

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## VOORAF

Gezien en goedgekeurd door bestuursrecht en mits naleving van de voorschriften op de vergoeding

## Beschrijving van de loten

- Lot 1 groot 3a 93ca
- Lot 2 groot 6a 10ca
- Lot 3 groot 67ca en wordt uitgesloten uit de verkaveling gezien bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein van de gemeente Overijse

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

## 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

**Toelichting**  
 Er zijn meer dan voldoende socio-culturele- en handelsvoorzieningen in de onmiddellijke omgeving.  
 Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen teneinde de bouwvolumes te beperken en het algemeen straatbeeld, bestaande uit eengezinswoningen niet te verstoren of te verzwaren.  
 Het ontwerp voorziet de invulling van een restperceel langs de Gebroeders Danhieuxstraat.  
 Er wordt gekozen voor een half open bebouwing teneinde de woondimensie te optimaliseren; rekening houdend met de visueel-vormelijke elementen van de onmiddellijke omgeving.

## Stedenbouwkundig voorschrift

Het ontwerp omvat het bouwen van twee eengezinswoningen in half open verband

## 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

**Toelichting**  
 Woningplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  
 Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan complementair aan het wonen ingericht worden. Het accent van de inplanting ligt immers op 'wonen'.

## Stedenbouwkundig voorschrift

Enkel functies, complementair aan het wonen, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de complementaire functie is ondergeschikt aan het wonen en beslaat een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per wooneenheid.
- 3° de complementaire functie kan slechts uitgeoefend worden op de verdieping straatniveau en kan uitsluitend bestemd worden als activiteit in het kader van een vrij beroep of een socio sociale activiteit.
- 4° zorgwonen

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden, ouder of kind, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikelen 4.1.1 en 4.2.4.

Gezien en goedgekeurd door het schepencollege  
en mits naleving van de voorschriften vermeld  
op de vergunning

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn niet toegelaten teneinde de tuinzone zoveel als mogelijk te vrijwaren en het visuele aspect vanaf het eigendom en de naburige eigendommen te optimaliseren naar groenaanleg.	Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor half open bebouwing ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen hard te definiëren kan de woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er wordt een normale tuinaanleg toegestaan om het residentiële karakter van het eigendom te waarborgen.	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het type half open bebouwing. Dit kan door de woningen op mintens 3 meter uit de linker en de rechter zijdelingse perceelgrenzen van de verkaveling te definiëren.	Half open bebouwing van het type driegevelwoning.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld wordt getekend door een verscheidenheid aan inplanting van bouwlijnen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de stedenbouwkundige invulling van dit restperceel in het kader van de Gebroeders Danhieusstraat. Er wordt gekozen voor een bouwlijn gelegen op 8,00 meter uit de as van de voorliggende Gebroeders Danhieusstraat, als vast gegeven ter vorming van een straatbeeld met voortuin conform het algemeen straatbeeld. Zo blijft tevens de achterliggende tuinzone maximaal benutbaar. De inplanting van de bouwlijn op 8 meter uit de as van de voorliggende Gebroeders Danhieusstraat biedt de mogelijkheid tot het soepel en normaal in- en uitrijden van de garages met inachtnaam van de veiligheid van voetgangers en fietsers langs de Gebroeders Danhieusstraat. De zijdelingse inplanting op minstens 3 meter uit de linker zijdelingse perceelgrens met de naastliggende eigendommen, om zoveel als mogelijk het open stedenbouwkundig aspect van het straatzicht te bewaren en het effect van lintvorming langs een smalle straat niet te benadrukken. Teneinde het visueel verzwarende aspect van de ontworpen constructie te beperken wordt gekozen om de bouwlijn van de verdieping te bepalen op 3 meter achter de bouwlijn van de constructie op straatniveau.	De bouwlijn van de voorgevel situeert zich op 8,00 meter uit de as van het voorliggende openbaar domein van de Gebroeders Danhieusstraat en evenwijdig met de rooilijn. De bouwlijn wordt genomen op 4,00 m evenwijdig met de ontworpen en te realiseren rooilijn.  De zone voor het hoofdgebouw wordt vastgesteld op 15 meter bouwdiepte voor het gelijkvloers en 12 meter bouwdiepte voor de verdieping te rekenen vanaf 3 meter achter de bouwlijn van het straatniveau.  De maximale bebouwbare grondoppervlakte bedraagt, per woning, 150 m <sup>2</sup> voor het gelijkvloers en 120 m <sup>2</sup> voor de verdieping.

## 2.1.C. BOUWVOLUME

<p><b>Toelichting</b></p> <p>Door het gabarit van het maximale bouwvolume vast te leggen op de uitersten van de recente bebouwing in de nabije omgeving, wordt vermeden dat de ritmiek van het straatbeeld verstoord wordt.</p> <p>Er wordt voor deze inplanting gekozen rekening houdend met de ligging langs een hellend straatniveau van de Gebroeders Danhieuxstraat.</p>	<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p><u>GABARIT</u></p> <p>De kroonhoogte van de harde constructie van de borstwering maximaal 4,00 meter boven het gemiddelde grondpeil ter hoogte van de bouwlijn.</p> <p>De kroonlijsthoogte (dakrand) van het gebouw maximaal 9,00 meter boven het gemiddelde grondpeil ter hoogte van de bouwlijn.</p> <p>Binnen het bouwvolume zijn drie bouwlagen met plat dak toegestaan.</p> <p><u>VLOERPEIL</u></p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers wordt ingesteld op maximaal 30 cm boven het gemiddelde grondpeil van de voorliggende straat.</p>
---	---

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

<p><b>Toelichting</b></p> <p>In de verkaveling wordt gekozen voor een gevelmetselwerk om de bestaande ritmiek en de eenheid in de gevelafwerkingen langs de Gebroeders Danhieuxstraat te volgen.</p> <p>Het residentieel karakter van de in te planten woning zal dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>In het concept van dit ontwerp wordt gekozen voor een plat dakvorm teneinde zoveel als mogelijk de plaatsing van alternatieve energievoorzieningen te creëren die optimaal georiënteerd kunnen worden zonder het visueel aspect vanaf de straatzijde te schaden.</p> <p>Puntdaken worden uitgesloten teneinde het perspectief- en overzicht vanaf de achterliggende eigendommen, langs de Brusselsesteenweg, zo veel als mogelijk te behouden.</p>	<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p><u>GEVELMATERIALEN</u></p> <p>De gevels dienen opgericht te worden in gevelmetselwerk, eventueel deels gecombineerd met sierpleisters.</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Platte daken</p>
--	--

## 2.1.E. BIJZONDERE UITRUSTINGEN

<p><b>Toelichting</b></p> <p>Het residentieel karakter van het ontwerp of de omliggende percelen wordt niet geschaad indien er zonneenergie-opwekkende panelen of constructies worden voorzien op de plat dakstructuur.</p> <p>Rekening houdend met de recente ontwikkelingen inzake energievoorzieningen en –opwekking uit ondergrondse captatie;</p> <p>Rekening houdend met de toekomstontwikkeling van de voorziening in eigen behoefte inzake verwarmingsenergie.</p>	<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p>De inplanting van zonne-energieopwekkende panelen op het plat dak is toegelaten.</p> <p>De inplanting van zelfvoorziening voor verwarmings-energie betrokken uit ondergrondse bevoorrading is toegelaten.</p>
--	---

## 2.1.F. RIOLERING en AFVOER HEMELWATER

<p><b>Toelichting</b></p> <p>Het ontwerp heeft een beperkte impact op de natuurlijke waterhuishouding en de mogelijkheid tot natuurlijke percolatie is aanwezig op het eigendom, waardoor er geen bijzondere schikkingen dienen getroffen te worden dan de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke richtlijnen en verordeningen.</p>	<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p>Bij de nieuwbouw zal een regenwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter en uitgerust met een operationele pompinstallatie.</p> <p>De inhoud en de voorwaarden van de regenwaterput voldoen aan de algemeen geldende voorschriften en de richtlijnen en vigerende voorschriften van de provincie Vlaams-Brabant en de gemeente Overijse.</p> <p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing.</p> <p>De provinciale verordeningen inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken zijn van toepassing.</p>
---	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW IN DE TUINZONE (uitsluitend constructie met tuinfunctie)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor het bijgebouw, met uitsluitend tuinfunctie, maakt het mogelijk deze voorziening uit de woning te halen en specifieke accenten naar het terrein te leggen. Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Door de inplantingszone voor bijgebouw met tuinfunctie vast te leggen in de achtertuin, wordt gestreefd om de zijtuin volledig constructievrij te houden waardoor deze optimaal kan benut worden in de tuinfunctie.	In de achtertuin mag een bijgebouw eigen aan de tuinfunctie ingeplant worden. Binnen de zone van de achtertuin kan een beperkte tuinberging (40m <sup>2</sup> ) opgericht worden, op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sobert onopvallend element). Voor de materialen zijn deze toegelaten van het hoofdgebouw, waaronder ook hout, met uitsluiting van metaal. De inplanting van deze constructie wordt voorzien op minstens 2 meter uit de perceelsgrenzen.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijshoogte en de nokhoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn op het eigendom en er geen storende landschapselementen ingeplant worden in de tuinzone.	De kroonlijshoogte van het bijgebouw is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter boven het maaiveld. De nokhoogte wordt beperkt tot 4,80 m boven het maaiveld.

### 2.2.C. VERSCHILJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Het tuingebouw moet één architecturaal geheel vormen met de voorliggende woning.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke en provinciale verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Door de bepaling van een bouwrijpe strook van minimaal 3 meter breedte vanaf de buitenste perceelgrenzen van de verkaveling wordt tevens aandacht besteed aan de inval van de bezonning	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking op eigen terrein mogelijk is.  Ter hoogte van de woning wordt in de zijtuin zoveel als mogelijk open ruimte voorzien teneinde de natuurlijke lichtinval maximaal te benutten en te vermijden dat er omwille van sterk uitwassende begroeiingen burenhinder zou ontstaan.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Reliefwijzigingen zijn trouwens niet gewenst ten overstaan van de naburige eigendommen.	Reliefwijzigingen worden niet toegestaan binnen de strook van 1 m van en evenwijdig met de perceelsgrenzen van de loten.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van het algemene straatbeeld en de achterliggende tuinzone te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven. Een eventueel terras achter de woning dient te worden aangelegd onmiddellijk aansluitend op de woning. De terraszone kan

	<p>ook buiten de bouwzone, in de achtertuinzone vallen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p>
--	---

### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de inplanting van de constructies in half open verband met een bouwvrije zone tussen de constructies en de buitengrenzen van de verkaveling wordt een voldoende privacy gewaarborgd en kan toch de hoogte van de afsluitingen bepaald worden teneinde geen storende harde lijnen te creëren waardoor er met zicht vanaf de straatzijde geen territoriumaspect ontstaat.</p>	<p><u>AARD en AFMETINGEN</u>  Langs en op de perceelgrenzen in de zijtuin en de achtertuin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een open afsluiting aangebracht wordt met een maximale hoogte van 2,00 m (draadafsluitingen)</li> <li>- Een haag geplaatst met wederzijds akkoord tussen de eigenaars van de aanpalende eigendommen. Een haag mag een maximale hoogte bereiken van 2,00 m en dient te bestaan uit streekeigen groen met uitsluiting van de cypresvarianten.</li> </ul> <p>In de voortuin mag er op en langs de perceelgrenzen en de rooilijn afsluitingen of hagen geplaatst worden zoals in de zij- en de achtertuin maar beperkt tot een maximale hoogte van 1,20m.</p>

Gezien en goedgekeurd door het schepencollege en mits naleving van de voorschriften vermeld op de vergunning

