

## GEMEENTELIJKE VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN ROTSELAAR

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonparken zoals definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 15 december 2020.*

### ALGEMEEN

#### **Artikel 1:**

Deze verordening is van toepassing op die percelen binnen de gemeente dewelke overeenkomstig het gewestplan Leuven, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 7 april 1977 en latere wijzigingen, werden bestemd als woonparken in de zin van art. 6.1.2.1.4 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

#### **Artikel 2:**

Deze voorschriften gelden enkel voor nieuwe stedenbouwkundige omgevingsvergunningen aangevraagd na de inwerkingtreding van deze verordening. Bestaande niet-vervallen vergunningen zijn niet onderworpen aan deze verordening.

#### **Artikel 3:**

Het ontwerp van stedenbouwkundige verordening werd voor advies voorgelegd aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het ontwerp werd onderworpen aan een openbaar onderzoek door minstens een aankondiging in het Belgisch Staatsblad waarna het ontwerp voorgelegd wordt aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling. Binnen tien dagen na de definitieve vaststelling wordt de verordening met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

### BEGRIPPEN

#### **Artikel 4:**

In de verordening wordt verstaan onder :

1. **bos:** grondoppervlakten waarvan de bomen en/of de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen (artikel 3 bosdecreet);
2. **aan te planten hoogstammige bomen:** inheems, standplaatsgeschikt hoogstammig loofhout waarvan de stam minstens 4 meter hoog kan worden in volwassen stadium. Het plantgoed heeft plantmaat 10/12: een omtrek van 10 tot 12cm op 1 meter stamhoogte.
3. **achtergevel:** gevel die geen voorgevel of zijgevel is;
4. **achtertuint:** tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuint is;
5. **het goed:** het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop de handelingen betrekking hebben, of, voor de percelen zonder kadastraal nummer, de grond of de gronden waarop de handelingen betrekking hebben;
6. **niet-overdekte constructies:** constructies zonder bouwvolume waarvan de hoogte beperkt is tot 1,5 meter boven het maaiveld (siervijver, terras, zwembad, parkeerplaatsen, zonnepanelen...);
7. **openbaar domein:** de openbare wegen, de spoorwegen, de bevaarbare rivieren en de kanalen dienstig voor de scheepvaart of een ander gebruik van openbaar nut, de onbevaarbare waterlopen, met telkens hun aanhorigheden, de openbare parken en pleinen, de zeestranden en duinen;
8. **open afsluiting:** afsluiting in draad of draadgaas;
9. **voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen;
10. **voorgevellijn:** de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed;

11. **voortuin:** gedeelte van het goed dat vóór de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw ligt langs de kant van de weg(en);
12. **zijgevel:** gevel aan de zijkant van het hoofdgebouw;
13. **zijtuin:** gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt;
14. **perceelsbreedte:** de afstand tussen de zijdelingse naburige perceelsgrenzen en dit gemeten ter hoogte van de bouwlijn;
15. **uitgeruste weg:** bestaande weg met openbaar karakter. De weguitrusting dient te voldoen aan artikel 4.3.5. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en/of aan het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 waarin gesteld wordt dat er minstens een elektriciteitsnet aanwezig moet zijn ter hoogte van het perceel;
16. **vergunningsaanvraag:** elke melding of aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden of bijstelling van een vergunde verkaveling en stedenbouwkundig attest;
17. **infiltratie:** het insijpelen van hemelwater in de bodem.
18. **werfzone:** afgebakende zone waarbinnen de bouwwerken uitgevoerd worden en elke zone die gebruikt wordt voor ondersteuning van de werken.

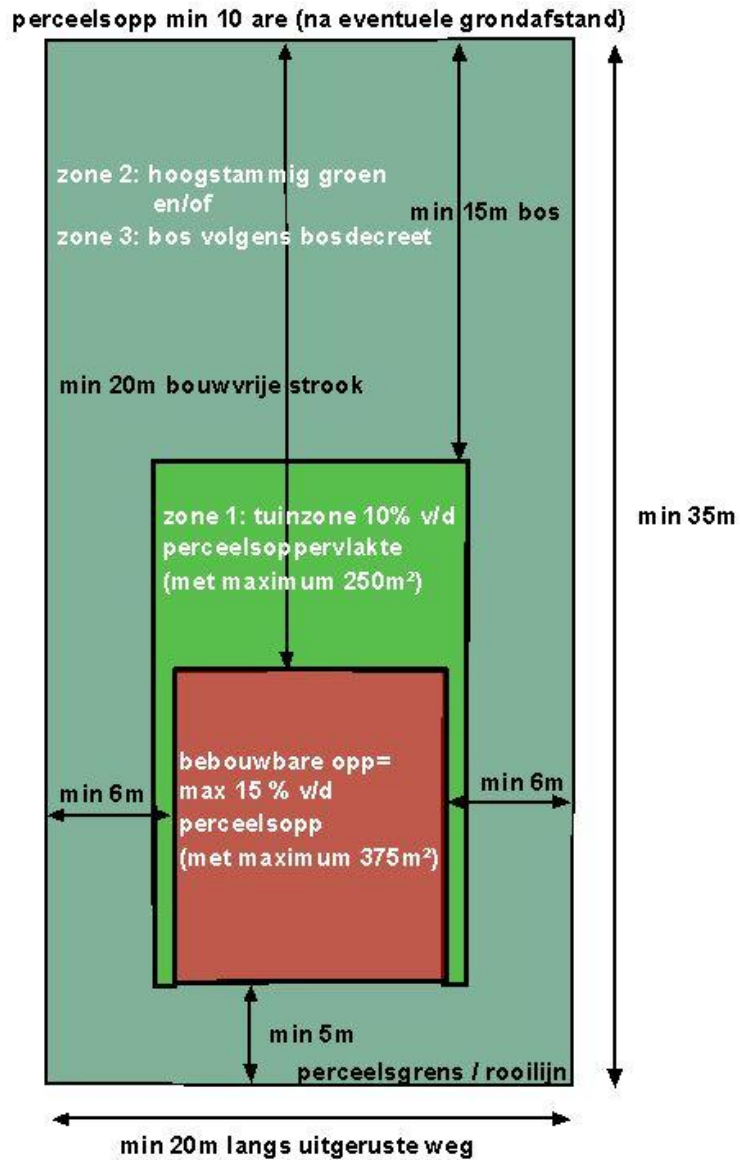
## INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### Artikel 5:

**Professionele activiteiten** zijn toegelaten voor zover ze maximum **25%** van de vloeroppervlakte van de woning innemen met een **maximum van 100m<sup>2</sup>**. De professionele activiteiten kunnen alleen uitgeoefend worden door diegene die gedomicilieerd is op dit adres. Er kunnen geen andere personen tewerkgesteld worden. De professionele ruimten moeten één ruimtelijk geheel vormen met de woongelegenheid. De professionele functies mogen geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken wegens overmatig lawaai, overmatige verkeershinder of andere elementen die de woonkwaliteit van de omgeving schaden.

**Artikel 6:**

**Percelen die voor woningbouw** in aanmerking komen dienen een minimale oppervlakte te hebben van **10 are** na eventuele grondafstand, een minimale **perceelsdiepte van 35 meter** en een minimale perceelsbreedte aan de **straatzijde van 20 meter**. Voor percelen waar een bestaand hoofdzakelijk vergund geacht weekendverblijf of eengezinswoning aanwezig is, geldt deze minimale perceelsoppervlakte niet gezien de verworven rechten.

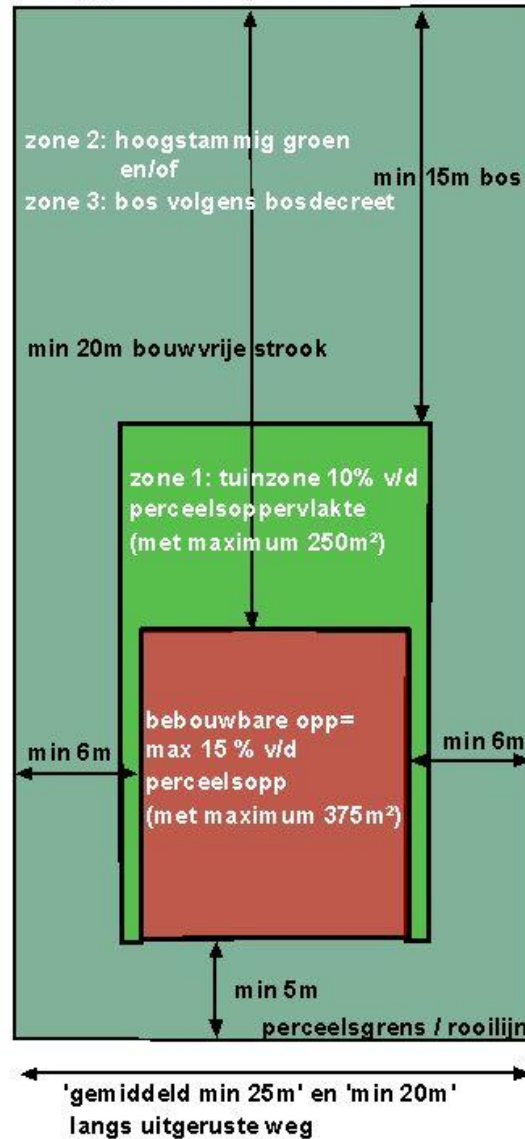


figuur 1: ter verduidelijking een perceel van 10 are (artikel 6)

**Artikel 7:**

Bij een omgevingsvergunning voor het **verkavelen van gronden** dient er een minimum oppervlakte van **20 are per kavel** voorzien te worden na eventuele grondafstand. De **gemiddelde minimum kavelbreedte** aan de straatzijde dient **25 m** te bedragen met een **minimum van 20 meter**.

perceels opp min 20 are (na eventuele grondafstand)



figuur 2 ter verduidelijking een perceel van 20 are (artikel 7)

**Artikel 8:**

Een perceel of kavel kan slechts worden bebouwd voor zover het **grenst aan een uitgeruste weg**. De elektriciteitsvoorzieningen moeten aanwezig zijn op het moment van de goedkeuring van deze verordening.

**Artikel 9:**

Nieuwe **achterliggende kavels** worden **niet toegelaten**.

**Artikel 10:**

De **zijdelingse bouwvrije stroken** bedragen elk minstens **6 meter**. Op voorstel van de dienst omgeving en in functie van het behoud van het bos kan er door het college van burgemeester en schepenen hiervan afgeweken worden op voorwaarde dat de som van beide stroken minstens 12 meter bedraagt, met een minimale zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter. Overdekte en niet-overdekte constructies worden in deze zone niet aanvaard. De **achterste bouwvrije strook** bedraagt minstens **20 meter** waarvan minstens **15 meter bos** is volgens het Bosdecreet.

**Artikel 11:**

Bij het bouwen of verbouwen wordt de **voorgevellijn** van de woning afgestemd op deze van de andere woningen in de straat, met een minimale **voortuinstrook** van 5 meter gemeten vanaf de rooilijn of bij gebrek aan een rooilijnplan vanaf de perceelsgrens.

**Artikel 12:**

De **maximaal bebouwbare oppervlakte** aan constructies bedraagt **15%** van de kaveloppervlakte met een maximum van **375 m<sup>2</sup>** met inbegrip van de eventuele garage en/of het bijgebouw. De aanleg van niet-overdekte constructies en/of verhardingen (siervijver, terras, zwembad, parkeerplaatsen, zonnepanelen...) vallen hier ook onder met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegang en oprit naar de woning. Deze zone van maximum 375 m<sup>2</sup> vormt een aaneengesloten logisch geheel.

**Artikel 13:**

De woning en de overige constructies dienen zodanig ontworpen te worden dat er optimaal rekening gehouden wordt met het **bestaande maaiveld**. Tenzij deze noodzakelijk zijn voor de toegang en de bruikbaarheid van het perceel onmiddellijk rond de woning en/of de aanleg van niet-overdekte constructies worden geen reliëfwijzigingen toegelaten.

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient minstens één dwars- en één langsdoorsnede van het terreinprofiel toegevoegd te worden. Bijkomende terreinsneden kunnen gevraagd worden indien dit vereist is om een goede beoordeling te maken.

**Artikel 14:**

De woning mag maximaal een **gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping** bevatten boven de laagste zichtbare horizontale gevellijn. Indien er een volledig ondergrondse kelder verdieping voorzien wordt, valt ofwel de dakverdieping weg ofwel de eerste verdieping. De kelder verdieping is uitsluitend van binnenuit toegankelijk.

Indien er een dakverdieping voorzien wordt bestaat deze uit een zadeldak met een maximale dakhelling van 45°. De vrije hoogte tussen twee vloerplaten bedraagt maximaal 3 meter.



figuur 3: maximaal toegelaten gabarit

**Artikel 15:**

Het gebouw dient opgetrokken te worden in degelijke en duurzame gevelmaterialen.

**Artikel 16:**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen en constructies dienen zowel **duurzaam, esthetisch** verantwoord als aangepast te zijn aan de **bosrijke omgeving**. Tussen de bouwdelen onderling en tussen constructies dient een eenheid in de materiaalkeuze nagestreefd te worden.

**Artikel 17:**

Minstens één gevel langs de straat dient voorzien te zijn met minimum **10% openingen** die **lichtdoorlatend** zijn.

**Artikel 18:**

De **voortuin** is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van één strikt noodzakelijk toegang naar de voordeur met een maximale breedte van 1,20 meter, één oprit naar de woning en maximum twee niet overdekte parkeerplaatsen niet rechtstreeks grenzend aan de uitgeruste weg. Er is slechts één geclusterde toegang van maximaal 4 meter mogelijk ter hoogte van de uitgeruste weg. Enkel de oppervlakte van de oprit met een maximale breedte van 4 meter wordt niet in rekening gebracht bij de maximaal bebouwbare oppervlakte. Bij percelen die hoger gelegen zijn dan de voorliggende weg mogen ter hoogte van de strikt noodzakelijke toegangen beperkte uitgravingen gebeuren.

**Artikel 19:**

**Parkeren** op eigen terrein is verplicht en alleen voor eigen behoefte.

**Artikel 20:**

Indien er een **garage of bijgebouw** voorzien wordt dient deze geïntegreerd te worden in de woning of dient deze gekoppeld te worden aan de woning. Bij koppeling dient dezelfde stijl van de woning aangehouden te worden.

**Artikel 21:**

Er worden geen **garages** toegestaan onder het peil van de voorliggende weg tenzij het bestaande maaiveld lager ligt dan het peil van de voorliggende weg in welk geval het hellingspercentage dient beperkt te worden tot 4% over de eerste vijf meter vanaf de rooilijn of bij gebrek aan een rooilijnplan vanaf de perceelsgrens. De garage(s) dienen zo geïntegreerd te worden dat de afstand tot het openbaar domein tot een minimum beperkt wordt.

**Artikel 22:**

In de **zijdellingse bouwvrije stroken** en in de zone achter het gebouw mogen geen overdekte en niet-overdekte constructies worden voorzien.

**Artikel 23:**

Het **niet-bebouwbaar gedeelte** is de perceelsoppervlakte min het bebouwbaar gedeelte en de strikt noodzakelijke toegang en pad naar de voordeur. Deze kan opgesplitst worden in een tuinzone, een zone voor hoogstammig groen en een zone voor bos.

1. **Tuinzone:** slechts **10 procent** van de totale perceelsoppervlakte, met een **bovengrens van 250 m<sup>2</sup>**, mag ingenomen worden als tuin voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke. De zone moet direct aansluiten op de bebouwbaar oppervlakte.
2. **Zone voor hoogstammig groen:** Deze zone valt niet (langer) onder de bepalingen van het bosdecreet. De eventuele 'ontbossing' (en het voldoen aan de boscompensatieplicht) houdt niet automatisch in dat alle bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. De aanwezige bomen buiten de **werfzone** moeten maximaal bewaard worden. In de omgevingsaanvraag dient de inrichting en de oppervlakte van de werfzone gemotiveerd te worden, alsook de ingroening, inclusief met de aan te planten hoogstammige bomen (cf. artikel 4 punt 2), van de werfzone na het beëindigen van de bouwwerken. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel min de nodige toegangen. Er moet in deze zone voor hoogstammig groen minstens **één boom per 10m<sup>2</sup>** van deze zone staan. Het tweede criterium voor de inrichtingen en het beheer is de '**bedekkingsgraad**'. Dit is de verhouding van de totale oppervlakte van alle kroonprojecties (van de volwassen bomen) ten opzichte van de totale oppervlakte van deze zone. Deze moet minstens **50%** bedragen. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moet dit gestaafd worden op het inplantingsplan met een berekening. Indien het criterium 1 boom /10m<sup>2</sup> en/of het bedekkingscriterium niet gehaald wordt, moet deze zone **aangevuld worden met aan te planten hoogstammige bomen (cf. artikel 4 punt 2)**.
  - a. De hoogstammige bomen moeten in deze zone ingetekend worden op een plan ofwel bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor verkaveling/stedenbouwkundige handelingen ofwel wordt dit als last opgenomen in de omgevingsvergunning en maakt dus deel uit van de voorwaarden voor het afleveren van een bouwrijpheidstest. In deze zone **staat het behoud van de bestaande bomen voorop**.
  - b. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen kunnen de hoogstammige bomen die aangeduid worden op plan binnen de gevraagde '**werfzone**' geveld worden in functie van de bouw. Elke andere hoogstammige boom die de aanvrager wenst te vellen moet aangeduid worden op plan en de reden voor het vellen dient verduidelijkt te worden inclusief compenserende maatregelen met aan te planten hoogstammige bomen (cf. artikel 4 punt 2°). De nieuw aan te planten hoogstammige bomen (cf. artikel 4 punt 2), om de dekkingsgraad te bekomen, moeten ingetekend staan op plan met de kroonprojecties van de volwassen bomen. Deze informatie is van belang om na te gaan of de gevraagde bedekkingsgraad gehaald wordt.
  - c. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor verkavelen mag de verkavelaar niet overgaan tot het fysiek vellen van de bomen. Het fysiek vellen van de bomen kan enkel na het bekomen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen namelijk het vellen van hoogstammige bomen (vermits het statuut bos door compensatie werd verwijderd bij de verkaveling).
3. **Bos:** In deze zone blijven de bepalingen van het bosdecreet van toepassing. Een zone die in aanmerking komt als bos dient minstens een oppervlakte van **15 m x 15 m** te hebben om een ecologische bosfunctie te kunnen behouden.

Voor wijzigingen in deze zone (cf. bosbouwkundige maatregelen), met behoud van de ruimtelijke functie 'bos' moet een **kapmachtiging** verkregen worden bij het Agentschap voor Natuur en Bos. In bos is het verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen. Omvorming van bos naar tuin, aanplanten van sierstruiken, heesters of sierconiferen, aanleg van grasperk, gazon, bloemperken of andere tuinelementen, inbreng van landbouw- of tuingewassen, wijzigen van de struiklaag of de kruidlaag, houden van dieren, storten van afval en plaatsen of in stand houden van onvergunde constructies is niet toegestaan in het bos.

#### **Artikel 24:**

In het **niet-bebouwbaar gedeelte** worden er **geen reliëfwijzigingen** toegestaan.

### AFSLUITINGEN

#### **Artikel 25:**

Elk perceel kan worden voorzien van een **afsluiting**. Deze kan alleen bestaan uit een draadafsluiting open afsluiting in draad of draadgaas en/of een levende inheemse haag van maximum 1,80 meter hoogte t.o.v. het natuurlijk maaiveld.

In de **zone voor bos** kunnen uitsluitend palen met twee gladde draden geplaatst worden, ofwel een gaasdraad van maximum 1,10m (passage ree) waarbij minstens de twee onderste maasvakken een minimum maaswijdte van 15 cm hebben en/of een inheemse haag van maximum 1,80 m (de hoogtes zijn telkens gemeten ten opzichte van het natuurlijk maaiveld). Een horizontale dwarsplaat ter hoogte van het maaiveld is in elk geval niet toegelaten. Deze maatregelen zijn nodig om de migratie van dieren niet te verhinderen.

#### **Artikel 26:**

Bomen en beplantingen op private domeinen moeten zodanig gesnoeid worden zodat ze het gebruik van de openbare wegeis niet belemmeren. Deze bepaling is van toepassing zowel in de hoogte als in de breedte. Indien de zichtbaarheid van de verkeerstekens in het gedrang wordt gebracht of het normaal uitzicht op de openbare weg in de nabijheid van bochten en kruispunten wordt belemmerd is slechts een maximale hoogte van 1 meter toegestaan.

### AFWATERING EN RIOLERING

#### **Artikel 27:**

De eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen zodat er geen bijkomend wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden.

#### **Artikel 28:**

De aanleg van een **septische put** is verplicht.

Indien er geen openbare riolering voorzien is, moet op elk perceel een **'individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater' (IBA)** aangelegd worden conform artikel 4.2.8.1.1. van het VLAREM en eventuele latere wijzigingen:

*§ 1. In een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vastgesteld, luiden de algemene voorwaarden voor de lozing van huishoudelijk afvalwater gelegen in het individueel te optimaliseren buitengebied of het collectief te optimaliseren buitengebied als volgt:*

- 1° het te lozen afvalwater dat in zodanige hoeveelheden pathogene kiemen bevat dat het ontvangende water er gevaarlijk door kan worden besmet, moet ontsmet worden;*
- 2° de pH van het geloosde water mag niet meer dan 9 of niet minder dan 6,5 bedragen;*
- 3° het biochemisch zuurstofverbruik in vijf dagen bij 20 °C van het geloosde water mag volgende waarde niet overschrijden: 25 milligram zuurstofverbruik per liter*



- 4° *in het geloosde afvalwater mag het volgende gehalte niet overschreden worden : 60 milligram per liter voor de zwevende stoffen;*
- 5° *bovendien mag het geloosde afvalwater geen stoffen bevatten van bijlage 2C in concentraties die hoger zijn dan tien keer de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, noch alle andere stoffen, met een gehalte dat rechtstreeks of onrechtstreeks schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de mens, voor de flora of fauna;*
- 6° *een representatief monster van het geloosde afvalwater mag geen oliën, vetten of andere drijvende stoffen bevatten in zulke hoeveelheden dat een drijvende laag op ondubbelzinnige wijze kan vastgesteld worden; in geval van twijfel, kan dit vastgesteld worden door het monster over te gieten in een schei-trechter en door vervolgens na te gaan of twee fasen gescheiden kunnen worden*
- 7° *de installatie moet lekvrij zijn, structureel stabiel, duurzaam en corrosiebestendig.*

Dergelijke installatie maakt verplicht deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het gezuiverd afvalwater dient eveneens opgevangen te worden in een infiltratiesysteem. Indien er gescheiden riolering wordt aangelegd moeten de bestaande IBA's worden afgekoppeld (Vlarem II artikel 4.2.8.1.1 § 5.) en moet er aangesloten worden op de riolering.

**Artikel 29:**

Deze installaties dienen vanaf het eerste moment dat het gebouw bewoond wordt in werking te zijn. Er zal een controle door de gemeente gebeuren 1 jaar na indienststelling.