

Gemeente Boortmeerbeek **RUP Eekhoornhof**

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Belgium nv
Brussel, november 2013

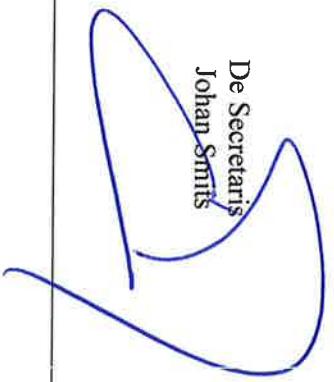
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 22 april 2013

Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 20 mei 2013 tot en met 19 juli 2013

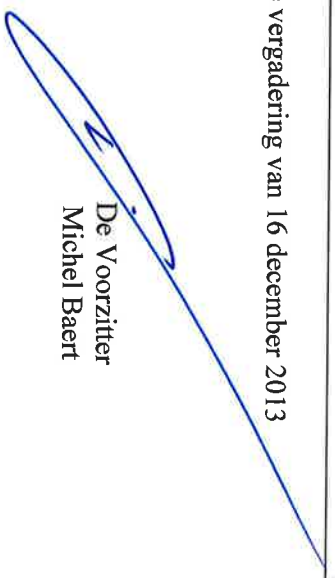
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 16 december 2013

Op bevel,

De Secretaris
Johan Smits



De Voorzitter
Michel Baert



Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / IST-RO-RUP-HRT-Molenveld-def vaststelling-goedkeuring
om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 3 juli 2008

Katrien PUTZEYS
Diensthooft ruimtelijke ordening
Met uitsluiting van de als volgt gemarkeerde gedeelten



Verantwoording

Titel : RUP Eekhoornhof

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 276181

Referentienummer : 276181_07_vs

Revisie : a

Datum : November 2013

Auteur(s) : Patrick Roothaer

E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door :

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Belgium nv
Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 (0)2 383 06 40
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Artikel 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	5
2	Artikel 2: Natuurgebied	7
3	Artikel 3: Zone voor wonen.....	10
4	Artikel 4: Strategisch woonproject Eekhoornhof.....	13
5	Artikel 5: Zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen.....	23
6	Artikel 6: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)	25
7	Artikel 7: Reservatiestrook(overdruk)	26

1 Artikel 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Aan bestaande gebouwen en constructies die niet voldoen aan de voorschriften kunnen steeds alle onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd. Deze gebouwen en constructies mogen tevens verbouwd worden binnen het bestaande volume.

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, kan een vergunning voor uitbreiden of herbouwen slechts worden afgeleverd indien voldaan is aan alle van toepassing zijnde verordenende bepalingen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

BOUWHOOGTE

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de hoogtes bepaald ten opzichte van het referentiepeil. Dit referentiepeil is

- Voor percelen grenzend aan een openbare weg: het niveau van de as van de weg
- Voor percelen die niet grenzen aan een openbare weg: de gemiddelde hoogte van het bestaande maaiveld in de zone waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

BEPALINGEN BETREFFENDE BESTAANDE VERGUNDE OF GEACHT VERGUNDE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies en gebouwen die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Onderhouds- en instandhoudingswerken;
- Verbouwingen binnen het bestaande volume.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit voorschrift behandelt enkel vlakvormige constructies in het dakvlak zelf. Het is niet van toepassing op vrijstaande constructies van zonnepanelen, de opstelling van zonnepanelen op platte daken of op andere constructies die energie opleveren.

<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>
<p>BEPALINGEN BETREFFENDE HET AANBRENGEN VAN ZONNEPANELEN</p> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen of zonneboilers te integreren in het dakvlak.</p>

2 Artikel 2: Natuurgebied

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bos-decreet in artikel 18 en volgende.

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie

Reservaat en natuur

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

aanzienlijk is.

Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstellen en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvallen,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Deze werken en handelingen zijn vergoedbaar voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

3 Artikel 3: Zone voor wonen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bestemming laat toe om het woongebied verder af te werken. enerzijds wordt de zonevreemdheid van 3 bestaande woningen weggewerkt, anderzijds worden bijkomende bouwmogelijkheden gegeven op het nog vrijliggend perceel. Deze zone sluit aan bij de residentiële woonwijken ten zuiden en ten westen van het plangebied. Verdichting is niet gewenst. De lage dichtheid en het residentieel karakter blijven behouden.

Kantoren en diensten zijn toegelaten als complementaire functie aan het wonen. Per woning mag slechts 100 m² vloeroppervlakte worden ingericht voor deze functies.

De typologie van de open bebouwing sluit aan bij het residentiële en groene karakter van de woonwijken ten zuiden en ten westen van het plangebied.

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
Gebiedscategorie: Wonen
Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten. Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Per eengezinswoning mag ten hoogste een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² netto worden ingericht voor een complementaire kantoor of dienstenfunctie.
Implanting De zone is bestemd voor open bebouwing. Aan de straatkant dienen alle constructies ingeplant te worden op minstens 5,00 meter van de rooilijn.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Over 25% van de oppervlakte van de woning mag de dakhelling minder dan 25° bedragen. Dit laat toe om gedeelten van de woning met een plat dak af te werken. Dit verhoogt ook de mogelijkheden voor het bouwen van groendaken of tuindaken.

De bouwdiepte is de afstand tussen de voor- en achtergevel.

Losstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden zijn bestemd voor garages en bergingen.

De totale bruto grondoppervlakte die per woning mag worden ingenomen door losstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden bedraagt 30 m². deze oppervlakte kan eventueel verdeeld worden over verschillende bijgebouwen. Niet-overdekte constructies (terrassen, verhardingen, ...) worden niet meegeteld in de 30 m².

<p>VERORDENING Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>De afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 5,00 meter.</p>
<p>Bouwhoogte en -diepte</p>	<p>Gebouwen hebben maximaal 2 woonlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 5,50 meter. De helling van de dakvlakken ligt tussen de 25° en de 45°. Over maximum 25% van de bruto grondoppervlakte van een individuele woning mag een lagere dakhelling gerealiseerd worden.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximaal 17,00 meter.</p>
<p>Materialen</p>	<p>De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.</p>
<p>Losstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden</p>	<p>Het oprichten van losstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden onder de vorm van bergplaatsen en garages is toegelaten. Ze hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 30,00 m².</p> <p>Losstaande woningbijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 meter.</p> <p>Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen losstaande woningbijgebouwen en -aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkwaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien losstaande woningbijgebouwen</p>

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	
<p>De niet bebouwde ruimte</p>	<p>wen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk. In geen geval mogen losstaande woningbijgebouwen en –aanhorigheden worden opgericht in de zone van 5,00 meter tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens.</p>
<p>De niet bebouwde ruimte</p>	<p>De niet bebouwde ruimte zal maximaal ingericht worden als tuin. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de gevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot het gebouw.</p>

Terrassen zijn toegelaten in een strook van 4 meter aansluitend bij de gevels. Andere verhardingen zijn beperkt tot wat noodzakelijk om toegang te geven tot de gebouwen. Dit heeft betrekking op zowel de toegang tot de woning als de toegang tot eventuele bijgebouwen.

4 Artikel 4: Strategisch woonproject Eekhoornhof

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten en pleinen. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen en andere groenvoorzieningen.

Kantoren en diensten zijn toegelaten als complementaire functie aan het wonen. Per woning mag slechts 100 m² vloeroppervlakte worden ingericht voor deze functies.

Verkavelen wordt gedefinieerd als het vrijwillig verdelen van een grond in kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	
Gebiedscategorie Wonen	
Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten. Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Per eengezinswoning mag ten hoogste een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m ² netto worden ingericht voor een complementaire kantoor of dienstenfunctie.	
Inrichting Ten behoeve van het realiseren van de bestemmingen zijn volgende werken en handelingen vergoedbaar:	

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

méer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Groepswooningbouw is het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Dit betekent ook dat de verschillende individuele woningen worden gebouwd met een gemeenschappelijke werf.

3000
1700
23
31723
8540 = 2610

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

- X Verkavelingen waarbij minstens 10 loten worden gerealiseerd;
- Groepswooningbouw waarbij ten minste 10 wooneenheden worden ontwikkeld;
- De aanleg, inrichting en wijzigingen van of aan openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten

Vergunningen voor verbouwingen, uitbreidingen of het herbouwen van woningen kunnen ook betrekking hebben op individuele woningbouw. Tevens kunnen op basis van een goedgekeurde verkaveling individuele woningbouwprojecten worden vergund.

De inrichting van de projectzone moet voldoende de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefkwaliteit garanderen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De vormgeving en kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, waarbij minstens 10% van de zone ingericht en in stand gehouden wordt als een kwalitatieve openbare of collectieve groene ruimte en/of groene speelruimte;
- Een evenwichtige verhouding tussen bebouwde, verharde en niet bebouwde en niet verharde ruimte waarbij elke woning moet beschikken over voldoende kwalitatieve private buitenruimte, individueel of collectief, met een absoluut minimum van 50 m² per wooneenheid;
- De verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd verkeer binnen de zone inclusief de aansluiting op de bestaande openbare wegenis en de voorzieningen voor een veilig langzaam verkeer;
- De oplossing om te voldoen aan de vastgelegde parkeernormen; in het bijzonder moet bij de keuze voor collectieve parkeerplaatsen aangetoond worden dat deze op een vlotte en veilige manier bereikbaar zijn en dat hun schaal, vormgeving en inplanting geen afbreuk doet aan

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit kan bijvoorbeeld door een inrichtingsstudie voor de totaliteit van de zone toe te voegen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Een verkavelingsplan voor de volledige projectzone kan gelden als inrichtingsstudie.

Met 'inpassing' wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ruimtelijke kwaliteit van de projectzone als geheel;

- De manier waarop men komt tot een mix van woningtypologieën in de projectzone.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van bovenstaande criteria.

Bij de inrichting van de zone moet voldoende aandacht besteed worden aan de inpassing van de projectzone in de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bebouwing;
- de relatie met de in de omgeving bestaande of gewenste woondichtheid.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van bovenstaande criteria.

De zone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk. Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van de projectzone, moet tevens worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Elke aanvraag die betrekking heeft op een gedeelte van de projectzone moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de projectzone.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In het kader van de realisatie van het bindend sociaal objectief bij woningbouwprojecten en verkavelingen, mag in delen van de zone de maximale dichtheid verhoogd worden van 25 naar 30 woningen per hectare. In alle gevallen moet echter steeds de globale dichtheid binnen de totale zone tussen de 20 en de 25 woningen per hectare liggen.

De bruto bouwdichtheid heeft betrekking op de totale zone. Voor aanvragen die betrekking hebben op een deel van de zone zijn er twee mogelijkheden. Ofwel voldoet de aanvraag aan de opgelegde bruto bouwdichtheid. Ofwel voldoet ze niet aan de opgelegde bruto bouwdichtheid maar kan worden aangevoerd dat het mogelijk is om op een ruimtelijk kwalitatieve manier de vereiste dichtheid over de totaliteit van de zone te bekomen. Deze bepaling maakt een gefaseerde ontwikkeling met een differentiatie in bouwdichtheden mogelijk.

Twee aaneen gebouwde woningen vormen een half-open bebouwing. Van zodra meer dan twee woningen aan een gebouwwd worden, spreken we van gegroepeerde bebouwing. Compacte en zongerichte bouwvormen verminderen het energiegebruik van de woningen.

De woningen hebben een zo optimaal mogelijke zongeorienteerde bouwvorm en oriëntatie van het dak en de belangrijkste warmtebehoevende vertrekken, inclusief de eventuele terras- of tuinruimte.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Woningdichtheid

De globale bruto woningdichtheid voor de volledige zone bedraagt minimum 20 woningen per hectare en maximum 25 woningen per hectare.

Onder bovenstaande voorwaarde is het toegelaten om plaatselijk de dichtheid te verhogen tot 30 woningen per hectare indien dit vereist is om het minimaal aanbod aan sociale en/of bescheiden woningen en/of kavels te bekomen.

Indien een vergunningsaanvraag betrekking heeft op een gedeelte van de zone dan moeten bovenstaande bepalingen betreffende de dichtheid:

- Ofwel gerealiseerd worden in het gedeelte van de zone waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft;
- Ofwel op een ruimtelijke kwalitatieve manier gerealiseerd kunnen worden in de totaliteit van de bestemmingzone; in dit geval moet de vergunningsaanvraag voldoende elementen bevatten om dit op een correcte manier te kunnen beoordelen.

Implanting

Algemene bepalingen

De zone is bestemd voor half-open en gegroepeerde bebouwing. Een groep gebouwen bestaat uit minstens 3 en maximum 10 eengezinswoningen.

Voor de kopgebouwen bedraagt de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimum 3,00 meter.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De half-open bebouwing garandeert het behoud van doorzichten naar het achterliggende bosfragment.

De optie om grotere kavels te voorzien wordt verplicht langs de Rubenslaan en de Consciencestraat, om qua dichtheid en schaal een overgang te maken naar de aangrenzende woonwijk.

Indien 3 bouwlagen worden gerealiseerd wordt de derde bouwlaag verplicht in het dakvolume geïntegreerd. Omdat in de woonzone (Artikel 3) de kroonlijsthoogte beperkt is tot 5,50 meter, is het aangewezen om een overgang te maken door ook aan de rand van de projectzone Eekhoornhof, grenzend aan de Rubenslaan en de Consciencelaan, de kroonlijsthoogte te beperken tot 5,50 meter. Omdat hier ook de grotere bouwvolumes zullen komen, worden zo te grote dakvolumes en te hoge nokken vermeden.

Over 25% van de oppervlakte van de woning mag de dakhelling minder dan 25° bedragen. Dit laat toe om gedeelten van de woning met een plat dak af te werken. Dit verhoogt ook de mogelijkheden voor het bouwen van groendaken of tuindaken.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Specifieke bepalingen

Over de eerste 90,00 meter gemeten vanaf de rand van de Zevenbunderweg, mogen de woningen op de percelen grenzend aan de oostelijke plangrens enkel worden gerealiseerd onder de vorm van half-open bebouwing.

De kavels langs de Rubenslaan en de Hendrik Consciencelaan hebben een oppervlakte van minimaal:

- 250 m² voor een woning in gesloten bebouwing;
- 375 m² voor een woning in open of half-open bebouwing.

Dimensionering

Gebouwen hebben maximaal 3 bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,60 meter, behalve voor kavels aan de Rubenslaan en de Consciencelaan waar ze 5,50 meter bedraagt. De helling van de dakvlakken ligt tussen de 25° en de 45°. Over maximum 25% van de bruto grondoppervlakte van een individuele woning mag een lagere dakhelling gerealiseerd worden.

De maximale bouwdiepte, gemeten vanaf de voorgevel, bedraagt 15,00 meter.

Materialen

De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de

Handwritten notes in the left margin:
 25600
 8540 m²
 9540 m²
 10000

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>bestaande omgeving. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.</p>
<p>Harmonie bij halfopen bebouwing</p> <p>Bij gekoppelde woningen gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beide hoofdgebouwen hebben dezelfde voorbouwlijn. • Het gabarriet gevormd door de bouwdiepte, de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte is hetzelfde voor beide hoofdgebouwen. <p>Kleine afwijkingen op de implanting van de voorgevel zijn toegelaten voorzover het geheel visueel beschouwd kan worden als zijnde ingeplant op de</p>
<p>Harmonie en ritmering bij gegroepeerde bebouwing</p> <p><u>Groepering van 3 of 4 woningen</u> <i>Blk 1 van 32-035 1-04</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle hoofdgebouwen hebben dezelfde voorbouwlijn. • Het gabarriet gevormd door de bouwdiepte, de dakvorm en de dakhelling is hetzelfde voor alle hoofdgebouwen. <p>Kleine afwijkingen op de implanting van de voorgevel zijn toegelaten voorzover het geheel visueel beschouwd kan worden als zijnde ingeplant op de</p>

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

gemeenschappelijke voorbouwlijn. Kleine afwijkingen kunnen zowel be- trekking hebben op vooruitspringende als op terugliggende gevelvlakken en constructies.

Bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw moeten niet voldoen aan bovenstaande harmonieregels, tenzij de bijgebouwen zich tussen twee hoofdgebouwen in bevinden.

Groepering van 5 of meer woningen

Een hoekgebouw is een kopwoning of driegevelwoning op het uiteinde van een groep of een woning in de groep die gelegen is in een hoek die wordt gevormd door een verandering van oriëntatie van de bebouwing.

Binnen een groep hebben alle hoofdgebouwen dezelfde dakvorm, met uitzondering van hoekgebouwen. Binnen een groep hebben alle bijge- bouwen die fysisch één geheel vormen met de hoofdgebouwen dezelfde dakvorm.

Over het totale bouwvolume is een variatie in het gabariet mogelijk. Deze variatie wordt gerealiseerd door binnen een groep verschillende groottes te gebruiken voor één of meerdere van volgende parameters: de bouw- diepte, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte.

Over het totale bouwvolume is een variatie in de voorbouwlijn mogelijk.

Losstaande woningbijgebouwen en aanhorigheden bij de woning

Een garage wordt ofwel in de woning geïntegreerd, ofwel ondergebracht in een losstaand woningbijgebouw. In een losstaand woningbijgebouw mag een garage met een berging gecombineerd worden.

Indien in de woning geen garage is geïntegreerd, mag per woning één los- staand bijgebouw worden opgericht. Losstaande woningbijgebouwen zijn bestemd voor bergplaatsen en garages. Losstaande woningbijgebouwen op aangrenzende percelen mogen twee aan twee gekoppeld worden. Een losstaand woningbijgebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 meter en maximaal bruto grondoppervlak van 24 m². Losstaande woningbijgebouwen hebben hetzelfde uitzicht als de hoofdgebouwen. Er

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een carport wordt gedefinieerd als een stalling voor auto's onder een vrijstaand dak. Een carport ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen is geen woningbijgebouw en mag dus groter zijn dan 24m². Er is evenwel een beperking tot 10 plaatsen per carport.

Per woongegelegenheid moet binnen de bestemmingszone minstens 1 parkeerplaats worden gerealiseerd. Deze parkeerplaats komt voor onder de vorm van een garage geïntegreerd in de woning, een garage geïntegreerd in een losstaand woningbijgebouw of een straanplaats in een carport ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen. In het geval van een woning met een gevelbreedte van minder dan 6 meter, vervalt de eerste mogelijkheid.

Volgens het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies (sept 2009, p. 112), gebaseerd op OVG Vlaanderen en Nederlandse kencijfers CROW (2004),

VERODENENID Stedenbouwkundige voorschriften

zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.

Het is eveneens toegelaten om losstaande constructies onder vorm van carports op te richten ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen. De maximale capaciteit bedraagt 10 parkeerplaatsen per individuele constructie.

Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen. Het aanbrengen van verhardingen voor toegangen en inritten is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de gebouwen en voor zover per woning minstens 60% van de niet-bebouwde ruimte ook niet verhard is.

Parkeren en stallen van fietsen

Elke individuele woning beschikt over minstens één overdekte of gesloten parkeerplaats binnen de bestemmingszone. Indien de breedte van de straatgevel van de woning 6,00 meter of minder bedraagt, is het niet toegelaten om een garage te integreren in het bouwvolume van de woning. In dit geval moet de parkeerplaats worden gerealiseerd in een losstaand woningbijgebouw of in een gebouw ten behoeve van het gemeenschappelijk stallen van voertuigen.

Elke woning dient in het hoofdgebouw een berging met fietsenstallingen te hebben die plaats biedt aan minstens evenveel fietsen als dat er slaapkamers zijn en met een minimale oppervlakte per woongegelegenheid van 2,0 m².

Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt minstens 1 per 5

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

bedraagt het aantal bezoekers per woning per dag gemiddeld 0,3.

De ontsluiting wordt symbolisch weergegeven op het grafisch plan. De positie van het symbool is niet bindend en evenmin richtinggevend of indicatief voor de positie van de ontsluiting.

<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften woningen.</p>
<p>Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>De zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Zevenbunderweg. Het is verboden om ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer te voorzien die aansluiten op andere straten.</p>
<p>Ontsluiting voor niet-gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)</p> <p>Op minstens één punt aan de oostelijke grens van de projectzone, wordt de zone ontsloten voor niet-gemotoriseerd verkeer.</p>
<p>Zone met bouwbeperkingen (overdruk)</p> <p>In de zone met de overdruk 'bouwbeperking' zijn qua bebouwing enkel losstaande woningbijgebouwen, eventueel twee aan twee gekoppeld, toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inplanting op minstens 2,00 meter van de zonegrens; • Maximale bouwhoogte: 3,60 meter.
<p>Bouwvrije zone (overdruk)</p> <p>Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten. De bouwvrije zone is enkel bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, tuinen en openbare verharde ruimten.</p>



Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voorkooprecht

In de zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de wetgeving houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de sociale woonorganisaties en aan het OCMW van de gemeente Boortmeerbeek. De geldigheidsduur van het voorkooprecht bedraagt 15 jaar.

5 Artikel 5: Zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	
Gebiedscategorie	Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Bestemming	Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Autonome diensten en gemeenschapsvoorzieningen van industriële of ambachtelijke aard en opslagplaatsen zijn niet toegelaten.
Bebouwing	De zone mag verhard en bebouwd worden, rekening houdend met volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none">• Maximaal bebouwingspercentage: 70%;• Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 10%.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De overdrukzone is in principe bedoeld als parking. Daarbuiten mag in de zone nog parking worden aangelegd. In alle gevallen mag maximaal de helft van de zone worden bestemd als parking.

Het RUP verplicht een hoog groenpercentage bij de aanleg van parking. Dit garandeert het behoud van het groen karakter van de omgeving.

Een deel van de zone aan de kant van de Blokstraat wordt aangeduid als bouwvrij. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in Schiplaken een kleine randparking te creëren. De bouwvrije zone kan ook aangewend worden als uitbreiding van de school (speelplaats, recreatiezone, parking...).

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	
<p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een deel van de zone gelden de percentages betreffende het maximaal bebouwingspercentage en het minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte voor het gedeelte waar de aanvraag betrekking op heeft.</p>	
<p>Bepalingen betreffende de niet bebouwde ruimte</p> <p>Bij de aanleg van parking gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ten hoogste 50% van de zone mag worden ingericht ten behoeve van parking • De parking moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of op een waterdoorlatende wijze • Per 100 m² parking moet minstens 1 hoogstammige boom worden aangeplant 	
<p>Bouwvrije zone (overdruk)</p> <p>De bouwvrije zone is enkel bestemd voor infrastructuren in open lucht ten behoeve van openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.</p>	

6 Artikel 6: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Volgende verbindingen voor langzaam verkeer worden voorzien:

- Vanaf de Rubenslaan in oostelijke richting (richting Stijn Streuvelslaan),
- Tussen de Zevenbunderweg en de Hendrik Conscienceaan,
- Tussen de Blokstraat en de Gottendijsdreef.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

7 Artikel 7: Reservatiestrook(overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De reservatiestrook moet toelaten om de Zevenbunderweg te verbreden.

Met afstand van meerwaarde wordt bedoeld dat voor de vergoeding bij een onteigening geen rekening moet worden gehouden met de waardevermeerdering die uit werken zou voortvloeien in de zone met overdruk aangeduid na de inwerkingtreding van het RUP. Het is een uitzondering op het bouwverbod dat hier toegelaten worden met voorwaarden. In de praktijk ondertekent de aanvrager die afstand van meerwaarde voordat de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt, opdat de aanvrager volledig in kennis is van deze erfdiensbaarheid van openbaar nut.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale wegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

In afwijking van de paragraaf hierboven zijn werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande bebouwing en constructies toegelaten, voor zover ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur. Bij onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit die werken en handelingen voortvloeit.

De overdruk vervalt uiterlijk 10 jaar na inwerkingtreding van dit RUP.

