



RUIMTELIJKE ORDENING

Visienota RUP Kernversterking

TOELICHTING Raadscommissie
mei 2022



Visienota Kernversterking Kortenberg

INHOUD

- Inleiding
- Uitdagingen
- Beleidskaders
- Doel
- Afbakening
- Aanzet voorschriften
- Procedure

Visienota Kernversterking Kortenberg

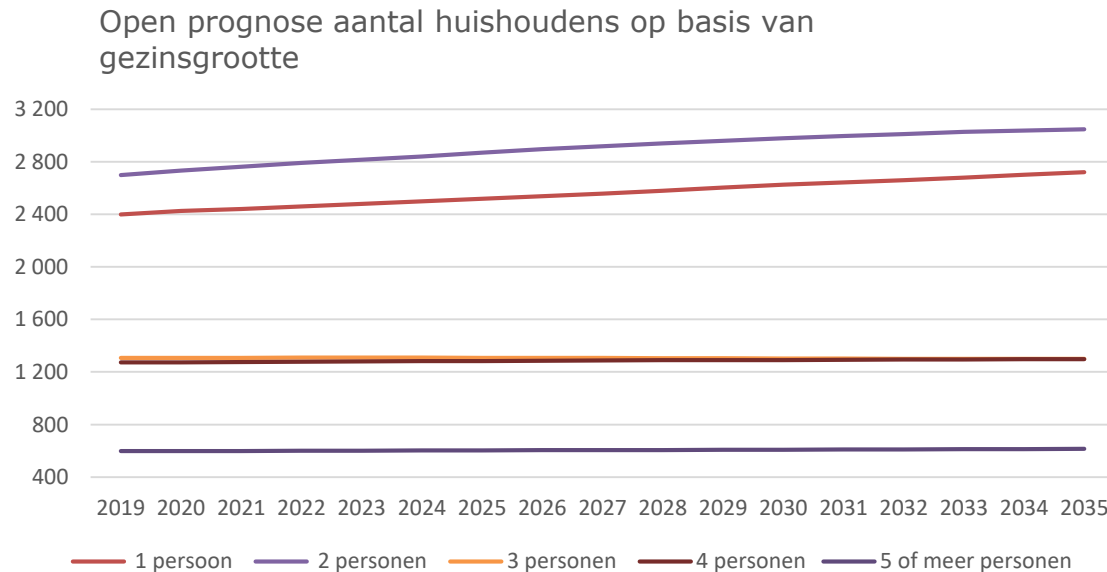
INLEIDING

- Strategische ligging Kortenberg
- Nood aan sturing 774 bijkomende woningen tegen 2035
- Nood aan compacte woningen
- Druk verdichting
- Uitdagingen
- Gemeentelijk en Provinciaal beleidskader
- Kwaliteitskamer 2021

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING DEMOGRAFIE

- Demografische druk (+1038 huishoudens tegen 2035) om te verdichten vanuit vergrijzing en gezinsverdunning



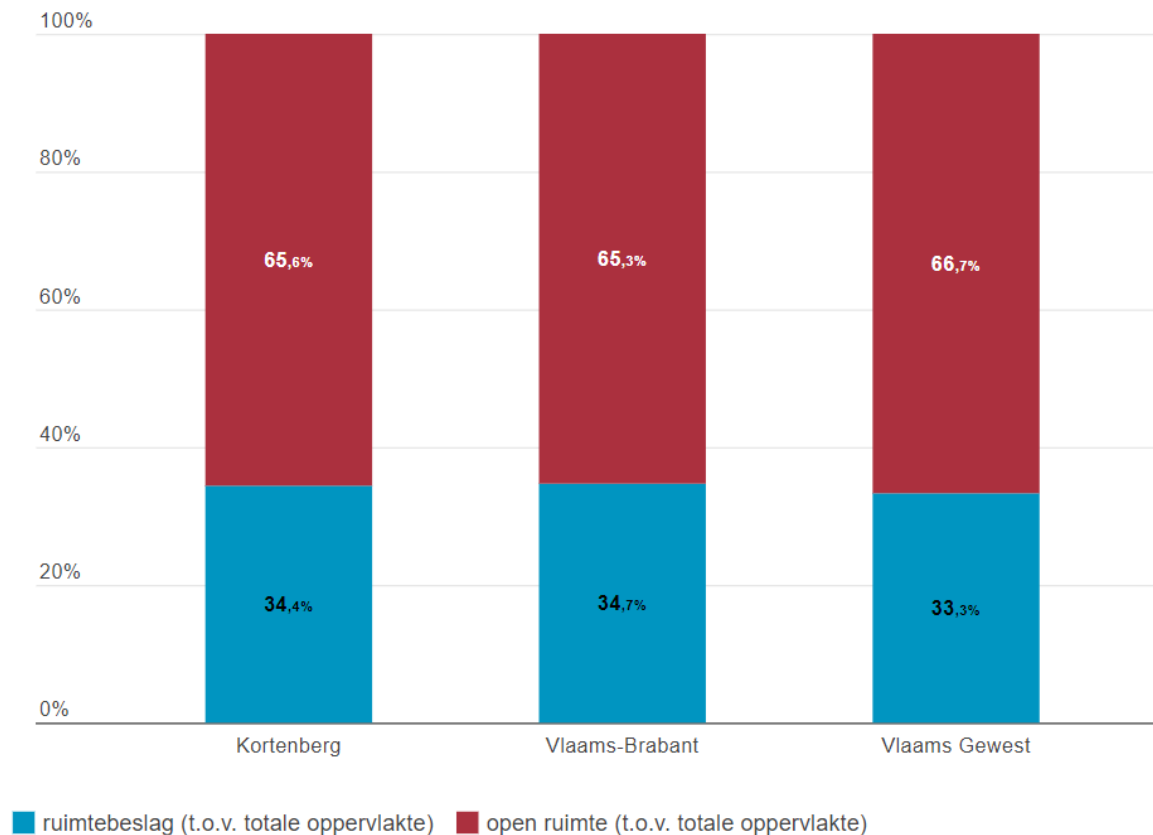
	2000	Aandeel tov totale bevolking	2010	Aandeel tov totale bevolking	2019	Aandeel tov totale bevolking
0-17 jaar	3.738	21,5 %	4.090	21,6 %	4.261	21,1 %
18-29 jaar	2.522	14,5 %	2.453	13,0 %	2.697	13,4 %
30-64 jaar	8.354	48,1 %	9.276	49,0 %	9.366	46,4 %
65+ jaar	2.741	15,8 %	3.118	16,5 %	3.867	19,2 %
totaal	17.355	100 %	18.937	100 %	20.191	100 %

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING LEEFBAARHEID EN OPEN RUIMTE

- Kernversterking als troef voor leefbaarheid en behoud open ruimte

Grafiek 2 | Landgebruik - open ruimte en ruimtebeslag, % t.o.v. totale oppervlakte (2019)



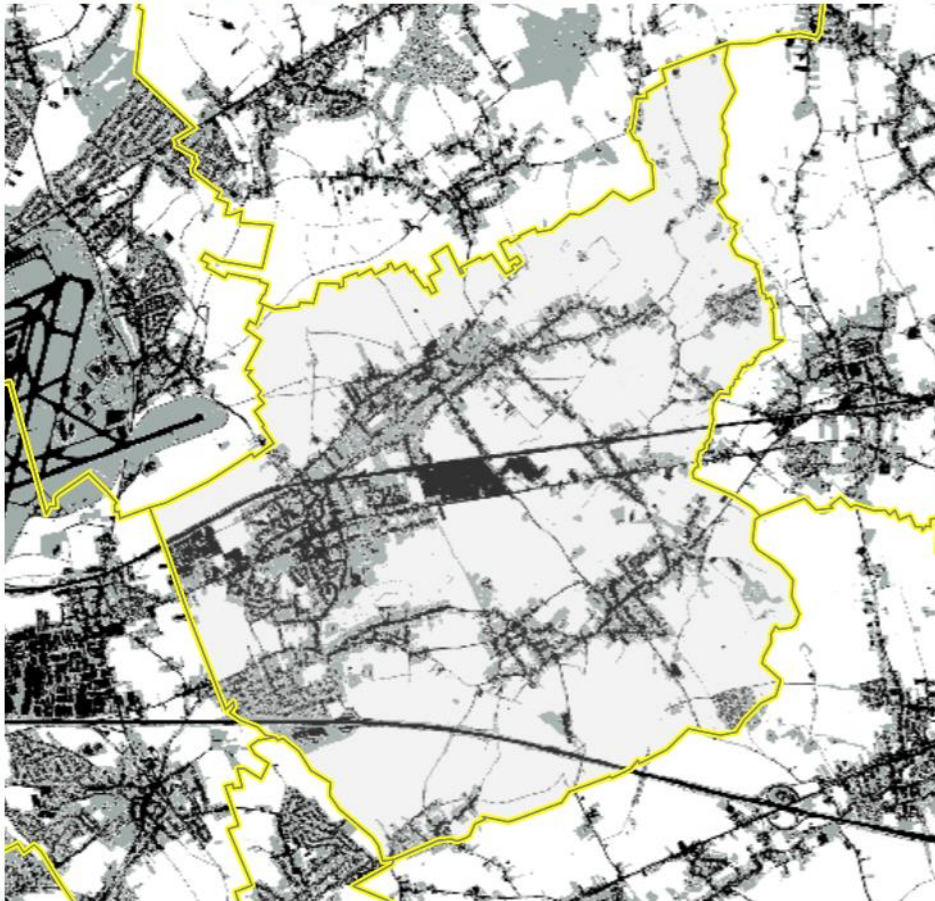
Bron: Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be

Visienota Kernversterking Kortenberg

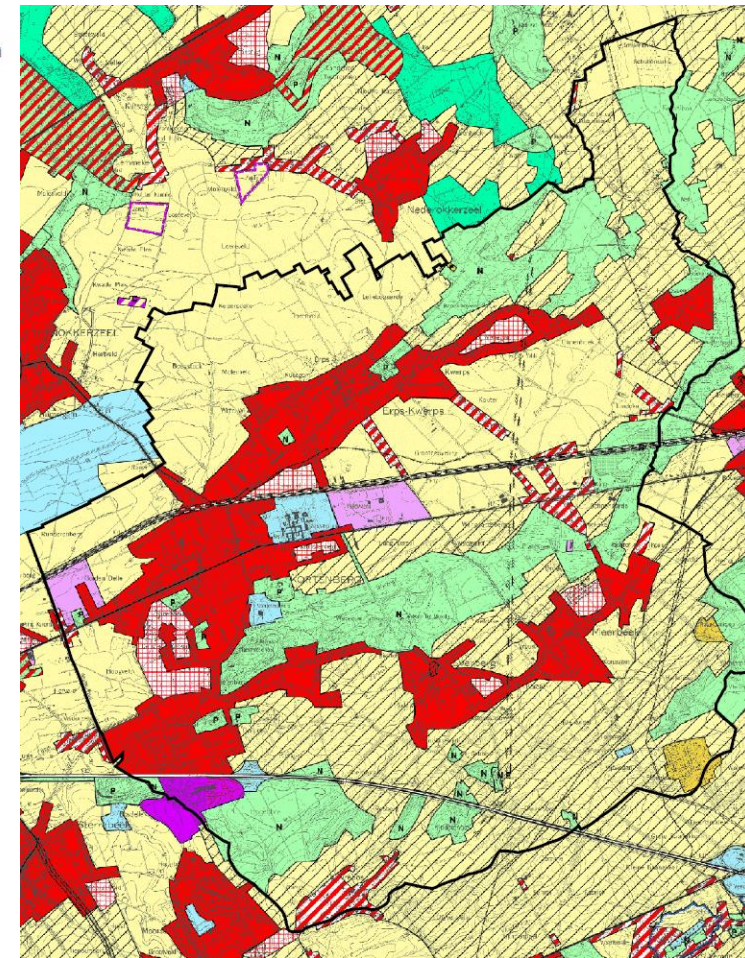
UITDAGING VERSPREIDE BEBOUWING

- Sturing kernverdichting (gewestplan 1977)

Kaart 2 | Ruimtebeslag (2019) en bodemafdekking (2018)



■ afgedekte bodem
■ ruimtebeslag



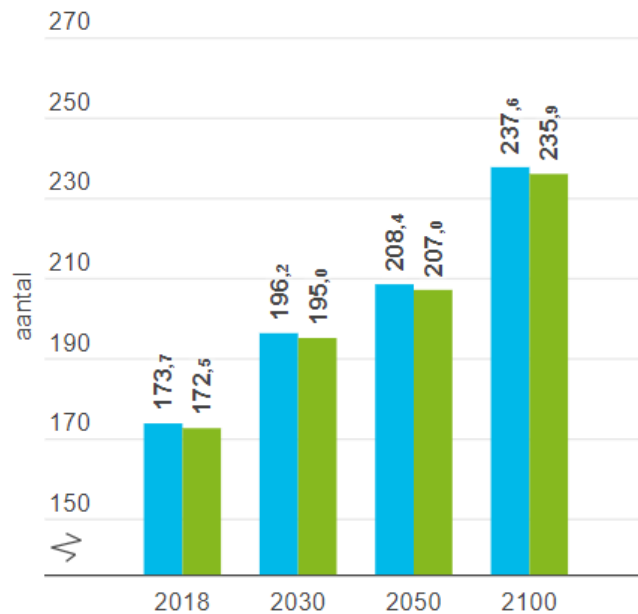
Bron: [Ruimtebeslag \(2019\)](#), [Bodemafdekkingskaart \(2018\)](#) | provincies.incijfers.be

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING KLIMAATVERANDERING

- Klimaatverandering (overstromingen, oververhitting, ...)

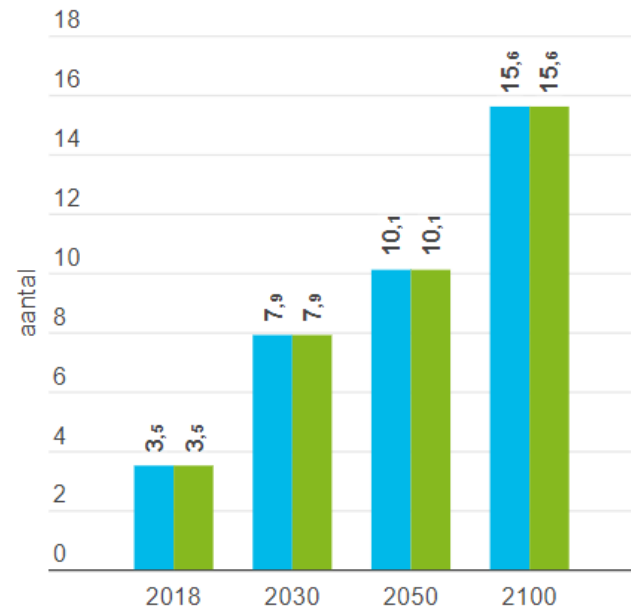
Grafiek 1 | Evolutie droge dagen per jaar (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



■ Kortenberg ■ Vlaams Gewest

Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

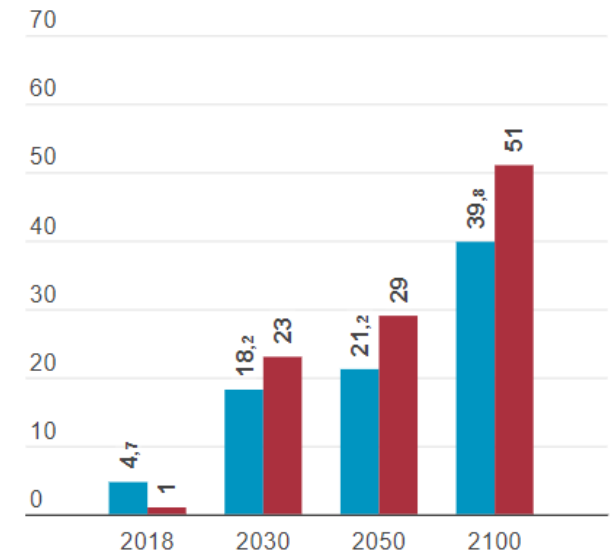
Grafiek 9 | Evolutie dagen met zware neerslag (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



■ Kortenberg ■ Vlaams Gewest

Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

Grafiek 16 | Evolutie tropische dagen en nachten per jaar (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



■ tropische dagen [scenario] [aantal]
■ tropische nachten [scenario] [aantal nachten]

Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING MOBILITEIT

- Stijgende verkeersdruk

Tabel 9 | Evolutie van de verplaatsingen volgens vervoersmodus in Vlaanderen (2016 en 2019)

	2016	2019
auto	65,0%	65,0%
fiets	15,5%	14,2%
te voet	12,5%	12,3%
openbaar vervoer	5,0%	6,8%
andere	2,0%	1,7%

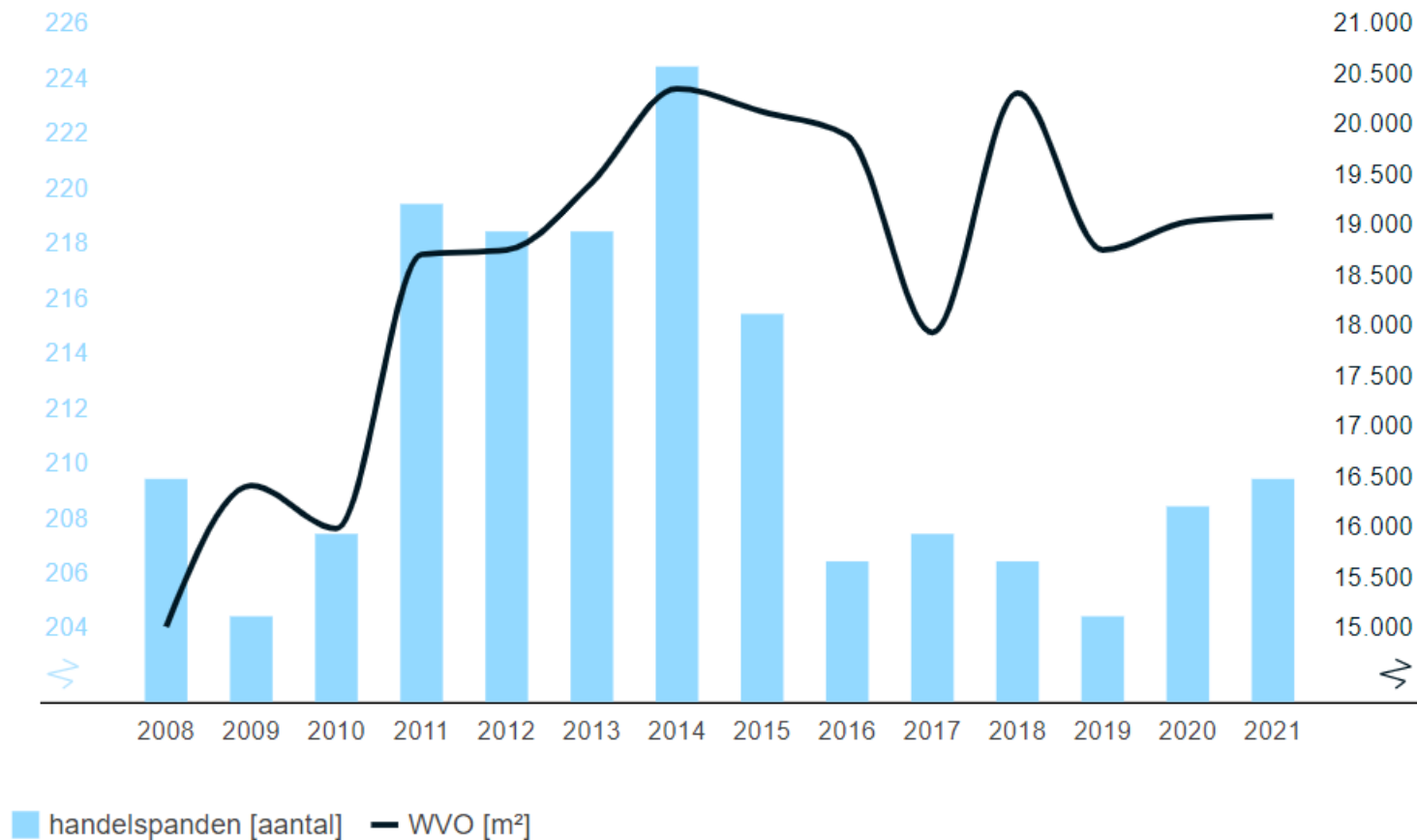
Bron: Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG5.2 en OVG5.5)

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING VOORZIENINGEN

- Verlies voorzieningen in kernen

Grafiek 3 | Evolutie handelspanden en winkelvloeroppervlakte in Kortenberg (2008-2021)



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING DRUK KERNVERDICHTING

- Woonbehoefte kan worden opgenomen in woonkern (ROP: 61 ha)
- Sturen woonbehoefte naar woonkern
- Draagkracht kernen

	2019	2035
Aantal huishoudens	8.205	8.979
Woonbehoefte		+ 774
Beschikbaar woonaanbod in kernen	61 ha (915 wooneenheden)	
Beschikbaar perifeer woonaanbod	59 ha (875 wooneenheden)	

Visienota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING KOSTPRIJS BUSINESS AS USUAL

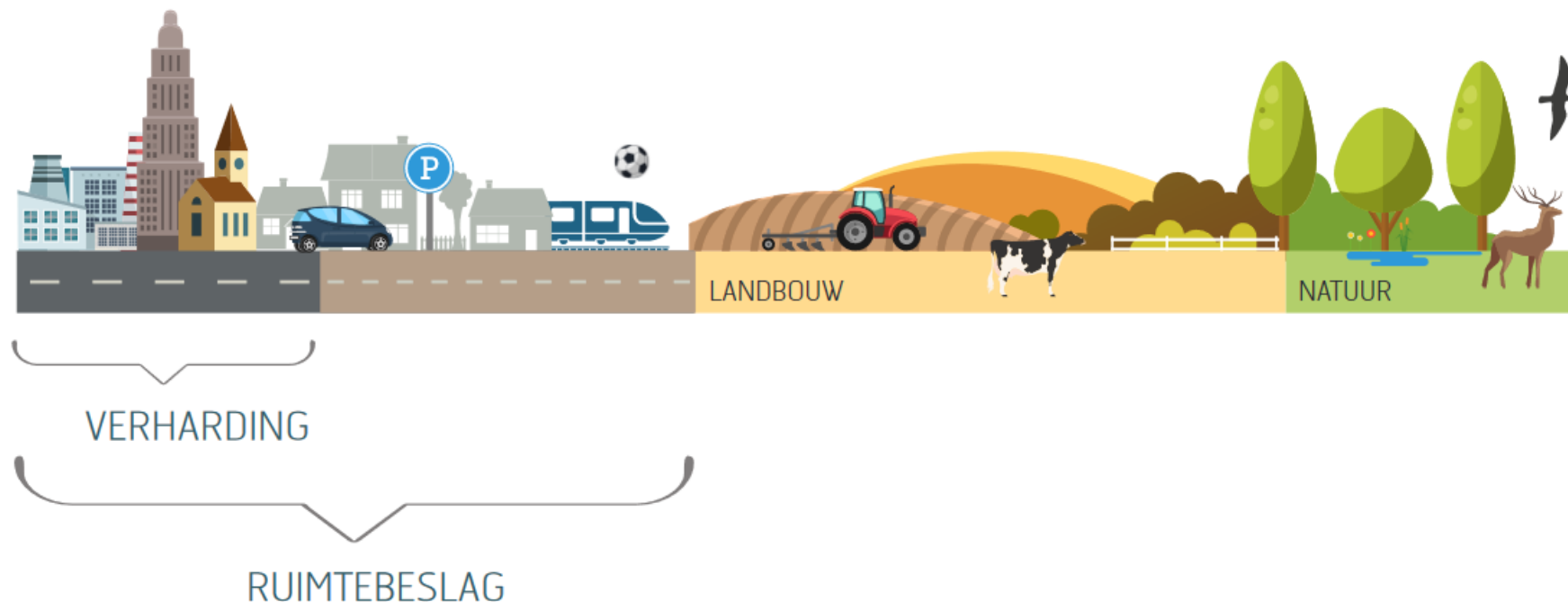
Verskil tussen een gebouw in de woonkern of in het buitengebied: **2000 €/jaar tot 7000 €/jaar** (infrastructuur, mobiliteit, verlies aan open ruimte)



Visienota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS: BELEIDSPLAN VLAANDEREN

- Het bijkomend ruimtebeslag verkleinen tot 0 ha/dag in 2040
- Beter benutten bestaand ruimtebeslag
- Zie ook film Vlaamse Bouwmeester:
https://vimeo.com/316377594?embedded=true&source=vimeo_logo&owner=31449058



Visienota Kernversterking Kortenberg

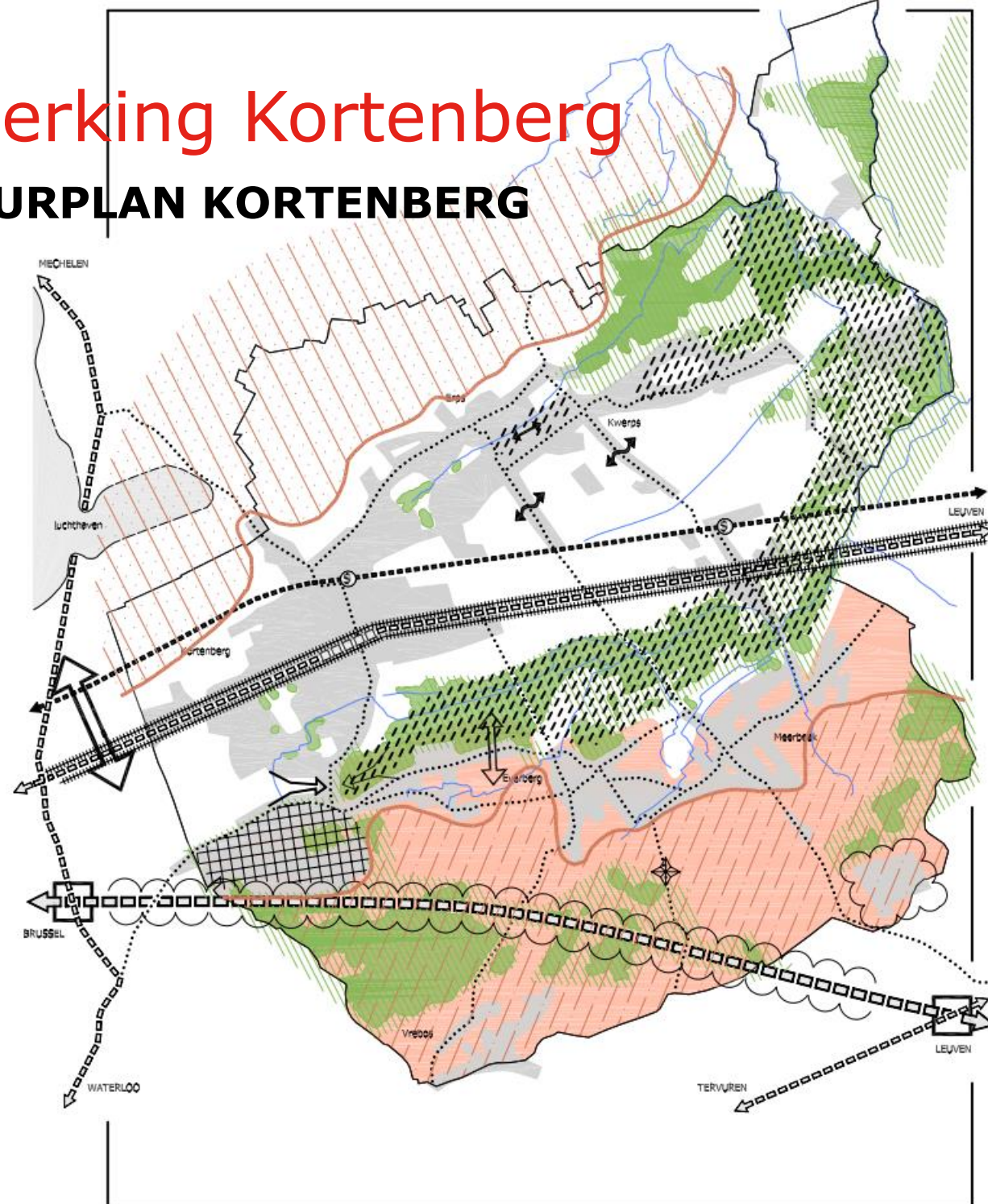
BELEIDSKADERS: VOORONTWERP BELEIDSPAN VLAAMS-BRAB.

- Verdichting in **kernen met een hoog voorzieningenniveau binnen de multimodale corridors** (Kortenberg-dorp, Erps-Kwerps en Schoonaarde als Hoogdynamische woonkern)
- Nood aan differentiatie tussen Kortenberg-dorp, Erps-Kwerps, Schoonaarde
- **Buitengebied:** landelijke dorpskernen met enkel een selectieve lage verdichting (Everberg en Meerbeek), geen binnengebieden, verkavelingsstop, geen meergezinswoningen
- **Buiten dorpskernen:** geen bijkomende woningen creëren

Visienota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS: STRUCTUURPLAN KORTENBERG

- Hoofddorp:
 - Kortenberg
- Woonkern:
 - Erps-Kwerps
- Kern in het buitengebied:
 - Meerbeek
 - Everberg
- Versterking kernen met inbreiding van hoofddorp Kortenberg, en woonkernen Erps-Kwerps
- Inbreidingsprojecten prioritair in hoofddorp
- Afremmen verdere bebouwing en uitbreiding van de aanwezige linten



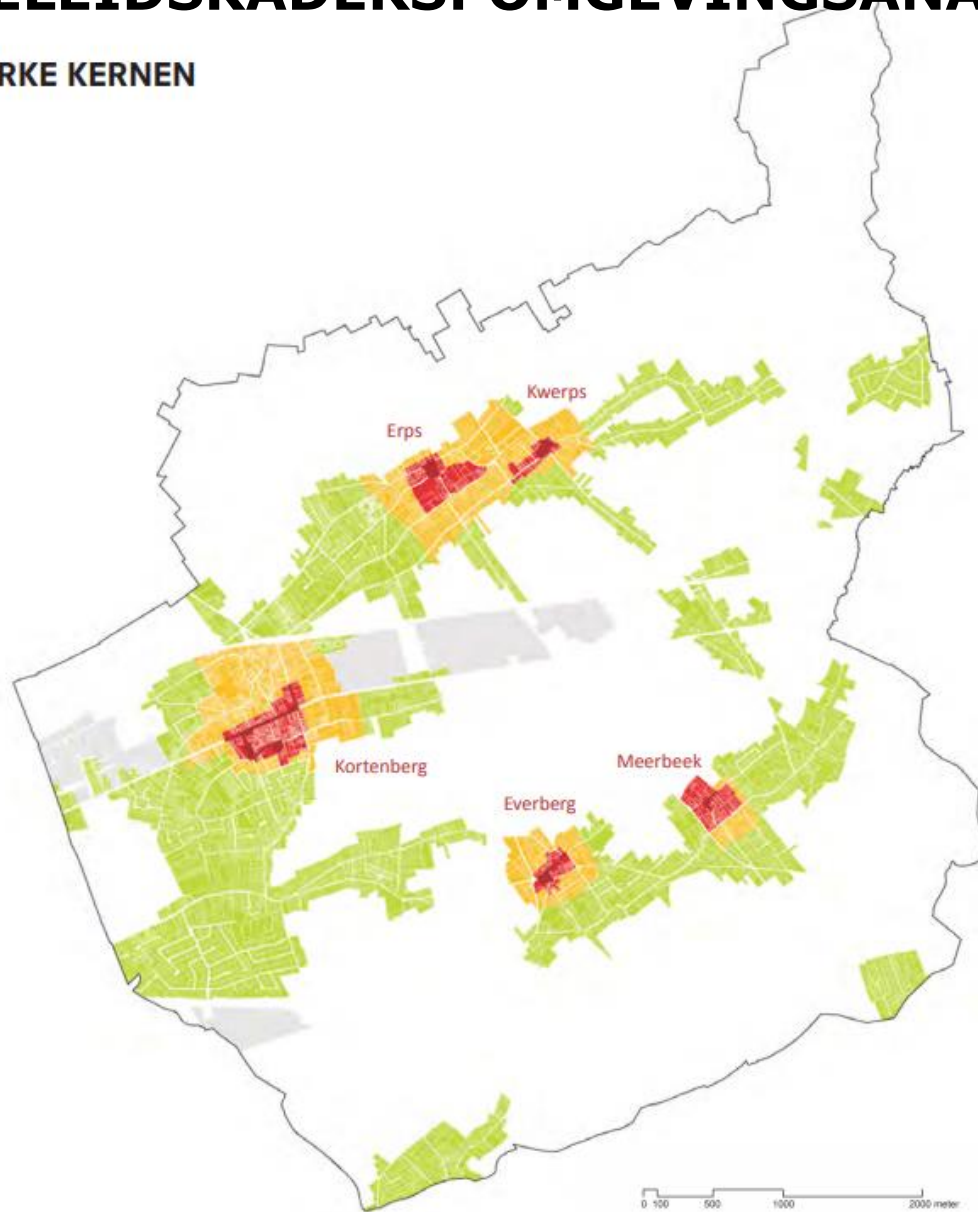
ruimtelijk structuurplan kortenberg
de gewenste open ruimte structuur

bron : structuurplan Kortenberg
(plangroep concept)

Visienota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS: OMGEVINGSANALYSE

| STERKE KERNEN



- Kernen > hogere dichtheid
- Dorpscentra > hogere dichtheid
- Woonlandschap > lagere dichtheid
- Open landschap (ontwikkelingen ongewenst) [Geen titel]

Visienota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS GEMEENTE

- Burgemeestersconvenant: 40% CO₂-besparing tegen 2030 en het voeren van een klimaatadaptatie- en mitigatiebeleid
- Klimaatplan (SECAP): kernversterking nabij mobiliteitsassen en –knooppunten voor het vrijwaren van open ruimte voor natuur en bos, voor korte-ketenlandbouw, voor verkoelend groen en natuurlijke waterbuffers
- Algemene Stedenbouwkundige Verordening: beleidskader voor de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning

Visienota Kernversterking Kortenberg

DOEL: STRATEGIE VOOR KERNVERSTERKING

- **Bijkomend woonaanbod in woonkernen die goed uitgerust zijn en bereikbaar zijn**
- Versterken van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners:
 - Leefkwaliteit gebouwen
 - Stedenbouwkundige kwaliteit:
 - Context
 - Draagkracht
 - Meerwaarde voor omgeving
 - Leefkwaliteit omgeving
 - Rationeel grondgebruik

Visienota Kernversterking Kortenberg

DOEL: STERKE WOONKERNEN

- Gedifferentieerd ruimtelijk beleid
- Aangepaste woontypologieën
- Kwalitatieve kernversterking:
 - Mix van functies
 - Verdichting op de juiste plaats
- Versnippering open ruimte tegengaan en beschermen landschappelijke kwaliteiten
- Inzoomen op dorpskern Kortenberg als dorpshart van de gemeente als aanvulling op generische regels

Visienota Kernversterking Kortenberg

DOEL: ALGEMEEN KADER VOOR HET BOUWEN

- Een hanteerbaar kader voor burger en gemeente
- Gedifferentieerde voorwaarden aan verdichten
- Voorwaarden rond inrichting en kwaliteit
- Altijd nog goede ruimtelijke ordening nodig

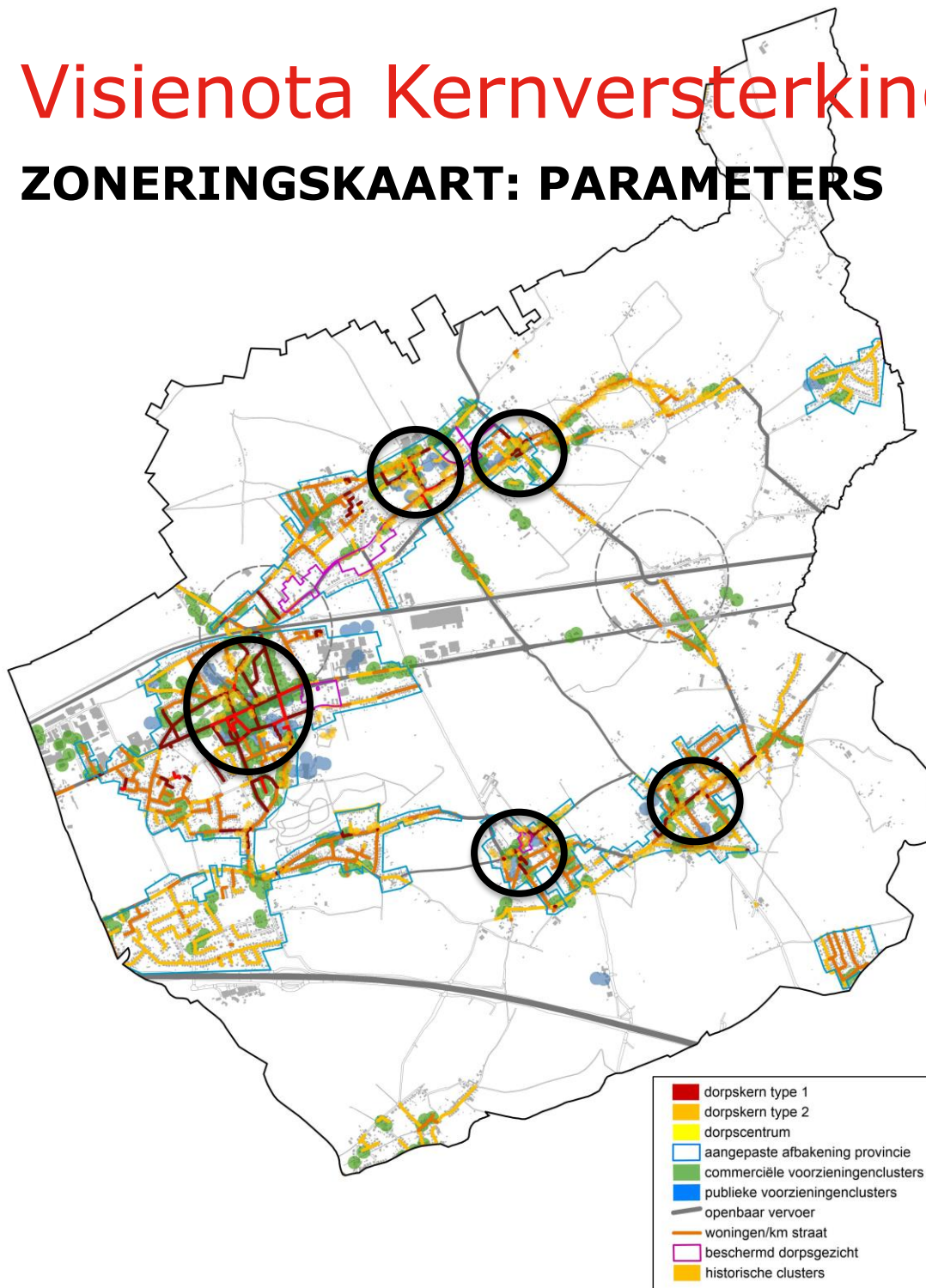
Visienota Kernversterking Kortenberg

ZONERINGSKAART

- Ontwikkelingsperspectieven afhankelijk van knoop- en plaatswaarde (GRS en BRV)
- GIS-analyse met volgende parameters:
 - Historische clusters en beschermde dorpsgezichten
 - Clusters van bestaande commerciële en private voorzieningen
 - Openbaar vervoersassen en functioneel fietsverkeersas
 - Gebouwdichtheid
 - Structuurschets open ruimte
- Structuurschets met beekvalleien en bosstructuren

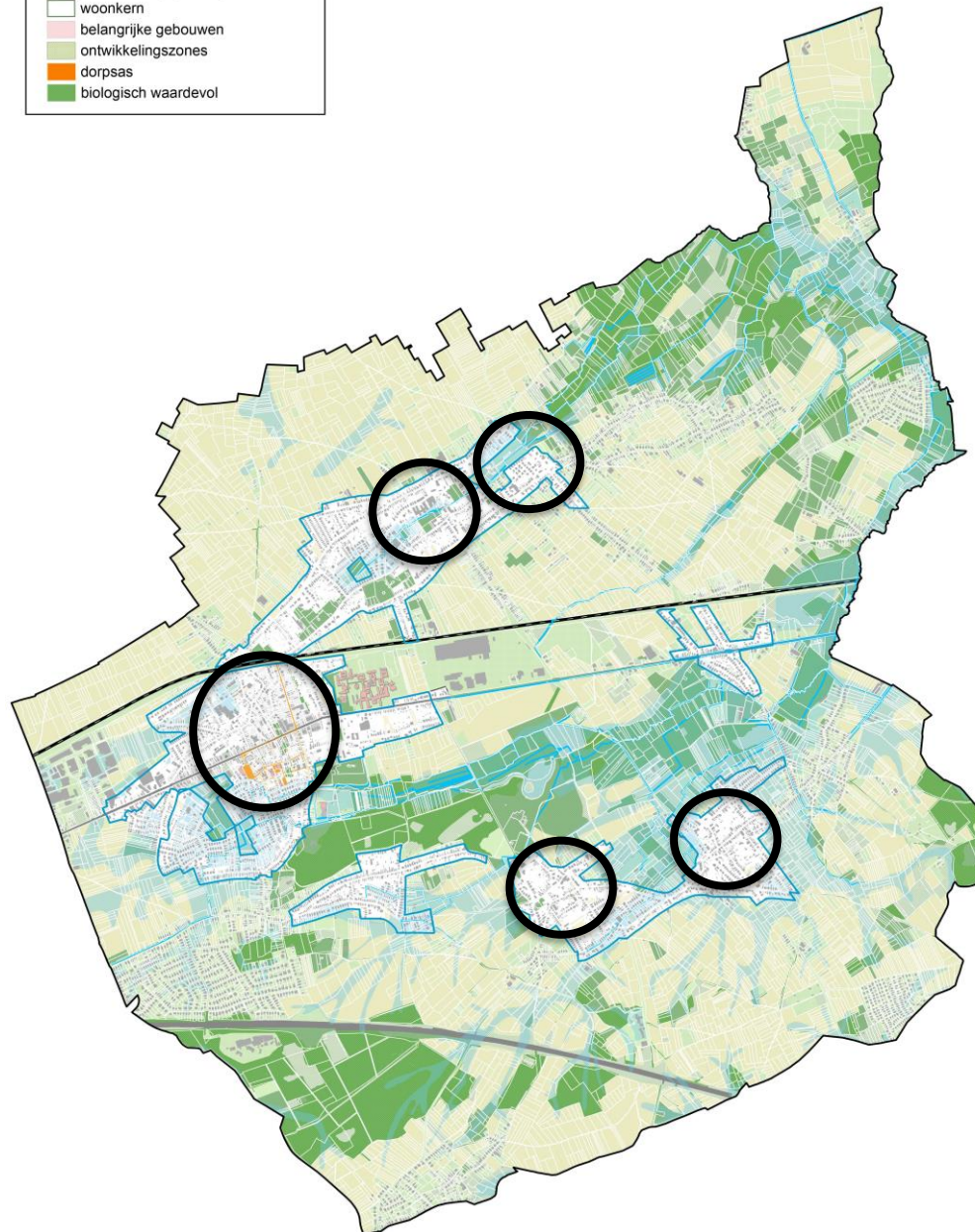
Visienota Kernversterking Kortenberg

ZONERINGSKAART: PARAMETERS



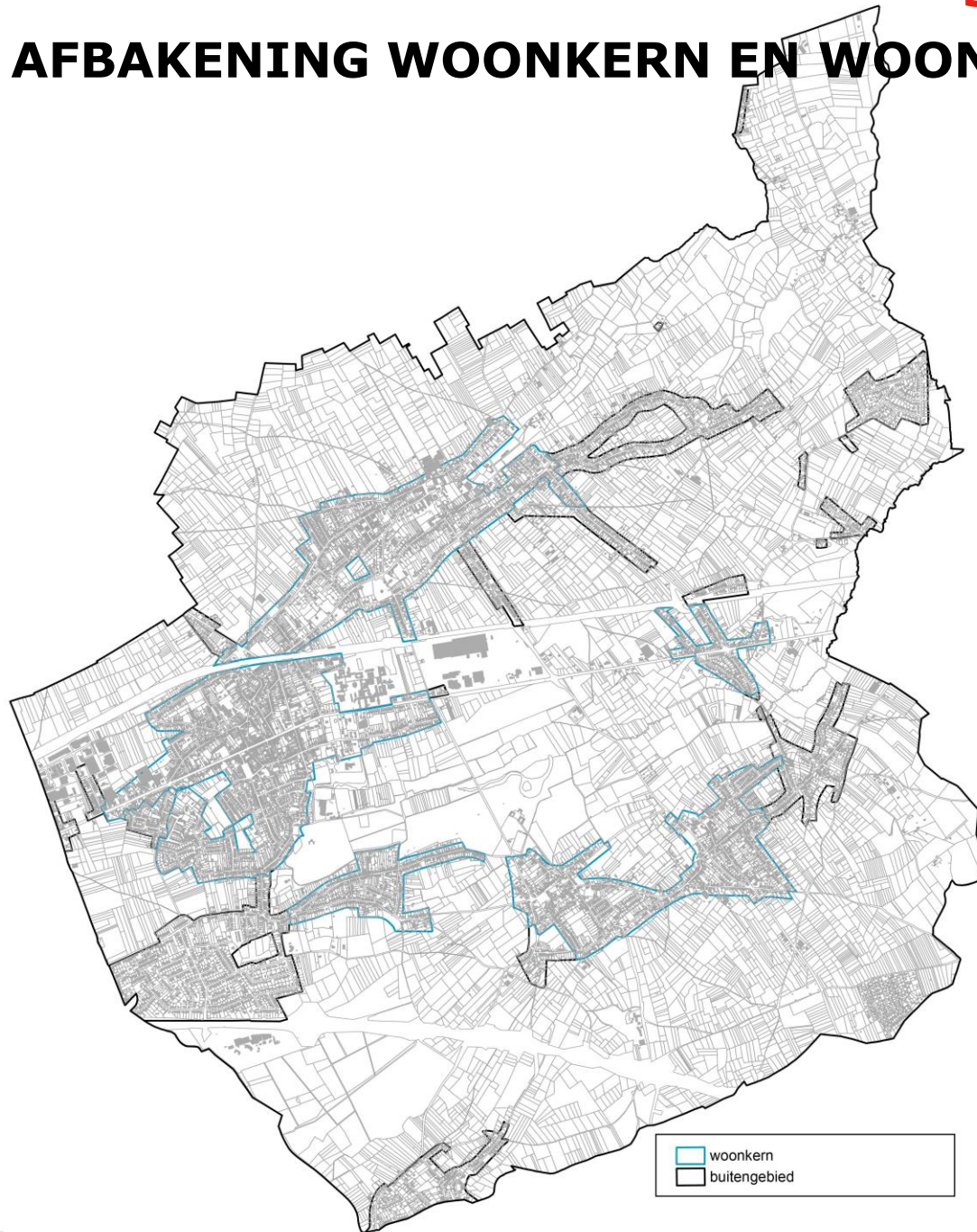
Visienota Kernversterking Kortenberg

STRUCTUURSCHETS



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN EN WOONLANDSCHAP

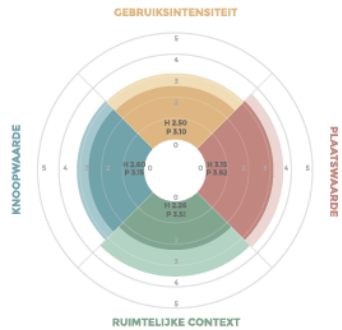


Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN

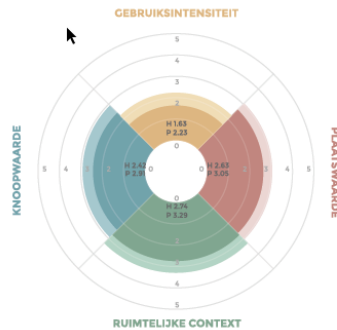
- Kernenatlas: taakstelling in overeenstemming met bereikbaarheid, voorzieningen en draagkracht

Kortenberg
gemeente Kortenberg



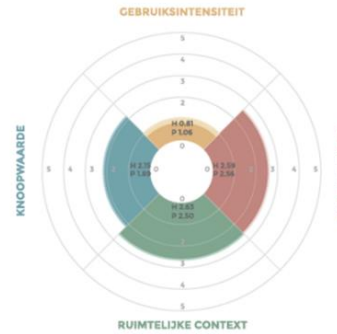
fiets-
routes
928 km
164 km

Erps-Kwerps
gemeente Kortenberg



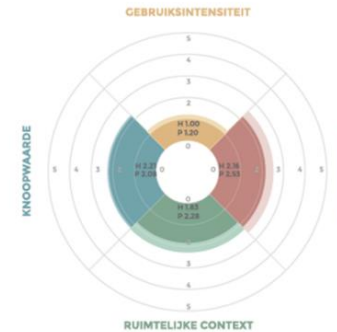
1
15
9
16

Everberg
gemeente Kortenberg

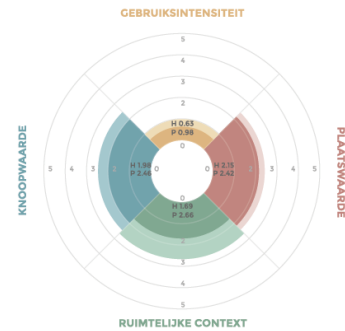


tijd tot hoofd-
verbindingsweg

Meerbeek dorp
gemeente Kortenberg



Schoonaarde (Ko)
gemeente Kortenberg



fiets-
routes
79 km
11 km

kern		Leuven	
woonregio	Leuven	HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
categorie	HOV	corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
subcategorie	kern met HOV		
oppervlakte gebruikers	216.0 ha		
	12.79		
inwoners	6.908 inw		
huishoudens	2.957 hh		
gemiddelde gezinsgrootte	2.34 inw/hh		
dichtheid inw	32 inw/ha		
dichtheid hh	14 hh/ha		
vte (raming)	1.300 vte		
dichtheid tew	6 vte/ha		
bez/dag (raming)	4.600 bez/d		
dichtheid bez	21 bez/d/ha		
meest nabije stad	Vilvoorde (9.3 km)		

kern		Leuven	
woonregio	Leuven	HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
categorie	HOV	corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
subcategorie	kern met HOV		
oppervlakte gebruikers	141.4 ha		
	5.09		
inwoners	3.323 inw		
huishoudens	1.340 hh		
gemiddelde gezinsgrootte	2.48 inw/hh		
dichtheid inw	24 inw/ha		
dichtheid hh	9 hh/ha		
vte (raming)	400 vte		
dichtheid tew	3 vte/ha		
bez/dag (raming)	1.400 bez/d		
dichtheid bez	10 bez/d/ha		
meest nabije stad	Vilvoorde (9.5 km)		

kern		Leuven	
woonregio	Leuven	Buitengebied Leuven	
categorie	Buitengebied		
subcategorie	perifer		
oppervlakte gebruikers	32.7 ha		
	1.31		
inwoners	877 inw		
huishoudens	346 hh		
gemiddelde gezinsgrootte	2.53 inw/hh		
dichtheid inw	27 inw/ha		
dichtheid hh	11 hh/ha		
vte (raming)	100 vte		
dichtheid tew	5 vte/ha		
bez/dag (raming)	300 bez/d		
dichtheid bez	9 bez/d/ha		
meest nabije stad	Leuven (9.1 km)		

kern		Leuven	
woonregio	Leuven	Buitengebied Leuven	
categorie	Buitengebied		
subcategorie	perifer		
oppervlakte gebruikers	53.1 ha		
	1.90		
inwoners	1.321 inw		
huishoudens	557 hh		
gemiddelde gezinsgrootte	2.37 inw/hh		
dichtheid inw	25 inw/ha		
dichtheid hh	10 hh/ha		
vte (raming)	100 vte		
dichtheid tew	3 vte/ha		
bez/dag (raming)	400 bez/d		
dichtheid bez	8 bez/d/ha		
meest nabije stad	Leuven (7.9 km)		

kern		Leuven	
woonregio	Leuven	HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
categorie	HOV	corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	
subcategorie	kern met HOV		
oppervlakte gebruikers	25.6 ha		
	89		
inwoners	591 inw		
huishoudens	251 hh		
gemiddelde gezinsgrootte	2.35 inw/hh		
dichtheid inw	23 inw/ha		
dichtheid hh	10 hh/ha		
vte (raming)	100 vte		
dichtheid tew	6 vte/ha		
bez/dag (raming)	200 bez/d		
dichtheid bez	6 bez/d/ha		
meest nabije stad	Leuven (8.2 km)		

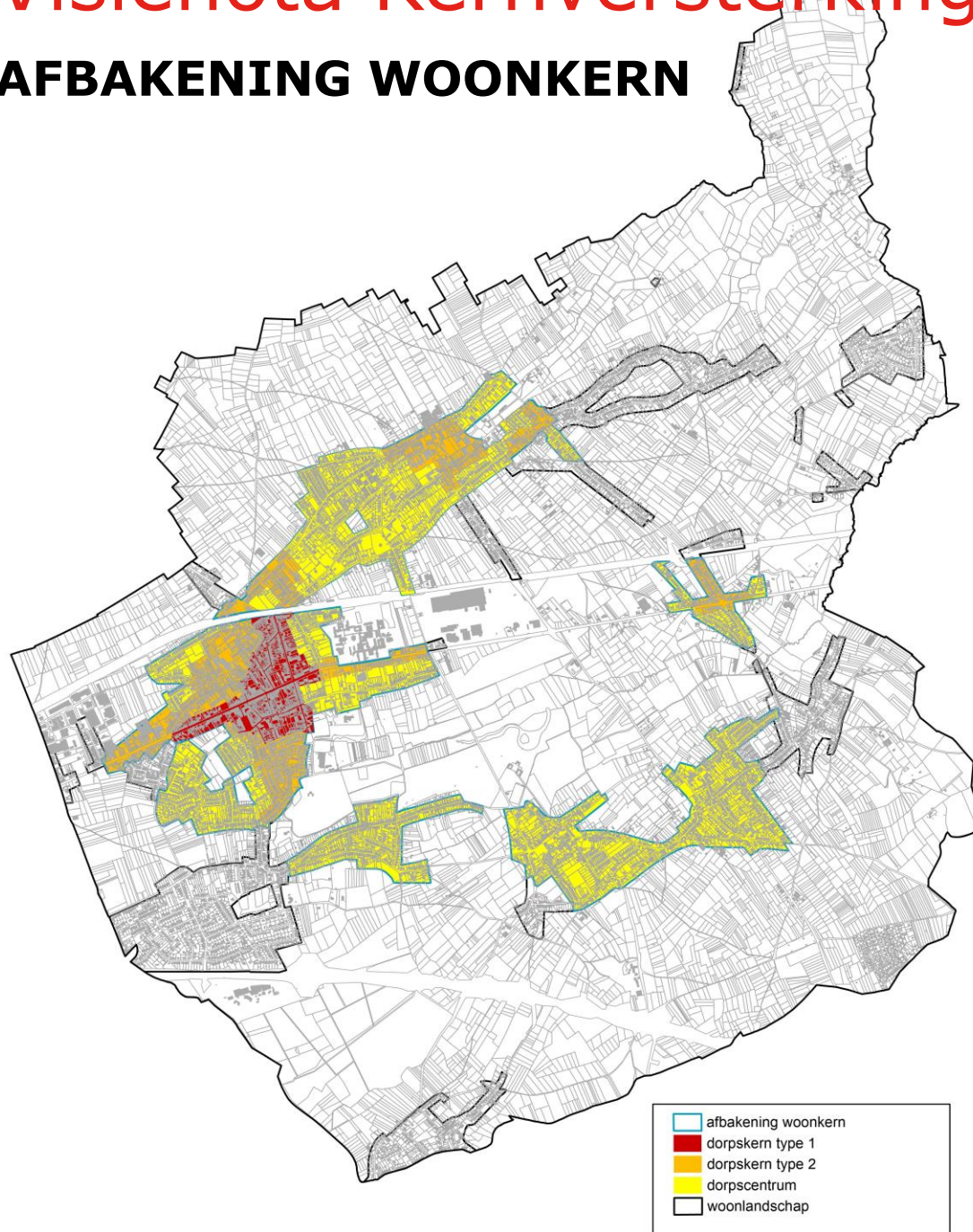
Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN

- Hoogdynamische woonkern Kortenberg: dorpskern type 1, dorpskern type 2, dorpscentrum
- Woonkern Erps, Kwerps en Schoonaarde: dorpskern type 2, dorpscentrum
- Woonkern Meerbeek en Everberg: dorpscentrum
- Buitengebied: woonlandschap

Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

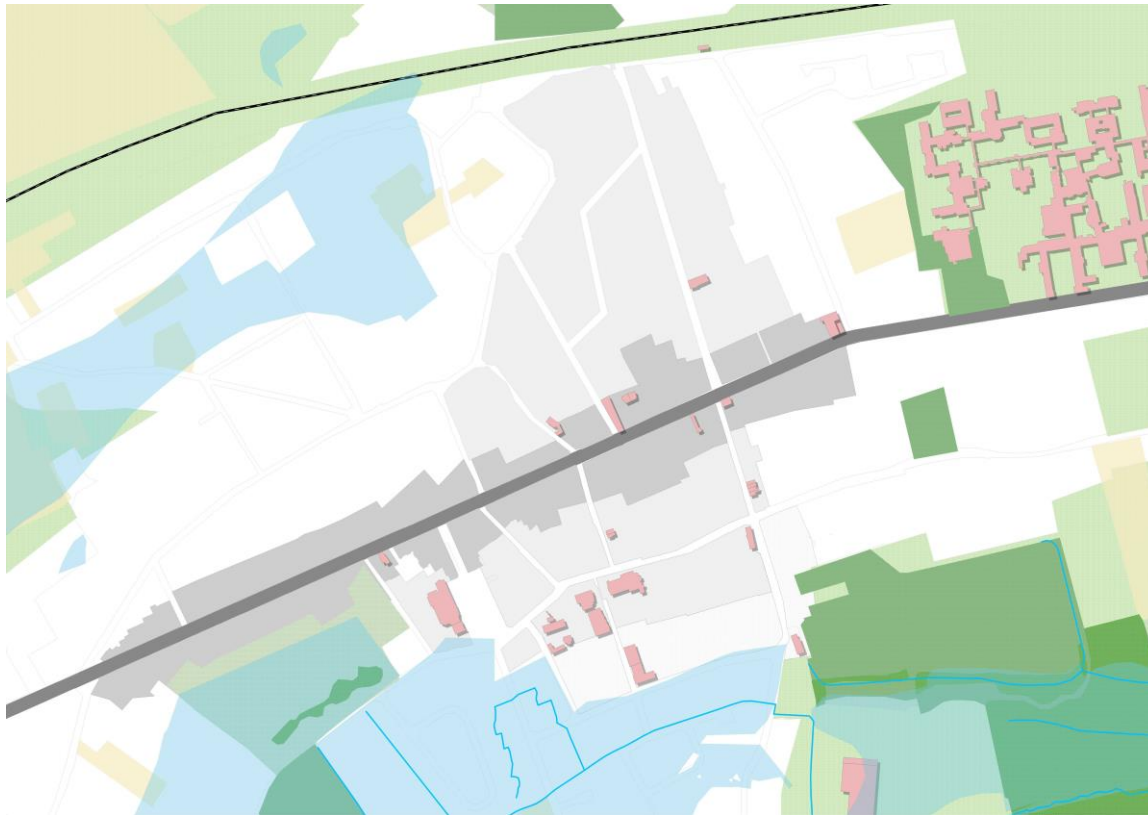
- Het dorpshart: van dorpsstraat tot steenweg
- Verschil in:
 - Functies
 - Schaal en korrel
 - Dorps homogeen karakter
 - Link met groene landelijke karakter
 - Dorpse straten tegenover brede verharde infrastructuur
 - Overgang naar open bebouwing
 - Verknopen van zones



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

- Type 1 uiteen halen in 3 zones:
 - Doortocht
 - Dorpsstraten
 - Aanloopstraten



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

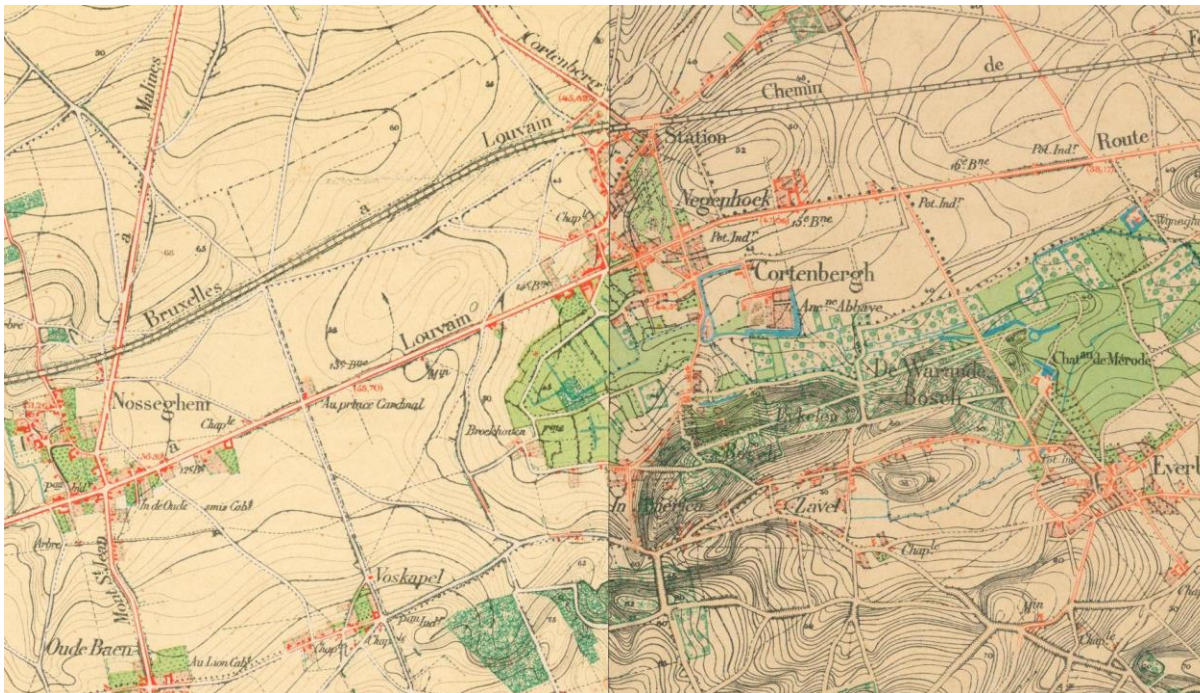
- Type 1 uiteen halen in 3 zones:
 - Doortocht
 - Dorpsstraten
 - Aanloopstraten



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

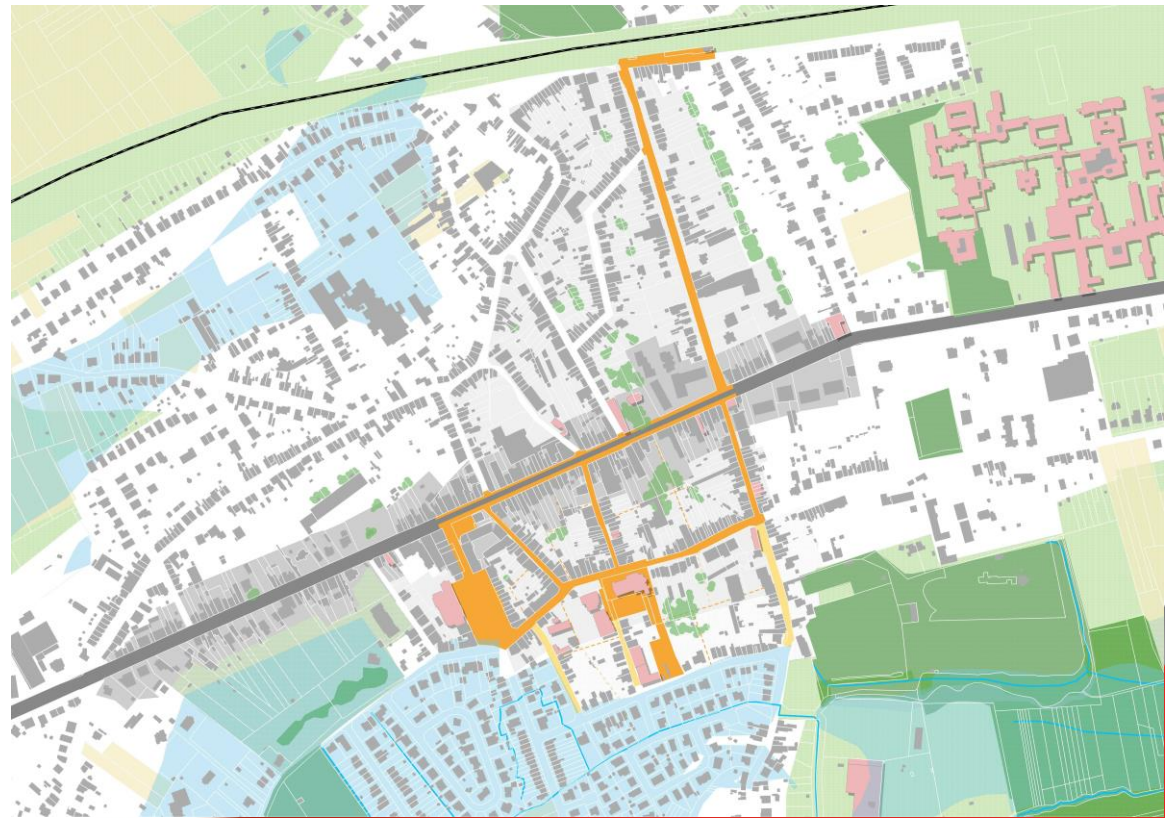
- Een leesbaar dorpshart aan de vallei
 - Abdij → Steenweg → Kerk aan Brouwerijstraat → verspreide bebouwing
 - Geschiedenis leesbaar in straatnamen
 - Beekstraat en Bosstraat als landschappelijke grens aan het dorpshart



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

- Gedifferentieerde ontwikkeling rond het dorpsplateau in een groen kader:
 - Verbinding Dr. V. De Walsplein - Brouwerijstraat
 - Verbinding zuidelijk dorpshart – station
 - Markante constructies, gebouwen en bomen beschermen
 - Begrenzing vallei van de Molenbeek ten zuiden
 - Rustpunten aan de steenweg met bomen
 - Gemengd gebruik:
 - commercieel
 - gemeenschapsfuncties



Visienota Kernversterking Kortenberg

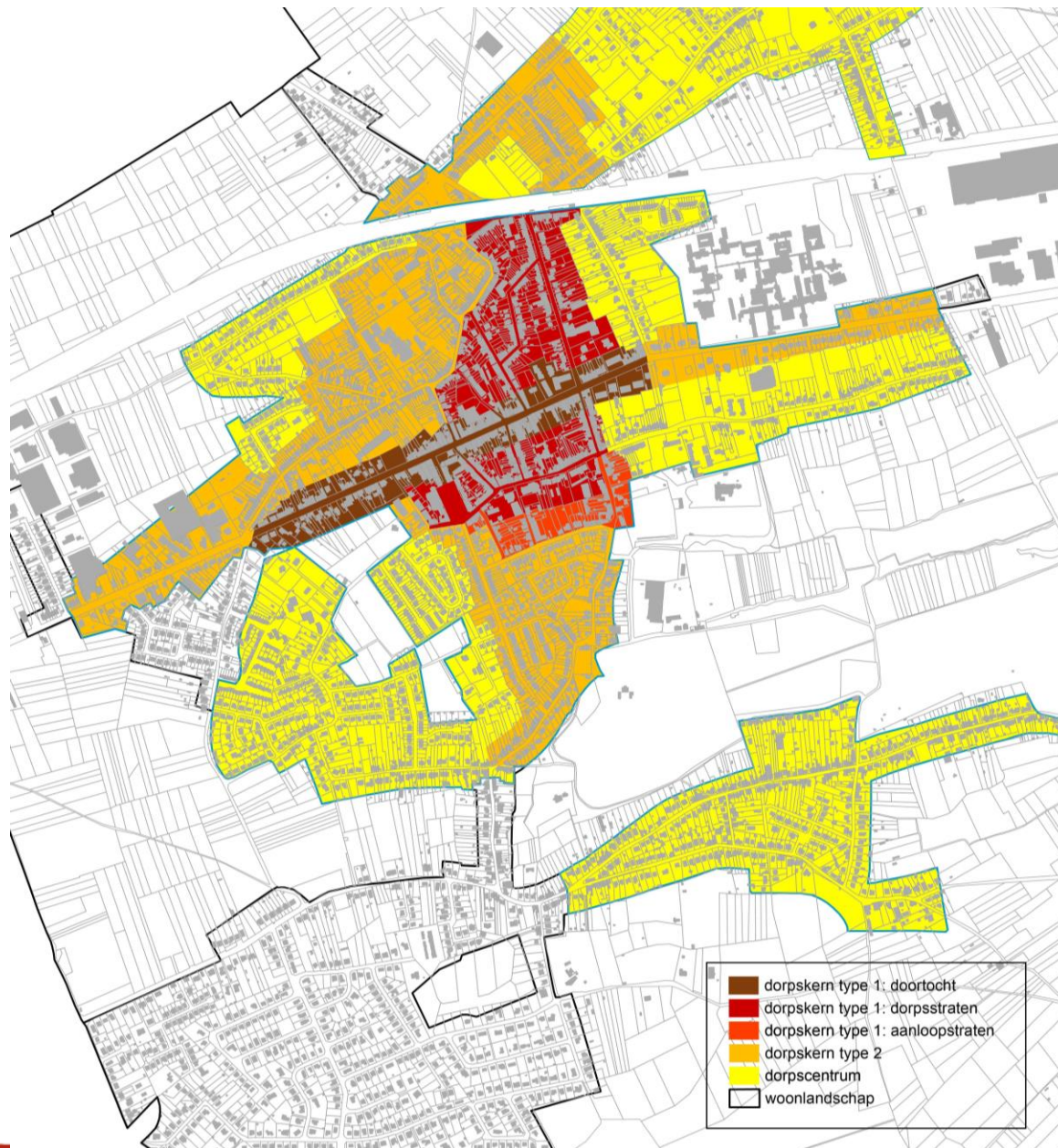
AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

- Binnengebieden als link tussen doortocht en dorp
 - Respect schaal van binnengebied
 - Voldoende afstand tot achtertuinen
 - Ontwerp vertrekt vanuit groen kader, bestaande bomen maximaal bewaren
 - Doorsteek voorzien
 - Dorpsvriendelijk karakter (diversiteit in gevels, dorpse elementen zoals inkomluifel, verschillende typologieën, ...)
 - Hoge kwaliteitsvoorwaarden gezien strategisch karakter



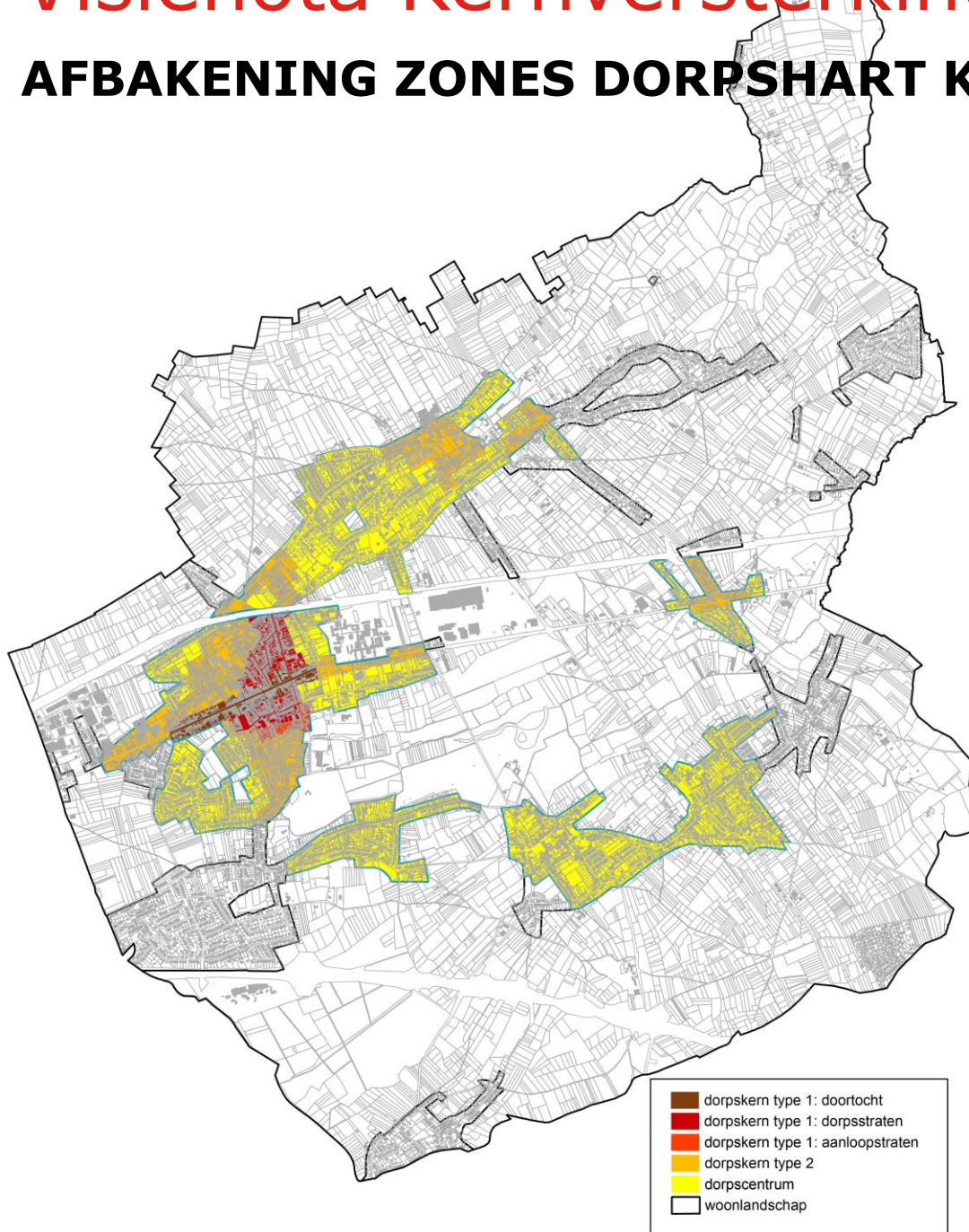
Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Visienota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Visienota Kernversterking Kortenberg

VOORSTEL VOORSCHRIFTEN RUP EN VERORDENING

- **Dorpskern type 1** (dorpshart Kortenberg):
 - **Algemeen:** verdichting meergezinswoningen of meerdere ééngezinswoningen te voorzien in deze dorpskern.
 - **Doortocht:** aandacht voor voorzieningen, hoogstammige bomen en openingen
 - **Dorpsstraten:** een mix met voorzieningen en hoogstammige bomen
 - **Aanloopstraten:** enkel onder een standaard gabarit
- **Dorpskern type 2:** meergezinswoningen onder lagere dichtheid en standaard gabarit kunnen hier zowel aan de straatzijde als in het binnengebied
- **Dorpscentrum:** geen meergezinswoningen, enkel verdichting onder de vorm van meerdere ééngezinswoningen aan de straatzijde
- **Woonlandschap:** geen meergezinswoningen of verkavelingen toegelaten, het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verkavelingen en woonlinten met open bebouwing
- Voorschriften rond dichtheid, inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, comforteisen, buitenruimte, dakvorm, gevelbreedte, ...
- Opnemen bescherming monumentenplan (zie bestaande verordening)

Visienota Kernversterking Kortenberg

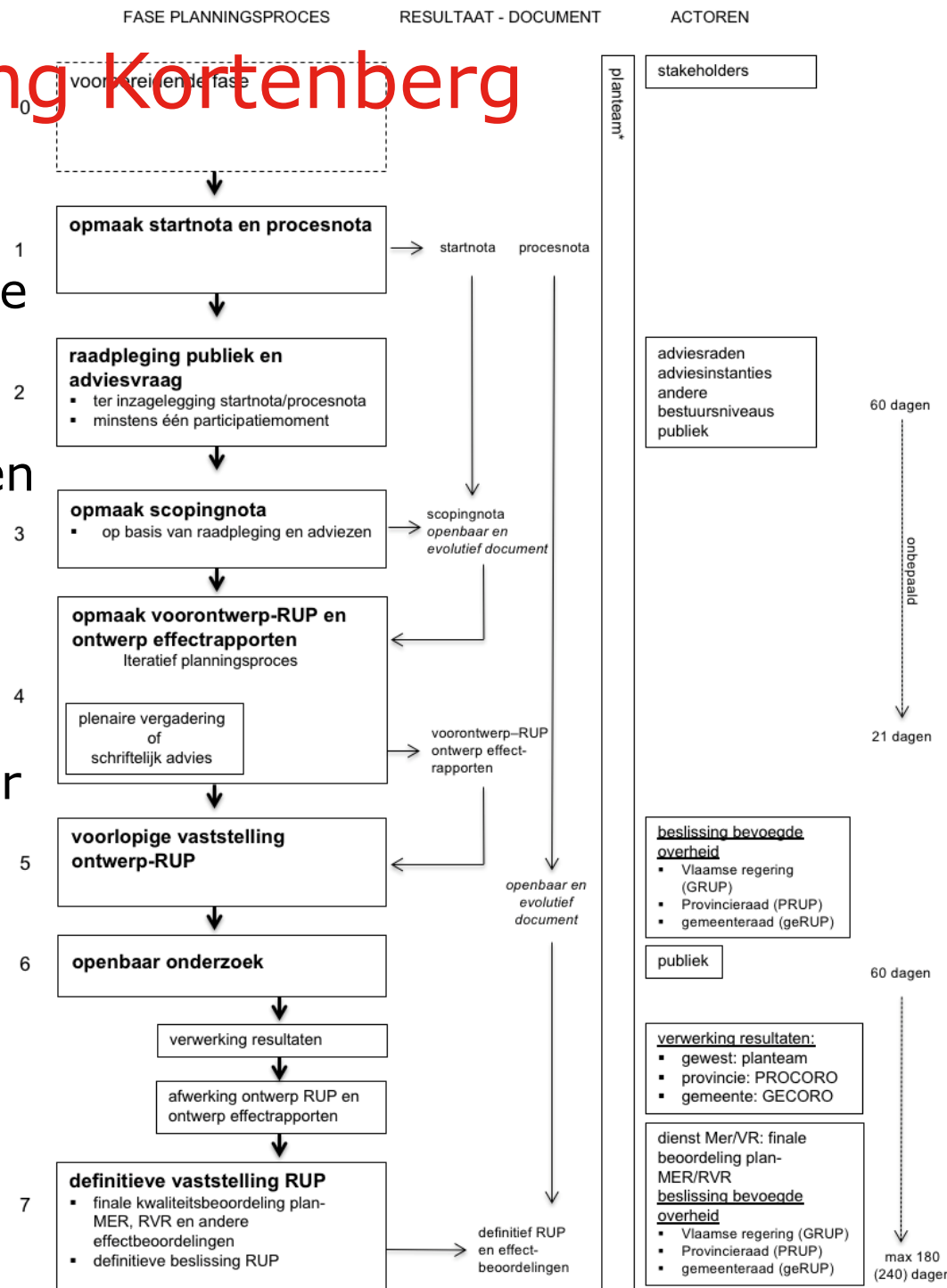
AANZET VOORSCHRIFTEN RUP EN VERORDENING

Kortenberg, Erps-Kwerps, Meerbeek en Everberg									
Categorisering		Woonkern					Buitengebied		
Zonering		Dorpskernen type 1			Dorpskernen type 2	Dorpscentra	Woonlandschap		
		Algemeen	Doortocht	Dorpsstraten	Aanloopstraten				
Dichtheid wo/ha		maximum 40 wo/ha					maximum 35 wo/ha	maximum 25 wo/ha	
			maximum 40 wo/ha	maximum 40 wo/ha	maximum 40 wo/ha	maximum 35 wo/ha	maximum 25 wo/ha		
Verdichten aan straatzijde	Meergezinswoningen	Inplanting	-6 m afstand vanaf de rooilijn (of reeds anders is vastgesteld, of de omgeving wijkt af, of aansluiten bij bestaande wachthevel indien niet getroffen door een rooilijn, of als volledige gevelrij op rooilijn staat); -minimaal 10 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens; -bij halfopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen; -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	bouwen op de rooilijn is toegestaan als die niet afwijkt			Niet toegestaan	
		Bouwhoogte		-maximaal 3 volwaardige bouwlagen, eventueel 4e bouwlaag enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45 graden	- maximaal 3 BWL (onder voorwaarde aansluiting burens en straatbeeld en max 60% van onderliggende laag)	-maximaal 2 volwaardige bouwlagen, eventueel 3e 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 comfort eisen /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 wooneenheid; -een inplanting berging; -leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen; -een buitenruimte;						
		Vloeroppervlakte, terrassen en buitenruimte	-55 m² netto voor een studio; -60 m² + 8 m² netto inplanting terras voor een wooneenheid met één slaapkamer; -75 m² + 10 m² netto inplanting terras voor een wooneenheid 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 roelstoelruimtelijk te zijn; -ieder project zowel private of collectieve bruikbare buitenruimte: -woningen benedenverdieping minimaal 30 m² bruto opp. per wooneenheid, 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 inplanting zijn; -vloeropp. is exclusief uitpandige terrassen;						
		-project groter dan 1000 m2:	-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;						
		projectgebonden bepalingen	-onderzoek naar ondergronds afvalstelsel; -dorpsvriendelijke gevels : aandacht voor levendigheid dorps 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 dorps 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	-projecten moeten zich inpassen in dorps karakter -meerwaarde voor woonkern vanaf 10 units: -collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparkeren, ...) -commerciële functie -aanplant hoogstammige bomen	-landelijke residentiële karakter staat voorop -meerwaarde voor woonkern vanaf 10 units: -collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparkeren, ...) -commerciële functie kan 1 van bovenstaande vervangen -aanplant hoogstammige bomen			
(meerdere) Eengezinswoningen	Inplanting	-6 m afstand vanaf de rooilijn (of reeds anders is vastgesteld, of de omgeving wijkt af, of aansluiten bij bestaande wachthevel indien niet getroffen door een rooilijn); -minimaal 10 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens; -bij halfopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen;							
	Bouwhoogte	-maximaal 2 bouwlagen (3e bouwlaag ter vervanging van het dakvolume mits teruggetrokken onder 45 gradenregel); -kronlijst maximaal 5,50 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	-gevelbreedte bij halfopen en gesloten bebouwing is 6 m en 7 m bij open bebouwing (tenzij restperceel); -dakvorm is vrij (wel aansluiten bij aanpalende woningen); -dakkapellen: 1. max. 1/3 gevelbreedte, 2. max. 1/2 dakhoogte, 3. min. 0,6 m; -zijgevel/perceelsgrens, 4. 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. 25% achtertuinzone en alleen in de achtertuinzone;							
Inbreiding diepte/binnengebied		-niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) te ontwikkelen is toegelaten; -voorschriften meergezinswoningen/eengezinswoningen van toepassing -doorstreek 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;					niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen enkel worden ontwikkeld indien dit gebeurt met 100% sociale koop- en/of huurwoningen, tenzij een woonbehoeftestudie aantoon dat er tevens nood is aan private woonontwikkeling. In dat geval dient het percentage minimaal 60% te bedragen.	Niet toegestaan	
Afwijken		-panden gelegen in een binnengebied met een historische erfgoedwaarde en opgenomen als code 1,2 of 3 in het gemeentelijk monumentenplan, herontwikkeld of opgedeeld worden in meerdere wooneenheden. 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 doorbaarheid 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: - gebiedsgeen 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, bestaan mits deze de erfgoedwaarde niet beschadigen of vernielen; uitbreidingen aan voor-, achter- en zijanten 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 gebouwoonderdeel 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, ...;							
Monumenten		-code 1 en 2: integraal behoud als uitgangspunt -code 3: college maakt individuele afwijking -code 4 en 5: erfgoedwaarde behouden							

Visienota Kernversterking Kortenberg

PROCEDURE

- 7/04/2022: positief advies Provincie
- 2/06/2022: infomoment en adviesvraag naar GECORO, erfgoedcommissie, landbouwraad en milieuadviesraad
- 12/09/2022: visienota als BGO op GR
- BGO van toepassing, uitzondering: gunstig preadvies 12 maanden voor GR, dit vervalt vanaf in werking treden RUP
- Visienota → Startnota



*minstens erkende ruimtelijke planner, de dienst Mer of VR maken deel uit van planteam ingeval van mogelijke aanzienlijke effecten op mens en milieu

Vragen



Meer informatie

- Contactpersoon
 - Martijn Gillaerts
 - martijn.gillaerts@interleuven.be
 - 016/28 42 44
- Website
 - www.interleuven.be/ruimtelijke_ordening