

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de verkaveling van een binnengebied in een zone voor woonuitbreidingsgebied te Lovenjoel in 30 kavels. Het project bestaat uit een sociale woonproject van 21 woningen (verdeeld over vier kavels die aan een sociale huisvestingsmaatschappij worden verkocht), 7 middelgrote percelen voor vrijstaande woningen en 18 bescheiden kavels voor gesloten, open en halfopen bebouwing. Eén grotere kavel wordt aangeboden voor de realisatie van een cohousing project met minimaal 6 en maximaal 10 woningen met private tuintjes, een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijke ruimte. Het project zal dus 30 kavels met maximaal 56 woningen bevatten. Voor de realisatie van de sociale woningen zal grond worden verkocht aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

B. ZONERINGGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woonuitbreidingsgebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen
- Principeel akkoord Deputatie dd 1 augustus 2013 tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied 'Bruul' te Lovenjoel

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.

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

Het terrein waar 52 tot 56 nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld, is 2,83 ha groot. Het wordt omsloten door de Bruulstraat, Dalkruidstraat, Helmkruidstraat en is volledig omzoomd door woningen uit de vorige 2 fases. De bestaande omgeving bestaat uit vrijstaande woningen in een landelijk kader.

Het centrum van Lovenjoel ligt op een afstand van ongeveer 1 km van de site. Op 200 m ligt een warehouse aan de Bruulstraat. De dichtstbijzijnde oprit van de E40 ligt op 4 km. Het centrum van Leuven bevindt zich op 8 km 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.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

ONTSLUITING

Drie ontsluitingsmogelijkheden zijn momenteel voorzien. In het verkeersconcept is gekozen om de twee tegenoverliggende ontsluitingen te verbinden door een weg die ongeveer parallel loopt met de Bruulstraat. Op deze weg worden twee lussen geplaatst die één gemeenschappelijk 'been' hebben en de rest van het binnengebied ontsluiten. Deze lussen krijgen eenrichtingsverkeer. De wegenis krijgt een karakter van woonerfstraten met een gelijkvloerse inrichting. Er zijn verspreid over de site in totaal een 20-tal parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Parkeerplaatsen inpandig, op de oprit of in de tuin in een carport zullen in de verkavelingsvoorschriften worden verplicht. Op een aantal plaatsen in de lussen met eenrichtingsverkeer zullen extra parkeerplaatsen worden voorzien voor de woningen die geen ruimte hebben voor een tweede auto op de oprit. Zwakke wegverbindingen verbinden de wijk met de omgeving voor fietsers en wandelaars. Dit netwerk wordt gelinkt aan de nieuwe parkzone. Het bestaande buurtparkje en de overblijvende ontsluiting vanuit de Dalkruidstraat worden als ontsluiting voorzien waar enkel het zwak wegverkeer is toegelaten. Ook naar de Bruulstraat wordt een verbinding voorzien. Door de scheiding van de twee verkeersmodi wordt enerzijds de nieuwe parkjes ontsloten en opgeladen door fietsers en voetgangers en wordt anderzijds een veilige doorstroming van dit verkeer bewerkstelligd. (Figuur 2 "Mobiliteit" – zie bijlage)

TYPLOGIE

De mix van typologieën zal bestaan uit de sociale last van 21 woningen, 7 middelgrote kavels voor vrijstaande woningen, 6 bescheiden kavels in open en halfopen bebouwing, één kavel voor cohousing en 12 kavels met geschakelde bebouwing. De voorschriften van 6 bescheiden kavels en de 7 middelgrote kavels worden in 1

zone samengenomen aangezien hun gelijkaardige behandeling. De kavel voor cohousing en de 12 kavels voor geschakelde woningen hebben eveneens een gelijkaardige typologie en worden daarom samen besproken in de zone voor geschakelde woningen.

In het zuidoosten van het binnengebied komt een band met woningen tussen de hoofdontsluitingsweg en de bestaande tuinen van de woningen in de Bruulstraat. Deze worden tuin tegen tuin geplaatst. Deze "woonband" had reeds een aanzet in de vorige fasen. Loodrecht op deze woonband komen 4 woonvelden die worden ontsloten op de lussen. Om de hoekverdraaiing tussen de Dalkruidstraat en Helmkruidstraat op te vangen, wordt een pleintje gecreëerd. Aan dit pleintje is ook ruimte voor parkeren. Om dit pleintje af te bakenen wordt een pleinwand gecreëerd aan de drie zijden. Het plein vervult een aantal functies zoals ontmoetingsruimte, speel- en ademruimte. Het kan ingericht worden als hangplek voor jongeren die de speeltuin zijn ontgroeid maar ook voor ouderen die op een bankje willen rusten. Het woonveld aan de noordoostelijke zijde wordt tuin aan tuin geplaatst tegen de woningen aan de Helmkruidstraat.

De woningen in de woonvelden worden zo geplaatst dat de oriëntatie zo optimaal mogelijk is. Tuinen die overwegend naar het noorden gericht zijn, worden uitgesloten. Door deze oriëntatie was het nodig om de nieuwe woningen aan de zijde van de Helmkruidstraat per drie te schakelen. Op die manier worden per drie woningen er twee gericht naar het zuidoosten. Deze typologie loopt door aan de overzijde van de nieuwe hoofdstraat om op die manier de kop van het T-vormige perceel dat nog in woonuitbreidingsgebied ligt te kunnen ontsluiten. Dit perceel is niet in eigendom van Interleuven maar wordt wel mee in de ontwikkeling genomen. Om het landelijke karakter te bewaren maar toch een efficiënt ruimtegebruik te verkrijgen wordt er zoveel mogelijk openheid gecreëerd tussen de blokjes van geschakelde woningen. Er wordt daarom met vrijstaande woningen of met blokjes van per twee of drie geschakelde woningen gewerkt. Enkel aan het driehoekig pleintje wordt een gesloten bebouwing van een woonveld toegelaten. Voor het cohousingproject werden twee blokjes van drie woningen samengenomen tot een u-vormige blokje. Op die manier wordt het straatbeeld aan die zijde gelijkvormig uitgewerkt.

OPENBARE RUIMTE

Loodrecht op de hoofdontsluiting tussen de nieuwe woonvelden in komt een langgerekt park van ongeveer 100 m lang en ongeveer 23 m breed dat in een van de twee lussen ligt. Dit park krijgt twee wadi's en een centrale gemeenschappelijke zitplek. Het is een groene ruimte die niet alleen dienstig is voor de omliggende nieuwe woningen maar die ook voor de gehele wijk een centrale ontmoetingsplaats kan zijn. Dit wordt nog versterkt door het aansluiten op een nieuw parkje waar een nieuwe speeltuin komt die de oude vervangt. Op de plek waar nu een buurtspeeltuintje ligt, gaat de gemeente twee kavels realiseren. Tussen deze twee kavels komt een aansluiting van het parkje op de Dalkruidstraat via een doorgang voor fietsers en voetgangers. Een derde parkje aan de overbodige ontsluiting vanuit de Dalkruidstraat kan in een bepaald thema en/of in functie van een bepaalde leeftijd worden ingericht of als multifunctionele ruimte worden opengelaten.

De groene ruimtes en het nieuwe pleintje zorgen voor een nieuwe centrale plek voor de hele wijk die wordt gevormd door de driehoek Bruulstraat/Rijismortelstraat/Groenstraat. Op die manier is het verkavelingsconcept een uitvoering van de principes uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De straten in de wijk worden, rekening houdend met het wegprofiel van de omliggende straten, ingericht als woonerfstraten, waar een snelheidsbeperking van 30 km/u geldt.

De regenwaterafvoer gebeurt gescheiden van de afvalwaterafvoer. Afvalwater wordt gescheiden afgevoerd via een stelsel van rioleringsbuizen, die aansluiten op het reeds bestaande systeem in de omliggende straten.

FUNCTIES

Op elke kavel wordt één residentiële woning opgericht. Woningssplitsing 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. Op 1 van de percelen wordt een cohousingproject gerealiseerd.

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 bouwrijpe stroken zijn 3m breed, de toegestane bijgebouwen handhaven 2m afstand tot de zijkavelgrenzen tenzij ingeplant op de perceelsgrens in gemeen akkoord.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Voor de materiaalkeuze van het openbaar domein wordt gekozen voor kwalitatieve materialen uitgevoerd volgens de regels van de kunst. In het centrale plein worden buffervoorziening geplaatst om het water voldoende te kunnen opvangen.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er is de mogelijkheid voorzien om binnen het openbaar domein van deze verkaveling te langsparkeren in de hoofdas. Er zijn 23 parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein.

WATER

De provinciale hemelwaterverordeningen worden gevolgd. De site ligt niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

VERKEERSAFWIKKELING

Het geheel wordt ingericht in het teken van traag verkeer, enkel bestemmingsverkeer is mogelijk. Bij voltooiing van de totaliteit van deze eerste fase zal er een verkeersafwikkeling zijn van zo'n 52 à 56 gezinnen, wat een aanvaardbaar aantal is voor de huidige capaciteit van de omliggende straten.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 2,83 ha

52 tot 56 woningen in de totale verkaveling → 18 wo/ha tot 20 wo/ha

Deze dichtheid is iets hoger dan de bestaande dichtheid van de vorige fasen. In de vorige fasen werden enkel vrijstaande woningen toegelaten. In de nieuwe fase komt een mix die meer beantwoordt aan de veranderde woonvraag. Zeker het betaalbaar en sociaal wonen kan enkel mits een grotere dichtheid dan de klassieke verkaveling met vrijstaande woningen. Deze verhoging van de dichtheid wordt ruim gecompenseerd door openbare ruimte die bestaat uit de nieuwe parkjes en het driehoekig pleintje. 30% van de oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling zal uit openbare ruimte bestaan waarvan 20% groenzone (de twee parkjes, het centrale park en het pleintje). Het onderscheid met de vorige 2 fasen wordt verder onderbouwd door het concept van een centrumgebied binnen de gehele wijk te creëren waar bewoners van de vorige fasen ook gebruik van kunnen maken. Het T-vormige perceel aan de Bruulstraat met als kadastrale gegevens Afd. 3, sectie C, 238 K is niet in handen van IL maar wordt mee opgenomen in de ontwikkeling om het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel te kunnen ontwikkelen. De twee percelen die grenzen aan de Goudveilstraat zijn in handen van de gemeente en worden ook mee opgenomen in de ontwikkeling.

G. DECREET GROND- EN PANDENBELEID

ALGEMEEN

Aangezien de sociale last uit het decreet zijn weggevallen door het arrest van het Grondwettelijk Hof van 145/2013 van 7 november 2013 is Interleuven strikt genomen enkel verplicht om aan het Bindend Sociaal Objectief van de gemeente Bierbeek te werken via de verplichting uit het actieprogramma om 25% van de gronden in te zetten voor een sociaal woonproject. Interleuven wil echter eerder gemaakte afspraken honoreren. Daarom wordt er grond aangeboden, bestaande uit 4 percelen, waar 21 sociale woningen kunnen worden op uitgevoerd.

BESCHEIDEN LAST

Volgens artikel 4.2.4/1 is er geen bescheiden last nodig.

H. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Na deze fase is het binnengebied volledig ontwikkeld.

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. 2 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 10m 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 open (lot 9, 12, 13, 14, 15, 16 en 17) of halfopen verband (lot 1, 2, 10 en 11). De woningen op lot 1, 2, 13, 14, 15, 16 en 17 krijgen 1 bouwlaag en een zadeldak. De woningen op lot 9, 10, 11, 12 krijgen 2 bouwlagen en een zadeldak.</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, en heeft een verplichte bouwdiepte van 10 m. Het zadeldak loopt verplicht tot deze bouwdiepte. Voor lot 1, 2, 13, 14, 15, 16 en 17 is vanaf 10 m een uitbouw tot maximaal 12 m toegelaten met plat dak.</p> <p>De voorgevel wordt verplicht op de uiterste voorbouwlijn ingeplant, tot maximum 1/3 van die voorgevel kan terugspringen mits vanaf de zijdelingse vrije muur opstartend.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 m voor 1 bouwlaag en maximaal 6 m voor 2 bouwlagen. De nokhoogte mag maximaal 5 m boven de kroonlijsthoogte uitkomen. De nok komt evenwijdig aan de voorliggende weg.</p> <p>Dakkappen zijn toegelaten als ze minder dan 1/3de van de gevelbreedte breed zijn en als ze zich bevinden op meer dan 1m van de perceelsgrens.</p> <p>Niet gelijkvloerse terrassen zijn niet toegestaan.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 Lovenjoel.	ALGEMEEN Alle gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving. GEVELMATERIALEN De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn. Bij minstens 80% van elk geveldeel exclusief beglazing wordt baksteen gebruikt. Voor de andere 20% mag één ander gevelmateriaal gebruikt worden. Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen of kleuren gebruikt worden. DAKVORM Zadeldak tot 10 m diepte, plat dak vanaf 10 m diepte.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Tuinbergingen, volières of serres worden steeds achteraan voorzien aan de achterste kavelgrens, als volgt: <ul style="list-style-type: none">- hetzij op 2 m afstand uit de perceelsgrens,- hetzij tegen de perceelsgrens mits akkoord, schriftelijk en voorafgaand, van de aanpalende buur,- hetzij, bij een hoekkavel, nabij de zijgrens die tevens rooilijn is, mits min. 3 m afstand ervan. De maximale oppervlakte bedraagt 10 m ² .

2.2.B. BOUWVOLUME

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

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 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>http://www.passiefhuisplatform.be/ (11-12-2014) 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 (11-12-2014)</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
<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 kunnen worden toegestaan mits ze bescheiden blijven en onderdeel uitmaken van een globale tuinrichting, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- tot max. 0,5 m afwijkend van het origineel maaiveld;- in totaal niet meer dan 40 m² maaiveld wijzigend;- minstens 1m afstand houdend tot de perceelsgrenzen;- Een terras tegen de gemene muur kan afwijkend tot 0,5 m diep tegen een gemene muur worden uitgegraven;- Er mag in de achtertuin een zwembad en /of jacuzzi aangelegd worden met een maximum van 30 m². 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
<p>Het is de bedoeling een voldoende groen karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Verharde oppervlakten beslaan maximaal de helft van de ruimte tussen rooilijn en uiterste voorbouwlijn.</p> <p>Elders op het perceel kunnen verhardingen overal worden voorzien als onderdeel van de tuinaanleg, als paden of als</p>

	terrassen, mits 0,5 m afstand tot de zij- en achterkavelgrens bewaard blijft met een maximum van 50 m ² . De oppervlakte aan verharding plus de oppervlakte van zwembad, jacuzzi en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de helft van de totale oppervlakte aan achter- en zijtuin(en).
--	--

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>Op alle perceelsgrenzen behalve in de voortuin, mogen hetzij hagen, hetzij houten afsluitingen, hetzij draadafsluitingen in combinatie met een haag, worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter.</p> <p>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. De toegang tot het openbaar domein heeft een breedte van maximaal 4m.</p> <p>Achter de verplichte bebouwing in het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur van max. 4m diep en max. 2m hoog opgetrokken worden. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de te paard inplanting op de perceelsgrens en de kostendeling wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst. Deze scheidingsmuur wordt in hetzelfde baksteenmateriaal als het hoofdmateriaal bij het hoofdvolume uitgevoerd. Indien er geen scheidingsmuur gebouwd wordt, mag de voorziene afsluiting in de achtertuin gerealiseerd worden.</p>

B. ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Voor het perceel met cohousing zijn dezelfde voorschriften van toepassing als voor de andere percelen tenzij specifiek anders vermeld.

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.	<p>Enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwoningen, worden toegelaten. Wonen is altijd de hoofdfunctie.</p> <p>Het voorzien van een autostaanplaats per woning in de gemeenschappelijke zone is verplicht. Inpandige garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Op het lot 18 is enkel een project voor cohousing toegelaten, bestaand uit:</p> <ul style="list-style-type: none">- minimum 6 en maximaal 10 eengezinswoningen;- 1 gemeenschappelijk ruimte van minimaal 24 m² die ruim genoeg is om activiteiten te organiseren waaraan alle bewoners tegelijk kunnen deelnemen;- een gemeenschappelijke tuin van minimaal 1.200 m² die rond het gebouw loopt van aan het openbaar domein aan de linkerzijde tot aan het openbaar domein aan de rechterzijde;- 1 gemeenschappelijke fietsenberging en parkeerplaats in de daarvoor voorziene gemeenschappelijke ruimte.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met nevenfuncties, complementair aan het wonen, worden bedoeld: kantoorfunctie, vrij beroep, bescheiden handel of horeca, dienstverlening en bescheiden ambacht.</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 zou ondergraven om indicatief min. 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien.</p>	<p>Onverminderd wonen als te handhaven hoofdfunctie, kunnen nevenfuncties worden toegestaan, complementair aan het wonen, met een ruimtebeslag kleiner dan 100 m² en met slechts een beperkte impact op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek.</p> <p>COHOUSING</p> <p>1 nevenfunctie per wooneenheid wordt toegestaan, complementair aan het wonen, met een ruimtebeslag kleiner dan 100 m² en met slechts een beperkte impact op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met bijgebouw wordt bedoeld een berging voor tuingerief, hok voor dieren, duiventil, voliëre of	Per kavel mag maximaal één bijgebouw worden toegestaan mits dit niet groter is dan 10 m ² . In de gemeenschappelijke

serre.	<p>zone is enkel een carport toegestaan die voor drie auto's dient.</p> <p>COHOUSING Er kan in de gemeenschappelijke tuin 1 bijgebouw worden toegestaan mits dit niet groter is dan 80 m². In de gemeenschappelijke zone tussen de gebouwen is enkel een gemeenschappelijke carport 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 mogen verharding hebben indien deze onderdeel is van een voldoende groen ogende tuinaanleg.</p>	<p>De bestemming is private tuinen en hun afscheidingen.</p> <p>De achtertuin kan naar believen worden ingericht in zover het een normaal tuinaspect handhaaft en een voldoende aandeel groenaanleg heeft.</p> <p>Er wordt een gemeenschappelijke zone per 3 woningen ingericht van waaruit de ontsluiting gebeurt van de drie gekoppelde woningen. Enkel in deze zone is een carport toegelaten.</p> <p>COHOUSING Voor dit perceel wordt een gemeenschappelijke zone voor 6 tot 10 woningen ingericht. Enkel in deze zone is een carport toegelaten. Er wordt een aaneengesloten gemeenschappelijke tuin gerealiseerd die volledig rondom rond de bebouwing loopt en aan beide zijden aan het openbaar domein paalt. Per woning is 1 private achtertuin toegelaten over een diepte van 3 m achter de achtergevel.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

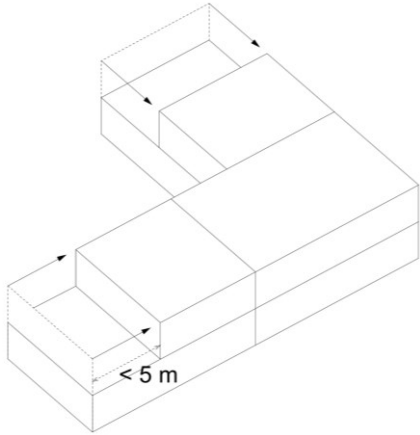
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Gesloten en halfopen bebouwing is toegestaan. Alle loten krijgen 2 bouwlagen en een plat dak.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een eenvormig beeld gecreëerd door het bouwen op de uiterste bouwzones. Bij de cohousing wordt het straatbeeld met het ritme van volumes op de rooilijn verdergezet.</p>	<p>Het hoofdgebouw dient te worden opgericht binnen de uiterste bouwzone zoals aangeduid voor elke kavel op het verkavelingsplan. Alle gevels worden verplicht op de uiterste bouwlijnen ingeplant.</p> <p>COHOUSING Voor dit perceel is de bebouwing van de daarvoor aangeduide zone op het verkavelingsplan verplicht in twee parallelle stroken. Alle gevels worden verplicht op de uiterste bouwlijnen ingeplant. De zone tussen deze twee stroken is vrij. Er dient</p>

	echter een centrale gemeenschappelijke zone te worden voorzien die minstens 14 m diep is vanuit de rooilijn.
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder kroonlijsthoogte wordt 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>Voorbeeld van het terugspringen van de zijgevel:</p> 	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 m. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de snijding van het grondvlak met de voorgevel, ter hoogte van de hoogst gelegen zijgevel, en de bovenkant van de dakopstand.</p> <p>De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde woningen dient identiek te zijn, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit.</p> <p>Gevels van de tweede bouwlaag loodrecht op de gemeenschappelijke zone mogen terugspringen over een afstand van maximaal 5 m.</p> <p>Niet-gelijkvloerse terrassen zijn toegestaan voor de terugspringende gevel.</p> <p>Mandelige muren worden uitgevoerd als een ankerloze geïsoleerde spouwmuur waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is, gescheiden door een spouw die integraal is gevuld met isolatieplaten van minimum 4 cm dik en die beantwoorden aan de geldende energieprestatienorm en de akoestische norm. De as van de 4 cm brede spouwisolatie valt samen met de perceelscheiding 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.</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 Lovenjoel.</p> <p>Het verplichte gebruik van platte daken ondersteunt de visuele coherentie onderling.</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 elk geveldeel exclusief beglazing wordt baksteen gebruikt. De kleur van de baksteen en de wijze van voegen van drie gekoppelde woningen dient identiek te zijn, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit.</p> <p>Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen of kleuren worden gebruikt.</p> <p>DAKVORM Platte dakvorm.</p> <p>COHOUSING De gevel aan de gemeenschappelijk zone en de gevel aan de gemeenschappelijke tuin van de verplichte gemeenschappelijke ruimte krijgen beiden een transparante uitwerking.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het plan zijn de parkeerplaatsen aangeduid waarboven een carport mag worden gebouwd.	<p>Bijgebouwen worden voorzien in de zone die daarvoor op het plan is aangeduid. De maximale oppervlakte bedraagt 10 m².</p> <p>Voor het perceel met cohousing is 1 gemeenschappelijk bijgebouw van maximaal 80m² toegelaten waarvan de inplanting vrij is.</p> <p>Een carport is enkel mogelijk in de gemeenschappelijke zone en wordt tegen de linkse perceelsgrens geplaatst boven de drie voorziene parkeerplaatsen.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De kroonlijsthoogte van de tuinbergingen, volières of serres is min. 2 m en max. 2,5 m, de nokhoogte max. 3,5 m.</p> <p>De hoogte van een carport is max. 2,5 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 materiaal voor dakbedekking is vrij.</p> <p>Een carport wordt uitgevoerd als een niet afgesloten, lichte, ijle en overdekte constructie.</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/ (11-12-2014) 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 (11-12-2014)</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 het vermijden van louter vormelijke én dure elementen zoals o.m. dakkapellen, vanuit de 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 voetafdruk 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 voetafdruk. Deze nota vormt integraal onderdeel van de motivatienota van 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.	<p>Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld kunnen worden toegestaan mits ze bescheiden blijven en onderdeel uitmaken van een globale tuinrichting, en dit onder volgende voorwaarden per woning:</p> <ul style="list-style-type: none">- tot max. 0,2 m afwijkend van het origineel maaiveld;- in totaal niet meer dan 40 m² maaiveld wijzigend;- minstens 1 m afstand houdend tot de perceelgrenzen;- er mag in de achtertuin een zwembad en /of jacuzzi worden aangelegd met een maximum van 30 m². 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. <p>COHOUSING Een reliëfwijziging voor een speelheuvel is toegelaten.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een voldoende groen karakter van de verkaveling te bewaren.	In de achtertuin kunnen overal verhardingen worden voorzien als onderdeel van de tuinaanleg, als paden of als terrassen, mits 0,5 m afstand tot de zij- en achterkavelgrens bewaard blijft met een maximum van 50 m ² per woning.

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 perceelgrenzen mogen hetzij hagen, hetzij houten afsluitingen, hetzij draadafsluitingen in combinatie met een haag, worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 m.</p> <p>Achter de verplichte bebouwing in het verlengde van de achtergevel op de scheiding mag een scheidingsmuur van max. 3 m diep en max. 2 m hoog worden opgetrokken. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de te paard inplanting op de perceelgrens en de kostendeling wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst. Deze scheidingsmuur wordt in hetzelfde baksteenmateriaal uitgevoerd als het hoofdmateriaal bij het hoofdvolume.</p>

3.4. INRICHTING GEMEENSCHAPPELIJKE ZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inrichting van de gemeenschappelijke zones is op het verkavelingsplan aangeduid.	In de gemeenschappelijke zone dient verharding te worden aangelegd voor één autostaanplaats per gekoppelde woning. Deze staanplaats mag niet dieper dan 7 m uit de rooilijn komen en vangt aan vanaf 2 m uit de rooilijn. Deze staanplaats wordt fysiek afgescheiden van de rest van de zone. Dit kan door een zitbank, haag, laag muurtje, ...dat niet hoger komt dan 1 m.

	<p>In de op het verkavelingsplan aangeduide zone dienen de brievenbussen van de drie woningen te worden geplaatst.</p> <p>Een verharde zone dient te worden aangelegd langsheen de voorgevels voor de toegang naar de woningen.</p> <p>De gemeenschappelijke zone dient af te hellen naar de straat aan een helling van minimaal 1,5 %.</p>
--	---

B. ZONE VOOR SOCIALE WONINGEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwoningen, worden toegelaten. Wonen is steeds de hoofdfunctie. In deze zone wordt een sociaal woonaanbod van 21 sociale woningen gerealiseerd. Het voorzien van een parkeerplaats op het eigen perceel is verplicht.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone is voorzien voor sociale woningen en kan dus enkel voor wonen worden gebruikt.	Er wordt geen nevenbestemming toegelaten.

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 10m ² . Eén carport, zijnde een niet afgesloten, lichte, ijle en overdekte houten constructie voor de plaatsing van een auto, is toegestaan per woning.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

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

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Deze zone is bestemd voor groepswoningbouw. Open, half-open en gesloten bebouwing zijn toegelaten. Alle woningen krijgen maximaal 2 bouwlagen en een plat dak.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient een gesloten wand te worden gecreëerd aan het driehoekig plein. Aan het centrale plein dient voldoende openheid te zijn in het straatbeeld.	<p>Zone A: De woningen aan het driehoekige plein dienen op de rooilijn te worden ingeplant in gesloten bebouwing.</p> <p>Zone B: De rooilijn aan het driehoekig plein wordt voor minstens 2/3 van de breedte bebouwd. Op de overige breedte van de rooilijn aan het driehoekig plein dient een wand te worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als de gevels van de woningen. Deze wand moet een graad van transparantie hebben.</p> <p>Zone C: De rooilijn aan het driehoekig plein wordt voor minstens 1/3 en maximaal 1/2 van de breedte bebouwd. Op de overige breedte van de rooilijn aan het driehoekig plein dient een wand te worden opgetrokken in hetzelfde materiaal als de gevels van de woningen. Deze wand moet een graad van transparantie hebben. De woningen kunnen enkel in elkaars verlengde worden geschakeld. De ontsluiting van de woningen met de auto gebeurt via het centrale plein en niet via het driehoekig plein.</p> <p>Zone D: De woningen kunnen enkel in elkaars verlengde worden geschakeld. De ontsluiting van de woningen gebeurt via het centrale plein.</p>

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.	<p>De kroonlijsthoogte van het bouwvolume bedraagt maximaal 6,50m. 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>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.</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 woonkern Huldenberg. De architectuur mag in geen geval een verstedelijkende taal bezigen.</p> <p>Het verplichte gebruik van platte daken ondersteunt de visuele coherentie onderling.</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. Bij minstens de 80% van elk geveldeel exclusief beglazing wordt baksteen gebruikt. 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>DAKVORM Platte dakvorm.</p> <p>DAKMATERIAAL Fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers op de daken zijn toegestaan.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplanting is vrij.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De kroonlijsthoogte van de tuinbergingen, volières of serres is min. 2 m en max. 2,5 m. Een plat dak is verplicht met uitzondering van een kleine helling voor de afwatering.</p> <p>De kroonlijsthoogte van een carport is min. 2 m en max. 2,5 m. Een plat dak is verplicht met uitzondering van een kleine helling voor de afwatering.</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 materiaal voor dakbedekking is vrij.</p> <p>Een carport wordt uitgevoerd als een niet afgesloten, lichte, ijle en overdekte houten constructie.</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/ (11-12-2014) 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 (11-12-2014)</p>	<p>Woningen moeten zo geconcipteerd 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> <p>Extra inspanningen dan de normen die de VMSW omtrent duurzaamheid in sociale woonprojecten vooropstelt zijn niet verplicht.</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 met een maximum van 50m ² .

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op alle perceelsgrenzen mogen hetzij hagen, hetzij houten afsluitingen, hetzij draadafsluitingen in combinatie met een haag, worden voorzien. Hun hoogte is maximaal 2 meter.