



VISIENOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In opdracht voor het **lokaal bestuur Berlaar** en in samenwerking met het **bureau voor architectuur & Planning** onder leiding van **ir. Marc Martens**, architect ruimtelijk planner, en geactualiseerd door de **dienst omgeving** van het lokaal bestuur Berlaar.

beregoed
Berlaar

INHOUD

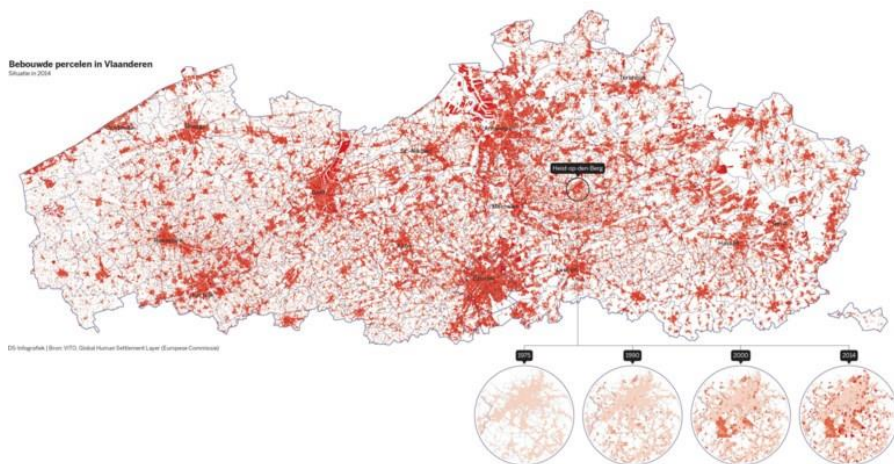
Voorwoord	2
1. De identiteit van Berlaar	5
2. Stedenbouwkundige kwaliteit.....	8
2.1. Bouwen in dorpen	10
2.2. Sociale interacties.....	17
2.3. Inbreidingsprojecten	18
3. Woonkwaliteit	21
4. Thema's	24
4.1. Water.....	25
4.2. Groen.....	28
4.3. Energie.....	30
4.4. Mobiliteit	31
4.5. Verhardingen in de voortuin	33
5. Traject.....	35
5.1. Ambtelijke werkgroep	36
5.2. Kwaliteitskamer	37

VOORWOORD

De wereld is voortdurend in verandering en dat is niet nieuw. De oude Griekse filosoof Heraclitus zei het al 500 jaar voor Christus: 'alles stroomt' (panta rhei)! We staan daar meestal niet bij stil, opgeslorpt als we zijn door onze dagelijkse beslommingen: we moeten naar ons werk, het huis moet op orde, de facturen moeten betaald, kinderen moeten naar school

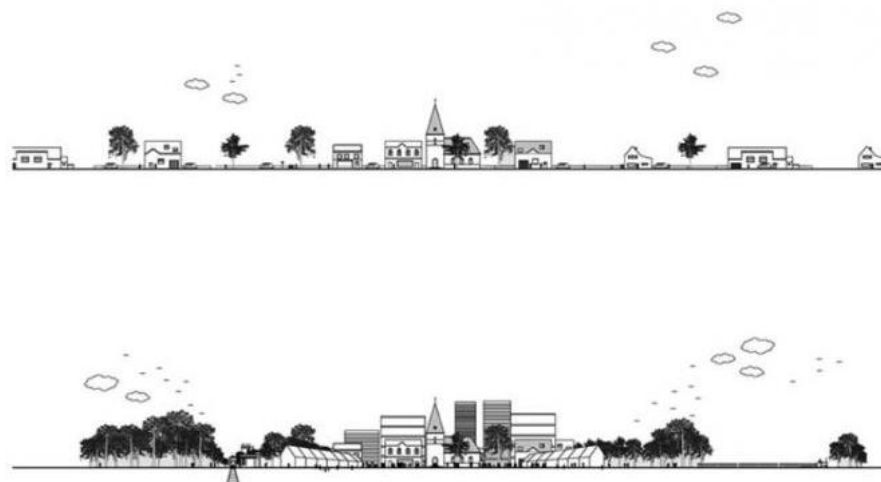
Af en toe wordt de verandering echter zichtbaar en gaat er een golfje van bewustwording door de samenleving. Zo wordt er vandaag veel gediscussieerd over de klimaatsverandering die onze planeet bedreigt. We moeten veel zuiniger omgaan met energie, korter opeen en compacter wonen, ons meer te voet en met de fiets en minder met de auto verplaatsen

De Vlaams bouwmeester pleit voor verdichting van de gemeentekernen en in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moedigt de Vlaamse overheid ons aan om minder verspreid te wonen. Ze hebben het over een 'betonstop' want iedere dag wordt immers 6 ha open ruimte ingenomen voor gebouwen, wegen en verhardingen. In het erg dicht bevolkte Vlaanderen is er straks geen plaats meer voor water, natuur en landbouw. Het zijn nochtans die rivieren en die valleien die het hemelwater zullen moeten bufferen wanneer het kortstondig hevig regent, het zijn de vruchtbare landbouwgronden die ons voedsel in korte keten zullen brengen, ...



Er wordt ook veel gesproken over een belangrijke demografische evolutie: de veranderende samenstelling van de huishoudens. Mensen worden ouder, er zijn veel minder grote gezinnen met kinderen, er worden minder kinderen geboren, veel mensen gaan alleenstaand door het leven omdat ze geen partner vinden of omdat ze hun partner kwijt zijn We spreken van vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding.

Het gemeentebestuur is zich bewust van deze vraagstukken. Ook in Berlaar zijn er ouderen, kleine gezinnen en alleenstaanden die op zoek gaan naar een comfortabele en goed te onderhouden compacte woning dicht bij de centrumvoorzieningen. Het zou de leefbaarheid van de gemeente ook erg vergroten mochten de inwoners meer te voet en met de fiets naar school of winkel kunnen gaan. Het bestuur is dus ook voorstander van kernverdichting in Berlaar. Maar niet om het even hoe.



BOVEN: KERNVERSTERKING DOOR ATELIER VLAAMS BOUWMEESTER
LINKS: TOENAME IN BEBOUWING OVER DE JAREN HEEN (DE STANDAARD)

De laatste tijd wordt de gemeente geconfronteerd met verschillende projecten die een grote impact kunnen hebben op het historische en vertrouwde dorpsgezicht. In tegenstelling tot vroeger, toen nieuwe plannen vooral betrekking hadden op het invullen van onbebouwde percelen in een gesloten straatwand, gaat het nu om projecten die een groter terrein innemen en dus ook omvangrijker van schaal zijn.

Het voorgestelde woningaanbod in deze projecten bestaat hoofdzakelijk uit stereotiepe appartementen gepaard met aanzienlijke autoparkeerplaatsen ondergronds of op het maaiveld. Deze projecten veranderen niet alleen het vertrouwde dorpsbeeld, ze stellen bovendien allerlei stedenbouwkundige kwesties aan de orde zoals privacy, licht- en zontoetreding van aanpalende woningen en tuinen, mobiliteit, sociale controle, eenzijdigheid van woningaanbod, gewenste verdichting

Het gemeentebestuur stelt zich dan ook de vraag hoe ze dit moet aanpakken. Wellicht moet de gemeente op langere termijn werk maken van wettelijke instrumenten zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen om deze nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te omkaderen. Dergelijke instrumenten zijn echter niet altijd succesvol. Verschillende steden hebben zelfs beslist om niet meer te werken met stedenbouwkundige verordeningen omdat ze de snelle evolutie in de bouwmarkt niet kunnen volgen. Er is dus nood aan grondig voorbereidend werk en overleg.

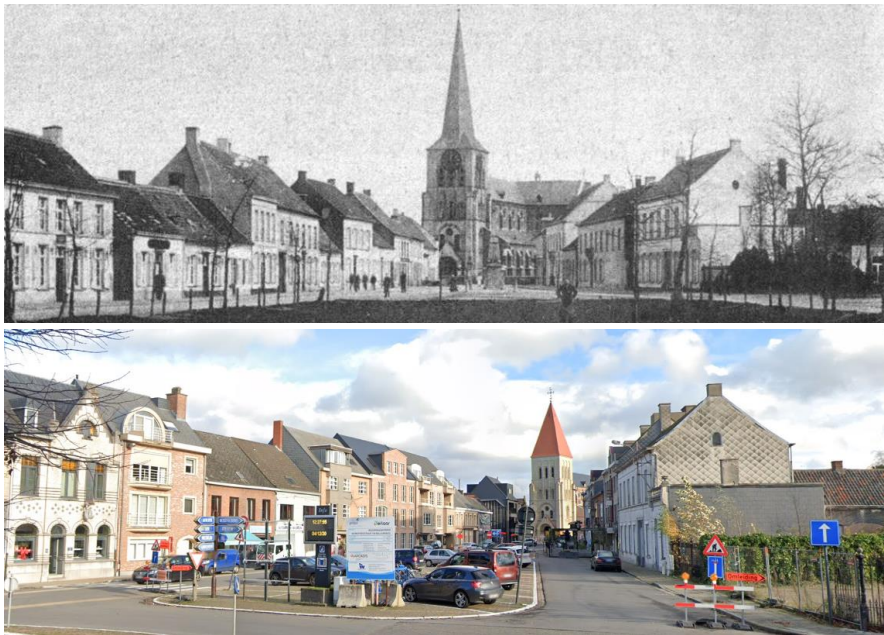
Intussen moet er ook bestuurd worden: het schepencollege heeft de plicht om nieuwe bouwaanvragen zo goed mogelijk te behandelen. Daarom heeft ze zich voorgenomen om een aantal uitgangspunten te formuleren die gehanteerd zullen worden in het vergunningenbeleid.

Het lokaal bestuur volgt daarbij denksporen zoals de identiteit van Berlaar, de stedenbouwkundige kwaliteit en de woonkwaliteit, en thema's zoals water, energie, mobiliteit en verhardingen in voortuinen.



1. DE IDENTITEIT VAN BERLAAR

Wie oude postkaarten van Berlaar dorp bekijkt, ziet pas hoe erg Berlaar in de tweede helft van de twintigste eeuw veranderd is. En maar goed ook: de 'goede oude tijd' was er een met veel hard werk, armoede en ziekte. Het is niet meer dan normaal dat het gebouwde patrimonium in de loop van de jaren evolueert en aangepast wordt aan de hedendaagse eisen. Tegelijk moeten we ons afvragen of de identiteit van de gemeente op die manier niet verloren gaat. Berlaar mag best wel een herkenbare plek blijven waar de bewoners zich mee identificeren. De identiteit van een dorpskern ligt namelijk niet alleen in zijn toonaangevende gebouwen (kerk, gemeentehuis of klooster). Heel dikwijls zijn bescheiden maar typische huizen mee bepalend voor het dorpsgezicht. Op veel plaatsen rond de Markt zien we dat het homogene front van witgekalkte gevels en bescheiden volumes, aangetast is door banale nieuwbouw: net in een andere textuur, net iets hoger en net met een andere gevelindeling.



Het zijn niet enkel de gebouwen die Berlaar een bepaalde identiteit geven. Ook de onbebouwde ruimte geeft een bepaalde identiteit aan Berlaar. De naam van de gemeente geeft ook veel prijs: 'ber' (laar, bloot beer) en 'laer' (open plek in een bos, bosweide). Ook enkele huidige straatnamen zoals Sollevelden, Alflaar, Melkouwen, Leemputten en ook de sporthal 't stapveld verwijzen naar het landelijke karakter van de gemeente.



Daarnaast is identiteit meer dan visuele karakteristieken, zichtbaar vanuit het openbaar domein. Stedenbouwkundige identiteit schuilt ook in de doorwaadbaarheid en de korrelgrootte van de bouwblokken: kunnen voetgangers bijvoorbeeld binnendoor van de ene straat naar de andere, hoe groot is de onbebouwde ruimte tussen gebouwen, zijn er gebouwen die door hun vormgeving en omvang hun onmiddellijke omgeving domineren?

BOVEN: HISTORISCH EN LANDELIJK BERLAAR
LINKSBOVEN: BERLAAR CA 1900

LINKSONDER: BERLAAR ANNO 2021

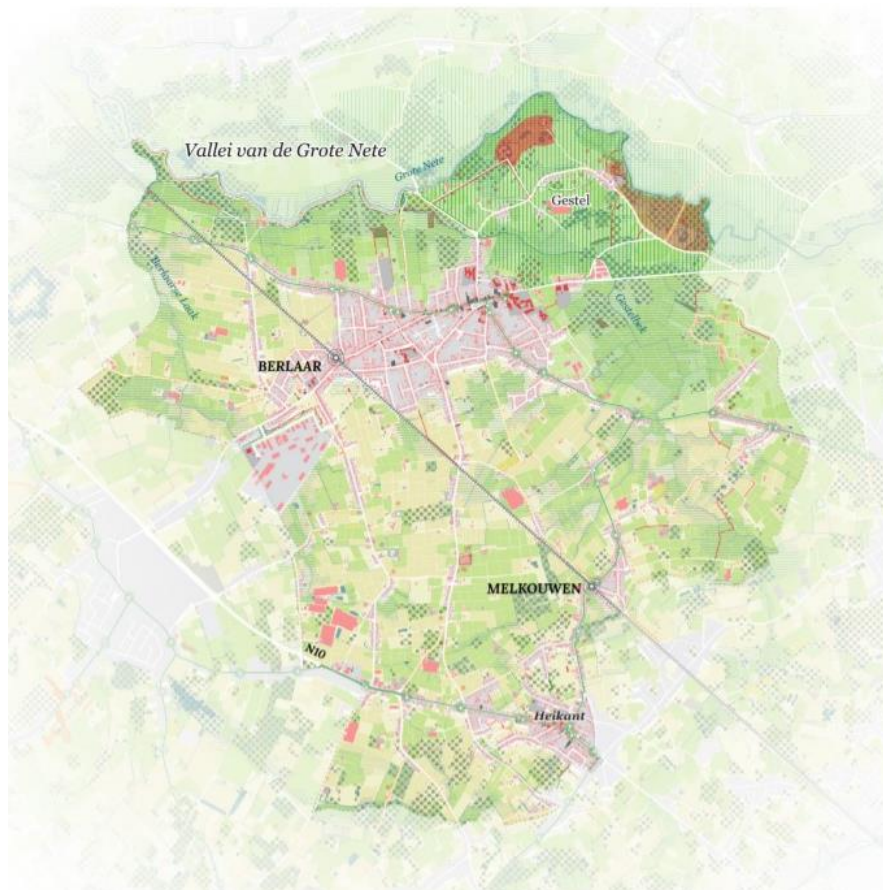
Het bestuur wil dan ook aandacht besteden aan de identiteit van Berlaar. Historische foto's tonen een rijkdom en variatie die wel een zekere samenhang vertonen. Zonder te streven naar uniformiteit en standaardisatie willen we teruggrijpen naar die historische samenhang, met oog voor de eigenheid van Berlaar. Verschillende mooie panden en uitzichten getuigen nog van het verleden en maken Berlaar tot wat het is. Het bestuur pleit er niet voor om alles wat oud is te behouden, maar wel om er doordacht mee om te gaan. **Er dient rekening gehouden te worden met het historische en landelijke karakter van Berlaar zodat een verdichting past binnen de identiteit van Berlaar.**

Daarom wenst het lokaal bestuur dat bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundig handelingen bijzondere aandacht besteed wordt aan de identiteit van Berlaar door in de verklarende nota die bij iedere aanvraag moet toegevoegd worden, uit te klaren hoe het project past in de historische en landelijke context van Berlaar en hoe de vernieuwing bijdraagt tot de identiteit van het dorp.

Gebouwen die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris voor bouwkundig erfgoed dienen een niet bindend advies te bekomen bij de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst (IOED). Beschermd erfgoed dient geadviseerd te worden het agentschap onroerend erfgoed. Meer informatie hierover kan je vinden op de website: www.onroenderfgoed.be.



BOVEN: 'T GROEN KWARTIER IN ANTWERPEN



2. STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEIT

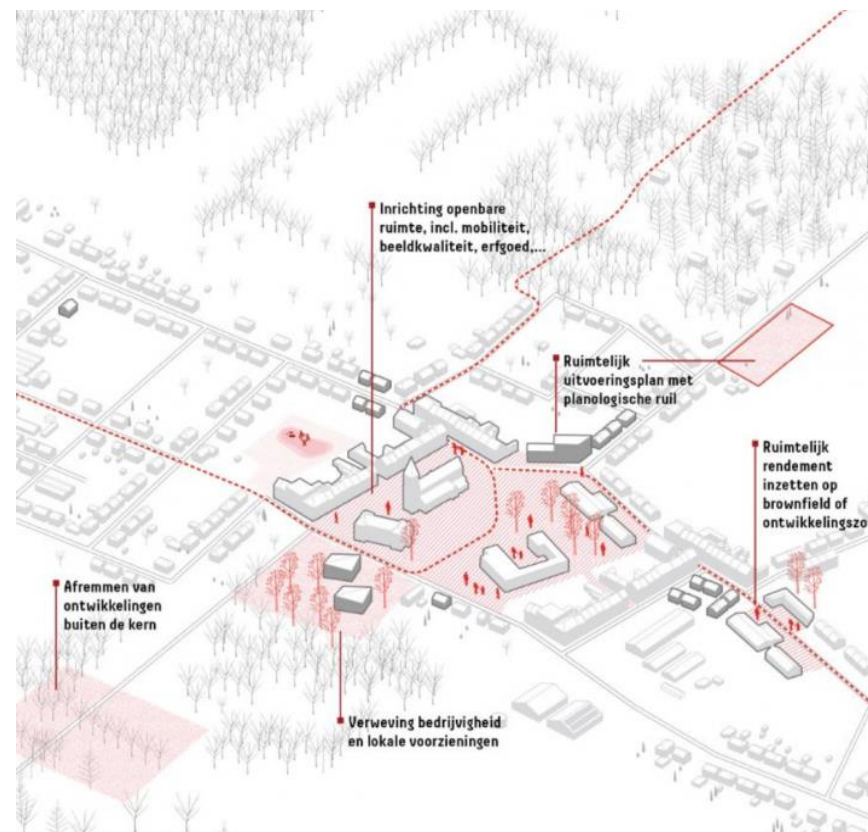
Zolang mensen nederzettingen bouwen hebben diverse deskundigen (architecten, bouwmeesters, stedenbouwkundigen, bestuurders...) hun kennis ingezet om dat zo goed mogelijk te doen. Belangrijke thema's waren te allen tijde de gezondheid en de veiligheid van de mensen: rioleringen om vuil water van de straten te houden, afstand tussen de gebouwen om voldoende licht en lucht toe te laten, verplichte materialen om de brandveiligheid te garanderen, juiste oriëntatie van straten zodat er verkoeling gebracht wordt in warme periodes

Ook het functioneren van de gemeenschap was altijd aan de orde. Zelfs in de structuur van een klein dorp is er een duidelijke organisatie af te lezen: gemene gronden ('de gemeente') waar arme mensen hun geit kunnen laten grazen, watervoorziening, een grote dries voor publieke en feestelijke aangelegenheden, de dreef naar het kasteel Daarnaast werden er steeds spelregels gehanteerd om de privacy van mensen te behoeden: regels over zichten en lichten, erfdiensbaarheden voor doorgang en gebruik

Een bepaalde periode werden er voornamelijk vrijstaande huizen gebouwd in verkavelingen: dat kon rechttoe rechtaan met enkele simpele regels. In een gesloten bebouwing zijn er ook heldere spelregels: alle panden staan op een gemeenschappelijke voorbouwlijn, ze worden in diepte beperkt en hebben een gelijkaardige hoogte.

Nu zien we de tendensen veranderen. De bebouwbare ruimte wordt schaarser en de bevolkingsgroei blijft aanwezig. Dit wordt ook zichtbaar in het straatbeeld. Er worden nagenoeg geen verkavelingen met enkel vrijstaande bebouwingen ontwikkeld. Er wordt verdicht op alle mogelijk manieren. Alleen hebben projecten met een hogere dichtheid zoals inbreidingen, een meer delicate relatie met de omliggende, bestaande bebouwing.

Om deze tendensen op te vangen en de open ruimte te bewaren, is kernversterking noodzakelijk zijn. Aangezien de stedenbouwkundige kwaliteit niet enkel afhankelijk is van het openbaar domein, maar ook in relatie staat met het private domein, zullen er enkele stedenbouwkundige krijtlijnen moeten worden uitgezet. De stedenbouwkundige krijtlijnen die het lokaal bestuur Berlaar hoog in het vandaal draagt, trachten we op een zo duidelijk en helder mogelijke manier weer te geven en waardoor samenhang en de identiteit versterkt wordt.



BOVEN: INZETTEN OP KERNVERSTERKING (BUUR)

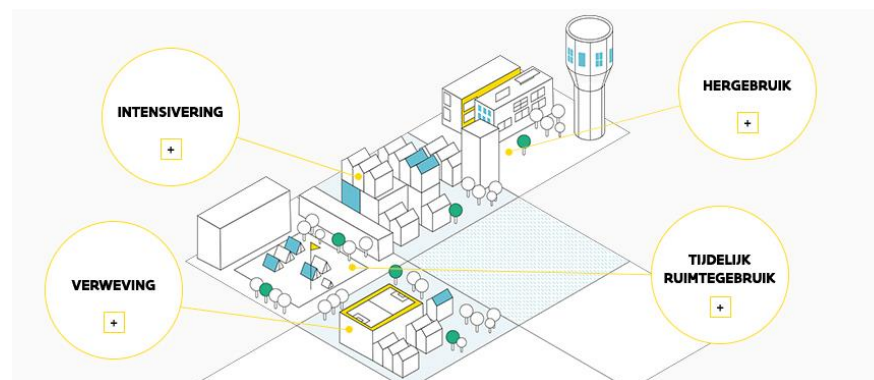
2.1. Bouwen in dorpen

Eén van de belangrijkste vragen die beantwoord moet worden is: hoe kan je bouwen met respect voor de historische en landelijke identiteit van het dorp? Waarbij de focus ligt op de bestaande waardevolle gebouwen met hun typisch vormelijk kenmerken, waar nieuwe bebouwing op moet aansluiten met eigentijdse herinterpretaties van de eeuwenoude bouwprincipes zonder een reproductie van het bestaande te willen zijn en waar ook niet traditionele inplantingen en vormen van een gebouw mogelijk zijn. Zodat er steeds een soort ruimtelijke samenhang aanwezig is.

Voor bouwen in het dorp volgen we de *'ruimtelijke draagkracht'*. Door de verweving van functies en typologieën binnen een nabije omgeving ontstaat er een bepaalde ruimtelijke meerwaarde voor zowel de functies op zich als voor de omgeving in zijn geheel. Het kan verplaatsingsafstanden beperken, sociale interacties stimuleren, diverse coherentie bereiken, ...

Verweving is een belangrijk uitgangspunt voor het bekomen van een inherente stedenbouwkundige kwaliteit. Maar achter de wijze waarop en de locatie waarin deze verwerving gebeurt, loert een gevaar. Een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van bepaalde typologieën kan leiden tot overlast en conflicten.

Daarom moeten we bewust omgaan met de draagkracht van de omgeving bij het verdichten. Om een hoger ruimtelijk rendement te bekomen, zal elk voorstel worden afgetoetst op functie, typologie en schaal. We streven naar projecten op maat van de omgeving.



BOVEN: RUIMTELIJK RENDEMENT – BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

2.1.1. TOEGEVOEGDE PERCEELSGRENS

Voor bouwen in het dorp opteren we voor het principe 'toegevoegde perceelsgrens'. We streven naar kleinere korrelprojecten in het straatbeeld. We stappen af van de monolithische volumes door het toevoegen van (denkbeeldig) perceelsgrens. Ook gevelgeleding in de vorm van in- en uitsprongen zorgt voor een lichter geheel. We trachten elementen die de horizontaliteit benadrukken te beperken en opteren voor verticale doorbrekingen.

Dit principe zorg voor meer differentiatie in het straatbeeld en maakt het project op maat van de gemeente. De breedte van de toegevoegde percelen wordt idealiter gebaseerd op de meest voorkomende breedte van een perceel in de nabije omgeving.



LINKSBOVEN: DE EERSTE DRIE WONINGEN WERDEN RECENT GEBOUWD. DE VOLGENDE WONINGEN VORMEN AL ENKELE DECENNIA HET STRAATBEELD.

LINKSONDER: VARIATIE EN SAMENHANG GAAN HAND IN HAND.

RECHTSBOVEN: GEVELGELEDING DOOR IN- EN UITSPRONGEN

RECHTSONDER: BREDE RAAMOPENINGEN BENADRUKKEN HORIZONTALITEIT



2.1.2. CONTINUE DAKRANDEN

Voor bouwen in het dorp opteren we voor het principe 'continue dakranden'. Hierbij lopen dakranden horizontaal én over de volledige breedte van de gevel met idealiter een hoogteverschil van maximaal één niveau met de naastgelegen panden als ze over dezelfde dakvorm beschikken.

Afwijken kunnen worden toegestaan om aansluitingen te vinden bij sterk verschillende kroonlijsthoogten van naastgelegen panden. Het betreffende gebouw fungeert dan als schakel tussen de twee sterk verschillende hoogte verschillen.

De bouwhoogte sluit aan bij de omliggende gebouwen. Als het gaat om vrijstaande eengezinswoningen, halfopen bebouwing in een verkaveling wordt steeds 6 m 50 als richthoogte voor de kroonlijst gehanteerd.

RECHTS: VISUALISATIE VAN (NIET) CONTINUE DAKRANDEN

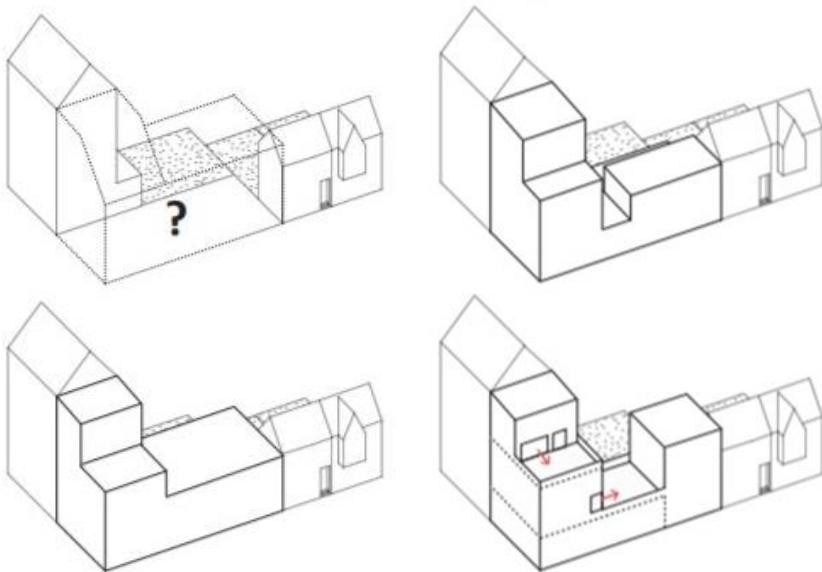


2.1.3. **ANDERS OMGAAN MET HOEKGEBOUWEN**

Voor bouwen in het dorp opteren we voor het principe 'anders omgaan met hoekgebouwen'. Hoekgebouwen hebben een belangrijk functie in het straatbeeld. Ze accentueren de kruising van straten, zeker bij nieuwere projecten worden nog sterker geaccentueerd door vaak hoger en sterk aanwezig hoekgebouw.

We vragen dan ook om de maximale bouwhoogte niet door te trekken tot op de hoeken met de dwarsstraten, maar na te gaan of een andere indeling van de hoek niet zorgt voor betere stedenbouwkundige kwaliteit door de hoek te verzachten en toch leesbaar te houden.

Met dit principe willen we bewaken dat de woonkwaliteit in deze hoekgebouwen gewaarborgd blijft. We vragen dan ook om meer aandacht te besteden aan hoekgebouwen en anders om te gaan met deze gebouwen, zodat de leefkwaliteit van deze hoekgebouwen sterk verbeterd wordt.



BOVEN: CNOCKAERT ARCHITECTUUR
RECHTS: STAD GENT
ONDER: BULK ARCHITECTEN
LINKS: ONTWERPEND ONDERZOEK NAAR
TYPOLOGIEËN VOOR HOEKWONING –
BEELDKWALITEITSPLAN EEKLO

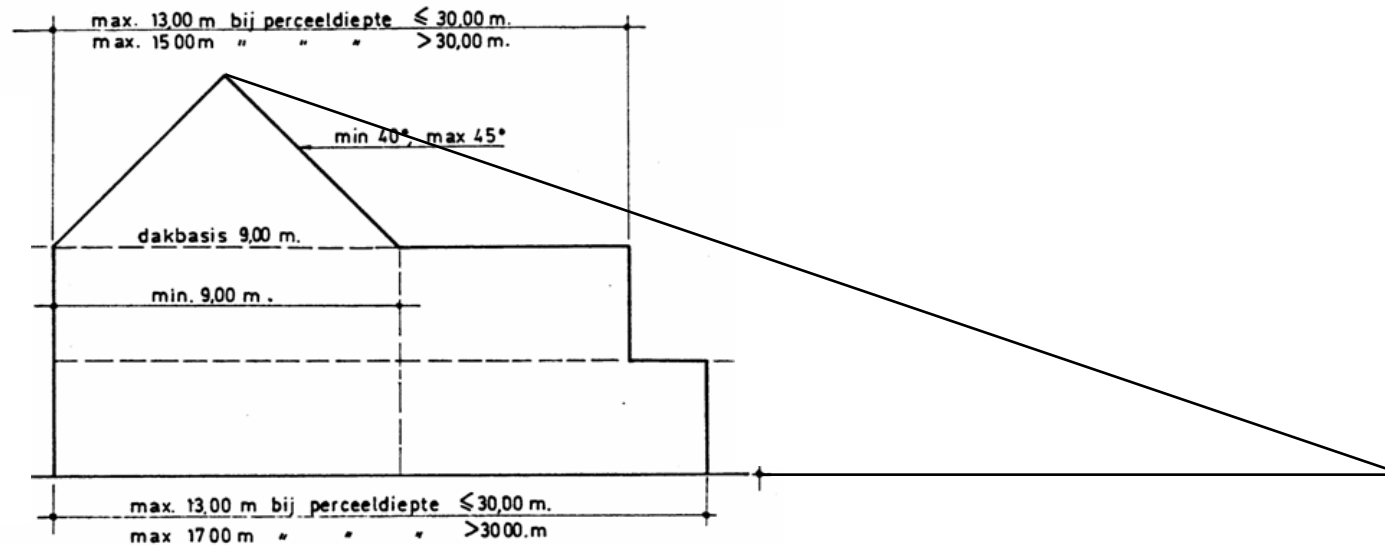
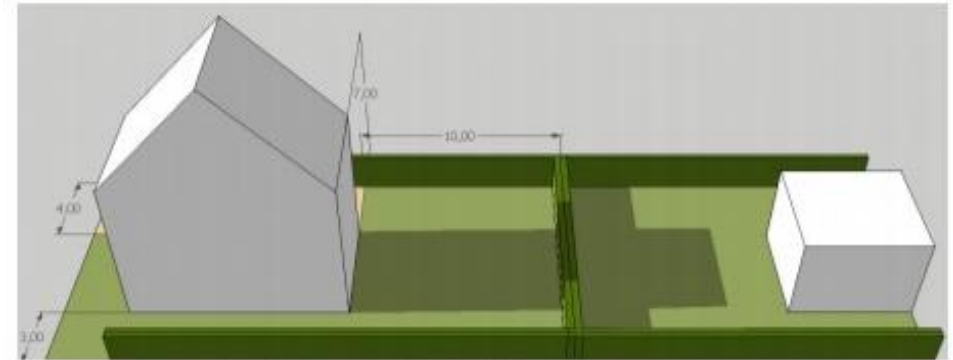


2.1.4. **GABARIT**

Voor bouwen in het dorp willen we enkele richtlijnen meegeven inzake het gabarit van nieuwe gebouwen en renovaties.

We vertrekken vanuit een standaardgabarit 17-13-9 wanneer de perceelsdiepte meer dan 30 meter lang is. Als de perceelsdiepte minder dan 30 meter lang is, beperken we het gabarit naar 13-13-9. De diepte van het perceel is een belangrijke factor. Bij een kroonlijsthoogte van 7 meter, reikt de schaduw immers 17 meter ver. Daarom is het gewenst dat gebouwen de bouwdiepte van 17 meter niet overschrijden. Afwijkingen zoals 15-15-9 zijn mogelijk afhankelijk van de situatie. Elke situatie is anders, daarom dient deze richtlijn per aanvraag te worden bekeken.

LINKSONDER: VISUALISATIE VAN HET GABARIT – RUP ANTWERPEN
RECHTSONDER: VISUALISATIE VAN SCHADUWBEREIK – RUP VORSELAAR



2.1.5. **AFSTANDEN TOT PERCEELSGRENZEN**

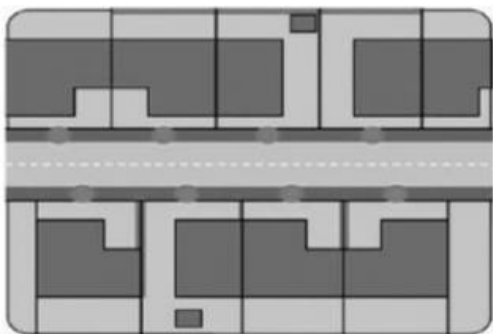
Voor het bouwen in dorpen willen we enkele richtlijnen inzake afstanden tot perceelsgrenzen of de inplanting van het gebouw aanreiken. De inplanting van een gebouw heeft namelijk een impact op zowel het straatbeeld als op de omliggende gebouwen.

Om dit principe te kunnen toelichten, delen we het straatbeeld op in twee categorieën: aaneengesloten en open straatbeeld.

In een **aaneengesloten straatbeeld** zien we hoofdzakelijk gekoppelde of gesloten bebouwingsvormen. De aansluiting van de nieuwe bebouwing dient om een kwalitatieve en esthetische manier te gebeuren en dit in eerste instantie door het hoofdvolume op dezelfde voorgevelbouwlijn als de aanpalende gebouwen te voorzien.

Wanneer de linker- en rechterbuur verschillen in voorgevelbouwlijn, wordt er geopteerd om de bouwlijn te volgen die het meest voorkomt in het straatbeeld, maar wordt er idealiter een overgang voorzien naar de andere voorgevelbouwlijn. Zodat de overgang tussen de verschillende voorgevellijnen op glooiende wijze gebeurt.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt idealiter minimaal 3 meter, tenzij het een gemene muur betreft.



In een **open straatbeeld** zien we voornamelijk open bebouwingsvormen of gekoppelde bebouwingsvormen. De bebouwing die een gemeenschappelijke zijmuur of wachtgevel opvult, wordt op dezelfde voorgevelbouwlijn gepositioneerd.

Bij open bebouwingen of nieuw in te plannen gekoppelde bebouwingsvormen wordt er vertrokken van de meest voorkomende voorgevelbouwlijn in het straatbeeld. In de meest voorkomende gevallen omvat dit een voortuinstrook met een diepte van 6 meter.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt idealiter minimaal 3 meter.

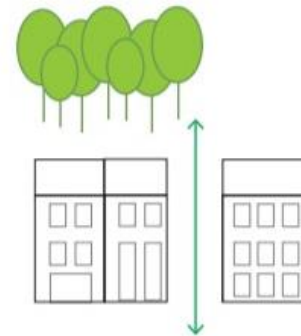


LINKS: VISUALISATIE VAN DE VOORGEVELBOUWLIJN IN EEN GESLOTEN STRAATBEELD
BOVEN: VISUALISATIE VAN DE VOORGEVELBOUWLIJN IN EEN OPEN STRAATBEELD

2.1.6. LEESBARE DOORSTEKEN

Voor bouwen in het dorp opteren we voor het principe 'leesbare doorsteken'. Doorsteken hebben een belangrijk functie. Ze maken een kortere route mogelijk of ze zorgen ervoor dat parkeergarages, fietsenstallingen, binnengebieden, ... kunnen worden bereikt.

Om deze doorsteken te accentueren, trachten we lage en smalle doorgangen te vermijden. We streven naar een duidelijk leesbare doorgang door de doorgang ruimer te maken. Dit kan door de doorgang te verhogen/verbreden of door ter hoogte van de doorgang de voorgevel naar achter te trekken. Dergelijke kleine ingrepen markeren de doorgang.



Een onderbreking van de bebouwing duidt de doorsteek aan.



Een achteruitstaande woning met voortuin markeert de zachte doorsteek.

2.2. Sociale interacties

Er is nood aan sociale interactie om een aangename woonomgeving te creëren. Mensen voelen zich onveilig in donkere doorgangen, naast blinde muren of op plaatsen waar geen leven te bespeuren valt. Ook een levendige plint, dus niet enkel garagepoorten op de begane grond, maken kleine sociale interacties mogelijk. Er is vanuit de woningen 'discrete zichtbaarheid' nodig op het publiek domein: zonder last te hebben van inkijk, toch even een oogje in het zeil kunnen houden. Oudere mensen zitten dan weer graag uit hun raam te kijken wat er buiten gebeurt: kinderen die spelen, een moeder die op bezoek komt bij haar dochter, het hondje van de burens... . Een gezonde mix van huishoudens op vlak van grootte van gezinnen, leeftijd, inkomensklasse, enzovoort bevordert het samenlevingsgevoel en garandeert een minimale permanente bewoning.

Dit proberen we te realiseren door te streven naar een gezonde mix van één tot meer slaapkamerappartementen bij **woningbouw vanaf vier woongelegenheden**.

We verwachten dat maximum 1/4 van de woongelegenheden één slaapkamerappartementen zijn en dat minstens 1/4 appartementen bestaan uit woongelegenheden met 3 of meer slaapkamers. Louter een eenzijdig bouwblok met enkel 2 slaapkamerappartementen willen met deze visie vermijden, ook bij kleinere bouwblokken is een mix van woongelegenheden gewenst.



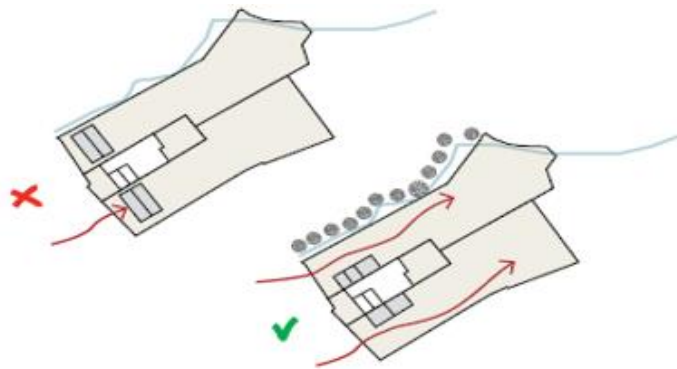
Omdat we iedereen een kans willen geven, adviseren we om **vanaf 10 woongelegenheden** minimaal 10% van de woongelegenheden zo is opgevat dat ze kunnen worden ingericht als een integraal rolstoeltoegankelijke woning. De planopbouw en constructie (manoeuvrerruimte, transferruimte, vrije doorgangsbreedte en -hoogte, ...) dienen hieraan te zijn aangepast zoals beschreven in de normen van de geldende regelgeving met name de stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.



2.3. Inbreidingsprojecten

Bij verdichting denken de meeste mensen aan 'hoogbouw', maar verdichten kan op veel andere manieren: een oud pand in de rij vervangen door een gebouwtje met enkele appartementen, een vrijstaande villa vervangen door twee gekoppelde huizen, een onbebouwd binnengebied in de dorpskern inrichten

Daarbij is ruimtelijke kwaliteit steeds een belangrijk uitgangspunt. 'Verdichten is meer dan een getal'. Door te verdichten kunnen we elders groene ruimte creëren, plaats maken voor ontmoeting en spel, het publiek domein vorm geven Verdichten moet gebeuren met respect voor de omgevingskwaliteiten. Door bij het bouwen van meerdere woonegelegenheden naar het collectieve te streven in plaats van het individuele, kunnen er clusters van woonegelegenheden worden ontworpen. Een goede oriëntatie van deze clusters kan de impact op het landschap beperken en kan het dorpslandschap zijn openheid behouden.



BOVEN: VERDICHTEN EN STIMULEREN VAN DOORWAADBAARHEID
RECHTS: INBREIDINGSPROJECT



Om het ruimtelijk rendement te verhogen, moet verdichten dus mogelijk zijn. Ook Berlaar staat open om te verdichten, met als belangrijke randvoorwaarde: de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.

Daarnaast is het van belang dat er op een duurzame manier wordt omgegaan met de nog beschikbare ruimte. Bij de ontwikkeling van inbreidingsprojecten streven we naar kwalitatieve, compacte en bij voorkeur innovatieve projecten waarbij er verder gekeken wordt dan het individuele kavel.

Het lokaal bestuur verwacht dat de ontwikkelaar van een inbreidingsproject ervoor zorgt dat het project opgaat in de omgeving. Hierbij is het gewenst om een masterplan op te maken voor de gehele site wanneer een binnengebied wordt aangesneden.

Ook zal er voldoende aandacht moeten worden besteed aan de ligging en inrichting van een hoogwaardige publieke ruimte. Deze bepalen in sterke mate de gebruiks- en belevingswaarde van de nieuwe woonomgevingen. We benadrukken daarbij dat de publieke ruimte een collectief goed is. Het afsluiten van een straat, een inbreidingsproject of de privatisering van de publieke ruimte draagt niet bij tot een harmonieuze integratie in de omgeving.

Inbreidingsprojecten worden zo ingezet dat het zorgen voor een toegevoegde waarde en waarbij er een zacht netwerk van openbaar karakter doorheen de bouwblokken ontstaat. De inplanting gebeurt op die manier dat het nieuwe publieke domein logisch kan ingeschakeld worden op het bestaande netwerk en dat de groene ruimtes een meerwaarde bieden. Bouwen in tweede orde¹ en het invullen van binnengebieden² zonder meerwaarde worden niet vergund.

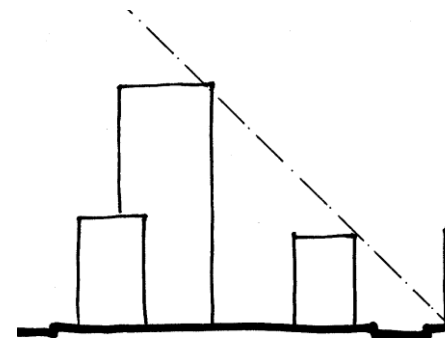
Berlaar wil met de mogelijkheid tot verdichten, alternatieve en innovatieve manier van wonen stimuleren. Waarbij er gedacht wordt aan autoluwe woonwijken door middel van clusterparkeren, karrensporen in plaats van volwaardige betonbanen, enzovoort op voorwaarde dat deze voldoen aan de op dat moment geldende regelgevingen.

Omdat sommige projecten een enorme impact hebben op de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp, willen we enkele randvoorwaarden meegeven die bij de beoordeling van dergelijke projecten belangrijke aandacht vereisen.

¹ **bouwen in tweede orde** is het inplanten van gebouwen waarbij diepere bouwpercelen worden bebouwd door twee achter elkaar liggende constructies. Eén constructie is rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat en een tweede toegankelijk via een (al dan niet) private weg.

2.3.1. INPLANTINGSAFSTANDEN

Het garanderen van licht- en zoninval is een belangrijk aandachtspunt: een nieuw gebouw moet zoveel mogelijk licht en zon toelaten op de aanpalende percelen. Een veel gebruikte regel bepaalt dat een gebouw in de hoogte onder een vlak moet blijven dat onder 45° aangezet wordt op de perceelsgrens.



BOVEN: 45° REGEL

Daarnaast verdient privacy de nodige aandacht: wanneer de tuin van een huis achteraan paalt aan de tuin van een ander huis, dan roept dat geen vragen op. Zo'n schikking is zeer gebruikelijk en werkt goed in een zogenaamd gesloten bouwblok. Maar wanneer bewoners een appartementsgebouw zien verrijzen achteraan hun tuin, dan worden ze geconfronteerd met inkijk vanuit verschillende appartementen op verschillende verdiepingen. Deskundigen gaan er van uit dat er zo'n 24 m afstand vereist is tussen hoofdgebouwen opdat mensen elkaar niet meer zouden herkennen en zich niet aangetast voelen in hun privacy. In veel stedenbouwkundige verordeningen is er dan ook sprake van een minimale afstand

² Het **binnengebied** kan omschreven worden als een gebied dat omgeven is door bebouwing.

van 20 tot 25 meter tussen hoofdgebouwen. Ook bij nieuwe inbreidingsprojecten moet er voldoende afstand worden voorzien tussen de gevels van de nieuwe woongelegenheden en de bestaande woongelegenheden.

Als voorbeeld: Wanneer een bestaande woning een tuin heeft van 10 meter diep, dan moet de nieuwe woning nog steeds minimaal 14 meter verwijderd zijn van de perceelsgrens, ook al zegt de 45° dat de afstand kleiner mag zijn door lage bebouwing.

De afstand tussen de hoofdgebouwen wordt idealiter bepaalt door de 45° regel met een minimum van 24 meter.

2.3.2. PUBLIEK GROEN

Een dorp had vroeger een zeer directe relatie met de omliggende open ruimte. Kinderen liepen de tuin uit om te spelen in de velden. Ze konden langs kerkpaden en voetwegen naar school. Ze haalden kattenkwaad uit in de beek.

Vandaag is de dorpskern van Berlaar omgeven door recentere bebouwing: de relatie met de open ruimte is deels verloren gegaan. Als nu ook nog alle onbebouwde stukken in de dorpskern volgebouwd raken, dan is er straks een gebrek aan groene ruimte.

Dit is een cruciaal onderwerp: zelfs in dichtere woonomgeving hebben de bewoners toch het gevoel dat ze landelijk wonen als ze maar voldoende groen in hun onmiddellijke omgeving vinden. Het is dan ook belangrijk om bij ieder nieuw project van enige omvang na te denken over het diversifiëren van het publiek domein: korte verbindingen voor voetgangers en fietsers, speelplekken voor

kinderen van alle leeftijd, plaats om te verpozen voor een bejaarde, jogging trajecten voor de sportievelingen...

In Berlaar streven we, bij gemengde projecten en bij verkavelingen vanaf 6 loten en uitgezonderd in woongebied met landelijk karakter, naar een minimale, bij voorkeur aaneengesloten, publieke en kwalitatieve groenzone van 15% van het te ontwikkelen terrein waarbij de beplanting gebeurt in volle grond. Uitzonderlijk kan 5% van het terrein ook als groene ruimte in aanmerking genomen worden als de ondergrondse constructies een grondbedekking van minstens 100 cm dik hebben.

2.3.3. TRAGE VERBINDINGEN

Bij het ontwikkelen van inbreidingsprojecten stimuleren we trage verbindingen. Dergelijk paden en doorsteken die wegen en pleinen met elkaar verbinden doorheen de bebouwde omgeving, hebben een grote meerwaarde. Het zijn wandel/fietsroutes welke ervoor kunnen zorgen dat de auto aan de kant gezet wordt, het dient als veilige route om de kinderen naar school te brengen, ...

3. WOONKWALITEIT

Er worden vanouds regels gehanteerd om de kwaliteit van woningen aan te sturen: minimale plafondhoogtes en afmetingen van lokalen, minimum groottes van appartementen, aantal slaapkamers, oppervlakte van ramen Ook de Vlaamse overheid heeft verschillende regels uitgevaardigd waar alle woongebouwen moeten aan voldoen: we denken hier in het bijzonder aan het kamerdecreet, het woonzorgdecreet of de toegankelijkheids-verordening.

Echter zal het opleggen van regels niet volstaan om tot werkelijk kwaliteit te komen. Plannen zullen aandacht moeten worden bekeken, want ook al leggen we de grootte van lokalen op dan nog kan een bepaalde schikking van deur- en raamopeningen het lastig maken om meubels te plaatsen. Daarom wordt er gevraagd om de meubels op de plannen weer te geven. Op die manier kan beoordeeld worden of de meubels wel goed kunnen worden opgesteld. Daarnaast wordt er ook gevraagd om alle verhardingen zoals opritten, tuinhuisen, terrassen, ... weer te geven op het inplantingsplan.

De woonwensen evolueren in een razend wekend tempo. Tot voor kort hadden we de gewoonte om de huizen zo groot mogelijk te maken. Vandaag is er een trend naar compacte woningen en we voelen de druk naar alternatieve woonvormen zoals kangoeroewoningen, cohousing, ... enorm.

We trachten hierna enkele richtlijnen uit te zetten die kunnen helpen om de kwaliteit van woongelegenheden te bewaken. Dit zijn normeringen die vaak voorkomen in RUP's, verkavelingen, ... , maar ook hier benadrukken we dat dit richtinggevende cijfers zijn en dat elk project verschillend is en mogelijks andere noden heeft. We willen geen rem zetten op de zoektocht naar andere woonvormen.



BOVEN: DE OPSTELLING VAN DE DEUR LAAT TOE OM EEN KLEERKAST TE PLAATSEN OVER DE HELE LENGTE VAN DE MUUR.

ONDER: IN DIT 'LUXEAPPARTEMENT' STAAT DE KLEERKAST IN DE KLEINE SLAAPKAMER VOOR HET VENSTER.



3.1.1. OPPERVLAKTES³

Een woongelegenheden met één slaapkamer heeft idealiter een leefruimte met een netto vloeroppervlakte van minstens 22 m², te verhogen met 5 m² indien er een open keuken deel van uitmaakt en te verhogen met 5 m² per bijkomende kamer.

Elke woongelegenheden met één of meerdere afzonderlijke slaapkamers heeft idealiter minstens één slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 11 m². Voor eventuele bijkomende slaapkamers is een minimale oppervlakte van 8 m² gewenst.

Ook zou elk appartement over minstens één berging beschikken die aansluit aan de keuken/eethoek of inkomhal en waar minstens een kast van 1,20 m x 0,60 m kan geplaatst worden waar zich geen technische installaties in bevinden.

Bij schuine plafonds onder hellend dak wordt alleen de oppervlakte met een hoogte hoger dan 1,50 m in rekening gebracht.

3.1.2. VERDIEPINGSHOOGTE

De verdiepingshoogte van de leefruimte heeft bij voorkeur een hoogte van minstens 2,50 m. De verdiepingshoogte van de slaapruijtes en de badkamer bedraagt bij voorkeur minstens 2,40 m. Voor de overige ruimtes is een verdiepingshoogte van 2,20 m het minimaal gewenste.

Bij schuine plafonds onder hellend dak wordt de plafondhoogte als de gemiddelde plafondhoogte van deze oppervlakte gerekend.

3.1.3. BUITENRUIMTES

Bij appartementen streven we naar een minimale terrasoppervlakte van 6 m² bij een één-slaapkamerappartement, te vermeerderen met 2 m² per slaapkamer.

Voor de bruikbaarheid van een terras, sluit dit idealiter aan op de leefruimte en de keuken én niet op de slaapruijtes.

Bij woningen is een minimale tuindiepte van 10 m gewenst.

3.1.4. MOBILITEIT

Bij meergezinswoningen is een parkeernorm van 1,3 overdekte parkeerplaatsen per woongelegenheden wenselijk. Ook wordt er idealiter één fietsparkeerplaats per hoofdkussen wordt voorzien en dit op de gelijkvloerse verdieping of zeer toegankelijk. Het is gewenst dat fietsparkeerplaatsen eenvoudiger bereikbaar zijn dan parkeerplaatsen voor voertuigen.

Bij eengezinswoningen is een parkeernorm van 1 wagen per woongelegenheden gewenst.

3.1.5. BERGRUIMTE

Voldoende berging is een belangrijk aspect bij meergezinswoningen. Zoals in punt 3.1.1. oppervlaktes al wordt aangehaald, is het wenselijk dat elk appartement op minstens één berging beschikt in de woongelegenheden zelf. Deze berging zou echter niet mogen gebruikt worden voor het stockeren van afval. Hiervoor is een bijkomende ruimte gewenst. Dit kan een individuele of gemeenschappelijke kelderberging of buitenberging zijn.

Bij grootschalige projecten kan er verplicht worden om een afvalbergsysteem aan te leggen door middel van ondergrondse containers. De kosten voor aanleg en onderhoud worden gedragen door de ontwikkelaar.

³ Gebaseerd op de minimale oppervlakte zoals opgenomen in de ontwerprichtlijnen voor sociale woningbouw van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

4. THEMA'S

4.1. Water

Efficiënt waterbeheer is noodzakelijk om de hedendaagse problematieken van wateroverlast tot waterschaarste op te vangen. De gewenste strategie hiervoor is ruimte maken voor hemelwater en dit door deze zo dicht mogelijk bij de bron op te vangen, vast te houden en indien nodig vertraagd af te voeren.

Deze 3-trapsstrategie 'vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren' zien we dan ook graag terug bij nieuwe ontwikkelingen.

4.1.1. GRACHTEN EN WATERLOPEN

Alle hemelwater komt finaal terug in grachten, rivieren en beken, ... die het natuurlijk watersysteem vormen. Het watersysteem moet worden beschermd om wateroverlast te voorkomen.

Volgens het grachtenreglement van 24 september 2009 is het verboden om grachten te dempen, in te buizen of te beschoeien. Deze handelingen hebben een negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit en reduceren het bergingsvermogen en de infiltratiemogelijkheden van de waterloop, ze zorgen voor opstuwing bij hevige regenval, verhogen de kans op overstroming en wateroverlast, verminderen het zelfreinigend vermogen van de gracht en zijn schadelijk voor oever- en bodemvegetatie. Ook het overwelven verkleint het waterbergend vermogen. Een open gracht of waterloop zorgt voor een vertraagde afvoer waardoor de kans op wateroverlast verkleint en waardoor het water infiltrerend en zelfreinigend vermogen vergroot.

Overwelven wordt enkel toegelaten wanneer dit noodzakelijk is voor de toegankelijkheid. De overwelving wordt in deze gevallen toegestaan over een breedte die strik noodzakelijk is voor de ontsluiting van het perceel met een maximum van 5 meter.

4.1.2. INFILTRATIE- EN BUFFERVOORZIENINGEN

Voor de opvang van regenwater op onbebouwde oppervlakken geniet een natuurlijke en bovengrondse infiltratie de voorkeur ten opzichte van een ondergrondse infiltratie, zoals infiltratiekrat of -buis.

Nieuwe ontwikkelingen dienen voldoende aandacht te schenken aan waterlopen. Het verharde oppervlak wordt maximaal beperkt om voldoende ruimte te bieden voor infiltratie van water.

Als voorbeeld kan men bij ontwikkelingen met wegenis de straat laten afwateren naar een wadi om het dan pas naar het riool te laten overstorten.



Er zijn nog meer mogelijkheden om water maximaal ter plaatse te houden. Door infiltratie- en buffermaatregelen te nemen in groenzones, wordt er geen ruimte verloren. Het toekennen van meerdere functies aan één ruimte zorgt ervoor dat er in het dichtbebouwde Vlaanderen toch nog ruimte kan gemaakt worden voor water en groen.

Hieronder een niet-limitatieve lijst van de mogelijke maatregelen in groenzones:

- Bufferbekken en buffervijver
- Bioswales
- Infiltratievelden en infiltratiekolommen
- Wadi
- Waterdoorlatenden en waterpasserende verhardingen
- Groendaken en daktuin
- Geveltuin en groene gevels
- Bomen aanplanten
- Waterplein
- Gracht (transportgracht, buffergracht, infiltratiegracht)
- Open waterloop

4.1.3. **BRONBEMALING**

Bronbemalingen om grondwater te verlagen, dienen aangesloten te worden op een retourbemaling, infiltratievoorziening of oppervlaktewater (gracht, meer, vijver). Het grondwater mag niet geloosd worden in de afvoerleiding van het afvalwater (DWA of gemengd) van de openbare riolering.

Eventueel kan in bepaalde periode een bijkomende voorwaarden worden opgelegd om het bemalingswater ter beschikking te stellen.

4.1.4. **GROENDAK (UITZICHT – WATERBERGING – VERKOELING)**

Het plaatsen van een groendak is een belangrijke klimaatadaptatiemaatregel. Een groendak heeft op gebied van duurzaamheid immers verschillende voordelen ten opzichte van een gewoon dak: het voorkomt wateroverlast bij hevige zomeronweders door de vertraagde afvoer van hemelwater, het vermindert het hitte eiland effect, het werkt als extra dak isolatie, het draagt bij tot een betere

luchtkwaliteit en het verhoogd de biodiversiteit. Het zorgt bovendien voor een mooier beeld in de omgeving en de meerprijs beperkt zich in verhouding tot de totale bouw prijs.

Zonder afbreuk te doen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan men bij nieuwbouw, uitbreiding of herbouw, de nieuwe daken van gebouwen minimaal aanleggen als extensief groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15° en dit voornamelijk op daken van (fietsen)bergingen, carports, garages, ...



Een extensief groendak bestaat uit begroeiing zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud, meestal is er geen aangepaste dakconstructie nodig.

Groendaken zijn ook perfect te combineren met energieopwekkende systemen, zo kan een combinatie van een groendak en zonnepanelen elkaar zelf positief beïnvloeden

4.1.5. **HEMELWATERPUTTEN**

Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijk hergebruik van hemelwater en/of infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

Dit kan bijvoorbeeld door hemelwaterputten te voorzien voor elk (gelijkvloers) appartement, afhankelijk van de schaalgrootte van het project. Dit ter vervanging van een gemeenschappelijke buitenkraan die in praktijk niet gebruikt wordt, zo wordt het hemelwater effectief hergebruikt voor het toilet, wasmachine, ...

Daarnaast kan men de overloop van de hemelwaterwaterput infiltreren in eigen bodem. Dit dient door de architect aangeduid te worden op de bouwplannen. In de gemeente Berlaar mag er geen regenwater worden aangesloten op het openbare rioleringsstelsel. De infiltratie van het hemelwater moet steeds op het eigen terrein gebeuren.

4.2. Groen

4.2.1. VELLEN VAN BOMEN

Om zorgvuldig om te gaan met het groen binnen de gemeente Berlaar wordt een beleid gevoerd volgens het stand-still principe (kapverbod) en extra bescherming geboden aan waardevolle bomen.

Dit beleid vindt haar uitvoering in het gemeentelijk kapreglement van 17 oktober 2017 met als centraal uitgangspunt de bescherming van waardevolle bomen en bomen die de potentie hebben om tot waardevolle bomen uit te groeien. Waardevolle bomen mogen niet gekapt worden tenzij omwille van veiligheidsrisico's of een sterk gecompromitteerde gezondheid die belangrijke veiligheidsrisico's inhoudt. Daarbij zijn bomen groter dan 7 meter of een stamomtrek van 50 cm op 1 meter hoogte of meer vergunningsplichtig waarbij elke vergunning gepaard gaat met een vervangende aanplant.

Bij nieuwe ontwikkelingen vragen wij om al het bestaande groen in kaart te brengen en te documenteren.

4.2.2. MAXIMAAL VRIJWAREN VAN BESTAANDE BEPLANTING

Het groen karakter van een gemeente is niet enkel aanwezig door grote landschappelijke structuren, ook beeldbepalende voortuinen, erfafsluitingen met hagen en beplanting, ecologisch waardevolle kleine landschapselementen, ... bepalen het uitzicht. Beplanting verdient de nodige aandacht en zelf bescherming om het verlies van het groene karakter tegen te gaan. Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke elementen maximaal kunnen worden behouden.



4.2.3. GROENBESCHERMING BIJ DE UITVOERING VAN WERKEN

In het kader van het maximaal vrijwaren van bestaande beplanting dient er aandacht te worden geschonken tijdens de uitvoering van de werken. Er zouden maatregelen genomen moeten worden om te voorkomen dat de bestaande bomen en beplanting beschadigd kunnen geraken. Op bouwerven moet een boombeschermingszone worden afgebakend rond alle bomen. De boombeschermingszone wordt in breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van 2m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. De boombeschermingszone moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens, ... Deze ruimte wordt omheind of omkast. De boomwortels moeten voldoende worden beschermd door ze te bedekken met schok dempend materiaal. Het vastspijkeren van latten e.d. aan bomen is verboden. Op erven waar waardevolle bomen voorkomen, moeten de bomen voldoende bevoeid worden om hun behoud te waarborgen. Een waardebeoordeling volgens de uniforme methode voor waardebeoordeling van bomen zal mogelijks worden opgemaakt voorafgaand aan de werken.

4.2.4. TIJDELIJKE NATUUR OP ONBEOUWDE KAVELS

De inrichting van nieuwe ontwikkelingen biedt ook nieuwe kansen voor natuurontwikkeling. Het omvormen van onbebouwde kavels tot tijdelijke bloemenweides en dit in afwachting van verdere ontwikkeling geeft voor de omwonende veel mooiere en aangename beleving. Deze bloemen vormen een nieuwe en ruime voedselbron voor massa's bijen, vlinders en insecten. De nectar en het stuifmeel van de diverse bloemsoorten vormen immers basisvoedsel voor vele insecten.

Dankzij de ontwikkeling van deze bloemenplanten krijgen ongewenste soorten als distels en netels minder groeikansen. Ook al heeft deze vorm maar een tijdelijk karakter, de winst voor de natuur is permanent. Het inzaaien van de onbebouwde kavels wordt afgestemd met de milieudienst.

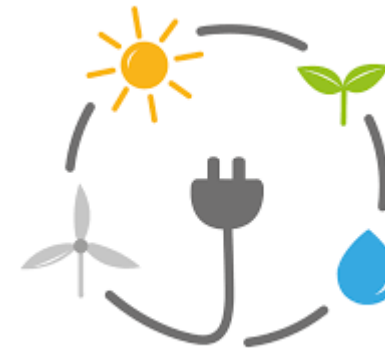
4.3. Energie

Er is onmiskenbaar een groeiende vraag om in te staan voor de eigen duurzame energieopwekking. Voor de opwekking van elektriciteit, is er het gebruik van zonnepanelen en windturbines. Voor het verwarmen van water is er de zonneboiler, warmtepomp en de recuperatie van restwarmte (warmtenet).

Berlaar wil een duurzaam gebruik van energie en duurzame opwekking ervan stimuleren. Daarom wil zij de toepassing van duurzame energiesystemen zoveel mogelijk aanmoedigen echter zonder dat deze onnodige hinder veroorzaken voor de omgeving.

Het belangrijkste principe is het beperken van de energievraag. Dit begint reeds bij een slimme oriëntatie, compact bouwen, maximaal gebruik van zonnewinsten en lichtinval en maximaal isoleren.

Verder dient er onderzoek te worden gevoerd naar diverse collectieve en individuele hernieuwbare energiestrategieën.



4.4. Mobiliteit

Mobiliteit is een thema dat steeds in transitie is, elektrische wagens, gezinnen zonder wagens, bakfietsen, ... al deze individuen hebben verschillende noden. Deze noden moeten we dan ook zo goed mogelijk proberen op te vangen.

Bij nieuwe ontwikkelingen willen we dan ook sterk inzetten op zachte verbindingen voor stap- en fietsverkeer. Als het fietsverkeer wordt gestimuleerd, betekent dit ook extra fietsen. Deze extra fietsen hebben een verzorgde, ruime en goedbereikbare stalling nodig, waar er ook ruimte is voor andere soorten fietsen zoals een bakfiets, cargofiets, ... én waar er de mogelijkheid is om de fiets op te laden. Niet enkel voor de bewoners moeten de fietsenstallingen bereikbaar zijn, ook voor de bezoekers dienen er toegankelijke fietsenstallingen te worden voorzien. Dit hoeft niet apart te worden voorzien, dubbel gebruik is steeds mogelijk.

Collectiviteit is een belangrijk aspect binnen mobiliteit. Zo kunnen bij verkavelingen ook clusterparkings aan de ingang van de verkaveling worden voorzien. Zo kan de gehele wijk autoluw blijven, waardoor een karrenspoor voldoende is en er ook weer minder verharding is. Daarnaast wordt er best op die collectieve parking een laadpaal voorzien voor de elektrische wagen of misschien wel een deelwagen.



RECHTSBOVEN: KARRENSPOOR (WOONONTWIKKELING NIJLEN)

RECHTSONDER: VOORBEELD VAN EEN MOBIPUNT (FIETS-BUS-DEELWAGEN)

LAADPALEN VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN

Vanaf 11 maart 2021 moet er bij grote nieuwbouw- en renovatieprojecten laadpunten voor elektrische wagens worden voorzien. Het is niet steeds noodzakelijk dat de laadpaal zelf wordt geïnstalleerd, maar soms is de aansluiting al voldoende. Hieronder wordt korte omschrijving wat er moet worden voorzien. Voor gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar het Energiebesluit van 19 november 2010 (artikel 9/1.1.1 e.v.).

- Nieuwe niet-residentiele gebouwen en bestaande niet-residentiele gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan met een parkeerterrein met meer dan 10 parkeerplaatsen worden cumulatief voorzien van:
 - o Min. 2 oplaadpunten
 - o Infrastructuur voor leidingen voor min. 1 op 4 parkeerplaatsen
- Alle niet-residentiele gebouwen met meer dan 20 parkeerplaatsen worden uiterlijk op 1/1/2021 voorzien met min. 2 oplaadpunten
- Nieuwe residentiele gebouwen met een parkeerterrein met twee of meer parkeerplaatsen worden voorzien van infrastructuur voor leidingen op elke parkeerplaats.
- Bestaande residentiele gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan met meer dan 10 parkeerplaatsen worden voorzien van infrastructuur voor leidingen worden voorzien van infrastructuur voor leidingen op elke parkeerplaats

4.5. Verhardingen in de voortuin

Een oprit voor één of meer wagens, een pad naar de voordeur, een pad rond de woning. Als je je voortuin van bovenaf zou bekijken, sta je versteld hoeveel oppervlakte er verhard is. Al deze verhardingen dragen bij tot wateroverlast, verdroging van de bodem, hittestress, ... Nochtans is het niet overal nodig om dergelijke hoeveelheid of soort verharding te voorzien. Er zijn verschillende alternatieven mogelijk.

Waar verharding wenselijk is, kan er voor waterdoorlatende verharding gekozen worden. Op die manier kan het regenwater de bodem infiltreren en het grondwater aanvullen. Het regenwater wordt zo opgevangen aan de bron en wordt niet via het riool afgevoerd. Meer groen in de voortuin draagt bij tot een fraaier straatbeeld, meer biodiversiteit, ..

In Berlaar worden onderstaande richtlijnen gehanteerd.

AANEENGESLOTEN STRAATBEELD

- Voor minimaal 25% niet-afgedicht ($G/T \geq 0,25$) voor kavels met een perceelbreedte < 7 m
- Voor minimaal 35% niet-afgedicht ($G/T \geq 0,35$) voor kavels met een perceelbreedte ≥ 7 m



OPEN STRAATBEELD

- Voor minimaal 50% niet-afgedicht ($G/T \geq 0,5$) voor kavels met een perceelbreedte < 12 m
- Voor minimaal 60% niet-afgedicht ($G/T \geq 0,6$) voor kavels met een perceelbreedte > 12 m en < 15 m
- Voor minimaal 70% niet-afgedicht ($G/T \geq 0,7$) voor kavels met een perceelbreedte ≥ 15 m



Onder niet-afgedicht verstaan we levend groen. Het overige gedeelte kan verhard worden, liefst in waterdoorlatende materialen.

VOORBEELDEN VAN ALTERNATIEVE VERHARDINGEN



STEENSLAG



POREUZE KLINKERS



HOUTSNIPPERS, BOOMSCHORS EN CACAODOPPEN



GRASDALS



BESTRATING MET BREDE VOEGEN



BETONSTRAATSTENEN MET
DRAINAGEOPENINGEN



GRASTEGELS



KARRESPOOR

5. TRAJECT

Het is steeds mogelijk om bij de dienst omgeving om advies te gaan voor uw gewenste stedenbouwkundige handeling(en).

Bij nieuwe woningprojecten van een zekere omvang of beeldbepalende projecten wordt een voortraject vooropgesteld, om in samenspraak met de initiatiefnemer/ontwikkelaar, te komen tot een kwalitatieve ontwikkeling.

Afhankelijk van de aard, ordegrrootte, locatie, ... van uw gewenst project, wordt uw project besproken op ofwel de ambtelijke werkgroep ofwel de kwaliteitskamer. Het doel van deze instrumenten is het streven naar een kwalitatieve en duurzame projecten die op maat van de omgeving zijn.

Ook de Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) kan zijn bedragen leveren bij het uitstippelen van een kwaliteitsvol ruimtelijke beleid. Zo adviseert de Gecoro bij de opmaak van een ruimtelijke structuurplan, beleidsplan of de ontwikkeling van concrete uitvoeringsplannen. Daarnaast verstrekt de Gecoro een advies over stedenbouwkunde verordeningen en bezwaarschriften. Verder kan de Gecoro advies geven over vergunningsaanvragen en over alles wat in verband staat met stedenbouw zowel op vraag als uit eigen beweging.

5.1. Ambtelijke werkgroep

5.1.1. VERLOOP VAN DE AMBTELIJKE WERKGROEP

Het project wordt voorgesteld door de omgevingsambtenaar aan de verschillende leden van de ambtelijke werkgroep. De leden van de ambtelijke werkgroep vormen een advies. Dit advies voorgelegd aan het schepencollege. Nadien krijgt de initiatiefnemer dit verslag te samen met een toelichting van de omgevingsambtenaar.

Als blijkt dat er aan het project nog grove ruimtelijke wijzigingen dienen te gebeuren, dient het project opnieuw worden voorgelegd aan de ambtelijke

werkgroep. Totdat er een consensus is bekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente Berlaar.

Er wordt aangeraden om pas na het finale advies van de ambtelijke werkgroep een omgevingsvergunning in te dienen.

5.1.2. SAMENSTELLING VAN DE AMBTELIJKE WERKGROEP

De ambtelijke werkgroep omvat volgende leden:

- Omgevingsambtenaar
- Deskundige omgeving
- Afdelingshoofd Ruimte
- Milieuambtenaar
- Mobiliteitsambtenaar
- Adviseur openbaar werken of werftoezichthouder

5.1.3. VORMVEREISTEN

Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, dienen volgende documenten aangeleverd te worden aan de omgevingsambtenaar, waarna er de ambtelijke werkgroep zal worden samengeroepen:

- Situering van de huidige site
 - Situeringsplan zowel op luchtfoto als op kadastraal plan, met duidelijke contouren
 - Fotoreportage van de huidige site
 - Fotoreportage van de directe omgeving/aanliggende percelen/gebouwen
- Situering van het project

- Inplantingsplan met weergave van de omliggende percelen en gebouwen.
- Analyse van het projectgebied en de omgeving
 - Indien expliciet gevraagd: bestaande ruimtelijke structuur (natuurlijke, landschappelijke, erfgoedwaarden, reliëf)
 - Indien expliciet gevraagd: bestaand groen in kaart brengen met de nadruk op de soortbomen en hun omtrekken
 - Indien expliciet gevraagd: hoogtepeilen van de site en de aangrenzende percelen
 - Indien expliciet gevraagd: analyse van de waterhuishouding ook in relatie tot de omgeving (aanwezig grachten, waterlopen, ...)
 - Indien expliciet gevraagd: volumestudie van de bestaande gebouwen in de directe omgeving
- Projectomschrijving
 - Een gedetailleerd voorontwerp waaruit duidelijk de indeling per niveau en de gevelopbouw kan afgeleid worden.
 - Doorsneden en gevelschetsen
 - Voorstel van de materialisatie
 - Mobilietsanalyse (parkeren, trage verbindingen, ...)
 - Milieutechnische analyse (collectieve inzameling, hemelwater, infiltraties, ...)
 - Ruimtelijk-juridische analyse waaruit blijkt dat het project voldoet aan de huidige bestemming (GP, BAP, RUP, MP, structuurschetsen ...) of waarom er wordt afgeweken
 - Indien expliciet gevraagd: 3D presentatie dewelke de bestaande toestand van de aanvraagzone (incl. de onmiddellijke aanpalende bebouwing), de nieuwe toestand van het aangevraagde (incl. de naastliggende aanpalende bestaande bebouwing dient hierin weergegeven te worden) omvat

(Bij visievorming/masterplanning zijn de eerste 3 punten voldoende, in een volgende fase moet er voldaan worden aan punt 4)

5.2. Kwaliteitskamer

5.2.1. VERLOOP VAN DE KWALITEITSKAMER

Het project wordt voorgesteld door de initiatiefnemer aan de verschillende leden van de kwaliteitskamer. De kwaliteitskamer kan extra toelichting vragen bij bepaalde onduidelijkheden. Achteraf gaat de kwaliteitskamer in beraad en vormt deze een advies, niet in bij zijn van de initiatiefnemer. Dit advies voorgelegd aan het schepencollege. Nadien krijgt de initiatiefnemer dit verslag te samen met een toelichting van de omgevingsambtenaar.

Als blijkt dat er aan het project nog grove ruimtelijke wijzigingen dienen te gebeuren, dient het project opnieuw worden voorgelegd aan de kwaliteitskamer. Totdat er een consensus is bekomen tussen de initiatiefnemer en de gemeente Berlaar.

Als blijkt dat de ruimtelijke indeling van het project voldoende is en er enkele aandachtspunten worden meegedeeld, wordt het project op een ambtelijke werkgroep voorgelegd voor een finaal advies.

Er wordt aangeraden om pas na het finale advies van de ambtelijke werkgroep of kwaliteitskamer een omgevingsvergunning in te dienen.

5.2.2. SAMENSTELLING VAN DE KWALITEITSKAMER

De kwaliteitskamer omvat volgende leden:

- Omgevingsambtenaar
- Deskundige omgeving
- Afdelingshoofd Ruimte
- Milieuambtenaar
- Mobiliteitsambtenaar
- Adviseur openbaar werken of werftoezichthouder
- Twee externe leden met expertise naargelang de aard van het project
(Zo zal bij grootschalig project met erfgoedwaarde, getracht worden dat minstens één van de twee externe personen over een uitgebreide kennis van erfgoed beschikt.)

5.2.3. VORMVEREISTEN

Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, dienen volgende documenten aangeleverd te worden aan de omgevingsambtenaar, waarna er een kwaliteitskamer zal worden samengeroepen:

- Situering van de huidige site
 - Situeringsplan zowel op luchtfoto als op kadastraal plan, met duidelijke contouren
 - Fotoreportage van de huidige site
 - Fotoreportage van de directe omgeving/aanliggende percelen/gebouwen
- Situering van het project
 - Inplantingsplan met weergave van de omliggende percelen en gebouwen.
- Analyse van het projectgebied en de omgeving
 - Bestaande ruimtelijke structuur (natuurlijke, landschappelijke, erfgoedwaarden, reliëf)

- Bestaand groen in kaart brengen met de nadruk op de soortbomen en hun omtrekken
- Hoogtepeilen van de site en de aangrenzende percelen
- Indien expliciet gevraagd: analyse van de waterhuishouding ook in relatie tot de omgeving (aanwezig grachten, waterlopen, ...)
- Indien expliciet gevraagd: volumestudie van de bestaande gebouwen in de directe omgeving
- Projectomschrijving
 - Een gedetailleerd voorontwerp waaruit duidelijk de indeling per niveau en de gevelopbouw kan afgeleid worden.
 - Doorsneden en gevelschetsen
 - Voorstel van de materialisatie
 - Mobilitietsanalyse (parkeren, trage verbindingen, ...)
 - Milieutechnische analyse (collectieve inzameling, hemelwater, infiltraties, ...)
 - Ruimtelijk-juridische analyse waaruit blijkt dat het project voldoet aan de huidige bestemming (GP, BAP, RUP, MP, structuurschetsen ...) of waarom er wordt afgeweken
 - Indien expliciet gevraagd: 3D presentatie dewelke de bestaande toestand van de aanvraagzone (incl. de onmiddellijke aanpalende bebouwing), de nieuwe toestand van het aangevraagde (incl. de naastliggende aanpalende bestaande bebouwing dient hierin weergegeven te worden) omvat

(Bij visievorming/masterplanning zijn de eerste 3 punten voldoende, in een volgende fase moet er voldaan worden aan punt 4)

