

VERORDENING WOONKERNEN HORIZON+



Gemeente Tervuren

AC De Zevenster - Markt 7A
3080 Tervuren
02 766 52 10

Contact gemeente:

Kristof Coeckelbergh
dienst Ruimte - Omgeving en Wonen

Ontwerper:

Spatie maakt ruimte VOF

Kristine Verachtert en Muriel Degelin
Platte Lostraat 203
3010 Leuven

datum: juni 2024 (definitieve versie)



INHOUD

0. INLEIDING 3

DOEL VERORDENING 4

OPBOUW & GEBRUIK 6

1. TE BESTENDIGEN WOONWIJKEN 8

TOEPASSINGSGEBIED12

VERKAVELEN.....16

WONINGTYPES 20

BEBOUWING EN VERHARDING32

NIET-WOONFUNCTIES 42

GROEN 44

2. GROENE WOONWIJKEN 56

TOEPASSINGSGEBIED 60

VERKAVELEN..... 64

WONINGTYPES 68

BEBOUWING EN VERHARDING74

NIET-WOONFUNCTIES 84

GROEN 86

3. LINTEN 100

TOEPASSINGSGEBIED104

VERKAVELEN.....108

WONINGTYPES 112

BEBOUWING EN VERHARDING120

NIET-WOONFUNCTIES 132

GROEN 134

4. ALLE ANDERE WOONKAVELS 146

TOEPASSINGSGEBIED150

KAPVERBOD152

5. ALGEMENE BEPALINGEN 158

TOEPASSINGSGEBIED160

DEFINITIES.....164

RELATIE MET ANDERE VOORSCHRIFTEN . 174

INLEIDING

Hoofdstuk 0. Inleiding



DOEL

De verordening 'woonkernen HORIZON+' heeft als doel om de manier te regelen waarop in Tervuren 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 uit 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 een zone in het centrum die geschikt kan zijn om het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen (de 'te optimaleren woonwijk') 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, mogelijks 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 Moorselbos. Het gaat om wijken met een bestemming 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 het wat beperkter voorzieningenaanbod van de dorpen. 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 te veel nieuwe bouwrechten bij komen.

We benadrukken graag dat deze verordening **geén 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 de andere zones van het PRUP en de zonevreemde woonkavels**. 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 uit **hoe deze verordening zich verhoudt tot andere stedenbouwkundige voorschriften**. Die vinden we in het gewestplan Leuven, 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 voorgeaan 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, cohousing, ...), 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 lokaal ook andere doelstellingen realiseert, ...

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

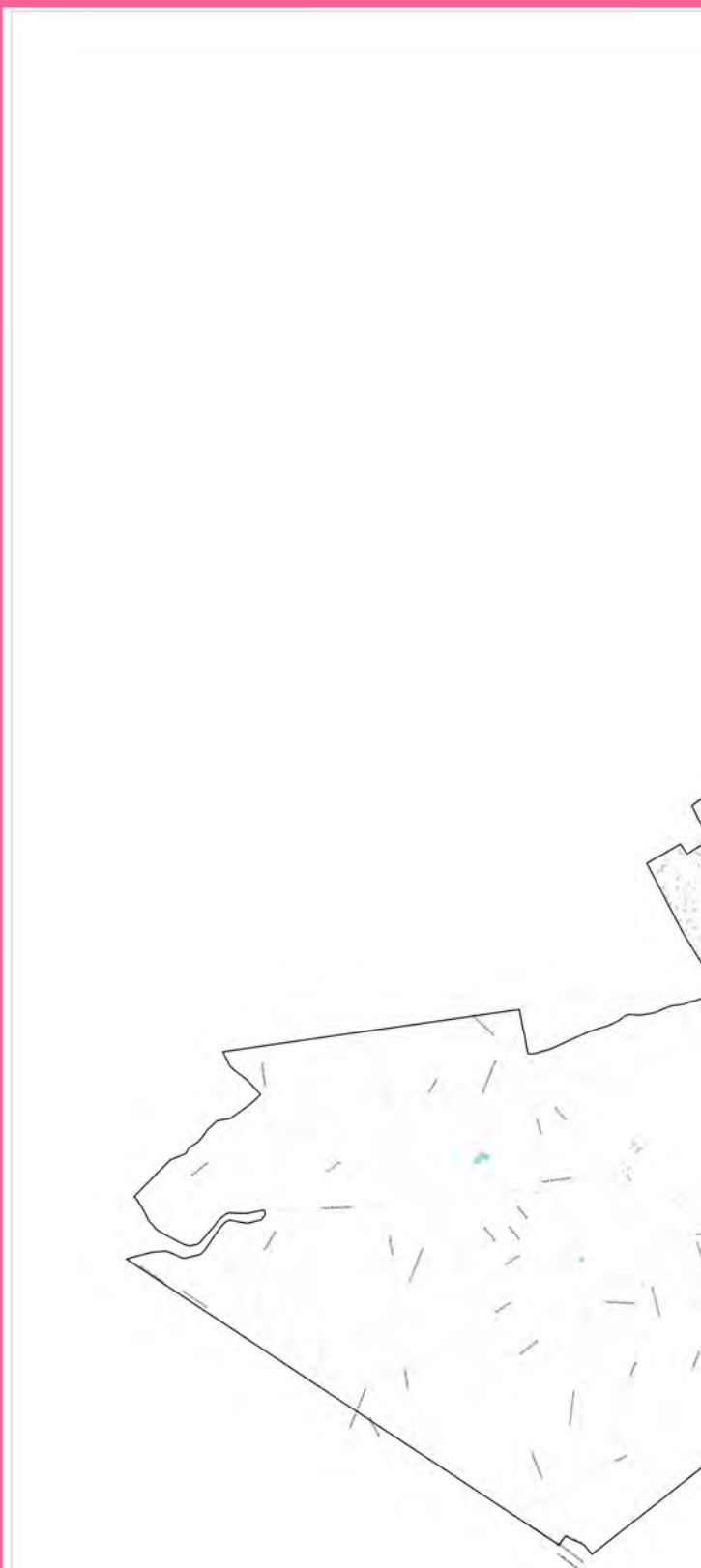
- *Geen streven naar 'ruimtelijk rendement'; dat betekent dat de woondichtheid verhogen géén doelstelling vormt*
- *Geen nieuwe meergezinswoningen, met enkele uitzonderingsmogelijkheden (die later kunnen worden verfijnd)*
- *Residentieel karakter maar verweving met andere functies is toelaatbaar; onder 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*

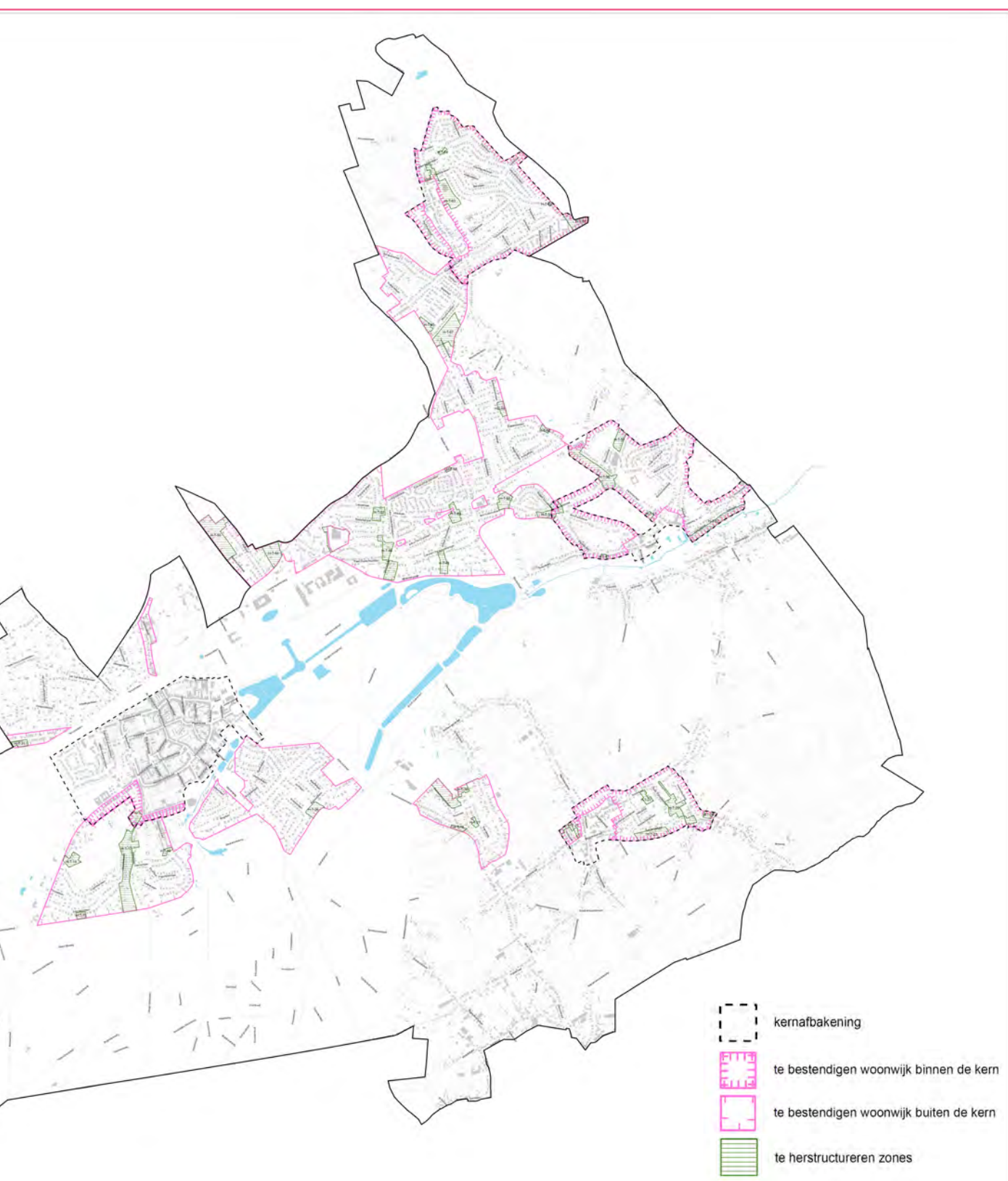
Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.

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

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 de hier getoonde 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 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.

Inhoudelijk toepassingsgebied

Daarnaast maken de algemene bepalingen (hfdst. 5) duidelijk dat de verordening enkel van toepassing is op het privaat domein, enkel voor percelen die bestemd zijn voor wonen (dus niet in bv. zones voor openbaar nut, stukjes park- en natuurgebied of kleine KMO-zones die in de afbakeningen zijn meegenomen). Tot slot zijn enkele soorten woningen niet onderworpen aan deze verordening: sociaal wonen in al zijn vormen, betaalbaar wonen door Vlabinvest. Ook het zorgwonen (een tijdelijke woonunit voor zorgbehoevenden conform het decreet) valt niet onder onderstaande bepalingen.

VERKAVELLEN en 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 nog worden opgedeeld in woonkavels zolang die niet smaller worden dan wat courant aanwezig is in de omgeving. Tegelijk moeten we 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.

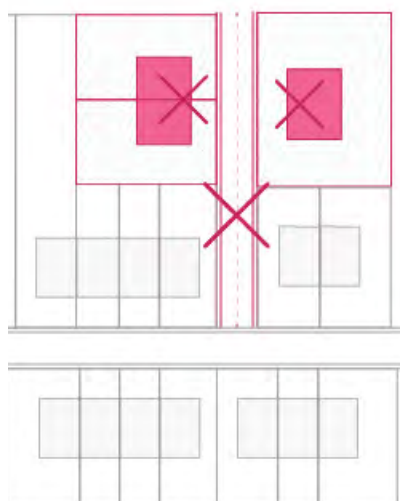
Paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn eveneens toegestaan. Uitzonderingen kunnen ook toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.4, 2.5 en 2.6.

Geen nieuwe kavels in tweede orde

1.2

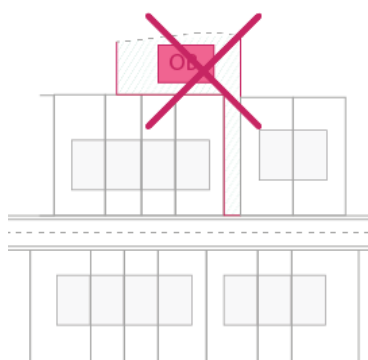
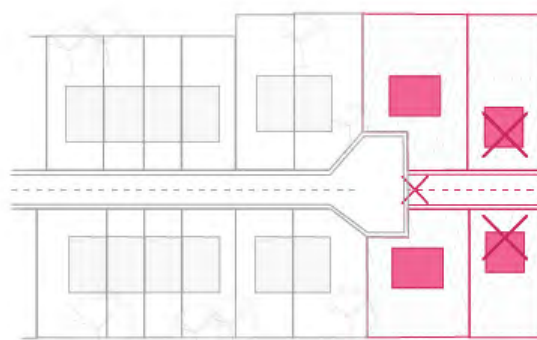
Nieuwe woonkavels* in tweede orde* zijn niet toegestaan.

Uitzonderingen kunnen toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.4, 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 kavels in tweede orde

Deze woonwijken zijn (volgens het PRUP) bedoeld voor eengezinswoningen, dus één woning op een eigen kavel. Het bouwen van extra woningen achter op 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;
- in enkele gevallen waar ervoor mag gekozen worden om kavels en woningen van een compacter woningtype te bouwen zonder verhoging van woningdichtheid of indien gecombineerd met stedenbouwkundige lasten.

VERKAVELLEN & WEGENIS

Nieuwe kavels aan straatzijde

1.3

Een nieuwe woonkavel* voor open bebouwing aan 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 even breed (kavelbreedte*) is als gemiddeld in de omgeving* voor dergelijke woningtypes én

- minimaal 9 meter breed* voor halfopen bebouwing;
- minimaal 6 meter breed* voor gesloten bebouwing.

Daarnaast heeft de nieuwe kavel een gemiddelde **kaveldiepte*** van minstens 30m (25m indien er geen voortuin gangbaar is in de omgeving).

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

Zeer brede percelen die liggen aan een bestaande weg, kunnen dus nog wel opgesplitst worden als de resulterende kavels overeenkomen 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.



Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).

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.

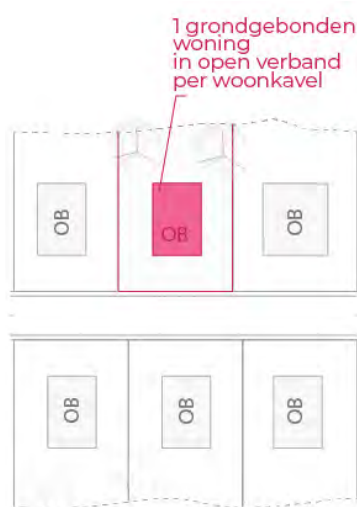
Woningdichtheid- en type

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 deze 12m kavelbreedte* heeft en indien de kavel gemiddeld 25m kaveldiepte* heeft (omgeving zonder voortuinen) of 30m diepte (omgeving met voortuinen).

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 woonkavel min. 10 are groot is.

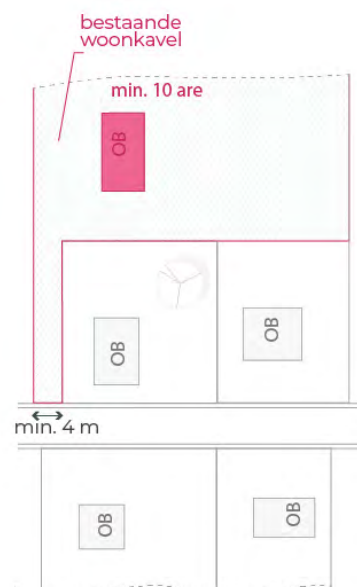
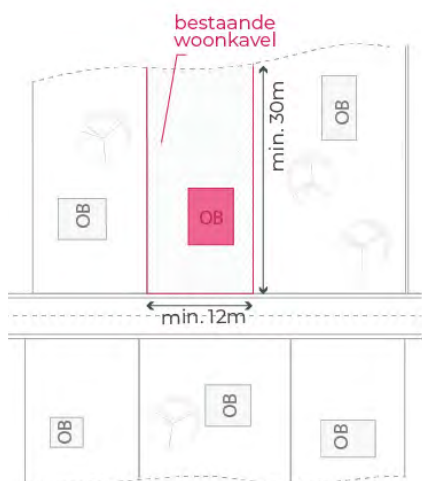


Woningdichtheid- en type

De norm is vrijstaande eengezinswoningen.

Om een kavel te kunnen bebouwen moet deze voldoende breed zijn voor een woning van 6m breed en zijdelingse stroken van telkens 3m. Hij moet ook voldoende diep zijn om, achter de woning een voldoende diepe tuinzone te kunnen voorzien.

Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

Uitzondering: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

2.2

Een bestaande wachtgevel* kan afgewerkt worden door er een woning in halfopen verband tegen aan te bouwen, indien de kavel aansluitend bij de wachtgevel* min. 9m breed* is.

Tussen 2 bestaande wachtgevels* kan een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht, indien de kavel tussen de 2 wachtgevels* min. 6m breed* is. Indien de afstand tussen 2 wachtgevels* 18 meter of meer bedraagt, dienen de wachtgevels* met 1 of 2 woningen in halfopen verband te worden afgewerkt.

In principe moet er tegen een wachtgevel gebouwd worden, tenzij deze plaatsing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

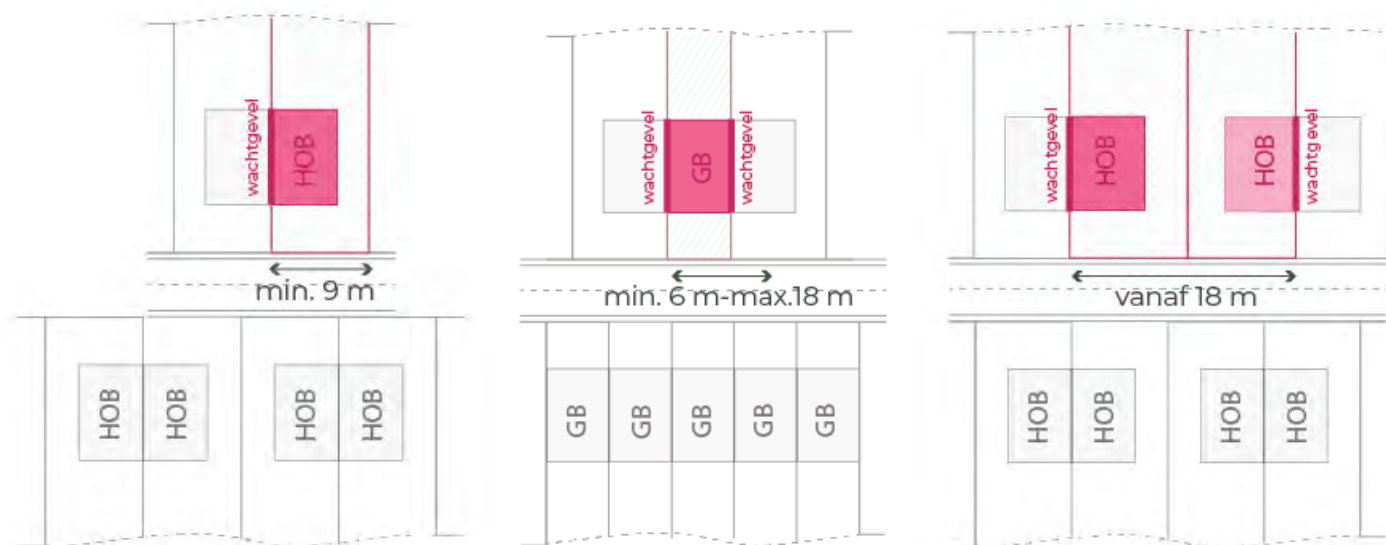
Uitzondering: Halfopen of gesloten bebouwing dominant in omgeving

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: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

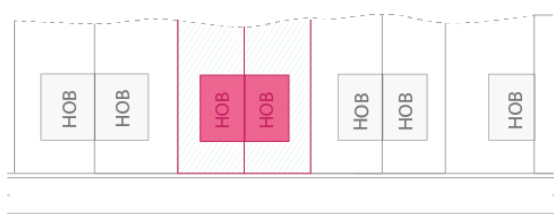
Een woning tegen een wachtgevel is per definitie echter niet vrijstaand. Hier wordt geregeld welke types grondgebonden er moeten komen in het geval van wachtgevels. Want het uitgangspunt is dat wachtgevels best worden afgewerkt.



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 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.

Uitzondering: Halfopen of gesloten bebouwing dominant in omgeving

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



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

Uitzondering : Specifieke mogelijkheden binnen de woonkern

2.4

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- van de bepalingen rond inplanting van de woning (art. 3.4), indien een project wordt gerealiseerd met **maatschappelijke meerwaarden***, die als stedenbouwkundige last* worden opgelegd in de vergunning.

Het project voldoet aan alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

Eventuele beperkte afwijkingen op de bepalingen rond de hoogte (art. 3.1) worden beoordeeld in dit kader en staan in teken van het beperken van de footprint van de gebouwen.

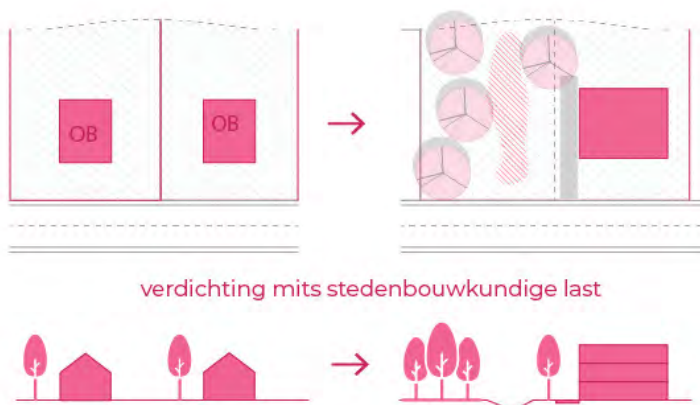
Het is steeds de vergunningverlenende overheid die beslist of deze last een zinvolle meerwaarde voor de omgeving inhoudt en of deze in verhouding is tot de meerwaarden die de aanvrager geniet vanuit de verhoogde woningdichtheid. Deze uitzondering is dus geen automatisch recht waarop de aanvrager zich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

Uitzondering: Specifieke mogelijkheden binnen de woonkern

Onder een uitzonderlijk afwijkend 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, wordt niet alleen meer differentiatie in woningtype bekomen, maar 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, ... 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, mits dit niet tot extra oppervlakte leidt die wordt bebouwd of verhard.

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, ... Om te garanderen dat ze ook effectief worden gerealiseerd, worden ze aan de vergunning gekoppeld als stedenbouwkundige last.

Het project kan niet leiden tot een toename van de verharde of bebouwde oppervlakte in vergelijking met de klassieke invulling van het perceel. Of een beperkte toename van de volumes in de hoogte, met bv. 1 bouwlaag, verantwoord is, hangt af van de situatie: de omvang van de kavel en afstand tot de burens, zichten en zichtbaarheid, ... Ze wordt geval per geval beoordeeld en staat altijd in het teken van het beperken van de footprint van bebouwing.



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

2.5

Uitzondering: Compactere bouwen zonder verdichting

Indien op aanpalende kavels een aantal woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal woningen ook als 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.

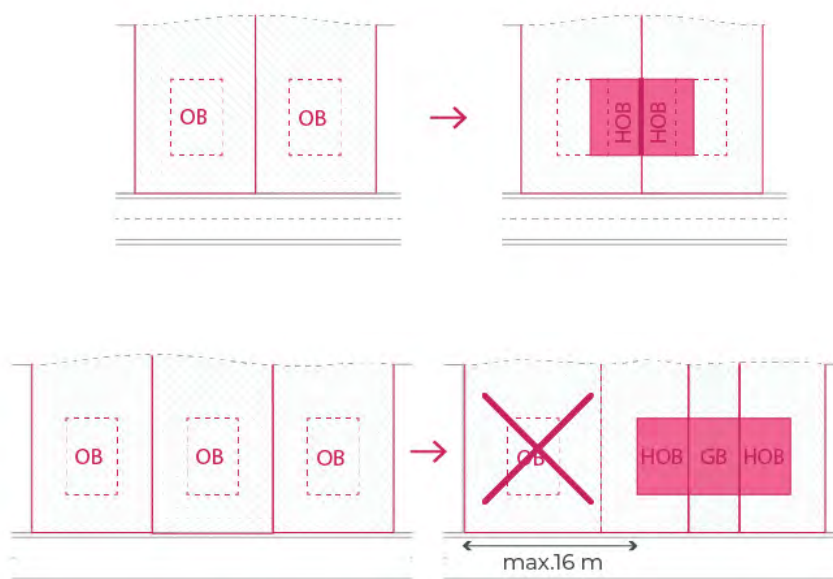
De totale breedte van alle bouwvrije zijtuinen blijft bijgevolg ook minimaal gelijk aan de initiële totale breedte.

Door te kiezen voor compactere volumes zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan: deze mogen in geen geval (ook niet in een latere fase) tot verdere kavelopdeling leiden. De breedte van deze stroken wordt daarom beperkt tot 16m. Hierop kunnen uitzonderingen worden toegestaan; in dit geval dient het niet verder opdelen duidelijk als voorwaarde opgenomen te worden in de vergunning.

Uitzondering: Compacter bouwen zonder verdichting

Als een kavel vb. 45m breed is langs de straatzijde, kan dit verdeeld worden in 3 kavels voor open bebouwing (van vb. elk 15m, 9 m gevel + 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 voorgevellengte 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 een gevelbreedte van 8m worden (totaal van 24m < max. 27m) gerealiseerd en er voor een asymmetrische inplanting wordt gekozen met één zijtuin van 3m en één van 18m, dan zou de verleiding kunnen bestaan om deze laatste brede zijtuin later nog op te splitsen in een nieuwe kavel. De beperking van de zijdelingse strook tot 16m verhindert dit: een nieuwe kavel is 14m breed (art. 1.3) en een zijdelingse strook 3m. Per uitzonderingen kan hiervan worden afgeweken, bv. indien de goede RO vraagt dat de woningen dwars op de straat worden geplaatst. In dat geval moet het niet verder afsplitsen van deze kavel uitdrukkelijk als voorwaarde worden vastgelegd in een vergunning (bv. in de verkavelingsvergunning).

De garantie dat er een afgewerkt geheel ontstaat 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.



wel compacter, geen verdichting
geen verdere verkaveling

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+' geldt het volgende. (Indien deelplan Tervuren 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 afbakeningsplan (zie toepassingsgebied in hfdst.5).

Er mag afgeweken worden van de bepalingen omtrent woningdichtheid en -type 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.

Het project voldoet aan alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening*.

Eventuele beperkte afwijkingen op de bepalingen rond de hoogte (art. 3.1) worden beoordeeld vanuit dit kader en staan in teken van het beperken van de footprint van de gebouwen.

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,
- gelegen zijn binnen de 'te herstructureren zones' met nummers H-T-16, 17, 30, 44, 50, 54, 55, 56, 57, 61 of 67

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 groenstructuur en de landschappelijke kwaliteiten op en rond de site. Dezelfde voorwaarden gelden hier als in art. 2.5.

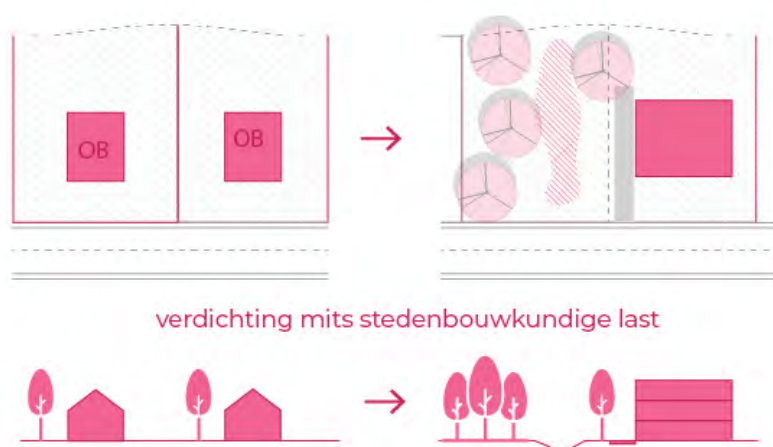
Specifieke uitzonderingen in 'te herstructureren zone'

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 uit art. 6 (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkingsmogelijkheden als omschreven onder art. 2.4 van dit hoofdstuk: mits maatschappelijke meerwaarden en zonder toename van toegelaten verharde of bebouwde oppervlakte, kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving, bv. enkele rijwoningen of stapelwoningen. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten. Welke stedenbouwkundige last relevant is in de specifieke 'te herstructureren zone' kan worden nagekeken in de toelichting bij het PRUP (§6.2 achteraan) of de bijlage met motivering van de afbakening bij deze verordening. Buiten de kernaftakeningen kan de last enkel een uitvoering zijn van deze aanleiding tot selectie.

Meestal zal deze last een invulling kunnen krijgen via grondafstand of inrichtingswerken in functie van waterbeheer of realisatie van groenverbindingen. Uitzonderlijk kan ze worden ingevuld als financiële last, indien de inrichtingswerken beter door de overheid worden uitgevoerd. De omvang van de financiële last zal dan gebaseerd zijn op de raming van de voordelen (het mogen bouwen van een hoger aantal woningen, zij het in compacter woningtype) versus de minwaarde (het niet kunnen benutten van een gedeelte van de site voor normaal gebruik als woonkavel) en raming van de kost van de inrichtingswerken.

Het project kan niet leiden tot een toename van de verharde of bebouwde oppervlakte in vergelijking met de klassieke invulling van het perceel. Of een beperkte toename van de volumes in de hoogte, met bv. 1 bouwlaag, verantwoord is, hangt af van de situatie: de omvang van de kavel en afstand tot de burens, zichten en zichtbaarheid, ... Ze wordt geval per geval beoordeeld en staat altijd in het teken van het beperken van de footprint van bebouwing.



Ongeacht of er gebruik wordt gemaakt van de werking met stedenbouwkundige lasten, moeten in de 'te herstructureren zones', zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen qua plaatsing aangepast worden aan de landschappelijke, water- of groenstructuur. De aanleidingen om elk van deze overdrukzones te selecteren, zijn te vinden in de toelichtingsnota § 6.2 achteraan.

Als de aanleiding te maken heeft met landschappelijke doorzichten tussen straat en achterliggende open ruimte, is het evident dat de woningen geclusterd moeten worden ingeplant om een doorzicht te bewaren. Analoog voor het versterken van groenverbindingen of de creatie of verbetering van doorgangen voor zacht verkeer. Indien de zone enkel geselecteerd is vanuit het hemelwaterplan, dan is deze verplichting om te clusteren niet opgelegd: of dit zinvol is hangt af van wat nodig is voor het waterbeheer.

WONINGDICHTHEID EN -TYPE

Uitzondering: Inventarispannen

2.7

Voor panden opgenomen op de 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: Inventarispanden

Het gaat bv. over waardevolle oude schoolgebouwen, kloosters, pastorieën, hoeves, een industrieel pand, een molen, ... Een serristenwoning valt hier bvb. niet onder want is geconcentreerd 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 kavel. 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.

Bouwhoogte woning

3.1

De woning is maximaal 2 bouwlagen* en een dakverdieping* hoog.
Woningen in tweede orde* zijn maximaal 1 bouwlaag* en een dakverdieping* hoog.

In de zones die aangeduid zijn op het PRUP afbakening woonkernen HORIZON+ met de overdruk 'beeldbepalende wijk', geldt dit voorschrift niet en past de bouwhoogte zich in, in het bestaande beeld van de wijk. (Indien dit RUP niet of niet langer zou bestaan, geldt het afbakeningsplan zoals getoond in de algemene bepalingen onder 'toepassingsgebied'.)

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

Bouwhoogte woning

In het RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' zijn twee wijken aangeduid als beeldbepalend, met name de Congowijk en Bleuckeveld. Hier moet elk project zich inpassen in de bestaande beeldwaarde en structuur. Hier bestaat dus niet automatisch het recht op 2 bouwlagen en een dakverdieping.

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 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 ²	Max. % of m ² te bebouwen en/of verhard	Min. recht te bebouwen en/of verhard in m ²
S-kavels		
< 200	60%	
200-400	50%	120 m ²
400-500	40%	200 m ²
500-600	35%	200 m ²
600-700	31%	210 m ²
700-800	27%	217 m ²
800-1000	25%	216 m ²
1000-1250	23%	250 m ²
1250-1500	21%	288 m ²
1500-1750	19%	315 m ²
1750-2000	17%	333 m ²
M-kavels		
2000-2500	15%	340 m ²
2500-3000	13,5%	375 m ²
3000-3500	12,5%	405 m ²
3500-4000	11,5%	438 m ²
L-kavels		
4000-5000	11%	460 m ²
5000-6000	10,5%	550 m ²
6000-8000	10%	630 m ²
> 8000	800 m ²	800 m ²

Voor elke grootteklasse van kavels geldt ook steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/ of verhard mag worden (vermeld in de tabel onder 'met ondergrens'), ook al bedraagt dit méér dan het vermelde percentage.

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

Serres uit de periode van de serreteelt die dateren van voor 1970 worden niet meegeteld als constructies bij de woongebouwen.

Maximaal bebouwbare en/of te verhardene oppervlakte

De tabel hiernaast geeft per grootteklasse van kavels een percentage van de kaveloppervlakte weer die mag bebouwd en/of verhard worden.

Opgelet: deze 'kaveloppervlakte' is in principe enkel het deel in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities).

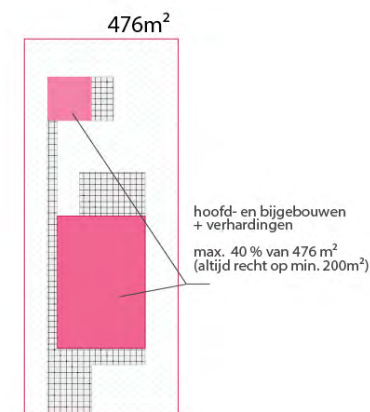
De percentages zijn dezelfde als in de groene woonwijken en de linten, en komen overeen met de gemeten gemiddelde verhardingspercentages die in de groene woonwijken worden aangetroffen voor kleine tot grote kavels.

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, ...).

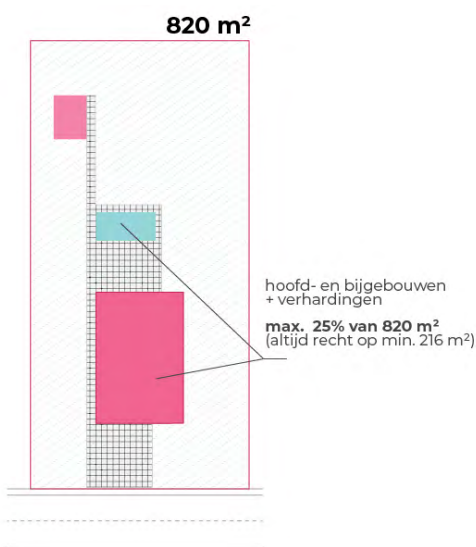
Merk op dat het steeds gaat over woningen en constructies die bij wonen en tuin horen. In de gevallen waar niet-woonfuncties op de kavel aanwezig zijn, geldt artikel 4. Er werd ook een uitzondering gemaakt voor de historische serrebouw om het behoud van de laatste exemplaren niet te hypothekeren.

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 m² met een regel van 12,5%, slechts 375 m² bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 2.999 m², met een regel van 13,5%, recht heeft op 405 m² 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 3.333 m² mogen tot 405 m² verharden/bebouwen. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook deze ondergrens opgenomen; het aantal m² bebouwd/verhard waarop deze klasse sowieso altijd recht heeft. Voor de zeer grote kavels (die zeldzaam zullen zijn in deze zone) geldt daarnaast een absoluut maximum van 800 m² aan te bebouwen en/of verhardene oppervlakte.

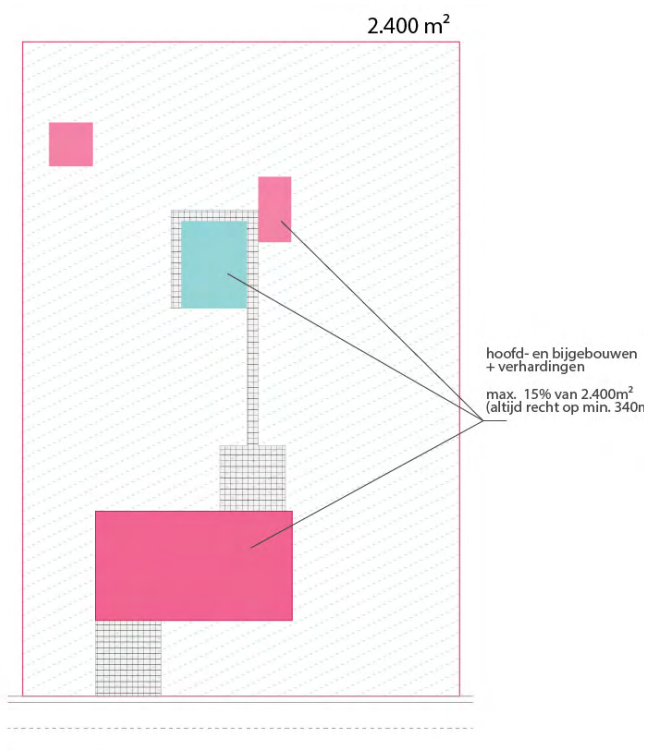
Uiteraard mag men steeds minder verhardene/bebouwen dan is toegelaten!



Voorbeeld



Voorbeeld



Voorbeeld

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:

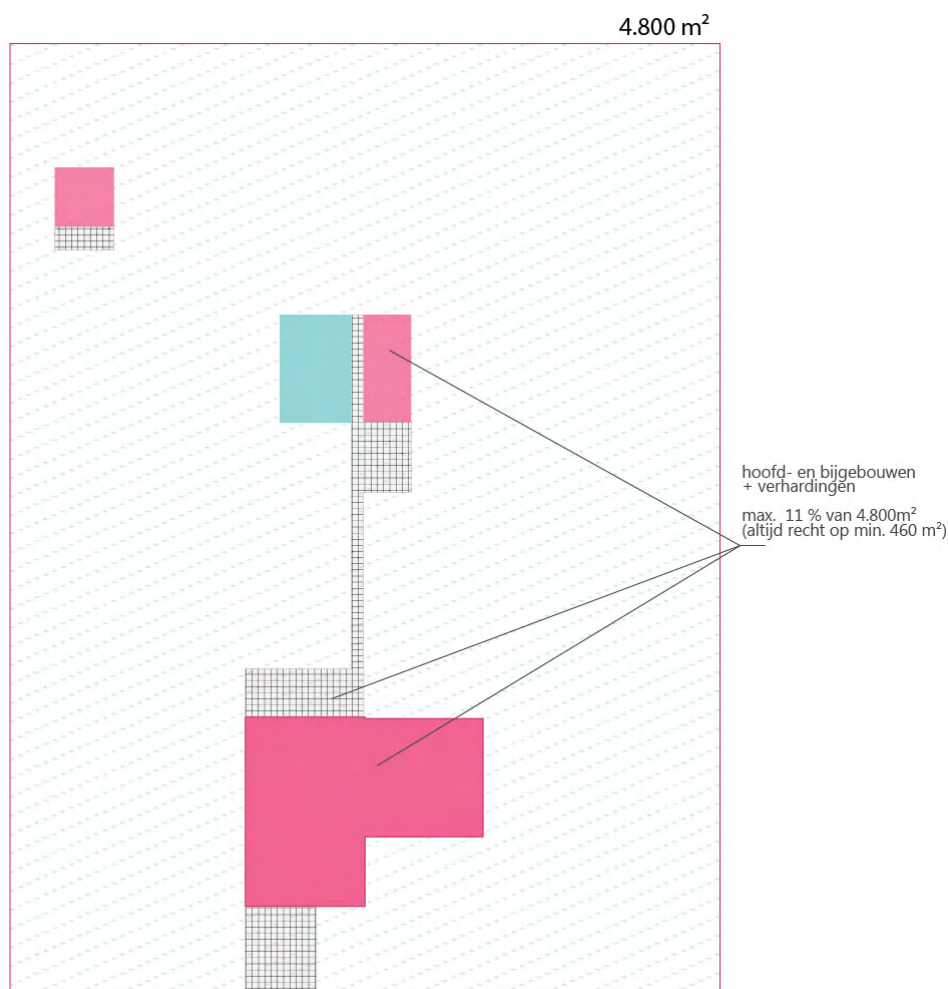
- nieuwbouw of sloop en nieuwbouw/herbouw van een woning, of bij
- substantiële uitbreiding* van de bestaande bebouwing

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.

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 als een uitbreiding van de vloeroppervlakte met 1/3 of méér.

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.

De **voorgevellijn*** sluit aan bij wat gangbaar is in de omgeving*.

In omgevingen waar zeer veel variatie is qua inplanting en voorgevellijn, 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 gangbaar is in de omgeving*, met een minimum van 3m.

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

Specifieke bepalingen over constructies* en verhardingen* horend bij de woning – voortuin

3.5

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

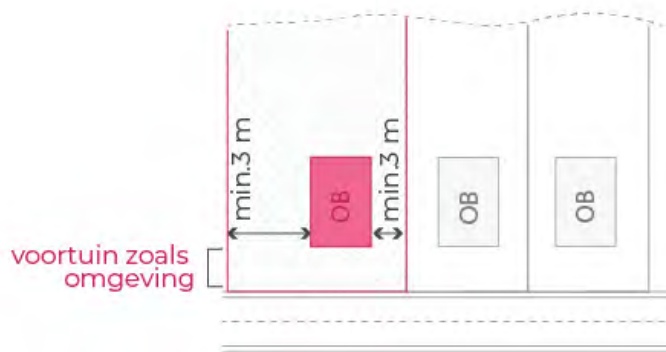
Verhardingen* in de voortuinstrook* blijven beperkt tot noodzakelijke verhardingen* om de woning en/of garage te bereiken. Er kunnen daarnaast voor de woonfunctie max. 2 parkeerplaatsen in de voortuin worden aangelegd. Deze verhardingen* maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verhard oppervlakte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

Bij kavels in tweede orde* wordt de toegangsweg verhard met maximaal twee verharde stroken, nodig om de kavel te bereiken.

Verhardingen voor niet-woonfuncties vallen niet onder deze bepalingen, zie hiervoor art.4.2.

Voorgevellijn en zijgevellijn

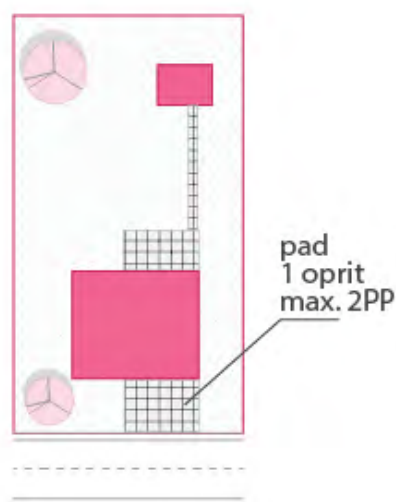
Het principe is dat er wordt gekeken naar een normale inplantingswijze in de omgeving. De maat van 3m zijdelingse afstand is een absoluut minimum. In wijken waar grotere zijdelingse stroken dominant aanwezig zijn, wordt de grotere afstand van de kavelgrenzen gerespecteerd.



Specifieke bepalingen over constructies* en verhardingen* horend bij de woning – voortuin

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 (zie hieronder), ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt.

Bij kavels die 'in tweede orde' liggen, dus achter de kavels aan de straat, telt de toegangsweg tot deze kavel niet mee als voortuin (ze maakt ook geen deel uit van de definitie van de kaveloppervlakte). Voor deze strook van straat tot aan de voorste kavelgrens gelden aparte voorschriften: hier verharden we maximaal twee stroken nodig voor de toegankelijkheid van de kavel.



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).

Constructies zijn in de voortuinen niet gewenst, met volgende uitzondering:

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

Woningen en hun bijgebouwen

Uitzondering bij woningen in gesloten verband

3.6

Bij woningen in gesloten verband zijn beperkte constructies in de voortuin toegelaten. Deze constructies bestrijken max. 4m², zijn niet hoger dan 1.5 m en zijn omzoomd door wintergroen van dezelfde hoogte. Deze constructies maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verhardende oppervlakte (zie §3).

Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen horend bij de woning – zij- en achtertuin

3.7

Constructies* **in de zijtuin** zijn toegestaan op voorwaarde dat een bouwvrije strook van min. 3m breed wordt gerespecteerd.

Constructies* **in de achtertuin*** zijn toegestaan op min. 1m van de kavelgrenzen. De plaatsing op een afstand kleiner dan 1m van de kavelgrenzen is toegestaan indien hierover een akkoord is met de eigenaars van de desbetreffende aanpalende kavels.

Deze constructies zijn max. 3,5m hoog (bovenzijde constructie).

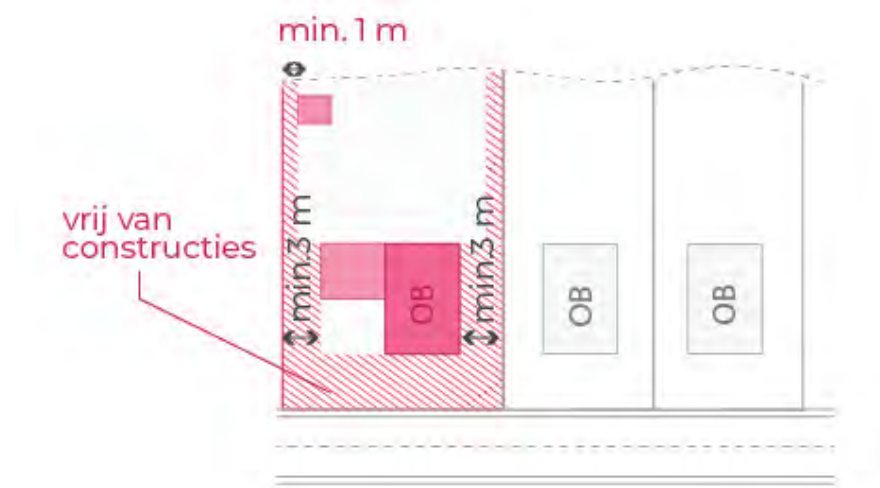
Uitzondering: Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit

3.8

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. Deze uitzondering vereist akkoord van de eigenaars van de aanpalende percelen, voor zover de woning dicht bij deze percelen wordt geplaatst dan courant in de omgeving voorkomt, tenzij in gevallen waar de andere plaatsing voortspuit uit verordenende voorschriften.

Uitzondering bij woningen in gesloten verband

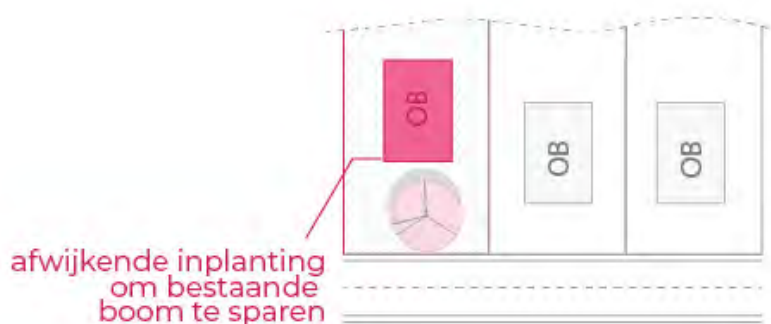
Omdat het stallen van fietsen in rijwoningen niet evident is en om het zacht verkeer te stimuleren, laat de verordening toe dat in de voortuinen van rijwoningen toch fietsen droog en veilig kunnen worden gestald.



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, ...

Als de woning daardoor dichterbij een aanpalende eigenaar komt te staan dan de normale inplanting in de omgeving, wordt akkoord van de betreffende buur gevraagd. Bij voorbeeld een plaatsing achter in de tuinzone, een plaatsing op zeer korte afstand van de perceelsgrens, ... Echter, indien de alternatieve plaatsing het gevolg is van voorschriften -denk bv. op het verbod op bepaalde maaiveldwijzigingen- dan blijft de beoordeling bij de vergunningverlener, ook zonder akkoord van de bureu.



NIET-WOONFUNCTIES

In de 'te bestendigen woonwijken' komen heel wat andere functies voor dan wonen. Het is niet de bedoeling van deze verordening om deze verweving van functies 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

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 § 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 (m.u.v. gemeenschapsvoorzieningen) 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.



Bebouwing en verharding* voor niet-woonfuncties

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

Dit betekent geenszins dat elke niet-woonfunctie is toegestaan. Alle criteria van de goede ruimtelijke ordening moeten worden afgewogen. Als de gewestplanbestemming woongebied is, dan moet er expliciet afgetoetst worden dat de functie verenigbaar is met het wonen.

De keuze om dit niet expliciet te regelen is tweërlei:

- Een zekere menging van het wonen met niet-woonfuncties wordt mogelijk geacht in deze zones; ze bevatten ook zones waar heel wat niet-woonfuncties aanwezig zijn
- De niet-woonfuncties zijn dermate divers van aard -kleinschalige kantoor-tjes, vrije beroepen, een kapperszaak dat hiervoor geen generieke voorschriften kunnen passen voor elk geval.

Het PRUP afbakening woonkernen HORIZON+ legt wel op dat de functies moeten passen binnen het algemeen opzet van het PRUP. De inpassing van een voorziening waarvoor specifieke zones zijn aangeduid, zoals grootschalige detailhandel, zal dus niet evident zijn.

GROEN

Zelfs al zijn de doelstellingen rond groen 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 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 categorie (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

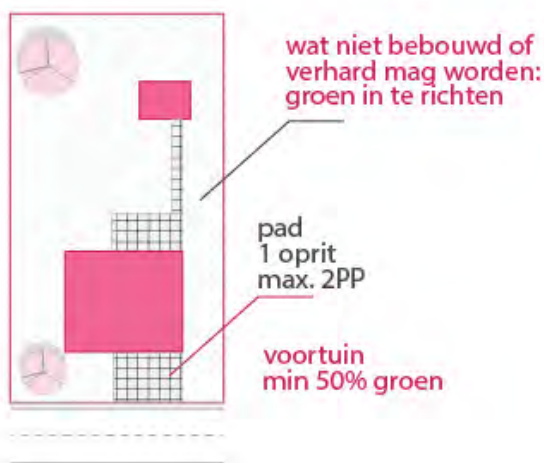
5.1

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

Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel

In §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.



GROEN

5.2

Minimum aantal bomen op de woonkavel

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
350 – 600 m ²	Min. 1 boom 3 ^{de} orde
600 – 800 m ²	Min. 1 boom 2 ^{de} orde
800 – 1.100 m ²	Min 1 boom 1 ^{ste} orde of 2 bomen 2 ^{de} orde
Vanaf 1.100 m ² , per begonnen schijf van 400 m ²	Min. 1 boom 1 ^{ste} orde of 2 bomen 2 ^{de} orde bovenop voorgaande

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

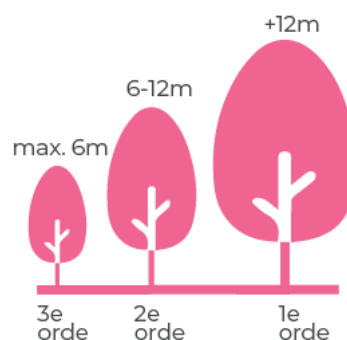
- Nieuwbouw van een woning, of
- Sloop en nieuwbouw of herbouw van een woning, of
- Substantiële uitbreiding* van de bebouwing, of
- Vergunningsplichtige werken in de tuinzone

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

Minimum aantal bomen op de woonkavel

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 inplantingskeuze 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 niet-verordenende bomenlijst in bijlage vermeldt de te verwachten kruinbreedte en hoogte van een aantal bomen die goed inpasbaar zijn in de groenstructuur van Tervuren.

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

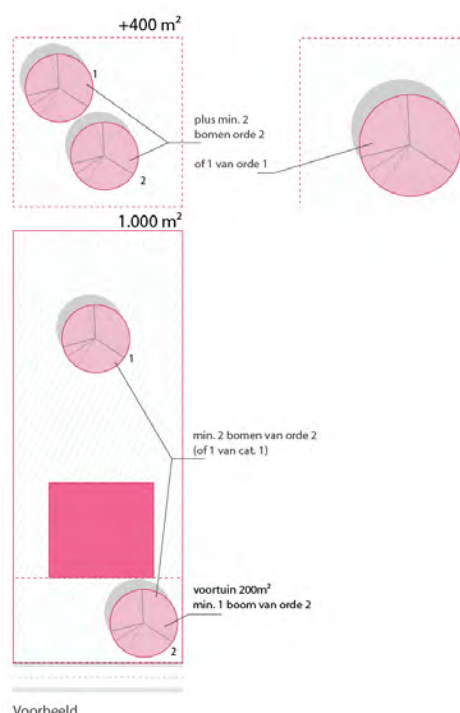
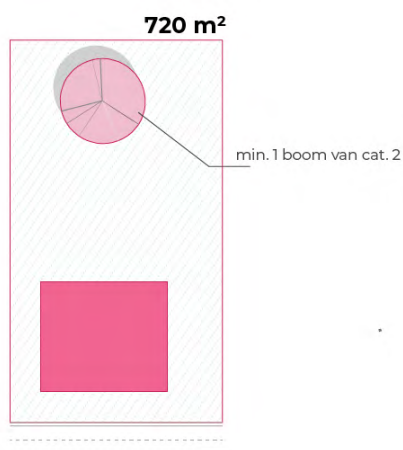
De vraag stelt zich, bij welk type aanvraag de eigenaar wordt verplicht om deze bomen te voorzien. Enerzijds is het niet redelijk om bij de kleinste verbouwing, bv. het aanbrengen van isolatie of het wijzigen van een dakkapel, zware ingrepen in de tuin op te leggen. Anderzijds moet er een kantelmoment zijn zodat de bomen er ooit zullen komen.

De aanplant van de bomen wordt daarom opgelegd

- als de eigenaar grote werken uitvoert op het terrein: een nieuwe woning zetten (of de bestaande slopen en vervangen) of de bestaande volumes 'substantieel uitbreiden': het gaat dan over een vermeerdering van de bruto vloeroppervlakte met meer dan 1/3 (zie definitie van substantiële uitbreiding achteraan). Op dat moment vinden er aanzienlijke investeringen plaats, waarbij het redelijk lijkt om de extra investering voor bomen in de tuinzone op te leggen.
- Als er ingrijpende werken in de tuinzone gebeuren, zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad, uitbreiden van de verhardingen met méér m² dan de vrijstelling van de vergunningsplicht, ...

Opmerking: in art. 3 is trouwens ook bepaald wanneer de vermindering van verharding wordt opgelegd, die dan door groen moet worden vervangen.

Uiteraard staat het de eigenaar vrij om sneller aan te planten.



Voorbeeld

GROEN

Specifieke bepalingen over groen in de voortuin

5.3

Het gedeelte van de voortuinstrook* dat niet mag worden verhard* of bebouwd conform de bepalingen van art 3.5 wordt groen ingericht. Het gaat bovendien 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 ²	1 heester
> 100m ²	1 boom orde 3
> 180m ²	1 boom orde 2
> 360m ²	1 boom orde 1 of twee 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 (boven op de reeds vereiste bomen).

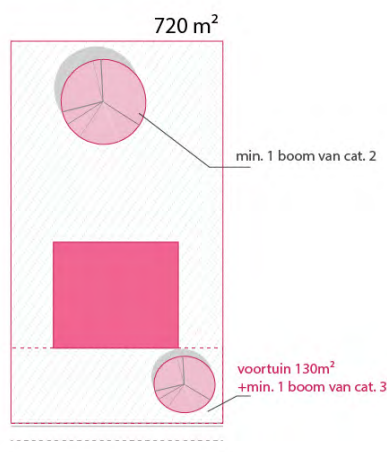
Specifieke bepalingen over groen in de voortuin

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

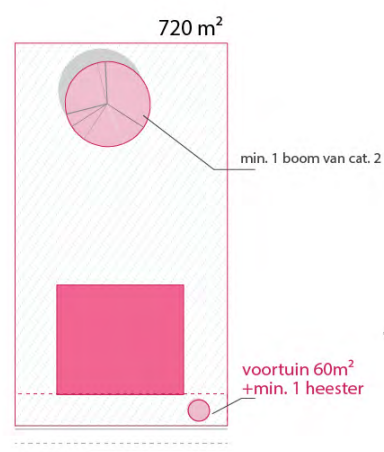
Minstens de helft van de voortuin moet groen ingericht zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Waar het perceel breed is, zijn enkel de toegang en 2 parkeerplaatsen te verhard -zie hiervoor §3- en de rest is groen ingericht. (Opmerking: voor kavels met niet-woonfuncties kunnen hier uitzonderingen op gemaakt worden, zie art.4.)

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.

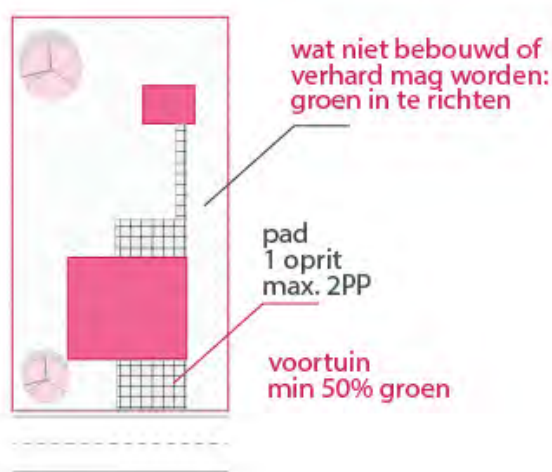
Op bepaalde kavels kan de aanplant van de boom van genoemde grootorde moeilijk zijn; bv. omdat het een zeer smal perceel betreft en bomen zich steeds op 2m van de kavelgrenzen moeten bevinden, wat vb. de ontsluiting van een garage zou kunnen verhinderen; bv. omdat de verkeersveiligheid of de aanwezigheid van andere infrastructuren 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.



Voorbeeld



Voorbeeld



GROEN

Kapverbod voor grote bomen

5.4

De kap van bomen met een stamomtrek van 1m of meer, gemeten op 1m boven de grond, 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 of risico inhoudt op ernstige beschadigingen, 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 wordt, 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.

Kapverbod voor grote bomen

Grote 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 grote 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).

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 gerooid 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 de bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Tervuren en HORIZON+ (en dus

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**:

- 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 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 De kap is niet verboden voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom het normale **gebruik van daken voor zonnepanelen** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat:

- de boom binnen de bezonningshoek* van het gekozen dakvlak staat,
- er geen alternatief dakvlak voorhanden is dat met normale inspanningen voor zonnepanelen geschikt kan worden gemaakt.

De kap is toegestaan onder voorwaarde dat de zonnepanelen aanwezig zijn of effectief zullen worden aangebracht; te staven met de bewijzen van bestelling.

5.5.5 Het kapverbod geldt niet voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom een **normale bezonning van terras of zwembad** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat de boom binnen de bezonningshoek* staat van de gevel langs de welke het terras of zwembad liggen of voorzien zijn.

5.5.6 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 5.5.5 van kracht in de te ontbossen zone.

5.5.7 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.

alvast *niet* 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 i.f.v. het behoud van andere bomen. 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.

Ook zijn er gevallen waarin het kapverbod niet geldt, in functie van zonnepanelen. Er zal moeten worden aangetoond dat de boom effectief schaduw werpt op het gekozen dakvlak. Omdat het schier onmogelijk is om alle gevallen van beschaduwing gedetailleerd te beschrijven, werd deze beschaduwing doorvertaald in een 'bezonningshoek': zie de definities. De boom moet aan de zuidzijde van de woning staan, kort genoeg van het dakvlak en onder een hoek van 45° boven de kroonlijst uitkomen.

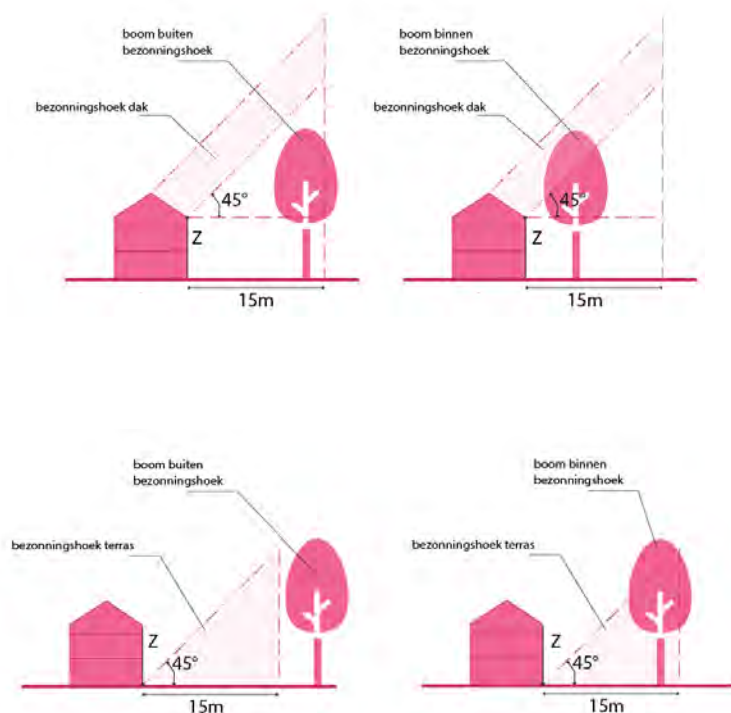
De eigenaar zal daarnaast aantonen dat er niet een ander dakvlak is dat met gelijkaardige inspanningen voor de zonnepanelen kan worden benut. Tot slot kan de kap maar doorgaan op het moment dat de bewijzen kunnen worden voorgelegd dat de panelen zullen worden geplaatst; bv. doordat er een bestelling is geplaatst.

Deze voorwaarden moeten vermijden dat de intentie tot zonnepanelen als drogreden worden gehanteerd om te kappen. Ook de beschaduwing van (bestaand, vergund of tegelijk te vergunnen) terras en zwembad kan een situatie zijn waarin het kapverbod niet geldt. Hiervoor wordt ook de bezonningshoek bepaald; deze vertrekt nu aan de onderzijde van de gevel waaraan terras of zwembad palen.

Beide uitzonderingen gelden niet voor de grootste bomen met stamomtrek meer dan 2m, noch op afstand van meer dan 15m van de woning.

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. Het kapverbod van art. 5.4 en de uitzonderingen van 5.5.1 t/m 5 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.

Daar waar goedgekeurde beheer(s)plannen van kracht zijn voor erfgoedwaarden (bv. beschermde parkdomeinen) of natuurwaarden (bv. natuurbeheerplan) worden de bepalingen van deze plannen gevolgd; er geldt geen principieel kapverbod.



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 indien 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 1m 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 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.

Afsluitingen

5.7

In voor-, zij- en achtertuinen* zijn alleen levende groene afsluitingen (ev. gecombineerd met een hekwerk) toegelaten.

In achtertuinen* zijn daarnaast gesloten schermen van max. 2m hoogte toegelaten tot max. 6m diepte achter de achtergevellijn.

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. Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 30° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

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

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

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant 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; zo niet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.

De eigenaar kan de compenserende vrij boom 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

Afsluitingen

Dit voorschrift garandeert het groene uitzicht van de te bestendigen woonwijken. Opgelet: de regeling over de gesloten schermen is strenger dan het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, en heft dus de vrijstelling voor een stuk op. Immers, die geldt enkel indien niet uitdrukkelijk in tegenstrijd met voorschriften.

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.

Op korte afstand van de burens 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, 10 are of ruim daarboven. Er is verhoudingsgewijs 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 om zones met een gewestplanbestemmingen 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 'bos' 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 dichterbij 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 de hierbij 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. 02-03-04.

Afbakeningen in het PRUP

We volgen de afbakeningen van de 'groene woonwijken' in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan: de afbakening komt overeen met de bestemming 'woonpark' op het gewestplan.

Inhoudelijk toepassingsgebied

Daarnaast maken de algemene bepalingen (hfdst. 5) duidelijk dat de verordening enkel van toepassing is op het privaat domein, enkel voor percelen die bestemd zijn voor wonen (dus niet in bv. zones voor openbaar nut, stukjes park- en natuurgebied of kleine KMO-zones die in de afbakeningen zijn meegenomen). Tot slot zijn enkele soorten woningen niet onderworpen aan deze verordening: sociaal wonen in al zijn vormen, betaalbaar wonen door Vlabinvest. Ook het zorgwonen (een tijdelijke woonunit voor zorgbehoevenden conform het decreet) valt niet onder onderstaande bepalingen.

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 een tuinzone zonder bomen, de aanleg van verhardingen om deze gebouwen te bereiken en de tuin te gebruiken. Langs de straatzijde ontstaan meer toegangen en dus minder ononderbroken groene randen. 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.

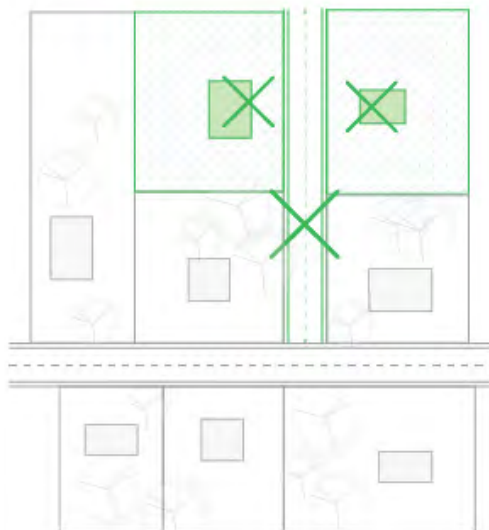
Paden voor fietsers en voetgangers zijn wel toegestaan. Werken aan bestaande wegen zijn wel toegestaan. Uitzonderingen kunnen ook toegestaan worden in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art. 2.3 en 2.5.

Geen nieuwe kavels in tweede orde

1.2

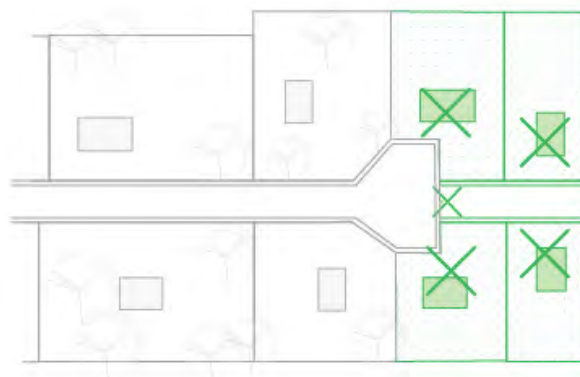
Nieuwe woonkavels* in tweede orde* zijn niet toegestaan.

Uitzonderingen kunnen toegestaan in het kader van de uitzonderingsbepalingen van art.2.3 en 2.5.



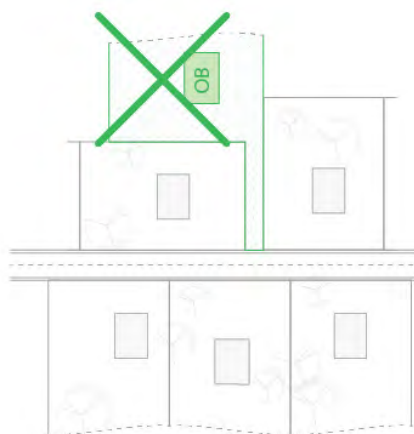
Geen nieuwe wegen

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 afbakening woonkernen HORIZON+) bedoeld voor eengezinswoningen, dus één woning op een eigen kavel. Het bouwen van extra woningen achter op 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 toepassing gemaakt wordt van de mogelijkheden om gebouwen te clusteren conform de uitzonderingsbepalingen hieronder, is een plaatsing achterin denkbaar: zie hieronder.

VERKAVELEN & WEGENIS

1.3

Nieuwe kavels aan straatzijde

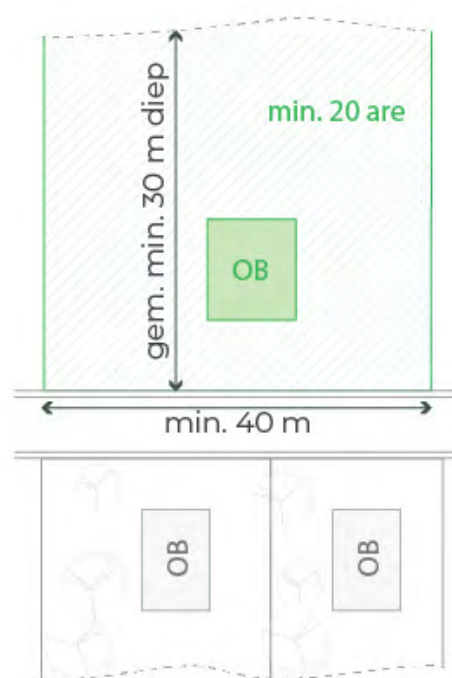
Nieuwe woonkavels* aan straatzijde hebben:

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

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

Nieuwe kavels aan 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 §5 hieronder). Deze bosachtige randen zorgen ervoor dat er, zelfs bij verkaveling, voldoende ecologische structuur doorheen de groene woonwijken blijft bewaard.



Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).

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 de gemiddelde kaveldiepte* minimum 30m bedraagt.

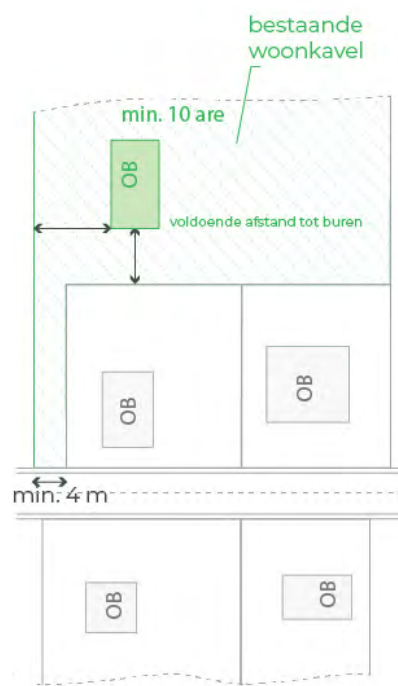
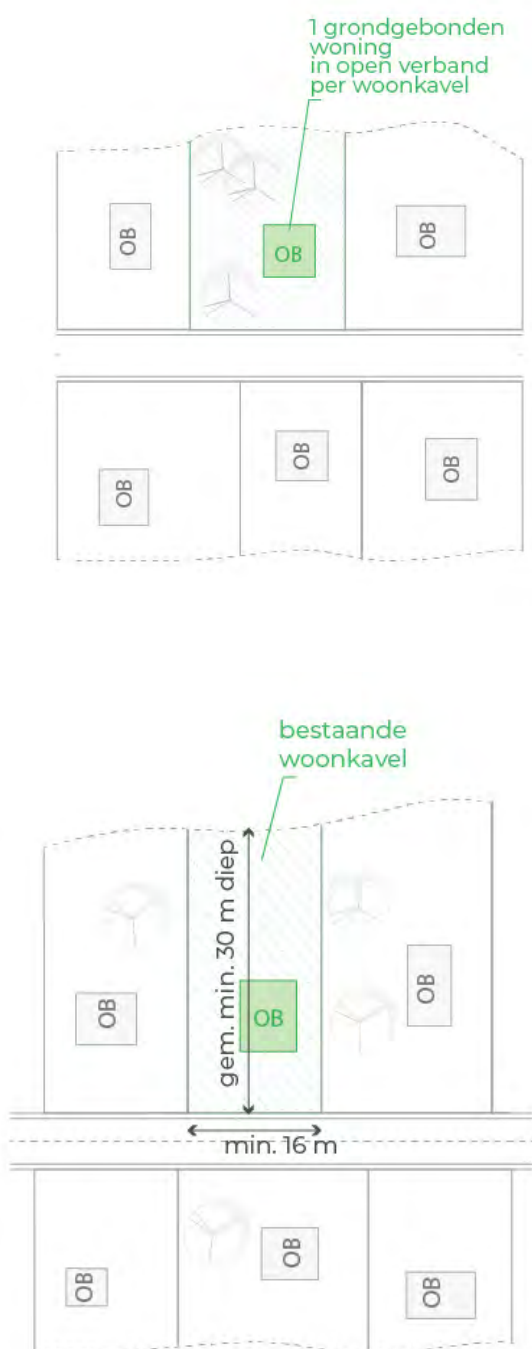
Een bestaande woonkavel in tweede orde* kan bebouwd worden indien er een private toegangsweg van min. 4m breed aanwezig is bij de inwerkingtreding van deze verordening, en de woonkavel min. 10 are groot is.

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 5m tot de buurpercelen kunnen worden behouden en de gevel minstens 6m breed is ($5m+6m+5m = 16m$).

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.

Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

Uitzondering: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

2.2

Een bestaande wachtgevel mag afgewerkt worden door er een woning in halfopen bebouwing tegen aan te bouwen, indien de bestaande woonkavel min. 11m breed is en het afwerken van de wachtgevel wordt beoordeeld als conform alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

Uitzondering: Compacter bouwen zonder verdichting

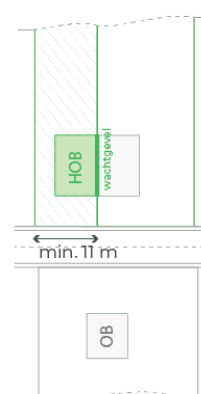
2.3

Indien op een perceel of een groep van percelen (een verkaveling voor) meer dan één woonkavels voor woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal (kavels voor) woningen ook in een ander (compactere) woningtype 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 initiële totale breedte. Door te kiezen voor compactere volumes zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan: deze mogen in geen geval (in een latere fase) tot verdere kavelopdeling leiden. Dit dient duidelijk als voorwaarde opgenomen te worden in de vergunning.

Uitzondering: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

De norm in deze zone is de vrijstaande woning in open bebouwing, maar een woning tegen een wachtgevel is per definitie niet vrijstaand. Hier wordt geregeld dat de grondgebonden woning ook halfopen mag zijn indien er een wachtgevel aanwezig is, zodat wachtgevels kunnen worden afgewerkt. Het perceel moet dan wel voldoende breed zijn voor 5m bouwvrije strook en een minimale gevelbreedte.



Uitzondering: Compacter bouwen zonder verdichting

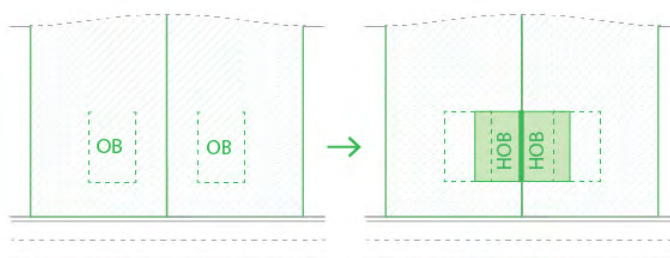
De norm is vrijstaande eengezinswoningen, maar we willen mogelijk maken dat bouwheren vrijwillig kiezen voor minder bouwvolume en bouwkosten door op even grote kavels, twee halfopen bebouwingen te voorzien.

Als een kavel vb. 84m breed is langs de straatzijde, kan deze verdeeld worden in 2 kavels voor open bebouwing van 42m.

Er kan dan gekozen worden om (kavels voor) 2 halfopen bebouwingen te realiseren.

De kavels moeten zo geconcipieerd worden dat er geen kans bestaat dat achteraf het onbebouwde deel nog als woonkavel zou kunnen worden afgesplitst.

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.



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

2.4

Uitzondering: Inventarispanden

Voor panden opgenomen op de 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 inventaris pand mogen in dit geval niet verkaveld worden. Dit wordt uitdrukkelijk opgenomen in de vergunningsbeslissing.

2.5

Specifieke uitzonderingen in 'te herstructureren zone'

In de zones aangeduid als 'te herstructureren zone' in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' geldt het volgende. Indien deelplan Tervuren 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 afbakeningsplan (zie toepassingsgebied in hfdst.5).

In deze zones 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 meerwaarde*** die als stedenbouwkundige last* wordt opgelegd in de vergunning.

Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening*. Eventuele beperkte afwijkingen op de bepalingen rond de hoogte (art. 3.1) worden beoordeeld in dit kader en staan in teken van het beperken van de footprint van de gebouwen.

De maatschappelijke meerwaarden staan verplicht in teken van de doelstellingen die leiden tot de aanduiding van deze 'te herstructureren zone'.

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 geconcipeerd 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.

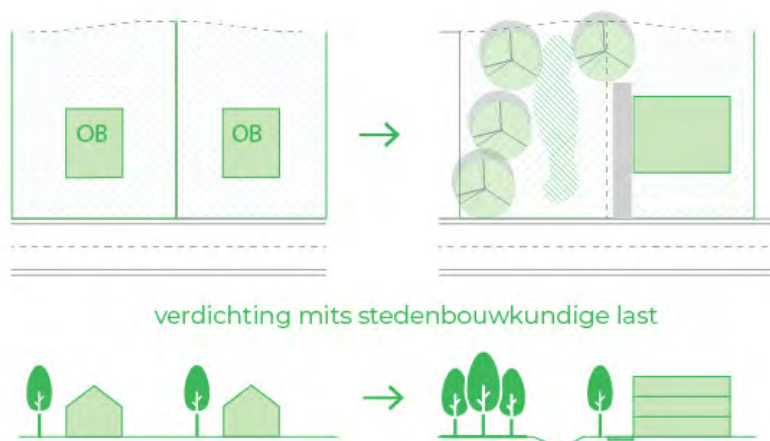
Specifieke uitzonderingen in 'te herstructureren zone'

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 uit art. 0 (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkmogelijkheden als omschreven onder art. 2.6 van hoofdstuk 1 'te bestendigen woonwijken': mits maatschappelijke meerwaarden kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving, bv. enkele rijwoningen of stapelwoningen. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten. Welke stedenbouwkundige last relevant is in de specifieke 'te herstructureren zone' kan worden nagekeken in de toelichting bij het PRUP (§6.2 achteraan) of in de bijlagen omtrent de motivering afbakening bij deze verordening. De stedenbouwkundige last heeft te maken met de reden waarom de 'te herstructureren zone' werd aangeduid.

Meestal zal deze last een invulling kunnen krijgen via grondafstand of inrichtingswerken in functie van waterbeheer of realisatie van groenverbindingen. Uitzonderlijk kan ze worden ingevuld als financiële last, indien de inrichtingswerken beter door de overheid worden uitgevoerd. De omvang van de financiële last zal dan gebaseerd zijn op de raming van de voordelen (het mogen bouwen van een hoger aantal woningen, zij het in compacter woningtype) versus de minwaarde (het niet kunnen benutten van een gedeelte van de site voor normaal gebruik als woonkavel) en raming van de kost van de inrichtingswerken.

Het project kan niet leiden tot een toename van de verharde of bebouwde oppervlakte in vergelijking met de klassieke invulling van het perceel. Of een beperkte toename van de volumes in de hoogte, met bv. 1 bouwlaag, verantwoord is, hangt af van de situatie: de omvang van de kavel en afstand tot de burens, zichten en zichtbaarheid, ... Ze wordt geval per geval beoordeeld en staat altijd in het teken van het beperken van de footprint van bebouwing.



Ongeacht of er gebruik wordt gemaakt van de werking met stedenbouwkundige lasten, moeten in de 'te herstructureren zones', zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen qua plaatsing aangepast worden aan de landschappelijke, water- of groenstructuur. De aanleidingen om elk van deze overdrukzones te selecteren, zijn te vinden in de toelichtingsnota § 6.2 achteraan. De 'te herstructureren zones' in de groene wijken zijn alle geselecteerd vanuit het waterbeheer.

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

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, ...

Bouwhoogte woning

3.1

De woning op een kavel aan de straatzijde is maximaal 2 bouwlagen* en een dakverdieping* hoog.

Woningen in tweede orde* zijn maximaal 1 bouwlaag* en een dakverdieping* hoog.

Uitzondering:

Bestaande hogere gebouwen en afwerken wachtgevels

3.2

Uitzonderingen zijn mogelijk voor

- bestaande hogere gebouwen
- indien bestaande hogere wachtgevels* worden afgewerkt.

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

3.3

Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

De maximale oppervlakte* die mag bebouwd en/ of verhard worden, wordt uitgedrukt als een % van de totale in acht te nemen kaveloppervlakte*:

Voor elke grootteklasse van kavels geldt ook steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/of verhard mag worden (vermeld in de tabel onder 'met ondergrens'), ook al bedraagt dit méér dan het vermelde 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		
< 200	60%	
200-400	50%	120 m ²
400-500	40%	200 m ²
500-600	35%	200 m ²
600-700	31%	210 m ²
700-800	27%	217 m ²
800-1000	25%	216 m ²
1000-1250	23%	250 m ²
1250-1500	21%	288 m ²
1500-1750	19%	315 m ²
1750-2000	17%	333 m ²
M-kavels		
2000-2500	15%	340 m ²
2500-3000	13,5%	375 m ²
3000-3500	12,5%	405 m ²
3500-4000	11,5%	438 m ²
L-kavels		
4000-5000	11%	460 m ²
5000-6000	10,5%	550 m ²
6000-8000	10%	630 m ²
> 8000	800 m ²	800 m ²

Dit maximum geldt voor de bebouwing en verharding voor alle functies, behalve voor bebouwing en verharding i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen. Deze laatste worden beoordeeld conform alle aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

Ook serres uit de periode van de serreteelt die dateren van voor 1970 worden niet meegeteld.

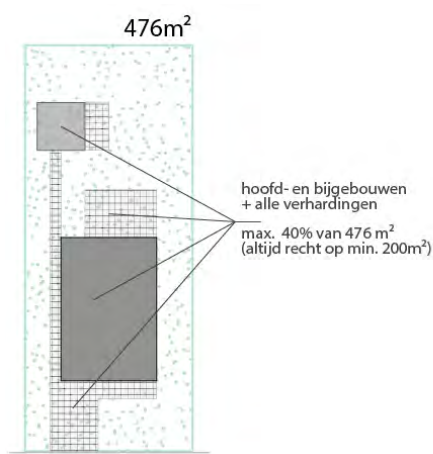
Maximaal bebouwbare en/of te verhardenen oppervlakte

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, alsook (terrassen, opritten, paden, zwembaden, parkeerplaatsen, ...).

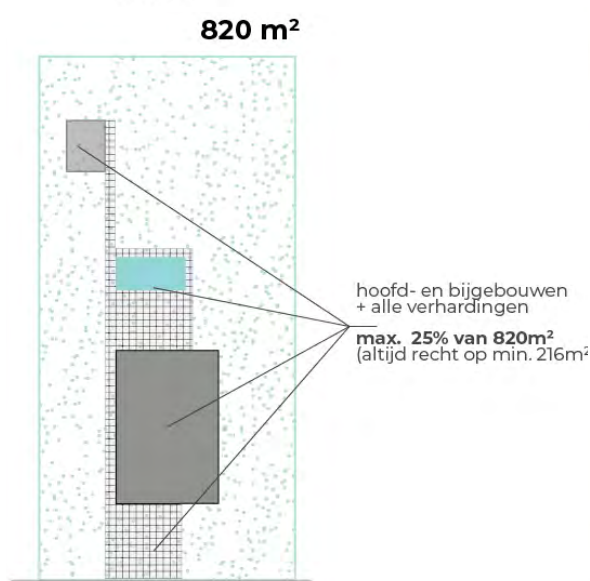
De percentages zijn afgeleid uit de gemeten gemiddelde verhardingspercentages die in de groene woonwijken worden aangetroffen voor kleine tot grote kavels.

In de groene wijken gaan we ervan uit dat eventuele nevenbestemmingen bij het wonen, voor zover vrijgesteld van vergunningsplicht of vergunbaar in de onderliggende woonparkbestemming, mee geïntegreerd worden in de normale woonvolumes en niet tot extra verharding kunnen leiden. Voor gemeenschapsvoorzieningen wordt wel een uitzondering gemaakt. Historische serregebouwen moeten niet worden meegeteld om het behoud van de laatste exemplaren te stimuleren.

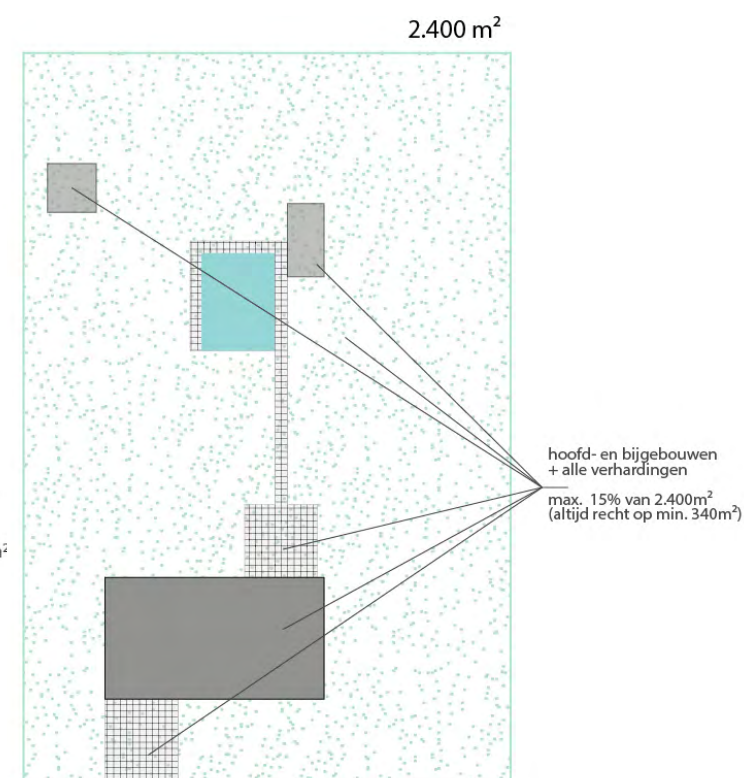
Naarmate kavels groter worden, daalt het toegelaten percentage. Maar omdat de kaveloppervlakte* toeneemt, neemt in principe ook de maximaal bebouw- en/of verhardbare oppervlakte toe. Indien we echter alleen een percentage zouden hanteren, zou een oneerlijke situatie ontstaan. Een kavel die nét in een 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



Voorbeeld



Voorbeeld



Voorbeeld

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

Verbouwingen aan bestaande gebouwen 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.

kavel van 4.001 m² met een regel van 11%, slechts 440m² bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 3.999 m², met een regel van 11,5%, recht heeft op 460m² 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 4.000 en 4.1820 m² mogen tot 460m² verharden/bebouwen, wat meer is dan 11%. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook dit minimale recht opgenomen.

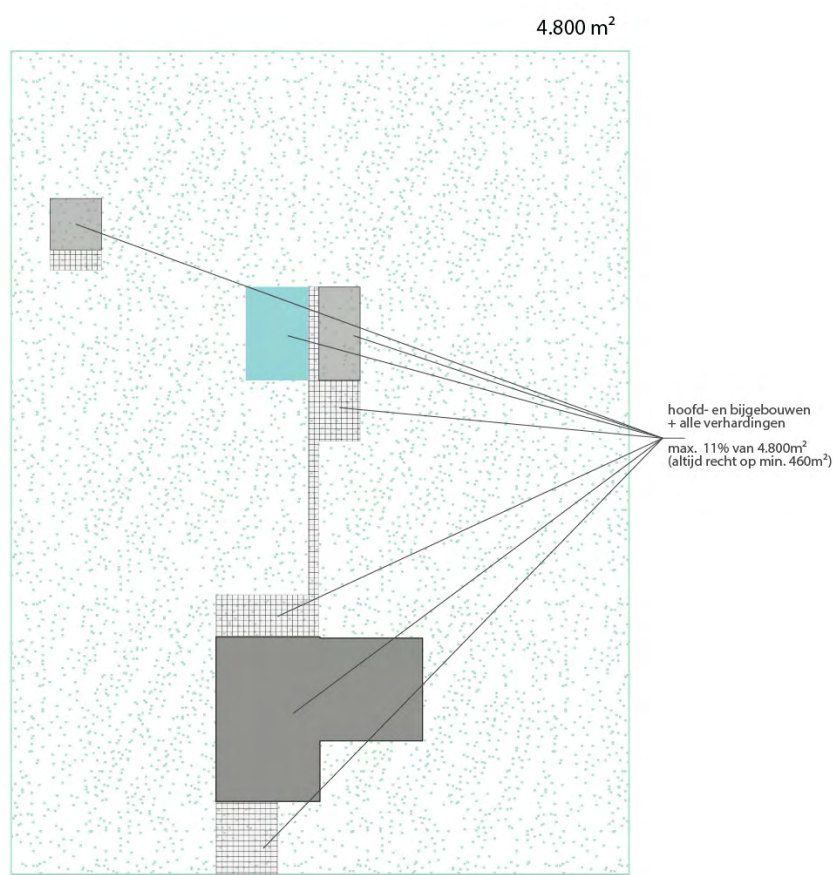
Uiteraard mag men steeds minder verharden/bebouwen dan is toegelaten!

Voor de zeer grote percelen geldt daarnaast een absoluut maximum van 800m² aan te bebouwen en/of verharden oppervlakte.

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 als een uitbreiding van de vloeroppervlakte met 1/3 of méér.

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

3.4

Voorgevel- en zijgevellijn

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 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.

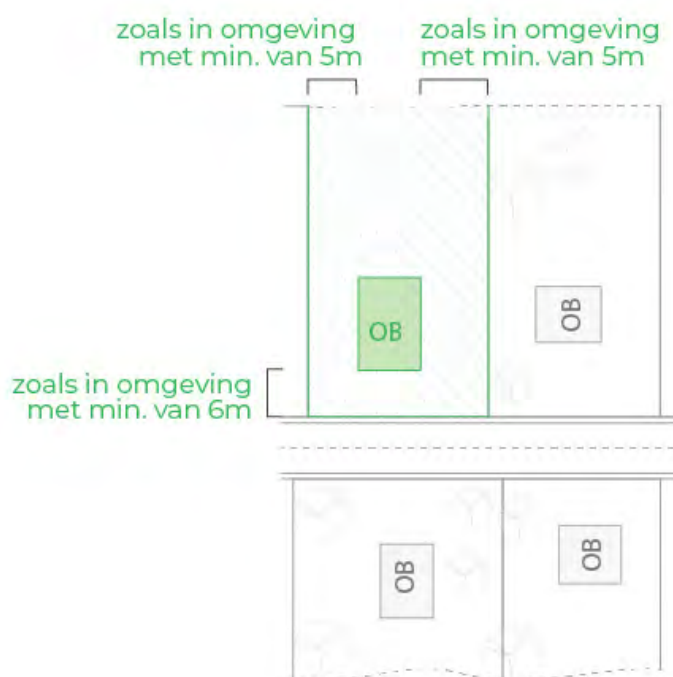
3.5

Uitzondering: bestaande gebouwen

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

Voorgevel- 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

Hier en daar staan in de groene woonwijken woningen op kortere afstand tot de kavelgrenzen. Aan deze woningen kunnen bv. kleine verbouwingen toegestaan worden die deze zijgevels doortrekken.

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

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 §3).

Bij kavels in tweede orde* wordt de toegangsweg verhard met maximaal twee verharde stroken, nodig om de kavel te bereiken.

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

Bijgebouwen in de **achtertuin** zijn toegestaan op min. 1m van de kavelgrenzen. De plaatsing van bijgebouwen op een afstand kleiner dan 1m van de kavelgrenzen is toegestaan indien hierover een akkoord is met de eigenaars van de desbetreffende aanpalende kavels.

Deze constructies zijn max. 3,5m 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.

Bij kavels die 'in tweede orde' liggen, dus achter de kavels aan de straat, telt de toegangsweg tot deze kavel niet mee als voortuin (ze maakt ook geen deel uit van de definitie van de kaveloppervlakte). Voor deze strook van straat tot aan de voorste kavelgrens gelden aparte voorschriften: hier verharden we maximaal twee stroken nodig voor de toegankelijkheid van de kavel.

De voorschriften houden het wel mogelijk dat eigenaars 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, ...

NIET-WOONFUNCTIONTIES

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. In §3 wordt bepaald dat niet-woonfuncties, voor zover hier vergunbaar als complementaire functie, moeten passen binnen de verhardingen en bebouwing die voor het normale woninggebruik is voorzien. Enkel gemeenschapsvoorzieningen zijn apart te beoordelen op basis van de goede ruimtelijke ordening.

GROEN

Het groene karakter staat in deze woonwijken voorop. De groene woonwijken leunen aan bij het Zoniënwoud of Moorselbos. Het gaat 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. 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, een bepaalde zone mogelijk gemaakt die kan worden ingericht als tuinzone waar gazon, bloemborders, ... mogelijk zijn voor een normaal gebruik. Een deel van de kavel wordt echter verplicht ingericht met een menging van bomen en lagere begroeiing, 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.

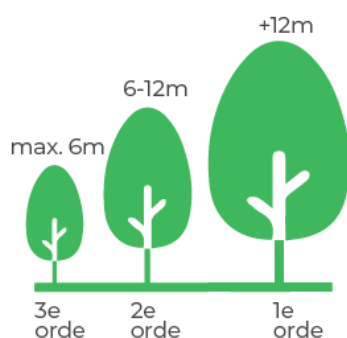
Bomenzone en overige tuinzone

5.1

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

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

Bomenzone en overige tuinzone



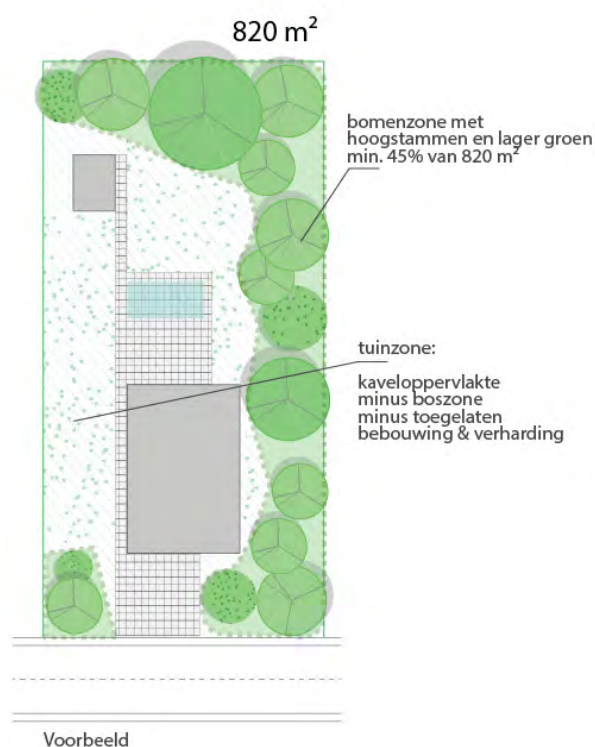
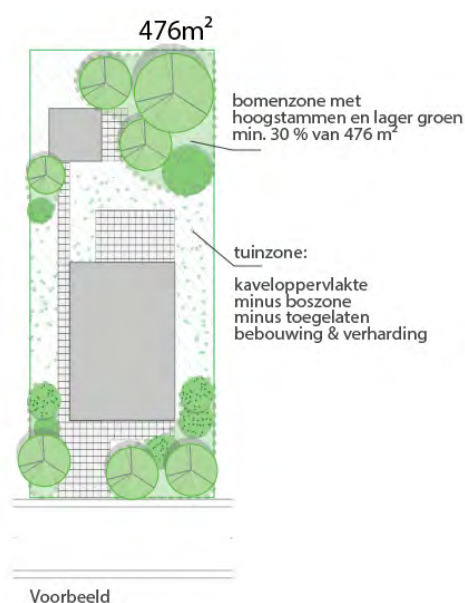
Een deel van de kavel, afhankelijk van de kavelgrootte, wordt ingericht als bomenzone. Dit is een zone waar een menging voorkomt van verschillende categorieën bomen, heesters en een kruidlaag: zie definities. Ze garandeert het beeld van de wijk als bos- of parkachtige wijk met geïntegreerde bebouwing. Aaneengesloten bomenzones vormen ook een belangrijke ecologische structuur. Idealiter wordt deze bomenzone uitgevoerd als aaneengesloten bosrand 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.

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.

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.

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.



Kaveloppervlakte* in m ²	Min. % bomenzone	Max. % of m ² te bebouwen en/of verharden	Min. recht te bebouwen en/of verharden in m ²
S-kavels			
< 200	10%	60%	
200-400	20%	50%	120 m ²
400-500	30%	40%	200 m ²
500-600	35%	35%	200 m ²
600-700	39%	31%	210 m ²
700-800	43%	27%	217 m ²
800-1000	45%	25%	216 m ²
1000-1250	47%	23%	250 m ²
1250-1500	49%	21%	288 m ²
1500-1750	51%	19%	315 m ²
1750-2000	53%	17%	333 m ²
M-kavels			
2000-2500	55%	15%	340 m ²
2500-3000	57,5%	13,5%	375 m ²
3000-3500	59,5%	12,5%	405 m ²
3500-4000	61,5%	11,5%	438 m ²
L-kavels			
4000-5000	63%	11%	460 m ²
5000-6000	65,5%	10,5%	550 m ²
6000-8000	68%	10%	630 m ²
> 8000	rest	800 m ²	800 m ²

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

Kaveloppervlakte	Min. aantal en grootorde* bomen
350 – 450 m ²	Min. 1 boom orde 2 of 2 bomen orde 3
450 – 600 m ²	Min. 2 bomen orde 2
600 – 800 m ²	Min. 1 boom orde 1 en 1 boom orde 2 Of 3 bomen orde 2
Vanaf 800m ² & per begonnen schijf van 400m ²	Min. 1 boom orde 1 of 2 bomen orde 2 bovenop voorgaande

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 onbebouwde en onverharde oppervlakte moet als **groene tuinzone** worden ingericht.

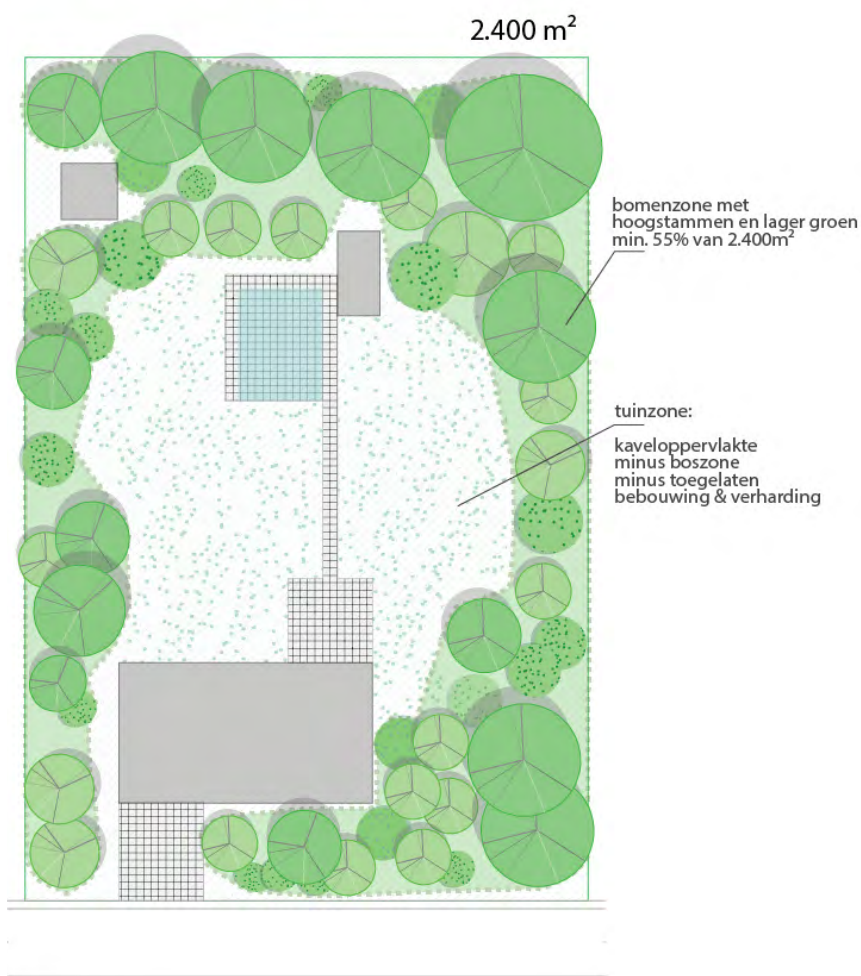
De vraag stelt zich, bij welk type aanvraag de eigenaar wordt verplicht om deze bomen te voorzien. Enerzijds is het niet redelijk om bij de kleinste verbouwing, bv. het aanbrengen van isolatie of het wijzigen van een dakkapel, zware ingrepen in de tuin op te leggen. Anderzijds moet er een kantelmoment zijn zodat de bomen er ooit zullen komen.

De aanplant van de bomen wordt daarom opgelegd

- als de eigenaar grote werken uitvoert op het terrein: een nieuwe woning zetten (of de bestaande slopen en vervangen) of de bestaande volumes 'substantieel uitbreiden': het gaat dan over een vermeerdering van de bruto vloeroppervlakte met meer dan $\frac{1}{3}$ (zie definitie van substantiële uitbreiding achteraan). Op dat moment vinden er aanzienlijke investeringen plaats, waarbij het redelijk lijkt om de extra investering voor bomen in de tuinzone op te leggen.
- Als er ingrijpende werken in de tuinzone gebeuren, zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad, uitbreiden van de verhardingen met méér m^2 dan de vrijstelling van de vergunningsplicht, ...

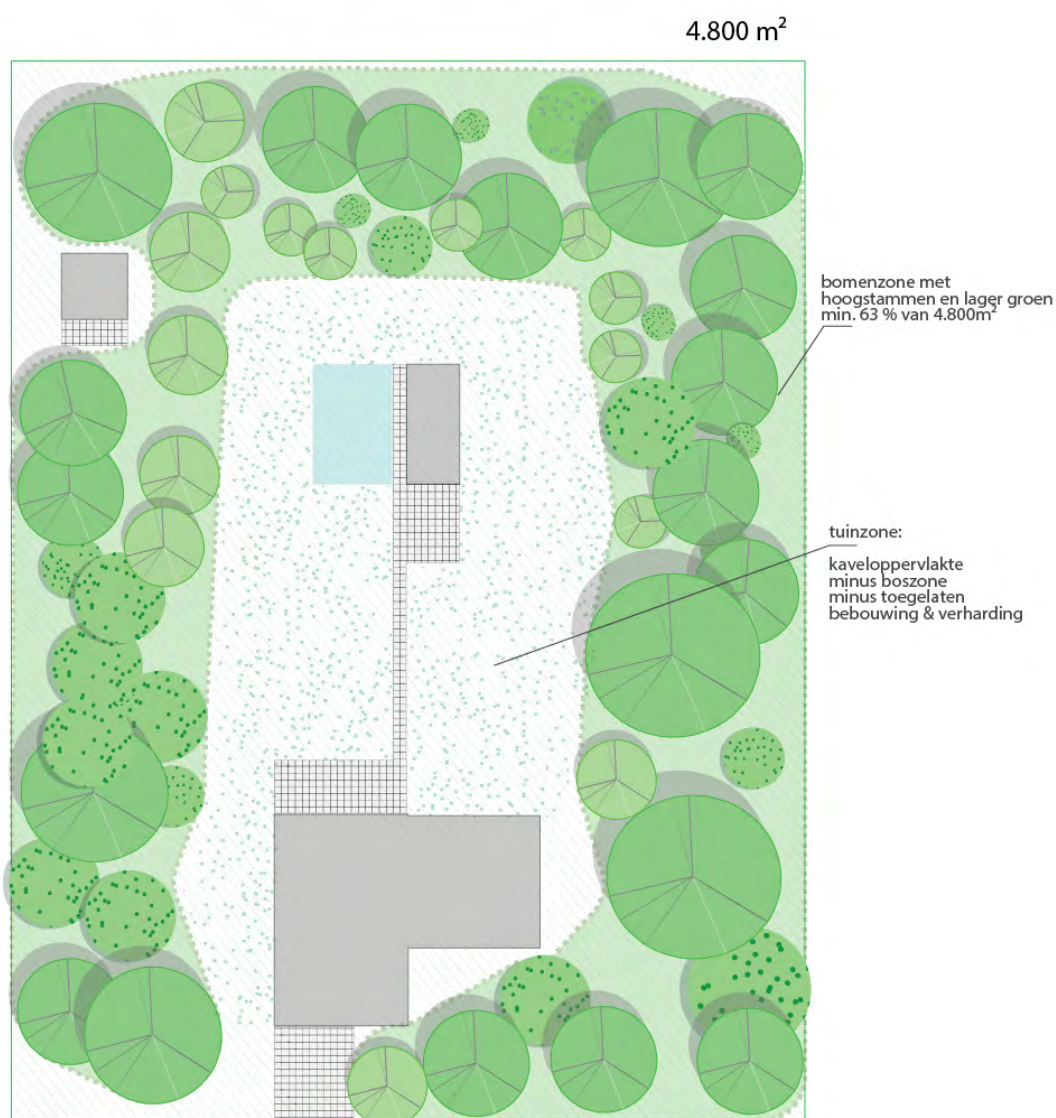
Opmerking: in art. 3 is trouwens ook bepaald wanneer de vermindering van verharding wordt opgelegd, die dan door groen moet worden vervangen.

Uiteraard staat het de eigenaar vrij om sneller aan te planten.



Voorbeeld

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



Voorbeeld

GROEN

Specifieke bepalingen over groen in de voortuin

5.2

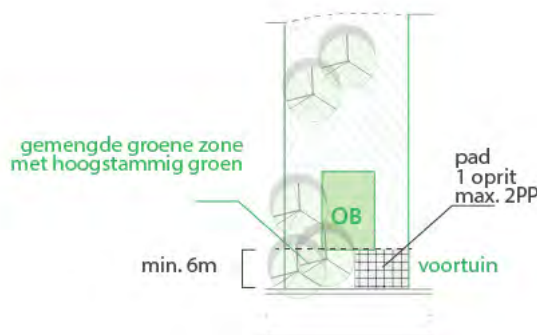
De delen van de voortuinstrook* die niet mogen worden verhard (zie art. 3) worden verplicht als bomenzone* ingericht. Deze maakt deel uit van de bomenzone die in art. 5.1 wordt vereist.

Kapverbod voor grote bomen

5.3

De kap van bomen met een stamomtrek van 0,50m of meer, gemeten op 1m boven de grond, is verboden.

Specifieke bepalingen over groen in de voortuin



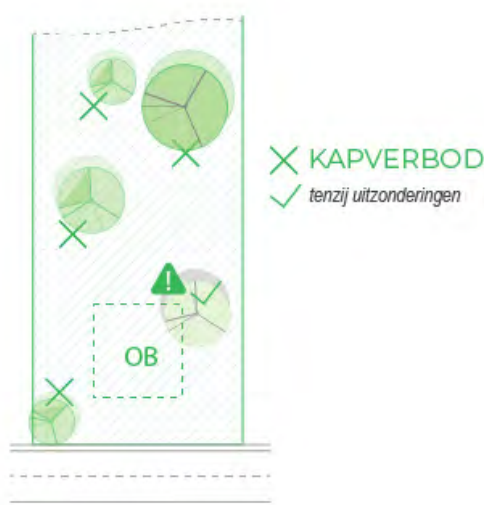
Kapverbod voor grote bomen

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 grotere bomen in principe behouden. Uiteraard zijn er uitzonderingen mogelijk, die we onder 5.5 opsommen.

Het kapverbod in de groene woonwijken is strenger gedefinieerd dan in de 'te bestendigen woonwijken' of de lintbebouwing. Woonkavels in deze gebieden – die op het gewestplan een bestemming woonpark hebben – zijn immers bedoeld als kavels met een voornamelijk groene inrichting, waar het wonen en het parkachtig karakter samengaan.

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.



GROEN

5.4

Uitzonderingen op kapverbod

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

5.4.1 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 of risico inhoudt op ernstige beschadigingen, 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 wordt, 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 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 De kap is niet verboden voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom het normale **gebruik van daken voor zonnepanelen** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat:

- de boom binnen de bezonningshoek* van het gekozen dakvlak staat;
- er geen alternatief dakvlak voorhanden is dat met normale inspanningen voor zonnepanelen geschikt kan worden gemaakt.

De kap is toegestaan onder voorwaarde dat de zonnepanelen aanwezig zijn of de opschortende voorwaarden dat de panelen effectief zullen worden aangebracht; te staven met de bewijzen van bestelling.

Uitzonderingen op kapverbod en compensatieplicht

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 aangesteld expert vereist.

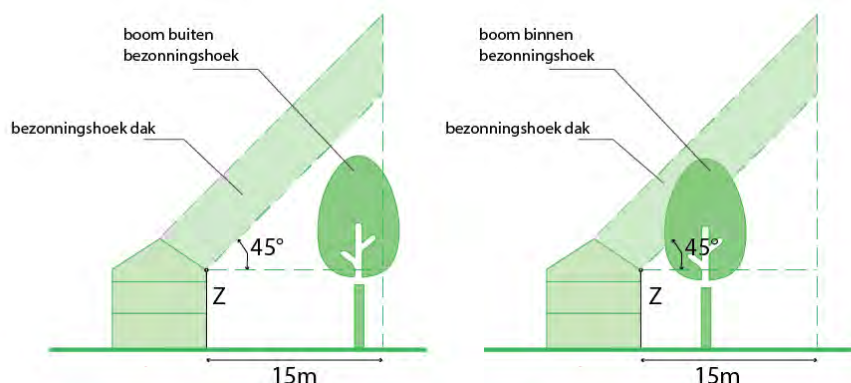
Bomen die ziek zijn kunnen wel gekapt worden. Hetzelfde geldt voor bomen die een structureel gevaar vormen; bv. door gevaar op omwaaien, omdat ze dermate dicht tegen een gebouw groeien dat hierdoor een stabiliteitsprobleem zou kunnen ontstaan, omdat de boom gevaar oplevert op het publiek domein of de 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).

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 gerooid worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.

Uitzonderingen kunnen ook worden toegestaan voor bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn. De gemeente wil de bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Tervuren en HORIZON+ (en dus alvast níét in aanmerking komen voor deze uitzonderingsbepaling) zijn opgelijst in de bomenlijst in bijlage (zie definities): dit zijn streekeigen bomen en uitheemse bomen die zich goed aanpassen aan het veranderend klimaat, en zich integreren in de groenstructuur. Daarnaast kan het voorkomen dat bomen elkaars groei of duurzaam behoud verhinderen en het vanuit een goed boombeheer aangewezen kan zijn om te kappen i.f.v. het behoud van andere bomen.

Ook zijn er gevallen waarin het kapverbod niet geldt, in functie van zonnepanelen. Er zal moeten worden aangetoond dat de boom effectief schaduw werpt op het gekozen dakvlak. Omdat het schier onmogelijk is om alle gevallen van beschaduwing gedetailleerd te beschrijven, werd deze beschaduwing doorvertaald in een 'bezonningshoek': zie de definities. De boom moet aan de zuidzijde van de woning staan, kort genoeg van het dakvlak en onder een hoek van 45° boven de kroonlijst uitkomen.

De eigenaar zal daarnaast aantonen dat er niet een ander dakvlak is dat met gelijkaardige inspanningen voor de zonnepanelen kan worden benut. Tot slot kan de kap maar doorgaan op het moment dat de bewijzen kunnen worden voorgelegd dat de panelen zullen worden geplaatst; bv. doordat er een bestelling is geplaatst. Deze voorwaarden moeten vermijden dat de intentie tot zonnepanelen als drogreden worden gehanteerd om te kappen.



GROEN

5.4.5 Het kapverbod geldt niet voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom een **normale bezonning van terras of zwembad** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat de boom binnen de bezonningshoek* staat van de gevel langs de welke het terras of zwembad liggen of voorzien zijn.

5.4.6. 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 5.5.5 van kracht in de te ontbossen zone.

5.4.7 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.

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

5.5

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

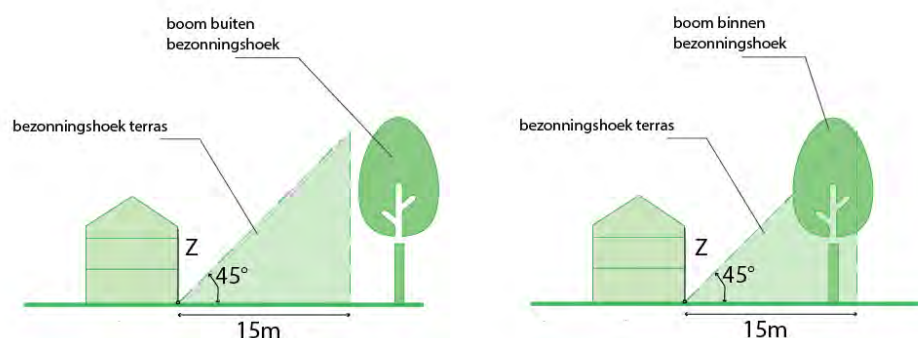
Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 0,5m heeft bereikt, tenzij hij valt onder de bepalingen van art.5.4.

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 (5.4.3), 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*.

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



Ook de beschaduwing van (bestaand, vergund of tegelijk te vergunnen) terras en zwembad kan aanleiding zijn voor het vervallen van het kapverbod. Hiervoor wordt ook de bezonningshoek bepaald; deze vertrekt nu aan de onderzijde van de gevel waaraan terras of zwembad palen.

Beide uitzonderingen gelden niet voor de grootste bomen met stamomtrek meer dan 2m, noch op afstand van meer dan 15m van de woning.

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. Het kapverbod van art. 5.3 en de uitzonderingen van 5.4.1 t/m 5 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.

Daar waar goedgekeurde beheer(s)plannen van kracht zijn voor erfgoedwaarden (bv beschermde parkdomeinen) of natuurwaarden (bv. natuurbeheerplan) worden de bepalingen van deze plannen gevolgd; er geldt geen principiële kapverbod.

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom van, in principe, evenwaardige grootorde worden aangeplant 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 vrij boom 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

GROEN

Afsluitingen

5.6

In voor-, zij- en achtertuinen zijn alleen levende groene afsluitingen (evt. gecombineerd met een hekwerk) toegelaten.

In achtertuinen zijn daarnaast gesloten schermen van max. 2m hoogte toegelaten tot max. 6m diepte achter de achtergevellijn.

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.

Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 30° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

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

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

Afsluitingen

Dit voorschrift garandeert, samen met het opleggen van de bomenzone in de voortuin, het groene uitzicht en de ecologische structuren in de groene woonwijken. Opgelet: de regeling over de gesloten schermen is strenger dan het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, en heft dus de vrijstelling voor een stuk op. Immers, die geldt enkel indien niet uitdrukkelijk in tegenstrijd met voorschriften.

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.

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*

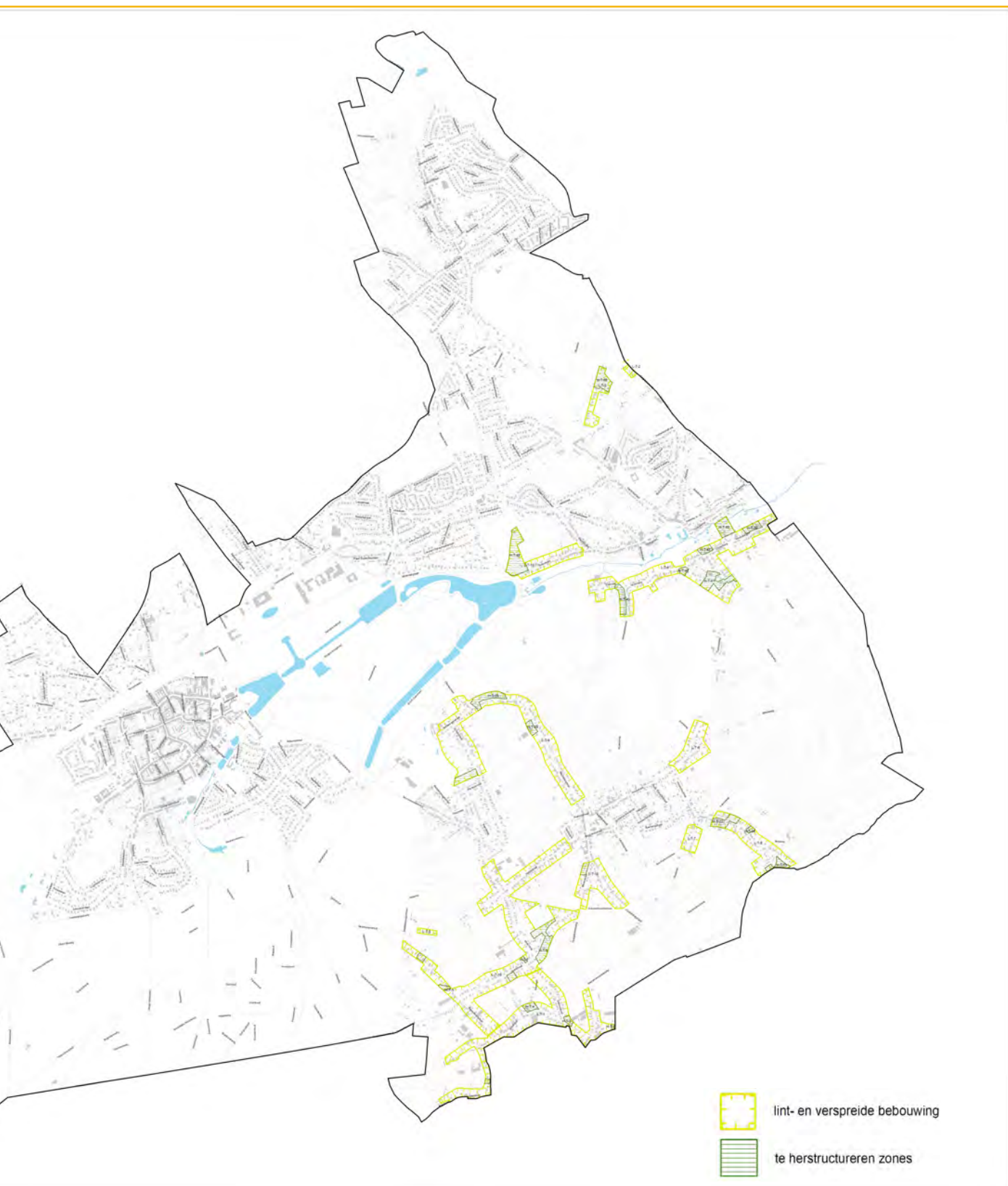
Deze verordening moet worden opgevat als verdere uitwerking en aanvulling van deze PRUP-voorschriften.

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 de 'lint- en verspreide bebouwing' in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor het geval dit PRUP zou ophouden te bestaan, nemen we de afbakeningen over in deze verordening.

Toepassingsgebied - inhoudelijk

Daarnaast maken de algemene bepalingen (hfdst.5) duidelijk dat de verordening enkel van toepassing is op het privaat domein, enkel voor percelen die bestemd zijn voor wonen (dus niet in bv. zones voor openbaar nut, stukjes park- en natuurgebied of kleine KMO-zones die in de afbakeningen zijn meegenomen). Tot slot zijn enkele soorten woningen niet onderworpen aan deze verordening: sociaal wonen in al zijn vormen, betaalbaar wonen door Vlabinvest. Ook het zorgwonen (een tijdelijke woonunit voor zorgbehoevenden conform het decreet) valt niet onder onderstaande bepalingen.

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. Ook werd onderzocht welke kavelbreedte, na bebouwing, nog een doorzicht naar de open ruimte biedt. Uit deze analyses kwam een minimale kavelbreedte van 18m 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

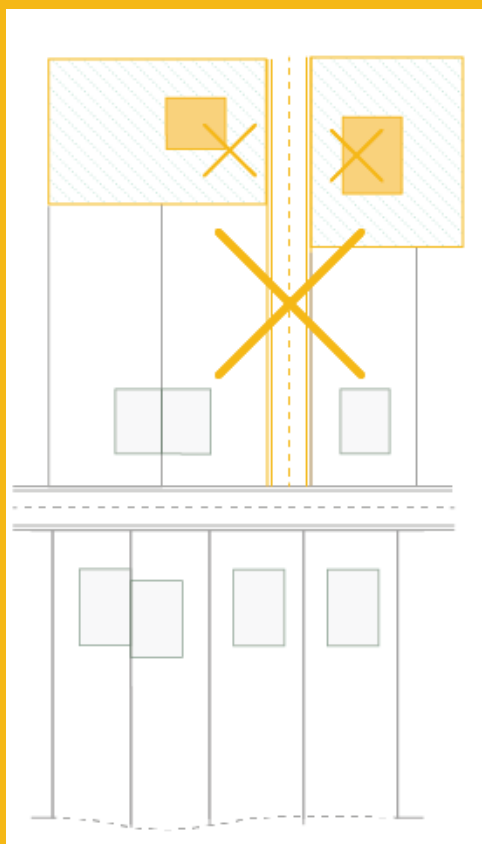
Nieuwe (private of publieke) wegen ter ontsluiting van woonkavels* zijn niet toegestaan.

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

Geen nieuwe kavels in tweede orde

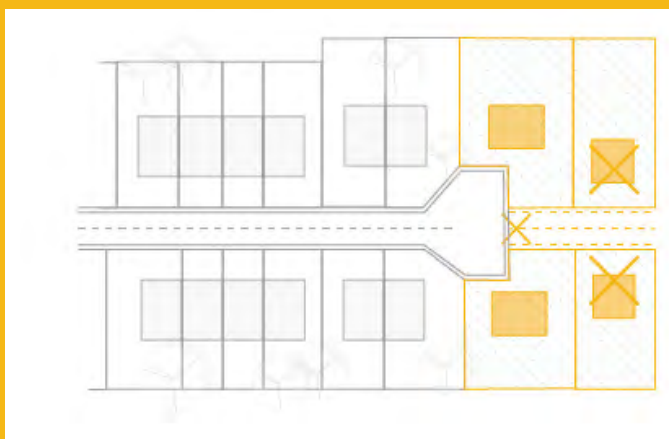
1.2

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



Geen nieuwe wegen

De structuur van de lintbebouwing 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 "achterin". 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, is een plaatsing achterin denkbaar: zie hieronder.

VERKAVELLEN & WEGENIS

Nieuwe kavels aan de straatzijde

1.3

Nieuwe woonkavels* aan straatzijde hebben minstens dezelfde **kavelbreedte*** als gemiddeld in de omgeving* én zijn minimaal 18 meter breed*.

Daarnaast heeft de nieuwe kavel een gemiddelde **kaveldiepte*** van minstens 30m (25m indien er geen voortuin gangbaar is in de omgeving).

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

1.4. Uitzondering: Voldoende grote kavels met afwijkende vorm

1.4

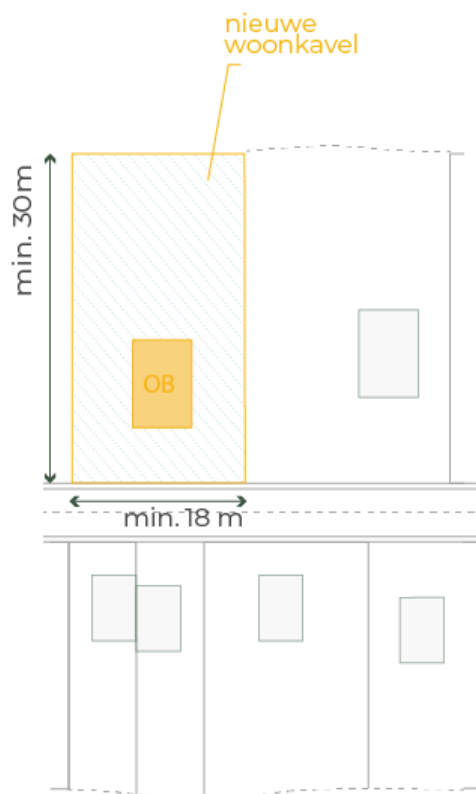
Voor kavels die een afwijkende vorm hebben (bv. veel breder én tegelijk ondieper dan gangbaar in de omgeving*) én die voldoende groot zijn, kan afgeweken worden van de vereiste dieptes, op voorwaarde dat een kwalitatieve woning met een bruikbare, voldoende ruime tuin kan gerealiseerd worden.

Nieuwe kavels aan de straatzijde

De minimale breedte heeft als doel om een voldoende ruim doorzicht naar de achterliggende open ruimte te verzekeren.

De diepte komt overeen met een normale diepte van voortuin, woning en achtertuin.

Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).



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 indien gelegen aan de straatzijde en indien de breedte min. 14m bedraagt.

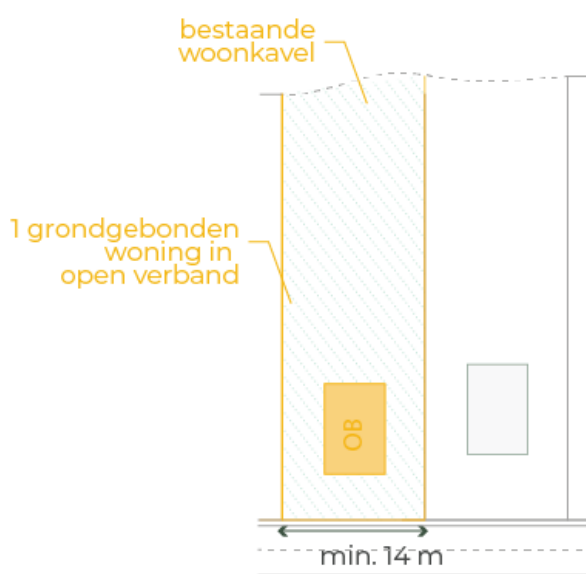
Woningdichtheid- en type

De norm is vrijstaande eengezinswoningen. Immers, de linten grenzen 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.

Uiteraard moeten, naast de bepalingen van deze verordening, ook alle sectorale regels worden nageleefd (integraal waterbeheer, erfgoed, regelgeving rond infrastructuur en zo verder).



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

Uitzondering: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

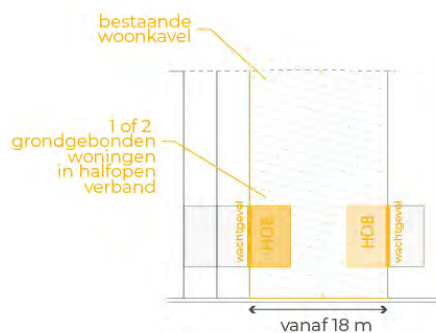
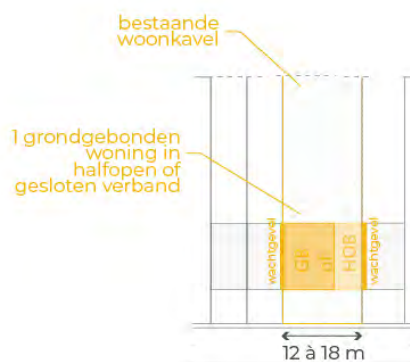
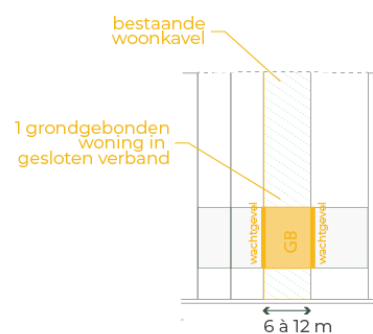
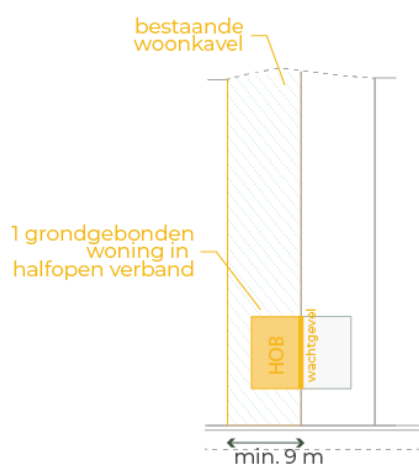
2.2

Een bestaande wachtgevel* kan afgewerkt worden door er een woning in halfopen verband tegen aan te bouwen, indien de kavel aansluitend bij de wachtgevel* min. 9m breed* is.

Tussen 2 bestaande wachtgevels* kan een nieuwe woning in gesloten verband worden opgericht, indien de kavelbreedte* tussen de 2 wachtgevels* min. 6m breed* is. Indien de kavelbreedte* tussen 12 en 18m bedraagt, mag gekozen worden voor één halfopen bebouwing. Indien ze 18 meter of meer bedraagt, dienen één of twee wachtgevels* met woning(en) in halfopen verband te worden afgewerkt.

Uitzondering: Afwerken van bestaande wachtgevel(s)

De norm is vrijstaande eengezinswoningen, maar een woning tegen een wachtgevel is per definitie niet vrijstaand. Hier wordt geregeld dat er in geval van wachtgevels wel halfopen bebouwing of gesloten bebouwing kan komen.



WONINGDICHTHEID EN -TYPE

2.3

Uitzondering: Compacter bouwen zonder verdichting

Indien op aanpalende kavels een aantal woningen in open verband vergunbaar zijn, mag hetzelfde aantal woningen ook in een ander (compacter) bebouwingsverband 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 initiële totale breedte met een maximum van 20m.

Door te kiezen voor compactere volumes zullen er bredere bouwvrije tuinstroken ontstaan: deze mogen in geen geval (in een latere fase) tot verdere kavelopdeling leiden. Dit dient duidelijk als voorwaarde opgenomen te worden in de vergunning.

2.4

Uitzondering 4: Inventarispannen

Voor panden opgenomen op de 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

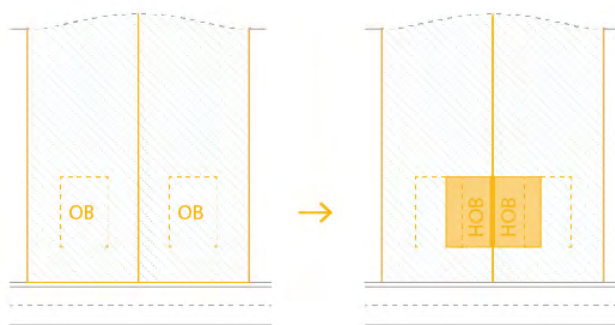
Als een kavel bvb. 54m breed is langs de straatzijde, kan dit verdeeld worden in 3 kavels voor open bebouwing (van elk 18m met een voorgevelbreedte van max. 9m).

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. 27m (zelfde als initiële maximum), de som van de zijtuinbreedtes bedraagt min. 27m.

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 < max. 27m); gesteld dat er voor een asymmetrische inplanting wordt gekozen en dat één zijtuin van 3m en één van 27m toegelaten zou zijn. Dan zou de verleiding groot zijn om van deze laatste nog een kavel van 18m af te splitsen. Het voorschrift verbiedt dit, maar doordat de zijdelingse strook steeds max. 20m bedraagt zal dit ook niet meer mogelijk zijn.

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 4: 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

Specifieke uitzondering in 'te herstructureren zone'

In de zones aangeduid als 'te herstructureren zone' in het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' geldt het volgende. Indien deelplan Tervuren 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 afbakeningsplan.

In deze zones 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 meerwaarde*** die als stedenbouwkundige last* wordt opgelegd in de vergunning.

Het project moet voldoen aan alle criteria van de goede ruimtelijke ordening*. Eventuele beperkte afwijkingen op de bepalingen rond de hoogte (art. 3.1) worden beoordeeld in dit kader en staan in het teken van het beperken van de footprint van gebouwen.

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,
 - gelegen zijn binnen de 'te herstructureren zones' met nummers H-T-22, 30, 48, 49 of 60
- 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 groenstructuur en de landschappelijke kwaliteiten op en rond de site. Dezelfde voorwaarden gelden hier als in art. 2.3.

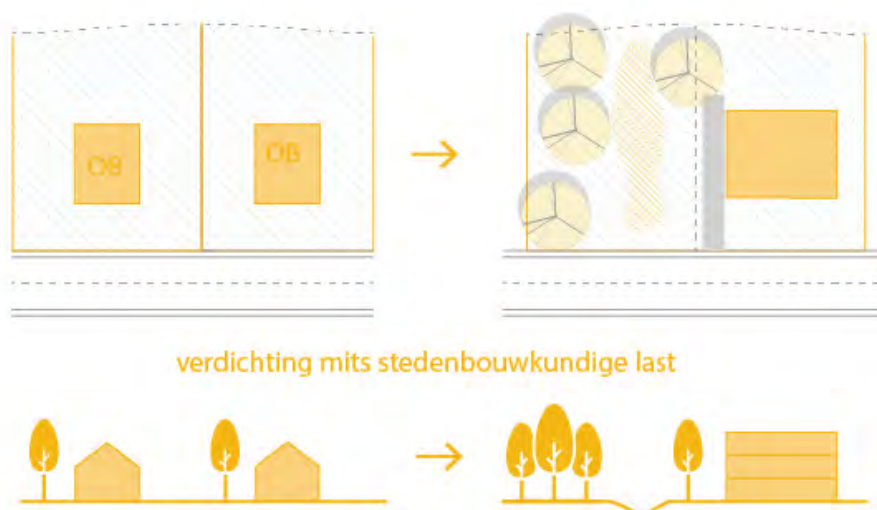
Specifieke uitzondering in 'te herstructureren zone'

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 uit art. 6 (die geldt als het PRUP niet meer van kracht zou zijn).

Hier gelden dezelfde afwijkmogelijkheden als omschreven onder art. 2.6 van hoofdstuk 1 'te bestendigen woonwijken': mits maatschappelijke meerwaarden kan in deze zones wel een hogere woningdichtheid worden gecreëerd met andere woningtypes dan normaal in de omgeving, bv. enkele rijwoningen of stapelwoningen. Dit gaat verplicht gepaard met het realiseren van stedenbouwkundige lasten. De stedenbouwkundige last heeft te maken 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 (§6.2 achteraan) of 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. Uitzonderlijk kan ze worden ingevuld als financiële last, indien de inrichtingswerken beter door de overheid worden uitgevoerd. De omvang van de financiële last zal dan gebaseerd zijn op de raming van de voordelen (het mogen bouwen van een hoger aantal woningen, zij het in compacter woningtype) versus de minwaarde (het niet kunnen benutten van een gedeelte van de site voor normaal gebruik als woonkavel) en raming van de kost van de inrichtingswerken.

Het project kan niet leiden tot een toename van de verharde of bebouwde oppervlakte in vergelijking met de klassieke invulling van het perceel. Of een beperkte toename van de volumes in de hoogte, met bv. 1 bouwlaag, verantwoord is, hangt af van de situatie: de omvang van de kavel en afstand tot de burelen, zichten en zichtbaarheid, ... Ze wordt geval per geval beoordeeld en staat altijd in het teken van het beperken van de footprint van bebouwing.



Ongeacht of er gebruik wordt gemaakt van de werking met stedenbouwkundige lasten, moeten in de 'te herstructureren zones', zodra er meer dan één woning aangevraagd wordt en vergunbaar is vanuit de normale woningdichtheid in de omgeving, deze woningen qua plaatsing aangepast worden aan de landschappelijke, water- of groenstructuur. De aanleidingen om elk van deze overdrukzones te selecteren, zijn te vinden in de toelichtingsnota § 6.2 achteraan.

Als de aanleiding te maken heeft met landschappelijke doorzichten tussen straat en achterliggende open ruimte, is het evident dat de woningen geclusterd moeten worden ingeplant om een doorzicht te bewaren. Analooq voor het versterken van groenverbindingen of de creatie of verbetering van doorgangen voor zacht verkeer. Indien de zone enkel geselecteerd is vanuit het hemelwaterplan, dan is deze verplichting om te clusteren niet opgelegd: of dit zinvol is hangt af van wat nodig is voor het waterbeheer.

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

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 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.

Bouwhoogte woning

3.1

De woning is maximaal 2 bouwlagen* en een dakverdieping* hoog.
Woningen in tweede orde* zijn maximaal 1 bouwlaag* 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

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

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 ²	Max. % of m ² te bebouwen en/of verharden	Min. recht te bebouwen en/of verharden in m ²
S-kavels		
< 200	60%	
200-400	50%	120 m ²
400-500	40%	200 m ²
500-600	35%	200 m ²
600-700	31%	210 m ²
700-800	27%	217 m ²
800-1000	25%	216 m ²
1000-1250	23%	250 m ²
1250-1500	21%	288 m ²
1500-1750	19%	315 m ²
1750-2000	17%	333 m ²
M-kavels		
2000-2500	15%	340 m ²
2500-3000	13,5%	375 m ²
3000-3500	12,5%	405 m ²
3500-4000	11,5%	438 m ²
L-kavels		
4000-5000	11%	460 m ²
5000-6000	10,5%	550 m ²
6000-8000	10%	630 m ²
> 8000	800 m ²	800 m ²

Voor elke grootteklasse van kavels geldt ook steeds een minimumoppervlakte die bebouwd en/of verhard mag worden (vermeld in de tabel onder 'met ondergrens'), ook al bedraagt dit méér dan het vermelde percentage.

Dit maximum geldt voor woongebouwen en de hiermee samenhangende constructies* en verhardingen*; voor niet-woonfuncties zie art. 4.

Serres uit de periode van de serreteelt die dateren van voor 1970 worden niet meegeteld als constructies bij de woongebouwen.

Maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte

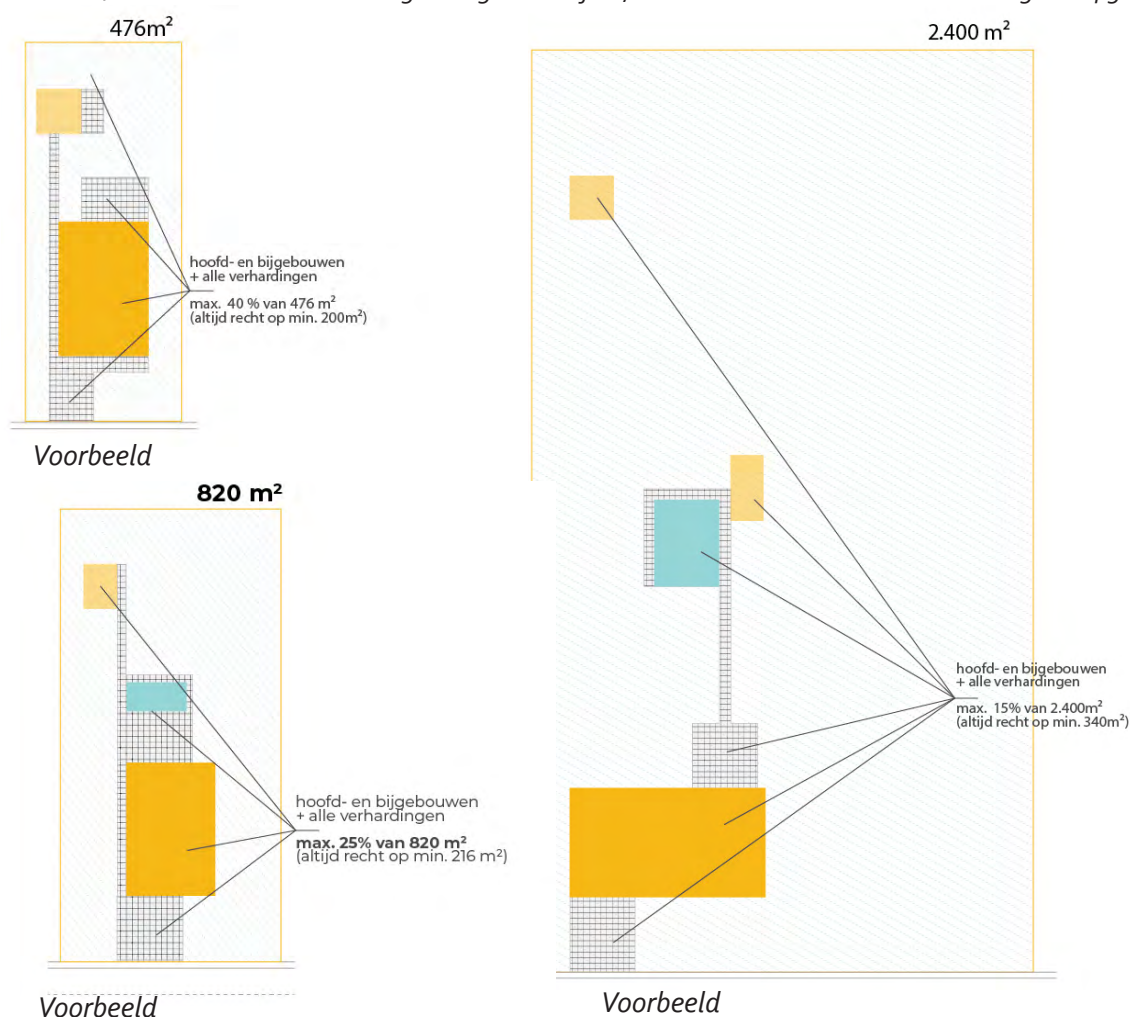
De tabel hiernaast geeft per grootteklasse van kavels een percentage van de kaveloppervlakte weer die mag bebouwd en/of verhard worden. Opgelet: deze kaveloppervlakte is enkel het deel in de woonbestemming, met enkele uitzonderingen (zie definities).

De percentages zijn dezelfde als in de groene woonwijken, en komen overeen met de gemeten gemiddelde verhardingspercentages die in de groene woonwijken worden aangetroffen voor kleine tot grote kavels.

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, ...).

Merk op dat het hier gaat over woningen en constructies* die bij wonen en tuin horen. De gevallen waar niet-woonfuncties op de kavel aanwezig zijn, zijn in volgende §4 besproken. Er werd ook een uitzondering gemaakt voor de historische serrebouw om het behoud van de laatste exemplaren niet te hypothekeren

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 m² met een regel van 12,5%, slechts 375 m² bebouwen/verharden. Dit terwijl een kleinere kavel van 2.999 m², met een regel van 13,5%, recht heeft op 405 m² 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 3.333 m² mogen tot 405 m² verharden/bebouwen. Om de berekening te vergemakkelijken, hebben we in de tabel ook deze ondergrens opgenomen;



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.

het aantal m² bebouwd/verhard waarop deze klasse sowieso altijd recht heeft.

Voor de zeer grote kavels (die zeldzaam zullen zijn in deze zone) geldt daarnaast een absoluut maximum van 800m² aan te bebouwen en/of verhard oppervlakte.

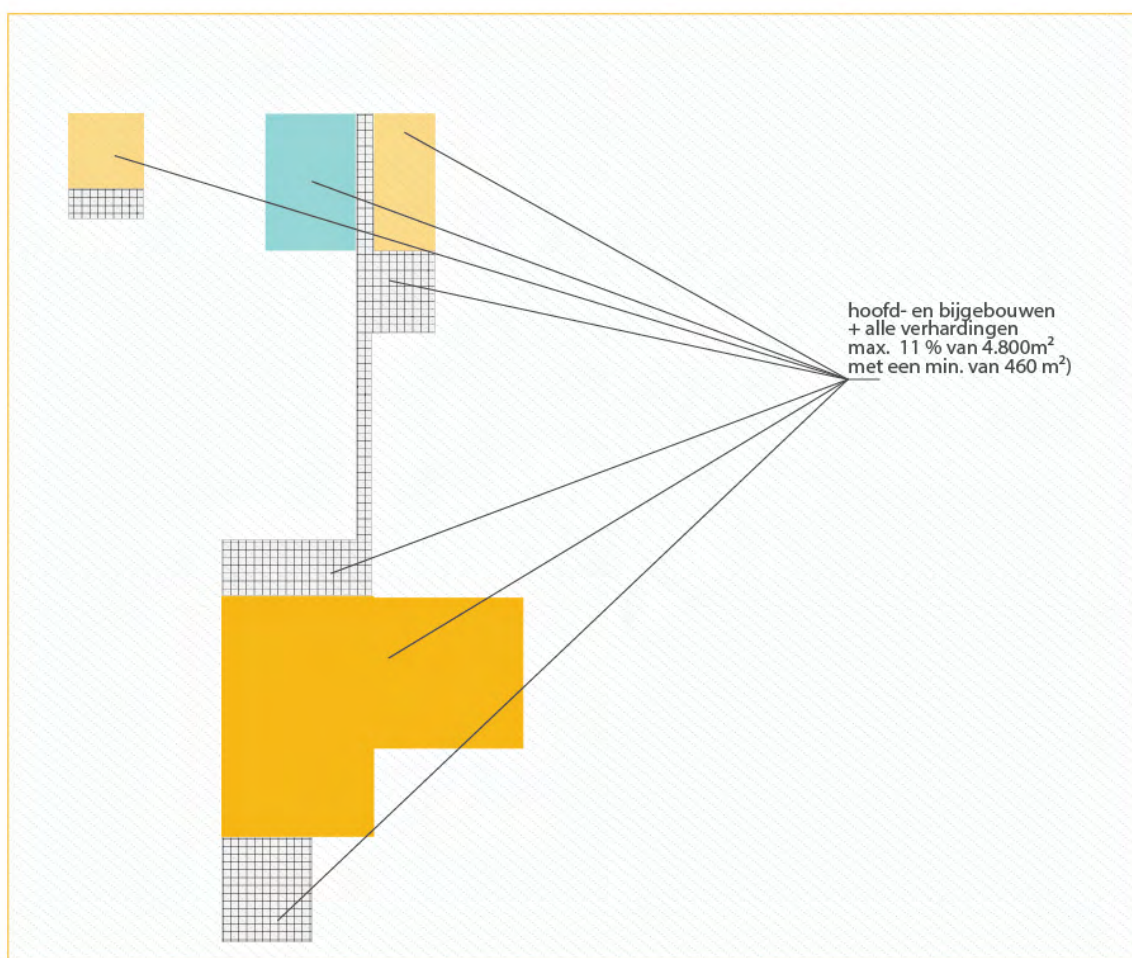
Uiteraard mag men steeds minder verharden/bebouwen dan is toegelaten!

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 als een uitbreiding van de vloeroppervlakte met 1/3 of méér.

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.

4.800 m²



Voorbeeld

BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

Inplanting: voorgevellijn

3.4

Woningen worden met de voorgevel* ingeplant op minstens 6m van de rooilijn*, en rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening en onderstaande voorschriften.

Inplanting: zijgevellijn en breedte van de woning

3.5

De afstand van de zijgevel tot de zijdelingse kavelgrens bedraagt min. 3m.
De voorgevelbreedte bedraagt max. 50% van de kavelbreedte* met een absoluut maximum van 18m.
De som van de breedtes van de zijtuinen bedraagt dus min. 50% van de kavelbreedte* en méér indien de kavel meer dan 36m breed is.

Voor smalle kavels mag de som van de zijtuinbreedtes echter minder bedragen dan 50% van de kavelbreedte*, mits steeds het minimum van 3m per zijtuin wordt gerespecteerd:

- Op kavels voor open bebouwing tussen 14 en 16m mag de voorgevel toch 8m bedragen;
- Op kavels tussen 9m en 12m die conform art.2 bebouwbaar zijn voor halfopen bebouwing mag de voorgevel toch 6m bedragen.

Bestaande woningen met voorgevels die deze maxima overschrijden kunnen worden verbouwd zonder toename van de voorgevelbreedte.

Indien een woning dieper is ingeplant dan een van de aanpalende woningen, bedraagt de vereiste minimale afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen ook: de gemiddelde (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.

De voorschriften sluiten in principe niet uit dat de woningen redelijk ver 'achterin' worden gezet, alhoewel de vergunningverlenende overheid hier zal bekijken tot hoeverre dit aanvaardbaar is. Alleszins moet rekening gehouden worden met een tuinzone en met de overgangsstrook naar het landschap (zie groenvoorschriften). Ook zullen we hieronder de nodige afstanden tot de zijkavelgrenzen regelen met specifieke voorwaarden als de woning dieper is ingeplant dan de burens. Dan nog zal de vergunningverlener afhankelijk van de goede lokale inpassing oordelen over een redelijke inplanting op het terrein.

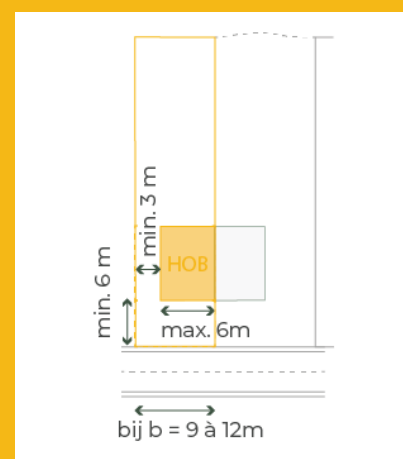
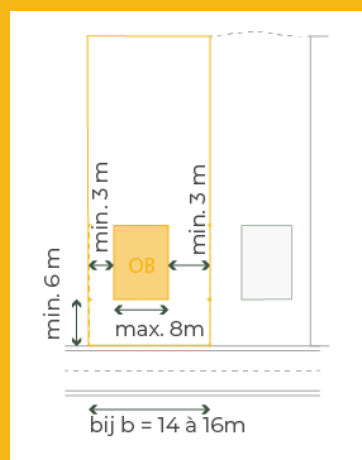
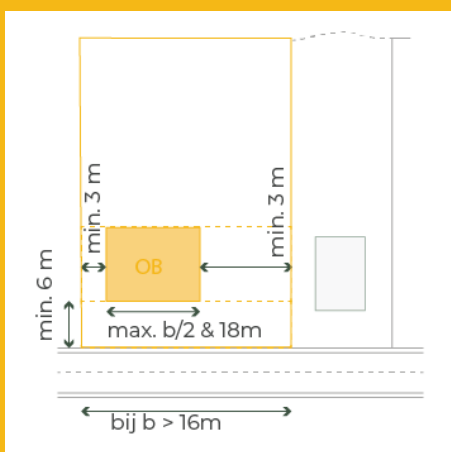
Inplanting: zijgevellijn en breedte van de woning

Er wordt gestreefd naar één smallere zijtuinstrook van min. 3m breed en één bredere zijtuinstrook. Maar dit wordt niet verordenend opgelegd zodat rekening kan worden gehouden met de goede lokale inpassing.

We beperken de voorgevelbreedte afhankelijk van de omvang van de kavel. Het streefdoel is om beide zijdelingse stroken samen minsten 10m 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 7m. 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 breedte niet steeds haalbaar. Hier geldt de 3m bouwvrije strook als absolute ondergrens en passen we de voorschriften aan, aan de breedtes.

Het is, zoals hierboven uitgelegd, niet uitgesloten dat er al eens een woning 'ver achterin' wordt geplaatst zolang dit in de woonbestemming blijft en met respect voor de groenregels (hieronder) en de goede ruimtelijke ordening. Als minimum voorschrift voegen we ook "de 45°-regel" toe, die de afstand tot de tuinzone van de burens helpt bewaken.



BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

Specifieke bepalingen over constructies en verhardingen in de tuinzone

3.6

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 verharden oppervlakte (zie art.3).

Bij kavels in tweede orde* wordt de toegangsweg verhard met maximaal twee verharde stroken, nodig om de kavel te bereiken.

Er zijn geen constructies toegestaan in de **breedste zijtuinstrook***, met uitzondering van een open carport en op voorwaarde dat een bouwvrije strook van min. 3m breed t.o.v. de zijkavelgrens wordt gerespecteerd.

In de **smalste zijtuinstrook** zijn constructies toegestaan op voorwaarde dat een bouwvrije strook van min. 3m breed wordt gerespecteerd.

Constructies in de **achtertuintuin** zijn niet toegestaan achter de breedste zijdelingse tuinzone. Achter de woning en de smalste zijtuinstrook zijn ze toegestaan op minstens 1m van de zijdelingse kavelgrenzen, of op de kavelgrens indien hierover een akkoord is met de eigenaars van de betreffende aanpalende kavel(s). Er zijn echter geen constructies of verhardingen* toegelaten in de **achterste 5m-strook** van de kaveloppervlakte*.

Deze constructies zijn max. 3,5m hoog (bovenzijde constructie).

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. 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 (zie hieronder), ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Opgelet: voor niet-woonfuncties zijn hierop uitzonderingen mogelijk, zie §4 hieronder.

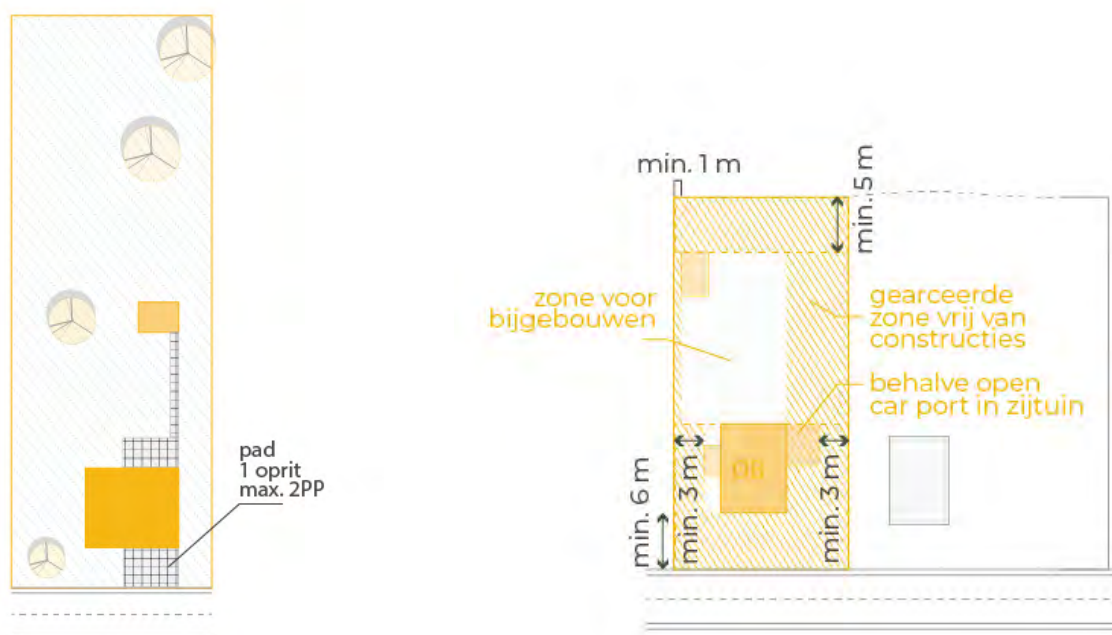
Bij kavels die 'in tweede orde' liggen, dus achter de kavels aan de straat, telt de toegangsweg tot deze kavel niet mee als voortuin (ze maakt ook geen deel uit van de definitie van de kaveloppervlakte). Voor deze strook van straat tot aan de voorste kavelgrens gelden aparte voorschriften: hier verharden we maximaal twee stroken nodig voor de toegankelijkheid van de kavel.

We verzekeren dat de breedste van de zijtuinstrook en de achtertuin in het verlengde hiervan, vrij is van constructies zoals garageboxen, tuinhuisen, ... Dit garandeert het doorzicht tussen de straat en de open ruimte achter de woningen, of een zicht op groenmasse. In de breedste zijtuinstrook tot achteraan is enkel een open carport toegestaan (d.w.z. geen gesloten gevels tenzij de woninggevel waartegen ze evt. is gebouwd). Dit zorgt ervoor dat er toch nog naast de woning 'droog' kan worden geparkeerd.

Achter de woning en achter de smalste zijtuinstrook is wél ruimte voor de normale bijgebouwen.

In beide zijtuinstroken vermijden we echter constructies naast de woning op minder dan 3m van de buurkavel, om te vermijden dat een beeld van aaneengesloten bebouwing wordt bekomen.

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



BEBOUWING, VERHARDING & INPLANTING

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.

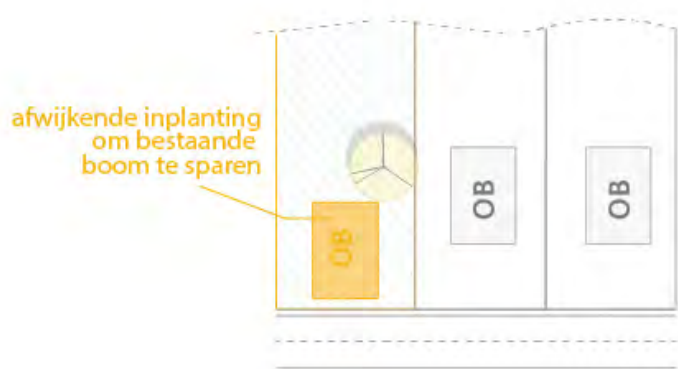
Uitzondering: Constructies in voortuinen bij gesloten bebouwing

3.8

Bij woningen in gesloten verband zijn beperkte constructies in de voortuin toegelaten. Deze constructies bestrijken max. 4m², zijn niet hoger dan 1.5 m en zijn omzoomd door wintergroen van dezelfde hoogte. Deze constructies maken deel uit van de maximaal bebouwbare en/of te verharden oppervlakte (zie §3).

Uitzondering: Alternatieve inplanting in functie van hogere ruimtelijke kwaliteit

In bepaalde gevallen kan het aangewezen zijn om de woning toch anders in te planten dan deze voorschriften opleggen. 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, ...



Uitzondering: Constructies in voortuinen bij gesloten bebouwing

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

Niet-woonfuncties, andere dan gemeenschapsvoorzieningen of functies die gerelateerd zijn aan het openruimtegebruik zoals landbouw, zijn alleen in combinatie met wonen toegestaan.

Binnen dezelfde volumes en verhardingen als wonen

4.2

De bebouwing en verharding voor niet-woonfuncties wordt samen met deze voor de woonfunctie beperkt tot de oppervlaktes zoals bepaald in art.3.

Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk.

Deze beperking geldt niet voor gemeenschapsvoorzieningen noch voor functies gerelateerd aan het openruimtegebruik zoals land- en tuinbouw: deze worden beoordeeld conform de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien kunnen er uitzonderingen worden gemaakt met het oog op het realiseren van extra parkeerplaatsen of toegangen voor niet woonfuncties: uitzonderingen op de maximale verhardingsgraad (art. 3.3) en op de bepalingen omtrent de maximale verharding in de voortuinstrook (art. 3.6). De vergunning hiervoor kan een tijdelijk karakter hebben, gekoppeld aan het voorkomen van de niet-woonfunctie.

Combinatie met het wonen

Het feit dat er beperkte voorschriften zijn opgenomen omtrent niet-woonfuncties, betekent geenszins dat elke niet-woonfunctie is toegestaan. Het PRUP afbakening woonkernen HORIZON+ legt op dat de functies moeten passen binnen het algemeen opzet van het PRUP. De inpassing van een voorziening waarvoor specifieke zones zijn aangeduid, zoals grootschalige detailhandel, zal dus niet evident zijn. Alle criteria van de goede ruimtelijke ordening moeten bovendien worden afgewogen: de mobiliteit, de hinderaspecten enz.



Binnen dezelfde volumes en verhardingen als wonen

Indien niet-woonfuncties samen met een woning vergunbaar worden geacht conform het PRUP en de goede ruimtelijke ordening, moeten de gebouwen, constructies en verhardingen in principe binnen de oppervlaktes en hoogtes vallen die voor de woonfunctie zijn voorzien.

Deze beperking geldt uiteraard niet voor hoeves, die in de linten een geëigende functie vormen, land- en tuinbouw, professionele serretteelt, ... Ook voor gemeenschapsvoorzieningen maken we een uitzondering.

Nieuwe bebouwing of verharding in de linten voor andere functies, zoals loodsen voor tuinaannemers, grote winkeloppervlaktes, ambachten, opslag, ... is dus niet mogelijk als deze gebouwen of verhardingen vereisen die groter zijn dan wat voor de woonfunctie is toegestaan. Naast aanvullende argumenten zoals afgelegen ligging en mobiliteit, is de landschappelijke inpassing de belangrijkste drijfveer voor deze keuze. De regeling is dus strenger dan in de 'te bestendigen woonwijken', waar dit beoordeeld wordt op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Wel kan binnen de volumetrie van de woning bv. nevenfuncties als vrije beroepen, een kantoorruimte, ... worden ingepast indien de kavel voldoende groot is.

Ook wordt een uitzondering voorzien in functie van het parkeren. De toegelaten oppervlaktes bebouwing en verharding zijn voldoende voor een normaal gebruik als woning, en zeer streng in de voortuin. Aanvullende functies kunnen echter een bijkomende parkeervraag veroorzaken. Het straatparkeren in de linten is vaak niet evident. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien om, bovenop wat toegelaten is voor de woning, extra parkings en toegangen tot de niet-woonfuncties te voorzien en minder streng te zijn in de voortuin. Dit wordt gezien als uitzondering, is onderworpen aan de toets van de goede ruimtelijke ordening en is dus geen vrijgeleide voor onbeperkte aantallen parkings. De toelating zal ook enkel gelden voor en zolang als de niet-woonfunctie bestaat.

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.

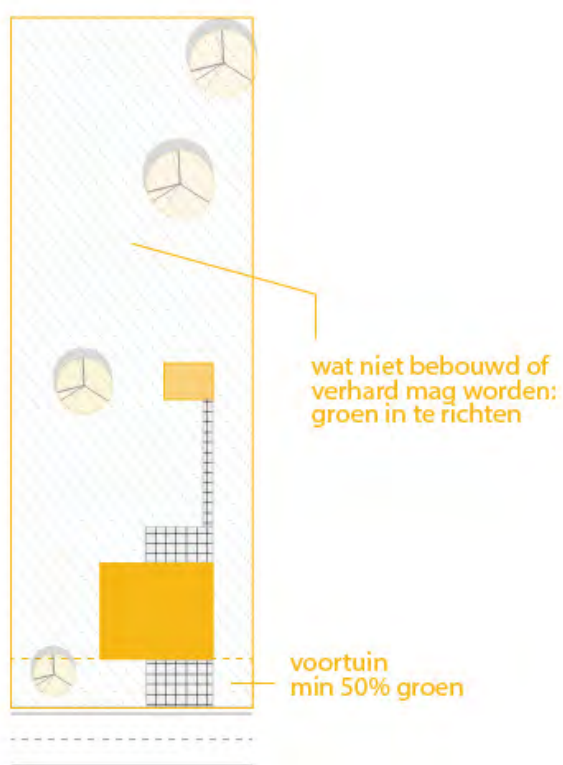
Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel

5.1

De delen van de kavel die niet bebouwd en/of verhard worden conform de voorschriften van §3, dienen groen en onverhard ingericht te worden.

Inrichting onbebouwde en onverharde delen van de kavel

In § 3 wordt bepaald hoeveel er op een kavel mag worden ingenomen voor verharding of bebouwing. (Opgelet: in § 4 zijn enkele nuanceringen voor verharding-bebouwing in het geval van niet-woonfuncties opgenomen.) De andere delen van de kavel worden groen ingericht.



GROEN

5.2

Minimum aantal bomen op de woonkavel

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
350 – 600 m ²	Min. 1 boom 3 ^{de} orde
600 – 800 m ²	Min. 1 boom 2 ^{de} orde
800 – 1.100 m ²	Min 1 boom 1 ^{ste} orde of 2 bomen 2 ^{de} orde
Vanaf 1.100m ² per begonnen schijf van 400m ²	Min. 1 boom 1 ^{ste} orde of 2 bomen 2 ^{de} orde bovenop voorgaande

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

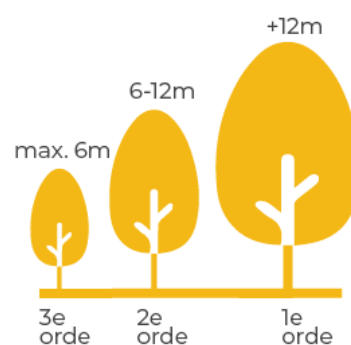
- Nieuwbouw van een woning, of
- Sloop en nieuwbouw of herbouw van een woning, of
- Substantiële uitbreiding* van de bebouwing, of
- Vergunningsplichtige werken in de tuinzone

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

Minimum aantal bomen op de woonkavel

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 inplantingskeuze 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 niet-verordenende bomenlijst in bijlage vermeldt de te verwachten kruinbreedte en hoogte van een aantal bomen die goed inpasbaar zijn in de groenstructuur van Tervuren.

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

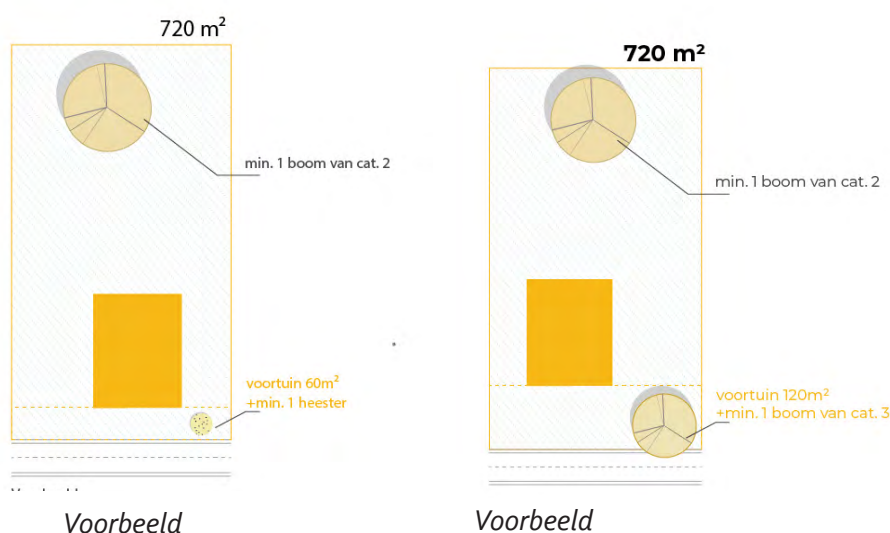
De vraag stelt zich, bij welk type aanvraag de eigenaar wordt verplicht om deze bomen te voorzien. Enerzijds is het niet redelijk om bij de kleinste verbouwing, bv. het aanbrengen van isolatie of het wijzigen van een dakkapel, zware ingrepen in de tuin op te leggen. Anderzijds moet er een kantelmoment zijn zodat de bomen er ooit zullen komen.

De aanplant van de bomen wordt daarom opgelegd

- als de eigenaar grote werken uitvoert op het terrein: een nieuwe woning zetten (of de bestaande slopen en vervangen) of de bestaande volumes 'substantieel uitbreiden': het gaat dan over een vermeerdering van de bruto vloeroppervlakte met meer dan $\frac{1}{3}$ (zie definitie van substantiële uitbreiding achteraan). Op dat moment vinden er aanzienlijke investeringen plaats, waarbij het redelijk lijkt om de extra investering voor bomen in de tuinzone op te leggen.
- Als er ingrijpende werken in de tuinzone gebeuren, zoals (vergunningsplichtige) maaiveldwijzigingen, aanleg van een zwembad, uitbreiden van de verhardingen met méér m^2 dan de vrijstelling van de vergunningsplicht, ...

Opmerking: in art. 3 is trouwens ook bepaald wanneer de vermindering van verharding wordt opgelegd, die dan door groen moet worden vervangen.

Uiteraard staat het de eigenaar vrij om sneller aan te planten.



GROEN

5.3

Specifieke bepalingen over groen in de voortuin

Het gedeelte van de voortuinstrook* dat niet mag worden verhard of bebouwd conform de bepalingen van art 3.6 en 4.2 wordt **groen ingericht**. Het gaat om min. 50% van de voortuinstrook

In een voortuin van minstens 18m² wordt minstens één boom of heester geplant. De minimum grootorde* is:

Minimale maten voortuin	Minimale orde
> 18m ²	1 heester
> 100m ²	1 boom orde 3
> 180m ²	1 boom orde 2
> 360m ²	1 boom orde 1 of 2 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 van de vereiste grootorde 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 (boven op de reeds vereiste bomen).

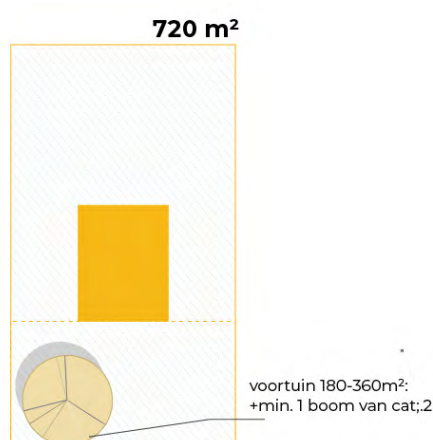
Specifieke bepalingen over groen in de voortuin

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

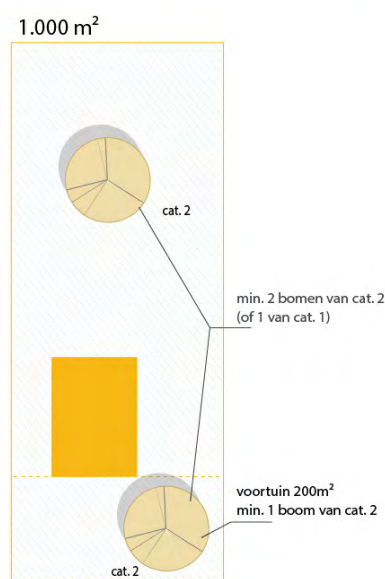
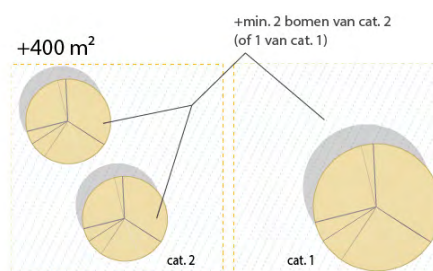
Voor een woonkavel geldt dat minstens de helft van de voortuin groen ingericht moet zijn, ook als dit betekent voor smallere percelen dat er geen 2 parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Waar de kavel breed is, zijn enkel de toegang en 2 parkeerplaatsen te verharden -zie hiervoor §3- en de rest is groen ingericht. (Voor niet-woonfuncties zijn hier wel enkele uitzonderingen toegestaan, zie §4.)

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 de boom van genoemde grootorde moeilijk 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 te veel 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.



Voorbeeld



Voorbeeld

GROEN

5.4

Kapverbod voor grote bomen

De kap van bomen met een stamomtrek van 1m of meer, gemeten op 1m boven de grond, 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 of risico inhoudt op ernstige beschadigingen, 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 wordt, 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.

Kapverbod voor grote bomen

Grote 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 grote bomen behouden.

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.

Uiteraard kan het in bepaalde gevallen toch aangewezen zijn om een vergunning voor kap te geven, daarom zijn een aantal uitzonderingen opgesomd.



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 aangesteld 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).

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 gerooid worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.

Uitzonderingen kunnen ook worden toegestaan voor bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn. De gemeente wil de bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél

GROEN

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 zijn 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 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 De kap is niet verboden voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom het normale **gebruik van daken voor zonnepanelen** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat:

- de boom binnen de bezonningshoek* van het gekozen dakvlak staat;
- er geen alternatief dakvlak voorhanden is dat met normale inspanningen voor zonnepanelen geschikt kan worden gemaakt.

De kap kan worden toegestaan onder voorwaarde dat de zonnepanelen aanwezig zijn of de opschortende voorwaarden dat de panelen effectief zullen worden aangebracht; te staven met de bewijzen van bestelling.

5.5.5 De kap is toegestaan voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom een **normale bezonning van terras of zwembad** verhindert. In dat geval toont de aanvrager aan dat de boom binnen de bezonningshoek* staat van de gevel langs de welke het terras of zwembad liggen of voorzien zijn.

5.5.6. 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 5.5.5 van kracht in de te ontbossen zone.

5.5.7 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.

gewenst zijn binnen de groenstructuur van Tervuren 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 i.f.v. het behoud van andere bomen.

Ook zijn er gevallen waarin het kapverbod niet geldt, in functie van zonnepanelen. Er zal moeten worden aangetoond dat de boom effectief schaduw werpt op het gekozen dakvlak. Omdat het schier onmogelijk is om alle gevallen van beschaduwing gedetailleerd te beschrijven, werd deze beschaduwing doorvertaald in een 'bezonningshoek': zie de definities. De boom moet aan de zuidzijde van de woning staan, kort genoeg van het dakvlak en onder een hoek van 45° boven de kroonlijst uitkomen.

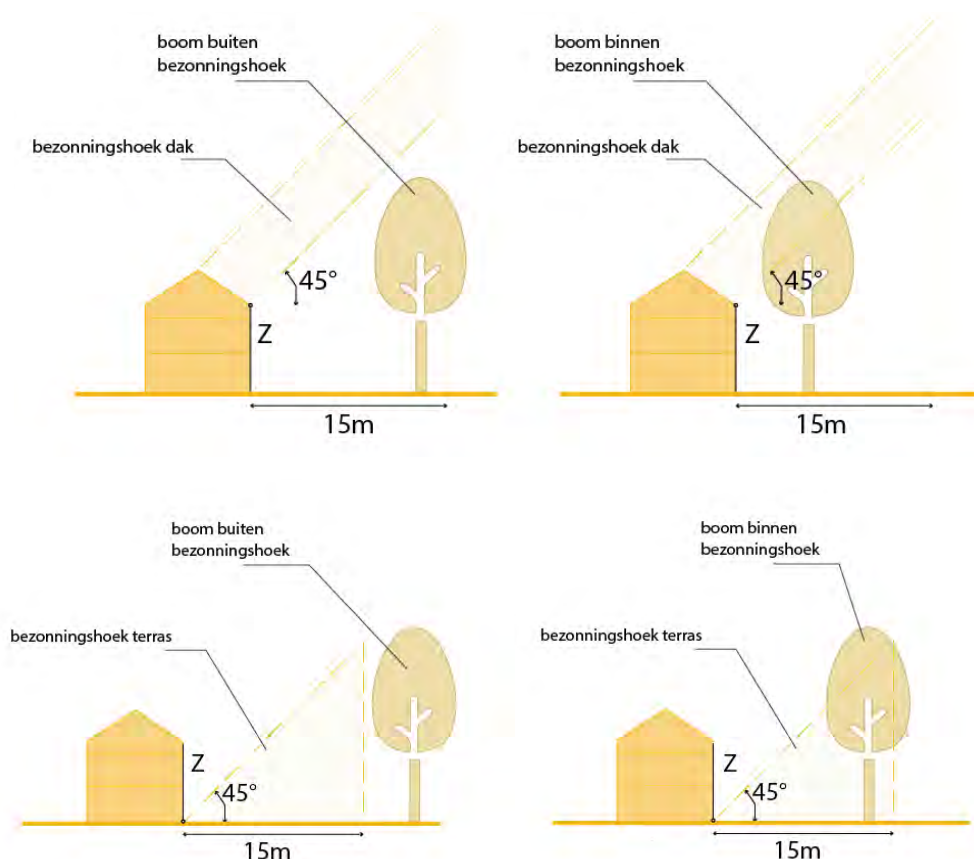
De eigenaar zal daarnaast aantonen dat er niet een ander dakvlak is dat met gelijkaardige inspanningen voor de zonnepanelen kan worden benut. Tot slot kan de kap maar doorgaan op het moment dat de bewijzen kunnen worden voorgelegd dat de panelen zullen worden geplaatst; bv. doordat er een bestelling is geplaatst.

Deze voorwaarden moeten vermijden dat de intentie tot zonnepanelen als drogreden worden gehanteerd om te kappen. Ook de beschaduwing van (bestaand, vergund of tegelijk te vergunnen) terras en zwembad kan aanleiding zijn ovoor het vervallen van het kapverbod. Hiervoor wordt ook de bezonningshoek bepaald; deze vertrekt nu aan de onderzijde van de gevel waaraan terras of zwembad palen.

Beide uitzonderingen gelden niet voor de grootste bomen met stamomtrek meer dan 2m, noch op afstand van meer dan 15m van de woning.

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. Het kapverbod van art. 5.4 en de uitzonderingen van 5.5.1 t/m 5 blijven hier dus van kracht. In deze gevallen zal het kappen van de bomen dus afgewogen worden aan het principeel kapverbod en de mogelijke uitzonderingen daarop, om te bepalen welke bomen er behouden en/of aangeplant moeten worden.

Daar waar goedgekeurde beheer(s)plannen van kracht zijn voor erfgoedwaarden (bv. beschermde parkdomeinen) of natuurwaarden (bv. natuurbeheerplan) worden de bepalingen van deze plannen gevolgd; er geldt geen principeel kapverbod.



GROEN

5.6

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

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 indien 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 1m 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 5.6.3, 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

5.7

In voor-, zij- en achtertuinen* zijn alleen levende groene afsluitingen (ev. Gecombineerd met een hekwerk) toegelaten.

In achtertuinen* zijn daarnaast gesloten schermen van max. 2m hoog toegelaten tot max. 6m diepte achter de achtergevellijn.

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.

Deze reliëfwijzigingen dienen opgevangen te worden door een overgangshelling van 30° tussen het nieuwe maaiveld en het oorspronkelijke maaiveld.

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

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

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant 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; zo niet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.

De eigenaar kan de compenserende vrij boom 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.

Afsluitingen

Dit voorschrift garandeert het groene uitzicht van de linten en, tot op zekere hoogte, een doorzicht doorheen de voortuin naar het achterliggend landschap.

Opgelet: de regeling over de gesloten schermen is strenger dan het besluit van de Vlaamse Regering omtrent de vrijstelling van vergunningsplicht, en heft dus de vrijstelling voor een stuk op. Immers, die geldt enkel indien niet uitdrukkelijk in tegenstrijd met voorschriften.

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.

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

HOOFDSTUK 4 - ALLE ANDERE WOONKAVELS





BELEID : 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 Tervuren-centrum en de 'dorpsharten' in Moorsele, Vossem en Duisburg;*
- *een zone in Tervuren-centrum die geschikt kan 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 Tervuren 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.*

Voor de beide soorten woonkavels -hetzij in het PRUP maar buiten hoofdstukken 1-2-3; hetzij zonevreemd of in een zonevreemde verkaveling- worden in deze fase van de verordening geen gedetailleerde voorschriften opgemaakt. Wel wenst de gemeente Tervuren 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, 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 zonevreemde woonkavels* en op alle woonkavels* en die niet vallen onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 1, 2 of 3.

Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein

0.2

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

Ruimtelijk toepassingsgebied

Het gaat om alle percelen/kavels

- *met een bestemming van de hoofdcategorie 'wonen' op gewestplan, BPA of RUP die op het PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' zijn gelegen in 'hoogdynamisch centrum', in 'dorpshart', in 'te optimaliseren woonwijk' of in 'gemengd bebouwde zone';*
- *alle kavels binnen een verkaveling voor wonen die buiten de contouren van het genoemde PRUP vallen;*
- *alle (groepen van) percelen die volledig of voornamelijk gebruikt worden door een zonevreemde woning.*

Onderstaande voorschriften zijn dus niet van toepassing op percelen met agrarisch gebruik, percelen die voornamelijk voor een economische activiteit worden gebruikt (zelfs al is er een conciërgewoning), ...

Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein

Daarnaast maken de algemene bepalingen (hfdst. 5) duidelijk dat de verordening enkel van toepassing is op het privaat domein, enkel voor percelen die bestemd zijn voor wonen (dus niet in bv. zones voor openbaar nut, stukjes park- en natuurgebied of kleine KMO-zones die in de afbakening zijn meegenomen). Tot slot zijn enkele soorten woningen niet onderworpen aan deze verordening: sociaal wonen in al zijn vormen, betaalbaar wonen door Vlabinvest. Ook het zorgwonen (een tijdelijke woonunit voor zorgbehoevenden conform het decreet) valt niet onder onderstaande bepalingen.

KAPVERBOD

Kapverbod voor grote bomen

1.1

De kap van bomen met een stamomtrek van 1m of meer, gemeten op 1m boven de grond, is verboden.

Uitzonderingen op het kapverbod

1.2

In een aantal gevallen geldt er geen kapverbod.

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

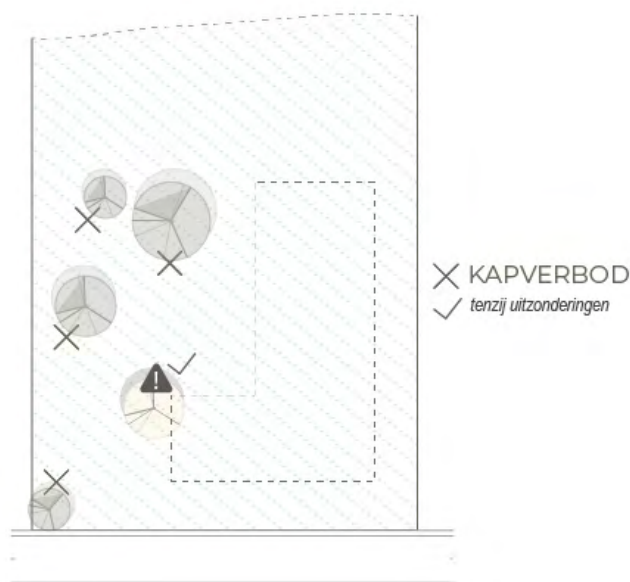
- bij vastgestelde ziekte die het verwijderen verantwoordt;
- indien de boom zelf risico vertoont op omwaaien;
- indien de boom een aantoonbaar gevaar vormt voor de stabiliteit van gebouwen en de strikt noodzakelijke constructies en verhardingen om de woning en garage te bereiken of risico inhoudt op ernstige beschadigingen, 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 wordt, 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 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 voor grote bomen

Grote 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 grote bomen in principe behouden. Uiteraard kan het in bepaalde gevallen toch aangewezen zijn om een vergunning voor kap te geven, daarom zijn een aantal uitzonderingen opgesomd.



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 aangesteld 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).

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 gerooid worden om een woning met een beperkt terras en tuinzone te realiseren.

Uitzonderingen kunnen ook worden toegestaan voor bomen die vanuit ecologisch standpunt minder gewenst zijn. De gemeente wil de bv. mogelijk maken dat minder gewenste exoten kunnen worden vervangen. Bomen die wél gewenst zijn binnen de groenstructuur van Tervuren 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 i.f.v. het behoud van andere bomen.

1.2.3 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 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 De kap is niet verboden voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom het normale **gebruik van daken voor zonnepanelen** verhindert. In dat geval toont de eigenaar aan dat:

- de boom binnen de bezonningshoek* van het gekozen dakvlak staat;
- er geen alternatief dakvlak voorhanden is dat met normale inspanningen voor zonnepanelen geschikt kan worden gemaakt.

De kap is toegestaan onder voorwaarde dat de zonnepanelen aanwezig zijn of de opschortende voorwaarden dat de panelen effectief zullen worden aangebracht; te staven met de bewijzen van bestelling.

1.2.5 De kap is toegestaan voor bomen met een stamomtrek van minder dan 2m (gemeten op 1m hoogte) en op minder dan 15m van de woning, indien het behoud van de boom een **normale bezonning van terras of zwembad** verhindert. In dat geval toont de aanvrager aan dat de boom binnen de bezonningshoek* staat van de gevel langs de welke het terras of zwembad liggen of voorzien zijn.

1.2.6. 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 1.2.5 van kracht in de te ontbossen zone.

1.2.7 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.

Ook zijn er gevallen waarin het kapverbod niet geldt, in functie van zonnepanelen. Er zal moeten worden aangetoond dat de boom effectief schaduw werpt op het gekozen dakvlak. Omdat het schier onmogelijk is om alle gevallen van beschaduwing gedetailleerd te beschrijven, werd deze beschaduwing doorvertaald in een 'bezonningshoek': zie de definities. De boom moet aan de zuidzijde van de woning staan, kort genoeg van het dakvlak en onder een hoek van 45° boven de kroonlijst uitkomen.

De eigenaar zal daarnaast aantonen dat er niet een ander dakvlak is dat met gelijkaardige inspanningen voor de zonnepanelen kan worden benut. Tot slot kan de kap maar doorgaan op het moment dat de bewijzen kunnen worden voorgelegd dat de panelen zullen worden geplaatst; bv. doordat er een bestelling is geplaatst.

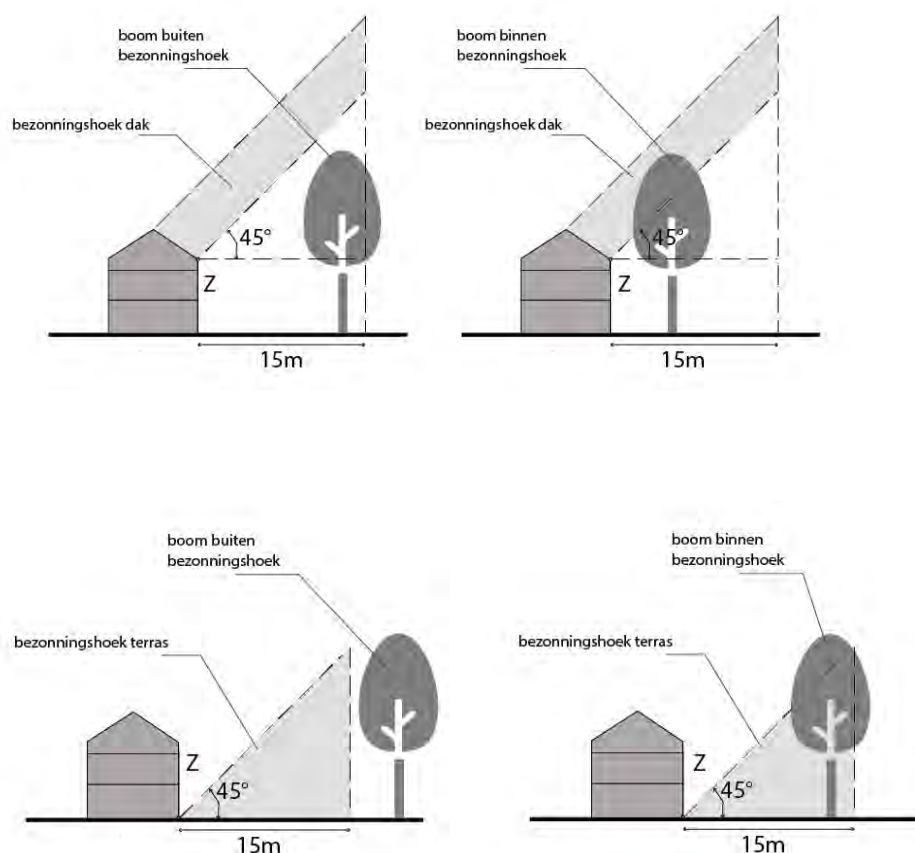
Deze voorwaarden moeten vermijden dat de intentie tot zonnepanelen als drogreden worden gehanteerd om d te kappen.

Ook de beschaduwing van (bestaand, vergund of tegelijk te vergunnen) terras en zwembad kan aanleiding zijn voor het vervallen van het kapverbod. Hiervoor wordt ook de bezonningshoek bepaald; deze vertrekt nu aan de onderzijde van de gevel waaraan terras of zwembad palen.

Beide uitzonderingen gelden niet voor de grootste bomen met stamomtrek meer dan 2m, noch op afstand van meer dan 15m van de woning.

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. Het kapverbod van art. 5.4 en de uitzonderingen van 5.5.1 t/m 5 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.

Daar waar goedgekeurde beheer(s)plannen van kracht zijn voor erfgoedwaarden (bv. beschermde parkdomeinen) of natuurwaarden (bv. natuurbeheerplan) worden de bepalingen van deze plannen gevolgd; er geldt geen principiële kapverbod.



KAPVERBOD

1.3

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

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

Deze compenserende boom mag niet gekapt worden alvorens hij een stamomtrek van 1m 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.

Compensatieplicht bij uitzonderlijke kap

Bij elke uitzonderlijk toegelaten kap moet een boom, in principe van evenwaardige grootorde, worden aangeplant 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; zo niet zal de aanvrager de grootorde aantonen met documentatie.

De eigenaar kan de compenserende vrij boom 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.

HOOFDSTUK 5 - ALGEMENE BEPALINGEN





TOEPASSINGSGEBIED VAN DE VERORDENING

Ruimtelijk toepassingsgebied

0.1

Elk hoofdstuk van deze verordening heeft een apart ruimtelijk toepassingsgebied, beschreven in het hoofdstuk. Dit toepassingsgebied per hoofdstuk verwijst 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: woonkavels

0.2

De bepalingen van deze verordeningen zijn enkel van toepassing op percelen/kavels voor wonen: ofwel kregen zij in de plannen van aanleg, een RUP of een verkavelingsvergunning een bestemming van de hoofdcategorie wonen; ofwel hebben zij deze bestemming niet maar worden ze in de feiten hoofdzakelijk voor wonen gebruikt.

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

Inhoudelijk toepassingsgebied: woonkavels

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, ook de zonevreemde, woonkavels).

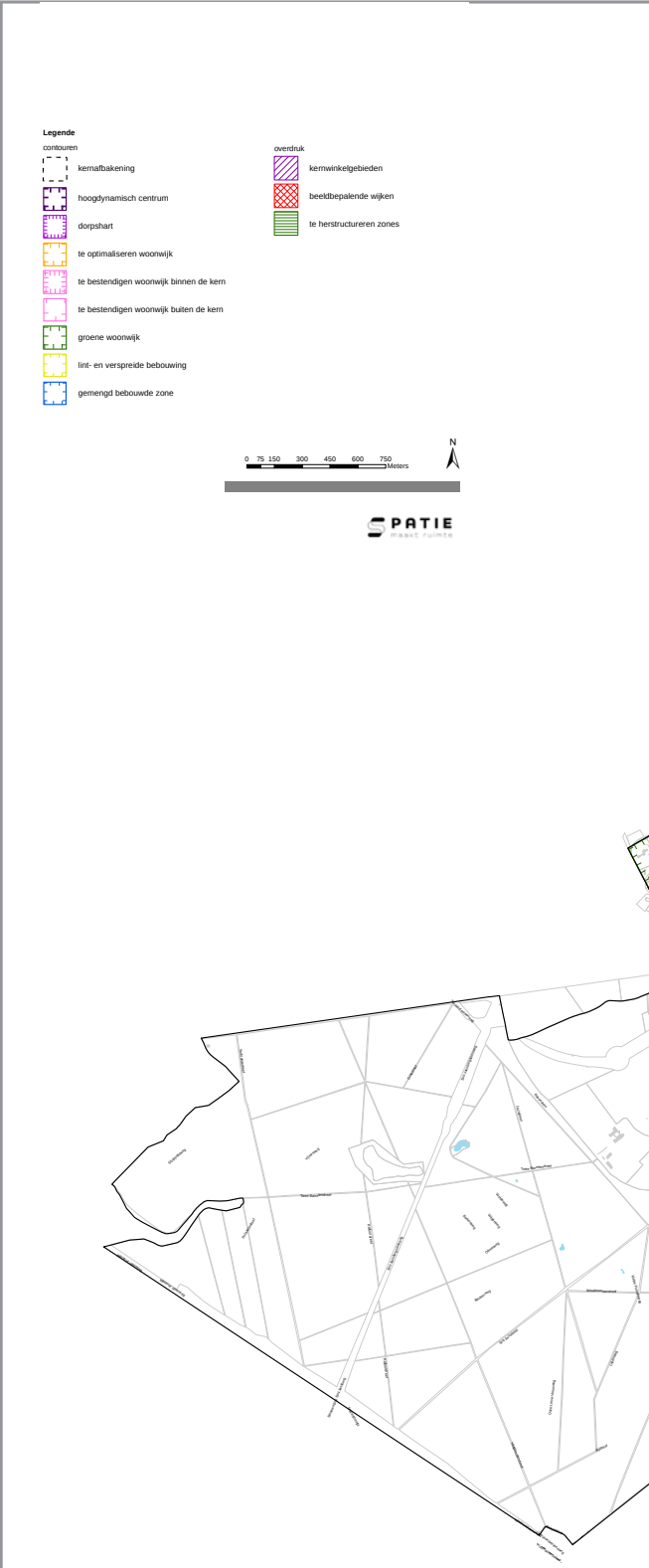
Inhoudelijk toepassingsgebied: privaat domein

Het openbaar domein en de (delen van) percelen die tot het publiek domein behoren door gebruik worden niet door voorliggende verordening gevat.

Inhoudelijk toepassingsgebied: niet voor bepaalde woonvormen

Het zorgwonen is decretaal geregeld en 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 halfopen 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.

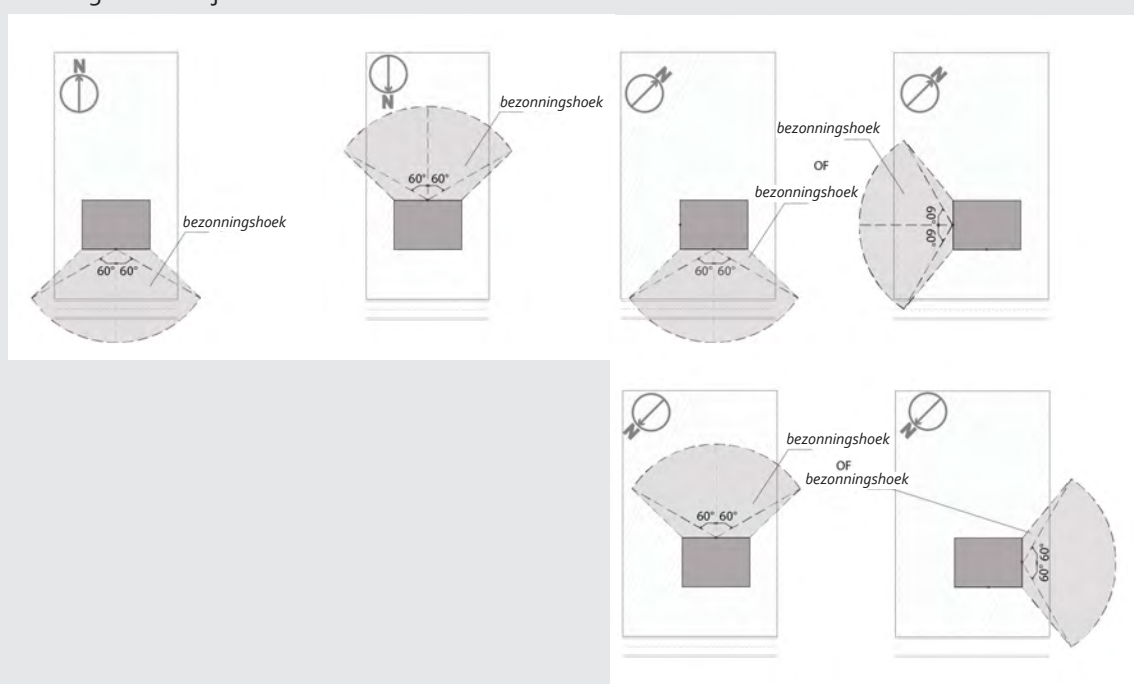
Bebouwd / bebouwde oppervlakte

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

Bezonningshoek

De voorschriften laten uitzonderlijk kap toe voor bepaalde bomen die binnen de 'bezonningshoek' en op minder dan 15m van de woning staan.

Die zone van de bezonningshoek in horizontale zin wordt gemeten vanuit 'het vertrekpunt', in zuidelijke richting, in zuidwestelijke richting (tot 60° westwaarts) of in zuidoostelijke richting (tot 60° oostwaarts) tot maximaal 15m van het 'vertrekpunt'. Deze waaier wordt vervolgens verbonden met de hoekpunten van de gebruikte lijn.

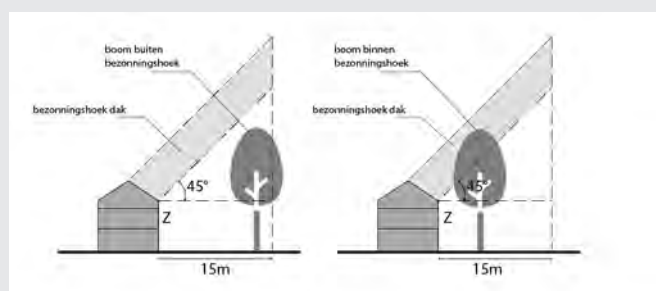


DEFINITIES

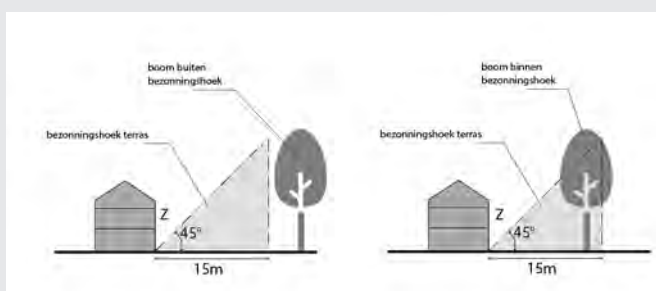
De zone van de bezonningshoek in verticale zin wordt gemeten vanuit 'het vertrekpunt' onder een hoek van 45° en tot max. 15m in horizontale afstand.

Als 'vertrekpunt' geldt:

- bij uitzonderlijke kap voor zonnepanelen: het midden van de meest zuidelijk gerichte kroonlijst van het dakvlak waarop de zonnepanelen (voorzien) zijn;



- bij uitzonderlijke kap voor terrassen en zwembaden: het midden van de meest zuidelijk gerichte gevel aan de kant waar het terras of het zwembad zijn gelegen (of voorzien), gemeten ter hoogte van het maaiveld.



"Gelegen binnen" betekent dat de kruin van de boom geheel of voor een aanzienlijk deel in deze zone ligt en dus niet met een beperkte snoei buiten de bezonningshoek kan worden gebracht. De beoordeling hiervan ligt bij de vergunningverlenende overheid die zich hierbij kan baseren op het advies van de groenexpert.

Bomenlijst

De boomsoortenlijst in het kader van het bomenbeleidsplan, in bijlage gevoegd bij deze verordening. De boomsoorten die in deze boomsoortenlijst aangeduid zijn als 'aanplant onder toezicht', 'aanplant wordt afgeraden' en 'aanplant verboden' (aanduiding met roze tot roodbruine kleur in de lijst) worden buiten beschouwing worden gelaten voor toepassing in deze verordening en niet beschouwd als onderdeel van de bomenlijst. Het gaat immers om soorten die net níét gewenst zijn.

De bomenlijst is informatief en ondersteunend aan deze verordening, m.u.v. één voorschrift (kapverbod mogelijk voor verbetering van de ecologische structuur > in dit geval moet gecompenseerd worden met bomen uit deze lijst).

DEFINITIES

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 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.

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)

DEFINITIES

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 carport, een luifel, een aan de zijkanten afgesloten openlucht douchecabine of opslagruimte, ...

Dakverdieping

De dakverdieping is de bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1.00 meter onder de kroonlijst bevindt en die zich (met uitzondering van dakkapellen) bevindt binnen een profiel bepaald door vanaf de kroonlijst van voor- en achtergevel een lijn onder 45° uit te zetten. De dakkapellen die buiten dit profiel mogen vallen beslaan niet meer dan 2/3 van het dakvlak en behouden een afstand van min. 1m ten opzichte van de zijdelingse en onderste rand van het dakvlak. De nokhoogte is beperkt tot 6m gemeten vanaf onderzijde kroonlijst.

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 ertegen gebouwd is maar geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft (garagebox, tuinhuis, poolhouse, ...).

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 dicht bij 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.

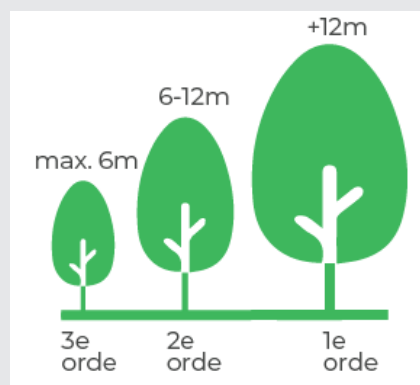
Gebouwen die qua inplanting of afmetingen erg verschillen van een gemiddelde hedendaagse woning gelden niet als referentie (bvb. Oude hoevetjes die op de rooilijn zijn ingeplant, solitaire appartementsblokken in een buurt waar verder bijna uitsluitend grondgebonden woningen voorkomen, ...).

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 bomenlijst gevoegd met 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

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

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

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. Hetzelfde geldt voor BPA's waar de maten van kavels afleesbaar zijn op het plan.

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.

Voor kavels gelegen in tweede orde* worden de maten genomen vanaf de kavelgrens met de voorliggende kavel. De (private) toegangsweg of oprit tot aan de voorzijde van de kavel wordt dus niet meegeteld in de kaveldiepte of kaveloppervlakte.

Enkel het gedeelte dat in de woonbestemming* is gelegen wordt meegerekend.

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;
- 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:
 - o Het volledige hoofdgebouw wordt geacht deel uit te maken van de woonbestemming
 - o 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
 - o De diepte is deze van de kavel met een beperking tot 50m vanaf de rooilijn*

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 uitgebaut.
 - Het voorzien van een decretaal vastgelegde vorm van sociaal wonen.
 - En zo verder.

DEFINITIES

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 definitief vastgesteld door de Provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant in juni 2024.

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 RUP' dan wordt verwezen naar het provinciaal RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' zoals definitief vastgesteld door de Provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant in juni 2024.

Stedenbouwkundige last

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

Substantiële uitbreiding van bebouwing

Er is sprake van een 'substantiële uitbreiding van bebouwing' 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 1/3 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) 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 en kavels

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 aan dezelfde straat, en die bereikbaar is 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 zone tussen de voorgevellijn* en de rooilijn*: bij ver achteruit geplaatste hoofdgebouwen wordt enkel de eerste 12m vanaf de rooilijn beschouwd als voortuinstrook. Bij hoekkavels wordt één van beide zijden genomen die vanuit het (geplande) gebruik van het hoofdgebouw – de ligging van voordeur en de toegangen – het meest aansluit bij de gebruikelijke interpretatie van voortuin. De diepte van de voortuin wordt gemeten in het midden van de voorgevel, loodrecht erop, tot aan de rooilijn. Bij kavels in tweede orde* telt de toegangsweg tot deze kavel (de strook tussen straat en de voorste perceelsgrens) niet mee als voortuin.
- 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 worden meegerekend. Waterdoorlatende halfverhardingen worden voor 75% van hun oppervlakte meegeteld.

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.

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.

DEFINITIES

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 woongelegenheid 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 Leuven

Deze verordening moet **samen** worden gelezen met de **bestemmingsvoorschriften** van het gewestplan Leuven, 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 oppervlakttes van bijgebouwen of verharding. In dit geval worden de bepalingen van deze verordening over de maximaal te bebouwen en verharden 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 12m² 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 Tervuren

AC De Zevenster - Markt 7A
3080 Tervuren
02 766 52 10

Contact gemeente:

Kristof Coeckelbergh
dienst Ruimte - Omgeving en Wonen

Ontwerper:**Spatie maakt ruimte VOF**

Kristine Verachttert en Muriel Degelin
Platte Lostraat 203
3010 Leuven

