

# **WOONKERN**

## **Dorpscentra**

**max. 25 wo/ha**

### **Eengezinswoningen**

- *Inplanting:*
  - 6 m afstand vanaf de rooilijn (of reeds anders is vastgesteld, of de omgeving wijkt af, of aansluiten bij bestaande wachtgevel indien niet getroffen door een rooilijn);
  - minimaal 12 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens;
  - bij halfopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen;
  
- *Bouwhoogte:*
  - maximaal 2 bouwlagen (3e bouwlaag ter vervanging van het dakvolume mits teruggetrokken onder 45 gradenregel);
  - kroonlijst maximaal 6,50 m plat dak en 6,00 m hellend dak (max. 45 graden) vanaf natuurlijk maaiveld (aansluiten aanpalende burens);
  - aansluiten op burens;
  - nokhoogte (hellend dak) maximaal 12,00 m;
  
- *Bouwdiepte:*
  - 15 m diep op de gelijkvloers en 12 m diep op de overige verdiepingen ofwel 13 m diep op alle verdiepingen;
  
- *Gevelbreedte:*
  - bij halfopen en gesloten bebouwing is 7 m (tenzij restperceel);
  
- *Dakvorm en dakkapellen:*
  - dakvorm is vrij (wel aansluiten bij aanpalende woningen);
  - dakkapellen:
    - max. 1/3 gevelbreedte,
    - max. 1/2 dakhoogte,
    - min. 0,6 m zijgevel/perceelsgrens,
    - min. 0,3 m achter voor- of achtergevelvlak;
  
- *Binnengebieden:*
  - niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen enkel worden ontwikkeld indien dit gebeurt met 100% sociale koop- en/of huurwoningen, tenzij een woonbehoeftestudie aantoont dat er tevens nood is aan private woonontwikkeling. In dat geval dient het percentage minimaal 60% te bedragen.
  
- *Overig:*
  - kelder onder natuurlijk maaiveld is toegestaan (geen externe toegang indien gelegen in overstromingsgevoelig gebied);
  - vrijstaande bijgebouwen max. 40 m<sup>2</sup>, max. 15% achtertuintzone en alleen in de achtertuintzone;

### **Algemene bepalingen**

- *Inbreiding diepte/binnengebied:*

## **WOONKERN**

### **Dorpscentra**

**max. 25 wo/ha**

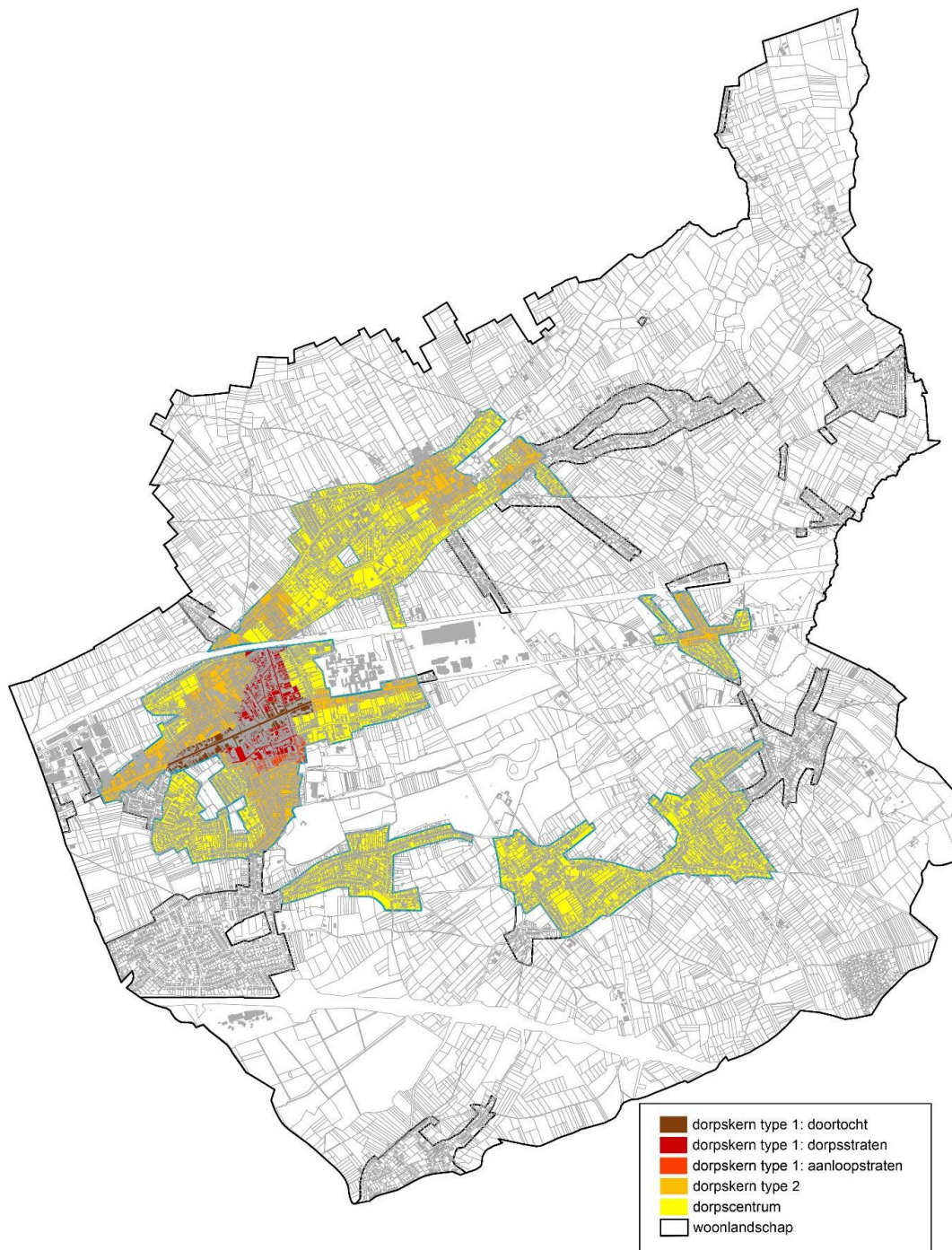
- niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen enkel worden ontwikkeld indien dit gebeurt met 100% sociale koop- en/of huurwoningen, tenzij een woonbehoeftestudie aantoonst dat er tevens nood is aan private woonontwikkeling. In dat geval dient het percentage minimaal 60% te bedragen.
- *Afwijken:*
  - panden met een historische erfgoedwaarde en opgenomen als code 1,2 of 3 in het gemeentelijk monumentenplan, herontwikkeld of opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden. De maximale bouwdichtheid voor deze panden mag overschreden worden;
  - een hogere densiteit kan binnen de dorpskernen type 1 en 2 (mits gemotiveerd) worden toegelaten indien het project een meerwaarde vormt voor de nabije omgeving, zoals een verhoogde doorwaardbaarheid van het gebied, openbaar groen, ... of indien het project zich op een afstand van minder dan 150,00 meter vindt van een HOV halte;
  - een afwijking (gemotiveerd) worden toegestaan omwille van:
    - gebiedseigen specificaties inzake bouwhoogte en bouwdiepte in functie van de bestaande ' de gewenste verdichting en een duurzaam en efficiënt ruimtegebruik;
    - erfgoedwaarde (opdeling in codes 1 t/m 5 zie verordening voor verduidelijking) wel streven naar behoud, toestaan mits deze de erfgoedwaarde niet beschadigen of vernielen; uitbreidingen aan voor, -achter- en zijkanten van het gebouw dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de vormgeving van gevel en dakvlak van de hoofdbebouwing. De stedenbouwkundige ingrepen dienen een ingetogen, terughoudende en kwaliteitsvolle architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel wordt ondersteund;
    - een vernieuwende oplossing waarbij de doelstellingen van de algemene verordening worden bereikt;
    - specifieke voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
    - werken aan bestaande bebouwing die van de algemene verordening afwijkt;
    - de specifieke regels rond sociale woningbouw;
    - de specifieke kenmerken van het programma voor co-housingprojecten zoals minimale oppervlakten, de opdeling van woningen, parkeernormen, ....;
- *Monumentenplan:*
  - code 1 en 2: integraal behoud als uitgangspunt
  - code 3: college maakt individuele afweging
  - code 4 en 5: erfgoedwaarde behouden
- *Parkeren :*
  - gebruiksgemak van belang, fietsparkeerplaats: 1,95 m x 0,75 m
  - op perceel of op 150 m
  - ééngezinswoningen:
    - auto: 1/woning;
    - fiets: 1/hoofdkussen
  - auto andere functies:
    - handel en kantoren: 1,5/woning per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup>;
    - horeca: 3/woningen/schijf 50m<sup>2</sup>;

## WOONKERN

### Dorpscentra

max. 25 wo/ha

- bedrijvigheid: 1/woning/schijf 50m<sup>2</sup>



De volledige versie van de visienota kernversterking als beleidsmatig gewenste ontwikkeling is raadpleegbaar op [de gemeentelijke website](#).