

WOONKERN

Dorpskern type 1 : Doortocht

max. 40 wo/ha

Meergezinswoningen

- *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, of als volledige gevelrij op rooilijn staat);
 - minimaal 12 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens;
 - bij halfopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen;
 - Vanaf 4 bouwlagen 5 m afstand zijdelings bij open of halfopen bebouwing;
 - bij een project van 30 straatbreedte:
 - opening in straatbeeld met hoogstammige bomen;
 - bouwen op de rooilijn is toegestaan als die niet afwijkt;
- *Bouwhoogte:*
 - maximaal 3 volwaardige bouwlagen , eventueel 4e bouwlaag enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45 graden
- *Bouwdiepte:*
 - 15 m diep op de gelijkvloers en 12 m diep op de overige verdiepingen ofwel 13 m diep op alle verdiepingen;
 - uitzondering voor urban villa's;
- *Minimale comforteisen/WE:*
 - (een) afzonderlijke slaapkamer(s), behalve voor een studio;
 - een zit-en eetruimte en een keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
 - een afzonderlijke badkamer, welke minimaal een lavabo en bad/douche bevat;
 - een al dan niet in de badkamer geïntegreerd toilet, bereikbaar van in de woongelegenheid;
 - een inpandige berging;
 - leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen via gevelopeningen;
 - een buitenruimte;
- *Vloeroppervlakte, terrassen en buitenruimte*
 - 55 m² netto voor een studio;
 - 60 m² + 8 m² netto inpandig terras voor een woongelegenheid met één slaapkamer;
 - 75 m² + 10 m² netto inpandig terras voor een woongelegenheid met 2 slaapkamers;
 - 15 m² netto per bijkomende slaapkamer;
 - max. 15% van de wooneenheden netto opp. minder dan 68m²;
 - vanaf 6 woningen dient 20%, met een minimum van 1, van de wooneenheden rolstoelvriendelijk te zijn;
 - ieder project zowel private of collectieve bruikbare buitenruimte:
 - woningen benedenverdieping minimaal 30 m² bruto opp. per woongelegenheid, assistentiewoningen maar 10 m² bruto opp.;
 - uitpandige terrassen hebben een minimaal opp. van 8m² en zijn minimaal 1,8 m diep;
 - terrassen aan de voorgevel moeten inpandig zijn;
 - vloeropp. is exclusief uitpandige terrassen;

WOONKERN

Dorpskern type 1 : Doortocht

max. 40 wo/ha

- *project groter dan 1000 m² BVO:*
 - minimaal 30% collectieve buitenruimte (vol met sociaal, spelelementen, moestuin), eventueel werken met de BAF (Biotope Area Factor) factor;
 - onderzoek naar netwerk voor zacht verkeer en autoluw;
 - collectieve oplossing voor bewonersparkeren als bezoekersparkeren;

- *project gebonden bepalingen:*
 - onderzoek naar ondergronds afvalstelsel;
 - dorpsvriendelijke gevels : aandacht voor levendigheid dorpse gevels door leesbaarheid toegangen, vermijden gesloten gevels op gelijkvloers, ...
 - typologische variatie: verschillende in grootte, aantal slaapkamers, ... maar ook in type: bijvoorbeeld mix grondgebonden met appartementen, zie toolbox dorpse architectuur
 - behouden en versterken van bestaand groen en waardevolle bomen in kaart brengen en maximaal bewaren;
 - projecten in overeenstemming met schaal van steenweg, mogen grotere korrel hebben;
 - meerwaarde voor woonkern vanaf 10 units:
 - collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparkeren, ...)
 - commerciële functie
 - aanplant hoogstammige bomen

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 burenen);
 - aansluiten op burenen;
 - 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 6 m (tenzij restperceel);

- *Dakvorm en dakkapellen:*
 - dakvorm is vrij (wel aansluiten bij aanpalende woningen);
 - dakkapellen:

WOONKERN

Dorpskern type 1 : Doortocht

max. 40 wo/ha

- max. 1/3 gevelbreedte,
- max. 1/2 dakhoogte,
- min. 0,6 m zijgevel/perceelsgrens,
- min. 0,3 m achter voor- of achtergevelvlak;

○ *Overig:*

- kelder onder natuurlijk maaiveld is toegestaan (geen externe toegang indien gelegen in overstromingsgevoelig gebied);
- vrijstaande bijgebouwen max. 40 m², max. 15% achtertuintzone en alleen in de achtertuintzone;

Algemene bepalingen

○ *Inbreiding diepte/binnengebied:*

- straatzijde-niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) te ontwikkelen is toegelaten;
- voorschriften meergezinswoningen/eengezinswoningen van toepassing;
- doorsteek naar minstens 1 andere zijde van het betreffende bouwblok maken;
- behouden en versterken van bestaand groen en waardevolle bomen in kaart brengen en maximaal bewaren;

○ *Afwijken:*

- panden met een historische erfgoedwaarde en opgenomen als code 1,2 of 3 in het gemeentelijk monumentenplan, herontwikkeld of opgedeeld worden in meerdere woonegelegenheden. 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 hoofdbouw. 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;

WOONKERN

Dorpskern type 1 : Doortocht

max. 40 wo/ha

- 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
 - meergezinswoningen:
 - auto: 1,5/woning;
 - fiets: 1/hoofdkussen;
 - vanaf 6:
 - auto: ondergronds + 0,33 bezoekers/woning; collectief
 - fiets: 1 extra/2 woningen, collectief;
 - afmetingen: 2,75 m x 5,00 m x 2,30 m
 - geen parkeerliften
 - auto andere functies:
 - handel en kantoren: 1,5/woning per begonnen schijf van 50m²;
 - horeca: 3/woningen/schijf 50m²;
 - bedrijvigheid: 1/woning/schijf 50m²

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

WOONKERN

Dorpskern type 1 : Doortocht

max. 40 wo/ha

