

Thematisch RUP Kernversterking Boortmeerbeek

ONTWERP
februari 2024

in opdracht van de gemeente Boortmeerbeek



COLOFON

Opdracht

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2 - 3190 Boortmeerbeek

Planteam

Véronique Reekmans
Arnout De Waele (Atelier Romain)
Nathalie Casteels (Atelier Romain)
Janne Vaes (Atelier Romain)

Datum

februari 2024

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUDSOPGAVE

Art.0 Begrippenlijst	4
Art.1 Algemene bepalingen	6
Art.2 Centrum Boortmeerbeek	10
Art.3 Kernversterkende wijken, kleine kernen, station Hever en Haacht	11
Art.4 Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt	12
Art.5 Woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken	14
Art.6 Afwijkingsmogelijkheid	15

Art.o Begrippenlijst

- **Bouwhoogte**
De bouwhoogtes worden bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.
- **Bouwlaag**
Horizontale ruimte in een gebouw die kan ingericht worden voor bewoning en/of voor beroepsdoeleinden.
- **Cohousing**
Cohousing wordt ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Verschillende gezinnen of personen wonen samen en hebben elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, parking, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site.
- **Constructie**
Gebouwde structuur: gebouwen of andere elementen
- **Eengezinswoning**
Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één wooneenheid en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.
- **Gabarit**
Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel.
- **Gebouw**
Een door muren en een dak omsloten constructie.
- **Grondgebonden eengezinswoning**
Een grondgebonden eengezinswoning betekent dat de eengezinswoning op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden.
- **Meergezinswoning**
Gebouw waarin twee of meer wooneenheden voorzien zijn.

- **Netto-vloeroppervlakte**

De som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de binnenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen. Oppervlaktes van ruimtes die niet voor activiteiten eigen aan de functie van het gebouw kunnen ingericht worden zoals verticale verbindingswegen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,40m, kelders, zolders, technische ruimtes, stookplaatsen, metalen bruggen (of trappen en galerijen voor het onderhoud van het gebouw), al dan niet overdekte buitenruimtes, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke delen worden niet inbegrepen in de netto-vloeroppervlakte.

- **Sociaal wonen**

Het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels zoals omschreven in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

- **Zelfstandige wooneenheid**

Een zelfstandige woning is elk type woning behalve een kamer of een zorgwoning, waarin vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruijnte, kookruimte, bad- of doucheruimte en toilet.

Art.1 Algemene bepalingen

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.1	ALGEMENE BEPALINGEN	
		<p><i>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</i></p> <p><i>De stedenbouwkundige voorschriften in de linkerkolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</i></p>
§1.	<p>Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan Deze grens duidt een gedeelte van het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend plan.</p>	
§2.	<p>Geldigheid van de algemene bepalingen De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige toepassingsgebied van dit RUP, zoals aangeduid op het grafisch plan. De zonevoorschriften zijn van toepassing op de desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>	
§3.	<p>Te behouden stedenbouwkundige voorschriften overdruk-RUP Het gebiedsdekkend overdruk-RUP 'Zonevreemde woningen' (besluit gemeenteraad 22/09/2014) blijft onverminderd van kracht.</p>	<p><i>Het overdruk-RUP 'Zonevreemde woningen' doet enkel uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande zonevreemde woningen en maakt geen deel uit van het plangebied in Boortmeerbeek. Het plangebied heeft enkel betrekking op woongebied volgens het gewestplan.</i></p>
§4.	<p>Te behouden verkavelingsvoorschriften De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen blijven onverminderd van kracht.</p> <p>Indien er een verkaveling zou gewijzigd worden, dan dient dit evenwel te gebeuren binnen de verordenende bepalingen volgens het RUP.</p>	<p><i>De verkavelingsvoorschriften primeren op de voorschriften van het overdruk-RUP.</i></p> <p><i>Bij een verkavelingswijziging dient de wijziging te voldoen aan de verordenende bepalingen van dit RUP.</i></p>

<p>§5.</p>	<p>Functies en bestaande zone-eigen gebouwen en constructies</p> <p>Bij bestaande vergunde of vergund geachte functies, constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen van dit RUP voldoen, zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandhoudingswerken, ook structurele; - Onderhouds- en renovatiewerken binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabarit. <p>Nieuwe functies moeten, voor zover gevat door de bestemmingsvoorschriften van dit RUP, beantwoorden aan de verordenende bepalingen van dit RUP.</p> <p>Bij functiewijzigingen, volume-uitbreiding, of herbouw van een bestaande vergunde of vergund geachte constructies of delen van deze constructies dient er aan de verordenende bepalingen van dit RUP te worden voldaan.</p> <p>De noodzakelijke handelingen in functie van veiligheid en milieuaspecten zijn steeds toegelaten.</p>	
<p>§6.</p>	<p>Inplantingen van openbaar nut</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de specifieke voorschriften. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden in de verantwoordingsnota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld een elektriciteitscabine.</i></p>
<p>§7.</p>	<p>Bouwverbod</p> <p>Er is geen bouwverbod van toepassing op kleinschalige doch bebouwbare percelen. Op een kleinschalig doch juridisch en technisch bebouwbaar perceel is het toegestaan om één woning te bouwen, mits steeds rekening gehouden wordt met de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><i>Bij kleinschalige percelen kan het zijn dat de maximale woondichtheid per hectare (juridisch) bebouwbaar gebied ervoor zorgt dat er geen woning zou gebouwd kunnen worden op een (juridisch en technisch) bebouwbaar perceel. Dit artikel verduidelijkt dat er geen bouwverbod van toepassing is op juridisch en technisch bebouwbare percelen. Bijgevolg is het toegestaan om op ieder juridisch én technisch bebouwbaar perceel één woning te bouwen, mits rekening gehouden wordt met de goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p><i>Met dit artikel wordt verhinderd dat percelen met een beperkte oppervlakte geen mogelijkheid meer hebben om hun juridische bestemming te realiseren. Wanneer een perceel een voor de juridische bestemming courante en/of technisch haalbare omvang heeft, blijft bebouwing in functie van de realisatie van de bestemming toegelaten, doch beperkt tot één.</i></p>

<p>§8.</p>	<p>Zuinig omspringen met ruimte</p> <p> Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient zuinig omgesprongen te worden met ruimte die beschikbaar is.</p> <p>In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe zuinig omgesprongen wordt met de ruimte.</p>	<p><i>De ruimte die beschikbaar is, is beperkt waardoor er zuinig mee moet omgesprongen worden. Er moet slimmer omgegaan worden met ruimte voor huisvesting, handel, gemeenschapsvoorzieningen, ... door de ruimte intensiever en efficiënter te gaan gebruiken. Er moet vermeden worden dat onaangeroerde gronden ondoordacht verhard worden, bebouwd worden of uitsluitend ingezet worden voor de uitbreiding van tuinen.</i></p>
<p>§9.</p>	<p>Rekening houden met de draagkracht van de omgeving</p> <p> Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe rekening gehouden wordt met de draagkracht van de omgeving.</p>	<p><i>Per deelzone worden er bepaalde maxima bepaald inzake de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wil echter niet zeggen dat deze maxima steeds gewenst zijn binnen deze omgeving met bepaalde karakteristieken. De draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden. Per project zal er bepaald moeten worden welke woningtypologie, woondichtheid en bouwhoogte mogelijk en wenselijk is. Hiervoor wordt gekeken naar de ruimere context, zodanig dat het project een logisch geheel vormt in de onmiddellijke omgeving. Bijzondere aandacht hierbij gaat naar de aanwezige voorzieningen en de mogelijkheid om zich met verschillende vervoersmiddelen te verplaatsen.</i></p>
<p>§10.</p>	<p>Beeldkwaliteit beschermen en verhogen</p> <p> Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient de beeldkwaliteit beschermd en verhoogd te worden in functie van de woon- en leefkwaliteit van de inwoners.</p> <p>In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe de beeldkwaliteit beschermd en verhoogd wordt.</p>	<p><i>De beleving van de bebouwde ruimte hangt samen met de hoe de bebouwde ruimte eruitziet, zeker wanneer deze grenst aan het openbaar domein. De gemeente Boortmeerbeek hecht belang aan een architectuur die harmonisch samengaat en net mooi contrasteert met cultuurhistorische kenmerken en erfgoed. Ook als het gaat over beeldkwaliteit dienen projecten rekening te houden met de ruimere context zodat nieuwe projecten een passend geheel vormen in hun omgeving.</i></p>
<p>§11.</p>	<p>Toekomst- en klimaatbewust ontwerpen</p> <p> Elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient toekomst- en klimaatbewust ontworpen te zijn.</p> <p>In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe toekomst- en klimaatbewust ontworpen wordt.</p>	<p><i>Nieuwe projecten dienen toekomstbestendig vormgegeven te zijn door aandacht te hebben voor flexibiliteit. Gebruikers, activiteiten en ruimtenoden kunnen doorheen de tijd wijzigen. Daarnaast moeten projecten rekening houden met het wijzigende klimaat en de impact die het zal hebben op de woon- en leefkwaliteit. Er dient aandacht te zijn voor groen, biodiversiteit, koelte, schaduw, lucht, water, geluid, duurzame energie en materialen, ...</i></p>

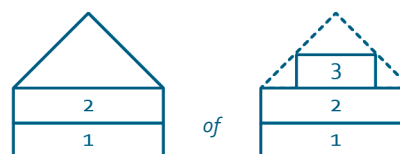
§12.	<p>Landschappelijke inpassing</p> <p> Een kwalitatieve landschappelijke inpassing dient bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw steeds gewaarborgd te worden. Een maximale harmonie met de omgeving moet nagestreefd worden en de eigenheid van de directe omgeving dient te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.</p> <p>In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag dient de landschappelijke inpassing van een meergezinswoning aangetoond te worden en in het bijzonder gemotiveerd te worden.</p>	<p><i>Landschappelijke inpasbaarheid kan bevorderd worden door een gerichte groenaanleg en een verantwoord materiaalgebruik. Ook de onderlinge samenhang van de verschillende componenten binnen de site kan de landschappelijke inpasbaarheid bevorderen.</i></p> <p><i>Voorbeeld: projecten die grenzen aan openruimtegebieden (landbouwgebied, groen- en natuurgebied, recreatiegebied, ...) kunnen de overgang tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte landschappelijk inkleden door het gebruik van natuurlijke randen.</i></p>
------	---	--

Art.2 Centrum Boortmeerbeek

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.2	INRICHTING	
§1.	<p>Woningtypologie en kleinhandelsactiviteiten</p> <p>De toegelaten woningtypologieën zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen; - meergezinswoningen; - cohousing. <p>Bij meergezinswoningen vanaf 10 zelfstandige wooneenheden geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 1 van de voorziene zelfstandige wooneenheden een andere functie krijgt dan wonen; - de zelfstandige eenheid met een andere functie dan wonen bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg. <p>Bij een nieuw kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen beperkingen op de netto handelsoppervlakte die toegankelijk is voor het publiek. 	<p><i>Vanaf 10 zelfstandige wooneenheden moet er minstens 1 zelfstandige eenheid een andere functie dan wonen krijgen op het gelijkvloers van een gebouw. Zo krijgt het project een levendige invulling en werken we aan een actieve plint. Deze andere functie dan wonen (bijvoorbeeld een gemeenschapsruimte of ontmoetingsruimte) voldoet aan de geldende algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente.</i></p> <p><i>Wanneer een nieuw kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel een netto handelsoppervlakte heeft van meer dan 400 m² die toegankelijk is voor het publiek, dient een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (kleinhandelsvergunning) aangevraagd te worden.</i></p>
§2.	<p>Woondichtheid</p> <p>De woondichtheid wordt beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 50 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied. <p>Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule 'bebouwbare oppervlakte van perceel / 200 m²', waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond met een minimum van één.</p>	<p><i>Een woondichtheid van 50 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 200 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i></p>
§3.	<p>Maximaal aantal bouwlagen</p> <p>De bebouwing van eengezinswoningen en meergezinswoningen heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximale hoogte van 3 bouwlagen met een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel. 	<p><i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i></p> <p><i>Voor het behoud van het dorpse karakter wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 3 bouwlagen met een hellend dak of een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in het centrum van Boortmeerbeek.</i></p> <div style="text-align: center;"> </div>

Art.3 Kernversterkende wijken, kleine kernen, station Hever en Haacht

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.3	INRICHTING	
§1.	<p>Woningtypologie en kleinhandelsactiviteiten</p> <p>De toegelaten woningtypologieën zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen; - meergezinswoningen; - cohousing. <p>Bij een nieuw kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen beperkingen op de netto handelsoppervlakte die toegankelijk is voor het publiek. 	<p><i>Wanneer een nieuw kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel een netto handelsoppervlakte heeft van meer dan 4,00 m² die toegankelijk is voor het publiek, dient een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (kleinhandelsvergunning) aangevraagd te worden.</i></p>
§2.	<p>Woondichtheid</p> <p>De woondichtheid wordt beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied. <p>Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule 'bebouwbare oppervlakte van perceel / 333,33 m²', waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond met een minimum van één.</p>	<p><i>Een woondichtheid van 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 333,33 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i></p>
§3.	<p>Maximaal aantal bouwlagen</p> <p>De bebouwing van eengezinswoningen en meergezinswoningen heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel. 	<p><i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i></p> <p><i>In de smalle historische straten kan opgelegd worden om de derde bouwlaag verplicht teruggetrokken te voorzien. Hiermee wordt bedoeld dat er maximaal 2 volwaardige bouwlagen voorzien mogen worden met een beperkte 3de bouwlaag. De beperkte bouwlaag dient volgens de 45°-regel voorzien te worden.</i></p>



Art.4 Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.4	INRICHTING	
§1.	<p>Woningtypologie en kleinhandelsactiviteiten</p> <p>De toegelaten woningtypologie is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen; - cohousing. <p>Bestaande eengezinswoningen kunnen opgesplitst worden voor het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p>Het is verboden om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - meergezinswoningen op te richten. <p>Voor percelen die gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan gelden volgende maatregelen bij een nieuw kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe kleinhandelsactiviteiten worden opgericht als nevenfunctie aan het wonen; - maximum 100 m² netto handelsoppervlakte die toegankelijk is voor het publiek. <p>Voor percelen die grenzen aan N26 en gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan, gelden volgende maatregelen bij een nieuw kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 400 m² netto handelsoppervlakte die toegankelijk is voor het publiek. 	<p><i>Het opsplitsen van bestaande grotere woningen, al dan niet in functie van zorgwonen, wordt toegestaan in dit gebied.</i></p> <p><i>Op basis van de onderliggende gewestplanbestemming worden de oppervlakenormen van de kleinhandelsactiviteiten bepaald. In woongebied met landelijk karakter kunnen nieuwe kleinhandelszaken enkel als nevenfunctie aan het wonen opgericht worden met een maximale handelsoppervlakte van 100m². In woongebied kunnen nieuwe kleinhandelszaken maximaal 400 m² handelsoppervlakte hebben.</i></p> <p><i>Wanneer een kleinhandelsbedrijf of een handelsgeheel een netto handelsoppervlakte heeft van meer dan 400 m² die toegankelijk is voor het publiek, dient een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (kleinhandelsvergunning) aangevraagd te worden.</i></p>
§2.	<p>Woondichtheid</p> <p>De woondichtheid wordt beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied. <p>Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule 'bebouwbare oppervlakte van perceel / 666,66 m²', waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond met een minimum van één.</p>	<p><i>Een woondichtheid van 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 666,66 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i></p>

§3.

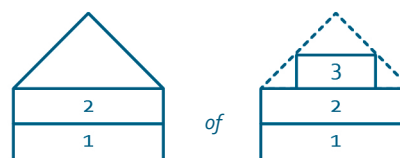
Maximaal aantal bouwlagen

De bebouwing van eengezinswoningen heeft:

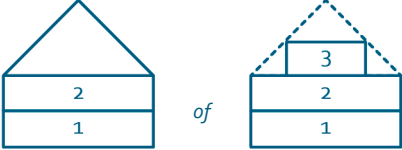
- een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.

De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.

In de woonwijken nabij het centrum van Boortmeerbeek en in de woonwijken in de omgeving van Haacht-station wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.



Art.5 Woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.5	INRICHTING	
§1.	<p>Woningtypologie en kleinhandelsactiviteiten</p> <p>De toegelaten woningtypologie is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen. <p>Het is verboden om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - meergezinswoningen op te richten; - cohousing op te richten; - bestaande eengezinswoningen op te splitsen. <p>Bij een nieuw kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel gelden volgende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe kleinhandelsactiviteiten worden opgericht als nevenfunctie aan het wonen; - maximum 100 m² netto handelsoppervlakte die toegankelijk is voor het publiek. 	<p><i>Nieuwe kleinhandelszaken kunnen enkel als nevenfunctie aan het wonen met een maximale handelsoppervlakte van 100 m² opgericht worden.</i></p>
§2.	<p>Woondichtheid</p> <p>De woondichtheid wordt beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 10 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied. <p>Het maximum aantal zelfstandige woningen dat kan worden toegelaten per perceel, wordt bepaald volgens de formule 'bebouwbare oppervlakte van perceel / 1.000 m²', waarbij het resultaat steeds naar beneden wordt afgerond met een minimum van één.</p>	<p><i>Een woondichtheid van 10 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 1.000 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i></p>
§3.	<p>Maximaal aantal bouwlagen</p> <p>De bebouwing van eengezinswoningen heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel. 	<p><i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i></p> <p><i>In de perifere woonwijken wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen met eventueel een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.</i></p> 

Art.6 Afwijkingsmogelijkheid

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.6	INRICHTING	
§1.	<p>Toepassingsgebied</p> <p>De afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artikel 2 tot en met artikel 5 binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan. 	<p><i>Dit artikel is van toepassing op:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art.2 Centrum Boortmeerbeek</i> - <i>Art.3 Kernversterkende wijken, kleine kernen, station Hever en Haacht;</i> - <i>Art.4 Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt;</i> - <i>Art.5 Woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken.</i>
§2.	<p>Afwijkingsmogelijkheid</p> <p>Indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, kan er afgeweken worden op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woningtypologie: het oprichten van meergezinswoningen is toegelaten; - woondichtheid: de woondichtheid mag vermeerderd worden met 20%. <p>De volgende randvoorwaarden gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 50% van de totale bebouwbare perceeloppervlakte dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden; - Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied; - Bij de realisatie van meergezinswoningen worden studio's als woonvorm uitgesloten. <p>De randvoorwaarden worden bij de vergunningsaanvraag aangetoond in de verantwoordingsnota.</p>	<p><i>Meergezinswoningen en een verhoging van de maximale woondichtheid worden toegestaan, zodanig dat kwalitatieve publieke of collectieve groene ruimte geïntegreerd kan worden in de zones.</i></p> <p><i>Voorbeeld 1: In het kernversterkende wijk mag een meergezinswoning opgericht worden van 60 woningen per hectare beboubaar gebied, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden.</i></p> <p><i>Voorbeeld 2: In een wijk op max. 1km van HOV-knooppunt mag een meergezinswoning opgericht worden met een woondichtheid van 18 woningen per hectare beboubaar gebied, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden.</i></p> <p><i>De publieke en/of collectieve groene ruimtes hebben een onbebouwd en onverhard karakter.</i></p> <p><i>Door minimum 50% van het perceel in te richten als publieke en/of collectieve groene ruimte kan de overgang tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte landschappelijk ingekleed worden door het gebruik van gerichte groenaanleg en natuurlijke randen.</i></p> <p><i>Met openruimtegebied wordt bedoeld: landbouwgebied, groen- en natuurgebied, recreatiegebied, ...</i></p>
§3.	<p>Afwijkingsmogelijkheid bij sociaal wonen</p> <p>In aanvulling op art.7 §2. kunnen bijkomende afwijkingen op de zonevoorschriften verkregen worden, indien het project een sociaal woonaanbod verwezenlijkt. De bijkomende afwijkingen worden in overleg met de dienst ruimtelijke ordening vastgelegd.</p>	<p><i>De gemeente Boortmeerbeek wil ontwikkelaars aansporen om sociaal woonaanbod te realiseren door bijkomende afwijkingsmogelijkheden toe te staan op de zonevoorschriften.</i></p>



BOORTMEERBEEK

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek



**ATELIER
ROMAIN**

Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be
www.atelierromain.be