

# VERORDENING WOONKERNEN HORIZON+



**Gemeente Overijse**

De Vuurmolen - Begijnhof 17  
3090 Overijse  
02 687 60 40

**Contact gemeente:**

Tim Houben of Ann Hellemans  
dienst grondgebiedzaken

**Ontwerper:**

**Spatie maakt ruimte VOF**

Kristine Verachtert en Muriel Degelin  
Platte Lostraat 203  
3010 Leuven

**Datum:** oktober 2024 (definitieve versie)

GEMEENTE  
OVERIJSE



**SPATIE**  
maakt ruimte

# INHOUD

## 0. INLEIDING 3

|                        |   |
|------------------------|---|
| DOEL VERORDENING ..... | 4 |
| OPBOUW & GEBRUIK ..... | 6 |

## 1. TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN 8

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| TOEPASSINGSGEBIED .....       | 12 |
| VERKAVELEN .....              | 16 |
| WONINGTYPES .....             | 20 |
| BEBOUWING EN VERHARDING ..... | 34 |
| NIET-WOONFUNCTIES .....       | 44 |
| LEVEND GROEN .....            | 46 |

## 2. GROENE WOONWIJKEN 60

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| TOEPASSINGSGEBIED .....       | 64 |
| VERKAVELEN .....              | 68 |
| WONINGTYPES .....             | 72 |
| BEBOUWING EN VERHARDING ..... | 80 |
| NIET-WOONFUNCTIES .....       | 90 |
| LEVEND GROEN .....            | 94 |

## 3. LINTEN 106

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| TOEPASSINGSGEBIED .....       | 110 |
| VERKAVELEN .....              | 114 |
| WONINGTYPES .....             | 118 |
| BEBOUWING EN VERHARDING ..... | 126 |
| NIET-WOONFUNCTIES .....       | 138 |
| LEVEND GROEN .....            | 140 |

## 4. REST VAN HET GRONDGEBIED 156

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| TOEPASSINGSGEBIED ..... | 160 |
| GROEN .....             | 162 |

## 5. ALGEMENE BEPALINGEN 166

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| TOEPASSINGSGEBIED .....                | 168 |
| DEFINITIES .....                       | 172 |
| RELATIE MET ANDERE VOORSCHRIFTEN ..... | 184 |



## INLEIDING

Hoofdstuk 0. Inleiding



## DOEL

*De verordening 'woonkernen HORIZON+' heeft als doel om de manier te regelen waarop in Overijse in de toekomst kan worden gebouwd met respect voor het mooie landschap. Ze behandelt enkel gebieden met een woonbestemming en focust vooral op de functie wonen.*

*De verordening baseert zich op de afbakeningen die werden voorbereid in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (of PRUP) 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Dit plan maakt een differentiatie in de gebieden met een woonbestemming op de plannen van de ruimtelijke ordening, en bedeeft ze toe aan verschillende soorten zones.*

*Dit PRUP onderscheidt enerzijds **zones die een echte centrumfunctie vervullen** op maat van de woonkern (de 'hoogdynamische centra' en de 'dorpsharten') en enkele aanpalende zones die geschikt gelegen zijn om het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen (de 'te optimaleren woonwijken') en concentraties van grootschalige (handels)gebouwen buiten de centra ('gemengd bebouwde zones'). Deze zones **vormen niet de belangrijkste focus van de verordening in deze (eerste) fase**. Hier wordt vergund op basis van de principes van de goede ruimtelijke ordening, in afwachting van nadere uitwerking voor deze zones. Dit was een bewuste keuze. Immers, algemene voorschriften uitwerken voor gebieden waar we inzetten op kernversterking en verdichting is geen eenvoudige taak en vergt heel veel gebiedsgericht onderzoek. In deze gebieden is de structuur van percelen en gebouwen vaak veel fijnmaziger. Het is ook veel moeilijker om voorschriften uit te werken die kwalitatieve verdichting toelaten (dus: meer volume, meer compact programma, onderzoek naar bouwen in binnengebieden,...) en die op heel veel verschillende soorten kavels of sites de goede ruimtelijke ordening garanderen. We beperken ons in dit soort zones dan ook tot enkele maatregelen m. b. t. het beschermen van groen.*

*Het PRUP duidt daarnaast vele **zones aan waar het niet de bedoeling is dat het aantal woningen er nog sterk toeneemt**. Onbebouwde kavels die correct ontsloten zijn kunnen nog worden benut voor woningbouw, maar er wordt niet ingezet op 'inbreiding' van wonen in tuinzones en binnengebieden, op smallere percelen,*

op meergezinswoningen. Het gaat om drie types woonzones. De **lint- en verspreide bebouwing** vinden we vooral in het westen van onze gemeente en bestaat uit lintbebouwing in de open ruimte. De **groene woonwijken** vinden we nabij het Zoniënwoud en enkele groene stapstenen naar of langs de valleien. Het gaat om wijken met een bestemming of karakter van woonpark. Daarnaast zijn er de **'te bestendigen woonwijken'**: dit zijn verkavelingen of historische bebouwingsfragmenten die ofwel verder liggen van een voorzieningencentrum en daarom best niet te veel woninggroei kennen, ofwel aansluiten bij een heel beperkt voorzieningenaanbod in kleine dorpjes. De drie soorten zones hebben uiteenlopende landschappelijke kenmerken. Deze verordening regelt hoe hier in de toekomst kan worden gebouwd en verhard, onder welke voorwaarden er nog mag worden verkaveld, welke groen- en watervoorzieningen er worden verwacht. Net omdat ze landschappelijk andere kenmerken hebben, krijgen ze (soms licht) andere voorschriften. In alle drie is het de bedoeling om bestaande bouwrechten te behouden, maar tegelijk te vermijden dat er nog teveel nieuwe bouwrechten bij komen.

We benadrukken graag dat deze verordening **géén betrekking heeft op de zonevreemde woningen of constructies\*** die zich niet bevinden in de afgebakende woonzones van het PRUP. Het gaat om het gros van de zonevreemde woningen (behalve reeds samenhangend gerealiseerde woonreservegebieden). Zij vallen terug op de bestaande decretale regelgeving, zolang hier niet anders over is beslist.



## OPBOUW & GEBRUIK

De verordening bestaat uit **een hoofdstuk per soort woonzone, te beginnen met de te bestendigen woonwijken, dan de groene woonwijken en daarna de lintbebouwing**. Per hoofdstuk wordt het ruimtelijke toepassingsgebied vastgelegd: over welke gebieden met een woonbestemming het gaat. Dit komt overeen met de afbakeningen in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Daarna volgen telkens de voorschriften over verkavelen, bouwen en verharderen, groen, ... In deze fase van de verordening zijn enkel voor die drie genoemde zones uitgebreide voorschriften geschreven.

Daarna volgt **een vierde hoofdstuk** waarin een **uiterst beperkte set van voorschriften (m.b.t. groen) komt voor het gebied buiten de zones van hoofdstukken 1 - 3**. Zoals uitgelegd, kunnen deze in volgende fase verder worden uitgebreid.

Tenslotte is een laatste **hoofdstuk** toegevoegd met **algemene bepalingen**, met de volgende onderdelen.

De algemene bepalingen leggen nog eens helder **het toepassingsgebied van de verordening** uit: zowel ruimtelijk als m.b.t. het soort programma's en handelingen.

Vervolgens bevatten de algemene bepalingen ook de **definities**, vaak bedoeling om te verklaren hoe een begrip uit de voorschriften moet worden bepaald of berekend. Gedefinieerde begrippen kregen in de voorgaande voorschriften ook een asterisk (\*) en kan u dus achteraan opzoeken.

Daarna leggen we hier **hoe deze verordening zich verhoudt tot andere stedenbouwkundige voorschriften**. Die vinden we in het gewestplan Halle-Vilvoorde, BPA's, verkavelingen, het genoemde provinciale RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' en andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is belangrijk om te beseffen dat de meeste van deze voorschriften voorgaan op de bepalingen van deze verordening. Zijn er dus dergelijke plannen of verkavelingen van toepassing op een perceel, dan is het belangrijk dit hoofdstuk ter hand te nemen.



# HOOFDSTUK 1 - TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN







## BELEID

De 'te bestendigen woonwijken' zijn **in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' in roze aangeduid**. Vele van deze wijken zijn woonzones die we als 'verkavelingen' kennen. Bepaalde stukken zijn ook historische bebouwing of steenwegontwikkeling die niet (meer) omgeven is door open ruimte. Het gaat om wijken waar vooral wordt gewoond, maar waar soms ook heel wat niet-woonfuncties verweven zijn met het wonen, zeker langs steenwegen. Sommige van deze woonwijken liggen dicht bij een voorzieningencentrum: in dit geval zijn ze afgebakend binnen een woonkern in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Andere liggen op grotere afstand en beschouwen we niet als onderdeel van een woonkern.

De 'te bestendigen woonwijken' zijn wijken waar **het aangenaam wonen wordt ondersteund**, waar de huidige woonkwaliteiten optimaal worden bewaard en waar erover wordt gewaakt dat het wonen zich aanpast aan de verwachte klimaatveranderingen. Het is echter **niet de bedoeling dat hier de woondichtheid actief wordt opgedreven**. De wijken worden dus 'bestendig' in hun huidige toestand. Herbouwen, nieuwbouw of opdeling van zeer grote woonkavels richt zich naar wat normaal is in de omgeving. In deze wijken is het dus niet de bedoeling dat er nog nieuwe straten worden getrokken voor nieuwe projectontwikkeling, dat een gewoon huis op een klassieke kavel wordt vervangen door een meergezinswoning (appartementengebouw, co-housing,...), dat woonkavels worden gesplitst in veel smallere kavels dan normaal voor die omgeving. Onbebouwde kavels aan een uitgeruste weg kunnen worden ingevuld volgens wat normaal is in de omgeving. We waken er ook over dat in de toekomst voldoende groen en bomen in deze wijken blijven of erbij komen, zodat de wijken beter gewapend zijn tegen extreme weersomstandigheden.

We voorzien enkele uitzonderingen op deze algemene principes, die ervoor zorgen dat bebouwing meer kan worden geclusterd, dat er hier en daar een kleinschalig verdichtingsprojectje mogelijk is als dit lokale doelstellingen van algemeen belang realiseert,...

We herhalen hier ter info **enkele krachtlijnen uit de voorschriften van het provinciale RUP** voor deze zones:

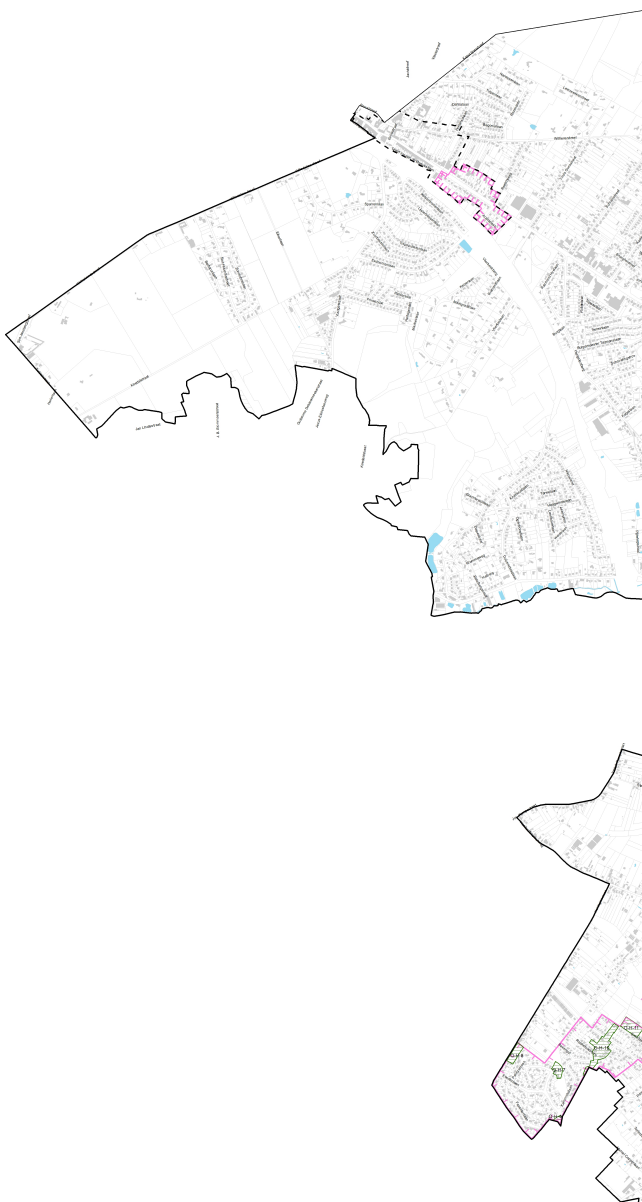
- Geen streven naar 'ruimtelijk rendement'; dat betekent dat de woondichtheid verhogen géén doelstelling vormt
- Geen nieuwe meergezinswoningen, met enkele uitzonderingsmogelijkheden (die later kunnen worden verfijnd)
- Residentieel karakter maar verweving met andere functies is toelaatbaar; onder welke voorwaarden kan verder uitgewerkt worden in latere detailvoorschriften maar wel 'in de geest van het PRUP' (dat bv. wel specifieke zones voorziet voor concentraties van voorzieningen)
- Bebouwingsdichtheid conform de omgeving en op plaatsen die al ontsloten zijn
- Punctuele uitzonderingen mogelijk; die kunnen ook opgenomen worden in latere detailvoorschriften

Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.

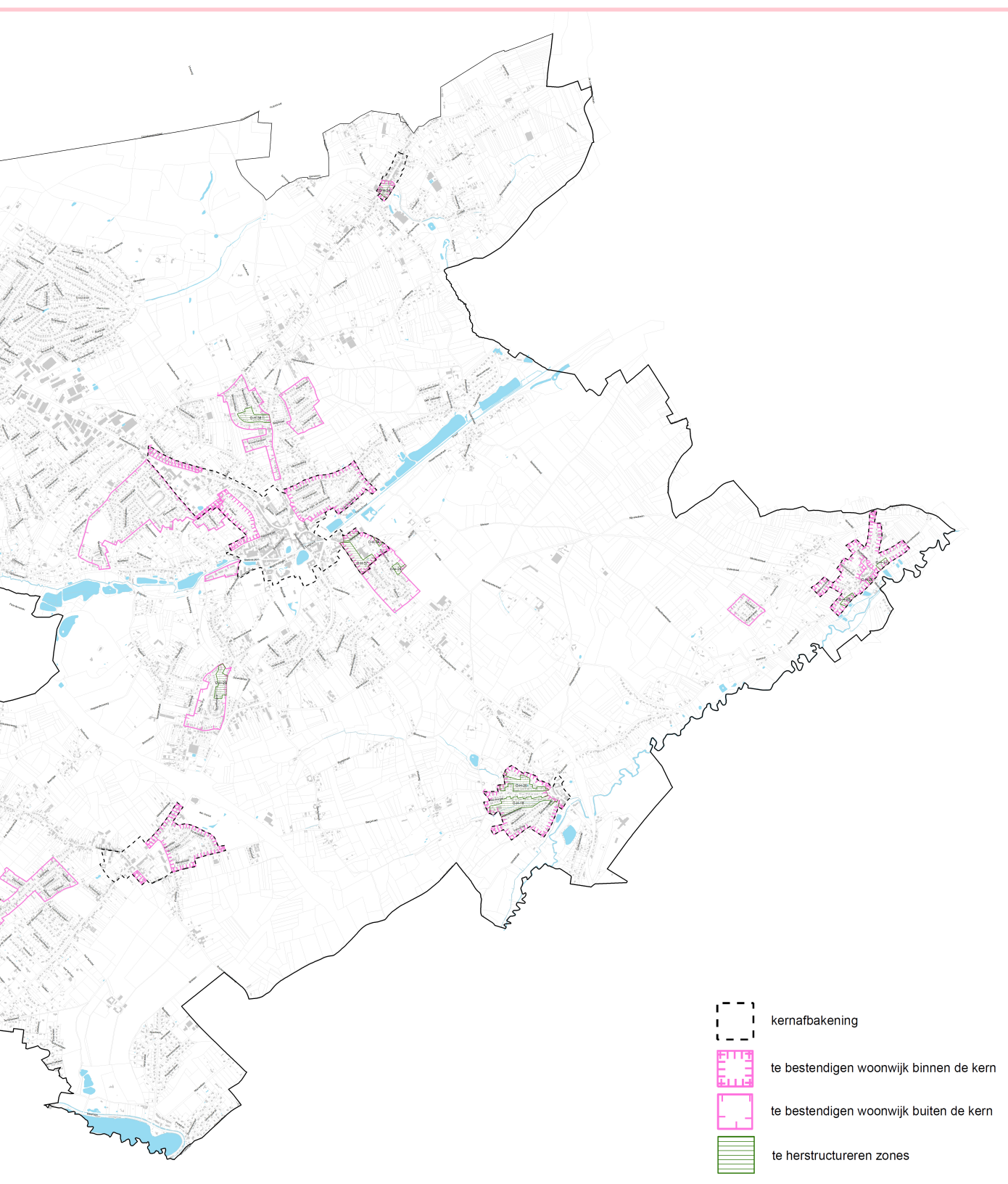
## 5 UITGANGS- PUNTEN

- 1 Bijkomende woonontwikkeling beperken
- 2 Eengezinswoningen als norm
- 3 Afwerken volgens het karakter van de omgeving
- 4 Groen behouden en stimuleren
- 5 Punctuele afwijkingen mits meerwaarden van algemeen belang

## TOEPASSINGSGEBIED







## TOEPASSINGSGEBIED

### Toepassingsgebied

0.1

Dit hoofdstuk is van toepassing op de zones die in het PRUP 'afbakening kernen HORIZON+' zijn afgebakend als 'te bestendigen woonwijk binnen kern' of 'te bestendigen woonwijk buiten kern'. Indien het PRUP zou worden vernietigd, dan is dit hoofdstuk van toepassing op onderstaande afbakening, meer in detail getoond in de kaart in bijlage.

### Toepassingsgebied

0.2

Het toepassingsgebied is verder beperkt conform hfdst.5 algemene bepalingen art. 0.2-0.3-0.4.

## **Afbakeningen in het PRUP**

*We volgen de afbakeningen van de 'te bestendigen woonwijken' in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan, nemen we de afbakeningen over in deze verordening en de motivering voor de afbakeningen mee in de bijlagen.*

## **Inhoudelijk toepassingsgebied**

*De verordening geldt enkel voor het privaat domein en niet op het publiek domein.*

*De verordening bevat bovendien heel wat bepalingen rond woningtypes, de omvang van kavels,... Deze bepalingen zijn niet van toepassing: Deze bepalingen zijn niet van toepassing:*

- Op het decretaal voorzien zorgwonen, omdat dit steeds een tijdelijke situatie betreft*
- Voor het sociaal wonen en andere decretaal voorziene vormen van betaalbaar wonen voor doelgroepen: zij hebben hun eigen regelgeving.*
- Tenslotte benadrukken we dat onderstaande voorschriften enkel van toepassing zijn op percelen met een woonbestemming, dus niet in de parkgebieden, gebieden voor openbaar nut,... die in de contouren begrepen zijn.*

## VERKAVELEN & WEGENIS

*In de voorschriften over 'verkavelen en wegenis' regelen we onder welke voorwaarden er nog nieuwe woonkavels kunnen worden bijgemaakt in de 'te bestendigen wijken'. Het is niet de bedoeling dat het woonaanbod in deze wijken nog fel groeit, en elke nieuwe woonkavel maakt een extra eengezinswoning mogelijk. Daarom zorgen we met deze voorschriften dat er geen bijkomende woonprojecten komen op kavels die 'achterin' liggen en nog niet ontsloten zijn. Waar percelen wél aan de weg liggen, kijken we naar de omgeving. Brede percelen kunnen ze nog worden opgedeeld in woonkavels zolang die niet smaller worden dan wat courant aanwezig is in de omgeving. We moeten in deze wijken niet per se streven naar bredere kavels dan in de omgeving. Het gaat immers niet om wijken met specifieke landschapsdoelstellingen. Binnen de afgebakende woonkernen -dit betekent dat er een dorpshart of centrum met voorzieningen op wandelafstand ligt- maken we enkele uitzonderingen mogelijk: punctueel kan hier wel eens afgeweken van deze eerder strikte regel.*

### Geen nieuwe wegen

1.1

Nieuwe (private of publieke) wegen ter ontsluiting van woonkavels zijn niet toegestaan.

Paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn eveneens toegestaan. Uitzonderingen kunnen ook toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.4.2, 2.5 en 2.6.

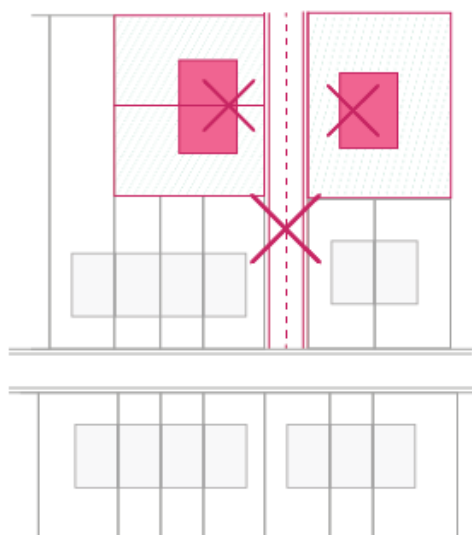
### Geen nieuwe kavels in tweede orde

1.2

Nieuwe woonkavels\* in tweede orde\* zijn niet toegestaan.

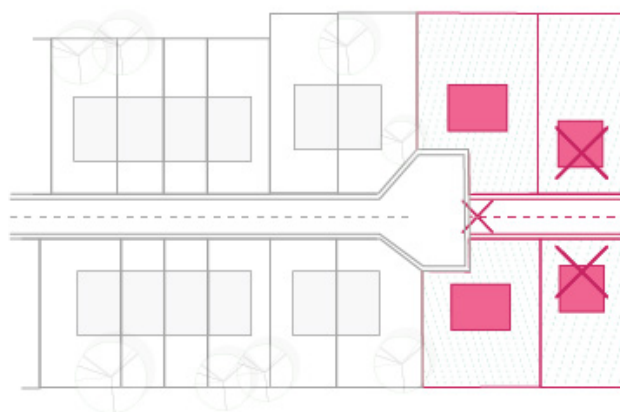
Uitzonderingen kunnen toegestaan in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.4.2, 2.5 en 2.6.





### Geen nieuwe wegen

*Het recht op bouwen is gekoppeld aan de ligging aan de uitgeruste weg. In deze wijken gaan we geen nieuwe wegen meer trekken in binnengebieden of in woonzones achterin, bij de tuinen. Dit zou aanleiding geven tot nieuwe potentiële woonkavels op plaatsen waar vandaag geen bouwrecht bestaat.*

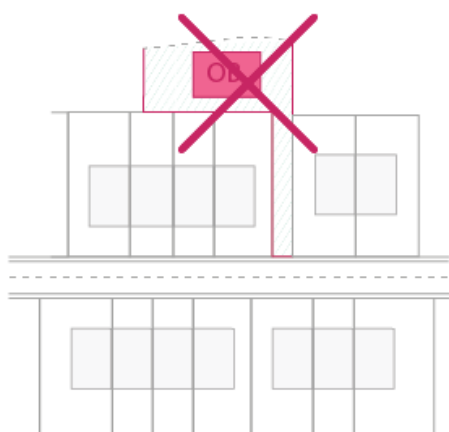


### Geen nieuwe kavelen in tweede orde

*Deze woonwijken zijn (volgens het PRUP) bedoeld voor eengezinswoningen, dus één woning op een eigen kavel. Het bouwen van extra woningen achterop een kavel is sowieso niet toegestaan. Dit voorschrift vermijdt dat een diepe kavel wordt gesplitst in twee, met toch een extra woning als gevolg.*

*In enkele uitzonderingsgevallen is een plaatsing achterin denkbaar, conform de bespreking hieronder:*

- indien gekozen wordt om twee kavels voor open bebouwing te combineren tot 2 kavels voor compacte woningen die zich beter inpassen in de context (2.5);
- indien er een project wordt gerealiseerd met stedenbouwkundige lasten (2.4.2 of 2.6);
- bij projecten met méér dan één woning in de 'te herstructureren zones' in functie van een betere inpassing in de landschappelijke, groen- en waterstructuur (2.6)



## VERKAVELEN & WEGENIS

### Nieuwe kavels aan de straatzijde

1.3

Een **nieuwe woonkavel\*** voor open bebouwing aan de straatzijde heeft minstens dezelfde **kavelbreedte\*** als gemiddeld in de omgeving én is minimaal 14 meter breed.

In de gevallen waar conform artikel 2 ook halfopen bebouwing en gesloten bebouwing is toegestaan als woningtype, geldt dat de nieuwe woonkavel aan de straatzijde minstens dezelfde kavelbreedte\* heeft als gemiddeld in de omgeving voor dergelijke woningtypes én

- minimaal 11m breed voor halfopen bebouwing;
- minimaal 8m breed voor gesloten bebouwing.

Daarnaast hebben nieuwe kavels een gemiddelde **kaveldiepte\*** van minstens 25m (zonder voortuin) of 30m (met voortuin).

De vereiste minimumafmetingen (kavelbreedte\* en kaveldiepte\*) voor nieuwe kavels dienen volledig binnen de woonbestemming\* behaald te worden.

### Uitzondering : Voldoende grote kavels met afwijkende vorm

1.4

Voor kavels die een afwijkende vorm hebben (bv. veel breder én tegelijk ondieper dan volgens de voorschriften) én die voldoende groot zijn, kan afgeweken worden van de vereiste dieptes, op voorwaarde dat een kwalitatieve woning met een bruikbare, voldoende ruime tuin kan gerealiseerd worden.

## Nieuwe kavels aan de straatzijde

Zeer brede percelen die liggen aan een bestaande weg, kunnen dus nog wel opgesplitst worden als de resulterende kavels overeen komen met wat gangbaar is in de omgeving. Voor heterogene omgevingen zijn er minimumbreedtes bepaald die toelaten om zijdelingse stroken en een normaal hoofdvolume te plaatsen. Het gaat in principe om kavels voor open bebouwing, maar er zijn enkele uitzonderingen voorzien die onder artikel 2 worden behandeld.



## **Uitzondering : Voldoende grote kavels met afwijkende vorm**

Zo kan i.p.v. een achtertuin van gemiddeld 10m diep een smallere achtertuin in combinatie met een brede zijtuin worden gerealiseerd. De totale tuinoppervlakte moet vergelijkbaar zijn met deze van een perceel van gelijke oppervlakte en een gangbare vorm.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

*Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' bepaalt dat deze zones voorzien zijn voor eengezinswoningen, dus één woning op een eigen kavel. Het is immers de bedoeling om de bestaande structuur te respecteren en geen woonverdichting uit te lokken door woningen opsplitsbaar te maken. Het PRUP maakt wel enkele uitzonderingen mogelijk die hieronder verder worden geregeld. Aangezien de meeste wijken een structuur van vrijstaande eengezinswoningen hebben, vertrekken we van deze typologie. We verfijnen vervolgens onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.*

### Woningdichtheid- en type

#### 2.1

Per woonkavel\* is één grondgebonden woning in open verband toegestaan.

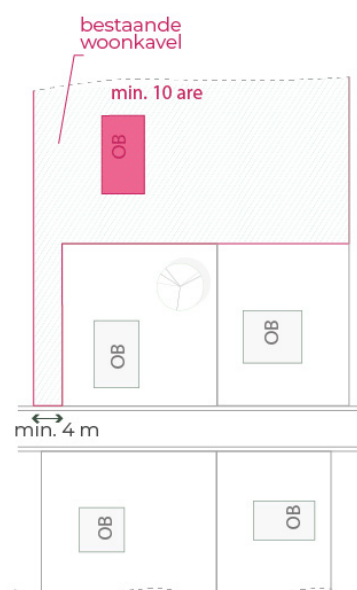
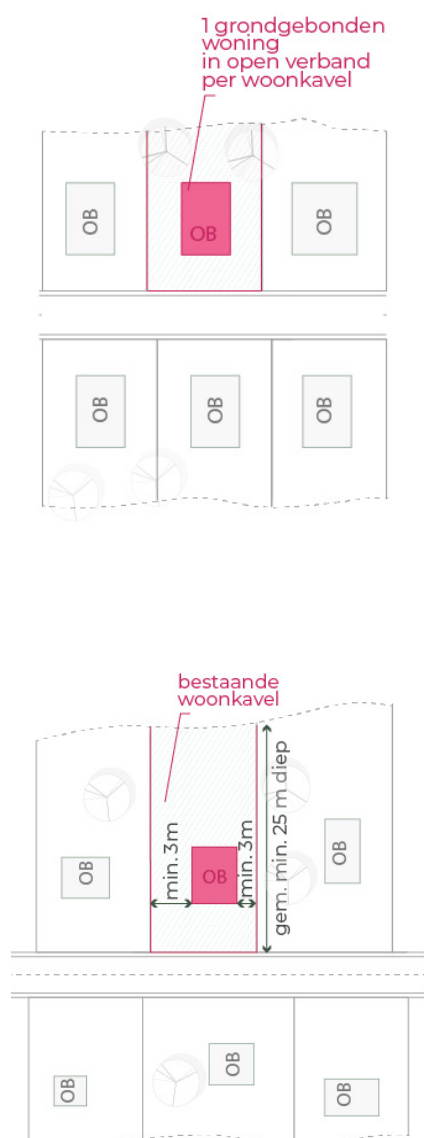
Een bestaande woonkavel\* aan de straatzijde kan bebouwd worden indien aan beide zijden een bouwvrije strook van 3m kan worden gegarandeerd en indien de kavel gemiddeld minstens 25m diep is.

Een bestaande woonkavel\* in tweede orde\* kan bebouwd worden indien er een private toegangsweg van min. 4m breed aanwezig is bij de inwerkingtreding van deze verordening, en de kaveloppervlakte\* min. 10 are bedraagt.



## Woningdichtheid- en type

De norm is vrijstaande eengezinswoningen.



## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

2.2

Een bestaande wachtgevel\* moet afgewerkt worden door er een woning tegen aan te bouwen, volgens deze voorwaarden:

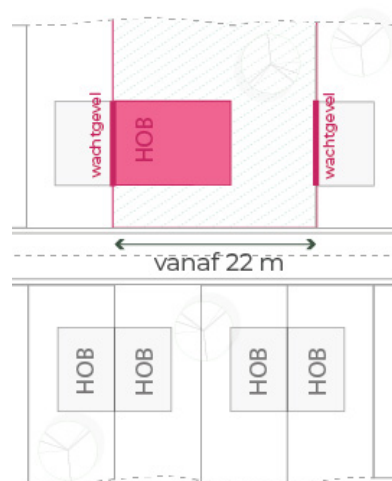
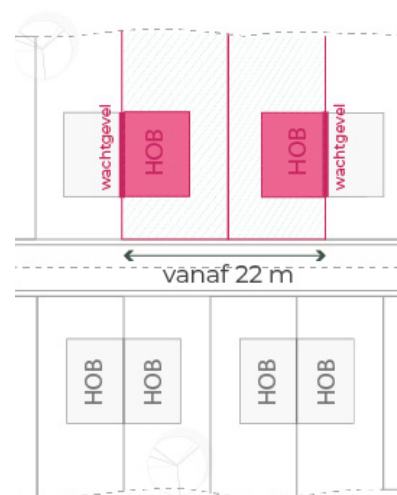
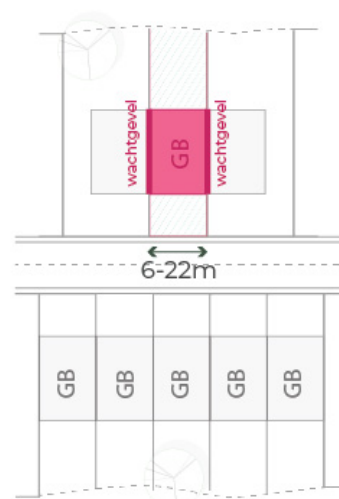
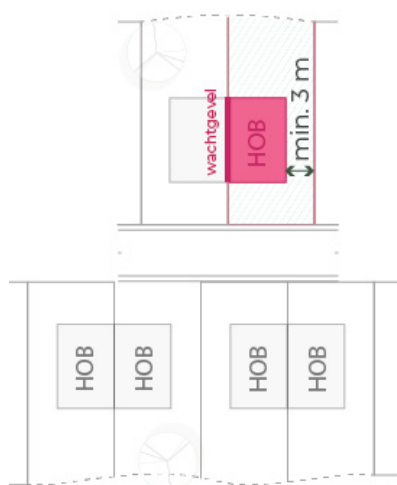
Bij **één bestaande wachtgevel** is dit een woning in halfopen verband mits de zijdelings afstanden conform art. 3.4 kunnen worden gerespecteerd.

**Tussen 2 bestaande wachtgevels** kan een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht indien de kavel tussen 6m en 22m breed is, of een halfopen bebouwing indien de kavel tussen 11m en 22m breed is. Bij een breedte van 22m of meer, worden één of twee halfopen bebouwing tegen de wachtgevels geplaatst.

De verplichting tot afwerking van de wachtgevel geldt niet indien deze plaatsing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### *Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)*

Een woning tegen een wachtgevel is per definitie echter niet vrijstaand. Hier wordt geregeld welke types grondgebonden er moeten komen in het geval van wachtgevels. Want het uitgangspunt is dat wachtgevels best worden afgewerkt.



Die verplichting geldt niet indien in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Zo zal bv. best niet gebouwd worden tegen een woning die op termijn best elders geplaatst zou zijn, bv. omdat ze te dicht tegen de straat staat of zelfs getroffen wordt door de rooilijn, of omdat ze bouwvallig is. Zo kan het ook voorkomen dat het behoud van een boom die onder het kapverbod valt, vereist dat de woning elders wordt geplaatst.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Halfopen of gesloten bebouwing dominant in omgeving

2.3

Indien halfopen of gesloten bebouwing het gangbare\* bebouwingsverband is in de omgeving, kan een nieuwe woning in halfopen of gesloten verband worden toegestaan.

### Uitzondering : Specifieke uitzonderingen binnen de afgebakende woonkern

2.4

2.4.1. **Binnen de afgebakende woonkern** (PRUP afbakening woonkernen HORIZON+) kan **halfopen bebouwing** worden toegestaan, ook als open bebouwing het dominante bebouwingsverband is in de omgeving, op voorwaarde dat er een afgewerkt geheel\* kan ontstaan en de kavel voor halfopen bebouwing min. 11m breed is. In dit geval mogen ook nieuwe kavels voor open bebouwing worden gecreëerd.

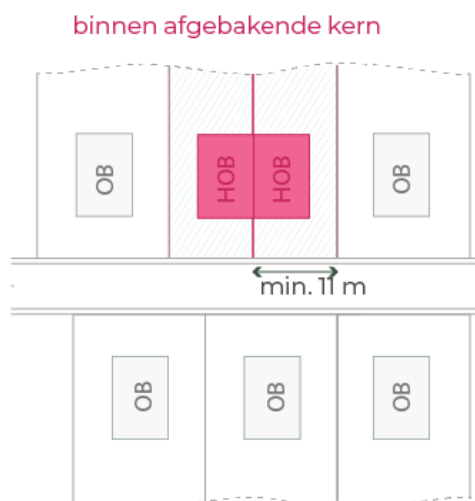
### ***Uitzondering : Halfopen of gesloten bebouwing dominant in omgeving***

*In straten met vooral gesloten of halfopen bebouwing, mogen die types eengezinswoningen ook worden gekozen.*

### ***Uitzondering : Specifieke uitzonderingen binnen de afgebakende woonkern***

*Deze uitzonderingen gelden binnen de afgebakende woonkernen op het PRUP 'afbakening' woonkernen HORIZON+, of bij ontstentenis van PRUP, zoals getoond in de kaart van het toepassingsgebied. Deze wijken liggen op wandelafstand van een voorzieningencentrum. Daarom kan aanvaard worden dat ook eengezinswoningen in halfopen verband worden ingebracht op voldoende brede sites, zelfs als deze nog niet de dominante bouwvorm zijn. Immers, het gaat om een beperkte woonverdichting op korte afstand van voorzieningen. Het PRUP laat dergelijke nuancering ook toe.*

*(Woonkavels voor) halfopen bebouwing kan hier dus voorzien worden tegen een wachtgevel of indien er twee kavels van min. 11m breed naast elkaar liggen waarop 2 woningen in halfopen verband kunnen gerealiseerd worden. In dat laatste geval worden de 2 woningen in halfopen verband ofwel samen gebouwd ofwel dient bij de vergunning van de eerste woning een akkoord van de buur bekomen worden.*





2.4.2. **Binnen de afgebakende woonkern** kan afgeweken worden van de bepalingen omtrent woningdichtheid en -type (art.1, art. 2.1-2.2-2.3) en -mits behoud van de afstanden tot de perceelsgrenzen- de bepalingen rond inplanting van de woningen (art. 3.4), indien een project wordt gerealiseerd met **maatschappelijke meerwaarden\*** die **als stedenbouwkundige last\*** worden opgelegd in de vergunning. Er kan dan eveneens worden afgeweken van de bepalingen rond bouwhoogte voor zover er maar één bijkomende bouwlaag wordt gerealiseerd. Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening\*.

Het is steeds de vergunningverlenende overheid die beslist of deze last een zinnvolle meerwaarde\* voor de omgeving inhoudt en of deze in verhouding is tot de meerwaarden die de aanvrager geniet vanuit de verhoogde woningdichtheid. Deze uitzondering is dus geen automatisch recht waarop de aanvrager zich kan beroepen.

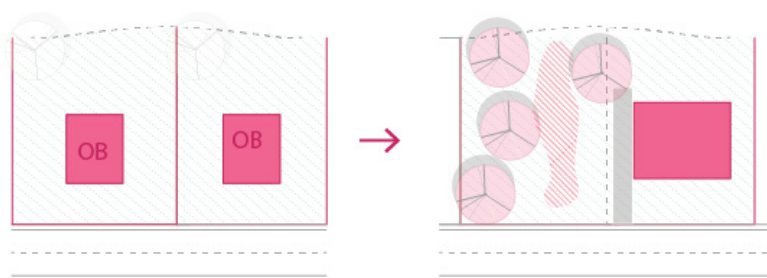
De stedenbouwkundige last wordt in principe in natura en in situ uitgevoerd (onder de vorm van grondafstand, inrichtingswerken,...) Deze last kan ook doorvertaald worden en opgelegd worden als financiële last. In dat geval is de last gebaseerd op een raming van de kost van de bedoelde werken en een raming van de min- of meerwaarde die het gevolg zijn van de realisatie van een woonproject aan hogere woningdichtheid op een deel van de site.

Onder een project met maatschappelijke meerwaarden verstaan we een eerder puntsgewijze ingreep die gepaard gaat met een beperkte woonverdichting én met het realiseren van een publieke meerwaarde. De site waarop zo'n project betrekking heeft zal in de regel meerdere kavels bestrijken of een zeer grote kavel zijn. Door te kiezen voor een van de omgeving afwijkende ruimtelijke organisatie en compactere woningtypes, zijn er ruimtelijk een aantal optimalisaties mogelijk, die niet alleen voor het project zelf maar ook voor een ruimere omgeving interessant zijn. Deze kan bijvoorbeeld bestaan uit: extra publiek groen, een missing link in het netwerk voor zacht verkeer, een ecologische verbinding, een kleinschalig project voor waterbuffering dat de ruimere omgeving ten goede komt,... Ter compensatie mogen op de rest van de site dus wél compactere woningen worden gebouwd aan een hogere dichtheid dan in de omgeving courant voorkomt, met een verhoging van ten hoogste één bouwlaag, indien goed ingepast in de omgeving.

Maatschappelijke meerwaarden kunnen vervuld worden door bv. grondafstand i.k.v. natuur- of waterbeheer, i.k.v. de aanleg van nieuwe trage wegen; door de realisatie van sociale woningen en andere gereguleerde doelgroepwoningen,... In de praktijk zal tussen de aanvrager en de gemeente vooroverleg gepleegd worden zodat enerzijds een zinvolle bijdrage aan de omgeving kan worden overeengekomen en ze afspreken hoe dit wordt uitgevoerd. Anderzijds zal berekend worden wat de 'kost' voor de eigenaar is van deze bijdrage – een deel van de site zal niet voor woningbouw in aanmerking komen of zelfs kosteloos afgestaan worden, of de eigenaar moet bv. inrichtingswerken uitvoeren – en of deze kan worden gecompenseerd door het mogen bouwen van een compact woonprogramma met méér woonentiteiten.

Om te garanderen dat ze ook effectief worden gerealiseerd, worden ze aan de vergunning gekoppeld als stedenbouwkundige last, een figuur die decretaal is voorzien.

In principe gaat het over een last die ter plaatse wordt uitgevoerd en die de eigenaar of aanvrager zelf kan uitvoeren: grond afstaan, inrichtingswerken voor wateropvang vanuit de omgeving uitvoeren, akkoord gaan met een erfdiensbaarheid van publiek gebruik of publieke doorgang,... Het wordt mogelijk gemaakt dat de aanvrager de overheid betaalt om de werken in zijn/haar plaats uit te voeren: in dat geval zal de last ook (deels) financieel worden opgelegd.



verdichting mits stedenbouwkundige last



## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Compacter bouwen zonder verdichting

#### 2.5

Indien op een grote site een aantal (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal woningen ook als compactere woningtypes\* worden uitgevoerd.

De totale realiseerbare voorgevelbreedte mag hierbij niet groter zijn dan de som van de voorgevelbreedtes die initieel voor de woningen in open verband mogelijk zou zijn.

De totale breedte van alle bouwvrije zijtuinen blijft bijgevolg ook minimaal gelijk aan de initiële totale breedte.

Door te kiezen voor compacter woningtypes\* zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan: deze zijn smaller dan 14m. Ze mogen in geen geval (in een latere fase) tot verdere kavelopdeling leiden en hierop mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. De zone wordt in de aanvraag tot omgevingsvergunning opgenomen als zone waar hoofdgebouwen zijn uitgesloten.

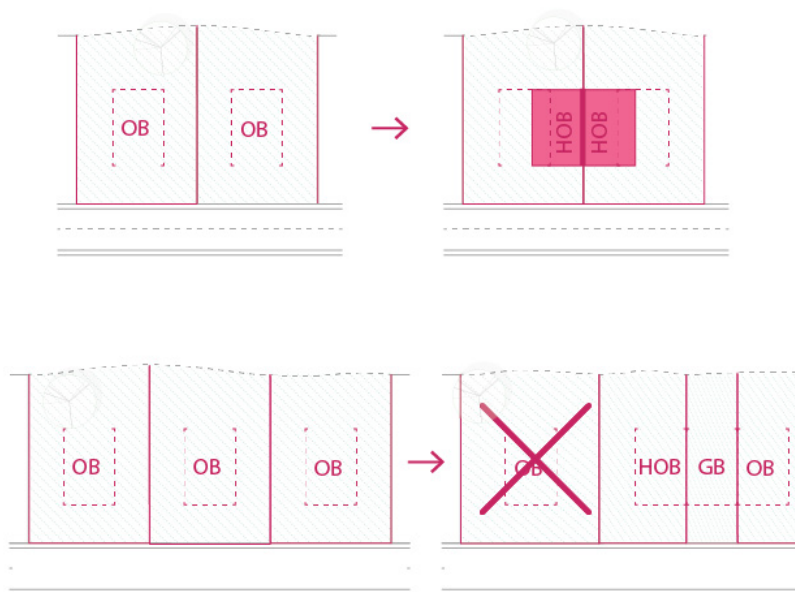
### **Uitzondering : Compacter bouwen zonder verdichting**

Als een kavel vb. 45m breed is langs de straatzijde, kan deze verdeeld worden in 3 kavels voor open bebouwing (van vb. elk 15m, max. 9 m voorgevelbreedte + 6m zijtuinen).

Er kan dan gekozen worden om i.p.v. 3 woningen in open verband een groepje van 3 woningen (2 in halfopen en 1 in gesloten verband) te realiseren.

De totale voorgevelbreedte van de 3 woningen bedraagt max. 27m (zelfde als initiële maximum), de som van de zijtuinbreedtes bedraagt min. 18m.

Gesteld dat er in dit geval 3 woningen met elk een voorgevelbreedte van 8m (totaal van 24m) zouden worden gerealiseerd en er voor een asymmetrische inplanting zou worden gekozen met één zijtuin van 3 en één van 18m. Dan kon de verleiding ontstaan om de brede zijtuin van 18m later nog te splitsen in een zijtuin van 3m en een kavel van 15m. Dat is echter niet toegestaan. De maximale maat van 14m is te klein om later nog een reglementaire kavel voor open bebouwing af te splitsen, en de voorschriften maken ook duidelijk dat dit niet mag. Voor de zekerheid wordt dit nog eens vermeld in de aanvraag en bevestigd in de vergunningsbeslissing



wel compacter, geen verdichting

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### 2.6

#### Specifieke uitzonderingen in 'te herstructureren zone'

Ook in de zones aangeduid als 'te herstructureren zone' in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' mag afgeweken worden van de bepalingen omtrent woningdichtheid en -type (art. 1, art. 2.1-2.2-2.3) en -mits behoud van de afstanden tot de perceelsgrenzen- de bepalingen rond inplanting van de woningen (art. 3.4), indien een project wordt gerealiseerd met **maatschappelijke meerwaarden\*** die als stedenbouwkundige last\* worden opgelegd in de vergunning. Er kan dan eveneens worden afgeweken van de bepalingen rond de hoogte van de woning (art. 3.1) voor zover er maar één bijkomende bouwlaag wordt gerealiseerd. Dezelfde voorwaarden gelden dan als binnen art. 2.4.2. Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening\*. De maatschappelijke meerwaarden staan, voor zover het gaat over een 'te herstructureren zone' buiten de afgebakende kernen (PRUP HORIZON+), verplicht in teken van de doelstellingen die leiden tot de aanduiding van deze 'te herstructureren zone'.

Op een site die dermate breed is aan de straatzijde dat méér dan één (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, geldt het volgende: Bij een vergunning voor méér dan één woning moeten deze **ruimtelijk geclusterd en in een compacter bebouwingsverband\*** worden uitgevoerd, rekening houdend met de waterstructuur, groenstructuur en landschappelijke kwaliteiten op en rond de site. Dezelfde voorwaarden gelden hier als in art. 2.5.

## Specifieke uitzonderingen in 'te herstructureren zone'

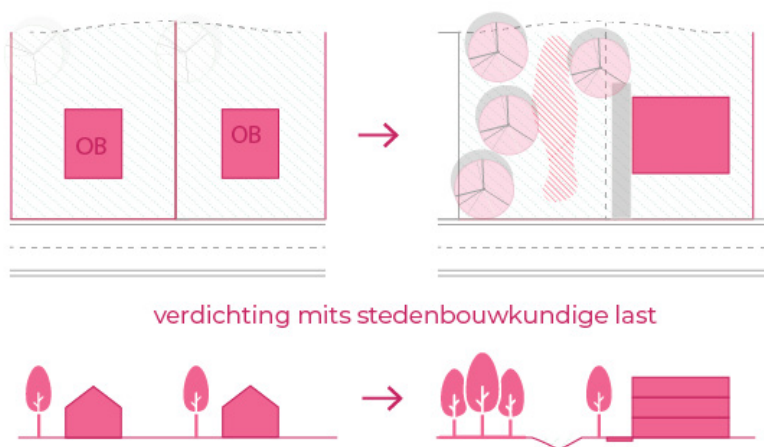
De 'te herstructureren zones' zijn gebieden waar specifieke doelstellingen bestaan rond waterbeheer, het versterken van de groenstructuren of bosstructuren, of landschapsdoelstellingen. Ze zijn aangeduid als overdruk in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' en op de kaart van het toepassingsgebied (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkmogelijkheden als omschreven onder art. 2.4.2 van dit hoofdstuk: mits maatschappelijke meerwaarden kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten: buiten de kernaftakeningen geldt deze mogelijkheid enkel als de stedenbouwkundige last te maken heeft met de reden waarom de 'te herstructureren zone' werd aangeduid. Welke stedenbouwkundige last relevant is in de specifieke 'te herstructureren zone' kan worden nagekeken in de toelichting bij het PRUP (hfdst.6.3 helemaal achteraan) en in de bijlagen omtrent de motivering afbakening bij deze verordening. Meestal zal deze last een invulling kunnen krijgen via grondafstand of inrichtingswerken in functie van waterbeheer of realisatie van groenverbindingen.

Binnen de kernaftakeningen zijn de mogelijke maatschappelijke meerwaarden wat ruimer gedefinieerd: ook bv. een nieuwe gemeenschapsvoorziening, een kleine buurtparking,.. kan hieronder vallen.

Het wordt mogelijk gemaakt dat de aanvrager de overheid betaalt om de werken in zijn/haar plaats uit te voeren: in dat geval zal de last ook (deels) financieel worden opgelegd.

Sowieso geldt in de 'te herstructureren zones' dat, zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen moeten worden geclusterd op het terrein, rekening houdend met de doelstelling van waaruit ze in het PRUP werden geselecteerd. Deze aanleidingen zijn te vinden in de toelichtingsnota (hfdst.6.3 helemaal achteraan). Zo kan het zijn dat de woningen aan één zijde moeten worden geclusterd om aan de andere zijde van het perceel meer ruimte te geven aan de beek of voor een afstroomlijn voor regenwater. Zo kan de last eruit bestaan dat een stuk wordt afgestaan om een publieke toegang te creëren naar het achterliggend groengebied, een open zicht naar het achterliggend landschap te bewaren,...



verdichting mits stedenbouwkundige last



## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### 2.7

#### **Uitzondering : Inventarispannen**

Voor panden opgenomen op de vastgestelde Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed\* die qua type en/of volume sterk afwijken van een "gewone woning", kan een afwijking bekomen worden wat betreft woningdichtheid en -type, indien andere (compactere) woningtypes de herbestemming van het pand en het behoud van het erfgoedwaarden ten goede komen en indien in overeenstemming met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De tuinen en/of andere open ruimtes die een geheel vormen met het inventarispannd mogen in dit geval niet verkaveld worden.

### ***Uitzondering : Inventarispanen***

*Het gaat bv. over waardevolle oude schoolgebouwen, kloosters, pastorieën, hoeves, een industrieel pand, een molen,... Een serristenwoning valt hier bvb. niet onder want is geconcipieerd als woning en heeft meestal een volume dat niet sterk afwijkt van een "gewone woning".*

*Voor deze panden met erfgoedwaarde kan toegestaan worden dat ze opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten om het behoud en hergebruik ervan te garanderen. Hier blijft echter de toets aan de goede RO van belang: hier zal ook de ligging van het pand, de inpasbaarheid van het gevraagde programma e.d. in rekening gebracht worden. Deze uitzondering is dus geen automatische recht.*

*De tuin of andere bijbehorende open ruimte mag dan niet verder verkaveld worden, dus niet bv. de hoeve gebruiken voor een cohousing en dan ook nog het terrein verkavelen om andere woonkavels af te splitsen. Om te vermijden dat dit later alsnog gebeurt, zal dit uitdrukkelijk in de voorwaarden bij de vergunning worden opgelegd.*

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

*Voor alle zones binnen de verordening regelen we hoeveel er mag worden bebouwd en verhard, per woonkavel. Door dit gezamenlijk te regelen, creëren we flexibiliteit voor de eigenaars: wie wat kleiner bouwt kan meer verhard, en omgekeerd. De rest van de kavel zal namelijk groen worden ingericht om klimaatrobuste woonwijken te verzekeren. We regelen ook de bouwhoogte (de regeling van het gewestplan over het maximaal aantal woonlagen is immers met het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' opgeheven. En we leggen enkele afstandsregels op naar burens en openbaar domein. Dit betekent ook dat de klassieke regels over bouwdiepte op gelijkvloers en verdiepingen niet meer nodig zijn, en er een grotere flexibiliteit in ontwerp is als de maten van de woonkavel dit toelaten.*

#### Hoogte woning

3.1

De woning is maximaal 2 bouwlagen\* en een dakverdieping\* hoog.

#### **Uitzondering : Bestaande hogere gebouwen en afwerken wachtgevels**

3.2

Uitzonderingen zijn mogelijk voor

- bestaande hogere woongebouwen
- hoger bebouwde omgevingen\*
- indien bestaande hogere wachtgevels worden afgewerkt

### **Hoogte woning**

*Deze regeling komt in de plaats van de gewestplanregeling rond de woonlagen die opgeheven werd met het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Het PRUP verving deze door een algemene regeling 'goede ruimtelijke ordening, op maat van...' en suggereert een verduidelijking hiervan in meer gedetailleerde latere voorschriften. Dit voorschrift geeft hieraan uitvoering.*

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### 3.3

#### Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

De maximale oppervlakte die mag bebouwd\* en/ of verhard\* worden voor de woning en voor de constructies\* en verhardingen\* bij de woon- en tuinfunctie, wordt uitgedrukt als een % van de totale in acht te nemen kaveloppervlakte\*:

| Kaveloppervlakte* in m <sup>2</sup> | Max. % of m <sup>2</sup> te bebouwen en/of verharden | Min. recht te bebouwen en/of verharden in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>S-kavels</b>                     |                                                      |                                                          |
| < 300                               | 60%                                                  |                                                          |
| 300-500                             | 40%                                                  | 180 m <sup>2</sup>                                       |
| 500-1000                            | 35%                                                  | 200 m <sup>2</sup>                                       |
| 1.000-2.000                         | 25%                                                  | 350 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>M-kavels</b>                     |                                                      |                                                          |
| 2.000-3.000                         | 20%                                                  | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| 3.000-4.000                         | 18%                                                  | 600 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>L-kavels</b>                     |                                                      |                                                          |
| 4.000-5.333                         | 15%                                                  | 720 m <sup>2</sup>                                       |
| > 5.333                             | 800 m <sup>2</sup>                                   | 800 m <sup>2</sup>                                       |

Voor elke grootteklasse van kavels geldt steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/of verhard mag worden, ook al bedraagt dit meer dan het toe te passen percentage.

Dit maximum geldt voor woongebouwen en de hiermee samenhangende constructies\* en verhardingen\*.

Serres daterend van voor 1970 die als serre worden gebruikt, worden niet meegeteld.

De delen van het perceel die niet bebouwd en/of verhard worden, dienen groen ingericht te worden: zie art 5.1.

## Maximaal bebouwbare en/of te verhardenen oppervlakte

De tabel geeft per grootteklasse van kavels een percentage van de kaveloppervlakte weer die mag bebouwd en/of verhard worden. Opgelet: deze kaveloppervlakte is enkel deze in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities).

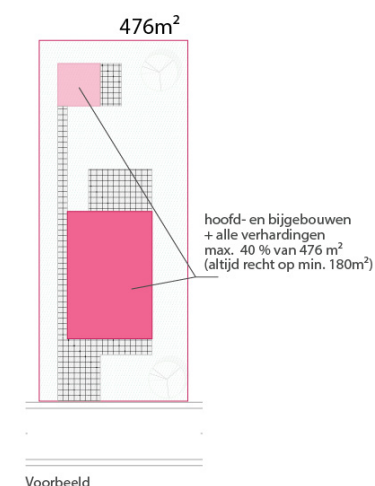
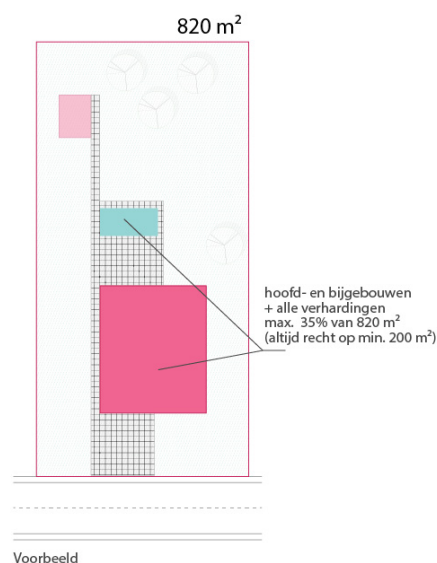
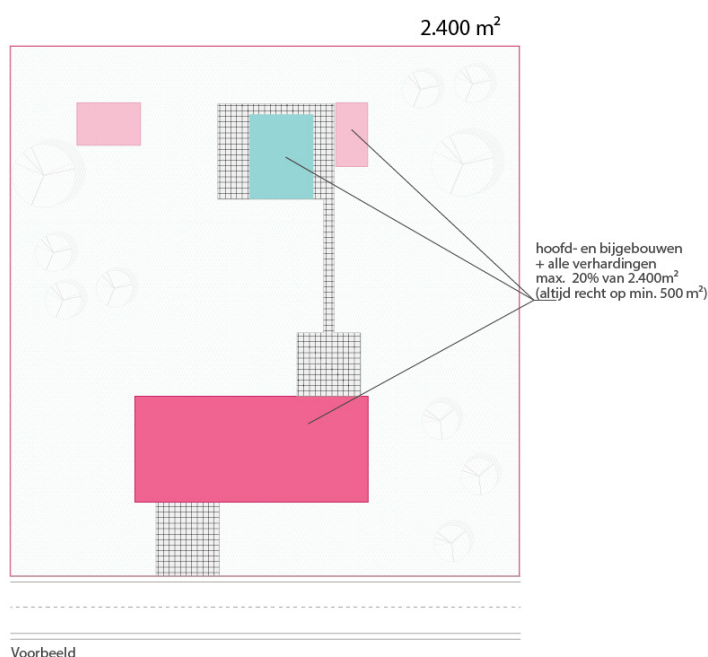
Het percentage in de tabel geldt als maximum en heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw (de woning) als de constructies in de tuin die bij het wonen en het gebruik van de tuin horen (tuinhuis, carport of garage, poolhouse, hokken voor huisdieren,...), alsook alle mogelijke verhardingen bij de woning en haar bijgebouwen (terrassen, opritten, paden, zwembaden, parkeerplaatsen, ...). Opgelet: ook halfverhardingen worden als 'constructie en verharding' meegerekend, zie definities.

Naarmate kavels groter worden, daalt het percentage. Maar omdat de kaveloppervlakte toeneemt, neemt in principe ook de maximaal bebouw- en/of verhardbare oppervlakte toe. Indien we echter alleen een percentage zouden hanteren, zou een oneerlijke situatie ontstaan. Een kavel die *nét* in een hogere grootteklasse valt krijgt immers een lager percentage dan de grootst mogelijke kavel in de voorgaande grootteklasse, terwijl ze bijna even groot zijn. Zo kan een kavel van 3.001 m<sup>2</sup> met een regel van 18%, slechts 540m<sup>2</sup> bebouwen/verhardenen. Dit terwijl een kleinere kavel van 2.999 m<sup>2</sup>, met een regel van 20%, recht heeft op 600m<sup>2</sup> verhardening/ bebouwing. Dat is niet logisch. Er geldt daarom ook dat je altijd minstens mag bebouwen/verhardenen wat kleinere kavels mogen. Bij voorbeeld: de kavels tussen 3.000 en 3.333m<sup>2</sup> mogen tot 600m<sup>2</sup> verhardenen/bebouwen. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook het minimale recht opgenomen. Uiteraard mag men steeds minder verhardenen/bebouwen dan is toegelaten!

Voor de kleinste kavels die als bebouwbaar worden beschouwd is er minstens een rijwoning met terras over de volledige breedte en voortuinverhardening mogelijk gemaakt: bij kavels van 5 are is reeds een ruime woning met verschillende verhardingen mogelijk.

Voor de zeer grote kavels (die zeldzaam zullen zijn in deze zone) geldt daarnaast een absoluut maximum van 800m<sup>2</sup> aan te bebouwen en/of verhardenen oppervlakte.

Merk op dat het steeds gaat over woningen en constructies die bij wonen en tuin horen. In de gevallen waar niet-woonfuncties op de kavel aanwezig zijn, geldt artikel 4.





## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

Uitbreiding van bebouwing of verharding **op kavels die de toegelaten bebouwing + verharding reeds hebben bereikt of overschreden**, kan niet worden vergund.

Verbouwingen aan bestaande woningen en bijgebouwen zonder uitbreiding van volume noch bijkomende verharding zijn wel vergunbaar.

De oppervlakte van de bebouwing + verharding moet echter beperkt worden tot wat vermeld is in bovenstaande tabel bij:

- nieuwbouw of sloop en nieuwbouw/herbouw van een woning, of bij
- substantiële uitbreiding\* van de bestaande bebouwing

Bij vergunningsplichtige werken in de onbebouwde delen van de tuin zal bovendien de reductie van verharding worden opgelegd zodat de vergunde situatie beter aansluit bij de opgelegde maxima.

*Zeers specifiek voor Overijse zijn de vele tuinen met oude serres. Ze zijn erg kenmerkend voor de druivenstreek en het landschap van Overijse. Om te vermijden dat de sloop ervan gestimuleerd wordt omdat de toegelaten globale verharding/bebouwing wordt beperkt, worden ze niet meegeteld als bijgebouwen bij de woning. Het behoud van de resterende serres is immers ook belangrijk, naast het beperken van de verhardingsgraad.*

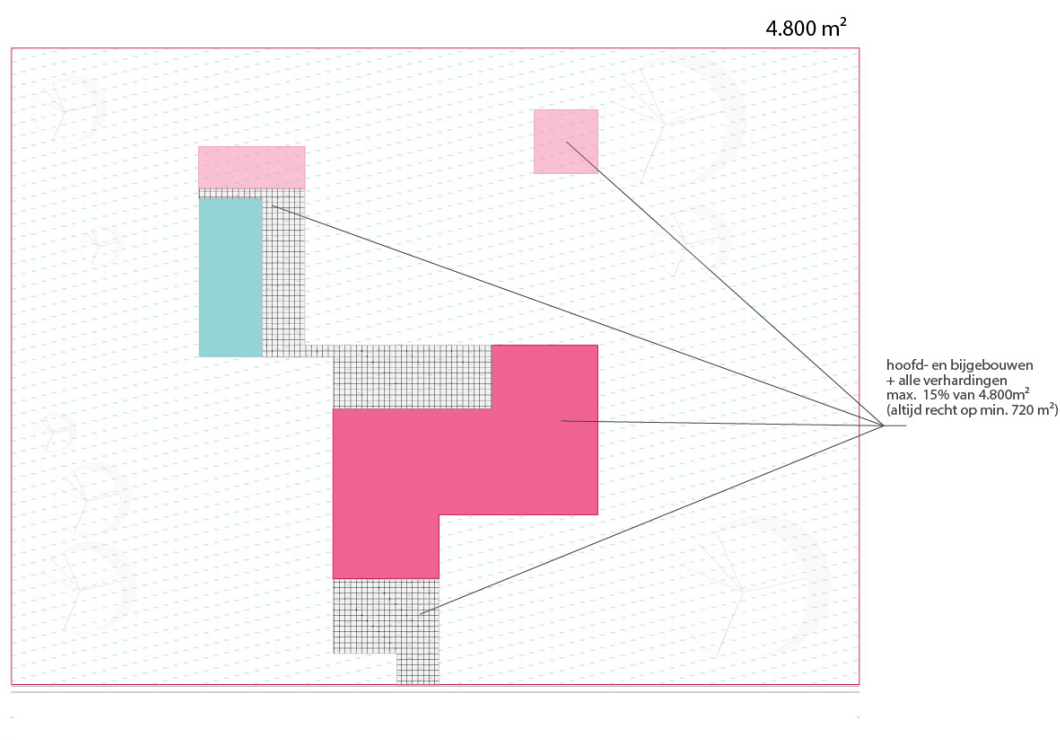
**Opgele!** Het bebouwen en verharden van een kavel heeft implicaties op de eventuele verkavelingsmogelijkheden ervan: de som van bebouwing en verharding is immers gelinkt aan een minimale kavelomvang. Dit impliceert dat bij verkaveling van een reeds bebouwde kavel er steeds moet nagegaan worden of de bebouwde kavel na afsplitsing van een extra kavel nog groot genoeg is in relatie tot de aanwezige bebouwing en verharding.

De laatste paragraaf van dit artikel bepaalt wat moet gebeuren op kavels waar de gesommeerde oppervlakte van verhardingen, constructies en bebouwing de toegelaten maxima al overschrijdt.

Het principe is hier dat bijkomende verharding of bebouwing dan niet mogelijk is, maar de bestaande gebouwen nog wel verbouwd kunnen worden met behoud van het bestaande volume.

Om te vermijden dat de gewenste situatie omtrent verharding en bebouwing nooit wordt bereikt, wordt opgelegd dat de eigenaar zich naar de maxima conformeert (door bv. sloop van oudere bijgebouwen, ontharding in de tuinzone,...) op het moment waarop er grote werken aan de gebouwen gebeuren. Deze 'substantiële uitbreiding' is vastgelegd in de definities. Het gaat om een oppervlakte-uitbreiding ten opzichte van het moment van inwerkingtreding van deze verordening, met een bepaald % van wat er op de kavel is toegestaan, of een aanzienlijk uitbreiding van het bruikbare volume door bv. een extra verdieping te plaatsen.

Ook zal geëist worden dat de eigenaar reeds aanpassingen aan de verhardingen in de tuin uitvoert, als daar vergunningsplichtige werken gebeuren zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad,... Bij dit soort werken zal evenwel geen afbraak van bebouwing worden geëist, als er geen werken aan deze gebouwen zijn gepland. Daarom wordt in dit geval niet opgelegd dat de combinatie van verharding en bebouwing in totaliteit moet beperkt worden tot de toegelaten maxima, wel dat de situatie in deze richting evolueert.



Voorbeeld

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### Voorgeveellijn en zijgeveellijn

3.4

Woningen worden ingeplant in harmonie met hun omgeving.

De voorgeveellijn\* sluit aan bij deze van de aanpalende kavels, tenzij deze een uitzondering vormen t.o.v. wat gangbaar\* is in de omgeving.

In omgevingen waar zeer veel variatie is qua inplanting en voorgeveellijn\*, is de inplantingskeuze vrij maar wordt een minimum voortuindiepte van 6m gehanteerd.

Bij woningen in open (en halfopen) verband bevinden de zijgevel(s) zich op een afstand van de zijdelingse kavelgrenzen (– of grens) die courant in de omgeving voorkomt, met een minimum van 3m.

#### Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

3.5

Er zijn geen constructies\* in de **voortuinstrook\*** toegestaan.

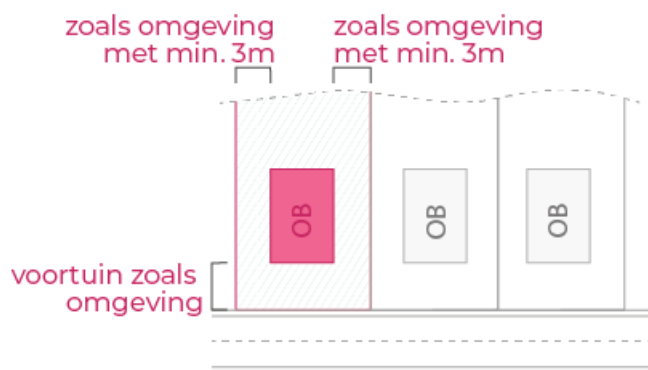
Verhardingen\* in de voortuinstrook\* blijven beperkt tot noodzakelijke verhardingen\* om de woning en/of garage te bereiken. Er kunnen daarnaast voor de woonfunctie max. 2 parkeerplaatsen in de voortuin worden aangelegd. Deze verhardingen\* maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verharderen oppervlakte (zie hierboven).

Bij woningen in open verband is minstens één **zijdelingse strook** volledig bouwvrij over de volledige kavellengte. De andere zijdelingse strook is vrij van constructies tussen woning en zijkavelgrens.

De constructies achter woning en/of één zijdelingse strook worden geplaatst op min. 1m van de zijkavelgrens, tenzij met schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar voor plaatsing op de kavelgrens. Deze constructies zijn max. 3m hoog (bovenzijde constructie).

## Voorgevellijn en zijgevellijn

Het principe is dat er wordt gekeken naar een normale inplantingswijze in de omgeving. De maat van 3m zijdelingse afstand is een absoluut minimum. In wijken waar grotere zijdelingse stroken dominant aanwezig zijn, wordt de grotere afstand van de kavelgrenzen gerespecteerd.



## Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

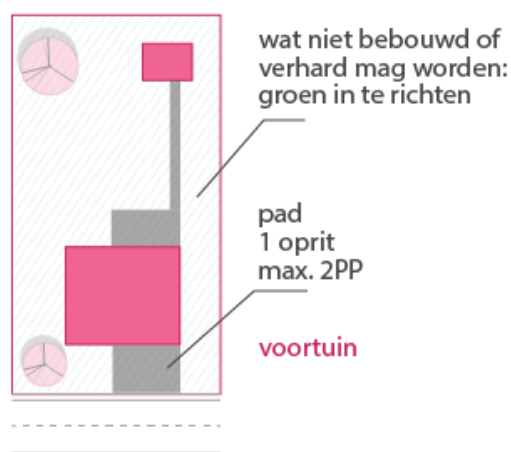
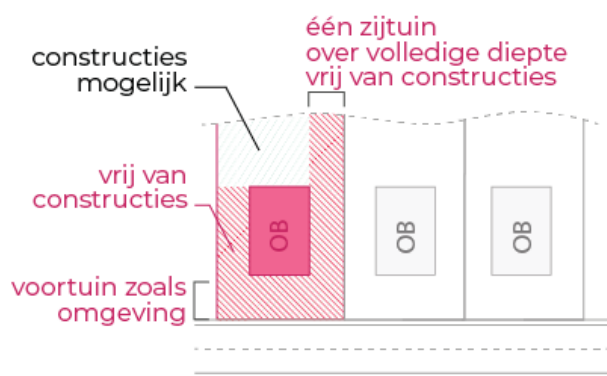
We beperken de hoeveelheid verharding en bebouwing in de voortuinstrook. Immers: deze zone is erg zichtbaar vanuit het openbaar domein. Bij opeenvolgende transformaties van voortuinen naar verharde zones, verandert het straatbeeld aanzienlijk.

Constructies zijn hier ongewenst: enkel bij gesloten bebouwing maken we (hieronder) een constructie voor fietsenstallingen mogelijk.

Verharding wordt beperkt. De voorschriften houden het mogelijk dat mensen een toegang en (een oprit naar) 2 parkeerplaatsen voor de woning verharden. (Waar de woning erg ver naar achter staat op het perceel, beschouwen we slechts de eerste 12 meter als voortuin.) De helft van de voortuin moet wel groen ingericht zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt.

Aandacht: We houden het mogelijk dat voor andere functies dan wonen nog parkeerplaatsen worden toegevoegd. Dit aspect wordt beoordeeld volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening, samen met de andere aspecten van de niet-woonfuncties (zie art. 4.2).

Voor de zijtuinen geldt volgend principe. Aan één zijde van de woning komen géén constructies in de zijtuinstrook zodat hier een openheid naar de straatzijde blijft bewaard. Aan de andere zijde van de woning kunnen wel bijgebouwen, vanaf de achtergevel. De zone die in de figuur niet is gearceerd, staat dus ter beschikking voor bijgebouwen. Deze zijn beperkt in hoogte.



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### **Uitzondering: fietsenberging bij woningen in gesloten verband**

3.6

Bij woningen in gesloten verband zijn beperkte constructies\* om fietsen te stallen toegestaan in de voortuin. Deze constructies\* bestrijken max. 4m<sup>2</sup> en zijn niet hoger dan 1.5m en zijn omzoomd door winterharde groenblijvende beplanting van dezelfde hoogte. Deze constructies\* maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verhardende oppervlakte (zie hierboven).

#### **Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit**

3.7

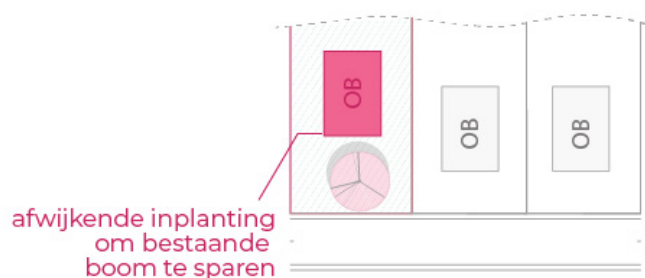
De vergunningverlenende overheid kan beslissen een uitzondering toe te staan op de regels m.b.t. inplanting indien dit de ruimtelijke kwaliteit op de kavel en op de aanpalende kavels ten goede komt en indien dit niet gepaard gaat met een toename van het aantal woningen.

### ***Uitzondering: fietsenberging bij woningen in gesloten verband***

*Omdat het stallen van fietsen in rijwoningen niet evident is en om het zacht verkeer te stimuleren, laat de verordening toe dat in de voortuinen van rijwoningen toch fietsen droog en veilig kunnen worden gestald.*

### ***Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit***

*In bepaalde gevallen kan het aangewezen zijn om de woning toch in te planten op een andere manier dan courant in de omgeving gebeurt. Dat kan bv. het geval zijn bij een sterk hellend terrein waar een andere inplanting te grote ingrepen in het maaiveld kan vermijden. Dat kan gebeuren n.a.v. een grillig gevormde woonkavel of een betere afstemming op specifieke functies op het naastliggend perceel, voor het behoud van waardevolle bomen, omwille van verkeersveiligheid,...*



## NIET-WOONFUNCTIONTIES

*In de 'te bestendigen woonwijken' komen heel wat andere functies voor dan wonen. Het is niet de bedoeling van deze verordening om deze verweving te verhinderen of expliciet te stimuleren. Wel vermeldt het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' in § 2.5.3 over de niet-woonfuncties een aantal bepalingen. Deze verordening moet steeds in combinatie worden gelezen met de bepalingen van dit PRUP. Het PRUP stelt onder meer dat de voorwaarden omtrent de inplanting van nieuwe niet-woonfuncties in de te bestendigen woonwijken verder kunnen worden uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften, bv. in een verordening. Omdat niet-woonfuncties heel gevarieerd zijn in volumetrie en impact op de omgeving, worden er niet te veel generieke voorschriften rond opgenomen.*

### Combinatie met het wonen

4.1

Nieuwe niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen, zijn alleen in combinatie met wonen toegestaan.

### Bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties

4.2

De toelaatbare bebouwing en verharding\* voor niet-woonfuncties wordt beoordeeld conform de goede ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte.



### **Combinatie met het wonen**

*Dit is een verdere uitwerking van art. 2.5.3 in het PRUP, dat stelt dat gedetailleerde voorschriften bepalingen kunnen inhouden omtrent de voorwaarden waarbinnen bepaalde niet-woonfuncties toelaatbaar zijn. Gezien het hoofdzakelijk residentieel karakter van de 'te bestendigen woonwijken' wordt verwacht dat een nieuwe niet-woonfunctie steeds gecombineerd wordt met een woonfunctie, zodat verweving met het wonen steeds is gegarandeerd. Het PRUP voorziet expliciet ruimte voor niet-woonfuncties in de centra, dorpsharten en gemengd bebouwde zones.*

*Bij gemeenschapsvoorzieningen geldt deze voorwaarde niet*



### **Bebouwing en verharding\* voor niet-woonfuncties**

*Omdat de niet-woonfuncties zo gevarieerd zijn in omvang - het kan gaan om een loods, een kantoor, een school, een bakkerswinkeltje- wordt ervoor gekozen hierover geen kwantitatieve regels op te nemen.*

## LEVEND GROEN

*Zelfs al zijn de doelstellingen rond groen karakter of landschappelijke inpassing in te 'te bestendigen woonwijken' niet even uitgesproken als in de lintbebouwing of in de groene woonwijken, toch willen we deze wijken kwalitatief inrichten en wapenen tegen de verwachte klimaatwijzigingen. Daarom willen we voldoende ruimte bieden voor groen en wateropvang. Groen zorgt voor afkoeling van de omgeving bij extreme hitte, voor het beter vasthouden van water en voor minder afstroomwater bij felle regenbuiten. Een groene omgeving bevordert het welbevinden bij bewoners van de wijk. Bomen spelen daarin een belangrijke rol.*

*Daarom worden een aantal voorschriften opgenomen rond bomen. Enerzijds beschermen we de grotere bomen die er al staan. Het duurt immers vele jaren, zelfs decennia, voor een nieuwe boom zijn finale kruinoppervlakte bereikt. Anderzijds zullen er op termijn ook bomen moeten komen op (voldoende grote) kavels met geen of weinig bomen. We nemen tot slot ook voorschriften mee rond inrichting van de voortuinen -zij bepalen immers het aanzicht van het publieke domein- en rond de globale groeninrichting op een kavel.*

*De groen- of bomensoort wordt niet verordenend vastgelegd. Wel is aan deze verordening een lijst met wenselijke boomsoorten gevoegd, die ondersteunend zijn aan de ecologische structuur in de verschillende landschapstypes en die gedijen in ons veranderend klimaat. De lijst geeft ook informatie per boom over de grootorde (en dus de verwachte hoogte), over de verwachte kruinomvang,... Deze informatie kan goed gebruikt worden om het voorstel voor de aanplant van bomen uit te werken. De eigenaars wordt dan ook aangeraden om voor deze duurzame boomtypes te kiezen.*

### Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel

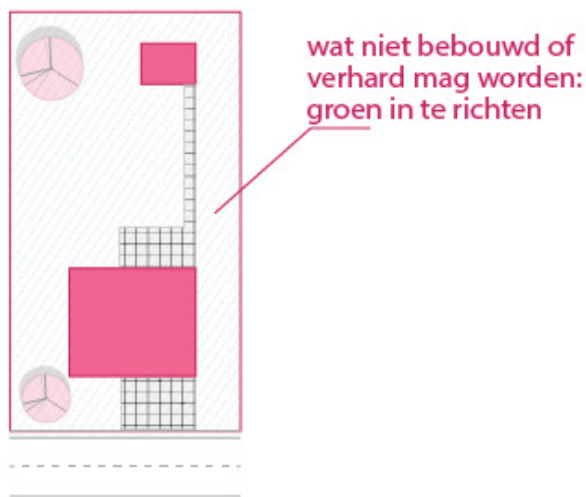
#### 5.1

De delen van de kavel die niet bebouwd en/of verhard mogen worden conform de bepalingen van art. 3, dienen met levend groen en onverhard ingericht te worden.

### ***Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel***

*In art. 3 wordt bepaald hoeveel er op een kavel mag worden ingenomen voor verharding of bebouwing. De andere delen van de kavel worden groen ingericht.*

*Opgelet: de bepalingen in §3 betreffen de verharding en bebouwing voor de woning en haar bijgebouwen. In geval van niet-woonfuncties (hetzij autonoom, hetzij in nevenbestemming bij het wonen) kan evt. extra verharding of bebouwing worden toegestaan om deze niet-woonfuncties goed te laten functioneren, bv. enkele extra parkeerplaatsen i.f.v. een winkeltje, een vrij beroep,... In dat geval zal het groenaandeel beperkter zijn. Deze situaties worden geval per geval beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening.*



## LEVEND GROEN

### 5.2

#### Minimum aantal bomen

Op woonkavels met een in acht te nemen kaveloppervlakte\* van een bepaalde omvang, wordt verplicht een minimum aantal bomen van een bepaalde grootorde\* voorzien:

| Kavel-oppervlakte                                                       | Min. aantal en grootorde* bomen                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 250 – 600 m <sup>2</sup>                                                | Min. 1 boom 3 <sup>de</sup> orde                                                     |
| 600 – 800 m <sup>2</sup>                                                | Min. 1 boom 2 <sup>de</sup> orde                                                     |
| 800 – 1.100 m <sup>2</sup>                                              | Min 1 boom 1 <sup>ste</sup> orde of 2 bomen 2 <sup>de</sup> orde                     |
| Vanaf 1.100 m <sup>2</sup> , per begonnen schijf van 400 m <sup>2</sup> | Min. 1 boom 1 <sup>ste</sup> orde of 2 bomen 2 <sup>de</sup> orde bovenop voorgaande |

Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van bomen in strijd is met het behoud of de versterking van natuurwaarden met een zekere beschermingsstatus of de bepalingen van een goedgekeurd beheer(s)plan.

De aanplant van deze bomen zal ten laatste gebeuren n.a.v. een vergunning voor

- Nieuwbouw van een woning, of
- Sloop en nieuwbouw of herbouw van een woning, of
- Substantiële uitbreiding\* van de bebouwing, of
- Vergunningsplichtige werken in de tuinzone

De bomen worden aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op de omgevingsvergunning.

## Minimum aantal bomen

*Zodra de oppervlakte van de kavel het toelaat, leggen we de aanplant van bomen van een bepaalde grootorde op (zie definities). Het is immers belangrijk om naar de toekomst toe voldoende hoogstammen in de woonwijken te voorzien. Ze fungeren als buffer tegen hitte en versterken de waterbergingscapaciteit.*

*Merk op dat de bomen op de woonkavel moeten worden voorzien; die is soms kleiner dan het volledige perceel (zie definities woonkavel). Het is best mogelijk dat in de omgevingsvergunning nog bijkomende bepalingen worden opgenomen m.b.t. groen op de rest van het perceel dat bv. in een openruimtebestemming ligt op het gewestplan. De verordening doet hierover geen uitspraak want beperkt zich tot de woonbestemmingen.*

*Bij de inplanting van de bomen wordt rekening gehouden met het burgerlijk wetboek, dat bv. afstanden tot de kavelgrenzen oplegt (art. 3.133). Ook wordt best nagekeken welke plaats deze inneemt in volgroeide vorm, zodat deze duurzaam en zonder insnoeien op de kavel kan bestaan. De bomenlijst in bijlage vermeldt de te verwachten kruinomvang en hoogte van boomsoorten die zich inpassen in de groenstructuur van Overijse en het (wijzigend klimaat). De eigenaars worden niet verplicht maar wel geadviseerd om uit deze soorten te kiezen. Indien andere soorten worden gekozen zal de grootorde door de aanvrager worden aangetoond: zie definities.*

*De resulterende boomdekking zal niet voldoende zijn om de 30% boomdekking te behalen op het private domein. Echter, bij kleinere percelen moet ook rekening gehouden worden met bezonning en lichtinval in de tuinen. De beperktere boomdekking zal worden gecompenseerd door vergroening van het openbaar domein, en in de groene wijken. Meer bomen dan voorzien in de tabel, of een aanvulling met kleinere bomen en heesters is natuurlijk ook toegestaan.*

*In uitzonderlijke gevallen kan het voor de natuur- of erfgoedwaarden beter zijn om geen of minder bomen te voorzien, bv. als er sprake is van provinciale prioritaire soorten of gemeentelijke Koesterburen die beter gedijen in open landschap, of als er minder aanplant is voorzien in een natuurbeheerplan of een beheerplan i.k.v. erfgoed (bv. een historisch park). Dan kunnen uitzonderingen worden toegestaan.*

*De aanplant van de bomen wordt opgelegd bij sloop en nieuwbouw, zodra er werken worden uitgevoerd die de heraanleg van een groot deel van de tuin vereisen, en bij werken met substantiële uitbreiding van bebouwing of verharding: zie hiervoor de definities.*

*De modaliteiten voor de aanplant kunnen verder worden geregeld in een gemeentelijk reglement.*

## LEVEND GROEN

### Specifieke bepalingen voor de voortuin

#### 5.3

Het gedeelte van de voortuinstrook\* dat niet mag worden verhard of bebouwd conform de bepalingen van art 3.5 wordt met levend groen ingericht.

Het gaat om minstens 50% van de voortuinstrook\*. Uitzonderingen zijn mogelijk voor

- niet-woonfuncties conform art.4
- zeer smalle panden met een garage in de voorgevel, indien 50% verharding niet toelaat de voordeur en garage te bereiken.

In een voortuin van minstens 3m diep wordt minstens één boom of heester geplant. De minimum grootorde\* is :

| Minimale maten voortuin* | Minimale grootorde                 |
|--------------------------|------------------------------------|
| > 18m <sup>2</sup>       | 1 heester                          |
| > 100m <sup>2</sup>      | 1 boom orde 3                      |
| > 180m <sup>2</sup>      | 1 boom orde 2                      |
| > 360m <sup>2</sup>      | 1 boom orde 1 of 2<br>bomen orde 2 |

De hier verplichte boom wordt mee gerekend in het minimaal aantal bomen dat op de kavel moet worden voorzien.

Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van een boom in de voortuin niet haalbaar is. In dat geval dient de vereiste boom elders op de kavel te worden geplant en moet in de voortuin een kleinere boom of een heester geplant worden (bovenop de reeds vereiste bomen).

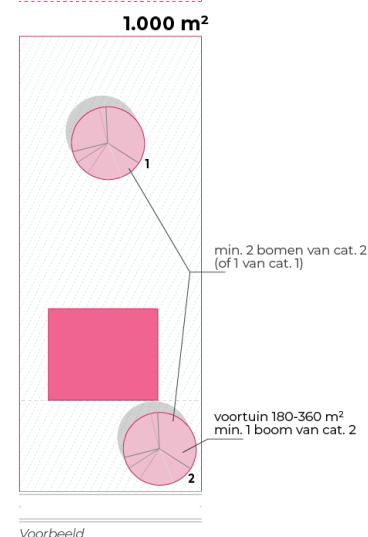
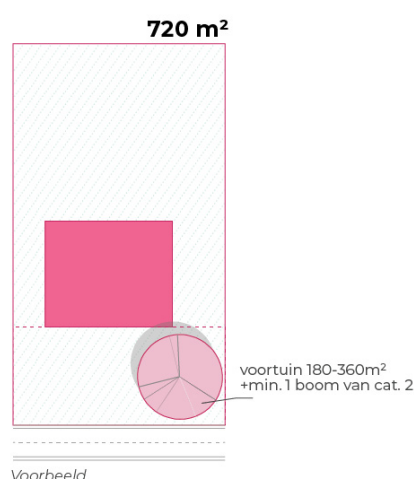
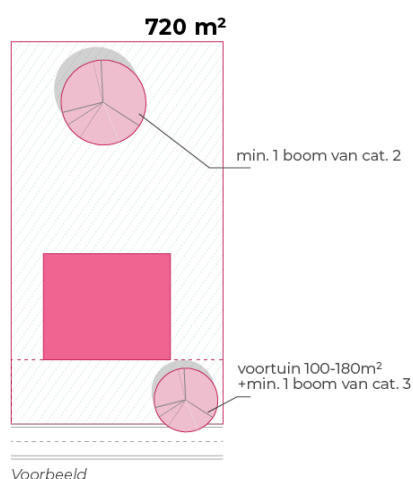
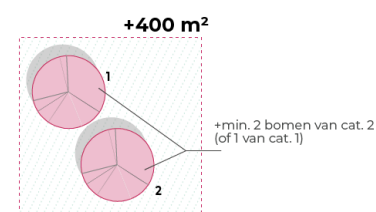
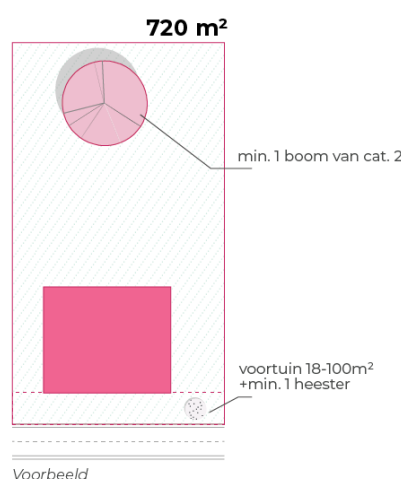
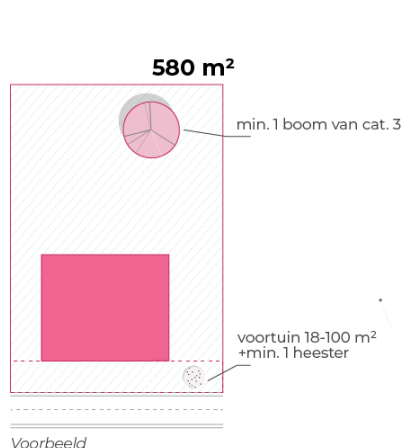
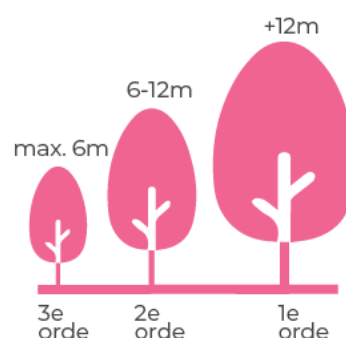
## Specifieke bepalingen voor de voortuin

We leggen strenge bepalingen op i.v.m. de groene inrichting van de voortuinstrook. Immers: deze zone is erg zichtbaar vanuit het openbaar domein.

Minstens de helft van de voortuin moet groen ingericht zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Waar het perceel breed is, zijn enkel de toegang en 2 parkeerplaatsen te verharden -zie hiervoor §3- en de rest is groen ingericht.

Om het straatbeeld te vergroenen en als ondersteuning van het beleid om de boomdekking in de gemeente te verhogen, leggen we op dat elke voortuin voorziet in een (heester of) een boom, afhankelijk van de diepte van de tuin

Op bepaalde kavels kan de aanplant van een boom "niet haalbaar" zijn; bv. omdat het een zeer smal perceel betreft en bomen zich steeds op 2m van de kavelgrenzen moeten bevinden, wat vb. de ontsluiting van een garage zou kunnen verhinderen; bv. omdat de verkeersveiligheid of de aanwezigheid van andere infrastructuur bomen in de voortuin niet toelaat; bv. omdat de boom in een zuidgerichte voortuin teveel daglicht wegneemt en in de woning geen andere oplossingen voorhanden zijn,... In dat geval mag de boom elders in de tuin worden geplaatst, en blijft de verplichting behouden om toch iets van heester of boom te voorzien. De aanvrager motiveert waarom deze inplanting niet haalbaar zou zijn, maar de beoordeling blijft bij de vergunningverlener.





## LEVEND GROEN

### Kapverbod

5.4

De kap van bomen van bomen met een stamomtrek van minstens 30cm (gemeten op 1m hoogte) is verboden.

### Uitzonderingen op het kapverbod

5.5

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

**5.5.1** Per uitzondering is de kap van deze bomen wel toegestaan **bij ziekte of gevaarlijke situaties:**

- bij vastgestelde ziekte die het verwijderen verantwoordt;
  - indien de boom zelf risico vertoont op omwaaien;
  - indien de boom een aantoonbaar gevaar vormt voor de stabiliteit van gebouwen en de strikt noodzakelijke constructies en verhardingen om de woning en garage te bereiken, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
  - indien de boom een aantoonbaar gevaar inhoudt voor ondergrondse constructies en leidingen of voor openbare infrastructuren en nutsvoorzieningen, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien het behoud van de boom niet verenigbaar is met de veiligheid op het openbaar domein of op verkeersinfrastructuren.

Ziekte of gevaar worden, in geval van discussie, vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.5.2** De kap is niet verboden indien het behoud van alle bomen van deze grootte **de inplanting van een woning met tuinzone** ergens op de woonkavel onmogelijk maakt omdat het over een quasi volledig bebost perceel gaat. De kap kadert in een aanvraag tot nieuwbouw van een woning, waarin deze situatie wordt aangetoond.

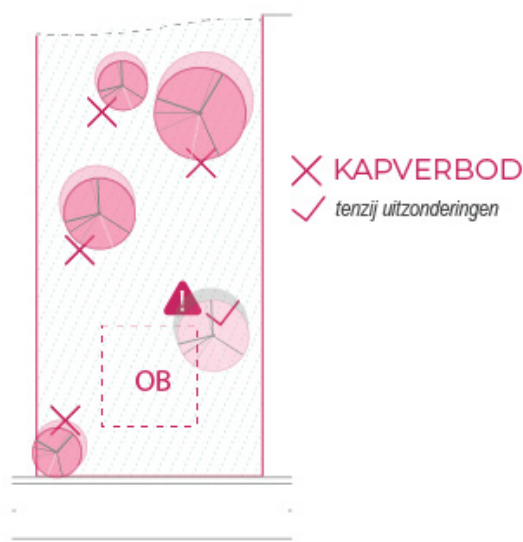
**5.5.3** De kap is niet verboden indien ze in functie staat van de **versterking van de groenstructuur, verhoging van natuurwaarden of het duurzaam beheer van aanwezig groen:**

## Kapverbod

Bomen zullen een belangrijke rol spelen in de beheersing van de effecten van de klimaatverandering. Het duurt decennia vooraleer een jonge boom volgroeid is: grote bomen zijn dus een te koesteren goed. Ook op kortere afstand van de woning willen we daarom, zolang er geen dwingende aanleidingen zijn, de bomen in principe behouden. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk, die we onder 5.5 opsommen.

**Opgelet:** de **vrijstelling** op het kappen van bomen in de nabijheid van woningen, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, **geldt dus niet**. Immers, de vrijstelling geldt enkel voor handelingen die niet door stedenbouwkundige voorschriften worden verboden.

**Opgelet:** deze regeling moet samen gelezen worden met de bepalingen van het natuur- en bosdecreet. In bepaalde gevallen heft het bosdecreet het kapverbod uit deze verordening op, met name in het geval van kap in een 'bos' zoals gedefinieerd in het bosdecreet.



## Uitzonderingen op het kapverbod

In een aantal gevallen geldt het kapverbod niet. Om te vermijden dat bepaalde uitzonderingsgevallen onterecht worden ingeroepen door de eigenaar, is hiervoor in een aantal gevallen wel een bevestiging door een door de overheid aangestelde expert vereist.

Bomen die ziek zijn kunnen wel gekapt worden. Hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen; bv. door gevaar op omwaaien, omdat ze dermate dicht tegen een gebouw groeien dat hierdoor een stabiliteitsprobleem zou kunnen ontstaan, omdat de boom gevaar oplevert op het publiek domein of de bereikbaarheid van de woning onmogelijk maakt, omdat de wortelgroei een gevaar vormt voor ondergrondse structuren en leidingen, ... Ziekte en onveilige situaties dienen worden vastgesteld door een door de gemeente aangestelde boomexpert of zijn het gevolg van adviezen i.k.v. de procedure van de omgevingsvergunning (bv. infrastructuurbeheerder).

De nadere regels rond de beoordeling door een door de overheid aangestelde expert worden opgenomen in een gemeentelijk reglement, samen met een aantal praktische aspecten rond de uitvoering van de kap.

Ook is voorzien dat per uitzondering gekapt kan worden als de kavel niet als woonkavel bruikbaar is met behoud van alle bomen. Op een onbebouwde woonkavel die volledig vol staat met grote bomen, kunnen voldoende bomen gerood worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.

## LEVEND GROEN

- bomen die niet voorkomen op de bomenlijst\* kunnen worden gekapt indien wordt vastgesteld dat de vervanging van de boom door een boom op de bomenlijst\* een verbetering inhoudt voor de ecologische en groenstructuur;
- bomen die het behoud of de gezonde groei van naburige meer waardevolle exemplaren of de ontwikkeling van natuurwaarden verhinderen, kunnen worden gekapt.

Ook deze situaties worden vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.5.4.** Indien de boom deel uitmaakt en zal blijven uitmaken van een bos conform het bosdecreet\*, gelden de bepalingen van het bosdecreet, die voortgaan op art. 5.4. In dit geval moet de uitzonderlijke kap niet opgenomen worden in een omgevingsvergunning. Echter, indien in het kader van het bosdecreet een ontbossing wordt toegestaan, blijven art 5.4 en de uitzonderingen 5.5.1 t/m 5.5.3 van kracht in de te ontbossen zone.

**5.5.5.** Het kapverbod van art. 5.4 geldt **niet** in gebieden met een door de overheid goedgekeurd beheer(s)plan i.k.v. bosbeheer, natuurbeheer of het beheer van parken in het kader van het erfgoeddecreet. In deze gebieden worden de beheer(s)plannen toegepast.

*Ook bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn kunnen worden gekapt in functie van aanplanting van meer waardevolle exemplaren. De gemeente wil het bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Overijse en HORIZON+ (en dus alvast niét in aanmerking komen voor deze uitzonderingsbepaling) zijn opgelijst in de bomenlijst in bijlage: dit zijn streekeigen bomen en uitheemse bomen die zich goed aanpassen aan het veranderend klimaat, en zich integreren in de groenstructuur: zie definities. Daarnaast kan het voorkomen dat bomen elkaars groei of duurzaam behoud verhinderen en het vanuit een goed boombeheer aangewezen kan zijn om te kappen of 'op kaphout te zetten' i.f.v. het behoud van andere bomen. Ook kan kap in functie van een verbeterde natuurontwikkeling aangewezen zijn. Dergelijke situaties moeten steeds aangetoond worden aan de hand van gunstige adviezen van adviserende instanties of de beoordeling van een door de gemeente aangestelde boomexpert.*

*Indien de aanvraag gelegen is in een bos en er geen goedkeuring gegeven wordt tot ontbossing door de bevoegde instanties, gelden de bepalingen van het bosdecreet. Echter, indien een ontbossing wél wordt goedgekeurd, wordt deze zone een tuinzone. De betreffende bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin. De bepalingen van art. 5.4 en 5.5.1-2-3 blijven hier dus van kracht. In deze gevallen zal het kappen van de bomen dus afgewogen worden aan het principiële kapverbod en de mogelijke uitzonderingen daarop, om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden.*

*Het gemeentelijk kapverbod geldt niet waar er goedgekeurde beheer(s)plannen zijn; hier gelden de bepalingen van dat plan.*

## LEVEND GROEN

### Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

#### 5.6

Elke boom die valt binnen de bepalingen van art. 5.5 en gekapt wordt, dient gecompenseerd te worden door een nieuwe boom aan te planten, tenzij dit de inplanting van een woning met tuinzone op de kavel onmogelijk maakt.

Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 30cm heeft bereikt, tenzij hij valt onder de bepalingen van art.5.5.

De compenserende boom is in principe van minstens dezelfde grootorde\*, tenzij de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een of meerdere bomen van een kleinere grootorde zijn aangewezen, bv. in het kader van de versterkte groenstructuur (5.5.3), van reeds sterk begroeide kavels,...

Compensatie gebeurt met bomen die doorgroeien in hun natuurlijke kroonvorm; leibomen of bomen in bol- of knotvorm worden niet aanvaard.

Indien de kap kan gebeuren onder uitzondering 5.5.3, wordt de compenserende boom bovendien verplicht gekozen uit de bomenlijst\*.

Indien er sprake is van ontbossing met compensatie conform de bepalingen van het bosdecreet, moet de eventueel opgelegde compensatie eveneens worden uitgevoerd.

### **Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap**

*Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant. Dit gebeurt op eigen terrein, tenzij op het terrein geen boom meer kan worden geplaatst, bv. omdat het een volledig bebost terrein betreft waar de kap wordt toegestaan om een woning met tuinzone te realiseren. Ook kan het aangewezen zijn, bv. als de kavel eigenlijk te klein was voor de te kappen boom, een of meerdere kleinere bomen als compensatie te voorzien.*

*De grootorde (zie definities) kan worden nagekeken in de bomenlijst, indien uit deze lijst gekozen wordt; zoniet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.*

*De eigenaar kan de compenserende boom vrij kiezen maar wordt gestimuleerd om bomen te kiezen uit de bomenlijst in bijlage. Als de kap werd toegestaan omdat de bestaande bomen ecologisch niet interessant zijn en beter worden vervangen, moeten de bomen wél uit de bomenlijst worden gekozen.*

*We vermelden nog dat het kapverbod geldt in het kader van de omgevingsvergunningsplicht. Het bekomen van een toelating tot ontbossing, eventueel met compensatie, in het kader van het bosdecreet betekent niet dat de vergunning tot kap wél moet worden afgeleverd, zoals hierboven uitgelegd*

*De nadere regels rond de compensatie worden opgenomen in een gemeentelijk reglement.*

## LEVEND GROEN

### Afsluitingen

5.7

In **voortuinen\*** zijn alleen levende groene afsluitingen toegelaten, evt. gecombineerd met hekwerk dat niet hoger is dan de levende groene afsluiting.

In **zij- en achtertuinen\*** zijn alleen levende groene afsluitingen en/of een open hekwerk toegelaten.

In de achtertuin zijn ook gesloten afsluitingen met een hoogte van max. 2m toegestaan tot 5m vanaf de achtergevel en enkel waar er sprake is van een woning op de perceelsgrens.

### Reliëfwijzigingen

5.8

Aanpassingen aan het natuurlijke maaiveld zijn enkel toegestaan voor en in de onmiddellijke omgeving van de woning en in functie van de toegang tot de woning en haar autostalplaatsen.

Er mag echter geen reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1m van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen.

Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 4,5° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

Punctueel kunnen uitzonderingen worden gemaakt in functie van waterpartijen: vijver, zwembad, zwembad. Ook voor de overgangshelling kunnen uitzonderingen worden toegestaan waaraangetoond wordt dat de vereiste zachte overgang niet haalbaar is.



## Afsluitingen

*Hekwerk in de voortuin wordt beperkt tot de hoogte van het groen; in de periode na de aanplant wordt uiteraard getolereerd dat het groen nog lager staat. Opgelet: in het kader van de veiligheid en het zicht op of vanuit de straat kunnen beperkingen op de hoogte worden opgelegd: dit wordt beoordeeld op het niveau van de vergunningsaanvraag.*

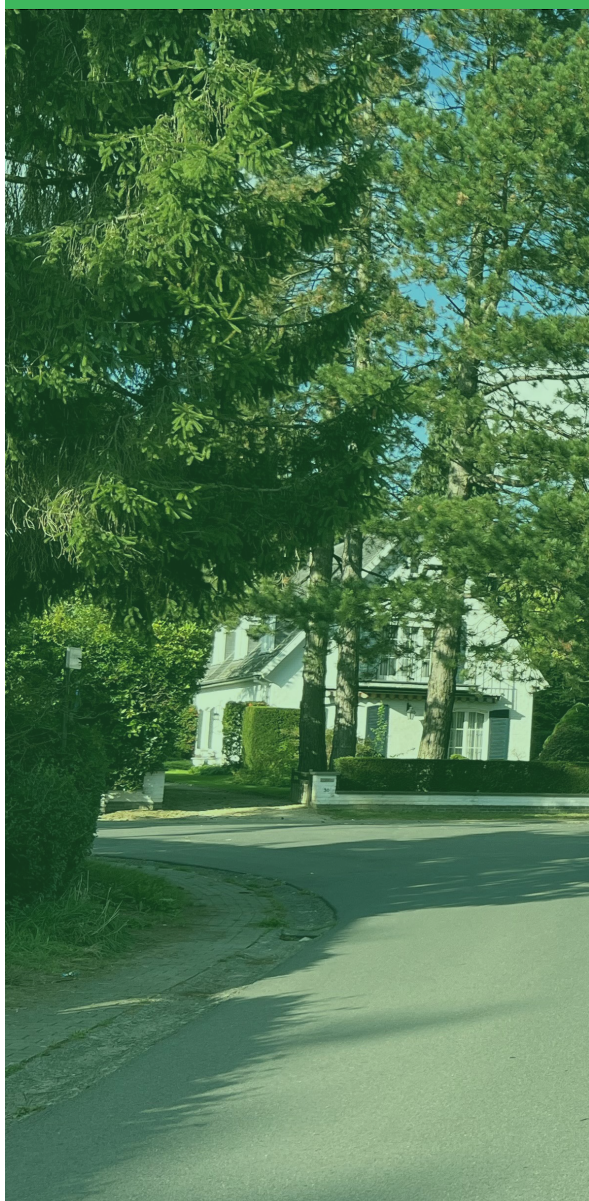
*De voorkeur gaat uit naar levende hagen in zij- en achtertuin. Dit draagt bij aan de ecologische kwaliteit van de omgeving maar ook aan de beeldkwaliteit van de tuinen zelf. Om ook voldoende privacy te creëren op smalle kavels zonder te veel breedte te verliezen t.h.v. de achtergevel, wordt over beperkte lengte ook gesloten hekwerk toegestaan. Dit is toegelaten waar de woning tot op de perceelsgrens komt, dus voor gesloten bebouwing of de kant van de burenbij halfopen bebouwing. Een haag neemt hier immers heel wat ruimte in van de terraszone.*

## Reliëfwijzigingen

*Indien er bv. op hellende terreinen gebouwd wordt, wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk bewaard en passen de woning en de bijgebouwen zich zo goed mogelijk in op het terrein. Wel is het toegestaan dat beperkt wordt ingegrepen op het maaiveld om bv. een terras aanpalend aan de woning te realiseren, om de deuren en de garage op normale wijze te bereiken,... De overgang naar het natuurlijk maaiveld gebeurt dan met hellingen, niet met keermuren, tenzij dit niet inpasbaar is (bv. voor de helling naar de ondergrondse garage).*

*Op korte afstand van de burenbij wordt het natuurlijk maaiveld gerespecteerd zodat er geen bruuske terreinverschillen op de perceelsgrenzen zijn.*

## HOOFDSTUK 2 - GROENE WOONWIJKEN







## BELEID

De 'groene woonwijken' zijn woonzones waar weinig andere functies voorkomen en waar de woondichtheid laag ligt. De woonkavels zijn dus meestal groot, boven 10 are. Er is verhoudingsgewijze veel groene ruimte aanwezig ten opzichte van de bebouwing. Sommige van deze wijken hebben een bos- of parkachtig karakter, maar in andere is anno 2023 de boomdekking eerder beperkt. De groene woonwijken zijn in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' in groene contour aangeduid. Ze liggen steeds buiten de afgebakende woonkernen. Het gaat bijna uitsluitend om zones met een gewestplanbestemmingen woonpark, behalve de zeer groene wijk Vlierbeek-Nieuwveld die werd toegevoegd in het PRUP omwille van haar feitelijk karakter als woonpark.

Het beleid in de 'groene woonwijken' is gericht op het ondersteunen van het aangenaam **wonen aan lage dichtheid in een groene omgeving**. De zones zijn bedoeld voor eengezinswoningen op ruime kavels. De creatie van extra kavels, en dus extra woningen, wordt streng geregeld. Bestaande bouwrechten op correct ontsloten kavels worden wel gerespecteerd. Het bestaand bos- of parkachtig karakter wordt bewaard waar dit nog aanwezig is en op lange termijn hersteld waar in de feiten weinig hoogstammig groen te vinden is. Dit gebeurt door het bestaande waardevolle groen te beschermen en door de aanleg van een bepaalde oppervlakte 'bomenzone' te verplichten. Uiteraard zal dit stapsgewijze gebeuren naar aanleiding van verbouwingswerken of heraanlegwerken op individuele kavels. De gemeente werkt op haar beurt aan de vergroening van het openbaar domein.

We herhalen hier ter info **enkele krachtlijnen uit de voorschriften van het provinciale RUP** voor de groene woonwijken:

- Geen streven naar 'ruimtelijk rendement'; geen meergezinswoningen en wonen aan lage dichtheid (niet dichter dan de omgeving);
- Residentieel en groen karakter; geen verweving met andere functies als doelstelling (tenzij gemeenschapsvoorzieningen)
- Groen karakter moet extra gemotiveerd zolang er geen detailvoorschriften hierover bestaan
- Punctuele uitzonderingen mogelijk; die kunnen ook opgenomen worden in latere detailvoorschriften

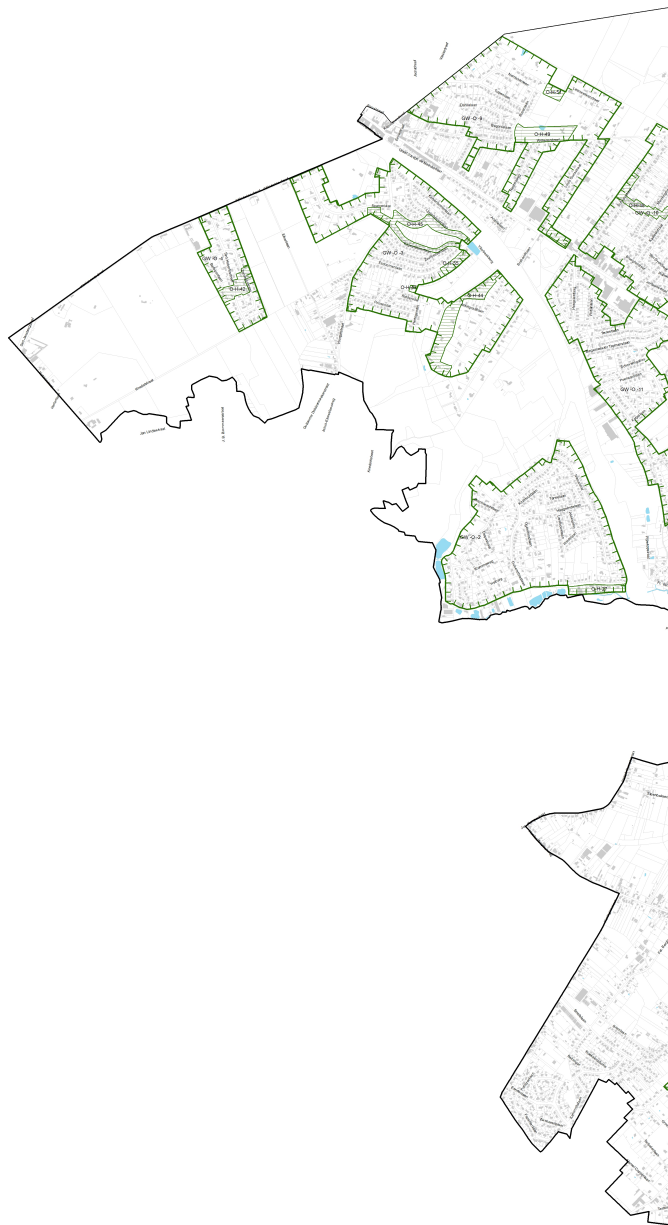
Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.

# 4

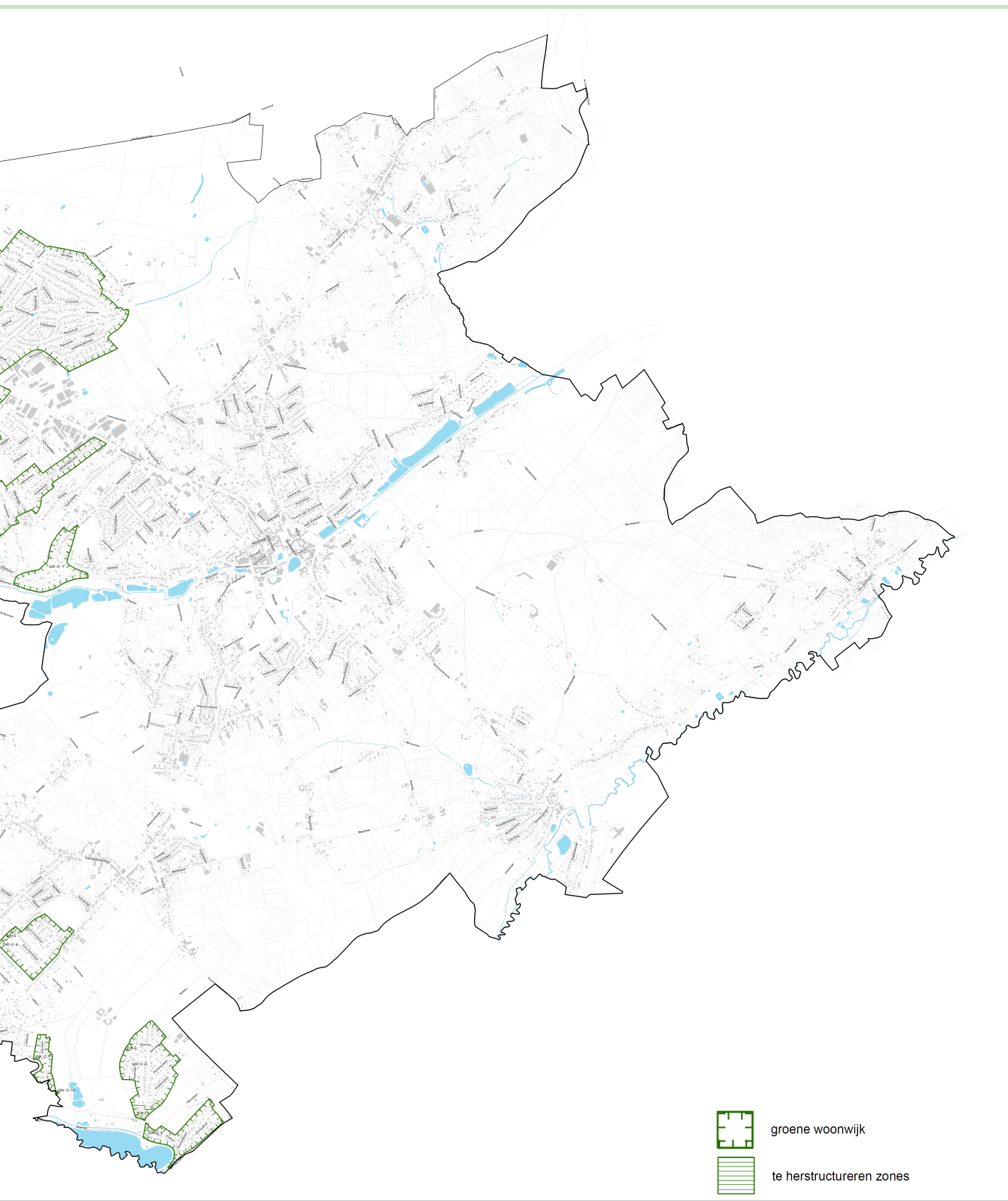
## UITGANGS- PUNTEN

- 1 Residentieel en groen karakter staat voorop
- 2 Eengezinswoningen aan lage dichtheid
- 3 Grote kavels aan bestaande straten
- 4 Boomdekking en groen bewaren en versterken

## TOEPASSINGSGEBIED







## TOEPASSINGSGEBIED

### Toepassingsgebied

0.1

Dit hoofdstuk is van toepassing op de zones die in het PRUP 'afbakening kernen HORIZON+' zijn afgebakend als 'groene woonwijken'. Indien het PRUP zou worden vernietigd, dan is dit hoofdstuk van toepassing op onderstaande afbakening, meer in detail getoond in de kaart in bijlage.

### Toepassingsgebied

0.2

Het toepassingsgebied is bovendien beperkt conform hfdst.5 algemene bepalingen art. 0.2-0.3-0.4.



## **Afbakeningen in het PRUP**

*We volgen de afbakeningen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan, nemen we de afbakeningen over in de verordening. En de motivering voor de afbakeningen mee in de bijlagen.*

## **Inhoudelijk toepassingsgebied**

*De verordening geldt enkel voor het privaat domein en niet op het publiek domein.*

*De verordening bevat bovendien heel wat bepalingen rond woningtypes, de omvang van kavels,... Deze bepalingen zijn niet van toepassing: Deze bepalingen zijn niet van toepassing:*

- Op het decretaal voorzien zorgwonen, omdat dit steeds een tijdelijke situatie betreft*
- Voor het sociaal wonen en andere decretaal voorziene vormen van betaalbaar wonen voor doelgroepen: zij hebben hun eigen regelgeving.*

*Tenslotte benadrukken we dat onderstaande voorschriften enkel van toepassing zijn op percelen met een woonbestemming, dus niet in de parkgebieden, gebieden voor openbaar nut,... die in de contouren begrepen zijn.*

## VERKAVELEN & WEGENIS

*Het opsplitsen van een bestaand perceel of kavel in meerdere woonkavels heeft een sterke impact op het groen karakter van de woonwijken. Immers, een nieuwe kavel gaat gepaard met het bouwen van een woning en bijgebouwen, de aanleg van verhardingen om deze gebouwen te bereiken en de tuin te gebruiken. Vaak dat dit gepaard met het verwijderen van heesters en bomen. Langs de straatzijde ontstaan meer toegangen en dus minder ononderbroken groene raden. Kortom: een opsplitsing zorgt voor het verlies van groen straatbeeld, van groen ingerichte ruimte en van bomen (of tuinzone die potentieel bebost kan worden). In de groene wijken is de doelstelling om de boomdekking en het beeld van het bos- of parkachtig karakter te behouden en te versterken. Daarom verbinden we het verkavelen aan strenge voorwaarden. Er geldt geen absoluut verkavelingsverbod maar we leggen wel strenge eisen op voor wat betreft de maten en de ligging van nieuwe kavels.*

### Geen nieuwe wegen

1.1

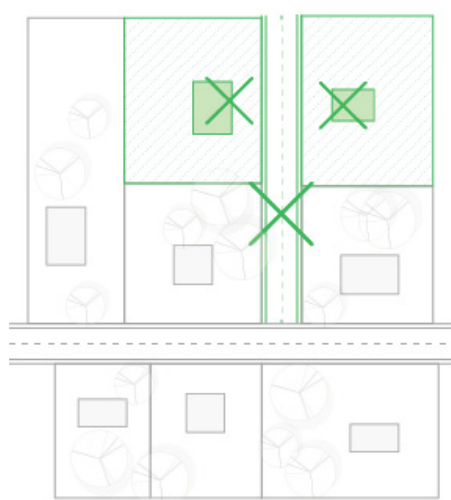
Nieuwe (private of publieke) wegen ter ontsluiting van woonkavels zijn niet toegestaan.

Paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn wel toegestaan. Uitzonderingen kunnen ook toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.3 en 2.5.

### Geen nieuwe kavels in tweede orde

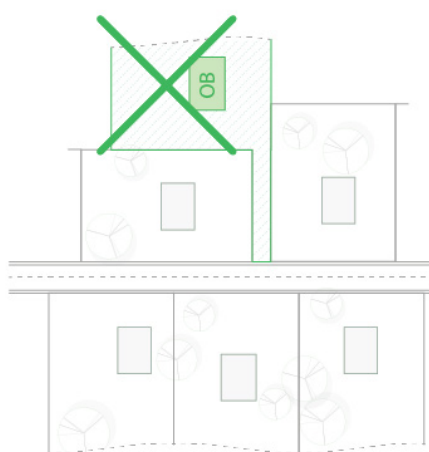
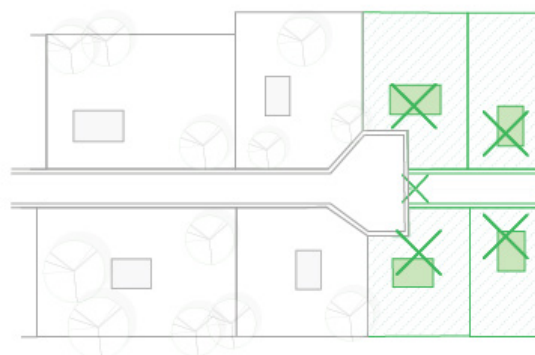
1.2

Nieuwe woonkavels\* in tweede orde\* zijn niet toegestaan. Uitzonderingen kunnen toegestaan in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.3 en 2.5.



### Geen nieuwe wegen

*Het recht op bouwen is gekoppeld aan de ligging aan de uitgeruste weg. In deze wijken gaan we geen nieuwe wegen meer trekken in binnengebieden of in woonzones achterin, bij de tuinen. Dit zou aanleiding geven tot nieuwe potentiële woonkavels op plaatsen waar vandaag niet per se een bouwrecht bestaat. Nieuwe kavels verminderen het groene karakter van deze wijken.*



### Geen nieuwe kavels in tweede orde

*De groene woonwijken zijn (volgens het PRUP) bedoeld voor eengezinswoningen, dus één woning op een eigen kavel. Het bouwen van extra woningen achterop een kavel is dus sowieso niet toegestaan. Dit voorschrift vermijdt dat een diepe kavel wordt gesplitst in twee, met toch een extra woning als gevolg.*

*Enkel in de gevallen er gekozen wordt om twee kavels voor open bebouwing te combineren tot 2 kavels voor compacte woningen die zich beter inpassen in de context (zie ook art. 2.3) of in de 'te herstructureren zones waar projecten met méér dan 1 woning zich moeten inpassen in de landschappelijke, groen- of waterstructuur (zie ook art. 2.5), is een plaatsing achterin denkbaar.*

## VERKAVELEN & WEGENIS

### 1.3

#### Nieuwe kavels aan de straatzijde

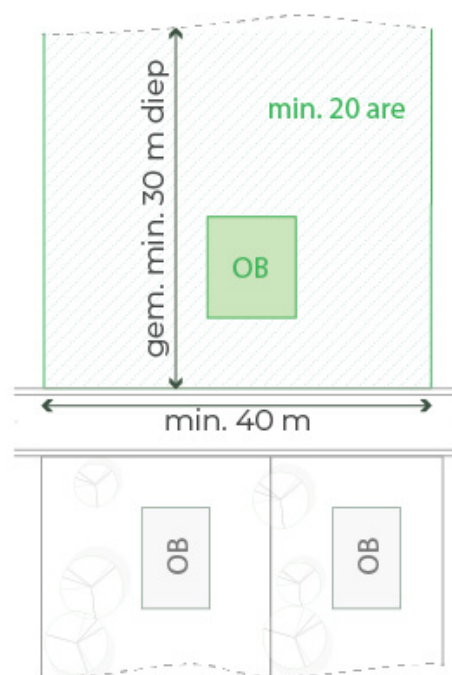
Nieuwe woonkavels aan straatzijde hebben:

- minimaal 20 are kaveloppervlakte\*
- minimaal 40 meter kavelbreedte\* aan de straatzijde;
- gemiddeld minimaal 30m kaveldiepte\*

De vereiste minimumafmetingen dienen volledig binnen een woonbestemming\* behaald te worden.

## Nieuwe kavels aan de straatzijde

*Percelen van minstens 80m breed aan een bestaande weg, kunnen dus nog wel opgesplitst worden. Het gaat in principe om kavels voor open bebouwing, maar er zijn enkele uitzonderingen voorzien die hieronder worden behandeld. De maat van 40 meter garandeert dat aan de straatzijde een ruime zone blijft bestaan die groen kan worden ingericht en alzo het bos- en parkachtig karakter bewaart. Deze kavelbreedte laat ook toe dat de randen van de woonkavel een ruime groene strook kunnen krijgen, ingericht als "bomenzone" (zie art. 5 hieronder). Deze groene randen zorgen ervoor dat er, zelfs bij verkaveling, voldoende ecologische structuur doorheen de groene woonwijken blijft bewaard.*



## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

*De groene woonwijken zijn bedoeld voor wonen in het groen, in eengezinswoningen en aan lage dichtheid. Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' legt dit op. De verordening herbevestigt dit principe en preciseert in welke gevallen er kan afgeweken worden van het normale bebouwingstype van de vrijstaande eengezinswoning. Er wordt ook verder uitgeklaard onder welke voorwaarden voor een hogere woningdichtheid kan worden gekozen.*

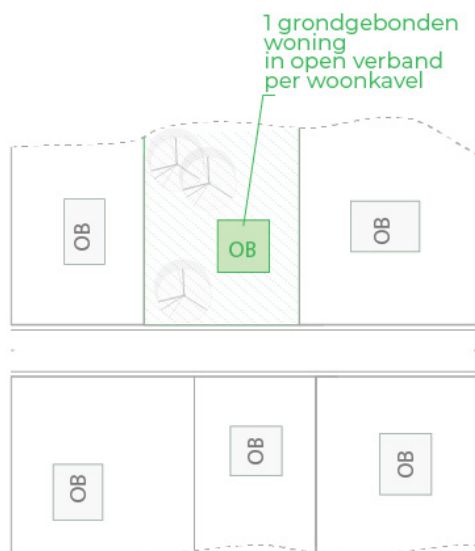
### Woningdichtheid- en type

#### 2.1

Per woonkavel\* is één grondgebonden woning in open verband toegestaan.

Een bestaande woonkavel aan de straatzijde kan bebouwd worden indien de kavelbreedte\* min. 16m bedraagt en indien deze (gemiddeld) minimum 30m kaveldiepte\* heeft.

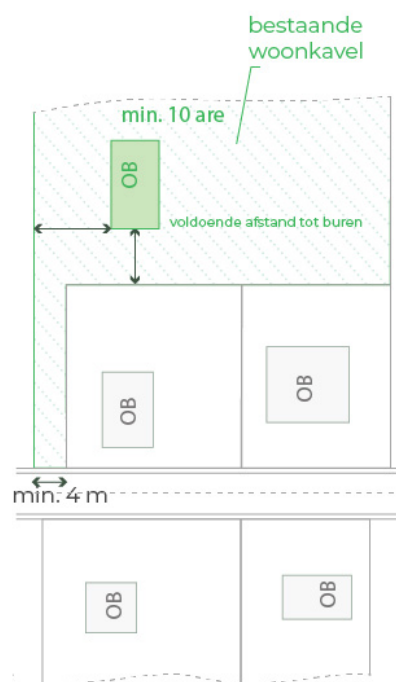
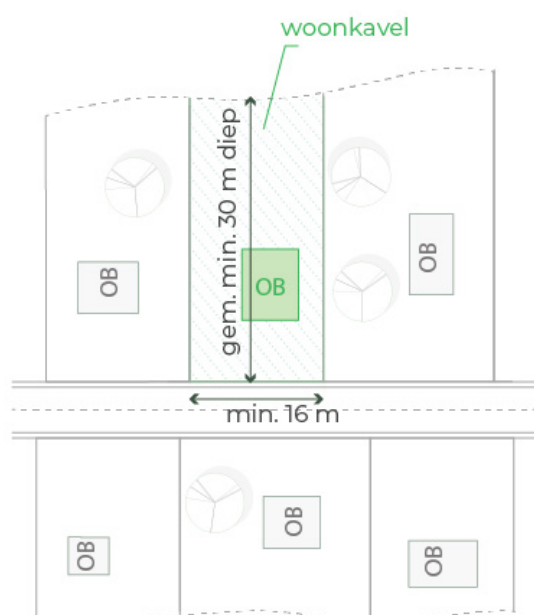
Een bestaande woonkavel\* in tweede orde\* kan bebouwd worden indien er een private toegangsweg van min. 4m breed aanwezig is bij inwerkingtreding van deze verordening, en de kaveloppervlakte\* min. 10 are bedraagt.



## Woningdichtheid- en type

Het PRUP legt eengezinswoningen op. De norm is de vrijstaande woning in open bebouwing. Een kavel moet, om bebouwbaar te zijn, wel de nodige afmetingen hebben zodat afstanden van 4 à 5m tot de buurpercelen kunnen worden behouden.

Nieuwe kavels in tweede orde creëren is niet toegestaan (zie hierboven) maar kavels die reeds correct gecreëerd waren bij inwerkingtreding van het plan kunnen nog wel worden benut. Het is immers niet de bedoeling om bestaande bouwrechten weg te nemen. Die kavel in 2de orde moet wel een voldoende brede aansluiting naar de weg te hebben. Ze moet ook voldoende breed en diep zijn om afstanden van de tuinen van de buurpercelen te behouden. Een kavel van 10 are is nét voldoende voor een oprit en een woning met 10m afstand tot de kavelgrenzen. Bebouwing in tweede orde heeft (potentieel) een grotere impact op omliggende tuinen. De afstanden van een woning in tweede orde t.o.v. de percelsgrenzen van aanpalende woonkavels zijn daarom groter dan in eerste orde.





## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

2.2

Een bestaande wachtgevel\* moet in principe afgewerkt worden door er een woning tegen aan te bouwen, volgens deze voorwaarden:

**Bij één bestaande wachtgevel** is dit een woning in halfopen verband, indien de kavel aansluitend bij de wachtgevel een bestaande woonkavel met min. 11m kavelbreedte\* is.

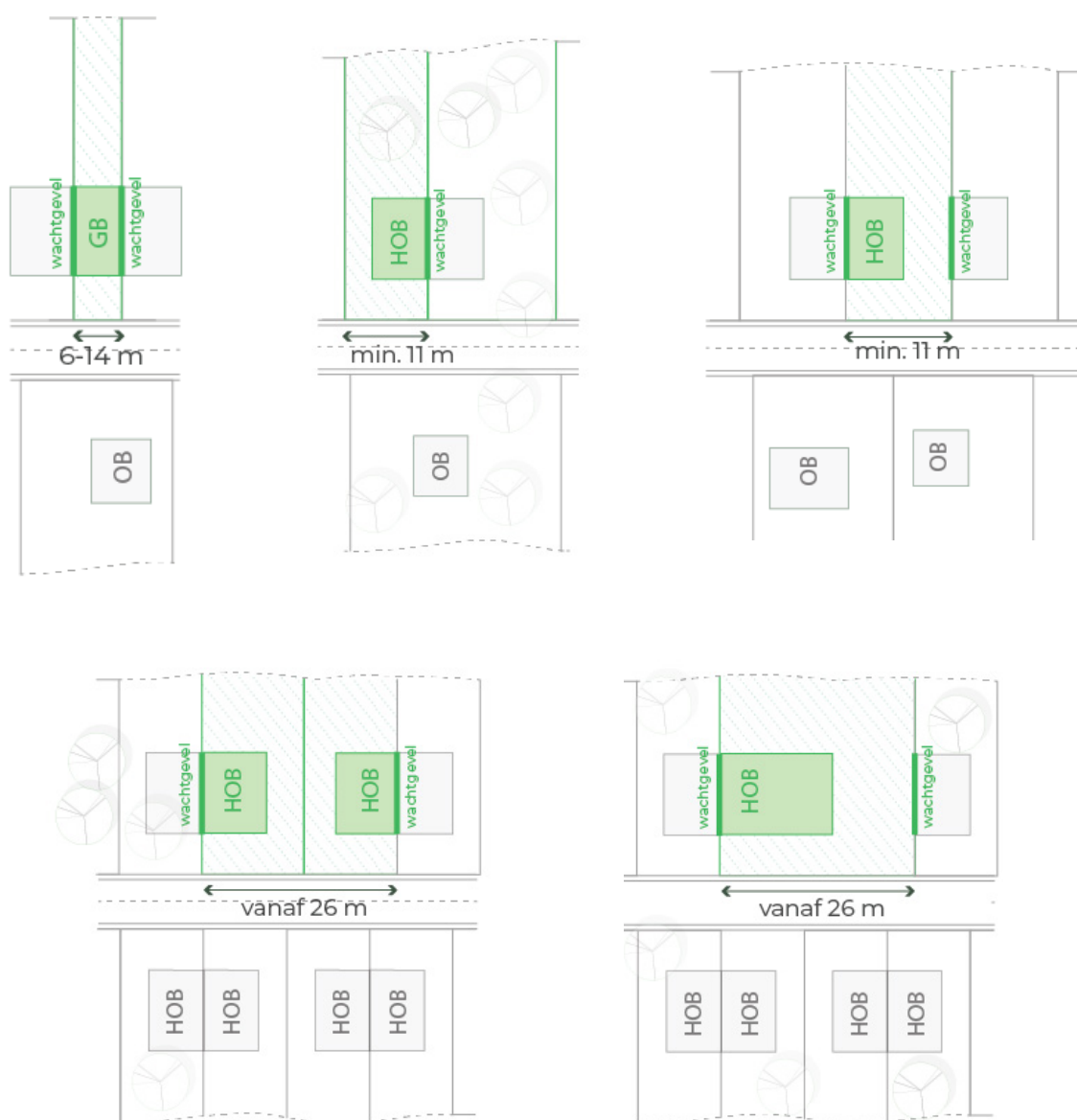
**Tussen 2 bestaande wachtgevels\*** kan

- een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht indien de kavel tussen 6m en 14m breed is
- één halfopen bebouwing indien de kavel minstens 11m breed is
- Bij een breedte van 26m of meer kan er één halfopen bebouwing komen of kan het perceel verkaveld worden in twee kavels van 13m en kunnen er tegen beide wachtgevels een halfopen bebouwing worden opgericht.

De verplichting tot afwerking van de wachtgevel geldt niet indien deze plaatsing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### **Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)**

Een woning tegen een wachtgevel is per definitie niet vrijstaand. Hier wordt geregeld welke types grondgebonden er moeten komen in het geval van wachtgevels. Want het uitgangspunt is dat wachtgevels best worden afgewerkt.



Die verplichting geldt niet indien in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Zo zal bv. best niet gebouwd worden tegen een woning die te dicht tegen de straat staat en bv. getroffen wordt door de rooilijn. Zo kan het ook voorkomen dat het behoud van een boom die onder het kapverbod valt, vereist dat de woning anders wordt geplaatst.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Compacter bouwen zonder verdichting

2.3

Indien op een breed perceel of een groep van aanpalende percelen meer dan één (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal (kavels voor) woningen ook als compacter woningtypes\* worden uitgevoerd, indien een afgewerkt geheel\* ontstaat.

Door te kiezen voor compacter woningtypes\* zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan: deze moeten alle smaller dan 45m zijn, en dus in geen geval (in een latere fase) tot verdere kavelopdeling leiden en hierop mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. De zone wordt in de aanvraag tot omgevingsvergunning opgenomen als zone waar hoofdgebouwen zijn uitgesloten.

### Uitzondering : Inventarispannen

2.4

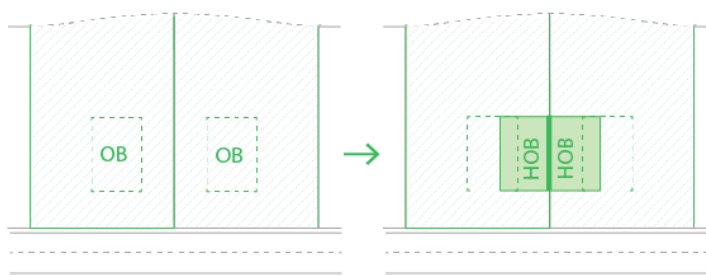
Voor panden opgenomen op de vastgestelde Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed\* die qua type en/of volume sterk afwijken van een "gewone woning", kan een afwijking bekomen worden wat betreft woningdichtheid en -type, indien andere (compactere) woningtypes de herbestemming van het pand en het behoud van het erfgoedwaarden ten goede komen en indien in overeenstemming met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De tuinen en/of andere open ruimtes die een geheel vormen met het inventarispannd mogen in dit geval niet verkaveld worden. Dit wordt uitdrukkelijk opgenomen in de vergunningsbeslissing.

### **Uitzondering : Compacter bouwen zonder verdichting**

*Als een kavel vb. 100 m breed is langs de straatzijde, kan deze verdeeld worden in 2 kavels voor open bebouwing van bv. elk 50m. Er kan dan gekozen worden om i.p.v. 2 woningen in open verband, 2 halfopen bebouwingen te realiseren.*

*Gesteld dat er in dit geval 2 woningen met elk een voorgevelbreedte van 10m (totaal van 20m) zouden worden gerealiseerd en er voor een asymmetrische inplanting zou worden gekozen met één zijtuin van 5m en één van 75m. Dan kon de verleiding ontstaan om de brede zijtuin van 75m later nog te splitsen in een zijtuin van 5m en een kavel van 70m. Dat is echter niet toegestaan. De maximale maat van minder dan 45m is te klein om later nog een reglementaire kavel voor open bebouwing af te splitsen, en de voorschriften maken ook duidelijk dat dit niet mag. Voor de zekerheid wordt dit nog eens vermeld in de aanvraag en bevestigd in de vergunningsbeslissing.*



### **Uitzondering : Inventarispannen**

*Het gaat bv. over waardevolle oude schoolgebouwen, kloosters, pastorieën, hoeves, een industrieel pand, een molen,... Een serristenwoning valt hier bvb. niet onder want is geconcepieerd als woning en heeft meestal een volume dat niet sterk afwijkt van een "gewone woning".*

*Voor deze panden met erfgoedwaarde kan toegestaan worden dat ze opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten om het behoud en hergebruik ervan te garanderen. Hier blijft echter de toets aan de goede RO van belang: hier zal ook de ligging van het pand, de inpasbaarheid van het gevraagde programma e.d. in rekening gebracht worden. Deze uitzondering is dus geen automatische recht.*

*De tuin of andere bijbehorende open ruimte mag dan niet verder verkaveld worden, dus niet bv. de hoeve gebruiken voor een cohousing en dan ook nog het terrein verkavelen om andere woonkavels af te splitsen. Om te vermijden dat dit later alsnog gebeurt, zal dit uitdrukkelijk in de voorwaarden bij de vergunning worden opgelegd.*

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### 2.5

#### Uitzondering in 'te herstructureren zone'

In de zones aangeduid als 'te herstructureren zone' in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' geldt het volgende. Indien deelplan Overijse van dit PRUP niet van kracht wordt of niet (langer) van kracht zou zijn, dan geldt deze bepaling in de 'te herstructureren zones zoals getoond in bijgevoegd plan (zie toepassingsgebied in hfdst.5).

Er mag afgeweken worden van de bepalingen omtrent woningdichtheid en -type (art. 1 en art. 2.1-2.2-2.3), en -mits behoud van de afstanden tot de perceelsgrenzen- de bepalingen rond inplanting van de woningen (art. 3.4) indien een project wordt gerealiseerd met **maatschappelijke meerwaarden** die als stedenbouwkundige last\* worden opgelegd in de vergunning. Er kan dan eveneens worden afgeweken van de bepalingen rond bouwhoogte (art. 3.1) voor zover er maar één bijkomende bouwlaag wordt gerealiseerd. Dezelfde voorwaarden gelden dan als binnen hfdst.2 art. 2.4.2. Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening\*. De maatschappelijke meerwaarden staan verplicht in teken van de doelstellingen die leiden tot de aanduiding van deze 'te herstructureren zone'.

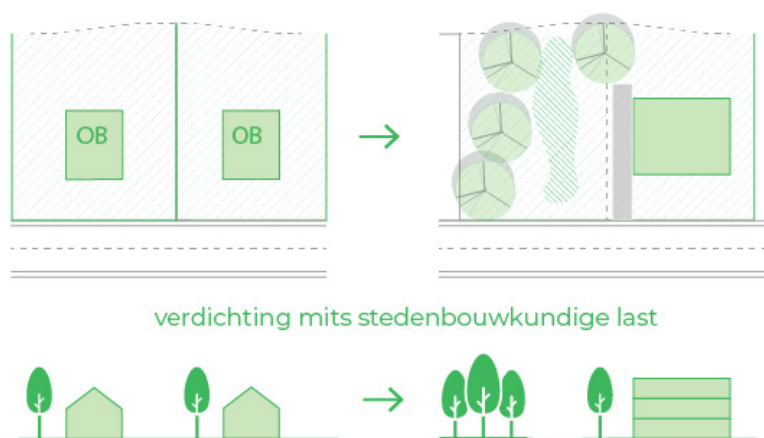
Op een site die dermate breed is aan de straatzijde dat méér dan één (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, geldt het volgende: bij een vergunning voor méér dan één woning moeten deze ruimtelijk geclusterd en in een compacter bebouwingsverband worden uitgevoerd, rekening houdend met de waterstructuur, groenstructuur en landschappelijke kwaliteiten op en rond de site.

## **Uitzondering : in 'te herstructureren zone'**

De 'te herstructureren zones' zijn gebieden waar specifieke doelstellingen bestaan rond waterbeheer, het versterken van de groenstructuren of bosstructuren, of landschapsdoelstellingen. Ze zijn aangeduid als overdruk in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' en op de kaart van het toepassingsgebied (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkingsmogelijkheden als omschreven onder art. 2.4.2 van vorig hoofdstuk: mits maatschappelijke meerwaarden kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten. De stedenbouwkundige last te maken heeft met de reden waarom de 'te herstructureren zone' werd aangeduid. Welke stedenbouwkundige last relevant is in de specifieke 'te herstructureren zone' kan worden nagekeken in de toelichting bij het PRUP (hfdst. 6.3 helemaal achteraan) en in de bijlagen omtrent de motivering afbakening bij deze verordening. Meestal zal deze last een invulling kunnen krijgen via grondafstand of inrichtingswerken in functie van waterbeheer of realisatie van groenverbindingen. Het wordt mogelijk gemaakt dat de aanvrager de overheid betaalt om de werken in zijn/haar plaats uit te voeren: in dat geval zal de last ook (deels) financieel worden opgelegd.

Sowieso geldt in de 'te herstructureren zones' dat, zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen moeten worden geclusterd op het terrein, rekening houdend met de doelstelling van waaruit ze in het PRUP werden geselecteerd. Deze aanleidingen zijn te vinden in de toelichtingsnota (hfdst. 6.3 helemaal achteraan). Zo kan het zijn dat de woningen aan één zijde moeten worden geclusterd om aan de andere zijde van het perceel meer ruimte te geven aan de beek of voor een afstroomlijn voor regenwater. Zo kan de last eruit bestaan dat een stuk wordt afgestaan om een publieke toegang te creëren naar het achterliggend groengebied, een open zicht naar het achterliggend landschap te bewaren,...



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

*Het groen karakter staat in deze wijken voorop. Tegelijk gaat het om grote percelen waar soms wel erg grote gebouwen en verhardingen worden aangevraagd door de eigenaars. Om het groene karakter te beschermen, wordt bebouwing en verharding geregeld afhankelijk van de omvang van de woonkavel. Wie een grotere kavel heeft, krijgt meer mogelijkheden dan op een kleinere kavel, maar die rechten stijgen niet proportioneel. Zo zorgen we ervoor dat de eigenaars van de grote kavels tegelijk méér bijdragen aan de groenstructuur en toch een normaal gebruik voor een zeer grote eigendom kunnen genieten. De gehanteerde percentages zijn opgemaakt uitgaande van de vaststellingen van gemiddeld aanwezige verhardingen en bebouwingen op kavels van een bepaalde grootte-categorie. Wie vandaag méér heeft verhard en bebouwd zal stapsgewijze, naarmate er transformaties gepland zijn op zijn of haar woonkavel, afbouwen naar de gemiddelde situatie op gelijkaardige kavels.*

*We regelen ook de plaatsing van de woningen (en hun bijgebouwen) en de afstanden tot de kavelgrenzen. De randen van de kavels zijn immers interessante zones om de groenstructuren te versterken, zodat er aaneensluitende groenstructuren ontstaan. De inrichting van de voortuinen is cruciaal voor de beleving van de wijk vanuit het publiek domein. Toch bouwen we de nodige flexibiliteit in, zodat de eigenaars rekening kunnen houden met oriëntatie, plaatsing van de woningen bij de burens,...*

#### Hoogte woning

3.1

De woning is maximaal 2 bouwlagen\* en een dakverdieping\* hoog.

#### **Uitzondering :** **Bestaande hogere gebouwen en afwerken wachtgevels**

3.2

Uitzonderingen zijn mogelijk voor

- bestaande hogere woongebouwen
- hoger bebouwde omgevingen\*
- indien bestaande hogere wachtgevels\* worden afgewerkt.



### **Hoogte woning**

*Deze regeling komt in de plaats van de gewestplanregeling rond de woonlagen die opgeheven werd met het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Het PRUP verving deze door een algemene regeling 'goede ruimtelijke ordening, op maat van...' en suggereert een verduidelijking hiervan in meer gedetailleerde latere voorschriften. Dit voorschrift geeft hieraan uitvoering.*

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### 3.3

#### Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

De maximale kaveloppervlakte\* die mag bebouwd en/of verhard\* worden, wordt uitgedrukt als een % van de totale kaveloppervlakte\*. Voor elke grootteklasse van kavels geldt steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/of verhard mag worden, ook al bedraagt dit meer dan het toe te passen percentage.

| Kavelopp. in m <sup>2</sup> | Max. % of m <sup>2</sup> te bebouwen en/of verharden | Min. recht te bebouwen en/of verharden in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>S-kavels</b>             |                                                      |                                                          |
| < 300                       | 60%                                                  |                                                          |
| 300-500                     | 40%                                                  | 180 m <sup>2</sup>                                       |
| 500-1000                    | 35%                                                  | 200 m <sup>2</sup>                                       |
| 1000-2000                   | 25%                                                  | 350 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>M-kavels</b>             |                                                      |                                                          |
| 2.000-3.000                 | 20%                                                  | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| 3.000-4.000                 | 18%                                                  | 600 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>L-kavels</b>             |                                                      |                                                          |
| 4.000-5.333                 | 15%                                                  | 720 m <sup>2</sup>                                       |
| 5.333-8.000                 | 10%                                                  | 800 m <sup>2</sup>                                       |
| > 8.000                     | 800 m <sup>2</sup>                                   | 800 m <sup>2</sup>                                       |

Dit maximum geldt voor woongebouwen\* en de hiermee samenhangende constructies\* en verhardingen\*.

Serres daterend van voor 1970 die als serre worden gebruikt, worden niet meegeteld.

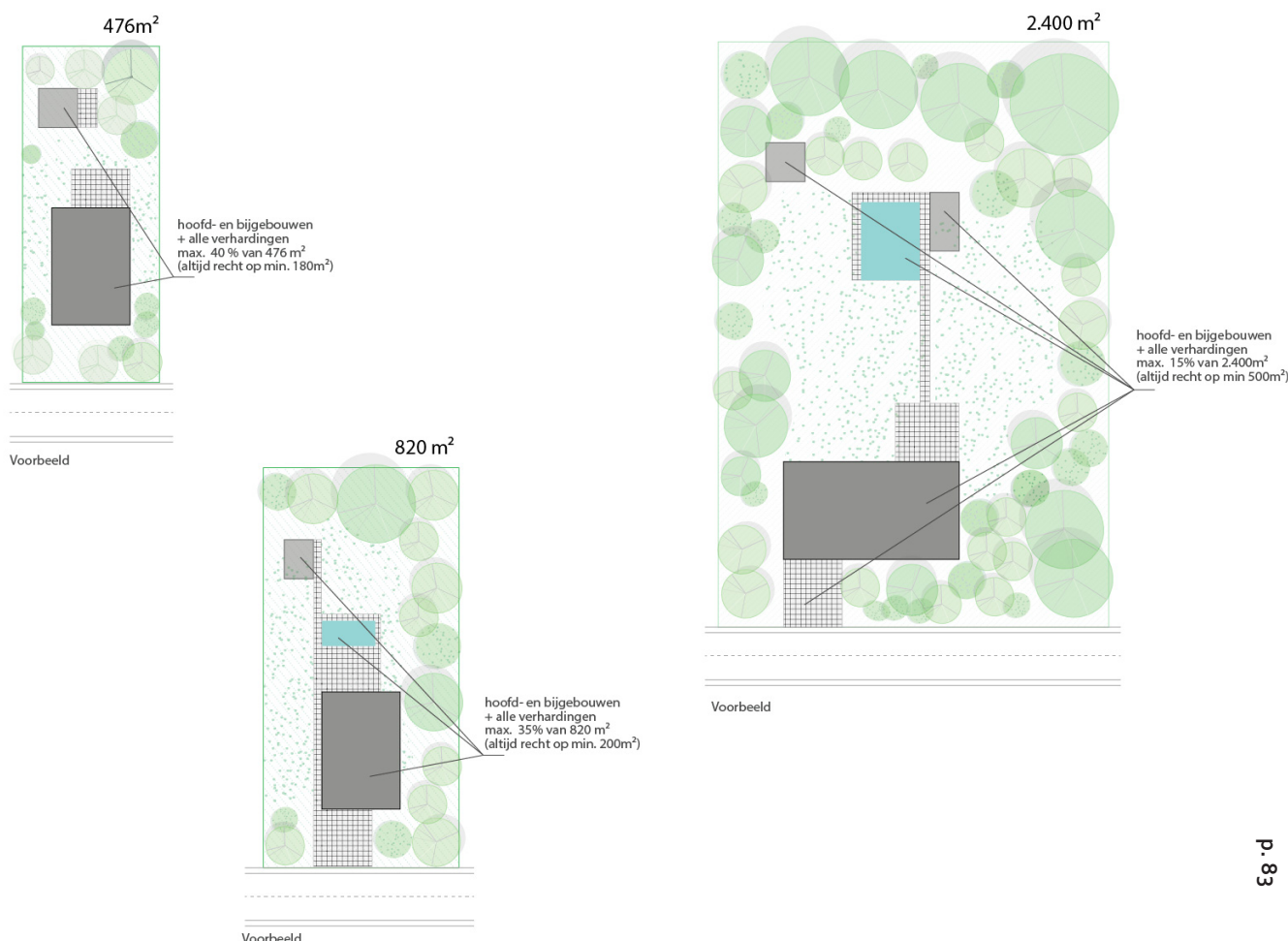
## Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

De tabel geeft per grootteklasse van kavels het percentage van de kaveloppervlakte weer dat mag bebouwd en/of verhard worden. Opgelet: deze kaveloppervlakte is enkel deze in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities). Het percentage in de tabel geldt als maximum en heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw (de woning) als de bijgebouwen in de tuin die bij het wonen horen (tuinhuis, carport, pool house, hokken voor huisdieren, ...), alsook alle mogelijke verhardingen bij de woning en haar bijgebouwen (terrassen, opritten, paden, zwembaden, parkeerplaatsen, ...).

De tabel geeft per grootteklasse van kavels een percentage van de kaveloppervlakte weer die mag bebouwd en/of verhard worden. Opgelet: deze kaveloppervlakte is enkel deze in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities). Het percentage in de tabel geldt als maximum en heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw (de woning) als de constructies in de tuin die bij het wonen en het gebruik van de tuin horen (tuinhuis, carport of garage, poolhouse, hokken voor huisdieren, ...), alsook alle mogelijke verhardingen bij de woning en haar bijgebouwen (terrassen, opritten, paden, zwembaden, parkeerplaatsen, ...). Opgelet: ook halfverhardingen worden als 'constructie en verharding' meegerekend, zie definities.

Voor de laagste grootteklasse (dus de kleinste kavels die nog bebouwbaar worden geacht) geldt 60% als minimum : dit zal gaan over smalle percelen waar nog bv. een gesloten bebouwing is toegestaan conform de uitzonderingsregels hierboven. Voor de zeer grote percelen geldt daarnaast een absoluut maximum van 800m<sup>2</sup> aan te bebouwen en/of verharden oppervlakte.

Naarmate kavels groter worden, daalt het percentage. Maar omdat de kaveloppervlakte toeneemt, neemt in principe ook de maximaal bebouw- en/of verhardbare oppervlakte toe. Indien we echter alleen een percentage zouden hanteren, zou een oneerlijke situatie ontstaan. Een kavel die *nét* in een hogere grootteklasse valt krijgt immers een lager percentage dan de grootst mogelijke kavel in de voorgaande grootteklasse, terwijl ze bijna even groot zijn. Zo kan een kavel van 4.001 m<sup>2</sup> met een regel van 15% , slechts 600m<sup>2</sup> bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 3.999 m<sup>2</sup>, met een regel van 18%, recht heeft op 720m<sup>2</sup> verharding/ bebouwing. Dat is niet logisch. Er geldt daarom ook dat je altijd minstens mag bebouwen/verharden wat kleinere kavels mogen. Bij voorbeeld: de kavels tussen 3.000 en 3.333m<sup>2</sup> mogen tot 600m<sup>2</sup> verharden/bebouwen. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook het minimale recht opgenomen. Uiteraard mag men steeds minder verharden/bebouwen dan is toegelaten!



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

Uitbreiding van bebouwing of verharding **op kavels die de toegelaten bebouwing + verharding reeds hebben bereikt of overschreden**, kan niet worden vergund.

Verbouwingen aan bestaande woningen en bijgebouwen zonder uitbreiding van volume noch bijkomende verharding zijn wel vergunbaar.

De oppervlakte van de bebouwing + verharding moet echter beperkt worden tot wat vermeld is in bovenstaande tabel bij:

- nieuwbouw of sloop en nieuwbouw/herbouw van een woning, of bij
- substantiële uitbreiding\* van de bestaande bebouwing

Bij vergunningsplichtige werken in de onbebouwde delen van de tuin zal bovendien de reductie van verharding worden opgelegd zodat de vergunde situatie beter aansluit bij de opgelegde maxima.

*Merk op dat het steeds gaat over woningen en constructies die bij wonen en tuin horen. In de gevallen waar niet-woonfuncties op de kavel aanwezig zijn, geldt artikel 4.*

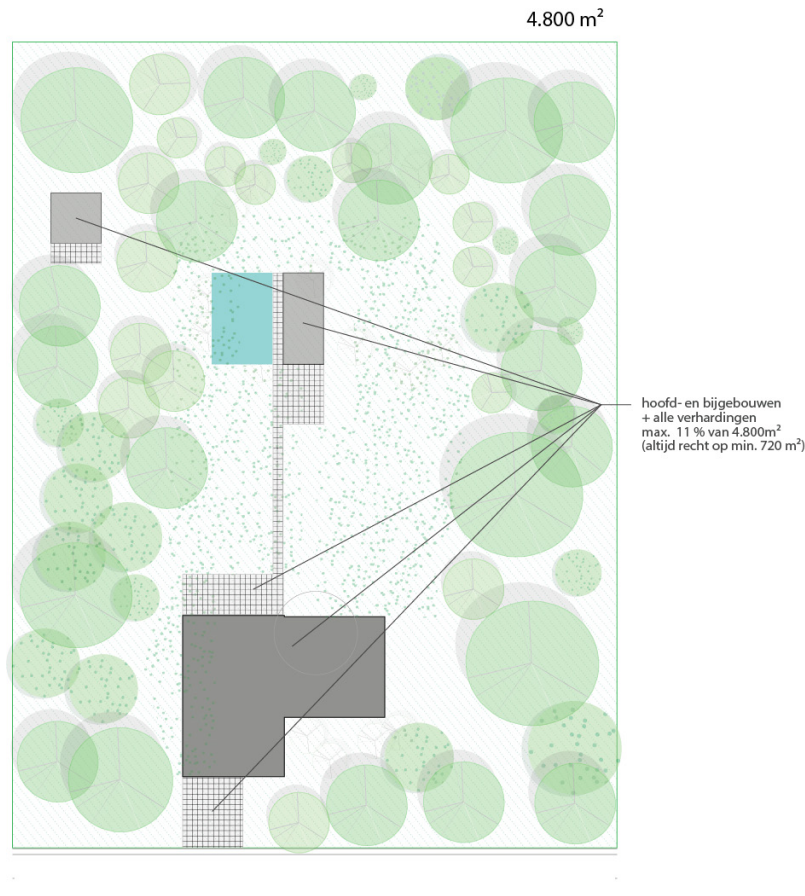
*Zeerspecifiek voor Overijse zijn de vele tuinen met oude serres. Ze zijn erg kenmerkend voor de druivenstreek en het landschap van Overijse. Om te vermijden dat de sloop ervan gestimuleerd wordt omdat de toegelaten globale verharding/bebouwing wordt beperkt, worden ze niet meegeteld als bijgebouwen bij de woning. Het behoud van de resterende serres is immers ook belangrijk, naast het beperken van de verhardingsgraad.*

**Opgelet!** Het bebouwen en verharden van kavels heeft implicaties op de eventuele verkavelingsmogelijkheden ervan: de som van bebouwing en verharding is immers gelinkt aan een minimale kavelomvang, dit impliceert dat bij verkaveling van een reeds bebouwde kavel er steeds moet nagegaan worden of de bebouwde kavel na afsplitsing van een extra kavel nog groot genoeg is in relatie tot de aanwezige bebouwing en verharding.

De laatste paragraaf van dit artikel bepaalt wat moet gebeuren op kavels waar de gesommeerde oppervlakte van verhardingen, constructies en bebouwing de toegelaten maxima al overschrijdt. Het principe is hier dat bijkomende verharding of bebouwing dan niet mogelijk is, maar de bestaande gebouwen nog wel verbouwd kunnen worden met behoud van het bestaande volume.

Om te vermijden dat de gewenste situatie omtrent verharding en bebouwing nooit wordt bereikt, wordt opgelegd dat de eigenaar zich naar de maxima conformeert (door bv. sloop van oudere bijgebouwen, ontharding in de tuinzone,...) op het moment waarop er grote werken aan de gebouwen gebeuren. Deze 'substantiële uitbreiding' is vastgelegd in de definities. Het gaat om een oppervlakte-uitbreiding ten opzichte van het moment van inwerkingtreding van deze verordening, met een bepaald % van wat er op de kavel is toegestaan, of een aanzienlijke volume-uitbreiding.

Ook zal geëist worden dat de eigenaar reeds aanpassingen aan de verhardingen in de tuin uitvoert, als daar vergunningsplichtige werken gebeuren zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad,... Bij dit soort werken zal evenwel geen afbraak van bebouwing worden geëist, als er geen werken aan deze gebouwen zijn gepland. Daarom wordt in dit geval niet opgelegd dat de combinatie van verharding en bebouwing in totaliteit moet beperkt worden tot de toegelaten maxima, wel dat de situatie in deze richting evolueert.



Voorbeeld

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### Voorgevellijn en zijgevellijn

3.4

Woningen worden ingeplant in harmonie met hun omgeving.  
In omgevingen waar zeer veel variatie is qua inplanting en **voorgevellijn**, is de inplantingskeuze vrij maar wordt een minimum voortuindiepte van 6m gehanteerd.

De afstand van de **zijgevel** tot de zijdelingse kavelgrens is in harmonie met de omgeving met een ondergrens van 5m.

Indien een woning dieper is ingeplant dan de aanpalende woningen, is de vereiste minimale afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen bovendien minimaal gelijk aan de (kroonlijst)hoogte van het gebouw, gemeten aan de desbetreffende zijgevel.

Woningen op (conform art. 2.1) bebouwbare kavels in **tweede orde\*** respecteren een afstand van 10m tot alle kavelgrenzen.

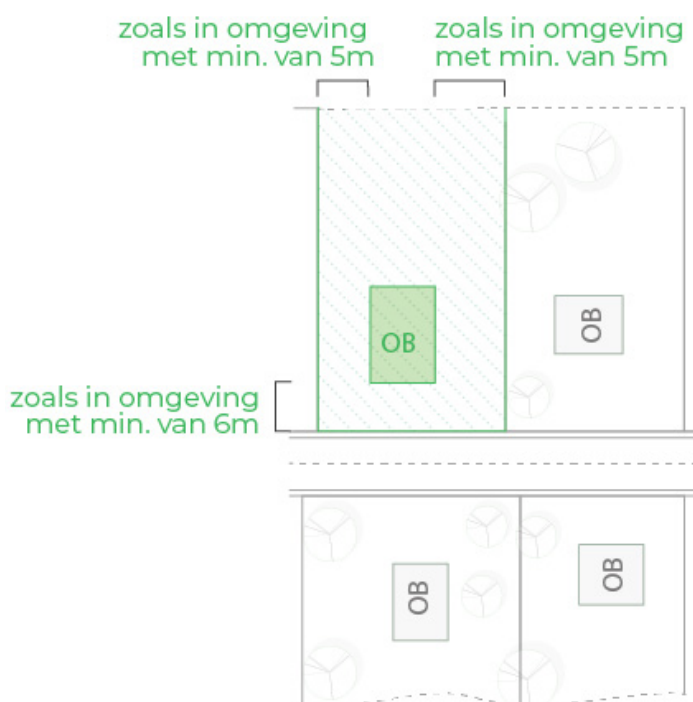
#### Uitzondering : bestaande gebouwen

3.5

Er kan afgeweken worden van de regels rond voortuindiepte en zijdelingse afstanden voor verbouwing van bestaande woningen die op kleinere afstand zijn gelegen, mits in overeenstemming met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

## Voorgevellijn en zijgevellijn

In de groene wijken wordt 5m afstand van de buurkavels gehouden. Voor achteraan gelegen woningen, die potentieel een grotere impact hebben op aanpalende tuinen, geldt ook de zogenaamde "45°-regel". Die zorgt ervoor dat de minimaal te bewaren afstand mee varieert met de hoogte.



## Uitzondering : bestaande gebouwen

In het verleden werden in de groene woonwijken bv. veel woningen vergund op 4m afstand tot de kavelgrenzen. Aan deze woningen kunnen bv. kleine verbouwingen toegestaan worden die deze zijgevels doortrekken.



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

### 3.6

Er zijn geen constructies\* in de **voortuinstrook\*** toegestaan.

Verhardingen\* in voortuinen blijven beperkt tot noodzakelijke verhardingen\* om de woning en/of garage te bereiken. Er kunnen max. 1 oprit en 2 parkeerplaatsen in de voortuin worden aangelegd. Deze verhardingen\* maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verhard oppervlakte (zie hierboven).

Constructies in de **zijtuin** zijn toegestaan op voorwaarde dat een bouwvrije strook van min. 5m breed wordt gerespecteerd.

Bijgebouwen in de **achtertuin** zijn toegestaan achter de woning en achter de smalste van de zijtuinen. De constructies staan op min. 1m van de zijdelingse kavelgrens (tenzij mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar voor plaatsing op de perceelsgrens) en op 5m van de achterste kavelgrens. Deze constructies zijn max. 3m hoog (bovenzijde constructie).

#### Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit

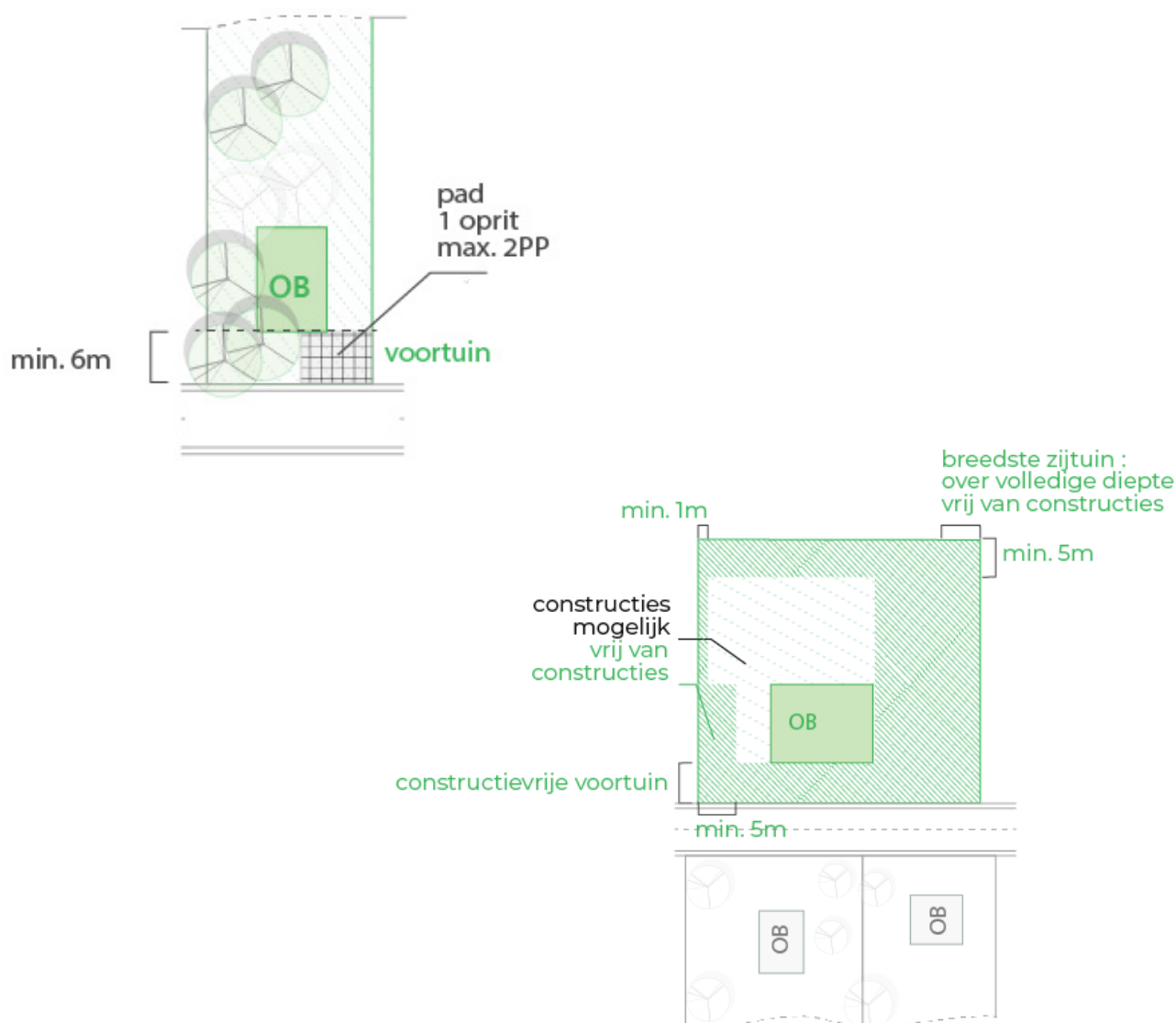
### 3.7

De vergunningverlenende overheid kan beslissen een uitzondering toe te staan op de regels m.b.t. inplanting indien dit de ruimtelijke kwaliteit op de kavel en op de aanpalende kavels ten goede komt en indien dit niet gepaard gaat met een toename van het aantal woningen.

## Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

We beperken de hoeveelheid verharding in de voortuinstrook. Immers: deze zone is erg zichtbaar vanuit het openbaar domein. Zeker in de groene woonwijken is het beeld van bos- of parkachtig karakter zeer belangrijk. In de groenvoorschriften hieronder zullen we ook de groene inrichting regelen.

De voorschriften houden het wel mogelijk dat mensen een toegang en (een oprit naar) 2 parkeerplaatsen voor de woning verharden. (Waar de woning erg ver naar achter staat op het perceel, beschouwen we slechts de eerste 12 meter als voortuin.) Bij zeer smalle kavels blijft gelden dat 50% groen en onverhard moet zijn (zie §5), ook als dit betekent dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt.



## Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien aangesloten dient te worden op een wachtgevel, omwille van reliëf met het oog op het vermijden van een grote afgraving, omwille van waterbeheer of het behoud van waardevolle bomen, ....

## NIET-WOONFUNCTIES

*De 'groene woonwijken' hebben een erg residentieel karakter, en het is hier niet de bedoeling om verweving met andere functies te stimuleren. Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' laat toe om de voorwaarden te bepalen waaronder niet-woonfuncties hier kunnen worden ingebracht.*

### Combinatie met wonen en beperkt in oppervlakte

4.1

Nieuw niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan als van vergunningsplicht vrijgestelde nevenbestemming\* bij het wonen of indien het gemeenschapsvoorzieningen betreft.

### Bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties

4.2

De verharding\* en bebouwing\* voor niet-woonfuncties -anders dan gemeenschapsvoorzieningen- wordt samengeteld met de verharding\* en bebouwing\* voor de woonfunctie, en mee onderworpen aan de bepalingen van art. 3.

### **Combinatie met wonen en beperkt in oppervlakte**

*Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' beperkt voor de groene woonwijken reeds de mogelijkheden voor andere niet-woonfuncties dan gemeenschapsvoorzieningen. Het PRUP laat toe dat de details over de toelaatbaarheid ervan wordt gedetailleerd in latere voorschriften. Dit artikel verduidelijkt dat nieuwe niet-woonfuncties, anders dan gemeenschapsvoorzieningen, mogelijk zijn indien gecombineerd met wonen en indien beperkt tot de vloeroppervlaktes die leiden tot een vrijstelling van vergunningsplicht.*



### **Bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties**

*Gezien het grote belang van het groen in de groene woonwijken, laten we niet toe dat de niet-woonfuncties op een woonkavel kunnen leiden tot extra volumes en extra verharding bovenop die voor de woonfunctie (zoals wel mogelijk in de 'te bestendigen woonwijken' en 'lint- en verspreide bebouwing'). De niet-woonfuncties vormen een beperkte nevenbestemming en moeten zich inpassen in het toegelaten volume voor woning en bijgebouwen, de toegelaten verhardingen en zo verder.*

*Voor gemeenschapsvoorzieningen geldt de goede ruimtelijke ordening, dit wordt op niveau van de vergunning bekeken.*

## NIET-WOONFUNCTIONTIES

### Uitzondering voor bestaande niet-woonfuncties

4.3

Op bovenstaande bepalingen van art.4.1 kunnen uitzonderingen gemaakt worden voor bestaande vergunde of vergund geachte niet-woonfuncties in nevenbestemming\* bij het wonen, die de toegelaten oppervlakten van bebouwing\* en verharding\* overschrijden. Echter, een omgevingsvergunning kan er nooit toe leiden dat de resulterende verharding\* en bebouwing\* de toegelaten oppervlaktes nog verder overschrijdt.

Voor bestaande, vergunde of vergund geachte niet-woonfuncties in hoofdbestemming\* zijn uitzonderingen toegelaten m.b.t. art. 4.1 en 4.2 in functie van het duurzaam behoud van de bestaande functie en voor zover inpasbaar in de omgeving en conform de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

### ***Uitzondering voor bestaande niet-woonfuncties***

*Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' beperkt voor de groene woonwijken reeds de mogelijkheden voor andere niet-woonfuncties dan gemeenschapsvoorzieningen. Het PRUP laat toe dat de details over de toelaatbaarheid ervan wordt gedetailleerd in latere voorschriften. Dit artikel verduidelijkt dat nieuwe niet-woonfuncties, anders dan gemeenschapsvoorzieningen, mogelijk zijn indien gecombineerd met wonen en indien beperkt tot de vloeroppervlaktes die leiden tot een vrijstelling van vergunningsplicht.*

*De belangrijkste clusters met grootschaliger gebouwen met niet-woonfuncties zijn buiten de afbakening van de groene woonwijken gehouden. Echter, hier en daar is nog een pand te vinden dat geheel of voornamelijk door een niet-woonfunctie is ingenomen. Om ervoor te zorgen dat deze zaken niet bij de eerste verbouwing in de problemen komen, voorzien we hiervoor een algemene uitzonderingsbepaling. Opgelet: de aanvrager moet wel kunnen aantonen dat deze hoofdfunctie vergund werd of onder het statuut van vergund geacht valt.*

## LEVEND GROEN

*Het groene karakter staat in deze woonwijken voorop. De groene woonwijken leunen aan bij het Zoniënwoud, bij de riviervalleien of vormen stapstenen tussen die belangrijke groenstructuren. Het gaat voornamelijk om 'woonparken' op het gewestplan die initieel waren bedoeld voor het wonen in een bos- of parkachtige omgeving. Met de voorschriften rond groen en waterbeheer wordt dit karakter beschermd, voor zover het (nog) aanwezig is. In wijken en op kavels waar weinig bomen aanwezig zijn, zullen de voorschriften ervoor zorgen dat dit karakter over de komende decennia wordt hersteld. Dit zal ervoor zorgen dat deze wijken bij uitstek klimaatrobuuste wijken zijn die goed bestand zijn tegen langdurige hitte en een belangrijke functie opnemen in het toekomstige waterbeheer. Tegelijk beschermen we de beeldwaarde van het wonen in parkachtige omgevingen.*

*De voorschriften regelen daartoe een aantal zaken. Ook in deze wijken beschermen we de grote bomen die er al staan; het duurt immers jaren voor nieuwe bomen volwassen zijn. Per woonkavel wordt, naast een percentage dat mag worden bebouwd of verhard, voldoende ruimte voorzien die kan worden ingericht als tuinzone met gazon, bloemborders,.... Een deel van de kavel wordt ingericht met een menging van bomen en lager groen, de "bomenzone". Uiteraard kan ook dit gedeelte nog worden gebruikt als tuin, onder het bladerdek. Naarmate de kavel groter wordt, stijgt het aandeel dat als "bomenzone" wordt ingericht. Op kleinere kavels is er immers procentueel méér ruimte nodig voor de gebouwen, terrassen en paden en een bruikbare tuinzone zonder bomen. Daarnaast nemen we een aantal specifieke voorschriften op rond de kavelranden en vooral de voortuinstrook. Deze bepaalt immers heel sterk het aanzien van de groene woonwijk vanuit de straatzijde.*

*De soort bomen, heesters en kruidlaag in de bomezone wordt niet verordenend vastgelegd. Wel is aan deze verordening een lijst met wenselijke soorten gevoegd, die ondersteunend zijn aan de ecologische structuur in de verschillende landschapstypes en die gedijen in ons veranderend klimaat. De lijst geeft ook informatie per boom over de grootorde (en dus de verwachte hoogte), over de verwachte kruinomvang,... Deze informatie kan goed gebruikt worden om het voorstel voor de bomenzone uit te werken. De eigenaars wordt dan ook aangeraden om voor deze duurzame boomtypes te kiezen.*

### Bomenzone en overige tuinzone

#### 5.1

De delen van de woonkavel\* die niet bebouwd en/of verhard mogen worden volgens art 3 dienen met levend **groen en onverhard** ingericht te worden.

Een deel van deze groene en onverharde oppervlakte wordt verplicht als **bomenzone\*** ingericht. De min. oppervlakte die als bomenzone\* moet worden ingericht, wordt uitgedrukt als een % van de totale kaveloppervlakte\*.

| Kaveloppervlakte* in m <sup>2</sup> | Min. % bomenzone |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>S-kavels</b>                     |                  |
| <=500                               | 30%              |
| 501-1000                            | 40%              |
| 1001-2000                           | 55%              |
| <b>M-kavels</b>                     |                  |
| 2001-3000                           | 62%              |
| 3001-4000                           | 67%              |
| <b>L-kavels</b>                     |                  |
| 4001-8000                           | 75%              |
| >8000                               | 80%              |

## Bomenzone en overige tuinzone

Een deel van de kavel, afhankelijk van de kavelgrootte, wordt ingericht als bomenzone. Dit is een zone waar een menging voorkomt van bomen van verschillende grootordes, heesters en een kruidlaag. Ze garandeert het beeld van de wijk als bos- of parkachtige wijk met geïntegreerde bebouwing. Deze bomenzone lijkt wat op 'bos' conform het bosdecreet, maar er is nuance. In een officieel 'bos' is geen gebruik als tuin voorzien. In de 'bomenzone' is onder het bladerdek een gebruik als tuin mogelijk, alhoewel in deze zone ook de aanleg van heesters en lage begroeiing wordt gevraagd.

Aaneengesloten bomenzones vormen een belangrijke ecologische structuur. Idealiter wordt deze bomenzone uitgevoerd als aaneengesloten groene rand langsheen de kavelgrenzen, zodat de kavels samen één aaneengesloten structuur vormen. Dit leggen we echter niet verordeneend op, zodat de inplanting van de bomenzone kan afgestemd worden op de plaatselijke condities en de omvang van de kavel.

Het vereiste minimumpercentage voor de bomenzone neemt toe naarmate de kavels groter worden. Op grote percelen zijn de mogelijkheden om extra bomen te voorzien immers ruimer, zonder de bruikbaarheid van de tuin of bezonning van terrassen en/of woning te hypothekeren.

Naarmate de kavel groter wordt, is het ook meer haalbaar om in de bomenzone ook grote bomen te voorzien, en worden bepaalde grootordes opgelegd.





## LEVEND GROEN

De bomenzone\* bevat, afhankelijk van de kavelgrootte, bomen van minstens de volgende grootorde\*:

| Kaveloppervlakte                                                         | Min. aantal en grootorde* bomen                            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 250 – 600 m <sup>2</sup>                                                 | Min. 1 boom orde 3                                         |
| 600 – 800 m <sup>2</sup>                                                 | Min. 1 boom orde 2                                         |
| 800 – 1.100 m <sup>2</sup>                                               | Min 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2                        |
| Vanaf 1.100m <sup>2</sup> & per<br>begonnen schijf van 400m <sup>2</sup> | Min. 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2<br>bovenop voorgaande |

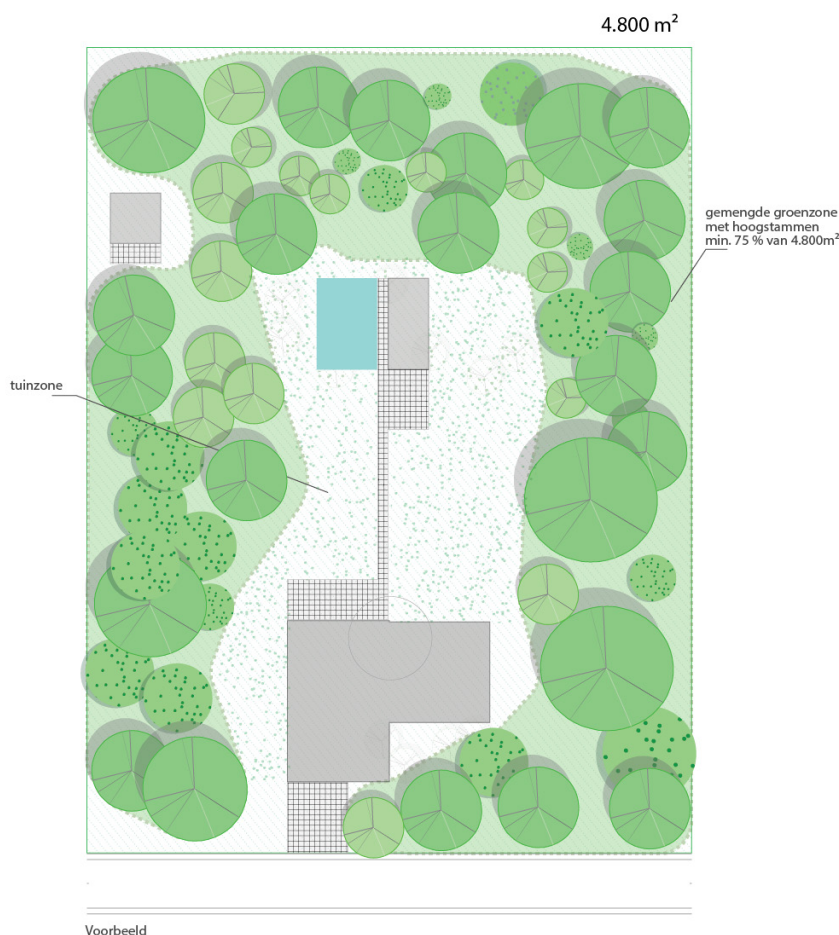
Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van bomen in strijd is met het behoud of de versterking van natuurwaarden met een zekere beschermingsstatus of de bepalingen van een goedgekeurd beheer(s)plan.

De realisatie van deze bomenzone zal ten laatste gebeuren n.a.v. een vergunning voor

- Nieuwbouw van een woning, of
- Sloop en nieuwbouw of herbouw van een woning, of
- Substantiële uitbreiding\* van de bebouwing, of
- Vergunningsplichtige werken in de tuinzone

De bomen worden dan aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op de omgevingsvergunning.

Het overige deel van de groene en onverharde oppervlakte moet als **groene tuinzone** worden ingericht.



*Merk op dat de bomenzone op de woonkavel moeten worden voorzien; die is soms kleiner dan het volledige perceel (zie definities woonkavel). Het is best mogelijk dat in de omgevingsvergunning nog bijkomende bepalingen worden opgenomen m.b.t. groen op de rest van het perceel dat bv. in een openruimtebestemming ligt op het gewestplan. De verordening doet hierover geen uitspraak want beperkt zich tot de woonbestemmingen.*

*Bij de inplanting van de bomen wordt rekening gehouden met het burgerlijk wetboek, dat bv. afstanden tot de kavelgrenzen oplegt (art. 3.133). Ook wordt best nagekeken welke plaats deze inneemt in volgroeide vorm, zodat deze duurzaam en zonder insnoeien op de kavel kan bestaan.*

*De aanvrager zal gemotiveerd worden om bomen te kiezen uit de bomenlijst die als niet-verordenende bijlage aan de verordening is toegevoegd, zonder dat dit verplicht wordt. In deze lijst is de grootorde en de te verwachten maat van de boom in volgroeide vorm te vinden. Dit vormt een handig hulpmiddel bij het ontwerp van de bomenzone.*

*In uitzonderlijke gevallen kan het voor de natuur- of erfgoedwaarden beter zijn om geen of minder bomen te voorzien, bv. als er sprake is van provinciale prioritaire soorten of gemeentelijke Koesterburen die beter gedijen in open landschap, of als er minder aanplant is voorzien in een natuurbeheerplan of een beheerplan i.k.v. erfgoed (bv. een historisch park). Dan kunnen uitzonderingen worden toegestaan.*

*De aanleg van de bomenzone wordt opgelegd bij sloop en nieuwbouw, zodra er werken worden uitgevoerd die de heraanleg van een groot deel van de tuin vereisen, en bij werken met substantiële uitbreiding van bebouwing of verharding: zie hiervoor de definities. Uiteraard staat het de eigenaar vrij om sneller aan te planten. De modaliteiten voor de aanplant kunnen verder worden geregeld in een gemeentelijk reglement.*

*De rest van de kavel kan ofwel worden bebouwd of verhard, conform de bepalingen van art.3, ofwel ingericht als tuinzone. We garanderen dus steeds een deel van de kavel als groen in te richten zone maar zonder kruidekking. Zo zijn er voldoende mogelijkheden voor een gazon, lichtinval rond terras of zwembad, bloemenborders, dierenhokken in volle zon,...*

## LEVEND GROEN

### Specifieke groenvoorschriften voor de voortuin

5.2

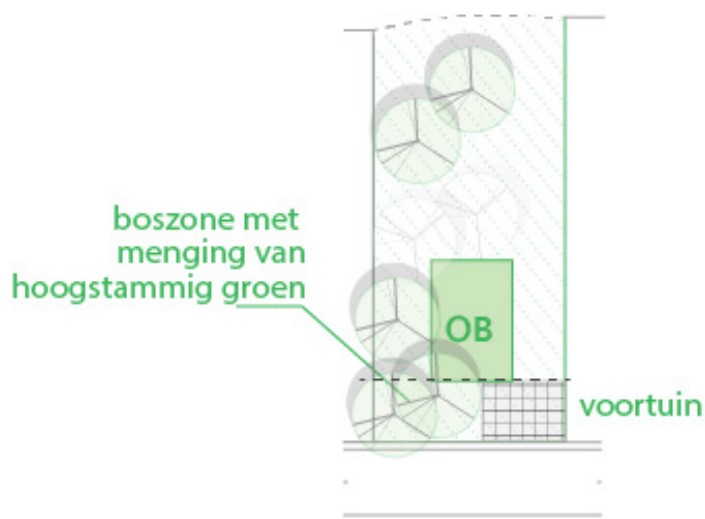
De delen van de voortuinstrook\* die niet mogen worden verhard conform art.2 worden verplicht als bomenzone\* ingericht. Deze maakt deel uit van de bomenzone die in art. 5.1 wordt vereist.

### Kapverbod

5.3

De kap van bomen van bomen met een stamomtrek van minstens 30cm (gemeten op 1m hoogte) is verboden.

## Specifieke groenvoorschriften voor de voortuin

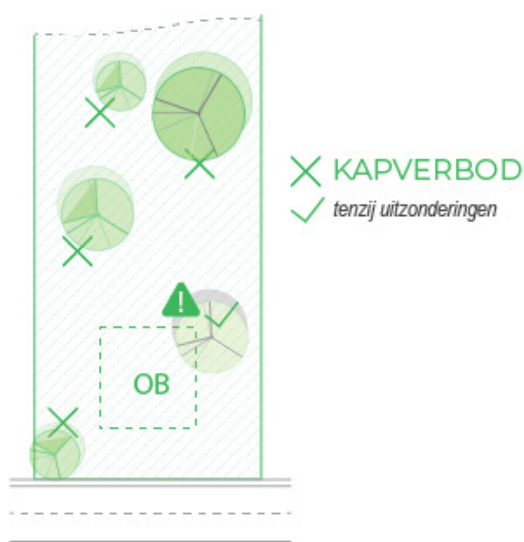


## Kapverbod

Bomen vormen een essentieel onderdeel van de beeldkwaliteit in de groene woonwijken. Ze zullen een belangrijke rol spelen in de beheersing van de effecten van de klimaatverandering. Het duurt decennia vooraleer een jonge boom volgroeid is: grote bomen zijn dus een te koesteren goed. We willen daarom, zolang er geen dwingende aanleidingen zijn, de bomen in principe behouden. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk, die we onder 5.4 opsommen.

In tegenstelling tot de andere zones, geldt hier niet dat mogelijke vrijstelling van vergunningsplicht op korte afstand van de woning teniet wordt gedaan door dit voorschrift. De vrijstelling geldt immers niet in woonparkgebied.

**Opgelet:** deze regeling moet samen gelezen worden met de bepalingen van het natuur- en bosdecreet. In bepaalde gevallen heft het bosdecreet het kapverbod uit deze verordening op, met name in het geval van kap in een 'bos' zoals gedefinieerd in het bosdecreet.



## LEVEND GROEN

### Uitzonderingen op het kapverbod

#### 5.4

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

**5.4.1** Per uitzondering is de kap wel toegestaan **bij ziekte of gevaarlijke situaties:**

- bij vastgestelde ziekte die het verwijderen verantwoordt;
- indien de boom zelf risico vertoont op omwaaien;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar vormt voor de stabiliteit van gebouwen en de strikt noodzakelijke constructies en verhardingen om de woning en garage te bereiken, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar inhoudt voor ondergrondse constructies en leidingen of voor openbare infrastructuur en nutsvoorzieningen, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien het behoud van de boom niet verenigbaar is met de veiligheid op het openbaar domein of op verkeersinfrastructuur.

Ziekte of gevaar worden, in geval van discussie, vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.4.2** De kap is niet verboden indien het behoud van alle bomen van deze grootte **de inplanting van een woning met tuinzone** ergens op de woonkavel onmogelijk maakt omdat het over een quasi volledig bebost perceel gaat. De kap kadert in een aanvraag tot nieuwbouw van een woning, waarin deze situatie wordt aangetoond.

**5.4.3** De kap is niet verboden indien ze in functie staat van de **versterking van de groenstructuur, verhoging van natuurwaarden of het duurzaam beheer van aanwezig groen:**

- bomen die niet voorkomen op de bomenlijst\* kunnen worden gekapt indien wordt vastgesteld dat de vervanging van de boom door een boom op de bomenlijst\* een verbetering inhoudt voor de ecologische en groenstructuur;
- bomen die het behoud of de gezonde groei van naburige meer waardevolle exemplaren of de ontwikkeling van natuurwaarden verhinderen, kunnen worden gekapt.

Ook deze situaties worden vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.4.4** Indien de boom deel uitmaakt en zal blijven uitmaken van een bos conform het bosdecreet\*, gelden de bepalingen van het bosdecreet, die voortgaan op art. 5.4. In dit geval moet de uitzonderlijke kap niet opgenomen worden in een omgevingsvergunning. Echter, indien in het kader van het bosdecreet een ontbossing wordt toegestaan, blijven art 5.4 en de uitzonderingen 5.5.1 t/m 5.5.3 van kracht in de te ontbossen zone.

**5.4.5** Het kapverbod van art. 5.4 geldt **niet** in gebieden met een door de overheid goedgekeurd beheer(s)plan i.k.v. bosbeheer, natuurbeheer of het beheer van parken in het kader van het erfgoeddecreet. In deze gebieden worden de beheer(s)plannen toegepast.

## **Uitzonderingen op het kapverbod**

*In een aantal gevallen geldt het kapverbod niet. Om te vermijden dat bepaalde uitzonderingsgevallen onterecht worden ingeroepen door de eigenaar, is hiervoor in een aantal gevallen wel een bevestiging door een door de overheid aangestelde expert vereist.*

*Bomen die ziek zijn kunnen per uitzondering wel gekapt worden. Hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen; bv. door gevaar op omwaaien, omdat ze dermate dicht tegen een gebouw groeien dat hierdoor een stabiliteitsprobleem zou kunnen ontstaan, omdat de boom gevaar oplevert op het publiek domein of de bereikbaarheid van de woning onmogelijk maakt, omdat de wortelgroei een gevaar vormt voor ondergrondse structuren en leidingen, ... Ziekte en onveilige situaties dienen worden vastgesteld door een door de gemeente aangestelde boomexpert of zijn het gevolg van adviezen i.k.v. de procedure van de omgevingsvergunning (bv. infrastructuurbeheerder).*

*De nadere regels rond de beoordeling door een door de overheid aangestelde expert worden opgenomen in een gemeentelijk reglement, samen met een aantal praktische aspecten rond de uitvoering van de kap.*

*Ook is voorzien dat per uitzondering gekapt kan worden als de kavel niet als woonkavel bruikbaar is met behoud van alle bomen. Op een onbebouwde woonkavel die volledig vol staat met grote bomen, kunnen voldoende bomen geroid worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.*

*Ook bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn kunnen worden gekapt in functie van aanplanting van meer waardevolle exemplaren. De gemeente wil bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Overijse en HORIZON+ (en dus alvast niét in aanmerking komen voor deze uitzonderingsbepaling) zijn opgelijst in de bomenlijst in bijlage: dit zijn streekeigen bomen en uitheemse bomen die zich goed aanpassen aan het veranderend klimaat, en zich integreren in de groenstructuur: zie definities. Daarnaast kan het voorkomen dat bomen elkaars groei of duurzaam behoud verhinderen en het vanuit een goed boombeheer aangewezen kan zijn om te kappen of 'op kaphout te zetten' i.f.v. het behoud van andere bomen. Ook kan kap in functie van een verbeterde natuurontwikkeling aangewezen zijn. Dergelijke situaties moeten steeds aangetoond worden aan de hand van gunstige adviezen van adviserende instanties of de beoordeling van een door de gemeente aangestelde boomexpert.*

*Indien de aanvraag gelegen is in een bos en er geen goedkeuring gegeven wordt tot ontbossing door de bevoegde instanties, gelden de bepalingen van het bosdecreet. Echter, indien een ontbossing wél wordt goedgekeurd, wordt deze zone een tuinzone. De betreffende bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin. De bepalingen van art. 5.4 en 5.5.1-2-3 blijven hier dus van kracht. In deze gevallen zal het kappen van de bomen dus afgewogen worden aan het principiële kapverbod en de mogelijke uitzonderingen daarop, om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden.*

*Het gemeentelijk kapverbod geldt niet waar er goedgekeurde beheer(s)plannen zijn; hier gelden de bepalingen van dat plan.*

## LEVEND GROEN

### Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

#### 5.5

Elke boom die valt binnen de bepalingen van 5.4 en gekapt wordt, dient gecompenseerd te worden door een nieuwe boom aan te planten, tenzij dit de inplanting van een woning met tuinzone op de kavel onmogelijk maakt.

Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 30cm heeft bereikt, tenzij hij valt onder de bepalingen van art.5.4.

De compenserende boom is in principe van dezelfde grootorde\*, tenzij de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een andere grootorde is aangewezen, bv. in het kader van de versterkte groenstructuur (5.5.3), van reeds sterk begroeide kavels,... Compensatie gebeurt met bomen die doorgroeien in hun natuurlijke kroonvorm; leibomen of bomen in bol- of knotvorm worden niet aanvaard.

Indien de kap kan gebeuren onder uitzondering 5.4.3, wordt de compenserende boom bovendien verplicht gekozen uit de bomenlijst\*.

## **Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap**

*Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom van, in principe, evenwaardige grootorde worden aangeplant. Dit gebeurt op eigen terrein, tenzij op het terrein geen boom meer kan worden geplaatst, bv. omdat het een volledig bebost terrein betreft waar de kap wordt toegestaan om een woning met tuinzone te realiseren. Ook kan het aangewezen zijn, bv. als de kavel eigenlijk te klein was voor de te kappen boom, een of meerdere kleinere bomen als compensatie te voorzien.*

*De grootorde (zie definities) kan worden nagekeken in de bomenlijst, indien uit deze lijst gekozen wordt; zoniet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.*

*De eigenaar kan de compenserende boom vrij kiezen maar wordt gestimuleerd om bomen te kiezen uit de bomenlijst in bijlage. Als de kap werd toegestaan omdat de bestaande bomen ecologisch niet interessant zijn en beter worden vervangen, moeten de bomen wél uit de bomenlijst worden gekozen.*

*We vermelden nog dat het kapverbod geldt in het kader van de omgevingsvergunningsplicht. Het bekomen van een toelating tot ontbossing, eventueel met compensatie, in het kader van het bosdecreet betekent niet automatisch dat de vergunning tot kap wél moet worden afgeleverd, zoals hierboven uitgelegd.*

*De nadere regels rond de compensatie worden opgenomen in een gemeentelijk reglement.*



## LEVEND GROEN

### Afsluitingen

5.6

In voor-, zij- en achtertuinten zijn alleen levende groene afsluitingen toegelaten, eventueel gecombineerd met een hekwerk dat aan de binnenzijde van het levend groen wordt geplaatst en dat niet hoger is dan de levende groene afsluiting.

Enkel voor de strikt noodzakelijke toegang tot de woning en de oprit naar de parkeerplaatsen kan een hek of poort zonder levend groen worden toegestaan.

### Reliëfwijzigingen

5.7

Aanpassingen aan het natuurlijke maaiveld zijn enkel toegestaan voor en in de onmiddellijke omgeving van de woning en in functie van de toegang tot de woning en haar autostalplaatsen.

Er mag echter geen reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1m van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen.

Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 45° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

Punctueel kunnen uitzonderingen worden gemaakt in functie van waterpartijen: vijver, zwembad, zwembad.

Ook voor de overgangshelling kunnen uitzonderingen worden toegestaan waar aangetoond wordt dat de vereiste zachte overgang niet haalbaar is.

## **Afsluitingen**

*Het beeld van de groene wijken vanuit het publiek domein wordt zeer sterk bepaald door de groene kavelgrenzen. Daarom worden hier geen draadafsluitingen zonder groen, gesloten hekwerk, stenen muren e.d. toegestaan. De afsluitingen van de toegangen worden beperkt tot de noodzakelijke breedtes daarvoor.*

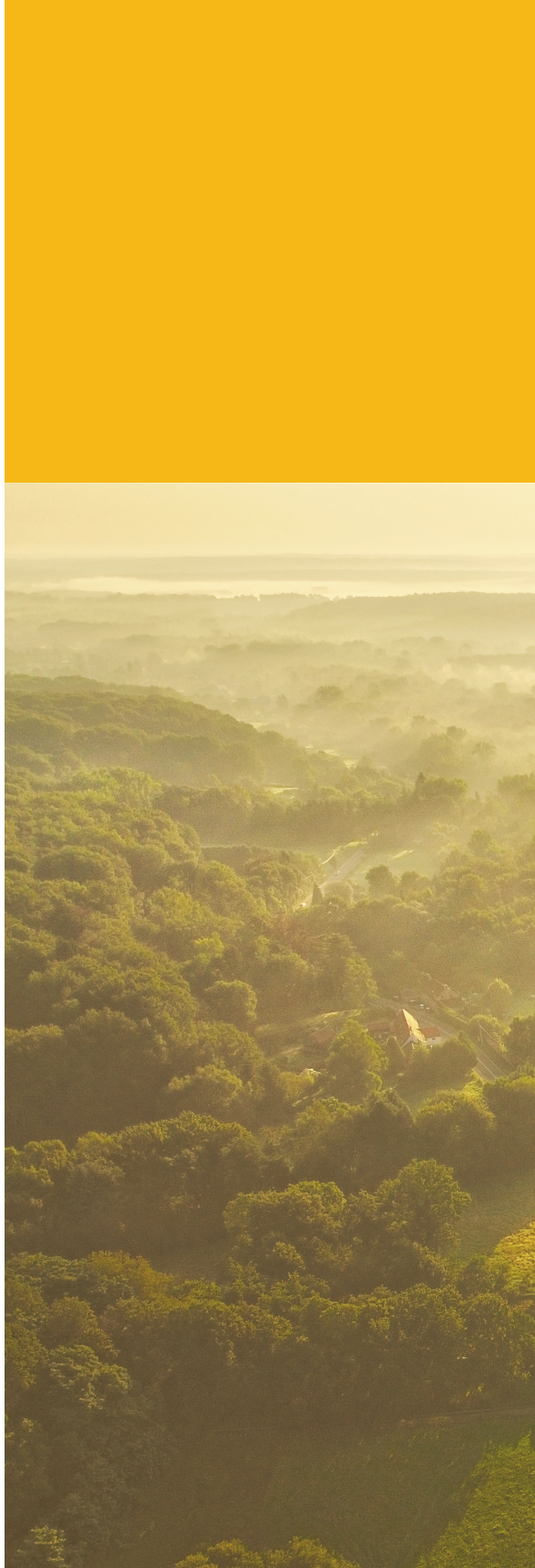
*In het kader van de veiligheid is het mogelijk dat de hoogte in de voortuin beperkt wordt, dit wordt per vergunningsaanvraag bekeken.*

## **Reliëfwijzigingen**

*Indien er bv. op hellende terreinen gebouwd wordt, wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk bewaard en passen de woning en de bijgebouwen zich zo goed mogelijk in op het terrein. Wel is het toegestaan dat beperkt wordt ingegrepen op het maaiveld om bv. een terras aanpalend aan de woning te realiseren, om de deuren en de garage op normale wijze te bereiken,... De overgang naar het natuurlijk maaiveld gebeurt dan met hellingen, niet met keermuren, tenzij dit niet inpasbaar is (bv. voor de helling naar de ondergrondse garage).*

*Op korte afstand van de burens wordt het natuurlijk maaiveld gerespecteerd zodat er geen bruuske terreinverschillen op de perceelsgrenzen zijn.*

## **HOOFDSTUK 3 - LINTBEBOUWING**







## BELEID

De 'lint- en verspreide bebouwing' is in het PRUP **'afbakening woonkernen HORIZON+' met gele contouren aangeduid**. Het gaat om de gebieden met een woonbestemming, meestal gewestplanbestemming 'landelijk wonen' die we courant als 'lintbebouwing' benoemen. Bepaalde stukken zijn ook historische bebouwing langs verbindingswegen, die nog omgeven is door open ruimte. Ze liggen bijna alle op de plateaus of in de beekdalen in het oosten van de gemeente. Het gaat om fragmenten waar vooral wordt gewoond, maar waar soms ook wat niet-woonfuncties verweven zijn met het wonen, en ook nog wat landbouw aanwezig is. Ze liggen op grotere afstand van de voorzieningencentra of in de buurt van een klein dorpshart met beperkte voorzieningen. We beschouwen ze niet als onderdeel van een woonkern. Er liggen ook nog heel wat woningen buiten de contouren van het genoemde PRUP die we eveneens als lint- of verspreide bebouwing zouden kunnen beschouwen. Deze vallen niet onder de voorschriften van dit hoofdstuk. Het gaat immers om zonevreemde woningen die een eigen decretale regeling kennen.

De 'lint- en verspreide bebouwing' zijn zones waar **het wonen wordt geaccepteerd**; het gaat immers om gebieden die met het gewestplan een woonbestemming hebben gekregen. Bestaande bouwrechten worden dan ook gerespecteerd. Ook de verweving met andere functies, en dan bij voorkeur functies die een link hebben met de open ruimte zoals landbouw, blijft een gegeven. Door de ligging te midden van of grenzend aan de open ruimte – de landbouwgebieden op de plateaus, de groene rivier- en beekvalleien – is het beleid hier gericht op het **behoud van de relatie met het achterliggend landschap**.

Daarom zijn de voorschriften gericht op het **vermijden van een te felle verdichting langs deze linten**. Ze zijn gericht op voldoende brede kavels en het behoud van zijdelingse stroken waarlangs doorzichten kunnen bestaan. Het wonen gebeurt in eengezinswoningen, en door het opleggen van voldoende brede kavels zal het woningaanbod hier dus niet meer sterk toenemen. Dat is een goede zaak, want het verspreide wonen is vaak slecht bediend met openbaar vervoer, en de afstanden tot voorzieningen zijn vaak te groot om vlot met de fiets of te voet te doen. We voorzien enkele uitzonderingen op deze algemene principes, die ervoor zorgen dat bebouwing bv. meer kan worden geclusterd. Ook in de lintbebouwing willen we erover waken dat in de toekomst voldoende groen en bomen blijven of erbij komen, zodat de wijken beter gewapend zijn tegen extreme weersomstandigheden. We nemen daarom enkele beschermende maatregelen voor bestaande grote bomen en leggen groenvoorschriften op. Ook in de linten gaat specifieke aandacht naar de voortuinen. Hier zien we immers de laatste jaren een sterke verstening optreden die het straatbeeld negatief beïnvloedt; een trend die met deze voorschriften wordt gekeerd.

We herhalen hier ter info **enkele krachtlijnen uit de voorschriften van het provinciale RUP** voor deze zones:

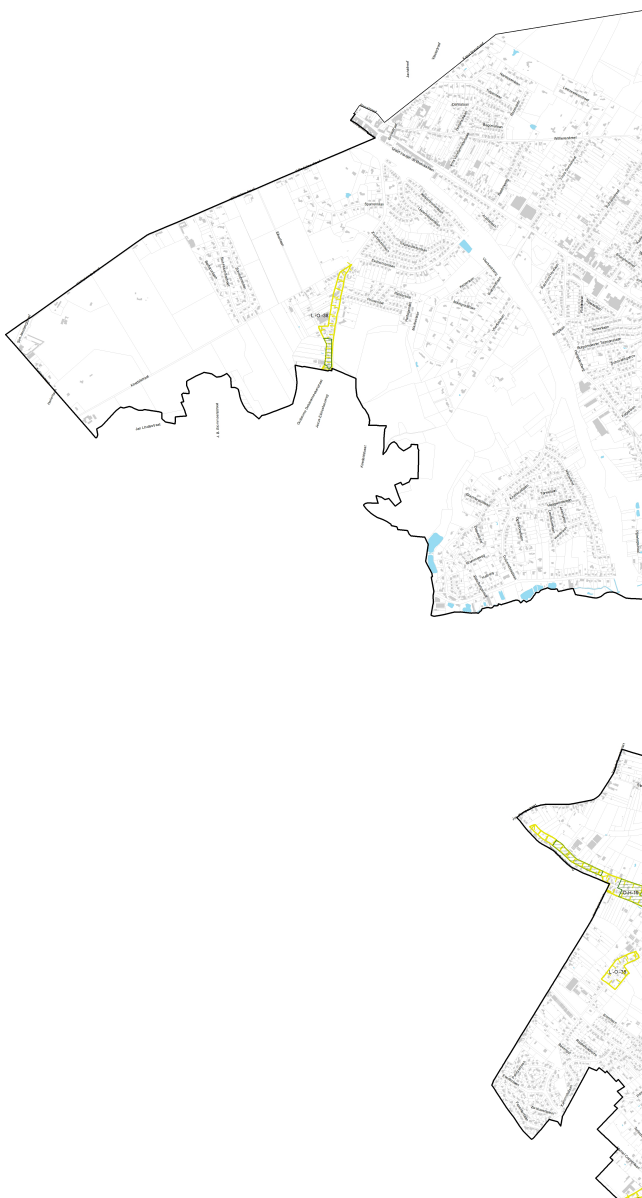
- *Bebouwing en inrichting houdt expliciet rekening met de afstemming op de open ruimte en doorzichten naar het landschap*
- *Geen streven naar 'ruimtelijk rendement'; dat betekent dat de woondichtheid verhogen géén doelstelling vormt*
- *Geen nieuwe meergezinswoningen*
- *Geen nieuwe wegen of nieuwe kavels in 2de orde, geen verkaveling aan hoge dichtheid (uit te klaren in detailvoorschriften)*
- *Residentieel en agrarisch karakter; verweving met andere functies kan enkel indien de principes van lage dichtheid en goede relatie met het landschap worden gerespecteerd en indien in overeenstemming met de geest van het PRUP (dat bv. elders zones voor voorzieningen afbakent)*
- *Punctuele uitzonderingen mogelijk; die kunnen ook opgenomen worden in latere detailvoorschriften*

*Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.*

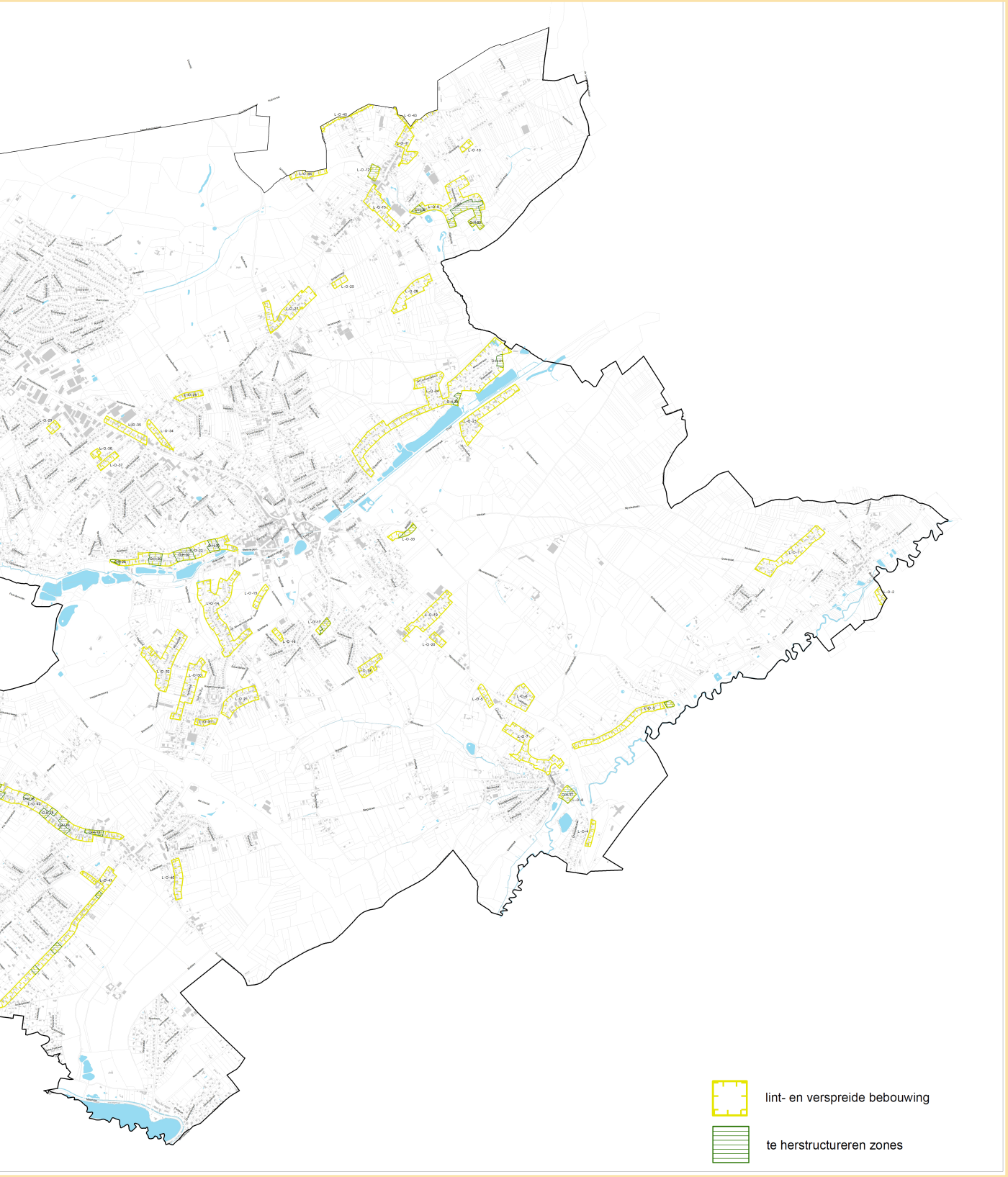
## 4 UITGANGS- PUNTEN

- 1 Relatie met de achterliggende open ruimte staat voorop
- 2 Eengezinswonen en openruimtefuncties als norm
- 3 Voldoende brede kavels met doorzichten naar het landschap
- 4 Groen behouden en stimuleren

## TOEPASSINGSGEBIED









## TOEPASSINGSGEBIED

### Toepassingsgebied

0.1

Dit hoofdstuk is van toepassing op de zones die in het PRUP 'afbakening kernen HORIZON+' zijn afgebakend als 'lint- en verspreide bebouwing'. Indien het PRUP zou worden vernietigd, dan is dit hoofdstuk van toepassing op de hier getoonde afbakeningen, meer in detail getoond in de kaart in bijlage.

### Toepassingsgebied

0.2

Het toepassingsgebied is bovendien beperkt conform hfdst.5 algemene bepalingen art. 0.2-0.3-0.4.

## **Afbakeningen in het PRUP**

*We volgen de afbakeningen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan, nemen we de afbakeningen over in de verordening en de motivering voor de afbakeningen mee in de bijlagen.*

## **Toepassingsgebied - inhoudelijk**

*De verordening geldt enkel voor het privaat domein en niet op het publiek domein.*

*De verordening bevat bovendien heel wat bepalingen rond woningtypes, de omvang van kavels,... Deze bepalingen zijn niet van toepassing: Deze bepalingen zijn niet van toepassing:*

- Op het decretaal voorzien zorgwonen, omdat dit steeds een tijdelijke situatie betreft*
- Voor het sociaal wonen en andere decretaal voorziene vormen van betaalbaar wonen voor doelgroepen: zij hebben hun eigen regelgeving.*

*Tenslotte benadrukken we dat onderstaande voorschriften enkel van toepassing zijn op percelen met een woonbestemming, dus niet in de parkgebieden, gebieden voor openbaar nut,... die in de contouren begrepen zijn.*

## VERKAVELEN & WEGENIS

*Omdat in deze zones veel belang wordt gehecht aan de doorzichten tussen het publiek domein en het landschap dat achter de woningen ligt, is het van groot belang om voorwaarden op te leggen aan het verkavelen: het opdelen van een bestaand perceel of groep van percelen om meerdere (eengezins-) woningen te kunnen bouwen. Elke nieuwe kavel, en dus woning, vermindert immers het doorzicht; hoe breder de kavel hoe meer kans op een mooi zicht op de achterliggende open ruimte. Een volledig bouw- of verkavelingsverbod is echter niet de bedoeling: de verordening respecteert de bouwrechten die door het gewestplan werden gecreëerd en accepteert ook dat de eigenaars van zeer brede percelen geen eerlijke behandeling krijgen indien er plots geen enkele opsplitsing meer mogelijk is. Daarom werd onderzocht welke de gemiddelde breedte is van de bestaande kavels in deze zones; deze bleek in bijna alle linten (vaak ver) boven 20m te liggen. Ook werd onderzocht welke kavelbreedte, na bebouwing, nog een doorzicht naar de open ruimte biedt. Uit deze analyses kwam een minimale kavelbreedte van 20m naar voor als goede norm. In de lintbebouwing is het tenslotte evident dat het bijbouwen in 2de orde niet is aangewezen; het gaat historisch om ontwikkelingen langsheen de (verbindende) wegen. Dit principe wordt nog eens bevestigd.*

### Geen nieuwe wegen

1.1

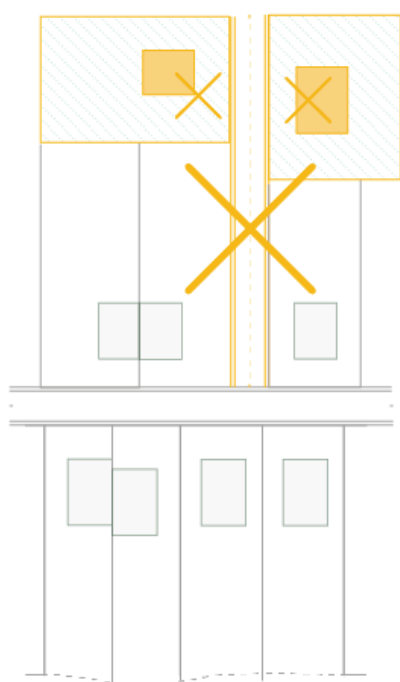
Nieuwe (private of publieke) wegen ter ontsluiting van woonkavels zijn niet toegestaan.

Paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn eveneens toegestaan. Uitzonderingen kunnen ook toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.4.2, 2.5 en 2.6.

### Geen nieuwe kavels in tweede orde

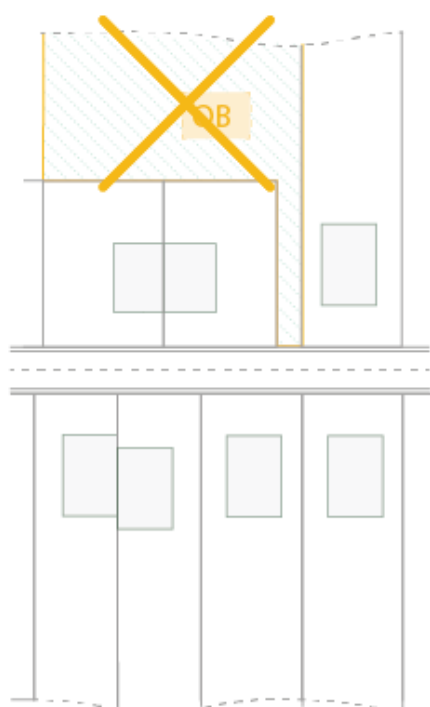
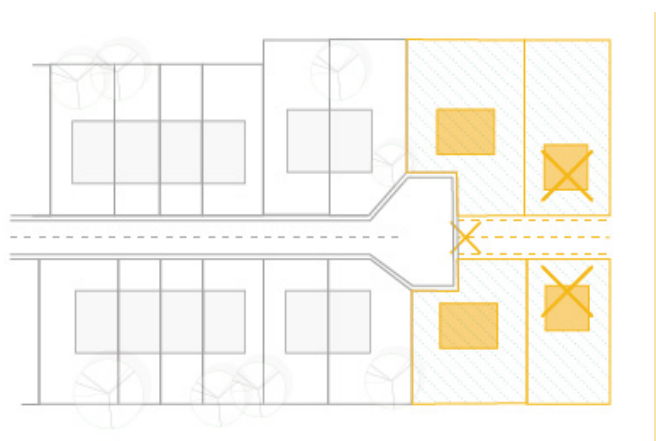
1.2

Nieuwe woonkavels in tweede orde\* zijn niet toegestaan, behalve conform de uitzonderingsbepalingen van art. 2.3 en 2.5.



### Geen nieuwe wegen

De structuur van de lint- en verspreide bebouwing loopt langs bestaande wegen en in de praktijk wordt hier normaal enkel bebouwing langs de straatzijde voorzien. Het verbod op het trekken van nieuwe wegen voor auto's, daar waar de woonbestemming bv. eerder diep is ingetekend, bevestigt de bestaande structuur en het bestaande beleid in deze soort zones.



### Geen nieuwe kavels in tweede orde

De normale structuur van de lint- en verspreide bebouwing is bebouwing op kavels aan de straatzijde, niet op kavels die "achterin" liggen. Het verbod op nieuwe woonkavels op een tweede bouwlijn, daar waar de woonbestemming bv. eerder diep is ingetekend, bevestigt de bestaande structuur en het bestaande beleid in deze soort zones.

Enkel in de gevallen er gekozen wordt om twee kavels voor open bebouwing te combineren tot 2 kavels voor compacte woningen die zich beter inpassen in de context (zie art. 2.3) of wanneer er projecten zijn met meer dan 1 woning in de 'te herstructureren zones' die zich qua plaatsing aanpassen aan het landschap, de water- of groenstructuur (zie art. 2.5), is een nieuwe kavel achterin denkbaar.

## VERKAVELLEN & WEGENIS

### Nieuwe kavels aan straatzijde

1.3

Nieuwe woonkavels\* aan straatzijde hebben minstens dezelfde **kavelbreedte\*** als gemiddeld in de omgeving\* met een ondergrens van **20 meter**.

Daarnaast heeft een nieuwe woonkavel gemiddeld **minstens 30m kaveldiepte\***.

De vereiste minimumafmetingen (kavelbreedte\* en kaveldiepte\*) voor nieuwe kavels dienen volledig binnen de woonbestemming\* behaald te worden.

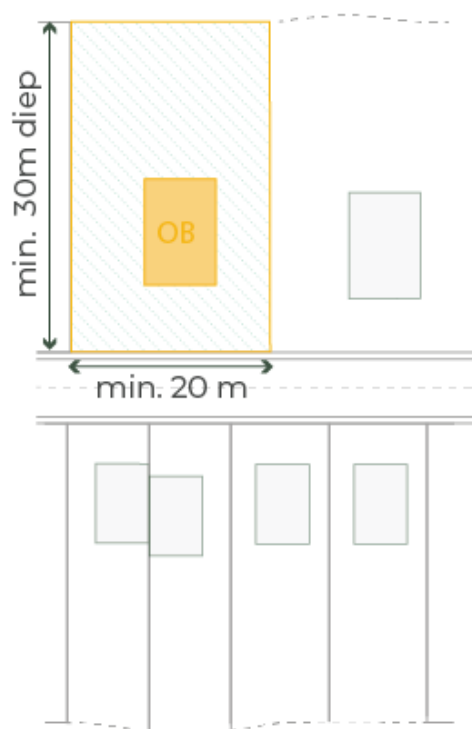
### Uitzondering : Voldoende grote kavels met afwijkende vorm

1.4

Voor kavels die een afwijkende vorm hebben (bv. veel breder én tegelijk ondieper dan gangbaar\* in de omgeving) én die voldoende groot zijn, kan afgeweken worden van de vereiste dieptes, op voorwaarde dat een kwalitatieve woning met een bruikbare, voldoende ruime tuin kan gerealiseerd worden.

## Nieuwe kavels aan straatzijde

In de linten wordt verkaveling aan de straatzijde nog toegestaan als wordt gegarandeerd dat er voldoende brede zijdelingse stroken mogelijk zijn, zodat de doorzichten naar het achterliggend landschap (of tenminste zicht op een groen deel van de woonkavel) behouden blijft. De maat van 20m werd afgeleid uit analyses van de bestaande gemiddelde perceelsbreedtes in de lintbebouwing en sluit dus goed aan bij het principe van 'niet verdichten ten opzichte van de bestaande structuur' terwijl ze het normale bouw- en verkavelingsrecht respecteert.



### **Uitzondering : Voldoende grote kavels met afwijkende vorm**

Zo kan i.p.v. een achtertuin van gemiddeld 10m diep een smallere achtertuin in combinatie met een brede zijtuin worden gerealiseerd. De totale tuinoppervlakte moet vergelijkbaar zijn met deze van een perceel van gelijke oppervlakte en een gangbare vorm.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

*Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' bepaalt reeds dat in deze zones enkel eengezinswoningen kunnen bij komen. Deze voorschriften preciseren verder dat het in principe om vrijstaande woningen in open bebouwing gaat en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken.*

### Woningdichtheid- en type

2.1

Per woonkavel\* is één grondgebonden woning in open verband toegestaan.

Een bestaande woonkavel\* kan bebouwd worden met een woning indien de kavelbreedte\* min. 14m bedraagt.

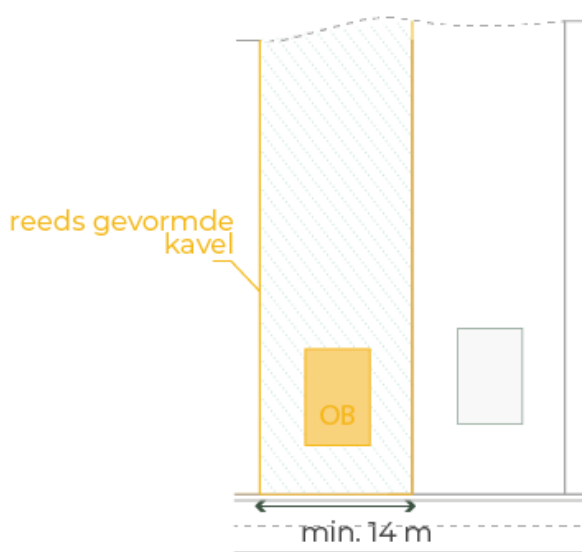
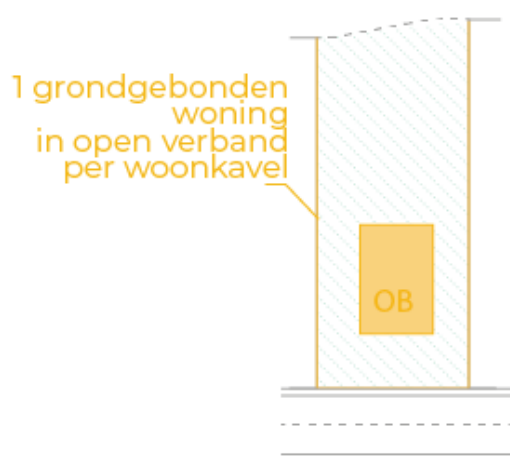


## Woningdichtheid- en type

*De norm is vrijstaande eengezinswoningen. Immers, de lint- en verspreide bebouwing grenst aan de open ruimte, die we vanuit het openbaar domein zichtbaar willen houden.*

*Om te kunnen bebouwen, moet een kavel voldoende breed zijn voor 2 zijdelingse stroken van min. 3m en een normale voorgevelbreedte. Hierop zijn wel enkele uitzonderingen.*

*In de linten wordt er niet in tweede orde gebouwd.*



## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

#### 2.2

Een bestaande wachtgevel\* moet in principe afgewerkt worden door er een woning tegen aan te bouwen, volgens deze voorwaarden:

**Bij één bestaande wachtgevel\*** is dit een woning in halfopen verband indien de kavel aansluitend bij de wachtgevel een bestaande woonkavel met min. 11m kavelbreedte\* is.

**Tussen 2 bestaande wachtgevels\*** kan

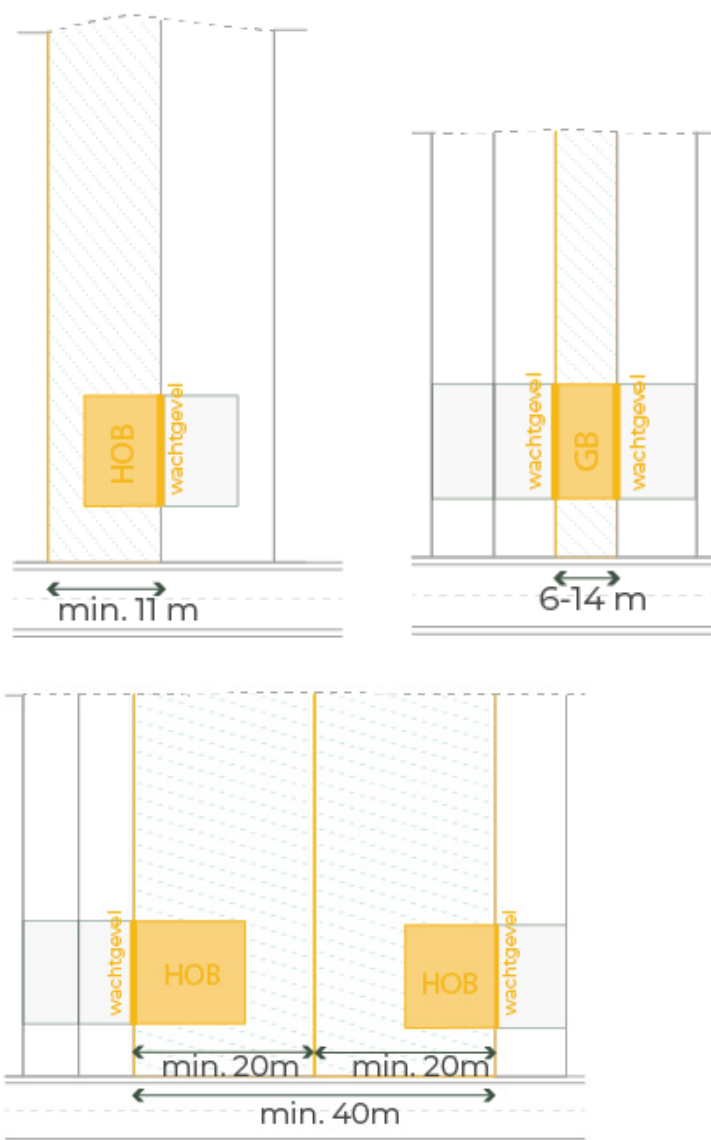
- een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht indien de kavel tussen de 2 wachtgevels\* tussen 6m en 14m kavelbreedte\* heeft;
- één woning in halfopen bebouwing opgericht indien de kavel minstens 11m kavelbreedte heeft;
- bij een kavelbreedte van 40m of meer kan er één halfopen bebouwing komen of kan het perceel verkaveld worden in twee kavels van 20m en kunnen er tegen beide wachtgevels een halfopen bebouwing worden opgericht.

De verplichting tot afwerking van de wachtgevel geldt niet indien deze plaatsing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### **Uitzondering : Afwerken van bestaande wachtgevel(s)**

Een woning tegen een wachtgevel is per definitie niet vrijstaand. Hier wordt geregeld welke types grondgebonden er moeten komen in het geval van wachtgevels. Want het uitgangspunt is dat wachtgevels best worden afgewerkt.

Bij twee wachtgevels kan geopteerd worden voor een gesloten bebouwing, indien de woning niet breder dan 14m wordt. Indien de afstand tussen 2 wachtgevels meer dan 11 meter bedraagt, wordt geopteerd om de wachtgevels met één of twee woningen in halfopen verband af te werken, afhankelijk van de breedte van de tussenliggende kavel (twee halfopen bebouwingen zijn mogelijk zodra twee nieuwe kavels van 20m kunnen worden gevormd). De ruimte tussen de wachtgevels volledig opvullen met gesloten bebouwing zou een zeer "gesloten" beeld opleveren zonder doorzichten naar het landschap, wat in de linten niet wenselijk is.



De verplichting om te bouwen tegen de wachtgevel geldt niet indien in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Zo zal bv. best niet gebouwd worden tegen een woning die te dicht tegen de straat staat en bv. getroffen wordt door de rooilijn. Zo kan het ook voorkomen dat het behoud van een boom die onder het kapverbod valt, vereist dat de woning anders wordt geplaatst.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : Compactere bouwen zonder verdichting

2.3

Indien op een grote site een aantal (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal woningen ook in een compactere\* woningtypes worden uitgevoerd, indien een afgewerkt geheel\* ontstaat.

De totale realiseerbare voorgevelbreedte mag hierbij niet groter zijn dan de som van de voorgevelbreedtes die initieel voor de woningen in open verband mogelijk zou zijn. De totale breedte van alle bouwvrije zijtuinen blijft bijgevolg ook minimaal gelijk aan de totale breedte bij niet-geclusterde woningen.

Door te kiezen voor geclusterde compactere\* woningtypes zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan. Elke zijdelingse strook is smaller dan 23m. Er kan dus ook achteraf geen woonkavel meer worden afgesplitst van de zijdelingse strook en hier mogen ook geen hoofdgebouwen meer worden opgericht. De zone wordt in de aanvraag tot omgevingsvergunning opgenomen als zone waar hoofdgebouwen zijn uitgesloten.

### Uitzondering : Inventarispannen

2.4

Voor panden opgenomen op de vastgestelde Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed\* die qua type en/of volume sterk afwijken van een "gewone woning", kan een afwijking bekomen worden wat betreft woningdichtheid en -type, indien andere (compactere) woningtypes de herbestemming van het pand en het behoud van het erfgoedwaarden ten goede komen en indien in overeenstemming met alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De tuinen en/of andere open ruimtes die een geheel vormen met het inventarispaand mogen in dit geval niet verkaveld worden. Dit wordt uitdrukkelijk opgenomen in de vergunningsbeslissing.

### **Uitzondering : Compacter bouwen zonder verdichting**

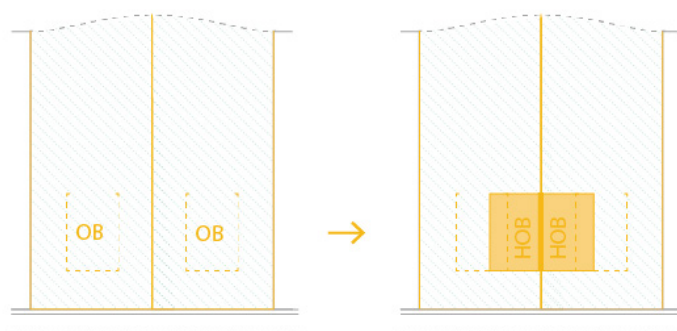
Als een kavel bvb. 60m breed is langs de straatzijde, kan dit verdeeld worden in 3 kavels voor open bebouwing (van elk 20m met een voorgevelbreedte van max. 8m).

Er kan dan gekozen worden om i.p.v. 3 woningen in open verband een groepje van 3 woningen (2 in halfopen en 1 in gesloten verband) te realiseren.

De totale voorgevellengte van de 3 woningen bedraagt max. 24m (zelfde als initiële maximum), de som van de zijtuinbreedtes bedraagt min. 36m.

Het maximum dat gesteld werd aan de zijtuinstroken garandeert, samen met het voorschrift hierover, dat er achteraf niet nog een kavel wordt bij gecreëerd. Gesteld dat er in het vb. hierboven 3 woningen met een gevelbreedte van 8m voorzien worden (totaal van 24m; gesteld dat er voor een asymmetrische inplanting zou mogen worden gekozen en dat één zijtuin van 3m en één van 33m toegelaten zou zijn. Dan zou de verleiding groot zijn om van deze laatste nog een kavel van 20m af te splitsen. Het voorschrift verbiedt dit, maar doordat de zijdelingse strook steeds max. 23m bedraagt zal dit ook niet meer mogelijk zijn. Voor de zekerheid wordt dit nog eens vermeld in de aanvraag en bevestigd in de vergunningsbelissing.

De compactere types moeten wel steeds tot een afgewerkt geheel leiden. Dit vereist dat de woningen samen gebouwd worden of in een verkavelingsvergunning worden betrokken. Ook met akkoord van de naburige eigenaars van een onbebouwd perceel kan dit vergunbaar zijn: zie definities.



### **Uitzondering : Inventarispannen**

Het gaat bv. over waardevolle oude schoolgebouwen, kloosters, pastorieën, hoeves, een industrieel pand, een molen,... Een serristenwoning valt hier bvb. niet onder want is geconcepieerd als woning en heeft meestal een volume dat niet sterk afwijkt van een "gewone woning".

Voor deze panden met erfgoedwaarde kan toegestaan worden dat ze opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten om het behoud en hergebruik ervan te garanderen. Hier blijft echter de toets aan de goede RO van belang: hier zal ook de ligging van het pand, de inpasbaarheid van het gevraagde programma e.d. in rekening gebracht worden. Deze uitzondering is dus geen automatische recht.

De tuin of andere bijbehorende open ruimte mag dan niet verder verkaveld worden, dus niet bv. de hoeve gebruiken voor een cohousing en dan ook nog het terrein verkavelen om andere woonkavels af te splitsen. Om te vermijden dat dit later alsnog gebeurt, zal dit uitdrukkelijk in de voorwaarden bij de vergunning worden opgelegd.

## WONINGDICHTHEID EN -TYPE

### Uitzondering : in 'te herstructureren zone'

#### 2.5

In de zones aangeduid als 'te herstructureren zone' in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' geldt het volgende. Indien deelplan Overijse van dit PRUP niet van kracht wordt of niet (langer) van kracht zou zijn, dan geldt deze bepaling in de 'te herstructureren zones zoals getoond in bijgevoegd plan (zie toepassingsgebied in hfdst.5).

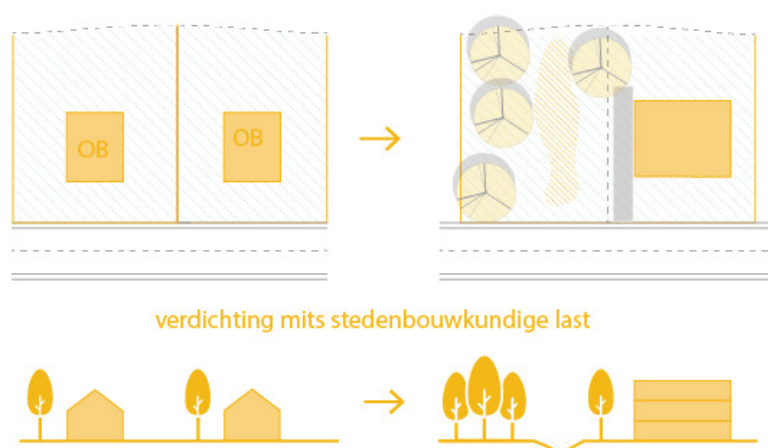
Er mag afgeweken worden van de bepalingen omtrent woningdichtheid en -type (art.1, art. 2.1-2.2-2.3), en -mits behoud van de afstanden tot de perceelsgrenzen- de bepalingen rond inplanting van de woningen (art. 3.4), indien een project wordt gerealiseerd met **maatschappelijke meerwaarden** die als stedenbouwkundige last\* worden opgelegd in de vergunning. Er kan dan eveneens worden afgeweken van de bepalingen rond bouwhoogte (art. 3.1) voor zover er maar één bijkomende bouwlaag wordt gerealiseerd. Dezelfde voorwaarden gelden dan als binnen hfdst.2 art. 2.4.2. Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening\*. De maatschappelijke meerwaarden staan verplicht in teken van de doelstellingen die leiden tot de aanduiding van deze 'te herstructureren zone'.

Op een site die dermate breed is aan de straatzijde dat méér dan één (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, geldt het volgende: bij een vergunning voor méér dan één woning moeten deze ruimtelijk geclusterd en in een compacter bebouwingsverband worden uitgevoerd, rekening houdend met de waterstructuur, groenstructuur en landschappelijke kwaliteiten op en rond de site.

### **Uitzondering : in 'te herstructureren zone'**

De 'te herstructureren zones' zijn gebieden waar specifieke doelstellingen bestaan rond waterbeheer, het versterken van de groenstructuren of bosstructuren, of landschapsdoelstellingen. Ze zijn aangeduid als overdruk in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' en op de kaart van het toepassingsgebied (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkmogelijkheden als omschreven onder art. 2.4.2 van vorig hoofdstuk: mits maatschappelijke meerwaarden kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten. De stedenbouwkundige last te maken heeft met de reden waarom de 'te herstructureren zone' werd aangeduid. Welke stedenbouwkundige last relevant is in de specifieke 'te herstructureren zone' kan worden nagekeken in de toelichting bij het PRUP (hfdst. 6.3 helemaal achteraan) en in de bijlagen omtrent de motivering afbakening bij deze verordening. Meestal zal deze last een invulling kunnen krijgen via grondafstand of inrichtingswerken in functie van waterbeheer of realisatie van groenverbindingen. Het wordt mogelijk gemaakt dat de aanvrager de overheid betaalt om de werken in zijn/haar plaats uit te voeren: in dat geval zal de last ook (deels) financieel worden opgelegd.



Sowieso geldt in de 'te herstructureren zones' dat, zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen moeten worden geclusterd op het terrein, rekening houdend met de doelstelling van waaruit ze in het PRUP werden geselecteerd. Deze aanleidingen zijn te vinden in de toelichtingsnota (hfdst. 6.3 helemaal achteraan). Zo kan het zijn dat de woningen aan één zijde moeten worden geclusterd om aan de andere zijde van het perceel meer ruimte te geven aan de beek of voor een afstroomlijn voor regenwater. Zo kan de last eruit bestaan dat een stuk wordt afgestaan om een publieke toegang te creëren naar het achterliggend groengebied, een open zicht naar het achterliggend landschap te bewaren,...

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

*Ook van de lintbebouwing willen we in de toekomst klimaatbestendige woonomgevingen maken. We willen de inrichting zo goed mogelijk afstemmen op de open ruimte waardoor ze omgeven zijn. Dat betekent dat we ook in de linten bepaalde opleggen hoeveel er maximaal kan worden bebouwd of verhard. Die mogelijkheden nemen toe naarmate het om grotere kavels gaat, en zijn dezelfde als in de 'te bestendigen' en 'groene woonwijken'. De voorschriften regelen enkele klassieke zaken rond de plaatsing en de volumes van gebouwen. Er gaat tenslotte extra aandacht naar de voortuinstroken, waar te veel verharding en constructies worden geweerd. Naast het doorzicht naar het landschap is immers ook het behoud van een gevarieerd en groen straatbeeld hier van belang.*

#### Hoogte woning

3.1

De woning is maximaal 2 bouwlagen\* plus een dakverdieping\* hoog.

#### **Uitzondering : bestaande hogere woningen en afwerken wachtgevels**

3.2

Uitzonderingen zijn mogelijk voor

- bestaande hogere woongebouwen
- hoger bebouwde omgevingen\*
- indien bestaande hogere wachtgevels worden afgewerkt



### **Hoogte woning**

*Deze regeling komt in de plaats van de gewestplanregeling rond de woonlagen die opgeheven werd met het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Het PRUP verving deze door een algemene regeling 'goede ruimtelijke ordening, op maat van...' en suggereert een verduidelijking hiervan in meer gedetailleerde latere voorschriften. Dit voorschrift geeft hieraan uitvoering.*

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### 3.3

#### Maximaal bebouwbare en/of te verhard oppervlakte

De maximale oppervlakte die mag bebouwd en/ of verhard worden, wordt uitgedrukt als een % van de totale kaveloppervlakte\*. Voor elke grootteklasse van kavels geldt steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/of verhard mag worden, ook al bedraagt dit meer dan het toe te passen percentage.

| Kaveloppervlakte*<br>in m <sup>2</sup> | Max. % of m <sup>2</sup> te bebouwen<br>en/of verhard | Min. recht te bebouwen en/of<br>verhard in m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>S-kavels</b>                        |                                                       |                                                           |
| < 300                                  | 60%                                                   |                                                           |
| 300-500                                | 40%                                                   | 180 m <sup>2</sup>                                        |
| 500-1000                               | 35%                                                   | 200 m <sup>2</sup>                                        |
| 1.000-2.000                            | 25%                                                   | 350 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>M-kavels</b>                        |                                                       |                                                           |
| 2.000-3.000                            | 20%                                                   | 500 m <sup>2</sup>                                        |
| 3.000-4.000                            | 18%                                                   | 600 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>L-kavels</b>                        |                                                       |                                                           |
| 4.000-5.333                            | 15%                                                   | 720 m <sup>2</sup>                                        |
| > 5.333                                | 800 m <sup>2</sup>                                    | 800 m <sup>2</sup>                                        |

Dit maximum geldt voor woongebouwen en de hiermee samenhangende bijgebouwen en verhardingen\*.

Serres daterend van voor 1970 die als serre worden gebruikt, worden niet meegeteld.

De delen van het perceel die niet bebouwd en/of verhard worden, dienen groen ingericht te worden: zie art 5.

## Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

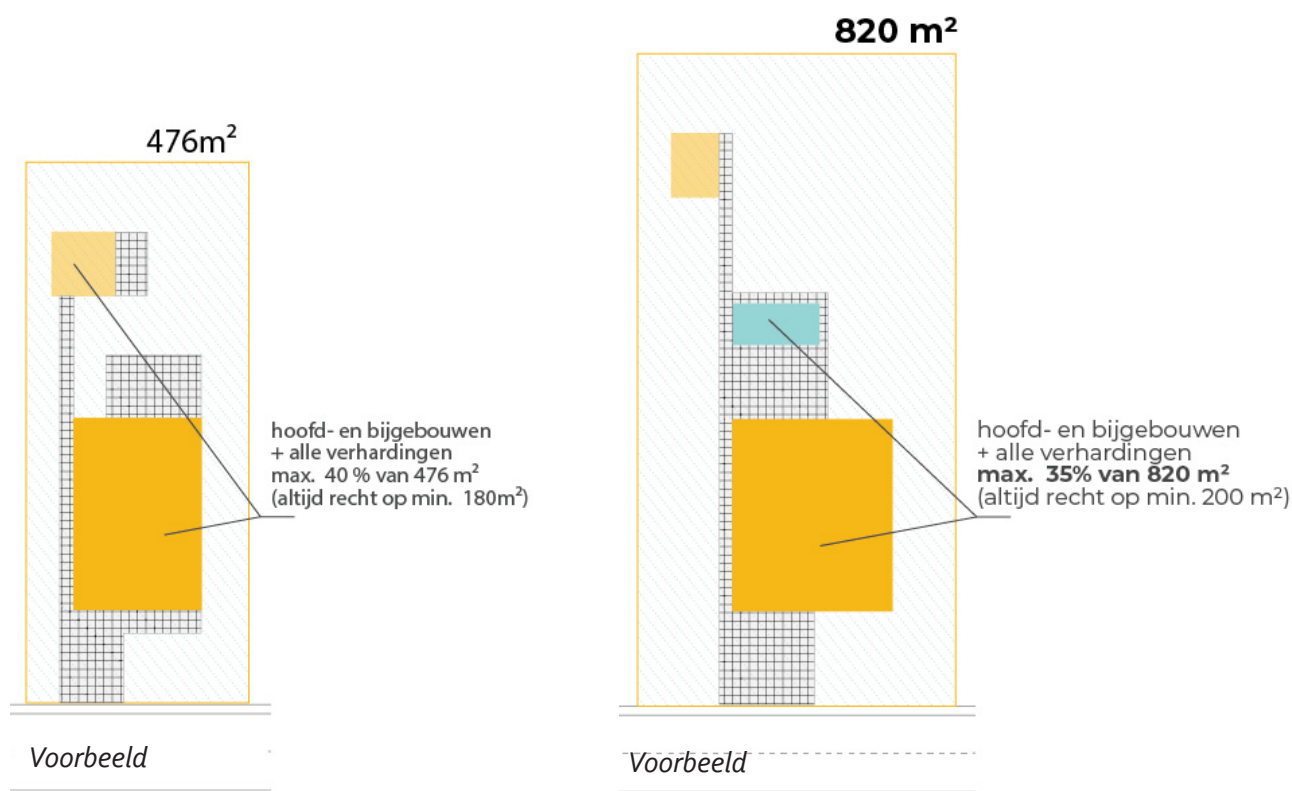
De tabel geeft per grootteklasse van kavels een percentage van de kaveloppervlakte weer die mag bebouwd en/of verhard worden. Opgelet: deze kaveloppervlakte is enkel deze in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities). Het percentage in de tabel geldt als maximum en heeft betrekking op zowel het hoofdgebouw (de woning) als de bijgebouwen in de tuin die bij het wonen horen (tuinhuis, carport, pool house, hokken voor huisdieren,...), alsook alle mogelijke verhardingen bij de woning en haar bijgebouwen (terrassen, opritten, paden, zwembaden, parkeerplaatsen, ...).

Naarmate kavels groter worden, daalt het percentage. Maar omdat de kaveloppervlakte toeneemt, neemt in principe ook de maximaal bebouw- en/of verhardbare oppervlakte toe. Indien we echter alleen een percentage zouden hanteren, zou een oneerlijke situatie ontstaan. Een kavel die *nét* in een hogere grootteklasse valt krijgt immers een lager percentage dan de grootste mogelijke kavel in de voorgaande grootteklasse, terwijl ze bijna even groot zijn. Zo kan een kavel van 3.001 m<sup>2</sup> met een regel van 18%, slechts 540m<sup>2</sup> bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 2.999 m<sup>2</sup>, met een regel van 20%, recht heeft op 600m<sup>2</sup> verharding/ bebouwing. Dat is niet logisch. Er geldt daarom ook dat je altijd minstens mag bebouwen/verharden wat kleinere kavels mogen. Bij voorbeeld: de kavels tussen 3.000 en 3.333m<sup>2</sup> mogen tot 600m<sup>2</sup> verharden/bebouwen. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook het minimale recht opgenomen.

Uiteraard mag men steeds minder verharden/bebouwen dan is toegelaten!

Voor de zeer grote kavels geldt daarnaast een absoluut maximum van 800m<sup>2</sup> aan te bebouwen en/of verharden oppervlakte.

**Opgelet!** Het bebouwen en verharden van een kavel heeft implicaties op de eventuele verkavelingsmogelijkheden ervan: de som van bebouwing en verharding is immers gelinkt aan een minimale kavelomvang. Dit impliceert dat bij verkaveling van een reeds bebouwde kavel er steeds moet nagegaan worden of de bebouwde kavel na afsplitsing van een extra kavel nog groot genoeg is in relatie tot de aanwezige bebouwing en verharding.



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

Uitbreiding van bebouwing of verharding **op kavels die de toegelaten bebouwing + verharding reeds hebben bereikt of overschreden**, kan niet worden vergund.

Verbouwingen aan bestaande woningen en bijgebouwen zonder uitbreiding van volume noch bijkomende verharding zijn wel vergunbaar.

De oppervlakte van de bebouwing + verharding moet echter beperkt worden tot wat vermeld is in bovenstaande tabel bij:

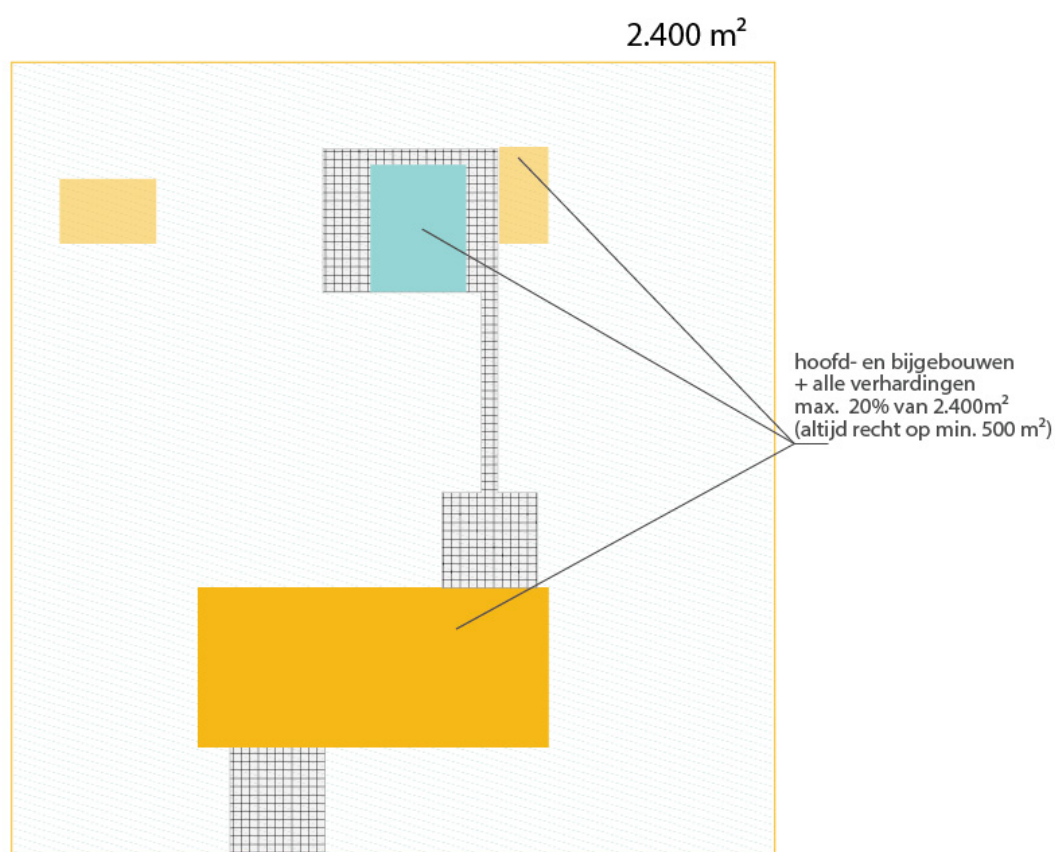
- nieuwbouw of sloop en nieuwbouw/herbouw van een woning, of bij
- substantiële uitbreiding\* van de bestaande bebouwing

Bij vergunningsplichtige werken in de onbebouwde delen van de tuin zal bovendien de reductie van verharding worden opgelegd zodat de vergunde situatie beter aansluit bij de opgelegde maxima.

De laatste paragraaf van dit artikel bepaalt wat moet gebeuren op kavels waar de gesommeerde oppervlakte van verhardingen, constructies en bebouwing de toegelaten maxima al overschrijdt. Het principe is hier dat bijkomende verharding of bebouwing dan niet mogelijk is, maar de bestaande gebouwen nog wel verbouwd kunnen worden met behoud van het bestaande volume.

Om te vermijden dat de gewenste situatie omtrent verharding en bebouwing nooit wordt bereikt, wordt opgelegd dat de eigenaar zich naar de maxima conformeert (door bv. sloop van oudere bijgebouwen, ontharding in de tuinzone,...) op het moment waarop er grote werken aan de gebouwen gebeuren. Deze 'substantiële uitbreiding' is vastgelegd in de definities. Het gaat om een oppervlakte-uitbreiding ten opzichte van het moment van inwerkingtreding van deze verordening, met een bepaald % van wat er op de kavel is toegestaan, of een aanzienlijke volume-uitbreiding.

Ook zal geëist worden dat de eigenaar reeds aanpassingen aan de verhardingen in de tuin uitvoert, als daar vergunningsplichtige werken gebeuren zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad,... Bij dit soort werken zal evenwel geen afbraak van bebouwing worden geëist, als er geen werken aan deze gebouwen zijn gepland. Daarom wordt in dit geval niet opgelegd dat de combinatie van verharding en bebouwing in totaliteit moet beperkt worden tot de toegelaten maxima, wel dat de situatie in deze richting evolueert.



Voorbeeld

## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### Inplanting: voorgevellijn

3.4

Woningen worden met de **voorgevellijn\*** ingeplant op minstens 6 meter afstand van de rooilijn.

#### Breedte van de woning en inplanting - zijgevellijn

3.5

De maximale **voorgevelbreedte** bedraagt voor

- bestaande kavels\* tussen 14m en 20m kavelbreedte\*: max. 8m
- tussen 20 en 24m kavelbreedte\*: max. de kavelbreedte minus 12m
- meer dan 24m kavelbreedte: max. 12m.

De som van beide zijdelingse afstanden tussen zijgevel van de woning en de kavelgrenzen bedraagt

- tussen 14 en 20m kavelbreedte: min. 2\*3m
- tussen 20 tot 24m kavelbreedte: min. 12m.
- meer dan 24m kavelbreedte: minstens de breedte van de kavel verminderd met 12m.

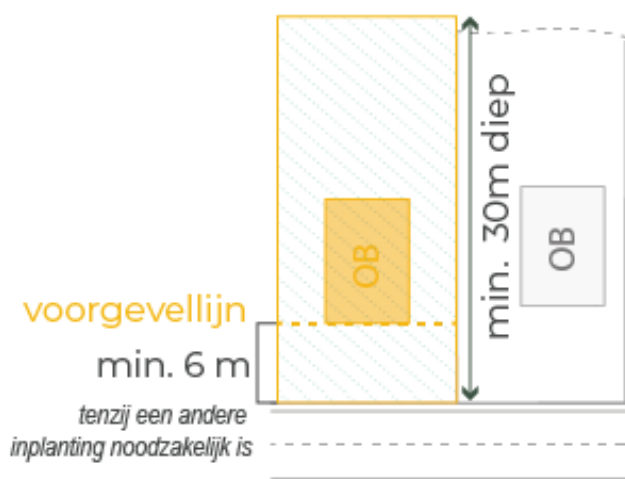
Hierbij is elk van de zijdelingse afstanden ten minste 3m.

Indien een woning dieper is ingeplant dan de woningen op de buurkavels, is de vereiste minimale afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen bovendien minimaal gelijk aan de (kroonlijst)hoogte van het gebouw, gemeten aan de desbetreffende zijgevel.

## Inplanting: voorgevellijn

De voorgevellijnen in de lint- en verspreide bebouwing zijn vaak meer wisselend dan in bv. de 'te bestendigen woonwijken'. Het is geen doelstelling van het beleid om hierin op termijn een eenvormigheid op te leggen: het wisselend karakter is net kenmerkend voor de linten.

We leggen wel in algemeenheid een afstand tot de voorgevellijn op van minstens 6m. Dit zal toelaten om in deze strook zowel parkeren als groen te voorzien. Er kunnen aanleidingen zijn om voor een andere voorgevellijn te kiezen: zie de uitzonderingen hieronder.



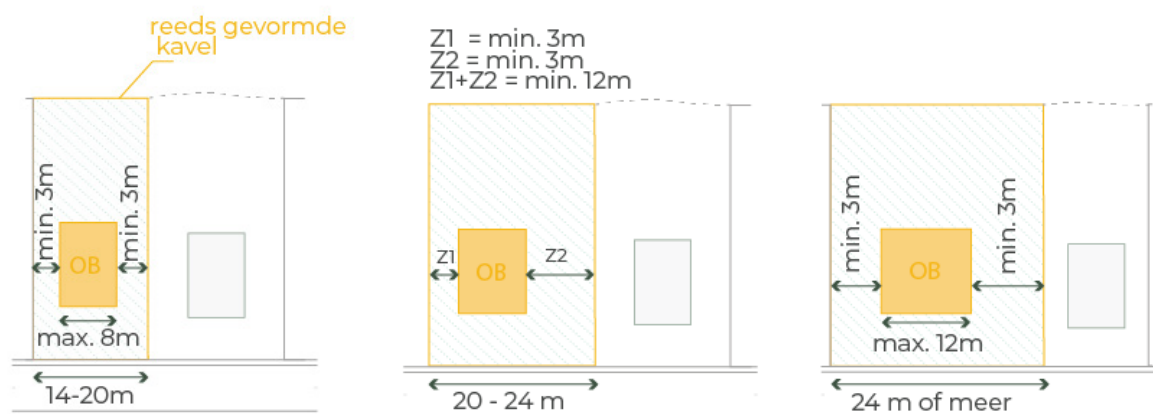
## Breedte van de woning en inplanting - zijgevellijn

We beperken de voorgevelbreedte afhankelijk van de omvang van de kavel. Het streefdoel is om beide zijdelingse stroken samen minstens 12m breedte te geven. Dit zorgt ervoor dat de afstanden tussen de woningen nog voldoende is voor een doorzicht naar het achterliggende landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar één smallere zijtuinstrook van min. 3m breed en één bredere zijtuinstrook van 9m. Dit laatste wordt echter niet verordenend opgelegd om te zorgen dat de inrichting zich nog kan aanpassen aan de lokale situatie.

Op smallere kavels die reeds bestonden voor de inwerkingtreding van deze verordening maar die conform bovenstaande voorschriften nog bebouwbaar zijn, is die 12m niet haalbaar. Hier geldt de 3m bouwvrije strook als absolute ondergrens en passen we de voorschriften aan, aan de breedtes.

De regels over de zijdelingse afstanden van woning tot zijkavelgrenzen zijn consistent met deze over de voorgevelbreedte. Er wordt dus gestreefd naar een gezamenlijke breedte van de zijtuinen van min. 12m. Voor reeds gevormde smallere woonkavels ligt deze norm wat lager, maar de afstanden zijn steeds minstens 3 meter.

In de lint- en verspreide bebouwing staan de woningen wat grilliger ingeplant. Het gaat ook vaak over meer langgerekte woonkavels. Het is dus niet uitgesloten dat er al eens een woning 'ver achterin' wordt geplaatst zolang dit in de woonbestemming blijft en met respect voor de groenregels (bv. 5m groenstrook achteraan, zie hieronder). Daarom voegen we ook "de 45°-regel" toe, die de afstand tot de tuinzone van de burens helpt bewaken.



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

#### 3.6

Er zijn geen constructies\* in de **voortuinstrook\*** toegestaan.

Verhardingen\* in voortuinen\* blijven beperkt tot noodzakelijke verhardingen om de woning en/of garage te bereiken. Er kunnen max. 1 oprit en 2 parkeerplaatsen in de voortuin worden aangelegd. Deze verhardingen maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte (zie art.3).

Er zijn geen constructies\* toegestaan over de volledige lengte van de breedste **zijtuinstrook\***.

In de smalste zijtuinstrook\* zijn alleen constructies\* toegestaan voorbij de achtergevel van de woning. Deze worden geplaatst op min. 1m van de zijkavelgrens, tenzij mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar voor plaatsing op de perceelsgrens. Deze constructies zijn max. 3m hoog (bovenzijde constructie).

Er zijn geen constructies\* toegelaten in de **achterste 5m-strook** van de kaveloppervlakte\*.

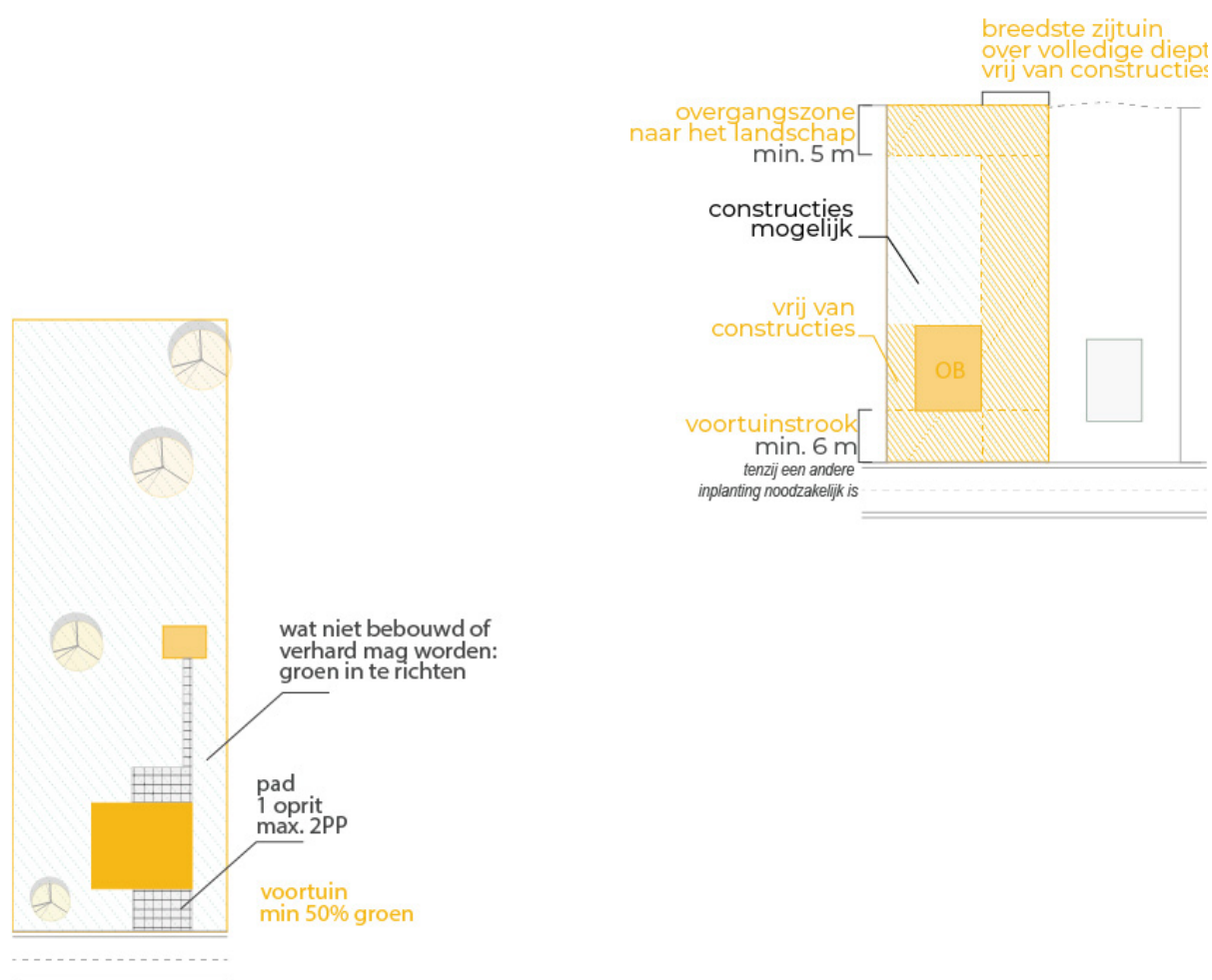


## Specifieke bepalingen over constructies\* en verhardingen\* in tuinzone

We beperken de hoeveelheid verharding in de voortuinstrook. Immers: deze zone is erg zichtbaar vanuit het openbaar domein. Bij opeenvolgende transformaties van voortuinen naar verharde zones, verandert het straatbeeld aanzienlijk. De voorschriften houden het mogelijk dat mensen een toegang en (een oprit naar) 2 parkeerplaatsen voor de woning verharden. (Waar de woning erg ver naar achter staat op het perceel, beschouwen we slechts de eerste 12 meter als voortuin.) De helft van de voortuin moet wel groen ingericht zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt: zie §5.

We verzekeren dat de breedste van de zijtuinstroken vrij is van constructies als car ports, tuinhuisen,.. Dit garandeert het doorzicht tussen de straat en de open ruimte achter de woningen, of een breedte met groenmassa. Achter de woning en achterin de smalste zijtuinstrook is wél ruimte voor de normale bijgebouwen. We laten deze niet toe naast de woning, om te vermijden dat een beeld van aaneengesloten bebouwing wordt bekomen.

Tot slot wordt de achterste 5m van de kaveloppervlakte (die in principe wordt gerekend binnen de woonbestemming, zie definities) vrij van constructies en groen ingericht (zie ook §5). Dit verzekert dat er op de overgang naar het landschap geen rommelig beeld ontstaat. De lintbebouwing is langs de achterzijde vaak heel zichtbaar vanuit de openruimte voor recreanten en andere openruimtegebruikers.



## BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

### Woningen en hun bijgebouwen

#### **Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit**

3.7

De vergunningverlenende overheid kan beslissen een uitzondering toe te staan op de regels m.b.t. inplanting indien dit de ruimtelijke kwaliteit op de kavel en op de aanpalende kavels ten goede komt en indien dit niet gepaard gaat met een toename van het aantal woningen.

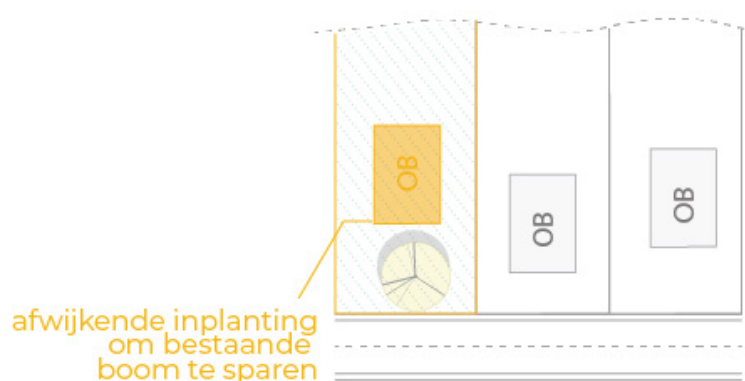
#### **Uitzondering: Fietsenberging bij woningen in gesloten verband**

3.8

Bij woningen in gesloten verband zijn beperkte constructies\* in de voortuin toegelaten. Deze constructies bestrijken max. 4m<sup>2</sup>, zijn niet hoger dan 1.5m en zijn omzoomd door winterharde groenblijvende beplanting van dezelfde hoogte. Deze constructies maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte (zie art.3).

### ***Uitzondering : Alternatieve inplanting in functie van hogere rimpelijke kwaliteit***

*Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien aangesloten dient te worden op een wachtgevel, omwille van reliëf met het oog op het vermijden van een grote afgraving, omwille van waterbeheer, omdat de omgeving overwegend andere voorgevellijnen, ....*



### ***Uitzondering: Fietsenberging bij woningen in gesloten verband***

*Uitzonderlijk komt in de linten ook gesloten bebouwing voor. Omdat het stallen van fietsen in rijwoningen niet evident is en om het zacht verkeer te stimuleren, laat de verordening toe dat in de voortuinen van rijwoningen toch fietsen droog en veilig kunnen worden gestald.*

## NIET-WOONFUNCTIONTIES

*In de linten horen, naast het wonen, ook functies thuis die gebruik maken van de open ruimte zoals landbouw en wat gemeenschapsvoorzieningen. Hier en daar vinden we ook nog andere niet-woonfuncties terug. Het is niet de bedoeling om deze ontwikkelingen verder te stimuleren volgens het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Het PRUP laat toe dat de wijze waarop niet-woonfuncties kunnen ontwikkelen, wordt uitgewerkt in gedetailleerde voorschriften, bv. in een verordening. Onderstaande geeft uitvoering aan deze bepaling.*

### Combinatie met het wonen

4.1

Nieuwe niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen en functies gelieerd aan het openruimtegebruik zoals agrarische functies, zijn alleen in combinatie met wonen toegestaan.

Voor bestaande niet-woonfuncties zonder combinatie met een woning kunnen hierop uitzonderingen worden toegestaan.

### Bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties

4.2

De niet-woonfuncties (andere dan gemeenschapsvoorzieningen en de functies gelieerd aan het openruimtegebruik zoals agrarische functies) en bijbehorende verhardingen\* moeten gerealiseerd worden binnen de volumes en verhardingen\* die toegestaan zijn voor de woningen.

Voor bestaande niet-woonfuncties die deze grenzen overschrijden, kunnen hierop uitzonderingen worden toegestaan voor zover inpasbaar in de omgeving en conform alle criteria van de goede ruimtelijke ordening.

## Combinatie met het wonen

*Dit is een verdere uitwerking van het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+', dat stelt dat gedetailleerde voorschriften bepalingen kunnen inhouden omtrent de voorwaarden waarbinnen bepaalde niet-woonfuncties toelaatbaar zijn. Gezien het hoofdzakelijk residentiële en agrarische karakter van de 'lint- en verspreide bebouwing' wordt verwacht dat een nieuwe niet-woonfunctie steeds gecombineerd wordt met een woonfunctie, zodat verweving met het wonen steeds is gegarandeerd.*

*Ze moeten bovendien de geest van het PRUP respecteren. Het PRUP voorziet expliciet ruimte voor niet-woonfuncties en zeker de voorzieningen in de centra, dorpsharten en gemengd bebouwde zones. Het is dus niet de bedoeling dat grootschalige voorzieningen zich in de linten ontwikkelen.*



## Bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties

*Gemeenschapsvoorzieningen en functies die gelieerd zijn aan het openruimtegebruik zoals een landbouwbedrijf, een jeugdverblijf,... worden beoordeeld volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening.*

*Andere niet-woonfuncties en de verhardingen die daarbij horen moeten zich inpassen in de voorschriften over voor verharding en bebouwing voor woningen. Het gaat om de woningen die op de site vergunbaar zijn. Gaat het dus om een site waar volgens de voorschriften twee woonkavels kunnen worden gecreëerd, dan zal het project met niet-woonfunctie en verplichte woonentiteit gebruik kunnen maken van de bebouwing-verharding die op deze twee kavels voor woningen zijn toegestaan.*

## LEVEND GROEN

*In de lintbebouwing staat de inrichting in teken van een goede afstemming op het achterliggende landschap. Bovendien willen we ook deze zones kwalitatief inrichten en wapenen tegen de verwachte klimaatwijzigingen. Daarom willen we voldoende ruimte bieden voor groen en wateropvang. Groen zorgt voor afkoeling van de omgeving bij extreme hitte, voor het beter vasthouden van water en voor minder afstroomwater bij felle regenbuiten. Bomen spelen daarin een belangrijke rol.*

*Daarom worden een aantal voorschriften opgenomen rond bomen. Enerzijds beschermen we de grotere bomen die er al staan. Het duurt immers vele jaren, zelfs decennia, voor een nieuwe boom zijn finale kruinoppervlakte bereikt. Anderzijds zullen er op termijn ook bomen moeten komen op (voldoende grote) kavels met geen of weinig bomen. We nemen tot slot ook voorschriften mee rond inrichting van de voortuinen -zij bepalen immers het aanzicht van het publieke domein-, over de overgang naar het achterliggende landschap en over de globale groeninrichting op een kavel.*

*De groen- of bomensoort wordt niet verordenend vastgelegd. Wel is aan deze verordening een lijst met wenselijke soorten gevoegd, die ondersteunend zijn aan de ecologische structuur in de verschillende landschapstypes en die gedijen in ons veranderend klimaat. De lijst geeft ook informatie per boom over de grootorde (en dus de verwachte hoogte), over de verwachte kruinomvang,... Deze informatie kan goed gebruikt worden om het voorstel voor de aan te planten bomen uit te werken. De eigenaars wordt dan ook aangeraden om voor deze duurzame boomtypes te kiezen.*

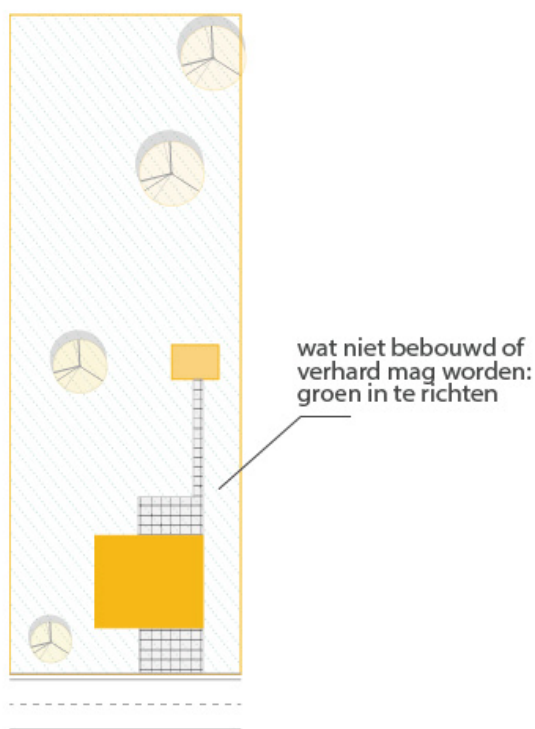
### Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel

#### 5.1

De delen van de kavel\* die niet bebouwd en/of verhard mogen worden conform de bepalingen van art.3, dienen met levend groen en onverhard ingericht te worden.

### ***Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel***

*In art. 3 wordt bepaald hoeveel er op een kavel mag worden ingenomen voor verharding of bebouwing. De andere delen van de kavel worden groen ingericht.*



## LEVEND GROEN

### 5.2

#### Minimum aantal bomen

Op woonkavels met een kaveloppervlakte\* van een bepaalde omvang wordt verplicht een minimum aantal bomen van een bepaalde grootorde\* voorzien:

| Kavel-oppervlakte*                                                  | Min. aantal en grootorde* bomen                         |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 250 – 600 m <sup>2</sup>                                            | Min. 1 boom orde 3                                      |
| 600 – 800 m <sup>2</sup>                                            | Min. 1 boom orde 2                                      |
| 800 – 1.100 m <sup>2</sup>                                          | Min 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2                     |
| Vanaf 1.100m <sup>2</sup> & per volgende stap van 400m <sup>2</sup> | Min. 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2 bovenop voorgaande |

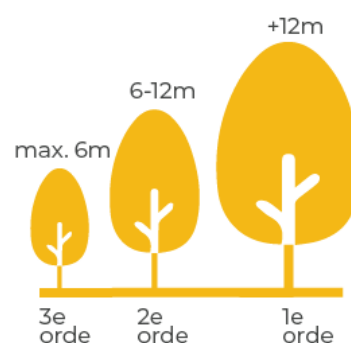
Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van bomen in strijd is met het behoud of de versterking van natuurwaarden met een zekere beschermingsstatus of de bepalingen van een goedgekeurd beheer(s)plan.



## Minimum aantal bomen

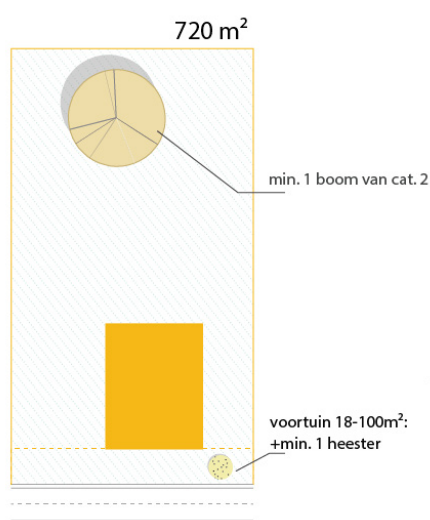
Zodra de oppervlakte van de kavel het toelaat, leggen we de aanplant van bomen van een bepaalde grootorde op (zie definities). Het is immers belangrijk om naar de toekomst toe voldoende hoogstammen te voorzien, ook in de linten. Ze fungeren als buffer tegen hitte en versterken de waterbergingscapaciteit.

Merk op dat de bomen op de woonkavel moeten worden voorzien; die is soms kleiner dan het volledige perceel (zie definities woonkavel). Het is best mogelijk dat in de omgevingsvergunning nog bijkomende bepalingen worden opgenomen m.b.t. groen op de rest van het perceel dat bv. in een openruimtebestemming ligt op het gewestplan. De verordening doet hierover geen uitspraak want beperkt zich tot de woonbestemmingen.

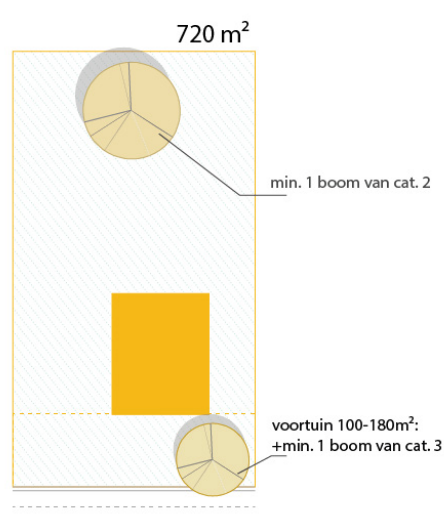


Bij de inplanting van de bomen wordt rekening gehouden met het burgerlijk wetboek, dat bv. afstanden tot de kavelgrenzen oplegt (art. 3.133). Ook wordt best nagekeken welke plaats deze inneemt in volgroeide vorm, zodat deze duurzaam en zonder insnoeien op de kavel kan bestaan. De bomenlijst in bijlage vermeldt de te verwachten kruinomvang en hoogte van boomsoorten die zich inpassen in de groenstructuur van Overijse en het (wijzigend) klimaat. De eigenaars worden niet verplicht maar wel geadviseerd om uit deze soorten te kiezen. Indien andere soorten worden gekozen zal de grootorde door de aanvrager worden aangetoond: zie definities.

De resulterende boomdekking zal niet voldoende zijn om de 30% boomdekking te behalen op het private domein. Echter, in de lintbebouwing wensen we ook het zicht op de open ruimte voldoende te bewaren. Bij smallere percelen moet ook rekening gehouden worden met bezonning en lichtinval in de tuinen. De beperktere boomdekking zal worden gecompenseerd door vergroening van het openbaar domein, en in de groene wijken.



Voorbeeld



Voorbeeld

## LEVEND GROEN

De aanplant van deze bomen zal ten laatste gebeuren n.a.v. een vergunning voor

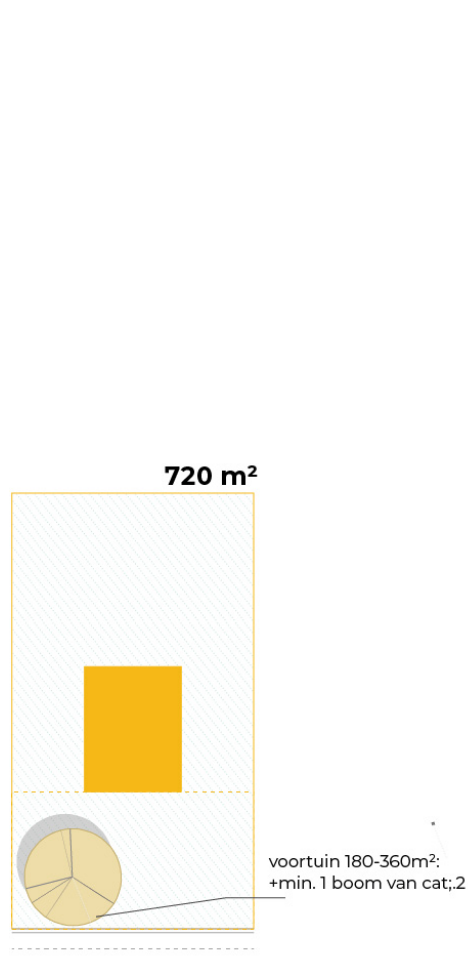
- Nieuwbouw van een woning, of
- Sloop en nieuwbouw of herbouw van een woning, of
- Substantiële uitbreiding\* van de bebouwing, of
- Vergunningsplichtige werken in de tuinzone

De bomen worden aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op de omgevingsvergunning.

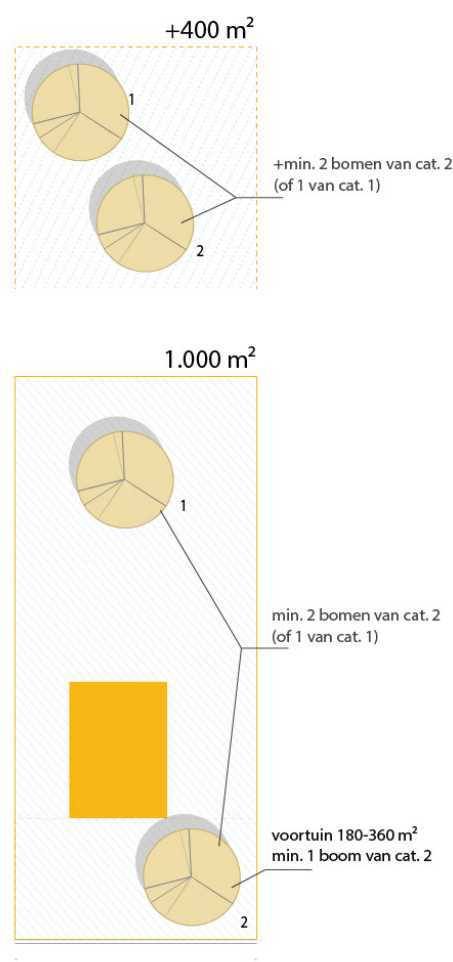
Meer bomen dan voorzien in de tabel, of een aanvulling met kleinere bomen en heesters is natuurlijk ook toegestaan.

In uitzonderlijke gevallen kan het voor de natuur- of erfgoedwaarden beter zijn om geen of minder bomen te voorzien, bv. als er sprake is van provinciale prioritaire soorten of gemeentelijke Koesterburen die beter gedijen in open landschap, of als er minder aanplant is voorzien in een natuurbeheerplan of een beheerplan i.k.v. erfgoed (bv. een historisch park). Dan kunnen uitzonderingen worden toegestaan

De aanplant van de bomen wordt opgelegd bij sloop en nieuwbouw, zodra er werken worden uitgevoerd die de heraanleg van een groot deel van de tuin vereisen, en bij werken met substantiële uitbreiding van bebouwing of verharding: zie hiervoor de definities. De modaliteiten voor de aanplant kunnen verder worden geregeld in een gemeentelijk reglement.



Voorbeeld



Voorbeeld

## LEVEND GROEN

### Specifieke bepalingen voor de voortuin

5.3

Het gedeelte van de voortuinstrook\* dat niet mag worden verhard of bebouwd conform de bepalingen van art 3 wordt met levend **groen ingericht**. Het gaat om min. 50% van de voortuinstrook\*.

In een voortuin\* van minstens 3m diep wordt minstens één boom of heester geplant. De minimum grootorde\* is:

| Minimale maten voortuin | Minimale orde                      |
|-------------------------|------------------------------------|
| > 18m <sup>2</sup>      | 1 heester                          |
| > 100m <sup>2</sup>     | 1 boom orde 3                      |
| > 180m <sup>2</sup>     | 1 boom orde 2                      |
| > 360m <sup>2</sup>     | 1 boom orde 1 of<br>2 bomen orde 2 |

De hier verplichte boom wordt mee gerekend in het minimaal aantal bomen dat op de kavel moet worden voorzien (vorig artikel).

Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van een boom in de voortuin niet haalbaar is. In dat geval dient de vereiste boom elders op de kavel te worden geplant en moet in de voortuin een kleinere boom of een heester geplant worden (bovenop de reeds vereiste bomen).

### Specifieke bepalingen voor de achtertuin

5.4

De achterste 5m-strook van de kaveloppervlakte\* wordt als een groene en onverharde strook ingericht.

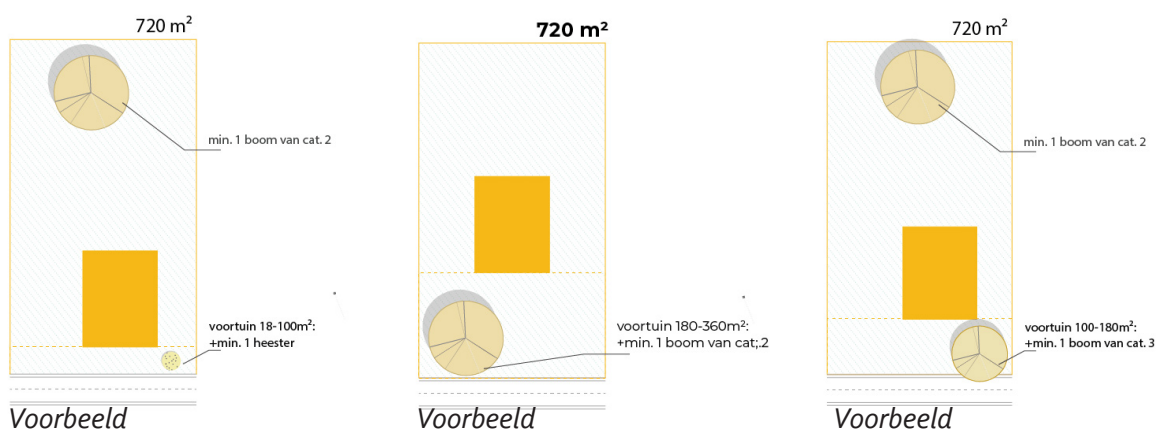
## Specifieke bepalingen voor de voortuin

We leggen strenge bepalingen op i.v.m. de groene inrichting van de voortuinstrook. Immers: deze zone is erg zichtbaar vanuit het openbaar domein.

Minstens de helft van de voortuin moet groen ingericht zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Waar de kavel breed is, zijn enkel de toegang en 2 parkeerplaatsen te verharden -zie hiervoor §3- en de rest is groen ingericht.

Om het straatbeeld te vergroenen en als ondersteuning van het beleid om de boomdekking in de gemeente te verhogen, leggen we op dat elke voortuin voorziet in een (heester of) een boom, afhankelijk van de diepte van de tuin.

Op bepaalde kavels kan de aanplant van een boom "niet haalbaar" zijn; bv. omdat het een zeer smal perceel betreft en bomen zich steeds op 2m van de kavelgrenzen moeten bevinden, wat vb. de ontsluiting van een garage zou kunnen verhinderen; bv. omdat de verkeersveiligheid of de aanwezigheid van andere infrastructuur bomen in de voortuin niet toelaat; bv. omdat de boom in een zuidgerichte voortuin teveel daglicht wegneemt en in de woning geen andere oplossingen voorhanden zijn,... In dat geval mag de boom elders in de tuin worden geplaatst, en blijft de verplichting behouden om toch iets van heester of boom te voorzien. De aanvrager motiveert waarom deze inplanting niet haalbaar zou zijn, maar de beoordeling blijft bij de vergunningverlener.



## Specifieke bepalingen voor de achtertuin

We verzekeren bovendien dat de achterste 5m van de kaveloppervlakte -die wordt in principe gemeten binnen de woonbestemming, zie definities- een volledig groen ingerichte strook zonder constructies en verhardingen wordt. Deze zone is immers vaak zeer zichtbaar vanuit de open ruimte

## LEVEND GROEN

### Kapverbod

5.5

De kap van bomen van bomen met een stamomtrek van minstens 30cm (gemeten op 1m hoogte) is verboden.

### Uitzonderingen op het kapverbod

5.6

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

**5.6.1** Per uitzondering is de kap van deze bomen toegestaan **bij ziekte of gevaarlijke situaties:**

- bij vastgestelde ziekte die het verwijderen verantwoordt;
- indien de boom zelf risico vertoont op omwaaien ;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar vormt voor de stabiliteit van gebouwen en de strikt noodzakelijke constructies en verhardingen om de woning en garage te bereiken, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar inhoudt voor ondergrondse constructies en leidingen of voor openbare infrastructuur en nutsvoorzieningen, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien het behoud van de boom niet verenigbaar is met de veiligheid op het openbaar domein of op verkeersinfrastructuur.

Ziekte of gevaar worden, in geval van discussie, vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.6.2** De kap is niet verboden indien het behoud van alle bomen van deze grootte **de inplanting van een woning met tuinzone** ergens op de woonkavel onmogelijk maakt omdat het over een quasi volledig bebost perceel gaat. De kap kadert in een aanvraag tot nieuwbouw van een woning, waarin deze situatie wordt aangetoond.

## Kapverbod

Bomen zullen een belangrijke rol spelen in de beheersing van de effecten van de klimaatverandering. Het duurt decennia vooraleer een jonge boom volgroeid is: grote bomen zijn dus een te koesteren goed. Ook op kortere afstand van de woning willen we daarom, zolang er geen dwingende aanleidingen zijn, de bomen in principe behouden. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk, die we onder 5.6 opsommen.



**Opgelet:** de **vrijstelling** op het kappen van bomen in de nabijheid van woningen, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, **geldt dus niet**. Immers, de vrijstelling geldt enkel voor handelingen die niet door stedenbouwkundige voorschriften worden verboden.

**Opgelet:** deze regeling moet samen gelezen worden met de bepalingen van het natuur- en bosdecreet. In bepaalde gevallen heft het bosdecreet het kapverbod uit deze verordening op, met name in het geval van kap in een 'bos' zoals gedefinieerd in het bosdecreet.

## Uitzonderingen op het kapverbod

In een aantal gevallen geldt het kapverbod niet. Om te vermijden dat bepaalde uitzonderingsgevallen onterecht worden ingeroepen door de eigenaar, is hiervoor in een aantal gevallen wel een bevestiging door een door de overheid aangestelde expert vereist.

Bomen die ziek zijn kunnen per uitzondering wel gekapt worden. Hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen; bv. door gevaar op omwaaien, omdat ze dermate dicht tegen een gebouw groeien dat hierdoor een stabiliteitsprobleem zou kunnen ontstaan, omdat de boom gevaar oplevert op het publiek domein of de bereikbaarheid van de woning onmogelijk maakt, omdat de wortelgroei een gevaar vormt voor ondergrondse structuren en leidingen, ... Ziekte en onveilige situaties dienen worden vastgesteld door een door de gemeente aangestelde boomexpert of zijn het gevolg van adviezen i.k.v. de procedure van de omgevingsvergunning (bv. infrastructuurbeheerder).

De nadere regels rond de beoordeling door een door de overheid aangestelde expert worden opgenomen in een gemeentelijk reglement, samen met een aantal praktische aspecten rond de uitvoering van de kap.

Ook is voorzien dat per uitzondering gekapt kan worden als de kavel niet als woonkavel bruikbaar is met behoud van alle bomen. Op een onbebouwde woonkavel die volledig vol staat met grote bomen, kunnen voldoende bomen gerood worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.

## LEVEND GROEN

**5.6.3** De kap is niet verboden indien ze in functie staat van de **versterking van de groenstructuur, verhoging van natuurwaarden of het duurzaam beheer van aanwezig groen**:

- bomen die niet voorkomen op de bomenlijst\* kunnen worden gekapt indien wordt vastgesteld dat de vervanging van de boom door een boom op de bomenlijst\* een verbetering inhoudt voor de ecologische en groenstructuur;
- bomen die het behoud of de gezonde groei van naburige meer waardevolle exemplaren of de ontwikkeling van natuurwaarden verhinderen, kunnen worden gekapt.

Ook deze situaties worden vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**5.6.4.** Indien de boom deel uitmaakt en zal blijven uitmaken van een bos conform het bosdecreet\*, gelden de bepalingen van het bosdecreet, die voorgaan op art. 5.5. In dit geval moet de uitzonderlijke kap niet opgenomen worden in een omgevingsvergunning. Echter, indien in het kader van het bosdecreet een ontbossing wordt toegestaan, blijven art 5.5 en de uitzonderingen 5.6.1 t/m 5.6.3 van kracht in de te ontbossen zone. Een eventuele toelating tot kap op basis van de uitzonderingsbepalingen maakt deel uit van een omgevingsvergunning.

**5.6.5** Het kapverbod van art. 5.5 geldt **niet** in gebieden met een door de overheid goedgekeurd beheer(s)plan i.k.v. bosbeheer, natuurbeheer of het beheer van parken in het kader van het erfgoeddecreet. In deze gebieden worden de beheer(s)plannen toegepast.



*Ook bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn kunnen worden gekapt in functie van de aanplanting van meer waardevolle exemplaren. De gemeente wil bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Overijse en HORIZON+ (en dus alvast níét in aanmerking komen voor deze uitzonderingsbepaling) zijn opgelijst in de bomenlijst in bijlage: dit zijn streekeigen bomen en uitheemse bomen die zich goed aanpassen aan het veranderend klimaat, en zich integreren in de groenstructuur: zie definities. Daarnaast kan het voorkomen dat bomen elkaars groei of duurzaam behoud verhinderen en het vanuit een goed boombeheer aangewezen kan zijn om te kappen of 'op kaphout te zetten' i.f.v. het behoud van andere bomen. Ook kan kap in functie van een verbeterde natuurontwikkeling aangewezen zijn. Dergelijke situaties moeten steeds aangetoond worden aan de hand van gunstige adviezen van adviserende instanties of de beoordeling van een door de gemeente aangestelde boomexpert.*

*Indien de aanvraag gelegen is in een bos en er geen goedkeuring gegeven wordt tot ontbossing door de bevoegde instanties, gelden de bepalingen van het bosdecreet. Echter, indien een ontbossing wél wordt goedgekeurd, wordt deze zone een tuinzone. De betreffende bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin. De bepalingen van art. 5.4 en 5.5.1-2-3 blijven hier dus van kracht. In deze gevallen zal het kappen van de bomen dus afgewogen worden aan het principieel kapverbod en de mogelijke uitzonderingen daarop, om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden.*

*Het gemeentelijk kapverbod geldt niet waar er goedgekeurde beheer(s)plannen zijn; hier gelden de bepalingen van dat plan.*

## LEVEND GROEN

### 5.7

#### Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

Elke boom die valt binnen de bepalingen van art. 5.6 en gekapt wordt, dient gecompenseerd te worden door een nieuwe boom aan te planten, tenzij dit de inplanting van een woning met tuinzone op de kavel onmogelijk maakt.

Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 30cm heeft bereikt, tenzij hij valt onder de bepalingen van art. 5.6.

De compenserende boom is in principe van dezelfde grootorde\*, tenzij de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een andere grootorde is aangewezen, bv. in het kader van de versterkte groenstructuur (5.6.3), van reeds sterk begroeide kavels,...

Compensatie gebeurt met bomen die doorgroeien in hun natuurlijke kroonvorm; leibomen of bomen in bol- of knotvorm worden niet aanvaard.

Indien de kap kan gebeuren onder uitzondering 5.6.3, wordt de compenserende boom bovendien verplicht gekozen uit de bomenlijst\*.

Indien er sprake is van ontbossing met compensatie conform de bepalingen van het bosdecreet, moet de eventueel opgelegde compensatie eveneens worden uitgevoerd.

#### Afsluitingen

### 5.8

In **voortuinen\*** zijn alleen levende groene afsluitingen toegelaten, evt. gecombineerd met hekwerk dat niet hoger is dan de levende groene afsluiting..

In **zij- en achtertuinen\*** zijn alleen levende groene afsluitingen en/of een open hekwerk toegelaten. In de achtertuin zijn ook gesloten afsluitingen met een hoogte van max. 2m toegestaan, tot 5m vanaf de achtergevel en enkel waar er sprake is van een woning op de perceelsgrens.

## Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

*Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant. Dit gebeurt op eigen terrein, tenzij op het terrein geen boom meer kan worden geplaatst, bv. omdat het een volledig bebost terrein betreft waar de kap wordt toegestaan om een woning met tuinzone te realiseren. Ook kan het aangewezen zijn, bv. als de kavel eigenlijk te klein was voor de te kappen boom, een of meerdere kleinere bomen als compensatie te voorzien.*

*De grootorde (zie definities) kan worden nagekeken in de bomenlijst, indien uit deze lijst gekozen wordt; zoniet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.*

*De eigenaar kan de compenserende boom vrij kiezen maar wordt gestimuleerd om bomen te kiezen uit de bomenlijst in bijlage. Als de kap werd toegestaan omdat de bestaande bomen ecologisch niet interessant zijn en beter worden vervangen, moeten de bomen wél uit de bomenlijst worden gekozen.*

*We vermelden nog dat het kapverbod geldt in het kader van de omgevingsvergunningsplicht. Het bekomen van een toelating tot ontbossing, eventueel met compensatie, in het kader van het bosdecreet betekent niet dat de vergunning tot kap wél moet worden afgeleverd, zoals hierboven uitgelegd.*

*De nadere regels rond de compensatie worden opgenomen in een gemeentelijk reglement.*

## Afsluitingen

*Hekwerk in de voortuin wordt beperkt tot de hoogte van het groen; in de periode na de aanplant wordt uiteraard getolereerd dat het groen nog lager staat. Opgelet: in het kader van de veiligheid en het zicht op of vanuit de straat kunnen beperkingen op de hoogte worden opgelegd: dit wordt beoordeeld op het niveau van de vergunningsaanvraag.*

*De voorkeur gaat uit naar levende hagen in zij- en achtertuin. Dit draagt bij aan de ecologische kwaliteit van de omgeving maar ook aan de beeldkwaliteit van de tuinen zelf. Om ook voldoende privacy te creëren op smalle kavels zonder te veel breedte te verliezen t.h.v. de achtergevel, wordt over beperkte lengte ook gesloten hekwerk toegestaan. Dit is toegelaten waar de woning tot op de perceelsgrens staat/komt, dus voor gesloten bebouwing of de kant van de burenbijhalfopen bebouwing. Een haag neemt hier immers heel wat ruimte in van de terraszone.*

## LEVEND GROEN

### Reliëfwijzigingen

#### 5.9

Aanpassingen aan het natuurlijke maaiveld zijn enkel toegestaan voor en in de onmiddellijke omgeving van de woning en in functie van de toegang tot de woning en haar autostalplaatsen.

Er mag echter geen reliëfwijziging worden uitgevoerd op minder dan 1m van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen.

Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 45° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

Punctueel kunnen uitzonderingen worden gemaakt in functie van waterpartijen: vijver, zwembad, zwembad.

Ook voor de overgangshelling kunnen uitzonderingen worden toegestaan waar aangetoond wordt dat de vereiste zachte overgang niet haalbaar is.

## **Reliëfwijzigingen**

*Indien er bv. op hellende terreinen gebouwd wordt, wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk bewaard en passen de woning en de bijgebouwen zich zo goed mogelijk in op het terrein. Wel is het toegestaan dat beperkt wordt ingegrepen op het maaiveld om bv. een terras aanpalend aan de woning te realiseren, om de deuren en de garage op normale wijze te bereiken,... De overgang naar het natuurlijk maaiveld gebeurt dan met hellingen, niet met keermuren, tenzij dit niet inpasbaar is (bv. voor de helling naar de ondergrondse garage).*

*Op korte afstand van de burens wordt het natuurlijk maaiveld gerespecteerd zodat er geen bruuske terreinverschillen op de perceelsgrenzen zijn.*

## HOOFDSTUK 4 - DE REST VAN HET GRONDGEBIED







## BELEID

*Beleid in de rest van het private domein: enkel regeling kappen*

*In de inleiding tot deze verordening werd al duidelijk gemaakt dat voorliggende verordening bijna uitsluitend focust op de zones met een woonbestemming waar het beleid gericht is op het behoud van dichtheid, vermijden van verdere verdichting voor wonen en een betere afstemming op het landschap. Deze zones zijn in het provinciale RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' aangeduid als 'te bestendigen woonwijken', 'groene woonwijken' en 'lint- en verspreide bebouwing'. Ze zijn uitgebreid behandeld in hoofdstukken 1 tot 3.*

*Daarnaast zijn er de **gebieden met een woonbestemming waar een stuk 'verhoging van het ruimtelijk rendement' niet is uitgesloten**, of waar de schaal van bebouwing en verharding reeds bovenmaats is. Het PRUP onderscheidt bv.*

- Zones die een echte centrumfunctie vervullen op maat van de woonkern: het 'hoogdynamische centrum' in Overijse-centrum en Jezus-Eik, en de 'dorpsharten' in Eize, Tombeek, terlanen en Maleizen;*
- Enkele zones aanleunend bij die centra en dorpshart Maleizen die geschikt kunnen zijn om het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen: de 'te optimaleren woonwijk';*
- Concentraties van grootschalige (handels)gebouwen buiten het centrum en op grotere afstand van de dorpsharten: de 'gemengd bebouwde zones'.*

*Deze zones vormen, zoals in de inleiding uitgelegd, **niet de belangrijkste focus van de verordening in deze (eerste) fase**. Hier wordt vergund op basis van de principes van de goede ruimtelijke ordening, in afwachting van nadere uitwerking voor deze zones. Dit was een bewuste keuze. Immers, algemene voorschriften uitwerken voor gebieden waar we inzetten op kernversterking en verdichting is geen eenvoudige taak en vergt heel veel gebiedsgericht onderzoek. In deze gebieden is de structuur van percelen en gebouwen vaak veel fijnmaziger. Het is ook veel moeilijker om voorschriften uit te werken die kwalitatieve verdichting toelaten (dus: meer volume, meer compact programma, mogelijks bouwen in binnengebieden,...) en die op heel veel verschillende soorten kavels of sites de goede ruimtelijke ordening garanderen.*



Ook bestaan er in Overijse heel wat **woonkavels buiten de woonbestemmingen** op gewestplan of ruimtelijke uitvoeringsplannen: oudere woningen van voor het gewestplan, woningen die gebouwd werden binnen zonevreemde verkavelingen, woningen van na het gewestplan die vergund werden op basis van afwijkingsmogelijkheden. Het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' doet in principe geen uitspraken over deze woonkavels. Omtrent hun bebouwbaarheid bestaan immers decretale voorschriften die tot nader order niet per RUP kunnen worden verstrengd. Het is niet duidelijk of en wanneer deze decretale regeling zal worden aangepast.

Tot slot bestaan er nog tal van andere percelen die deel uitmaken van het privaat domein: landbouwpercelen, KMO-percelen, percelen met functies van openbaar nut,...

**Voor al die private percelen die niet in hoofdstuk 1-2-3 worden geregeld** worden in deze fase van de verordening geen gedetailleerde voorschriften opgemaakt. Wel wenst de gemeente Overijse voor al deze kavels één aspect te regelen, met name **het kapverbod**. Het kapverbod is een zeer urgente maatregel die moet vermijden dat grote bomen aan het tempo van de voorbije jaren blijven verdwijnen. Deze maatregel helpt de doelstellingen van het bomenbeleidsplan, om de boomdekking op termijn te verhogen tot 30%, waar te maken. Deze maatregel is even dringend en relevant buiten de zones die in hoofdstukken 1-2-3 zijn behandeld, als erbinnen.

## TOEPASSINGSGEBIED

### Ruimtelijk toepassingsgebied

0.1

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle percelen die niet vallen onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 1, 2 of 3.

### Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein

0.2

De bepalingen van deze verordeningen zijn enkel van toepassing op percelen die behoren tot het privaat domein en géén publiek karakter kennen door gebruik.

### **Ruimtelijk toepassingsgebied**

*Dit betekent dat dit hoofdstuk geldt voor*

- alle percelen buiten de contouren van de 'te bestendigen woonwijken', 'groene woonwijken' en 'linten' zoals afgebakend in hoofdstukken 1-2-3*
- alle percelen die binnen deze contouren liggen, maar geen woonbestemming hebben.*

*Het gaat om kavels met zonevreemde woningen, om gebieden van openbaar nut, KMO-percelen, recreatiedomeinen,...*

### **Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein**

*Het openbaar domein en de (delen van) percelen die tot het publiek domein behoren door gebruik (de wegen en pleinen die nooit naar het openbaar domein zijn overgedragen) worden niet door voorliggende verordening gevat.*

## LEVEND GROEN

### Kapverbod

1.1

De kap van bomen van bomen met een stamomtrek van minstens 30cm (gemeten op 1m hoogte) is verboden.

### Uitzondering op het kapverbod

1.2

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

**1.2.1** Per uitzondering is de kap van deze bomen toegestaan **bij ziekte of gevaarlijke situaties:**

- bij vastgestelde ziekte die het verwijderen verantwoordt;
- indien de boom zelf risico vertoont op omwaaien;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar vormt voor de stabiliteit van gebouwen en de strikt noodzakelijke constructies en verhardingen om de bebouwing, eigen aan de functie van het perceel te bereiken, wat niet redelijkerwijze oplosbaar met behoud van de boom;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar inhoudt voor ondergrondse constructies en leidingen of voor openbare infrastructuur en nutsvoorzieningen, wat niet redelijkerwijze oplosbaar is met behoud van de boom;
- indien het behoud van de boom niet verenigbaar is met de veiligheid op het openbaar domein of op verkeersinfrastructuur.

Ziekte of gevaar worden, in geval van discussie vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

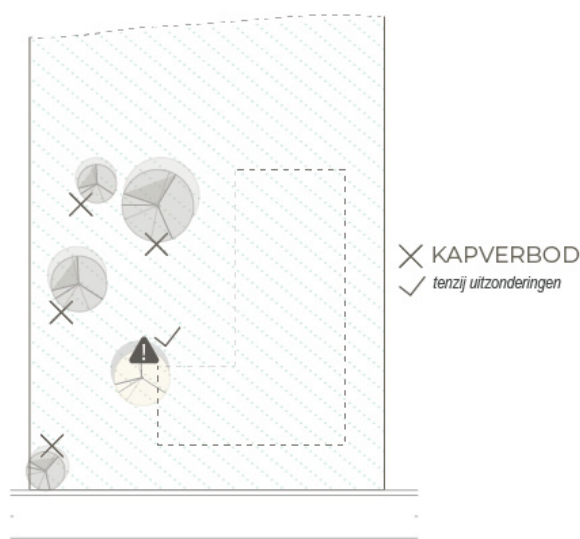
**1.2.2** De kap is niet verboden indien het behoud van alle bomen van deze grootte **de inplanting van elk gebouw en verharding, eigen aan de bestemming van het perceel,** onmogelijk maakt. De kap kadert in een aanvraag tot nieuwbouw van een hoofdgebouw,

## Kapverbod

Bomen zullen een belangrijke rol spelen in de beheersing van de effecten van de klimaatverandering. Het duurt decennia vooraleer een jonge boom volgroeid is: grote bomen zijn dus een te koesteren goed. Ook op kortere afstand van gebouwen willen we daarom, zolang er geen dwingende aanleidingen zijn om te kappen, de bomen in principe behouden. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk, die we in volgend artikel opsommen.

**Opgelet:** bepaalde vrijstellingen op het kappen van bomen, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, gelden dus niet. Immers, de vrijstelling geldt enkel voor handelingen die niet door stedenbouwkundige voorschriften worden verboden.

**Opgelet:** deze regeling moet samen gelezen worden met de bepalingen van het natuur- en bosdecreet. In bepaalde gevallen zullen zij deze bepalingen van rechtswege opheffen en geldt de decretale beoordelingsgrond vanuit deze decreten, zoals bv. in geval van ontbossing. In bepaalde gevallen heft het bosdecreet het kapverbod uit deze verordening op, met name in het geval van kap in een 'bos' zoals gedefinieerd in het bosdecreet.



## Uitzondering op het kapverbod

In een aantal gevallen geldt het kapverbod niet. Om te vermijden dat bepaalde uitzonderingsgevallen onterecht worden ingeroepen door de eigenaar, is hiervoor in een aantal gevallen wel een bevestiging door een door de overheid aangestelde expert vereist.

Bomen die ziek zijn kunnen per uitzondering wel gekapt worden. Hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen; bv. door gevaar op omwaaien, omdat ze dermate dicht tegen een gebouw groeien dat hierdoor een stabiliteitsprobleem zou kunnen ontstaan, omdat de boom gevaar oplevert op het publiek domein of de bereikbaarheid van de essentiële bebouwing op het perceel onmogelijk maakt, omdat de wortelgroei een gevaar vormt voor ondergrondse structuren en leidingen, ... Ziekte en onveilige situaties dienen worden vastgesteld door een door de gemeente aangestelde boomexpert of zijn het gevolg van adviezen i.k.v. de procedure van de omgevingsvergunning (bv. infrastructuurbeheerder).

De nadere regels rond de beoordeling door een door de overheid aangestelde expert worden opgenomen in een gemeentelijk reglement, samen met een aantal praktische aspecten rond de uitvoering van de kap.

Ook is voorzien dat per uitzondering gekapt kan worden als de kavel met behoud van alle bomen niet bruikbaar is voor het gebruik waarvoor het in de plannen van aanleg of uitvoeringsplannen is bestemd. Op bv. een onbebouwd KMO-perceel dat volledig vol staat met grote bomen, kunnen voldoende bomen gerooid worden om een KMO-gebouw met strikt noodzakelijke verhardingen te realiseren.

Ook bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn kunnen worden gekapt in functie van aanplanting van meer waardevolle exemplaren. De gemeente wil bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Overijse en HORIZON+ (en dus alvast niét in

waarin deze situatie wordt aangetoond.

**1.2.3** De kap kan bovendien worden toegestaan in functie van de **versterking van de groenstructuur, verhoging van natuurwaarden of het duurzaam beheer van aanwezig groen:**

- bomen die niet voorkomen op de bomenlijst\* kunnen worden gekapt indien wordt vastgesteld dat de vervanging van de boom door een boom op de bomenlijst\* een verbetering inhoudt voor de ecologische en groenstructuur;
- bomen die het behoud of de gezonde groei van naburige meer waardevolle exemplaren of de ontwikkeling van natuurwaarden verhinderen, kunnen worden gekapt.

Ook deze situaties worden vastgesteld door een door de overheid aangesteld expert of is het gevolg van de adviezen in het kader van de vergunningsaanvraag.

**1.2.4** Indien de boom deel uitmaakt en zal blijven uitmaken van een bos conform het bosdecreet\*, gelden de bepalingen van het bosdecreet, die voorgaan op art. 1.1. In dit geval moet de uitzonderlijke kap niet opgenomen worden in een omgevingsvergunning. Echter, indien in het kader van het bosdecreet een ontbossing wordt toegestaan, blijven art 1.1 en de uitzonderingen 1.2.1 t/m 1.2.3 van kracht in de te ontbossen zone.

**1.2.5** Het kapverbod van art. 1.1 geldt **niet** in gebieden met een door de overheid goedgekeurd beheer(s)plan i.k.v. bosbeheer, natuurbeheer of het beheer van parken in het kader van het erfgoeddecreet. In deze gebieden worden de beheer(s)plannen toegepast.

## Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

### 1.3

Elke boom die valt binnen de bepalingen van 1.2 en gekapt wordt, dient gecompenseerd te worden door een nieuwe boom aan te planten, tenzij dit de inplanting van een woning met tuinzone op de kavel onmogelijk maakt.

Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 30cm heeft bereikt tenzij hij valt onder de bepalingen van art. 1.2.

De compenserende boom is in principe van minstens dezelfde grootorde\*, tenzij de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een of meerdere bomen van een kleinere grootorde zijn aangewezen, bv. in het kader van de versterkte groenstructuur (1.2.3), van reeds sterk begroeide kavels,...  
Compensatie gebeurt met bomen die doorgroeien in hun natuurlijke kroonvorm; leibomen of bomen in bol- of knotvorm worden niet aanvaard.

Indien de kap kan gebeuren onder uitzondering 1.2.3, wordt de compenserende boom bovendien verplicht gekozen uit de bomenlijst\*.

Indien er sprake is van ontbossing met compensatie conform de bepalingen van het bosdecreet, moet de eventueel opgelegde compensatie eveneens worden uitgevoerd.

*aanmerking komen voor deze uitzonderingsbepaling) zijn opgelijst in de bomenlijst in bijlage: dit zijn streekeigen bomen en uitheemse bomen die zich goed aanpassen aan het veranderend klimaat, en zich integreren in de groenstructuur: zie definities. Daarnaast kan het voorkomen dat bomen elkaars groei of duurzaam behoud verhinderen en het vanuit een goed boombeheer aangewezen kan zijn om te kappen of 'op kaphout te zetten' i.f.v. het behoud van andere bomen. Ook kan kap in functie van een verbeterde natuurontwikkeling aangewezen zijn. Dergelijke situaties moeten steeds aangetoond worden aan de hand van gunstige adviezen van adviserende instanties of de beoordeling van een door de gemeente aangestelde boomexpert.*

*Indien de aanvraag gelegen is in een bos en er geen goedkeuring gegeven wordt tot ontbossing door de bevoegde instanties, gelden de bepalingen van het bosdecreet. Echter, indien een ontbossing wél wordt goedgekeurd, wordt deze zone een tuinzone. De betreffende bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin. De bepalingen van art. 5.4 en 5.5.1-2-3 blijven hier dus van kracht. In deze gevallen zal het kappen van de bomen dus afgewogen worden aan het principiële kapverbod en de mogelijke uitzonderingen daarop, om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden.*

*Het gemeentelijk kapverbod geldt niet waar er goedgekeurde beheer(s)plannen zijn; hier gelden de bepalingen van dat plan.*

## **Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap**

*Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant. Dit gebeurt op eigen terrein, tenzij op het terrein geen boom meer kan worden geplaatst, bv. omdat het een volledig bebost terrein betreft waar de kap wordt toegestaan om een woning met tuinzone te realiseren. Ook kan het aangewezen zijn, bv. als de kavel eigenlijk te klein was voor de te kappen boom, een of meerdere kleinere bomen als compensatie te voorzien.*

*De grootorde (zie definities) kan worden nagekeken in de bomenlijst, indien uit deze lijst gekozen wordt; zoniet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.*

*De eigenaar kan de compenserende boom vrij kiezen maar wordt gestimuleerd om bomen te kiezen uit de bomenlijst in bijlage. Als de kap werd toegestaan omdat de bestaande bomen ecologisch niet interessant zijn en beter worden vervangen, moeten de bomen wél uit de bomenlijst worden gekozen.*

*We vermelden nog dat het kapverbod geldt in het kader van de omgevingsvergunningsplicht. Het bekomen van een toelating tot ontbossing, eventueel met compensatie, in het kader van het bosdecreet betekent niet dat de vergunning tot kap wél moet worden afgeleverd, zoals hierboven uitgelegd.*

*De nadere regels rond de compensatie worden opgenomen in een gemeentelijk reglement.*

## HOOFDSTUK 5 - ALGEMENE BEPALINGEN







## TOEPASSINGSGEBIED

### Ruimtelijk toepassingsgebied

0.1

Elk hoofdstuk van deze verordening heeft een apart ruimtelijk toepassingsgebied, beschreven in het hoofdstuk. Dit toepassingsgebied per hoofdstuk verwijst meestal naar zones van een bepaalde categorie zoals afgebakend in het provinciaal RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'\*.

Indien dit RUP niet definitief wordt vastgesteld of wordt vernietigd, worden de betreffende zones aangeduid op het plan dat bij deze verordening als bijlage is gevoegd.

### Inhoudelijk toepassingsgebied: woonbestemmingen

0.2

Tenzij uitdrukkelijk vermeld in het toepassingsgebied per hoofdstuk, zijn de bepalingen van deze verordeningen enkel van toepassing op percelen/kavels met een woonbestemming: zij kregen in de plannen van aanleg, een RUP of een verkavelingsvergunning een bestemming van de hoofdcategorie wonen.

### Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein

0.3

De bepalingen van deze verordeningen zijn enkel van toepassing op percelen die behoren tot het privaat domein en géén publiek karakter kennen door gebruik.

### Inhoudelijk toepassingsgebied : niet voor bepaalde woonvormen

0.4

De bepalingen van deze verordeningen zijn NIET van toepassing op:

- Zorgwoningen\* voor zover zij mee geïntegreerd worden in de bebouwing en verharding die voor de woonfunctie is toegelaten;
- Alle vormen van sociale woningen en betaalbare woningen die door of in samenwerking met de overheid worden gebouwd of beheerd en gericht zijn op betaalbaar wonen voor specifieke inkomensgroepen.

## **Ruimtelijk toepassingsgebied**

We volgen de afbakeningen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan, nemen we de afbakeningen over in deze verordening.

## **Inhoudelijk toepassingsgebied: woonbestemmingen**

Deze verordening focust zich op de gebieden met een woonbestemming. Deze verordening doet geen uitspraken over de gebieden die bestemd zijn voor KMO of industrie, voor landbouw, voor recreatie, openbaar nut... ook al zijn percelen met dergelijke bestemmingen opgenomen in het ruimtelijk afgebakend toepassingsgebied. Om de leesbaarheid van de afgebakende wijken (groene woonwijken, te bestendigen woonwijken,...) te verbeteren werden immers tal van kleinere zones met een niet-woonbestemming in de afbakening opgenomen. De voorschriften zijn hierop NIET van toepassing, met uitzondering van de bepalingen van hoofdstuk 4 (kapverbod op alle andere private kavels).

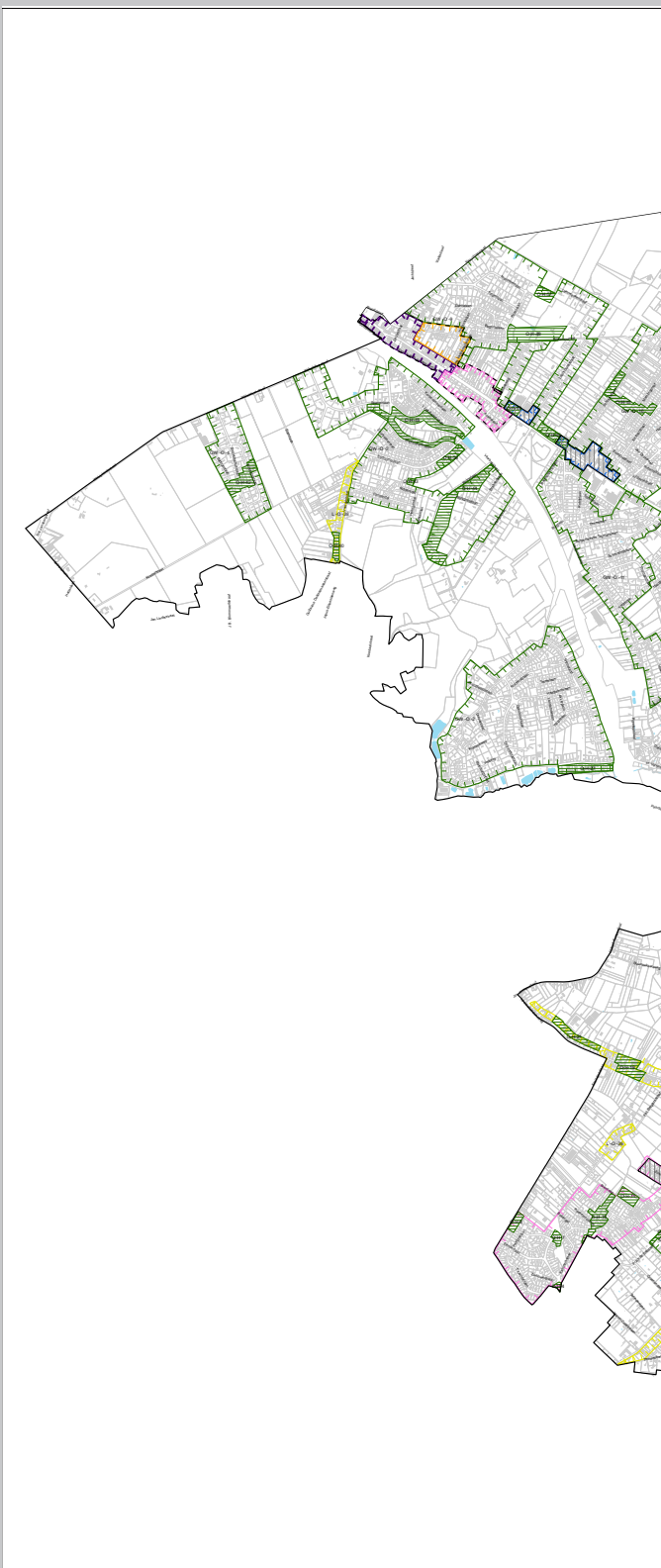
## **Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein**

Het openbaar domein en de (delen van) percelen die tot het publiek domein behoren door gebruik (de wegen en pleinen die nooit naar het openbaar domein zijn overgedragen) worden niet door voorliggende verordening gevat.

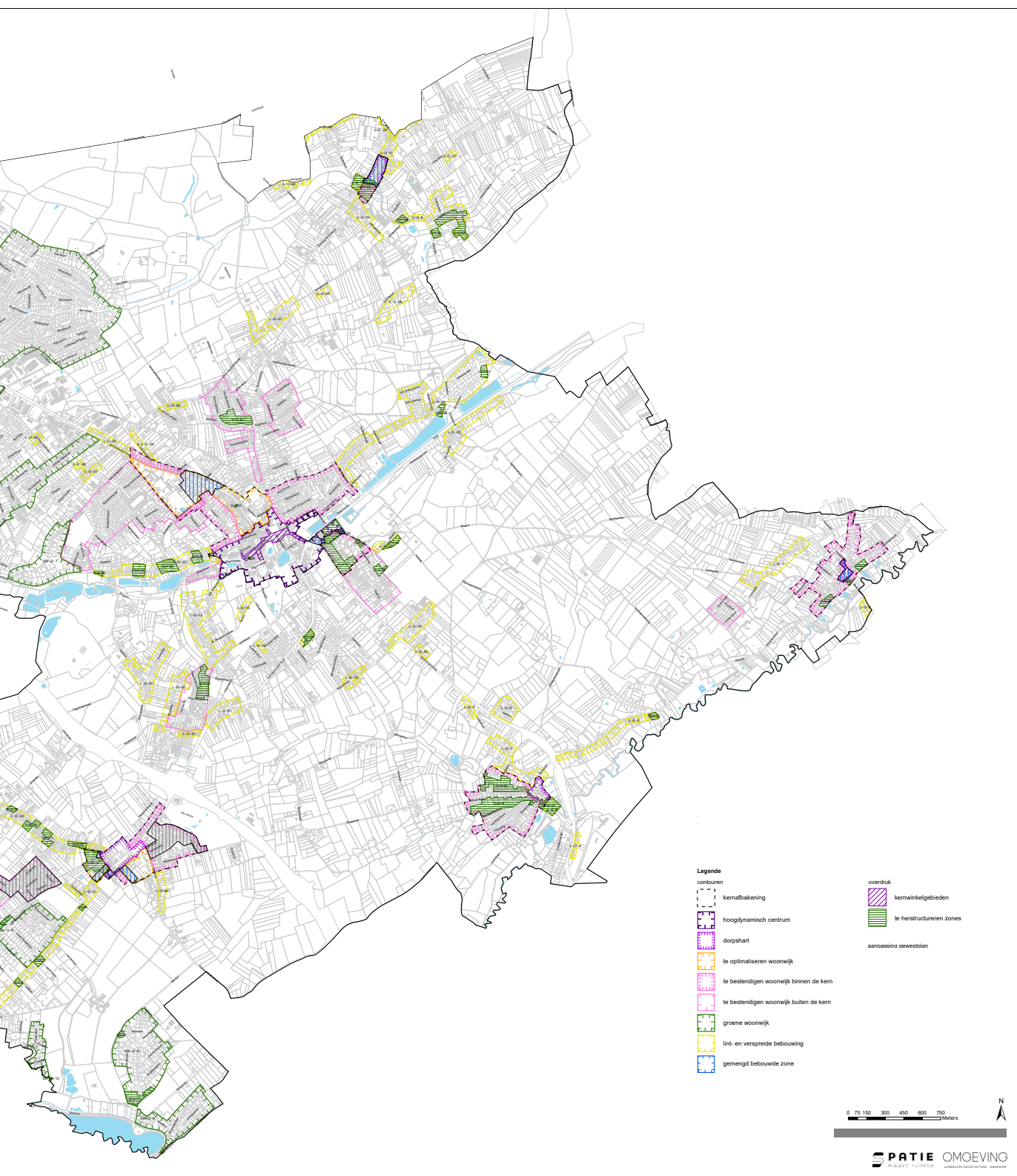
## **Inhoudelijk toepassingsgebied : niet voor bepaalde woonvormen**

Het zorgwonen is decretaal geregeld betreft een tijdelijke creatie van een extra woonentiteit gericht op mensen met een zorgbehoefte en voor de duur van de zorgsituatie. De voorschriften van de verordening herhalen in vele gevallen de verplichting om kavels in te vullen met een eengezinswoning. Het zorgwonen kan hiermee worden gecombineerd en dus tijdelijk een tweede woonentiteit vormen binnen de decretale mogelijkheden. Deze zorgwoning moet wel passen binnen alle bepalingen over maximale bebouwing en verharding, bouwhoogtes, plaatsing van gebouwen,... Ook het sociale wonen en het betaalbaar wonen door Vlabinvest worden van het toepassingsgebied uitgesloten. Deze woonvormen hebben eigen sets van regelingen en voorschriften. Bovendien richten zij zich op specifieke doelgroepen waarvan de behoeften rond woningtypes anders kunnen liggen dan de globale bevolking.

## TOEPASSINGSGEBIED







## DEFINITIES

### Afgewerkt geheel

Onder een afgewerkt geheel verstaan we een groepje woningen dat aan de uiteinden afgewerkt is met woningen in half open verband, zonder wachtgevels. Indien woningen in gesloten of halfopen verband individueel worden vergund, kan de garantie op een afgewerkt geheel voortvloeien uit een verkavelingsvergunning of een akkoord van de naburige eigenaar over het toekomstige woningtype op het naburige onbebouwde perceel.

### Bebouwd / bebouwde oppervlakte

Terrein dat ingenomen is door een gebouw\* of door een andere constructie\*, boven het maaiveld of in een zone tot 40cm onder het maaiveld.

### Bomenzone

Zone met een menging van bomen van verschillende grootorde\* gecombineerd met lagere begroeiing (heesters en een kruidlaag). De verplichte bomenzone wordt voorzien binnen de woonkavel\*. De kruinprojectie van de bomen bedekt 80% van de bomenzone. De niet door kruinen bedekte delen zijn voorzien van lagere begroeiing. Voor het intekenen van de kruinprojectie mag gerekend worden op de verwachte omvang van de boom op een leeftijd van 40 jaar.

Voor nieuw aan te planten bomen: Ter informatie is een bomenlijst\* toegevoegd met bomen die goed inpasbaar zijn in de ecologische en groenstructuur in de gemeente. De aanvrager wordt aangemoedigd, maar niet verplicht, om planten uit deze lijst te kiezen bij nieuwe aanplant: de lijst heeft dus een indicatief en géén verordenend karakter. De te verwachten kruindiameters van de bomen zijn hierin vermeld; deze worden voor het berekenen van de bomenzone gebruikt. Voor bomen die niet op de lijst voorkomen wordt de ingeschatte kruindiameter op 40 jaar door de aanvrager aangetoond o.b.v. documentatie. De informatie uit de bomenlijst kan worden gebruikt om de boom op een verstandige manier in te planten, zodat hij in volgroeide vorm geen problemen naar buurpercelen noch gebouwen oplevert.

Voor de berekening van de bomenzone worden bestaande bomen als volgt meegeteld:

- Van bestaande bomen gelegen binnen de eigen woonkavel\* mag de projectie op eigen woonkavel worden gebruikt; de omvang van de kruin bij onvolgroeide exemplaren mag worden ingeschat bij een leeftijd van 40 jaar (bv. een volgroeide boom die tegen de perceelsgrens staat mag dus voor de helft mee geteld)
- Van bomen op het openbaar domein of op aanpalende percelen waarvan de kruin over de eigen woonkavel\* reikt, mag eveneens de kruinprojectie op de woonkavel worden meegeteld. Hierbij wordt uitgegaan van de feitelijke kruinprojectie (volgroeide exemplaren) of de verwachte kruinprojectie op 40 jaar.

## DEFINITIES

### Bouwlaag

Een bouwlaag is een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van de (half)ondergrondse parking, kelder en dakverdieping\* of zolder. De 1ste bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken; de 2de bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1ste verdieping; etc.

Bij vlakke terreinen is de gelijkvloerse bouwlaag degene die qua vloerpeil het dichtst aansluit bij het straatniveau. Bij hellende terreinen is de gelijkvloerse bouwlaag degene die qua vloerpeil het dichtst aansluit bij het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de voorgevel.

Onder de gelijkvloerse bouwlaag kunnen eventueel kelderverdiepingen worden ingericht. De verordening doet hierover geen uitspraken. Of dit mogelijk is en welke functies hierin toelaatbaar zijn, wordt geval per geval beoordeeld afhankelijk van de concrete situatie (terreinhellingen, watertoets,...).

### Compacte woningtypes

Meergezinswoningen worden steeds beschouwd als 'compacte woningtypes' en vormen de meest compacte vorm.

Voor eengezinswoningen zijn de woningtypes meer compact in deze volgorde (van minst naar meest compact):

- Open bebouwing (of vrijstaande woning, viergevelwoning)
- Halfopen bebouwing (of gekoppelde woning, driegevelwoning)
- Gesloten bebouwing (of rijwoning, tweegevelwoning)

### Constructie

In de gebruikelijke betekenis van het woord: een element uit niet levende materialen dat meer dan 50cm boven het maaiveld uitsteekt en een zekere oppervlakte of volume heeft:

- Gebouwen\*
- Constructies die geen gebouwen\* zijn: een open car port, een luifel, een aan de zijkanten afgesloten openlucht douchecabine of opslagruimte,...

## DEFINITIES

### Dakverdieping

De dakverdieping is de bouwlaag

- Bij hellend dak: niveau waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1.00 meter onder de kroonlijst bevindt en dat ligt onder een hellend dak onder een hoek van min 45° t.o.v. voor- en achtergevellijn; de nokhoogte is beperkt tot 6m gemeten vanaf onderzijde kroonlijst; dakkapellen kunnen buiten dit gabariet vallen maar zijn beperkt tot max. 50% van de breedte van het dakvlak;
- Bij plat dak: niveau waarvan de voor- en achtergevel teruggetrokken zijn onder een hoek van 45° t.o.v. de voor- en achtergevel.

### Gangbaar in de omgeving of Gemiddeld in de omgeving

Om te het bepalen wat “gemiddeld” of “gangbaar” is in een omgeving, kijken we naar de 5 linker en 5 rechter buurkavels. Indien de site dichtbij een straathoek ligt, kijken we naar de 10 kavels, beginnend vanaf die straathoek. De bebouwing aan de overzijde van de straat kan van een heel andere aard zijn dan de eigen straatzijde: hiermee houden we dan geen rekening.

Gebouwen die qua inplanting of afmetingen erg verschillen van een gemiddelde hedendaagse woning gelden niet als referentie (bvb. oude hoevetjes die op de rooilijn zijn ingeplant, solitaire appartementsblokken in een buurt waar verder bijna uitsluitend grondgebonden woningen voorkomen ...)

### Gebouw / Hoofdgebouw / Bijgebouw

Gebouw: constructie met aan alle zijden gevels en een dak met een kroonlijsthoogte van 2,20m of meer;

Hoofdgebouw: in de gebruikelijke betekenis van het woord: gebouw dat wordt ingenomen door het grootste deel van de hoofdfunctie (bv. de woning, het kantoorgebouw,...);

Bijgebouw: gebouw dat niet het hoofdgebouw vormt en dat ofwel vrijstaat van het hoofdgebouw, ofwel er tegen gebouwd is maar geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft (garagebox, tuinhuis, pool house,...)

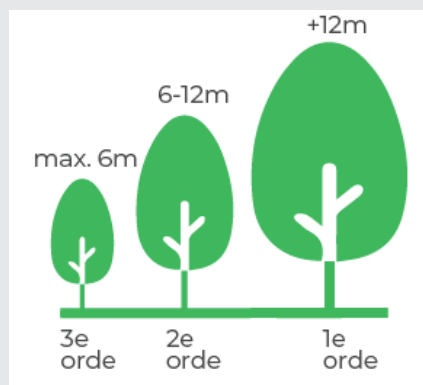


## DEFINITIES

### Grootorde van bomen

De grootorde 1, 2 of 3 voor bomen betreft bomen die op een leeftijd van 40 jaar en op een voor de boom ideale standplaats de volgende hoogte (van stamvoet tot top van de boom) kunnen bereiken:

- Grootorde 3: tot 6 meter
- Grootorde 2: 6 tot 12 meter
- Grootorde 1: 12 meter of meer



Bij deze verordening is een informatieve en niet-verordenende bomenlijst gevoegd. Hierin vindt men de verwachte hoogte en de verwachte kruinbreedte van een aantal boomsoorten die in het plangebied goed integreerbaar zijn in de ecologische en groenstructuur. Voor de bomen op deze lijst wordt de grootorde afgeleid uit de lijst. Voor bomen buiten de lijst wordt de te verwachten grootte na 40 jaar door de eigenaar aangetoond op basis van documentatie.

Bij de toepassing van voorschriften rond minimaal aantal bomen van een bepaalde orde worden bestaande bomen op de woonkavel\* als volgt meegeteld:

- Bestaande knot- en snoeibomen met een stamhoogte tussen 2 en 6m worden meegeteld als boom van 3de orde. Leibomen worden niet meegeteld maar kunnen worden beschouwd als heester;
- Bestaande bomen op korte afstand van de perceelsgrenzen maar binnen de woonkavel\*, bv. korter dan toegestaan conform het burgerlijk wetboek, mogen worden meegeteld.

### Hoger bebouwde omgeving

Wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee bouwlagen\* tellen, wordt het maximum aantal bouwlagen\* vastgesteld in functie van het aantal bouwlagen\* van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.

## DEFINITIES

### **Inventaris pand, (pand op) de inventaris van het bouwkundig erfgoed**

(Pand die voorkomt op) de door Vlaanderen vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, met een vaststelling als bouwkundig erfgoed, incl. panden die zijn beschermd als monument.

### **Hoofdbestemming**

Functie die ten minste de helft van de netto vloeroppervlakte van de gebouwen op een kavel inneemt. Indien geen enkele van de functies hieraan voldoet (bv. een pand met gelijkvloers handel, eerste verdiep kantoor en dakverdieping wonen), dan geldt de functie met de grootste netto vloeroppervlakte als hoofdbestemming.

## DEFINITIES

### Kavelbreedte, kaveldiepte en kaveloppervlakte

In de gevallen waarin een verkavelingsvergunning van kracht is, worden de maten genomen van de zones die aangeduid zijn als woonkavel\* op het plan, voor zover de betrokken delen tot de eigendom behoort waarop de aanvraag betrekking heeft.

In de andere gevallen:

- De kavelbreedte wordt gemeten op 6m van de rooilijn, of ter hoogte van de gangbare voorgevellijn in de omgeving indien deze niet op 6m gelegen is;
- De kaveldiepte is de diepte gemeten vanaf de rooilijn\*;
- De kaveloppervlakte is de oppervlakte van het perceel of de groep van percelen die de woonkavel\* vormen, gemeten van aan de rooilijn\*, in en met een beperking op de diepte van 50m.
- Enkel het gedeelte dat in de woonbestemming\* is gelegen wordt mee gerekend. Bovendien wordt de diepte beperkt tot 50m.

Er kunnen **uitzonderingen** gemaakt worden **op het principe dat al deze mate worden gemeten binnen de woonbestemming**, met name in de volgende gevallen:

- De woonkavel\* werd gecreëerd op basis van een geldige verkavelingsvergunning die nadien werd opgeheven, of waaraan werd verzaakt, of waarvan het verval werd vastgesteld; de zone die deze 'vroegere' verkavelingsvergunning aanduidde als woonkavel, kan worden meegeteld voor zover deze deel uitmaakt van de eigendom waarop de aanvraag betrekking heeft;
- Hetzelfde geldt indien de woonkavel werd gecreëerd op basis van een BPA dat nadien werd opgeheven (zelfde voorwaarden)
- De woonkavel\* werd gecreëerd o.b.v. de interpretatie van het wettelijke gewestplan (papieren versie) maar de vectoriële interpretatie van het gewestplan doet uitschijnen dat slechts een beperkt percentage van de kavel in woonbestemming ligt. In dit geval hanteren we als grenzen van de woonbestemming:

- » Het volledige hoofdgebouw wordt geacht deel uit te maken van de woonbestemming
- » De zijdelingse stroken die niet binnen de vectoriële interpretatie van het gewestplan vallen, worden meegeteld als vallend binnen de woonbestemming, voor de breedtes die gangbaar zijn in de omgeving met een minimum van 3m
- » De diepte is deze van de kavel met een beperking tot 50m vanaf de rooilijn\*

## DEFINITIES

### Maatschappelijke meerwaarde

Werken, functies of voorzieningen die niet enkel gericht zijn op het correct functioneren van de private functie op de betreffende site, maar een voordeel creëren voor de omgeving of de maatschappij in het algemeen. Het gaat dus niet om werken die nodig zijn voor de ontsluiting, het waterbeheer, de groenvoorzieningen,... die ten dienste staan van de eigenaars of gebruikers van het private programma op de site.

Voorbeelden van dergelijke meerwaarden zijn:

- Grondafstand i.f.v. waterbeheersingswerken door een overheid voor waterbeheer voor een ruimere omgeving
- Grondafstand i.f.v. de creatie van nieuw publiek domein (paden, pleintjes, parkjes,...)
- De realisatie of grondafstand i.f.v. de realisatie van een gemeenschapsvoorziening die door een overheid of een semi-publieke instantie zal worden uitgebaat.
- Het voorzien van een decretaal vastgelegde vorm van sociaal wonen.
- Enz.

### Nevenbestemming / vrijgestelde nevenbestemming

Nevenbestemming bij het wonen: een functie, anders dan wonen, die minder dan de helft van de vloeroppervlakte van het pand inneemt, waarbij de rest voor de woonfunctie wordt gebruikt.

Vrijgestelde nevenbestemming: een functie, andere dan wonen, die voldoet aan de voorwaarden van art.2 art.3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen: het gaat om niet-woonfuncties in woningen in de woonbestemmingen, beperkt tot 100m<sup>2</sup> en gecombineerd met de woonfunctie.

### PRUP

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Als in het kader van deze verordening wordt gesproken over 'het PRUP' dan wordt verwezen naar het provinciaal RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' zoals vastgesteld door de Provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant op 18 juni 2024 met rechtzetting erratum op 22 oktober 2024.

## DEFINITIES

### Rooilijn

De vastgestelde rooilijn in een rooilijnplan, in een BPA of in een goedgekeurd wegenisdossier dat deel uitmaakt van een verkavelings- of omgevingsvergunning; of de ontwerp-rooilijn voor een gewestweg; Indien niet beschikbaar: de grens tussen het openbaar domein en de aangelande eigendom. Indien de weg niet overgedragen is naar het openbaar domein: de feitelijke grens van de weg, te onderscheiden o.b.v. bestaande afsluitingen, volgens aanleg verhardingen, volgens beheer en gebruik.

### RUP

Ruimtelijk uitvoeringsplan zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als in het kader van deze verordening wordt gesproken over 'het (P)RUP' dan wordt verwezen naar het provinciaal RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' zoals vastgesteld door de Provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant op 18 juni 2024 met rechtzetting erratum op 22 oktober 2024.

### Stedenbouwkundige last

Last aan de omgevingsvergunning wordt opgelegd op basis van art.75-77 van het Decreet betreffende de Omgevingsvergunning

## DEFINITIES

### Substantiële uitbreiding van bebouwing en verharding

Er is sprake van een 'substantiële uitbreiding van bebouwing en verharding' in twee gevallen; elk van beide gevallen of een combinatie van de twee geeft aanleiding tot beoordeling als 'substantieel'.

1/ indien de nieuw aan te leggen verhardingen plus footprint van de nieuw te realiseren constructies en gebouwen een substantieel aandeel bedraagt van de oppervlakte die op de betreffende kavel mag worden bebouwd+verhard. In concreto gaat het over werken waar de nieuwe verharding + bebouwing een oppervlakte beslaan van de volgende omvang. De oppervlakte schommelen tussen 1/5 van wat toelaatbaar is qua bebouwing/verharding op de kleinste kavels, en 1/10 van wat men mag verharden/bebouwen op de grootste kavels.

| Substantiële uitbreiding vanaf nieuwe verharding en bebouwing die Kaveloppervlakte in m <sup>2</sup> | minstens onderstaande oppervlakte bestrijkt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>S-kavels</b>                                                                                      |                                             |
| <300                                                                                                 | 12% van de kaveloppervlakte                 |
| 301-500                                                                                              | 36 m <sup>2</sup>                           |
| 501-750                                                                                              | 39 m <sup>2</sup>                           |
| 751-1000                                                                                             | 42 m <sup>2</sup>                           |
| 1001-1500                                                                                            | 46 m <sup>2</sup>                           |
| 1501-2000                                                                                            | 50 m <sup>2</sup>                           |
| <b>M-kavels</b>                                                                                      |                                             |
| 2001-2500                                                                                            | 55 m <sup>2</sup>                           |
| 2501-3000                                                                                            | 60 m <sup>2</sup>                           |
| 3001-3500                                                                                            | 65 m <sup>2</sup>                           |
| 3501-4000                                                                                            | 70 m <sup>2</sup>                           |
| <b>L-kavels</b>                                                                                      |                                             |
| 4001-4.700                                                                                           | 75 m <sup>2</sup>                           |
| 4.701-5.333                                                                                          | 78 m <sup>2</sup>                           |
| >5.333                                                                                               | 80 m <sup>2</sup>                           |

2/indien door het aangevraagde de bruto bovengrondse vloeroppervlakte van het geheel van gebouwen\* op de kavel (hoofdgebouw en bijgebouwen) ten opzichte van de situatie bij de inwerkingtreding van de verordening zijn wordt vermeerderd met 20% of méér.

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten langs de buitenomtrek van de gevels. De netto oppervlakte van ruimtes met een hoogte tussen afgewerkt vloer en plafond van minder dan 1,80m (bv. lagere delen onder hellend dak, gelijkvloerse 'kruipkelder,...')) worden in mindering gebracht. Bovengronds moet worden geïnterpreteerd als deel uitmakend van de gelijkvloerse bouwlagen\*, een bouwlaag\* daarboven of een dakverdieping\*.

## DEFINITIES

### Tweede orde (ge)bouwen

Bouwen in tweede orde is het inplanten van een hoofdgebouw op zo'n manier dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen en bijgevolg een tweede bouwlijn wordt gecreëerd. Een kavel in tweede orde is een kavel, gelegen achter een andere kavel en bereikbaar via een eigen toegangsweg die deel uitmaakt van de woonkavel (dus geen erfdienstbaarheid over een andere eigendom) die aansluit op de openbare weg.

### Tuin: Voortuin(strook) / zijtuin(strook), achtertuin

- Voortuin(strook): de voortuin wordt gedefinieerd conform de definitie van Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (bij goedkeuring van voorliggende verordening luidt deze "het gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt", echter ze wordt beperkt tot de eerste 12m vanaf de rooilijn. — De diepte van de voortuin wordt gemeten in het midden van de voorgevel, loodrecht erop, tot aan de rooilijn.
- Zijtuin: tuinzone gelegen tussen de zijgevels van het hoofdgebouw en de zijdelingse kavelgrenzen.
- Achtertuin: tuinzone die, bekeken vanuit de rooilijn, achter de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen. Bij hoekpercelen wordt de zone gekozen die aan de andere zijde van het hoofdgebouw gelegen is dan de voortuin.

### Verhardingen / verharde oppervlakte

Alle oppervlaktes die niet volledig uit natuurlijke bodem en levende materialen bestaan tot een diepte van 40cm onder het maaiveld. Ook zogenaamde "halfverhardingen" vallen hier dus onder. Hetzelfde geldt voor de zones waar de natuurlijke bodem met begroeiing behouden is maar waar planken of andere niet-levende materialen overheen zijn geplaatst. Naast bv. asphalt of beton, klinkers en tegels, gaat het ook over kiezel, grind, grasdallen, dolomiet, kunstgras, folies, zwevende terrassen en vlonders, ...

Echter, bij woningen waarvoor een oprit van meer dan 20m lengte onvermijdelijk is (1) door de plaatsing van de bestaande woning-met-parkeerplaats achterin, of (2) omdat het een kavel in 2de orde betreft, of (3) door het natuurlijk reliëf tussen straat en woning, wordt de verharding voor de oprit slechts voor 50% mee geteld.

### Voorgevel(lijn)

Onder voorgevel wordt verstaan : elke gevel gericht op de voorliggende weg.  
De voorgevellijn is de lijn getrokken evenwijdig met het openbaar domein doorheen het punt van de voorgevel dat het dichtst bij het openbaar domein ligt.

## DEFINITIES

### **Voortuin(strook)**

Zie onder 'Tuin'

### **Wachtgevel**

Gevel van een hoofdgebouw, geplaatst op de zijdelingse kavelgrens en zonder gevelopeningen

### **Woonbestemming**

Een bestemming van hoofdcategorie wonen zoals vastgelegd op de gedigitaliseerde versie van het gewestplan of het ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de kavel is gelegen.



## DEFINITIES

### Woonkavel

Perceel (of groep van percelen) dat voldoet (die voldoen) aan elk van volgende bepalingen :

- gelegen in een bestemming die valt onder de hoofdcategorie van gebiedsaanduiding wonen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg (m.u.v. van de woonuitbreidings- en andere woonreservegebieden waarover nog geen beslissing tot ontwikkeling werd genomen); of in een niet-vervallen en niet-opgeheven verkaveling waaraan ook niet werd verzaakt
- gelegen aan de uitgeruste weg of hierop ontsloten met een oprit van min. 4m over de eigen kavel (niet via erfdienstbaarheid)
- met een omvang en met fysieke kenmerken die woningbouw toelaat conform de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Niet elk perceel, gekend in het kadaster, is tot stand gekomen op een manier die het juridisch geschikt maakt voor woningbouw. De VCRO art. 4.1.1.14 vereist immers in de meeste gevallen een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden) voor het “verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Het is mogelijk dat bepaalde notarieel gevormde percelen niet voor woningbouw kunnen worden ingezet, tenzij er eerst een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd. Deze beoordeling moet geval per geval gebeuren. Daarom spreken we in deze verordening niet van het perceel maar van de (woon)kavel, dewelke ook een groep van percelen kan inhouden.

Waar er in de voorschriften sprake is van werken of plaatsing ‘op de (woon)kavel’, bedoelen we op het deel van het perceel (de groep van percelen) die we meetellen in de kaveloppervlakte\*.

### Zonevreemde woonkavel

Een kavel die niet aan de hierboven geformuleerde eerste voorwaarde voor een woonkavel voldoet – dus niet in een woonbestemming is gelegen – maar hoofdzakelijk wordt gebruikt voor een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woning conform de bepalingen van de VCRO

### Zorgwoning

Een kleinere woongelegenheden in of bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte, woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen bij iemand die hen zorg verleent, conform de bepalingen van de VCRO

## RELATIE MET ANDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Gewestplan Halle-Vilvoorde

Deze verordening moet **samen** worden gelezen met de **bestemmingsvoorschriften** van het gewestplan Halle-Vilvoorde, voor zover deze niet werden opgeheven (bv. via de opmaak van een RUP).

Deze verordening verduidelijkt, voor een aantal zones, de gewenste inrichting binnen de bestemmingen van categorie Wonen en verduidelijkt dus de interpretatie van de goede ruimtelijke ordening. De gebruikelijke interpretatie van de toepassing van deze gewestplanvoorschriften, bv. in omzendbrieven en KB's, geldt niet voor zover in strijd met deze verordening.

### PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'

Deze verordening moet **samen** worden gelezen met het PRUP afbakening woonkernen HORIZON+. De verordening geldt als verfijning, verduidelijking en/of nuancering die de voorschriften van dit PRUP mogelijk maken. Waar er een schijn van tegenstrijdigheid zou kunnen ontstaan, gaan **de bepalingen van de verordening dus voor op deze van het PRUP**.

Het PRUP eist in een aantal gebieden een uitdrukkelijke motivering van de afstemming op het landschap; voor deelplan Tervuren

- In art. 1.7.4 een uitdrukkelijke motivering van het groen karakter (in de groene wijken)
- In art. 1.8.4 een uitdrukkelijke motivering van de afstemming op de open ruimte (in de lint- en verspreide bebouwing).

Conformiteit van het aangevraagde met de voorschriften van deze verordening voor de groene wijken (hdst. 2) en de lintbebouwing (hdst. 3) wordt beschouwd als voldoende motivering.

### Andere RUP's en BPA's

De bepalingen van **andere RUP's en van BPA's gaan voor** op de bepalingen van deze verordening, **voor zover ze er uitdrukkelijk mee in strijd zijn**. De bepalingen van deze verordening die niet uitdrukkelijk en anders geregeld zijn in het betreffende RUP of BPA, moeten wel toegepast worden.

Enkele voorbeelden:

- Het BPA bepaalt dat gebouwen slechts een gelijkvloers en dakverdieping mogen beslaan, of dat de bebouwing bv. 3 bouwlagen mag beslaan: dergelijk voorschrift gaat voor op de toegelaten bouwhoogte van de verordening.
- Een RUP bepaalt wel de maximale oppervlakte voor het hoofdgebouw maar doet geen uitspraken over de oppervlaktes van bijgebouwen of verharding. In dit geval worden de bepalingen van deze verordening over de maximaal te bebouwen en verharde oppervlakte (hoofdgebouw, bijgebouwen en constructies, verhardingen) toegepast. Maar het hoofdgebouw mag de toegelaten oppervlakte van het RUP beslaan, ook al ligt dit hoger dan de maximale bebouwing + verharding van de verordening: in dat geval zijn er echter geen bijgebouwen of verhardingen meer mogelijk.

## RELATIE MET ANDERE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Verkavelingsvoorschriften

**Verkavelingsvoorschriften** uit verkavelingen die niet zijn vervallen of opgeheven en waaraan niet is verzaakt, **gaan voor** op de bepalingen van deze verordening, **voor zover ze er uitdrukkelijk mee in strijd zijn**. De bepalingen van deze verordening die niet uitdrukkelijk en anders geregeld zijn de betreffende verkaveling, moeten wel toegepast worden.

Enkele voorbeelden:

- De verkaveling bepaalt kavelbreedtes en zijdelingse bouwvrije stroken met een andere kwantitatieve maat dan voorliggende verordening. Ze doet echter geen uitspraken over groen. In dit geval worden de bepalingen over kavelbreedtes en bouwvrije stroken uit deze verordening niet toegepast; de groenvoorschriften wél.
- De verkaveling bepaalt dat er in de tuinzone slechts één bijgebouw mogelijk is van bv. maximaal 12m<sup>2</sup> en legt op dat dit minstens 1m van de zijkavelgrens moet staan. Dit voorschrift moet worden toegepast, ook al laat de verordening het aantal bijgebouwen vrij (binnen de maximaal toelaatbare verharding + bebouwing). De voorschriften van de verordening die strengere regels opleggen m.b.t. bouwvrije stroken (bv. 3m-zone naast de woningen), moeten eveneens worden toegepast. Immers, de regel 'minstens 1m' is compatibel met de bepaling '3m van de kavelgrens in de zijtuinstrook'.

**Gemeente Overijse**

De Vuurmolen - Begijnhof 17  
3090 Overijse  
02 687 60 40

**Contact gemeente:**

Tim Houben of Ann Hellemans  
dienst grondgebiedzaken

**Ontwerper:**

**Spatie maakt ruimte VOF**

Kristine Verachtert en Muriel Degelin  
Platte Lostraat 203  
3010 Leuven

GEMEENTE  
**OVERIJSE**



**S** **PATIE**  
maakt ruimte