

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 'bomzone' 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

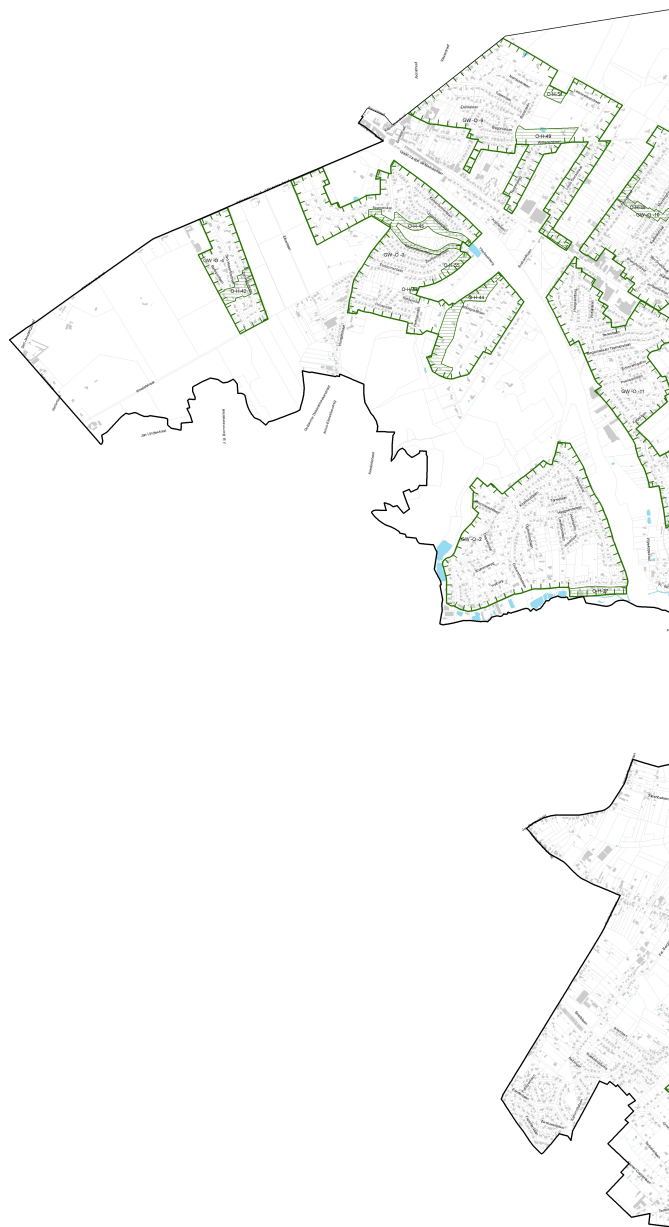
Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.

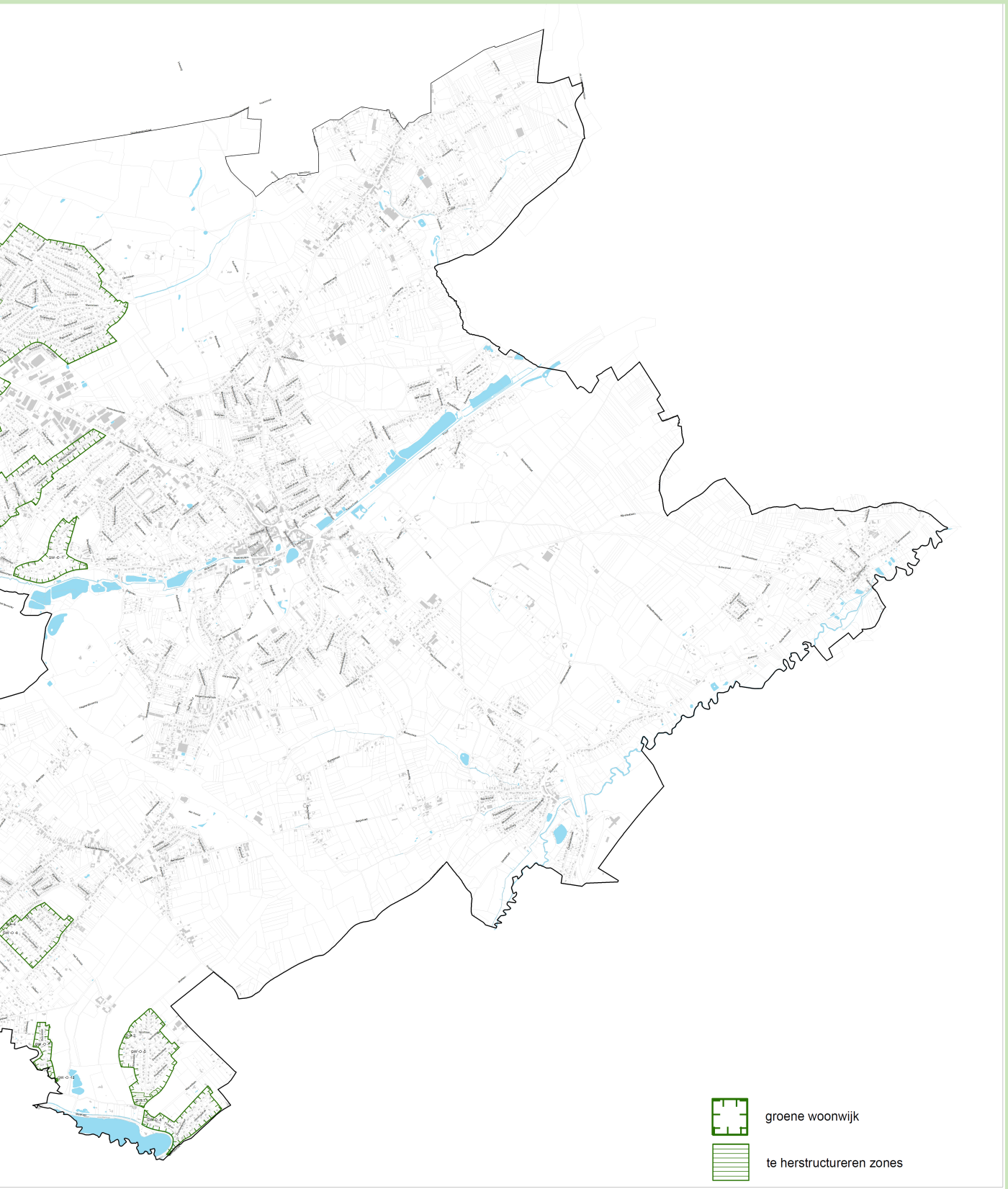
4

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 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.

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.

VERKAVELLEN & 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

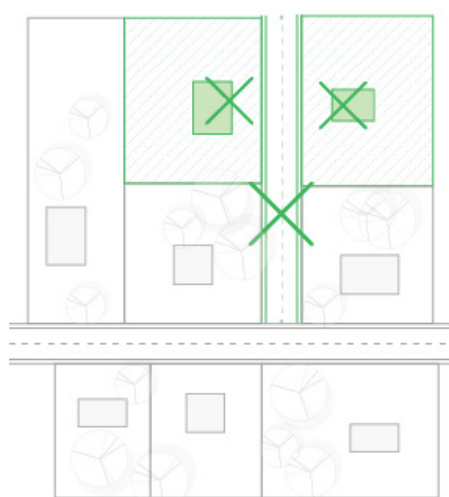
Nieuwe (private of publieke) wegen ter ontsluiting van woonkavels zijn niet toegestaan.

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

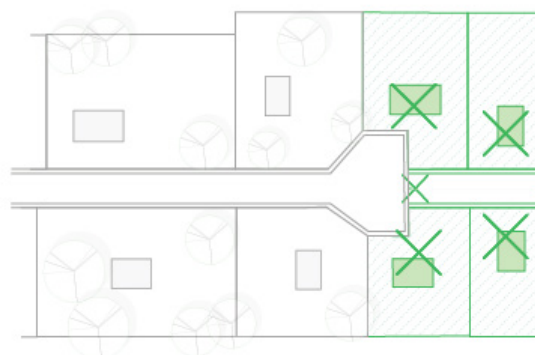
1.2

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

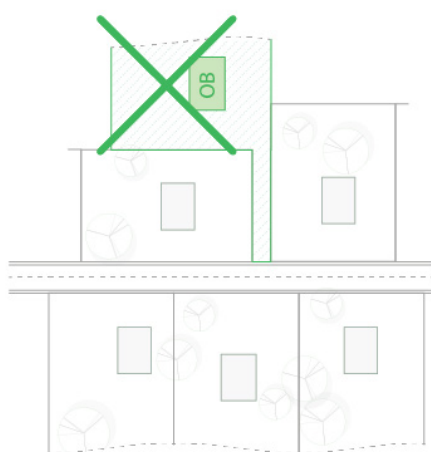
Het recht op bouwen is gekoppeld aan de ligging aan de uitgeruste weg. In deze wijken gaan we geen nieuwe wegen meer trekken in binnengebieden of in woonzones achterin, bij de tuinen. Dit zou aanleiding geven tot nieuwe potentiële woonkavels op plaatsen waar vandaag niet per se een bouwrecht bestaat.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



VERKAVELLEN & WEGENIS

1.3

Nieuwe kavels aan de straatzijde

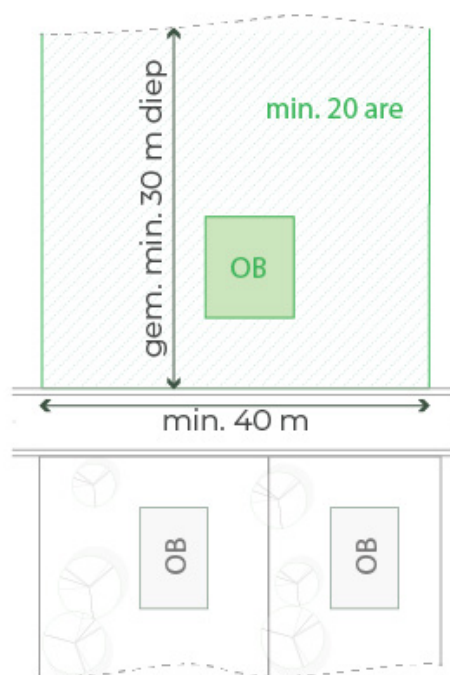
Nieuwe woonkavels aan straatzijde hebben:

- 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.

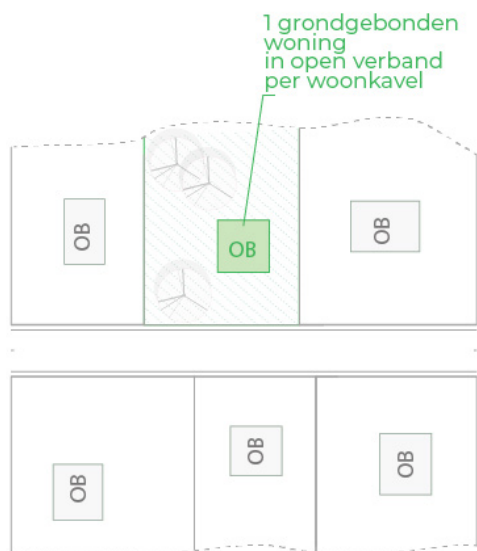
Woningdichtheid- en type

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.

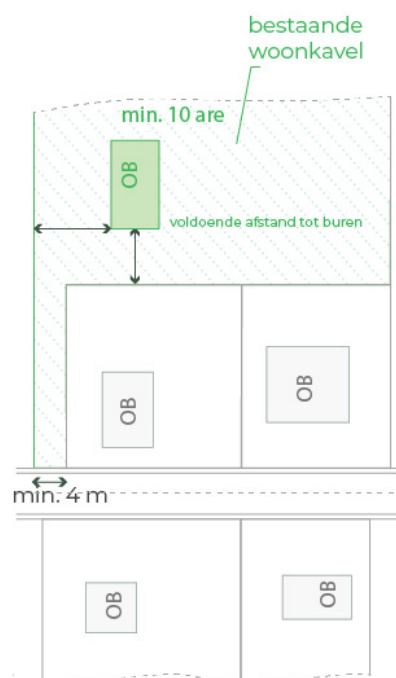
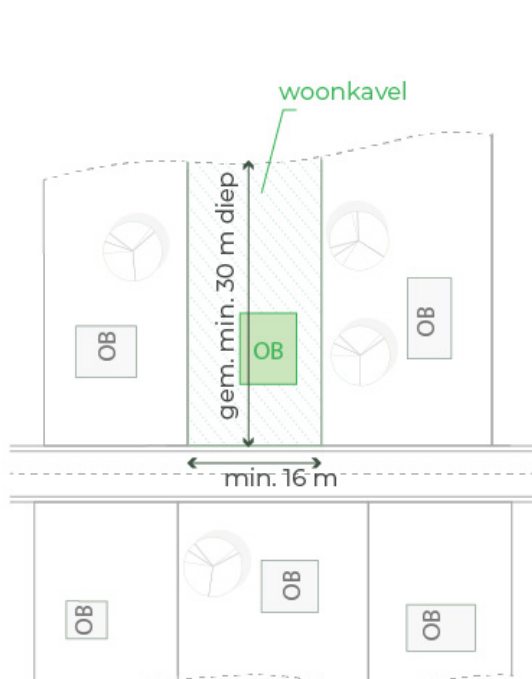
Een bestaande woonkavel* in tweede orde* kan bebouwd worden indien er een private toegangsweg van min. 4m breed aanwezig is bij inwerkingtreding van deze verordening, en de kaveloppervlakte* min. 10 are bedraagt.



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 5 m 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 nèt 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 perceelsgrenzen 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.

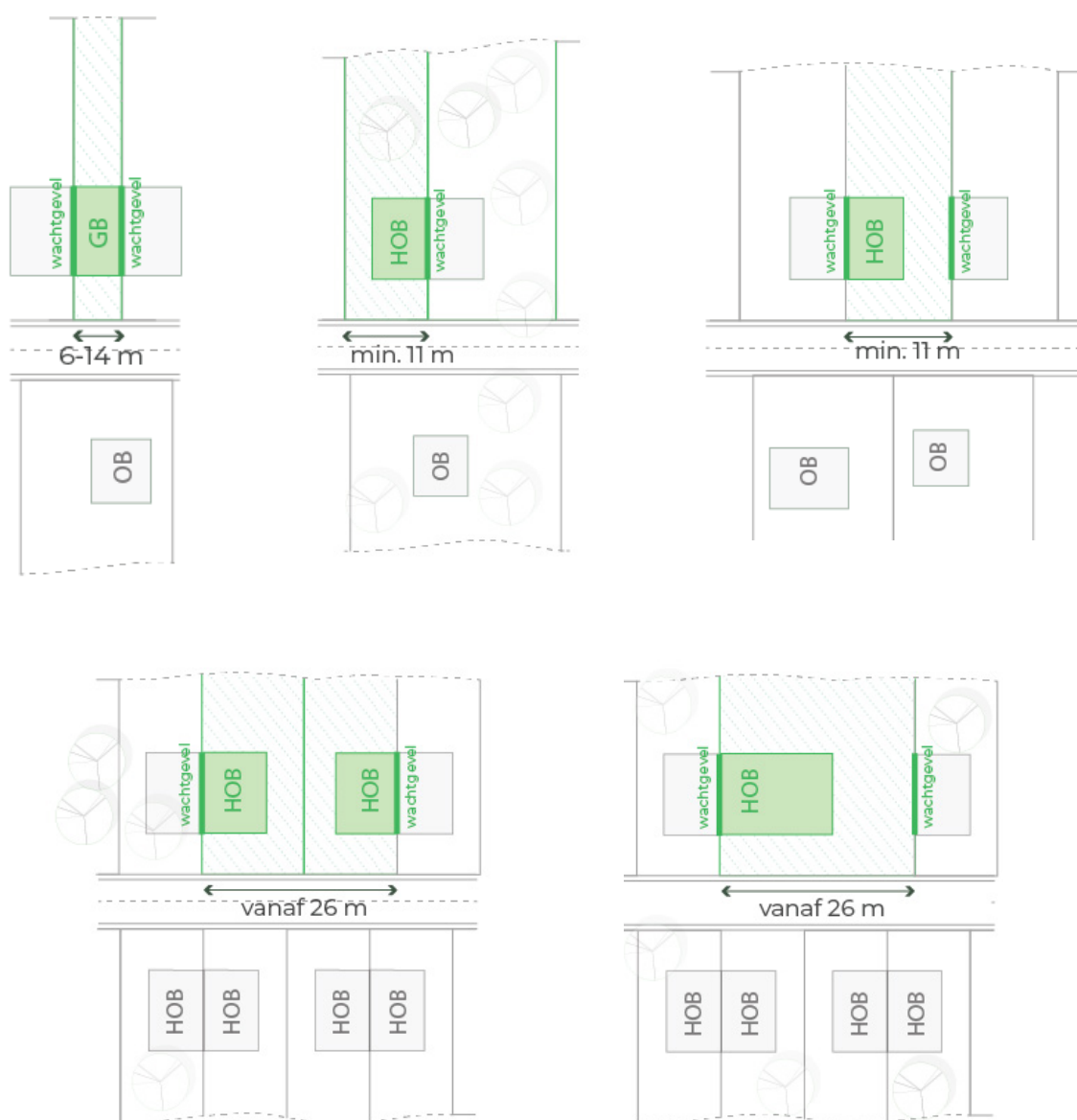
Tussen 2 bestaande wachtgevels* kan

- 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 4,5m 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

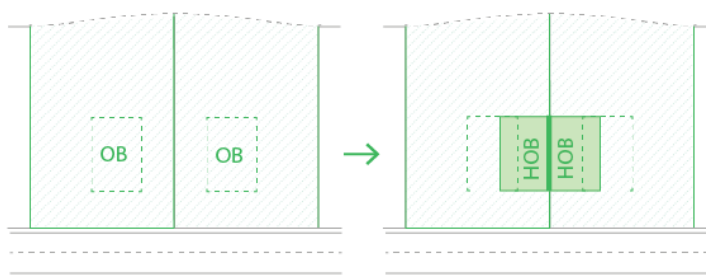
Voor panden opgenomen op de vastgestelde Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed* die qua type en/of volume sterk afwijken van een "gewone woning", kan een afwijking bekomen worden wat betreft woningdichtheid en -type, indien andere (compactere) woningtypes de herbestemming van het pand en het 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 4,5m 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, pastorijen, 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.

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'.

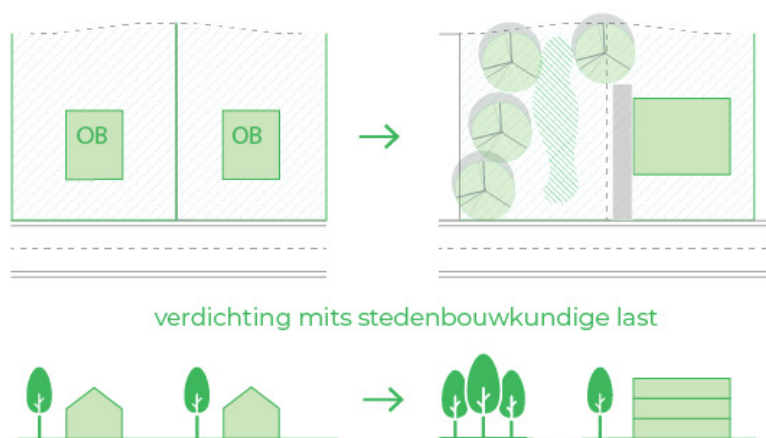
Op een site die dermate breed is aan de straatzijde dat méér dan één (kavels voor) woningen in open verband vergunbaar zijn, geldt het volgende: bij een vergunning voor méér dan één woning moeten deze ruimtelijk geclusterd en in een compacter bebouwingsverband worden uitgevoerd, rekening houdend met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

Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

3.3

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

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.

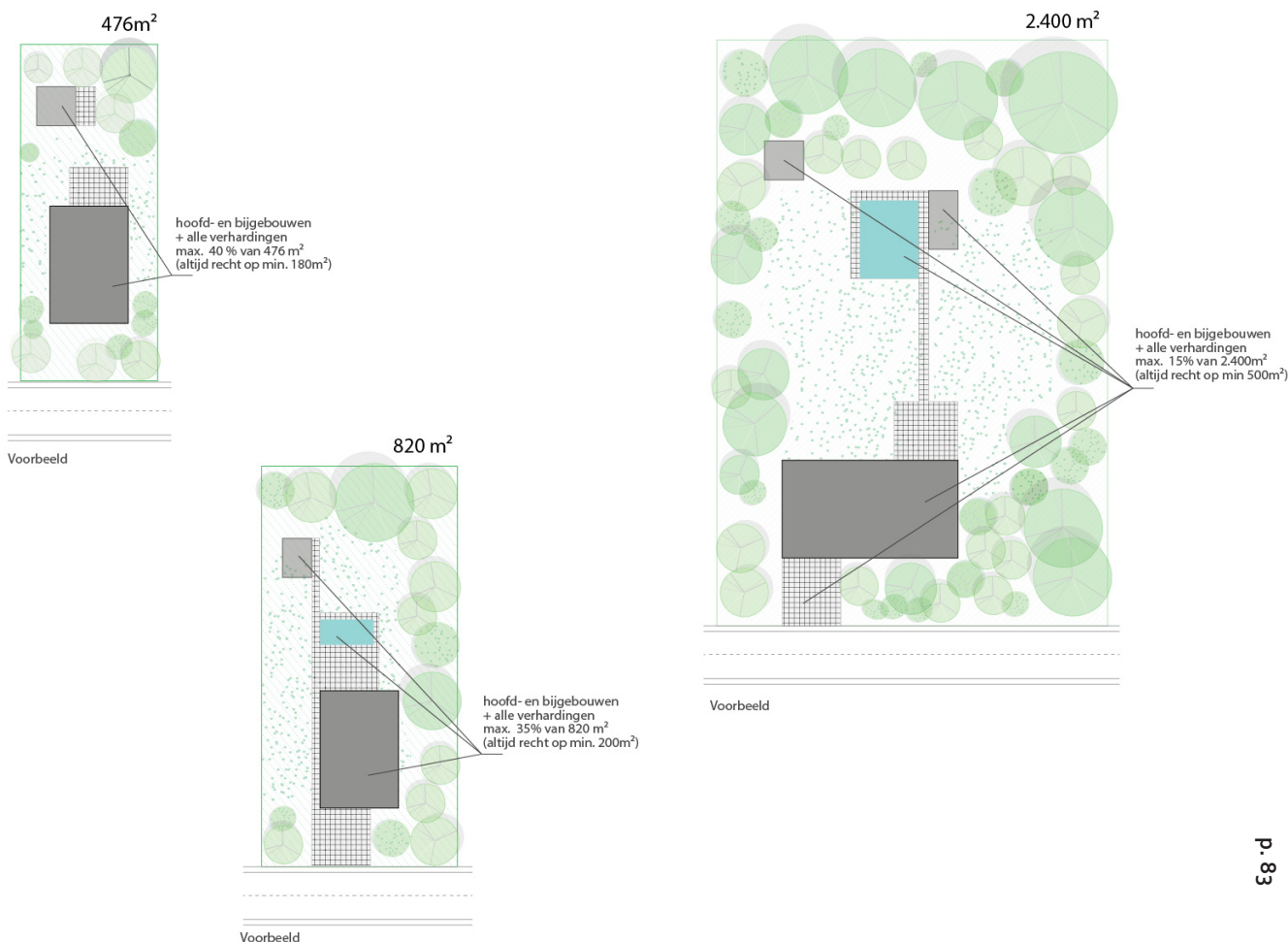
Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

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 800m² 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 m² met een regel van 15%, slechts 600m² bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 3.999 m², met een regel van 18%, recht heeft op 720m² 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 3.333m² mogen tot 600m² 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.

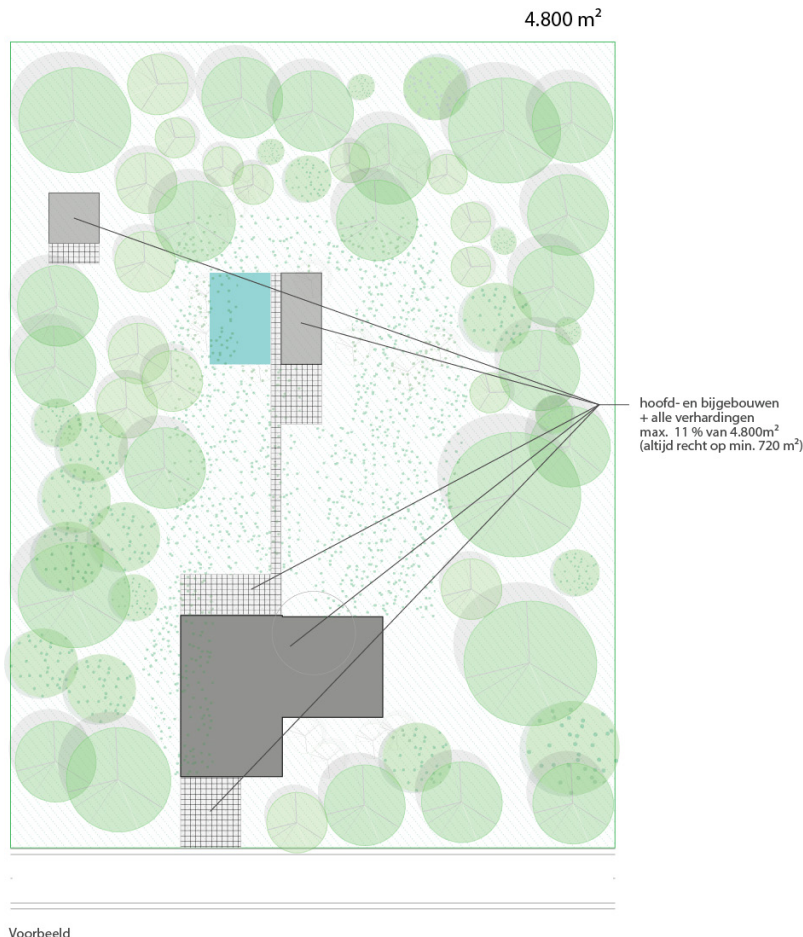
Zeerspecifiek voor Overijse zijn de vele tuinen met oude serres. Ze zijn erg kenmerkend voor de druivenstreek en het landschap van Overijse. Om te vermijden dat de sloop ervan gestimuleerd wordt omdat de toegelaten globale verharding/bebouwing wordt beperkt, worden ze niet meegeteld als bijgebouwen bij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

Opgelet! Het bebouwen en verharderen 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.



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.

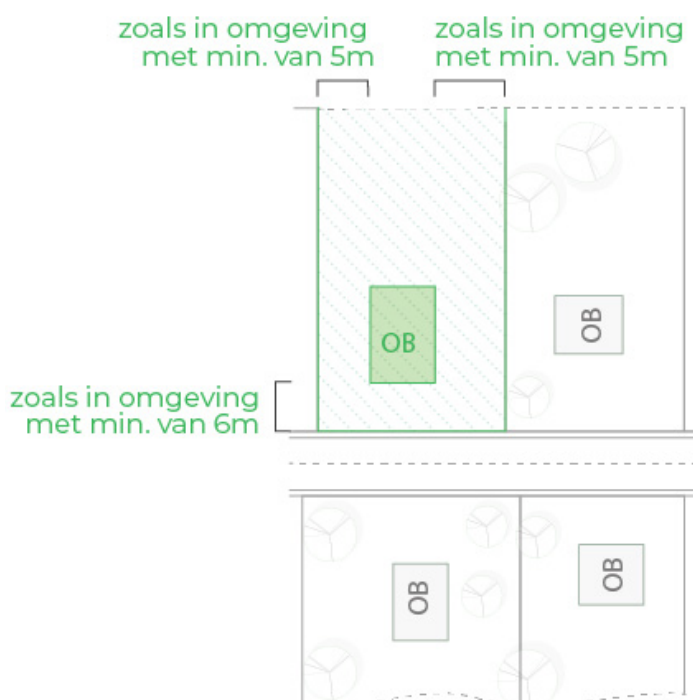
Uitzondering : bestaande gebouwen

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 verharden 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

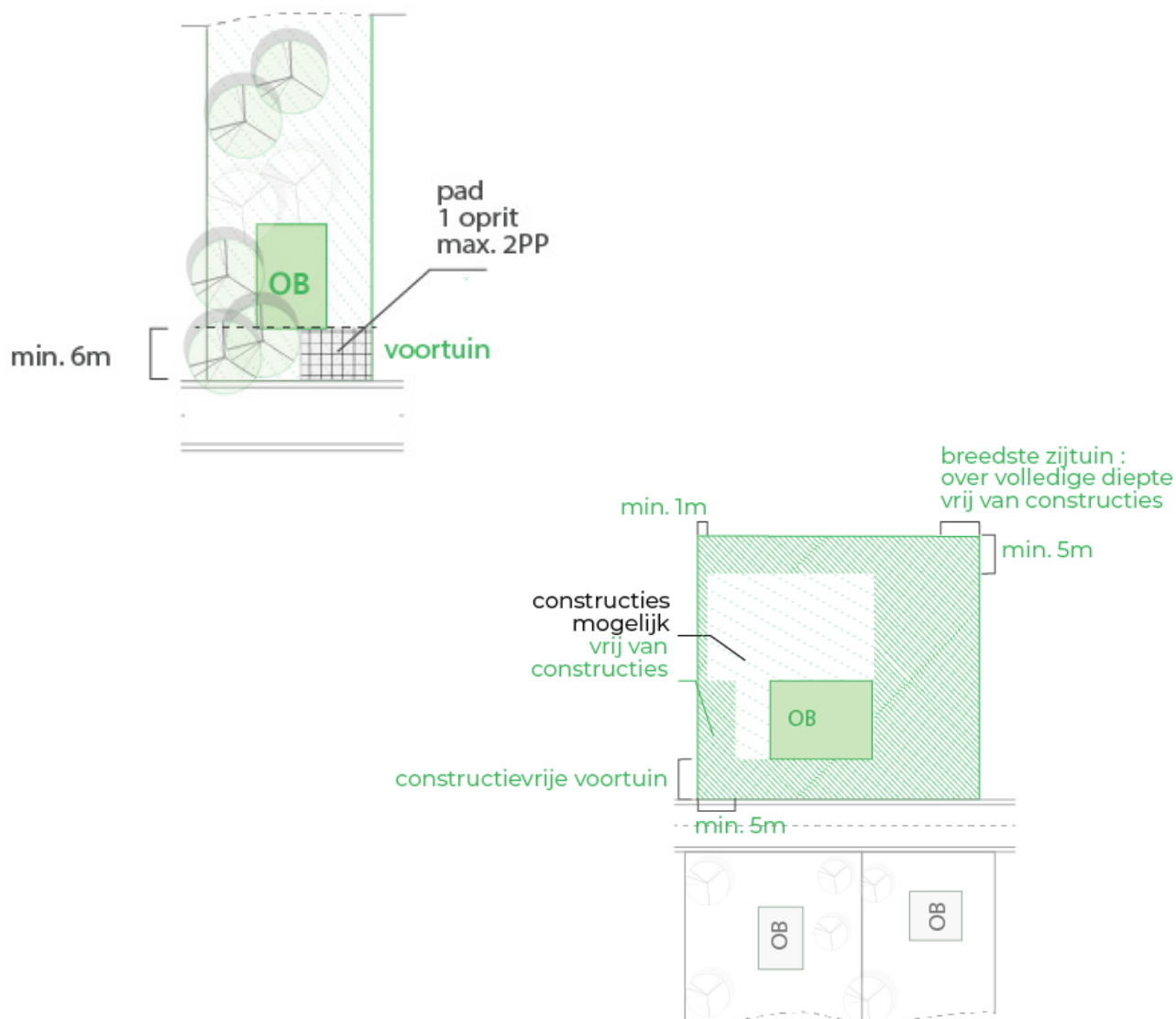
3.7

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.

Goede ruimtelijke ordening

Woningen + Niet-woonfunctie

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-WOONFUNCTIES

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 Zoniënwood, 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 bomenzone 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 ²	Min. % bomenzone
S-kavels	
<=500	30%
501-1000	40%
1001-2000	55%
M-kavels	
2001-3000	62%
3001-4000	67%
L-kavels	
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 verordenend 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 ²	Min. 1 boom orde 3
600 – 800 m ²	Min. 1 boom orde 2
800 – 1.100 m ²	Min 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2
Vanaf 1.100m ² & per begonnen schijf van 400m ²	Min. 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2 bovenop voorgaande

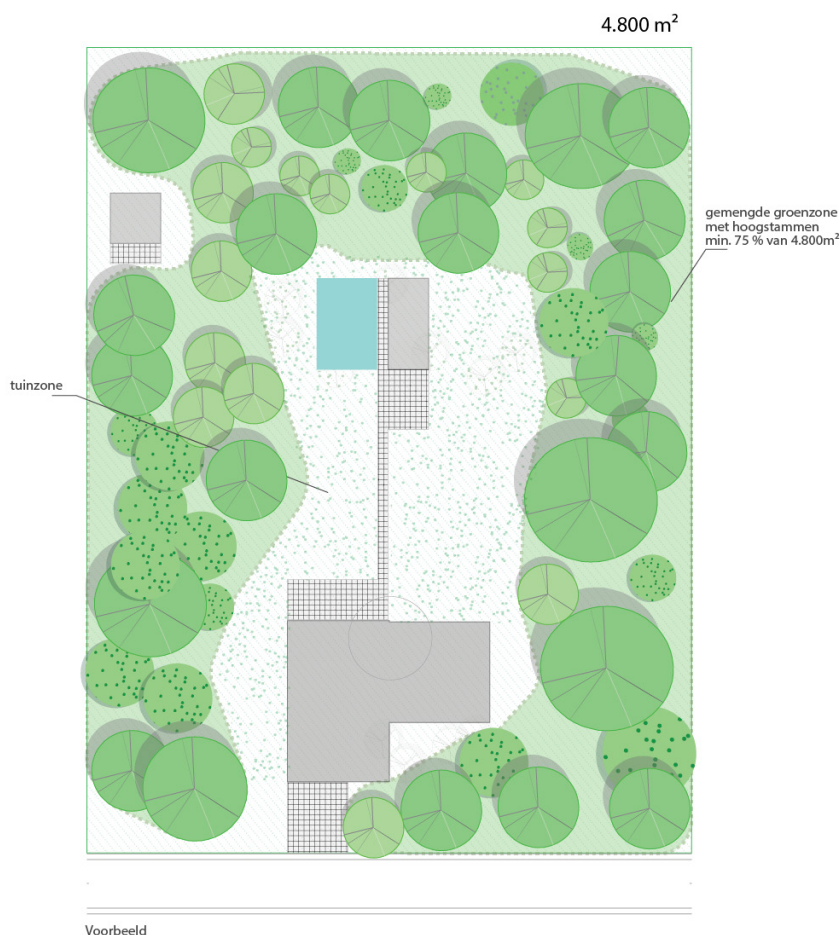
Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien de aanplant van bomen in strijd is met het behoud of de versterking van natuurwaarden met een zekere beschermingsstatus of de bepalingen van een goedgekeurd beheer(s)plan.

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

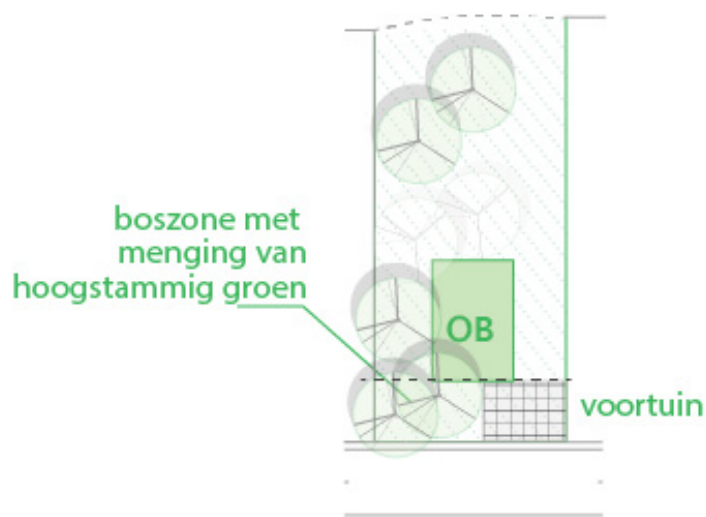
De delen van de voortuinstrook* die niet mogen worden verhard conform art.2 worden verplicht als bomenzone* ingericht. Deze maakt deel uit van de bomenzone die in art. 5.1 wordt vereist.

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

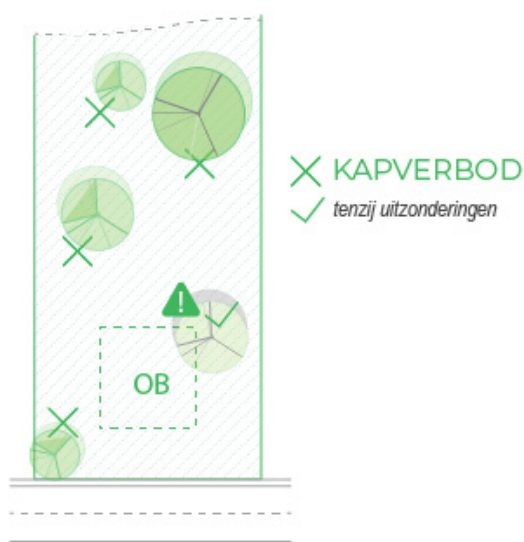


Kapverbod

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 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.

5.4.2 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 stamontrek 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, vijver, 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.