

ALGEMENE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Gemeente Kortenberg

ONTWERP

8 JUNI 2018



Inhoudsopgave

1	Onderbouwing	4
1.1	Aanleiding van de verordening	4
1.2	Doel van de verordening.....	4
1.3	Een gebiedsgerichte aanpak	5
1.4	Vooroverleg met Departement Omgeving, Provincie Vlaams-Brabant, Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, de Gemeentelijke Erfgoedcommissie en de Gemeenteraad	5
1.5	De stedenbouwkundige regels van de verordening	6
2	De stedenbouwkundige regels van de verordening	6
2.1	Thema 1 : Eengezinswoningen.....	6
	§1. Toepassingsgebied.....	6
	§2. Bouworde	6
	§3. Voorgevelbouwlijn (voortuinstrook)	7
	§4. Bouwdiepte	7
	§5. Aantal bouwlagen.....	7
	§6. Dakvolume	8
	§7. Hoogte	8
	§8. Uitsprongen	8
	§9. Vrijstaande bijgebouwen	8
	§10. Onbebouwde ruimte	8
	§11. Technische installaties	9
	§12. Afwijkingen	9
2.2	Thema 2: Meergezinswoningen.....	9
	§1. Toepassingsgebied.....	9
	§2. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening	9
	§3. Projectgebonden bepalingen.....	9
	§4. Uiterlijke kenmerken	11
	§5. Woonkwaliteit	12
	§6. Afwijkingen	13
2.3	Thema 3: Parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen.....	13
	§1. Toepassing	13
	§2. Gebruikerskenmerken	13
	§3. Eengezinswoningen	14
	§4. Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden)	15
	§5. Grootschalige meergezinswoningen en gemengde woongebouwen (>3 wooneenheden)	15

§6. Inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van auto parkeren voor kleinschalige en grootschalige meergezinswoningen	16
§ 7. Afwijkingsmogelijkheid	16
§ 8. Parkeervoorzieningen voor andere functies.....	17
2.4 Thema 4: Cultuurhistorisch Erfgoed	19
§1. Toepassingsgebied.....	19
§2. Uitgangspunt & afwijkingsmogelijkheden	19
§3. Meldingen en Vergunningsplichtige Handelingen en Wijzigingen aan Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed	19
2.5 Thema 5: Opdelen van eengezinswoningen	20
3 Richtlijnen.....	20
4 Definities	21

1 Onderbouwing

1.1 Aanleiding van de verordening

De gemeente Kortenberg is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. De goede bereikbaarheid tussen Leuven en Brussel, het groene karakter en de sterke landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijke troeven die de gemeente aangenaam maken om te wonen.

De gemeente kent een historisch gegroeide verlinting van hoofdzakelijk eengezinswoningen. Door deze historische verlinting zijn handel en het voorzieningenniveau in de dorpskernen relatief laag. Vandaag wordt de handelsattractiviteit grotendeels bepaald door de steenwegen, en dan in het bijzonder de Leuvensesteenweg, die het grondgebied doorkruisen. Door de autobereikbaarheid is een verschuiving opgetreden van kerngebonden handel naar winkels langsheen de steenwegen. De mobiliteit wordt hierdoor ook moeilijker te sturen.

Door zijn strategische ligging is Kortenberg een interessante gemeente voor nieuwe ontwikkelingen en zijn er ook nog heel wat ontwikkelingsmogelijkheden. Nieuwe projecten kunnen de historische dorpenstructuur en het groene karakter van de gemeente onder druk zetten.

Om aan deze knelpunten tegemoet te komen, werd in 2015 een omgevingsanalyse opgesteld. Deze analyse had als doel om op basis van ontwerp onderzoek een ruimtelijke visie voor nieuwe ontwikkelingen op te stellen. De thema's kernversterking, landschap en mobiliteit met trage wegen stonden hierbij centraal. In deze omgevingsanalyse werden ruimtelijke principes en concepten geformuleerd die aan de ruimtelijke visie tegemoetkomen. Via deze gemeentelijke verordening worden deze principes vertaald zodat zij bij nieuwe ontwikkelingen van kracht kunnen zijn.

De gemeente kent ook heel wat cultuurhistorisch erfgoed, waaronder villa's, herenhuizen en voormalige boerderijen. De herbestemming van de grotere panden tot meerdere woningen kan te rechtvaardigen zijn in dichtere woongebieden en in functie van het behoud van waardevol bouwkundig erfgoed. Via deze verordening wordt hier ook tegemoet aangekomen.

1.2 Doel van de verordening

Voorliggende stedenbouwkundige verordening heeft als doelen:

- 1) de reglementering in verband met meergezinswoningen in de gemeente Kortenberg te verfijnen. Met meergezinswoningen worden meerdere residentiële woningen beoogd in één gebouw of op één kadastraal perceel. Met de verordening wenst de gemeente de ontwikkeling van (kleinschalige) meergezinswoningen op daarvoor geschikte locaties te stimuleren en in te perken waar deze niet optimaal gelegen zijn. De uitgangspunten voor deze locatiekeuze zijn kernversterking en de opwaardering van de dorpskernen van de gemeente door functievermenging met handel en voorzieningen.
- 2) het parkeerbeleid in de gemeente Kortenberg te regelen met als middel het opleggen van minimumparkeernormen om de toenemende druk op het openbaar domein te verminderen.
- 3) het vastleggen van een aantal vuistregels omtrent inplanting, bouwdiepte en bouwvolume van meergezins- en eengezinswoningen.
- 4) de herbestemming van de villa's, de herenhuizen en voormalige boerderijen die kenmerkend zijn voor het grondgebied. De herbestemming van deze grotere panden tot meerdere

meergezinswoningen is te rechtvaardigen in functie van het behoud van dit bouwkundig erfgoed en het voorkomen van leegstand.

1.3 Een gebiedsgerichte aanpak

De vier deelgemeentes Kortenberg, Erps-Kwerps, Meerbeek en Everberg hebben een verschillende verschijningsvorm en zorgen voor ruimtelijke contrasten wat betreft het landschap, de densiteit en de functiemenging binnen de gemeente. Daarom is het voor bepaalde verschijnings- en ordeningsprincipes niet mogelijk om aan de hand van één uniform voorschrift op een gepaste wijze in te spelen op deze diversiteit voor het hele grondgebied. De gemeente Kortenberg streeft daarom een gedifferentieerd ruimtelijk beleid na dat zal inspelen op de eigenheid van de woongebieden met als uitgangspunten kernversterking, een optimale mobiliteit en het opwaarderen van landschappelijke kwaliteiten. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

1.4 Vooroverleg met Departement Omgeving, Provincie Vlaams-Brabant, Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, de Gemeentelijke Erfgoedcommissie en de Gemeenteraad

Op 8 mei 2017 werd een ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen definitief vastgesteld door de Gemeenteraad. Op 16 juni 2017 werd een ontwerp van algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitief vastgesteld door de Gemeenteraad. De provincie maakte op beide ontwerpen meerdere opmerkingen. De provincie adviseerde echter de stedenbouwkundige regels enerzijds te beperken en te vereenvoudigen zodat deze eenduidig kunnen worden toegepast en anderzijds te differentiëren zodat rekening kan worden gehouden met specifieke situaties. Daarbij diende bij elke vergunningsaanvraag nog steeds geoordeeld te worden over de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. De veelheid van regels zou dit verhinderen en de afwijkingsmogelijkheden zouden rechtsonzekerheid teweegbrengen. Daarnaast adviseerde de provincie om de provinciale kernprincipes van kernversterking, kernverdichting en vermenging van functies in de kern beter te laten doorwerken in de verordening. Een gebiedsgerichte afweging en afbakening was hiervoor vereist.

Op datum van 27 maart 2018 werd een aangepast ontwerp gepresenteerd aan de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie Vlaams-Brabant. Dit ontwerp kwam tegemoet aan de eerder geformuleerde opmerkingen. De provincie gaf als algemene opmerking dat het nieuwe ontwerp van verordening veel leesbaarder en gestructureerder is dan de voorafgaande versie. Ook werd de algemene indeling, de opmaak en de verschillende thema's als positief beschouwd. Wat het thema van de meergezinswoningen betreft, werd de vooropgestelde communicatie en participatie met de buurtbewoners als positief ervaren. Ook de onderwerpen binnen dit thema waren volgens de deputatie goed en duidelijk gekozen en werd de locatiegebonden differentiatie van bepaalde voorschriften ondersteund. Dit ontwerp werd aangepast aan de adviezen, suggesties en bemerkingen van de Ruimtelijke Planning van de Provincie Vlaams-Brabant.

Dit aangepaste ontwerp ter bespreking voorgelegd op het college van burgemeester en schepenen van 6 april 2018 en nadien voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening op 16 april 2018, aan de Gemeentelijke Erfgoedcommissie op 18 april 2018 en aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening op 23 april 2018.

Op 17 april 2018 gaf de dienst Vergunningen van de Provincie Vlaams-Brabant nog enkele bemerkingen waarbij het essentiële element de locatiekeuze voor meergezinswoningen vormde en

de voorschriften omtrent sommige afmetingen te restrictief waren. Deze bemerkingen werden opnieuw in het ontwerp verwerkt.

1.5 De stedenbouwkundige regels van de verordening

In het tweede gedeelte van deze verordening worden de te volgen stedenbouwkundige regels van deze verordening omschreven. Deze regels en voorschriften hebben een verordende kracht en dienen dus steeds nageleefd te worden.

In navolging van het advies van de provincie werden deze regels en voorschriften opgedeeld in 5 thema's om de leesbaarheid van deze verordening voorop te stellen.

De stedenbouwkundige regels die niet weerhouden werden na het overleg, werden als richtlijnen toegevoegd achter dit hoofdstuk.

2 De stedenbouwkundige regels van de verordening

2.1 Thema 1 : Eengezinswoningen

§1. Toepassingsgebied

- De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.
- Dit thema is van toepasbaar op:
 - het oprichten van eengezinswoningen en dit voor individuele woningen al dan niet in groepswooningbouw of verkavelingen met of zonder wegenis
 - een functiewijziging met als doel de creatie van eengezinswoningen
 - het herbouwen van eengezinswoningen
 - het verbouwen van eengezinswoningen
 - het opsplitsen/opdelen van een eengezinswoning met uitzondering van zorgwonen.
- Dit thema regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen waarborgen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Indien een aanvraag hiermee in strijd wordt geacht, ook al voldoet de aanvraag aan de regels binnen dit thema, zal de vergunningverlenende overheid, steeds kunnen weigeren.

§2. Bouworde

- De bouworde is gesloten, halfopen of open, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, verkaveling onder volgende voorwaarden:
 - de bestaande bouworde van open, halfopen of gesloten bebouwing dient als volgt gerespecteerd te worden: hoofdgebouwen worden verplicht op de kavelgrens opgericht indien op het aanpalend perceel aansluiting kan worden bereikt met een wachtgevel van bestaande bebouwing in halfopen of gesloten orde, en voor zover dit gebouw niet getroffen wordt door een rooilijn;
 - de minimale gevelbreedte voor gesloten, halfopen en open bebouwing bedraagt 7,00m tenzij het een restperceel (zie definities) betreft;

- In volgende gevallen kan van deze voorwaarden afwijken worden, voor zover met de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkaveling wordt aangetoond dat hierdoor een betere ruimtelijk ordening kan worden bereikt:
 - hoekgebouwen;
 - gebouwen op ingesloten onbebouwde percelen, voor zover dit noodzaak is om op het perceel een woonbaar gebouw op te kunnen richten. Met ingesloten percelen worden percelen bedoeld waarvan de aanpalende zijkavels aan beide zijden bebouwd zijn.
- Volgende voorwaarden zijn steeds geldig:
 - private tuinen van bestaande gebouwen dienen tenminste een diepte van 10,00m te behouden, te rekenen vanaf de uiterste achtergevelbouwlijn. Indien deze tuinen minder diep zijn, dient hun bestaande diepte behouden te blijven;
 - bij nieuwe bebouwing dient de privacy naar de achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd te worden;

§3. Voorgevelbouwlijn (voortuinstrook)

- De voorgevelbouwlijn van gebouwen bedraagt minimum 6,00m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg;
- De bestaande voorgevelbouwlijnen van de aanpalende percelen dienen gevolgd te worden indien:
 - de privacy van de aanpalende percelen in het gedrang komt;
 - het wenselijk is de bestaande voorgevelbouwlijn te volgen in geval van een historisch gegroeid woonlint;

§4. Bouwdiepte

- maximum 15,00m voor het gelijkvloers (, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 10meter achter de achterste achtergevelbouwlijn
- maximum 12,00m voor de verdiepingen en het dakvolume;
- Indien het gelijkvloers en de verdieping een bouwdiepte heeft van maximaal 13,00m, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 10,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn, kan de verdieping ook een bouwdiepte hebben van maximaal 13,00m.

§5. Aantal bouwlagen

- Maximum 2 bouwlagen boven het natuurlijke maaiveld zijn toegestaan. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn,
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft;

- Indien meer dan 60% van de dragende structuur van het gebouw wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2. Een derde bouwlaag ter vervanging van het dakvolume is toegestaan voor zover deze volgens de 45°-regel teruggetrokken is t.o.v. de voorgevel- en de achtergevelbouwlijn.
- Een kelder onder het maaiveld is toegelaten. Toegangen vertrekkende vanuit de kelder naar buitenuit toe zijn niet toegelaten in de zijdelingse bouwvrijestroken van 3,00m. Indien het perceel zich bevindt in overstromingsgevoelig gebied is een externe toegang tot een ondergrondse kelder niet toegelaten.

§6. Dakvolume

- De dakvorm is vrij te kiezen.
- Hellende daken hebben een maximale dakhelling van 45°. De vergunningverlenende overheid kan bij een aanvraag tot vergunning de dakhelling reduceren in functie van ongunstige hinder-, bezonning- en privacy aspecten ten aanzien van de aanpalende percelen.
- De dakvorm en de kroonlijst moeten aansluiten op de aanpalende gebouwen. Deze aansluiting dient op een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde wijze te gebeuren.

§7. Hoogte

- De kroonlijsthoogte bedraagt vanaf het natuurlijke maaiveld maximaal 6meter50 bij een plat dak en 6meter bij een hellend dak;
- De nokhoogte bedraagt maximum 12meter in geval van hellende daken.

§8. Uitsprongen

- Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - de uitsprongen in totaal maximum 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen;
- Dakuitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - de uitsprong tenminste 0,30m verwijderd is van de voor- en achtergevelvlakken.
 - De halve hoogte van het dak blijft gevrijwaard.
 - de uitsprongen in totaal maximum 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

§9. Vrijstaande bijgebouwen

- De voorschriften in dit artikel zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurd niet-vervallen verkavelingsplan.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn slechts toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m² en voor zover de terreininname maximum 25% van de tuinzone bedraagt.

§10. Onbebouwde ruimte

- In de voortuinstroken en de tuinstroken grenzend aan het openbaar domein, mogen geen gebouwen of constructies worden opgericht, noch hoogstammige bomen worden aangeplant. De verhardingen dienen te voldoen aan de bepalingen van thema 3 “parkeer- en fietsparkeervoorzieningen” van deze verordening.

§11. Technische installaties

- Technische installaties moeten geïntegreerd worden in de architectuur van het hoofdgebouw.

§12. Afwijkingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan voor:

- de herwaardering van cultuurhistorisch erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogte en bouwdiepte in functie van de bestaande toestand, de gewenste verdichting en een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik;

2.2 Thema 2: Meergezinswoningen

§1. Toepassingsgebied

- Dit thema bepaalt de regels voor:
 - het oprichten van meergezinswoningen
 - functiewijziging met als doel de creatie van meergezinswoningen
 - het herbouwen van meergezinswoningen
 - groepswoningbouw van meergezinswoningen
- Dit thema is enkel van toepassing in woongebieden zoals aangeduid door de gewestplannen, de plannen van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en in woongebieden type 1 en type 2 zoals opgenomen in de definities.
- De voorschriften in dit thema zijn algemeen geldig, tenzij anders bepaald in een plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.
- Dit thema is niet van toepassing op zorgwonen, huisvesting in toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, tehuizen voor andersvaliden, co-housing....).

§2. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening

- Dit thema regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen waarborgen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Indien een aanvraag hiermee in strijd wordt geacht, ook al voldoet de aanvraag aan de regels binnen dit thema, zal de vergunningverlenende overheid, steeds de vergunning kunnen weigeren.
- Voor de cultuurhistorische aspecten wordt verwezen naar thema 4.

§3. Projectgebonden bepalingen

- **Duurzaam ontwerp**

- Een duurzaam ontwerp vertrekt vanuit de eigenheid van het gebied. De al aanwezig waarden in het te ontwikkelen gebied gebruiken zal efficiënter en effectiever zijn dan een tabula rasa beleid te voeren. Het vergt wel een creatieve manier van ontwerpen bij het inplannen van de kavels en wegen.
 - In dit kader zorgt de aanvrager ook voor communicatie en participatie met de buurt voor projecten vanaf 6 wooneenheden. Communicatie en participatie met de buurtbewoners bij aanvang van een project kan leiden tot meer 'gedragen projecten'. Wederzijds begrip voor de verschillende standpunten kan probleemvoorkomend werken.
 - Op beboste percelen kan er door te werken met losstaande volumes gezorgd worden voor het maximale behoud van de waardevolle bomen en het parkachtige karakter.
 - De bestaande reliëfgradiënten, groen- en waterstructuren in een gebied ook effectief integreren in toekomstige groenzones en waterbuffers binnen de ontwikkeling, zal een meerwaarde creëren en de kosten voor de aanleg en het toekomstige onderhoud reduceren. Een nieuwe ontwikkeling staat op zich ook nooit alleen, maar maakt deel uit van het omliggende en bestaande weefsel. De structuur van de nieuwe ontwikkeling dient daarop afgestemd te worden.
- **Doorwaadbaarheid van projecten**
- Voor elk project, en in het bijzonder voor binnengebieden, dient steeds de publieke toegankelijkheid ervan te worden verbeterd binnen het project zelf en tussen het aangrenzend openbaar domein.
 - Voor elk project, en in het bijzonder voor binnengebieden, dient steeds gezocht te worden naar een netwerk voor zacht verkeer door aan te sluiten op bestaande paden of door het creëren van nieuwe doorsteken. Het scheiden van zacht verkeer en gemotoriseerd verkeer in het kader van verkeersveiligheid staat voorop. Het zacht verkeer dient ook voorrang te verkrijgen bij eventuele kruisingen.
 - De vergunningverlenende overheid kan steeds maatregelen opleggen om deze publieke toegankelijkheid te versterken en te waarborgen.
- **Collectieve buitenruimte**
- Bij een project groter dan 0,5 ha, wordt minimaal 30% van het terrein voorzien als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte dient minstens vrij toegankelijk te zijn voor de bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte wordt als een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd door de initiatiefnemer. Het beheer is overdraagbaar. De overdracht dient te gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid.
 - De collectieve buitenruimte wordt ingericht als een sociale actieve groene ruimte voor spelelementen, moestuin, ...) en kan NIET ingenomen worden voor andere doeleinden zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.

§4. Uiterlijke kenmerken

▪ **Bouwhoogte**

- In woongebieden type 1: maximaal 4 bouwlagen waarbij de 4^{de} bouwlaag enkel kan binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°.
- In woongebieden type 2: maximaal 3 bouwlagen waarbij de 3^{de} bouwlaag enkel kan binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°.
- Bij de bouwhoogte moet er worden rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.

▪ **Inplantingsafstanden, gevelbreedte en bouwdiepte**

- de minimale gevelbreedte voor gesloten, halfopen en open bebouwing bedraagt 14,00m of moeten minstens 2 percelen samengevoegd worden voor de projecten in woongebied type 1.
- de minimale gevelbreedte voor gesloten, halfopen en open bebouwing bedraagt 7,00m tenzij het een restperceel (zie definities) betreft voor de projecten in woongebied type 2;
- Bij halfopen bebouwing en/of open bebouwing bedraagt de zijdelingse inplantingsafstand minimaal 3,00m. Vanaf een 4^{de} bouwlaag wordt de inplantingsafstand van het gebouw vergroot naar 5,00m.
- Indien niet op de rooilijn/grens openbaar domein wordt ingeplant, bedraagt de voortuinstrook minstens 6,00m.
- Bij de inplanting en bouwdiepte moet er worden rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.
- De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op de gelijkvloerse verdieping, maximaal 12,00m op verdiepingen, in woongebieden type 1 kan de 4^{de} bouwlaag enkel binnen het gabarit van een zadeldak onder 45° en in woongebieden type 2 kan de 3^{de} bouwlaag enkel binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°.
- Indien het gelijkvloers een bouwdiepte heeft van maximaal 13,00m, mits het behoud van een tuinzone van tenminste 10,00m achter de achterste achtergevelbouwlijn, kan de verdieping ook een bouwdiepte hebben van maximaal 13,00m, in woongebieden type 1 kan de 4^{de} bouwlaag enkel binnen het gabarit van een zadeldak onder 45° en in woongebieden type 2 kan de 3^{de} bouwlaag enkel binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°.
- De achtergevelbouwlijn dient op tenminste 10,00m van de achterste perceelsgrens verwijderd te blijven.

§5. Woonkwaliteit

▪ **Minimale uitrusting**

- Elke wooneenheid in een meergezinswoning dient minimaal te beschikken over:
 - een inkomruimte;
 - een leefruimte (zit-, eet- en kookruimte), al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
 - een slaapruiimte(n); (met uitzondering van een studio)
 - een bergruimte;
 - een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de woongegelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;
 - een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de woongegelegenheid en die niet rechtstreeks uitgeeft in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruiimte;
 - een buitenruimte.
- Een minimale netto vloeroppervlakte van 90m².
 - §1. Wanneer in een gebouw meerdere woontiteiten worden gecreëerd, mag slechts 15% van de woongegelegenheden een oppervlakte hebben van minder dan 90 m² netto vloeroppervlakte.
 - §2. De minimum netto vloeroppervlakte van een studio moet 55 vierkante meter bedragen, een woongegelegenheid met één slaapkamer 70 vierkante meter, met twee slaapkamers 90 vierkante meter en per extra slaapkamer moet er telkens 15 vierkante meter bijkomende slaapkamer.
- In overleg met de vergunningverlenende overheid moet bij elke nieuwe op te richten meergezinswoning onderzocht worden of er een ondergrondse collectief afvalstelsel kan voorzien worden.
- De vloeroppervlakte van de wooneenheid moet berekend worden inclusief de vloeroppervlakte van het inpandige terras.

▪ **Daglichttoetreding**

- De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken.

▪ **Differentiatie van de wooneenheden**

- Binnen iedere nieuwe meergezinswoning worden de wooneenheden gedifferentieerd. Hierbij dienen verschillende woontypes aantoonbaar aanwezig te zijn. Deze woontypes kunnen zich van elkaar onderscheiden op het vlak van indeling en ruimtebeleving, oppervlakte, aantal slaapkamers en toegankelijkheid.

▪ **Buitenruimtes**

- Elke wooneenheid in een meergezinswoning beschikt steeds over een functionele private buitenruimte (tuinzone/terraszone).
- De functionele terraszones hebben steeds een diepte van minimaal 1,5m.

- Terrassen dienen inpandig te zijn of half-inpandig met een maximale uitsteek van 1,50m.

§6. Afwijkingen

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan voor:

- de herwaardering van cultuurhistorisch erfgoed;
- aspecten van overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogte en bouwdiepte in functie van de bestaande toestand, de gewenste verdichting en een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik;
- het creëren van handelsruimte;

Een afwijking op voorliggende modaliteiten kan worden toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen. Met duidelijke meerwaarde wordt bedoeld:

- een verbetering van de goede plaatselijke aanleg en dit zowel inzake belevingswaarde als functioneel;
- een verbetering van de verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor alle weggebruikers;
- een verbetering of verrijking van het straatbeeld en dit door harmonie en/of contrast;
- een verbetering van het groene karakter van de omgeving en de relatie met het landschap;

2.3 Thema 3: Parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen

§1. Toepassing

Dit artikel is van toepassing op het parkeren en de inrichting van fietsparkeervoorzieningen op de private percelen van eengezinswoningen en kleinschalige en grootschalige meergezinswoningen, tenzij anders bepaald in onderstaande voorschriften.

- Dit thema regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen waarborgen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg. Indien een aanvraag hiermee in strijd wordt geacht, ook al voldoet de aanvraag aan de regels binnen dit thema, zal de vergunningverlenende overheid, steeds kunnen weigeren.

§2. Gebruikerskenmerken

- Autoparkeerplaatsen, carports, garages en autobergplaatsen dienen te worden aangelegd zodat zij rechtstreekse toegang hebben tot het openbaar domein.
- Elke autoparkeerplaats wordt zodanig ontworpen, gebouwd en uitgerust dat de veiligheids- en verkeerscondities van alle parking- en weggebruikers ten allen tijde gewaarborgd worden.

- Autoparkeerplaatsen moeten steeds kunnen ingenomen en verlaten worden zonder dat het nodig is andere wagens te verplaatsen.
- Het vereiste aantal autoparkeerplaatsen wordt gerealiseerd op de desbetreffende private bouwpercelen. Indien de verplichte autoparkeerplaatsen niet of niet allemaal op eigen terrein kunnen worden voorzien, dan kunnen deze gecompenseerd worden op een daartoe private parking op naastgelegen en buurpercelen en dit op maximaal van 150,00m wandelafstand (dit komt overeen met 1,50 minuten wandelen) van de desbetreffende meergezinswoning. In dit opzicht dienen de mogelijkheden naar een combinatie met publieke parkeervoorzieningen en een gedeeld of meervoudig ruimtegebruik in functie van de noden van de omgeving te worden onderzocht. Hierbij dient bij de motivatienota van de aanvraag tot vergunning een bewijs van aantoonbaar langdurig gebruiksrecht (in volle eigendom, in erfpacht of met een recht van opstal voor minimum 27 jaar te bezitten die nog niet gebruikt werd voor het bekomen van een vergunning.
- Wanneer het gebouw als geheel verschillende functies herbergt, is het aantal autoparkeerplaatsen de som van het aantal autoparkeerplaatsen berekend per functie.
- Wanneer een gebouw van functie wijzigt, wordt het aantal autoparkeerplaatsen bepaald door de nieuwe functie die het gebouw bekomen heeft.

§3. Eengezinswoningen

▪ **Autoparkeerplaatsen**

- Ondergrondse garages lager dan het straatniveau zijn niet toegelaten omwille van de visuele impact ervan.
- Autoparkeerplaatsen worden uitsluitend ingericht in de voortuinstrook of in de zijtuinen. Autoparkeerplaatsen in de achtertuin worden niet toegelaten.
- Autoparkeerplaatsen, carports, garages en autobergplaatsen in de zijtuinen worden uitsluitend ingericht binnen de voor- en achterbouwlijn met transparantie naar de achtertuin.
- Per wooneenheid dient minimum 1 autoparkeerplaats voorzien te worden.
- Parkeren in de voortuinstrook is toegestaan voor een breedte van max. 5,50m en voor zover min. 50% van de voortuinstrook als onverharde groene ruimte wordt ingericht.
- Op het gelijkvloers aan de straatzijde kan de garagepoort maximaal de halve voorgevelbreedte innemen, met een maximum van 5,50m

▪ **Fietsparkeervoorzieningen**

- Per woning dienen er minimaal 2 vrij toegankelijke fietsparkeervoorzieningen voor iedere eerste slaapkamer en 1 bijkomende toegankelijke fietsparkeervoorziening per extra slaapkamer voorzien te worden.

§4. Kleinschalige meergezinswoningen (2-3 wooneenheden)

Per wooneenheid dienen 1,5 autoparkeerplaats en 2 fietsparkeervoorzieningen voorzien te worden. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer 1 bijkomende fietsparkeervoorziening voorzien te worden, steeds te realiseren op het eigen perceel:

- ofwel, als autoparkeerplaats in openlucht in de voortuinstrook, met een max. van 2 autoparkeerplaatsen, met een breedte van max. 5,50m voor beide autoparkeerplaatsen en voor zover min. 50% van de voortuinstrook wordt als onverharde groene ruimte ingericht.
- ofwel, geïntegreerd in het hoofdvolume, op het gelijkvloers aan de straatzijde kan de garagepoort maximaal de halve voorgevelbreedte innemen, met een maximum van 5,50m.
- het aantal autoparkeerplaatsen dient steeds afgerond te worden naar het eerst volgende gehele getal.

§5. Grootschalige meergezinswoningen en gemengde woongebouwen (>3 wooneenheden)

Voor grootschalige meergezinswoningen of gemengde woongebouwen gelden volgende regels:

- per wooneenheid dienen 1,5 autoparkeerplaats en 2 fietsparkeervoorzieningen voorzien te worden. Voor wooneenheden met meer dan 1 slaapkamer, dient per bijkomende slaapkamer 1 bijkomende fietsparkeervoorziening voorzien te worden, steeds te realiseren op het eigen perceel. Fietsparkeervoorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers of een van op het openbaar domein toegankelijke (half-)ondergrondse ruimte;
- voor meergezinswoningen met 6 of meer wooneenheden, dienen de parkeervoorzieningen geclusterd gerealiseerd te worden in een (half-)ondergrondse parkeergarage onder het bouwvolume; tenzij het perceel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied. In effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn geen (half-)ondergrondse parkeergarage toegestaan.
- per project is slechts 1 enkele toe- en uitrit tot een ondergrondse parkeergarage toegelaten.
- Ondergrondse parkeergarages mogen de kwaliteit van de publieke ruimte niet aantasten;
- individuele losstaande garages of individuele overdekte autostaanplaatsen zijn niet toegestaan;
- min. 50% van de voortuinstrook wordt als onverharde groene ruimte ingericht.
- Vanaf 6 wooneenheden dient er minimaal 1 vrij toegankelijke fietsparkeervoorziening per 2 woongelegenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers.
- Vanaf 6 wooneenheden dienen de fietsparkeervoorzieningen steeds collectief voorzien te worden. Als er individuele bergingen voorzien worden per wooneenheid kan er een afwijking worden gevraagd op deze collectieve fietsbergplaats.
- Vanaf 6 wooneenheden dienen er minimaal 0,33 bezoekersplaatsen per wooneenheid voorzien te worden.
- het aantal autoparkeerplaatsen dient steeds afgerond te worden naar het eerst volgende gehele getal.

§6. Inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van auto parkeren voor kleinschalige en grootschalige meergezinswoningen

- Autoparkeerplaatsen hebben een minimale breedte van respectievelijk 2,75m vrij beschikbare ruimte, 5,00m lang en 2,30m hoogte. Indien een autoparkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt, bedraagt de breedte minimaal 3,00m.
- De hellingen van de inrit naar een ondergrondse garage mag maximaal 4% bedragen voor de eerste 6meter te meten vanaf de openbare wegeis of de rooilijn.
- De hellingen hebben een minimale breedte van 3,50m.
- De helling naar een (half) ondergrondse garage mag de toegankelijkheid van een voetpad of een voetgangerszone niet nadelig beïnvloeden.
- In de achtertuin van de meergezinswoningen kunnen geen parkeervoorzieningen worden ingericht.
- Autoparkeerliften worden niet toegelaten.
- Indien de verplichte autoparkeerplaatsen niet of niet helemaal op eigen terrein voorzien kunnen worden, dan kunnen deze gecompenseerd worden op een daartoe ingerichte private parking en dit op maximaal 150,00m wandelafstand van de betreffende meergezinswoning. Hierbij dient bij de motivatienota van de aanvraag tot vergunning een bewijs van aantoonbaar langdurig gebruiksrecht (in volle eigendom, in erfpacht of met een recht van opstal voor minimum 27 jaar te bezitten die nog niet gebruikt werd voor het bekomen van een vergunning) toegevoegd te worden .

§ 7. Afwijkingsmogelijkheid

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan van de parkeernorm van 1,5 voor autoparkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen voor eengezinswoningen, meergezinswoningen (zie paragraaf §3, §4 en §5):

- de herwaardering van cultuurhistorisch erfgoed;
- aspecten van de overstromingsgevoeligheid van het terrein;
- in functie van de vereiste autostaanplaatsen voor de oprichting van sociale woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere wijzigingen.
- Van de norm van 1,5 autoparkeerplaatsen per wooneenheid kan gemotiveerd afgeweken worden bij:
 - ✓ *Voor autoparkeerplaatsen/fietsparkeervoorzieningen in open lucht*
 - indien bestaande woningen op de rooilijn zijn ingeplant en aldus geen voortuinstrook hebben om één of meerdere autoparkeerplaatsen te voorzien conform de vooropgestelde afmetingen.

- bestaande woningen waarvan de voortuinstrook onvoldoende groot is om autoparkeerplaatsen te voorzien conform de vooropgestelde afmetingen.
- in de woongebieden van type 1 en 2 omwille van bestaande woningen die ingeplant zijn op de rooilijn en geen of een onvoldoende grote achteruitbouwstrook omvatten om autoparkeerplaatsen te voorzien of omwille van specifieke bouwtechnische bepalingen aan de woningen zelf of andere beperkingen aan het bouwperceel zelf.

Indien het vereiste aantal autoparkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen volgens deze verordening niet kan worden aangelegd op eigen terrein, kan mits een gemotiveerde aanvraag een beperkte afwijking worden toegestaan, die in verhouding moet staan tot de totale footprint van het gebouw of gebouwencomplex, mits betaling van een afkoopsom. De grootte van de afkoopsom wordt bepaald door een belastingreglement ter zake.

- Initiatieven van autodeel-organisaties kunnen in mindering gebracht worden op het vereiste aantal autoparkeerplaatsen. De autoparkeerplaatsen van de autodeelwagens dienen op maximaal 150m wandelafstand (dit komt overeen met 1,50 minuten wandelen) van de betreffende meergezinswoning voor te komen.

§ 8. Parkeervoorzieningen voor andere functies

Dit onderdeel is van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen voor :

- nieuwbouw
- verbouwing en/of uitbreiding
- herbouwen;
- functiewijzigingen

Dit onderdeel is niet van toepassing voor functiewijzigingen vrijgesteld van vergunning, zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering.

- **Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**
 - Onder gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen vallen gemeentehuizen, culturele centra, bibliotheken en scholen.
 - minimum 1,5 autoparkeerplaatsen per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - Indien de verplichte autoparkeerplaatsen niet of niet helemaal op eigen terrein voorzien kunnen worden, dan kunnen deze gecompenseerd worden op een daartoe ingerichte private parking en dit op maximaal 150,00m wandelafstand van de betreffende voorziening. Hierbij dient bij de motivatienota van de aanvraag tot vergunning een bewijs van aantoonbaar langdurig gebruiksrecht (in volle eigendom, in erfpacht of met een recht van opstal voor minimum 27 jaar te bezitten die nog

niet gebruikt werd voor het bekomen van een vergunning).

- **Assistentiewoningen**
 - minimum 1 autoparkeerplaats per begonnen schijf van 3 assistentiewoningen, vermeerderd met 1 autoparkeerplaats per begonnen schijf van 10 assistentiewoningen;
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 5 assistentiewoningen.
 - Vanaf 3 assistentiewoningen dienen er minimaal 0,33 bezoekersplaatsen per eenheid voorzien te worden.

- **Detailhandel**
 - minimum 1,5 autoparkeerplaatsen per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per 50 m² bedrijfsoppervlakte.

- **Dancing, restaurant en café**
 - minimum 3 autoparkeerplaatsen per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.

- **Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen**
 - minimum 1,5 autoparkeerplaatsen per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.

- **Verblijfsrecreatie**
 - minimum 1 autoparkeerplaats per begonnen schijf van 2 hotelkamers
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 5 kamers.

- **Industrie en bedrijvigheid**
 - minimum 1 autoparkeerplaats per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.

- **Autoherstelplaatsen, autoverkopers(nieuw en tweedehands) en garages**
 - minimum 1 autoparkeerplaats per 50 m² bedrijfsoppervlakte;
 - minimum aantal fietsparkeervoorzieningen: 1 fietsparkeervoorziening per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte.
 - In de achtertuin kunnen geen parkeervoorzieningen worden ingericht.

Indien voor bovenstaande functies wegens de bestaande stedenbouwkundige toestand niet volledige aantal autoparkeerplaatsen voorzien kan worden volgens bovenstaande normeringen, dient, na overleg met en goedkeuring door de vergunningverlenende overheid, het maximale aantal autoparkeerplaatsen te worden voorzien in functie van de beschikbare oppervlakte. In dat geval moeten ook de mogelijkheden in aanmerking worden genomen om de noodzakelijke bijkomende autoparkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving te voorzien.

2.4 Thema 4: Cultuurhistorisch Erfgoed

§1. Toepassingsgebied

- Dit thema van de verordening is automatisch van toepassing op alle nog bestaande onroerende goederen van code 1 en 2, zoals opgenomen in de inventaris '*Architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg*' (verder vermeld als het Monumentenplan). Hieronder vallen zowel de individuele gebouwen, bijhorende constructies (zoals bijgebouwen en park- en tuinelementen) als architecturale gehelen (samen verder vermeld als het Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed).
Voor constructies van code 3 zal het college van burgemeester en schepenen een individuele afweging maken.
- De erfgoedwaarde van monumenten en architecturale gehelen codes 4 en 5 ligt voornamelijk op het visuele aspect.
 - Aan de initiatiefnemers en architecten wordt verzocht om aandacht en respect te tonen voor de erfgoedwaarden van het monument / architecturaal geheel. *Typerende kenmerken (erfgoedwaarden) moeten behouden of op gepaste wijze opgenomen worden in een nieuw concept.*
 - Voor het behoud en herstel van de erfgoedwaarden primeert "*fysische behoud & herstel*" boven "*visueel behoud & herstel*" boven "*het inpakken (vb. voorzetgevel)*" boven "*afbraak / nieuwbouw*".

Dit thema van de verordening is van toepassing op alle fysische ingrepen (zoals slopen, uitbreiden, verbouwen, herbouwen, vernieuwbouwen, gevel- en dakwerken), functiewijzigingen (zoals het opdelen naar meergezinswoning) en opdelingen (zoals verkavelen en afsplitsen van percelen) op het Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed (verder vermeld als Handelingen en Wijzigingen), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende thema of artikel.

De bepalingen van dit thema hebben voorrang op de bepalingen van de andere thema's in deze verordening.

§2. Uitgangspunt & afwijkingsmogelijkheden

Uitgangspunt is het integraal behoud van de erfgoedwaarden van het Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed.

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op bepalingen in deze verordening indien deze de erfgoedwaarden van Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed niet beschadigen of vernielen.

§3. Meldingen en Vergunningsplichtige Handelingen en Wijzigingen aan Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed

3.1 Bij elke melding en vergunningsaanvraag tot omgevingsvergunning m.b.t. Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed wordt de impact van de gevraagde Handelingen en Wijzigingen door de vergunningverlenende overheid getoetst aan het uitgangspunt (zie thema 2.4 §2).

3.2 Om deze beoordeling te kunnen maken dient de melding/vergunningsaanvraag (o.a. in de beschrijvende nota/verantwoordingsnota) voldoende informatie en documentatie te bevatten over de betreffende erfgoedwaarden en de impact van de Handelingen en Wijzigingen op deze erfgoedwaarden.

3.3 Bijzondere omstandigheden die de (gehele of gedeeltelijke) sloop van Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed kunnen rechtvaardigen zijn in geval van overmacht en in geval de werken voor het behoud en herstel van de erfgoedwaarden te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde ervan. Bij melding/ aanvraag van de (gehele of gedeeltelijke) sloop van Gemeentelijk Bouwkundig Erfgoed dient de vergunningsaanvraag voldoende bijkomende informatie en documentatie te bevatten over de bouwtechnische en cultuurhistorische afweging van (gehele of gedeeltelijke) sloop t.o.v. behoud en herstel.

3.4 Uitbreidingen aan de voor-, achter- en zijkanten van het gebouw dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing. De stedenbouwkundige ingrepen dienen een ingetogen, terughoudende en kwaliteitsvolle architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel wordt ondersteund. Eventuele aanbouwen mogen nooit overheersend zijn ten opzichte van het hoofdvolume. Aanbouwen dienen dus steeds ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. De bestaande erfgoedwaarden mogen niet vernietigd of gereduceerd worden.

2.5 Thema 5: Opdelen van eengezinswoningen

- Het opdelen van eengezinswoning of het oprichten of het herbouwen van een nieuwe tweegezinswoning na de afbraak van een bestaande eengezinswoning is uitsluitend toegestaan in de volgende gevallen:
 - de eengezinswoning dient de typologie en het uitzicht van tweegezinswoning in (half)open bebouwing te hebben;
 - een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woongedeelte en waarvan de tuinzone minstens 60m² is met een minimale diepte van 10,00m;
 - De toegang tot de woning (en) moet voorzien worden in de voor- en/of zijgevel;
 - De bepalingen van thema 1, 2, 3 en 4 zijn van toepassing op dit thema.

3 Richtlijnen

De densiteit wordt als volgt bepaald:

- 1) In de woongebieden type 1 en 2: tussen de 35-40 woningen per hectare;
- 2) In de overige woongebieden: tussen de 15 en de 25 woningen per hectare;

Deze norm is gerelateerd aan de totale ruimtelijke voetafdruk en de woonkwaliteit van het project. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg.

4 Definities

- De definities conform de Vlaamse Code Ruimtelijke Ordening zijn steeds van toepassing.
- 45°-regel: het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand die tenminste gelijk is aan de hoogte van het teruggetrokken bouwdeel.
- Autoparkeerplaats: Autoparkeerplaatsen hebben een minimale breedte van respectievelijk 2,75m vrij beschikbare ruimte, 5,00m lang en 2,30m hoogte. Indien een autoparkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt, bedraagt de breedte minimaal 3,00m.
- Bouwdiepte : afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwde mag worden, inclusief afdaken, uitbouwen, inclusief de uitpandige terrassen op de verdiepingen.
- Bruto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van tenminste 2,20m, inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse en halfondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.
- Collectieve ruimte: privaat domein dat toegankelijk is voor de bewoners of gebruikers van het (de) gebouw(en) gelegen op het domein.
- Fietsparkeervoorziening : een fietsparkeervoorziening voor bewoners dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - beschikt over een minimale oppervlakte van 0,70m x 1,80m;
 - dient vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn en is overdekt;
 - de helling naar de fietsparkeervoorziening bedraagt maximaal 3%;
 Deze dienen ondubbelzinnig op de plannen van de vergunningsaanvraag voorzien en aangeduid te worden.
- Gemengde woongebouwen : toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, assistentiewoningen, studentenkamers, tehuizen voor andersvaliden, co-housing....).
- Groepswoningbouw : Het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.
- Grondgebonden woning: woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een buitenruimte (terras ,tuin, ...).
- Kroonlijst: het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn en het schuine dakvlak. Hoogste dakrand in geval van plat dak.
- Kroonlijsthoogte: hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak op de bouwlijn gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld en het schuine dakvlak. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.
- Maaiveld: Het gemiddelde peil van het hoogste en laagste punt van het natuurlijk maaiveld ter hoogte van de bouwlijn.
- Meergezinswoning: een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat.
- Netto vloeroppervlakte: wordt bepaald door de binnenmuurs gemeten oppervlaktes van de woonruimten op de verschillende bovengrondse vloerniveaus, inclusief de inpandige terrassen.
- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.

- Restperceel: Een bebouwd of onbebouwd perceel dat al dan niet gelegen is tussen twee bebouwde percelen met een perceelsbreedte van minder dan 7,00m;

Definitie van woongebieden type 1 en 2

Woongebieden type 1

Deelgemeente Kortenberg:

- Blockmansstraat (hele straat)
- Brouwerijstraat (hele straat)
- Kerkstraat (hele straat)
- Karterstraat (hele straat)
- Kiewitstraat (vanaf Beekstraat tot aan Karterstraat)
- Florenbeemd (hele straat)
- Leuvensesteenweg (vanaf Hofstraat tot en met kruispunt Hertog Jan II-Laan)
- Lodewijk Maesstraat (hele straat)
- Marie-Christinastraat (hele straat)
- Parkstraat (hele straat)
- Stationsstraat (hele straat)
- Stationsplein (hele straat)

Deelgemeente Erps-Kwerps

- Engerstraat (vanaf rondpunt Mechelsesteenweg tot en met perceel 345M aan de overzijde van Boogstock)
- Frans Mombaersstraat oneven nummering (vanaf rondpunt Mechelsesteenweg tot aan de Nieuwstraat)

Woongebieden type 2

Deelgemeente Kortenberg

- Camiel Schuermanslaan (hele straat)
- Engelenstraat (hele straat)
- Edegemstraat (hele straat)
- Hofstraat (hele straat)
- Kloosterstraat (hele straat)
- Populierenlaan (tot en met kruispunt Eekhoornstraat)
- Sint-Catharinastraat (hele straat)

Deelgemeente Erps-Kwerps

- Dorpsplein
- Engerstraat (vanaf Campanilehof – Kwerpsebaan)
- Frans Mombaersstraat (zone Boogstock)
- Kammestraat (vanaf huisnummer 9 en 10A tot en met Dorpsplein)

Deelgemeente Meerbeek

- Wijnegemhofstraat (tot aan kruispunt Sint-Antoniussstraat)

Deelgemeente Everberg

- Wolvestraat (tot en met kruispunt Kustersberg)