

## RICHTINGGEVEND

## VERORDENEND

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDERING

## ESSENTIËLE ASPECTEN

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ART. 02. ZONE VOOR WOONPARK

De zone is bestemd voor wonen en gericht op het rustig verblijven in het groen. De woondichtheid is gelegen tussen 5 tot 10 woningen per ha. De streefdichtheid is 6 woningen per ha.

De nevenbestemmingen moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van het gebied niet overschrijden. De woonkwaliteit primeert en mag niet in gedrang gebracht worden.

Hotels en/of restaurants mogen in de zone voor woonpark voorkomen als ondergeschikte bestemming voor zover ze het algemeen geldende beeld van het woonpark niet schaden en de draagkracht van de zone niet overschrijden. De inplanting voor de ondergeschikte bestemming is zoals de inplanting voor de hoofdbestemming.

De uitgangspunten die aan de basis liggen van de gewenste ruimtelijke structuur, vormen tevens het toetsingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. Hierbij wordt vooral gedacht aan het behoud en de versterking van het bestaande parkkarakter. Belangrijk hierbij is de bebouwde oppervlakte ten opzichte van het niet-bebouwde gedeelte en de aanleg van hoogstammig groen langs alle zijden van het perceel.

Hoofdbestemming =  
wonen

Eén eengezinswoning per perceel

Mogelijke

nevenbestemming =  
kantoren, diensten en/of vrije beroepen

Ondergeschikte bestemming = hotels en restaurants

Respect voor parkkarakter met hoogstammig (loof)groen

**Bestemming**

Hoofdbestemming wonen:

- Eén eengezinswoning per perceel.
- Als nevenbestemming zijn toegelaten kantoren, diensten en vrije beroepen indien ze verbonden zijn met de woonfunctie. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming zal maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedragen.

Ondergeschikte bestemming hotels en restaurants:

- Een wooneenheid verbonden aan hotels en/of restaurants is verplicht.

**Inplanting en bouwvorm**

Bouwvorm

Open bebouwing

Inplanting van de bebouwing

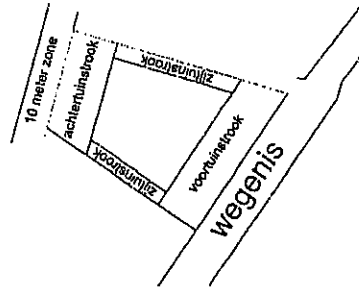
Zone 1

Voor percelen die grenzen aan wegenis:

- Percelen met een minimum oppervlakte van 30 are.
- Perceelsbreedte van minimum 40 meter.
- Voor- en achtertuinstrook van minimum 15 meter.
- Zijtuinstrook van minimum 5 meter.
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m<sup>2</sup>.

Voor achterin gelegen percelen:

- Minimum perceelsoppervlakte van 30 are.
- Toegangsbreedte van minimum 5 meter aan wegenis in volle eigendom supplementair aan de oppervlakte van 30 are.
- Inplanting op minimum 10 meter ten opzichte van de perceelscheiding van het perceel gelegen aan de wegenis (voortuinstrook).
- Inplanten op minimum 10 meter ten opzichte van de andere perceelsgrenzen (zijtuin- en achtertuinstrook).
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m<sup>2</sup>.



Er wordt tevens gestreefd naar een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur. Bij de inplanting, de vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze dient niet enkel rekening gehouden te worden met het eigen perceel, maar dient men tevens te zorgen voor een kwalitatieve relatie met het parkkarakter, het openbaar domein en de omliggende kavels en/of woningen.

In de zone voor woonpark worden twee gebieden onderscheiden.

Zone 1 voor wonen op grotere percelen met een gewenste perceelsoppervlakte van 30 are en een perceelsbreedte van 40 meter.

Zone 2 voor wonen op kleinere percelen met een gewenste perceelsoppervlakte van 15 are en een perceelsbreedte van 25 meter.

Afwijking van deze opgelegde maatvoering voor percelen is enkel mogelijk voor bestaande niet bebouwde percelen. Bestaande onbebouwde percelen zijn de kadastraal begrensde gronden zonder constructie voor bewoning zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand. De afwijking bedraagt maximum 10%. Ze wordt toegepast ofwel op de perceelsoppervlakte ofwel op de perceelsbreedte en dus niet op beide.

- Een vergunning in zone 1 kan toegestaan worden voor percelen van 27 are met een minimum

De minimum perceelsoppervlakte is te rekenen vóór de grondafstand.

Een afwijking van maximum 10% van de maatvoering kan in geval van bestaande percelen ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte.

#### Zone 2

- Percelen met een minimum oppervlakte van 15 are.
- Perceelsbreedte van minimum 25 meter.
- Voor- en achtertuinstrook van minimum 10 meter.
- Zijtuinstrook van minimum 5 meter.
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,20 met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m<sup>2</sup>.

Voor achterin gelegen percelen:

- Minimum perceelsoppervlakte van 15 are.
- Toegangsbreedte van minimum 5 meter aan wegnis in volle eigendom supplementair aan de oppervlakte van 15 are.
- Inplanting op minimum 10 meter ten opzichte van de perceelscheiding van het perceel gelegen aan wegnis (voortuinstrook).
- Inplanten op minimum 5 meter ten opzichte van de andere perceelsgrenzen (zijtuin- en achtertuinstrook).
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,20 met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m<sup>2</sup>.

De minimum perceelsoppervlakte is te rekenen vóór de grondafstand. Een afwijking van maximum 10% van de maatvoering kan in geval van bestaande percelen ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte.

#### De hierna volgende bepalingen zijn van toepassing op zone 1 en 2

##### Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitgangspunten zijn van toepassing op beide zones.

Elke ingreep moet gebeuren met respect voor het waardevolle parkkarakter van de omgeving.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle buitenvlakken dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. Gevelbekledingen in kunststof en metaal is niet toegelaten.

## RICHTINGGEVEND

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

## ESSENTIËLE ASPECTEN

perceelsbreedte van 40 meter of voor percelen van 30 are met een perceelsbreedte van 36 meter.

- Een vergunning in zone 2 kan toegestaan worden voor percelen van 13,5 are met een minimum perceelsbreedte van 25 meter of voor percelen van 15 are met een perceelsbreedte van 22,5 meter.

De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe maximaal 3.00 meter.

Dakvensters en standvensters worden toegelaten onder voorwaarden. Standvensters zijn uitbouwen in het dak met een verticale wand evenwijdig aan de gevel. Deze worden alleen voorzien bij bebouwing met één bouwlaag.

Onder bijgebouwen wordt verstaan: gebouwen in de vorm van bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), accommodatie bij zwembad of tennisterrein, carports en garages. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan het hoofdgebouw en vormen er architecturaal één geheel mee. Zij worden met gelijkwaardige materialen afgewerkt.

Het behoud en de versterking van het parkkarakter is een essentieel aspect in het plan. Hoogstammig groenaanleg, bij voorkeur loofbomen, wordt voorzien op de niet bebouwde delen.

## VERORDENEND

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Het verwerken van zonnepanelen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 20% van het dakoppervlak waar in ze zijn verwerkt. Dakbedekkingmateriaal in helle kleuren en gegolfde platen worden niet toegelaten evenals verglaasde pannen, asfalt papier bij hellingen van meer dan 10 graden.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte in beide zones is maximum 2 bouwlagen.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 7 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 meter boven het peil van de aanliggende weg voor percelen palende aan de straat met een maximum van 0,30 meter boven het maaiveld.
- Voor achterin gelegen percelen moet de dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag gelegen zijn op 0,30 meter boven het maaiveld.
- In het dakvolume mag slechts één woonlaag in meer ingericht worden.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Dakhelling minimum 5°.

Dakvensters en standvensters

a. Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- De breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte en niet meer dan 1/5 van de dakoppervlakte.
- De hoogte ervan niet meer bedraagt dan 1,20 meter.
- Ze opgericht worden op maximum 0,60 meter achter de voorgevel bouwlijn.

b. De gezamenlijke breedte van standvensters bedraagt niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte en de hoogte ervan bedraagt niet meer dan 2 meter boven de kroonlijst.

Garages en bijgebouwen (=losstaande gebouwen)

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Per eengezinswoning is een garage of overdekte autostelplaats verplicht. Deze mogen als bijgebouwen voorzien worden. In de voortuinstrook kunnen geen bijgebouwen opgetrokken worden. Bij percelen die grenzen aan wegenis kunnen bijgebouwen enkel voorzien worden in de achteruinstrook.

- De maximum oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 50m<sup>2</sup>.
- Inplanten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdvolume.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand, is maximaal 3 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Dakvorm is vrij met beperking van de nokhoogte tot maximaal 5 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De dakhelling bedraagt minimum 5 graden.
- De gevelmaterialen zijn identiek aan deze van het hoofdgebouw.

Houten tuinhuisjes kunnen opgericht worden, uitgevoerd in geïmpregneerd FSC-hout (Forest Stewardship Council of raad voor verantwoord bosbeheer).

- Maximale oppervlakte van 16m<sup>2</sup>.
- Maximale dakhelling van 30°.
- In groen omkadering en aan het zicht onttrokken.
- In te planten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 3 meter gemeten vanaf het maaiveld.

Niet - bebouwde zone

Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.

In de voortuinstrook en de zijtuinstrook kunnen de nodige toegangen voorzien worden in verharde oppervlakte die uit te voeren zijn in waterdoorlatende materialen. Slechts 10% van de oppervlakte van deze zones mag ingenomen worden door verharde oppervlakten.

In de achteruinstrook wordt de aanleg van verhardingen, terrassen, zwembaden en tennisterreinen toegelaten met een maximum van 20% van de totale oppervlakte van deze zone.

RICHTINGGEVEND

VERORDENEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Perceelsafsluitingen

- Afsluitingen worden gerealiseerd in levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt met een maximale hoogte van 2 meter.
- Toegangspoorten worden toegelaten met een maximum hoogte van 2,50 meter.
- Scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

Publiciteit

Publiciteit volgens artikel 01 -1.3.3.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden door nieuwe hoogstammige inheemse loofbomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd. Bij omschakeling van naaldbomen naar loofbomen moet per drie naaldbomen een inheemse hoogstammige loofboom worden geplant. Bij omschakeling van naaldbomen naar naaldbomen moet per naaldboom één hoogstammige naaldboom worden geplant.

Te behouden verkavelingen

Verkavelingen waar de afwijking van de maatvoering ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte groter is dan het toegestane maximum 10% blijven behouden. Volgende verkavelingen blijven behouden:

1. V/8/62, dd 05/10/1962 – 140 FL 4
2. V/23/62, dd 22/12/1962 – 140 FL 15
3. V/10/67, dd 24/03/1967 – 140 GL 153

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDERING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- 4. V/19/67, dd 22/08/1967 - 140 FL 162
- 5. V/27/67, dd 03/08/1967 - 140 GL 169
- 6. V/28/67, dd 03/08/1967 - 140 GL 170
- 7. V/24/68, dd 11/10/1968 - 140 GL 202
- 8. V/23/69, dd 09/05/1969 - 140 GL 237
- 9. V/38/69, dd 25/09/1969 - 140 GL 254
- 10. V/14/70, dd 09/06/1971 - 140 FL 286
- 11. V/39/70, dd 23/09/1971 - 140 GL 370
- 12. V/9/71, dd 10/11/1971 - 140 GL 321
- 13. V/25/72, dd 28/09/1972 - 140 GL 393
- 14. V/9/84, dd 18/10/1984 - 140 VK 139
- 15. V/7/92, dd 19/11/1992 - 140 VK 287
- 16. V/18/98, dd 06/08/1998 - 140 VK 393
- 17. V/25/01, dd 04/07/2002 - 140 VK 472



BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE  
ZITTING VAN **04 JULI 2002** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° (1) de voorwaarden vermeld in het besluit van 17.06.2002 van de gemeenteraad na te leven :  
**verharding van de toegangswegen moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen**

**2° (2) De door verkavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften te vervangen door deze van toepassing binnen het bijzonder plan van aanleg nr. III De Boszone , met uitsluiting van art. 3.2c, art. 3,3 d voor de loten 2,3,4 en 5 wat betreft de inplanting en de maximum bebouwde oppervlakte ,waarvoor de aanduidingen op het verkavelingsplan aangaande de inplanting en de maximum bebouwde oppervlakte van toepassing zijn en art.3.2 c en art.3.3 c voor lot 1 waar op de voorgestelde inplantingszone een achteruitbouwstrook van 15 m. t.o.v. de rooilijn moet worden toegepast in plaats van de voorgestelde minimum 12 m. tot 15 m. uit de as van de straat.**

**3° - stipt de lasten en voorwaarden vermeld in de aangehechte bijlage A na te leven;  
- de voorwaarden vermeld in het schrijven van Bos & Groen dd. 19.02.2002 na te leven;**

(1) De verkaveling mag in nihil fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (3) :

fase 1 : ///

fase 2 : ///

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

**Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996**

Art. 44 Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 57 en 58 van dit decreet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Vlaamse regering krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

(...)

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college en geeft daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens een bouwvergunning schorsen wanneer hij van oordeel is dat de overeenkomstige de bouwvergunning of het bijbehorende dossier geplande werken, handelingen of wijzigingen een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Vlaamse regering heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan van aanleg of het opmaken van een bijzonder plan van aanleg strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

GEVISEERD OM GEVOEGD TE WORDEN BIJ DE BERAADSLAGING  
VAN DE GEMEENTERAAD DD 17 JUNI 2002

In opdracht:  
De Secretaris,  
R. Mariën



De Burgemeester,  
Mevr. Scheepers Ann

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Afdeling Bos & Groen - Vlaams-Brabant  
Waaistraat 1, 3000 Leuven  
Tel. 016 - 21 12 27 - Fax 016 - 21 12 30  
E-mail : bos.groen.vbr@lin.vlaanderen.be

Gemeentebestuur Keerbergen  
t.a.v. H. Schepers  
Gemeenteplein 10  
3140 Keerbergen

Coll 28/2.

**uw kenmerk**  
HS-LV - V.25/01  
**vragen naar/e-mail**  
Raf Van Weddingen  
Ir. Dries Gorissen

**ons kenmerk**  
B&G/PB/DIB13.1 319/02  
**telefoonnummer**  
016/21.12.27

**Bijlagen**  
origineel dossier  
**Datum**  
19 februari 2002



Betreft : Adviesvraag **verkavelingsaanvraag**  
Aanvrager : Dekrem Wilfried namens Con. Faes-Schippers  
Ligging : Nindsebaan-Kempervendreef, afd 2 sie G nrs. 246d,  
248g, 248h  
Ontvangen op 13/02/02

Geachte,

U vroeg advies over de verkavelingsaanvraag en het bijbehorende  
compensatievoorstel referentienummer HS-LV - V.25/01.

Volgens het gewestplan Leuven , ligt deze aanvraag in woonparkgebied.

De kavel is bezet met naaldhout.

Het Bosbeheer heeft geen bezwaar tegen de ontbossing zoals ze werd  
opgenomen in de verkavelingsaanvraag en keurt het bijgevoerde  
compensatievoorstel goed

De afdeling Bos & Groen wil aandacht vestigen op de naleving van de  
voorwaarden conform de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de  
inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de  
gewestplannen. Uit het dossier blijkt onvoldoende dat ook aan deze  
voorwaarden zal voldaan worden.

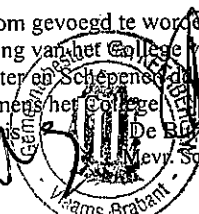
Het compensatiedossier is geregistreerd onder nummer

**COMP/02/0023/VB.**

Volgende voorwaarden moeten in de verkavelingsvergunning worden opgenomen

1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 11400 m<sup>2</sup>. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven
2. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige compensatie werd gegeven
3. De verkaveling moet voldoen aan punt 6.1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997.

Geviseerd om gevoegd te worden bij de  
beraadslaging van het College van  
Burgemeester en Schepenen dd 04.07.2002  
Namens het College  
De Secretaris, De Burgemeester,  
R. Mariën Mevr. Scheepers Ann





1. Toepassing van de omzendbrief van 8 juli 1997 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

- Oppervlakte van de percelen schommelen tussen 49a 95ca en 33a 50ca.
- Bebouwbare oppervlakten bedragen elk 250 m<sup>2</sup> (max. 250 m<sup>2</sup> x aantal kavels)
- Inname grasperken, speelruimten edg. mogen slechts max 10 % van de tuinzone bedragen.
- Per perceel moet 2/3 van het hoogstammig groen behouden blijven.

2. Toepassing van art. 90bis van het Bosdecreet

De te ontbossen bosoppervlakte bedraagt 11400 m<sup>2</sup> en is aangeduid op het verkavelingsplan.

Elke individuele bouwheer van ieder lot dient zich aan deze verkavelingsvoorschriften te houden. Indien men ervan wil afwijken en nog bijkomend wil ontbossen moet de eigenaar een wijziging van de voorschriften vragen via de procedure van de verkavelingswijziging (art. 132 van het decreet van 18 mei 1999). Uiteraard moet de eigenaar dan ook een individuele stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing aanvragen en een bijkomend compensatievoorstel indienen.

*Opmerking :*

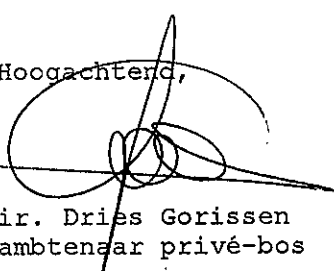
*Bosresten smaller dan 10 meter kunnen geen functie als bos meer vervullen. Voor zover nodig zijn ze bijgeteld bij de oppervlakte te ontbossen bos. Dit betekent niet dat de aanwezige hoogstammen kunnen geveld worden, gelet op de te respecteren normen voor 'woonparkgebied'. Voor verdere vellingen in deze stroken moeten de verplichtingen van de stedenbouwwetgeving gerespecteerd worden.*

Daarnaast vestig ik uw aandacht op artikel 2 §5, 4° van het decreet van 17 februari 17 juli 2000 (houdende wijziging van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990) dat stelt dat de verkavelingsvergunning slechts vervreemding toelaat nadat volledige compensatie werd gegeven.

Als bijlage zenden wij U het originele, door het Bosbeheer ondertekende, dossier terug voor verdere afhandeling. Het originele compensatieformulier maakt integraal deel uit van de verkavelingsvergunning. Mag ik U vragen, met het oog op de verdere opvolging van deze dossiers, een afschrift van de uitgereikte vergunning toe te sturen aan de woudmeester

Met eventuele vragen kan U ons bereiken op het nummer 016/21.12.27.

Hoogachtend,



ir. Dries Gorissen  
ambtenaar privé-bos