

RUP Kernversterking Boortmeerbeek

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

in opdracht van de gemeente Boortmeerbeek



R
ATELIER
ROMAIN

B
BOORTMEERBEEK

COLOFON

Opdracht

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2 - 3190 Boortmeerbeek

Contact

ruimtelijkeordening@boortmeerbeek.be

Datum

februari 2026

Atelier Romain

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

INHOUDSOPGAVE

Art.0 Begrippenlijst	4
Art.1 Algemene bepalingen	6
Art.2 Centrum Boortmeerbeek	10
Art.3 Kernversterkende wijken, kleine kernen, station Hever en Haacht	11
Art.4 Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt	12
Art.5 Woonlinten, woonfragmenten en perifere wijken	13
Art.6 Woonparken	14
Art.7 Afwijkingsmogelijkheid	15

Art.o Begrippenlijst

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

- **Harmonie**

De mate waarin een ruimtelijke ingreep zich op een samenhangende, evenwichtige en leesbare manier verhoudt tot haar omgeving, zodanig dat schaal, vormgeving en ruimtelijke relaties elkaar versterken en bijdragen aan een coherent geheel.

- **Levendige plint**

Gelijkvloerse verdieping die naast het wonen andere levendige functies omvat zoals etalages, verkoopruimtes, verbruiksruimtes, keukens, wachtzalen, vergaderzalen, werkplekken, kantoorruimtes, ateliers, enzovoort.

- **Meergezinswoning**

Gebouw waarin twee of meer wooneenheden voorzien zijn.

- **Netto-vloeroppervlakte**

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

- **Sociaal wonen**

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

- **Woningdichtheid**

Aantal zelfstandige woningen per oppervlakte eenheid (uitgedrukt per ha). Het resultaat van de berekening wordt steeds afgerond naar het dichtsbijzijnde gehele getal met een minimum van één.

Alleen de percelen of delen van percelen die zich, in het plangebied, binnen woongebied (in de ruime zin) bevinden mogen worden meegenomen in de berekening van de oppervlakte van het projectgebied. Percelen of delen van percelen met een zachte bestemming kunnen niet worden mee genomen in de berekening van het projectgebied. Indien een projectgebied bestaat uit meerdere percelen dan kan de woningdichtheid over het geheel van percelen worden bepaald.

- **Zelfstandige wooneenheid**

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

Art.1 Algemene bepalingen

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.1	ALGEMENE BEPALINGEN	
		<i>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</i> <i>De stedenbouwkundige voorschriften in de linkerkolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</i>
§1.	Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan Deze grens duidt een gedeelte van het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend plan.	
§2.	Geldigheid van de algemene bepalingen – De voorschriften van dit RUP zijn, ook binnen de afgebakende zones, enkel van toepassing in de gebieden met een bestemming van categorie gebiedsaanduiding 'woongebied' in het gewestplan. – De bepalingen van dit RUP zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel, van toepassing op alle vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen. – De voorschriften zijn niet van toepassing voor volgende projecten of projecten die volgende realiseren: – zorgwoningen zoals beschreven in artikel 4.1.1 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en latere wijzigingen; – huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld bejaardentehuis, verpleeginrichting, tehuizen voor gehandicapten, internaat, klooster, ...) – sociaal woonaanbod – gebouwen en constructies die beschermd zijn als monument of vastgesteld zijn als waardevol bouwkundig erfgoed.	<i>Binnen het RUP wordt een overdruk over de bestaande bestemming 'woongebied' in de ruime zin gelegd. De bestemmingen van het gewestplan blijven van toepassing. De bestaande Ruimtelijke Uitvoeringsplannen blijven onverminderd gelden. Er kunnen ook nog steeds nieuwe Ruimtelijke Uitvoeringsplannen worden gemaakt voor plangebieden die (gedeeltelijk) binnen de contour van het voorliggend RUP gelegen zijn.</i> <i>Het RUP is enkel van toepassing op woonontwikkelingen. Het RUP legt geen beperkingen op op andere functies.</i> <i>Het RUP heeft geen gevolgen voor gebieden die een niet-woonbestemming hebben, zoals bv. kleinschalige gebieden met een groenbestemming op gewestplan, gebiedsgerichte RUP's, zoals bv. zones met een bestemming voor openbaar nut of ambachten,.... Het RUP doet geen uitspraken over het al dan niet aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of andere woonreservegebieden die nog niet werden ontwikkeld. Het gewestplan en de regelingen die binnen het gewestplan gelden enerzijds en het woonreservedecreet anderzijds, blijven hier immers van toepassing.</i> <i>Er blijft een discretionaire bevoegdheid bestaan bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunningsaanvraag, zoals dat ook het geval is binnen de huidige gewestplanbepalingen.</i> <i>Waardevol bouwkundig erfgoed bestaat uit gebouwen, constructies en structuren die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: meest recente vaststelling.</i>

§3.	Opheffings- en uitwerkingtredingsbepalingen Bij de inwerkingtreding van dit RUP worden alle goedgekeurde, niet-vervallen en volledig gerealiseerde verkavelingen opgeheven, voor zover zij gelegen zijn binnen artikel 2 en 3 van dit RUP. Het RUP is niet langer uitvoerbaar als de Bouwcode haar rechtskracht verliest of gewijzigd wordt in strijd met artikel 2.2.5, §2, vierde lid VCRO.	
§4.	Functies en bestaande zone-eigen gebouwen en constructies Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken en beperkte uitbreidingen: – Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van het bestaand volume tot maximum 10% van het bestaand vergund volume bij de goedkeuring en inwerkingtreding van dit RUP. – Voor een verbouwing waarbij tussen de 10% en 60% van het volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is te voldoen aan de voorschriften van dit RUP. – Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP. De noodzakelijke handelingen in functie van veiligheid en milieuaspecten zijn steeds toegelaten.	
§5.	Inplantingen van openbaar nut Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de specifieke voorschriften. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden in de verantwoordingsnota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	<i>Bijvoorbeeld een elektriciteitscabine.</i>

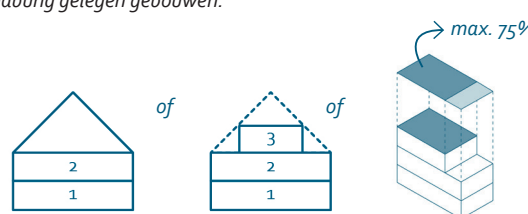
§6.	Bouwverbod Er is geen bouwverbod van toepassing op kleinschalige doch bebouwbare percelen. Op een kleinschalig doch juridisch en technisch bebouwbaar perceel is het toegestaan om één woning te bouwen, mits steeds rekening gehouden wordt met de goede ruimtelijke ordening.	<i>Bij kleinschalige percelen kan het zijn dat de maximale woningdichtheid per hectare (juridisch) bebouwbaar gebied ervoor zorgt dat er geen woning zou gebouwd kunnen worden op een (juridisch en technisch) bebouwbaar perceel. Dit artikel verduidelijkt dat er geen bouwverbod van toepassing is op juridisch en technisch bebouwbare percelen. Bijgevolg is het toegestaan om op ieder juridisch én technisch bebouwbaar perceel één woning te bouwen, mits rekening gehouden wordt met de goede ruimtelijke ordening.</i> <i>Met dit artikel wordt verhinderd dat percelen met een beperkte oppervlakte geen mogelijkheid meer hebben om hun juridische bestemming te realiseren. Wanneer een perceel een voor de juridische bestemming courante en/of technisch haalbare omvang heeft, blijft bebouwing in functie van de realisatie van de bestemming toegelaten, doch beperkt tot één.</i>
§7.	Zuinig omspringen met ruimte  Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient zuinig omgesprongen te worden met ruimte die beschikbaar is. In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe zuinig omgesprongen wordt met de ruimte.	<i>De ruimte die beschikbaar is, is beperkt waardoor er zuinig mee moet omgesprongen worden. Er moet slimmer omgegaan worden met ruimte voor huisvesting, handel, gemeenschapsvoorzieningen, ... Er moet vermeden worden dat onaangeroerde gronden ondoordacht verhard worden, bebouwd worden of uitsluitend ingezet worden voor de uitbreiding van tuinen. In plaats daarvan moet ingezet worden op intensief en efficiënt ruimtegebruik door gedeeld en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Gebouwen en ruimtes kunnen zo ingericht worden dat meerdere mensen ze op verschillende momenten kunnen gebruiken. De inrichting ervan houdt rekening met verweving, medegebruik en het gebruik door meerdere doelgroepen zonder de behoeften van de hoofdgebruiker aan te tasten. Bovendien is de inrichting adaptief voor toekomstige gebruikers.</i>
§8.	Rekening houden met de draagkracht van de omgeving  Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe rekening gehouden wordt met de draagkracht van de omgeving.	<i>Per deelzone worden er bepaalde maxima bepaald inzake de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wil echter niet zeggen dat deze maxima steeds gewenst zijn binnen deze omgeving met bepaalde karakteristieken. De draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden. Per project zal er bepaald moeten worden welke woningtypologie, woningdichtheid en bouwhoogte mogelijk en wenselijk is. Hiervoor wordt gekeken naar de ruimere context, zodanig dat het project een logisch geheel vormt in de onmiddellijke omgeving. Bijzondere aandacht hierbij gaat naar de aanwezige voorzieningen en de mogelijkheid om zich met verschillende vervoersmiddelen te verplaatsen.</i>
§9.	Beeldkwaliteit beschermen en verhogen  Bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient de beeldkwaliteit beschermd en verhoogd te worden in functie van de woon- en leefkwaliteit van de inwoners. In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe de beeldkwaliteit beschermd en verhoogd wordt.	<i>Een kwalitatief en zorgvuldig vormgegeven omgeving verhoogt de woon- en leefkwaliteit van de inwoners. De beleving van de bebouwde ruimte hangt samen met de hoe de bebouwde ruimte eruitziet, zeker wanneer deze grenst aan het openbaar domein. De gemeente Boortmeerbeek hecht belang aan een visueel aantrekkelijke omgeving die door de bewoners wordt gewaardeerd. Er wordt gestreefd naar een architectuur die harmonisch samengaat of net mooi contrasteert met cultuurhistorische kenmerken en erfgoed. Het ontwerp maakt gebruik van proportionele volumes en geschikte materialen, en voorziet in groen, uitzichten en een goede overgang tussen publieke en private ruimtes. Een dergelijke inrichting bevordert de herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving. Er wordt ook ingezet op een aangenaam, veilig en klimaatrobuust openbaar domein. Projecten moeten ook rekening houden met de ruimere context, zodat ze naadloos passen in hun omgeving en het landschap.</i>

§10.	Toekomst- en klimaatbewust ontwerpen  Elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw dient toekomst- en klimaatbewust ontworpen te zijn. In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt toegelicht hoe toekomst- en klimaatbewust ontworpen wordt.	<i>Nieuwe projecten dienen toekomstbestendig vormgegeven te zijn door aandacht te hebben voor flexibiliteit. Gebruikers, activiteiten en ruimtenoden kunnen immers doorheen de tijd wijzigen. Een gebouw moet flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar voor tijdelijke of veranderende maatschappelijke noden. Er kan daarbij ingezet worden op hergebruik of tijdelijk en omkeerbaar ruimtegebruik.</i> <i>Daarnaast moeten projecten rekening houden met het wijzigende klimaat en de impact op de woon- en leefkwaliteit. Klimaatbewust ontwerpen vermindert klimaatgevoeligheden, zoals hittestress en overstromingsrisico en draagt bij aan een klimaatbestendige omgeving, bijvoorbeeld door verhardingsbeperkingen. Nieuwe projecten streven naar het versterken van de ecologische samenhang en biodiversiteit wat zorgt voor koelte, schaduw, en behoud van de bodemkwaliteit. Ze ondersteunen ook waar mogelijk het groenblauw netwerk en maken gebruik van duurzame energie en materialen.</i>
§11.	Landschappelijke inpassing  Een kwalitatieve landschappelijke en hydrologische inpassing dient bij elke nieuwe ingreep, constructie en gebouw steeds gewaarborgd te worden. Een maximale harmonie met de omgeving moet nagestreefd worden en de eigenheid van de directe omgeving dient te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag dient de landschappelijke inpassing van een meergezinswoning aangetoond te worden en in het bijzonder gemotiveerd te worden.	<i>De inplanting van een nieuwe constructie of gebouw dient zich aan te passen aan de landschappelijke en hydrologische eigenschappen van het perceel. Landschappelijke en hydrologische inpasbaarheid kan bevorderd worden door een gerichte groenaanleg, ruimte te bieden aan water, een verantwoord materiaalgebruik en een beperkte verhardingsgraad. Ook de onderlinge samenhang van de verschillende componenten binnen de site kan de landschappelijke inpasbaarheid bevorderen.</i> <i>Voorbeeld 1: projecten die grenzen aan openruimtegebieden (landbouwgebied, groen- en natuurgebied, recreatiegebied, ...) kunnen de overgang tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte landschappelijk inkleden door het gebruik van natuurlijke randen.</i> <i>Voorbeeld 2: projecten op een (deels) overstromingsgevoelig perceel worden zodanig ingeplant dat deze gelegen zijn buiten de overstromingsgevoelige zone of op waterrobuuste manier worden ingericht.</i>

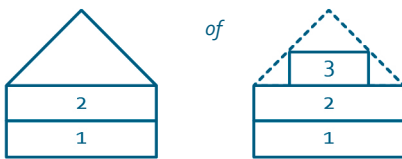
Art.2 Centrum Boortmeerbeek

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.2	INRICHTING	
§1.	Woningtypologie De toegelaten woningtypologieën zijn: – eengezinswoningen; – meergezinswoningen; – cohousing. Bij meergezinswoningen vanaf 10 zelfstandige wooneenheden geldt dat: – minimum 1 van de voorziene zelfstandige wooneenheden een andere levendige functie dan wonen; – de zelfstandige eenheid met een andere functie dan wonen bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg. – de zelfstandige eenheid met een andere functie dan wonen heeft een minimale BVO van 100 m².	<i>Vanaf 10 zelfstandige wooneenheden moet er minstens 1 zelfstandige eenheid een andere levendige functie dan wonen krijgen op het gelijkvloers van een gebouw. Zo krijgt het project een levendige plint. Volledig blinde geveldelen of vitrines die met publiciteit, stickers of andere volledig worden dicht gemaakt zijn niet toegestaan ter hoogte van de levendige plint.</i>
§2.	Woningdichtheid De woningdichtheid wordt beperkt tot: – maximaal 55 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied.	<i>De woningdichtheid geeft het maximale aantal zelfstandige woningen aan dat per perceel of per groep percelen binnen een projectgebied is toegestaan.</i> <i>Een woningdichtheid van 55 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 182 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i>
§3.	Maximaal aantal bouwlagen De bebouwing van eengezinswoningen en meergezinswoningen heeft een maximale hoogte van 3 bouwlagen met: – een hellend dak – een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel – een vierde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt.	<i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i> <i>Voor het behoud van het dorpse karakter wordt, voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in het centrum van Boortmeerbeek, het aantal bouwlagen beperkt tot 3 bouwlagen met een hellend dak, een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel, of een vierde teruggetrokken bouwlaag waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt.</i> <i>De inplanting van de gebouwen, inclusief de dakvorm moet rekening houden met de privacy, lichten en zichten van de naburig gelegen gebouwen.</i> of of max. 75%

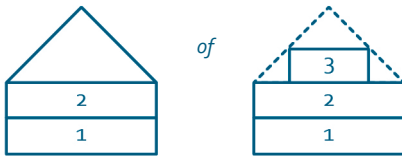
Art.3 Kernversterkende wijken, kleine kernen, station Hever en Haacht

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.3	INRICHTING	
§1.	Woningtypologie De toegelaten woningtypologieën zijn: – eengezinswoningen; – meergezinswoningen; – cohousing.	
§2.	Woningdichtheid De woningdichtheid wordt beperkt tot: – maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied.	<i>De woningdichtheid geeft het maximale aantal zelfstandige woningen aan dat per perceel of per groep percelen binnen een projectgebied is toegestaan.</i> <i>Een woningdichtheid van 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 333,33 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i>
§3.	Maximaal aantal bouwlagen De bebouwing van eengezinswoningen en meergezinswoningen heeft een maximale hoogte van 2 bouwlagen met: – een hellend dak – een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel – een derde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt.	<i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i> <i>Voor het behoud van het dorpse karakter wordt, voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in de kernversterkende wijken van Boortmeerbeek, het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen met een hellend dak, een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel, of een derde teruggetrokken bouwlaag waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt. De inplanting van de gebouwen, inclusief de dakvorm moet rekening houden met de privacy, lichten en zichten van de naburig gelegen gebouwen.</i> 
§4.	Erftoegangen Bij een nieuwe eengezinswoning, meergezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.	<i>Erftoegangen verlopen idealiter niet rechtstreeks naar de gewestwegen N26, N267 en N21. Dit kan door twee manieren: door eerst naar een onderliggende (en aangrenzende weg) van het onderliggende wegennet te ontsluiten en/of door waar mogelijk op de ventweg te bundelen.</i> <i>Indien een niet-rechtstreekse erftoegang niet mogelijk is, dienen de erftoegangen maximaal te worden gebundeld. De mogelijkheid tot verdere bundeling met aanpalende percelen dient naar de toekomst zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.</i>

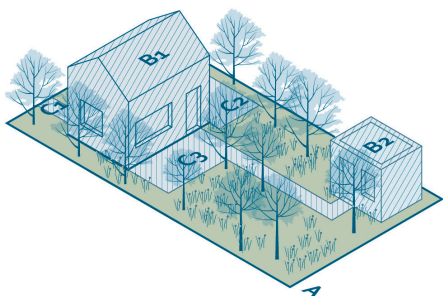
Art.4 Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.4	INRICHTING	
§1.	Woningtypologie De toegelaten woningtypologie is: – eengezinswoningen; – cohousing. Bestaande eengezinswoningen kunnen opgesplitst worden voor het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen. Het is verboden om meergezinswoningen op te richten.	<i>Het opsplitsen van bestaande grotere woningen, al dan niet in functie van zorgwonen, wordt toegestaan in dit gebied.</i>
§2.	Woningdichtheid De woningdichtheid wordt beperkt tot: – maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied.	<i>De woningdichtheid geeft het maximale aantal zelfstandige woningen aan dat per perceel of per groep percelen binnen projectgebied is toegestaan.</i> <i>Een woningdichtheid van 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 666,66 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i>
§3.	Maximaal aantal bouwlagen De bebouwing van eengezinswoningen heeft: – een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.	<i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i> <i>In de woonwijken nabij het centrum van Boortmeerbeek en in de woonwijken in de omgeving van Haacht-station wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.</i> 
§4.	Erftoegangen Bij een nieuwe eengezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.	<i>Erftoegangen verlopen idealiter niet rechtstreeks naar de gewestwegen N26, N267 en N21. Dit kan door twee manieren: door eerst naar een onderliggende (en aangrenzende weg) van het onderliggende wegennet te ontsluiten en/of door waar mogelijk op de ventweg te bundelen.</i> <i>Indien een niet-rechtstreekse erftoegang niet mogelijk is, dienen de erftoegangen maximaal te worden gebundeld. De mogelijkheid tot verdere bundeling met aanpalende percelen dient naar de toekomst zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.</i>

Art.5 Woonlinten, woonfragmenten en perifere wijken

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.5	INRICHTING	
§1.	Woningtypologie De toegelaten woningtypologie is: - eengezinswoningen. Het is verboden om: - meergezinswoningen op te richten; - cohousing op te richten; - bestaande eengezinswoningen op te splitsen.	
§2.	Woningdichtheid De woningdichtheid wordt beperkt tot: - maximaal 10 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied.	<i>De woningdichtheid geeft het maximale aantal zelfstandige woningen aan dat per perceel of per groep percelen binnen projectgebied is toegestaan.</i> <i>Een woningdichtheid van 10 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 1.000 m² kaveloppervlakte is toegelaten.</i>
§3.	Maximaal aantal bouwlagen De bebouwing van eengezinswoningen heeft: - een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.	<i>De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen.</i> <i>In de perifere woonwijken wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen met eventueel een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel.</i> 
§4.	Erftoegangen Bij een nieuwe eengezinswoning, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.	<i>Erftoegangen verlopen idealiter niet rechtstreeks naar de gewestwegen N26, N267 en N21. Dit kan door twee manieren: door eerst naar een onderliggende (en aangrenzende weg) van het onderliggende wegennet te ontsluiten en/of door waar mogelijk op de ventweg te bundelen.</i> <i>Indien een niet-rechtstreekse erftoegang niet mogelijk is, dienen de erftoegangen maximaal te worden gebundeld. De mogelijkheid tot verdere bundeling met aanpalende percelen dient naar de toekomst zoveel mogelijk te worden gefaciliteerd.</i>

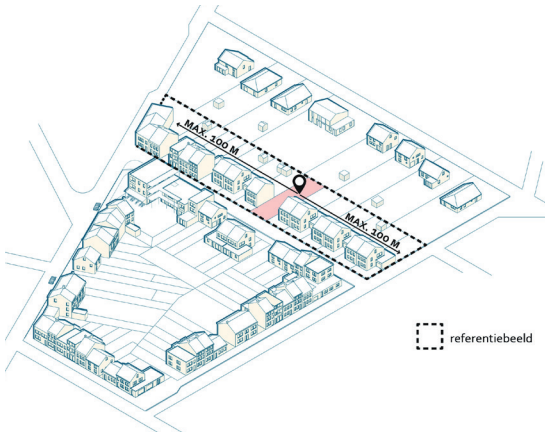
Art.6 Woonparken

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.6	INRICHTING	
§1.	Woningtypologie De toegelaten woningtypologie is: – eengezinswoningen met een maximale footprint van 250 m²/1.000 m² perceel (incl. evt. afzonderlijke bijgebouwen). Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaand moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van verhardingen, grasperken, speelruimten, tennisvelden, en dergelijk. Meergezinswoningen en cohousing alleen toegelaten met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. Het is verboden om bestaande eengezinswoningen op te splitsen.	– (footprint B₁ + footprint B₂) < 250 m²/1000 m² perceel – verhardingen C₁+C₂+C₃ < 10% van A – resterende oppervlakte moet voorzien worden van hoogstammig groen. 
§2.	Woningdichtheid De woningdichtheid wordt beperkt tot: – maximaal 10 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied.	De woningdichtheid geeft het maximale aantal zelfstandige woningen aan dat per perceel of per groep percelen binnen projectgebied is toegestaan. Voor een perceel wordt de woningdichtheid berekend op basis van de bestemming 'woongebied' zoals vastgelegd in het gewestplan, oftewel het bebouwbaar gebied. Bij deze berekening worden zachte bestemmingen zoals 'agrarisch gebied' vastgelegd in het gewestplan uitgesloten. We streven naar een woningdichtheid van 5 tot 10 woningen per hectare, met een absoluut maximum van 10 woningen per hectare. We verwijzen naar de Omzendbreif betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbreif dd. 25/01/2002 en 25/10/2002, Departement Ruimte Vlaanderen. Een woningdichtheid van 10 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied houdt in dat 1 zelfstandige woning per schijf van 1.000 m² kaveloppervlakte is toegelaten.
§3.	Maximaal aantal bouwlagen De bebouwing van eengezinswoningen heeft: – een maximale hoogte van 2 bouwlagen	De maximale bouwhoogte dient per project afgestemd te worden op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen. In de woonparken wordt het aantal bouwlagen beperkt tot 2 bouwlagen

Art.7 Afwijkingsmogelijkheid

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.7	INRICHTING	
§1.	Cumuleerbaarheid Afwijkingsmogelijkheden zijn niet cumuleerbaar.	
§2.	Afwijkingsmogelijkheid woningtypologie en woningdichtheid (1) Volgende afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op artikel 2 tot en met artikel 6 van dit RUP: Indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, kan er afgeweken worden op: – Woningtypologie: het oprichten van meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten; – Woningdichtheid: de woningdichtheid mag vermeerderd worden met 20%. De volgende randvoorwaarden gelden: – Minimum 50% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel dient een onbebouwd karakter te hebben. Deze zone dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden; – Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied; De randvoorwaarden worden bij de vergunningsaanvraag aangetoond in de verantwoordingsnota.	<i>Meergezinswoningen, cohousing en een verhoging van de maximale woningdichtheid worden toegestaan, zodanig dat kwalitatieve publieke of collectieve groene ruimte geïntegreerd kan worden in de zones.</i> <i>Voorbeeld: In een kernversterkende wijk mag een meergezinswoning opgericht worden met een densiteit van 36 woningen per hectare (in plaats van 30 woningen per hectare) en met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel, op voorwaarde dat:</i> – <i>minimum 50% van het perceel onbebouwd blijft;</i> – <i>een visuele relatie vanop het openbaar domein naar het openruimtegebied wordt gelegd (indien het perceel grenst aan het openruimtegebied).</i> <i>De publieke en/of collectieve groene ruimtes hebben een onbebouwd en onverhard karakter.</i> <i>Door minimum 50% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel onbebouwd te laten en in te richten als publieke en/of collectieve groene ruimte kan de overgang tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte landschappelijk ingekleed worden door het gebruik van gerichte groenaanleg en natuurlijke randen.</i> <i>Met openruimtegebied wordt bedoeld: landbouwgebied, groen- en natuurgebied, recreatiegebied, ...</i> <i>De aanvrager geeft in het geval van de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid duidelijk aan op het inplantingsplan:</i> – <i>welk deel van het perceel of percelen een onbebouwd karakter zullen behouden</i> <i>ofwel</i> – <i>welk deel van het perceel een kosteloze grondafstand wordt voorzien.</i> <i>In de verantwoordingsnota wordt hierbij verduidelijkt:</i> – <i>welke groeninrichting en aanplant er wordt voorzien;</i> – <i>welk groenbeheer er wordt voorzien; en</i> – <i>wie zal instaan voor het groenbeheer</i>

Afwijkingsmogelijkheid woningtypologie en woningdichtheid (2) Volgende afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op artikels 2 en 3 van dit RUP: Indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, kan er afgeweken worden op: – Woningtypologie: het oprichten van meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten; – Woningdichtheid: de woningdichtheid mag vermeerderd worden met 30%. De volgende randvoorwaarden gelden: – Minimum 66% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel dient een onbebouwd karakter te hebben. Deze zone dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden; – Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied; De randvoorwaarden worden bij de vergunningsaanvraag aangetoond in de verantwoordingsnota.	<i>Meergezinswoningen, cohousing en een verhoging van de maximale woningdichtheid worden toegestaan, zodanig dat kwalitatieve publieke of collectieve groene ruimte geïntegreerd kan worden in de zones.</i> <i>Voorbeeld: In een kernversterkende wijk mag een meergezinswoning opgericht worden met een densiteit van 39 woningen per hectare (in plaats van 30 woningen per hectare) en met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel, op voorwaarde dat:</i> – <i>minimum 66% van het perceel onbebouwd blijft;</i> – <i>een visuele relatie vanop het openbaar domein naar het openruimtegebied wordt gelegd (indien het perceel grenst aan het openruimtegebied).</i> <i>De publieke en/of collectieve groene ruimtes hebben een onbebouwd en onverhard karakter.</i> <i>Door minimum 66% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel onbebouwd te laten en in te richten als publieke en/of collectieve groene ruimte kan de overgang tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte landschappelijk ingekleed worden door het gebruik van gerichte groenaanleg en natuurlijke randen.</i> <i>Met openruimtegebied wordt bedoeld: landbouwgebied, groen- en natuurgebied, recreatiegebied, ...</i> <i>De aanvrager geeft in het geval van de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid duidelijk aan op het inplantingsplan:</i> – <i>welk deel van het perceel of percelen een onbebouwd karakter zullen behouden ofwel</i> – <i>welk deel van het perceel een kosteloze grondafstand wordt voorzien.</i> <i>In de verantwoordingsnota wordt hierbij verduidelijkt:</i> – <i>welke groeninrichting en aanplant er wordt voorzien;</i> – <i>welk groenbeheer er wordt voorzien; en</i> – <i>wie zal instaan voor het groenbeheer</i>
---	---

§3.	Afwijking in functie van harmonie Volgende afwijkmogelijkheid is van toepassing op artikel 2 tot en met 6 van dit RUP: Om te voorkomen dat door de beperkingen van het RUP de harmonie in de straat wordt verstoord, is het steeds toegelaten om af te wijken van de oplegde woningtypologie en woningdichtheid om een project in overeenstemming te brengen met het referentiebeeld in de straat. Het referentiebeeld wordt bepaald door de invulling (woningdichtheid en woningtypologie) op de percelen gelegen in de straat die gedeeltelijk of volledig gelegen zijn binnen een afstand van 100 m van het middelpunt van het perceel waarvoor de afwijking wordt gevraagd. Pas wanneer kan aangetoond worden dat een project aansluit bij de woningdichtheid, woningtypologie en perceelsbreedte binnen het referentiebeeld kan een afwijking worden toegestaan op de voorgeschreven woondichtheden en woontypologie van de betreffende zonering.	<i>De afwijking in functie van harmonie is een planregel die toelaat om, mits een motivering en binnen bepaalde randvoorwaarden, af te wijken van een voorschrift van het RUP wanneer dit bijdraagt aan een betere harmonieuze inpassing in de omgeving.</i>  <i>De aanvrager verantwoordt de toepassing van de afwijking in de verantwoordingsnota die bijgevoegd wordt bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</i>
§4.	Afwijkingsmogelijkheid bij markante gebouwen Volgende afwijkingsmogelijkheid is van toepassing op artikel 2 tot en met 6 van dit RUP: Bij markante gebouwen kan worden afgeweken van de woningdichtheid.	<i>Markante gebouwen zijn gebouwen die als cultuurhistorisch waardevol aanzien worden, doch niet opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch op enige andere wijze beschermd worden.</i> <i>De aanvrager beargumenteert in het geval van de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid de markante waarde van het gebouw. De verantwoordingsnota dient een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.</i>
§5.	Afwijkingsmogelijkheid bij voorzien extra levendige functie Volgende afwijkingsmogelijkheid is beperkt tot artikel 2 van dit RUP: Voor projecten die bovenop de verplichtingen in art. 2 een extra levendige functie (naast het wonen) met een minimale BVO van 100 m² voorzien, mag de woningdichtheid vermeerderd worden met 20%.	<i>Voor projecten die voorzien in een extra levendige functie (naast het wonen) voorziet de gemeente een specifieke afwijkingsmogelijkheid. De afwijkingsmogelijkheid heeft tot doel om de levendigheid in het centrum van Boortmeerbeek te stimuleren.</i> <i>De aanvrager verantwoordt de toepassing van de afwijking in de verantwoordingsnota die bijgevoegd wordt bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</i>



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek



Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be
www.atelierromain.be