

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUWEN

1.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De maximale bebouwbare oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan. De op te richten woningen hebben een maximale voorgevelbreedte zoals aangeduid op het plan.

1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12m, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Het volume zal bepaald worden door de bouwdiepte, breedte, keuze daktypologie en keuze van de kroonlijsthoogte.
Opdat er op het vlak van architectuur meer diversiteit mogelijk zou zijn, kan het volume op de verdieping vrij ingepland worden op het gelijkvloers.	Het volume op de verdieping kan vrij ingepland worden op het gelijkvloerse

1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor zowel platte als hellende bedaking. Bij de platte bedaking wordt een maximale hoogte van 6,5m voorzien (gezien de huidige isolatienormen). Zie ook topic 'kroonlijsthoogte'. Bij hellende daken zal dit afhangen van de gekozen hellingsgraad van het dak, deze ligt tussen de 0 en 45°.

1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Kroonlijsthoogte is gelegen op maximum ca. 6,5m (hoogte gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst). Dit met het oog te kunnen voldoen aan de huidige isolatienormen.

1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aantal bouwlagen: max. 2 + dakverdieping.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten.</p>	<p>De verkavelingsvoorschriften voorzien erin een zo vrij als mogelijk ontwerp mogelijk te maken, zowel platte daken als hellende daken zijn mogelijk binnen de uitvoering ervan. De eerste vergunning van een koppelwoning zal bepalend zijn voor de volgende.</p> <p>DAKKAPELLEN en DAKUITBOUWEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakkapellen en/of dakuitbouwen zijn mogelijk. - Steeds min. 0,80m afstand houden ten opzichte van weerszijde van de dakdoorbrekingen. - Het is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak, nokhoogte is lager dan die van het hoofdvolume. <p>Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping moet worden afgewerkt met een plat dak met een max. hoogte van 3,50 m (gezien de huidige isolatienormen).</p>

Bij dakkapellen/dakuitbouwen aan de voorzijde van het dak wordt de breedte van het bijkomende volume beperkt tot maximaal 1/3 van de gevelbreedte.

1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woningen van het type gesloten en halfopen bebouwing.</p>	<p>Op de loten wordt gekozen voor een woningtypologie 'halfopen bebouwing', zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan.</p>

1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten.</p>	<p>Materialen zijn vrij te kiezen. Echter enkel gebruik van vwaardige duurzame materialen. Hevige kleuren zijn niet toegestaan.</p>

Om een harmonieus geheel te waarborgen, moeten de gekozen materialen en kleuren onderling op elkaar afgestemd worden, zodat er een samenhangend straatbeeld ontstaat. Felle of storende kleuren die afbreuk doen aan deze samenhang zijn niet toegestaan.

1.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p> <p>Bouwvrije stroken: Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld met een max. bebouwbare oppervlakte.</p> <p>De voorbouwlijn staat aangeduid op het verkavelingsplan en ligt op diverse afstanden afhankelijk van de koppelwoning. Dit met het doel de bestaande bomen te behouden (voorwaarde bij vorige geweigerde vergunning).</p> <p>Bouwvrije stroken: De bouwvrije stroken werden aangeduid op het verkavelingsplan en zijn voldoende ruim (4m).</p>

1.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot maximaal 2 + zolderverdieping.

1.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Kelders kunnen worden voorzien.

1.1.K. UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Uitbouwen zijn mogelijk binnen de bouwzone.

1.1.L. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Dakterrassen kunnen niet worden voorzien binnen deze verkaveling.

1.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	- Kleine overkragingen aan voor- en achtergevel zijn mogelijk, mits deze binnen de bouwzone vallen.

1.1.N. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, meergezinswoningen zijn niet mogelijk. Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De parkeermogelijkheden in de straat zijn beperkt zodat functies met hoge bezoekersintensiteiten niet gewenst zijn.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>VLOERPEIL: Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Functies waarvan hoge bezoekersintensiteiten te verwachten zijn, worden uitgesloten. Er moet voor de nevenbestemming steeds voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, afhankelijk van de aard van de nevenbestemming.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.</p> <p>VLOERPEIL: Het aanzetpeil van de inkomdorpel is bepaald door de bestaande hoogte van de as van de voorliggende wegenis (Halewijnstationstraat) en ligt tussen de +0,3m en +0,5m ten opzichte van deze hoogte.</p>

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.</p>	<p>VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De verharding in de voortuin dient beperkt te worden tot maximaal één oprit van 3 m breed per lot en de toegang naar de woning. De opritten dienen gekoppeld te worden. De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.</p> <p>Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.</p> <p>VERHARDINGEN IN VOORTUINSTROOK: Enkel strikt noodzakelijke toegangen (voor deur, garage, carport, autostaanplaats) i.f.v. het vrijstellingsbesluit.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groene voortuin primeert altijd.

In de voortuin zijn terrassen niet toegestaan.

De oprit en toegang naar de voordeur moeten gecombineerd worden, zodat er geen afzonderlijk pad vanaf de rooilijn ontstaat.

Indien er geen inpandige garage is voorzien, mag er één autostaanplaats in de voortuin worden aangelegd.

De oprit moet worden ingericht als een karrenspoor

De verhardingen moeten zo veel mogelijk buiten de kroonprojectie van de bestaande bomen worden voorzien

2.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de voortuin kunnen geen constructies worden opgericht.

2.2. ZIJTUINSTROOK

Maximaal 1m breed



2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.	VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.

2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	In de zijtuinstrook kunnen geen constructies worden opgericht.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.A. VERHARDING

zwembaden worden
beschouwd als verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VERHARDINGEN: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen betreffen geen overdekt bouwvolume en mogen dus buiten de in het verkavelingsplan voorziene bouwzone aangelegd worden.	VERHARDINGEN: Voorzieningen voor tuintpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Verhardingen mogen buiten de op het verkavelingsplan aangegeven bouwzone worden voorzien.

Het terras dient gekoppeld te worden aan de woning en heeft maximaal een oppervlakte van 30m².

2.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Groenaanleg in functie van privatieve tuinen.

2.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
INPLANTING: Onder inrichtingselementen wordt er begrepen: tuinbergingen, zwembaden, poolhouses, garages, etc. Een constructie kan tegen de perceelsgrens gebouwd worden indien men een schriftelijk akkoord van de buur verkregen heeft. Indien in de bouwvrije zijdelingse strook een carport wordt gebouwd, kunnen in de tuinstrook nog constructies worden voorzien. In elk geval dient de maximale totale oppervlakte van 80m² te worden gerespecteerd. Zonnepalen zijn toegelaten.	INPLANTING: Op minstens 1m van de perceelsgrens. Of op de perceelsgrens mits goedkeuring van de aanpaler. ALGEMEEN BOUWVOLUME CONSTRUCTIES: cfr. vrijstellingsbesluit (max. 40m²). HOOGTES: - Plat dak: max. 3,50m DAKVORM: Platte bedaking

Langs de perceelsgrens
die gedeeld wordt door
beide loten

maximaal 12m² per
perceel

Het bijgebouw mag
niet in het verlengde
van de zijtuinstrook
worden ingeplant.

Op daken

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>Toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximum hoogte van 2 meter.- Kwaliteitsvolle, esthetische afsluitingen met een hoogte van maximum 2 meter. <p>Niet toegelaten:</p> <p>Betonplaten – enkel toegelaten als (steun)plaat onder de afsluiting (max. hoogte 50cm).</p>

De perceelsafsluiting moet bestaan uit levende hagen, al dan niet verstevigd d.m.v. palen en/of draad met een maximum hoogte van 2 meter in de achtertuin en maximaal 1 meter aan de straatzijde. Enkel ter hoogte van de eerste 3 meter achter de woning is ook een esthetisch verantwoorde tuinmuur toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter.

tussen de terrassen van de twee gekoppelde woningen

~~2.4.B. UITVOERING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Maximale hoogte van afsluitingen beperkt tot 2 meter boven het maaiveld. Eerste 2 meter aan de straat dienen lager te worden uitgevoerd, met een maximale hoogte van 1,25m dit om een veilige toegang tot het openbaar domein te verzekeren.

2.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE:</p> <p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> <p>RELIËFWIJZIGINGEN:</p> <p>Het terrein betreft een relatief vlak terrein. Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>	<p>BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE:</p> <p>Private tuinen</p> <p>Vrijstaand tuingebouw zijn mogelijk.</p> <p>RELIËFWIJZIGINGEN:</p> <p>Reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan in functie van het bouwrijp maken van de bouwzone zelf, niet in de achtertuinzone.</p> <p>Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woning en voor de toegang tot de woning.</p> <p>Afwatering verharding</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen).</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

enkel van toepassing bij vergunningsplichtige reliëfwijzigingen