



leuven

Gemeenteraad

zitting van 27 januari 2025

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Ruimte en Onroerend Erfgoed

Besluit

Goedgekeurd

Algemene bouwverordening stad Leuven - Gedeeltelijke herziening 2024 - Definitieve vaststelling - Goedkeuring (2025_GR_00009)

SAMENSTELLING

Aanwezig:

Carl Devlies, voorzitter van de gemeenteraad;

Mohamed Ridouani, aangewezen-burgemeester; Dirk Vansina, schepen; Lalynn Wadera, schepen; Thomas Van Oppens, schepen; Bieke Verlinden, schepen; Bert Cornillie, schepen; Karin Brouwers, schepen; Lothe Ramakers, schepen; Christophe Stockman, schepen; Lies Corneillie, schepen; Ann Li, raadslid; Anna Roos Brimco Melotte, raadslid; Anton Nilis, raadslid; Aynur Tasdemir, raadslid; Bart Meulemans, raadslid; Bruno Tobback, raadslid; Daniela El-Kadi, raadslid; David Dessers, raadslid; Debby Appermans, raadslid; Els Van Hoof, raadslid; Frieda Aerts, raadslid; Frouke Wouters, raadslid; Hagen Goyvaerts, raadslid; Hannes De Geest, raadslid; Irma De Wolf, raadslid; Jan Thomas Roefs, raadslid; Jasmien Beckers, raadslid; Karen Van Herck, raadslid; Karine Op de Beeck, raadslid; Katelijne Dedeurwaerder, raadslid; Katrien Vermijlen, raadslid; Lies Verlinden, raadslid; Lisa Jiroflee, raadslid; Mauro Michielsens, raadslid; Myriam Welkenhuysen, raadslid; Natalie Haine, raadslid; Pieterjan Vangerven, raadslid; Ruben Geleyns, raadslid; Sander Vanmaercke, raadslid; Sarah Mohamed Khalif, raadslid; Surya Dhakal, raadslid; Veerle Bovyn, raadslid; Yu-Chun Liao, raadslid; Zeger Debyser, raadslid

Geertrui Vanloo, algemeen directeur

Afwezig bij dit punt:

Daisy Kaerts, raadslid; Katja Hermans, raadslid

STATUS

Goedgekeurd met unanimitéit

BESCHRIJVING

Beknpte samenvatting

Op 21 juni 2024 keurde het college het ontwerp van 'herziening algemene bouwverordening Leuven 2024' goed. Na goedkeuring van het ontwerp werd advies gevraagd aan het departement Omgeving, de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de GECORO en werd een openbaar onderzoek georganiseerd. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling, afdeling Ruimte en Onroerend Erfgoed en afdeling Bouwen, Wonen en Milieu, behandelden de resultaten van het openbaar onderzoek en de adviezen, wat tot enkele beperkte aanpassingen leidt aan het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening en brengt hierover advies uit aan de gemeenteraad. De gemeenteraad gaat nu over tot definitieve vaststelling van de 'herziening algemene bouwverordening Leuven 2024'.

Regelgeving: bevoegdheid

- de gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt de bevoegdheid bij de totstandkoming van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in artikel 2.3.2.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening regelt de bevoegdheid bij de totstandkoming van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in artikel 2.3.2.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° Decreet Algemeen Milieubeleid (DABM) en is bijgevolg onderhevig een milieueffectenrapportage.

Fasering

De procedure voor de gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening in 2024 verloopt als volgt:

- voorontwerp verordening en plan-m.e.r.-screening: goedgekeurd door het college (22 maart 2024);
- adviesperiode over de plan-m.e.r.-screening: 30 dagen + eventueel rappelperiode van 14 dagen (maart - april 2024);
- beslissingstermijn team MER over de plan-m.e.r.-screening: 30 dagen (mei - juni 2024);
- ontwerp verordening: goedgekeurd op college (21 juni 2024);
- adviesperiode over ontwerp verordening: 30 dagen (juli 2024);
- openbaar onderzoek over ontwerp verordening: 30 dagen (5 september 2024 - 4 oktober 2024);
- verwerken adviezen en openbaar onderzoek verordening (oktober 2024);
- definitieve verordening: goedkeuring op gemeenteraad (januari 2025).

Argumentatie

De algemene bouwverordening van de stad Leuven is gericht op het behoud en versterken van een aantrekkelijk woon-, werk en leefmilieu voor huidige en toekomstige bewoners van de stad. Dit betekent in de eerste plaats dat zowel de kwaliteit van de gebouwen op zich als de stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimere omgeving gevrijwaard moeten blijven en dat er gestreefd wordt naar een economisch en rationeel grondgebruik. De verordening moet het verder ook mogelijk maken om in te spelen op de behoeftes van verschillende doelgroepen en kansen te creëren voor interessante projecten.

De algemene bouwverordening dateert van 2010 en werd een eerste maal gedeeltelijke herzien in 2013. 10 jaar later is de algemene bouwverordening opnieuw aan herziening toe. Enerzijds is het aangewezen de voorbereiding van een volledige en zeer grondige herwerking van de volledige algemene bouwverordening op te starten, anderzijds is het aangewezen met een gedeeltelijke herziening in 2024 een dringende oplossing te bieden voor enkele ongewenste opdelingen van woningen die zeer frequent worden aangevraagd. Het gaat met name over:

- opdelingen van bestaande woonentiteiten in zeer kleine woonentiteiten in het kernwinkelgebied;
- opdelingen van gezinswoningen boven horeca;
- opdelen van bestaande gezinswoningen tussen 110 m² en 300 m² (met uitzondering van de 'kotmadam-formule').

Schrappen van de opdelingsmogelijkheden in kernwinkelgebied

De algemene bouwverordening is onder meer gericht op het behoud van een aangenaam woonmilieu in de stad. Een divers aanbod aan woningtypes, gericht op verschillende doelgroepen en het vermijden van te grote concentraties aan woningtypes in bepaalde buurten, is daar een belangrijk onderdeel van. In de ABL vertaalt dit principe zich onder meer in het beschermen van het aanbod aan ruime eengezinswoningen (hoofdstuk 4). Zonder deze bescherming zouden

eengezinswoningen stelselmatig opgedeeld worden in kleine woonunits. Ook wil de stad in nieuwe projecten een voldoende groot aanbod aan ruimere woonunits gerealiseerd zien. Daarom wordt er een minimale gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m² bij meergezinswoningen (artikels onder 3.3) opgelegd.

Voor beide regels bestaat een uitzondering voor panden in het kernwinkelgebied. Deze uitzondering gaat terug naar de eerste verordening daarover uit 2003. De uitzondering voor het kernwinkelgebied was gebaseerd op twee ideeën. Enerzijds werd het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter van dit kernwinkelgebied minder aantrekkelijk beschouwd voor gezinswoningen. Anderzijds gold de mogelijkheid om de bovenverdiepingen op te delen als een economische stimulans om de toen aanwezige leegstand boven de winkels op te lossen.

Anno 2024 is er nog maar amper sprake van leegstand op de bovenverdiepingen in het kernwinkelgebied. Amper 97 woonentiteiten in het kernwinkelgebied zijn opgenomen in het leegstandsregister. Het huidige kernwinkelgebied heeft een goede bezetting van de bovenverdiepingen, mede dankzij het beleid van de laatste 20 jaar om het wonen op de bovenverdiepingen te stimuleren en de groeiende vraag naar woonaanbod. Ook de premiereglementen om het 'wonen boven winkels' te stimuleren werden reeds begin 2014 ingetrokken omdat het doel bereikt was.

Thans slaat de balans in de andere richting door. Steeds meer kwaliteitsvolle grotere woningen in het kernwinkelgebied, die voldoende troeven hebben op de woningmarkt, worden opgedeeld naar kleinere wooneenheden. Van de ongeveer 1.200 panden in het kernwinkelgebied is bijna 40% opgedeeld in zeer kleine wooneenheden (kamers en studio's).

Om een gezonde bewonersmix in het kernwinkelgebied te blijven garanderen is het aangewezen ook in het kernwinkelgebied het resterende aanbod aan grotere woningen te beschermen door de toepassing van dezelfde regels als in de omliggende wijken. Dit betekent dat de regels met betrekking tot het opdelen van eengezinswoningen én de regels met betrekking tot de gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m² bij meergezinswoningen ook in het kernwinkelgebied van toepassing worden.

Bescherming van gezinswoningen boven horeca

Hoofdstuk 4 van de ABL bevat bepalingen die het (reeds beperkte) aanbod van gezinswoningen beschermen tegen opdeling. De regels over opdelen zijn tot op heden niet van toepassing voor panden waar een vergunde horecafunctie is gevestigd. Deze werden minder geschikt beschouwd als gezinswoningen. Dit wordt bijgestuurd omdat de aanwezigheid van horeca in het gebouw (bijvoorbeeld een broodjeszaak of een koffiehuis) zeker niet altijd leidt tot zodanige hinder dat er geen aangename gezinswoning mogelijk is.

Beperken van opdelingsmogelijkheden van eengezinswoningen

Reeds sinds 2003 bestond in Leuven de "Stedenbouwkundige verordening betreffende het opdelen in meerdere wooneenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen", met het doel om het aanbod van grote woningen te beschermen, te vrijwaren tegen opdeling of functiewijziging. Reeds in deze eerste verordening werd een uitzondering voorzien voor bewoner-eigenaars om het gebruik van de woning te kunnen laten evolueren op basis van de gezinssituatie zolang een voldoende grote woning overblijft en het aantal bijkomende wooneenheden beperkt wordt tot drie kamers of één andere woning. De regels over opdelen werden in 2010 opgenomen in de ABL. De uitzondering voor bewoner-eigenaars werd mee overgenomen in de ABL.

In de herziening van de ABL in 2013 werd deze uitzonderingsregel verfijnd en verdeeld in een 'permanente opdeling' die ook voor niet-bewonende eigenaars kan worden aangevraagd, en een 'tijdelijke opdeling' voor bewoner-eigenaars met versoepelde voorwaarden (de zogenaamde kotmadam-formule). Enkel deze tijdelijke opdeling valt onder de geest van de oorspronkelijke verordening (levenslang wonen met de nodige flexibiliteit). Er werd nooit een toelichting geschreven bij de uitgebreide permanente opdelingsmogelijkheid van 2013.

De permanente opdeling leidt in de praktijk regelmatig tot de aparte verkoop van de opgedeelde wooneenheden en is een vastgoedstrategie geworden die de grotere gezinswoningen permanent verkleint naar 110 m². Door deze gulle permanente opdelingsmogelijkheid van elke eengezinswoning, rust er een grote vastgoeddruk op woningen tussen 150 en 300 m², waardoor dit type woningen dreigen te verdwijnen. (Conform artikel 4.2.1.4 kan je de nog grotere woningen wel weer opdelen

onder voorwaarde van behoud van een ruim gezinsappartement en een gezonde mix). Om het resterende (kleine) aanbod van middelgrote eengezinswoningen te beschermen is het wenselijk om enkel nog tijdelijke opdelingen toe te laten voor eigenaar-bewoners. De kotmadam-formule blijft met andere woorden wel van toepassing.

Technische aanpassingen

De herziening bevat ook enkele technische wijzigingen die geen inhoudelijke wijziging betreffen. Het gaat bijvoorbeeld over wijzigingen aan spelfouten, foutieve verwijzingen naar andere artikels rechtzetten, verwijzingen naar verouderde wetgeving aanpassen, definities verduidelijken, enzovoort.

Plan-m.e.r.-screening

Het college keurde in zitting van 22 maart 2024 het voorontwerp van verordening en de plan-m.e.r.-screening goed. Deze plan-m.e.r.-screening is voorgelegd voor advies aan het Departement Omgeving, het provinciebestuur Vlaams-Brabant en het agentschap Onroerend Erfgoed. Er waren geen aanpassingen aan het voorontwerp en de plan-m.e.r.-screening nodig op basis van de adviezen. Nadien is de plan-m.e.r.-screening, samen met de adviezen, voorgelegd aan het team MER Vlaanderen. Het team MER heeft bevestigd dat de herziening van de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Ontwerpverordening

Het ontwerp van verordening werd door het college goedgekeurd op 21 juni 2024. Conform artikel 2.3.2. §2 van de VCRO legde het college het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Tevens conform artikel 2.3.2. §2 onderwierp het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek liep van 5 september tot en met 4 oktober 2024.

Definitieve verordening

De adviezen en de ingediende reacties tijdens het openbaar onderzoek zijn behandeld in een nota (zie bijlage) waarin ook de voorgestelde aanpassingen aan het ontwerp van verordening beschreven staan.

BESLUIT

Artikel 1

Kennis te nemen van de beslissing van het Team Omgevingseffecten dat de herziening van de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Artikel 2

Kennis te nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerp van 'herziening algemene bouwverordening Leuven 2024' en van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en het advies van de deputatie.

Artikel 3

De 'herziening algemene bouwverordening Leuven 2024' definitief vast te stellen.

BIJLAGEN

1. ABL_2024_MER.pdf
2. ABL_2024_definitief.pdf

3. ABL_2024_OO_behandeling_def.pdf

Getekend door

ALGEMENE BOUWVERORDENING STAD LEUVEN (fase 1)

Gedeeltelijke herziening 2024

**Dienst ruimtelijk beleid
Dienst bouwen**

Ontwerp goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 21-06-2024

Definitieve vaststelling door de gemeenteraad op xx-xx-xxxx

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op xx-xx-xxxx



HOOFDSTUK 0.

Toelichting

0.1. Situering binnen wettelijke context

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en haar latere wijzigingen, dat bepaalt dat gemeenten stedenbouwkundige verordeningen kunnen opmaken voor het hele grondgebied of delen ervan.

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een instrument om het gemeentelijk vergunningenbeleid inzake ruimtelijke ordening te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard, die gelden voor een deel of het geheel van het grondgebied.

0.2. Doelstellingen en opzet van de algemene bouwverordening

De algemene bouwverordening van de stad Leuven is gericht op het behoud en versterken van een aantrekkelijk woon-, werk en leefmilieu voor huidige en toekomstige bewoners van de stad. Dit betekent in de eerste plaats dat zowel de kwaliteit van de gebouwen op zich als de stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimere omgeving gevrijwaard moeten blijven en dat er gestreefd wordt naar een economisch en rationeel grondgebruik. De verordening moet het verder ook mogelijk maken om in te spelen op de behoeftes van verschillende doelgroepen en kansen te creëren voor interessante projecten.

De algemene bouwverordening heeft een groot geografisch toepassingsgebied en maakt bijgevolg vaak abstractie van zeer specifieke en contextgebonden problemen en/of karakteristieken. Verder is het zo dat regelgeving steeds schippert tussen het verhinderen van ondermaatse kwaliteit enerzijds en het mogelijk maken van vernieuwende en kwalitatief hoogstaande concepten anderzijds. Bovendien blijkt uit de praktijk dat “minder goede” projecten zich over het algemeen makkelijker “aan de regels kunnen houden” terwijl voor goede projecten vaak uitzonderingen moeten gemaakt worden.

Daarom is een afwijkingsmogelijkheid voorzien en expliciet opgenomen in de verordening. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project “op zich” bekeken wordt, als de impact op de omgeving.

Het moge duidelijk zijn dat projecten die aan alle regels van de verordening voldoen maar die onmogelijk positief kunnen worden beoordeeld vanuit het oogpunt goede ruimtelijke ordening of de gebruiksmogelijkheden voor de bedoelde functie, nog steeds door de vergunningverlenende overheid kunnen worden geweigerd.

De regels van de algemene bouwverordening zijn opgemaakt met het oog op invulprojecten, d.w.z. projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn: het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen. Voor grote stedenbouwkundige projecten (die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) zal vaak gewerkt worden met een ruimtelijk uitvoeringsplan. Zonder RUP zal voor deze grotere projecten veelal gebruik gemaakt moeten worden van de afwijkingsmogelijkheden. De verplichte motiveringsnota omvat dan een inrichtingsstudie die de kwaliteiten van het project omschrijft.

De tekst van de algemene bouwverordening bestaat uit een verordenend deel (linker kolom) en een toelichting (rechter kolom). Het verordenende deel bevat de bindende en dus “strikt na te leven” regels. De toelichting geeft “de geest” en doelstellingen van de regels weer of brengt een aantal voorbeelden ter verduidelijking aan en wordt als richtinggevend beschouwd bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

0.3. Historiek van de algemene bouwverordening Leuven

Voor de opmaak van de algemene bouwverordening in 2010 waren in Leuven reeds enkele verordeningen van kracht. Onderstaande verordeningen werden geïntegreerd in de algemene bouwverordening:

- Stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen (januari 2004). Deze verordening had tot doel het beschermen van woningen tegen opdeling in kleine woonentiteiten.
- Stedenbouwkundige verordening inzake toegang tot de verdieping (september 2005). Deze verordening wou de leegstand boven handelspanden tegengaan door de verplichtte realisatie van een aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen van handelspanden.

Algemene bouwverordening fase 1 (2010).

In de periode voor de opmaak van de algemene bouwverordening was het voor bouwheer en architect niet altijd eenvoudig om na te gaan welke documenten allemaal geraadpleegd dienden te worden en om vervolgens uit dit kluwen de juiste informatie te filteren. Bovendien bleef een belangrijk deel van de vereiste informatie moeilijk toegankelijk omdat ze vervat zat in een reeks vuistregels die nergens een formele neerslag kenden.

Om dit euvel te verhelpen werd een algemene bouwverordening opgemaakt. De algemene bouwverordening is in de eerste plaats een overzichtelijk en makkelijk te consulteren document waarin alle op Leuvens grondgebied van toepassing zijnde regels i.v.m. bouwen en verkavelen op een gestructureerde manier worden samengebracht. Op basis van de algemene bouwverordening (en de voor een bepaald gebied van kracht zijnde RUP's/ BPA's/...) moet bouwheer, architect, ontwikkelaar, ... zich een beeld kunnen vormen van de bouw mogelijkheden op een bepaald perceel.

Gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening fase 1 (augustus 2013)

In 2013 werd de algemene bouwverordening uit 2010 beperkt herzien. Belangrijkste wijziging was de toevoeging van een nieuw hoofdstuk inzake studentenhuysvesting.

Wat met fase 2 van de algemene bouwverordening?

Bij de opmaak van de algemene bouwverordening in 2010 was het de intentie om in een tweede fase alle bestaande gemeentelijke verordeningen te integreren in één document. Deze tweede fase is tot op heden echter niet uitgevoerd. Dit betekent dat er naast de algemene bouwverordening nog steeds enkele andere verordeningen van kracht zijn (zie 0.5.).

Tot nu is er gekozen voor beperkte gedeeltelijke herzieningen van de algemene bouwverordening van 2010 in functie van een aantal urgente noden. Op termijn zal de algemene bouwverordening echter integraal herzien worden waarbij alle artikels grondig onder de loep genomen worden.

0.4. Gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening fase 1 (2024)

In 2024 wordt opnieuw een gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening opgestart. Met deze gedeeltelijke herziening wil stad Leuven enkele ongewenste opdelingen van woningen tegengaan. Het gaat met name over:

- Opdelingen van bestaande woonentiteiten in zeer kleine woonentiteiten in het kernwinkelgebied.
- Opdelen van bestaande gezinswoningen tussen 110 m² en 300 m².
- Opdelingen van gezinswoningen boven horeca.

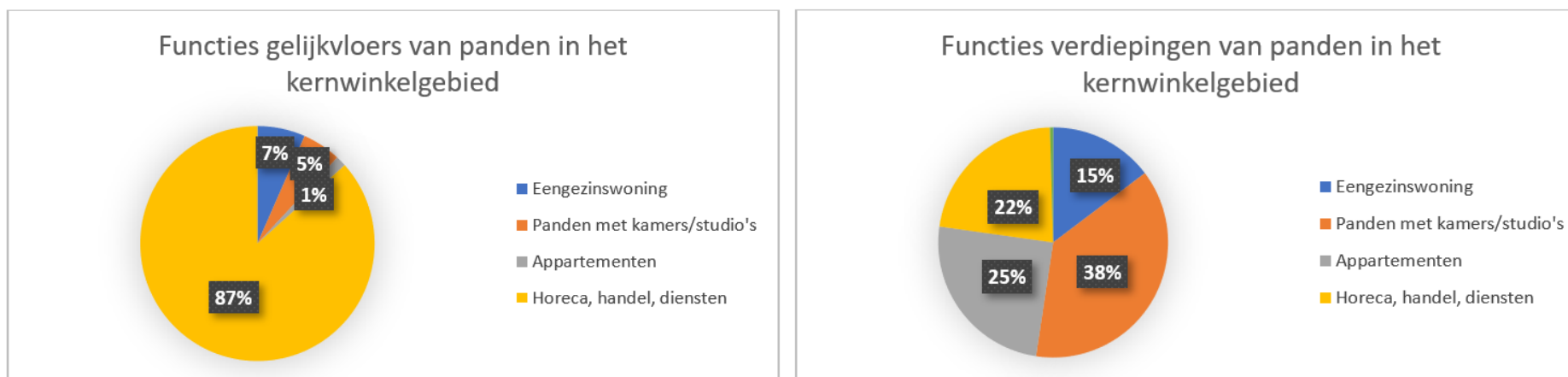
Opdelen in kernwinkelgebied

De algemene bouwverordening is onder meer gericht op het behoud van een aangenaam woonmilieu in de stad. Een divers aanbod aan woningtypes, gericht op verschillende doelgroepen en het vermijden van te grote concentraties aan woningtypes in bepaalde buurten is daar een belangrijk onderdeel van. In de ABL vertaalt dit principe zich onder meer in het beschermen van het aanbod aan ruime ééngezinswoningen (hoofdstuk 4). Zonder deze bescherming zouden ééngezinswoningen stelselmatig opgedeeld worden in kleine woonunits. Ook wil de stad in nieuwe projecten een voldoende groot aanbod aan ruimere woonunits gerealiseerd zien. Daarom wordt er een minimale gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m² bij meergezinswoningen (artikels onder 3.3) opgelegd.

Voor beide regels bestaat een uitzondering voor panden in het kernwinkelgebied. Deze uitzondering gaat terug naar de eerste verordening daarover uit 2003. De uitzondering voor het kernwinkelgebied was gebaseerd op twee ideeën. Enerzijds werd het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter van dit kernwinkelgebied minder aantrekkelijk beschouwd voor gezinswoningen. Anderzijds gold de mogelijkheid om de bovenverdiepingen op te delen als een economische stimulans om de toen aanwezige leegstand boven de winkels op te lossen.

Anno 2024 is er nog maar amper sprake van leegstand op de bovenverdiepingen in het kernwinkelgebied. Amper 97 woonentiteiten in het kernwinkelgebied zijn opgenomen in het leegstandsregister. Het huidige kernwinkelgebied heeft een goede bezetting van de bovenverdiepingen, mede dankzij het beleid van de laatste 20 jaar om het wonen op de bovenverdiepingen te stimuleren en de groeiende vraag naar woonaanbod. Ook de premiereglementen om het 'wonen boven winkels' te stimuleren werden reeds begin 2014 ingetrokken omdat het doel bereikt was.

Thans slaat de balans in de andere richting door. Steeds meer kwaliteitsvolle grotere woningen in het kernwinkelgebied, die voldoende troeven hebben op de woningmarkt, worden opgedeeld naar kleinere wooneenheden. Van de ongeveer 1200 panden in het kernwinkelgebied is bijna 40% opgedeeld in zeer kleine wooneenheden (kamers en studio's).



Bron: Galileo, stad Leuven

Om een gezonde bewonersmix in het kernwinkelgebied te blijven garanderen wil stad Leuven ook in het kernwinkelgebied het resterende aanbod aan grotere woningen beschermen door de toepassing van dezelfde regels als in de omringende wijken. Dit betekent dat de regels met betrekking tot het opdelen van ééngezinswoningen én de regels met betrekking tot de gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m² bij meergezinswoningen ook in het kernwinkelgebied van toepassing worden.

Opdelen van bestaande gezinswoningen tussen 110 m² en 300 m²

Reeds sinds 2003 bestond in Leuven de “Stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen”, met het doel om het aanbod van grote woningen te beschermen, te vrijwaren tegen opdeling of functiewijziging. Reeds in deze eerste verordening werd een uitzondering voorzien voor bewoner-eigenaars om het gebruik van de woning te kunnen laten evolueren op basis van de gezinssituatie zolang een voldoende grote woning overblijft en het aantal bijkomende woonegelegenheden beperkt wordt tot drie kamers of één andere woning. De regels over opdelen werden in 2010 opgenomen in de ABL. De uitzondering voor bewoner-eigenaars werd mee overgenomen in de ABL.

In de herziening van de ABL in 2013 werd deze uitzonderingsregel verfijnd en verdeeld in een ‘permanente opdeling’ die ook voor niet-bewonende eigenaars kan worden aangevraagd, en een ‘tijdelijke opdeling’ voor bewoner-eigenaars met versoepelde voorwaarden. Enkel deze tijdelijke opdeling valt onder de geest van de oorspronkelijke verordening (levenslang wonen met de nodige flexibiliteit). Er werd nooit een toelichting geschreven bij de uitgebreide permanente opdelingsmogelijkheid van 2013.

De permanente opdeling leidt in de praktijk regelmatig tot de aparte verkoop van de opgedeelde wooneenheden en is een vastgoedstrategie geworden die de grotere gezinswoningen permanent verkleint naar 110 m². Door deze gulle permanente opdelingsmogelijkheid van elke eengezinswoning, rust er een grote vastgoeddruk op woningen tussen 150 en 300 m², waardoor dit type woningen dreigen te verdwijnen. (Conform artikel 4.2.1.4 kan je de nog grotere woningen wel weer opdelen onder voorwaarde van behoud van een ruim gezinsappartement en een gezonde mix). Om het resterende (kleine) aanbod van middelgrote eengezinswoningen te beschermen is het wenselijk om enkel nog tijdelijke opdelingen toe te laten voor eigenaar-bewoners.

Opdelen van gezinswoningen boven horeca

Hoofdstuk 4 van de ABL bevat bepalingen die het (reeds beperkte) aanbod van gezinswoningen beschermen tegen opdeling. De regels over opdelen zijn tot op heden niet van toepassing voor panden waar een vergunde horecafunctie is gevestigd. Deze werden minder geschikt beschouwd als gezinswoningen. Dit wordt bijgestuurd omdat de aanwezigheid van horeca in het gebouw (bv een broodjeszaak of een koffiehuis) zeker niet altijd leidt tot zodanige hinder dat er geen aangename gezinswoning mogelijk is.

0.5. Relatie met andere verordenende documenten

De bepalingen van de algemene bouwverordening zijn ondergeschikt aan deze uit een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een verkaveling. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van de verordening opgeheven.

Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van RUP of BPA voorrang hebben op deze van de algemene bouwverordening en dat alleen voor de onderwerpen die niet door RUP of BPA worden geregeld de regels van de algemene bouwverordening gevolgd moeten worden.

De op het grondgebied van de stad Leuven van toepassing zijnde BPA's en RUP's kunnen geraadpleegd worden op de website van de stad Leuven: <https://www.leuven.be/bpas-en-rups>

Algemene bouwverordening stad Leuven - Gedeeltelijke herziening 2024 - Definitieve vaststelling - Goedkeuring (2025_GR_00009)

Verordeningen worden niet alleen door de gemeente opgemaakt, maar ook op Vlaams en provinciaal niveau. Verordeningen van de verschillende bestuurlijke niveaus verhouden zich onderling hiërarchisch: een “lagere” verordening moet steeds de bepalingen van een “hogere” verordening naleven.

Meer informatie over de gewestelijke verordeningen is te vinden op de website van het Vlaamse gewest: <https://omgeving.vlaanderen.be>

Meer informatie over de provinciale verordeningen is te vinden op de website van de provincie: www.vlaams-brabant.be Zeker van belang voor de projecten op lokaal niveau zijn de provinciale verordening inzake toegankelijkheid en inzake hemelwater.

Elke vergunningsaanvraag beantwoordt niet alleen aan de (gemeentelijke) algemene bouwverordening maar ook aan de Vlaamse en provinciale van toepassing zijnde verordeningen.

Naast de algemene bouwverordening zijn nog een aantal andere gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van kracht waaronder:

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen;
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg;
- De bouwverordening op de stoepaanleg;

De stedenbouwkundige Verordening Erfgoed. Ook is het politiereglement op reclames en uithangborden van kracht.

0.6. Leeswijzer

HOOFDSTUK 0. Toelichting

HOOFDSTUK 1. toepassingsgebied – afwijkingsmogelijkheid – definities

HOOFDSTUK 2. Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving

In dit hoofdstuk staat de kwaliteit van de bebouwde omgeving centraal. Dit heeft vooral betrekking op aspecten zoals bezonning, privacy, bereikbaarheid, uitzicht van het straatbeeld,... Hieruit volgen een aantal voorschriften over de inplanting, het volume en het uitzicht van de gebouwen.

HOOFDSTUK 3. Woonkwaliteit

In dit hoofdstuk worden enkele minimale eisen met betrekking tot de oppervlakte van de woning en de lokalen, de private buitenruimte, daglichttoetreding, akoestische isolatie,... Vastgelegd. Deze normen hebben als doel het garanderen van een minimale woonkwaliteit, zowel bij de realisatie van nieuwe woningen als bij de verbouwing van bestaande woningen. Het gaat om nieuwe regelgeving.

HOOFDSTUK 4. Opdelen in meerdere woonegelegenheden & functiewijziging van woningen

Dit hoofdstuk is gericht op het beschermen van het bestaande aanbod aan eengezinswoningen. Daarom wordt er een principiële verbod ingesteld om dergelijke woningen op te delen of de functie ervan te wijzigen.

HOOFDSTUK 5. Toegang tot verdieping

Dit hoofdstuk bevat specifieke voorschriften voor het kernwinkelgebied die ervoor moeten zorgen dat de verdiepingen boven handelspanden toegankelijke blijven voor andere functies, zoals bewoning.

HOOFDSTUK 6. Studentenhuisvesting

Hoofdstuk 6 regelt de kwaliteit van projecten met studentenkamers. Deze regels garanderen dat dergelijke projecten de nodige kwaliteiten hebben voor de studenten zelf maar ook dat de hinder naar de omgeving beperkt blijft.

HOOFDSTUK 1:

toepassingsgebied – afwijkingsmogelijkheid – definities

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

1.1. TOEPASSINGSGEBIED

Geografisch: De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld bij de betreffende hoofdstukken of artikelen.

Inhoudelijk: De verordening is van toepassing op het oprichten van nieuwe gebouwen en of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies, op functiewijzigingen en op het wijzigen van het aantal woongelegenheden, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel.

Verhouding met de goede ruimtelijke ordening: De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg en zal een

Een aantal hoofdstukken van de verordening handelen over een specifieke problematiek die zich enkel in een bepaald stadsdeel voordoet of slechts op bepaalde werken van toepassing is. Het toepassingsgebied is dan beperkter.

Het is belangrijk te vermelden dat de verordening algemene regels bevat die niet in alle situaties automatisch tot kwaliteitsvolle projecten leidt of de hinder naar de omgeving uitsluit. Een project dat aan deze regels voldoet is daarom niet “automatisch” vergunbaar maar wordt steeds onderworpen aan de beoordeling vanuit de goede ruimtelijke

aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

ordering door de bevoegde stedenbouwkundig ambtenaar en de vergunningverlenende overheid.

Overgangsbepaling: Deze verordening is uitsluitend van toepassing op meldingen en aanvragen tot omgevingsvergunning die werden ingediend na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

1.2. AFWIJKINGSMOGELIJKHEID

1.2.1. Bepalingen waarvan kan worden afgeweken

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- de opname van een pand op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- het feit dat het gaat over werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 2.1.2.

De afwijking moet een verbetering betekenen, niet alleen voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook voor de ruimere omgeving.

De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk “algemeen toepasbare” regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving over milieu,...). Evenmin kunnen deze regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig courant voorkomende omgevingskarakteristieken... bovendien zijn ze opgesteld met het oog op de doorsnee (woon)programma's en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma's andere voorwaarden te hanteren. Een afwijking kan echter niet toegestaan worden om een programma en/of een vloeroppervlakte te realiseren, waardoor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden wordt.

Tenslotte houden de voorschriften rekening met de courant voorkomende bouwwijzen en kan het sporadisch aangewezen zijn om in functie van overtuigende kwaliteitsvolle nieuwe architectuur, afwijkingsmogelijkheden in te schrijven op de voorschriften over de plaatsing en volume van gebouwen en over de bepalingen in functie van de woonkwaliteit.

Ook kan bij grote ontwikkelingsprojecten van de bepalingen worden afgeweken naar aanleiding van grote projecten. Bij grote projecten beperkt de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms tot de randen. Bovendien kan de grote schaal van het project zich ertoe lenen om de beoogde kwaliteiten voor de nieuwe woningen te bereiken met nieuwe oplossingen. De algemene bouwverordening is opgesteld met

1.2.2. Motivatie afwijkingen

Indien een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze verordening, moet de vergunningsaanvraag vergezeld gaan van een motiveringsnota. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.

De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;
- de aard en de omvang van alle afwijkingen;
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
- waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;
- dat de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent;
- dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.

het oog op invulprojecten: projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn zoals bv. het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen. Voor grote stedenbouwkundige projecten (die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) is het daarom eveneens nuttig te voorzien dat kan afgeweken worden van de regels van de algemene bouwverordening.

De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om afwijkingen te vergunnen wordt dus expliciet opgenomen in de verordening zelf. Hierdoor wordt het mogelijk om mits grondige motivering afwijkingen te vergunnen zonder de beperkingen en procedurevoorwaarden die het decreet oplegt voor de mogelijkheden tot afwijking van een RUP, BPA of verkavelingsvergunning.

Om deze afwijkingen te bekomen zal de aanvrager echter een uitdrukkelijke aanvraag moeten formuleren in de vorm van een motiveringsnota, horende bij de stedenbouwkundige aanvraag. Indien de afwijking wordt aangevraagd omwille van de omvang van het project, zal de motiveringsnota een inrichtingsstudie omvatten voor het gebied en hierbij motiveren op welke wijze de nodige woonkwaliteit en de inpasbaarheid in de omgeving wordt gegarandeerd. Een “voorbeeld-motiveringsnota” is opgenomen achteraan dit hoofdstuk.

1.2.3. Voorwaarde vergunningsbeslissing

Indien de bevoegde stedenbouwkundig ambtenaar aan de vergunningverlenende overheid voorstelt een vergunning te verlenen voor werken die afwijken volgens de bepalingen van 1.2.1, dan wordt dit in het verslag uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking omschreven.

Indien de vergunningverlenende overheid een vergunning verleent voor werken die afwijken volgens de bepalingen van 1.2.1, dan wordt dit in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking in de vergunningsbeslissing opgenomen.

Met dergelijke mogelijkheid tot afwijken mag echter niet lichtzinnig worden omgegaan om te vermijden dat de afwijking de regel wordt. De beslissing tot afwijking wordt daarom uitdrukkelijk gemotiveerd in de adviezen van de stedenbouwkundig ambtenaar aan de vergunningverlenende overheid. Op deze wijze wordt de manier waarop met de afwijkingsmogelijkheden wordt omgegaan openbaar gemaakt.

1.3. DEFINITIES

BEGRIJP	DEFINITIE
Aantal bouwlagen	De benedenverdieping en elke hierboven gelegen volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd.
Afzonderlijke toegang	De toegang die onafhankelijk kan gebruikt worden van de toegang tot een handel, horeca of andere beroepsactiviteit. Een afzonderlijke toegang kan onder andere zijn: een toegang in de voorgevel, een toegang via een kwalitatief binnengebied, een toegang via de achtergevel, een gegroepeerde toegang voor verschillende panden.
Bouwdiepte	De afstand vanaf voorgevel tot en met de achtergevel (van hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen).
Bouwlijn	De lijn waarop de voorgevel wordt opgetrokken.
Bouwprofiel	Vorm van een gebouw, meestal aangegeven door het aantal bouwlagen, de dakvorm, de bouwhoogte en de totale hoogte.
Brutovloeroppervlakte van een woning	De som van de oppervlakte van elke verdieping, bovengronds en ondergronds, met een vrije hoogte van 2,20 of meer, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitengevels, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit omhullen; hierbij opgeteld de overdekte private buitenruimten die niet in uitkraging t.o.v. het gevelvlak wordt gerealiseerd; hierbij opgeteld de oppervlakte van de gemeenschappelijke delen (bij voorbeeld circulatieruimten, gemeenschappelijke opslagruimten,...) die deze entiteit bedienen en hun omhullingen, gedeeld door het aantal entiteiten

Besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2025	dat door deze gemeenschappelijke delen wordt bediend.
Dakverdieping	De bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1,00 meter onder de kroonlijst bevindt.
Benedenverdieping	De laagst gelegen bouwlaag die qua afgewerkt vloerpeil het dichtst aansluit bij het gemiddelde maaiveldniveau aan de straatzijde. Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als benedenverdieping beschouwd: De laag die aan tuinzijde over de volledige hoogte over natuurlijk daglicht beschikt én die qua vloerpeil het dichtste aansluit bij het natuurlijk maaiveldniveau aan tuinzijde. De benedenverdieping valt niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft. Dit tenzij het bedoelde perceel deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning waar een andere interpretatie van benedenverdieping is vermeld of kan worden afgeleid uit de geest van de voorschriften. Bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel uitmaken van de woning, zijn niet in de benedenverdieping inbegrepen.
Eengezinswoning of gezinswoning	Een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein.
Gemene muur	(Deel van) een scheidsmuur die gemeenschappelijke eigendom is van de eigenaars van beide aanpalende eigendommen.
Grondige verbouwingswerken	Werken en handelingen waarvoor zowel een stedenbouwkundige vergunning als de medewerking van een architect vereist is.
Individuele private buitenruimte	Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning en exclusief ter beschikking staan van de bewoner van de aanpalende woning. Vrijstaande bijgebouwen (tuinhuisjes, volièrès,...) die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen worden meegerekend bij de individuele private buitenruimte. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook met glas afsluitbare inpandige ruimten meegerekend worden: zie artikel 3.5.9.
Kamer	Een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.
Kernwinkelgebied	Het aaneengesloten gebied in de binnenstad dat de volgende straten omvat: – 's Meiersstraat, – Alfons Smetsplein, – Boekhandelstraat, – Bondgenotenlaan, – Brusselsestraat van het kruispunt met de Grote Markt tot het kruispunt met de Lei, – Collegeberg, – Diestsestraat, – Dirk Boutsiaan van het kruispunt met de Pensstraat tot het kruispunt met de Wandelingenstraat, – Drie-Engelenberg, – Eikstraat, – Franz Tielemanlaan, – Grote Markt, – Hallengang,

Besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2025 Algemene bouwverordening stad Leuven - Gedeeltelijke herziening - 2024	– Hanengang, Herbert Hooverplein, Definitieve vaststelling - Goedkeuring (2025_GR_00009) – Hogeschoolplein, – Jan Stasstraat, – Jodenstraat, – Kiekenstraat, – Kortestraat, – Krakenstraat, – Kroegberg, – Lakenweversstraat, – Lavorenberg, – Leopold Vanderkelenstraat, – Lepelstraat, – Liergang, – Louis Melsensstraat, – Margarethaplein, – Martelarenplein, – Mathieu De Layensplein, – Mechelsestraat van het kruispunt met de Grote Markt tot het kruispunt met de Vismarkt, – Mgr. Ladeuzeplein, – Muntstraat, – Naamsestraat van het kruispunt met de Grote Markt tot het kruispunt met de Sint-Michielsstraat, – Oude Markt, – Parijsstraat van het kruispunt met de Brusselsestraat tot het kruispunt met de Minderbroedersstraat, – Pensstraat, – Pierre Joseph van Benedenstraat, – Prof. Josse-Jean-Hubert Vounckplein, – Rector De Somerplein, – Savoyestraat, – Standonckstraat, – Tiensestraat van het kruispunt met het Rector De Somerplein tot het kruispunt met het Herbert Hooverplein, – Vismarkt, – Vital Decosterstraat van het kruispunt met de Jan Stasstraat tot het kruispunt met de Diestsestraat, – Wandelingenstraat, – Zeelstraat. Panden die of hun officiële adres hebben in of met één zijde grenzen aan de opgesomde straten, behoren eveneens tot het kernwinkelgebied.
---	---

Kroonlijst	De beëindiging van het verticale gevelvlak.
Kroonlijsthoogte	De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de gevel.
Maaiveld	Onder “maaiveld” wordt verstaan het natuurlijke terrein. Het maaiveld wordt gebruikt als nulpeil om hoogtes van constructies te bepalen. Aan de voorzijde van een gebouw zal het maaiveld meestal overeenstemmen met het peil van het aangrenzende openbaar domein (stoep of straat), aan de tuinzijde (achter- of zijkant van een gebouw), zal het maaiveld overeenstemmen met de bovenkant van de (ongeroderde) grond / natuurlijke terrein aansluitend bij het gebouw aan deze zijde.
Meergezinswoning	Een gebouw waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen.
Nettovloeroppervlakte van een woning (die geen kamer is)	De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter, als de gemiddelde hoogte in die ruimte minstens 2,20 meter is Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen, behoren niet tot de nettovloeroppervlakte van de woning. Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de Vlaamse Codex Wonen! Binnenmuren worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte. Kelderruimtes worden niet meegeteld in de nettovloeroppervlakte. Een kelder is een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is.
Nettovloeroppervlakte van een lokaal	De som van de oppervlakte met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die het lokaal begrenzen.
Nettovloeroppervlakte van een (studenten)kamer	De som van de oppervlakte met een vrije hoogte is van 2,20 m gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de kamer begrenzen. Een afgescheiden privaat toilet, badkamer of inkomkas wordt niet in rekening gebracht voor de (minimale) nettovloeroppervlakte van een kamer. Kamers onder hellende daken worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter, als de gemiddelde hoogte in die ruimte minstens 2,20 meter is.
Nokhoogte	De hoogte van de bebouwing tot aan de nok van het dak.
Private buitenruimte	Private ruimte in open lucht gesitueerd op de begane grond of op hoger gelegen terrassen
Publiek toegankelijke ruimtes	De publiek toegankelijke ruimtes van een handel, horeca of andere beroepsactiviteit zijn die ruimtes die in functie staan van het ontvangen van de klant.
Straatwand	Het geheel van bebouwing aan één zijde van de straat of aan meerdere zijden aan meerdere straten (indien het een hoek betreft).
Studentenhuisvestingsproject	Elk gebouw met (studenten)kamers, met uitzondering van tijdelijke kamers via de “kotmadam”-formule (artikel 4.2.1.2).
Zelfstandige wooneenheid	Een woning al dan niet met aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid.
Tuinoppervlakte	Het verschil tussen de oppervlakte van het perceel en de –volgens de voorschriften – maximaal bruto bebouwbare oppervlakte van het gelijkvloers. De voor- en zijtuinstrook worden niet meegerekend.
Verharding	Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals daar zijn dolomiet, rubberen matten, klinkers, kasseien, ...

Vrije hoogte	Verticaal gemeten afstand tussen het afgewerkt vloerpeil en het laagste punt van de dragende constructie van het plafond. Constructie-elementen die minder dan 10% van de plafondoppervlakte uitmaken zoals balken, mogen hierbij buiten beschouwing worden gelaten.
Woning (of wooneenheid)	Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.
Woongebied in de ruime zin	Alle gebieden die volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor de oprichting van woningen, ook indien dit onderworpen is aan bijzondere voorwaarden.

1.4. VOORBEELD MOTIVERINGSNOTA

Coördinaten eigenaar:	
Coördinaten bouwheer:	
Coördinaten architect:	
Perceel /percelen die onderwerp vormen van aanvraag:	
Ligging:	
Kadastrale gegevens:	
Korte beschrijving van ruimtelijke context:	
Beschrijving van project:	
Nieuwbouw / Verbouwing / Renovatie /....	
Beschrijving van functies & oppervlaktes van de verschillende programmaonderdelen	
Ruimtelijk opzet: • Stedenbouwkundig concept: • Architecturaal concept:	
Onderzoek naar ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing van het project:	
Onderzoek naar impact van het project op de omgeving (privacy / inkijk, bezonning, geluidshinder, ...):	
Afwijkingen van de algemene bouwverordening:	
AFWIJKING 1	
Aanduiding van bepaling van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken (hoofdstuk, §):	
Aanduiding van “mate van afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken:	

Resluit van de gemeenteraad van 27 januari 2025 Algemene bouwverordening stad Leuven - Gedeeltelijke herziening 2024 - Definitieve vaststelling - Goedkeuring (2025_GR_00009) Motivering van “noodzaak tot afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken: • vanuit ruimtelijke context of de afwijkende situatie • vanuit afwijkende aard of vanuit omvang van het project • vanuit erfgoedwaarde • vanuit vernieuwend concept • vanuit sectorale regelgeving	
Motivering van verbetering door afwijking t.o.v. elke bepaling waarvan wordt afgeweken: • voor project zelf • voor ruimere omgeving	
Aanduiding van “behoud van achterliggende doelstelling” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken:	
AFWIJKING 2	
Aanduiding van bepaling van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken (hoofdstuk, §):	
Aanduiding van “mate van afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken:	
Motivering van “noodzaak tot afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken: • vanuit ruimtelijke context of de afwijkende situatie • vanuit afwijkende aard of vanuit omvang van het project • vanuit erfgoedwaarde • vanuit vernieuwend concept	

• vanuit sectorale regelgeving	
Motivering van verbetering door afwijking t.o.v. elke bepaling waarvan wordt afgeweken: • voor project zelf • voor ruimere omgeving	
Aanduiding van bepaling van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken (hoofdstuk, §):	
Aanduiding van “mate van afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken:	
Motivering van “noodzaak tot afwijking” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken: • vanuit ruimtelijke context • vanuit stedenbouwkundig en/of architecturaal concept • vanuit sectorale wetgeving	
Motivering van verbetering door afwijking t.o.v. elke bepaling waarvan wordt afgeweken: • voor project zelf • voor ruimere omgeving	
Aanduiding van “behoud van achterliggende doelstelling” t.o.v. bepaling waarvan wordt afgeweken:	
AFWIJKING 3 ...	

HOOFDSTUK 2. Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

2.1. TOEPASSINGSGEBIED

2.1.1. De regels over de inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun omgeving zijn van toepassing op **alle percelen** over het volledige grondgebied van de stad Leuven die door plannen van aanleg en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk **bestemd zijn voor wonen en op zonevreemde woningen** waarvan de basisrechten vastgelegd zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ze zijn echter niet van toepassing op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden.

2.1.2. Aanpassingen aan gebouwen die op het moment van het van kracht worden van de algemene bouwverordening **niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening** inzake volume, plaatsing en/of uitzicht zijn slechts toegelaten indien:

- Ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de bepalingen;
- Ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de bepalingen maar er door de aanpassingen in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan die strijdig zijn met deze bepalingen.

Hoofdstuk 2 heeft betrekking op het woongebied in de ruime zin. Dit zijn alle gebieden die volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor de oprichting van woningen. Dit zijn bijvoorbeeld de gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid als woongebied, woongebieden met landelijk karakter, woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden en de woonparken. Ook op zonevreemde woningen is hoofdstuk 2 van toepassing (naast de bepalingen die hieromtrent in de codex zijn opgenomen).

Hoofdstuk 2 heeft bovendien betrekking op de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in het woongebied. De regels kunnen echter niet worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma's die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd zoals klinieken, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, grootschalige kantoorcomplexen.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet.

2.1.3. Voor aanpassingen aan gebouwen die gebouwd of verbouwd zijn **in afwijking van de bepalingen** van deze verordening via de afwijkingsmogelijkheid zoals beschreven in hoofdstuk 1, gelden de beperkingen zoals hierboven in 2.1.2. beschreven niet.

2.2. INPLANTING VAN GEBOUWEN

2.2.1. Gesloten bebouwing

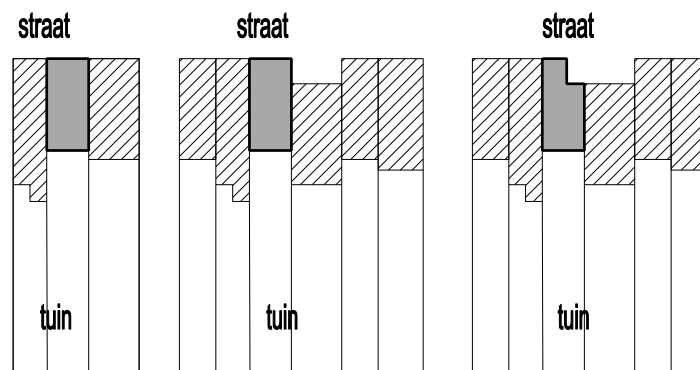
- 2.2.1.1. Het gebouw wordt ingeplant op **dezelfde bouwlijn** als de aanpalende gebouwen.
- 2.2.1.2. Indien de bouwlijn van linker- en rechterbuur verschillen wordt die bouwlijn gekozen die het meest voorkomt in de ruimere omgeving. Een trapsgewijze overgang tussen de verspringende bouwlijnen van de aanpalende woningen is ook mogelijk.
- 2.2.1.3. Aan de straatzijde wordt over de **volledige perceelsbreedte** gebouwd.
- 2.2.1.4. Indien er een **rooilijn** is, wordt op of achter de rooilijn gebouwd (ook als de bestaande bebouwing voorbij de rooilijn staat).

Privacy en bezonning naburige gebouwen vrijwaren

De inplanting van een gebouw heeft een belangrijke impact op de kwaliteit van de aangrenzende gebouwen en tuinen (bezonning en privacy). De inplanting van een gebouw wordt daarom afgestemd op de inplanting van de naburige gebouwen.

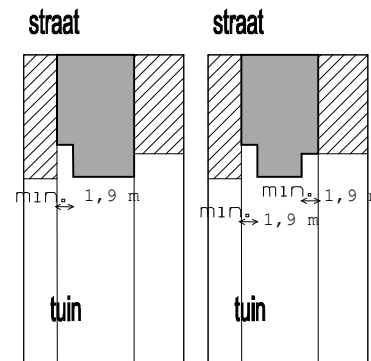
Morfologie van de omgeving respecteren

In Leuven komen verschillende woongebieden voor met een specifiek karakter, wat onder meer tot uiting komt in een specifieke percelering en inplanting (gesloten, halfopen, open bebouwing al/niet met voortuin, ...) van gebouwen. Deze verscheidenheid dient bewaard te blijven. Nieuwe inplantingen respecteren daarom de globale morfologische structuur van het (ruimtelijk samenhangend) gebied waarin ze gelegen zijn.



2.2.1.5. Aan de tuinzijde wordt:

- ofwel tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- ofwel op min. 1,9 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.

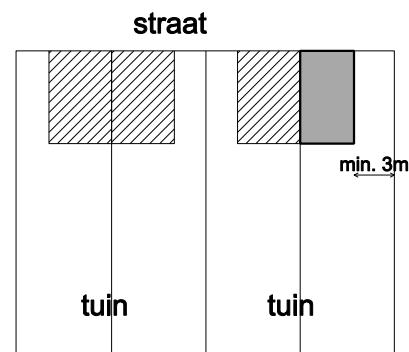


Wijzigingen aan de gemene muur vereisen een akkoord van de burens of openbaar onderzoek. De opgelegde minimale afstand van 1,9 m tot de zijdelingse perceelsgrens moet voorkomen dat er –met het oog op het ontwijken van het vereiste akkoord of openbaar onderzoek- kan gebouwd worden op een minimale afstand van de perceelsgrens waardoor er onbereikbare zijgevels en niet onderhoudbare restgebieden ontstaan. De afstand van 1,9 meter volstaat bovendien om een volwaardige doorgang naar het hoofdvolume (vb. doorgang voor fietsen, vuilnis, ...) te voorzien.

2.2.2. Halfopen bebouwing

2.2.2.1. Het gebouw wordt met de voorgevel ingeplant **op dezelfde bouwlijn** als het aanpalende gebouw.

2.2.2.2. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.



2.2.3. Open bebouwing

2.2.3.1. Het gebouw wordt ingeplant op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met het bouwprofiel van de omringende bouwwerken, met het eigen bouwprofiel en met de blijvende bezonning van de naastliggende terreinen

2.2.3.2. Gebouwen in eerste orde worden ingeplant:

- tenminste op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- tenminste op 5 meter van de voorste perceelsgrens;
- tenminste op 10 meter van de achterste perceelsgrens.

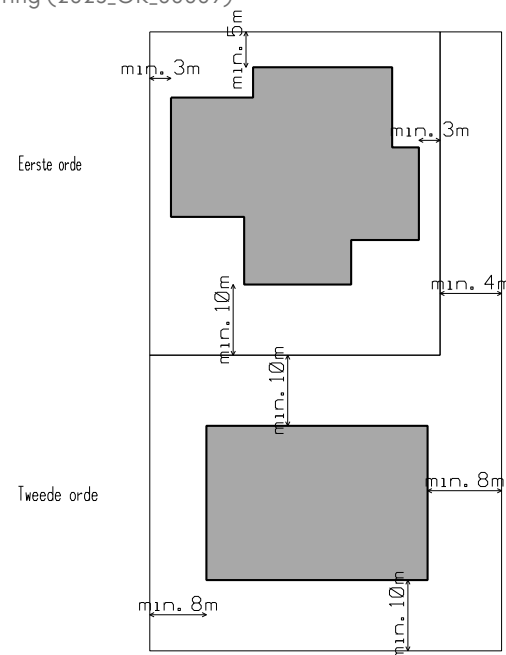
Deze bepalingen gelden niet indien deze inplanting niet strookt met de overheersende bouwwijze in de omgeving.

2.2.3.3. Gebouwen in tweede orde worden ingeplant:

- tenminste op 10 meter van de voorste en achterste perceelsgrens;
- tenminste op 8 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- de strook met de toegangsweg is minstens 4 meter breed.

Deze bepalingen gelden niet indien deze inplanting niet strookt met de overheersende bouwwijze in de omgeving.

2.2.3.4. Het aantal bouwlagen van gebouwen in tweede orde bedraagt maximaal één bouwlaag en één dakverdieping onder hellend dak. Het volume boven de kroonlijst van gebouwen in tweede orde bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst. Deze bepaling geldt niet indien de overheersende bouwwijze in de omgeving een grote bouwdichtheid en een ruim grotere bouwhoogte vertoont.



Er werden enkele uitzonderingen ingeschreven op de bepalingen over de open bebouwing op basis van de courante bouwwijze in de omgeving. De standaard regels worden opgemaakt uitgaande van een omgeving waar de open bebouwing met gebouwen van beperkte hoogte (bv. eengezinswoningen) de courante bouwwijze is. Open bebouwing kan echter ook toegepast worden op percelen in een veel dichter bebouwde omgeving, bij voorbeeld op grotere percelen in de dicht bebouwde woonkernen, waarbij het niet steeds zinvol is om dezelfde bepalingen te handhaven. Om te vermijden dat hiervoor steeds met een afwijkingsprocedure moet worden gewerkt, wordt in de voorschriften zelf de mogelijkheid gelaten om te bouwen tot op de voorste perceelsgrens en aan grotere bouwhoogten in tweede orden, indien conform de bouwwijze in de omgeving.

2.3. BENEDENVERDIEPING

Algemeen bouwverordening - Gedeeltelijke herziening 2024 - Definitieve vaststelling - 2024

Optimale benutting van kleine(re) gezinswoningen

Uitbouwen op het gelijkvloers geeft (op voorwaarde dat de uitbouw beperkt blijft in hoogte) in principe weinig hinder naar privacy / bezonning van de omgevende bebouwing. Gelijkvloers uitbreiden is voor veel kleine(re) rijwoningen één van de weinige mogelijkheden om bruikbare en aangename leefruimtes te realiseren of om een praktijk/bureel in de woning te integreren. In de verordening worden de gelijkvloerse uitbouwmogelijkheden voor kleine(re) woningen in gesloten verband sterk uitgebreid. De vrijheidsgraden voor halfopen bebouwing zijn beperkter. Woningen in halfopen verband zijn doorgaans ruimer en hebben bovendien minder problemen om licht centraal in de woning te krijgen.

Behoud van minimum aan onverharde en private buitenruimte

Om de woonkwaliteit van woning en ruimere omgeving te vrijwaren is het van belang om ervoor te zorgen dat bouwblokken niet volledig dichtslibben en/of “verhard” worden. Het gelijkvloers uitbouwen van een woning wordt daarom gekoppeld aan de verplichting om een private buitenruimte en voldoende onverharde oppervlakte te voorzien. (zie 2.9. en hoofdstuk 3).

Kwaliteit aanpalende tuinen handhaven

Het gelijkvloers uitbouwen van een woning heeft vooral implicaties op de kwaliteit van de aanpalende tuinen (die “ommuurd” worden door de uitbouw). Om te vermijden dat tuinen “ingekokerd” raken tussen hoge muren, moet de hoogte van de uitbouwen beperkt blijven.

2.3.1. Gesloten bebouwing

2.3.1.1. Voor eengezinswoningen bedraagt de brutovloeroppervlakte van de benedenverdieping maximaal:

- ofwel (15 X voorgevelbreedte) m²;
- ofwel 100 m².

De benedenverdieping vormt één aaneengesloten binnenruimte en behoort integraal tot de eengezinswoning.

2.3.1.2. Voor gebouwen met een andere functie dan "eengezinswoning" bedraagt de maximale gelijkvloerse bouwdiepte 15 m.

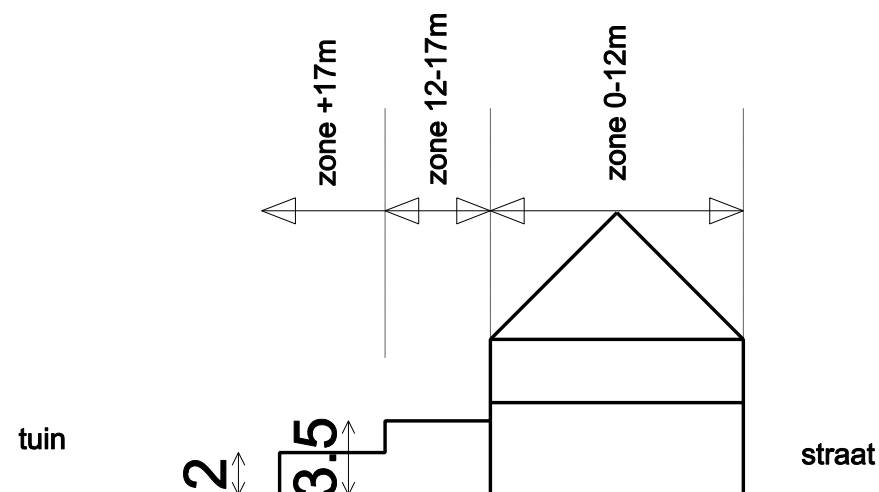
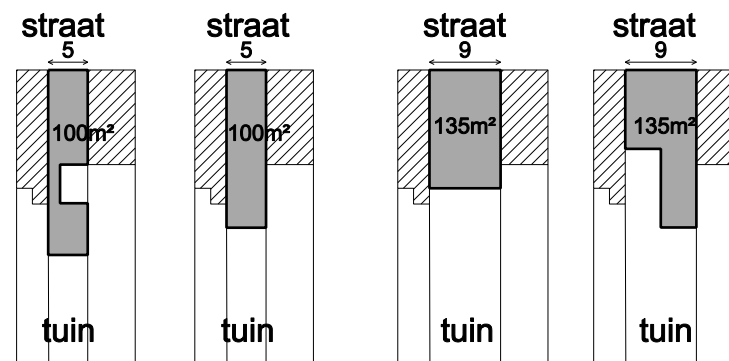
Op meer dan 15 m van de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.

2.3.1.3. Voor gebouwen

- gelegen in het kernwinkelgebied
- én waarvan de benedenverdieping door handel of horeca wordt ingenomen

gelden de beperkingen opgesomd onder 2.3.1.1. en 2.3.1.2. niet. Het perceel kan op de benedenverdieping volledig worden bebouwd. De niet-bebouwde oppervlakte op de verdieping wordt verplicht gerealiseerd als groendak.

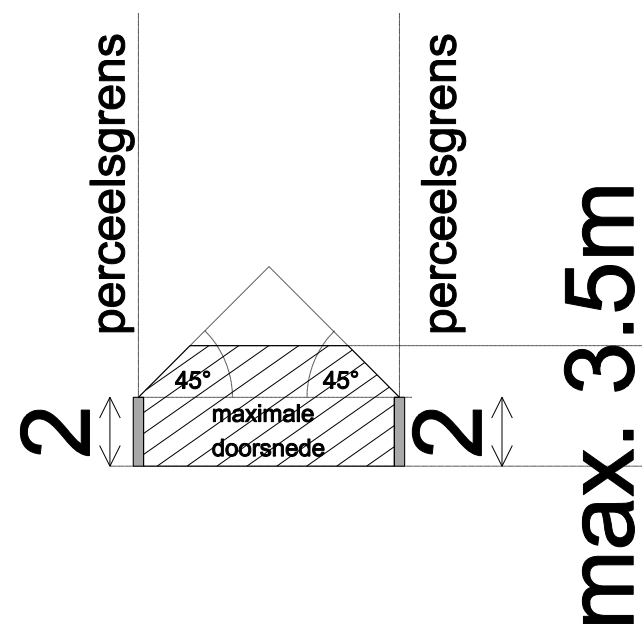
2.3.1.4. De toegelaten kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw varieert in functie van de afstand tot de bouwlijn:



- De hoogte van de gelijkvloerse uitbouw wordt gemeten vanaf het natuurlijke maaiveld van de aanpalende percelen.

- ofwel tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- ofwel op minimaal 1,9 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens.

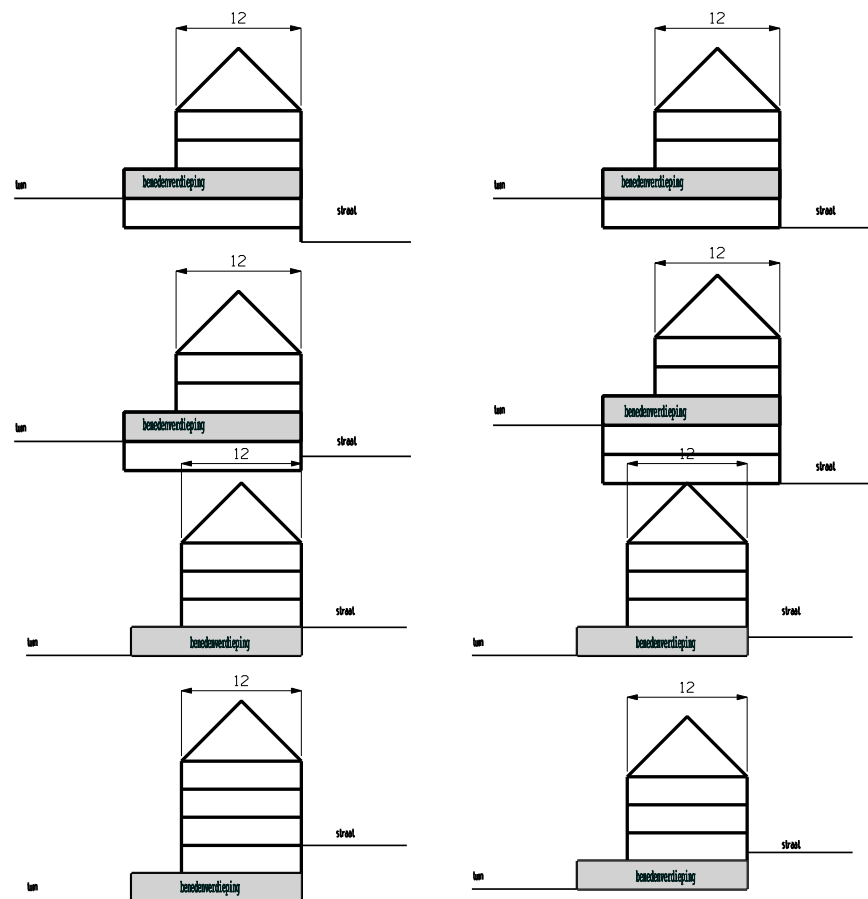
2.3.1.6. Als er op de perceelsgrens dieper wordt gebouwd dan de aangrenzende gebouwen, moeten de **zichtbaar blijvende delen** van de zijgevels afgewerkt worden met een waterdicht en volwaardig gevelmateriaal.



2.3.1.7. Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als benedenverdieping beschouwd: de laag die aan tuinzijde over de volledige hoogte over natuurlijk daglicht beschikt én die qua vloerpeil het dichtste aansluit bij het natuurlijk maaiveldniveau aan tuinzijde.

Deze definitie kan niet worden toegepast indien het bedoelde perceel deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning waar een andere interpretatie van benedenverdieping is vermeld of kan worden afgeleid uit de geest van de voorschriften.

Bij deze woningen kan aan tuinzijde een uitbouw over één bouwlaag worden gerealiseerd.



Bij woningen met niveauverschil valt de benedenverdieping dus niet noodzakelijk samen met de bouwlaag die de toegang tot de woning verschaft.

2.3.2. Halfopen bebouwing

2.3.2.1. Voor eengezinswoningen bedraagt de brutovloeroppervlakte van de benedenverdieping maximaal:

- ofwel (15 X voorgevelbreedte) m²;
- ofwel 100 m².

De maximale bouwdiepte voor eengezinswoningen bedraagt 17 m.
De benedenverdieping vormt één aaneengesloten binnenruimte en behoort integraal tot de eengezinswoning.

2.3.2.2. Voor gebouwen met een andere functie dan “eengezinswoning” bedraagt de maximale gelijkvloerse bouwdiepte 15 m.

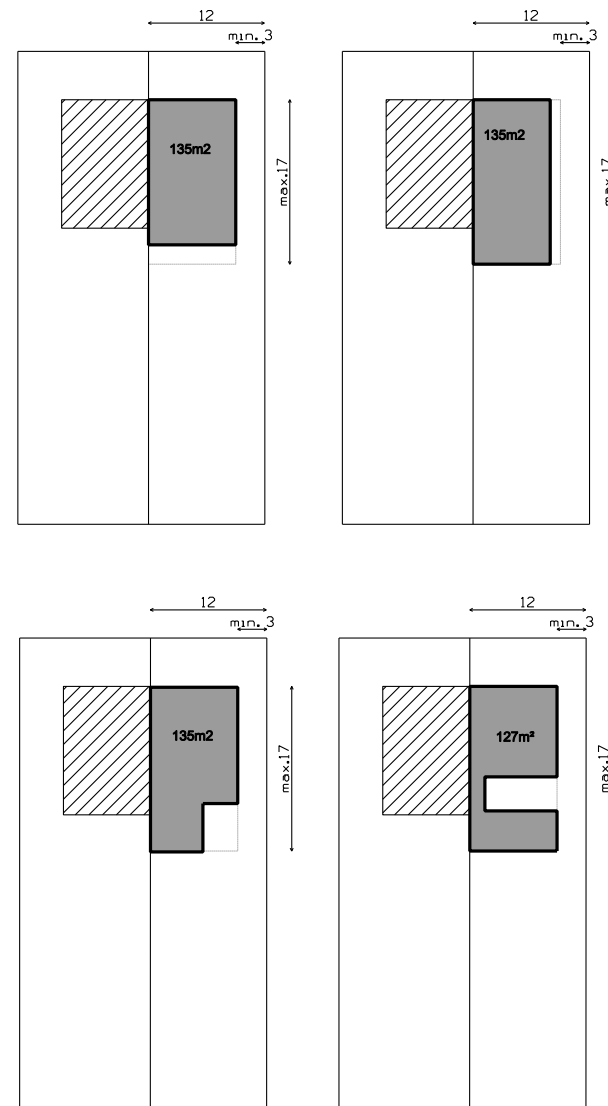
Op meer dan 15 m van de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.

2.3.2.3. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw bedraagt maximaal 3,5 m.

De hoogte van de gelijkvloerse uitbouw wordt gemeten vanaf het natuurlijke maaiveld van de aanpalende percelen.

2.3.2.4. Als er op de perceelsgrens dieper wordt gebouwd dan de aangrenzende gebouwen, moeten de zichtbaar blijvende delen van de zijgevels afgewerkt worden met een waterdicht en volwaardig gevelmateriaal.

Max. bebouwbare opp. = $(12-3)*15 = 135\text{m}^2$



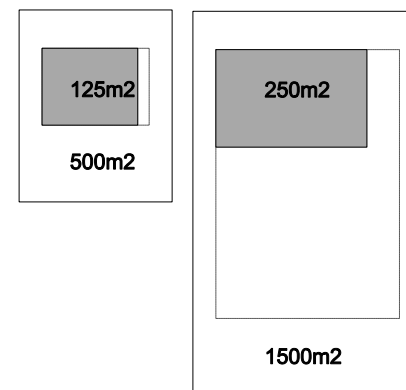
2.3.3. Open bebouwing

2.3.3.1. De oppervlakte van de benedenverdieping is afhankelijk van de grootte van het perceel:

- Op percelen tot 500 m² mag 1/4e van de oppervlakte bebouwd worden;
- Op percelen van 501 m² tot 1000 m² mag 1/5e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 125 m²;
- Op percelen van 1001 m² tot 1500 m² mag 1/6e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 200 m²;
- Op percelen van 1501 m² tot 2000 m² mag 1/7e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 250 m²;
- Op percelen van 2001 m² tot 3000 m² mag 1/8e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 285 m²;
- Op percelen van 3001 m² tot 5000 m² mag 1/9e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 375 m²;
- Op percelen groter dan 5000 m² mag 1/10e van de oppervlakte bebouwd worden waarbij men minstens recht heeft op 555 m², met een maximum van 1000 m².

Deze bepaling geldt niet indien de overheersende bouwwijze in de omgeving een grote bouwdichtheid vertoont.

2.3.3.2. De gelijkvloerse uitbouw moet behoren tot de hoofdwoongelegenheid in een gebouw. Op meer dan 15 m van de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.



Er werden enkele uitzonderingen ingeschreven op de bepalingen over de open bebouwing op basis van de courante bouwwijze in de omgeving. De standaard regels worden opgemaakt uitgaande van een omgeving waar de open bebouwing met gebouwen van beperkte hoogte (bv. eengezinswoningen) de courante bouwwijze is. Open bebouwing kan echter ook toegepast worden op percelen in een veel dichter bebouwde omgeving, bij voorbeeld op grotere percelen in de dicht bebouwde woonkernen, waarbij het niet steeds zinvol is om dezelfde bepalingen te handhaven. Om te vermijden dat hiervoor steeds met een afwijkingsprocedure moet worden gewerkt, wordt in de voorschriften zelf de mogelijkheid gelaten om een groter oppervlak te bebouwen, indien conform de bouwwijze in de omgeving.

2.4. BOUWDIEPTE OP DE VERDIEPINGEN

Bruikbare gezinswoningen realiseren

Het moet mogelijk zijn om bestaande gezinswoningen te optimaliseren of om nieuwe gezinswoningen te bouwen die voldoende nuttige oppervlakte hebben om grotere gezinnen comfortabel te kunnen huisvesten. Voor rijwoningen volstaat 12 m bouwdiepte op de verdiepingen in principe om een aantal slaapkamers aan straat- en tuinzijde te voorzien en centraal een ruimte die strikt genomen geen directe daglichttoetreding nodig heeft (berging, badkamer, ...).

Bezonnig/lichtinval en privacy van aanpalende gebouwen vrijwaren

Bouwen op de verdieping heeft veel grotere impact op de aanliggende percelen dan gelijkvloers uitbouwen. Het is logisch dat de regels hier enigszins “strenger” zijn en afgestemd op het behoud van de kwaliteit van de aangrenzende gebouwen. Deze kwaliteit heeft vooral betrekking op bezonnig, lichtinval en het beperken van inkijk. Behalve de impact op de linker- en rechterbuur is ook de “achterbuur” betrokken partij: het dieper uitbouwen op de verdieping heeft invloed op de privacy van diens woning (ruimtes aan tuinzijde) en tuin. Typisch voor een “normaal stedelijk bouwblok” is de tegenstelling tussen de straatkant (publiek, formeel) en de tuinzijde (privaat, informeel). Dit is een kwaliteit die gerespecteerd dient te worden.

2.4.1. Gesloten en halfopen bebouwing

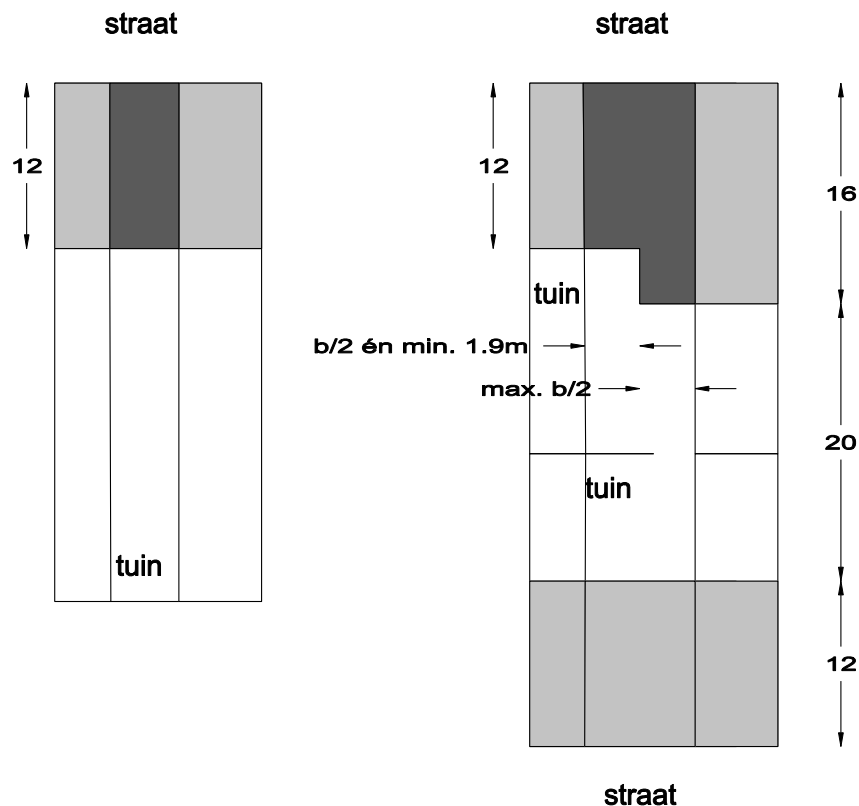
2.4.1.1. Er kan **maximaal 12 m** diep gebouwd worden op de verdiepingen.

2.4.1.2. Er kan **dieper dan 12 m** gebouwd worden op de verdiepingen indien aan volgende voorwaarden tegelijk voldaan wordt:

- één van de aanpalende gebouwen (of allebei) een grotere diepte heeft (hebben) op de verdiepingen;
- de kleinste afstand tussen het gebouw en de achterliggende bebouwing (gemeten op verdiepingshoogte en ervan uitgaande dat de verdiepingen tot 12 m diep kunnen uitgebouwd worden) min. 20 meter bedraagt.

In dat geval is een trapsgewijze bebouwing toegestaan, waarbij aan één zijde aangesloten wordt op de bestaande diepere uitbouw en aan de andere zijde teruggegaan wordt naar 12 m bouwdiepte (of de diepte van het aanpalende gebouw – in het geval dit ook dieper dan 12 m is). De grotere bouwdiepte mag aangehouden worden over maximaal de helft van de achtergevelbreedte en de verspringing in bouwdiepte bevindt zich in elk geval op minimaal 1,9 m van de minst diep uitgebouwde woning.

2.4.1.3. In bouwblokken die gecreëerd worden door parallel aan een bestaande rij woningen een nieuwe rij woningen te bouwen ("rug aan rug") moet een afstand van 20 meter op verdiepingshoogte gerespecteerd worden ervan uitgaande dat de bestaande gebouwen op de verdieping tot 12 meter diep kunnen uitgebouwd worden.



Indien in de achterliggende (bestaande) bebouwing een uitzonderlijke bouwdiepte op de verdieping voorkomt, moet deze niet in rekening gebracht worden om de 20 m tussenafstand te realiseren. Er moet dan uitgegaan worden van een bouwdiepte van 12 m bij deze achterbuur en de tussenafstand van 20 m "begint" dan op deze (fictieve) lijn van 12 m t.o.v. de voorgevellijn van de achterbuur.

Tussen de twee voorgevellijnen moet dus minstens een afstand van 44 m (12 m +12 m +20 m) zitten, zodat de uitbreidingsmogelijkheden van de achterbuur niet gehypothekeerd worden.

2.4.1.4. Indien de bouwdiepte op de verdiepingen kleiner is dan de bouwdiepte op de onderliggende bouwlaag, kan op het **platte dak** dat door dit verschil in bouwdiepte ontstaat, een **terras** worden ingericht, op voorwaarde dat er 1,9 m afstand wordt gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. De terrassen kunnen echter worden ingericht tot op de zijkavelgrens indien voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- De bouwdiepte op de verdieping inclusief het terras overschrijdt niet de toegestane bouwdiepte volgens het geldende bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en bij ontstentenis van deze plannen, de diepte van 12 m;
- Op de zijkavelgrens wordt een zichtscherm opgetrokken in materialen in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen;
- De zichtschermen schaden de goede ruimtelijke ordening niet.

2.4.2. Open bebouwing

Voor open bebouwing gelden eerder opgesomde beperkingen inzake bouwdiepte niet. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal steeds worden getoetst.

2.5. KELDERVERDIEPING

- 2.5.1. Kelderverdiepingen bestemd voor parkeerplaatsen** zijn gesitueerd onder het hoofdgebouw en zijn maximaal 22 m diep (vanaf de bouwlijn). Het is toegelaten de kelder voorbij 22 m vanaf de bouwlijn te laten doorlopen als er een gronddekking voorzien wordt van minimum 1 meter. Deze gronddekking wordt gerealiseerd onder het maaiveld.
- 2.5.2. Kelderverdiepingen bestemd voor andere doeleinden** (dan parkeerplaatsen) zijn maximaal even diep als de bovenliggende bouwlaag van het hoofdgebouw.
- 2.5.3. Aparte kelders in tuinzone** zijn niet toegelaten, behalve onder vergunde bijgebouwen.
- 2.5.4. Toegangshellingen** tot ondergrondse parkings hebben een maximale hellingsgraad van 15% en een minimum vrije hoogte van 2,30 m.

Ondergrondse bergingen / parkeren mogelijk maken

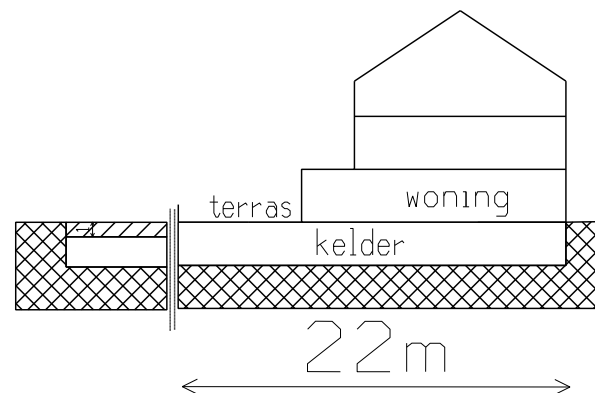
Het moet mogelijk zijn om onder woningen bruikbare kelders te voorzien en om onder grotere woningen/appartementencomplexen parkeergarages te voorzien.

Voor een kelder die louter als berging bij een woning dienst doet volstaat in principe een bouwdiepte vergelijkbaar met deze van de benedenverdieping.

Om de nodige hellingen voor een ondergrondse parkeergarage aan te leggen is al gauw een lengte van ca. 22 m nodig (5 m opstelstrook aan publiek domein + helling van max. 15% bij hoogteverschil van ca. 2,50 m = 17 m).

Behoud van minimum aan onverharde oppervlaktes

Ondergrondse constructies moeten enigszins beperkt worden met oog op de waterhuishouding, het potentieel groene karakter van gelijkvloerse buitenruimtes, ...



2.5.5. Indien de kelderverdieping gebruikt wordt als fietsstalling

moet er:

- ofwel een aparte toegangshelling voor fietsers voorzien worden met een maximale hellingsgraad van 12%, een vrije hoogte van minimaal 2,30 m en een minimale breedte van 1,2 m;
- ofwel een toegangshelling (voor auto's en fietsen) met een maximale hellingsgraad van 15%, een vrije hoogte van minimaal 2,30 m en met een aparte en gemarkeerde fietsstrook met een breedte van minimaal 1,2 m.

2.5.6. Ondergrondse fietsenstallingen zijn alleen toegelaten op de eerste (hoogst gelegen) ondergrondse bouwlaag.

Een ondergrondse fietsenstalling moet zo veilig en comfortabel mogelijk zijn voor fietsers, zo niet dreigt de fietsenstalling niet gebruikt te worden. Fietsenstallingen mogen daarom niet dieper dan de eerste ondergrondse bouwlaag liggen en moeten vlot bereikbaar zijn met een aangepaste en voldoende brede helling.

2.6. HOOGTE VLOERPEILEN

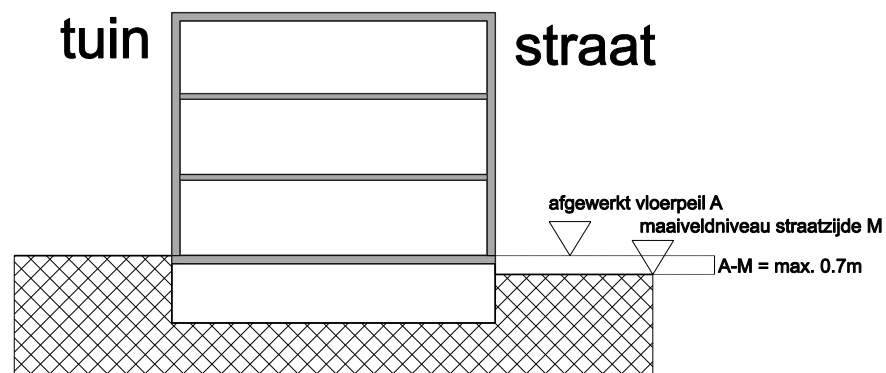
- 2.6.1.** Tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveld aan straatzijde mag een **hoogteverschil** heersen van max. 0,7 m bij nieuwbouw.
- 2.6.2.** Indien er een **voortuinstrook** is van min. 2 m diep mag van deze regel worden afgeweken.

Privacy gelijkvloerse verdieping aan straatzijde verbeteren

Het verhogen van de vloer van de benedenverdieping is een mogelijke oplossing om de privacy van leefvertrekken aan de straatzijde te verbeteren.

“Sociale controle” moet mogelijk blijven

Voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van de straat is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein.



2.7. KROONLIJSTHOOGTE, AANTAL BOUWLAGEN, **Globale morfologie van de omgeving respecteren**
NOKHOOGTE EN DAKVORM

In Leuven komen verschillende woongebieden voor met een specifieke bebouwing, wat onder meer tot uiting komt in een specifieke bouwhoogte, dakvorm, nokhoogte, aantal bouwlagen...

In homogene gebieden dient de specifieke structuur van het gebied gerespecteerd te worden en is bij gesloten bebouwing de specifieke opbouw (hoogte, dakvorm, ...) richtinggevend voor de opbouw van nieuwe projecten.

In eerder heterogene gebieden is het weinig zinvol om rekening te houden met een “gemiddelde” gebouwworm en vormen vooral de kwaliteit van de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat (licht, inijk) randvoorwaarden voor de opbouw van nieuwe projecten.

Bezonning tuinen (leefruimtes) handhaven

De hoogte van een gebouw heeft een belangrijke impact op de bezonning van de aanpalende tuinen (en/of leefruimtes). Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte moet rekening gehouden worden met de impact op de bezonning van aanpalende tuinen (en/of leefruimtes).

Bruikbare zolders / dakverdiepingen mogelijk maken

Voor de dakverdieping wordt een maximum enveloppe gedefinieerd, die ruimschoots volstaat om op de zolderverdieping van een gemiddelde stadswoning een aantal slaapkamers te realiseren.

2.7.1. Kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw

Zie artikel 2.3.1.4. (gesloten bebouwing) en 2.3.2.3. (halfopen bebouwing)

2.7.2. De kroonlijsthoogte van een gebouw in gesloten bebouwing:

- is niet lager dan de laagste aanpalende kroonlijst;
- niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst.

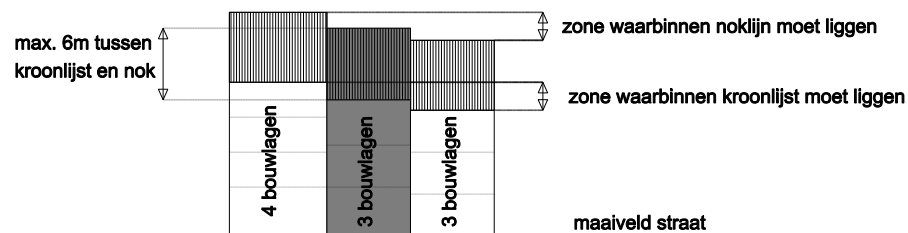
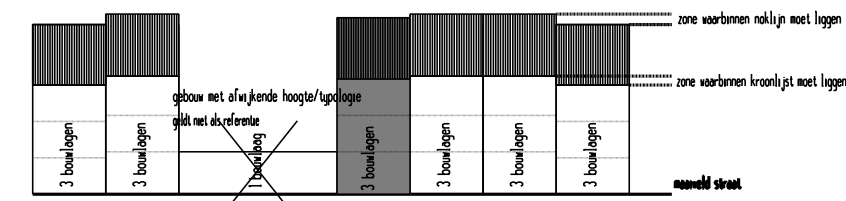
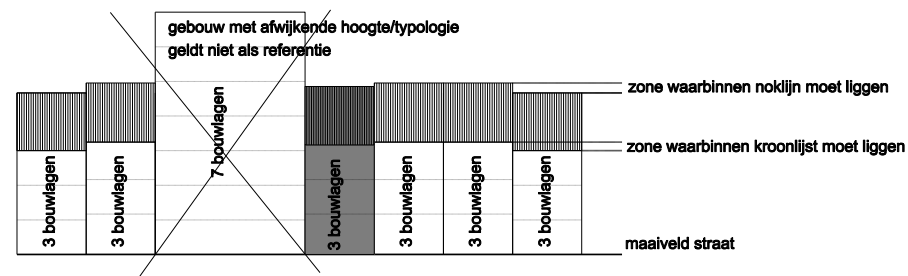
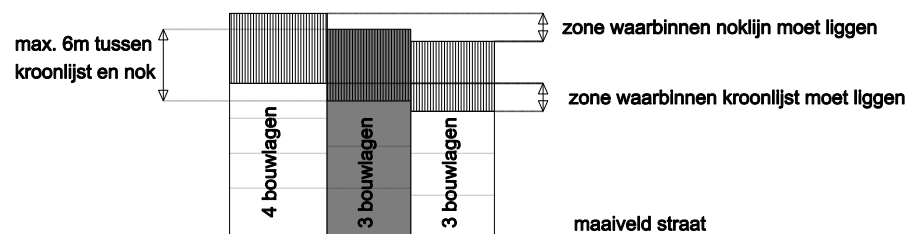
In hellende straten:

- ligt de kroonlijst halverwege de aangrenzende kroonlijsten;
- wordt de kroonlijsthoogte gemeten in het midden van de voorgevellijn.

2.7.3. Het aantal bouwlagen van een gebouw in gesloten bebouwing aan straatzijde is:

- niet kleiner dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het kleinst aantal bouwlagen;
- niet groter dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het grootst aantal bouwlagen.

Wanneer de hoogte en/of het aantal bouwlagen van de aangrenzende gebouwen ongewoon laag/hog is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde hoogte”/“gemiddeld aantal bouwlagen” van de straat/straatwand. Onder “gemiddelde bebouwing” wordt verstaan: het meest voorkomende type bebouwing. Analooq wordt onder de “gemiddelde hoogte”/ het “gemiddeld aantal bouwlagen” de meest



De bepalingen over de toegelaten kroonlijsthoogte en het toegelaten aantal bouwlagen moeten cumulatief worden toegepast.

voorkomende hoogte / het meest voorkomende aantal bouwlagen verstaan.

Bij panden met een zeer grote verdiepingshoogte is het toegelaten om aan de achterzijde van het gebouw méér bouwlagen te voorzien dan aan de straatzijde. De minimale vrije hoogte van een bouwlaag wordt geregeld onder titel 3.6.

2.7.4. De nokhoogte van een gebouw in gesloten bebouwing:

- is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijst;
- is niet kleiner dan de nokhoogte van het laagste aanpalende gebouw en niet groter dan de nokhoogte van het hoogste aanpalende gebouw.

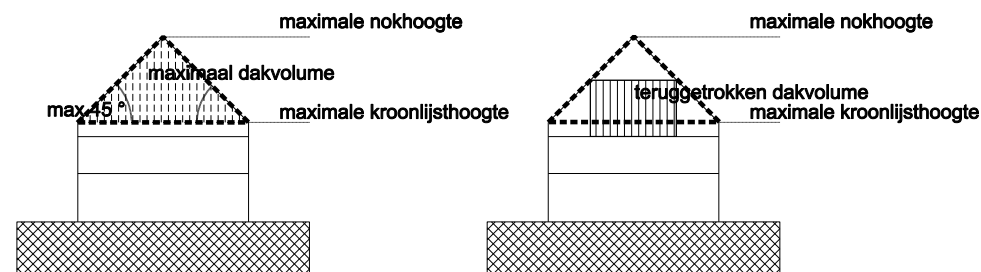
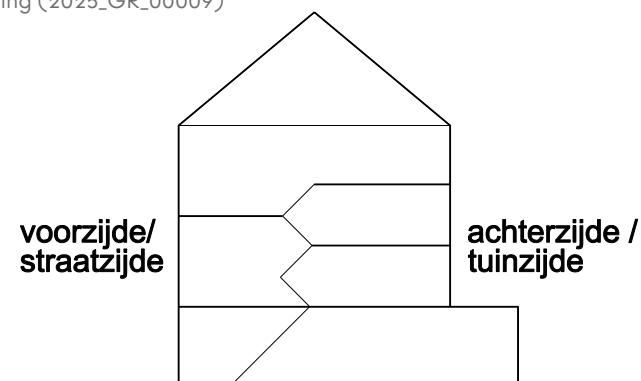
Wanneer de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon klein/groot is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/straatwand.

2.7.5. De dakvorm van een gebouw in gesloten bebouwing:

In homogene gebieden / wijken met een specifieke typologie wordt de “gemiddelde / meest voorkomende **dakvorm**” gevolgd.

In heterogene gebieden is de **dakvorm** vrij maar gelden volgende beperkingen:

- Het volume boven de kroonlijst bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst;
- Bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen.



2.7.6. Gebouwen in halfopen verband sluiten qua kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen, dakhelling en dakvorm aan bij het aanpalende gebouw. Indien het aanpalende gebouw afwijkend is t.o.v. de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand of indien er nog geen aanpalend gebouw is, geldt de “gemiddelde bebouwing” als maatstaf voor de toelaatbare kroonlijsthoogte, de dakvorm en het toelaatbare aantal bouwlagen.

2.7.7. Gebouwen in open verband sluiten qua kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen aan bij de “gemiddelde bebouwing” in de straat. In open bebouwing is de dakvorm vrij.

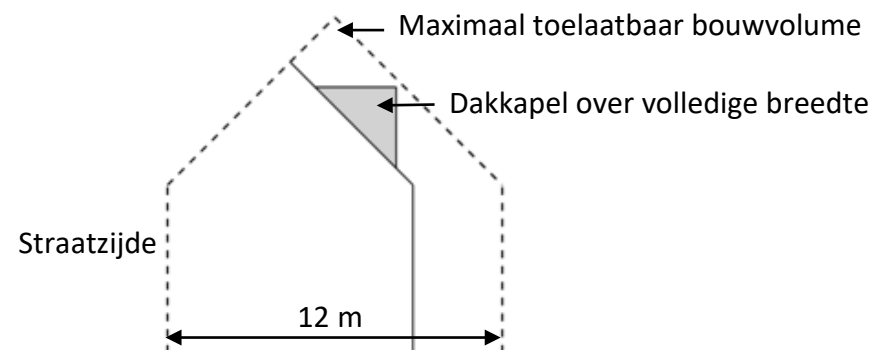
2.7.8. Mansardedaken zijn alleen toegelaten binnen het maximaal toelaatbare bouwvolume (zoals beschreven onder 2.7.5).

2.7.9. Dakkapellen:

- zijn toegestaan over max. 1/3de van de gevelbreedte;
- bevinden zich op min. 1 m van de perceelsgrens.

2.7.10. Het **gevelvlak van de dakkapel** mag niet doorlopen in het gevelvlak van het hoofdvolume. De kroonlijst van het hoofdvolume moet doorlopen.

2.7.11. Een uitzondering op 2.7.9 en 2.7.10 kan gemaakt worden voor **dakkapellen in het dakvlak aansluitend bij de achtergevel** die zich bevinden binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.
Deze mogen over de volledige breedte worden gebouwd.



2.7.12. Dakterrassen: (zie ook 2.4.1.4.)

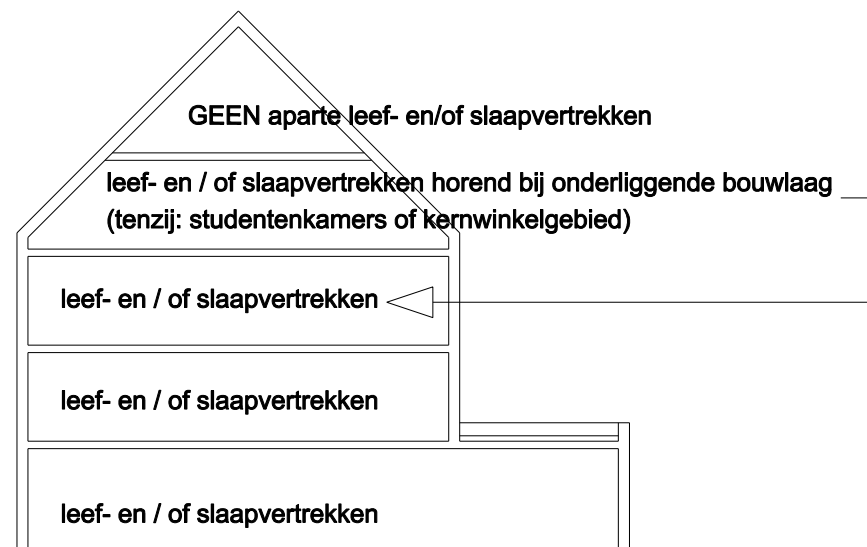
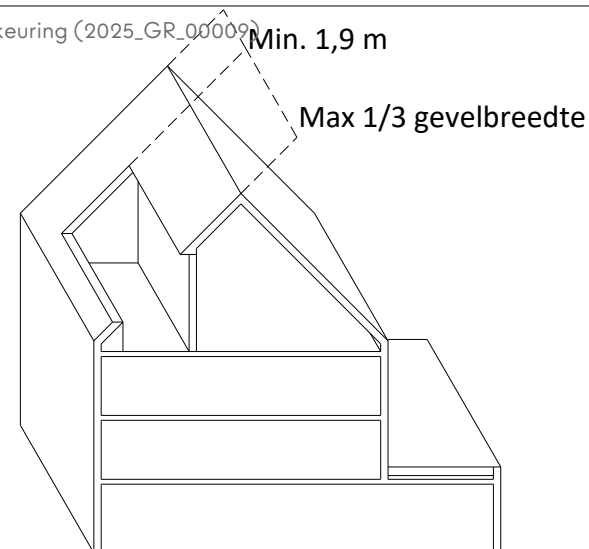
Een dakterras op het **platte dak van een onderliggende bouwlaag** is toegestaan conform de bepalingen van artikel 2.4.1.4.

Een **dakterras in een hellend dak** kan max. over $1/3^e$ van de gevelbreedte en op 1,9 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De borstwering van het terras moet gelegen zijn binnen het maximale dakvolume (en mag dus niet boven het maximale dakvlak uitsteken).

2.7.13. Woongelegenheden en bouwlagen onder dak

- Aparte woongelegenheden onder dak zijn verboden, uitgezonderd in het kernwinkelgebied en uitgezonderd studentenkamers (op voorwaarde dat voldaan wordt aan de bepalingen hoofdstuk 6”).
- Onder het dakvolume mag maximaal 1 bouwlaag uitgevoerd worden bestemd voor slaap- of leefvertrekken.



2.8. UITZICHT VAN GEBOUWEN

Minimale kwaliteit van de voorgevels vastleggen

Gevels en volumes vormen de externe begrenzing van gebouwen maar tegelijkertijd ook de wanden van de publieke ruimte.

De voorgevel bepaalt mede de kwaliteit van het publiek domein en vergt dus minimale investering. "Minderwaardige" materialen moeten worden uitgesloten. Verder moet vermeden worden dat er op de voorgevels allerlei installaties, leidingen,...enz. worden bevestigd.

Belevingswaarde van de straat op peil houden

Voor de belevingswaarde van de straat en sociale veiligheid van het publiek domein is het belangrijk dat er voldoende contact is tussen publiek en privaat domein. "Blinde vlekken" in de voorgevels (garages, allerlei installaties, ...) moeten vermeden worden en er moet voldoende beglazing gelijkvloers voorzien worden.

"De maat van de straat"

De stad wil de eigenheid van de verschillende buurten en straten bewaren. Een buurt/straat kan planmatig aangelegd zijn of niet-planmatig, de bebouwing kan als een samenhangend ensemble gerealiseerd zijn of een uitgesproken pandsgewijze opbouw vertonen, de bebouwing kan een kleine korrel hebben of doorspekt zijn met grotere panden, er kan al/niet coherentie zijn in kavelbreedte, bouwhoogte, daklijnen, materiaalgebruik, maatvoering, ... Voor een ontwerp zijn de kenmerken die bepalend zijn voor het straatbeeld richtinggevend. De architectonische eenheid is het uitgangspunt en dient herkenbaar te blijven.

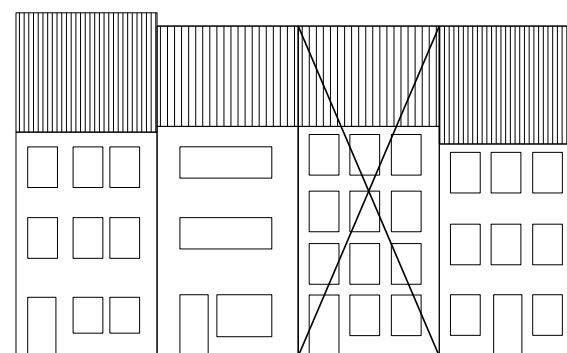
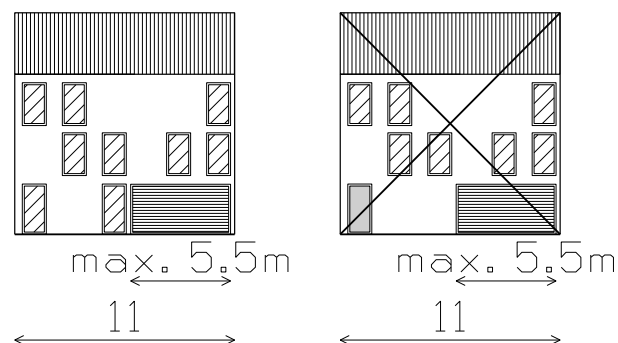
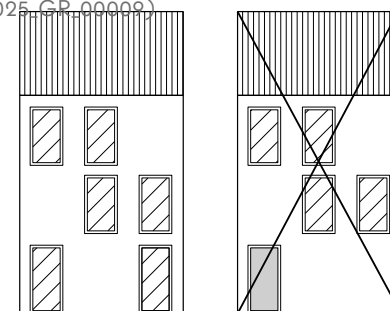
Schaalvergroting is in het overgrote deel van het stedelijke woonweefsel geen gewenste ontwikkeling. Gebieden waar schaalvergroting wel wenselijk is vormen het onderwerp van een RUP waarin de mogelijkheden tot schaalvergroting worden geregeld.

2.8.2. Volledig gesloten voorgevels op straatniveau zijn niet toegelaten. Er moet voldoende contact zijn tussen de leefvertrekken in de woning en het openbaar domein.

2.8.3. Garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten vanaf een voorgevelbreedte van 7 meter. De garagepoort(en) nemen maximaal de halve voorgevelbreedte in, met een absoluut maximum van 5,50 m.

2.8.4. De gevelopbouw en -geleding van een gebouw moet in harmonie zijn met het straatbeeld en aansluiten bij de gangbare of gemiddelde gevelopbouw en -geleding in de straat. Het aantal bouwlagen dat zichtbaar is in de voorgevel moet overeenstemmen met het aantal zichtbare bouwlagen gangbaar in de straat. Zie ook 2.7.3.

2.8.5. Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.

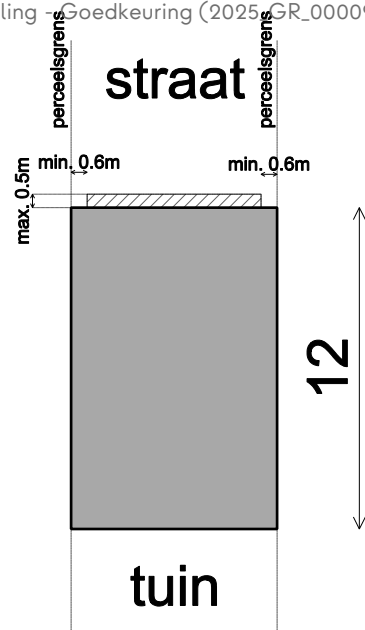


In een straat waar drie bouwlagen gangbaar zijn en het straatbeeld bijgevolg bepaald wordt door gevels met 3 horizontale stroken met raamopeningen zijn gevels met 4 horizontale stroken met raamopeningen niet toegelaten.

2.8.6. Uitsprongen uit het voorgevelvlak:

- zijn max. 0,5 m diep;
- bevinden zich op minimum 0,6 m van de perceelsgrens en op minimum 1 m van de stoeprand
- laten een min. vrije hoogte van 2,50 m onder de uitsprong.

2.8.7. Uitsprongen uit het achtergevelvlak zijn slechts toegelaten in zoverre ze zich bevinden binnen de maximale bouwdiepte voor de verdiepingen (12 m tenzij aanpalende gebouwen dieper zijn).



Uitsprongen in de voorgevel bieden de mogelijkheid om:

- de binnenruimte te vergroten zonder “overlast” (inkijk, wegnemen van licht/ zon) te creëren voor burens;
- terrassen met goede bezonning te voorzien;
- interessante zichten op de omgeving te creëren.

Uitsprongen in de achtergevel worden omzichtiger behandeld omdat ze zich bevinden aan de “binnenzijde” van het bouwblok en een grotere impact hebben op de privacy van de aanpalende eigendommen.

Uitsprongen in de achtergevel worden omzichtiger behandeld omdat ze zich bevinden aan de “binnenzijde” van het bouwblok en een grotere impact hebben op de privacy van de aanpalende eigendommen.

2.8.8. Rookafvoerkanalen in het voorgevelvlak gelegen op de rooilijn zijn enkel toegelaten op een minimale hoogte van 2,50 m ten opzichte van het maaiveld.	<i>Deze voorschriften vermijden ten eerste hinderlijke afvoer voor de gebruikers van het trottoir: afvoer (bv. van rook of damp) vanuit de gevel gebeurt op voldoende hoogte.</i>
2.8.9. Rookafvoerkanalen in het voor- of achtergevelvlak van woningen in gesloten bebouwing behouden een minimale afstand van 1 m ten opzichte van de zijkavelgrens, tenzij mits akkoord van de buur.	
2.8.10. Afwatering van (regen)waterleidingen over het bovengrondse openbaar domein is niet toegelaten.	<i>Waterafvoer over het trottoir is uitgesloten.</i>
2.8.11. Regenwaterafvoerkanalen dienen uitgevoerd te worden volgens de voorschriften van de technische dienst.	
2.8.12. Om voorgevelisolatie te plaatsen bij bestaande woningen is het toegelaten de rooilijn maximaal 14 cm te overschrijden tot op maaiveldniveau. De stoep dient hierbij zo heraangelegd te worden dat de stoeptegels niet onder het gevelisolatie of het gevelmateriaal komen te zitten.	<i>Voor het plaatsen van voorgevelisolatie op bestaande woningen mag de rooilijn overschreden worden. Bij nieuwbouw moet uiteraard op (of achter) de rooilijn gebouwd worden. Stoeptegels dienen dus verplaatst te worden of verkort, zodat bij werken aan de stoep de tegels makkelijk verwijderd kunnen worden en niet klem zitten onder het gevelislatiemateriaal.</i>

2.9. CONSTRUCTIES EN INRICHTING VAN TUINEN

2.9.1. Constructies in voortuinen en zijtuinen

Voortuinen en zijtuinen zijn **vrij van constructies**, behalve: tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen/trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken.

Eveneens toegelaten zijn **(kleine) constructies om fietsen op te bergen** zoals een fietskast of fietsbeugel. Een dergelijke constructie moet lager zijn dan 1,4 m en een oppervlakte hebben kleiner dan 4 m² en is vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen. Een fietsberging wordt zo dicht mogelijk bij de voorgevel geplaatst. Het type en de inplanting van een fietsberging is in harmonie met het straatbeeld.

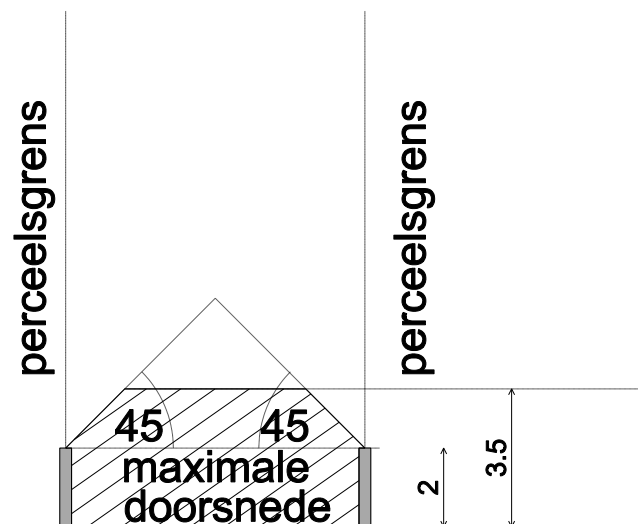
2.9.2. Constructies in tuinen

Tuinen zijn **vrij van constructies**, behalve: toegelaten bijgebouwen en verhardingen, tuinmuren, afsluitingen en trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken.

Bijgebouwen nemen niet meer dan 20% van de tuinoppervlakte in met een maximum van 40 m².

Tuinen zijn in een stedelijk milieu vooral belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en deze van een ruimere woonomgeving. Hiernaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in verband met de waterhuishouding. In deze context is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, ...) maar ook voldoende onbebouwd, onverhard en groen blijven.

Fietsenbergingen in de voortuin zijn voor (smalle) rijwoningen vaak een goede oplossing om een fiets droog en veilig op te bergen. Voortuinen moeten echter een hoofdzakelijk groen karakter behouden. Zeer opvallende constructies of inplantingen vlak bij de rooilijn zijn niet wenselijk.



Als bijgebouw wordt beschouwd: elk gebouw in de tuinzone. Hieronder ressorteren: tuinhuizen, vrijstaande garages, serres, dierenhokken, ...

- Ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de betrokken buur of na een openbaar onderzoek;
- Ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrens.

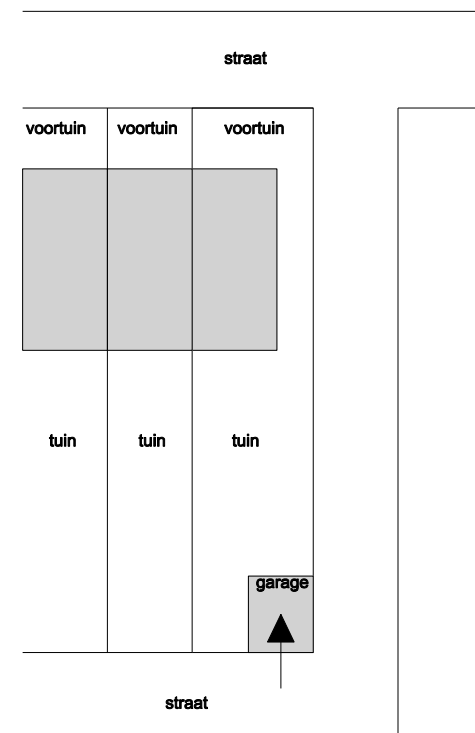
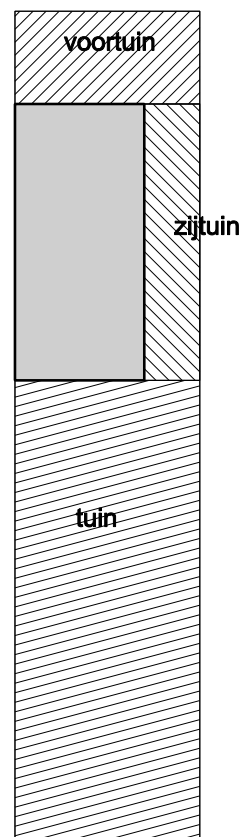
De toegelaten hoogte van een bijgebouw wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2 meter hoogte op de perceelsgrens. De maximale nokhoogte is 3,5 m.

Bijgebouwen in tuinen zijn bestemd voor activiteiten die gerelateerd zijn aan het **functioneren en onderhouden van de tuin**: tuinbergingen, overdekte terrassen, fietsenbergingen, schuilhokken voor dieren, speelhuisjes, kleedruimtes, een buitendouche,

Aparte woon-, kantoor- en handelsfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen in tuinen.

Afzonderlijke **garages of parkeerplaatsen** in tuinzone die bereikt worden via een oprit door voor- en zijtuin zijn niet toegelaten (behalve in zones waar dit volgens vigerend BPA/RUP mogelijk is).

Garages of parkeerplaatsen in tuinzone zijn wel toegelaten indien ze bereikt kunnen worden via een ontsluiting in de (achter)tuin. In dat geval maakt de oppervlakte van de garage of parkeerplaats deel uit van de oppervlakte voor bijgebouwen resp. voor verhardingen.



2.9.3. Verhardingen in voortuinen en zijtuinen

Voor- en zijtuin blijven minimaal voor 50% van de totale oppervlakte (van voor- en zijtuin samen) onverhard.

De enige toegelaten verhardingen zijn:

- verhardingen nodig voor de toegang naar de woning;
- verhardingen nodig voor de opritten naar garages. Indien de woning niet beschikt over een garage, is, vanaf een perceelsbreedte van 7 meter, één autostaanplaats toegelaten in de voortuin of in de zijtuin. De maximum breedte van deze staanplaats bedraagt 3 meter. In de zijtuin zijn autostaanplaatsen toegelaten vanaf een zijtuinbreedte van 3 m.

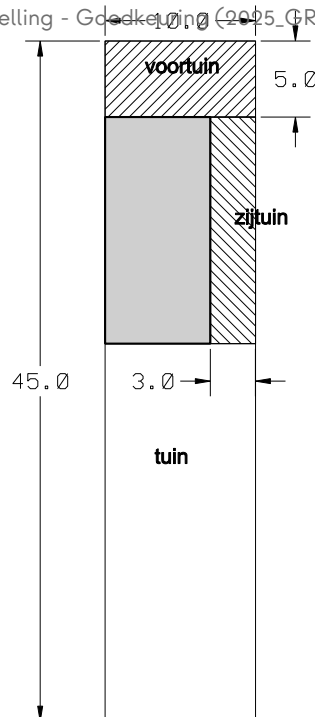
Voor woningen van andersvaliden, handelszaken, diensten, ambachten en industrieën kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen, via een gemotiveerde afwijking (zie hoofdstuk 1).

Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterdoorlatende klinkers en zwembaden worden onder verhardingen gerekend.

2.9.4. Verhardingen in tuinen

Als tuinoppervlakte wordt genomen: de oppervlakte van de "achtertuin" = perceelsoppervlakte verminderd met de maximaal gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte én met de oppervlakte van voor- en zijtuin.

- In tuinen tot 500 m² mag tot 50 m² verhard worden;
- In tuinen groter dan 501 m² mag tot 10% van de tuinoppervlakte verhard worden.

**Woning halfopen bebouwing**

$$\text{Perceel} = (10 \times 45) \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$$

$$\text{Max. bebouwbaar} = (7 \times 15) \text{ m}^2 = 105 \text{ m}^2$$

Tuinoppervlakte

$$= \text{perceel min max. bebouwbaar opp. min}$$

$$\text{opp. voor- en zijtuin}$$

$$= 450 \text{ m}^2 - 105 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2 - 45 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

$$\text{Tuinhuis} = \text{max. } 40 \text{ m}^2$$

$$\text{Verharding} = \text{max. } 50 \text{ m}^2$$

$$\text{Onverhard} = \text{min. } 160 \text{ m}^2$$

$$\text{Voortuin} = 50 \text{ m}^2$$

$$\text{Zijtuin} = 45 \text{ m}^2$$

$$\text{Voortuin + zijtuin} = 95 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow \text{Max. } 47,5 \text{ m}^2 \text{ verhard}$$

2.9.5. Stoepverlaging

Voor elke vergunde garagepoort, carport of autostaanplaats kan de stoep lokaal verlaagd worden.

Per woning wordt er slechts één inrit en één stoepverlaging gemaakt:

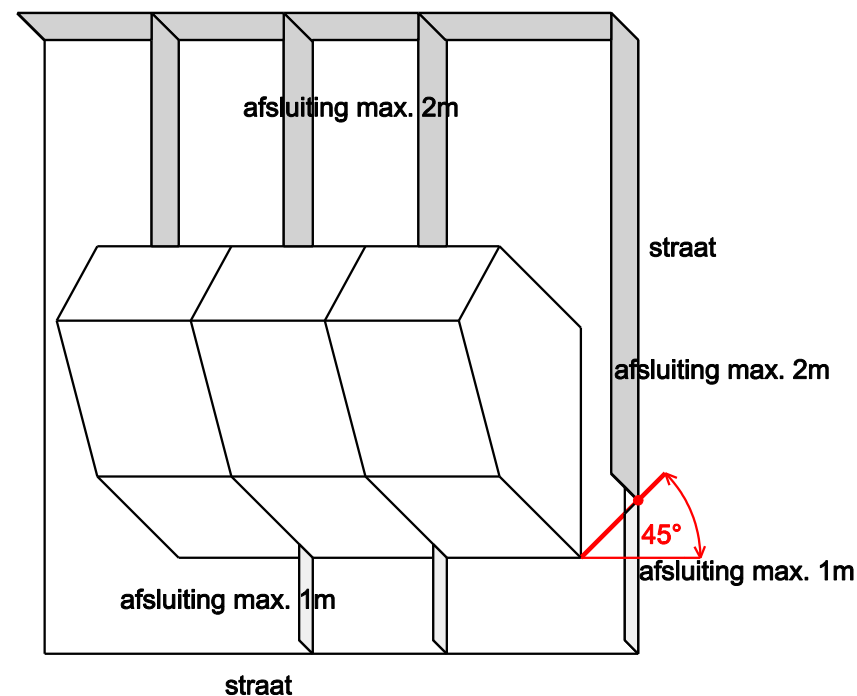
- Indien de woning beschikt over één garage / carport / autostaanplaats, wordt de stoepverlaging standaard uitgevoerd over een breedte van 4 meter.
- Indien de woning beschikt over een dubbele garage of over een combinatie garage - carport:
 - én de afstand tussen de rooilijn en de voorgevel bedraagt meer dan 8 meter, dan wordt de stoepverlaging standaard uitgevoerd over een breedte van 4 meter.
 - én de afstand tussen de rooilijn en de voorgevel bedraagt minder dan 8 meter, dan kan de stoepverlaging breder worden uitgevoerd.

2.9.6. Afsluitingen tussen private eigendommen:

- Afsluitingen tussen private eigendommen zijn max. 2 m hoog, behalve tussen private voortuinen waar de hoogte beperkt wordt tot 1 m.
- Zijn niet toegelaten: betonplaten hoger dan 50 cm, golfplaten en schrikdraad.
- Houten en andere ondoorzichtige afsluitingen (op groenaanplant na) zijn beperkt tot een lengte van 10 m per perceelsgrens.
- Houten en andere ondoorzichtige afsluitingen (op groenaanplant na) zijn niet toegelaten in voortuinen.

2.9.7. Afsluitingen tussen privaat en publiek domein:

- Afsluitingen tussen voortuinen en publiek domein zijn max. 1 m hoog.
- Zijn niet toegelaten: betonplaten hoger dan 50 cm, golfplaten en schrikdraad.
- Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij tenminste op 50 cm van de scheidingslijn staan.
- Bij hoekpercelen zijn afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrens van max. 2 m hoog toegelaten in de zijtuin (vanaf een hoek van 45° t.o.v. hoek tussen voor- en zijgevel).



Hierdoor blijft het kruispunt overzichtelijk, wat de veiligheid (spelende kinderen) ten goede komt.

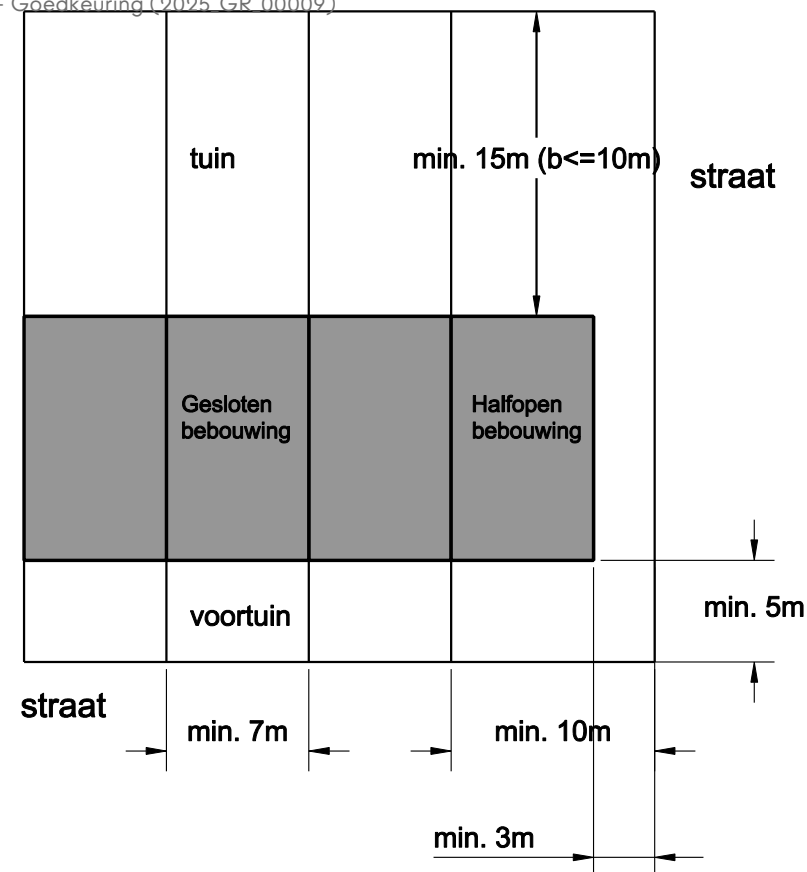
2.10. VERKAVELINGEN

Voor verkavelingen waarin grondgebonden woningen met tuin en met inpandige garage en/of parkeerplaats in de voortuin worden voorzien, gelden volgende minimale afmetingen:

- Een bouwperceel voor gesloten bebouwing is minimaal 7 m breed.
- Een bouwperceel voor halfopen bebouwing is minimaal 10 m breed.
- Een bouwperceel voor open bebouwing is minimaal 13 m breed.
- Een voortuin is minimaal 5 m diep.
- Een zijtuin is minimaal 3 m breed.
- De (achter) tuinzone is minimaal 10 m diep bij percelen breder dan 10 m, en minimaal 15 m diep bij percelen die minder breed zijn dan (of juist) 10 m (breed).

Afwijkingen zijn mogelijk voor restpercelen tussen 2 bestaande woningen waarvan minstens één een wachtgevel heeft.

Afwijkingen zijn ook mogelijk voor andere types woningen op basis van een inrichtingsplan en op voorwaarde dat er binnen de verkaveling een kwalitatieve parkeeroplossing wordt voorzien die voldoet aan de vereisten van de parkeerverordening.



HOOFDSTUK 3. Kwaliteit van de woningen

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

De reglementering in verband met de kwaliteit van woningen heeft in de eerste plaats tot doel de realisatie van woningen van minderwaardige kwaliteit te vermijden. Daarnaast kunnen ook bestaande woningen n.a.v. verbouwingen verbeterd worden.

Om een zekere leefkwaliteit in de woningen te waarborgen worden enkele minimale eisen vastgelegd.

Deze minimale eisen hebben betrekking op de oppervlaktes van de woning en lokalen in de woning; de private buitenruimte, de vrije hoogte van leefruimten en slaapruimten, en de daglichttoetreding in de woning. Al deze aspecten hebben een grote invloed op de woonkwaliteit en zijn bovendien controleerbaar in het vergunningenbeleid.

3.1. TOEPASSINGSGEBIED

- 3.1.1. De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn van toepassing op het **volledige grondgebied** van de stad Leuven en gelden ook voor zonevreemde woningen.
- 3.1.2. De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn enkel van toepassing op '**nieuwe woningen**'. Nieuwe woningen kunnen ontstaan door nieuwbouw, vernieuwbouw en herbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van bestaande woningen. Indien de voorschriften ook van toepassing zijn bij verbouwingen aan bestaande woningen, wordt dit duidelijk vermeld bij het desbetreffende voorschrift.
- 3.1.3. De voorschriften zijn niet van toepassing op **sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen**, bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen.

De regels over de kwaliteit van de woningen zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven. Soms is een voorschrift echter niet van toepassing in het kernwinkelgebied. Dit wordt duidelijk vermeld bij het desbetreffende voorschrift.

Ook de sociale huur- en koopwoningen zijn van de voorschriften over de kwaliteit van de woningen vrijgesteld. Zij zijn onderworpen aan de Vlaamse Codex Wonen en hanteren een eigen set van kwaliteitsnormen. Bovendien is het aangewezen om in het kader van de verwezenlijking van een bijkomend sociaal woningaanbod (in uitvoering van het decreet op het grond- en pandenbeleid) de nodige marges te voorzien met betrekking tot de typologie van de woningen zodat de evenwichtige verdeling van types woningen niet per afzonderlijk project moet worden benaderd.

3.2. WONINGTYPES EN MINIMALE OPPERVLAKE

Specifieke woonvormen als collectieve woonvormen, rust- en

3.2.1. Kamer

Een kamer is een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid.

Een kamer heeft een minimale nettovloeroppervlakte van 12 m².

3.2.2. Zelfstandige wooneenheid

Een zelfstandige wooneenheid is een woning al dan niet met een aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche, kookgelegenheid.

Een zelfstandige wooneenheid heeft een minimale nettovloeroppervlakte van 25 m².

verzorgingstehuizen, service flats worden niet gedefinieerd en aan specifieke normen onderhevig. De kwaliteiten worden op het niveau van het project afgetoetst, naast de eventuele sectorale regelgeving.

Elke kamer en zelfstandige wooneenheid moet ook voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Een nieuwe kamer volgens de VCW is minimaal 12 m² groot.

Opgelet: Deze minimale oppervlakte is anders dan die uit de woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen (VCW). Volgens de VCW is een zelfstandige woning mogelijk vanaf een minimale oppervlakte van 18 m² (met een strengere meetmethode). De ABL hanteert een minimale nettovloeroppervlakte van 25 m².

3.3. GEMIDDELDE NETTOVLOEROPPERVLAKTE VAN

WONINGEN IN MEERGEZINSWONINGEN

3.3.1. In projecten met meergezinswoningen bedraagt de **gemiddelde nettovloeroppervlakte** van de nieuwe woningen minstens 90 m².

3.3.2. Indien een eengezinswoning groter dan 300 m² wordt omgevormd tot een meergezinswoning, moet minstens één ruime woning van 110 m² worden overgehouden met een private buitenruimte van minimaal 16 m². De woonentiteiten na opdeling moeten gemiddeld 90 m² zijn. Om dit gemiddelde te bekomen wordt de oppervlakte van de ruime woning meegerekend.

3.3.3. Deze regels zijn niet van toepassing:

- bij de opdeling van eengezinswoningen waarbij een woning wordt bewaard in combinatie met max. 3 studentenkamers of één bijkomende woning;
- voor delen van gebouwen waarin uitsluitend gerealiseerd worden: kamers, service flats, erkende vormen van collectief wonen (kloosters/gevangenissen e.d.), rust- en bejaardentehuizen, of een studentenhuisvestingsproject dat voldoet aan de kwaliteitsvereisten van 6.3, dan wel er op rechtsgeldige wijze van afwijkt.

Het huisvestingsbeleid van de stad is gericht op een menging van verschillende woningtypes. Er moeten bijgevolg zowel kleine als middelgrote en grote woningen gerealiseerd worden. Via verordenende voorschriften van gebiedsgerichte plannen kan deze menging van woningtypes vastgelegd worden. Indien er echter geen gebiedsgerichte voorschriften met betrekking tot menging van woningtypes op een project van toepassing zijn wordt een algemene regel toegepast. Deze algemene regel gaat uit van een gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m², wat overeenkomt met de ondergrens van de vloeroppervlakte van een middelgrote woning.

Deze regel is enkel van toepassing op projecten met meergezinswoningen. Indien in een project zowel bestaande woningen verbouwd worden als nieuwe woningen gerealiseerd worden is de regel enkel van toepassing op de nieuwe woningen. Zorgwonen, conform de bepalingen van artikel 4.2.4 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), valt buiten de toepassing van deze artikel en is slechts aan de meldingsplicht onderworpen.

Indien een eengezinswoning groter dan 300 m² wordt opgedeeld, moet minstens één volwaardige woning van 110 m² worden overgehouden. De bijkomende woonentiteiten moeten gemiddeld 90 m² zijn (waarbij de oppervlakte van de woning van min. 110 m² in rekening gebracht mag worden om het gemiddelde te berekenen).

3.4. MINIMALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE VAN LOKALEN IN EEN WONING

Naast de totale beschikbare oppervlakte in een woning is ook de oppervlakte van bepaalde lokalen in de woning belangrijk voor de woonkwaliteit. Slaapkamers en leefruimtes moeten voldoende groot

- 3.4.1.** Elke woning met uitzondering van kamers en studio's heeft **één slaapkamer of slaapruijnte met een nettovloeroppervlakte van min. 12 m²**; de eventuele bijkomende slaapkamers of slaapruijntes zijn minstens 9 m² groot.
- 3.4.2.** Elke woning met uitzondering van kamers en studio's heeft een **leefruimte met een nettovloeroppervlakte van minstens 25 m²**. Deze 25 m² wordt vermeerderd met 5 m² per slaapkamer.
- 3.4.3.** Elke woning met uitzondering van kamers moet over een **bergruimte** beschikken. Deze bedraagt minimum 1 m² bij studio's kleiner dan 60 m²; 3 m² bij woningen met 1 slaapkamer of studio's groter dan 60 m²; 5 m² bij woningen met 2 slaapkamers of meer. Deze bergruimte bevindt zich in de woning.
- 3.4.4.** Elke meergezinswoning moet beschikken over een **gemeenschappelijk lokaal voor opslag van huisvuil**.

3.5. INDIVIDUELE PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ WONINGEN IN EEN MEERGEZINSWONING

zijn om bruikbaar te zijn. Vermits de nodige oppervlakte van de leefruimte afhankelijk is van het aantal bewoners in de woning wordt de oppervlakte ervan afhankelijk gemaakt van het aantal slaapkamers. Tenslotte moet er voldoende bergruimte zijn in de woning.

Onder leefruimten worden begrepen: woonkamer, eetkamer en keuken.

De aanwezigheid van een private buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. Private buitenruimten bestaan in verschillende soorten: tuinen, terrassen, dakterrassen, patio's en koeren. De kwaliteit van de

- 3.5.1.** Kamers en woningen kleiner dan 60 m² dienen niet over een private buitenruimte te beschikken.
- 3.5.2.** Elke woning groter dan 60 m² en kleiner dan 90 m² moet over een individuele private buitenruimte van minstens 4 m² beschikken.
- 3.5.3.** Elke woning groter dan 90 m² en kleiner dan 110 m² moet over een individuele private buitenruimte van minstens 8 m² beschikken.
- 3.5.4.** Elke woning groter dan 110 m² moet over een individuele private buitenruimte van minstens 16 m² beschikken.
- 3.5.5.** Men mag de individuele private buitenruimte tot de helft verkleinen met een minimum van 4 m², indien de niet-gerealiseerde oppervlakte wordt ondergebracht in een collectieve private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de circulatieruimte die de woning bedient. Deze vervangende collectieve private buitenruimte is ingericht als verblijfsruimte en mag niet ingenomen zijn voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen of fietsenstallingen.
- 3.5.6.** De bruikbare diepte van de individuele private buitenruimte bedraagt minstens 1,80 m.
- 3.5.7.** De private buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de

buitenruimte wordt o.a. bepaald door de oppervlakte en de bruikbaarheid van de buitenruimte, door de relatie tussen de buitenruimte en de leefruimte(s) van de woning, door de bezonning en de privacy en door het uitzicht dat men heeft vanuit de buitenruimte. In de verordening worden voor private buitenruimtes enkele minimale eisen in verband met de oppervlakte, de bruikbaarheid en de relatie met de leefruimte(s) van de woning vastgelegd. Dit betekent niet dat de buitenruimte op dezelfde plaats moet behouden worden. Door de verplaatsing van de buitenruimte kan immers de kwaliteit van de woning toenemen.

leefruimte of circuleringsruimte van de woning

3.5.8. Bestaande woningen, met uitzondering van kamers en woningen kleiner dan 60 m², die verbouwd worden, dienen over een individuele private buitenruimte van minstens 8 m² te beschikken indien er voor de werken een individuele private buitenruimte van minstens 8 m² aanwezig was.

3.5.9. De individuele private buitenruimte wordt berekend als netto-oppeervlakte en bestaat uit niet- overdekte en niet van de buitenlucht afgesloten delen van een gebouw of perceel. Maken wel onderdeel uit van deze buitenruimte:

- bijgebouwen in tuinen die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen.
- inpandig gerealiseerde (delen van) buitenruimte in meergezinswoningen die geschikt zijn om zowel als terras te fungeren als om met grotendeels glazen afsluiting van de buitenlucht afgesloten te worden; dit slechts indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - Deze glazen afsluiting van (delen van) private buitenruimte is voor het gehele gebouw op gelijkvormige wijze uitgewerkt
 - Deze oppervlakte kan niet worden meegerekend in de minimale nettovloeroppervlakte voor de leefruimte zoals vastgelegd onder 3.4.2.

De oppervlakte van de private buitenruimte wordt berekend als netto-oppeervlakte, dus tussen de muren en constructie-elementen die de ruimte omgeven.

Wel meegerekend wordt de oppervlakte van bijgebouwen die de functie als buitenruimte ondersteunen zoals een tuinhuisje, een volière,... Bijgebouwen die dienen voor opslag of functies herbergen die normaliter in de woning worden geïntegreerd (WC, aangebouwde badkamer,...) worden niet meegeteld.

De verordening laat de mogelijkheid om bij appartementen het inpandige deel van de terrassen af te sluiten als wintertuin. Dit indien dit op gelijkvormige wijze gebeurt over het gehele gebouw, zodat de architecturale kwaliteit verzekerd blijft. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt deze potentieel afsluitbare oppervlakte niet meegeteld als leefruimte.

3.6. VRIJE HOOGTE VAN LEEF- EN SLAAPRUIMTEN

3.6.1. De vrije hoogte van leefruimten bedraagt minstens 2,50 m, deze van slaapruimten 2,40 m. Een uitzondering is mogelijk bij verbouwingen indien de bestaande toestand lager is en de vloeren behouden blijven.

3.6.2. Voor leef-, slaapruimten en (studenten)kamers onder een schuin dak wordt de oppervlakte in rekening gebracht vanaf een vrije hoogte van 1,80 m. De gemiddelde vrije hoogte voor kamers onder een schuin dak moet echter min 2,20 m bedragen (conform Vlaamse Codex Wonen).

De vrije hoogte van lokalen in de woning heeft een grote invloed op de bruikbaarheid en de ruimtelijkheid van de lokalen. In de verordening worden voor de leef- en slaapruimten van de woningen minimale vrije hoogtes vastgelegd.

Onder leefruimten worden begrepen: woonkamer, eetkamer en keuken.

3.7. DAGLICHTTOETREDING

3.7.1. De leefruimten en slaapruimten van de woningen zijn voorzien van lichten en zichten. De lichten en zichten moeten uitmonden in de open lucht.

3.7.2. Maximum 10% van de nettovloeroppervlakte van een leef - of slaapruimte is meer dan 7,5 m verwijderd van lichten of zichten.

De aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht is erg bepalend voor het woonklimaat. De leefruimten en slaapruimten moeten voorzien zijn van lichten die zorgen voor voldoende natuurlijke verlichting en verluchting. Lichten en zichten worden op een oordeelkundige manier geplaatst, rekening houdend met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving, de interne planschikking en bemeubelbaarheid.

De lichten en zichten geven uit op een buitenruimte van min. 16 m² of op het publiek domein. Lichten en zichten die uitgeven op kokers worden niet meegerekend in de minimale percentages.

HOOFDSTUK 4: Opdelen in meerdere wooneenheden, samenvoegen en functiewijziging van woningen

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

*Het woonontwikkelingsbeleid van de stad richt zich niet enkel op het realiseren van een nieuw aanbod, maar ook op het optimaliseren van het bestaande patrimonium. Eén van de doelstellingen in dat verband is het **vrijwaren van bestaande woningen** van opdeling. Door de grote vraag naar (studenten)kamers, studio's en kleine woningen, is de huuropbrengst van kleinere wooneenheden groter, en bestaat een voortdurende druk om bestaande, grote woningen, op te delen. Hierdoor komt het (reeds beperkte) aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen bijkomend onder druk te staan. Omdat het huisvestingsbeleid erop gericht is precies deze bevolkingscategorie te beschermen, moet het bestaande **aanbod aan goede gezinswoningen maximaal behouden** blijven. Daarom moet de opdeling van woningen voorkomen worden.*

Om die doelstelling hard te maken en te kunnen afdwingen in het vergunningsbeleid (zowel in eerste aanleg als in beroep) moet ze worden omgezet in verordenende voorschriften.

4.1. TOEPASSINGSGBIED

De regels over het opdelen, samenvoegen en functiewijziging van woningen zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven.

De voorschriften zijn niet van toepassing op sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen, bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en latere wijzigingen.

De sociale huur- en koopwoningen zijn van de voorschriften over de opdeling van de woningen vrijgesteld. Zij zijn onderworpen aan de Vlaamse Codex Wonen en hanteren een eigen set van kwaliteitsnormen. Bovendien kan het i.k.v. de verwezenlijking van een bijkomend sociaal woningaanbod in uitvoering van het decreet op het grond- en pandenbeleid, nuttig zijn om de nodige marges te voorzien met betrekking tot de typologie van de woningen zodat de evenwichtige verdeling van types woningen niet per afzonderlijk project moet worden benaderd.

De bepalingen zijn van toepassing op het gehele grondgebied. Dit betekent evenwel niet dat de mogelijkheden tot opdeling mogen worden toegepast ongeacht de bestemming. Zo blijft het onmogelijk om bijkomende zonevreemde woningen via opdeling te realiseren.

4.2. VOORSCHRIFTEN

4.2.1. Opdelen van woningen

4.2.1.1. Het is verboden om een **eengezinswoning** op te delen in meerdere woongelegenheden.

Artikel 4.2.1.1 stelt een principieel verbod in om bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning volledig op te delen in meerdere woongelegenheden (bv. studentenkamers) of er bijkomende (kleinere)

4.2.1.2. Op het in 4.2.1.1 vermelde verbod wordt een **uitzondering** gemaakt indien na opdeling één ruime woning wordt behouden met een nettovloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m² (verder hoofdwoongelegenheid genoemd), en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één bijkomende woning.

Indien er kamers worden voorzien, moeten deze beschikken over alle nodige collectieve voorzieningen (keuken, sanitair,...) en voldoen aan de vereisten uit hoofdstuk 6. Indien er een bijkomende woning wordt voorzien, moet deze beschikken over alle nodige voorzieningen (keuken, sanitair,...) en voldoen aan de vereisten uit hoofdstuk 3.

Het is toegelaten om een **aantal voorzieningen van de hoofdwoongelegenheid gemeenschappelijk** te laten gebruiken door de bewoners van de hoofdwoongelegenheid en de bewoners van de andere woongelegenheden. De gemeenschappelijk te benutten voorzieningen zijn: keuken, sanitair, gang, berging, buitenruimte en leefruimte

De in 4.2.1.2. beschreven opdeling wordt steeds slechts **tijdelijk vergund** voor zolang de hoofdwoongelegenheid gebruikt wordt als gezinswoning en een bijkomende aantal kamers of één extra woning verhuurd worden én maximaal voor 5 jaar. Na deze termijn moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden (tijdelijk en voor max. 5 jaar). Op het moment dat de huursituatie beëindigd wordt, wordt het pand weer een gewone gezinswoning.

Deze tijdelijke vergunning kan slechts toegekend worden indien de eengezinswoning bewoond wordt door de eigenaar (of houder van een ander zakelijke recht).

woongelegenheden in onder te brengen. Voor de toepassing van deze regel maakt het niet uit of het opdelen al dan niet gepaard gaat met het uitvoeren van vergunningsplichtige werken.

Het verbod geldt niet voor panden die geen woonfunctie hebben (bv. bedrijfsgebouwen, winkels, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen), laat staan voor onbebouwde gronden. Waar het verbod niet van toepassing is, zullen de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard wel nog steeds beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de vigerende plannen van aanleg en/of verordeningen.

Zorgwonen, conform de bepalingen van artikel 4.2.4 van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), valt buiten de toepassing van deze artikels en is slechts aan de meldingsplicht onderworpen.

De in art. 4.2.1.2. beschreven “kotmadam”-formule laat toe om – zonder ingrijpende verbouwingen- in een gezinswoning een aantal studentenkamers te verhuren en zelfs een aantal voorzieningen te delen. Deze formule moet bijdragen aan het betaalbaar houden van gezinswoningen voor gezinnen die zich in Leuven willen vestigen. Door tijdelijk een aantal kamers te verhuren aan studenten wordt het gezinsinkomen vergroot en door een aantal voorzieningen met deze studenten te delen blijft de investeringskost (om studentenkamers te maken) laag. De kotmadame-formule wordt slechts tijdelijk vergund, omdat het de bedoeling is dat de opdeling een tijdelijke maatregel is (gericht op het verhogen van de betaalbaarheid) en het pand op

4.2.1.3. Op het in 4.2.1.1 vermelde verbod wordt een **uitzondering** gemaakt voor eengezinswoningen met een nettovloeroppervlakte van meer dan 300 m², indien na opdeling één grondgebonden woning wordt behouden met een nettovloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m² (verder hoofdwoongelegenheid genoemd), en indien de gemiddelde vloeroppervlakte van alle woongelegenheden na opdeling 90 m² bedraagt (waarbij de oppervlakte van de hoofdwoongelegenheid in rekening wordt gebracht om het gemiddelde te berekenen).

4.2.1.4. Het is verboden om een woning die deel uitmaakt van een **meergezinswoning** op te delen in meerdere woongelegenheden.

4.2.1.5. Op het in 4.2.1.4. vermelde verbod wordt een **uitzondering** gemaakt indien na opdeling één woning wordt behouden met een nettovloeroppervlakte van meer dan 110 m² (verder hoofdwoongelegenheid genoemd), bewoond door de eigenaar (of de houder van een ander zakelijk recht), en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste één bijkomende woongelegenheid, die ontsloten wordt via de hoofdwoongelegenheid en eventueel gebruik maakt van een aantal voorzieningen van de hoofdwoongelegenheid. Deze opdeling wordt steeds tijdelijk vergund voor een termijn van maximaal 5 jaar. Na deze termijn moet een nieuwe vergunning aangevraagd

termijn (n) op het moment dat het gezin geen nood meer heeft aan de extra huurinkomsten) weer een "gewone" gezinswoning wordt. Deze tijdelijke vergunning kan ook alleen afgeleverd worden indien de eigenaar zelf in de gezinswoning woont.

Art. 4.2.1.3. laat toe om zeer grote eengezinswoningen om te vormen in een meergezinswoning, op voorwaarde dat er na opdeling een grondgebonden woning behouden blijft en dat de gemiddelde vloeroppervlakte van alle woningen 90 m² bedraagt, zoals de regel m.b.t. meergezinswoningen in hoofdstuk 3 (art.3.1.) bepaalt.

Art. 4.2.15. *lagt toe om zeer grote appartementen (tijdelijk) op te delen zonder evenwel een volledige aparte / autonome woongelegenheden te creëren. Dit laatste zou immers conflicteren met hoofdstuk 3.*

4.2.2.1. Het is verboden om de functie van een eengezinswoning, gelegen in een woongebied in de ruime zin, geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie.

4.2.2.2. Het in 4.2.2.1 vermelde verbod geldt niet voor functiewijzigingen die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

4.2.2.3. Op het in 4.2.2.1 vermelde verbod kan een uitzondering worden gemaakt indien na de functiewijziging één ruime woning wordt behouden met een nettovloeroppervlakte van meer dan 110 m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m².

Artikel 4.2.2.1 is erop gericht om bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning te vrijwaren van een wijziging van hun functie. Het verbod is wel slechts van toepassing in woongebied in de ruime zin. Daarbuiten hoeft het wonen immers geen bijzondere bescherming te krijgen. Die beperking van het toepassingsgebied maakt het ook mogelijk dat de functie van zonevreemde woningen wordt aangepast aan de bestemming van het gebied waarin ze gelegen zijn (bv. bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen). Via een RUP kan het verbod verder gebiedsgericht worden verfijnd (bv. versoepeld in multifunctionele assen, ontwikkelingspolen en centra).

Artikel 4.2.2.2 beperkt het toepassingsgebied van deze maatregel

bovendien tot de vergunningsplichtige functiewijzigingen. In een woongebouw zijn bepaalde ondergeschikte complementaire functies vrijgesteld van vergunning, zo lang dit niet gepaard gaat met een fysieke opdeling van het gebouw.

Artikel 4.2.2.3 voorziet een uitzondering die analoog is aan die op het opdelingsverbod. De voorwaarde voor de toepassing van deze uitzondering is dat er na de functiewijziging toch een volwaardige gezinswoning overblijft, zodat het woningaanbod niet bedreigd wordt door de verweving van stedelijke functies.

4.2.3. Verbouwen, uitbreiden, vervangen, samenvoegen, slopen

4.2.3.1. Indien een woning wordt verbouwd, herbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw, dan zijn de bepalingen van de artikels onder 4.2.1 en 4.2.2 eveneens van toepassing op de woning(en) die ontstaat(n) na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte, na de werken, van de nettovloeroppervlakte en de buitenruimte.

4.2.3.2. Elke eengezinswoning die wordt gesloopt, dient vervangen te worden door een nieuwe eengezinswoning van min. 110 m² en met een private buitenruimte van min. 16 m².

4.2.3.3. Indien één of meer eengezinswoningen wordt/worden samengevoegd met een of meer andere woningen,

Artikel 4.2.3.4. laat toe om van 2 kleine woningen één ruime(re) gezinswoning te maken (al/niet in combinatie met tijdelijke kamers/

Algemene bouwverordening - Gedeeltelijke herziening - 2024

gebouwen of kavels (ongeacht de grootte), dan moeten in extra woning/complementaire functie).

het project dat ontstaat na samenvoeging minimaal evenveel woningen van min. 110 m² met een private buitenruimte van min. 16 m², worden gerealiseerd als het aantal eengezinswoningen oorspronkelijk aanwezig op de site.

- 4.2.3.4.** Een uitzondering op 4.2.3.2. en 4.2.3.3. kan gemaakt worden indien twee eengezinswoningen worden samengevoegd en/of verbouwd tot één ruimere eengezinswoning of indien twee eengezinswoningen worden gesloopt om vervangen te worden door één grotere eengezinswoning.

HOOFDSTUK 5: Toegang tot verdieping

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

Om te vermijden dat de bovenliggende verdiepingen van panden in het kernwinkelgebied geen afzonderlijke toegang hebben en bijgevolg niet apart van het commerciële gelijkvloers kunnen gebruikt worden, wordt specifiek voor het kernwinkelgebied een afzonderlijke toegang tot de bovenverdiepingen opgelegd.

De voorschriften inzake 'het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg' zijn reeds versoepeld in het kernwinkelgebied om het wonen boven winkels niet te belemmeren.

In het kernwinkelgebied is het niet langer verplicht om een parkeerplaats te voorzien bij elke woongelegenheden. Ook voor kamers in het kernwinkelgebied moeten geen parkeerplaatsen voorzien worden.

Maar er zijn nog andere voorschriften nodig om de doelstelling van het bovenwinkelwonen hard te maken en te kunnen afdwingen in het vergunningsbeleid (zowel in eerste aanleg als in beroep); voorschriften die niet van toepassing zijn op het volledige grondgebied van de stad Leuven, maar enkel op het kernwinkelgebied. Daartoe is dit hoofdstuk opgemaakt.

5.1. TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 5.1.1 omschrijft het territoriale toepassingsgebied van

5.1.2. De voorschriften van deze verordening moeten nageleefd worden bij:

- Nieuwbouw
- Grondige verbouwingswerken aan de gelijkvloerse verdieping

5.2. VERPLICHTING

enkel van toepassing op het kernwinkelgebied. Een specifiek beleid in dit gebied biedt kansen voor het wonen boven winkels.

Artikel 5.1.2 omschrijft de aard van de werken en handelingen waarop de verordening van toepassing is.

Bij nieuwbouw van een pand moet aan de voorschriften van de verordening voldaan zijn.

Het verbouwen van een gebouw moet meer genuanceerd bekeken worden. De bekommernis is om een juist evenwicht te vinden tussen een enge omschrijving (waardoor de voorschriften van de verordening zelden van toepassing zouden zijn en deze verordening haar doel voorbij zou schieten) of een brede omschrijving (waardoor de voorschriften vaak buiten verhouding zouden staan tot de verbouwingswerken);

Het toepassingsgebied wordt beperkt tot 'grondige verbouwingswerken' aan de gelijkvloerse verdieping. Wanneer men dus enkel het dakgebinte van een bestaand pand wil vernieuwen, hoeft men geen afzonderlijke toegang te voorzien.

Ook het wijzigen van het aantal woongelegenheden en bepaalde functiewijzigingen zijn vergunningsplichtig. Deze vergunning is nodig, ook al voert men geen bouwwerken uit. Bij een dergelijke vergunningsaanvraag moeten de voorschriften enkel toegepast worden wanneer er ook sprake is van nieuwbouw of ook aan de gelijkvloerse verdieping grondige verbouwingswerken uitgevoerd worden.

Artikel 5.2.1 heeft tot doel om de aanwezigheid van een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen te verplichten.

Verdiepingen boven de kroonlijst (onder het dak) moeten geen

5.2.1. De verdiepingen, onder de kroonlijst, boven verdiepingen waar zich publiek toegankelijke ruimtes van handel, horeca of andere beroepsactiviteit bevinden, moeten bereikbaar zijn via een afzonderlijke toegang.

5.2.2. Op de in artikel 5.2.1 vermelde verplichting wordt een uitzondering gemaakt indien de voorgevelbreedte van het pand kleiner is dan 5 meter. Bij panden met een gevelbreedte kleiner dan 5 meter moet de toegang naar de bovenliggende verdiepingen minstens gerealiseerd worden door middel van een vaste trap.

5.2.3. De in artikel 5.2.2 beschreven uitzondering is niet toegelaten indien er in het bestaande bouwwerk reeds een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende verdiepingen aanwezig is. De bestaande afzonderlijke toegang kan echter wel vervangen worden door een andere afzonderlijke toegang.

afzonderlijke toegang hebben. Ook alle verdiepingen waar zich publiek toegankelijke ruimtes van de handel, horeca of andere beroepsactiviteit op het gelijkvloers bevinden, moeten geen afzonderlijke toegang hebben.

Voor panden met een gevelbreedte groter dan of gelijk aan 5 meter mag het geen probleem zijn deze afzonderlijke toegang te realiseren. Bij panden met een gevelbreedte kleiner dan 5 meter, is een afzonderlijke toegang niet verplicht. Toch moeten ook hier de bovenliggende verdiepingen minstens ontsloten worden door middel van een vaste trap.

Bestaande afzonderlijke toegangen moeten behouden blijven, ook als de gevelbreedte kleiner is dan 5 meter. Het is enkel mogelijk een bestaande afzonderlijke toegang te vervangen door een andere kwalitatieve toegang. Bijvoorbeeld, wanneer door een pandoverschrijdende oplossing een gemeenschappelijke toegang naar enkele panden wordt gerealiseerd, kunnen de bestaande toegangen in de voorgevels vervangen worden.

HOOFDSTUK 6: Studentenhuisvesting

VERORDENEND GEDEELTE

DOELSTELLINGEN / TOELICHTING

6.1. TOEPASSINGSGBIED

6.1.1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle gebouwen met (studenten)kamers

6.1.2. De voorschriften van deze verordening moeten nageleefd worden bij:

- Nieuwbouw
- Grondige verbouwingswerken

Afwijkingen zijn mogelijk bij herbestemming en verbouwingen van bestaande gebouwen en voor als monument / stadsgezicht beschermde panden.

Ten gevolge van een aantal evoluties binnen het onderwijslandschap en de studentenpopulatie, is er in Leuven de behoefte om op relatief korte termijn ca. 3700 nieuwe wooneenheden voor studenten te voorzien.

De stad wil dit pakket aan studentenkamers op een verantwoorde en kwalitatieve wijze op het eigen grondgebied te ontwikkelen.

Het studentenwonen mag het wonen voor gezinnen niet verdringen. Voor de inplanting van gebouwen met studentenkamers worden de reserves voor het (“gewone”) wonen maximaal gevrijwaard. Studentenhuisvestingsprojecten worden gespreid over de stad op locaties waar grondgebonden woningen geen evidentie zijn of worden geïntegreerd in grote gemengde stedenbouwkundige projecten.

De stad en KU Leuven willen “echte kamerprojecten” ondersteunen, d.w.z. projecten die voornamelijk bestaan uit “gewone kamers” van max. 16 m² al/niet met eigen sanitaire voorzieningen. Kamerprojecten worden onderverdeeld in kleinere leefunits van max. 15 kamers (plus voorzieningen).

Studentenhuisvesting moeten beschikken over alle nodige collectieve voorzieningen (zoals keukens, sanitair, fietsenstallingen, parkeerplaatsen, bergingen...) en ook over een voldoende grote en kwalitatieve buitenruimte. Projecten met meer dan 100 kamers moeten een extra ontmoetingsruimte voorzien. Dit komt uiteraard in de eerste plaats de woonkwaliteit van een studentenhuisvestingsproject ten goede, maar zorgt er ook voor dat de

overlast naar de omgeving beperkt blijft.

Voor projecten waarbij een samenwerkingsovereenkomst met de KU Leuven wordt afgesloten, en waarvoor er dus garanties zijn dat de kamers uitsluitend aan studenten en/of tijdelijk personeel van de KU Leuven worden verhuurd en waarvan 20 % van de eenheden zullen verhuurd worden aan gereguleerde ("sociale") prijzen, wordt een verlaagde parkeernorm (1 op 15) toegepast.

6.2. STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEITSVEREISTEN

6.2.1. Sites waarop één of meerdere grondgebonden eengezinswoningen (met een nettovloeroppervlakte kleiner dan 300 m²) voorkomen, komen niet in aanmerking voor studentenhuysvestingsprojecten, tenzij er in het project evenveel grondgebonden gezinswoningen van min. 110 m² en met een private buitenruimte van min. 16 m² gerecupereerd worden en de impact van het studentenhuysvestingsproject op de woonkwaliteit van de grondgebonden gezinswoningen aantoonbaar beperkt blijft.

6.2.2. Als richtnorm voor een project geldt een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw, 30 kamers bij verbouwing of herbestemming.

Kleinere projecten zijn mogelijk indien kwaliteit / meerwaarde duidelijk kan aangetoond worden of bij herbestemming/verbouwing.

De geschiktheid van een site wordt getoetst aan volgende criteria:

- *Verantwoord gelegen t.o.v. omringend woonweefsel of geïntegreerd in groot gemengd project;*
- *Bereikbaar met openbaar vervoer;*
- *Op redelijke afstand van campussen en studentenvoorzieningen;*
- *Fiets- en wandelroutes naar centrum / station / campus;*
- *Mogelijkheid tot creëren van eigen collectieve buitenruimte (voldoende plaats!) of grenzend aan voldoende ruime publieke (groene) ruimte;*
- *Bij voorkeur ruim genoeg om min. ca. 50 extra kamers in te planten en bijhorende voorzieningen (fietsenstallingen, parkeerplaatsen, collectieve ruimtes);*
- *Bij grotere projecten is het wenselijk om te onderzoeken of er voorzieningen geïntegreerd kunnen worden die ook de omliggende wijken/buurt kunnen bedienen (kleine supermarkt, sportinfrastructuur, ontmoetingsruimte, ...).*

Elk project wordt beoordeeld op basis van volgende algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- *Goede stedenbouwkundige inpassing: bouwvolume, schaal, architecturale kwaliteit, erfgoedwaarden;*
- *Voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's op locatie;*
- *Sociaal veilige inrichting woonomgeving;*
- *Hinder naar ev. aanpalende wijken inperken;*
- *Eigen collectieve buitenruimte;*
- *Aanwezigheid van voorzieningen, aanvullend op complexniveau (indien geen buurtvoorzieningen aanwezig).*

6.3. KWALITEITSVEREISTEN OP NIVEAU VAN HET GEBOUW

6.3.1. Min. **75% van het aantal wooneenheden** in een studentenhuisvestingsproject zijn studentenkamers kleiner dan 16 m² en groter dan 12 m² voor zover het over een nog te vergunnen nieuwbouw gaat. Bij herbestemming of verbouwing van een bestaand gebouw, voor gebouwen waarvoor al een vergunning gegeven is of bij bijzondere perceelsstructuren kan hiervan afgeweken worden.

Voor deze kamers geldt:

- Een douche en toilet op de kamer is toegelaten;
- Een kookelegenheid op de kamer is niet toegelaten.

Elk studentenhuysvestingsproject bestaat bijgevolg max. voor 25% uit kamers groter dan 16 m², uit studio's en/of appartementen.

6.3.2. Elk studentenhuysvestingsproject is opgebouwd uit **leefeenheden**.

Bij nieuwbouwprojecten bestaat één leefeenheid uit **maximaal 15 kamers**.

Bij herbestemming of verbouwing van een bestaand gebouw, voor gebouwen waarvoor al een vergunning gegeven is of bij bijzondere perceelsstructuren kan hiervan afgeweken worden.

6.3.3. Elke leefeenheid beschikt over:

- Een eigen afsluitbare inkom;
- Een gemeenschappelijke keuken;
- Gemeenschappelijk sanitair (indien niet aanwezig op de kamers).

Deze voorzieningen moeten makkelijk bereikbaar zijn vanuit alle kamers van de leefeenheid.

Deze voorzieningen situeren zich bij voorkeur op dezelfde verdieping dan de kamers.

Gangen van één leefeenheid mogen niet dienen als exclusieve toegang tot collectieve voorzieningen bestemd voor het hele complex (buitenruimte, ontmoetingsruimte, fietsenstalling, parking).

6.3.4. Kamers boven, onder of naast een **hoogspanningscabine** zijn verboden.

6.3.5. Volledig **blinde gevels** op de gelijkvloerse verdieping aan de zijde van het openbaar domein zijn verboden.

6.3.6. Elk studentenhuysvestingsproject beschikt over een **inkomhal**, gemeenschappelijk voor alle kamers.

6.3.7. Alle gemeenschappelijke ruimten zijn **voldoende verlicht en verlucht**. Gemeenschappelijke gangen beschikken over natuurlijke daglichttoetreding en/of zichten naar buiten.

Op de gelijkvloerse bouwlaag bevinden zich aan de zijde van het openbaar domein niet alleen “dode” functies (bergingen, fietsenstallingen, traphal, inkom, ...) maar ook leefruimtes (keukens, ontmoetingsruimte, ...).

Hier bevinden zich de postbussen en het parlofoniesysteem voor alle kamers.

Inpandige gangen moeten beschikken over natuurlijke daglichttoetreding, rechtstreeks of onrechtstreeks. Artikel 3.7.1 is geldig voor leefruimten, zoals studentenkamer of keuken.

6.3.8. De **binnenummering** van studentenhuysvestingsprojecten gebeurt volgens de bepalingen van het gecoördineerd Politierglement van de stad.

6.3.9. In elk studentenhuysvestingsproject wordt een oplossing voorzien om het **afval** veilig en in een afgesloten constructie op te bergen.

6.3.10. De oppervlakte van de **gemeenschappelijke keuken** moet voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

6.3.11. De **sanitaire uitrusting** per leefeenheid voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

6.3.12. Elk studentenhuysvestingsproject beschikt over een **gemeenschappelijke buitenruimte**.

Deze heeft een oppervlakte van min. 2 m² per kamer en stemt overeen met een "normale tuinzone", zoals gangbaar in de omgeving.

De gevraagde oppervlakte kan gereduceerd worden indien het complex onmiddellijk grenst aan een publiek park of indien er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is.

De gemeenschappelijke buitenruimte is zo gesitueerd en ingericht dat ev. hinder naar de omgeving beperkt blijft.

Zie - Goedkeuring (2025_GR_00009)

<http://www.leuven.be/leven/veiligheid-preventie/gecoördineerdpolitierglement/politierglement.jsp>

Dit kan een apart afvalbergingslokaal zijn maar ook bv. containers zijn mogelijk.

Op heden bedraagt de oppervlakte van de gemeenschappelijke keuken min. 1,5 m² per kamer behorend tot de leefeenheid en in elk geval minstens 6 m².

Op heden: min. 1 wc per begonnen schijf van 6 kamers, min. 1 douche begonnen schijf van 10 kamers

Voor rijbebouwing is dit bijvoorbeeld een tuinzone met een diepte van 10 m over de volledige perceelsbreedte.

In principe: geen dakterrassen, bij voorkeur gelijkvloers of Engelse koer / half ondergronds

De inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt geregeld door de bepalingen over de inrichting van tuinzones in de algemene bouwverordening.

6.3.13. Elk studentenhuisvestingsproject dat meer dan 100 kamers telt beschikt over een **gemeenschappelijke ontmoetingsruimte**.

Deze heeft een oppervlakte van min. 0,5 m² per kamer.
Deze is toegankelijk voor alle bewoners van het complex.

De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is zo gesitueerd en ingericht dat ev. hinder naar de omgeving beperkt blijft. De ruimte wordt akoestisch gebufferd t.o.v. aanpalende kamers en gangen.
Deze ruimte kan zich ondergronds bevinden.

De verplichting om een ontmoetingsruimte te voorzien kan vervangen worden door eenzelfde minimale oppervlakte (per kamer) toe te voegen aan de gemeenschappelijke keuken van de leefeenheden.

6.3.14. Elk studentenhuisvestingsproject wordt als één geheel beheerd.

Bijvoorbeeld: project van 10 eenheden met elk 10 kamers = 100 k. Ontmoetingsruimte vereist van 50 m² = lokaal van 5 m x 10 m. OF: bij elke keuken van elke eenheid: 5 m² extra (levert keukens van 20 m² op i.p.v. 15 m²)

6.4. KWALITEITSVEREISTEN OP NIVEAU VAN DE KAMER

6.4.1. Onder kamer wordt verstaan:

een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken:

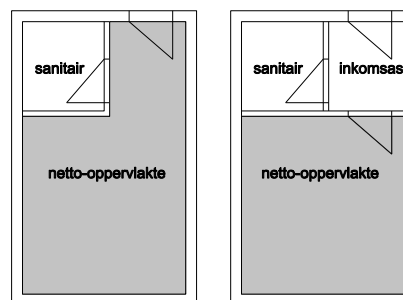
- WC;
- bad of douche;
- kookgelegenheid,

én waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

6.4.2. Een kamer moet voldoen aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

6.4.3. Een kamer heeft een minimale **vrije hoogte** conform de algemene bouwverordening.

Op heden moet een studentenkamer volgens de woonkwaliteitseisen van de Vlaamse Codex Wonen minimaal 12 m² groot zijn. Voor de minimale nettovloeroppervlakte van een kamer mag een afgescheiden badkamer/sanitair/inkomsas niet meegeteld worden.



Een minimale oppervlakte van 14 m² strekt echter tot de aanbeveling.

Deze norm bedraagt op heden voor kamers 2,40 m (strenger dan de Vlaamse Codex Wonen). Voor kamers onder een schuin dak wordt de oppervlakte in rekening gebracht vanaf een vrije hoogte van 1,80 m.

6.4.4. De minimum sanitaire uitrusting in een kamer beperkt zich tot een **lavabo**.

Een kamer onder dak moet echter gemiddeld wel 2,20 m hoog zijn.

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de akoestische isolatie tussen kamers onderling en/of gemeenschappelijke lokalen.

HOOFDSTUK 0	
Toelichting	1
0.1. SITUERING BINNEN WETTELIJKE CONTEXT	2
0.2. DOELSTELLINGEN EN OPZET VAN DE ALGEMENE BOUWVERORDENING	2
0.3. HISTORIEK VAN DE ALGEMENE BOUWVERORDENING LEUVEN	3
0.4. GEDEELTELIJKE HERZIENING VAN DE ALGEMENE BOUWVERORDENING FASE 1 (2024)	4
0.5. RELATIE MET ANDERE VERORDENENDE DOCUMENTEN	6
0.6. LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 1	
toepassingsgebied – afwijkingsmogelijkheid – definities	9
1.1. TOEPASSINGSGEBIED	9
1.2. AFWIJKINGSMOGELIJKHEID	10
1.2.1. Bepalingen waarvan kan worden afgeweken	10
1.2.2. Motivatie afwijkingen	11
1.2.3. Voorwaarde vergunningsbeslissing	12
1.3. DEFINITIES	12
1.4. VOORBEELD MOTIVERINGSNOTA	17
HOOFDSTUK 2	
Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving	20
2.1. TOEPASSINGSGEBIED	20
2.1.1. Bestemmingen	20
2.1.2. Gebouwen die niet voldoen aan de ABL	20
2.1.3. Gebouwen vergund via afwijking	21
2.2. INPLANTING VAN GEBOUWEN	22
2.2.1. Gesloten bebouwing	22
2.2.1.1. Bouwlijn	22
2.2.1.2. Verschillende bouwlijnen	22
2.2.1.3. Breedte bebouwing	22
2.2.1.4. Rooilijn	22

2.2.1.5. Tuinzijde	23
2.2.2. Halfopen bebouwing	23
2.2.2.1. Bouwlijn	23
2.2.2.2. Afstand zijdelingse perceelsgrens	23
2.2.3. Open bebouwing	24
2.2.3.1. Inplanting algemeen	24
2.2.3.2. Eerste orde	24
2.2.3.3. Tweede orde	24
2.2.3.4. Aantal bouwlagen tweede orde	24
2.3. BENEDENVERDIEPING	25
2.3.1. Gesloten bebouwing	26
2.3.1.1. Eengezinswoningen	26
2.3.1.2. Andere functies	26
2.3.1.3. Uitzonderingsbepaling	26
2.3.1.4. Kroonlijsthoogte	26-27
2.3.1.5. Tuinzijde	27
2.3.1.6. Zichtbaar blijvende delen	27
2.3.1.7. Niveauverschil straat-tuin	28
2.3.2. Halfopen bebouwing	29
2.3.2.1. Eengezinswoningen	29
2.3.2.2. Andere functies	29
2.3.2.3. Kroonlijsthoogte	29
2.3.2.4. Zichtbaar blijvende delen	29
2.3.3. Open bebouwing	30
2.3.3.1. Oppervlakte	30
2.3.3.2. Hoofdwoon gelegenheid	30
2.4. BOUWDIEPTE OP DE VERDIEPINGEN	31
2.4.1. Gesloten en halfopen bebouwing	32
2.4.1.1. Bouwdiepte	32
2.4.1.2. Uitzondering	32

2.4.1.3. Nieuwe bouwblokken	32
2.4.1.4. Terras op onderliggende bouwlaag	33
2.4.2. Open bebouwing	33
2.5. KELDERVERDIEPING	34
2.5.1. Bestemd voor parkeerplaatsen	34
2.5.2. Bestemd voor andere doeleinden	34
2.5.3. Aparte kelders in tuinzone	34
2.5.4. Toegangshellingen	34
2.5.5. Hellingen voor fietsers	35
2.5.6. Ondergrondse fietsenstallingen	35
2.6. HOOGTE VLOERPEILEN	36
2.6.1. Hoogteverschil vloerpeil-maaiveld	36
2.6.2. Voortuin	36
2.7. KROONLIJSTHOOGTE, AANTAL BOUWLAGEN, NOKHOOGTE EN DAKVORM	37
2.7.1. Kroonlijsthoogte gelijkvloerse uitbouw	38
2.7.2. Kroonlijsthoogte gesloten bebouwing	38
2.7.3. Aantal bouwlagen gesloten bebouwing	38
2.7.4. Nokhoogte gesloten bebouwing	39
2.7.5. Dakvorm gesloten bebouwing	39
2.7.6. Gebouwen in halfopen verband	40
2.7.7. Gebouwen in open verband	40
2.7.8. Mansardedaken	40
2.7.9. Dakkapellen	40
2.7.10. Gevelvlak dakkapel	40
2.7.11. Dakkapel tuinzijde	40
2.7.12. Dakterrassen	41
2.7.13. Woongelegenheden onder dak	41
2.8. UITZICHT VAN GEBOUWEN	42
2.8.1. Schaal	43
2.8.2. Gesloten gevels	43

2.8.3. Garagenpoorten	43
2.8.4. Gevelopbouw en -geleding	43
2.8.5. Materialen	43
2.8.6. Uitsprongen uit het voorgevelvlak	44
2.8.7. Uitsprongen uit het achtergevelvlak	44
2.8.8. Rookafvoerkanalen hoogte	45
2.8.9. Rookafvoerkanalen zijdelingse afstand	45
2.8.10. Afwatering van (regen)waterleidingen	45
2.8.11. Regenwaterafvoerkanalen	45
2.8.12. Voorgevelisolatie	45
2.9. CONSTRUCTIES EN INRICHTING VAN TUINEN	46
2.9.1. Constructies in voortuinen en zijtuinen	46
2.9.2. Constructies in tuinen	46-47
2.9.3. Verhardingen in voortuinen en zijtuinen	48
2.9.4. Verhardingen in tuinen	48
2.9.5. Stoepverlaging	49
2.9.6. Afsluitingen tussen private eigendommen	49
2.9.7. Afsluitingen tussen privaat en publiek domein	50
2.10. VERKAVELINGEN	51
HOOFDSTUK 3	
Kwaliteit van de woningen	52
3.1. TOEPASSINGSGEBIED	53
3.1.1. Geografisch	53
3.1.2. Type werken	53
3.1.3. Uitzondering sociale woningen	53
3.2. WONINGTYPES EN MINIMALE OPPERVLAKTE	54
3.2.1. Kamer	54
3.2.2. Studio	54
3.3. GEMIDDELDE NETTOVLOEROPPERVLAKTE VAN WONINGEN IN MEERGEZINSWONINGEN	55
3.3.1. Gemiddelde nettovloeroppervlakte	55
3.3.2. Gemiddelde nettovloeroppervlakte bij omvorming gezinswoning	55

3.3.3. Uitzonderingen	55
3.4. MINIMALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE VAN LOKALEN IN EEN WONING	56
3.4.1. Slaapkamers	56
3.4.2. Leefruimte	56
3.4.3. Bergruimte	56
3.4.4. Opslaglokaal huisvuil	56
3.5. INDIVIDUELE PRIVATE BUITENRUIMTE BIJ WONINGEN IN EEN MEERGEZINSWONING	57
3.5.1. Kamers en woningen < 60 m ²	57
3.5.2. 60 m ² < Woningen < 90 m ²	57
3.5.3. 90 m ² < Woningen < 110 m ²	57
3.5.4. Woningen > 110 m ²	57
3.5.5. Verkleinen buitenruimte	57
3.5.6. Diepte	58
3.5.7. Toegankelijkheid	58
3.5.8. Bestaande woningen	58
3.5.9. Berekening buitenruimte	58
3.6. VRIJE HOOGTE VAN LEEF- EN SLAAPRUIMTEN	59
3.6.1. Leefruimten	59
3.6.2. Slaapruimten	59
3.7. DAGLICHTTOETREDING	59
3.7.1. Lichten en zichten	59
3.7.2. Afstand tot lichten en zichten	59
HOOFDSTUK 4	
Opdelen in meerdere woongelegenheden, samenvoegen en functiewijziging van woningen	60
4.1. TOEPASSINGSGEBIED	61
4.2. VOORSCHRIFTEN	61
4.2.1. Opdelen van woningen	61
4.2.1.1. Verbod opdelen eengezinswoningen	61
4.2.1.2. “Kotmadame”-formule	62
4.2.1.3. Uitzondering voor woningen > 300 m ²	63
4.2.1.4. Woningen in een meergezinswoning	63

4.2.1.5. “Kotmadame” formule voor meergezinswoningen	63
4.2.2. Functiewijziging van woningen	64
4.2.2.1. Verbod	64
4.2.2.2. Uitzondering voor van vergunning vrijgestelde werken	64
4.2.2.3. Uitzondering (indien behoud EGW 110 m ² +16 m ² ...)	64
4.2.3. Verbouwen, uitbreiden, vervangen, samenvoegen, slopen	65
4.2.3.1. Toepassing van 4.2.1. en 4.2.2.	65
4.2.3.2. Vervanging eengezinswoningen	65
4.2.3.3. Recuperatie gezinswoningen bij samenvoegingen	65
4.2.3.4. Samenvoegen van 2 EGW tot 1 EGW	66
HOOFDSTUK 5	
Toegang tot verdieping	67
5.1. TOEPASSINGSGEBIED	67
5.1.1. Geografisch	68
5.1.2. Werken	68
5.2. VERPLICHTING	68
5.2.1. Toegankelijkheid verdiepingen	69
5.2.2. Uitzondering bij gevelbreedtes < 5 m	69
5.2.3. Afzonderlijke toegang	69
HOOFDSTUK 6	
Studentenhuisvesting	70
6.1. TOEPASSINGSGEBIED	70
6.1.1. Alle studentenhuisvestingsprojecten	70
6.1.2. Werken	70
6.2. STEDENBOUWKUNDIGE KWALITEITSVEREISTEN	72
6.2.1. Sites met eengezinswoningen	72
6.2.2. Richtnorm grootte	72
6.3. KWALITEITSVEREISTEN OP NIVEAU VAN GEBOUW	73
6.3.1. Aandeel kamers en andere woningen	73
6.3.2. Leefeenheden	73
6.3.3. Voorzieningen leefeenheid	73

6.3.4. Kamers boven hoogspanningscabine	74
6.3.5. Blinde gevels	74
6.3.6. Inkomhal	74
6.3.7. Verlichting en verluchting gemeenschappelijke delen	74
6.3.8. Binnenummering	75
6.3.9. Afval	75
6.3.10. Gemeenschappelijke keuken	75
6.3.11. Sanitaire uitrusting	75
6.3.12. Gemeenschappelijke buitenruimte	75
6 chappelijke ontmoetingsruimte	76
6.3.14. Beheer	76
6.4. KWALITEITSVEREISTEN OP NIVEAU VAN DE KAMER	77
76.4.1. Definitie	77
6.4.2. Vlaamse Codex Wonen	77
6.4.3. Vrije hoogte	77
6.4.4. Sanitaire uitrusting	78