

Voorwaarden:

- 71422A0025/00H000, Te vergunnen, onder voorwaarden

- * Lot 1, 2, 3 met het oog op het verkavelen van het plangebied in woonkavels.
- * Het advies van Fluvius dient stipt nageleefd te worden.
- * Het advies van het Departement Landbouw en Visserij dient stipt nageleefd te worden
- * Het advies van De Watergroep dient stipt nageleefd te worden
- * Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen dient stipt nageleefd te worden
- * Er worden geen terreinaanlegwerken vergund die niet te maken hebben met de gevraagde infrastructuurwerken
- * De nodige maatregelen dienen genomen te worden dat de erosiedam
- * De vier te rooien bomen worden gecompenseerd door het aanplanten van 4 nieuwe bomen, streekeigen doch klimaatrobuust, met een plantmaat 14/16 en dit voorafgaand aan het bekomen van het verkavelingsattest
- * De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag zijn niet van toepassing, en worden vervangen door de voorschriften die een ondeelbaar deel vormen met dit advies
- * De aansluiting op het openbaar domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.
- * Geen enkele tuinrichting mag een negatieve invloed hebben op de werking van de erosiedam/poel. Deze erosiedam/poel dient jaarlijks onderhouden te worden.

BIJLAGE: AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VERKAVELING 2022/00054/V
Voorliggende voorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften uit de aanvraag volledig. Deze voorschriften moeten steeds samen worden gelezen met de motivatie/verantwoording in de afgeleverde vergunning. Deze voorschriften hebben enkel betrekking op lot en 1, 2 en 3. Lot 4, gelegen in agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten.

ARTIKEL 1 - BESTEMMING 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN TOELICHTING
STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Op ieder lot kan worden voorzien in 1 ééngezinswoning in open Wonen is steeds de hoofdbestemming, onder de vorm van maximaal 1 verband. ééngezinswoning. Een complementaire functie is toegelaten, hetzij enkel een vrij Functies, complementair aan het wonen zijn onder bepaalde beroep of een kantoorfunctie én mits voldaan is aan alle voorwaarden toegelaten. Enkel een vrij beroep of kantoorfunctie volgende voorwaarden: is toegelaten. Volgende complementaire functies zijn bij voorbaat uitgesloten: handel(szaak), horeca en

1. De complementaire functie mag de buurt niet hinderen via ambacht. overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving kunnen schaden/verstoren.
2. Het volledige parkeergebeuren van zowel de woning als de Het aantal parkeerplaatsen dient afgestemd te worden op de complementaire functie moeten op eigen terrein worden behoeft van de complementaire functie. Voor een ééngezinswoning opgevangen. worden bij voorkeur minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien (kan inpandig).
3. De woonfunctie blijft altijd de hoofdfunctie.
4. De complementaire functie heeft een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 m². Aan iedere woning kan slechts één huisnummer worden toegekend en Zorgwonen is toegelaten, conform de geldende regelgeving en voor eventueel een zorgnummer i.f.v. zorgwonen. zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwooning.

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private (groene) tuinzone te tuinzone. Ook gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. speeltuig, behouden. terras, ?) zijn toegestaan. Deze gebruikelijke inrichtingen kunnen op het perceel zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder niet strijdig zijn met de overige verkavelingsvoorschriften.

ARTIKEL 2 ? VOORSCHRIFTEN (HOOFD)GEBOUWEN

2.1. TYPOLOGIE TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Op loten 1, 2 en 3 kan maximaal 1 ééngezinswoning in open verband worden opgetrokken.

2.2. INPLANTING TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden De woning (incl. aanbouwen, veranda?s, ?) moeten steeds volledig voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de worden ingeplant binnen de daartoe voorziene bouwzone, zoals vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een weergegeven op het verkavelingsplan. melding. Op het verkavelingsplan wordt de bouwlijn vastgelegd op minimaal Voor lot 1, lot 2 en lot 3 moeten de volgende maximale 6 m. bouwdieptes, gemeten vanaf de voorgevel/bouwlijn (cfr. verkavelingsplan), worden gerespecteerd: Van deze maximale bouwdieptes kan niet worden afgeweken, ook niet * Maximaal 15 m op het kelderniveau. voor de oprichting van een overdekt terras of gelijkaardige * Maximaal 15 m op het gelijkvloers. constructies en/of andere * Maximaal 12 m op de verdieping. aanbouwen. De bouwvrije stroken van minimaal 3 m moeten strikt gerespecteerd worden en te allen tijde bouwvrije blijven (zie ook artikel 3.2). Kelders mogen enkel van binnen in de woning en vanaf de inrit toegankelijk zijn, niet van buitenaf.

2.3. GABARIT TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT GABARIT De woning bestaat uit maximaal 2 woonlagen onder de kroonlijst. De woning moet volledig worden ingepast binnen het maximaal Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het toegelaten gabarit. Dat gabarit wordt onder meer als volgt maaiveld. bepaald:

Woning met een plat dak: 1. Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2. Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld.

Woning met een hellend dak: 1. Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2. Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld.

3. De dakhelling vrij te kiezen, maar binnen het maximale gabarit en maximaal 45°. Volgende daken zijn met zekerheid uitgesloten: boogdaken, mansarde- of gebroken dak, (verspringend) lessenaarsdak.

4. De nok loopt evenwijdig met de bouwlijn.

5. Een derde teruggetrokken bouwlaag (bv. binnen het maximale gabarit van een woning met zadeldak) is niet toegestaan. Wanneer er gekozen wordt voor een zadeldak, mag de ruimte onder het hellend dak eventueel worden ingericht als een gebruikelijke

Dakvlakvensters (?veluxramen?) zijn toegestaan aan de voor- en woon/leefruimte van de woning (bvb. slaapkamer). achterzijde van de woning.

Bij hellende daken wordt een bescheiden dakkapel/dakuitbouw enkel Het voorgevelvlak mag in geen geval ?doorlopen? in de dakuitbouw, toegestaan aan de achterzijde van de woning en onder de volgende dit om te vermijden dat er visueel een volwaardige extra voorwaarden: bouwlaag ontstaat. * Over een breedte van maximaal 1/3 van de betrokken gevel en op minimaal 1 m van de zijgevels. * De halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard. Gebruikelijke dakoverstekten kunnen worden toegestaan t.o.v. de onderliggende constructie, dit met een maximale oversteek van 50 cm. Bv. voor een luifel, dakrandprofiel, ? Dit steeds in functie van een architecturaal accent. Kelders mogen enkel rechtstreeks van binnen in de

woning toegankelijk zijn, niet van buitenaf. Ondergrondse garages zijn eveneens niet toegestaan.

2.4. VERSCHIJNINGSVORM TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Gevelmaterialen: Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken waarbinnen de woningen tot stand komen. Dat betekent dat uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te omgeving worden toegelaten. laten worden. Dakvorm: Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook Zie artikel 2.3. door materiaalgebruik onderstreept De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie worden. zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.

ARTIKEL 3 ? VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE/TUINZONES

3. 3.1. RELIËFWIJZIGINGEN TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Reliëfwijzigingen moeten te allen tijde restrictief In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning maaiveld dient maximaal behouden te blijven. dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Niveauverschillen moeten dan ook maximaal worden Afgegraven grond (volgens de toegestane reliëfwijzigingen) moet opgevangen in het ontwerp van de toekomstige woning. steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit aangepast. impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur. Enkel in functie van de strikt noodzakelijke toegangen en aansluitend op de woningen zijn beperkte terreinnormalisaties toegestaan in aansluiting op de rest van het bestaande maaiveld, Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk voor zover deze op geen enkele wijze schade kunnen berokkenen en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan de aan de aanpalende eigendommen. Elders op het terrein zijn er verkavelingsvoorschriften. Het is dan ook aangewezen om geen reliëfwijzigingen toegestaan op minder dan 1,00 m van de voldoende terreinprofielen toe te voegen. zijdelingse perceelsgrenzen. Onder strikt noodzakelijke toegangen wordt in Verder moet het reliëf in de voortuinstrook integraal behouden principe verstaan: blijven. Toegangen moeten dan ook maximaal worden ingewerkt in * Oprit tussen straat en voorgevel van maximaal 3,00 m breed. het reliëf/met het reliëf mee. De aansluiting op het openbaar * Een toegangspad tussen straat en voordeur van maximaal 1,50 m. domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van Een terreinnormalisatie in de volledige voortuinstrook maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de of over de volledige voorgevelbreedte is niet toegang tot het perceel mogelijk te toegestaan. Daar waar genormaliseerd wordt, maken. worden natuurlijke overgangshellingen gecreëerd naar het bestaande en te behouden maaiveldniveau. Het reliëf in de bouwvrije zijtuinstroken en in de achtertuintzone moeten integraal behouden blijven. Het afgraven en/of ophogen en/of nivelleren in functie van esthetische en/of praktische redenen is hier niet toegestaan. Enkel onmiddellijk aansluitend op de zijgevels is over een breedte van maximaal 1,00 m (gemeten vanaf de zijgevel) een beperkte normalisatie toegestaan waarbij een zachte/glooiende helling/overgang wordt gerealiseerd naar het bestaande en te behouden maaiveld in de zijtuinstroken. In functie van onder meer een aansluitend terras op de woning mag achteraan en aansluitend op de achtergevel eveneens een beperkte terreinnormalisatie worden doorgevoerd. Dit over een maximale diepte van 4,00 m, gemeten vanaf de achtergevel en maximaal over de achtergevelbreedte. Nadien moeten natuurlijke overgangshellingen worden gecreëerd naar het te behouden reliëf van de zij- en achtertuintzones. Niveauverschillen

worden maximaal opgevangen met natuurlijke hellingen/zachte glooiingen. Het plaatsen van keerelementen moet worden beperkt tot een absoluut minimum en is enkel mogelijk wanneer dit strikt noodzakelijk is. Keerelementen mogen maximaal 15 cm uitsteken boven het aansluitende maaiveld (helling) en moeten volledig worden ingegroend zodoende deze niet meer zichtbaar zijn. Esthetische of praktische redenen zijn geen argumenten om (meer) reliëfwijzingen toe te staan op een perceel. Reliëfwijzingen mogen nooit leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen of het openbaar domein.

3.2. VERHARDINGEN EN ANDERE (OPGAANDE) CONSTRUCTIES TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene Buiten de bouwzone van de woning moeten de oppervlaktes aan tuinzone te behouden (minimum aan verhardingen en constructies), verhardingen, bijkomende constructies en infrastructuur in de zeker in deze uitgesproken landelijke tuinzones (voor-, zij- en achtertuin) beperkt te blijven tot het omgeving. absolute minimum/strikt noodzakelijke. De gebruikelijke tuininrichtingen zoals vermeld in het van toepassing zijnde vrijstellingsbesluit zijn mogelijk in de tuinzones, hetzij rekening houdende met de onderstaande restricties/voorschriften: Hier kunnen dus onder meer geen carport of woningaanbouwen worden Bijgebouwen en opgaande constructies: opgericht. Ook al zijn deze vrijgesteld van de vergunningsplicht In de voor- en zijtuinstroken zijn geen opgaande of kunnen deze gebeuren via een melding. constructies/bijgebouwen mogelijk. In de achtertuin van iedere woning kan maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden voorzien, enkel in functie van een tuinberging/tuinhuis en onder volgende voorwaarden:

1. De inplanting is vrijgesteld van vergunning conform het vrijstellingsbesluit (tenzij anders vermeld in deze verkavelingsvoorschriften).
2. Het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,50 m (gemeten tussen bestaande maaiveld en hoogste punt).
3. Gevelafwerking: vrij te kiezen, passend bij het architecturale concept van de woning en passend binnen de landelijke omgeving.
4. Maximale oppervlakte: 25 m². Elders in de tuinzone kunnen geen bijkomende vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Het plaatsen van allerlei kleine tuinconstructies kan dan weer wel, echter dient ook dit beperkt te blijven tot een absoluut minimum. Voorbeelden zijn: tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, speeltoestellen, ? Dit kan best op voorhand worden Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, afgetoetst bij de dienst Omgeving van de gemeente. eventuele autostaanplaats) zijn in principe toegestaan. Overmaatse dimensionering zijn bij voorbaat uitgesloten, ook al Verhardingen: bedraagt de oppervlakte minder of net 50%. In de achteruitbouwstrook (voortuin) zijn enkel en alleen verhardingen toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning. Sowieso mag er nooit meer dan 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook worden verhard. Het maximale verhardingspercentage van 50% is een maximum en impliceert zeker niet dat er sowieso 50% van de voortuinstrook kan en mag worden verhard. In de zij- en achtertuin moet de oppervlakte aan niet-overdekte constructies (siervijver, zwembad, terras, tuinpaden, zonnepanelen op de grond, ?) beperkt blijven tot maximaal 30 m². Enige uitzondering hierop is een tuinpad van maximaal 1,00 m breed aansluitend op de zijgevels van de woning. In functie van een maximale infiltratie van het regenwater dienen de verhardingen waterdoorlatend te zijn met uitzondering van verhardingsoppervlaktes waar dit vanwege technische of milieu redenen niet mogelijk is. Daar waar wegens technische redenen geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden dient de afwatering in de niet bebouwde en onverharde ruimte op eigen terrein te infiltreren.

3.3. AFSLUITINGEN TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Geldende regelgeving: onder meer Vlaamse Codex Ruimtelijke Afsluitingen op het perceel kunnen zonder vergunning worden Ordening (VCRO), vrijstellingsbesluit, meldingsbesluit, ? toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder Hierover kan steeds informatie worden ingewonnen bij de dienst in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften. Omgeving van de stad Halen.

3.4. VERPLICHTE HOUTKANT TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Meer informatie hierover kan worden bekomen bij Agentschap voor De houtkant die tegen de achterste grens van de loten 1, 2 en 3 Natuur en over de volledige breedte van deze loten werd

aangeplant, dient Bos. te allen tijde te worden behouden. Het beheer dient te gebeuren door middel van cyclisch houthakbeheer conform de code van goede natuurpraktijk.

ARTIKEL 4 ? PROJECTGEBONDEN BEPALINGEN

4. 4.1. DUURZAAM ONTWERP TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT De gemeente wil een duurzaam gebruik van en energie en een Bij iedere woning wordt er maximaal ingezet op en wordt minimaal duurzame opwekking ervan stimuleren, ook bij particuliere de integratie van volgende duurzaamheidsingrepen onderzocht projecten. Daarom wordt onder meer de toepassing van duurzame (niet limitatief): energiesystemen zoveel mogelijk aangemoedigd echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de * Plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren en/of omgeving. warmtepompen. * Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. * Maximale ingroening van de niet-bebouwde/verharde ruimte op het perceel. * ? In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woningen dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project. In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woning dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf (of nota) opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project.

4.2. GROENINRICHTING TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Kwalitatieve en groene tuinzones zijn belangrijk voor de De bebouwde en verharde oppervlakte op een perceel moeten steeds woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en deze van een ruimere beperkt blijven tot een absoluut minimum (zie eerdere woonomgeving. Daarnaast zorgen tuinen voor een zekere voorschriften). De term ?verhardingen? moet daarbij ruim worden ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in de geïnterpreteerd. Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterhuishouding van een perceel en de omgeving. In deze context waterdoorlatende klinkers vallen zeker al onder deze is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht term. worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, zwembad, ?) maar ook voldoende en hoofdzakelijk onbebouwd, Indien mogelijk wordt er gekozen voor een natuurlijke onverhard en groen blijven. tuinrichting, dan vooral in de achtertuin. Het is zeker niet noodzakelijk om overal een perfect afgewerkt grasperk te creëren. Nuttige links die kunnen helpen bij de keuze van het juiste plantmateriaal: Er wordt bij steeds gewerkt met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten. * Info over bomen en struiken van hier: Bestaande bomen buiten de bouwzone moeten behouden blijven of <http://www.plantvanhier.be/> vervangen worden door minimaal één evenwaardig exemplaar. Bomen die geveld moeten worden voor een nieuwbouw worden maximaal * De standplaatsgeschiktheid van soorten: gecompenseerd op eigen terrein. <http://data.inbo.be/bobo> * Lijst van inheemse boomsoorten: Op de inplantingsplannen van toekomstige <https://www.natuurenbos.be/inhoudelijke-criteria#6> omgevingsvergunningaanvragen moeten alle bomen met hun diameter worden ingetekend. Ook de toekomstige groenaanleg wordt zo gedetailleerd mogelijk weergegeven. Het bezitten van meerdere wagens impliceert niet automatisch dat er bijkomend verhard en/of gebouwd kan worden op een perceel. De Onder ruimtelijke kwaliteit wordt onder meer verstaan dat de ruimtelijke kwaliteit dient steeds te onbebouwde, onverharde en groene ruimte verhoudingsgewijs een primeren. beduidend grotere oppervlakte in beslag nemen op het perceel. Ook de visuele impact op het perceel en ten aanzien van de omgeving worden hierbij in rekening gebracht.

4.3. WOON- EN LEEFKWALITEIT TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT Afvalbeheer: De afvalberging moet duidelijk worden weergegeven op de plannen. Iedere woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval. In deze ruimte moeten minimaal drie afvalcontainers geplaatst kunnen worden. Deze ruimte kan worden voorzien in of buiten de woning. De fietsparkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de woning of in Fietsparkeerplaatsen: een afzonderlijk bijgebouw. De fietsparkeerplaatsen moeten Iedere woning moet beschikken over voldoende ruimte voor het duidelijk worden ingetekend

op de stallen van fietsen. Er dient minimaal te worden voorzien in 1 plannen. fietsparkeerplaats per slaapkamer met een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen per woning. Bij hellende daken kan er bijvoorbeeld niet worden gewerkt met overmaatse dakkapellen of dakuitsprongen (zie eerdere Ruimte onder het zadeldak: voorschriften). In- en uitsprongen in daken en/of gevels zijn Wanneer een hellend dak wordt voorzien, wordt deze ruimte bij enkel toegelaten om in het ontwerp architecturale accenten te voorkeur ingericht als zolderruimte. Een bescheiden woon- of leggen en vormen geen aanleiding voor het optimaliseren van de leefruimte is eventueel wel mogelijk, echter mag de ontwikkelbare dakverdieping nooit worden uitgewerkt als een volwaardige derde oppervlakte. woonlaag/bouwlaag, zeker niet op vlak van architecturaal ontwerp.