



DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

WOONPARKEN

INHOUD

VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN	5
DE VERORDENING IN HET KORT	6
UITGANGSPUNT VOOR DE VERORDENING	8
ZONE VOOR BOS	8
ZONE VOOR HOOGSTAMMIG GROEN	9
BEBOUWBAAR GEDEELTE: BOUWLAGEN	10
BOMEN KAPPEN EN COMPENSATIE	10
HANDHAVINGSCEL	11
ZELF BOMEN PLANTEN	11
WOONPARKEN: AFBAKENING	12
NUTTIGE WEBSITES	14
LIJST INHEEMSE SOORTEN	14
HULP BIJ BOSBEHEER	14

VERORDENING WOONPARKGEBIEDEN

Er geldt in Rotselaar een verordening 'woonparkgebieden'. Met deze verordening wordt het groene en bosrijke karakter van de Heikantberg en Middelberg gegarandeerd, door strengere regels op te leggen.

Een woonpark is een gebied dat bestemd is voor wonen in een rustig en groen karakter. Rotselaar beschikt over twee grote woonparkgebieden: de Heikantberg en de Middelberg.

Om het kenmerkende groen van deze zones te behouden, worden er strengere regels opgelegd bij stedenbouwkundige omgevingsvergunningen. Eigenaars moeten nog kunnen bouwen, maar met respect voor het bosrijke karakter van deze woonparkgebieden.

Het streefdoel van deze verordening is om de open ruimte en het groene karakter van de woonparkgebieden te bewaren en te versterken.

De volledige inhoud van de verordening woonparken vind je op de website www.rotselaar.be/stedenbouwkundige-verordeningen



DE VERORDENING IN HET KORT

Minimale perceeloppervlakte

Voor het **verkavelen** van gronden is de minimale perceeloppervlakte 20 are. De gemiddelde kavelbreedte aan de straatzijde (grenzend aan de straat) is minimaal 25 meter, met een minimum van 20 meter per kavel.

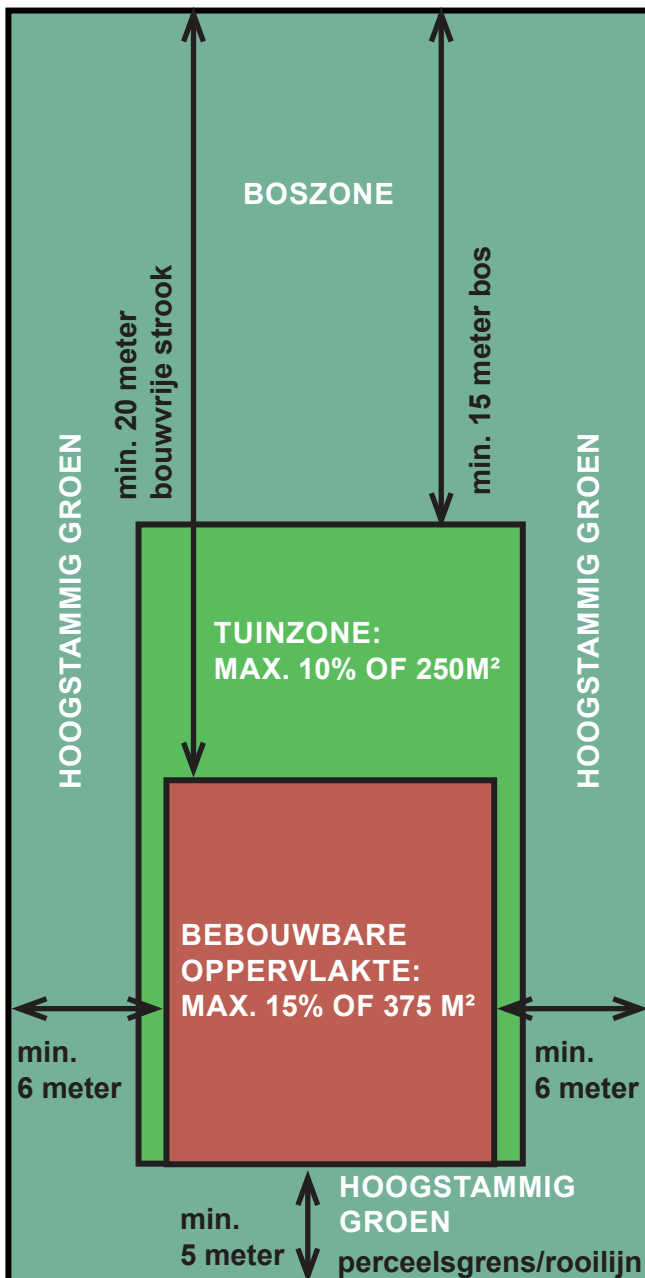
De minimale perceeloppervlakte om te kunnen **bouwen** op bestaande onbebouwde percelen is 10 are (minimale perceelsdiepte van 35 meter en perceelsbreedte van 20 meter aan straatzijde, grenzend aan de straat), om voldoende open ruimte en boszone te kunnen behouden.

Langs beide zijanten van het perceel is er een bouwvrije strook van minstens 6 meter noodzakelijk en achteraan een strook van minstens 20 meter, waarvan minimaal 15 meter bos. Er mag alleen gebouwd worden op percelen die nu al aan een uitgeruste weg liggen.

Vier zones

In de verordening woonparken wordt elk perceel opgedeeld in 4 zones.

- **Bebouwbare oppervlakte:** alle constructies en verhardingen moeten gecentraliseerd zijn. In totaal mag maximaal 15% van de perceeloppervlakte ingenomen worden (maximaal 375 m²). Dit omvat:
 - Alle overdekte en niet-overdekte constructies en verhardingen (uitgezonderd de oprit en noodzakelijke toegang). Geen losstaande bijgebouwen toegelaten.
 - Parkeerplaatsen, terras, siervijver, zwembad, noodzakelijke reliëfwijzigingen.
- **Tuinzone:** maximaal 10% van de perceelsoppervlakte (maximaal 250 m²): tuin, grasperken, speelruimten, ...
- **Zone voor bos:** de minimumafmetingen voor bos zijn 15 meter x 15 meter, om de ecologische bosfunctie te kunnen behouden. Het bosdecreet is van toepassing op deze zone. Een perceel moet achteraan over een minimum van 15 meter diepe boszone beschikken.
- **Zone voor hoogstammig groen:** zone voor hoogstammige bomen die geen bos is. Er staat minstens één boom per 10 m² én de bedekkingsgraad (kroon projecties) is 50% langs alle zijden van het perceel. Indien er onvoldoende bomen staan, moet deze zone aangevuld worden met nieuwe bomen: inheems standplaatsgeschikt hoogstammig loofhout (plantmaat 10/12).



UITGANGSPUNT VOOR DE VERORDENING

Het startpunt voor de meeste onbebouwde percelen in woonparkgebied is volledig 'zone voor bos'. Met een omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van een woning of een verkaveling zullen de andere zones vastgelegd worden.

Een **verkaveling** blijft een administratieve indeling waarbij er geen bomen kunnen geveld worden. Er moet hiervoor eerst een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de **bouw van een woning** kan ook een vergunning worden verleend om bomen te vellen. Dit betreft steeds slechts een minimaal aantal bomen in functie van de bouw van de woning (werfzone) en de oprit. Door de keuze van de gemeente om constructies en verhardingen te centraliseren in 'bebouwbare oppervlakte', blijft de ingenomen bouwruimte minimaal en de ruimte voor bomen maximaal behouden.

Door de keuze van **minimumafmetingen voor percelen** (breedte aan straatzijde, oppervlakte) en de oppervlaktebeperkingen voor de 'tuinzone' en de 'bebouwbare oppervlakte' blijft er meer ruimte voor de 'zone voor bos' en de 'zone voor hoogstammig groen' op een perceel. Zo wordt het groene karakter van het woonparkgebied gegarandeerd.

ZONE VOOR BOS

In deze zone blijft het '**bosdecreet**' van toepassing. Een boszone moet **minstens een oppervlakte van 15 x 15 meter** hebben om een ecologische bosfunctie te kunnen behouden. Het spreekt voor zich dat deze zone maximaal moet behouden worden op het perceel. In de verordening wordt een minimale boszone van 15 meter diep achteraan op elk perceel opgelegd.

Voor wijzigingen in deze zone (bosbouwkundige maatregelen) moet steeds vooraf een **kapmachtiging** verkregen worden bij het Agentschap voor Natuur en Bos. Voor de kapmachtigingsaanvraag kan je je gratis laten bijstaan door De Bosgroep Vlaams-Brabant (zie contactgegevens achteraan).

De nieuwe afbakening 'zone voor bos' wordt vastgelegd door het Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos (niet door de gemeente) via het compensatieformulier en de bijhorende omgevingsvergunning.

Een bos bestaat niet alleen uit bomen. In bos is het ook verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de **bodem, de strooisel- en kruidlaag** toe te brengen. Niet toegestaan in bos: 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.

Langs de verschillende boszones moeten **dieren zich kunnen verplaatsen**. Hierdoor zijn er specifieke bepalingen voor **afsluitingen** in deze zone. In de zone voor bos kunnen uitsluitend palen met twee gladde draden geplaatst worden, ofwel een gaasdraad van maximum 1,10 meter (om de passage reëen mogelijk te maken) waarbij minstens de twee onderste maasvakken een minimum maaswijdte van 15 cm hebben en/of een inheemse haag van maximum 1,80 meter (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 het bewegen van dieren niet te verhinderen.

Meer info over bos: www.natuurenbos.be/bomenkappen

ZONE VOOR HOOGSTAMMIG GROEN

Op een perceel kunnen, door de bouw van een woning, zones ontstaan die niet meer als bos beschouwd kunnen worden. Bijvoorbeeld, doordat een aaneengesloten zone kleiner is dan 15 x 15 meter of door een gebruik van de zone dat niet verenigbaar is met de ecologische bosfunctie.

De omgevingsvergunning legt enerzijds de boszone en anderzijds de zone voor hoogstammig groen vast. Doordat de vroegere boszone deels wordt omgevormd tot een zone voor hoogstammig groen, moet de eigenaar dit compenseren via boscompensatie van het Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos. De afbakening van de 'boszone' en de nieuwe 'zone voor hoogstammig groen' wordt vastgelegd door het Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos en dus niet door de gemeente.

Let op, in de omgevingsvergunningsaanvraag legt de gemeente op dat ook in de zone voor hoogstammig groen een maximaal aantal bomen bewaard moet worden en/of heraangeplant moet worden.

- Criterium 1: minstens 1 boom per 10 vierkante meter van deze zone.
- Criterium 2: kroonprojecties volwassen bomen minstens 50% van deze zone.

Indien deze twee cumulatieve criteria niet gehaald worden, zal de eigenaar extra hoogstammige bomen moeten aanplanten.

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 12 cm op 1 meter stamhoogte.

Waarom 1 boom per 10 m²? Oudere bomen zijn beter vertakt en hebben een vollere kroon. Bomen met stamomtrek van 10 tot 12 cm zijn tussen de 3 en 3,5 meter hoog. Hierdoor gaan ze sneller uitgroeien tot volwaardige bomen. Door 1 boom per 10 m² te planten, is er voldoende ruimte om een mooie rechte groeiwijze te promoten met een redelijk brede kroonontwikkeling.

De bestaande bomen moeten ook in de zone voor hoogstammig groen maximaal gehouden worden. Dit wordt aangeduid in de omgevingsvergunning. In de zone voor hoogstammig groen kan ook de werfzone worden ingericht. De bouwheer moet een minimale werfzone afbakenen die hij nodig heeft voor de bouw van de woning. Na de bouw moet de zone voor hoogstammig groen ook aangevuld worden met hoogstammige bomen. Al deze elementen moeten opgenomen worden in de omgevingsvergunningsaanvraag.

BEBOUWBAAR GEDEELTE: BOUWLAGEN

De woning mag maximaal een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een dakverdieping bevatten boven de laagste zichtbare horizontale gevellijn. Indien er een volledige ondergrondse kelderverdieping voorzien wordt, valt ofwel de dakverdieping weg ofwel de eerste verdieping. De kelderverdieping is uitsluitend van binnenuit toegankelijk. Indien er een dakverdieping voorzien wordt, bestaat deze uit een zadeldak met een maximale dakhelling van 45 graden. De vrije hoogte tussen twee vloerplaten bedraagt maximaal drie meter.

BOMEN KAPPEN EN COMPENSATIE

In woonparkgebied zoals de Heikantberg en de Middelberg is ALTIJD een vergunning nodig voor het kappen van bomen.

- In de boszone:
 - bosbeheer/vellen van bomen: kapmachtiging via Agentschap voor Natuur en Bos.
 - ontbossing: omgevingsvergunning met boscompensatie.
- Alle andere zones: omgevingsvergunning voor het vellen van een of meerdere bomen.

Een omgevingsvergunning kun je digitaal via het Omgevingsloket aanvragen en wordt behandeld door het lokaal bestuur. Een kapmatchtiging vraag je aan bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

HANDHAVINGSCHEL

Sinds begin 2020 zorgt de gemeentelijke handhavingscel voor een effectieve controle op de naleving van de stedenbouwkundige regels en de omgevingsvergunningen. In het handhavingsplan van de handhavingscel zijn het actief en gecontroleerd behoud van het groen, de controle op illegale boomkap en de verplichte heraanplanting van nieuwe bomen de grote prioriteiten. Stedenbouwkundige overtredingen leiden tot herstel of effectieve sancties.

Met de aanpassing van de nieuwe verordening woonparkgebieden versterken we de regels om te bouwen. Samen met de versterkte controle op de naleving van de bouwregels garanderen we dat ook in de toekomst het groene karakter van de Heikantberg en Middelberg in Rotselaar bewaard blijven.

Sancties kunnen ook opgelegd worden met terugwerkende kracht, het is belangrijk om dus zeker aan de verplichte herbeplanting te voldoen. Het illegaal kappen van bomen of het niet naleven van de verordening wordt streng gecontroleerd. Dit is een prioriteit in het gemeentelijk handhavingsplan.

Wie zelf een overtreding wil melden, kan contact opnemen met de handhavingscel via handhaving@rotselaar.be of 016 61 63 11.

ZELF BOMEN PLANTEN

Een woonparkgebied kan alleen maar een rustig en groen karakter hebben als iedereen hieraan meewerkt. Laat daarom zo veel mogelijk bomen staan en plant ook op jouw perceel nieuwe bomen aan, ook als het niet verplicht is. Zo garanderen we ook in de toekomst de eigenheid van de groene woonparken Heikantberg en Middelberg. Zo draag je zelf actief bij aan een groene en leefbare buurt.

Elk jaar doet de gemeente mee aan de actie 'Behaag je tuin' een samenaankoop waarbij je aan een voordelige prijs kwalitatief plantgoed kunt kopen. We hopen je hiermee te stimuleren om ook zelf een bijdrage te leveren aan het versterken van het groene karakter van de woonparken. Achterin deze brochure vind je nuttige info en contactgegevens om je te helpen bij het aanplanten van bomen.

WOONPARKEN: AFBAKENING

Wat is een woonparkgebied?

Een woonpark is specifiek ingekleurd op de gewestplannen en is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard, gericht op het rustig verblijven in een homogeen, voor het wonen bestemd gebied, in het groen.

Waar liggen de woonparken?

In Rotselaar zijn de Heikantberg en Middelberg grotendeels ingevuld als woonpark (donkergrijze zones op de kaart). Een overzicht van de straten die (deels) in woonparkgebied liggen, vind je op de pagina hiernaast. Als je nog vragen hebt over de exacte afbakening, kun je contact opnemen met de dienst Omgeving van Rotselaar (omgeving@rotselaar.be of 016 61 63 11) of bekijk zelf de digitale kaart via het Geografisch portaal (Geopunt) via de website <https://www.geopunt.be>. Selecteer aan de linkerkant 'gewestplan' en vul de straat en gemeente in bovenaan in de zoekbalk.



Heikantberg

Acacialaan
Berkenlaan
Bessenlaan
Beukenlaan
Bosbessenlaan
Bremstraat
Dennenlaan
Eekhoornlaan
Eikenlaan
Elzendreef
Erikalaan
Esdreef
Galgenstraat (deel)
Heirbaan (deel)
Hertshaag
Holleweg
Kastanjedreef
Kwikstaartweg (deel)
Merellaan
Olmendeef
Populierenlaan
Regastraat (deel)
Steenweg op Gelrode (straatzijde Heikantberg)
Vijverstraat
Wandeldreef
Wilgenlaan

Middelberg

Beatrijslaan
Bert Leysenlaan
Echostraat
Galgenstraat (deel)
Korte Bermstraat
Kruisboogstraat (deel)
Panoramalaan
Paternosterstraat (deel)
Valleilaan
Zonnedauwstraat

NUTTIGE WEBSITES

WWW.BOMENWIJZER.BE

Website van het Agentschap voor Natuur en Bos en Inverde (forum voor groenexpertise) om je te helpen een doordachte en duurzame boomsoortkeuze te maken voor elke specifieke situatie. Daarbij vertrek je van de standplaats waar de boom moet komen en het eindbeeld dat je voor ogen hebt.

WWW.PLANTVANHIER.BE

Kwaliteitslabel 'Plan van Hier' wil het gebruik van kwaliteitsvol en autochtoon plantgoed uit Vlaanderen promoten. Op de website staat info over het label (in beheer door het Agentschap voor Natuur en Bos) en een ruime plantengids.

LIJST INHEEMSE SOORTEN (PLANTMAAT 10-12)

Onderstaande bomen zijn geschikt om aan te planten (plantmaat 10-12).
Laat ons samen werken aan de groene woonparken!

- Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
- Grove den (*Pinus sylvestris*)
- Zoete kers (*Prunus avium*)
- Zomereik (*Quercus robur*)
- Wintereik (*Quercus petraea*)
- Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
- Ruwe berk (*Betula pendula*)
- Zachte berk (*Betula pubescens*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Zomerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Grauwe abeel (*Populus canescens*)
- Trilpopulier (*Populus Tremula*)

HULP BIJ BOSBEHEER

DE BOSGROEP VLAAMS-BRABANT

In Vlaanderen kan elke bouseigenaar beroep doen op de diensten van de Bosgroep. Het lidmaatschap is gratis, deelname is altijd vrijblijvend en de eigenaar behoudt het volledige zeggenschap over zijn/haar eigendom. De

Bosgroep is een neutrale partner die advies op maat geeft en beheerwerken, houtverkopen en opleidingen organiseert.

Wie graag professioneel advies op maat van zijn/haar bos wenst, kan een vrijblijvende afspraak met de Bosgroep maken via het nummer 016 26 76 00 of info@bosgroepvlaamsbrabant.be.



Lokaal bestuur Rotselaar - Provinciebaan 20, 3110 Rotselaar - 016 61 63 11 - info@rotselaar.be