

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 8 betaalbare kavels in halfopen verband.

B. ZONERINGGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan GGRK10I – Kerkhof en omgeving: Zone voor sociale woongebouw

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het Gebiedsgericht Ruimtelijk Uitvoeringsplan GGRK10I – Kerkhof en omgeving deel 1 is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschriften van dit RUP. Het verkavelingsconcept is in overeenstemming met de bestaande ruimtelijke context. Het is een afwerking van de bestaande verkavelingen uit vorige fasen.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is de opvulling van een restgebied aan het verlengde van de Pieter Paradaenslaan in het bouwblokje dat gevormd wordt door deze straat, de Peter Scribslaan, Laurent Benoit Dewezlaan en Garestalaan.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Er zijn geen noemenswaardige hellingen van het terrein aanwezig. Er zijn geen markante of belangrijke vegetaties op het terrein zelf.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is de afwerking van een vorige fase waarbij reeds een groot gedeelte van het woongebied tussen de Abdij van Vlierbeek en de Diestsesteenweg is ontwikkeld door Interleuven.

Via de voorschriften omtrent bouwprofiel, opgelegde inplanting, opgelegde gemiddelde kleurwaarde van gevelmateriaal, vastgelegde dakvorm, ... zal de variatie doordat elke bouwheer met eigen architect werkt, zich binnen een voldoende homogene marge afspelen. Daardoor wordt een evenwichtig visueel eindresultaat uitgelokt.

Om een extra controle te krijgen op de uitvoering van het verkavelingsconcept en de bouwheer te begeleiden op het vlak van duurzaamheid, wordt het verplicht advies aan te vragen bij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of wijziging van verkaveling aan Interleuven. Deze treedt daarbij op als 'kwaliteitskamer'.

ORIËNTATIE

De woningen zijn met de tuinzijde naar het zuidwesten georiënteerd.

FUNCTIES

Op elke kavel wordt één residentiële woning opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonende oudere, of een kind, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

De verkaveling bestaat uit 8 betaalbare kavels met een oppervlakte van circa 400m². Typologisch sluiten de woningen zoveel mogelijk aan bij het beeld van sobere, moderne, compacte en rustig vormgegeven woningen, zodoende dat de woningen niet alleen aansluiten bij de bestaande bebouwing maar ook een eigen karakter krijgen.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen worden per twee aan elkaar gekoppeld. De nokhoogte en de kroonlijsthoogte zijn per gekoppeld paar dezelfde om een harmonieus straatbeeld te verkrijgen. De kavels zijn 11,25m breed.

GRAAD VAN PRIVACY

De verkaveling voorziet de gekende elementen die privacy bevoordelen, via de toegestane afsluitingen, via verbod op niet gelijkvloerse terrassen, via de configuratie van halfopen bouwverband. De bouwvrije stroken zijn 3m breed, de toegestane bijgebouwen handhaven 1m afstand tot de zijkavelgrenzen tenzij ingeplant op de perceelsgrens in gemeen akkoord.

WATER

De provinciale hemelwaterverordeningen dient te worden gevolgd bij bouwaanvraag. De verkaveling ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 0,3150 ha
8 woningen → 25 woningen / ha

G. DECREET GROND- EN PANDENBELEID
--

Volgens artikel 4.1.8 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid zijn de normen voor een sociaal woonaanbod van toepassing voor “verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten”. De voorliggende verkaveling bevat echter slechts 8 loten op een oppervlakte van 0,3 ha. De normen uit het DGPB dienen dus niet te worden toegepast.

0. ADVIES INTERLEUVEN

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag of aanvraag voor verkavelingswijziging binnen de verkaveling wordt aan Interleuvan advies aangevraagd. Indien Interleuvan geen advies aflevert binnen 30 dagen kan voorbijgegaan worden aan de adviesvereiste.

ZONE VOOR BESCHEIDEN KAVELS

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vanuit de ruimtelijke inpassing binnen deze omgeving zijn geen meergezinswoningen toegestaan.</p> <p>Zorgwonen, inwonende hulpbehoevenden dus, zijn wel toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwoningen, worden toegelaten. Wonen is steeds de hoofdfunctie.</p> <p>Het voorzien van een parkeerplaats op het eigen perceel of in de woning is verplicht.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met nevenfuncties, complementair aan het wonen, wordt bedoeld: kantoorfunctie, vrij beroep, bescheiden handel of horeca, dienstverlening en bescheiden ambacht. Bescheiden kleinhandel, horeca of ambacht als nevenbestemming kan slechts worden toegestaan na de periode van 10 jaar vanaf het gedomicilieerd zijn van de aanvrager binnen een sociale kavel, samenhangend met deze periode de koopvoorwaarden ter vermijding van speculatie.</p> <p>Omdat het accent van de verkaveling ligt op 'wonen', kunnen enkel nevenbestemmingen met een bescheiden invloed worden toegestaan; dit wil zeggen dat:</p> <p>1° de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie geen hinder inhoudt die de draagkracht van een rustige woonwijk overschrijdt;</p> <p>3° de verkeersgeneriek op normale werkdagen vanuit een complementaire functie geen ernstig parkingprobleem uitlokt in de nabije omgeving, wat de reden om als indicatief min. 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien, zou ondergraven.</p>	<p>Onverminderd wonen als te handhaven hoofdfunctie, kunnen nevenfuncties worden toegestaan, complementair aan het wonen, met een ruimtebeslag kleiner dan 100m² en met slechts beperkte impact op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek. <i>De nevenfuncties moeten ondergeschikt aan het wonen zijn en mogen geen hinder veroorzaken die de draagkracht van de rustige woonwijk overschrijdt. (aanvulling vergunning 12 juni 2013)</i></p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met tuinberging wordt bedoeld een berging voor tuingerief, hok voor dieren, duiventil, volière of serre.</p> <p>Een carport is niet toegestaan aangezien ze niet mogelijk is door de inrichting van de voorliggende weg en om het halfopen karakter van de bebouwing te bewaren.</p>	<p>Per kavel mag maximaal één tuinberging worden toegestaan mits niet groter dan 10m².</p> <p>Een carport is niet toegestaan.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> <p>Onderlinge afscheiding tussen tuinen niet zijnde voortuin, zowel als afscheidingen aan de tuinachterzijde, mogen voldoende onderlinge privacy waarmaken.</p> <p>De voortuin en zijtuin mag verharding hebben indien onderdeel van een voldoende groen ogende tuinaanleg.</p>	<p>De bestemming is private tuinen en hun afscheidingen.</p> <p>Voortuin en zijtuin is verzorgd aangelegd en moet voldoende groen ogen.</p> <p>De achtertuin kan naar believen worden ingericht in zover het een normaal tuinaspect handhaaft en een voldoende aandeel groenaanleg heeft.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Alle loten worden bebouwd in halfopen verband en krijgen 2 bouwlagen en een zadeldak.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel inzake de voorgevel gelden specifieke voorschriften, ter garantie dat een duidelijk afgeleijnde straatwand ontstaat. Voor de overige gevels gelden deze regels niet. Nochtans zal de bekommernis omtrent rustige architectuur ertoe nopen om sober om te gaan met verspringende geveldelen, ook in de andere gevels.	Het hoofdgebouw dient opgericht te worden binnen de uiterste bouwzone zoals aangeduid voor elke kavel op het verkavelingsplan, en heeft een bouwdiepte tussen 10m en 12m voor de gelijkvloerse verdieping. <i>Op de verdieping kan tot maximaal 10m worden gebouwd. (Aanvulling vergunning 12 juni 2013)</i> De voorgevel wordt verplicht op de uiterste voorbouwlijn ingeplant, tot maximum 25% van die voorgevel kan terugspringen mits vanaf de zijdelingse vrije muur opstartend.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder kroonlijsthoogte wordt dan uitdrukkelijk verstaan: de hoogte tussen het maaiveld en de bovenkant van de dakopstand aan de zijgevel die het hoogste is daar hij het laagst is gelegen. Omwille van privacy worden terrassen op de verdieping niet toegestaan.	De kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt maximaal 6m. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het grondvlak met de voorgevel, ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenkant van de dakopstand. De woningen krijgen een zadeldak met een nok die evenwijdig loopt met de voorliggende weg. De dakhelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 60°. Niet gelijkvloerse terrassen zijn niet toegestaan. De kroonlijsthoogte en de hoogte en diepte van de nok van twee gekoppelde woningen dient identiek te zijn, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit. Mandelige muren worden uitgevoerd als een ankerloze geïsoleerde spouwmuur waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is, gescheiden door een spouw die integraal gevuld is met isolatieplaten van minimum 4 cm dik die beantwoorden aan de geldende energieprestatienorm en de akoestische norm. De as van de 4 cm brede spouwisolatie valt samen met de perceelsscheiding waar twee woningen tegen elkaar worden gebouwd. Aanpalende eigenaars betalen elk de helft van de 4 cm dikke isolatie en de volledige kost van het muurgedeelte op hun eigendom. Fotovoltaïsche zonnepanelen of installaties voor zonneboilers op de daken zijn toegestaan.

--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de ontwerpen dient sober en rustig te zijn, teneinde te vermijden dat er een nadrukkelijke onderscheiding ontstaat van het gemiddelde beeld van de woonomgeving van Vlierbeekveld. De architectuur mag in geen geval een verstedelijkende taal bezigen.</p> <p>Het verplichte gebruik van zadeldaken ondersteunt de visuele coherentie onderling en met de bestaande woningen.</p>	<p>Alle gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving.</p> <p>De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn.</p> <p>Bij minstens 80% van elk geveldeel exclusief beglazing wordt baksteen gebruikt van een duidelijke effen rode kleur. Voor de andere 20% mag één ander gevelmateriaal of één andere kleur gebruikt worden.</p> <p>Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen of kleuren gebruikt worden.</p> <p>De woningen krijgen een zadeldak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinbergingen, volières of serres worden steeds achteraan voorzien tegen de achterste kavelgrens, als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> — hetzij op 1m afstand uit de zijdelingse perceelsgrens, - hetzij tegen de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord, schriftelijk en voorafgaand, van de aanpalende buur, <p>De maximale oppervlakte bedraagt 10m². <i>De bijgebouwen moeten gekoppeld ingeplant worden. (toevoeging vergunning 12 juni 2013)</i></p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De kroonlijsthoogte van de tuinbergingen, volières of serres is min. 2m en max. 2,5m., de nokhoogte max. 3m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinbergingen, volières of serres bestaan voor minstens 75% uit niet-herbruikt hout. Het materiaal voor dakbedekking is vrij.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningen die het passiefcriterium halen of benaderen zijn bij uitstek toekomstgerichte investeringen, en worden daarom nadrukkelijk aangemoedigd. Het sociale karakter van de verkaveling noopt evenwel tot voorzichtigheid inzake verplichtingen met directe meerkost bij de bouw, daarom wordt slechts in termen van benadering gesproken. Ondertussen is de aanbeveling des te belangrijker om de klassieke kostendrukkende benaderingen toe te passen ter compensatie.</p> <p>Het bouwavontuur wordt samen met de architect aangevangen vanuit een grondige kennismaking met de bekommernissen rond duurzame transitie inzake wonen in zijn algemeenheid, en met het passiefcriterium als bijzonder onderdeel.</p> <p>http://www.passiefhuisplatform.be/ (20-01-2011) Info o.m. te raadplegen zoals beschikbaar binnen de cel DUWOBO transitie management : http://www.lne.be/themas/duurzaam-bouwen-en-wonen/duwobo%20-%20algemeen/transitiemanagement-duwobo (20-01-2011)</p>	<p>Woningen moeten zo geconcipieerd zijn dat ze het passiefcriterium hetzij volwaardig bereiken, hetzij zo dicht mogelijk benaderen.</p> <p>Het principe geldt dat elke mogelijk daaruit voortspruitende meerkost wordt gecompenseerd tijdens de ontwerpfase door accuraat kostendrukkende soberheid, o.m. vanuit het bouwconcept zelf, vanuit een compact, intelligent ontwerp met teruggedrongen aantal m², vanuit vermijden van louter vormelijke én dure elementen zoals o.m. dakkapellen, vanuit aanwending van sobere maar degelijke materialen met lagere kost.</p> <p>De architect is verplicht om in een bijzondere nota omtrent duurzaamheid en lage ecologische footprint toe te lichten op welke wijze hij een doorgedreven duurzaamheid heeft bereikt, dit zowel intrinsiek inzake laag E-peil als extern inzake materiaalgebruik en –transport met zo laag mogelijke totale ecologische footprint. Deze nota vormt onderdeel van de motivatienota uit het aanvraagdossier.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de natuurlijke afwatering en het bestaande landschap te behouden dient zo weinig mogelijk te worden aangepast aan het reliëf.	Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld kunnen worden toegestaan mits ze bescheiden blijven en onderdeel uitmaken van een globale tuinrichting, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- tot max. 0,5m afwijkend van het origineel maaiveld,- in totaal niet meer dan 40m² maaiveld wijzigend,- minstens 1m afstand houdend tot de perceelsgrenzen.- Een terras tegen de gemene muur kan afwijkend tot 0,5m diep tegen een gemene muur worden uitgegraven,- Er mag in de achtertuin een zwembad en /of jacuzzi aangelegd worden met een maximum van 30m². Die constructies mogen niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld,- Waterlast ten gevolge van reliëfwijzigingen dient op het eigen terrein te worden opgevangen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een voldoende groen karakter van de verkaveling te bewaren.	Verharde oppervlakten beslaan maximaal de helft van de ruimte tussen rooilijn en uiterste voorbouwlijn. Elders op het perceel kunnen verhardingen overal worden voorzien als onderdeel van de tuinaanleg, als paden of als terrassen, mits 0,5m afstand tot de zij- en achterkavelgrens bewaard blijft met een maximum van 50m ² .

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<p>Op alle perceelsgrenzen behalve in de voortuin, mogen hetzij hagen, hetzij houten afsluitingen, hetzij draadafsluitingen worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. Zijn niet toegelaten: betonplaten hoger dan 30 cm, golfplaten en schrikdraad. Levende afsluitingen dienen op min. 0,50 m afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn mits akkoord van de betrokken eigenaars.</p> <p>In de voortuin langs het openbaar domein en op de perceelsgrenzen is enkel een afsluitende haagbeukhaag (<i>Carpinus Betulus</i>, 5 stuks per lopende meter) toegelaten. De haag wordt constant gehouden op 0,6 m hoogte. De toegang tot het openbaar domein heeft een breedte van maximaal 4m.</p>