



GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

WOONZONERING

RTSLR
ROTSELAAR



Inhoudsopgave

Toelichting	4
HOOFDSTUK 1: TOEPASSINGSGBIED	7
Artikel 1: Geografische reikwijdte	7
Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte	7
Artikel 3: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening	7
Artikel 5: Overgangsbepaling	8
HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN	9
2.1 Inplanting	9
Artikel 6: Inplantingsafstanden.....	9
Artikel 7: Bouwdiepte	9
Artikel 8: Bouwen in tweede orde	9
Artikel 9: Doorwaardbaarheid	9
2.2 Woningkwaliteitsnormen	10
Artikel 10: Functies	10
Artikel 11: Daglichtnorm	10
Artikel 12: Dakkapellen	10
Artikel 13: Dakterras	10
2.3 Tuininrichting	11
Artikel 14: Verhardingen voortuinen.....	11
Artikel 15: Verhardingen, niet-overdekte constructies en bijgebouwen in de zij- en achtertuinen	11
Artikel 16: Afsluitingen	11
Artikel 17: Collectieve buitenruimten	12
2.4 Duurzaamheid	13
Artikel 18: Zonnepanelen en zonnecollectoren.....	13
Artikel 19: Groennorm	13
HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN PER ZONE	14
1.1 Bepalingen dorpshart	14
Artikel 20: Woningtypes	14
Artikel 21: Schakeling van woningen	14
Artikel 22: Afmetingen perceel	14
Artikel 23: Tuindiepte.....	14
1.2 Bepalingen dorpsring	15
Artikel 24: Woningtypes	15
Artikel 25: Schakeling van woningen	15
Artikel 26: Afmetingen perceel	15
Artikel 27: Tuindiepte	15
1.3 Bepalingen woonwijk	16
Artikel 28: Woningtypes	16
Artikel 29: Schakeling van woningen	16
Artikel 30: Afmetingen perceel	16
Artikel 31: Tuindiepte	16
1.4 Bepalingen woonlandschap	17
Artikel 32: Woningtypes	17
Artikel 33: Schakeling van woningen	17



Artikel 34: Afmetingen perceel	17
Artikel 35: Tuindiepte	17
1.5 Bepalingen woonlandschap Stationsstraat.....	18
Artikel 36: Woningtypes	18
Artikel 37: Schakeling van woningen	18
Artikel 38: Afmetingen perceel	18
HOOFDSTUK 4: UITZONDERINGSMOGELIJKHEDEN.....	19
Artikel 39: Algemene uitzonderingsmogelijkheden	19
Artikel 40: Uitzonderingen per artikel.....	19
HOOFDSTUK 5: DEFINITIES	21
Bijlage 1: Afbakening	26
Bijlage 2: Suggestielijst inheemse bomen	27



Toelichting

- Situering binnen wettelijke context
- Doelstellingen en opzet van de stedenbouwkundige verordening Woonzonerings
- Relatie met andere verordenende documenten

Situering binnen wettelijke context

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Woonzonerings bouwt voort op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), met inbegrip van de principes en artikelen ervan. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een instrument om het gemeentelijk vergunningsbeleid inzake ruimtelijke ordening te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard, die gelden voor een deel of het geheel van het grondgebied. Deze verordening is een aanvulling en verfijning van de principes en artikels uit de VCRO.

Doelstellingen en opzet van de stedenbouwkundige verordening Woonzonerings

Het historische woonweefsel van de gemeente heeft een lange bouwgeschiedenis. Door de eeuwen heen ontstond een ruimtelijke structuur van bouwwerken en openbare ruimtes die samen een dynamisch geheel vormen. Elke toevoeging of verbouwing moet dus rekening houden met de bestaande structuur van de bebouwing. Elke toevoeging of verbouwing heeft immers een impact op de beeldkwaliteit en leefbaarheid van straten, buurten en wijken.

Voorliggende verordening heeft als doel het behoud en het versterken van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners. 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 rationeel grondgebruik. Eén van de hoofddoelstellingen van ruimtelijke ordening is het streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Voorliggende verordening wil ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid binnen de woongebieden verzekeren en daarvoor een duidelijker toetsingskader aanreiken.

De gemeente dient voor iedereen een aangename plek te zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Leefbaarheid wil op wijkniveau ook zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, of anders gesteld dat de leefkwaliteit van de omwonenden verbetert. De draagkracht geeft de mate weer waarin een bepaald gebruik van de ruimte door een bepaald gebied verdragen wordt, zonder dat het bestaande gebruik en de eigenheid van de ruimtelijke structuur in het gedrang komen. Ruimtelijke draagkracht heeft te maken met de tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen. De ruimtelijke draagkracht in de woongebieden buiten de kernen laat niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel te dragen zonder het bestaande gebruik en de eigenheid in gedrang te brengen.

Op kleinere schaal betekent leefbaarheid ook ervoor zorgen dat naburige gebouwen elkaars verblijfkwaliteit niet verminderen, bijvoorbeeld door elkaar in de 'weg' te gaan staan en zicht of licht te ontnemen van naburige bebouwing. De leefbaarheid garanderen op niveau van het gebouw zelf wil zeggen dat er een aantal basiskwaliteiten steeds gerealiseerd dienen te worden zodat een ruimte gecreëerd wordt waarin een mens optimaal kan leven met voldoende comfort en hygiëne. Leefruimtes dienen voldoende groot te zijn, en over voldoende licht, lucht en uitzicht te beschikken. Elke woning heeft ook nood aan een buitenruimte. Elke woning moet vlot toegankelijk zijn. Voorliggende verordening omvat in dit verband een aantal algemene bepalingen die de leefbaarheid en woonkwaliteit moeten garanderen.

De gemeente wil met voorliggende verordening goede afspraken maken over de leefkwaliteit in de gemeente. Ruimtelijke ordening kan immers bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving, en er mee voor zorgen dat een gepaste en kwalitatieve woning voor iedereen beschikbaar is. Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunding blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Het is daarbij van belang om deze woondruk op een kwalitatieve wijze binnen de bestaande ruimtelijke structuur op te vangen en de leefbaarheid te verzekeren.

Voorliggend document wenst in de eerste plaats een overzichtelijk en makkelijk te consulteren document te zijn waarop de gemeente zich in eerste orde zal baseren bij het adviseren van concrete stedenbouwkundige



aanvragen. Op basis van deze verordening, de bestaande en toekomstige RUP's en verkavelingen moeten bouwheer, architect, ontwikkelaar, ... zich een beeld kunnen vormen van de bouw mogelijkheden op een bepaald perceel. De bouwverordening bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies en bouwwerken op het woongebied van de gemeente. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dienen de ingediende plannen aldus ook aan deze voorschriften te voldoen. De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden samen met andere regelgeving.

De verordening geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Rotselaar. Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) vertrekt van het perspectief van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De noden en behoeften van de toekomstige generaties dient afgewogen te worden aan de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de schaarste van de ruimte dient er voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zuinig om te worden gegaan met de ruimte. Hiervoor worden de kernen van Rotselaar verdicht rekening houdend met de hiërarchie van de kernen zoals weergegeven in het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant: Rotselaar wordt verder uitgewerkt als hoofddorp. Werchter en Wezemaal (met Heikant) worden verder uitgewerkt als woonkernen. De andere delen van het woongebied vormen het buitengebied. Voor de open-ruimtestructuur vermeldt het GRS als hoofdprincipe dat kernactiviteiten moeten worden tegengegaan in het buitengebied. Daarnaast moeten grote aaneengesloten gebieden van natuur en landbouw versterkt worden.

Voor de deelstructuren gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- *Hoofddorp (Rotselaar): verdichting is mogelijk door het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Bij het hoofddorp is uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein mogelijk. Nieuwe voorzieningen kunnen de maat van de kern overschrijden voor zover zij op gemeentelijk niveau functioneren.*
- *Woonkern (Wezemaal (met Heikant) en Werchter): een verdichtingsbeleid wordt gevoerd via het aansnijden van binnengebieden in functie van sociale woningbouw. Nieuwe voorzieningen dienen op maat van de kern te zijn. Voorzieningen functioneren lokaal.*
- *Wooneiland en uitlopende linten: verdere verlinting dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen kunnen steeds bebouwd worden met één woning. Binnen een wooneiland zijn enkel met wonen verweefbare economische activiteiten toegelaten. Voorzieningen worden niet getolereerd.*
- *Landelijk woongebied Stationsstraat: Wat betreft de handel wenst de gemeente enkel te sturen op ontwikkelingen die plaatsvinden in de omgeving van de rotonde op het kruispunt van Aarschotsesteenweg, Stationsstraat en Steenweg op Holsbeek. Baanwinkelontwikkelingen langs deze wegen dienen gelimiteerd te worden om een dichtslibbing van deze assen te vermijden. Zij dienen beperkt van schaal te zijn en verweefbaar met wonen. Gelet op de bindende bepaling van het Ruimtelijk Structuurplan zal de gemeente de huidige dichtheid bewaren en bewaken.*

Naast het GRS geeft deze verordening ook uitvoering aan de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant. Het GRS en het provinciaal Beleidsplan Ruimte stellen beiden voor om de ontwikkelingsperspectieven verder uit te werken. Deze ontwikkelingsperspectieven werden onder meer ook reeds uitgewerkt in de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) Woonzoneringsplan (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 oktober 2022). Het beleidsplan maakt een differentiatie in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau:

- *Kernen met een goed voorzieningenniveau en/of ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten. De opdracht is hoger ten aanzien van de plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau. Nieuwe woningen worden binnen deze kernen zoveel mogelijk op korte afstand van de plekken met hoge concentraties aan voorzieningen (dorpscentrum, dorpshart,...) voorzien (strategische dorpskernen).*
- *Buiten de kernen gelegen, nabij de multimodale corridors worden de woningen ook in de dorpskernen voorzien maar ligt het groeipercentage voor deze kernen lager dan binnen de corridors (landelijke dorpskernen).*



- Buiten de dorpskernen moet het innemen van extra ruimte door woningen, zoals met verkavelingen, vermeden worden. Een groot deel van de percelen daar voldoen niet aan de toekomstige woonvraag en wordt dus liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Binnen dit kader heeft de gemeente samen met de provincie de perspectieven voor de eigen kernen verder uitgewerkt en verfijnd doorheen de procedure van het beleidsplan. Deze verfijning zit vervat in de kerntypering die als bijlage bij het beleidsplan zit. Rotselaar en Wezemaal zijn geselecteerd als strategische dorpskern. Werchter en Wezemaal-Heikant als landelijke dorpskern.

De verordening Woonzoning geeft nu een verordenend én duidelijk beeld van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende zones binnen Rotselaar, Wezemaal en Werchter.

Relatie met andere verordenende documenten

Wie wil bouwen of vergunningsplichtig verbouwt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard. De vergunningsaanvraag dient allereerst te voldoen aan de van kracht zijnde bestemmings- en/of uitvoeringsplannen. Voor grote delen van het grondgebied zijn Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt waarin voor elk perceel de bestemming en inrichting worden vastgelegd. Voor gebieden waar géén RUP van toepassing is, bepaalt het gewestplan een algemene bestemming.

Eén van deze RUP's is het RUP Woonzoning. Het RUP Woonzoning van de gemeente Rotselaar zorgt voor een gebiedsgerichte differentiatie van de woongebieden, zoals bestemd door het gewestplan. Het is enkel een contouren- of overdruk- RUP dat, zonder de bestemming te wijzigen (het gewestplan blijft onverkort gelden), de voorschriften van het gewestplan verfijnt en afstemt op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen van Rotselaar.

Daarnaast dienen vergunningsaanvragen niet alleen te voldoen aan de bepalingen van bovenvermelde bestemmingsplannen, maar er dient ook rekening gehouden te worden met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake woonparkgebieden en wonen-in-meervoud die vandaag van toepassing zijn. Voorliggende verordening is niet van toepassing op het woonparkgebied en op het realiseren van appartementen omdat hier de bovenstaande verordeningen voor bestaan. Huidige verordening bestaat dus naast de reeds bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen woonparkgebieden en wonen-in-meervoud.

HOOFDSTUK 1: TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1: Geografische reikwijdte

§1 Behoudens andersluidende bepalingen is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente.

§2 De verordening is enkel van toepassing in 'woongebieden' in ruime zin zoals aangeduid door het gewestplan, met uitzondering van de woongebieden met als bestemming woonpark, en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

§3 De verordening is enkel van toepassing indien een RUP en/of een niet-vervallen verkaveling die niet ouder is dan 15 jaar, geen andersluidende bepaling heeft opgelegd. De voorschriften van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) en/of een niet-vervallen verkaveling die niet ouder is dan 15 jaar hebben in dat geval steeds voorrang op voorliggende verordening.

§4 De verordening wordt ruimtelijk gedifferentieerd via de volgende types, die werden vastgelegd binnen het RUP Woonzonerings (zie afbakening in bijlage 1), namelijk:

- Dorpshart
 - Hoogdynamisch (HD): Rotselaar en Wezemaal
 - Landelijk (LA): Werchter
- Dorpsring
- Woonwijk
- Woonlandschap
- Woonlandschap Stationsstraat

Artikel 2: Inhoudelijke reikwijdte

§1 De bepalingen van deze verordening zijn van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffende artikel.

§2 De bepalingen van deze verordening zijn niet van toepassing, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, 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 bepalingen 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;
- appartementen.

§3 Het voldoen aan deze verordening behoort tot de voorwaarden van de omgevingsvergunning en staat los van eventuele bijkomende stedenbouwkundige lasten.

Artikel 3: Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

§1 Voorliggende stedenbouwkundige verordening regelt slechts een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. Er blijft een discretionaire bevoegdheid bestaan bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunningsaanvraag. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag ook moeten toetsen aan alle andere aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

§2 Ook indien projecten aan alle regels van deze verordening voldoen, kunnen deze met andere woorden door de vergunningverlenende overheid worden geweigerd vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening of de gebruiksmogelijkheden voor de bedoelde functie.

Artikel 4: Wenselijkheid van behoud

§1 De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of



esthetische waarde dient afgewogen te worden tegenover de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

Artikel 5: Overgangsbepaling

§1 Deze verordening treedt in werking 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

§2 Elk dossier dat vanaf de inwerkingtreding wordt ingediend, moet voldoen aan deze verordening.

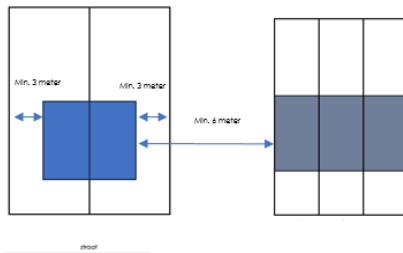
HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 Inplanting

Artikel 6: Inplantingsafstanden

§1 De inplanting van nieuwbouw en aanbouw wordt bij open en halfopen bebouwing op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien.

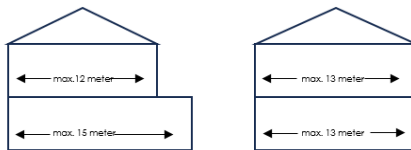
§2 Er dient minimaal 6 m gevrijwaard te zijn tussen twee aanpalende zijgevels van hoofdgebouwen.



Figuur 1 Inplantingsafstanden

Artikel 7: Bouwdiepte

§1 Voor ééngezinswoningen is ofwel een maximale bouwdiepte van 15 m voor de gelijkvloerse verdieping en 12 m op de verdieping ofwel een maximale bouwdiepte voor beide bouwlagen van 13 m toegelaten.



Figuur 2 Bouwdiepte

Artikel 8: Bouwen in tweede orde

§1 Bouwen in tweede orde is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bebouwde percelen. Opdeling van percelen in tweede orde is niet toegestaan.

Artikel 9: Doorwaadbaarheid

§1 Voor elk project kan de vergunningverlenende overheid maatregelen opleggen om de publieke toegankelijkheid met het aanliggende openbaar domein te verbeteren.



2.2 Woningkwaliteitsnormen

Artikel 10: Functies

§1 Elke woning moet minstens beschikken over:

- een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte (de kookruimte kan deel uitmaken van de leefruimte);
- een slaapruiimte(n) van minimaal 9 m² ;
- een inpanidige bergruimte van minimaal 3 m²;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water);
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer) gelegen in de woongelegenheid.

Artikel 11: Daglichtnorm

§1 De leefruimtes en slaapkamers van alle woongelegenheden moeten daglicht ontvangen vanuit de open lucht. De lokaal minimale raamoppervlakte (gemeten op basis van de dagmaat) bedraagt:

- Woonkamer: min. 20% van de netto vloeroppervlakte
- Keuken: min. 15% van de netto vloeroppervlakte
- Slaapkamer:
 - o min. 15% van de netto vloeroppervlakte in geval van verticale ramen
 - o min. 10% van de netto vloeroppervlakte in geval van dakvlakramen

§2 Bij nieuwbouw, herbouw en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m² raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.

Artikel 12: Dakkapellen

§1 Dakkapellen dienen te voldoen aan onderstaande voorwaarden:

- Ze zijn toegestaan over maximum 1/3de van de gevelbreedte van het dak;
- Ze bevinden zich op minimum 1 m van de perceelsgrens of zijgevel in geval van gesloten bebouwing;
- Ze bevinden zich op minimum 1 m van de nok van het dak;
- De halve hoogte van het hellend dak blijft vrijwaard.

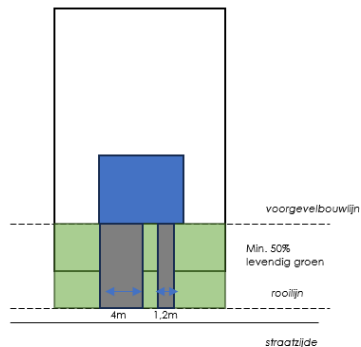
Artikel 13: Dakterrassen

§1 Dakterrassen zijn toegestaan binnen de 12 m of 13 m van de bovenverdieping onder voorwaarde van hun overeenstemming met het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

2.3 Tuinrichting

Artikel 14: Verhardingen voortuinen

§1 In de voortuinstrook kan één strikt noodzakelijk pad naar de voordeur voorzien worden met een maximale breedte van 1,20 m en één strikt noodzakelijke toegang voor voertuigen met een maximale breedte van 4 m ter hoogte van het openbaar domein. Maximaal 50% van de voortuin mag verhard worden. De overige helft dient voorzien te worden van levend groen.



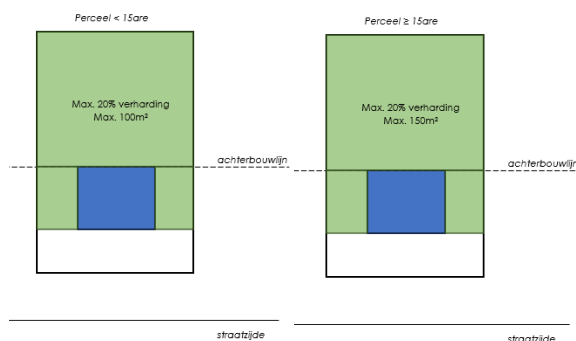
Figuur 3 Verhardingen voortuinen

Artikel 15: Verhardingen, niet-overdekte constructies en bijgebouwen in de zij- en achtertuinen

§1 Verhardingen (inclusief niet-overdekte constructies) in zij- en achtertuin zijn beperkt toegelaten voor het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte:

- Voor percelen tot 15 are, is een verharding (inclusief niet-overdekte constructies) van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 100 m².
- Voor percelen vanaf 15 are, is een verharding (inclusief niet-overdekte constructies) van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 150 m².
- Voor bijgebouwen wordt de bovengrens van de oppervlakte bepaald op 40 m² wanneer in de zij- en achtertuin het maximum aan verharding bereikt is.

§2 Bijgebouwen en constructies dienen zich te bevinden in woongebied én volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 m van de hoofdwoning. Bijgebouwen worden ingeplant op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens en minimum 1 m van de achterste perceelsgrens, tenzij er een akkoord is van de betrokken buur, of bij het koppelen van (bij)gebouwen van het naastliggend perceel.



Figuur 4 Verhardingen, constructies en bijgebouwen in de zij-achtertuinen

Artikel 16: Afsluitingen

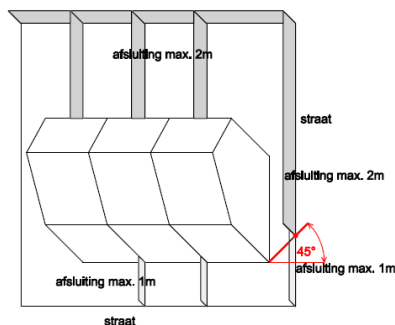
§1 Bestaande afsluitingen kunnen behouden blijven.

§2 In alle gebieden zijn open afsluitingen in de voor-, zij- en achtertuinstrook toegestaan.

§3 Gesloten afsluitingen

- in de zij- en achtertuin zijn verboden, met uitzondering van 10 m vanaf de achtergevel, waar ze beperkt zijn tot 2 m hoog;
- worden toegestaan in de voortuin, tot een maximale hoogte van 1 m;
- dienen uitgevoerd te worden in robuuste, onderhoudsarme materialen. Niet kwalitatieve materialen zoals PVC-planchetten of betonplaten worden niet toegestaan.

§4 Bij hoekpercelen zijn afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrens van maximaal 2 m hoog toegelaten in de zijtuin (vanaf een hoek van 45° ten opzichte van de hoek tussen de voor- en zijgevel). Op de samenkomst van twee (openbare) wegen wordt de hoogte van de haag beperkt tot maximaal 1 m over een lengte van minstens 5 m vanuit het kruispunt, teneinde de overzichtelijkheid voor het verkeer te verzekeren.



Figuur 5 Afsluitingen hoekpercelen

Artikel 17: Collectieve buitenruimten

§1 Dit artikel geldt enkel voor het gelijktijdig bouwen vanaf 5 woningen en het verkavelen in meer dan 4 kavels in de dorpsring.

§2 Bij projecten met meer dan 4 woningen/kavels groter dan 15 are, wordt minimaal 30% van de grond met bestemming wonen voorzien als collectieve buitenruimte. Bij een project kleiner dan 15 are, wordt minimaal 20% van de grond voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte heeft een minimale oppervlakte van 30 m².

§3 De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte bestaat uit een kwalitatieve verblijfsplek, ingericht en beheerd door de initiatiefnemer en de toekomstige bewoners. Deze buitenruimte, die wordt ingericht als kwalitatieve groene verblijfsruimte, kan niet ingenomen worden voor andere doeleinden, zoals bovengrondse parkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.

§4 Er wordt door de aanvrager een voorstel gedaan voor de inrichting en beplanting waarbij de principes van het harmonisch park- en groenbeheer worden gevolgd. Dit kan gaan over een gemeenschappelijke tuin, grasperken, petanquebaan, zitbanken, barbecue, speeltoestellen, ontmoetingsruimte/lokaal,

§5 De collectieve buitenruimte gelegen boven ondergrondse constructies dient een substraat van minstens 80 cm dikte te krijgen. Minstens 20% van de grond, met een minimum van 100 m², dient volle grond te zijn. In deze zone kunnen wel regenwaterputten en/of infiltratievoorzieningen voorzien worden.

§6 Bij projecten met een grondoppervlakte van 3.500 m² of vanaf 20 wooneenheden wordt de collectieve buitenruimte publiek toegankelijk gemaakt voor alle inwoners van de gemeente. De gemeente kan ook in andere gevallen steeds het publiek toegankelijk maken van de collectieve buitenruimte opleggen teneinde een maatschappelijke meerwaarde te creëren.

§7 Garanties, zoals de opname in de basisakte, dienen ingebouwd te worden om het beheer en onderhoud van de collectieve buitenruimtes ook in de toekomst te garanderen.



2.4 Duurzaamheid

Artikel 18: Zonnepanelen en zonnecollectoren

§1 Het plaatsen van zonnepanelen op daken dient de dakvorm te respecteren. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. De panelen dienen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden. Zijdelingse en losstaande constructies zijn niet toegelaten.

§2 De zonnepanelen op het hoogst gelegen dak moeten geïntegreerd worden in het hellend dakvlak. Zij mogen nooit uitsteken ten opzichte van het toegelaten bouwvolume. Zonnepanelen moeten ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling ertegen, ofwel ertussenin of ter vervanging geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

§3 Zonnepanelen op platte daken moeten achter elkaar worden geplaatst en beperken zich tot een hoogte van maximaal 1 m boven de dakranden.

Artikel 19: Groennorm

§1 Voor achtertuinen met een minimale diepte van 12 m in dorpshart, dorpsring en woonwijk is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige klimaatboom (suggestielijst in bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Percelen met een oppervlakte kleiner dan 300 m² zijn vrijgesteld.

§2 Voor achtertuinen in woonlandschap en woonlandschap Stationsstraat is het bij omgevingsvergunningen voor het bouwen en verbouwen verplicht om minimaal één inheemse hoogstammige klimaatboom (zie suggestielijst in bijlage 2) met plantmaat 14-16 cm te voorzien in de achtertuin. Deze dient geplant te worden op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

§3 Om te komen tot biodiverse tuinen moet minimaal 20% van de onverharde zone in achter- en zijtuin bestaan uit borders, heesters, hagen, vaste planten, bomen,... (met uitzondering van gazon).

§4 De beplanting, vermeld in §1 t.e.m. 3, moet worden aangelegd ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken, na het winddicht maken van de woning of bij inschrijving.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN PER ZONE

3.1 Bepalingen dorpshart

Artikel 20: Woningtypes

§1 Dit artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en herbouw.

§2 In het dorpshart zijn alle mogelijke woningtypes (open, halfopen, gesloten en meergezinswoningen) toegelaten in zoverre deze zich inpassen in de dichtheid bepaald voor de zone (zoals gedefinieerd in het RUP Woonzoning). De verordening wonen-in-meervoud bepaalt de inrichtingsvoorschriften voor meergezinswoningen in het dorpshart.

Artikel 21: Schakeling van woningen

§1 Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn er geen beperkingen in het schakelen van woningen.

Artikel 22: Afmetingen perceel

§1 In het dorpshart zijn er geen minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand vereist, waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen.

§2 De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen bedraagt maximaal:

- Dorpshart HD (Wezemaal en Rotselaar): 50 woningen per hectare
- Dorpshart LA (Werchter): 35 woningen per hectare

Artikel 23: Tuindiepte

§1 Volgend artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en verkavelingen.

§2 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen moet minimaal een tuindiepte van 5 m voorzien.



3.2 Bepalingen dorpsring

Artikel 24: Woningtypes

§1 Dit artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en herbouw.

§2 In de dorpsring zijn ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:

- Open bebouwing
- Half openbebouwing
- Gesloten bebouwing

Artikel 25: Schakeling van woningen

§1 Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn in de dorpsring maximaal 3 aaneengeschakelde woningen mogelijk.

Artikel 26: Afmetingen perceel

§1 In de dorpsring zijn er voor onbebouwde reeds gevormde percelen geen minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand, waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen.

§2 In de dorpsring zijn voor nieuwe verkavelingen en de bouw van meerdere ééngezinswoningen volgende minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand vereist, waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen:

- Open bebouwing: 15 m
- Halfopen bebouwing: 10 m
- Gesloten bebouwing: 7 m

§3 De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen bedraagt in de dorpsring maximaal 25 woningen per hectare.

Artikel 27: Tuindiepte

§1 Volgend artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en verkavelingen.

§2 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in de dorpsring moet minimaal een tuindiepte van 10 m voorzien.



3.3 Bepalingen woonwijk

Artikel 28: Woningtypes

§1 Dit artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en herbouw.

§2 In de woonwijk zijn ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:

- Open bebouwing
- Half open bebouwing
- Gesloten bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens.

Artikel 29: Schakeling van woningen

§1 Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn in de woonwijk maximaal 2 aaneengeschakelde woningen mogelijk.

Artikel 30: Afmetingen perceel

§1 In de woonwijk zijn er voor onbebouwde reeds gevormde percelen volgende minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand vereist, om gebruikt te mogen worden voor nieuwbouw:

- Open bebouwing: 15 m
- Halfopen bebouwing: 10 m
- Gesloten bebouwing: 7 m

§2 In de woonwijk zijn er voor nieuwe verkavelingen en de bouw van meerdere ééngezinswoningen volgende minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand, waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen:

- Open bebouwing: 15 m
- Halfopen bebouwing: 10 m
- Gesloten bebouwing: 7 m

§3 De dichtheid in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen bedraagt in woonwijk maximaal 10 woningen per hectare.

Artikel 31: Tuindiepte

§1 Volgend artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en verkavelingen.

§2 Elk perceel in woonwijk moet minimaal een tuindiepte van 10 m voorzien.

§3 Elk perceel in een nieuwe verkaveling of in een project met meerdere ééngezinswoningen in woonwijk moet minimaal een tuindiepte van 15 m voorzien om voor bebouwing in aanmerking te komen.



3.4 Bepalingen woonlandschap

Artikel 32: Woningtypes

§1 Dit artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en herbouw.

§2 In het woonlandschap zijn ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:

- Open bebouwing
- Half open bebouwing enkel voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens.

Artikel 33: Schakeling van woningen

§1 Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn in het woonlandschap geen aaneengeschakelde woningen mogelijk.

Artikel 34: Afmetingen perceel

§1 In het woonlandschap zijn er voor onbebouwde reeds gevormde percelen (waarop geen niet-ervallen verkaveling van toepassing is) volgende minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand vereist, om gebruikt te mogen worden voor nieuwbouw:

- Open bebouwing: 15 m
- Halfopen bebouwing: 10 m (enkel mogelijk indien er een wachtgevel aanwezig is).

§2 In woonlandschap kan er één woning per perceel worden voorzien.

Artikel 35: Tuindiepte

§1 Volgend artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw.

§2 Elk perceel in woonlandschap moet minimaal een tuindiepte van 15 m voorzien.



3.5 Bepalingen woonlandschap Stationsstraat

Artikel 36: Woningtypes

§1 Dit artikel is enkel van toepassing op nieuwbouw en herbouw.

§2 In het woonlandschap Stationsstraat zijn ééngezinswoningen enkel in het volgende bouwverband toegelaten:

- Open bebouwing
- Half openbebouwing
- Gesloten bebouwing

Artikel 37: Schakeling van woningen

§1 Bij verkavelingen en projecten met meerdere ééngezinswoningen zijn in woonlandschap Stationsstraat maximaal 3 aaneengeschakelde woningen mogelijk.

Artikel 38: Afmetingen perceel

§1 In woonlandschap Stationsstraat zijn er voor onbebouwde reeds gevormde percelen geen minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand, vereist waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen.

§2 In woonlandschap Stationsstraat zijn er voor nieuwe verkavelingen en de bouw van meerdere ééngezinswoningen volgende minimale afmetingen aan de straatzijde, na eventuele grondafstand vereist, waaraan een perceel moet voldoen om voor bebouwing in aanmerking te komen:

- Open bebouwing: 15 m
- Halfopen bebouwing: 10 m
- Gesloten bebouwing: 7 m

§3 In woonlandschap Stationsstraat wordt de huidige dichtheid maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4: UITZONDERINGSMOGELIJKHEDEN

Artikel 39: Algemene uitzonderingsmogelijkheden

§1 Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze verordening. Dit verzoek wordt onderbouwd in de motivatienota die toegevoegd dient te zijn bij de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegelaten omwille van:

- de opname van een pand op de inventaris van het bouwkundige erfgoed (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- als monument / dorpsgezicht beschermde panden;
- het behoud van erfgoedwaarden;
- co-housingprojecten omwille van de specifieke kenmerken van het programma;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- sociale woningen zoals gedefinieerd in de Vlaamse codex wonen.

§2 De afwijking moet een verbetering betekenen, niet alleen voor het gebouw of de site waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook voor de ruimere omgeving. De afwijking dient gemotiveerd te worden op basis van de algemene en decretale beoordelingsgronden van het vergunningenbeleid volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

§3 Indien een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze verordening, moet de vergunningsaanvraag vergezeld zijn van een motiveringsnota. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning beschrijft en motiveert.

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

Artikel 40: Uitzonderingen per artikel

Onderstaande uitzonderingen zijn onderling combineerbaar alsook met artikel 39.

§1 Uitzondering artikel 6: Inplantingsafstanden

Van de inplantingsafstand van 6 m tussen twee aanpalende zijgevels kan gemotiveerd afgeweken worden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is gegarandeerd en dat er een gegarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

§2 Uitzondering artikel 7: Bouwdiepte

Van deze bouwdiepte kan 2 m afgeweken worden onder voorwaarde dat er geen losstaande bijgebouwen voorzien worden. Aangezien in dit geval de bergruimte potentieel geïntegreerd en aangebouwd gerealiseerd kan worden, kan de bouwdiepte afwijken (zoals voor fietsen/auto/tuinhuis).

§3 Uitzondering artikel 12: Dakkapellen

Het gevelvlak van de dakkapel mag niet doorlopen in het gevelvlak van het hoofdvolume. De kroonlijst van het hoofdvolume moet doorlopen. Hiervan kan enkel afgeweken worden voor een gelijkvloerse woning met een dak.



Figuur 6 Dakkapel

§4 Uitzondering artikel 15: Verhardingen, constructies en bijgebouwen in zij- en achtertuinen

Voor woningen van mensen met beperkingen, met een voortuin kleiner dan 4 m, handelszaken, ambachten, kantoren en diensten kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen of andere mobiliteitspunten te verbeteren.

§5 Uitzondering artikel 22, 26, 30, 34 en 38: Afmetingen perceel

Voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens kan worden afgeweken op de afmeting van het perceel. Deze percelen kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is gegarandeerd en dat er een gegarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

§6 Uitzondering artikel 26 en 34: Afmetingen perceel

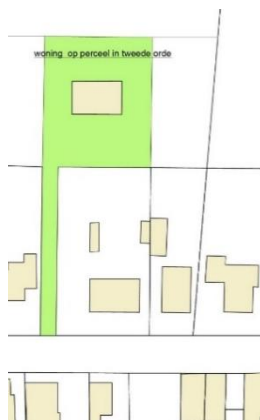
In de dorpsring kan van de afmetingen van een perceel worden afgeweken indien een collectieve/openbare functie (bv. groenzone, buurtparking, ...) voorzien wordt. In het woonlandschap Stationsstraat kan van de minimale oppervlakte van een perceel worden afgeweken volgens de bestaande densiteit uit de omgeving.

§7 Uitzondering artikel 23, 27 en 31: Tuindiepte

Voor percelen met een bestaande wachtgevel op een zijperceelsgrens kan worden afgeweken op de afmeting van de tuindiepte. Deze percelen kunnen maar worden aangesneden indien wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening duurzaam is gegarandeerd en dat er een gegarandeerde niet-verharde tuinzone aanwezig is.

HOOFDSTUK 5: DEFINITIES

- **Appartement:** Een woongelegenheden die deel uitmaakt van een appartementsgebouw. Een woning in een gebouw uit een groepswoningbouwproject met meerdere ééngezinswoningen is geen appartement.
- **Bijgebouw:** Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat als functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- **Bouwdiepte:** Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen en losstaande bijgebouwen en constructies.
- **Bouwen in tweede orde:** Bouwen in tweede orde is het inplanten van alleenstaande ééngezinswoningen waarbij diepere bouwpercelen worden bebouwd door twee achter elkaar liggende constructies.



Figuur 7 Bouwen in tweede orde

- **Bouwlijn:** Een bouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop één van de gevels van een gebouw is geplaatst. Een voorgevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de voorgevel moet worden geplaatst. Op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn. Een achtergevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de achtergevel moet worden geplaatst.
- **Bouwwolume:** Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld (gedefinieerd volgens VCRO)
- **Buitenruimte:** De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door vergunde of vergund geachte bebouwing. Terrassen op verdiepingen en/of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.
- **Carport:** Niet afgesloten, overdekte constructie voor autostalling met 3 of minder dan 3 muren onder een afdak.
- **Circulatieruimte:** Circulatieruimte is de ruimte in een gebouw noodzakelijk om zich te verplaatsen, zoals deuren, gangen, trappen en liften.
- **Co-housing(project):** Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om in aanmerking te komen voor een co-housingsproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimtes te worden gerealiseerd. Hierbij worden vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen,



gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen niet meegerekend.

- **Constructie:** Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds (gedefinieerd VCRO).
- **Dak (bedaking):** Gehele samenstel (o.a. bestaande uit een structuur en een dakbedekking) dat de bedekking vormt van een gebouw.
- **Draagkracht:** De draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De functie kan overlast genereren door middel van geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kunnen een vermindering van het bouwvolume, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.
- **Ééngesinswoning:** Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één wooneenheid.
- **Fietsenstalling:** Een beperkte constructie of standplaats voor de berging van fietsen waarvan de minimum binnenafmetingen zijn: 2 m lang, 0,70 m breed en 1,25 m hoog. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grint.
- **Garage:** Overdekte autostalling, ingesloten met minstens 4 muren of 3 muren en een poort of hek.
- **Gebouw:** Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door 4 buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies)
 - a) Appartementsgebouw: Gebouw waarin minimum twee wooneenheden zijn ondergebracht.
 - b) Ééngesinswoning: Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één wooneenheid.
 - c) Hoofdgebouw: Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd.
 - d) Bijgebouw: Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- **Gemeenschappelijke ruimte:** Een gemeenschappelijk deel dat aangewend wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal.
- **Groen:** Onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en begroeide oppervlakte.
- **Handelingen:** Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.
- **Handelsruimte:** Ruimte waar handel wordt gedreven.
- **Herbouw(en):** Een constructie volledig afbreken (slopen), of méér dan 40 procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoogstammige boom:** Een hoogstammige boom is elke boom die op 1,50 m hoogte een stamomtrek heeft van minimum 0,50 m of waarvan de stam minimum 3.50 m hoog is.
- **Infiltratievoorziening:** Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Inventaris van het bouwkundig erfgoed:** Panden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be>), alsmede panden opgenomen in het gemeentelijk erfgoedbeleidsplan Werchter-centrum en eventuele toekomstige inventarisaties.



- **Kamer:** Een kamer is een niet-zelfstandige wooneenheid die door de eigenaar (of houder van een zakelijk recht op het woongebouw) bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid. De kamerbewoner is voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.
- **Kappen of rooien:** Met kappen en rooien wordt gelijkgesteld: het verminken of vernietigen door onder meer ringen, verschroeiën, ontschorsen, gebruik van scheikundige middelen en inkervingen.... Met kappen en rooien wordt niet gelijkgesteld: het reguliere beheer van houtkanten, bomenrijen, knotbomen. Het beheer dient steeds te gebeuren conform de code van de goede natuurpraktijk.
- **Klimaatboom:** Klimaatbomen zijn een selectie bomen die bestand zijn tegen de weersomstandigheden van de toekomst, denk maar aan de lange droogteperiodes, de dagen van meer dan 40°C en de natte winterperiodes. Door deze bomen aan te planten zal er gegarandeerd minder uitval van aanplantingen zijn in de komende jaren.
- **Kroonlijst:** Horizontale gevelbeëindiging.
- **Kroonlijsthoogte:** De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen.
- **Maaiveld:** Het peil van het aanliggend openbaar domein (voetpad of plein), of bij ontstentenis daarvan, het peil van de as van de weg.
- **Meergezinswoning:** Eén grondgebonden gebouw bestaande uit twee of meer zelfstandige wooneenheden.
- **Nieuwbouw:** Wordt beschouwd als nieuwbouw: het volledig nieuw op te richten gebouw. Bij afbraak van meer dan 40% van het bestaande gebouw, wordt de verbouwing als nieuwbouw beschouwd.
- **Niet-overdekte constructies:** Constructies zonder bouwvolume waarvan de hoogte beperkt is tot 1,5 m boven het maaiveld (bijvoorbeeld een zwembad).
- **Open afsluiting:**
 - natuurlijke afsluitingen, zoals onder meer grachten, houtkanten en heestermassieven;
 - draadafsluitingen
 - draadafsluitingen aan beide zijden geflankeerd door ondoorgankelijke begroeiing, zoals onder meer heestermassieven, voor zover:
 - de draadafsluiting algemeen en over de gehele lengte aan het zicht onttrokken wordt door de heestermassieven;
 - de onderzijde van de draadafsluiting zich minimum 30 cm boven het bodemoppervlak bevindt, teneinde migratie van kleine fauna mogelijk te maken;
 - de bovenzijde van de draadafsluiting zich maximum 2,20 m boven het bodemoppervlak bevindt.
- **Openbaar domein:** Elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, dat iteras het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historisch of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden.
- **Perceel:** Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan één kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn uniek kadastraal nummer.
- **Perceelsbreedte:** De afstand tussen de zijdelingse naburige perceelsgrenzen en dit gemeten ter hoogte van de bouwlijn.
- **Perceelsgrens:** De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.
- **Straatzijde:** Grenzend aan openbaar domein, na eventuele gratis grondafstand.

- **Terras:** Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
- **Toegelaten bouwvolume:** Theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.
- **Tuin en tuinzones:** De tuin is de onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren. In de tuin kunnen volgende zones onderscheiden worden:
 - De voortuin wordt gedefinieerd als het terrein tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.
 - De zijtuin omvat het terrein tussen de zijgrens van het perceel en de vrijstaande zijgevels van het hoofdgebouw.
 - De achtertuin omvat het terrein gelegen achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.



Figuur 8 Tuinzones

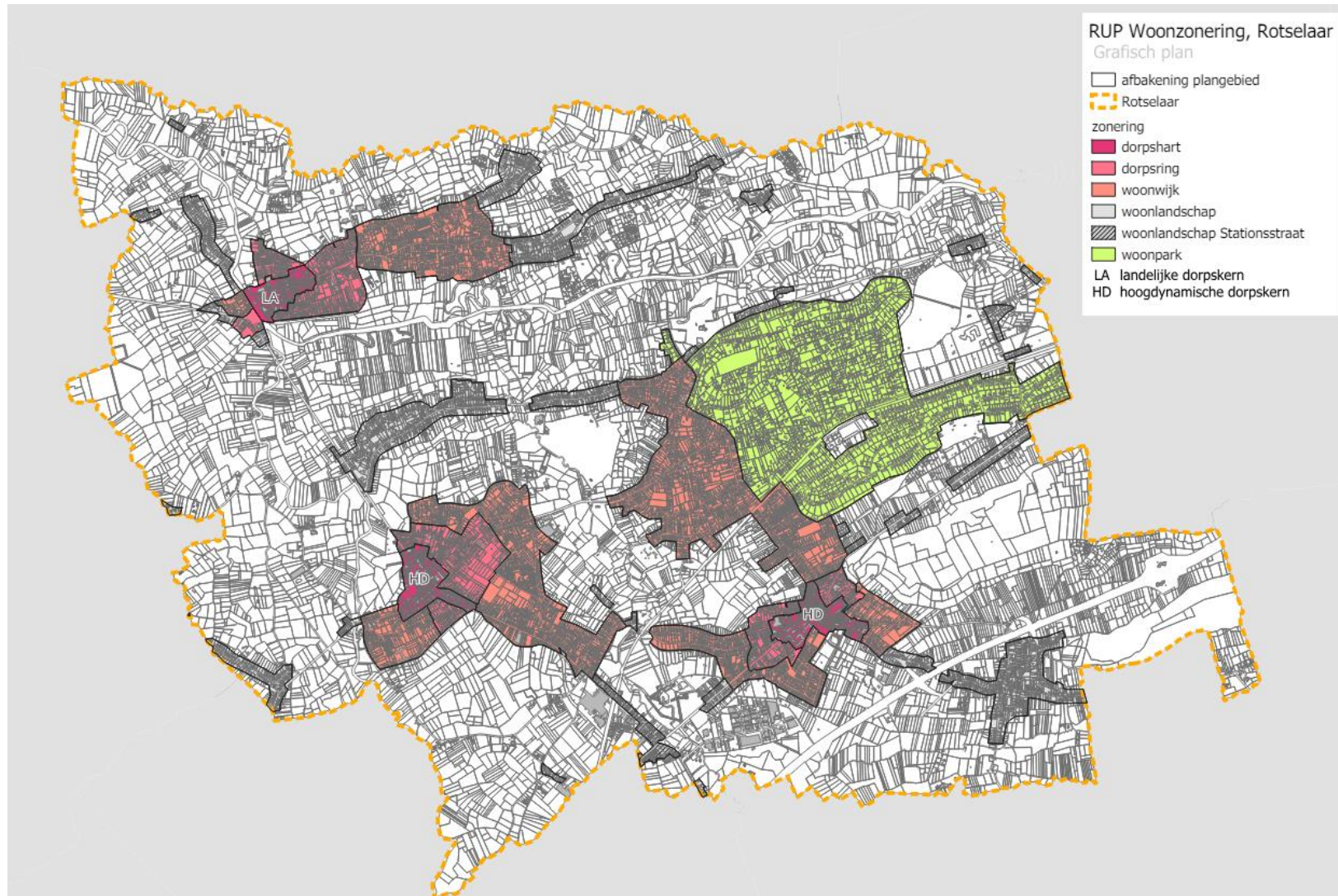
- **Verblijfsruimte:** Een verblijfsruimte is een ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Deze ruimte is niet noodzakelijk afsluitbaar en kan in open verband staan met naastgelegen verblijfsruimtes. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: eet- en woonruimtes, keukens, slaapruidtes, kamers, studio's, kantoorruimtes, onderwijslokalen.
Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
- **Verbouwen:** Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.
- **Vergunningsaanvraag:** Elke aanvraag voor een (stedenbouwkundige of omgevings-) vergunning, verkavelingsvergunning, wijziging van verkavelingsvergunning en stedenbouwkundig attest.
- **Verharding:** Verharding (bodemaafdekking en bodemaafdichting zijn synoniemen) wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteefuncties van de bodem verloren gaan. Wat precies het materiaalgebruik is, speelt dus geen rol om te bepalen of een handeling als verharding wordt aanzien. Verharding is dus niet het gevolg van het al dan niet waterdoorlatend zijn van het materiaal, maar wel van het feit dat de natuurlijke bodem op een kunstmatige manier afdekt wordt. Een ingerichte tuinzone met bodembedekking door natuurlijke materialen zonder worteldoek zoals boomschors of houtsnippers tussen de planten wordt niet als verharding gerekend. Voorbeelden: niet-overdekte constructies zoals terrassen, kunstgras, kiezelpaden, dolomiet, tuinpaden, zwembaden, grasdallen, op de grond geplaatste zonnepanelen, gemetste barbecues en een propaangastank.
- **Voorgevel:** Gevel die zich richt naar de weg waar het perceel aan grenst. Onder 'weg' wordt alle wegenis behorende tot het openbare domein verstaan: straten, pleinen, waterwegen, spoorwegen, paden, autosnelwegen,... Uitgezonderd garagewegen en voetwegen.
- **Wachtgevel:** Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel kan worden aangebouwd.



- **Woning, woonentiteit, wooneenheid of woongelegenheid:** Lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld co-housing, bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne, internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster,...) en studentenkamers die geen volwaardige woonentiteit zijn worden niet beschouwd als woonentiteiten.
- **Zorgwonen:** Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Het zorgwonen wordt geregeld in de VCRO artikel 4.1.1, 18°; 4.2.1, §2,2°, 4.4.12 t.e.m. 4.4.15 en 4.4.21, 4°.

Bijlage 1: Afbakening

De contouren van het RUP Woonzoning zijn raadpleegbaar in het platform Digitale Stedenbouwkundige Informatie (DSI)
<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/>.





Bijlage 2: Suggestielijst inheemse bomen

			Meer informatie	
	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Bomenwijzer.be	Ecopedia.be
Groote A	<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde	https://bomenwijzer.be/boom/249	https://www.ecopedia.be/boom/zomerlinde
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn	https://bomenwijzer.be/boom/36	https://www.ecopedia.be/boom/gewone-esdoorn
	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	https://bomenwijzer.be/boom/17	https://www.ecopedia.be/boom/beuk
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es	https://bomenwijzer.be/boom/108	https://www.ecopedia.be/boom/gewone-es
	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	https://bomenwijzer.be/boom/2	https://www.ecopedia.be/boom/zomereik
	<i>Quercus petraea</i>	Wintereik	https://bomenwijzer.be/boom/202	https://www.ecopedia.be/boom/wintereik
	<i>Populus tremula</i>	Trilpopulier/Ratelpopulier	https://bomenwijzer.be/boom/172	https://www.ecopedia.be/boom/ratelpopulier
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	https://bomenwijzer.be/boom/245	https://www.ecopedia.be/boom/winterlinde
	<i>Populus canescens</i>	Grauwe abeel	https://bomenwijzer.be/boom/170	https://www.ecopedia.be/boom/grauwe-abeel
Groote B	<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els	https://bomenwijzer.be/boom/3	https://www.ecopedia.be/boom/zwarte-els
	<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk	https://bomenwijzer.be/boom/59	https://www.ecopedia.be/boom/ruwe-berk
	<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk	https://bomenwijzer.be/boom/60	https://www.ecopedia.be/boom/zachte-berk
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	https://bomenwijzer.be/boom/64	https://www.ecopedia.be/boom/haagbeuk
	<i>Prunus avium</i>	Zoete kers/Boskers	https://bomenwijzer.be/boom/174	https://www.ecopedia.be/boom/boskers