



RUIMTELIJKE ORDENING

Startnota RUP Kernversterking

Infomoment publieke raadpleging
17 juli 2023



Startnota Kernversterking Kortenberg

INHOUD

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

RUP procedure – presentatie Startnota

INLEIDING: RAADPLEGING BEVOLKING

- Informeren bevolking
- Kennis en input krijgen van bevolking
- ≠ geen openbaar onderzoek (komt later)
- Voorbereidende fase → Startnota & Procesnota → Scopingnota → RUP (+ verordening)
- Startnota: principes / visie, basis = visienota (BGO 2022)
- Periode raadpleging/adviesronde (60 d.):
17/07/2023 – 15/09/2023

Startnota Kernversterking Kortenberg

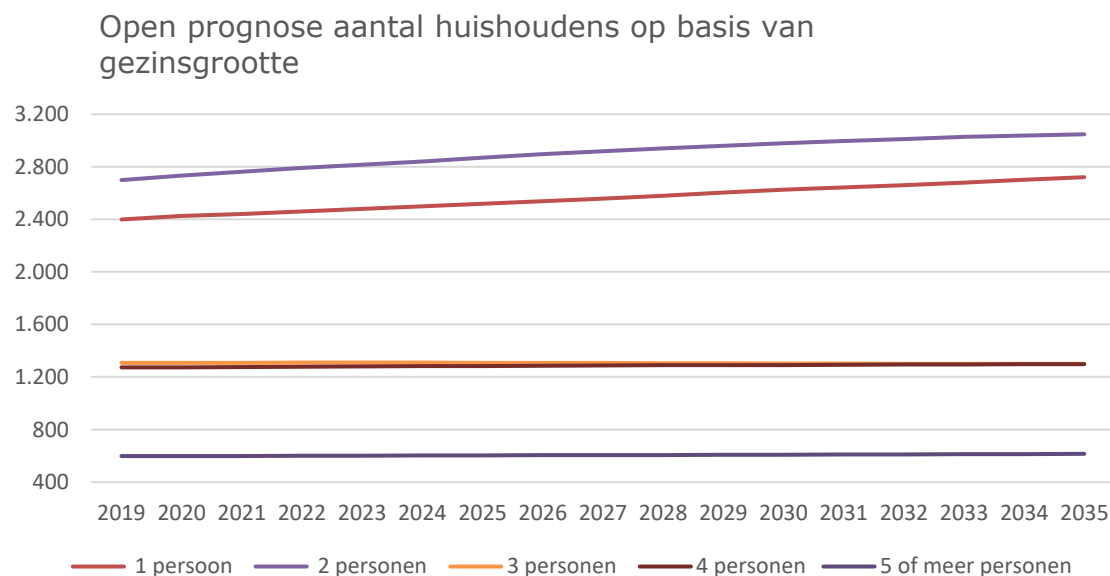
INLEIDING

- Strategische ligging Kortenberg
- Nood aan verdichting (zie woonbehoefte)
- Druk verdichting
- Uitdagingen
- Gemeentelijk en Provinciaal beleidskader
- Kwaliteitskamer 2021
- BGO goedgekeurd op 12 september 2022

Startnota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING DEMOGRAFIE

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



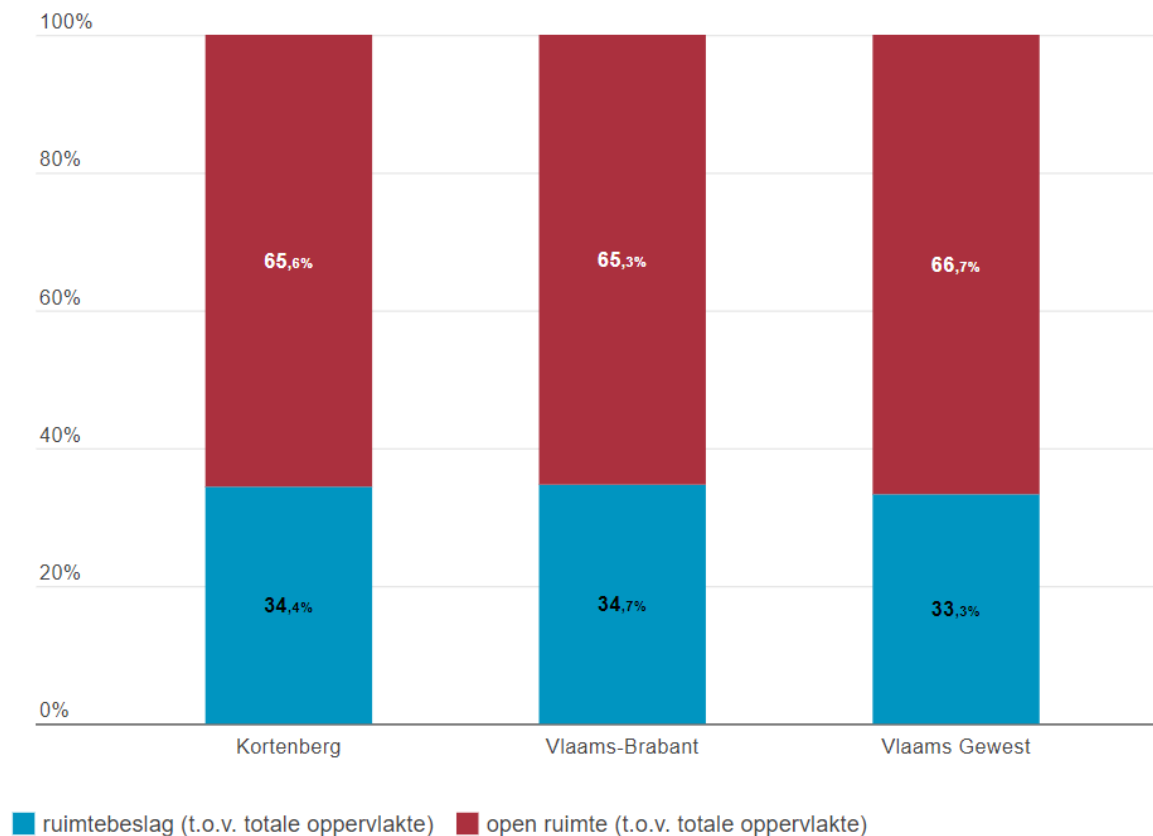
| | 2000 | Aandeel tov totale bevolking | 2010 | Aandeel tov totale bevolking | 2019 | Aandeel tov totale bevolking |
|------------|--------|------------------------------|--------|------------------------------|--------|------------------------------|
| 0-17 jaar | 3.738 | 21,5 % | 4.090 | 21,6 % | 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 % |

Startnota 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)



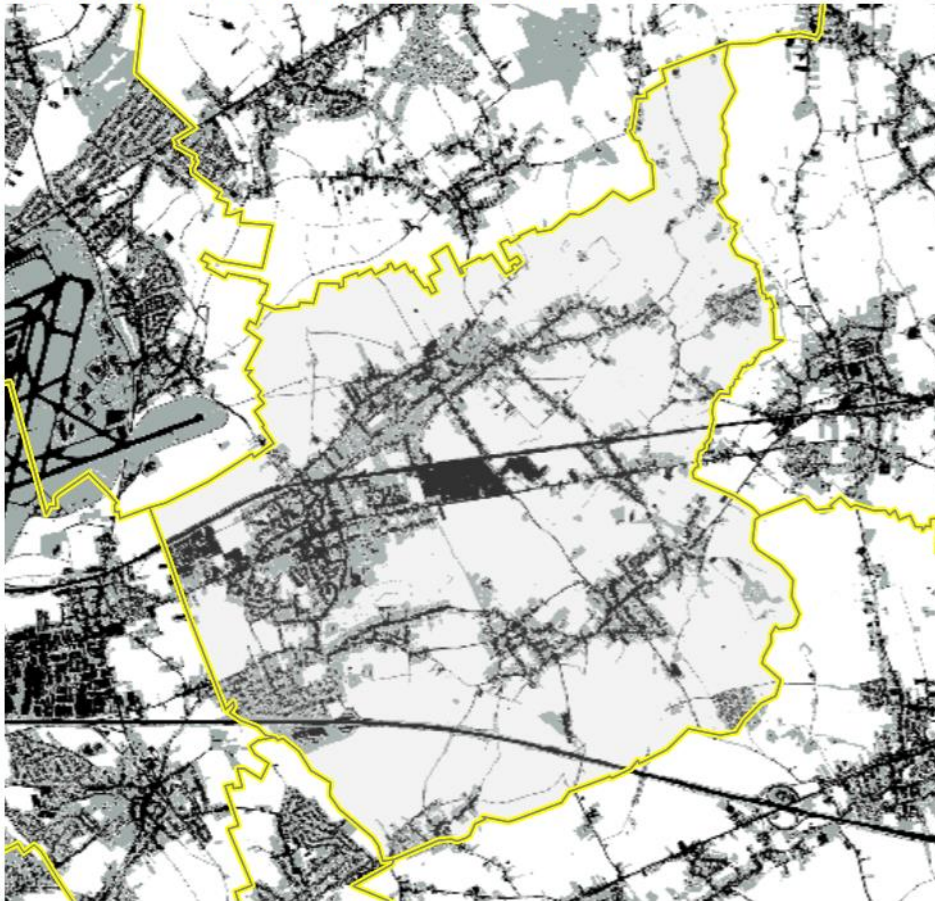
Bron: Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be

Startnota Kernversterking Kortenberg

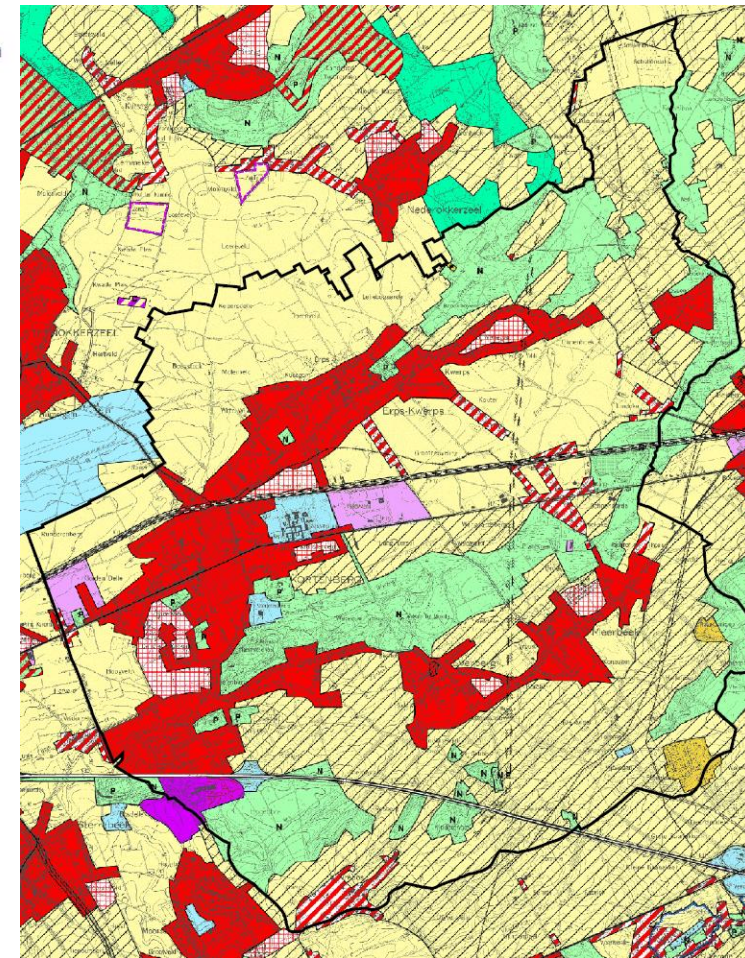
UITDAGING VERSPREIDE BEBOUWING

- Sturing kernverdichting (gewestplan 1977)

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



■ afgedekte bodem
■ ruimtebeslag



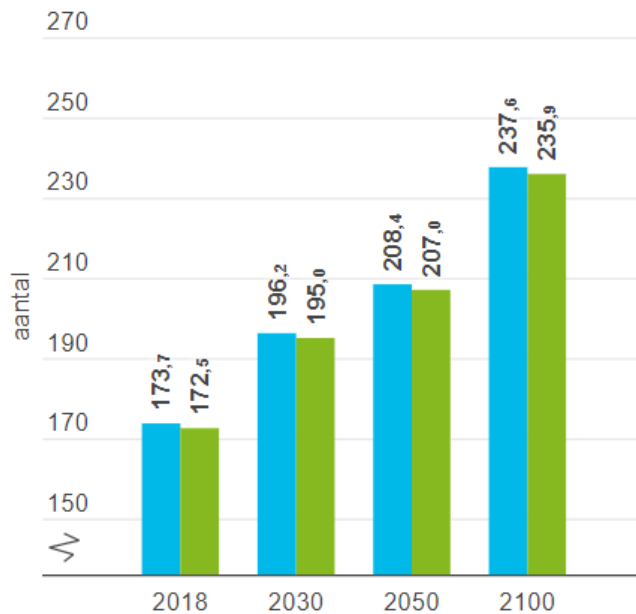
Bron: [Ruimtebeslag \(2019\)](#), [Bodemafdekkingskaart \(2018\)](#) | provincies.incijfers.be

Startnota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING KLIMAATVERANDERING

- Klimaatverandering (overstromingen, oververhitting, ...)

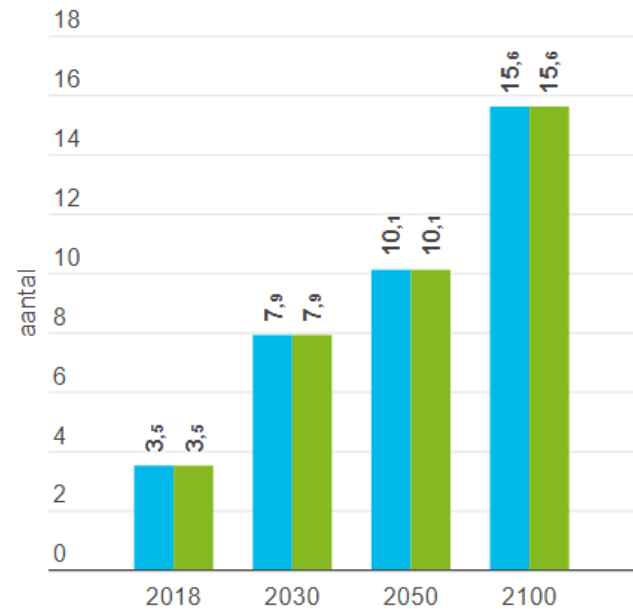
Grafiek 1 | Evolutie droge dagen per jaar (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



■ Kortenberg ■ Vlaams Gewest

Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

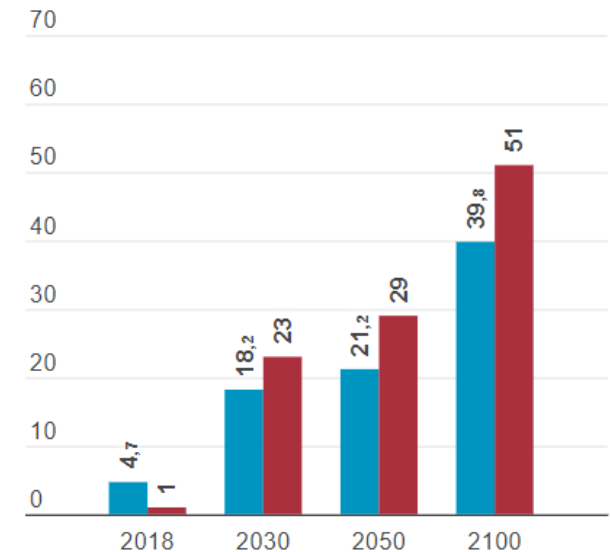
Grafiek 9 | Evolutie dagen met zware neerslag (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



■ 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

Startnota 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% |

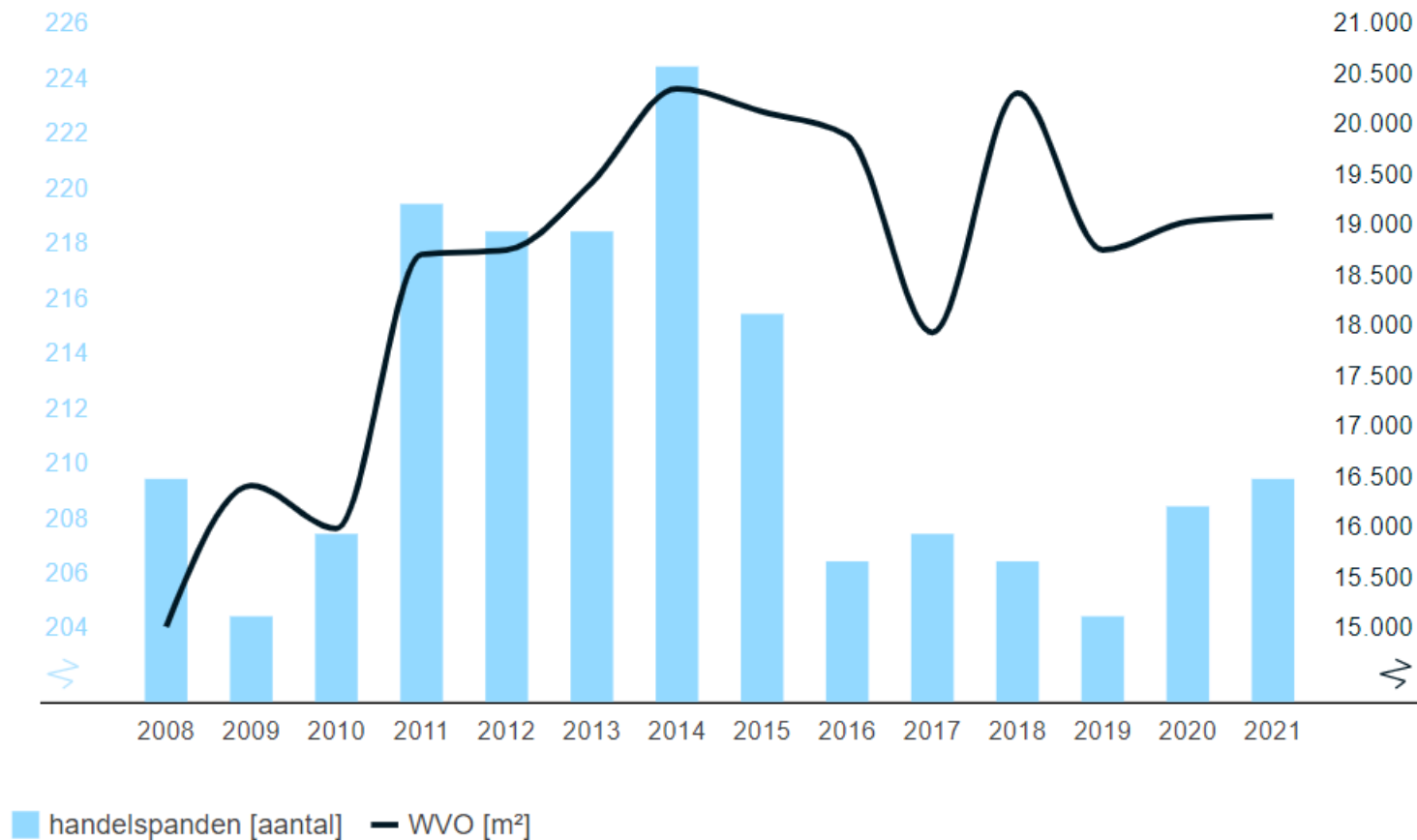
Bron: Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen (OVG5.2 en OVG5.5)

Startnota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING VOORZIENINGEN

- Verlies voorzieningen in kernen

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



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Startnota 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) | |

Startnota Kernversterking Kortenberg

UITDAGING KOSTPRIJS BUSINESS AS USUAL

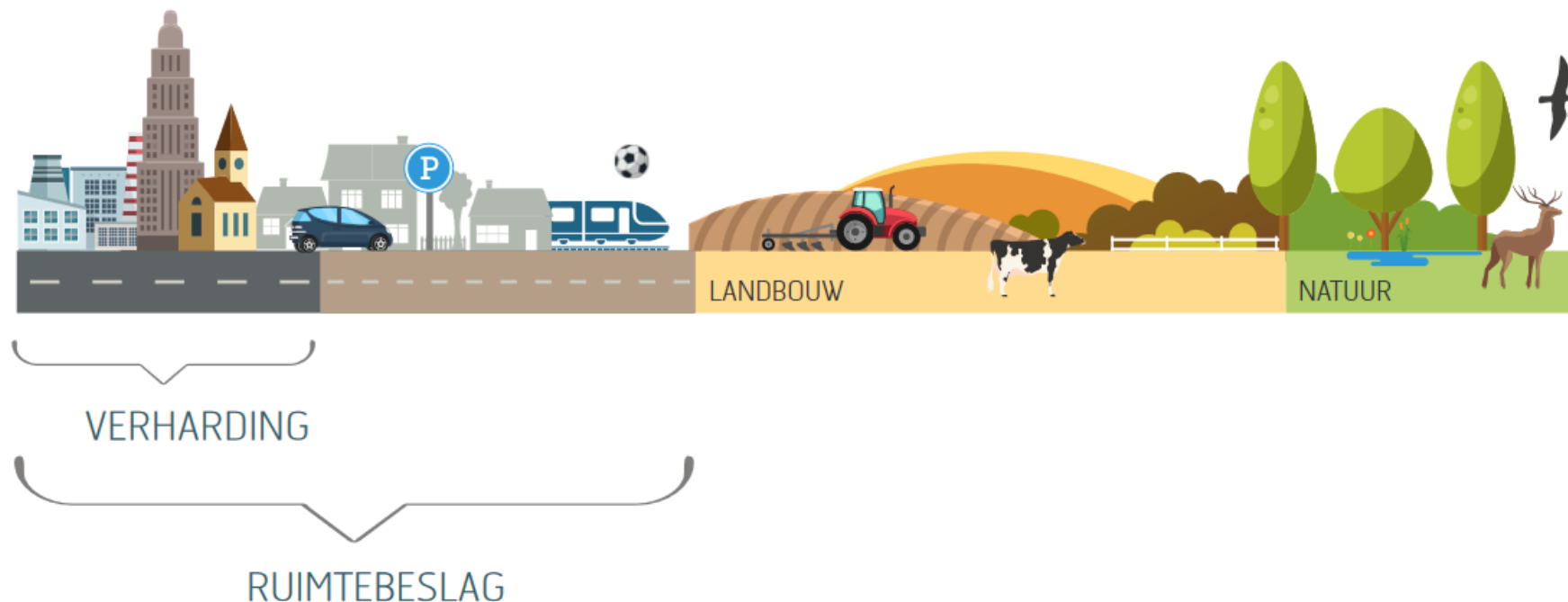
Verskil tussen een gebouw in de woonkern of in het buitengebied: **2000 €/jaar tot 7000 €/jaar** (infrastructuur, mobiliteit, verlies aan open ruimte)



Startnota 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



Startnota Kernversterking Kortenberg

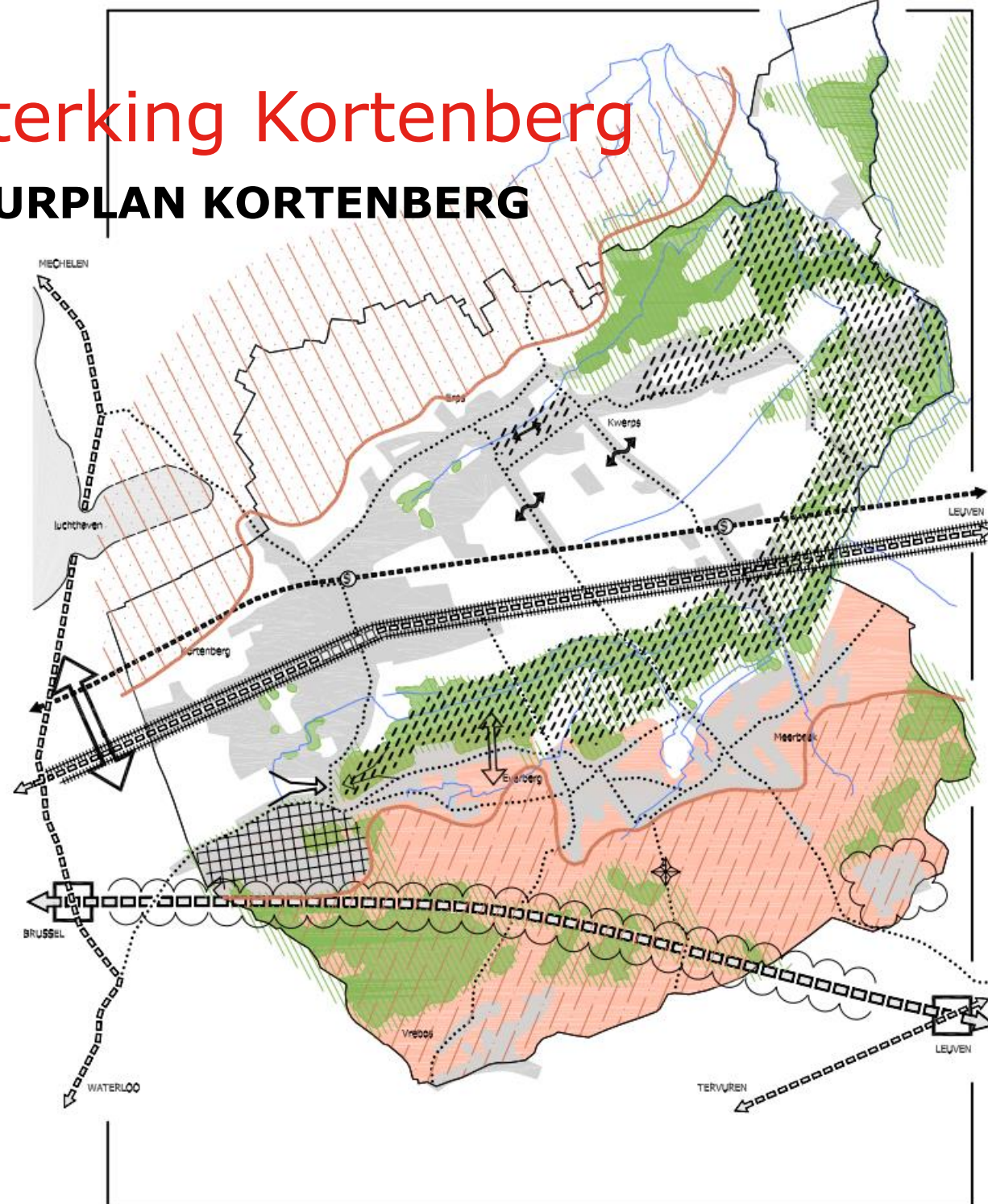
BELEIDSKADERS: ONTWERP BELEIDSPLAN VLAAMS-BRAB.

- 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

Startnota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS: STRUCTUURPLAN KORTENBERG

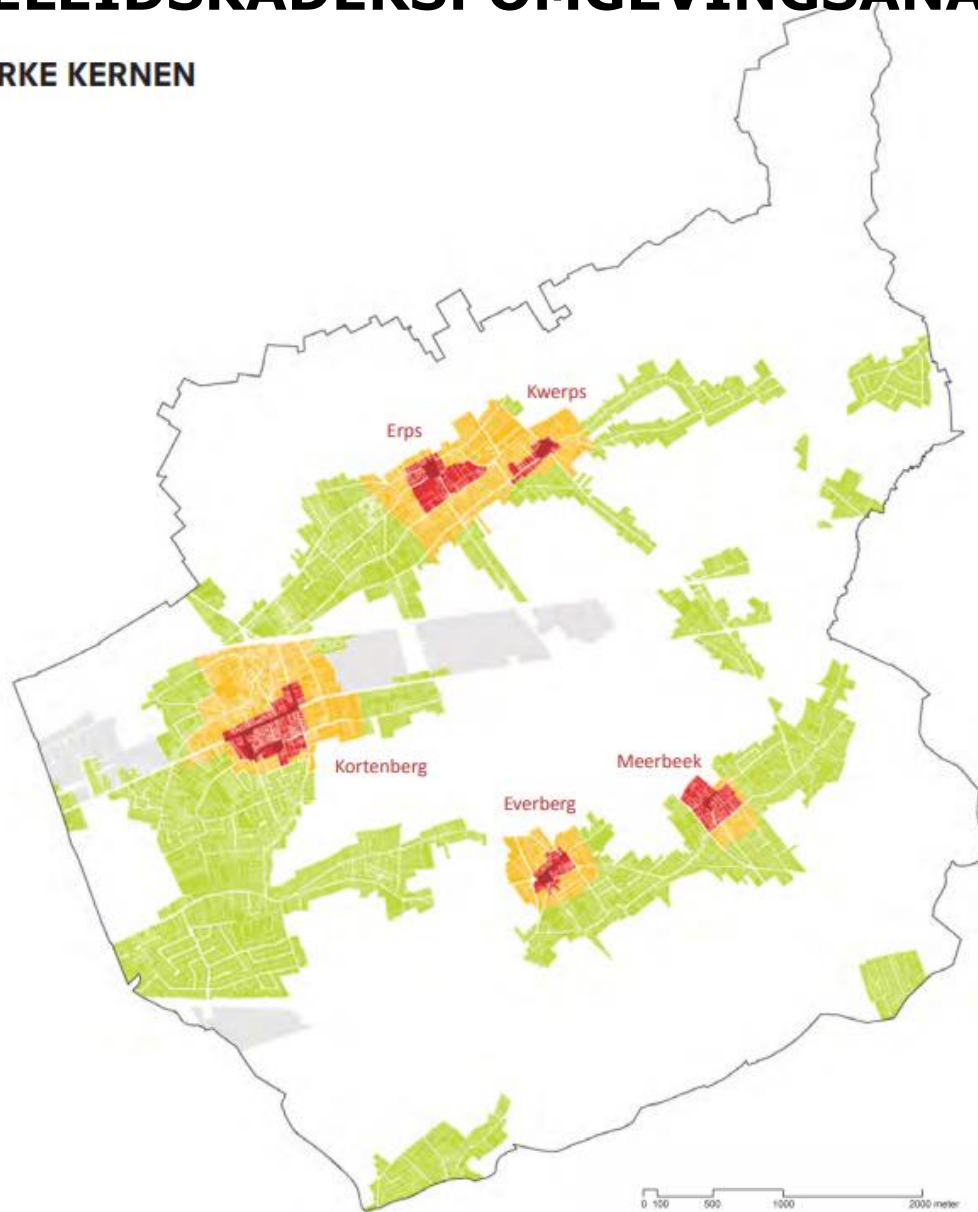
- Hoofddorp:
 - Kortenberg
- Woonkern:
 - Erps-Kwerps
- Kern in het buitengebied:
 - Meerbeek
 - Everberg
- Versterking kernen met inbreiding van hoofddorp Kortenberg, en woonkernen Erps-Kwerps
- Inbreidingsprojecten prioritair in hoofddorp
- Afremmen verdere bebouwing en uitbreiding van de aanwezige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



Startnota Kernversterking Kortenberg

BELEIDSKADERS: OMGEVINGSANALYSE

| STERKE KERNEN



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

Startnota 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 (+ BGO)

Startnota 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

Startnota 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

Startnota 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

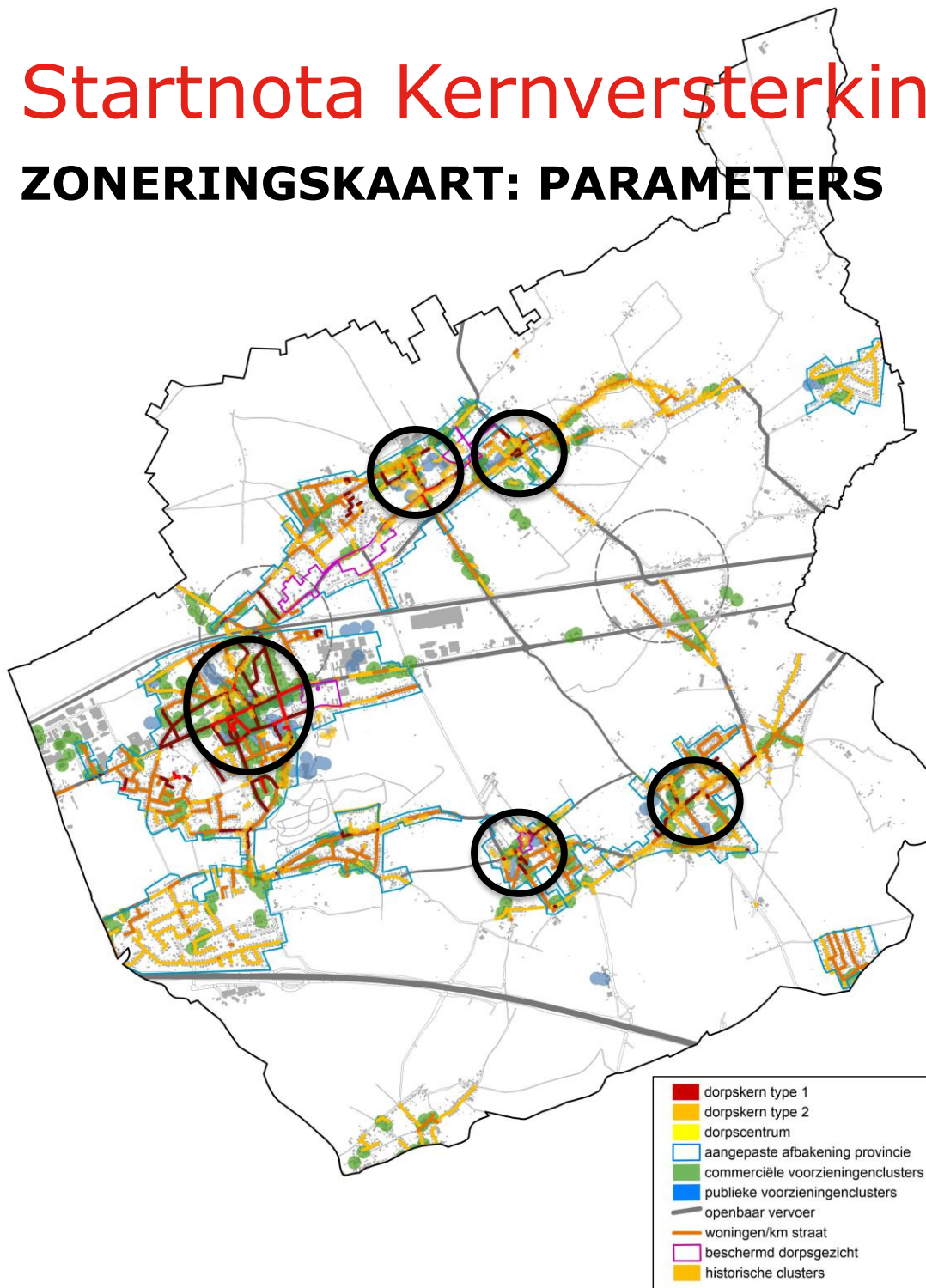
Startnota Kernversterking Kortenberg

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

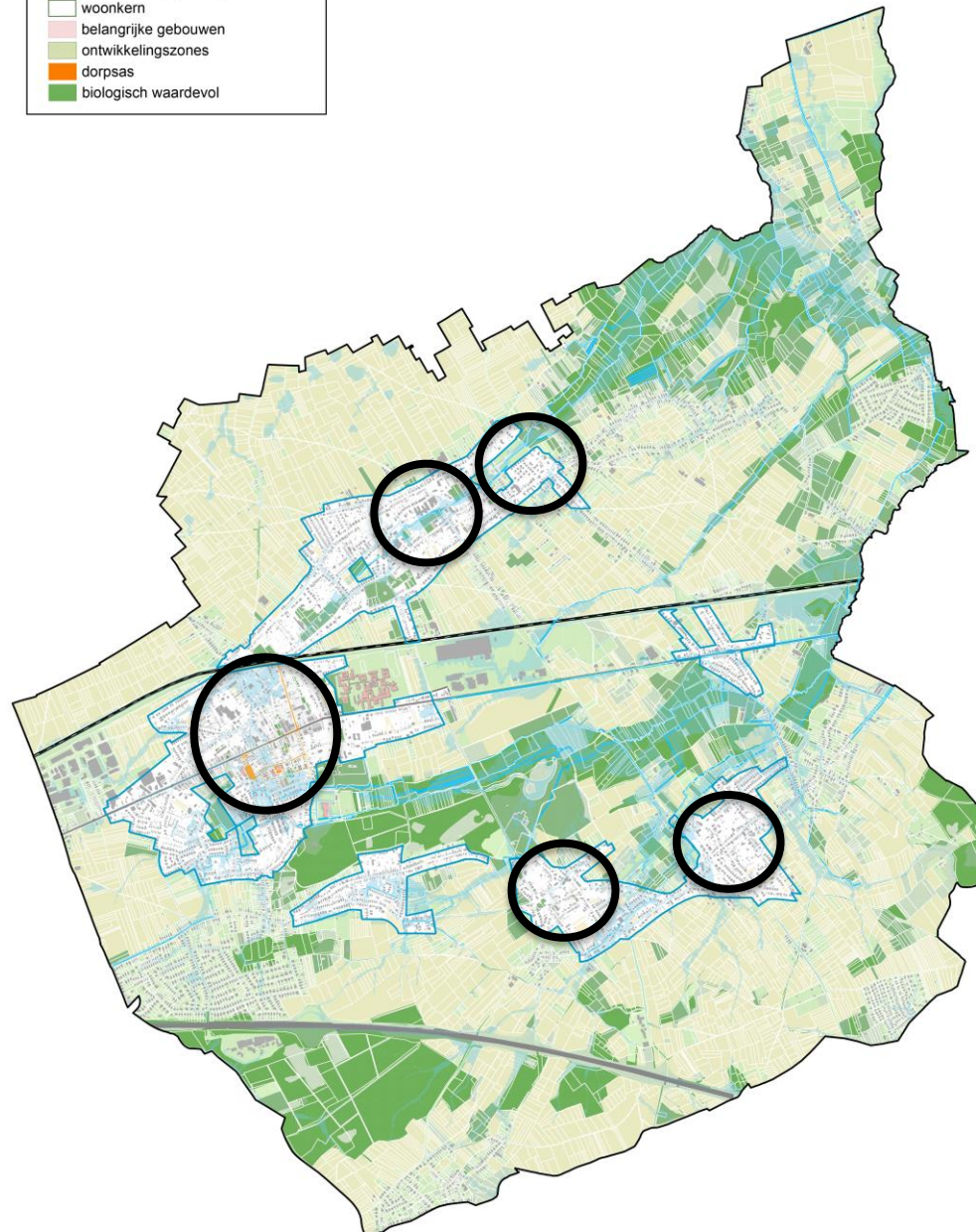
Startnota Kernversterking Kortenberg

ZONERINGSKAART: PARAMETERS



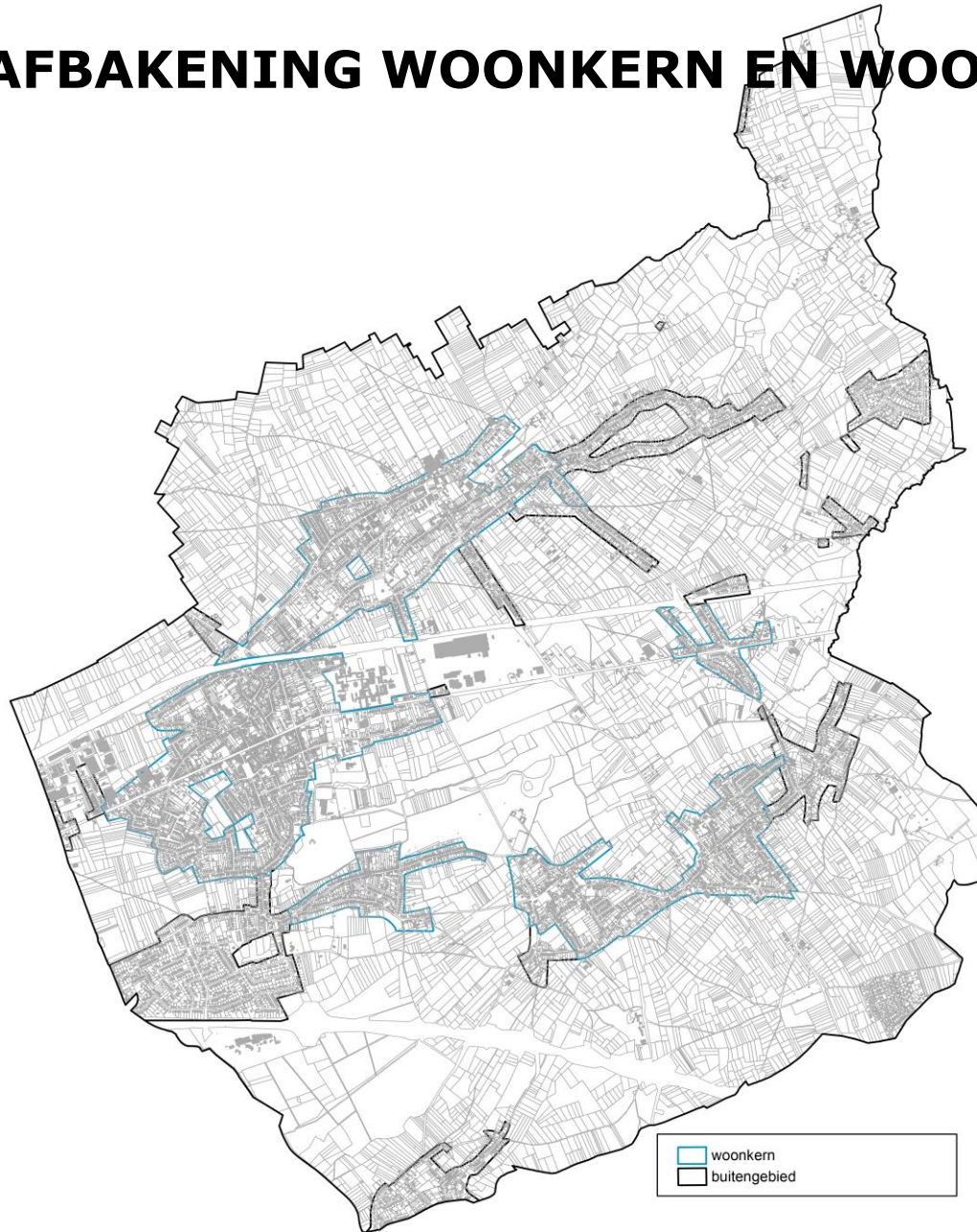
Startnota Kernversterking Kortenberg

STRUCTUURSCHETS



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN EN WOONLANDSCHAP

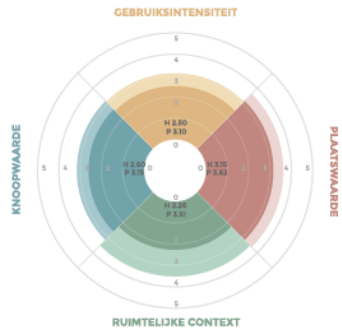


Startnota Kernversterking Kortenberg

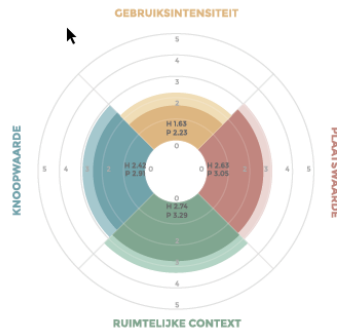
AFBAKENING WOONKERN

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

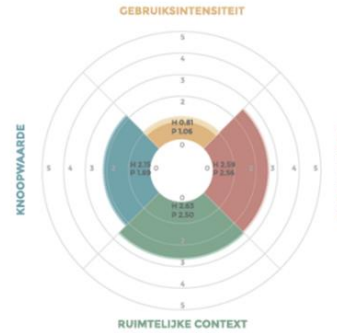
Kortenberg
gemeente Kortenberg



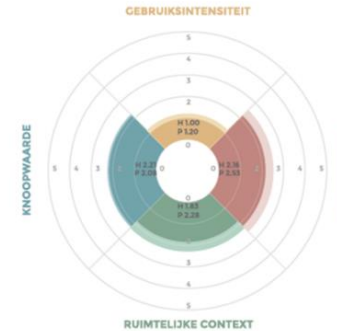
Erps-Kwerps
gemeente Kortenberg



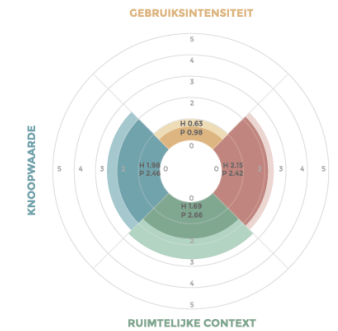
Everberg
gemeente Kortenberg



Meerbeek dorp
gemeente Kortenberg



Schoonaarde (Ko)
gemeente Kortenberg



| Kern | |
|--------------------------|---|
| woonregio | Leuven |
| categorie | HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem |
| subcategorie | kern met HOV |
| oppervlakte gebruikers | 216,0 ha |
| 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 | |
|--------------------------|---|
| woonregio | Leuven |
| categorie | HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem |
| subcategorie | kern met HOV |
| oppervlakte gebruikers | 141,4 ha |
| inwoners | 5,09 |
| huishoudens | 3.323 inw |
| gemiddelde gezinsgrootte | 1.340 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 | |
|--------------------------|---------------------|
| woonregio | Leuven |
| categorie | Buitengebied Leuven |
| subcategorie | perifer |
| oppervlakte gebruikers | 32,7 ha |
| inwoners | 1,31 |
| huishoudens | 877 inw |
| gemiddelde gezinsgrootte | 346 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 | |
|--------------------------|---------------------|
| woonregio | Leuven |
| categorie | Buitengebied Leuven |
| subcategorie | perifer |
| oppervlakte gebruikers | 53,1 ha |
| inwoners | 1,90 |
| huishoudens | 1.321 inw |
| gemiddelde gezinsgrootte | 557 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 | |
|--------------------------|---|
| woonregio | Leuven |
| categorie | HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem |
| subcategorie | kern met HOV |
| oppervlakte gebruikers | 25,6 ha |
| inwoners | 89 |
| huishoudens | 591 inw |
| gemiddelde gezinsgrootte | 251 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) |

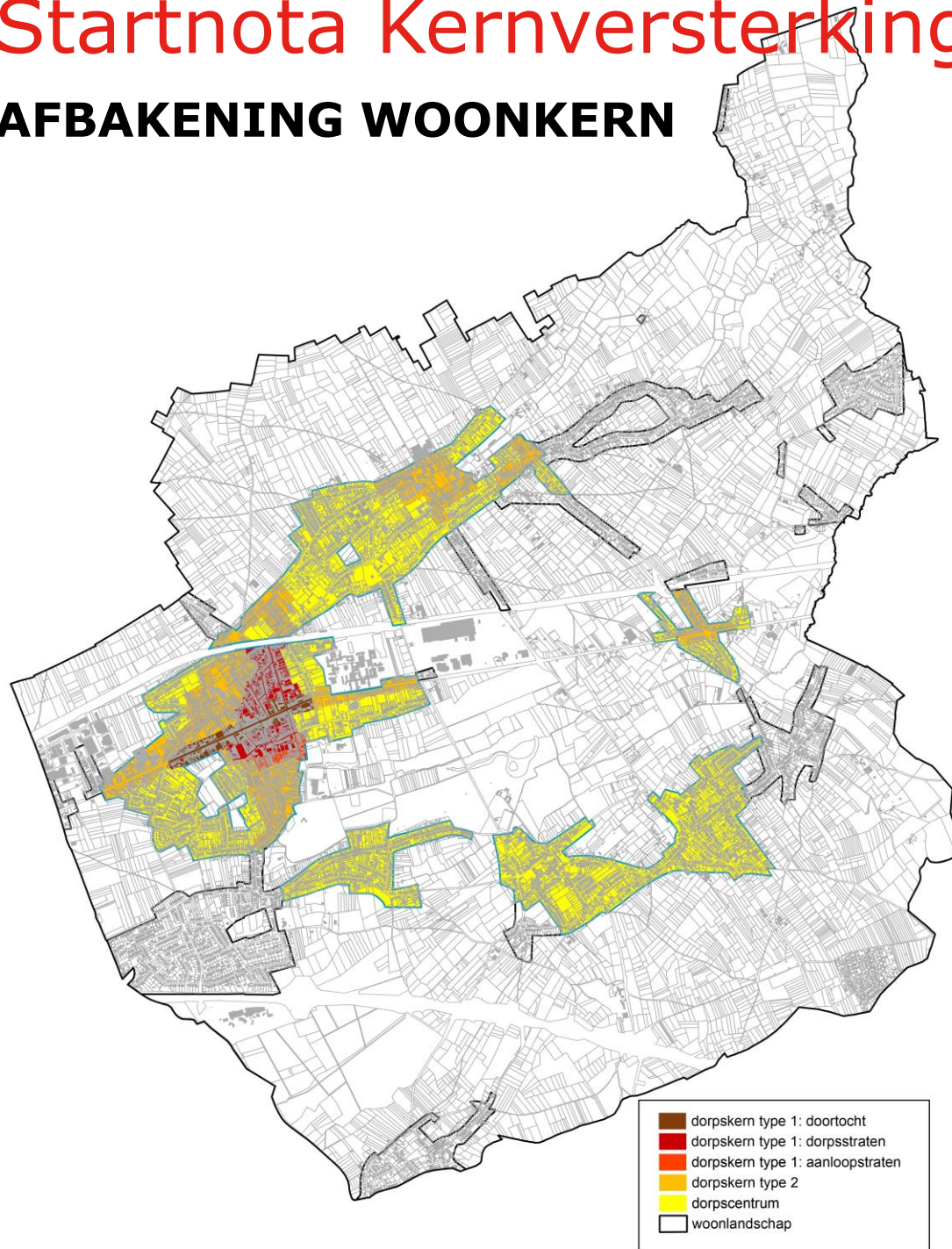
Startnota Kernversterking Kortenberg

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

Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING WOONKERN



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

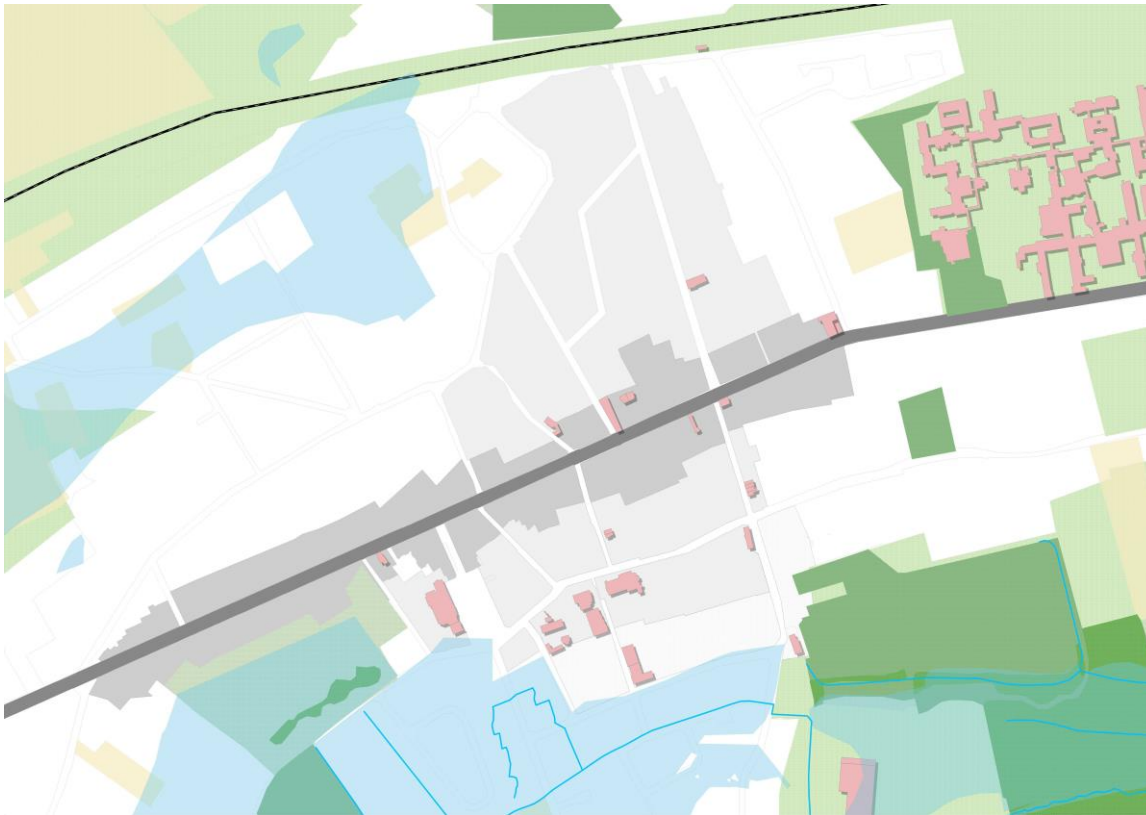
- Het dorpshart: van dorpsstraat tot steenweg
- Verschil in:
 - Functies
 - Schaal en korrel
 - Dorps homogeen karakter
 - Link met groene landelijke karakter
 - Dorpse straten tegenover brede verharde infrastructuur
 - Overgang naar open bebouwing
 - Verknopen van zones



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

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



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

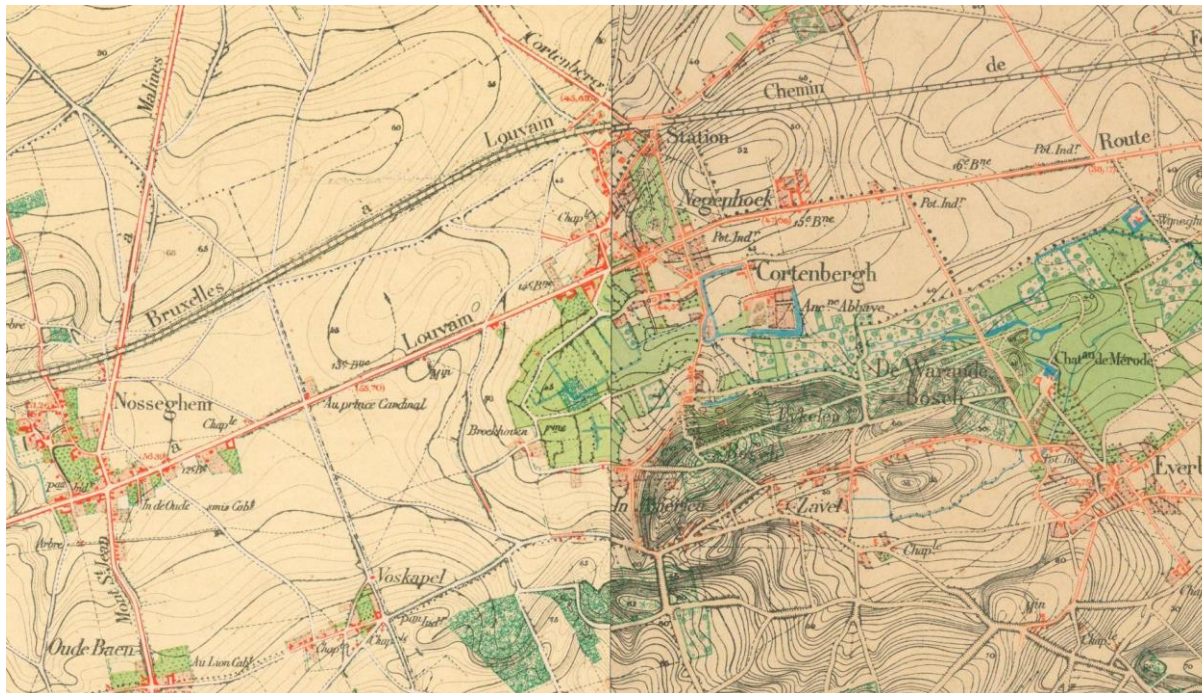
- Type 1 uiteen halen in 3 zones:
 - Doortocht
 - Dorpsstraten
 - Aanloopstraten



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

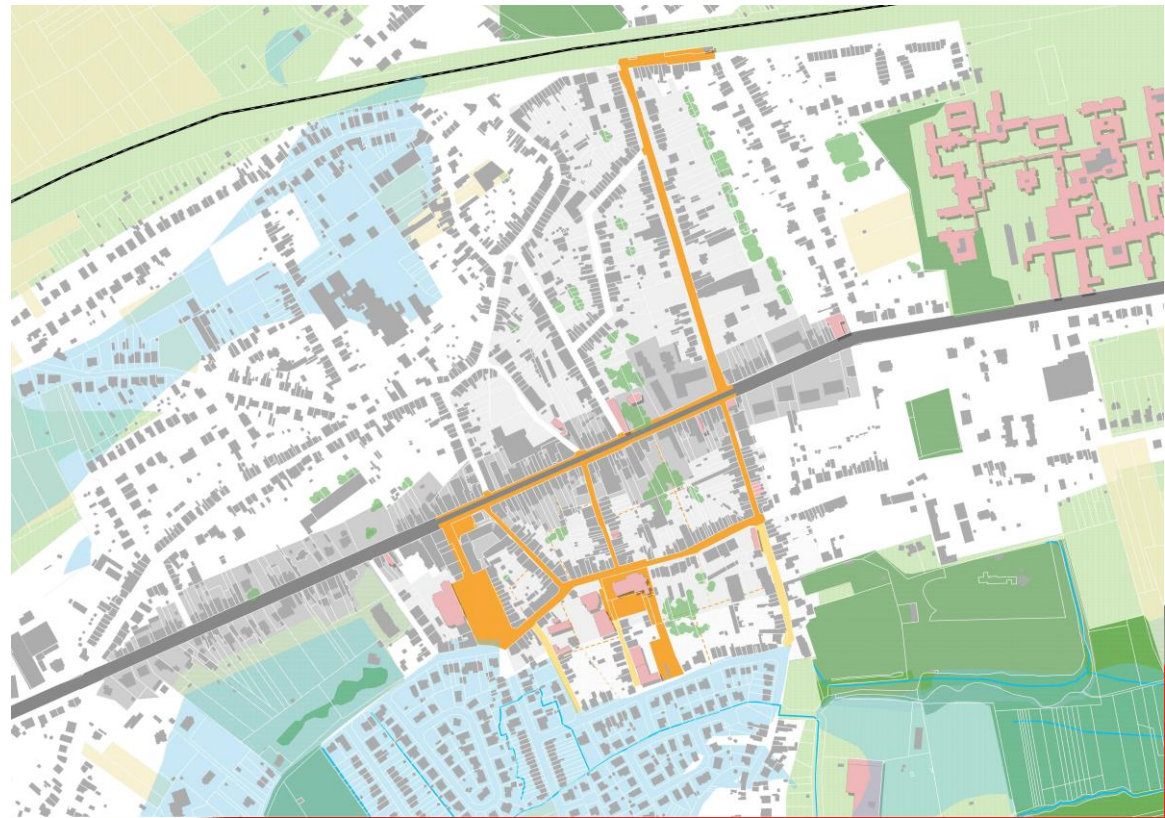
- Een leesbaar dorpshart aan de vallei
 - Abdij → Steenweg → Kerk aan Brouwerijstraat → verspreide bebouwing
 - Geschiedenis leesbaar in straatnamen
 - Beekstraat en Bosstraat als landschappelijke grens aan het dorpshart



Startnota 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



Startnota Kernversterking Kortenberg

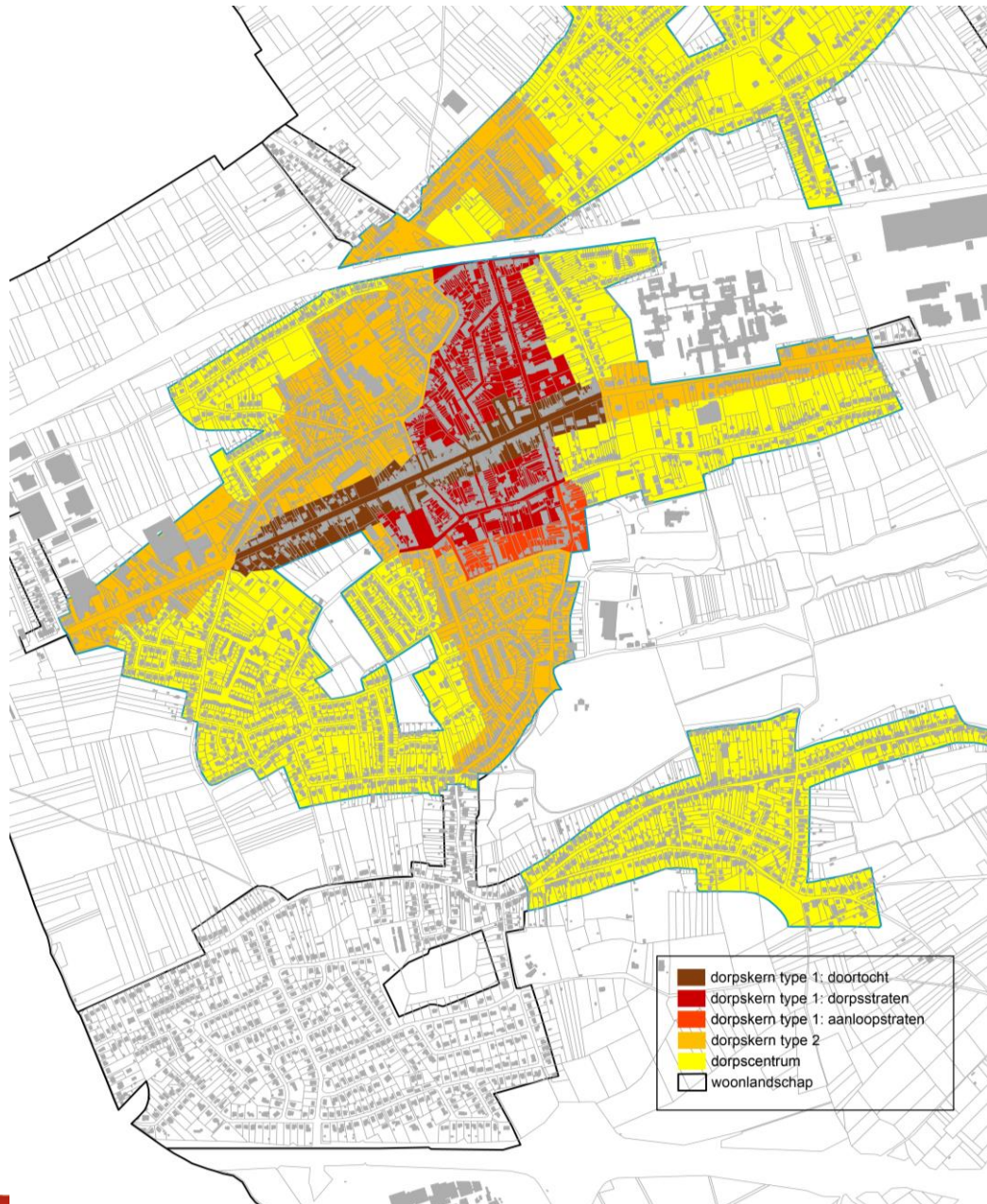
AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG

- 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



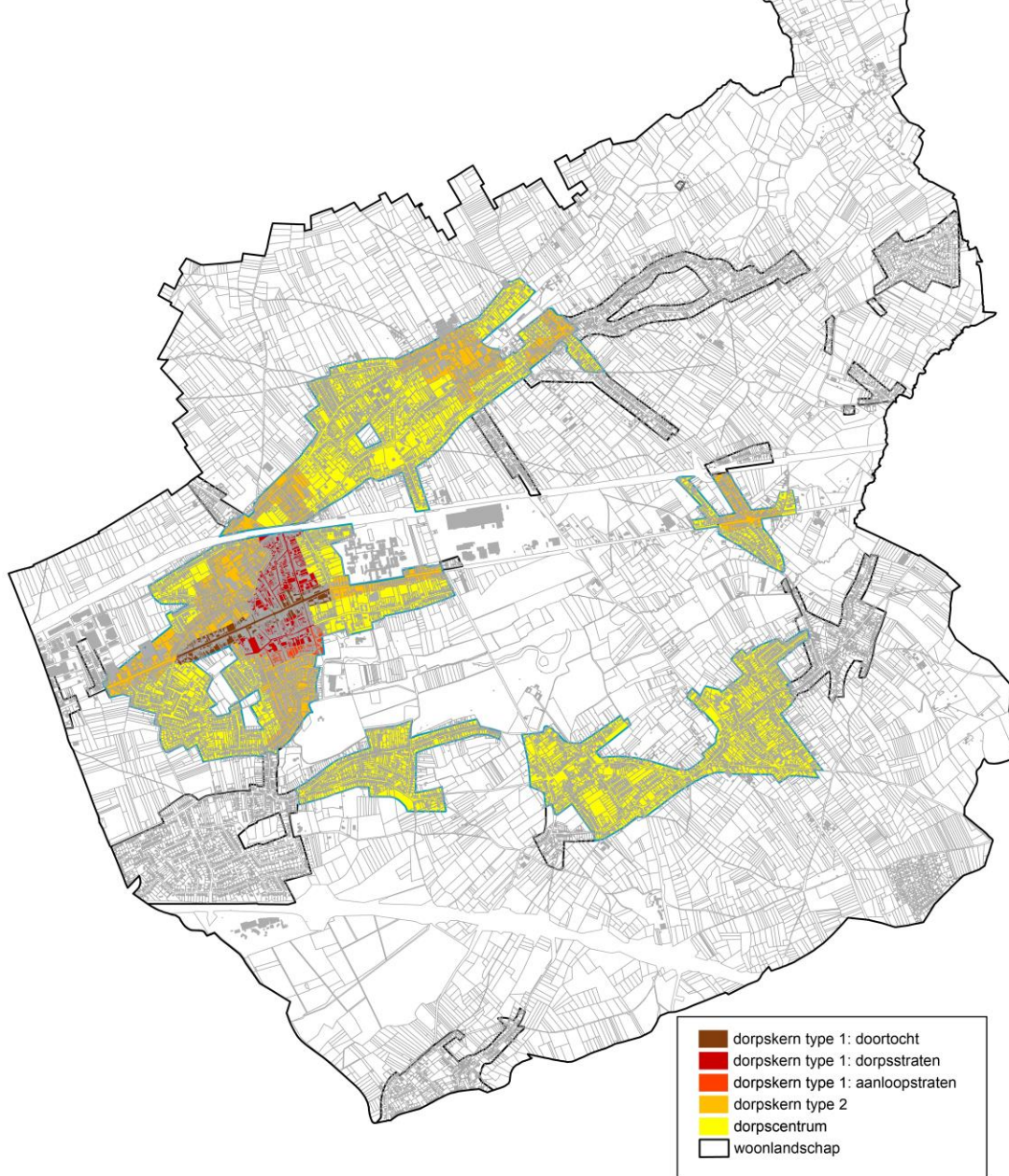
Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Startnota Kernversterking Kortenberg

AFBAKENING ZONES DORPSHART KORTENBERG



Startnota 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)

Startnota Kernversterking Kortenberg

AANPASSINGEN AAN VISIENOTA

- Coherenter maken van de afbakening (WUG Ter Gessel en hoek Windmolenstraat)
- Het verfijnen van de regels rond de minimale gevelbreedte: dorpscentra en dorpskern type 2 minimaal 7 m
- De ontwikkelingswijze van het woonlandschap: 1 extra woning/kavel per grond in OB (tenzij wachtgevel) onder voorwaarde:
 - min. 1000 m² per kavel;
 - min. 20 m breedte aan de straat;
 - voldoende groen;
 - regels zoals woonkern.

Startnota Kernversterking Kortenberg

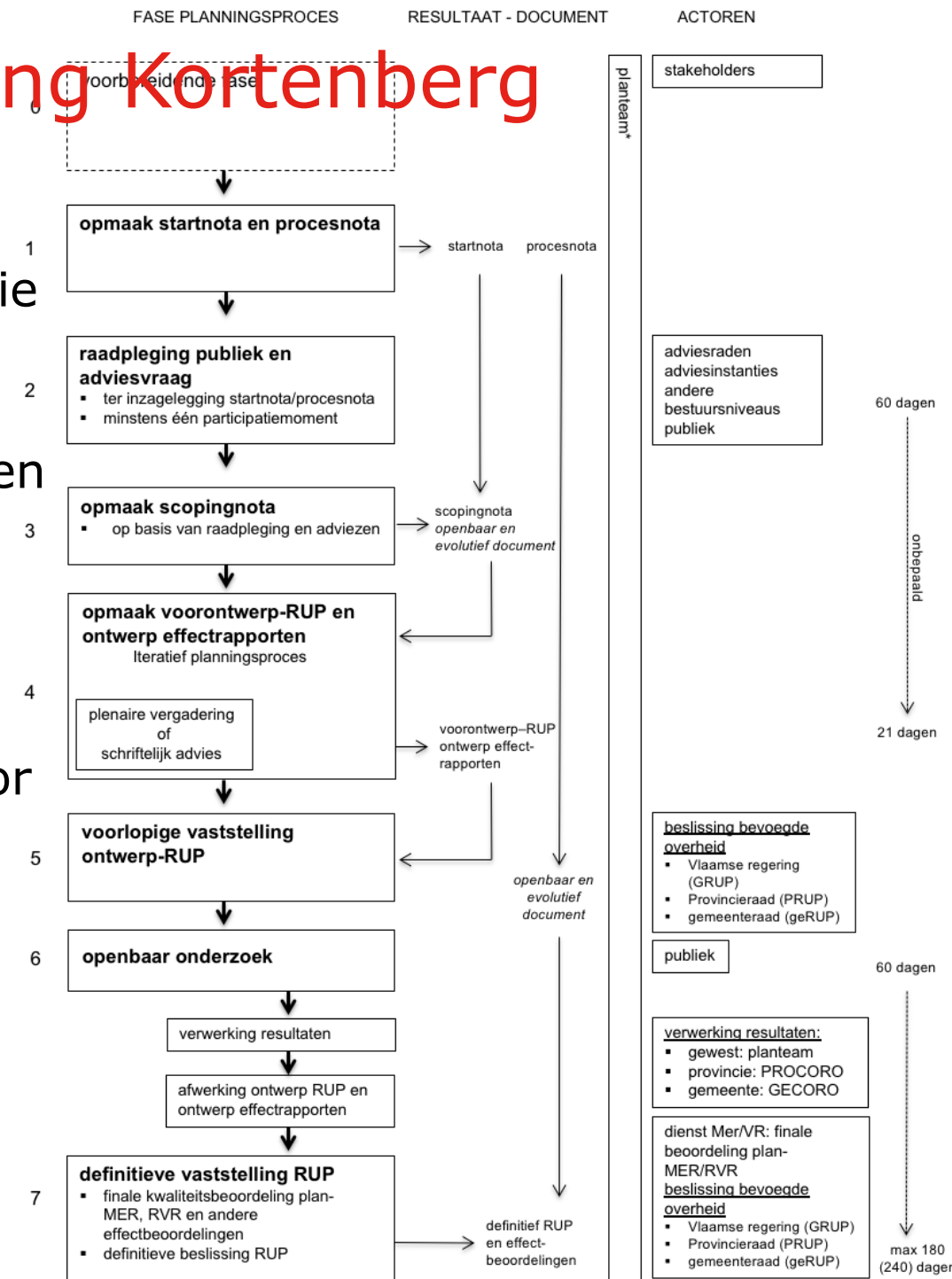
AANZET VOORSCHRIFTEN RUP EN VERORDENING

| Kortenberg, Erps-Kwerps, Schoonaarde, Meerbeek en Everberg | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|--|------------------|--|
| Categorisering | | Woonkern | | | | | Buitengebied | |
| Zonering | | Dorpskernen type 1 | | | Dorpskernen type 2 | | Dorpscentra | |
| | | Algemeen | Doortocht | Dorpsstraten | Aanloopstraten | | Woonlandschap | |
| Dichtheid wo/ha | | maximum 40 wo/ha | | | maximum 35 wo/ha | | maximum 25 wo/ha | |
| Verdichten aan straatzijde | 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 12 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens; -bij hallopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen; -Vanaf 4 bouwlagen 5 m afstand zijdelings bij open of hallopen 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 | | | | |
| | Bouwhoogte | | -maximaal 3 volwaardige bouwlagen , eventueel 4e bouwlaag enkel binnen gabarit van zadeldak onder 45 graden | - maximaal 3 BWL (onder voorwaarde van max 60% van breedte van de 2 ^{de} BWL) | -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 woonegelegenheid; -een inpandige berging; -eetruimte (zit- en eetruimte) en slaapruiimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen via gevelopeningen; -een buitenruimte; | | | | | | |
| | Meergesinswoningen | -55 m² netto voor een studio; -60 m² + 8 m² netto inpandig terras voor een woonegelegenheid met één slaapkamer; -75 m² + 10 m² netto inpandig terras voor een woonegelegenheid 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 rolstoelviendelijk te zijn; -ieder project zowel private of collectieve bruikbare buitenruimte: -woningen benedenverdieping minimaal 30 m² bruto opp. per woonegelegenheid, 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; | | | | | | |
| | Vloeroppervlakte, terrassen en buitenruimte | | | | | | | |
| | 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 auto's; -collectieve oplossing voor bewonersparkeren als bezoekersparkeren; | | | | | | |
| | projectgebonden 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, buurtparken, ...) -commerciële functie -aanplant hoogstammige bomen | -projecten moeten zich inpassen in dorpse karakter -meerwaarde voor woonkern vanaf 10 units: -collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparken, ...) -commerciële functie -aanplant hoogstammige bomen | -landelijke residentiële karakter staat voorop -meerwaarde voor woonkern vanaf 10 units: -collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparken, ...) -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 12 m afstand vanaf de achterste perceelsgrens; -bij hallopen en open bebouwing 3 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; -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 buren); -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; Minimale gevelbreedte -minimale gevelbreedte bij hallopen en gesloten bebouwing is 7 m (tenzij respectieel 0,5 m afwijken); Dakvorm en dakkapellen -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. 15% achtertuinzone en alleen in de achtertuinzone; | | | | | | |
| | Inbreiding diepte/binnengebied | -niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) te ontwikkelen is toegelaten; -voorschriften meergesinswoningen/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; -waardevol bouwkundig erfgoed als ankerpunten voor nieuwe ontwikkelingen; | | | | | | |
| 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 doorwaardaardheid 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, toestaan mits deze de erfgoedwaarde niet beschadigen of vernielen; uitbreidingen aan voor-, achter- en zijkant 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, herougheidende en kwaliteitsvolle architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwendel wordt ondersteund; -een wettelijke 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 oppervlakte, de opdeling van woningen, parkerenormen, ...; | | | | | | | |
| Monumentenplan | -code 1 en 2: integraal behoud als uitgangspunt -code 3: college maakt individuele afwijking -code 4 en 5: erfgoedwaarde behouden | | | | | | | |
| Parkeren | -gebruiksgemak van baling, fietsparkeerplaats: 1,95 m x 0,75 m -op perceel of op 150 m -éengezinswoningen: auto: 1/woning; fiets: 1/hoodkussen -auto andere functies: handel en kantoren: 1,5/woning per begonnen schijf van 50m²; -horeca: 3/woningen/schijf 50m²; bedrijvigheid: 1/woning/schijf 50m² | -meergesinswoningen: auto: 1,5/woning; fiets: 1/hoodkussen -vanaf 6: auto: ondergronds + 0,33 bezoekers/woning; fiets: 1 extra/2 woningen, collectief -afmetingen: 2,75 m x 5,00 m x 2,30 m -geen parkeerlitten | | | | | | |

Startnota 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
- 17/07/2023 – 15/09/2023: raadpleging en advies startnota
- Startnota → scopingnota



*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

- Hoe reageren:
 - Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs
 - Via mail aan omgeving@kortenberg.be
 - Via aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en schepenen, Dr. V. De Walsplein 30, 3070 Kortenberg
- Contactpersoon
 - Martijn Gillaerts
 - martijn.gillaerts@interleuven.be
 - 016/28 42 44
- Website
 - www.interleuven.be/ruimtelijke_ordening