

Aanwezig: Danny Vangoidtsenhoven, Burgemeester - voorzitter
Nicole Vanweddigen, Philippe Vervoort, Luc Robijns, Gerda Vandenplas, Schepenen
Caroline Peters, Algemeen directeur
Verontschuldigd:
Afwezig:

Omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond en het uitvoeren van reliëfwijzigingen, van een perceel grond, gelegen te Huldenberg, 1e afdeling, sectie B, nr 127g, 133d, e.

....

BIJLAGE:

AANGEPASTE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG

VERKAVELING 2018/00008/VK

Voorliggende voorschriften vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften uit de aanvraag volledig. Deze voorschriften moeten steeds samen worden gelezen met de motivatie/verantwoording in de afgeleverd vergunning. Onderstaande voorschriften zijn enkel en alleen van toepassing op loten 1-16, tenzij anders omschreven.

Lot 17 wordt uitgesloten uit de verkaveling.

0. ADVIES INTERLEUVEN

Wanneer het schepencollege en/of de gemeentelijk omgevingsambtenaar dit nodig acht(en), kan bij elke stedenbouwkundige aanvraag of aanvraag voor verkavelingswijziging binnen de verkaveling aan Interleuven advies aangevraagd worden. Indien Interleuven geen advies aflevert binnen 30 dagen kan voorbijgegaan worden aan de adviesvereiste.

A. ZONE VOOR KAVELS

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vanuit zowel de ruimtelijke bestaansbaarheid binnen deze omgeving als conform het principieel akkoord ter verdere aansnijding van dit WUG zoals goedgekeurd door de Deputatie, 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>Een parkeerplaats kan inpandig of op een oprit worden voorzien.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, inclusief zorgwoningen, worden toegelaten. Wonen is steeds de hoofdfunctie.</p> <p>Het voorzien van een parkeerplaats op het perceel is verplicht. Binnen de loten 10, 11 en 12 wordt verplicht een garage of overdekte autostalplaats voorzien binnen de hiertoe op plan voorziene inplanting in de zijdelingse strook. De opritten naar de garages zijn vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>Op lot 9 kan geen garage gebouwd worden, maar wordt een autostalplaats in open lucht voorzien.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Met nevenfuncties, complementair aan het wonen, wordt bedoeld: kantoorfunctie.</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. 1 parkeerplaats op het eigen terrein te voorzien, zou ondergraven.</p>	<p>Onverminderd wonen als te handhaven hoofdfunctie, kan een nevenfunctie, onder de vorm van kantoorfunctie, worden toegestaan, complementair aan het wonen, met een ruimtebeslag kleiner dan 100m² en met slechts beperkte impact op de omgeving inclusief vanuit verkeersgeneriek.</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>Per kavel mag maximaal één tuinberging worden toegestaan mits niet groter dan 10m².</p> <p>Enkel op loten 10-11-12 is een aangebouwde garage of overdekte autostaanplaats toegestaan in de zijtuinstrook,</p>

	conform het inplantingsplan. Op de overige percelen zijn carports niet toegestaan. (zie ook 2.2)
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Onder verharding vallen zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verhardingen (o.a. klinkers, steentjes, dolomiet, ...).	De bestemming is private tuinen en hun afscheidingen. Voortuin en zijtuin worden verzorgd aangelegd en moeten voldoende groen ogen. Verharde oppervlakten beslaan maximaal de helft van de ruimte tussen rooilijn en uiterste voorbouwlijn. De achtertuin kan naar believen worden ingericht in zover het een normaal tuinaspect handhaaft en een voldoende aandeel groenaanleg heeft. Eventuele verhardingen kunnen aangelegd worden conform de voorschriften. (zie ook 3.1 en 3.2)

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust de overwegend halfopen bouwtypologie voortgezet zoals gehanteerd binnen de eerst vergunde fase Priesterdelle I.	Alle loten worden bebouwd in halfopen verband. Alle loten krijgen verplicht 2 bouwlagen en een plat dak. Platte daken worden niet uitgevoerd als dakterras, tenzij ze binnen het maximale gabarit gelegen zijn.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel inzake de voorgevel gelden specifieke voorschriften, ter garantie dat een duidelijk afgelijnde straatwand ontstaat. Voor de overige gevels gelden deze regels	Het hoofdgebouw dient opgericht te worden binnen de uiterste bouwzone zoals aangeduid voor elke kavel op het verkavelingsplan met een zijdelingse bouwvrije strook van 3m, tenzij anders weergegeven op plan, en heeft een bouwdiepte tussen 10m en 12m voor gelijkvloers en

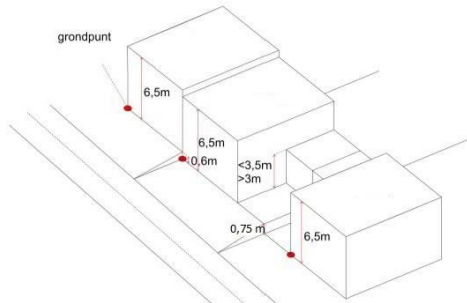
<p>niet. Nochtans zal de bekommernis omtrent rustige architectuur ertoe nopen om sober om te gaan met verspringende geveldelen, ook in de andere gevels.</p> <p>Dat de loten 10, 11 en 12 een apart in te planten garage/overdekte autostalplaats hebben, wil zeggen dat er geen garage zal zijn opgenomen in het hoofdvolume.</p>	<p>verdieping. De bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping is niet noodzakelijk dezelfde.</p> <p>De voorgevel wordt verplicht op de uiterste voorbouwlijn ingeplant, tot maximum 25% van die voorgevel kan terugspringen mits vanaf de zijdelingse vrije muur opstartend.</p> <p>Voor de loten 10, 11 en 12 is er op het plan een zone aangeduid die is bestemd voor een verplichte garage of overdekte autostalplaats.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1.C. BOUWVOLUME

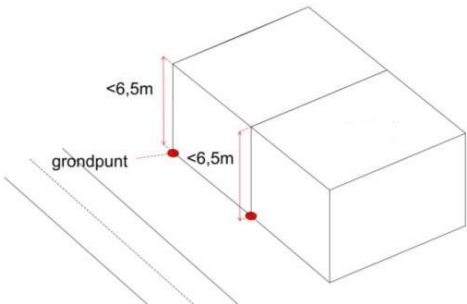
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De kroonlijsthoogte van de voorgevel wordt bepaald door de zijgevel die het meest bergopwaarts ligt. Voor één van twee geschakelde woningen zal dit steeds de mandelige muur zijn.</p> <p>De woningen krijgen een horizontale voorbouwlijn om op een kwalitatieve manier de noodzakelijke toegangen te organiseren. De woningen die met de tuinen naar het oosten en westen zijn georiënteerd krijgen per twee een gelijke kroonlijst. De woningen die hun tuinen op het noorden en het zuiden hebben verspringen verticaal per woning. Op deze manier wordt het verschil in helling voelbaarder gemaakt.</p> <p>Ter bevestiging van conformiteit met dit voorschrift toont de stedenbouwkundige aanvraag een <u>langsdoorsnede</u> die tot in de as van de voorliggende weg reikt en van peilaanduidingen is voorzien.</p> <p>Deze snede is uiteraard gebaseerd op de (bestaande en nieuwe) peilen ter hoogte van de perceelsgrens met de mandelige muur, omdat het op deze lijn is dat de kroonlijsthoogte moet worden uitgezet.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het aparte gelijkvloerse garagegebouw dient zodanig door de eerste aanvrager te worden beslist, dat een aanpalende garage diezelfde kroonlijstlijn kan handhaven – wat verplicht is - zonder in problemen te komen met zijn 0-peil. Bij nog niet gekend zijn van een aanpalend ontwerp is het wenselijk dat</p>	<p>De kroonlijsthoogte van de voorgevel van de loten 7 tot en met 12 is verplicht 6,50 m. De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde verplichte garages/ autostalplaatsen op loten 10 en 11 is gelijk.</p> <p>Voor de loten 1 tot en met 6 en 13 tot en met 16 is de kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m. De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde woningen op deze kavels dient identiek te zijn, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit.</p> <p>Het grondpunt van de kroonlijsthoogte wordt bepaald door het snijpunt van de verplichte voorbouwlijn met de zijdelingse bouwlijn die het meest bergopwaarts ligt. De hoogte van het grondpunt tegenover de as van de weg is per perceel bepaald en op het grafisch plan weergegeven. De snijding van het grondvlak tussen de woning en de rooilijn met de voorgevel is een horizontale lijn door dit grondpunt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het grondpunt en de bovenkant van de dakopstand.</p> <p>Keermuurtjes in de voortuin zijn enkel toegelaten en verplicht op de perceelsgrens tussen lot 7 en 8, 9 en 10, 10 en 11, 11 en 12, 12 en 17. De hoogtes van de hoogste zijde van de muur worden aan de zijde van de woning als volgt vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m tussen lot 9 en 10, tussen lot 10 en 11, tussen lot 11 en 12, tussen lot 12 en 17 - 0,60 m tussen lot 7 en 8 <p>De keermuurtjes in de voortuin worden aangevraagd en uitgevoerd op de perceelsgrens door de eerste aanvrager die een vergunning krijgt.</p>

daartoe een mogelijk 0-peil op het aanpalend perceel wordt getoond, met de vermelding “mogelijk 0-peil toekomstige aanvraag buurperceel”.

Loten 7 tem 12:



Loten 1 tem 6 en 13 tem 16



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.

Terrassen boven het niveau van het maaiveld zijn niet toegelaten tenzij ze als loggia zijn uitgevoerd.

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.</p>	<p>ALGEMEEN Alle gebouwen hebben een sobere en strakke architecturale vormgeving.</p>
<p>Het verplichte gebruik van platte daken ondersteunt de visuele coherentie onderling.</p>	<p>GEVELMATERIALEN De gebruikte gevelmaterialen dienen esthetisch, duurzaam verantwoord en in harmonie met elkaar te zijn.</p>
	<p>Bij minstens de 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 het deel van de mandelige muur dat uitsteekt boven de dakvlak van de aanpalende woning wordt hetzelfde materiaal en kleur gebruikt als het materiaal in de aansluitende voorgevel van de hoogste woning.</p>

	<p>Voor de profielen van het buitenschrijnwerk mogen niet meer dan twee verschillende materialen of kleuren gebruikt worden.</p> <p>Zijgevels op de zijkavelgrenzen dienen als wachtgevels (zonder openingen) opgetrokken te worden, in afwachting van aanbouw.</p> <p>Deze wachtgevels, inclusief deze van garages, dienen opgebouwd te worden als twee los van elkaar staande muren in dragend metselwerk van volle metselstenen.</p> <p>Deze wachtgevels dienen zodanig geplaatst ten opzichte van de zijkavelgrens dat tussen beide gevels een ruimte voor isolatie van minstens 5cm wordt gerespecteerd. De bouwheer van de woning die eerst wordt gebouwd, dient de isolatie aan te brengen.</p> <p>DAKVORM Platte dakvorm.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Tuinbergingen, volières of serres worden steeds achteraan voorzien op maximum 1m van de afsluiting (geplaatst door de aanvrager van de verkaveling) voor loten 1 tem 6 of op maximum 1m van de achterste kavelgrens voor de overige loten, als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hetzij op 2m afstand uit de zijdelingse perceelsgrens, - hetzij tegen de zijdelingse perceelsgrens mits akkoord, schriftelijk en voorafgaand, van de aanpalende buur, - hetzij, bij een hoekkavel, nabij de zijgrens die tevens rooilijn is, mits min. 3m afstand ervan. <p>De maximale oppervlakte bedraagt 10m².</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De totale maximale hoogte van tuinbergingen, volières of serres is 3m50. Deze kunnen voorzien worden van een licht hellend of plat dak.</p> <p>De aan het hoofdgebouw aangebouwde</p>

	garages/overdekte autostalplaatsen binnen de loten 10, 11 en 12 hebben een plat dak met een kroonlijsthoogte van minimum 3 m en maximum 3,75 m. Bij aanpalende garages moet de bovenzijde van de kroonlijst als één lijn doorlopen.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 duurzamettransitie inzake wonen in zijn algemeenheid, en met het passiefcriterium als bijzonder onderdeel.</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.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een erg hellend terrein, waarbij de gemiddelde helling via de inrichtingen zich manifest moet blijven presenteren. De toegestane afwijkingen kunnen dan ook slechts speelse details zijn die de helling onderstrepen.</p> <p>Onder origineel maaiveld wordt verstaan: bij opleveren wegnis bestaand maaiveld.</p>	<p>Wijzigingen aan het oorspronkelijk maaiveld kunnen worden toegestaan mits ze bescheiden blijven, restrictief blijven en onderdeel uitmaken van een globale tuinrichting, onder volgende voorwaarden:</p> <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.

	<p>- Er mag in de achtertuin een zwembad en /of (zwem)vijver en/of jacuzzi aangelegd worden met een maximum van 30m². Die constructies mogen niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld. Deze oppervlakte telt mee bij de berekening van het totale maximum van 50m² aan verhardingen in de zij- en achtertuin.</p> <p>- Waterlast ten gevolge van reliëfwijzigingen dient op het eigen terrein te worden opgevangen.</p> <p>Op de percelen 9 tot en met 12 is het in de achtertuin toegelaten een keermuur van maximaal 0,5m hoog en 10m diep op te richten die het hoogteverschil met de buur opvangt.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. De toegangen zijn vastgelegd op het verkavelingsplan. 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 totaal maximum van 50m ² . In dit totaal zit tevens de maximale oppervlakte van 30m ² aan zwembaden/(zwem)vijvers/jacuzzi vervat.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen mogelijk.	<p>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.</p> <p>In de voortuin moet langs het openbaar domein en op de perceelsgrenzen een afsluitende haagbeukhaag (Carpinus Betulus, 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 maximum breedte van 4m en is grafisch vastgelegd op het plan.</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</p>

die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst. Deze scheidingsmuur wordt in hetzelfde baksteenmateriaal als het hoofdmateriaal bij het hoofdvolume uitgevoerd.

Op 1m van de achterkavelgrens van de kavels 1, 2, 3, 4, 5 en 6, doorlopend langs de linker perceelsgrens van lot 7 tot aan de voorbouwlijn van dit lot moet verplicht een visueel gesloten afsluiting van minstens 2 m hoog worden voorzien door de aanvrager van de verkaveling, in overleg met het schepencollege. Deze afsluiting dient behouden te blijven.

De door de verkavelaar geplaatste beplanting op loten 9-16 in functie van erosiebestrijding, zoals aangeduid op het verkavelingsplan, dient te blijven staan.