



Verslag GECORO-raad 25 april 2019

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Pieter Laga, Geert Sempels, Patrick Supply.

Plaatsvervangende leden: Carine Cappelle, Peter Kint, Luc Berlamont, Jos Theys, Willem Vandevelde,

Schepen van Ruimtelijke Ordening: Tania Roskams.

Afgevaardigde politieke partijen: Er werden nog geen vertegenwoordigers aangeduid in de gemeenteraad.

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Carine Boeckx, Marie-Louise Vanhees, André Collaer, Peter Van Impe, Marc Bracquiné, Constant Kumpen, Tania Roskams.

Afwezig: Carine Cornelis, Rudy Mattheus, Katrien Verbeek, Hugo Schrevens, Saartje Degelin, Louis Schrevens.

Agenda:

- 1) De vergaderingen in de voorbije legislatuur.
- 2) Vraag van het schepencollege: Advies uitbrengen over een aanvraag SWAL m.b.t.project Hazeput: aanleggen nieuwe wegenis, bouwen van 72 woningen en 5 appartementsblokken (met in totaal 44 woontentiteiten): toelichting + aanpak.
- 3) Varia.

De voorzitter opent de vergadering om 19:45u.

1) De vergaderingen in de voorbije legislatuur.

Gebruikelijk start een vergadering met de goedkeuring van het verslag van de voorgaande vergadering. Deze vergadering dateert van 21/06/2018 en vermits er sedertdien geen opmerkingen op dit verslag werden gemaakt, wordt dit geacht te zijn goedgekeurd .

Aangezien de huidige raad een uittredende raad is (in afwachting dat de leden vervangen worden door nieuwe leden) wil de voorzitter aangeven hoe vaak de gecororaad is samengekomen of werd samengeroepen:

Het totaal aantal bedraagt 21 (deze vergadering inbegrepen), onverdeeld in 2013/4, 2014/5, 2015/3, 2016/4, 2017/1, 2018/3 en 2019/1.

2) Vraag van het schepencollege: Advies uitbrengen over een aanvraag SWAL m.b.t.project

Hazeput: aanleggen nieuwe wegenis, bouwen van 72 woningen en 5 appartementsblokken (met in totaal 44 woontentiteiten): toelichting + aanpak.

De reden waarom de gecororaad vandaag wordt samengeroepen is een brief/vraag van het schepencollege om advies uit te brengen over een aanvraag ingediend door Sociaal Wonen Arro Leuven (SWAL) met betrekking tot een woningbouwproject in de Hazeput, omvattende het aanleggen van de wegenis en nutsvoorzieningen, het bouwen van 72 woningen en het bouwen van 5 appartementsblokken voor in totaal 44 woonentiteiten.

Voormelde brief werd gedateerd op 02/04/2019, verzonden op 10/04/2019 en ontvangen op 12/04/2019. De datums zijn belangrijk om de samenroeping van de gecororaad te verantwoorden conform het huishoudelijk reglement (cfr. artikel 2 §2).

Er werd aan alle leden via WeTransfer een afschrift van de vergunningsaanvraag en plannen bezorgd.

Aanpak:

De voorzitter stelt aan de aanwezigen de vraag of zij als uittredende leden nog het verzoek van het schepencollege gaan behandelen?

Immers, het behoort tot de geplogenheden dat de gecororaad de aanvrager of ontwerper uitnodigt om een korte toelichting te geven over de ingediende aanvraag, waarna de gecororaad een bespreking houdt en daarna een gezamenlijk standpunt inneemt. Dit zou dan gebeuren tijdens de eerstvolgende gecororaad (maand mei), maar de onzekerheid blijft of de huidige leden dan nog deel uitmaken van de huidige raad en de hele poespas zou moeten herhaald worden met de nieuwe leden (over de stand van zaken hernieuwing raad – zie variapunt).

⇒ De aanwezigen wensen in te gaan op het verzoek van het schepencollege

Toelichting over het ingediend project:

De voorzitter:

Het project omvat de aanleg van de wegenis en nutsvoorzieningen, het bouwen van 72 woningen en het bouwen van 5 appartementsblokken.

Het project wordt onderverdeeld in fases, waarbij tijdens de eerste fase uiteraard de wegenis wordt aangelegd, maar ook de bouw van 68 woningen onverdeeld in 10 koopwoningen en 58 huurwoningen. In de eerste fase zitten ook de appartementsblokken vervat. Tijdens de 2^{de} fase worden nog eens 48 woningen voorzien, omvattende 12 koopwoningen en 36 huurwoningen. De appartementsblokken (7 in totaal) bestaan uit 5 blokken van elk 8 woonentiteiten, ingeplant op het laagst gelegen punt (aan de Herendaalbeek) en 2 woningen onverdeeld in 2 woonentiteiten. De eengezinswoningen zijn halfopen bebouwingen en rijwoningen.

De 5 blokken appartementen bestaan uit 4 bouwlagen.

Wat betreft de invulling (huur/koop): De invulling van dit gebied is al zeer lang lopende (+/- 20 jaar). In samenspraak gemeente/ SWAL werd altijd voor ogen gehouden een gezonde mix van de helft koopwoningen/de helft huurwoningen. Nu wordt er voorgesteld om 80% in te vullen met huurwoningen en 20% met koopwoningen, terwijl er nog steeds een vraag is naar koopwoningen.

- ⇒ Raadslid Jos Theys reageert hierop dat dit geen stedenbouwkundig of ruimtelijk aspect betreft en de gecororaad hierop geen standpunt kan innemen.
- ⇒ Raadslid Carine Capelle voegt hier aan toe dat het toch van enige interesse van de gecororaad getuigt, om los van het stedenbouwkundige, de invulling ter plaatse niet uit het oog te verliezen.
- ⇒ De voorgestelde invulling heeft mogelijks te maken met de inhaalbeweging die de gemeente nog moet maken conform het grond- en pandendecreet, vermits binnen de gemeente slechts 8 sociale huurwoningen voorkomen. De voorzitter merkt daarbij op dat de bestaande woningen in de wijk Hazeput allemaal verkocht werden.

De percelen waarop dit woningbouwproject zal gerealiseerd is vervat in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'de dorpskern van Lubbeek', vastgesteld in de gemeenteraad van 28/11/2012 en goedgekeurd door de deputatie Vlaams-Brabant op 31/01/2013.

Artikel 7 van de RUP-voorschriften 'zone voor project-doelgroepenbeleid' zijn van toepassing op dit gebied.

Ter voorbereiding van deze vergadering heeft de voorzitter voormelde voorschriften getoetst aan de ingediende plannen:

- Er wordt aangegeven dat een dichtheid van min. 15 wo/ha en max. 25 wo/ha wordt gerealiseerd binnen de projectzone. De aanvrager geeft aan dat 21 wo/ha worden gerealiseerd (116 eenheden op 5,5 ha).
- Wat betreft de 5 appartementsblokken, bestaande uit 4 bouwlagen en een hoogte van 11,87m. Dit is niet conform de voorschriften:
De kroonlijsthoogte gemeten tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6,00m. Wanneer een woning met een plat dak wordt afgewerkt, bedraagt de kroonlijsthoogte max. 7,00m. De nokhoogte bedraagt max. 10,50m.
=> wordt bevestigd door de omgevingsambtenaar. Een afwijking op deze RUP-voorschriften is niet gevraagd door de bouwheer en zelfs al was dit gebeurd, kon het ook niet toegestaan worden door de vergunningverlenende overheid, wegens strijdig met de bepalingen van artikel 4.4.1 § 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.
Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :
1° de bestemming;
2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
3° het aantal bouwlagen.
- Het is niet de bevoegdheid van de gecororaad om een beoordeling te maken over de ingediende aanvraag, dat is de taak van de omgevingsambtenaar in zijn verslag gericht aan de vergunningverlenende overheid. Maar, wat gaat het schepencollege hiermee doen? De omgevingsambtenaar repliceert hierop dat een aanvraag bv. gedeeltelijk kan vergund worden.

Vanuit de raad wordt de vraag gesteld of het schepencollege bevoegd is om deze aanvraag te behandelen. De omgevingsambtenaar bevestigt dit ingevolge inwerkingtreding van het omgevingsdecreet.

Werd bij deze aanvraag rekening gehouden met het mobiliteitsaspect? 116 woonentiteiten = dubbel zoveel auto's.

- ⇒ Er werd een openbaar onderzoek gehouden voor wat betreft het wegtracé. De gecoro is niet bevoegd om deze bezwaarschriften te behandelen. Er werden 85 bezwaarschriften ontvangen die voornamelijk betrekking hebben op de ontsluiting van het projectgebied. De projectzone wordt ontsloten door 2 uitwegen die uitmonden op de Uilekot en 1 op Hazeputstraat. Het NIMBY-effect speelt vooral mee in deze bezwaarschriften. Het is aan de vergunningverlenende overheid om daarover een standpunt in te nemen.

3) Varia

Hernieuwing raad:

Een hernieuwing gebeurt niet automatisch. Een kandidatuur moet steeds ingediend worden.

Hierover werd bericht in de mailberichten naar de gecorolede januari, februari, maart en april, alsook zijn er oproepingen verschenen in het infoblad en op de website van de gemeente Lubbeek.

Op dit ogenblik zijn er 19 kandidaturen binnengekomen.

In zitting van 28/03/2001 werd het statuut van de gecororaad vastgelegd.

Er zijn onvoldoende kandidaturen om een raad te kunnen samenstellen (minimaal 21 personen / stemgerechtigde en plaatsvervangende leden) en bovendien onvoldoende vrouwelijke kandidaten (ten hoogste 2/3 van de leden (bedoeld wordt de stemgerechtigde leden) mag van het zelfde geslacht zijn).

Bovendien werd slechts 1 kandidatuur afgevaardigd vanuit een belangenorganisatie (maatschappelijke geleding).

Alle de andere kandidaturen spelen op deskundige/deskundigheid. Het aantal deskundigen is ook beperkt conform het statuut. In het statuut staat wel dat minstens ¼ van de leden bestaat uit deskundigen ruimtelijke ordening, doch er moeten ook leden aangeduid worden vanuit de maatschappelijke geledingen (er zijn 5 maatschappelijke geledingen).

Leden van de huidige raad, die hun kandidatuur wensen te vernieuwen en die werden afgevaardigd vanuit een belangenorganisatie laten best hun kandidatuur bevestigen vanuit die belangenorganisatie.

Ter info: zolang er geen nieuwe gecororaad is geïnstalleerd blijft de oude raad (huidige raad) bestaan:

Artikel 1.3.3 § 4 van de VCRO: *De leden van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden benoemd voor zes jaar. Hun benoeming is hernieuwbaar. Na de installatie van een nieuwe gemeenteraad wordt overgegaan tot de benoeming van een nieuwe commissie. De nieuwe commissie treedt pas aan nadat de gemeenteraad de leden ervan heeft benoemd en nadat de toezichttermijn, vermeld in artikel 255, § 1, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, is verstreken. De oude commissie blijft zolang aan.*

De vergadering wordt gesloten om 21:15 u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

Paul Hugaerts



Verslag GECORO-raad 16 mei 2019

Stemgerechtigde leden: Paul Hugaerts (voorzitter), Geert Sempels, Patrick Supply, André Collaer,

Plaatsvervangende leden: Luc Berlamont, Marc Bracquiné, Jos Theys.

Schepen van Ruimtelijke Ordening: Tania Roskams.

Afgevaardigde politieke partijen: ///

Secretaris: Roger Van Horenbeek.

Verontschuldigd: Carine Cornelis, Pieter Laga, Katrien Verbeek, Carine Cappelle, Peter Kint, Tania Roskams.

Afwezig: Carine Boeckx, Rudy Mattheus, Marielou Vanhees. Hugo Schr even, Saartje Degelin, Peter Van Impe, Constant Kumpen, Willem Vandeveld, Louis Schrevers.

Gastprekers: Lym De Brouwer en Joris Vandebon van SWAL

Agenda:

1) Goedkeuring verslag vergadering 25/04/2019.

2) Vraag van het schepencollege: Advies uitbrengen over een aanvraag van SWAL m.b.t. een woningbouwproject op de Hazeput: aanleggen nieuwe wegenis, bouwen van 72 woningen en 5 appartementsblokken (met in totaal 44 woonentiteiten): toelichting door SWAL + verderzetten bespreking.

3) Varia.

De voorzitter opent de vergadering om 19:35 u.

1) Goedkeuring verslag vergadering 25/04/2019

Er worden/werden geen opmerkingen gemaakt. Het verslag wordt goedgekeurd.

2) Vraag van het schepencollege: Advies uitbrengen over een aanvraag van SWAL m.b.t. een woningbouwproject op de Hazeput: aanleggen nieuwe wegenis, bouwen van 72 woningen en 5 appartementsblokken (met in totaal 44 woonentiteiten): toelichting door SWAL + verderzetten bespreking.

SWAL werd uitgenodigd om een korte toelichting te geven over het ingediend woningbouwproject. De voorzitter verwelkomt de vertegenwoordigers van SWAL en verleent het woord aan Lym Debrouwer (directrice) en Joris Vandebon (projectleider).

- De presentatie begint met een korte geschiedenis over de ontwikkeling van de sociale woonwijk Hazeput vanaf 1980 tot nu.
- Er wordt ingezoomd op de stedenbouwkundige studie van het architectenbureau Quirynen Jacobs, die als basis heeft gediend voor het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het woningbouwproject.
- Er wordt toegelicht hoe de publieke ruimtes er zullen uitzien (wegenis, zachte verbindingen, groen, etc...)
- Tot slot een voorzichtige timing van de uit te voeren werken.

De toelichting gebeurt aan de hand van een powerpointpresentatie. Deze presentatie zal bij het verslag van de vergadering gevoegd worden.

Na afloop werden volgende vragen gesteld:

- De geplande werken gebeuren in 2 fases. Wat is de voorziene eindtermijn?
Antwoord van Lym De Brouwer (LDB): in het meeste gunstige geval 2025 = de woningbouw fase 2 en de afwerking wegenis en groenaanleg infrastructuurwerken bovenbouw.
- Het openbaar onderzoek is afgerond. Er werden meer bezwaarschriften ingediend dan aangegeven in de presentatie. Die bezwaarschriften hebben vooral betrekking op de ontsluiting van de wegenwerken en het voorstel die te voorzien via de Bollenberg.
Antwoord LDB: Dit zal bekeken worden met de aannemers in samenspraak met het gemeentebestuur en dient te gebeuren via de bestaande openbare wegen. Er zijn twee ontsluitingswegen via Uilekot en er kan ook gebruik gemaakt worden van de ontsluiting langs Hazeput. Het voorstel om een rechtstreekse ontsluiting te voorzien naar de Bollenberg ligt niet in handen van SWAL omdat het voorgesteld traject loopt over private eigendommen enerzijds en het doorkruisen van een kwetsbare zone (parkgebied volgens het gewestplan) anderzijds.
- Er wordt voorzien in het plaatsen van ondergrondse containers voor verzameling van afval. Waarom kan het groenafval op die wijze niet opgevangen worden?
Antwoord LDB: Voor het plaatsen van deze ondergrondse containers wordt samengewerkt met Ecowerf. Zij bieden evenwel geen infrastructuur aan voor het opvangen van groenafval.
- De invulling van de woningen was oorspronkelijk grotendeels gericht op koopwoningen. Daar was ook vraag naar. Nu, vele jaren later, ligt de focus vooral op huurwoningen en minder op koopwoningen. Waarom die omschakeling?
Antwoord LDB: Swal is uiteraard voorstander voor invullingen als koopwoningen. Doch, de huidige invullingen hebben te maken met afspraken met het gemeentebestuur en het realiseren van het zogenaamd bindend sociaal objectief (BSO). De gemeente heeft hier nog een grote inhaalbeweging te doen.
- Er komen 116 woningen. Uit de ontvangen documenten kon afgeleid worden dat 1 parkeerplaats per woongelegenheden wordt voorzien. Onder de appartementsgebouwen wordt zelfs geen parkeerplaatsen voorzien, toch wel een gemiste kans. Bestaat het gevaar niet dat op termijn kriskras op het openbaar domein zal geparkeerd worden?
Antwoord LDB: Geen parkeerplaatsen onder de appartementsgebouwen heeft budgettaire te maken. De bouwsite maakt deel uit van een goedgekeurd RUP waarin wordt gestipuleerd dat 1 parkeerplaats per woongelegenheden moet volstaan.
- Iedere eengezinswoning heeft zijn eigen private tuin. Hoe gaat voorkomen worden dat deze tuinzones niet gaan aangewend worden voor het inplanten van allerlei gebouwen en constructies waardoor er nog nauwelijks groen overblijft.
Antwoord LDB: De RUP-voorschriften geven de mogelijkheid tot het oprichten van constructies met een maximale oppervlakte van 40m² enerzijds. Anderzijds, de meeste woningen zijn huurwoningen. Als eigenaar van deze huurwoningen kan SWAL bepalen welke constructies toegelaten worden in de tuinzones.

- In de gecororaad van 25/04 ll. werd aangegeven dat de appartementsgebouwen met 4 bouwlagen niet stroken met de RUP-voorschriften. Wat als een extra bouwlaag/bouwlagen niet kan/kunnen? Dit betekent naar berekening 10 tot 20 woonentiteiten minder?
Antwoord LDB: Swal erkent het probleem, ook omdat de omgevingsambtenaar erop gewezen heeft. De aanvrager, samen met de ontwerper hebben nagelaten om een afwijking voor te stellen in de omgevingsvergunningsaanvraag (afwijking op kroonlijsthoogte). Niettemin, het huidige project werd meermaals doorgesproken met het gemeentebestuur en weliswaar, een vorig gemeentebestuur, stond achter de huidige geplande invulling van het aan te snijden gebied.
Op korte termijn zal er nog een overleg plaatsvinden tussen het gemeentebestuur en de aanvrager/ontwerper met het oog op de te nemen stappen in het kader van de huidige ingediende aanvraag.
Het is ook afhankelijk welke beslissing het vergunningverlenend bestuur zal nemen.
Swal is geen voorstander van intrekking van de aanvraag.
Het project op zich zal sowieso verdergaan.

Repliek secretaris/omgevingsambtenaar:

Enerzijds, zelfs al had de aanvrager/ontwerper een afwijkingsvoorstel ingediend op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dan had dit voorstel moeten geweigerd worden op basis van het aantal bouwlagen, niet op basis van de kroonlijsthoogte. Zoals ook aangegeven in het verslag van de gecororaad van 25/04 kan een aanvraag ook gedeeltelijk vergund worden. De beslissing daartoe ligt bij de bevoegde overheid i.c. het schepencollege.

Anderzijds, zeer recentelijk bestaat er een mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften van RUP's jonger dan 15 jaar. Dit zit vervat in artikel 7.4.4/1 van de VCRO (inwerking sedert 07/03/2019) dus na de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van de aanvraag (02/03/2019). De procedure vermeldt in voorgaand artikel zou een verkorte procedure moeten zijn, doch kan niet aangewend worden in de huidige vergunningsaanvraag. De proceduretermijn van de huidige vergunningstermijn is al afgelopen alvorens een beslissing wordt genomen op basis van artikel 7.4.4/1.

Voor het overige ook afwachten wat het gesprek tussen aanvrager/ontwerper en gemeentebestuur zal opleveren.

Repliek LDB:

Heel recent is er ook een bijkomend probleem opgedoken tegen de wil van SWAL in. Het vormde de bedoeling dat de bouwwerken van SWAL aansluiting zouden vinden op de werken die nog door Aquafin moeten uitgevoerd worden, namelijk het project VBR Lubbeek centrum fase 3. De gemeente wenst samen met de werken van Aquafin een trage voetweg aan te leggen tussen de dorpskern en de nieuwe ontwikkeling van SWAL. De gemeente heeft het tracé van de voetweg vastgesteld en overgemaakt aan SWECO (= ontwerper Aquafin). De aansluiting tussen het ontwerp van de voetweg van de gemeente en deze op de terreinen van SWAL moet nog in detail uitgewerkt worden. Dit project loopt daardoor vertraging op (+- 1 jaar), waardoor ook het risico ontstaat dat, indien het ingediend project van SWAL, zou vergund worden, dit geen uitvoering zou krijgen omdat de werken niet kunnen opgestart worden binnen de 2 jaar na aflevering van de vergunning en daardoor een nieuwe vergunningsaanvraag moet opgestart worden.

Afwachten ook wat hier wat het resultaat van het overleg zal zijn.

Er worden geen verdere vragen gesteld. De voorzitter bedankt Lym De Brouwer en Joris Vandebon voor de toelichting van het project.

De voorzitter stelt voor om deze zitting nog geen advies te formuleren gezien ook de recente ontwikkelingen in het aanvraagdossier van SWAL en het overleg met het gemeentebestuur.

Hij wenst gebruik te maken van artikel 13 §1 van het huishoudelijk reglement waarbij, mits gemotiveerde beslissing, de termijn om advies te verlenen aan het schepencollege, met 1 maand kan verlengd worden.

De aanwezige stemgerechtigde leden gaan hiermee akkoord.

3) Varia.

Geen variapunten.

De vergadering wordt gesloten om 21:20 u.

De secretaris

Roger Van Horenbeek

De voorzitter

Paul Hugaerts

GeCoRO

Project 'HAZEPUT' te Lubbeek

donderdag 16/05/2019




QUIRYNEN JACOBS
ARCHITECTEN



Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL)

Wat doet SWaL ?

- Bouwt
 - Verkoopt
 - Verhuurt
 - Beheert
- 
- sociale
woningen
- Verstrekt Vlaamse woonlening in samenwerking met de VMSW.
 - in arrondissement Leuven in Vlaams-Brabant.

Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL)

Hoe is SWaL ontstaan ?

fusie 'S.B.K. Leuven' en de 'De Goede Haard' op 5/12/2006

- S.B.K. Leuven gesticht 3/12/ 1936 als 'Samenwerkende Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom van het Arrondissement Leuven' (K.L.L.)
bouwen en verkopen van sociale koop woningen
- De Goede Haard (2/08/1922)
bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen.

1. VERLEDEN EN TOEKOMST HAZEPUT

2. STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE

3. ONTWERP ARCHITECTUUR

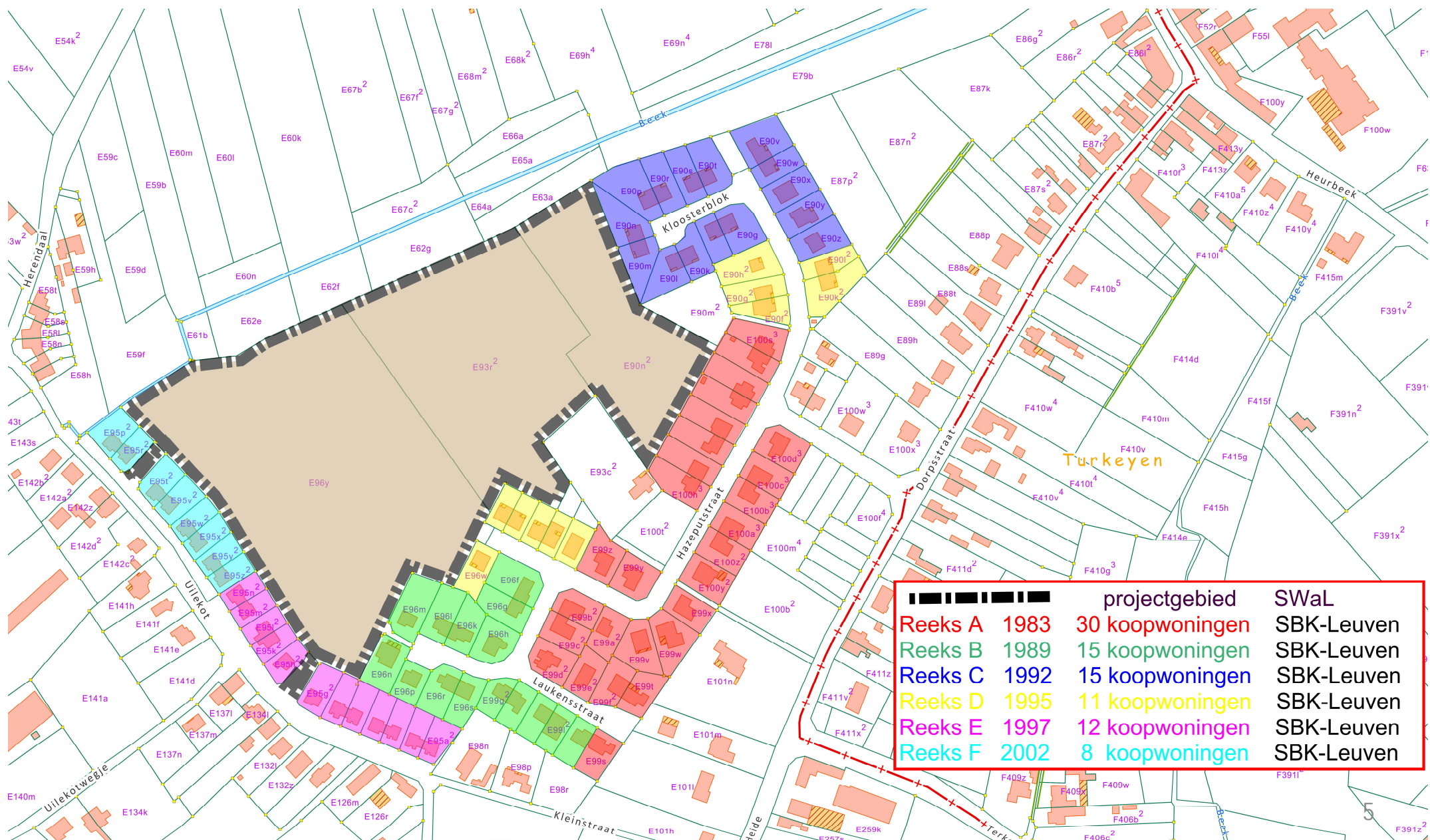
4. ONTWERP PUBLIEKE RUIMTE

5. TIMING

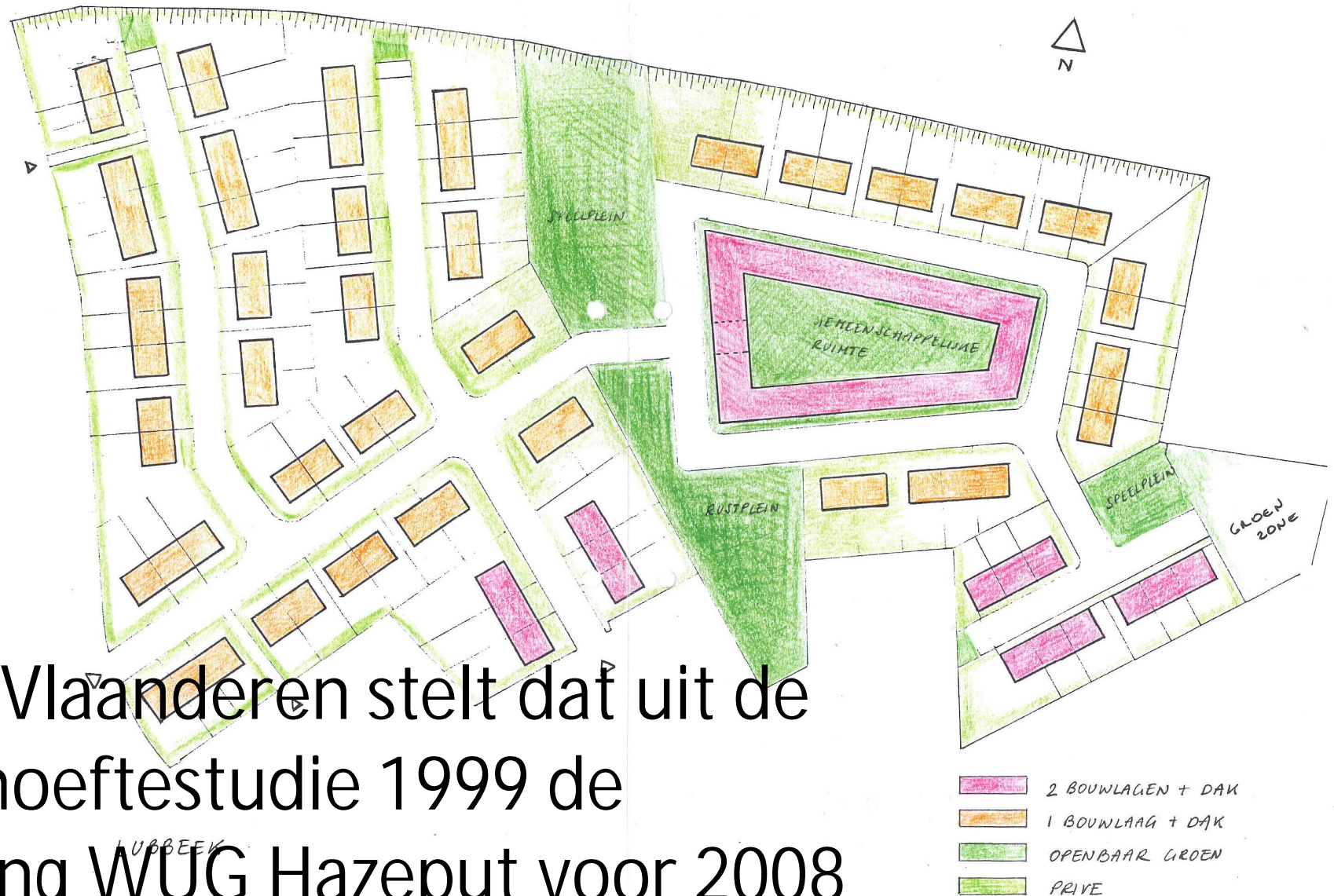
6. WAT ALS JE WIL KOPEN OF HUREN?

VRAGEN?

Verleden en toekomst Hazeput



Inspanningen tussen 2000 en 2019



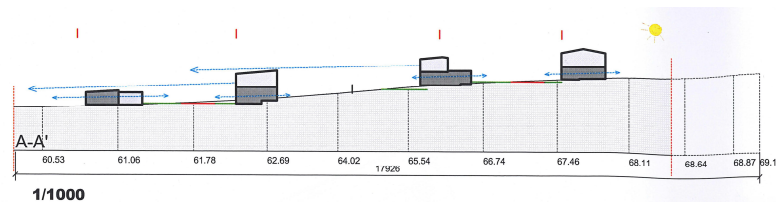
Inspanningen tussen 2000 en 2019

2005 opmaak PRIAK : 40 woningen in 1^{ste} fase



Inspanningen tussen 2000 en 2019

2007 Ontwerper Quirynen Jacobs aangesteld

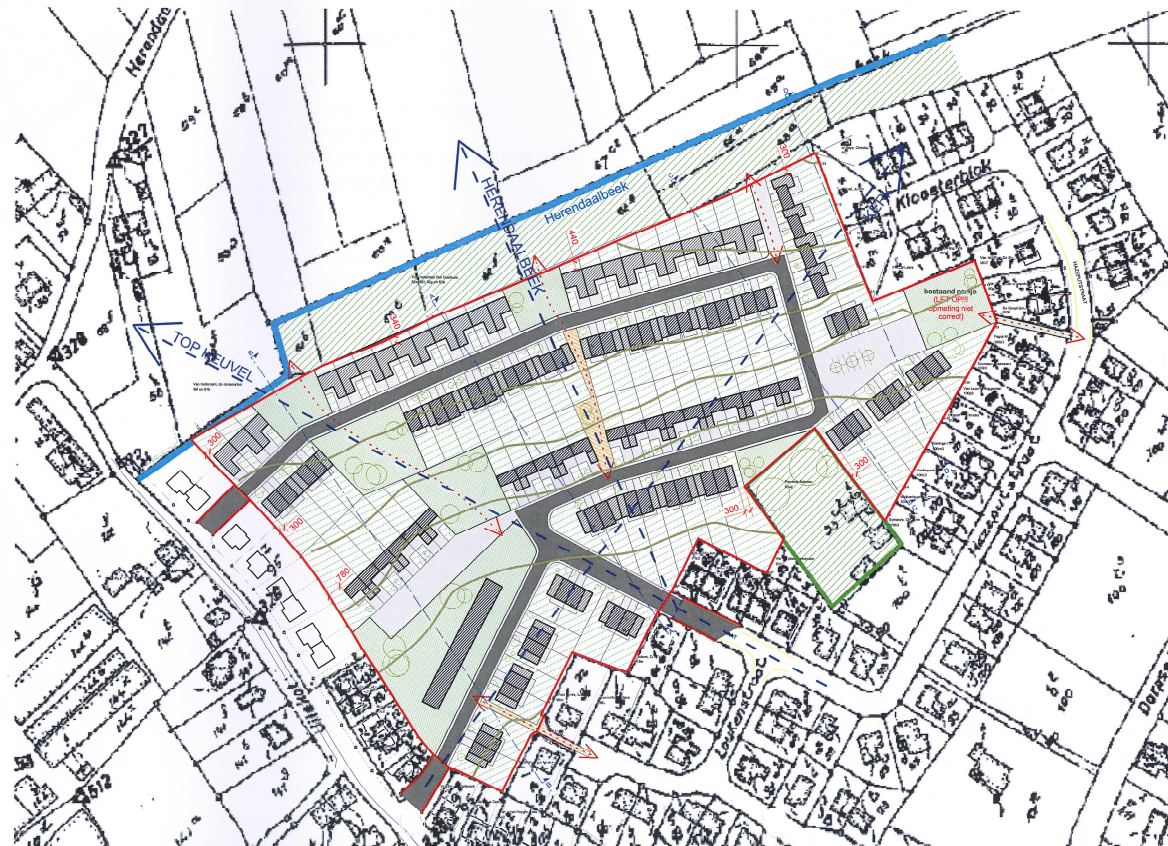
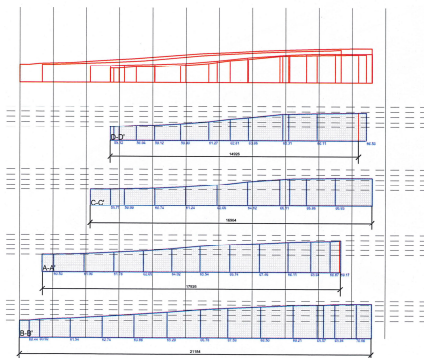


INPLANTING

+/- 97 woningen
+/- 14 appartementen

typische kavelmaat :
9,5m x 35m (= 3,3a)

+/- 20 won./ha

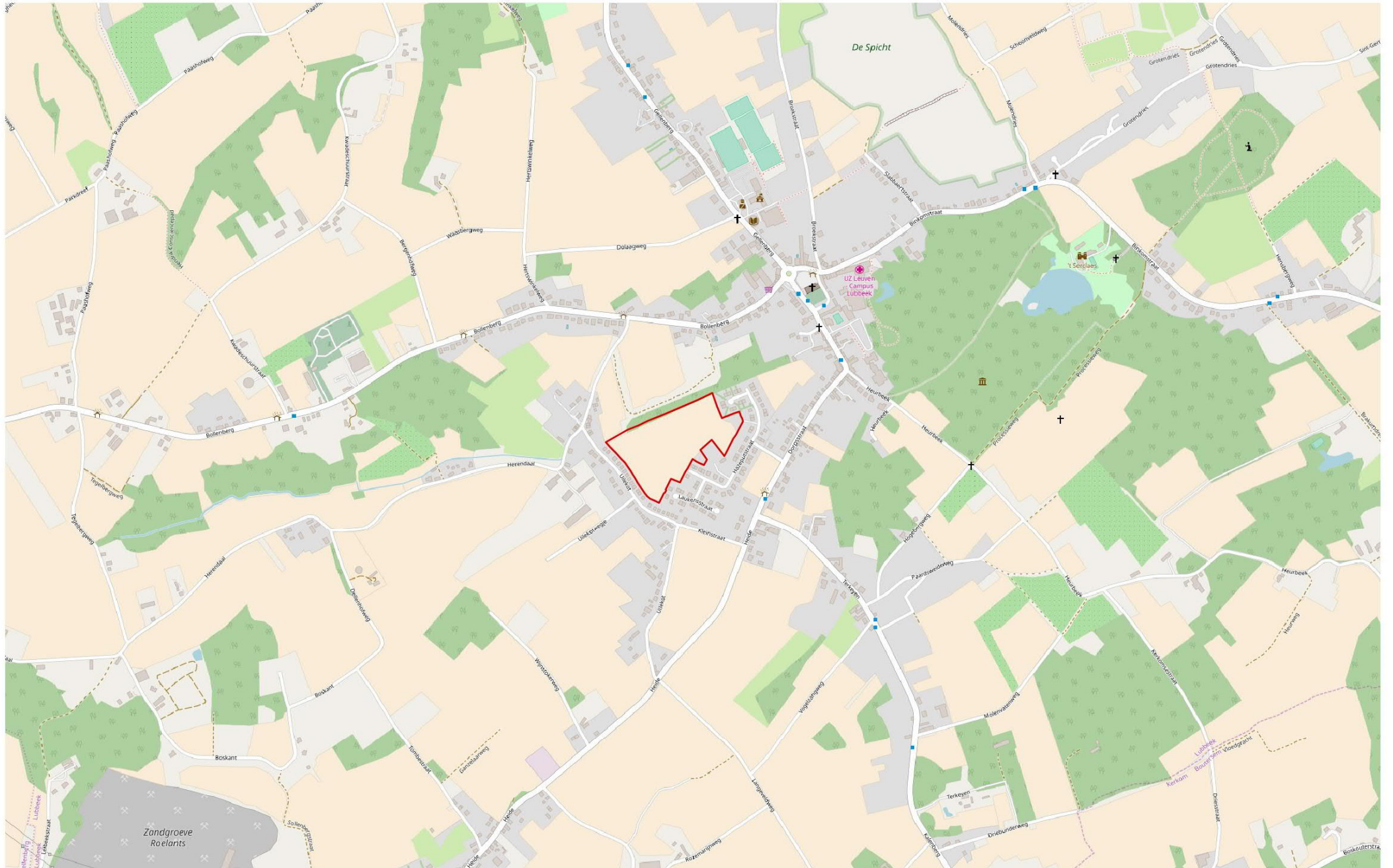


Inspanningen tussen 2000 en 2019

- 2008 AGI kan gehele weginfra niet subsidiëren in de 40 woningen van de 1^{ste} fase
- 2009 decreet grond en pandenbeleid : gehele gebied kan aangesneden worden
- 2012 opmaak RUP Dorpskern Lubbeek
- Nieuwe overeenkomst met Quirynen Jacobs incl. stedenbouwkundige studie voor de gehele site

STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE

QUIRYNEN JACOBS
ARCHITECTEN



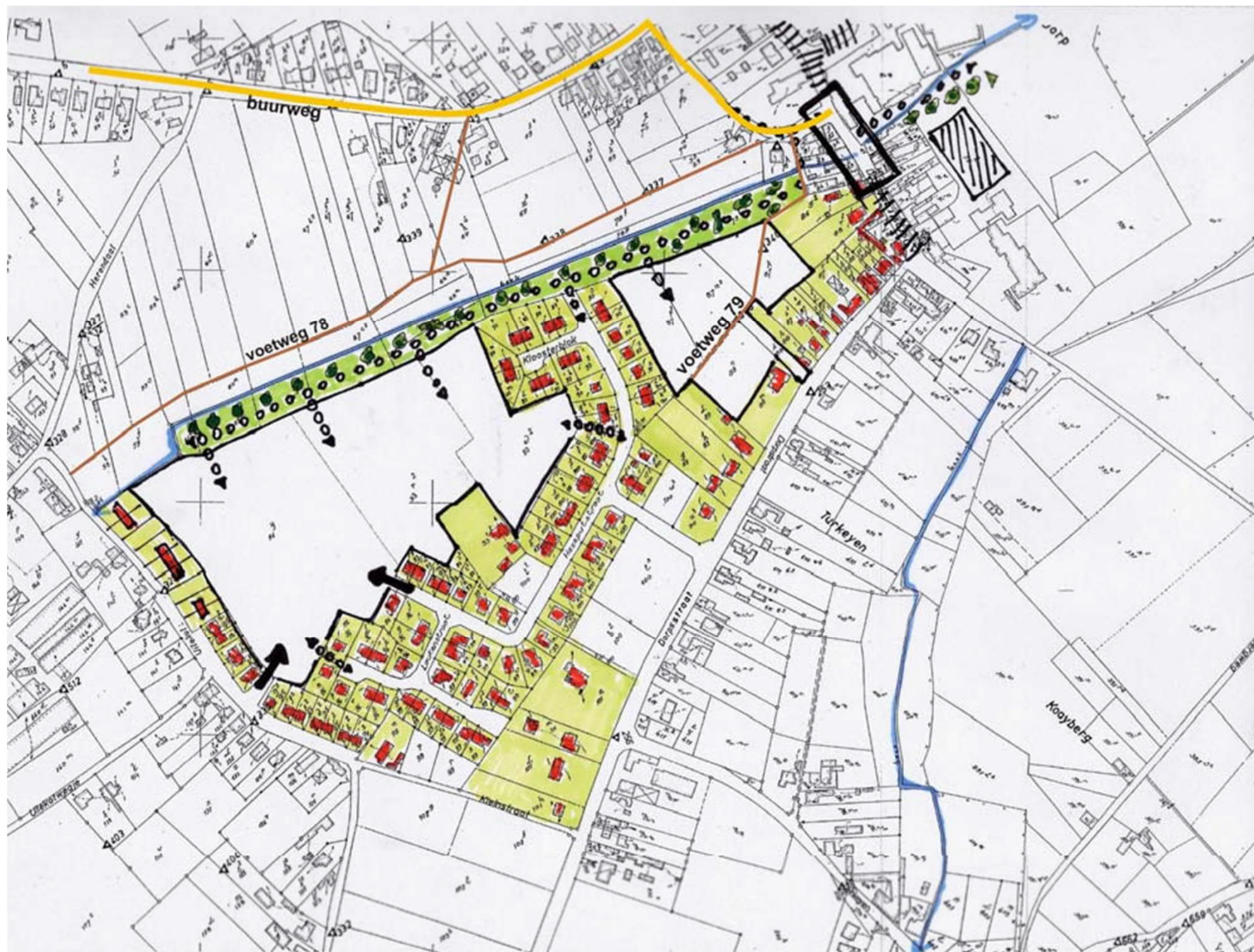


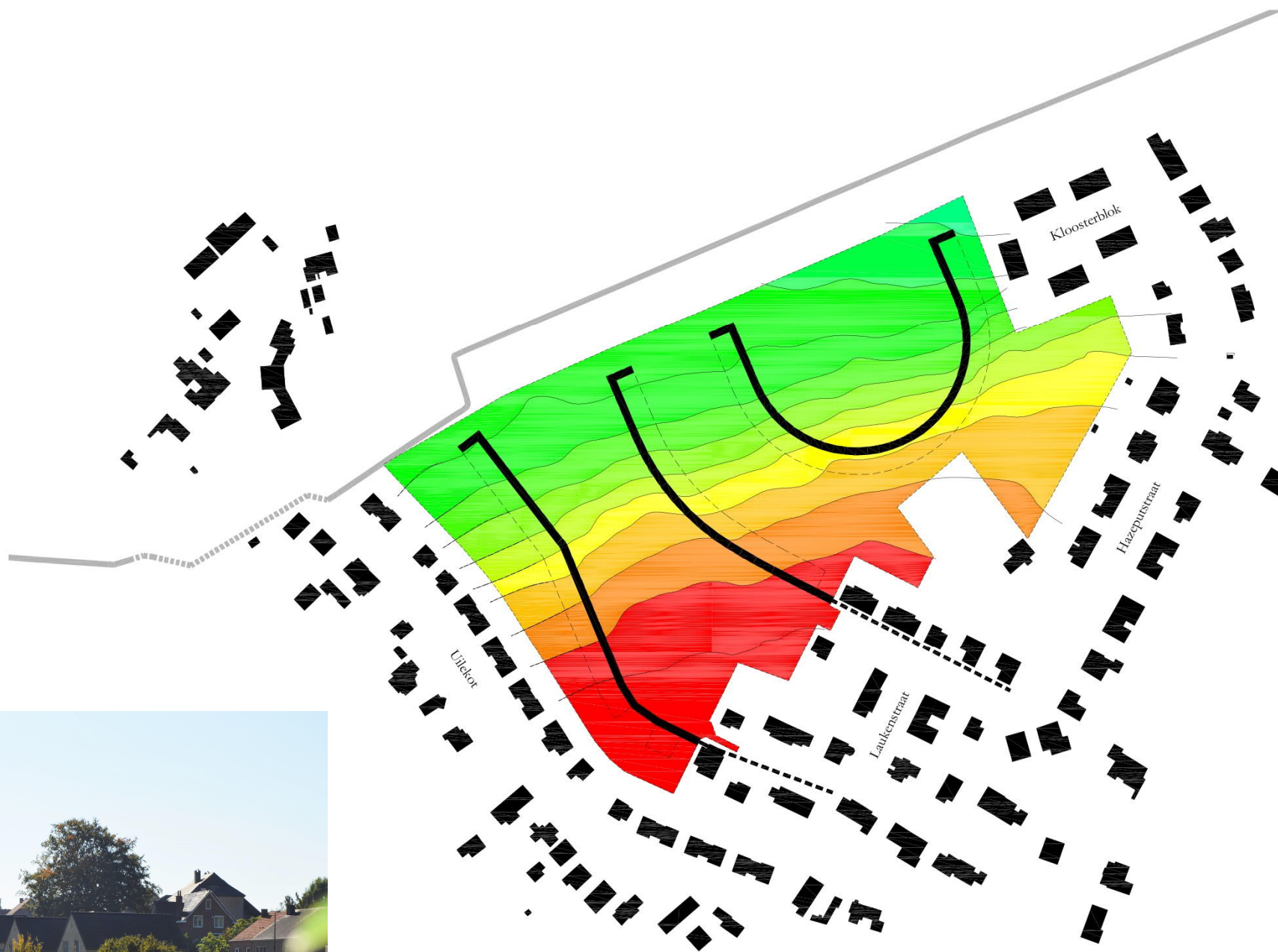
terrein vanuit Hazeputstraat

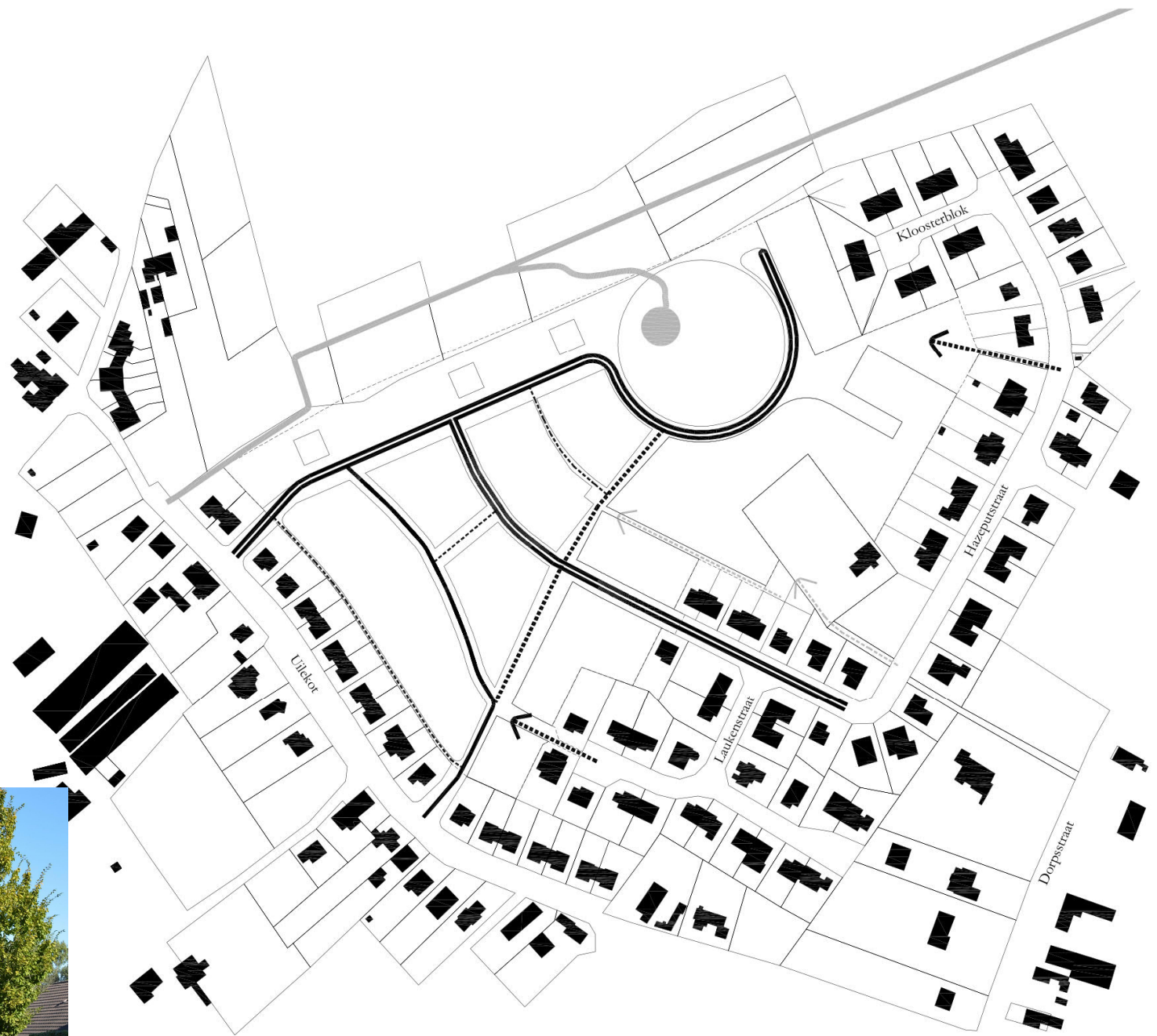


terrein vanuit Herendaal









FASE 1: 68 (10 KOOP - 58 HUUR)
FASE 2: 48 (12 KOOP - 36 HUUR)

TOTAAL: 116 (22 KOOP - 94 HUUR)
1-slaapkamer: 12 - aangepast: 2
2-slaapkamer: 34 - aangepast: 6
3-slaapkamer: 52
4-slaapkamer: 18

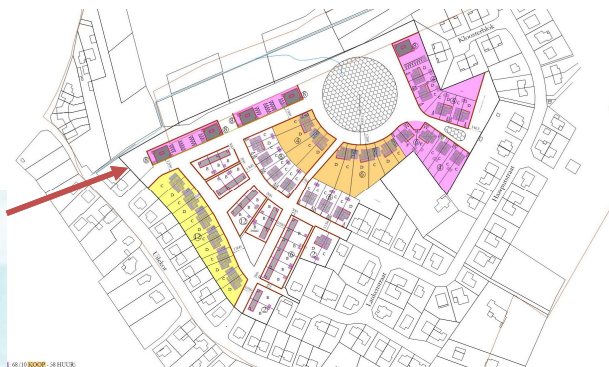
Ⓐ type 1/2 aangepast: 2
type 1/2: 8
type 2/3 aangepast: 6
type 2/3: 24
Ⓑ type 3/5: 20
Ⓒ type 3/4: 32
Ⓓ type 4/6: 18
Ⓔ niet meer van toepassing

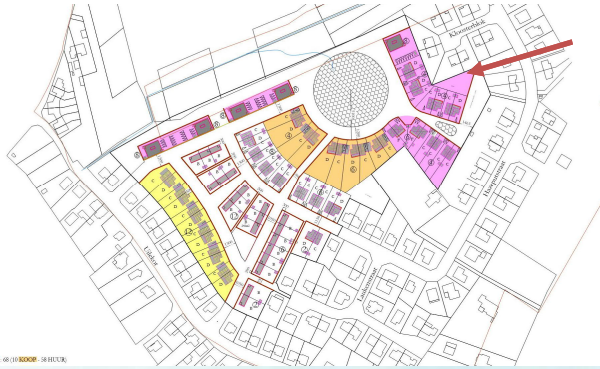
Ⓕ type 1/2: 2
type 2/3: 2
type 2/4: 2

ONTWERP ARCHITECTUUR

QUIRYNEN JACOBS
ARCHITECTEN

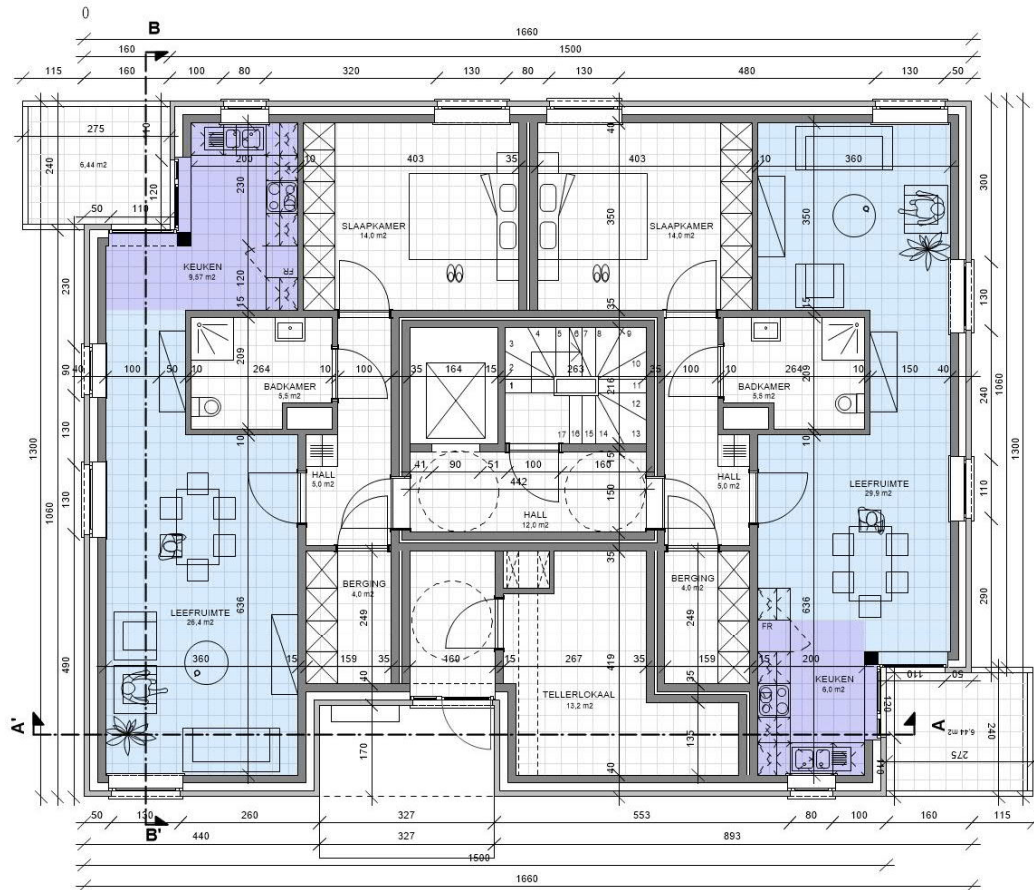




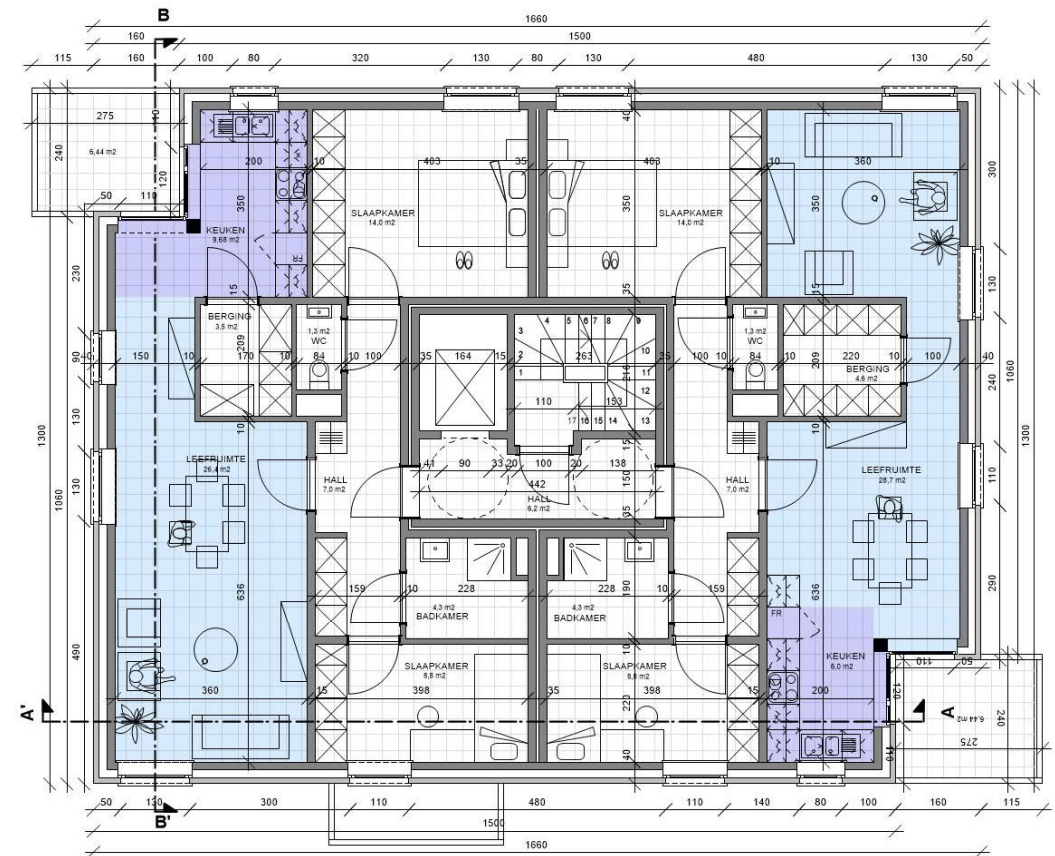


TYPE A

10 appartementen met 1 slaapkamer
30 appartementen met 2 slaapkamers



type 1/2 - 66,9m² (berging: 5,7m²)



type 1/2 - 66,9m² (berging: 5,7m²)



straatgevel appartementen gebouw A/A'



achtergevel appartementen gebouw A/A'

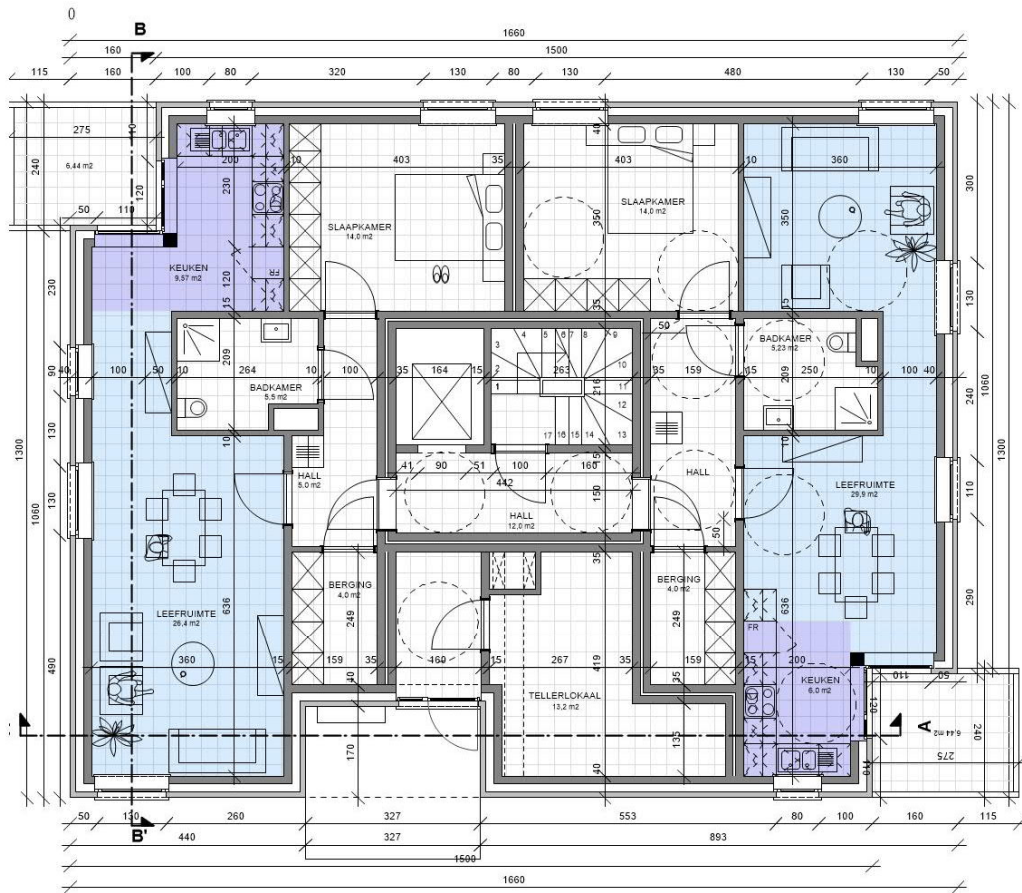


zijgevel (oost) appartementen gebouw A/A'



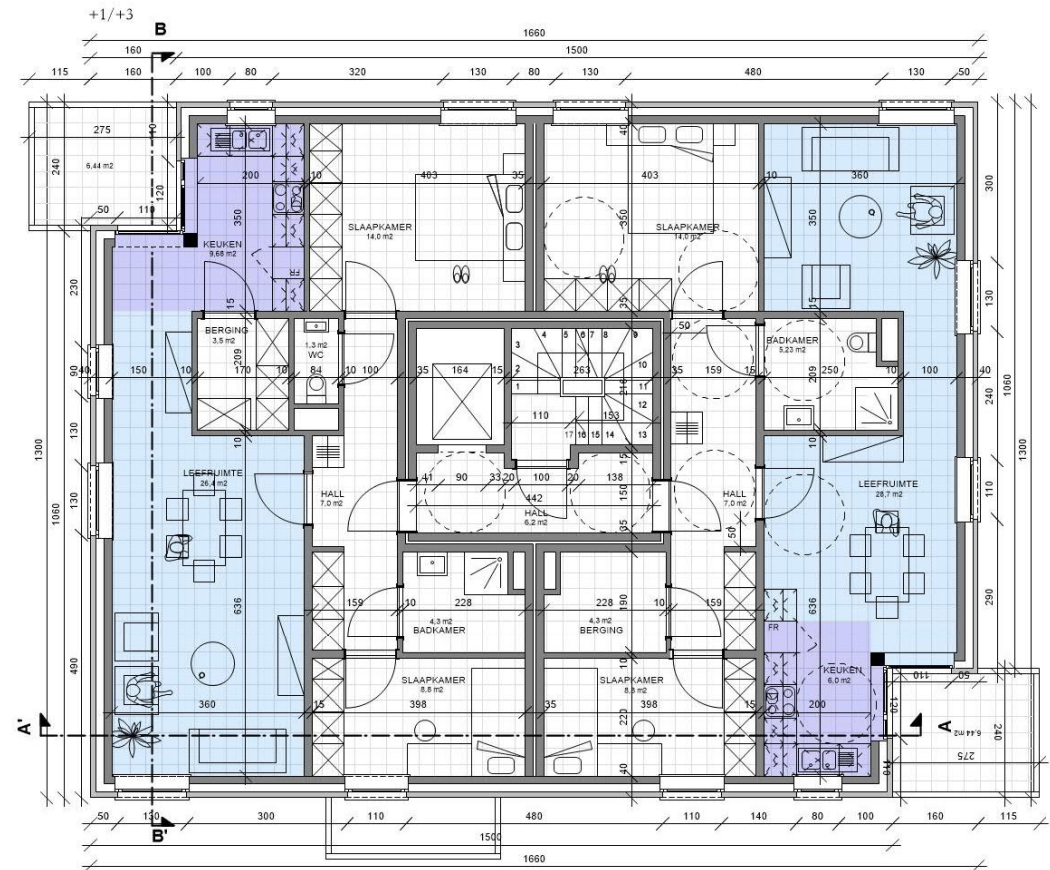
zijgevel (west) appartementen gebouw A/A'





type 1/2 - 66,8m² (berging: 5,7m²)

AANGEPASTE type 1/2 - 66,8m² (berging: 4,0m²)

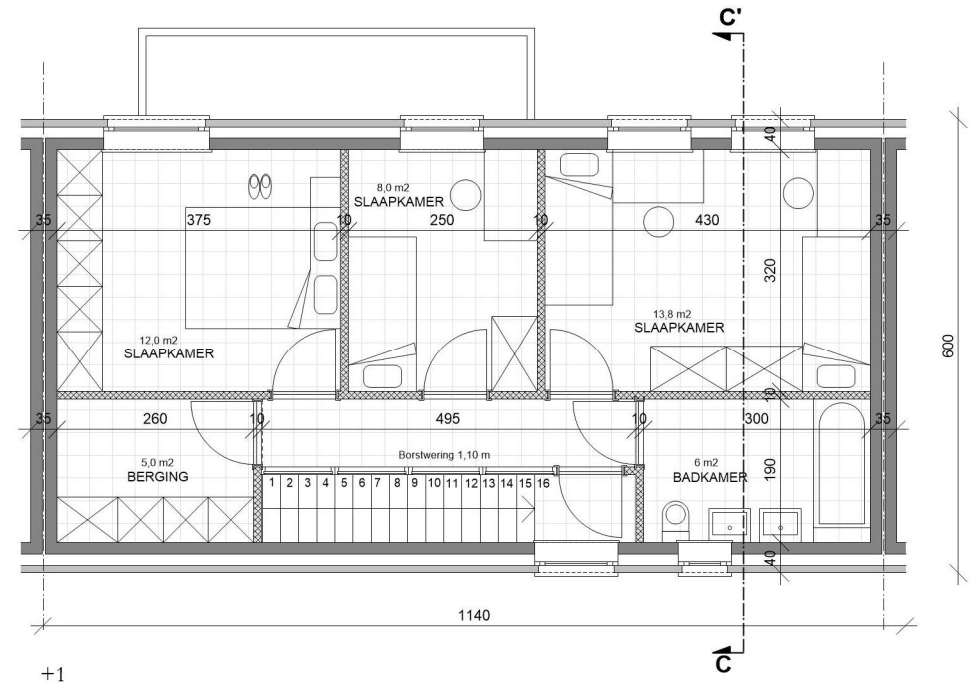
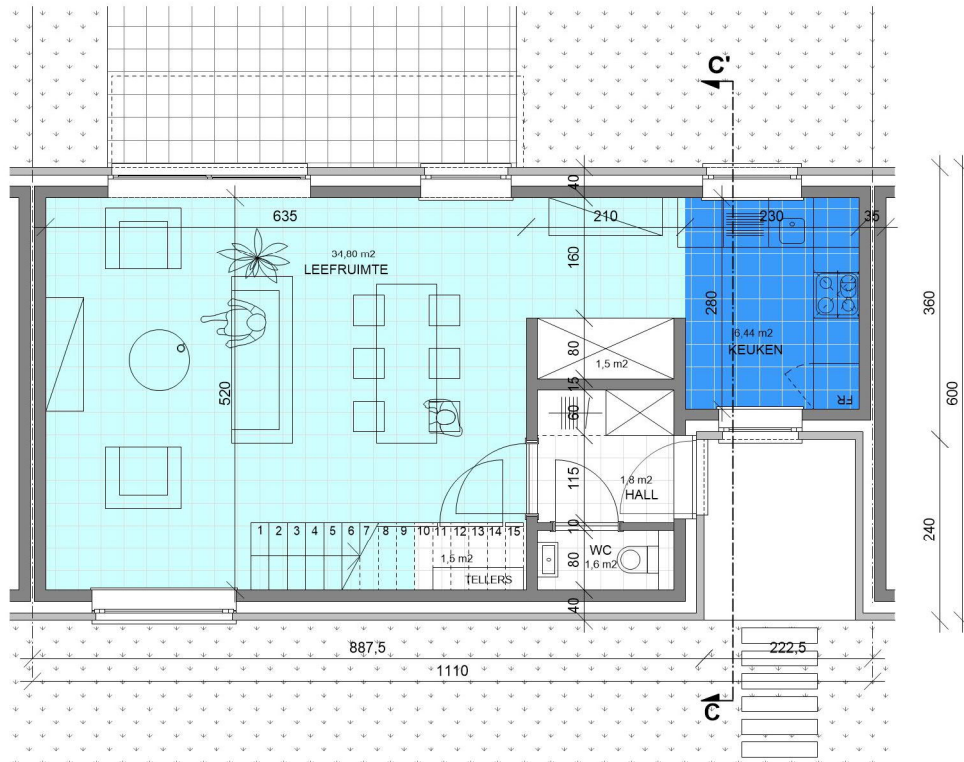


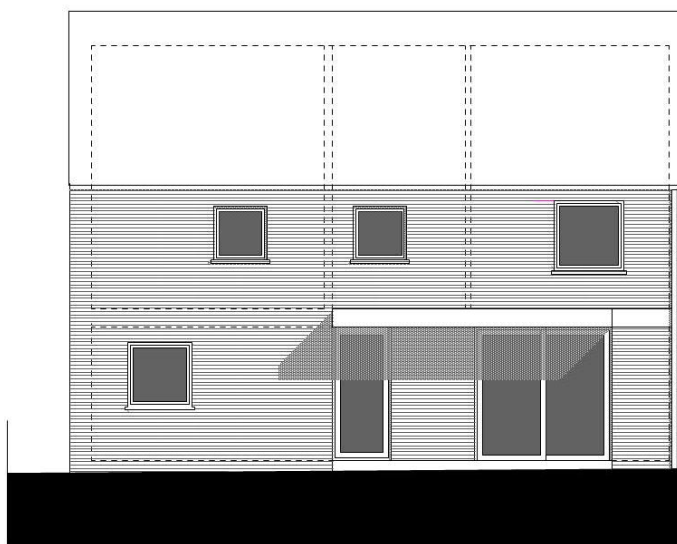
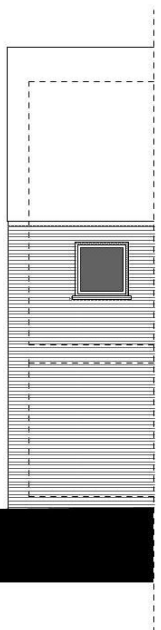
Ⓐ
type 2/3 - 79,9m² (berging: 5,7m²)

AANGEPASTE type 2/3 - 79,9m² (berging: 4,9m²)

TYPE B - HOFWONINGEN

20 gezinswoningen met 3 slaapkamers

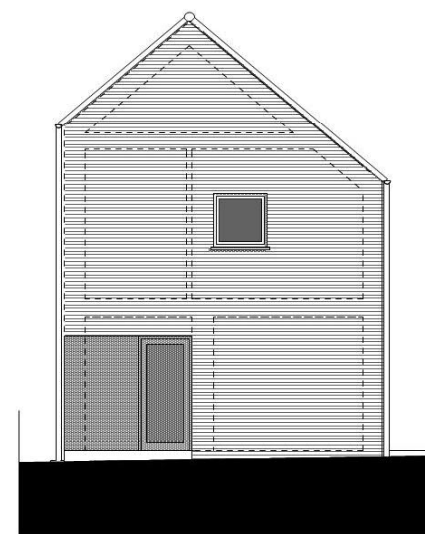




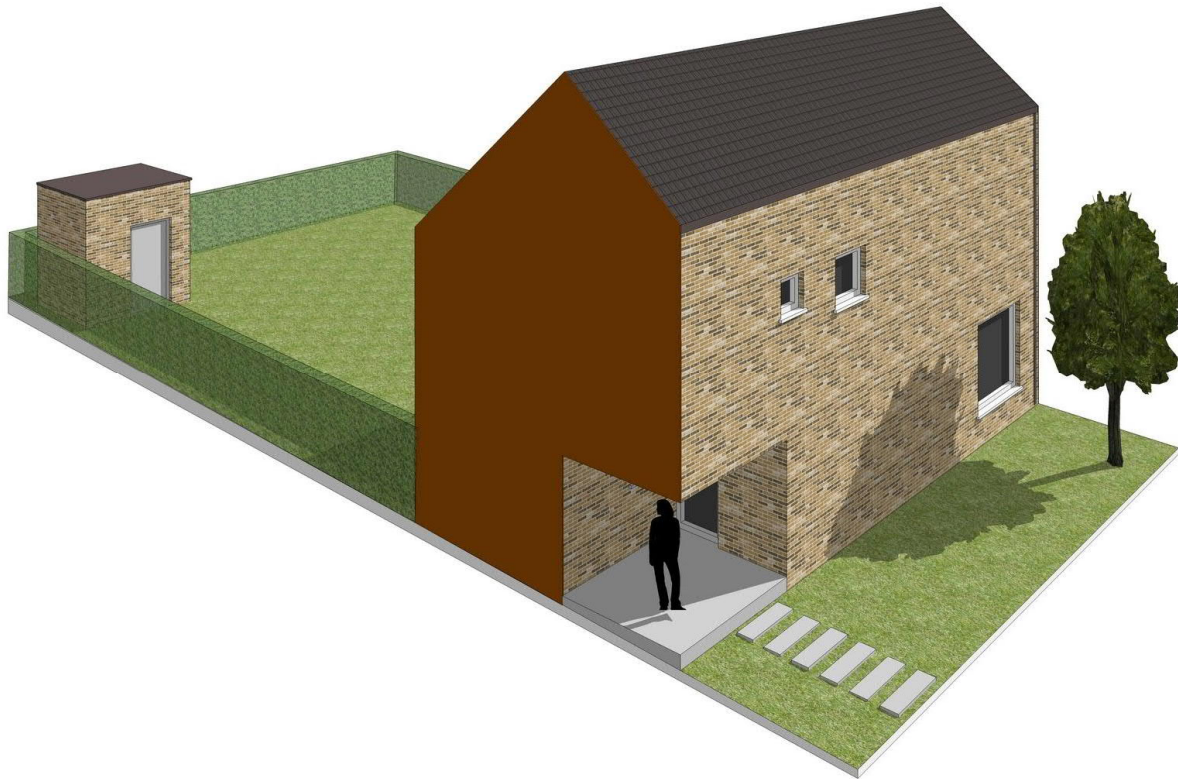
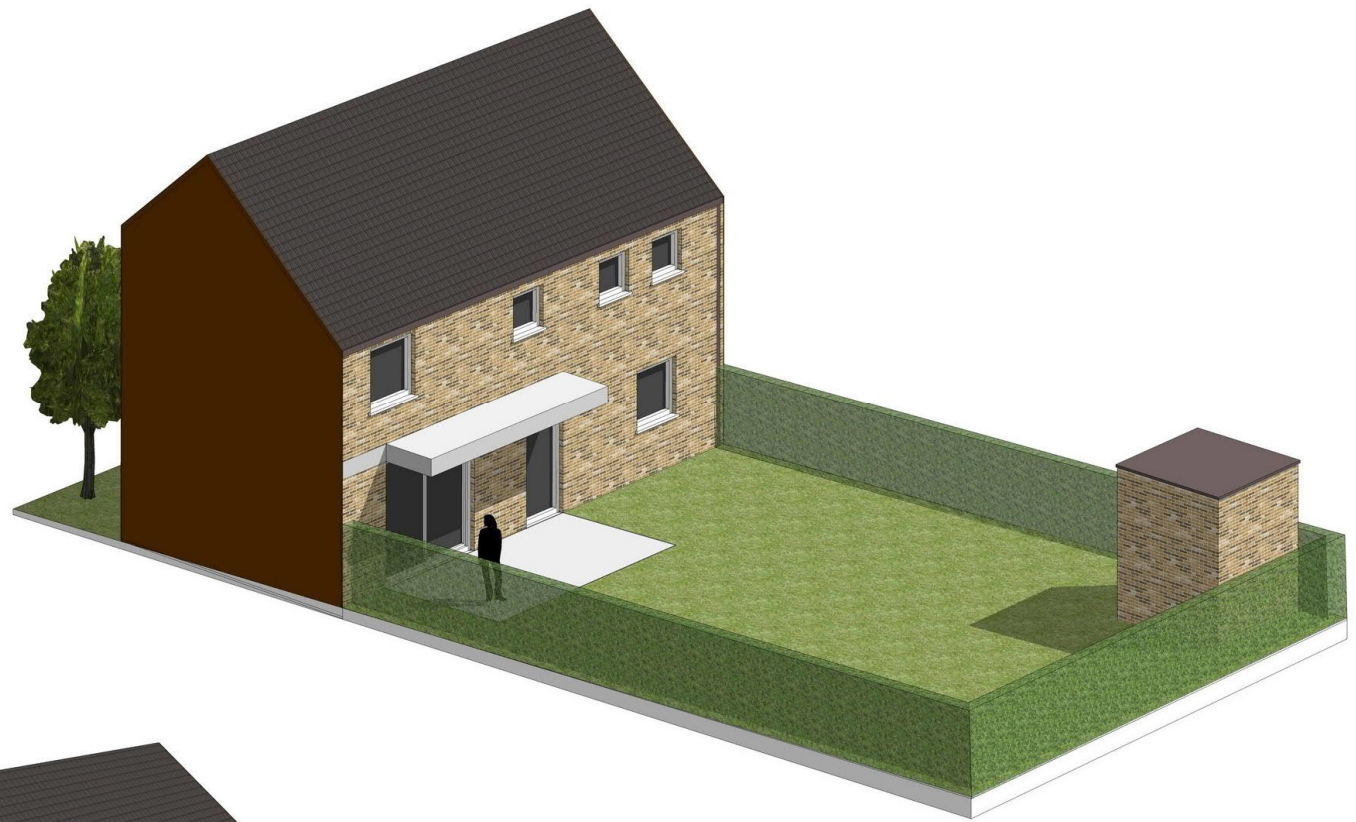
tuingevel type B



straatgevel type B

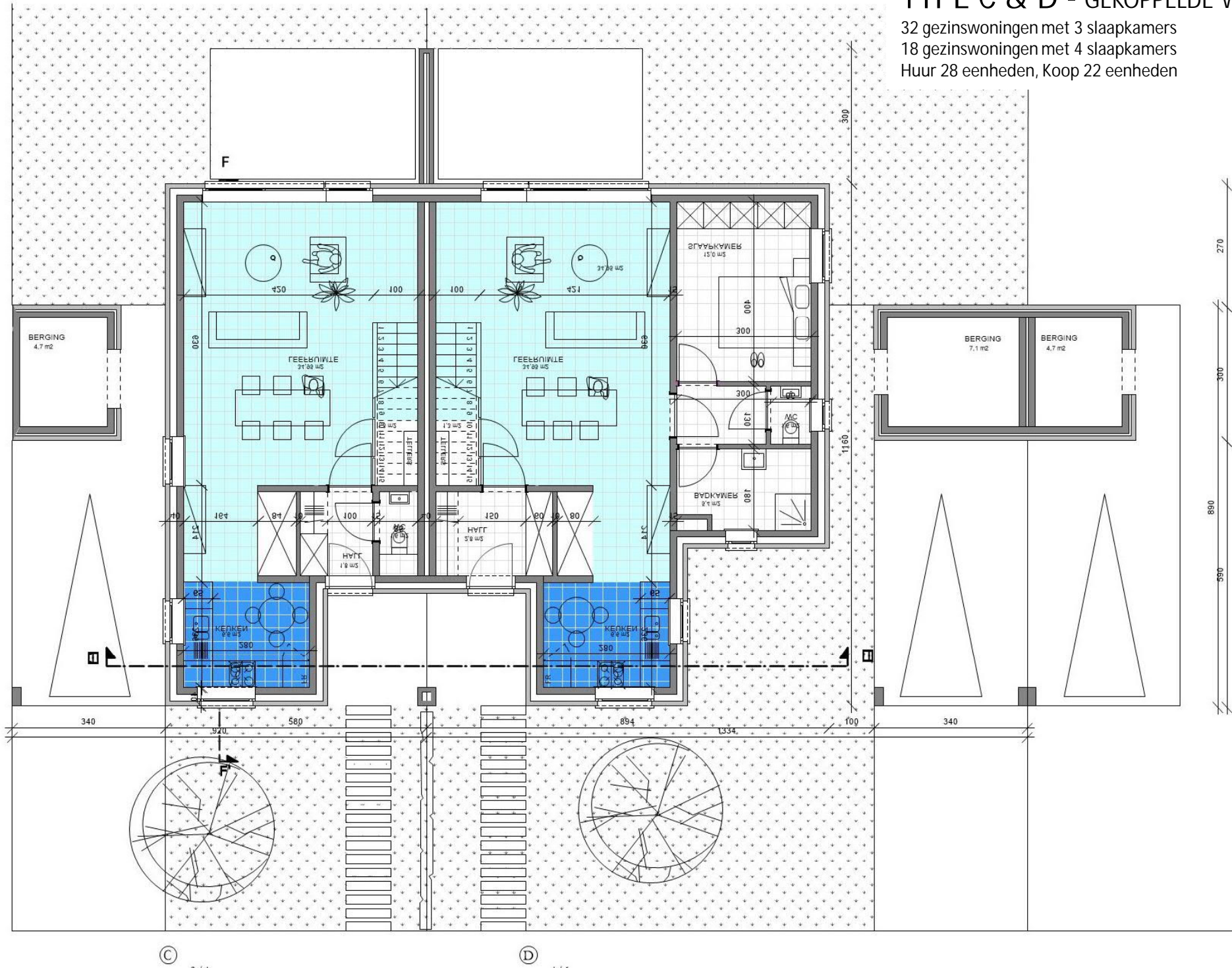


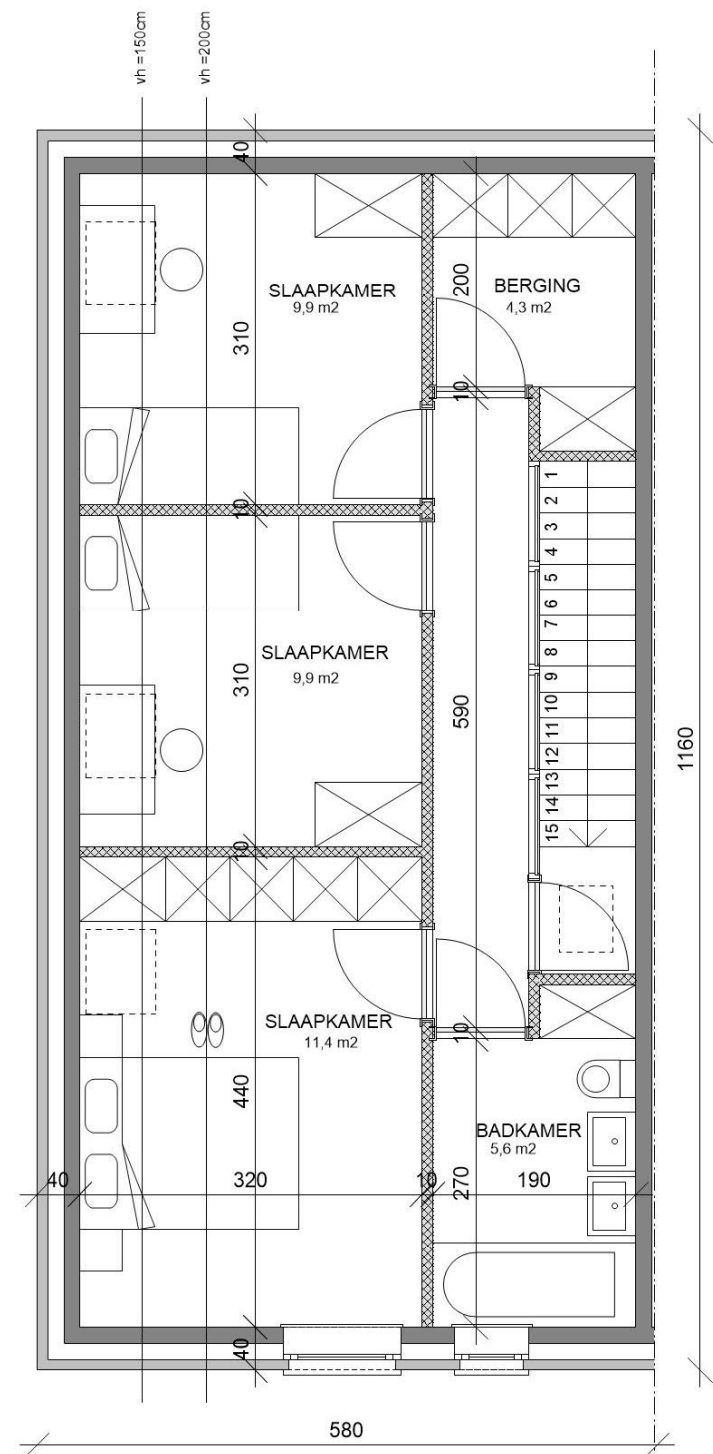
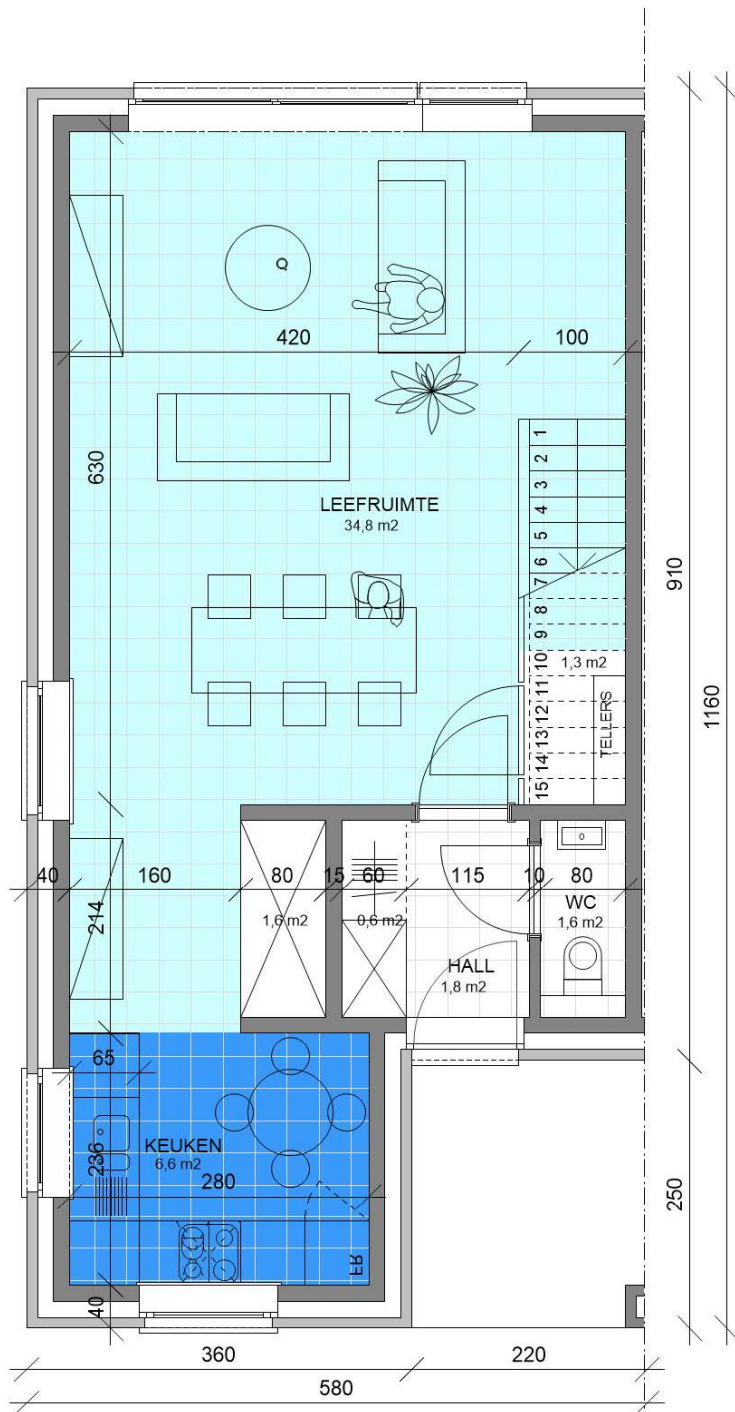
kopgevel type B

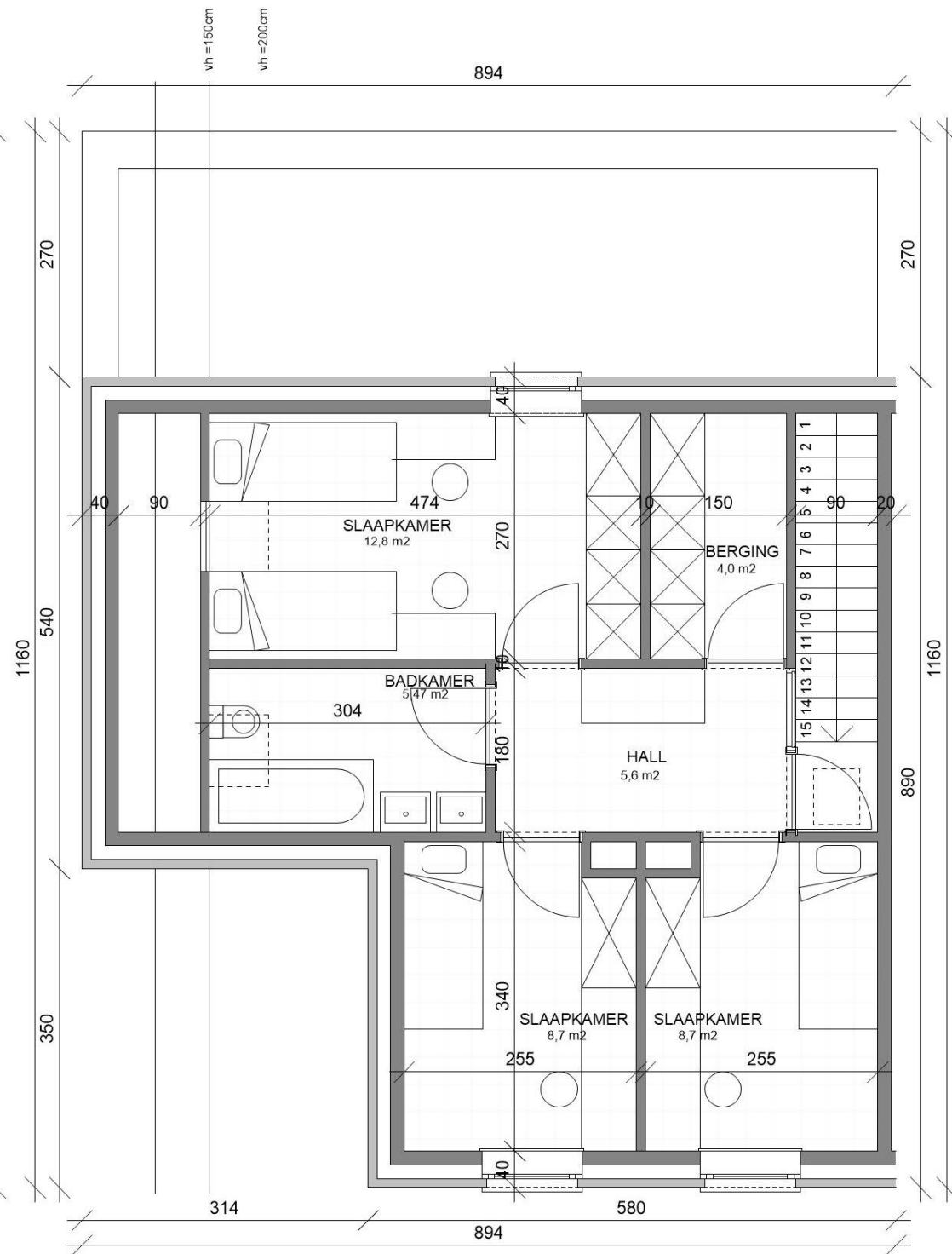
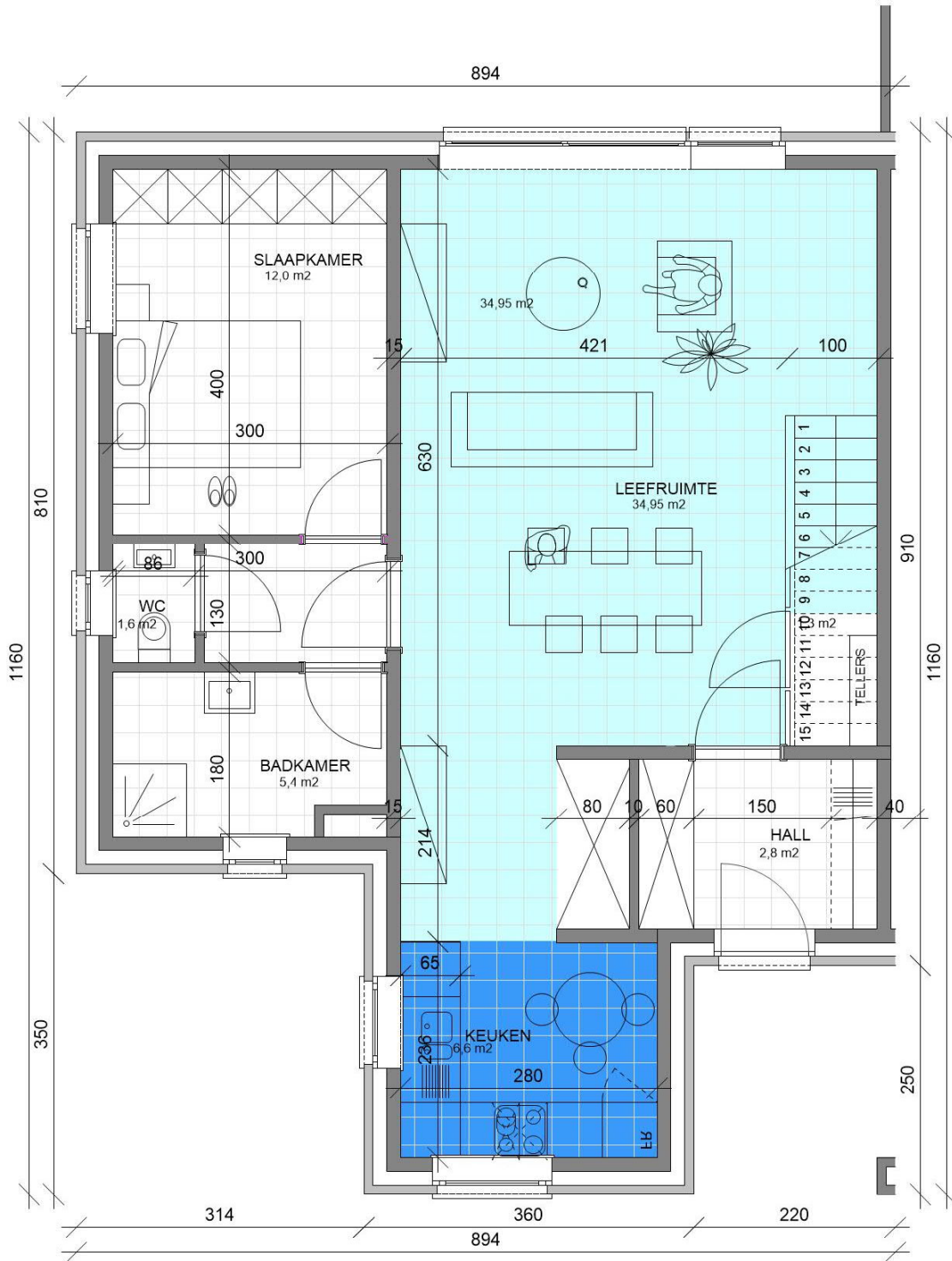


TYPE C & D - GEKOPPELDE WONINGEN

32 gezinswoningen met 3 slaapkamers
18 gezinswoningen met 4 slaapkamers
Huur 28 eenheden, Koop 22 eenheden





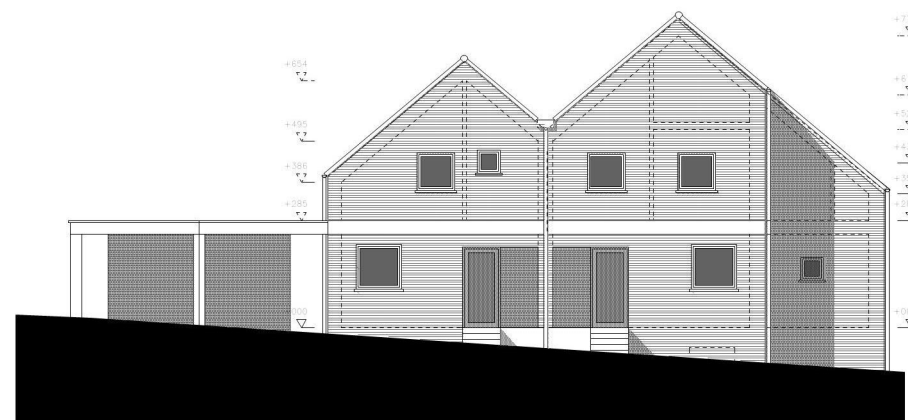




tuingerel schakeling CD

perceelgrens

perceelgrens

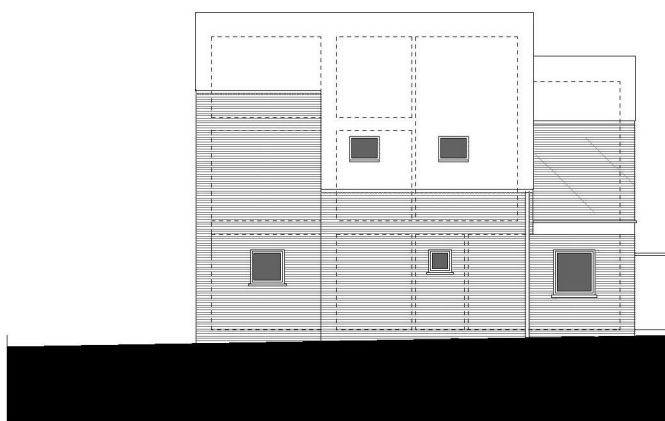


straatgevel schakeling CD

perceelgrens

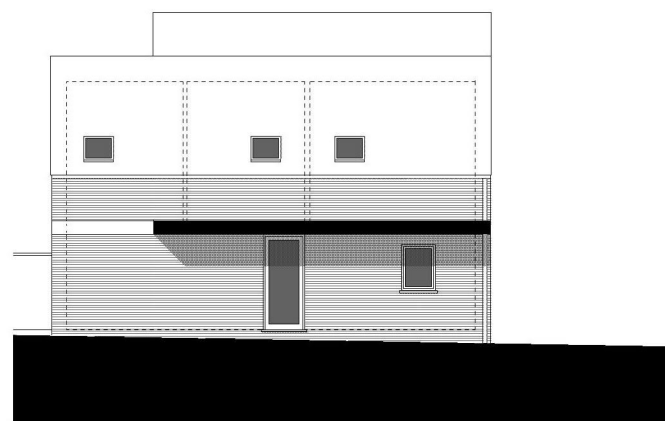
perceelgrens

+7.72
+6.18
+5.08
+4.35
+3.85
+3.00
+0.00



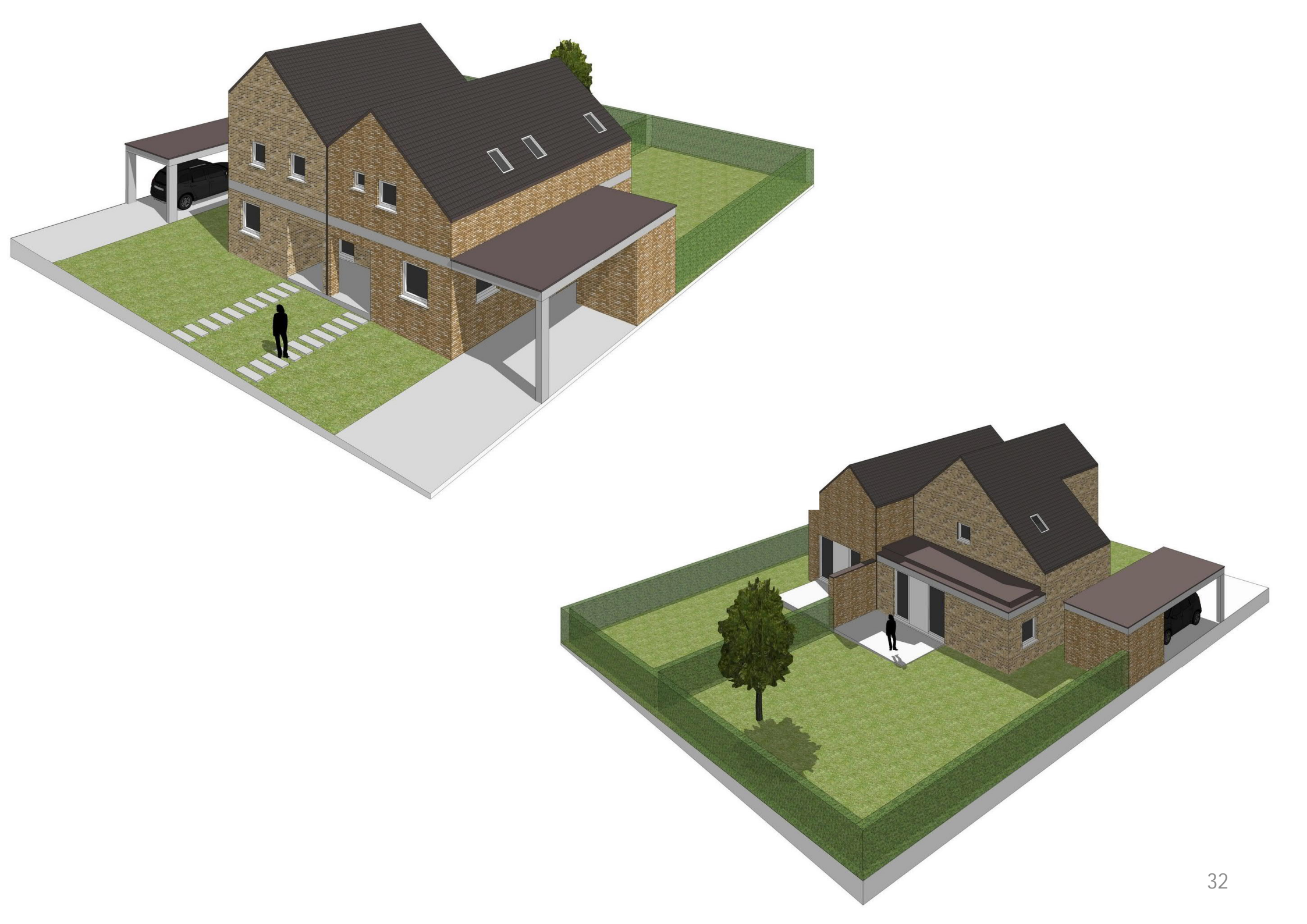
zigevel (type D) schakeling CD

rooilijn



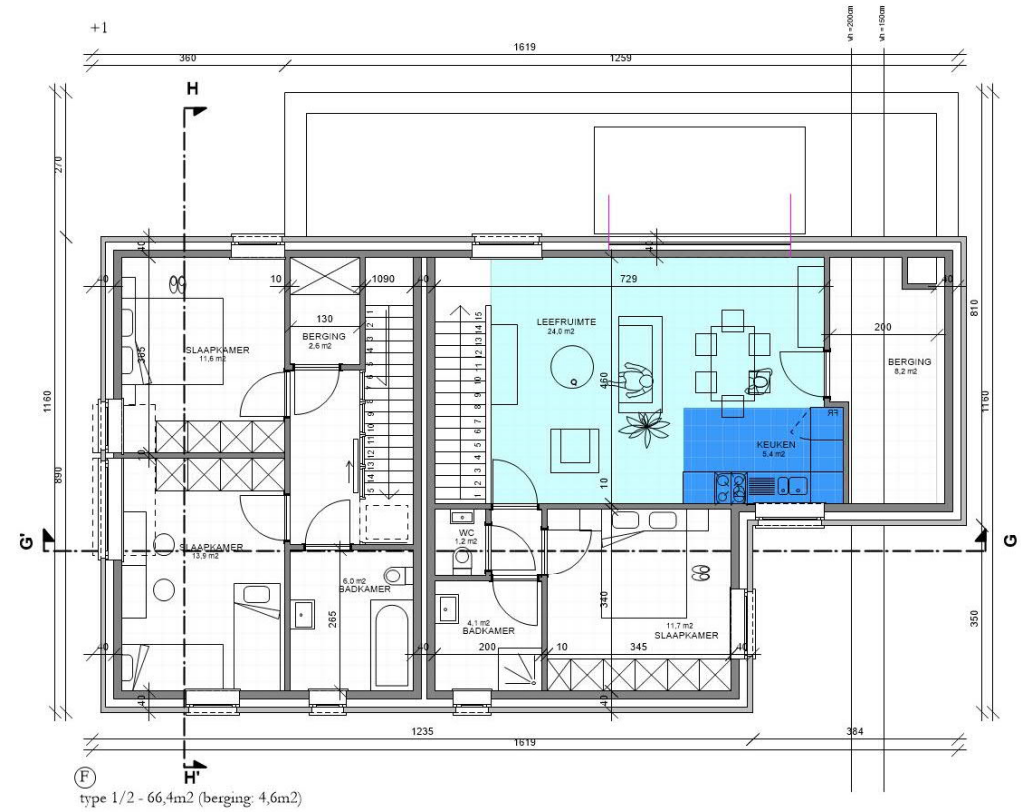
zigevel (type C) schakeling CD

rooilijn



TYPE F - KLEINSCHALIGE APPARTEMENTEN

- 2 appartementen met 1 slaapkamer
- 2 appartementen met 2 slaapkamers
- 2 gezinswoningen met 2 slaapkamers

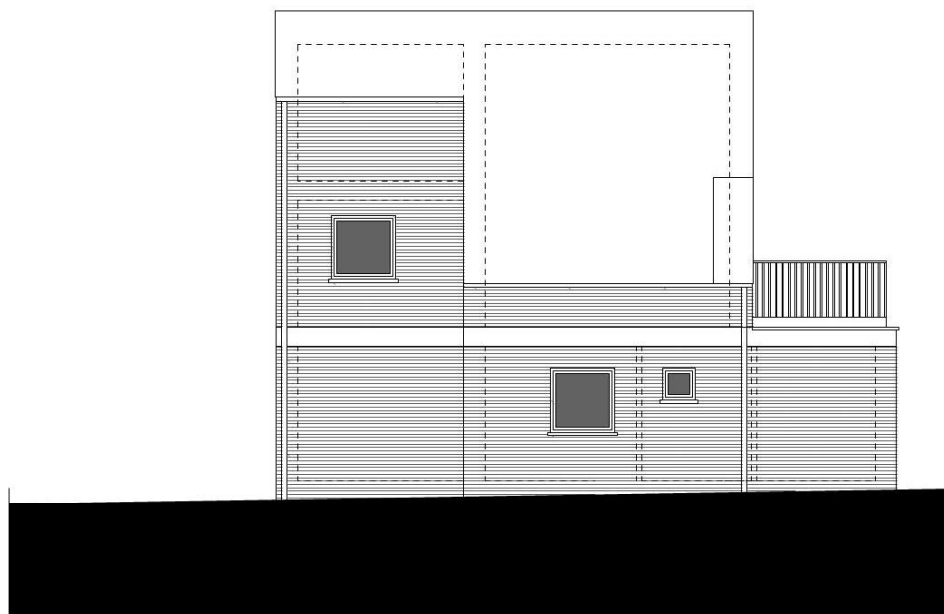




straatgevel



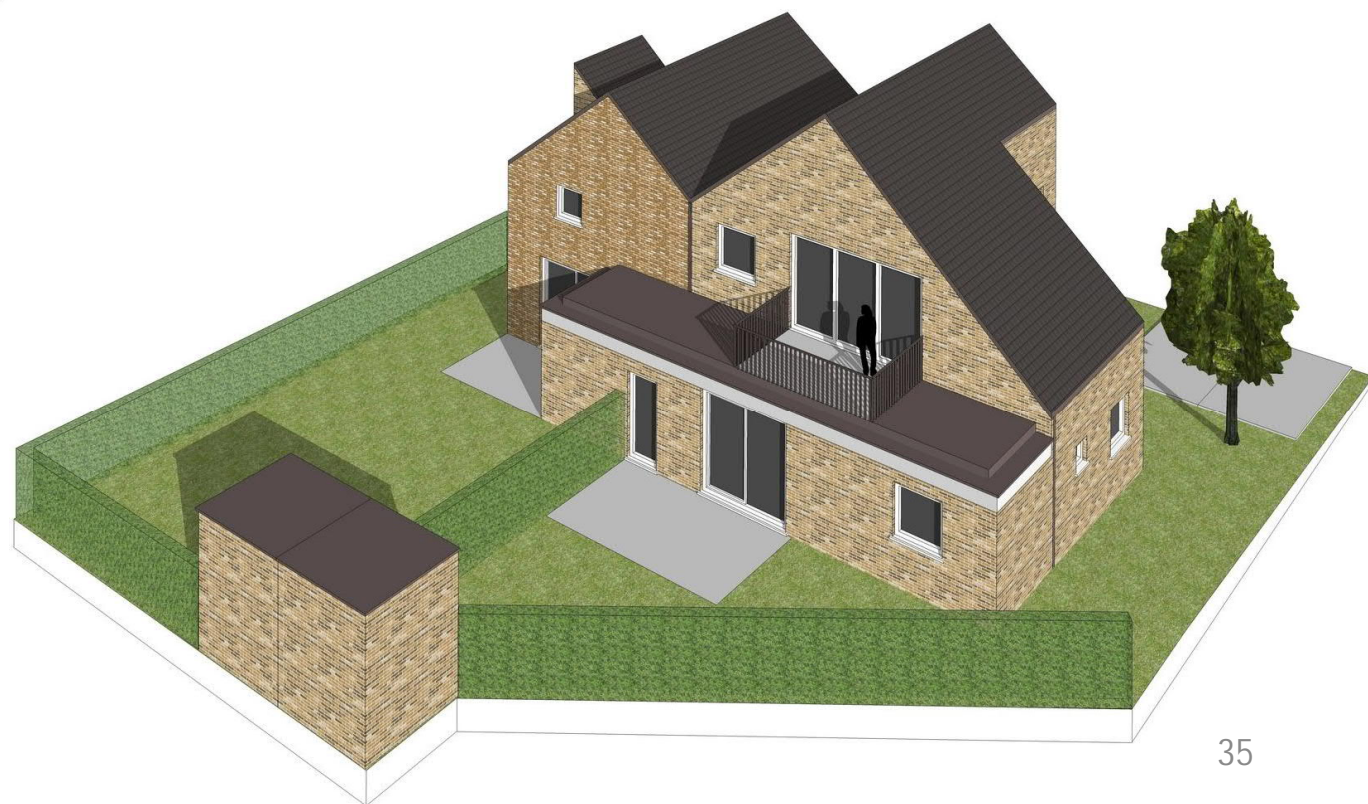
tuingevel



zijgevel



zijgevel





OVERZICHT TE REALISEREN WONINGEN

- Appartementen

Type A

Type 1/2 : 10 stuks waarvan 2 stuks aangepast

Type 2/3 : 30 stuks waarvan 6 stuks aangepast

- Woningen

Type B : 3/5 : 20 stuks

Type C : 3/4 : 32 stuks

Type D : 4/6 : 18 stuks

- Meergezinswoningen

Type F

type 1/2 : 2 stuks

type 2/3 : 2 stuks

type 2/4 : 2 stuks

ONTWERP PUBLIEKE RUIMTE



 macobo
ENGINEERING

Inhoudstafel

1. Situering
2. Verkeersafwikkeling
3. Ontworpen toestand
4. Snelheidsregime en typedwarsprofielen

Verkaveling Hazeput

1a) Situering project

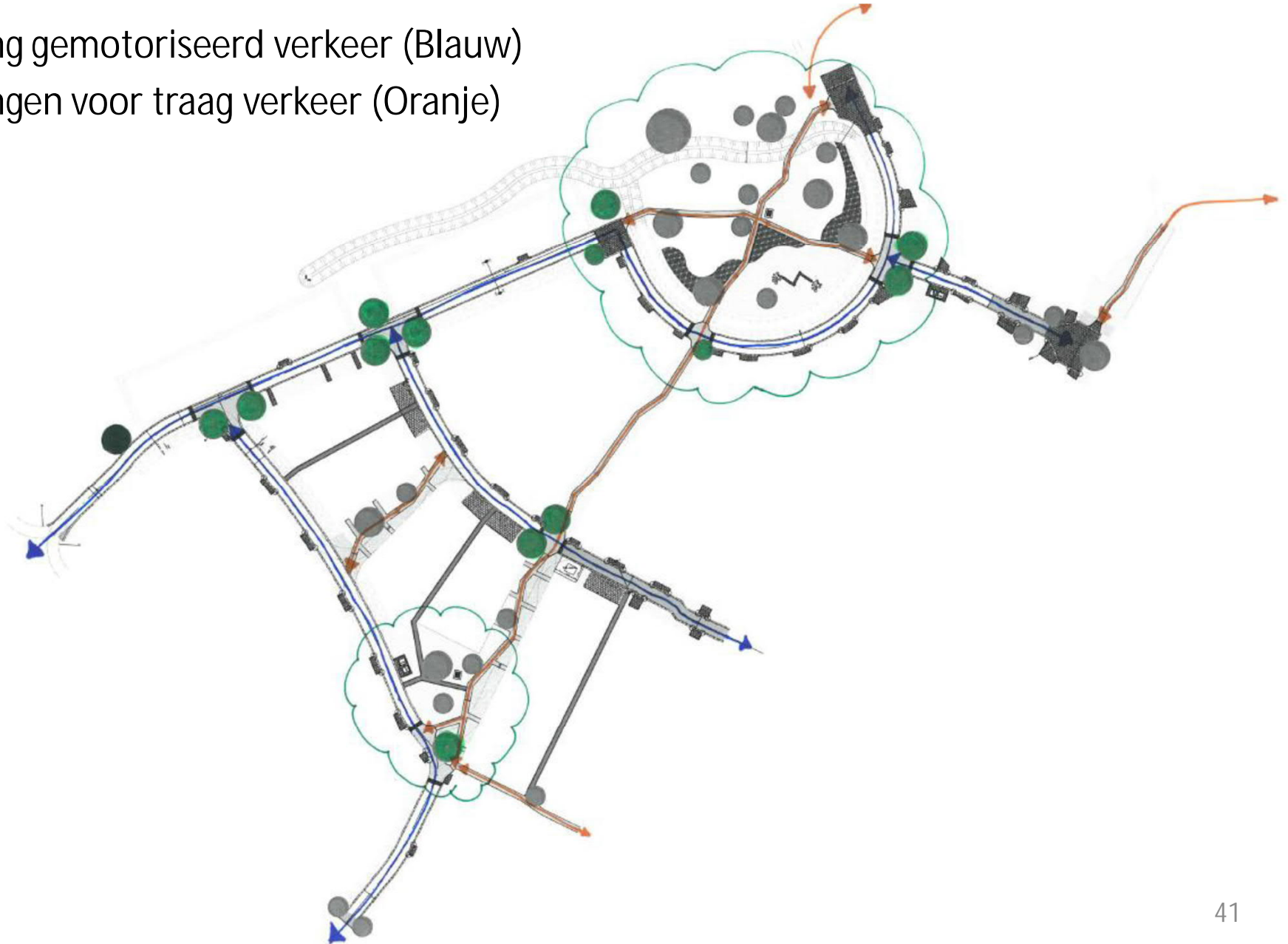
- 116-tal wooneenheden



Verkaveling Hazeput

2a) Verkeersafwikkeling

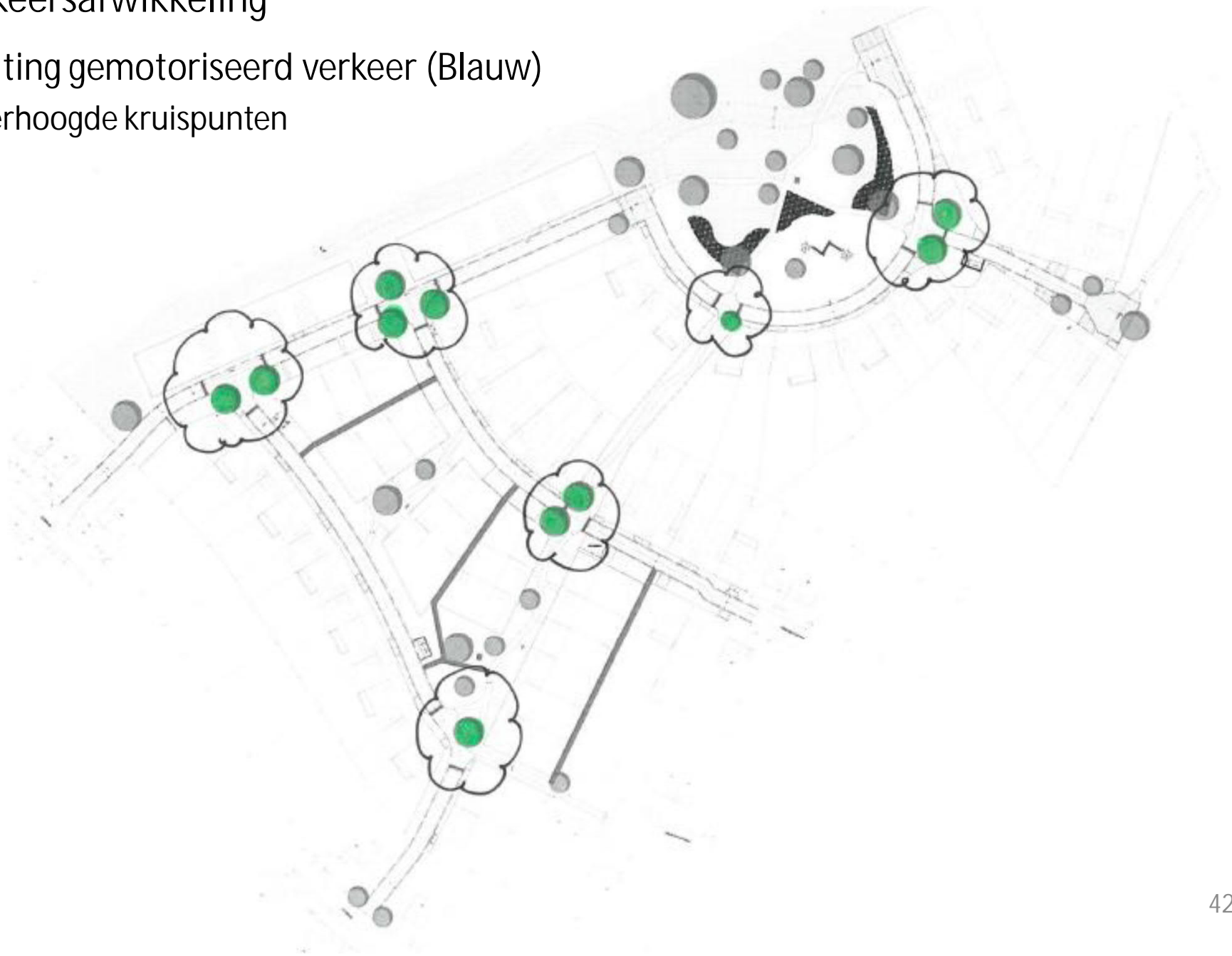
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer (Blauw)
- Ontsluitingen voor traag verkeer (Oranje)



Verkaveling Hazeput

2b) Verkeersafwikkeling

- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer (Blauw)
 - Verhoogde kruispunten



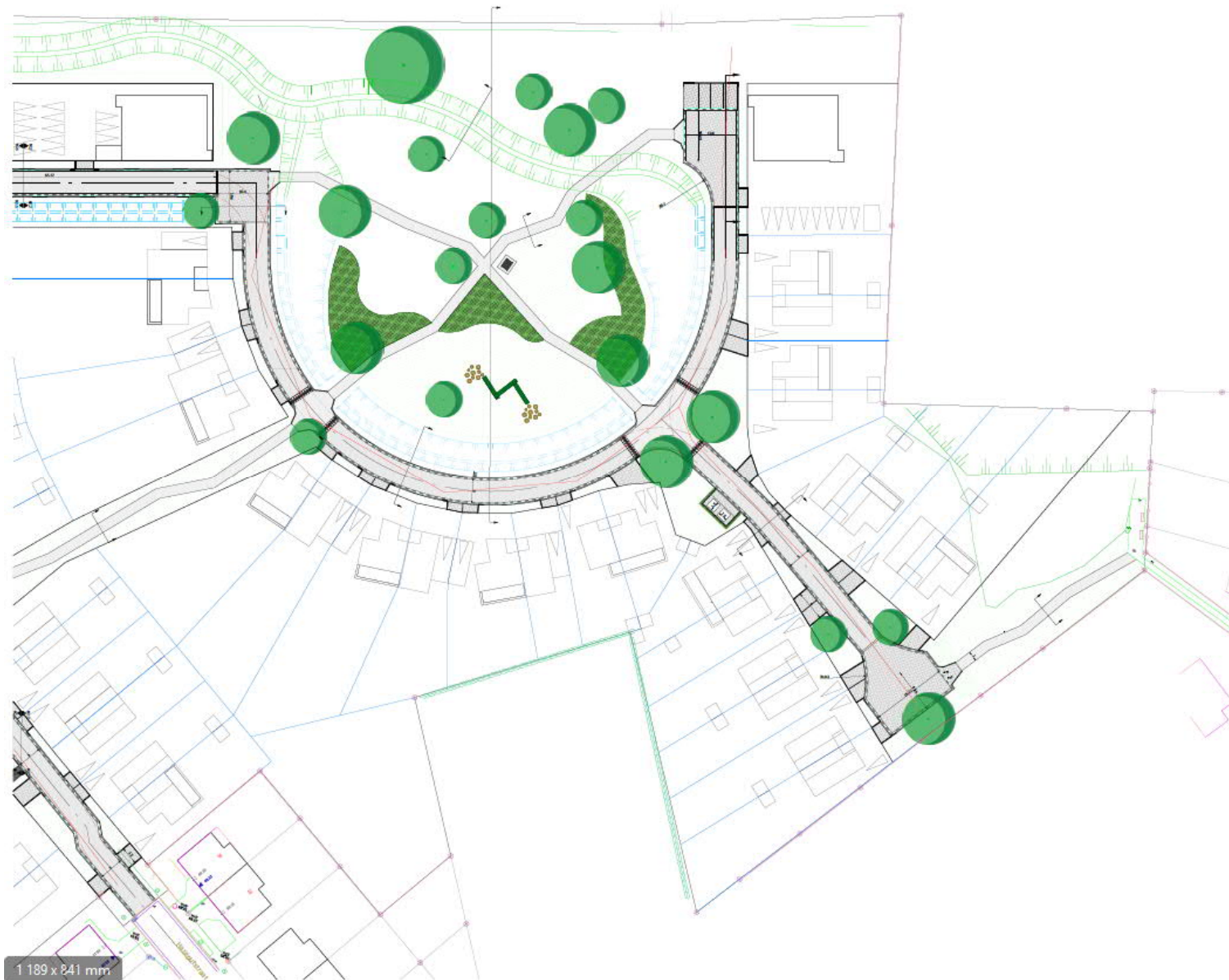
Verkaveling Hazeput

3a) Ontworpen toestand



Verkaveling Hazeput

3b) Ontworpen toestand

[illegible][illegible]

Verkaveling Hazeput

3c) Ontworpen toestand



Verkaveling Hazeput

3d) Ontworpen toestand



Verkaveling Hazeput

3e) Ontworpen toestand: centrale plein



Verkaveling Hazeput

3f) Ontworpen toestand: centrale plein



Verkaveling Hazeput

3g) Ontworpen toestand: parking

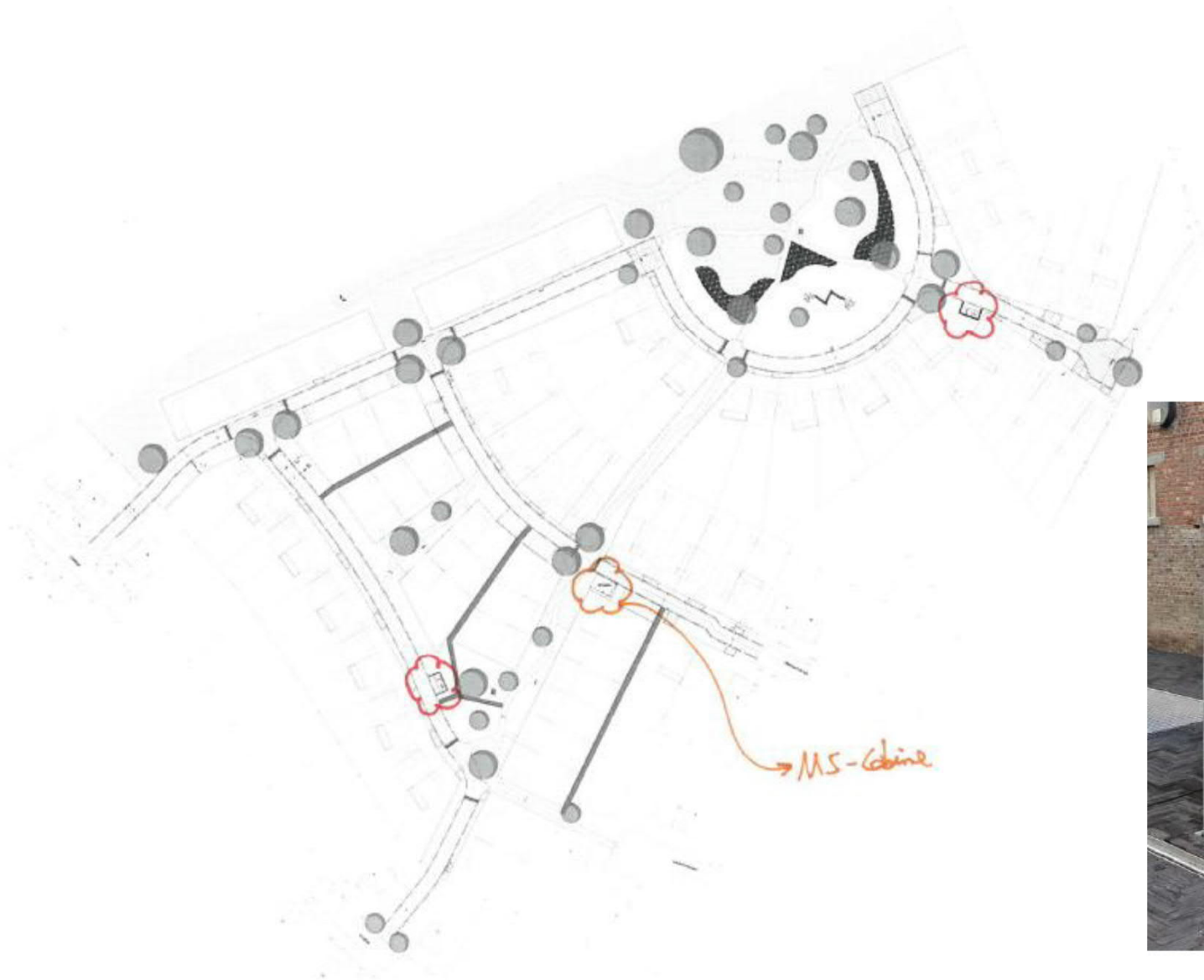
- Halfopen bebouwingen: eigen parkeerplaats op privé terrein
- Woningen typologie B: private parkeerplaatsen naast de ontsluiting richting Windmolenstraat (18 parkeerplaatsen)



Verkaveling Hazeput

3h) Ontworpen toestand: Afvalophaling

- Op twee locaties in de wijk ondergrondse afvalcontainers



4a) Snelheidsregime/ Typedwarsprofielen

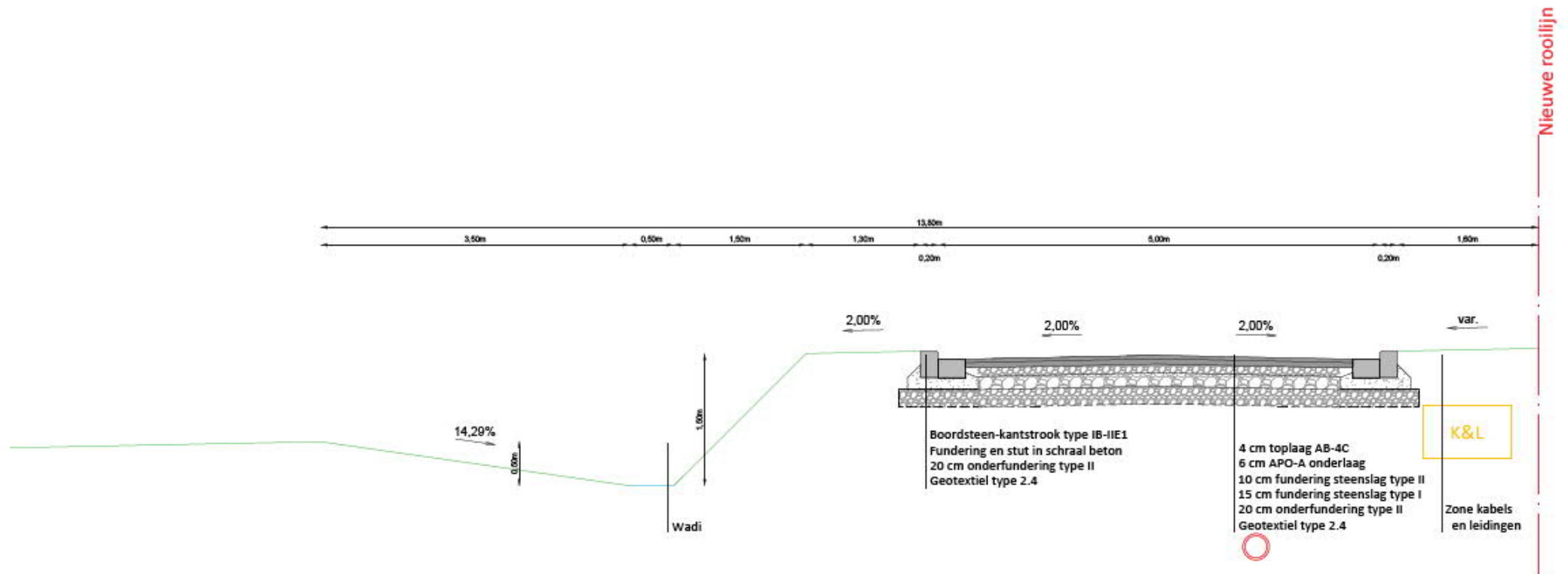


- Snelheidsregime 30 km/uur
 - Toegangswegen in asfalt
 - Alle gemotoriseerde wegen krijgen dit beeld, dit om zo eenduidig straatbeeld te creëren

Verkaveling Hazeput

4b) Typedwarsprofielen

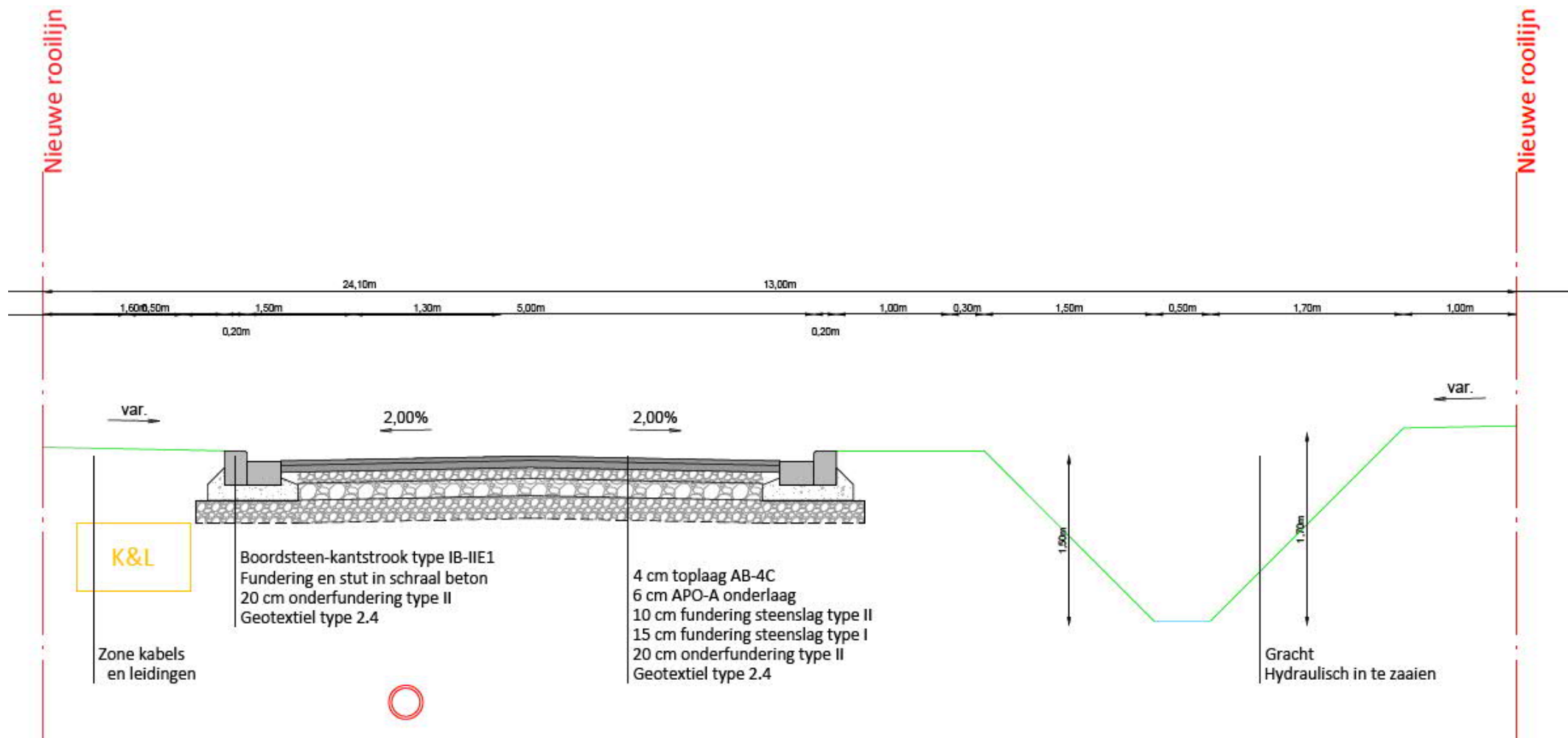
Typedwarsprofiel FF'



Verkaveling Hazeput

4c) Typedwarsprofielen

Typedwarsprofiel BB'



TIMING

BEGIN 2019

omgevingsvergunning ingediend voor de bouw- en infrastructuurwerken

2019

opmaak aanbestedingsdossier

2020

Aanstellen aannemer

2021

Start werken na werken Aquafin VBR Lubbeek fase 3

68st (1^e fase)

TE HUUR (58st)

appartementen

12x 1 slaapkamer (waarvan 2 MV)

34x 2 slaapkamer (waarvan 6 MV)

woningen

8x 3 slaapkamer

4x 4 slaapkamer

TE KOOP (10st)

woningen

5x 3 slaapkamer

5x 4 slaapkamer

48st (2^e fase)

TE HUUR (36st)

woningen

33x 3 slaapkamer

3x 4 slaapkamer

TE KOOP (12st)

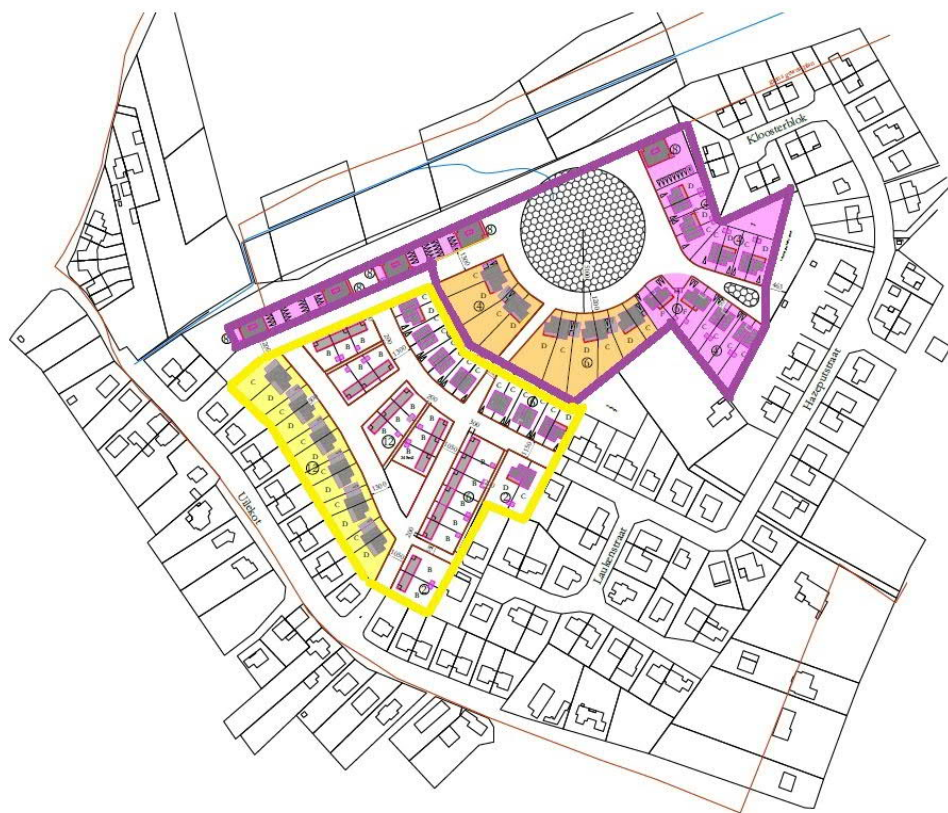
woningen



6x 3 slaapkamer

6x 4 slaapkamer



→ totaal 116



-  Woningbouw 1^e fase
-  Woningbouw 2^e fase

INFRASTRUCTUUR onderbouw
rioleringswerken, wegkoffer en boordstenen

nutsleidingen: uitbreiding van het net
gas, elektriciteit, water, Proximus, Telenet

WONINGBOUW 1^e fase

INFRASTRUCTUUR bovenbouw
afwerking wegenis en groenaanleg

WONINGBOUW 2^e fase
afhankelijk van verkoop/verhuur 1^e fase

OMGEVINGSVERGUNNING

- openbaar onderzoek afgerond (9 bezwaarschriften)
- sted. ambt. heeft onverenigbaarheid bouwhoogte appartementen met stedenbouwkundige voorschriften GRUP Dorpskern Lubbeek aangekaart bij SWaL
- SWaL heeft de behoefte om het aantal wooneenheden niet te verminderen in de aanvraag (o.w.v. opgelegde schaalvergroting voor Wonen Vlaanderen tegen 2024 en Hazeput cruciaal project)

WAT ALS JE WIL KOPEN OF HUREN?

IK WIL EEN SOCIALE WONING KOPEN

VOORWAARDEN

u bent 18 jaar of ouder

u heeft geen eigendom (ook niet bij inschrijving) tenzij 55+

uw belastbaar inkomen is niet te hoog en niet te laag (bedragen van 2018 !)

€ 9.392 – 37.532 voor alleenstaanden zonder personen ten laste

€ 9.392 – 41.279 voor alleenstaanden met 66% handicap zonder personen ten laste

€ 9.392 – 56.292 in alle andere gevallen, plus € 3.748 per persoon ten laste

INSCHRIJVEN?

documenten te downloaden via www.swleuven.be (per post opsturen of doormailen naar info@swleuven.be)

of langskomen van maandag t.e.m. donderdag in de voormiddag

€ 50 per gemeente (per overschrijving)

VOORRANGSREGELING KOOP

De volgorde van de registers is de volgorde van inschrijving. Tenzij:

BAND MET DE GEMEENTE

- u woont/woonde 6 jaar aaneensluitend in gemeente (of aangrenzende gemeente)
- u werkt minstens halftijds in de gemeente
- u hebt een familiale, sociale, economische of maatschappelijke band opgebouwd met de gemeente op grond van een langdurige en zwaarwichtige omstandigheid

IK WIL EEN SOCIALE WONING HUREN

VOORWAARDEN

u bent 18 jaar of ouder

u heeft geen eigendom (ook niet bij inschrijving) tenzij 55+

uw belastbaar inkomen is niet te hoog (bedragen van 2018 !)

€ 24.452 voor alleenstaanden zonder personen ten laste

€ 26.500 voor alleenstaanden met 66% handicap

€ 36.676 in alle andere gevallen, plus € 2.050 per persoon ten laste

u heeft een basiskennis Nederlands of volgt lessen

INSCHRIJVEN?

documenten te downloaden via www.swleuven.be (per post opsturen of doormailen naar info@swleuven.be)

Of langskomen van maandag t.e.m. donderdag in de voormiddag

VOORRANGSREGELING HUUR

De volgorde van de registers is de volgorde van inschrijving. Tenzij:

U BENT INWONER VAN DE GEMEENTE (minstens 3 jaar in de laatste 6 jaar)

U VOLDOET AAN 1 VAN VOLGENDE PRIORITEITEN

(voorrang op bovenstaande, lijst niet limitatief)

PERSONEN MET BEPERKING of zorgbehoevende senioren (voor aangepaste woningen)

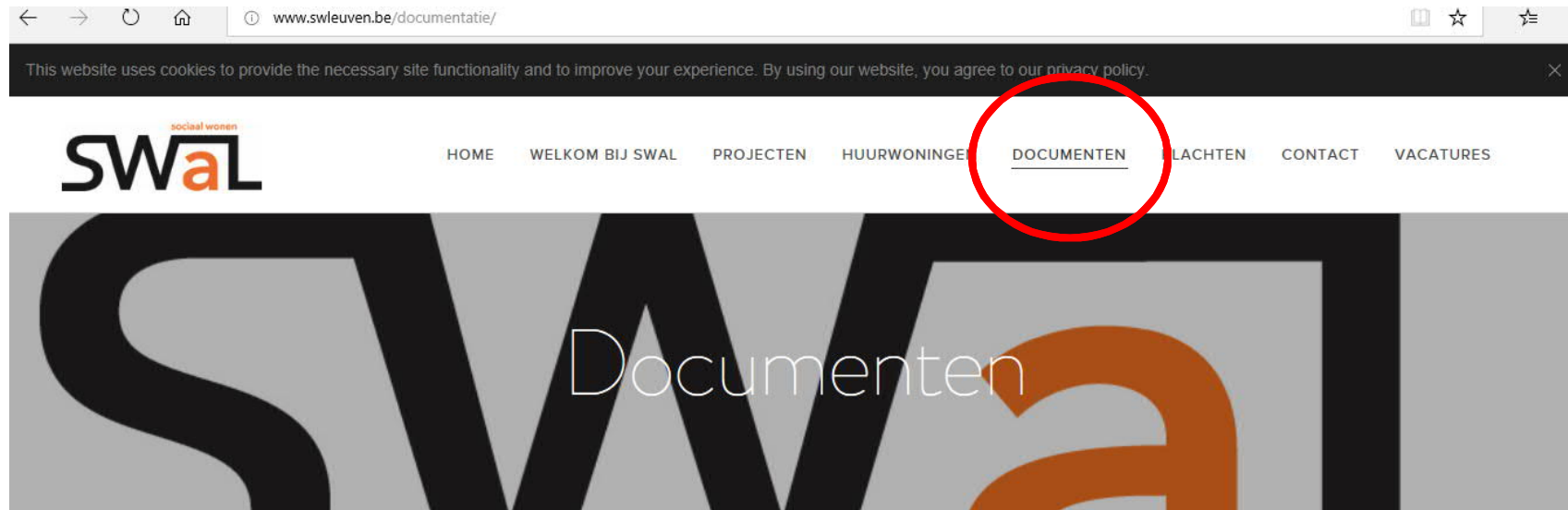
Huurders van SWaL die TE GROOT OF TE KLEIN WONEN

Huurders van SWaL die moeten VERHUIZEN WEGENS RENOVATIE
of afbraak van de woning

Kandidaat-huurders die wonen in een ONGESCHIKTE WONING
(o.a. onbewoonbaar of ongeschikt verklaard, opgenomen in onteigeningsplan)

Een MINDERJARIGE kandidaat-huurder die ONTVOOGD is

www.swleuven.be



ZIJN ER NOG VRAGEN?

