

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Op 22 juni 2004 besliste de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant in te stemmen met de aanvraag tot principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Opstreek. In haar PRIAK vraagt de provincie om naar een grotere verdichting te streven met een richtdichtheid van 25 wo/ha en te werken aan het doelgroepenbeleid. Deze aanvraag betreft de ontwikkeling van 12 kavels binnen dit principieel akkoord. De verkaveling is de voorlaatste fase van de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied.

B. ZONERINGGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woonuitbreidingsgebied (WUG)
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen
- Principieel akkoord Deputatie d.d. 22 juni 2004 tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied 'Opstreek' te Bertem.

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

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woonuitbreidingsgebied en de afgewogen keuze tot aansnijding ervan. De stedenbouwkundige verordening betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg is van toepassing.

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

Het terrein waar 12 kavels worden ontwikkeld, is ongeveer 0,4 ha groot. Er zijn reeds een heel aantal kavels en koopwoningen gerealiseerd in de vorige fasen. De bestaande omgeving bestaat uit halfopen, open en gesloten woningen in een landelijk kader uit de vorige fasen van de ontwikkeling van het WUG.

Het centrum van Bertem met voorzieningen ligt op een afstand van ongeveer 500 m van de site.

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. Enkel een aantal hoogstammige bomen aan de rechter achterzijde van het perceel.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

ONTSLUITING

De kavels worden op de Prins van Steenberglaan ontsloten.

TYOLOGIE

De typologie bestaat uit 4 groepen bebouwing van telkens 3 eengezinswoningen. De gevelbreedte aan de straat bedraagt 8 m voor de gesloten en 7 m voor de halfopen met 3 m vrije bouwzone. De woningen krijgen 2 bouwlagen en een hellend dak om aan te sluiten op het landelijke karakter van de omgeving. De woningen zijn minimaal 10 m en maximaal 12 m diep. Aan de voorzijde worden de gevels op een verplichte gevellijn geplaatst om gelijkvormigheid in het straatbeeld te krijgen, aan de achterzijde heeft de aanvrager meer vrijheid om een zone vanaf 10 m zelf in te vullen. De bijgebouwen worden zoveel mogelijk gegroepeerd en aan de achterzijde ingeplant zodat hun impact beperkt blijft. Ze zijn voorzien op 1 m van de achterkavelgrens om voldoende afstand tot de burens te bewaren. De perceelgrootte variëren van ongeveer 2a 67ca tot 3a 81ca.

De kavels krijgen tuinen van minstens 15 m diepte. Om voldoende ruimte te laten voor het parkeren van een wagen is er een voortuinzone voorzien van minstens 5,5 m diepte.

OPENBARE RUIMTE

Er is reeds de nodige verharding en groene ruimte voorzien.

FUNCTIES

Op elke kavel wordt één residentiële woning opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover ze een beperkte impact hebben op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek. Voorzieningen voor een inwonende

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

GRAAD VAN PRIVACY

De verkaveling voorziet de gekende elementen die privacy bevoordelen, via de toegestane afsluitingen, via de configuratie van halfopen bouwverband, via het verbieden van niet-gelijkvloerse terrassen, en wat de rijwoningen betreft via de ruime breedte ervan. De bouwvrije stroken zijn 3m breed.

PARKEERVOORZIENINGEN

Elke woning moet een parkeerplaats voorzien. Dit kan inpandig of op de oprit. Carports zijn niet toegestaan.

WATER

De Provinciale en Vlaamse hemelwaterverordeningen worden gevolgd. De site ligt niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied met uitzondering van het uiterste noordoostelijke puntje van de site dat in mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt. De kaarten van de overstromingsrichtlijn van Vlaanderen tonen echter geen waterdiepte in huidig of toekomstig klimaat. De verhardingen worden beperkt tot 3/5^{de} van de voortuin en tot 50m² in de zij- en achtertuin. Terrassen worden beperkt tot 30 m².

REFLIËF

Gezien de hoogteverschillen beperkt zijn, worden er geen reliëfwijzigingen gedaan. Enkel zal bij de aanvraag van de woningen een beperkte reliëfwijziging mogelijk zijn om de woning op het maaiveld aan te sluiten.

DICHTHEID

Totale oppervlakte (met inbegrip helft voorliggende weg) = 0,4498 ha
12 kavels → 27 wo/ha

G. VLAAMSE CODEX WONEN

BESCHEIDEN LAST

Volgens artikel 5.98 is er geen bescheiden last nodig.

H. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Na deze fase zijn er volgens het principiële akkoord nog woningen mogelijk in het nog resterende deel van het WUG.

0. ADVIES INTERLEUVEN

A. ZONE VOOR MIDDELGROTE EN BESCHEIDEN KAVELS

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zorgwonen, inwonende hulpbehoevenden dus, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwoningen, worden toegelaten. Wonen is steeds de hoofdfunctie. Het voorzien van twee parkeerplaatsen voor een auto op het eigen perceel is verplicht. Er dienen minimaal evenveel fietsenstallingen te worden voorzien als het aantal slaapkamers in de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met nevenfuncties, complementair aan het wonen, wordt bedoeld: kantoorfunctie, vrij beroep, bescheiden handel of horeca, dienstverlening en bescheiden ambacht. Omdat het accent van de verkaveling ligt op 'wonen', kunnen enkel nevenbestemmingen met een bescheiden invloed worden toegestaan; dit wil zeggen dat: 1° de complementaire functie een geringere oppervlakte beslaat dan de woonfunctie; 2° de complementaire functie geen hinder inhoudt die de draagkracht van een rustige woonwijk overschrijdt; 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. 1 parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien, zou ondergraven.	Onverminderd wonen als te handhaven hoofdfunctie, kunnen nevenfuncties worden toegestaan, complementair aan het wonen, met een ruimtebeslag kleiner dan 100m ² en met slechts beperkte impact op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek. Enkel handel is in de woning niet toegestaan.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met tuinberging wordt bedoeld een berging voor tuingerief, hok voor dieren, duiventil, volière of serre.	Per kavel mag maximaal één tuinberging worden toegestaan mits niet groter dan 40 m ² . (mits respecteren artikel 3.2) Een carport is niet toegestaan.

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
	<p>De woningen worden opgetrokken in gesloten (lot 2, 5, 8 en 11) of halfopen verband (lot 1, 3, 4, 6, 7, 9, 10 en 12). De woningen krijgen een hellend dak.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het hoofdgebouw dient opgericht te worden binnen de uiterste bouwzone zoals aangeduid voor elke kavel op het verkavelingsplan, vertrekkende van de gemeenschappelijke muur. De bouwdiepte voor beide bouwlagen bedraagt minimaal 10 m en maximaal 12 m.</p> <p>De voorgevel wordt verplicht op de voorbouwlijn ingeplant.</p> <p>Een doorsteek tot aan de tuin van minstens 1 m breedte dient inpandig of uitpandig te worden voorzien.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m voor 1 bouwlaag en maximaal 6,5 m voor 2 bouwlagen. 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.</p> <p>In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0 m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte, en houden minstens 0,5m afstand tot gemene muren.</p>
<p>Omwille van privacy worden terrassen op de verdieping niet toegestaan.</p>	<p>Dakkappen zijn niet toegestaan.</p>

	<p>Niet gelijkvloerse terrassen zijn niet toegestaan.</p> <p>De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde woningen dient identiek te zijn, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit.</p> <p>Kelders zijn toegestaan maar dienen altijd uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.</p>
--	---

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 het Opstreek.</p>	<p>ALGEMEEN Alle gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving.</p> <p>GEVELMATERIALEN 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 bakstenen gevelsteen gebruikt van een effen rode kleur (mogelijke RAL zijn: 3000 tot en met 3005, 3011, 3013, 3016, 3017, 3018, 3020, 3022, 3024, 3026, 3027, 3028, 3031, 3032, 3033) Voor de andere 20% mag één ander gevelmateriaal gebruikt worden.</p> <p>Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen of kleuren gebruikt worden.</p> <p>DAKVORM Een hellend dak met een helling van 45° is verplicht en loopt tot 10 m diepte. Het eventuele volume tussen de 10 m en 12 m krijgt een plat dak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinbergingen, volières of serres kunnen enkel in de achtertuin, 1 m van de kavelgrens, max 40m² (mits respecteren 1/3 regel artikel 3.2).</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

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

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Tuinbergingen, volières of serres bestaan voor minstens 75% (glas niet meegerekend) uit niet-herbruikt hout. Het materiaal voor de dakbedekking is vrij.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<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>https://pixii.be/ (24-06-2022) Info o.m. te raadplegen zoals beschikbaar binnen de cel DUWOBO transitie management : https://www.duwobo.be/ (24-06-2022)</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 met zo laag mogelijke totale ecologische footprint. Deze nota vormt onderdeel van de motivatienota uit het aanvraagdossier.

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.	<p>Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld zijn enkel toegestaan voor de aansluiting van de woningen op het maaiveld.</p> <p>Er mag in de achtertuin een zwembad, jacuzzi of soortgelijke constructies aangelegd worden met een maximum van 30 m². Die constructies mogen niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en worden daardoor eveneens meegerekend in de maximale verharding van 1/3 van de zij- en achtertuinzone.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een voldoende groen karakter van de verkaveling te bewaren. De verharding in de voortuin voor de opritten vertrekt van de perceelsgrens waar de buur op bouwt tot de zonegrens op het plan.	<p>Verharde oppervlakten beslaan maximaal 65% voor de gesloten bebouwingen en 50% voor de halfopen bebouwingen van de ruimte tussen rooilijn en uiterste voorbouwlijn. Opritten worden binnen de zone hiervoor aangeduid op het verkavelingsplan aangelegd.</p> <p>Om het groene karakter en de kwalitatieve buitenruimte te garanderen, beslaat de samengetelde oppervlakte van alle constructies en verhardingen samen, maximaal 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone.</p> <p>Constructies in de zijtuin zijn niet toegestaan.</p> <p>Verhardingen en constructies bewaren steeds minimaal 1</p>

	m afstand van de kavelgrenzen
--	-------------------------------

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Op alle perceelsgrenzen mogen hetzij hagen, hetzij draadafsluitingen in combinatie met een haag, worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. In de voortuin is de hoogte van deze afsluitingen beperkt tot 1 meter.