

ZOERSEL

Algemene Bouwrichtlijnen

Doelstelling

Het gemeentebestuur krijgt vaak te maken met aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die weinig kwaliteitsvol zijn. Dit uit zich onder meer in maximalistische aanvragen, een gebrek aan voldoende parkeergelegenheid en groenvoorzieningen, geen oog voor de ruimtelijke omgeving enz.

Om hierover zoveel mogelijk betwistingen te vermijden, wordt er voor geopteerd om een aantal essentiële en kwalitatieve principes die gehanteerd worden bij het beoordelen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, vast te leggen in een verordening. Deze verordening moet een juridisch kader bieden bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

Ondermeer volgende elementen worden opgenomen in de stedenbouwkundige verordening:

- Begripsomschrijving
- Algemene bepalingen
- Kwaliteitsvereisten
- Minimum aantallen parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen
- Groenaanleg en –aanplantingen
- Ophogingen

Toepassingsgebied

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgemaakt in toepassing van de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) waarin wordt vermeld dat gemeenten stedenbouwkundige verordeningen kunnen opmaken voor het hele grondgebied of voor 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.

De bepalingen van de stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op het ganse grondgebied van de gemeente Zoersel en zijn ondergeschikt aan deze uit een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), het gewestplan, een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling. In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn, worden dus de eventueel strijdige bepalingen van de verordening opgeheven.

Elke vergunnings- of meldingsaanvraag beantwoordt niet alleen aan de gemeentelijke verordening, maar moet ook rekening houden met stedenbouwkundige verordeningen, reglementen en normen die specifieke materies regelen. Het is dan ook aangeraden om ook deze andere wetgeving steeds te raadplegen bij het opstellen van een vergunnings- of meldingsaanvraag. Indien deze verordening inzake bepaalde materies niet overeenstemt met hogere wetgeving, dan is in principe steeds de strengste norm van toepassing.

Daarnaast gelden de bepalingen van deze verordening ook steeds indien de uit te voeren werken niet meldings- of vergunningsplichtig zijn conform de bepalingen van de VCRO.

Overgangsbepalingen

Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning en meldingsplichtige werken die aangevraagd zijn vóór de inwerkingtreding van voorliggende stedenbouwkundige verordening, moeten enkel voldoen aan de bestaande regelgeving en niet aan deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Definities

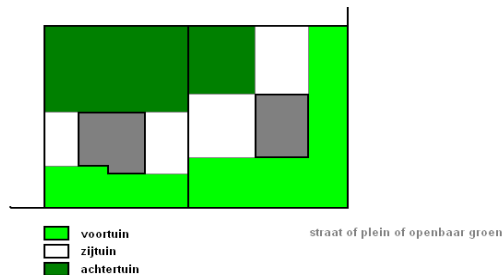
Artikel 1

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan :

- Aaneengesloten bebouwing:
Bebouwingswijze waarbij minstens drie gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
- Aanmerkelijke refliëfwijziging:
Iedere aanvulling, ophoging of afgraving die de aard of de functie van het terrein wijzigt met minimum 10 centimeter.
- Achtergevelbouwlijn:
Denkbeeldige lijn die wordt uitgezet vanaf de voorgevelbouwlijn over de toegelaten bouwdiepte.
- Afstand tot de perceelsgrens:
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel.
- Autostaanplaats :
Een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd. Dit kan een gesloten autobergplaats, een autostaanplaats in een gesloten ruimte of in openlucht zijn. Indien bij een eengezinswoning de lengte van een inrit naar een garage voldoende lang is om het stallen van een auto toe te staan zonder dat hierbij een deel van het openbaar domein wordt ingenomen, kan deze inrit als een tweede parkeerplaats bij die eengezinswoning beschouwd worden.
- Bergplaats:
Een gebouw of een ruimte in een gebouw met een oppervlakte van minimum 6 m² dat als berging wordt aangewend.
- Beschrijvende nota:
Een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Het document moet duidelijke informatie verschaffen over de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert.
- Bijgebouw:
Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en niet voor bewoning in aanmerking komt.
- Bouwdiepte :
Afstand gemeten tussen de uiterste voor- en achtergevel.
- Bouwlagen:
Het aantal bewoonbare verdiepingen met uitzondering van kelders en zolders.
- Bouwlijn :
De grenslijn tussen de bouwvrije voortuinstrook en de bebouwbare zone van het hoofdgebouw.
- Bouwstrook (of strook voor bebouwing):
Strook of zone waarin een constructie kan worden opgericht.
- Bouwvrije voortuinstrook:
Strook grond gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
- Bouwvrije zijtuinstrook:
Strook grond gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor bebouwing.

- Brutovloeroppervlakte :
Het geheel van de bruto-oppervlakten van alle vloerniveaus. De vloerniveaus zijn de verdiepingen die geheel of gedeeltelijk onder de grond zijn gebouwd, de bovengrondse verdiepingen en de verdiepingen voor technische installaties. De bruto-oppervlakte van ieder vloerniveau wordt bepaald door de buitenomtrek van de gebouwdelen die het gebouw begrenzen ter hoogte van de vloer. De oppervlakte van de trappen, de liften en de installatiekokers moet op ieder vloerniveau tot de bruto-oppervlakte worden gerekend.
De volgende ruimten mogen niet bij de vloeroppervlakte gerekend worden:
 - de kruipruimten tussen de gelijkvloerse verdieping en het onderste niveau van het gebouw;
 - de dakverdiepingen, de zolders en de kelders die niet als bruikbare lokalen kunnen worden ingericht;
 - de technische holle ruimten, tenzij die volledig afgewerkt zijn, deel uitmaken van het gebouw en een vrije hoogte hebben van ten minste 2 meter;
 - de uitwendige noodtrappen;
 - de openingen en holle ruimten van meer dan 4 m².
- Constructie:
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- Dakkapel:
Uit het dakvlak vooruitspringend volume dat nooit voorbij het gevelvlak of maximale dakbasis kan komen.
- Ééngezinswoning:
Elk gebouw bestaande uit één wooneenheid, waarbij de wooneenheid samenvalt met het volledige gebouw. Een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, met een maximum van 100 m² en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één wooneenheid wordt ook beschouwd als een ééngezinswoning.
- Erker :
Een gelijkvloerse ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek.
- Fietsenstalplaats :
Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van één of meerdere fietsen.
- Gekoppelde bebouwing :
Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde bouwlijn zodat ze een harmonisch geheel vormen. De vrijstaande gevels worden afgewerkt als kopgevels.
- Huiskavel :
Elke bebouwde kavel of elke kavel/perceel die in aanmerking komt voor de oprichting van een woning.
- Kopgebouw:
Gebouw gelegen aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een kopgevel is afgewerkt.
- Kopgevel :
De eerste en laatste gevels aan weerszijden van een huizenrij.
- Kroonlijsthoogte:
Afstand vanaf het straatniveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst.
- Kruin van een waterloop :
Het hoogste punt van het talud van een waterloop.
- Meergezinswoning:
Een gebouw waarin meer dan één woning wordt onder gebracht. Een gebouw met één hoofdwooneenheid en één ondergeschikte wooneenheid in het kader van het zorgwonen of kangoeroewonen, wordt voor toepassing van deze stedenbouwkundige verordening niet gezien als een meergezinswoning.
- Netto-verblijfsoppervlakte :
Oppervlakte van een woongelegenheden waar de afstand tussen de vloer en het plafond minstens 2,5 meter bedraagt. De oppervlakten van de horizontale (gangen en bordessen) en verticale verbindingen (trappen en liften), terrassen en de oppervlakten waarvan de afstand tussen de vloer en het plafond kleiner is dan 2,5 meter worden niet inbegrepen in de netto-verblijfsoppervlakte.

- Nokhoogte :
Afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan het hoogste punt van het gebouw.
- Perceelsdiepte:
De afstand te meten vanaf de rooilijn (scheiding tussen openbaar en privaat domein) tot aan de achterste perceelsgrens.
- Perceelsgrens:
De grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen.
- Reclame:
Elke publiciteitsinrichting die niet als uithangbord kan worden beschouwd en waarop publiciteit wordt gevoerd ten voordele van een persoon of instelling die niet ter plaatse zijn bedrijvigheid uitoefent.
- Rooilijn :
Scheiding tussen het privaat en het openbaar domein.
- Studio :
Een klein appartement dat bestaat uit één kamer die dienst doet als woon- en slaapkamer en met een aansluitende aparte ruimte voor badkamer en toilet.
- Tijdelijke constructie:
Een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil, ..., dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken.
- Tuin :
Deel van de huiskavel dat niet wordt ingenomen door het hoofdgebouw. De tuin kan worden onderverdeeld in een voortuin, zijtuin(en) en achtertuin:



- Uithangbord :
ieder opschrift, symbool of logo, aangebracht op een plaats om aan het publiek de handel, de nijverheid of het beroep dat er wordt uitgeoefend kenbaar te maken. Het uithangbord sluit alle publiciteit uit van derden, dit wil zeggen in het voordeel van gelijk welke persoon die zijn bedrijvigheid elders uitoefent dan op de plaats waar het opschrift is aangebracht.
- Uitsprong :
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
- Verharde oppervlakte :
Oppervlakte ingenomen door constructies en verhardingen.
- Verharding:
Niet-overdekt grondoppervlak dat een bewerking heeft ondergaan waardoor het harder wordt en/of beter toegankelijk.
- Voorgevelbouwlijn:
Denkbeeldige lijn die de grens vormt van de voortuinstrook en de bouwstrook.
- Vrijstaande bebouwing:
Bebouwingswijze waarbij een gebouw met beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.

- Woongelegenheid :
Een ruimte of een geheel van verschillende met elkaar verbonden ruimte(n) welke hoofdzakelijk bestemd is/zijn voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<i>Indien er tegenstrijdigheden bestaan tussen de voorschriften van deze algemene stedenbouwkundige verordening en de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingen, primeren de voorschriften van het RUP, BPA of de verkaveling. De strijdige voorschriften van de algemene stedenbouwkundige verordening worden immers opgeheven voor het grondgebied waarop het RUP, BPA of de verkaveling betrekking heeft.</i>	Toepassingsgebied Artikel 2 §1. De algemene stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van de gemeente Zoersel. De artikels 6 tot en met 24 van deze verordening zijn specifiek van toepassing op huiskavels. §2. De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg en verkavelingen hebben voorrang op, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze algemene stedenbouwkundige verordening, voor zover ze er strijdig mee zijn.
<i>Er wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke inpassing van het bouwwerk, rekening houdend met alle aanwezige omgevingsfactoren. Van de aanvrager wordt verwacht dat hij in de beschrijvende nota bij een stedenbouwkundige aanvraag aangeeft dat met relevante omgevingsfactoren werd rekening gehouden. Het kan o.m. gaan om :</i> - bezonning - aanwezige bomen of andere beplanting op het perceel of op het aanpalende openbaar domein - relief van het perceel - bestaande bebouwing op het perceel - bestaande waterlopen of grachten op of grenzend aan het perceel - straatmeubilair op het openbaar domein zoals bv. straatverlichting, bushokjes, fiesenstallingen... - openbare infrastructuur zoals bv. verkeersdrempels - <i>Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet ook rekening worden gehouden met de situering van toegangen, uitzichten, visuele en functionele relaties, materiaalgebruik, het beperken van mogelijke overlast voor aanpalenden en omgeving, maatregelen m.b.t. het milieu.</i> <i>Indien het behoud van straatmeubilair of openbare infrastructuur om een gemotiveerde reden toch niet haalbaar blijkt, is het niet meer dan billijk dat de kosten die hieruit voortvloeien gedragen worden door de vragende partij. Naast de kosten verbonden aan de verwijdering of verplaatsing van straatmeubilair of openbare infrastructuur, zal bij het noodzakelijk kappen van één of meerdere</i>	Algemene bepalingen Artikel 3 – Omgevingsfactoren §1. Alle constructies, terreinaanlegwerken en technische werken moeten goed ingepast worden in de omgeving. Naast gepast materiaalgebruik en het beperken van mogelijke hinderlijke factoren voor aanpalenden moet de inplanting, hoogte en bouwdiepte van een één- of meergezinswoning zo opgevat worden dat een zo groot mogelijke bezonning en dagverlichting van alle voor bewoning bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven. Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen niet nodeloos beperkt worden. Voor de bouwdiepte moet rekening gehouden worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in de omgeving. §2. De aanvrager beschrijft in de beschrijvende nota bij zijn aanvraag met welke omgevingsfactoren werd rekening gehouden. Artikel 4 - Welstand van bouwwerken De welstand van een bouwwerk, met name het volume, de vormen, kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, moet zodanig zijn dat de constructie in harmonie is met de onmiddellijke omgeving, rekening houdend met de ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid en nieuwe materialen en technieken. Artikel 5 – Inplanting §1. Bij de inplanting van een vergunningsplichtige constructie moet er naar gestreefd worden dat er geen straatmeubilair, nutsinfrastructuur, openbare weginfrastructuur of beplanting moet verplaatst of verwijderd worden.

<i>bomen op openbaar domein nadien een gelijk aantal bomen worden heraan geplant. De kostprijs van de bomen en het aan- of verplanten ervan wordt verhaald op de aanvrager.</i> <i>Bij vrijstaande bebouwing is de standaardafstand van zijgevels tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter. Om redenen van bv. bezonning kan hiervan in het geval van een groepswoningbouwproject worden afgeweken.</i> <i>Onder nevenfuncties wordt o.m. verstaan : handel, vrije beroepen, ambachten...</i> <i>De verstrengde regelgeving met betrekking tot isolatie verantwoordt een kroonlijsthoogte van 7 meter. Gebouwen moeten steeds harmonisch op elkaar aansluiten. In functie daarvan kan een hogere kroonlijst of bv. een gebouw met plat dak toegestaan worden.</i>	Indien dit toch noodzakelijk blijkt, vallen alle daaraan verbonden kosten ten laste van de aanvrager. §2. Bij vrijstaande bebouwing moeten de zijgevels van het hoofdgebouw op minstens 3 meter afstand van de zijgrenzen van het perceel worden geplaatst. Bij percelen met een breedte van 24 meter of meer moeten de zijgevels van het hoofdgebouw op minstens 4 meter afstand van de zijgrenzen van het perceel worden geplaatst en mag maximum 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. Bij gekoppelde bebouwing moeten de vrijstaande zijgels op minstens 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst. Hetzelfde geldt voor de kopgebouwen bij aaneengesloten bebouwing. Artikel 6 – Afmetingen hoofdgebouwen §1. Zowel bij vrijstaande, gekoppelde als aaneengesloten bebouwing moet de achtergevel op minimum 8 meter uit de voorgevel geplaatst worden. §2. Voor percelen met een diepte van minder dan 30 meter is de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw bepaald op 15 meter. Voor percelen met een diepte van 30 meter of meer is de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw bepaald op 17 meter. Bij percelen met een diepte van meer dan 60 meter en voor nevenfuncties kan, mits de nodige motivatie en voor zover dit inpasbaar wordt geacht in de omgeving een bouwdiepte van meer dan 17 meter worden toegestaan. §3. De maximale kroonlijsthoogte van een hoofdgebouw, gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek wordt bepaald op 7 meter. §4. Zowel platte als schuine daken zijn toegelaten. De maximale hellingsgraad is 45°, de nokhoogte ligt maximaal op 11 meter. §5. Afwijkingen van de bepalingen zoals vermeld in §3 en §4 zijn enkel mogelijk in functie van het harmonisch aansluiten op bestaande aangrenzende gebouwen. §6. Voor woningen in woonparkgebied, gelegen in een residentiële omgeving, geldt voor percelen tot een oppervlakte van 1.500 m² een maximum bebouwbare grondoppervlakte van 250 m², inclusief eventuele bijgebouwen. Voor percelen van meer dan 1.500 m² geldt een maximum bebouwbare oppervlakte van 1/6 van de perceelsoppervlakte, inclusief eventuele bijgebouwen.
---	--

Om de woon- en leefkwaliteit te kunnen garanderen is het belangrijk dat er voldoende onverharde tuinzone beschikbaar blijft.

Om die reden worden beperkingen opgelegd aan de toegelaten oppervlakte voor afzonderlijke bijgebouwen.

Verder worden in deze bepalingen elementen opgenomen om hinder naar derden (voornamelijk aanpalende eigenaars) te voorkomen. Zo wordt een regeling voorzien voor afwatering zonder dat hier een last naar de aanpalende percelen van uit gaat. De aanpalende eigenaar dient een akkoord te verlenen voor het plaatsen van het bijgebouw tegen de perceelsgrens. Hierbij dient de gevel tegen de perceelsgrens steeds afgewerkt te worden met volwaardige gevelmaterialen (gevelsteen, houtbekleding, ...). Snelbouwmetselwerk kan niet als volwaardig gevelmateriaal gezien worden. Verder worden ook hoogtebeperkingen opgenomen om geen onaanvaardbare licht- en zichtbeperkingen te veroorzaken.

Voor percelen met een beperkte bouwdiepte wordt de mogelijkheid voorzien om kleine tuinbergingen te bouwen.

Artikel 7 – Vrijstaande bijgebouwen

§1. Bijgebouwen worden geplaatst op minimum 10 meter voorbij de achtergevelbouwlijn. Afzonderlijke bijgebouwen kunnen worden geplaatst op de perceelsgrens of – al naargelang de situatie – tot op minimum 1 meter of minimum 3 meter van de aanpalende perceelsgrenzen.

§2. De oppervlakte voor de totaliteit van alle bijgebouwen is beperkt tot maximum 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m². Op percelen met een oppervlakte van 1.200 m² of meer kunnen mits motivering afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht die een oppervlakte hebben van maximum 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 200 m².

§3. Voor bijgebouwen die worden gebouwd op de perceelsgrens is steeds het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist. Ze worden uitgevoerd met een plat dak en hebben een hoogte van maximum 3 meter.

Indien geen akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag is gevoegd, zal een openbaar onderzoek worden gehouden waarvan de aanpalende eigenaars bij aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de aanvraag.

§4. Bijgebouwen met een hellend dak moeten worden gebouwd op minimum 3 meter van de aanpalende perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot maximum 3,5 meter, de nokhoogte is maximum 4,5 meter. Indien het om een bijgebouw met plat dak gaat, wordt de hoogte beperkt tot maximum 4 meter.

§5. In afwijking van de bepalingen in §1 tot en met §4 kunnen op percelen met een maximum diepte van 35 meter, houten tuinhuisjes met een oppervlakte van maximum 15 m² worden geplaatst op minimum 5 meter van de achtergevelbouwlijn. Deze tuinhuisjes kunnen een maximum hoogte hebben van 3 meter en worden geplaatst op minimum 1 meter van of op de aanpalende perceelsgrens.

Voor tuinhuisjes die worden gebouwd op de perceelsgrens is steeds het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist. Ze worden uitgevoerd met een plat dak.

Indien geen akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag is gevoegd, zal een openbaar onderzoek worden gehouden waarvan de aanpalende eigenaars bij aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de aanvraag.

§6. De afwatering van opgevangen hemelwater van afzonderlijke bijgebouwen die tegen de perceelsgrens geplaatst worden, dient volledig op het eigen perceel plaats te vinden. Dakgoten mogen niet voorbij de perceelsgrens uitsteken.

Binnen het toegelaten bouwvolume kunnen uitsprongen uit de gevelvlakken worden toegestaan. Als deze uitsprongen zich buiten het toegelaten bouwvolume bevinden, worden een aantal beperkingen vooropgesteld. Deze zijn zodanig geconcipieerd dat het de ontwerper van het bouwwerk toelaat om esthetische of architecturale toevoegingen te doen aan de geveldelen van het gebouw, zonder dat deze elementen als hinderlijk worden ervaren ten aanzien van aanpalende percelen, de aanliggende openbare weg en de omgeving in het algemeen. Verder moeten deze beperkingen voorkomen dat de toevoegingen aan de geveldelen zullen leiden tot onaanvaardbare volumevermeerderingen ten opzichte van het toegelaten bouwvolume.

Ongeacht de bepalingen zoals voorzien in dit artikel blijven uiteraard de wettelijke bepalingen m.b.t. het nemen van lichten en zichten zoals voorzien in het burgerlijk wetboek van toepassing.

Met dakkapellen worden niet bedoeld eventuele technisch noodzakelijke uitbouwen in hellende daken in functie van liftkokers.

De beperkingen die worden opgelegd ten aanzien van de dakkapellen kunnen in hetzelfde licht gezien worden als de bepalingen m.b.t. balkons, erkers en luifels. Verder speelt bij dakkapellen bovendien de problematiek van de gevoelsmatige extra bouwlaag. Uiteraard worden balkons – naast architecturale en esthetische redenen – voornamelijk voorzien om de dakverdiepingen op een volwaardige en kwalitatieve wijze te kunnen gebruiken. Het nuttig gebruik van deze dakverdieping is op zich geen probleem en soms vanuit duurzaam ruimtegebruik zelfs aan te moedigen. Evenwel indien de dakkapel dusdanig wordt gedimensioneerd en ingeplant in het

gebouw, kan hierdoor de kroonlijsthoogte gevoelsmatig verschuiven van de dakrand naar de bovenzijde van de dakkapel. Meestal zal dit ervoor zorgen dat de bebouwing met de dakkapel hierdoor een andere, minder inpasbare schaal zal krijgen dan de overige bebouwing in het straatbeeld. Om te voorkomen dat bebouwing met dakkapellen minder of niet inpasbaar zijn in het straatbeeld, worden in de verordening enkele beperkende bepalingen voorzien m.b.t. de afmetingen en inplanting van de dakkapellen.

Artikel 8 – Balkons, erkers en luifels

§1. Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten voor zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.

§2. In het voor- en achtergevelvlak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume mogelijk onder volgende voorwaarden:

- maximumuitsprong van 0,50 meter,
- op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de straatpas + 0,20 meter,
- op minimum 1 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.

§3. Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximumuitsprong van 0,50 meter,
- op minimum 1 meter afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.

§4. Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1 meter bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de straatpas + 0,20 meter bevinden.

Artikel 9 – Dakkapellen

§1. Het oprichten van dakkapellen is toegelaten in volgende gevallen:

- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.
- Op zijdelingse dakvlakken: steeds toegelaten, voor zover deze zich op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens bevinden.

§2. Dakkapellen moeten steeds op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren geplaatst worden.

§3. Afmetingen voor dakkapellen op het achterste dakvlak:

- Maximum breedte: 2/3de van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakkapel en een onderlinge afstand van tenminste 2 meter.
- Maximum hoogte: de goothoogte van de dakkapel mag maximaal 2,50 meter boven de dakbasis genomen worden. Boven deze hoogte van 2,50 meter kunnen geen raamopeningen in de dakkapel toegelaten worden.

§4. Afmetingen voor dakkapellen op het voorste dakvlak:

- Maximale breedte: 1/2de van de gevelbreedte met een maximum van 4 meter per dakkapel en een onderlinge afstand van tenminste 2 meter

<i>Een autobergplaats in de zijtuinstrook of tegen de perceelsgrens in het eerste deel van de achtertuin heeft, in vergelijking met het inplanten van zo 'n autobergplaats achteraan op het perceel in de achtertuinstrook, als meerwaarde dat minder oppervlakte dient verhard te worden om de autobergplaats te bereiken. Bovendien zal hierdoor minder oppervlakte van de achtertuin ingenomen moeten worden, waardoor meer ruimte in de achtertuinzone bruikbaar blijft om een kwalitatieve en bruikbare tuinvulling te krijgen.</i> <i>Anderzijds moet er wel over gewaakt worden dat de inplanting van de autobergplaats nabij de woning en op de perceelsgrens op een kwalitatieve en ruimtelijk aanvaardbare wijze gebeurt.</i> <i>Bij open bebouwing wordt het 'open karakter' enigszins bewaard door slechts in één van de twee zijtuinstroken een autobergplaats toe te staan.</i> <i>Door de autobergplaats op minstens 5m van de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw in te planten, zal de uitstraling van de bestaande bouwtypologie van op het openbaar domein behouden blijven. De autobergplaats krijgt door deze terugspringende inplanting een ondergeschikt karakter aan het hoofdgebouw. Ook de beperking van de bouwhoogte dient bij te dragen tot het ondergeschikte karakter van de autobergplaats in vergelijking met het hoofdgebouw.</i> <i>Daar de autobergplaats op of tegen de perceelsgrens wordt ingeplant, is een akkoord van de aanpalende eigenaar noodzakelijk.</i> <i>De gevelonderdelen van de autobergplaats dienen op kwalitatieve wijze en gebruikmakend van kwalitatieve materialen tot stand te komen.</i> <i>Op de plaats waar de constructie van de autobergplaats kan worden opgetrokken, kan ook een fietsenstalling of tuinberging of een combinatie van deze invullingen voorzien worden. De mogelijkheid tot het optrekken van een constructie in de zijtuin of het eerste deel van de achtertuin wordt dan ook opengetrokken voor elke invulling die ook mogelijk is voor een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin.</i> <i>Om de aanleg van extra verhardingen te vermijden en omdat in de zijtuinstrook en de woning voldoende mogelijkheden kunnen voorzien worden, moet het bouwen van autobergplaatsen in principe in de zijtuin worden voorzien. Slechts in uitzonderlijke gevallen (bv. bij hoekpercelen of percelen tussen twee straten waar de toegang tot de autobergplaats rechtstreeks (zonder lange oprit langs de woning) kan worden genomen.</i>	- Maximum hoogte: de kroonlijsthoogte van de dakkapel mag maximaal 2,50 meter boven de dakbasis genomen worden. Boven deze hoogte van 2,50 meter kunnen geen raamopeningen in de dakkapel toegelaten worden. Artikel 10 – Autobergplaatsen in de zij- en achtertuin §1. Niet van het hoofdgebouw vrijstaande autobergplaatsen kunnen in woongebied in de ruime zin – met uitzondering van woonparkgebied – opgericht worden in de zijtuin onder volgende voorwaarden: - Bij open bebouwing blijft deze mogelijkheid beperkt tot slechts 1 van de 2 zijtuinstroken. - Plaatsing in de zijtuin: - de voorgevel van de autobergplaats op minimum 5 meter uit de voorgevelbouwlijn, - een zijgevel tot tegen de perceelsgrens - bouwhoogte maximum 3,5 meter - de achtergevel op maximaal de achtergevelbouwlijn §2. Bebouwing op de perceelsgrens kan enkel worden toegestaan met schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Indien geen akkoord van de aanpalende eigenaar bij de aanvraag is gevoegd, zal een openbaar onderzoek worden gehouden waarvan de aanpalende eigenaars bij aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de aanvraag. §3. De afwatering van opgevangen hemelwater van autobergplaatsen die tegen de perceelsgrens geplaatst worden, dient volledig op het eigen perceel plaats te vinden. Dakgoten mogen niet voorbij de perceelsgrens uitsteken. §4. Bij ééngezinswoningen in woongebied worden autobergplaatsen in principe in de zijtuin voorzien. Slechts in uitzonderlijke gevallen en mits grondige motivering kunnen autobergplaatsen in de achtertuin worden toegestaan.
--	---

Er worden beperkingen opgelegd met betrekking tot afsluitingen. De hoogtebeperkingen die bepaald worden, maken het mogelijk om erfscheidingen te plaatsen die op voldoende en kwalitatieve wijze kunnen instaan voor het beschermen van persoonlijke levenssfeer op de huiskavels, zonder dat hierdoor onaanvaardbaar veel licht en bezonning bij de aanpalende percelen wordt weggenomen. Omwille van esthetische en kwalitatieve redenen wordt het omheinen van hoekpercelen met andere dan natuurlijke beplantingen of draadafsluiting niet toegestaan.

Levende hagen zoals bv. haagbeuk, beuk, veldesdoorn en liguster die beter zijn aangepast aan onze bodem en klimaat, genieten de voorkeur als afsluiting.

Bij het plaatsen van afsluitingen, aanplantingen of hagen op hoeken van publiek toegankelijke (verkeers)wegen moet er steeds een voldoende zichtbaarheid voor veilig verkeer gegarandeerd worden.

Er worden beperkingen opgelegd aan de toegelaten oppervlakte verhardingen van elke huiskavel.

Verhardingen kunnen een meerwaarde hebben voor een (kwalitatief) gebruik van de buitenruimte en voor een optimale binnen-buiten relatie tussen de buitenruimte en het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan verharde noodzakelijke toegangen tot gebouwen, verharde niet overdekte terrassen, tuinpaden, niet overdekte parkeerplaatsen.

Anderzijds is er op de huiskavel ook een belangrijke noodzaak aan onverharde ruimten. Deze onverharde ruimten moeten infiltratie van hemelwater mogelijk maken. Ze dragen door de bijhorende aanplanting en beplanting ook bij aan een groene invulling van de buitenruimte, zowel privaat (achtertuin) als eerder publiek (voortuin). Zo'n groene uitstraling zal het leef- en wooncomfort voor de huiskavel en voor de omgeving aanzienlijk doen toenemen.

Artikel 11 - Afsluitingen

§1. In woongebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden mogen hagen/aanplantingen tussen eigendommen vanaf de voorgevelbouwlijn tot de achterste perceelsgrens niet hoger zijn dan 2 m. Indien alle betrokken eigenaars hierover een schriftelijk akkoord hebben aangegaan, is een grotere hoogte toegestaan

§2. Voor afsluitingen tussen verschillende eigendommen in woongebied mogen naast hagen en andere vormen van aanplantingen enkel volgende materialen gebruikt worden: hout, palen met draad of draadgaas, al dan niet met onderplaat met een hoogte van maximum 40 cm. De hoogte ervan bedraagt maximaal 2 m.

§3. In de voortuin mogen afsluitingen met planten, hagen of draadomheiningen worden voorzien tot op een maximum hoogte van 2 meter. Afsluitingen in andere materialen worden beperkt tot een hoogte van maximum 1 meter.

§4. Afhankelijk van de plaatselijke situatie kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing een bepaald type afsluiting, hoogte en materiaalensoort opleggen of toestaan.

§5. Op plaatsen waar dit hinderlijk is voor het verkeer, zoals op de hoeken van toegankelijke (verkeers)wegen mogen aanplantingen, hagen en afsluitingen een maximum hoogte hebben van 0,75 meter. Deze maximum hoogte geldt over een lengte van 5 meter van de rand van de rijbaan. Op de kruispunten van de openbare wegen is het verboden, langs de grens met het openbaar domein, en dit aan weerszijden van het kruispunt op minder dan 5 meter, hagen, boomstruiken of welke beplanting ook, hoger dan 0,75 meter te laten groeien.

Artikel 12 - Verhardingen

§1. Verhardingen moeten per huiskavel als volgt beperkt worden:

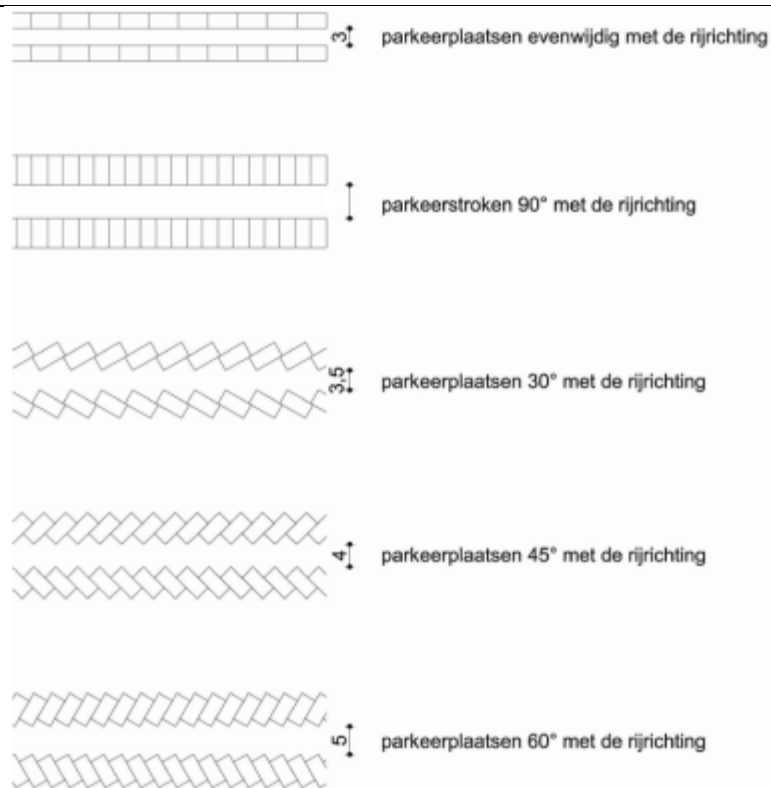
- Voortuin:

- verhardingen voor de toegangen tot de autobergplaats (maximum breedte van de oprit naar een dubbele garage) en de toegang tot het hoofdgebouw en de eventuele bijgebouwen,
- verhardingen in functie van parkeervoorzieningen bijkomend op verhardingen in functie van toegangen tot hoofd- en bijgebouwen, met dien verstande dat in geval van meergezinswoningen en ééngezinswoningen waar annex een zelfstandige activiteit wordt uitgevoerd, maximaal een oppervlakte gelijk aan ½ van het deel van de voortuin wordt ingenomen door verhardingen in functie van parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen; bij ééngezinswoningen is de bijkomende verharding in de voortuin beperkt tot de aanleg van 1 autostaanplaats.

<i>De infiltratie van hemelwater in de bodem is van groot belang. Door infiltratie van hemelwater ter plaatsen dient ook minder opgevangen hemelwater te worden afgevoerd. Dit zal bij piekperiode van regenval bijdragen in het voorkomen van wateroverlast.</i> <i>Naast het voorzien van voldoende oppervlakte onverharde buitenruimte is het dan ook noodzakelijk om de verharde buitenruimte op een dusdanige wijze aan te leggen of te concipiëren dat het opgevangen hemelwater effectief ter plaatse blijft en er in de bodem kan infiltreren.</i>	Hierbij kan per huiskavel maximaal één aansluiting met de openbare weg voorzien worden. De eventuele bijkomende verharde zone in de voortuin in functie van het voorzien van een extra parkeerplaats moet dan eveneens via deze toegang voorzien worden.’ - Zijtuin: - per huiskavel (met uitzondering van tuinpaden, beperkt tot een breedte van 1 meter) slechts in 1 zijtuinstrook een verharding in functie van de achterontsluiting van de kavel. - verhardingen in functie van een niet overdekt terras, moeten zich op minimaal 1 meter van de perceelgrens bevinden - Achtertuin: - een terras met een maximale oppervlakte tot 80 m², - de totale maximale verharde oppervlakte (bijgebouwen + verhardingen) in de achtertuin moet beperkt blijven tot maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin. Met de oppervlakte van de achtertuin wordt de kleinste van volgende twee oppervlakten bedoeld: * de oppervlakte van de zone tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en achterliggende perceelsgrens. * de oppervlakte tussen achtergevel en een denkbeeldige lijn die evenwijdige is met de as van de voorgelegen weg en die zich op 50 meter vanuit de rooilijn bevindt. §2. De aanleg van alle verhardingen moet zodanig gebeuren dat het opgevangen hemelwater ter plaatse (op het eigen perceel) infiltreert in de bodem. Dit kan door: - gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, - opgevangen hemelwater af te voeren naar infiltratievoorzieningen – eventueel voorafgegaan door een hemelwateropvangvoorziening in functie van nuttig hergebruik van het hemelwater – op het eigen perceel, - afvloeiing van het opgevangen hemelwater naar naastgelegen onverharde tuinstroken op het eigen perceel. Hierbij dienen alle maatregelen genomen te worden om afvloeiing (rechtstreeks of onrechtstreeks) op aanpalende eigendommen te verhinderen. - een combinatie van de drie voorgaande methoden
<i>De voorschriften en normen woonkwaliteit hebben tot doel een minimale woonkwaliteit te garanderen voor elk woontype en de mogelijke combinatie ervan. Bedoeling is om door het opleggen van een aantal minimumeisen projecten/aanvragen die enkel gericht zijn op maximalisatie en weinig of geen oog hebben voor een degelijke woonkwaliteit en/of –comfort een halt toe te roepen. Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten nog steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving, ook al voldoen die volledig aan de voorschriften van deze verordening.</i>	Normen woonkwaliteit Artikel 13 – Hoogte van woon- en verblijfslokalen Onverminderd andersluidende specifieke reglementeringen, moet de afstand tussen vloer en plafond van woon- en verblijfslokalen minimum 2,50 meter bedragen. Voor woongelegenheden kan voor beperkte woonoppervlakten (maximum 1/3 van de totale netto-verblijfsruimte) de afstand tussen vloer en plafond minder zijn dan 2,50 meter. Plaatsen waar de afstand tussen vloer en plafond minder bedraagt dan 2,50 meter worden niet mee gerekend bij de bepaling van de netto verblijfsruimte.

<i>Bij meergezinswoningen is het belangrijk dat alle verdiepingen – ook de kelder – makkelijk toegankelijk zijn. Indien fietsenstalplaatsen en/of bergingen ondergronds worden voorzien moeten deze vlot bereikbaar zijn (bv. via een ruime lift die ook plaats biedt om fietsen/afvalbakken in te plaatsen).</i> <i>Trappen mogen zich ook aan de buitenzijde van het hoofdgebouw bevinden op voorwaarde dat ze zich binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen situeren.</i>	Artikel 14 – Minimale oppervlakte De minimum effectieve netto verblijfsoppervlakte van een woongegelegenheid wordt bepaald op 60 m² voor een appartement met 1 slaapkamer. Voor een studio wordt de minimum netto verblijfsoppervlakte op 50 m² bepaald. Worden niet als netto verblijfsoppervlakte meegerekend: de oppervlakten van de horizontale (gangen en bordessen) en verticale verbindingen (trappen en liften) en de oppervlakten waarvan de hoogte niet beantwoordt aan het voorschrift van artikel 13. In een meergezinswoning mag maximum de helft van het aantal voorziene woongegelegenheden kleiner of gelijk zijn aan 60 m² netto verblijfsoppervlakte. De overige woongegelegenheden moeten minimum 75 m² netto verblijfsoppervlakte hebben. Voor assistentiewoningen gelden de minimale normen zoals voorgeschreven. Artikel 15 – buitenruimte §1. Voor elke woongegelegenheid moet verplicht een buitenruimte/terras worden voorzien. De oppervlakte van de buitenruimte/terras mag niet worden meegeteld in de netto verblijfsoppervlakte van een woongegelegenheid. §2. Bij meergezinswoningen moet voor woongegelegenheden die zich niet op het gelijkvloers bevinden een terras worden voorzien met een oppervlakte van minimum 1 m² per 10 m² netto verblijfsoppervlakte. Woongegelegenheden die zich op het gelijkvloers bevinden moeten een buitenruimte/terras hebben van minimum 25 m². Deze terrassen mogen zich niet in de voortuin bevinden. Artikel 16 – minimale lichtnormen In een ééngezinswoning, appartement of studio moeten de leefruimten en de slaapkamer(s) daglicht ontvangen. Artikel 17 – toegankelijkheid verdiepingen §1. Bij nieuwbouw van meergezinswoningen moet in elk gebouw dat 6 woongegelegenheden of meer bevat een personenlift worden voorzien. De personenlift moet toegang bieden tot alle woongegelegenheden en ondergrondse parking. §2. Woongegelegenheden op verdiepingen moeten toegankelijk zijn via een trap of lift die zich bij voorkeur in het hoofdgebouw bevindt. Trappen die zich aan de buitenzijde van het gebouw bevinden zijn eveneens toegelaten als ze dienen als toegang tot een terras of tuin. Deze trappen kunnen zich nooit in de voor- of zijtuinstrook bevinden.
---	---

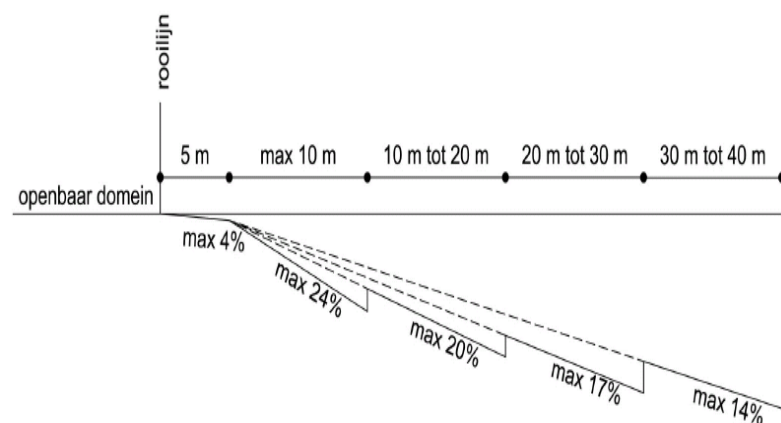
<i>De bepalingen over het aantal te voorziene autostaanplaatsen zijn van toepassing over het volledige grondgebied van de gemeente Zoersel.</i> <i>Indien er een strijdigheid bestaat tussen de bepalingen uit deze verordening en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, BPA of RUP, dan primeren de regels van de verkaveling, BPA of RUP.</i> <i>Bij de aanleg van toegangen tot autostaanplaatsen moet rekening gehouden worden met de situatie op het openbaar domein. Indien bv. het kappen van een boom op openbaar domein kan worden vermeden door de autostaanplaats en de oprit er naartoe aan de andere zijde van de woning te leggen, dan zal dit ook zo worden opgelegd. Afwijkingen op dit principe zijn enkel mogelijk mits gegronde redenen.</i> Technische voorschriften <i>Hierna worden een aantal minimale maten en andere technische normen gekoppeld aan de verplicht aan te leggen parkeerplaatsen. Hierdoor wordt getracht een optimale en veilig gebruik van de parkeerplaatsen te bekomen.</i>	Parkeerplaatsen Artikel 18 – Aanleg autostaanplaatsen §1. De autostaanplaatsen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op het bouwperceel zelf. Het openbaar domein kan niet in aanmerking worden genomen voor autostaanplaatsen ten behoeve van privé- of handelswoningen. Het aanleggen van parkeerstroken in de voortuinstrook is, met uitzondering van bezoekersparkeerplaatsen bij meergezinswoningen of een extra autostaanplaats bij ééngezinwoningen, niet toegestaan. Deze strook moet worden aangelegd volgens de principes vermeld in artikel 12 §1. Bij meergezinswoningen die 6 of meer woongelegenheden tellen moeten parkeerplaatsen voor bewoners steeds ondergronds voorzien worden en via een personenlift toegankelijk zijn. §2. Alle autostaanplaatsen moeten bij voorkeur langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg of een weg met openbaar karakter uitmonden. Bij de inplanting van de noodzakelijke toegangen tot de autostaanplaatsen moet rekening gehouden worden met de aanwezige autostaanplaatsen, aanplantingen, straatmeubilair enz. op het openbaar domein. Bij de inrichting moet ervoor gezorgd worden dat zoveel mogelijk autostaanplaatsen op de openbare weg en/of het openbaar domein behouden blijven. Slechts in uitzonderlijke gevallen en mits de nodige motivering kan hiervan afgeweken worden. §3. Elke autostaanplaats – met uitzondering van autostaanplaatsen bij eengezinwoningen of bij meergezinswoningen indien meerdere autostaanplaatsen eigendom zijn van of gehuurd worden door eenzelfde gezin - moet kunnen worden ingenomen en verlaten, zonder dat het nodig is een andere auto te verplaatsen. Autostaanplaatsen ingericht in woongebouwen, moeten (onafhankelijk) geventileerd worden. Artikel 19 – Afmetingen autostaanplaatsen §1. De autostaanplaats moet minimaal de volgende afmetingen hebben: - voor gesloten autostaanplaatsen : 5,00 meter x 2,75 meter - voor autostaanplaatsen in overdekte ruimten: 4,50 meter x 2,25 meter - voor autostaanplaatsen in open lucht: 4,50 meter x 2,50 meter - voor autostaanplaatsen voor anders validen: 6 meter x 3 meter met een uitstapzone van 1 meter.
--	--



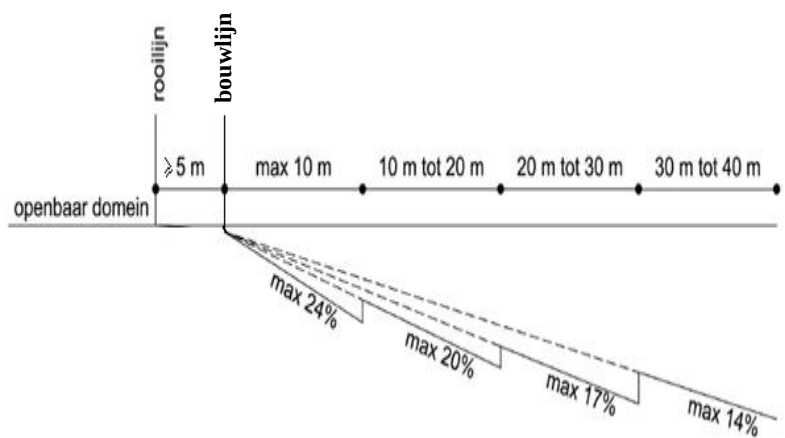
§2. De in- en uitritten naar parkeerplaatsen moeten minimaal volgende afmetingen hebben :

- 6 meter indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
- 5 meter indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
- 4 meter indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
- 3,50 meter indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
- 3 meter indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 0° bedraagt

Schematische voorstelling indien de rooilijn samenvalt met de bouwlijn:



Schematische voorstelling met voortuinstrook dieper dan 5 meter:



§3. Maximale hellingsgraad en lengte hellende in- en uitritten

- hellingen tussen de rooilijn en de bouwlijn (voortuinstrook): niet toegelaten;
- hellingsgraad van maximum 4% over de eerste 5 meter te meten vanaf de rooilijn
- hellingsgraad van maximum 24 % indien de lengte van de hellingbaan maximum 10 m bedraagt;
- hellingsgraad maximum 20 % indien de lengte van de hellingbaan 10 tot 20 m bedraagt;
- hellingsgraad maximum 17 % indien de lengte van de hellingbaan 20 tot 30 m bedraagt;

Voor de verschillende woonvormen (een- en meergezinswoningen) wordt ingeschat wat de parkeerbehoefte is of kan zijn.

Deze ingeschatte parkeerbehoefte wordt doorvertaald naar een minimum aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de beschreven functies. De opgegeven aantallen dienen steeds als absoluut minimum gezien te worden.

Door een minimum aanbod aan parkeerplaatsen te koppelen aan de stedenbouwkundige vergunning, wordt getracht de parkeerdruk die uitgaat van bouwprojecten te verminderen of te minimaliseren.

In de opgelegde aantallen wordt onder een tweede slaapkamer elke kamer (anders dan woonkamer, keuken of badkamer) verstaan met een oppervlakte van 7 m² of groter.

Het is niet enkel van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien voor de bewoners van meergezinswoningen maar ook voor eventuele bezoekers. Een voorbeeld van berekening voor een meergezinswoning met 6 woongelegenheden waarvan 2 met een eenpersoonskamer en 4 met 2 slaapkamers of meer :

*- minimum aantal verplichte parkeerplaatsen : 2×1 en $4 \times 1,5 = 8$ parkeerplaatsen
- per 4 woongelegenheden minimum 1 parkeerplaats voor bezoekers = 2 parkeerplaatsen*

=> totaal min. 8 parkeerplaatsen waarvan 2 voor bezoekers

Parkeerplaatsen moeten steeds deel blijven uitmaken van de woningen waaraan ze verbonden zijn. Ze kunnen niet verkocht worden aan derden.

Artikel 20 – Aantal te voorziene autostaanplaatsen

§1. Voor meergezinswoningen – zowel nieuwbouw als woningen die herbouwd en/of grondig verbouwd worden (aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor minder dan 60 % behouden worden) – moet minimum het volgende aantal autostaanplaatsen worden voorzien :

- woongelegenheden met 1 slaapkamer : 1 autostaanplaats/woongelegheden

- woongelegenheden met 2 slaapkamers of meer : 1,5 autostaanplaats/woongelegheden

Indien het aantal te voorziene autostaanplaatsen niet op een geheel getal uitkomt, moet dit aantal worden afgerond naar het eerstvolgend hoger geheel getal.

§2. Bij projecten waarbij de initiatiefnemer bereid is om 1/3 van het aantal woongelegenheden te realiseren als sociale woningen (verkoop aan een sociale huisvestingsmaatschappij of verhuur voor lange termijn aan een sociaal verhuurkantoor), wordt de norm gehanteerd van 1 parkeerplaats per woongelegheden.

§3. Voor meergezinswoningen moet per 4 woongelegenheden ook 1 autostaanplaats voor bezoekers worden voorzien, te voegen bij de gemene delen van het gebouw. De autostaanplaatsen voor bezoekers worden waar mogelijk bovengronds voorzien en vereisen een vlotte toegankelijkheid. Afwijkingen zijn enkel mogelijk mits de nodige motivering. Deze autostaanplaatsen komen niet in surplus op het minimum aantal te voorziene parkeerplaatsen.

Wel moet er steeds minimum 1 autostaanplaats per woongelegheden behouden blijven.

§4. Voor vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen geldt bij nieuwbouw of herbouw en waar mogelijk ook bij verbouwing een basisnorm van 2 autostaanplaatsen per woongelegheden. Deze autostaanplaatsen, waarvan zich minstens 1 autostaanplaats in een bouwstrook bevindt, moeten zich op het eigen terrein bevinden.

§5. Het opgelegde aantal te voorziene autostaanplaatsen maakt blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of verkavelingsvergunning. Dit betekent dat het vereiste aantal autostaanplaatsen steeds aanwezig moet blijven; dat deze geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders mogen gebruikt worden en dat ze moeten beschikbaar zijn of blijven voor de wooneenheden waaraan ze zijn toegewezen en er niet van afgezonderd worden.

§6. Van de normen bepaald in §1 t/m §4 kan enkel op gemotiveerd verzoek een afwijking worden bekomen (bv. in het kader van een project rond deelwagens).

<i>Het opleggen van minimale aantallen voor fietsstalplaatsen wordt in eerste instantie ingegeven van uit een bezorgheid om het woon- en gebruikscomfort voor de toekomstige bewoners te verhogen. Bovendien kan het voorzien van voldoende fietsenberging bij bepaalde woonprojecten het fietsgebruik van de bewoners bevorderen. Tenslotte zal door de voorziene fietsstalplaatsen ook de inname van het openbaar domien door gestalde fietsen beperkter blijven.</i> <i>Het is de bedoeling dat voor elke bewoner minimum 1 fietsstalplaats wordt voorzien. Bij een appartement met 1 slaapkamer wordt uitgegaan van maximum twee bewoners en moeten bijgevolg 2 fietsstalplaatsen worden voorzien. Voor elke extra kamer wordt het aantal met 1 fietsstalplaats verhoogd. Een appartement met bv. 3 slaapkamers vereist dan minimum 4 fietsstalplaatsen.</i>	Fietsstalplaatsen Artikel 21 – Aanleg fietsstalplaatsen bij meergezinswoningen De fietsstalplaatsen moeten gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf de openbare weg en moeten bij voorkeur ingeplant worden op het gelijkvloers. Fietsstalplaatsen op kelderniveau zijn enkel mogelijk indien deze plaatsen vlot in- en uitrijdbaar zijn. Fietsstalplaatsen mogen deel uitmaken van dezelfde ruimte als parkeerplaatsen op voorwaarde dat alle minimale afmetingen worden gerespecteerd. Artikel 22 – Afmetingen Per fiets moet een minimum plaats van 1,75 meter x 0,75 meter worden voorzien. Artikel 23 – Aantal §1. Voor meergezinswoningen - zowel nieuwbouw als woningen die herbouwd en/of grondig verbouwd worden – moet minimum het volgende aantal fietsstalplaatsen per woongelegenheid worden voorzien : - studio's en appartementen met 1 slaapkamer : minimum 2 fietsstalplaatsen - bij elke extra slaapkamer : minimum 1 fietsstalplaats extra Bij meergezinswoningen kunnen deze worden ondergebracht in een gezamenlijke ruimte.
<i>Het opleggen van minimale ruimten voor huishoudelijk afval wordt in eerste instantie ingegeven van uit een bezorgheid om het woon- en gebruikscomfort voor de toekomstige bewoners te verhogen.</i> <i>De berg ruimten voor afval kunnen individueel (bv. aparte berg ruimte of deel uitmakend van een grotere individuele berg ruimte) of gezamenlijk worden voorzien.</i>	Ruimte voor huishoudelijk afval Artikel 24 Bij meergezinswoningen moet er voor elke woongelegenheid in of buiten het gebouw op eigen perceel ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijke afvalstoffen. Deze ruimte moet worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffend gebouw is gesitueerd . Deze ruimte kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. Deze ruimtes kunnen zich op het gelijkvloers bevinden of – indien er een lift aanwezig is – op de kelderverdieping.

<i>Zoersel wil haar karakter van groene gemeente zo optimaal mogelijk behouden. Het kappen van bomen kan enkel om gegronde reden en mits het bekomen van een kapvergunning. Afhankelijk van de soort en het aantal te kappen bomen kan er een heraanplanting met één of meerdere bomen worden opgelegd.</i> <i>Hedendaagse schuren, stallingen e.d. hebben vaak een grootschalig karakter wat op zich logisch en motiveerbaar kan zijn. Vaak zijn zulke gebouwen echter minder inpasbaar in hun omgeving, vaak een open ruimte. Om die reden worden een aantal voorschriften opgelegd die moeten zorgen voor een betere landschappelijke inpassing van deze gebouwen.</i> <i>Bij een perceel van 1200 m² zal in totaal min. een oppervlakte van 240 m² moeten aangeplant worden/blijven met hoogstammige bomen of streekeigen groen.</i> <i>Indien van een bebost perceel van 1200 m² slechts 900 m² wordt ontbost en 300 m² hoogstammig groen wordt behouden, dan wordt daar dus geen extra aanplanting opgelegd omdat er de facto nog meer dan 20 % van de perceelsoppervlakte met hoogstammig groen over blijft. Indien in een later stadium ook de resterende 300 m² wordt gekapt, dan zal wel de heraanplanting tot min. 20 % van de perceelsoppervlakte met hoogstammige inlandse bomen of streekeigen groen worden opgelegd.</i>	Groenaanleg Artikel 25 - Aanplantingen § 1. Hangars, schuren, werkplaatsen, stallingen, bergplaatsen, opslagplaatsen en soortgelijke constructies die worden opgericht of heropgericht in of grenzen aan percelen in agrarisch gebied in de ruime betekenis van het woord, bosgebied of natuurgebied moeten afgeschermd worden met een groenscherm, bestaande uit streekeigen boom- en struiksoorten. § 2. Voor bouwpercelen gelegen in alle woon- en woonparkgebieden waarbij ingevolge een door de bevoegde instantie goedgekeurd compensatievoorstel tot ontbossing, meer dan 800 m² wordt ontbost zal bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning – los van die compensatie – een heraanplanting met hoogstammige inlandse bomen of streekeigen groen worden opgelegd à rato van volgende normen : - percelen in woonparkgebied : volledige heraanplanting van perceelsoppervlakte met uitzondering van de oppervlakte voorzien voor de maximale bebouwing van 250 m², de aanleg van toegangen en opritten en de tuinzone (max. 10 % van de totale perceelsoppervlakte); - percelen in alle andere woongebieden : - percelen tot 1200 m² : minimum 20 % van de totale perceelsoppervlakte - percelen tot 2000 m² : minimum 40 % van de totale perceelsoppervlakte - percelen boven 2000 m² : minimum 50 % van de totale perceelsoppervlakte §3. Voor percelen gelegen in zones voor verblijfsrecreatie geldt dat ongeacht de ontboste oppervlakte 60 % van de perceelsoppervlakte moet heraangeplant worden met hoogstammige inlandse bomen of streekeigen groen.
---	---

<i>Ophogingen op (een deel van) een kavel kunnen worden toegestaan om tot een volwaardige aanvulling tot aan het nulpeil van het hoofdgebouw of een aanpalende weg te komen. Overdreven ophogingen zijn niet wenselijk omwille van hun impact op de bodem, de waterhuishouding of het landschap.</i> <i>De voorschriften hebben tot doel om terreinophogingen op een aanvaardbare wijze te laten aansluiten op aanpalende percelen of op het openbaar domein.</i> <i>Voor de agrarische gebieden wordt een onderscheid gemaakt tussen de gewone agrarische gebieden enerzijds en landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarische gebied met ecologische waarde anderzijds.</i> <i>Ophogingen die kaderen in het louter wegwerken van grondoverschot (bv. naar aanleiding van graafwerken voor het realiseren van meergezinswoningen) worden niet toegelaten.</i>	Reliëfwijzigingen Artikel 26 §1. In woongebieden en agrarische gebieden - met uitzondering van de landschappelijk waardevol agrarische gebieden en de agrarische gebieden met ecologische waarde - worden reliëfwijzigingen tot maximum 10 centimeter zonder vergunning toegestaan. Voor reliëfwijzigingen met meer dan 10 centimeter moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Bij het aanvraagdossier moet een door een erkende landmeter uitgevoerde hoogtemeting van het eigen terrein en de aangrenzende terreinen worden toegevoegd. §2. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen in agrarisch kunnen enkel in functie van de verbetering van het agrarisch gebruik. §3. Bij afzonderlijke opeenvolgende reliëfwijzigingen die leiden tot een totale ophoging van meer dan 10 centimeter, moet vanaf het moment dat de reliëfwijzigingen in totaal 10 centimeter overschrijden, steeds een vergunning worden aangevraagd. §4. In gebieden andere dan woongebieden en agrarische gebieden, is voor elke reliëfwijziging een stedenbouwkundige vergunning vereist. Bij het aanvraagdossier moet een door een erkende landmeter uitgevoerde hoogtemeting van het eigen terrein en de aangrenzende terreinen worden toegevoegd. §5. Een reliëfwijziging kan niet worden toegestaan indien de waterhuishouding of de ruimtelijke context dit niet toelaat. §6. Een reliëfwijziging moet geleidelijk afhellen tot op het natuurlijke peil van de grond op 30 centimeter van elke perceelsgrens en op 30 centimeter van de rooilijn. Reliëfwijzigingen kunnen eventueel tot tegen de perceelsgrens worden toegestaan mits akkoord van de aanpalende eigenaars of indien het aanpalende terrein reeds tot op een vergelijkbaar niveau is opgehoogd of zal worden opgehoogd.
---	--

<i>Bermen behoren tot het openbaar domein en moeten in het kader van o.m. mogelijke werken aan nutsvoorzieningen, verkeersveiligheid en om milieredenen waterdoorlatend zijn en vrij blijven van elke vorm van obstakels.</i>	Bermen Artikel 27 §1. Bermen kunnen enkel worden verhard over de oppervlakte die noodzakelijk is voor het voorzien van de nodige toegangen en/of opritten. Het overige deel van de berm wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen, gras of een lage bodembedekker. Klinker-, beton- en asfaltverhardingen zijn verboden. §2. Bermen moeten steeds gevrijwaard worden van alle mogelijke obstakels (paaltjes, kasseien, stenen, balken...).
<i>Handelszaken, zelfstandigen en vrije beroepen moet in de mogelijkheid zijn om hun activiteiten kenbaar te maken. Omdat de ruimtelijke en visuele impact van reclame- en uithangborden en publiciteitsdragers binnen de perken zouden blijven worden een aantal beperkingen opgelegd voor het plaatsen van publiciteitsinrichtingen.</i>	Publiciteitsinrichtingen Artikel 28 - Algemene bepalingen §1. In de ruimtelijk kwetsbare gebieden of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument, is het plaatsen van reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers niet toegelaten, met uitzondering van de vrijstellingen opgenomen in het Vrijstellingenbesluit. §2. Reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers worden niet toegestaan ingeval de zichtbaarheid en de functie van verkeerslichten, wegwijzers, straatnaamborden of om het even welk voorwerp van openbaar nut wordt belemmerd. §3. Reclame is niet toegestaan op verwaarloosde en/of verkrotte gebouwen. §4. Reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van woningen zeer nauwkeurig afgewogen moeten worden. Daarnaast moeten reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers zich op een kwaliteitsvolle manier inpassen in het architecturale geheel van de gevel, de straatwand en de wijk en moeten ze een duidelijk herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht. Artikel 29 – Voorwaarden §1. Reclameborden kunnen enkel worden aangebracht binnen de bebouwde kom van de drie deelgemeenten van Zoersel. Die beperking geldt niet voor uithangborden. §2. Het plaatsen van reclame- en uithangborden op de daken is verboden.

<i>De wijze waarop gebouwd en gewoond wordt is constant in evolutie. Vernieuwende projecten (zoals bv. cohousing) of sociale projecten kunnen een beoordeling op maat vereisen waarbij een afwijking van de vastgestelde parkeernormen of de grootte van woongelegenheden aangewezen kan zijn.</i>	§3. Voor reclame aangebracht op de gevel van een gebouw is maximaal 1 aanplakbord toegelaten. Het aanplakbord moet vlak tegen de gevel worden geplaatst om minimum 1 m van de zijgevel. De oppervlakte van het vlak bord is beperkt tot 4 m². §4. Er mag maximaal 1 uithangbord per gevel van een gebouw worden aangebracht. Een uithangbord kan haaks of vlak worden aangebracht op minimum 1 meter van de zijgevel. De oppervlakte van een haaks bord is beperkt tot 1 m². Voor een vlak bord geldt een beperking van 4 m². §5. Per perceel kan maximum 1 vrijstaande publiciteitsdrager worden geplaatst. De hoogte van een publiciteitsdrager is beperkt tot 4 meter. De oppervlakte mag maximum 6 m² bedragen. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen moet steeds een minimumafstand van 3 meter bewaard blijven. De vrijstaande drager moet minimum 1 meter van de rooilijn verwijderd blijven. §6. Alle reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers moeten op een blijvend stabiele wijze worden geplaatst. Zij moeten zorgvuldig worden onderhouden om de veiligheid ervan te verzekeren. §7. Bij het beëindigen van de bedrijvigheid of activiteit waarvoor de publiciteitsinrichtingen werden geplaatst, dienen binnen een termijn van drie maanden alle reclame, uithangborden en vrijstaande publiciteitsdragers te worden verwijderd. Afwijkingen Artikel 30 Voor innovatieve projecten en projecten van sociaal en begeleid wonen kan mits de nodige motivering een afwijking van artikel 14, laatste lid, voor wat betreft de verhouding tussen kleinere en grotere appartementen, artikel 18 voor wat betreft de plaats van de aan te leggen autostaanplaatsen en van artikel 20 §1 voor wat betreft het aantal te voorziene autostaanplaatsen, worden gevraagd.
---	---