

BOUWCODE BOORTMEERBEEK

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING



Bouwcode Boortmeerbeek

Algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Boortmeerbeek
Gecoördineerde versie maand jaar

Vastgesteld door de gemeenteraad op dag maand jaar

Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op dag maand jaar

In opdracht van:



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Uitgevoerd door:



ATELIER
ROMAIN

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

INHOUDSTABEL

LEESWIJZER	4
BEGRIPPENLIJST	7
DOEL EN KRACHTLIJNEN	13
ALGEMEEN	21
WONEN	27
MOBILITEIT	43
GROEN	55

LEESWIJZER

ALGEMEEN	21
Art.1 Toepassingsgebied	
Art.2 Voorwaarden	
Art.3 Motivatie krachtlijnen	
Art.4 Gemotiveerd afwijken	
Art.5 Wenselijkheid van het behoud van cultuurhistorisch erfgoed	
WONEN	27
<i>Het vrijwaren van eengezinswoningen</i>	28
Art.6 Een te vrijwaren eengezinswoning	
Art.7 Verbod op het omvormen van een te vrijwaren eengezinswoning tot een meergezinswoning	
Art.8 Het samenvoegen van meerdere te vrijwaren eengezinswoningen	
Art.9 Verbod op het wijzigen van de hoofdfunctie van een te vrijwaren eengezinswoning	
<i>Levensloopbestendig wonen in Boortmeerbeek</i>	32
Art.10 Levensloopbestendige woningen bij meergezinswoningen	
<i>Kwalitatieve woningen</i>	34
Art.11 Mix aan woninggroottes in meergezinswoningen	
Art.12 Minimale woonoppervlaktes wooneenheden	
Art. 13 Samenstelling van een zelfstandige woongelegenheid	
Art.14 Bergruimtes bij de woongelegenheid	
<i>Buitenruimte bij het wonen</i>	38
Art.15 Minimale oppervlakte buitenruimte bij meergezinswoningen	
Art.16 Collectieve buitenruimte	
Art.17 Toegankelijke buitenruimte	

MOBILITEIT	43
<i>Fietsparkeren</i>	44
Art.18 Normen voor fietsparkeren	
Art.19 Inplanting	
Art.20 Kwalitatieve aspecten	
<i>Autoparkeren</i>	48
Art.21 Normen voor autoparkeren bij de woonfunctie	
Art.22 Normen voor autoparkeren bij functie(s) anders dan wonen	
Art.23 Inpandig of binnen het bouwvolume parkeren	
Art.24 Inplanting	
Art.25 Kwalitatieve aspecten	
GROEN	55
<i>Hoogstammig groen</i>	56
Art.26 Vergunningsplicht voor het vellen van bomen, kleine landschapselementen en vegetaties	
Art.27 Behoud bestaande beplanting en heraanplanting	
<i>Ontharden van tuinen</i>	58
Art.28 Verharding in de voortuinzone	
Art.29 Inrichting van tuinen	
Art.30 Achtertuinzone die grenst aan een openruimtebestemming	
<i>Groenblauw netwerk versterken</i>	62
Art.31 Groendaken	





BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Achtertuintzone:

De tuinzone die gelegen is achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw.

Bergruimte:

Ruimte bestemd voor het opbergen van voorwerpen en/of afval.

Buitenruimte:

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door vergunde of vergund geachte bebouwing. Terrassen op de verdiepingen en/of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.

Eengezinswoning:

Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.

Grondgebonden eengezinswoning:

Een grondgebonden eengezinswoning betekent dat de eengezinswoning op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden.

Herbouw (gedefinieerd zoals in de VCRO):

Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Inpandig:

Inpandig speelt zich binnen in een gebouw af en wordt het omsloten wordt door andere gedeeltes van een gebouw.

Levendig groen:

Levendig groen heeft een onbebouwd en onverhard karakter en bestaat uit inheems en standplaatsgeschikt plantgoed. Dit levendig groen kan wanneer noodzakelijk blijkt, ondersteund worden door een draadafsluiting, waarbij onderaan kleinschalige openingen met een minimumgrootte van 20cm op 20cm gelaten worden in functie van de vrije doorgang van kleine fauna.

Meergezinswoning:

Een meergezinswoning is een gebouw bestaande uit minimum twee zelfstandige wooneenheden, en waarbij deze zelfstandige wooneenheden minder dan drie verblijfsruimtes delen.

Mobiliteitstoets:

Een mobiliteitstoets wordt uitgevoerd bij kleinere projecten die een impact hebben op de mobiliteit in de omgeving. Voor de inhoudelijke vereisten wordt verwezen naar het Richtlijnenhandboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER d.d. oktober 2009, uitgegeven door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en meer bepaald naar het invulformulier in <http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/MOBER/richtlijnenboek.pdf>.

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.

Nieuwbouw:

Het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Openbaar domein:

Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.

Openbare weg:

Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.

Uitbreidingsprojecten:

Uitbreidingsprojecten zijn fases van een grotere stedenbouwkundige projecten. Hiermee wordt geen uitbreiding van een individuele woning bedoeld.

Perceel:

Een stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Private buitenruimte:

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.

Publieke ruimte:

Ook openbare ruimte genoemd, is de ruimte die door iedereen kan gebruikt of betreden worden

Uitbreiden:

Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Uitkraging:

Een uitkraging is een vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.

Verbouwen (gedefinieerd zoals in VCRO):

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, berekend in vierkante meter buitenoppervlakte van de buitenwanden van de constructie.

Veteraanboom:

Een grote, monumentale boom die in de aftakelingsfase verkeert en holten kan vertonen of een reductie van de kroon kan hebben. De boom staat in voor een levensgemeenschap van zeldzame en gespecialiseerde organismen, waardoor deze ecologisch, historisch en landschappelijk zeer waardevol is. De boom heeft een aangepast beheer nodig.

Voortuinstrook:

Strook grond tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Verbreding woonaanbod:

Hiermee wordt het toevoegen van alternatieve woonvormen bedoeld met de focus op betaalbaarheid, collectiviteit of zorg.

Waterdoorlatende verharding:

Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering moet hierbij blijvend een even goede doorlatendheid hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.

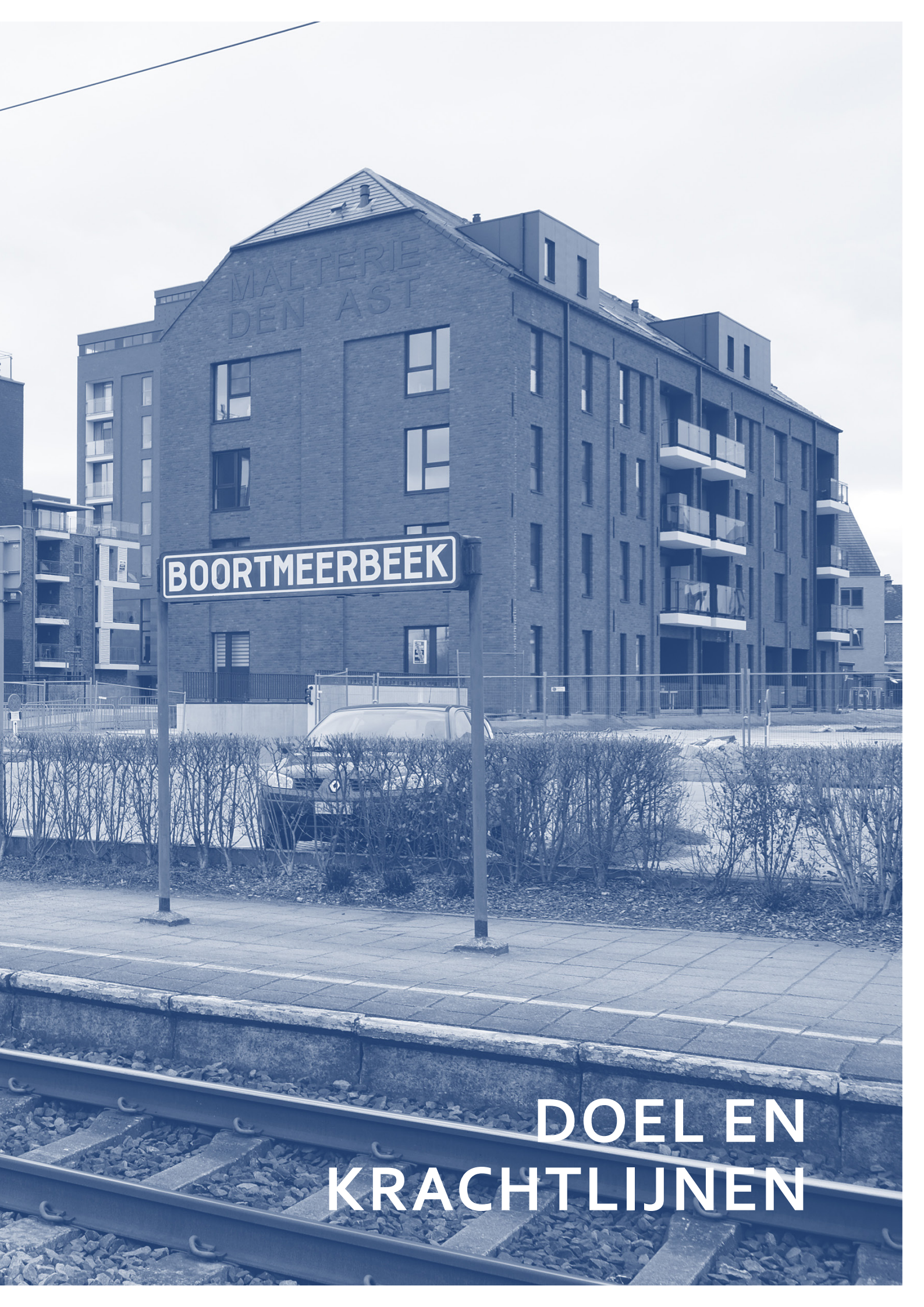
Zorgparkeerplaats:

Een autoparkeerplaats die uitsluitend gebruikt mag worden voor het parkeren van een auto van een externe zorgverlener. Deze zorgparkeerplaats mag niet gebruikt worden door mantelzorgers.

Zorgplicht:

Artikel 14 van het natuurdecreet stelt dat iedereen – zowel natuurlijke als privaatrechtelijke personen – de handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geveerd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen. De Vlaamse regering heeft een code van goede natuurpraktijk vastgesteld die de zorgplicht verduidelijkt via de omzendbrief LNW/98/04 van 10 november 1998. Deze zorgplicht is overal van toepassing ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond.





MALTERIE
DEN AST

BOORTMEERBEEK

DOEL EN
KRACHTLIJNEN

DOEL EN KRACHTLIJNEN

BOUWEN AAN HET BOORTMEERBEEK VAN MORGEN

Boortmeerbeek is een aangename woongemeente en wil dit uiteraard ook blijven. Onder andere met deze algemene stedenbouwkundige verordening, of bouwcode, wil de gemeente **actief aan de ruimtelijke kwaliteit werken**.

Boortmeerbeek wil een gemeente zijn waar het goed wonen is, zowel vandaag als morgen. De ambities liggen hoog: vanuit de omgevingsanalyse (2019) kreeg men inzicht in de huidige kwaliteiten en de toekomstige uitdagingen voor Boortmeerbeek. Ruimtelijke kwaliteiten wil de gemeente behouden en versterken. Uitdagingen, zoals het wijzigende klimaat en de ruimtelijke impact van vergrijzing en gezinsverdunding, wil Boortmeerbeek aangaan. Met het oog op een toekomstbestendige ruimte werkten we onder meer deze bouwcode uit.

Samen met alle inwoners bouwen we aan het Boortmeerbeek van morgen. We delen deze ambitie en deze verantwoordelijkheid: elke Boortmeerbekenaar zal hierin ook een rol opnemen en als een 'goede huisvader' optreden. Zo verzekeren we dat Boortmeerbeek een aangename leefomgeving is én blijft voor iedereen. Deze bouwcode is hiervoor de handleiding, met **heldere regels en voldoende context en toelichting**. De gemeente wenst met dit document duidelijk te communiceren met haar inwoners en in dialoog gaan rond concrete bouw wensen en -projecten.

In deze bouwcode zet de gemeente haar **ruimtelijke kwaliteitseisen** op een heldere en toegankelijke manier uit. Dit document omvat hiertoe regels, normen en beperkingen met betrekking op woonkwaliteit, oppervlakte van woongelegenheden, groene ruimtes, parkeren, ... Deze vormen de verordenende 'spelregels' voor al wie in Boortmeerbeek een omgevingsvergunningsaanvraag wenst in te dienen. Voortaan zal men in dit document alle nodige (basis-)informatie vinden om een project vorm te geven.

HELDERE REGELS

De bouwcode bevat **stedenbouwkundige voorschriften** die van toepassing zijn op alle constructies en bouwwerken op het volledige grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek. Voor het **verkrijgen van een omgevingsvergunning** moeten de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. Het raadplegen van dit document is dus uitermate belangrijk voor iedereen met bouwplannen in Boortmeerbeek.

Deze bouwcode vormt een **verdere aanvulling en verfijning** van de principes en artikels uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarnaast biedt dit document ook aanvullende voorschriften voor de bestaande plannen van aanleg. Wanneer men een vergunningsaanvraag wenst in te dienen, wordt in de eerste plaats vertrokken vanuit de bestemmings- en/of uitvoeringsplannen die van kracht zijn. Als belangrijkste bestemmingsplan geldt het origineel gewestplan Leuven uit 1977 en de latere (gedeeltelijke) wijzigingen uit 1998 en 2001. In deze gewestplannen vinden we de bestemming van een gebied terug, maar zijn er doorgaans geen richtlijnen opgenomen over de goede inrichting van die gebieden. Bovenop deze gewestplannen werden daarom reeds verschillende bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt. Hierin vindt men de geldende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor een bepaald gebied in groter detail. Wanneer een dergelijk plan echter niet voor handen is, of wanneer hierin over bepaalde zaken geen uitspraken worden gedaan, geldt deze algemene bouwcode als het verordenend kader. Deze bouwcode stelt de **vuistregels** vast voor een **goede inrichting en goed beheer van de ruimte**. We geven deze regels overzichtelijk en gebruiksvriendelijk weer in dit document zodat iedere bouwheer, architect, ontwikkelaar, ... een goed beeld krijgt van de bouw mogelijkheden op een bepaald perceel.

Deze bouwcode is **complementair aan andere regelgeving** (zoals brandweervoorschriften, EPB-regelgeving, ...). Naast de hierboven vermelde plannen, dient dus ook rekening gehouden te worden met andere geldende regels, die mogelijk eerder sectoraal van aard zijn of die door een hogere overheid werden bepaald.

De voorschriften in deze bouwcode zijn ondergeschikt aan deze uit geldende gewestplannen, RUP's, BPA's of verkavelingen. Zij zijn **van kracht voor zover zij geen strijdigheden vertonen met deze of andere (flankerende) regelgeving**. Daar waar andere plannen geen uitspraken doen over bepaalde thema's of zaken, gelden evenwel de voorschriften uit deze bouwcode.

Met de voorschriften uit deze bouwcode zal de gemeente haar **vergunningsbeleid ondersteunen** en vergunningsaanvragen toetsen aan de bepalingen uit dit document. De gemeente zal door middel van dit document ook op een transparante manier kunnen adviseren en begeleiden, zowel in lopende procedures alsook bij voorafgaande overlegmomenten en adviezen.

OPBOUW VAN DE BOUWCODE

De bouwcode bestaat uit **4 delen**:

ALGEMEEN

Deze voorschriften vormen de algemeen geldende spelregels van de verordening.

WONEN

Deze voorschriften hebben betrekking op het kwalitatief en toekomstgericht wonen in de gemeente.

MOBILITEIT

Deze voorschriften hebben betrekking op een goede en veilige inrichting van stalplaatsen voor fietsen en personenwagens.

GROEN

Deze voorschriften hebben betrekking op een duurzame en klimaatrobuuste inrichting van groenruimtes.

Onder elk deel vindt men de geldende voorschriften, steeds voorzien van de nodige toelichting. We maken ook grafisch een duidelijk **onderscheid tussen de verordenende voorschriften en de relevante toelichting**:

Dit is een voorbeeld van de verordenende tekst in de artikels.

Dit is een voorbeeld van de toelichting bij dat voorschrift.

KRACHTLIJNEN VAN DE BOUWCODE

Deze bouwcode wil de ruimtelijke kwaliteit in Boortmeerbeek verhogen en minimale kwaliteitseisen bij ontwikkelingen en bouwprojecten formuleren. Hiervoor vertrekt de bouwcode vanuit **4 krachtlijnen**. Met deze krachtlijnen bepaalt de gemeente haar **visie op de goede ruimtelijke ordening**.



1. ZUINIG OMSPRINGEN MET RUIMTE

De ruimte die we tot onze beschikking hebben, is beperkt. We moeten dus zuinig omspringen met de gronden die we vandaag tot onze beschikking hebben. We willen slimmer omgaan met ruimte voor huisvesting, handel, industrie, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen,... Dit doen we door de **ruimte intensiever en efficiënter** te gaan gebruiken. We willen vermijden dat onaangeroerde gronden ondoordacht verhard worden, bebouwd worden of uitsluitend ingezet worden voor de uitbreiding van tuinen.



2. REKENING HOUDEN MET DE DRAAGKRACHT VAN DE OMGEVING

Bouwen doen we niet in een vacuüm: we houden rekening met wat er zich in de bredere omgeving van een perceel afspeelt. Aanvragen voor projecten dienen daarom voldoende **'over de eigen perceelsgrenzen heen te kijken'**. Niet elke buurt is immers even geschikt om elk type ontwikkeling duurzaam in op te vangen. Tegelijk dienen nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke draagkracht van een omgeving niet te overschrijden. Kortom: we moeten goed afwegen welke zaken waar toelaatbaar zijn. Hiervoor kijken we naar een **veelheid van ruimtelijke elementen**, zoals het bouwvolume, de functie, mogelijke hinderaspecten, ... Aanvragen voor projecten bekijken we bovendien ook steeds in een ruimere context, zodanig dat de aanvraag een logisch geheel vormt in de onmiddellijke omgeving. Bijzondere aandacht hierbij gaat naar **de aanwezige voorzieningen** en de mogelijkheid om zich met **verschillende vervoermiddelen** te verplaatsen. Daarbij is het ook mogelijk dat projecten, binnen een kern bijvoorbeeld, net een positieve bijdrage leveren aan de draagkracht van een omgeving door gewenste voorzieningen toe te voegen.



3. BEELDKWALITEIT BESCHERMEN EN VERHOGEN

Een kwalitatieve, zorgzaam vormgegeven omgeving draagt bij tot de **woon- en leefkwaliteit van de inwoners**. Hoe de bebouwde ruimte eruitziet, zeker wanneer deze grenst aan het openbaar domein, heeft een impact op hoe we de ruimte ervaren. We hechten belang aan een architectuur die harmonisch samengaat of net mooi contrasteert met cultuurhistorische kenmerken en erfgoed. We streven naar een **aangenaam, veilig en klimaatrobuust openbaar domein**. Ook bij deze krachtlijn is het van belang dat aanvragen rekening houden met de ruimere context zodat nieuwe projecten een passend geheel vormen in hun omgeving.



4. TOEKOMST- EN KLIMAATBEWUST ONTWERPEN

Ruimtelijke ontwikkelingen geven we vorm met aandacht voor de noden van de huidige generatie én de toekomstige. Gebouwen worden gebouwd voor een lange periode, ze maken decennialang deel uit van onze ruimte. We letten er dus op dat zij voldoende toekomstbestendig vormgegeven zijn. Hierbij moet aandacht gaan naar **flexibiliteit**. Gebruikers, activiteiten en ruimtenoden kunnen immers doorheen de tijd wijzigen. Een gebouw is idealiter dan ook **aanpasbaar**. Daarnaast moeten we ook rekening houden met het wijzigende klimaat en welke impact dit zal hebben op onze woon- en leefkwaliteit. Aandacht voor groen, biodiversiteit, koelte, schaduw, lucht, water, geluid, duurzame energie en materialen, ... is geen overbodige luxe wanneer we nadenken over toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de **veerkracht van gebouwen**, d.w.z. hun mogelijkheid om periodes van extreme (weers-)omstandigheden te overbruggen, maakt deel uit van toekomst- en klimaatbewust ontwerpen.

Vanuit deze krachtlijnen werden de concrete artikels in de verordening geformuleerd. De voorschriften omschrijven **aftoetsbare en controleerbare kwaliteitseisen** die gelden bij allerhande projecten op het grondgebied Boortmeerbeek. Elke vergunningsaanvraag zal worden afgetoetst aan deze concrete voorschriften uit deze bouwcode, alsook aan deze 4 krachtlijnen.

Gezien deze bouwcode geldt op het volledige grondgebied van Boortmeerbeek, worden de **voorschriften algemeen en generiek geformuleerd**. De voorschriften willen een kwalitatieve invulling voor elk perceel vastleggen, maar omwille van uiteenlopende redenen zal het strikt naleven van deze voorschriften niet altijd leiden tot een kwalitatieve invulling zoals bedoeld in de vier krachtlijnen.

Om te verhinderen dat er ondanks het naleven van de voorschriften toch onwenselijke ontwikkelingen gebeuren, laat de bouwcode het vergunningverlenend bestuur toe om **bijkomende voorwaarden** op te leggen. Daarnaast laat de bouwcode de bouwheer ook toe om **gemotiveerde afwijkingen** aan te vragen.





ALGEMEEN

ALGEMEEN

ART. 1 TOEPASSINGSGEBIED

§1: *Deze verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van Boortmeerbeek.*

§2: *Deze verordening is van toepassing op aanvragen tot het verkrijgen van omgevingsvergunningen waarvoor het ontvangsbewijs is afgeleverd na de inwerkingstreding van deze verordening.*

§3: *Deze verordening is niet van toepassing op tijdelijke handelingen en constructies die vrijgesteld zijn van een omgevingsvergunning.*

De bouwcode is van toepassing op vergunningsaanvragen die werden ingediend nadat de bouwcode in werking is getreden.

ART. 2 VOORWAARDEN

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden verbinden aan de vergunning vanuit de goede ruimtelijke ordening en/of op basis van het advies van een adviesinstantie of andere overheid.

Met het oog op een kwalitatieve ruimte kunnen aan vergunningsaanvragen voorwaarden worden opgelegd. Deze kunnen geformuleerd worden door de vergunningverlenende overheid of door de verschillende adviesinstanties betrokken bij de behandeling van vergunningsaanvragen.

ART. 3 MOTIVATIE KRACHTLIJNEN

Bij de vergunningsaanvraag wordt aangetoond in de beschrijvende nota hoe het project beantwoordt aan de krachtlijnen van deze verordening, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Doel en Krachtlijnen'.

Elke vergunningsaanvraag zal worden getoetst aan de 4 krachtlijnen, alsook aan de voorschriften uit deze bouwcode.

ART. 4 GEMOTIVEERD AFWIJKEN

§1: Afwijkingen op de artikels 6 tot en met 30 van deze verordening kunnen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid. Een afwijking kan worden toegestaan omwille van uiteenlopende redenen.

§2: Een afwijking kan pas worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat het voorgestelde alternatief minstens gelijkwaardig is aan de toegelaten werken zoals bepaald in de artikels van deze verordening. De gelijkwaardigheid wordt beoordeeld vanuit de vier krachtlijnen, die de basis vormen voor het geheel van alle artikels in de verordening, en dit zowel voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, als voor de ruimere omgeving.

§3: De aangevraagde afwijking(en) van een project ten opzichte van de verordening moet(en) worden gemotiveerd, waarbij minimaal wordt beschreven:

- van welke artikels van de verordening wordt afgeweken;
- waarom van deze artikels wordt afgeweken;
- de aard en omvang van alle afwijkingen;
- hoe de afwijkingen een verbetering betekenen, zowel voor het gebouw / perceel op zich als voor de ruimere omgeving ervan;
- hoe de krachtlijnen van deze verordening, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Doel en Krachtlijnen', gerespecteerd blijven. Met andere woorden: hoe het afwijkende voorstel minstens gelijkwaardig is aan de door deze verordening toegelaten werken en dus minstens dezelfde kwaliteiten aantonen op vlak van zuinig ruimtegebruik, draagkracht, beeldkwaliteit en toekomst- en klimaatbewustzijn.

De bouwcode laat gemotiveerde afwijkingen op de concrete voorschriften toe indien het strikt naleven van de voorschriften niet de meest optimale inrichting tot gevolg heeft. Dit kan zo zijn door verschillende redenen, zoals onder meer het afwijkend volume van een project, de grillige vorm of atypische inrichting van percelen, uitzonderlijke erfgoedwaarden, innovatieve architecturale oplossingen, strijdigheden met voorwaarden vanuit andere of sectorale regelgeving, ... Het is wel steeds de bedoeling dat de afwijking een kwalitatieve ruimtelijke inrichting tot gevolg heeft. De beoordeling van het afwijkend ontwerp en de overeenstemming hiervan met de goede ruimtelijke ordening blijft de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De aanvrager dient de afwijkingen voldoende te beschrijven en te motiveren. De aanvrager moet aantonen waarom deze afwijking een verbetering betekent door een bijzondere aandacht te hebben voor de vier krachtlijnen uit de bouwcode, namelijk zuinig omspringen met de ruimte, draagkracht van de omgeving, beeldkwaliteit beschermen verhogen en toekomst- en klimaatbewust ontwerpen.

Door in gesprek te gaan met de vergunningverlenende overheid en haar administratie kunnen alle partijen een afwijking voorstellen, indien zij van oordeel zijn dat dit een optimaler gebruik van de beschikbare ruimte of een meer kwalitatieve inrichting ervan tot gevolg zal hebben.

ART. 5 WENSELIJKHEID VAN HET BEHOUD VAN CULTUURHISTORISCH ERFGOED

§1: Dit artikel geldt voor gebouwen en relictten die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed en in beschermde landschappen.

§2: De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur.

§3: Bij elke verbouwing en/of uitbreiding worden de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen afgetoetst. De vergunningsaanvraag dient in de beschrijvende nota voldoende informatie te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

Gebouwen en relictten met een erfgoedwaarde moeten behouden blijven als ze gelegen zijn in beschermde landschappen of gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De gebouwen en landschappen die opgenomen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed zijn raadpleegbaar via de website: www.inventaris.onroenderfgoed.be



WONEN



WONEN

HET VRIJWAREN VAN EENGEZINSWONINGEN

ART. 6 EEN TE VRIJWAREN EENGEZINSWONING

§1: Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te vrijwaren eengezinswoning als de netto-vloeroppervlakte ervan minder dan 180 m² bedraagt. Een te vrijwaren eengezinswoning mag niet opgedeeld worden in meerdere woonentiteiten.

§2: Een te vrijwaren eengezinswoning mag wel worden omgevormd tot een zorgwoning.

§3: De vergunningverlenende overheid kan andere vormen van een verbreding van het woonaanbod in een te beschermen eengezinswoning toestaan.

Een divers aanbod van woningtypes en -groottes vormt de beste garantie dat iedereen een geschikte woning vindt in Boortmeerbeek. Om voor gezinnen met kinderen een voldoende kwalitatief en betaalbaar woonaanbod te kunnen garanderen, moet het bestaande aanbod aan gezinswoningen worden gevrijwaard tegen willekeurige opsplitsing in kleinere entiteiten, tegen samenvoeging tot een groter ontwikkelingsproject of tegen omvorming naar (een) andere functie(s).

De vergunningverlenende overheid kan naast bijvoorbeeld de omvorming van een eengezinswoning naar zorgwoning, ook nog andere -toekomstige- vormen van verbreding van het woonaanbod toestaan.

ART. 7 VERBOD OP HET OMVORMEN VAN EEN TE VRIJWAREN EENGEZINSWONING TOT EEN MEERGEZINSWONING

§1: Het is verboden een te vrijwaren eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning, noch om deze om te vormen naar meerdere eengezinswoningen.

§2: Een te vrijwaren eengezinswoning die (tijdelijk) wordt omgevormd tot een zorgwoning, mag evenmin worden omgevormd tot een meergezinswoning.

Het opdelen van een te vrijwaren eengezinswoning in verschillende woongelegenheden is verboden. Het omvormen of gebruiken van een te vrijwaren eengezinswoning als zorgwoning wordt niet beschouwd als het omvormen tot een meergezinswoning. Deze vormen van wonen hebben een beperkte en/of tijdelijke impact op de indeling en de opbouw van de eengezinswoning. Bovendien kunnen zij eenvoudig, vaak zonder architecturale ingrepen, ongedaan gemaakt worden zodat het gebouw nadien opnieuw als een eengezinswoning kan functioneren.

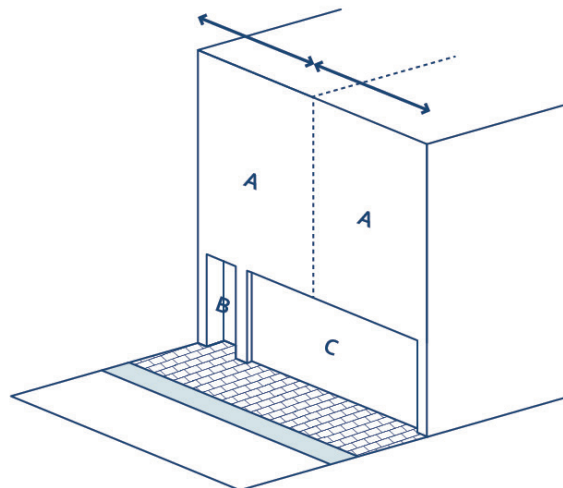
ART. 8 HET SAMENVOEGEN VAN MEERDERE TE VRIJWAREN EENGEZINSWONINGEN

§1: Het samenvoegen van meerdere te vrijwaren eengezinswoningen, met het oog op het omvormen van het samengevoegde geheel tot een meergezinswoning, is verboden.

§2: Het samenvoegen van meerdere te vrijwaren eengezinswoningen, met het oog op het realiseren van een nieuwe ruimte voor handel, horeca en/of kantoor, is uitsluitend toegestaan wanneer aan alle onderstaande voorwaarden voldaan is:

- de nieuwe handels-, horeca-, of kantoorruimte bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg;
- de bovengelegen verdiepingen behouden hun woonfunctie;
- de bovengelegen woonfunctie kan met een aparte toegang bereikt worden zonder het betreden van de onderliggende handels-, horeca-, of kantoorruimte;
- de apart toegang van de bovengelegen woonfunctie sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg.

Indien de aparte toegang tot de bovengelegen woonfunctie niet rechtstreeks kan aansluiten op het openbaar domein, kan het toegestaan worden om de aparte toegang door middel van een erfdienstbaarheid te laten uitkomen op een privaat domein dat wel aansluit op een voldoende uitgeruste weg.



A) Op de verdiepingen: woonfunctie

B) Aparte toegang tot woonfunctie

C) Gelijkvloerse verdieping: ruimte voor handel, horeca en/of kantoor

ART. 9 VERBOD OP HET WIJZIGEN VAN DE HOOFDFUNCTIE VAN EEN TE VRIJWAREN EENGEZINSWONING

§1: Het is verboden de hoofdfunctie van een te vrijwaren eengezinswoning te wijzigen naar een nieuwe functie.

§2: Wanneer een nevenfunctie ingericht wordt in een te vrijwaren eengezinswoning waar ook een buitenruimte aanwezig is, dan mag de nevenfunctie de toegang vanuit de wooneenheid naar de buitenruimte niet hinderen.

De hoofdfunctie van een te vrijwaren eengezinswoning is wonen en deze functie mag niet gewijzigd worden. Het invoeren van een complementaire nevenfunctie voor deze woningen is toegelaten wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit de Vlaamse regelgeving én wanneer deze functie het gebruik van een aanwezige buitenruimte door de bewoners niet verhindert.

LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN IN BOORTMEERBEEK

ART. 10 LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN BIJ MEERGEZINSWONINGEN

§1: *Bij de realisatie van meergezinswoningen worden de zelfstandige wooneenheden ingericht als levensloopbestendige woningen.*

§2: *Een levensloopbestendige woning is aanpasbaar en wordt zodanig ontworpen dat de woning mee kan evolueren met de behoeften van de bewoners doorheen hun wooncarrière. Indien bij de bewoner een noodzaak of een wens ontstaat, kan de woning met beperkte ingrepen aangepast worden. Structureel worden bij het ontwerp en de bouw van de woning reeds de nodige elementen opgenomen die deze aanpasbaarheid mogelijk maken.*

§3: *Het ontwerp van een levensloopbestendige woning houdt rekening met de volgende basiskennmerken:*

- *Toegankelijkheid: De publieke, collectieve en private delen van de woning en haar private en/of collectieve buitenruimte hebben ruime doorgangen en zo weinig mogelijk obstakels en drempels. Voldoende ruime gangen en deuren dragen bij aan de toegankelijkheid van een woning. Indien een wooneenheid bestaat uit meerdere niveaus dan wordt de trap tussen de verschillende niveaus voldoende breed ontworpen om minimaal een traplift te voorzien.*
- *Aanpasbaarheid: Aanpassingen in functie van een gewijzigde zorgbehoefte zijn snel te realiseren, zonder dat ingrijpende structurele werken nodig zijn.*
- *Flexibiliteit: Flexibiliteit staat voor een optimaal ruimtegebruik, multifunctioneel inzetbaar om alledaagse noden snel op te vangen en laat toe om gemakkelijk functies van kamers en leefruimtes te wijzigen.*

Levensloopbestendige woningen zijn aanpasbare woningen, waarbij zorgdiensten kunnen worden gerealiseerd op het moment dat een zorgvraag ontstaat. De basisfuncties van de levensloopbestendige woning zoals eten, koken, een leefruimte en slapen liggen idealiter op eenzelfde niveau of zijn vlot bereikbaar (bijvoorbeeld via een (trap-)lift) als ze zich op een ander niveau bevinden. De organisatie van de ruimtes en de onderlinge verbindingen tussen de ruimtes is kritisch bekeken in functie van levensloopbestendigheid.

De levensloopbestendigheid van de woningen kan worden afgetoetst bij een expert toegankelijkheid, zoals het Expertisecentrum Toegankelijk Vlaanderen. Dit expertisecentrum stelt ook verschillende richtlijnen voor ontwerpers ter beschikking.

KWALITATIEVE WONINGEN

ART. 11 MIX AAN WONINGGROOTTES IN MEERGEZINSWONINGEN

§1: Bij de realisatie van meergezinswoningen wordt een mix aan woninggroottes nagestreefd.

§2: Bij de realisatie van meergezinswoningen met 4 of meer zelfstandige wooneenheden wordt onderstaande verdeelsleutel toegepast. Wat betreft de verdeling van het aantal wooneenheden t.o.v. het totale aantal wooneenheden binnen het project naar woningtypologie:

- Maximaal 5% als studio;*
- Minimum 25% (naar boven af te ronden) als 1-slaapkamerappartement;*
- Minimum 50% (naar boven af te ronden) als 2-slaapkamerappartement.*

§3: Wanneer de verdeelsleutel uit §2 geen ruimtelijk kwalitatieve inrichting tot gevolg heeft, kan een oplossing op maat uitgewerkt worden in vooroverleg met de vergunningverlenende overheid.

Boortmeerbeek wil proactief inspelen op de wijzigende bevolkingssamenstelling door toekomstbestendig te bouwen. De bevolkings- en huishoudenssamenstelling zal de komende jaren verschuiven, waarbij een steeds groter aandeel 1- à 2-persoongezinnen wordt verwacht. Met dit voorschrift zet de gemeente alvast in op de verdere diversificatie van het woonaanbod als onderdeel van haar toekomstbestendig ruimtelijk beleid en als goede ruimtelijke ordening over generaties heen.

ART. 12 MINIMALE WOONOPPERVLAKTES WOONEENHEDEN

§1: Bij de realisatie van wooneenheden worden er minimale netto-vloeroppervlaktes nagestreefd. Deze minimale netto-vloeroppervlaktes zijn niet van toepassing op tijdelijke woonvormen.

§2: De minimale netto-vloeroppervlaktes bedragen, afhankelijk van de wooneenheid, de volgende:

- Een wooneenheid met een netto-vloeroppervlakte tussen 50 m² en 65 m² wordt bestempeld als een studio;*
- Een wooneenheid met een netto-vloeroppervlakte van minimaal 65 m² wordt bestempeld als een woonheid met 1 aparte slaapkamer;*
- Een wooneenheid met een netto-vloeroppervlakte van minimaal 85 m² wordt bestempeld als een woonheid met 2 aparte slaapkamers;*
- Een wooneenheid met een netto-vloeroppervlakte van minimaal 110 m² wordt bestempeld als een woonheid met 3 aparte slaapkamers.*

§3: Per bijkomende slaapkamer bovenop 3 aparte slaapkamers dient telkens een bijkomende netto-oppervlakte van minimaal 20 m² voorzien te worden.

Met deze minimale oppervlaktes wenst de gemeente voldoende woonkwaliteit te garanderen in alle woningen die worden aangeboden in Boortmeerbeek. Bij tijdelijke woonvormen zoals zorgwonen gelden de minimale nettovloeroppervlaktes niet.

ART. 13 SAMENSTELLING VAN EEN ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEID

§1: Elke zelfstandige woongelegenheden moet minstens beschikken over:

- een leefruimte (zit-, eet- en kookruimte, al dan niet in één ruimte geïntegreerd);
- een slaapruimte(n);
- een inkom- en bergruimte (al dan niet in één ruimte geïntegreerd);
- een badkamer;
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer);
- een buitenruimte.

§2: Sanitaire voorzieningen zoals badkamers en toiletten moeten gelegen zijn binnen de woongelegenheden zelf en mogen niet rechtstreeks uitgeven in een leefruimte (zit-, eet-, en/of kookruimte).

§3: Badkamers moeten minimaal ingericht te zijn met een lavabo en een douche en/of bad, voorzien van stromend koud en warm water.

§4: Bij een grondgebonden eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 95 m² vervalt de verplichting omtrent het niet rechtstreeks uitkomen van badkamers en toiletten in leef- en kookruimtes omwille van hun beperkte oppervlakte.

§5: De verschillende ruimtes moeten niet strikt gescheiden te zijn van elkaar, open plannen zijn mogelijk. De functies en de oppervlaktes die gevraagd worden, moeten aangetoond te worden binnen de stedenbouwkundige aanvraag.

ART. 14 BERGRUIMTES BIJ DE WOONGELEGENHEID

§1: *Bergruimtes dragen bij aan de woonkwaliteit en moeten voldoende ruim te zijn. Binnen de netto-vloeroppervlakte dient minimaal 5 m² bergruimte per wooneenheid aanwezig te zijn, vermeerderd met 1 m² per hoofdkussen voorzien in de wooneenheid. Minstens 50% van de bergruimte dient in de wooneenheid voorzien te zijn.*

§2: *Een studio dient minimaal over 5 m² bergruimte te beschikken.*

§3: *In elke wooneenheid dient binnen de bergruimte voldoende ruimte voorzien te worden voor het opslaan van afval.*

§4: *Indien een deel van de bergruimte niet in de woongelegenheid voorzien wordt, dan telt deze mee voor 50%.*

Om het zuinig ruimtegebruik en de gebruiksvriendelijkheid van de bergruimte te verhogen, wordt gestimuleerd om deze ruimtes te voorzien binnen het hoofdvolume van de wooneenheid. Wenst men de nodige bergruimte te voorzien buiten dit hoofdvolume (bijvoorbeeld in een losstaand bijgebouw, tuinhuis, ondergronds, of in een garage) dan is dit mogelijk maar dan dient deze ruimte slechts voor de helft te worden meegerekend. Men zal in dat geval dus een grotere bergruimte moeten voorzien om aan de vereiste minimale oppervlaktes te kunnen voldoen. Gemeenschappelijke bergingen tellen niet mee in de berekening voor minimaal noodzakelijke bergruimte bij de woongelegenheid.

Voorbeeld 1: Een 2-slaapkamerappartement dient voorzien te zijn van 8 m² bergruimte, waarvan voldoende ruimte gebruikt wordt voor het opslaan van afval. Dit werd als volgt berekend: 5 m² + 3 m² (1 m² per hoofdkussen, uitgaande van 1 tweepersoonsbed en 1 eenpersoonsbed).

Voorbeeld 2: Bij een eengezinswoning met 3 slaapkamers dient in totaal 9 m² bergruimte te worden voorzien, namelijk 5 m² + 4 m² (1 m² per hoofdkussen, uitgaande van 1 tweepersoonsbed en 2 eenpersoonsbedden). De aanvrager voorziet binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw een bergruimte van 6 m². De overige 3 m² bergruimte wenst de aanvrager te realiseren in het bijgebouw. Daartoe zal men 6 m² bergruimte moeten voorzien, welke aan 50% meetelt voor 3 m². Zo kan men voldoen aan de vereiste minimale oppervlakte aan bergruimte.

BUITENRUIMTE BIJ HET WONEN

ART. 15 MINIMALE OPPERVLAKTE BUITENRUIMTE BIJ MEERGEZINSWONINGEN

§1: Elke wooneenheid dient te beschikken over een kwalitatieve, private buitenruimte. De netto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is minimaal 12 m² waarbij de kleinste zijde minimaal 2 meter meet.

§2: Bij studio's geldt een beperktere netto-vloeroppervlakte van de buitenruimte, namelijk minimaal 6 m² waarbij de kleinste zijde minimaal 2 meter meet.

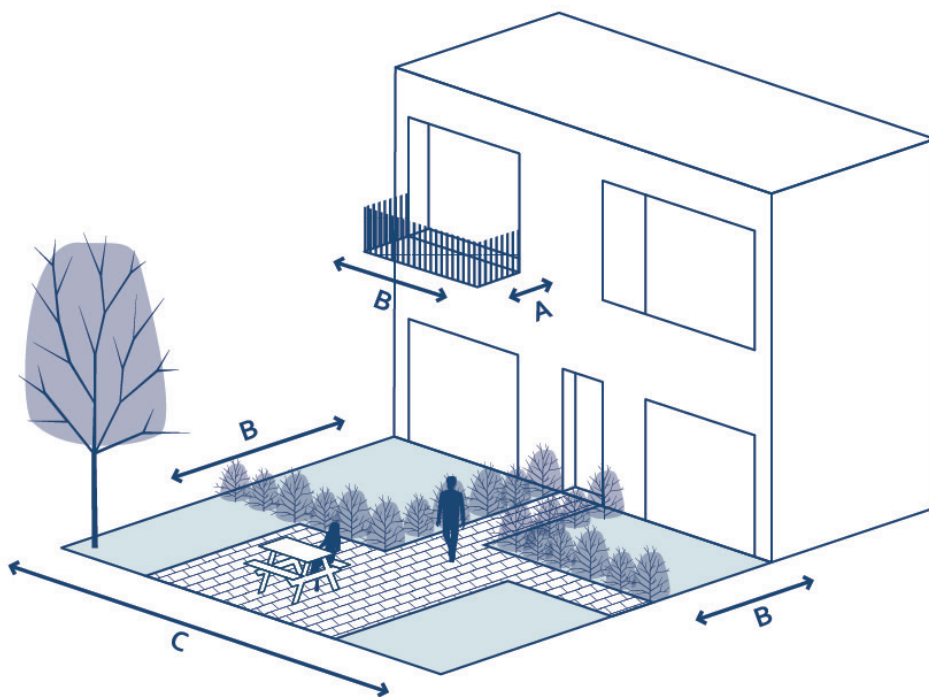
§3: Wanneer deze op de verdiepingen worden voorzien, mogen terrassen maximaal 1,5 meter uitkragen ten aanzien van het bouwvolume. Terrassen boven het openbaar domein mogen de vrije doorgang over het openbaar domein op geen enkele wijze hinderen.

§4: De private buitenruimte per wooneenheid mag uitsluitend verkleind worden op voorwaarde dat:

- de private buitenruimte bij de wooneenheid een minimale oppervlakte heeft van 6 m²;
- én naast de private buitenruimte ook een collectieve (bruikbare) buitenruimte beschikbaar wordt gesteld, conform artikel 16 van deze verordening;
- én per 1 m² private buitenruimte die niet gerealiseerd wordt, wordt 10 m² collectieve buitenruimte voorzien.

Wanneer het niet mogelijk is om een kwalitatieve buitenruimte per wooneenheid te voorzien, kunnen buitenruimtes ook collectief georganiseerd worden.

Voorbeeld: Er geldt een minimumnorm van 12 m² buitenruimte per wooneenheid. Wanneer een wooneenheid slechts over 6 m² private buitenruimte beschikt, dient nog $6 \times 10 \text{ m}^2 = 60 \text{ m}^2$ collectieve buitenruimte voor de wooneenheid voorzien te worden.



A) Maximum 1,5m uitkragen t.a.v. het gebouw + kleinste zijde van buitenruimte is minimum 2m

B) Minimum 6 m² private buitenruimte per woning

C) Naast private buitenruimte kan ook collectieve buitenruimte ingericht worden

ART. 16 COLLECTIEVE BUITENRUIMTE

§1: Naast een private buitenruimte is ook een collectieve buitenruimte toegelaten. Een collectieve buitenruimte voldoet minimaal aan volgende kwaliteitseisen:

- de collectieve buitenruimte is zo ontworpen zodat buitenactiviteiten, complementair aan en courant bij de woonfunctie kwalitatief te organiseren zijn. Minimaal dient de collectieve buitenruimte de oppervlaktenormen zoals vermeld in artikel 15 §5 te respecteren;*
- de collectieve buitenruimte is enkel ingericht met levend groen;*
- de collectieve buitenruimte biedt schaduw, voorziet infiltratie- of buffering van hemelwater en is aangelegd met aandacht voor biodiversiteit.*

§2: Collectieve buitenruimtes hoeven niet rechtstreeks aan te sluiten op de eventueel ook aanwezige private buitenruimtes van zelfstandige wooneenheden. Collectieve buitenruimtes moeten echter wel:

- ofwel direct toegankelijk zijn vanuit de zelfstandige wooneenheden die er op aangewezen zijn;*
- ofwel toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke ruimte.*

Collectieve buitenruimte speelt een belangrijke rol in de gemeenschapsvorming van de bewoners. Het is een ruimte die mogelijkheden biedt voor buurtactiviteiten, een beschutte buitenruimte, een gezamenlijk terras, moestuinen, spelactiviteiten, familiefeesten, ... Daarbij beschikken groene, collectieve buitenruimtes over een hogere ecologische waarde aangezien zij niet of minder gefragmenteerd zijn, zij een minder hoge verhardingsgraad hebben en zij beter benut kunnen worden in functie van collectieve infiltratie- en buffervoorzieningen noodzakelijk bij gebouwen.

ART.17 TOEGANKELIJKE BUITENRUIMTE

§1: Bij het inrichten van collectieve en/of publieke buitenruimte wordt rekening gehouden met een veilige en vlotte toegankelijkheid voor alle zachte weggebruikers waarbij de verblijfsfunctie primeert. Hierbij worden volgende criteria gehanteerd:

- *Rolstoelvriendelijke publieke ruimte;*
- *Veilige en vlotte toegang tot de gebouwen en collectieve fietsvoorzieningen;*
- *Voldoende toegankelijke ontmoeting- en rustplaatsen;*
- *Aandacht voor veilige oversteekbaarheid van wegen;*
- *Goede verlichting.*

Met dit artikel wil de gemeente werk maken van een inclusieve collectieve en publieke ruimte die voor iedereen verwelkomend en toegankelijk is. Voor het onderhoud van deze collectieve en/of publieke buitenruimte moeten afspraken gemaakt worden.



MOBILITEIT



MOBILITEIT

FIETSPARKEREN

ART. 18 NORMEN VOOR FIETSPARKEREN

§1: *Onderstaande normen gelden zowel voor aanvragen voor nieuwbouw- en herbouwprojecten alsook voor uitbreidingsprojecten die betrekking hebben op de woonfunctie. Bij uitbreidingsprojecten gelden de normen voor het totale project en dus niet enkel voor de oppervlakte van de uitbreiding zelf.*

§2: *Volgende normen gelden als minimum:*

- *Aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bewoners = aantal slaapkamers + 1*
- *Aantal fietsstalplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers = 0,5*

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

§3: *Een studio wordt hierbij beschouwd als een 1-slaapkamerappartement.*

Boortmeerbeek wil inzetten op een meer duurzame mobiliteit waarbij het fietsgebruik maximaal gestimuleerd wordt. Alle wooneenheden moeten daarom beschikken over fietsstalplaatsen.

Voorbeeld 1: voor een wooneenheid met 3 slaapkamers worden 4 fietsstalplaatsen voorzien (aantal slaapkamers + 1 = 4) voor bewoners, vermeerderd met 0,5 voor de bezoekers. Aangezien de fietsstalplaats voor bezoekers naar boven wordt afgerond, brengt dit brengt het totaal op 5 fietsstalplaatsen.

Voorbeeld 2: bij een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden, waarvan één 1-slaapkamerappartement en één 2-slaapkamerappartement, worden 5 fietsstalplaatsen voor de bewoners vereist (aantal slaapkamers unit 1 + 1 = 2 + aantal slaapkamers unit 2 + 1 = 3). Voor bezoekers dient vervolgens 1 bijkomende fietsstalplaats voorzien te worden (0,5 per wooneenheid). Dit brengt het totaal aantal te voorziene fietsstalplaatsen op 6.

ART. 19 INPLANTING

§1: Fietsstalplaatsen moeten voorzien zijn op de projectsite waarop de aanvraag betrekking heeft.

§2: De afstand van de ingang van het hoofdgebouw tot de fietsstalplaatsen moet minimaal zijn. De fietsstalplaatsen worden dicht bij de ingang van het hoofdgebouw voorzien dan de autoparkeerplaatsen, met uitzondering van de autoparkeerplaatsen voor personen met een handicap en deelwagens.

§3: De fietsenstalplaatsen voor bezoekers moeten te worden voorzien aan de ingang(en) van het gebouw(encomplex), op een goed zichtbare en bereikbare plaats.

§4: De fietsstalplaatsen mogen gemeenschappelijk worden gerealiseerd voor verschillende wooneenheden en/of functies op voorwaarde dat voldaan wordt aan de kwaliteitseisen opgenomen in artikel 20 van deze verordening.

§5: Per 15 fietsstalplaatsen voor bewoners en bezoekers (samengeteld totaal) moeten hiervan minimaal 3 plaatsen ruimer voorzien worden met een oppervlakte van minstens 3 m² in functie van buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen, cargobikes, fietskarren en andere.

Om een verandering in het verplaatsingsgedrag te bekomen bij bewoners, moet de fiets binnen zicht en handbereik zijn, als eerste vervoermiddel nog voor de auto. Ook de fietsstalplaatsen in functie van bezoekers moeten goed zichtbaar zijn, wat betekent dat zij geplaatst worden in onmiddellijke nabijheid van de toegang(en). In geval er meerdere toegangen zijn bij een project moeten de fietsenstallingen voor bezoekers te worden opgesplitst.

ART. 20 KWALITATIEVE ASPECTEN

§1: De fietsstalplaatsen houden rekening met het gebruiksgenot en een vlotte toegankelijkheid voor alle gebruikers. Dit betekent minimaal dat:

- de fietsstalplaatsen bereikbaar zijn via een obstakelvrije doorgang;
- collectieve fietsstalplaatsen bereikbaar zijn via een obstakelvrije doorgang van minstens 2 meter breed, rekening houdend met alle types fietsen;
- de fietsstalplaatsen voldoende ruim zijn:
 - de stalling voor standaardfietsen behoudt een minimale afstand van 65 cm tussen de fietsframes;
 - in geval van losstaande beugels staan de beugels minimum 1 meter uit elkaar zodat dubbel gebruik mogelijk is;
- fietsframes van standaardfietsen moeten bevestigd kunnen worden aan de stalling; voor buitenmaatse fietsen volstaan vloerankers;
- de fietsstalplaatsen voor bewoners overdekt, verlicht en diefstalveilig zijn;
- wielklemmen worden als stallingsmogelijkheid niet aanvaard;
- in elke inpandige fietsenstalling elektriciteit wordt voorzien, waarbij het mogelijk is laadpalen of stopcontacten te voorzien in functie van elektrische fietsen.

§2: Fietsstalberging welke niet op het maaiveldniveau worden voorzien, moeten bovenop de kwaliteitseisen uit §1 ook met de volgende kwaliteitseisen rekening te houden:

- ondergrondse fietsstalberging zijn voorzien aan de trappen- en liftfaciliteiten waarmee de bovengrondse ruimtes kunnen worden bereikt.
- het hoogteverschil dient te worden overbrugd door middel van:
 - of een helling die al fietsend toegankelijk is met een maximaal hellingspercentage van 6%. Voor hoogteverschillen kleiner dan 2,5 meter kan uitzonderlijk een helling van maximaal 8% worden toegelaten;
 - of een luie trap met een maximum hellingsgraad van 18 % in combinatie met een fietsgoot en/of mechanische ondersteuning;
 - of een luie trap met een maximum hellingsgraad van 22 % in combinatie met een fietslift.

AUTOPARKEREN

ART. 21 NORMEN VOOR AUTOPARKEREN BIJ DE WOONFUNCTIE

§1: *Onderstaande normen gelden zowel voor aanvragen voor herbouw- en nieuwbouwprojecten als voor uitbreidingsprojecten die betrekking hebben op de woonfunctie. Bij uitbreidingsprojecten gelden onderstaande normen uitsluitend voor de oppervlakte van de uitbreiding zelf.*

§2: *Volgende normen gelden voor aanvragen met minder dan 10 wooneenheden:*

- *minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid voor de bewoners;*

§3: *Volgende normen gelden voor aanvragen met 10 of meer zelfstandige wooneenheden:*

- *minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid voor de bewoners;*
- *0,30 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de bezoekers.*

Er wordt afgerond naar beneden indien het cijfer na de komma lager is dan 0,50. Er wordt afgerond naar boven indien het cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,50.

§4: *Bij aanvragen vanaf 3 parkeerplaatsen voor bezoekers dient bijkomend minimaal 1 kortparkeerplaats voorzien te worden die niet mag overgedragen worden aan het openbaar domein.*

§5: *In het geval er binnen een project een systeem van autodelen wordt voorzien, kan per voorziene deelwagen een reductie van minstens 15% van de parkeerplaatsen voor bewoners worden toegestaan. Volgende voorwaarden moeten hierbij te worden gerespecteerd:*

- *bewoners van het project hebben minimaal toegang tot het gebruik van de deelwagen(s);*
- *het maximaal aantal deelwagens waarop de reductie van toepassing kan zijn, is 2 deelwagens per project;*
- *én de financiering van de deelwagen(s) is initieel ten laste van de bouwheer en mag nadien worden overgedragen aan de vereniging van mede-eigenaars, een syndicus of andere gelijkaardige bewonersgroep.*

§5: *Voor aanvragen vanaf 50 woongelegenheden wordt de parkeernorm op maat bepaald. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een realistische, duurzame parkeernorm.*

§6: *Voor projecten vanaf 50 woongelegenheden is de opmaak van een mobiliteitstoets verplicht.*

Voorbeeld 1: Bij de bouw van een eengezinswoning moet in totaal 1 parkeerplaats worden gerealiseerd in functie van de bewoners.

Voorbeeld 2: Bij een verkaveling van 6 woningen moeten in totaal 6 parkeerplaatsen worden voorzien in functie van de bewoners.

Voorbeeld 3: Bij een meergezinswoning van 20 wooneenheden moeten in totaal 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, namelijk 20 parkeerplaatsen in functie van de bewoners en 6 parkeerplaatsen in functie van de bezoekers.

De gemeente engageert zich voor een duurzamere mobiliteit waardoor er afgeweken kan worden van de autoparkeernorm wanneer er ingezet wordt op andere vervoersmodi zoals autodeelsystemen. Wanneer een aanvrager ervoor kiest om één of meerdere deelauto('s) te voorzien, dan kan men een reductie verkrijgen van minstens 15% van de autoparkeerplaatsen voor bewoners.

Voorbeeld 4: Bij een meergezinswoning van 50 wooneenheden moeten in totaal 65 autoparkeerplaatsen en 1 kortparkeerplaats voorzien worden, namelijk 50 voor de bewoners, 15 voor de bezoekers en 1 kortplaats. De ontwikkelaar voorziet 1 deelauto die minstens ter beschikking staat van de bewoners. Het project kan zich hierdoor beroepen op een reductie van minimum 15% op het aantal parkeerplaatsen voor bewoners (15% van 50 is 7,5, afgerond naar het dichtste gehele getal, dus 8). Dit houdt in dat het project zal voorzien in 42 parkeerplaatsen voor bewoners (50 - 15% van 50), 1 deelauto, 15 parkeerplaatsen voor bezoekers en 1 kortparkeerplaats.

ART. 22 NORMEN VOOR AUTOPARKEREN BIJ FUNCTIE(S) ANDERS DAN WONEN

§1: Voor aanvragen met een andere functie(s) dan wonen wordt op maat gewerkt. Hierbij wordt steeds uitgegaan van een realistische, duurzame parkeernorm, resulterend in een aantal parkeerplaatsen op maat van de voorziene functie(s).

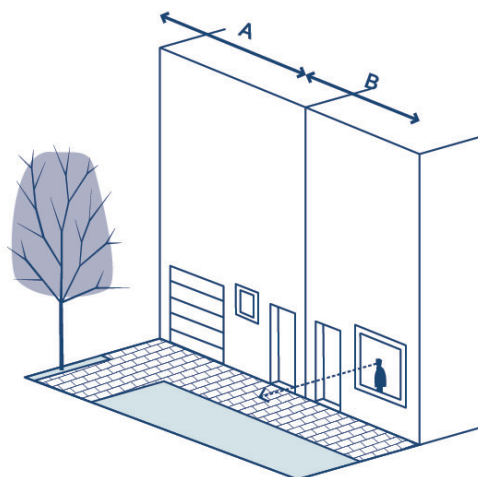
§2: Deelmobiliteit en dubbelgebruik van parkeervoorzieningen kunnen hierbij in rekening worden gebracht.

§3: Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid en haar administratie om te beoordelen of het voorgesteld parkeerprogramma voldoet.

Bij overige functies anders dan wonen wordt het aantal te voorziene parkeerplaatsen op maat van het project beoordeeld rekening houdend met volgende factoren: het verwachte aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik, de capaciteit van de openbare weg en de draagkracht van de omgeving.

ART. 23 INPANDIG OF BINNEN HET BOUWVOLUME PARKEREN

§ 1. In een eengezinswoning in aaneengesloten bebouwing kan geen bijkomende parkeerplaats of garagepoort voorzien worden indien de gevel een breedte heeft van minder dan 8 meter.



A) Voorgevel is gelijk aan of groter dan 8m

B) Voorgevel is kleiner dan 8m

ART. 24 INPLANTING

§1: Parkeren wordt op het eigen terrein of op een ander privaat terrein voorzien op een acceptabele wandelafstand.

§2: Geclusterd parkeren wordt aangemoedigd voor zowel de bewoners, de bezoekers alsook de medewerkers van aanwezige functies.

§3: Minimum de helft van de te realiseren autoparkeerplaatsen voor bezoekers wordt bovengronds ingericht.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de gemeente te bewaken, is elke initiatiefnemer met een bouwplan verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Dit moet voorkomen dat de parkeerbehoefte gekoppeld aan het project op het openbaar domein afgewenteld wordt.

De wandelafstanden tot de parkeerplaatsen worden mede bepaald door de functie, de aantrekkelijkheid van de wandelroute, het geldende parkeerregime, de parkeerduur en de concurrentiekracht van alternatieven zoals het openbaar vervoer en de fiets. De aanvaardbare wandelafstand kan van project tot project verschillen. Voor de bewoners is de acceptabele wandelafstand echter niet meer dan 150 meter, voor de bezoekers is de acceptabele loopafstand niet meer dan 300 meter.

Het geclusterd parkeren met parkeervoorzieningen voor bezoekers, bewoners en werknemers hoeft niet als één geheel voorzien te worden: afhankelijk van de schaal van een project kan het immers aangewezen zijn om een beperkt aantal clusters te ontwerpen.

ART. 25 KWALITATIEVE ASPECTEN

§1: Een autoparkeerplaats moet zodanig worden ingericht dat zij vlot bruikbaar en bereikbaar is. Dit houdt in dat:

- de minimale dimensies van een autoparkeerplaats 2,5 m op 5 m zijn;*
- de autoparkeerplaats(en) langs een gemeenschappelijke toegang ontsluiten op de openbare weg, tenzij dat technisch niet mogelijk is;*
- er voldoende circulatieruimte wordt voorzien ten einde de autoparkeerplaatsen vlot in en uit te rijden, aangetoond met draaicirkels op het plan;*
- de autoparkeerplaatsen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen indien zij zich niet binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw of een parkeergebouw bevinden;*
- de autoparkeerplaatsen voorzien zijn van een laadpaal voor het opladen van elektrische wagens, of dat ten minste de daartoe noodzakelijke nutsleidingen aanwezig zijn (casco, in de gebouwde structuur) om het voorzien van een dergelijk laadpaal in de toekomst te faciliteren.*

§2: Afhankelijk van de gekozen parkeerinrichting en -organisatie is een afwijking op de minimale dimensies van een autoparkeerplaats, zoals bedoeld in §1, mogelijk.

§3: Wanneer autoparkeerplaatsen worden voorzien in parkeerboxen, moeten deze boxen een minimale binnenbreedte van 3 meter te hebben.

Om de kwalitatieve inrichting van autoparkeerplaatsen te garanderen, worden minimale kwaliteitseisen opgenomen. Parkeerplaatsen kunnen echter op uiteenlopende manieren voorzien worden. Bepaalde afwijkende parkeersystemen zullen in sommige gevallen een zuiniger ruimtegebruik kunnen aantonen dan wanneer ze worden ingericht volgens de kwaliteitseisen uit §1. De mogelijkheid om van deze vereisten af te wijken wordt binnen dit artikel geboden.



GROEN



GROEN

HOOGSTAMMIG GROEN

ART. 26 VERGUNNINGSPLICHT VOOR HET VELLEN VAN BOMEN, KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN EN VEGETATIES

§1: Er is een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig voor het vellen van hoogstammige bomen met een stamomtrek van 1 meter of meer, gemeten op 1 meter hoogte.

§2: Er is geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig voor het vellen van hoogstammige bomen met een stamomtrek van 1 meter of meer, gemeten op 1 meter hoogte, als aan al de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- Ze maken geen deel uit van een bos, zoals bedoeld in het bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten;*
- Ze zijn gelegen in een woongebied of in een industriegebied, of in een daarmee vergelijkbaar gebied, en niet in een woonparkgebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;*
- Ze zijn niet gelegen in een verkaveling of BPA, met voorschriften waarin vermeld staat dat de bomen behouden moeten te blijven;*
- Ze bevinden zich op een huiskavel van een vergund woning of vergund bedrijfsgebouw;*
- Ze zijn gelegen binnen een straal van 15 meter rondom de vergunde woning of het bedrijfsgebouw.*

De vrijstelling voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zoals vermeld in §2 is niet van toepassing op veteraanbomen.

§3: Er is een omgevingsvergunning voor het wijzigen van kleine landschapselementen en vegetaties nodig voor het vellen van bomen of struiken, ongeacht hun grootte, die deel uitmaken van een klein landschapselement.

De te vellen bomen of struiken zijn dan gelegen in de volgende bestemmingen: agrarisch gebied, groengebied, parkgebied, buffergebied, bosgebied, valleigebied, bron- of natuurontwikkelingsgebied, VEN-, IVON-, Habitat-, Vogelrichtlijnen- of Ramsargebied.

De verbodsbepalingen voor het wijzigen van kleine landschapselementen en vegetaties uit de omzendbrief LNW/98/001 van 23 juli 1998 blijven van toepassing.

ART. 27 BEHOUD BESTAANDE BEPLANTING EN HERAANPLANTING

§1: Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van alle constructies zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke elementen maximaal behouden blijven.

§2: Met het oog op het naleven van de zorgplicht wordt gestreefd naar een inplanting van alle constructies zodanig dat alle aanwezige kleine landschapselementen en waardevolle vegetaties maximaal behouden blijven.

§3: De vergunningverlenende overheid kan bij het afleveren van een omgevingsvergunning voor het verwijderen van bomen, kleine landschapselementen en vegetaties voorwaarden opleggen tot het heraanplanten van één of meerdere hoogstammige bomen, kleine landschapselementen of vegetaties. Zij kan daarbij voorwaarden opleggen omtrent de boom- of plantensoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en stamomtrek, en de wijze van aanleg.

§4: Ook deze uitgevoerde heraanplantingen uit de omgevingsvergunning mogen niet verwijderd worden zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning.

De bouwcode gaat uit van het maximaal behoud van landschappelijke elementen zoals grote solitaire bomen, boomrijen, kleine landschapselementen, hagen, ... Het is mogelijk dat het verwijderen van levend groen leidt tot een betere of correctere inrichting van een terrein. In dat geval kan de gemeente voorwaarden opleggen omtrent het opnieuw aanplanten van levend groen ter compensatie van het verdwenen groen. De gemeente kan hierbij voorwaarden formuleren voor wat betreft de heraanplanting, boomkeuze, kwaliteit, plantmaat en -dichtheid.

ONTHARDEN VAN TUINEN

ART. 28 VERHARDING IN DE VOORTUINZONE

§1: De voortuinen van percelen in een woonbestemming worden als tuin ingericht.

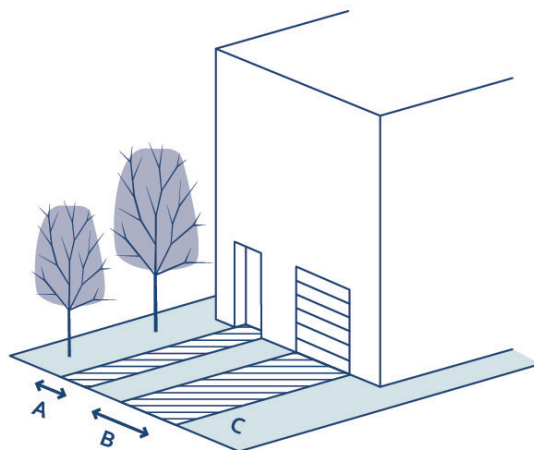
§2: De voortuinen zijn minimaal 60% onverhard.

§3: In functie van strikt noodzakelijke toegangen, zijn uitsluitend volgende verhardingen toegelaten:

- een verhard pad met een maximale breedte van 1,5 meter, in functie van de toegang naar de voordeur en/of fietsstalplaats;
- een verharde strook met een maximale breedte van 3 meter, in functie van een autostaanplaats of oprit naar vergunde garages en/of carports.

§4: De verhardingen, opgesomd in §3 van dit artikel, kunnen worden gecombineerd tot een verharde strook met een maximale breedte van 4,5 meter, in functie van de strikt noodzakelijke toegangen.

§5: Verhardingen watern maximaal af op eigen terrein in naastgelegen groen. Verhardingen worden maximaal aangelegd in een waterdoorlatend materiaal. Waterdoorlatende materialen worden eveneens beschouwd als verharding.



A) Toegangspad naar voordeur is maximum 1,5m

B) Oprit naar garage is maximum 3m

C) Voortuin is minimaal 60% onverhard en als tuin ingericht

ART. 29 INRICHTING VAN TUINEN

§1: De tuin dient beschouwd te worden als een open ruimte met een groen karakter.

§2: Tuinen omvatten een minimale oppervlakte levend groen:

- tuinen met een oppervlakte tot 50 m² bestaan voor minstens 1/3 uit levend groen;*
- tuinen met een oppervlakte tussen 50 m² en 100 m² bestaan voor minstens 1/2 uit levend groen;*
- tuinen met een oppervlakte vanaf 100 m² bestaan voor minstens 2/3 uit levend groen*

§3: Het functioneel gebruik van de tuin mag niet gehypothekeerd worden door de plaatsing van constructies, parkeerplaatsen en verhardingen. Verharding wordt maximaal beperkt.

§4: Verhardingen, ongeacht deze zich in de voor-, zij- of achtertuin bevinden, wateren maximaal af op eigen terrein in naastgelegen groen. Verhardingen worden maximaal aangelegd in een waterdoorlatend materiaal. Waterdoorlatende materialen worden eveneens beschouwd als verharding.

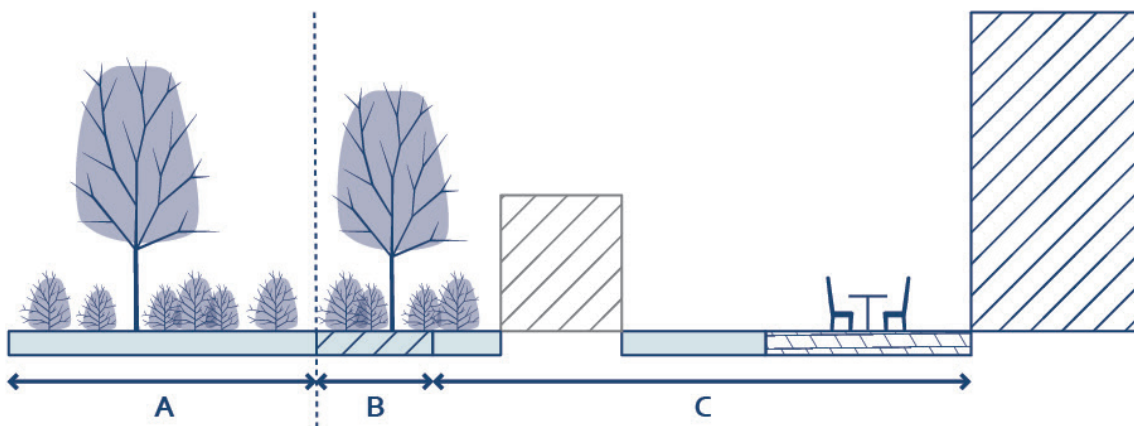
ART. 30 ACHTERTUINZONE DIE GRENST AAN EEN OPENRUIMTEBESTEMMING

§1: Voor percelen met een woonbestemming waarvan de achtertuintzones grenzen aan een of verschillende openruimtebestemming(en), dient in de achtertuintzone een strook met een minimale diepte van 2 meter (gemeten vanaf de achterste perceelsgrens) gevrijwaard te worden van verharding, bijgebouwen en constructies.

§2: Deze strook, zoals bedoeld in §1 van dit artikel, dient ingericht te worden met levendig groen door gebruik te maken van inheems en standplaatsgeschikt plantgoed. Dit levendig groen kan wanneer noodzakelijk blijkt, ondersteund worden door een draadafsluiting, waarbij onderaan kleinschalige openingen met een minimumgrootte van 20cm op 20cm gelaten worden in functie van de vrije doorgang van kleine fauna.

§3: Binnen deze strook, zoals bedoeld in §1 van dit artikel, mag geen lichtinstallatie geplaatst worden die voor lichtverstrooiing naar de openruimtebestemming(en) zorgt.

Indien levendig groen ondersteund wordt door een afsluiting bij voorkeur met een gladde draad, moeten deze onderaan doorsteekbaar zijn voor kleine fauna zoals kleine zoogdieren, amfibieën en insecten, zodat de barrièrewerking voor kleine fauna maximaal vermeden wordt.



A) Openruimtegebieden zijn: landbouw-, natuur-, groen-, recreatiegebieden, ...

B) Minimum 2m van de tuin wordt niet verhard of bebouwd en groen ingericht

C) Achtertuin van het gebouw

GROENBLAUW NETWERK VERSTERKEN

ART. 31 GROENDAKEN

§1: Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elk nieuw dakoppervlak met een hellingsgraad minder of gelijk aan 15° én een oppervlakte groter of gelijk aan 40 m² minimaal aangelegd worden als extensief groendak.

§2: De verplichting, zoals vermeld in §1 van dit artikel, geldt niet wanneer de dakoppervlakte noodzakelijk is in het kader van de hemelwaterretentie.

§3: Combinaties van extensieve groendaken, daktuinen en oppervlaktes voor hemelwaterretentie zijn mogelijk. De daken worden desgevallend structureel zo geconcipeerd dat zij geschikt zijn in functie van groendaken en regendaken en/of daktuinen.

Boortmeerbeek ziet het plaatsen van een groendak bij nieuwe daken van gebouwen (groter dan of gelijk aan 40 m²) als een belangrijke klimaatadaptatiemaatregel. Nieuwe daken zijn daken waarbij de hele constructie van het dak nieuw wordt aangelegd en dit zowel bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding. Glazen dakoppervlakken en dakherstellings- of instandhoudingswerken van bestaande daken worden niet gevat onder dit artikel.

Het verplichte groendak is een extensief groendak. Deze hebben slechts een lichte begroeiing, vergelijkbaar met een rotsbegroeiing (mossen, vetplanten, kruiden,...). Het onderhoud hierbij is gering. Een dunne substraatlaag (en meestal ook vegetatielaag) volstaat en de belasting is geringer. Bij de aanleg van een extensief groendak dient minstens 75% effectief voorzien te zijn van levend groen.

Wanneer geopteerd wordt om de daken aan te leggen als private of collectieve intensieve daktuinen, moeten de geldende regels omtrent lichten en zichten steeds gerespecteerd te blijven.

Bouwcode Boortmeerbeek

In opdracht van:



Gemeente Boortmeerbeek

Pastorijstraat 2

3190 Boortmeerbeek