

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN HAGELSTRAAT 2 - OMV_2025142826

lot: Lot 1 - Eengezinswoning

Gebouw

Oppervlakte

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
De verkavelingsaanvraag wordt ingepast in zijn omgeving.	Open bebouwing, overeenkomstig het grondplan verkavelingsplan voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning.

Volume

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	<p><u>Gabarit:</u></p> <p>De gebouwen tellen max. 2 bouwlagen en een dakverdieping, geheel onder een zadeldak. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderderdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.</p> <p><u>Voorgevelbreedte:</u></p> <p>bij open bebouwing min. 9,00m en max. volgens de bouwzone.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <p>Bij open bebouwing de achtergevel op minimum 9,00m achter de voorgevel, binnen de bouwzone, met een maximale bouwdiepte van 12,94 meter</p> <p><u>Kroonlijsthoogte en nokhoogte:</u></p> <p>Kroonlijsthoogte: bij een hellend dak: maximum 6,50 m en bij een plat dak: maximum 7 m</p>

	<p>Nokhoogte: bij een hellend dak: maximaal 11,00m</p> <p>Bij een plat dak bedraagt de bouwhoogte maximum 7 m</p> <p><u>Dakvolume:</u></p> <p>De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. Gebogen daken zijn toegelaten binnen de profilering van een dakhelling van maximaal 45°.</p> <p><u>Vloerpeil:</u></p> <p>Maximaal 0,50m hoger dan het maaiveld.</p>
--	--

Nokhoogte

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen. Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.	Maximum 11 meter vanaf de dorpelhoogte bij een hellend dak. Maximum 7 m vanaf de dorpelhoogte bij een plat dak

Kroonlijsthoogte

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	Maximum 7 meter vanaf de dorpelhoogte bij een plat dak en maximum 6,50 m bij een hellend dak

Dakuitvoering

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Dakhelling tussen de 0 en 45 graden. Combinatie van verschillende dakstijlen is mogelijk.</p>

	<p>Zonnepanelen zijn toegelaten conform het wettelijk kader.</p> <p>Platte daken zijn eveneens toegestaan.</p>
--	--

Type gebouw

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
<p>Er is geen zone voor bijgebouwen.</p> <p>Indien er een garage gewenst is dient deze te worden opgericht in de zone voor hoofdgebouwen.</p>	<p>BIJGEBOUWEN :</p> <p>Er is geen zone voor bijgebouwen voorzien. Deze zullen opgericht moeten worden binnen de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>TUINHUIZEN :</p> <p>Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte houten tuinberging (12 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen). Inplanting op minimum 1 m van de perceelsgrens.</p> <p>Het tuinhuis mag niet ingeplant worden in de voortuin ten opzichte van de Hagelstraat</p> <p>ZWEMBADEN:</p> <p>In de achtertuin is een openlucht zwembad, zwembad of siervijver toegelaten op minimum 1 m afstand van de perceelsgrens en met een maximale oppervlakte van 80 m².</p>

Materiaalgebruik

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
<p>Het residentiële karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel of een duidelijk contrast vormen.</p>

Inplanting

sandwichpanelen en golfplaten worden niet toegestaan.

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
De nieuwe bouwzones vullen de bestaande bebouwing aan langsheen "Toemaathoek", zonder een contrast te vormen betreft grootte, inplanting en ritmiek. Bij de open bebouwing aan de Toemaathoek wordt de voorgevelbouwlijn op 6m uit de rooilijn gelegd. Deze woning wordt ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens langs Toemaathoek 45 en de zijdelingse perceelsgrens langs Hagelstraat wordt op 6m uit de rooilijn gelegd (zie ook plan nieuwe toestand).	Bij de open bebouwing aan de Toemaathoek wordt de voorgevelbouwlijn op 6m uit de rooilijn gelegd. Deze woning wordt ingeplant op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens langs Toemaathoek 45 en de zijdelingse perceelsgrens langs Hagelstraat wordt op 6m uit de rooilijn gelegd (zie ook plan nieuwe toestand).

Aantal bouwlagen

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	De gebouwen tellen max. 2 bouwlagen en een dakverdieping, geheel onder een zadeldak. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

Ondergronds gedeelte

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Een ondergrondse parkeergarage, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren.	Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping enkel toegankelijk vanuit de woning is wel toegelaten. Deze kelder moet verplicht ingeplant worden binnen de voorziene strook voor hoofdgebouwen.

Uitbouw (veranda, carport)

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Indien er een veranda of carport gewenst is moet deze worden opgericht binnen de zone voor hoofdgebouwen.	Indien er een veranda of carport gewenst is moet deze worden opgericht binnen de zone voor hoofdgebouwen.

Terrassen

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978
 Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, en het natuurlijk reliëf maximaal te behouden. Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 01/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.	<p>Private verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen zoals een oprit, tuinpaden en een terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van een terras toegelaten aansluitend met de woning (max. 50 m²) (maximum 30 m²) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze voorzieningen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. In elk geval kan slechts 1/3 van het perceel gelegen in woongebied bestaan uit verhardingen/bebouwing.</p> <p>Het perceel mag slechts via 1 oprit met een breedte van maximum 4,50 m ontsloten worden. De oprit dient ter hoogte van de Toemaathoek voorzien te worden en zo ver mogelijk gelegen zijn van het kruispunt met de Hagelstraat.</p> <p>De voortuinstrook mag maximum voor 40% verhard worden, de overige oppervlakte van de voortuinstrook dient aangelegd te worden met groenaanleg.</p>

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

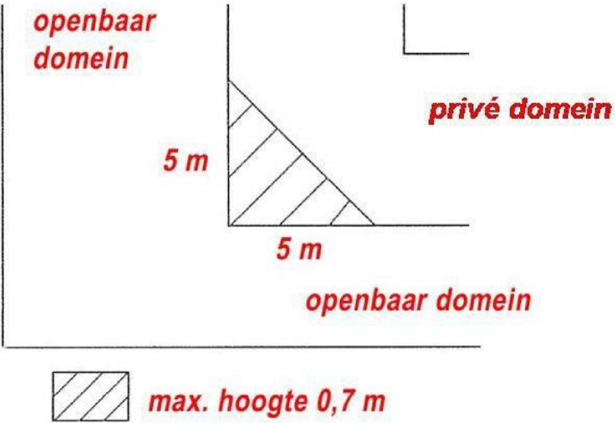
Verharding

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978
 Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de voortuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Het perceel mag slechts via 1 oprit met een breedte van maximum 4,50 m ontsloten worden. De oprit dient ter hoogte van de Toemaathoek voorzien te worden en zo ver mogelijk gelegen zijn van het kruispunt met de Hagelstraat.</p>

Constructies

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978
 Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>FACULTATIEVE AFSLUITINGSMUREN :</p> <p>muurtje in gevelsteen, waarvan de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 1 m niet overschrijdt. Bovendien moet de maximum hoogte van de beplantingen van een voortuin of van een perceel grond gelegen aan een bocht of kruispunt worden beperkt tot 0,70 meter in volgende situatie:</p> <p>Gelegen op de (drie)hoek gevormd door de grens tussen het openbaar domein en het</p> <p>privédomein en de schuine lijn op 5 meter van het snijpunt van de grenzen tussen het</p> <p>openbaar domein en het privé-domein (zie onderstaande figuur).</p> 

Zijtuinstrook

Verharding

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978
 Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen in de zijtuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Constructies

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978
 Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.	Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook. Indien er een carport gewenst is moet deze worden opgericht binnen de zone voor hoofdgebouwen.

Achtertuintrook

Verharding

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Om het landelijk karakter te behouden, worden de niet bebouwde gedeelten als tuin aangelegd en gehandhaafd. Verhardingen in de achtertuinstrook zijn enkel toegelaten als toegang naar de gebouwen en als terras.	Terrassen en verhardingen mogen maximaal 50% van de achtertuin innemen. Een terras mag een oppervlakte hebben van maximum 30 m ² . Voor het overige dient de achtertuin maximaal aangelegd te worden met groenaanleg.

Constructies

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Er is geen zone voor bijgebouwen voorzien.	Er is geen zone voor bijgebouwen voorzien. Deze zullen opgericht moeten worden binnen de zone voor hoofdgebouwen.

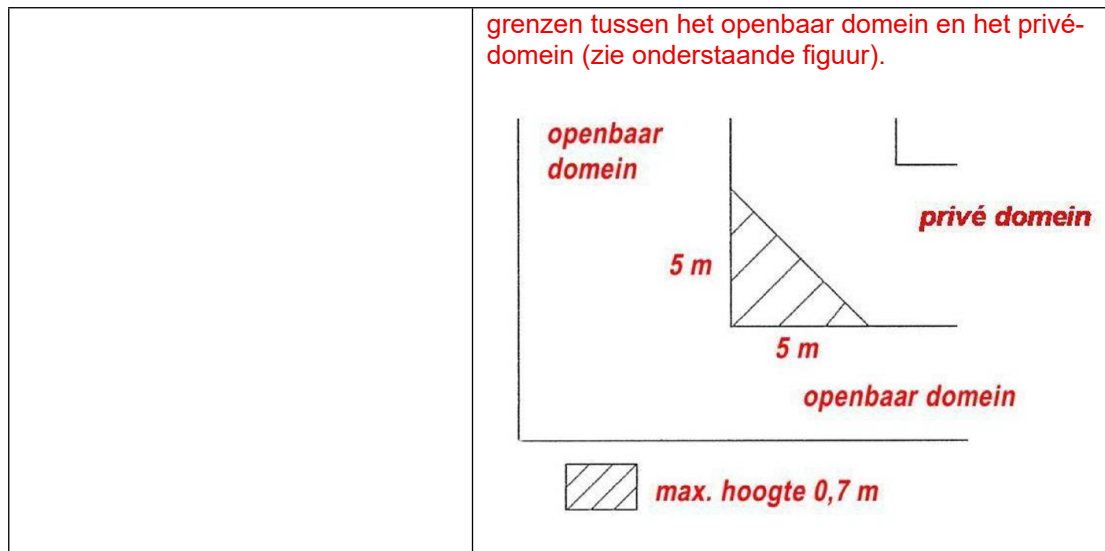
Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluiting, eventueel begroeid met klimplanten of bekleed met ondoorzichtig doek. - Houten tuinschermen met betonnen of houten steunpalen. - Groenaanplanting van struiken of hagen. <p style="color: red;">Bovendien moet de maximum hoogte van de beplantingen van een voortuin of van een perceel grond gelegen aan een bocht of kruispunt worden beperkt tot 0,70 meter in volgende situatie:</p> <p style="color: red;">Gelegen op de (drie)hoek gevormd door de grens tussen het openbaar domein en het privédomein en de schuine lijn op 5 meter van het snijpunt van de</p>

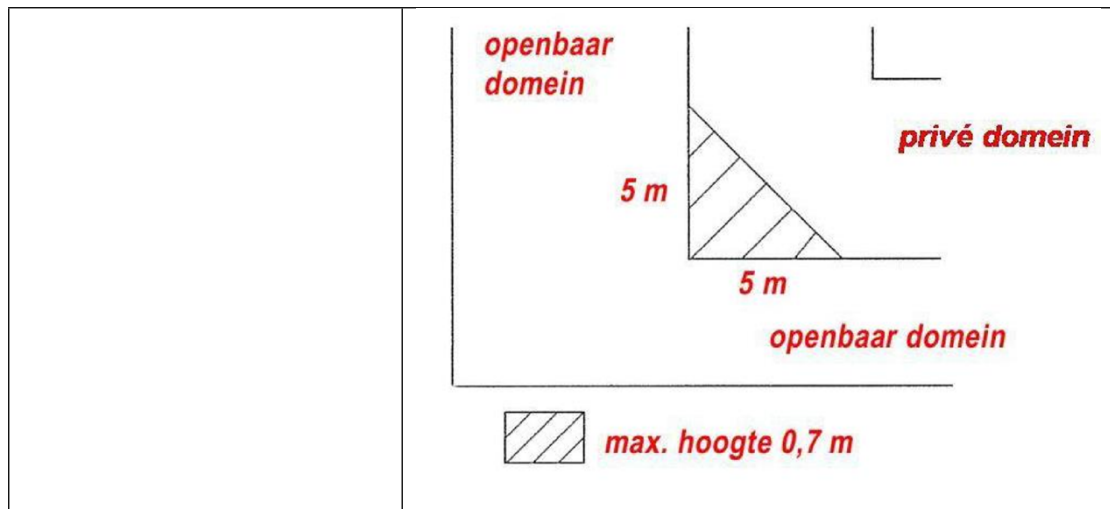


Uitvoering

Bestaand voorschrift vergund op 25 09 1978

Zie huidige voorschriften (pdf) "wijziging van de verkavelingsvergunning" van de bestaande verkaveling.

Toelichting	Voorschrift
De afsluitingen moeten voldoende hoog zijn om voldoende privacy te garanderen.	<p>In de voortuin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - open afsluitingen : maximale hoogte 2 m - gesloten afsluitingen : maximale hoogte 1 m <p>In de zij- en achtertuin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - draadafsluitingen en houten tuinschermen met maximale hoogte 2 m <p>Bovendien moet de maximum hoogte van de beplantingen van een voortuin of van een perceel grond gelegen aan een bocht of kruispunt worden beperkt tot 0,70 meter in volgende situatie:</p> <p>Gelegen op de (drie)hoek gevormd door de grens tussen het openbaar domein en het privédomein en de schuine lijn op 5 meter van het snijpunt van de grenzen tussen het openbaar domein en het privé-domein (zie onderstaande figuur).</p>



RELIEFWIJZIGINGEN

Het bestaande maaiveld van de tuin dient behouden te blijven en mag dus niet opgehoogd worden.