ALGEMENE RICHTLIJNEN WOONGEBIED (GEWESTPLAN)

Indien het desbetreffende perceel niet gelegen is in een verkaveling, bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of valt onder andere verordenende voorschriften, dan wordt het perceel bepaald door de onderliggende bestemming van het gewestplan. De voorschriften van het gewestplan zijn echter zeer vaag en open gehouden, ook deze van de bestemming woongebied (met landelijk karakter). De stad Beringen werkt daarom met een aantal algemene richtlijnen aan dewelke de goede ruimtelijke ordening wordt afgetoetst. Deze worden hieronder opgesomd in verschillende thema's.

1 / ALGEMEEN

- Appartementen en co-housing-projecten kunnen enkel aanvaard worden in de kernen van de stad, dorpen en gehuchten. Er is geen afbakening of perimeter in functie van appartementen voorzien op het grondgebied van Beringen.
- Sinds invoering Codextrein (januari 2018) kan van 15 jaar oude verkavelingen en BPA's (gemotiveerd) worden afgeweken van de voorschriften. De beoordeling van de aanvraag gebeurt dan op basis van "de goede ruimtelijke ordening", "het ruimtelijk rendement" en de onderliggende bestemming van het gewestplan. De afwijkingsregel geldt niet voor de bestemming (BPA of verkaveling) wegenis, openbaar domein, groen en erfgoed.
- Volgende richtinggevende waarden gelden als richtlijn in de kernen:
    - Stedelijke gebieden (Kleinstedelijk gebied Beringen, Beverlo Centrum en Paal Centrum) = 25 we/ha
    - Buitengebieden (Tervant, Korspel, Stal) = 15 we/ha
- De haalbaarheid van een project kan enkel ingeschat worden op basis van een voorliggend voorontwerp.
- De sectorale regelgeving (bv. gewestelijke verordening hemelwater) dient steeds gehanteerd te worden, indien noodzakelijk. Dit is afhankelijk van aanvraag tot aanvraag.
- In geval van het afbreken of bouwen op de perceelsgrens is een akkoord met de aanpalende eigenaar(s) aangeraden om de haalbaarheid te vergroten. Tijdens de vergunningsprocedure worden deze steeds aangeschreven. Een voorafgaande afstemming met de buren is belangrijk.
- De bouwlijn is vaak juridisch vastgelegd in een rooilijnplan. Indien dit niet het geval is, is de onmiddellijke omgeving richtinggevend.

2 / VORM EN FUNCTIONALITEIT

- Privacy te maximaliseren en inkijk te minimaliseren: leefruimtes zo veel mogelijk te richten naar het openbaar domein, de collectieve tuin of parkzone, waardoor zichtlijnen t.a.v. aanpalende eigenaars en tuinen zo veel mogelijk afgesneden worden. Indien leefruimtes inkijk kunnen veroorzaken dienen er steeds akkoorden te worden bijgebracht van de belanghebbenden.
- In woongebied geldt een bouwhoogte van 2 bouwlagen en een hellend dak/setback-volume. Enkel binnen het Masterplan Beringen (Centrum) geldt een max. bouwhoogte van 4 bouwlagen en eventueel setback.
- Op gelijkvloers wordt een maximale bouwdiepte van 17m aanvaard, indien er nog voldoende tuinruimte aanwezig blijft. De tuinruimte betreft minstens een diepte gelijk aan de hoogte van het gebouw of min. 10m. Indien aanpalende eigenaars vergund dieper hebben gebouwd, dan kan deze diepte als referentie genomen worden. Hierbij neemt u best contact op met de dienst Bouwen & Milieu van de stad Beringen.

- Op verdieping geldt een bouwdiepte van max. 10m of van 12m, indien in de laatste 2m geen zijdelings-georiënteerde raamopeningen worden voorzien. Inkijk naar buren dient ten alle tijden te worden vermeden.
- Indien er geopteerd wordt om een aan het wonen complementaire functie te voorzien (bv. kapper, vrij beroep, ...) dan kan dit zonder vergunning tot 100m². Indien u een andere functie wenst of een ruimte groter dan 100m² dan dient dit gedetailleerd in de vergunningsaanvraag bijgevoegd te worden. Ook de lasten (bv. parkeren) dienen op eigen terrein opgevangen te worden. Een afwikkeling van de lasten op openbaar domein is niet gewenst. Indien het niet mogelijk is om de lasten op eigen terrein op te vangen, dan overschrijdt de functie het draagvlak van het perceel en kan het bijgevolg niet aanvaard worden.

3 / STRAATBEELD

- De sociale veiligheid en belevingswaarde van het publiek domein staan centraal bij de goede ruimtelijke ordening. Het is belangrijk dat er voldoende contact is tussen privaat en publiek domein. "Blinde vlekken" in voorgevels (zoals garages, allerlei installaties,...) dient vermeden te worden om op het gelijkvloers voldoende sociaal contact te bieden. Garagepoorten of enkel hoge ramen in de voorgevel gaan bv. ten koste van het woonklimaat en de sociale controle.
- Aanzienlijke gevelbreedtes zijn enkel te verantwoorden mits de mogelijkheid tot doorkijk en waarbij de gevel niet in één vlak gelegen is (= levendig straatbeeld).
- Garagepoorten maximum de helft van de voorgevelbreedte, met een maximale breedte van 5,50m. Bij gevels met een breedte smaller dan 8m, worden geen garagepoorten toegestaan.
- Overkragingen zijn aanvaardbaar indien deze minstens 3m boven het peil van het trottoir worden voorzien en max. 0,60m uitspringen voorbij het gevelvlak (ook op openbaar domein) en min. 0,60m verwijderd zijn van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Aan de voorgevels worden allerlei installaties, leidingen enz. vermeden.
- Hoge en gesloten afsluitingen op de rooilijn worden niet aanvaard, omdat dit de zichtbaarheid op het openbaar domein, alsook de veiligheid voor de weggebruiker, in het gedrang brengt. Tot een hoogte van 1m kan een muurtje op de rooilijn aanvaard worden, zodat in- en uitrijden geen probleem vormt voor de passant.

4 / DAKCONSTRUCTIE

- Dakkapel of dakvlakvenstens kunnen een zolderverdieping licht en ruimte geven en daarmee mogelijkheden voor een extra kamer scheppen.
- De dakvorm dient zich in te passen in de onmiddellijke omgeving. Indien er in bepaalde gebieden een bepaalde dakvorm wordt gehanteerd, dient bij nieuwbouw of herbouw dit daktype overgenomen te worden.
- Bij open bebouwing geldt een vrije dakvorm (tot hellingshoek van 45°), rekening houdend met bovenstaande. Bij halfopen of gesloten bebouwing geldt aansluiting met naastgelegen pand. Indien er niet wordt aangesloten op de contour dan dient er op een architecturale wijze toch een degelijke overgang gemaakt te worden van het ene dak naar het andere. Vaak betreft het een wachtgevel die wanneer er niet wordt aangesloten, open blijft staan, onafgewerkt is en die vaak minder zal presteren op energetisch vlak.

5 / MATERIALEN

- "Minderwaardige" materialen worden uitgesloten. Materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn.
- Indien gebruik van scheidingsmuren, zonder verzekerde afwerking op korte termijn, dient deze te worden uitgevoerd in kleinschalige gevelmaterialen of de gehanteerde materialen in de buitenschil van het gebouw.
- Voor de noodzakelijke toegangen en inrit kan er 80m² aan verharding worden voorzien. Dit gebeurt bij voorkeur in waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken worden beperkt tot 30m² per perceel. Dolomiet en kiezel zijn niet wenselijk.

6 / VERKAVELINGEN EN GROEPSWONINGBOUW

- In elke bouwaanvraag hanteert de stad Beringen een parkeernorm. Deze bedraagt langs gemeentewegen 1,25 parkeerplaatsen per woonentiteit voor bewoners en bijkomend 0,50 parkeerplaatsen voor bezoekers (op openbaar domein). Voor percelen met ontsluiting langs een gewestweg gaat het om een parkeernorm van 1,50 + 0,50 parkeerplaatsen per woonentiteit. Van deze parkeernorm kan niet worden afgeweken en buurtparkeren wordt aangeraden.
  In bepaalde gevallen (Beringen-Centrum kernwinkelgebied) is het niet wenselijk om garagepoorten in de plint te voorzien, hiervoor is de mogelijkheid voorzien om de parkeerplaatsen "af te kopen" bij de stad Beringen voor €10.000 per parkeerplaats. Dit kan enkel indien er geen andere mogelijkheden zijn bv. ontsluiting achteraan of door een akkoord met een eigenaar in de onmiddellijke omgeving.
- Er zijn een aantal randvoorwaarden om aaneengesloten bebouwing te voorzien. Zo kan open bebouwing slechts met een gevelbreedte van min. 8m en dus een perceelbreedte van 14m (2 bouwvrije zijtuinstroken van 3m). Halfopen bebouwing kan enkel met een gevelbreedte van min. 6m en dus een perceelbreedte van 9m (1 bouwvrije zijtuinstrook van 3m). Gesloten nieuwbouw kan enkel met een min. gevelbreedte van 6m.

Deze visie is uitgewerkt om duidelijke richtlijnen mee te geven met de potentiële bouwheer van eengezinswoningen of verwante kleine verkavelingen. Deze visie heeft dan ook niet als doel om de complexiteit van grotere ontwikkelingen te vatten. Hiervoor zijn er andere visiekaders ter beschikking op de website. Het tegemoetkomen aan deze opsomming impliceert niet automatisch het verkrijgen van een vergunning. De aanvraag dient nog steeds te worden getoetst aan de juridische bepalingen (voorschriften), alsook aan de goede ruimtelijke ordening en het ruimtelijk rendement ter plaatse. Deze visie geldt enkel op het grondgebied van de stad Beringen.