

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.

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 een parkeerplaats op het eigen perceel is verplicht.

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.

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 20m 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 en 5) of halfopen verband (lot 1, 3, 4, 6 en 7). De woningen krijgen een plat 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 en heeft een verplichte bouwdiepte van 10 m. Vanaf 10 m is een uitbouw voor beide bouwlagen tot maximaal 12 m toegelaten met plat dak.</p> <p>De voorgevel wordt verplicht op de voorbouwlijn ingeplant.</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>Omwille van privacy worden terrassen op de verdieping niet toegestaan.</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>Niet gelijkvloerse terrassen zijn niet toegestaan.</p> <p>De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde woningen dient</p>

	<p>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 Solveld.</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 duidelijke effen rode kleur. 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 Verplicht plat dak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinbergingen, volières of serres worden steeds achteraan voorzien aan de achterste kavelgrens, als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op 3 m afstand uit de achterste perceelsgrens; - binnen de zone op het verkavelingsplan. <p>De maximale oppervlakte bedraagt 20 m².</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
	<p>Tuinbergingen, volières of serres bestaan voor minstens 75% (glas niet meegerekend) uit niet-herbruikt hout. Het</p>

materiaal voor dakbedekking is vrij.

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>https://pixii.be/ (31-10-2020) Info o.m. te raadplegen zoals beschikbaar binnen de cel DUWOBO transitie management : https://do.vlaanderen.be/transitie-duwobo (31-10-2020)</p>	<p>Woningen moeten zo geconcipeerd 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
<p>Om de natuurlijke afwatering en het bestaande landschap te behouden dient zo weinig mogelijk te worden aangepast aan het reliëf.</p>	<p>Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld zijn niet toegestaan.</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.</p>

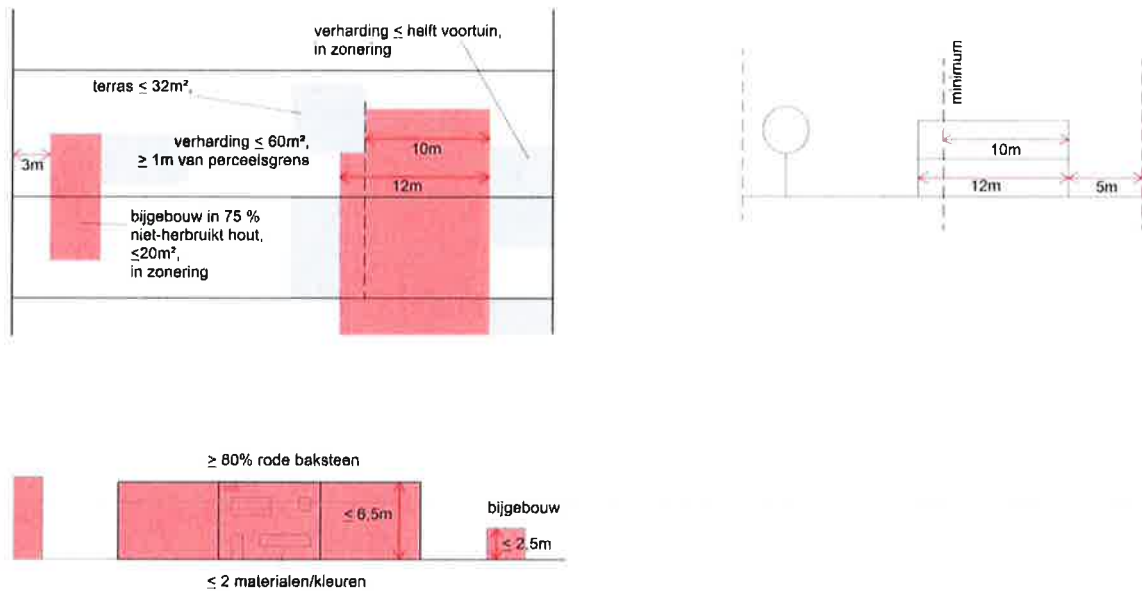
3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling een voldoende groen karakter van de verkaveling te bewaren. De verharding in de voortuin voor de oprit vertrekt van de perceelsgrens waar de buur op bouwt tot de zonegrens op het plan.</p>	<p>Verharde oppervlakten beslaan maximaal de helft van de ruimte tussen rooilijn en uiterste voorbouwlijn. Opritten worden binnen de zone hiervoor aangeduid op het verkavelingsplan aangelegd.</p> <p>Elders op het perceel kunnen verhardingen overal worden voorzien als onderdeel van de tuinaanleg, als paden of als terrassen, mits 1 m afstand tot de zij- en achterkavelgrens bewaard blijft met een maximum van 60 m², zwembad, jacuzzi en soortgelijke constructies inbegrepen. Een terras bedraagt maximaal 32m².</p>

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 behalve in de voortuin, mogen hetzij hagen, hetzij draadafsluitingen in combinatie met een haag, worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter. In de voortuin moet langs het openbaar domein en op de perceelsgrenzen een afsluitende haagbeukhaag (<i>Carpinus Betulus</i> , 5 stuks per lopende meter) aangeplant worden. De haag wordt constant gehouden op 1,0 m hoogte.

Samenvattende figuur



ANNEX: Het is **verplicht** een haag te voorzien op de achterperceelgrens met het agrarisch gebied. Elke tuin heeft ook minstens 1 streekeigen boom (winterreik, winterlinde, beuk,...) met minimale diameter van 20/25 op 1m hoogte.

Zie voorwaarden Verkavelingsvergunning OMV/2020/00146VK

