



**INTERLEUVEN**

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



## **Visienota kernversterking Kortenberg**

Adviesverlening en begeleiding  
Ruimtelijke ordening

Augustus 2022



## INHOUDSOPGAVE

1. DOEL RUP KERNVERSTERKING EN ALGEMENTE VERORDENING .....	4
1.1. Aanleiding .....	4
1.2. Doel van het RUP en de verordening .....	5
1.2.1. Probleemstelling .....	5
1.2.1.1. demografie.....	5
1.2.1.2. Leefbaarheid en open ruimte .....	6
1.2.1.3. Mobiliteit.....	8
1.2.1.4. Voorzieningen.....	9
1.2.1.5. Klimaatverandering .....	10
1.2.1.6. Druk kernverdichting .....	11
1.2.1.7. Stijgende kosten door verdichting van het buitengebied.....	12
1.2.2. Strategie voor kernversterking .....	13
1.2.3. Van kernverdichting naar kernversterking .....	13
1.2.3.1. Sterke woonkernen .....	14
1.2.3.2. Handvesten voor de dorpskern van Kortenberg.....	15
1.2.3.3. Algemeen kader voor het bouwen.....	15
1.3. Het RUP en de verordening als instrument .....	16
2. SITUERING BINNEN WETTELIJKE CONTEXT .....	17
2.1. Algemeen .....	17
2.2. Relatie met plannen van aanleg, verordening en verkavelingen .....	18
2.3. Relatie met structuurplan Vlaanderen.....	18
2.4. Relatie met structuurplan Vlaams-Brabant .....	19
2.5. Relatie met structuurplan Kortenberg.....	22
2.6. Relatie met voorontwerp Beleidsplan Provincie Vlaams-Brabant .....	24
2.7. Relatie met Omgevingsanalyse.....	25
2.8. Relatie met huidige 'verordening' .....	28
2.9. Relatie met monumentenplan .....	28
2.10. Relatie met Regionet Leuven .....	28
3. STRATEGIE VOOR KERNVERSTERKING .....	30
3.1. Zoneringskaart Kernversterking .....	30
3.2. Differentiatie binnen en tussen de woonkernen.....	41
3.3. De woonkern van Kortenberg.....	46
3.3.1. Het dorpshart: van dorpsstraat tot steenweg .....	46
3.3.2. Een leesbaar dorps hart aan de vallei .....	54
3.3.3. Een gedifferentieerde ontwikkeling rond het dorpsplateau in een groen kader.....	55
3.3.4. Binnengebieden.....	58
3.3.5. Zoneringskaart.....	59
3.4. Projecten buiten het toepassingsgebied van de zonering .....	60
4. AANZET VOORSCHRIFTEN RUP EN VERORDENING.....	61

## FIGUREN

Figuur 1: Prognose huishoudens en bevolkingspiramide .....	6
Figuur 2: Gewestplan .....	17
Figuur 3: gewenste open ruimte structuur structuurplan Kortenberg .....	23
Figuur 4: afbakening zones uit omgevingsanalyse .....	27
Figuur 5: corridors uit het Regionet.....	29
Figuur 6: historische clusters en erfgoedobjecten .....	31
Figuur 7: clusters voorzieningen .....	32
Figuur 8: openbaar vervoer en functioneel fietsnetwerk .....	33
Figuur 9: gebouwdichtheid.....	34
Figuur 10: cijfers kernenatlas Provincie Vlaams-Brabant .....	36
Figuur 11: structuurschets.....	38
Figuur 12: overzicht afbakening woonkern en parameters uit analyse .....	39
Figuur 13: afbakening woonkernen .....	40
Figuur 14: afbakening woonzoning .....	45
Figuur 15: bouwhoogte .....	47
Figuur 16: bouwtypologie .....	48
Figuur 17: verschillende zones: doortocht, dorpsstraten, overgangszone.....	50
Figuur 18: principeschets hoofdstructuur dorpshart (dorpskern type 1) .....	53
Figuur 19: de topografische kaart van het NGI uit 1873 .....	54
Figuur 20: het dorpshart rond het dorpsplateau .....	57
Figuur 21: zoneringskaart Kortenberg dorp .....	59
Figuur 22: zoneringskaart.....	63

## 1. DOEL RUP KERNVERSTERKING EN ALGEMENE VERORDENING

---

### 1.1. Aanleiding

---

De gemeente Kortenberg is een aantrekkelijke gemeente. De goede bereikbaarheid en de ligging tussen Leuven en Brussel, het groene karakter en de waardevolle landschappelijke kwaliteiten zijn belangrijke troeven die de gemeente aangenaam maken om te wonen.

Kortenberg kent een historisch gegroeide verlinting van hoofdzakelijk eengezinswoningen. Deze historische verlinting heeft ertoe geleid dat het voorzieningenniveau in de dorpskernen relatief laag is. Vandaag wordt de handelsattractiviteit grotendeels bepaald door de gewestweg, de Leuvensesteenweg (N2), die het grondgebied doorkruisen. Door de autobereikbaarheid is de afgelopen decennia een verschuiving opgetreden van kerngebonden handel naar baanwinkels. De mobiliteit wordt hierdoor ook moeilijker te sturen.

Door zijn strategische ligging is Kortenberg een interessante gemeente voor nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de groeiende vraag naar woningen, in het bijzonder naar compact wonen, worden vele nieuwe woonprojecten op poten gezet die de historische structuur en het groene karakter van de gemeente onder druk zetten.

Om een antwoord te bieden op deze uitdagingen, werd in 2015 een omgevingsanalyse opgesteld. Deze had als doel om op basis van ontwerp onderzoek een ruimtelijke visie voor nieuwe ontwikkelingen op te stellen. De thema's kernversterking, landschap en mobiliteit met trage wegen stonden hierbij centraal.

In de omgevingsanalyse werden ruimtelijke principes en concepten geformuleerd die aan deze ruimtelijke visie tegemoetkomen. In deze visienota worden deze ruimtelijke principes verder uitgewerkt en aangevuld. Er wordt onderzocht hoe ze kunnen worden vastgelegd in een zonering met bijhorende regels.

De gemeente kent ook heel wat cultuurhistorisch erfgoed. De herbestemming van de grotere panden tot meerdere woningen kan te rechtvaardigen zijn in dichtere woongebieden en in functie van het behoud van waardevol bouwkundig erfgoed. Via het nadenken hoe deze bescherming in regels kan worden omgezet wordt ook hier aan tegemoet gekomen.

Het opstellen van een RUP kernversterking (ACT 2.2.1) en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ACT 2.2.6) werden opgenomen in het Meerjarenplan 2020-2025 van de gemeente Kortenberg dat goed gekeurd werd op de Gemeenteraad van 2 december 2019. Voor de verordening wil men komen tot een heldere en transparante richtlijnen voor mensen die willen bouwen in Kortenberg. Voor het RUP Kernversterking vertrekt men van het engagement uit het Burgemeestersconvenant en het bijhorden klimaatplan. Om de doelstelling te halen van de vermindering van de uitstoot is het noodzakelijk dat niet alleen de woonkernen op een doordachte manier versterkt, onthard en vergroend worden, maar ook dat de woonkernen nabij openbaarvervoerknooppunten worden gebouwd. Zo vermindert de auto-afhankelijkheid en spaart men de open ruimte.<sup>1</sup> Deze visienota is een eerste stap in de opmaak van het RUP en de verordening.

---

<sup>1</sup> Meerjarenplan 2020 – 2025 Kortenberg, p. 7 en 8

## 1.2. Doel van het RUP en de verordening

### 1.2.1. Probleemstelling

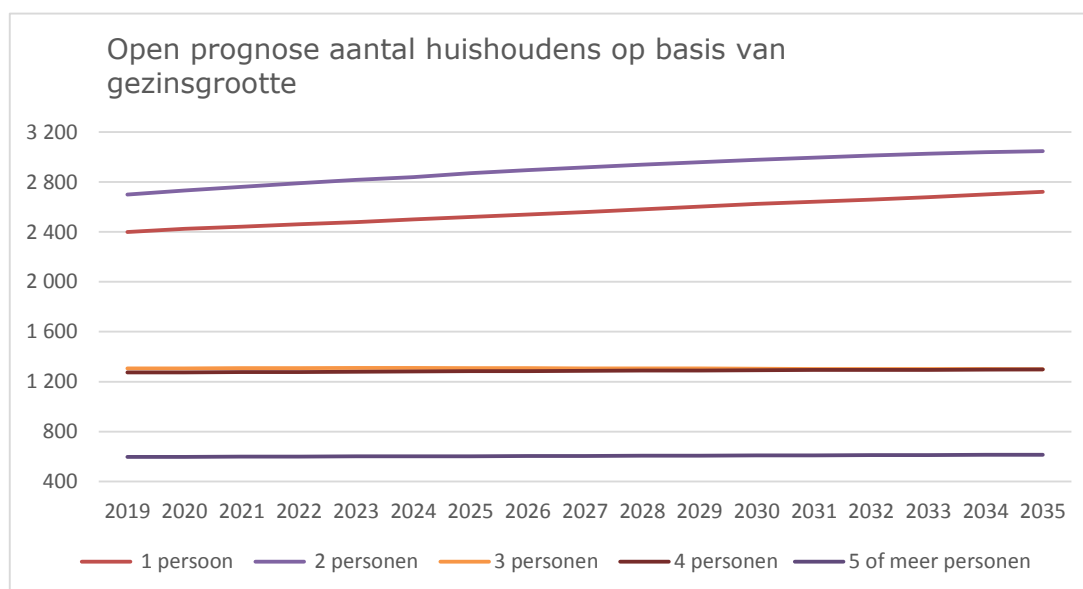
#### 1.2.1.1. demografie

De stijging van het aantal huishoudens is een algemene trend. In Kortenberg wordt verwacht dat tegen 2030 het aantal huishoudens zal gestegen zijn van 8.205 tot 8.979 gezinnen. (1038 huishoudens tegen 2035) Dit komt, naast het verschil tussen geboortes, sterftes en migratie, ook door de vergrijzing en andere trends zoals minder kinderen per gezin, meer kinderloze gezinnen en een stijgend aantal alleenstaanden. De aanwezigheid van meer huishoudens zorgt voor een hogere nood aan geschikte woningen. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn belangrijke demografische trends. Dit betekent dat vooral de vraag naar kleinere woningen gerelateerd aan (zorg)voorzieningen sterk zal stijgen in de komende jaren.<sup>2</sup>

De woonbehoeftestudie uit 2020 van de gemeente Kortenberg toont aan dat het aantal inwoners in de periode 2000-2019 sterk is gegroeid. Namelijk van 17.355 inwoners in 2000 tot 20.191 inwoners in 2019. Vooral het aandeel 65-plussers is systematisch toegenomen (2.741 in 2000 tot 3.867 in 2019), waardoor er sprake is van vergrijzing van de totale populatie. Dit fenomeen treft men in bijna heel Vlaanderen aan. Deze evolutie zal zich nog verder zetten.

De gezinsgrootte in de gemeente is gedaald van 2,49 inwoners per huishouden in 2002 tot 2,44 inwoners per huishouden in 2019. De woonbehoeftestudie heeft aangetoond dat de hierboven omschreven dalende lijn zich vooral situeert bij de kleinere huishoudens van 1 of 2 personen. Dit is onder andere het gevolg van de versnippering van het huidige aantal huishoudens. Dit komt door een toenemend aantal echtscheidingen, ongehuwden die steeds vaker zelfstandig gaan wonen en een verhoogd aantal (alleenstaande) 65-plussers.

De woonbehoeftestudie concludeert dat er in de toekomst extra woningen nodig zullen zijn om de demografisch groei op te vangen. Daarnaast zal de huishoudensgrootte steeds kleiner worden en zal de vergrijzing toenemen. Daardoor zal de nood naar compactere woningen groter worden.



<sup>2</sup> Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, Versie tweede voorontwerp 17.12.2021, p. 26

	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 %

**Figuur 1: Prognose huishoudens en bevolkingspiramide**

#### 1.2.1.2. Leefbaarheid en open ruimte

Open ruimte is een kostbaar goed. Natuur- en bos - gebieden, parken, buurt- en speeltuinen, boerderijen, volkstuintjes, ... dragen bij aan een groene, gezonde en aantrekkelijke omgeving waar het goed is om te leven. Daarnaast vervult de open ruimte een belangrijke rol op het vlak van voedselproductie, klimaatverandering, biodiversiteit, identiteit, toeristische aantrekkelijkheid, ... De gemeente heeft daarom als taak dit kostbaar goed te beschermen. Dit betekent dat ze een beleid moet voeren dat de verdere inname van open ruimte tegengaat. Het ruimtelijk beleid staat voor de uitdaging een ommekeer te realiseren. Het doel is om harde ruimtefuncties zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag (de door bebouwing en infrastructuur ingenomen ruimte) zodat de open ruimte gevrijwaard blijft. Het rendement van het ruimtebeslag moet toenemen en de druk op de open ruimte moet sterk dalen. Bijkomend ruimtebeslag moet vermeden worden.

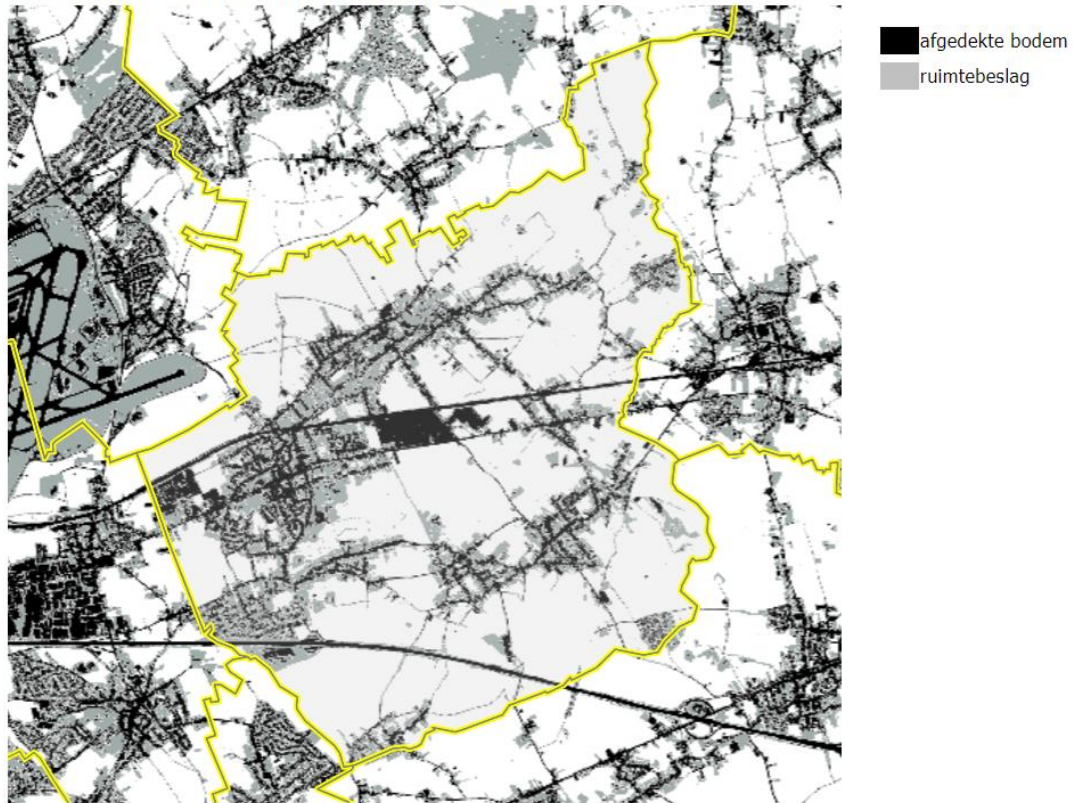
Er is nood aan bewuste keuzes over locaties voor het verhogen van het rendement en het wegnemen van ruimtebeslag en verharding buiten de woonkernen. Het bijkomende ruimtebeslag, de verharding en de versnippering van bebouwing moeten actief worden teruggedrongen. Door in te zetten op de ontwikkeling van de dorpskernen moet de druk op de open ruimte verminderen.<sup>3</sup>

Door de bebouwing te veel uit te spreiden over het grondgebied is de leefbaarheid van de gemeente gedaald. Dagelijks wordt er in Kortenberg 144 m<sup>2</sup> extra open ruimte ingenomen.<sup>4</sup> Deze versnippering vindt voor een deel haar oorsprong in de bestemming uit het gewestplan. De doelstelling om plaats te vinden voor toekomstige huishoudens, kan niet zomaar geprojecteerd worden op alle gewestplanzones en alle plaatselijke situaties. Grote delen van het 'Woongebied' volgens het gewestplan van 1977 liggen midden in de open ruimte, het zogenaamde "buitengebied", zonder voorzieningen en met slechts een minimale bereikbaarheid van het openbaar vervoer. Er is dus nood aan een differentiatie binnen de gewestplanbestemming die de open ruimte meer beschermt.

<sup>3</sup> Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, p.26

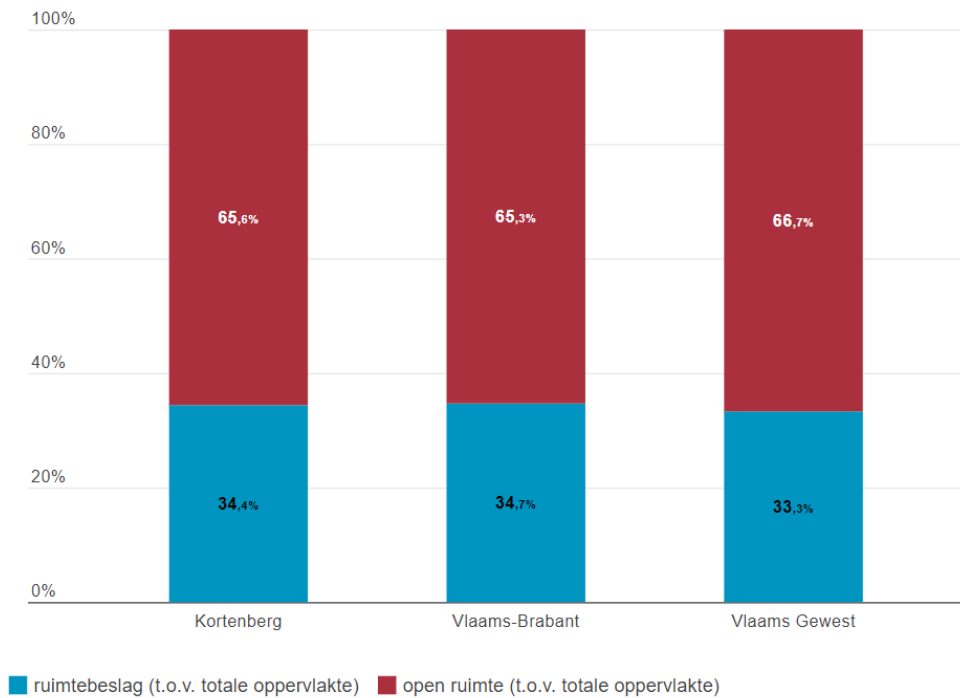
<sup>4</sup> Betonrapport natuurlandpunt, Detailfiche Kortenberg, zie [https://www.natuurlandpunt.be/sites/default/files/images/inline/betonrapport\\_detailfiches\\_gemeenten\\_2018.pdf](https://www.natuurlandpunt.be/sites/default/files/images/inline/betonrapport_detailfiches_gemeenten_2018.pdf)

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



Bron: Ruimtebeslag (2019), Bodemafdekkingskaart (2018) | provincies.incijfers.be

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



Bron: Landgebruiksbestand | provincies.incijfers.be

### 1.2.1.3. Mobiliteit

Steeds meer mensen maken meer verplaatsingen. De oorzaak is de demografische groei, de blijvende aantrekkingskracht van de centraal gelegen gemeente Kortenberg, een groeiend aantal pendelaars, een hoger activiteitsniveau, meer welvaart en (te) grote afstanden tussen activiteiten en voorzieningen.

Voor deze verplaatsingen kiest men in twee op drie gevallen voor de auto. Voor woon-werkverkeer gaat het zelfs over vier op vijf verplaatsingen. Meer verplaatsingen met de auto zorgen voor meer files. Ook de alternatieve (sluip)routes raken overbelast. Structurele files komen hierdoor niet enkel op primaire, maar ook op secundaire wegen en lokale routes voor. In Kortenberg zijn er naast de algemene verzadiging van de E40 en de N2 in de spitsuren ook op kleinere wegen verkeersproblemen. De te grote druk op de verkeersinfrastructuur leidt tot onveiligheid en een vermindering van de leefbaarheid, zowel voor omwonenden als voor gebruikers. Vooral de zachte weggebruiker lijdt onder de verkeersonveiligheid. Naast de luchtvervuiling veroorzaakt verkeer 44% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot op het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant. Personenwagens zijn verantwoordelijk voor 80% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot gerelateerd aan verkeer. Als de huidige tendens aanhoudt, dan neemt het wegverkeer tegen 2030 met nog eens 15 tot 30% toe. Dit leidt tot heel wat negatieve gevolgen voor onze bereikbaarheid, leefbaarheid van woongebieden en aantrekkelijkheid van dorpskernen.<sup>5</sup>

Meer weginfrastructuur en verkavelingen met wegenis bieden geen duurzame oplossing voor dit probleem. Een structurele oplossing voor het mobiliteitsprobleem moet in de eerste plaats ingrijpen op de oorzaak van deze verplaatsingsbehoefte. Met andere woorden, we moeten de ruimte zo organiseren dat de verplaatsingsbehoefte minimaal wordt. Nabijheid is immers de beste mobiliteit.

Er dringt zich een 'modal shift' op: van de wagen naar een mix van verschillende vervoersmodi. In de Klimaatstudie Vlaams-Brabant wordt een 'modal shift' bepleit van personenwagen naar fiets en openbaar vervoer (50% auto, 25% fiets en 25% openbaar vervoer). De fiets is aan een opmars bezig. Naast de opkomst van de e-bike zien we een enorme diversifiëring in types en gebruik van de fiets: bakfietsen, fietskarren, ... Zo gaat de fiets de concurrentie aan met het gemotoriseerd verkeer. Het is een bijzonder grote uitdaging voor het ruimtelijke beleid om deze evolutie ook van de aangepaste infrastructuur te voorzien in functie van verkeersveiligheid en leefbaarheid. Onderzoek van VITO toont aan dat investeringen in fietsinfrastructuur altijd lonen én zichzelf tot 14 keer terugbetalen op het vlak van gezondheid, leefmilieu en verkeersveiligheid.<sup>6</sup> Door de verspreide bebouwing van de dorpen wordt een 'modal shift' bemoeilijkt. De verspreide bebouwing staat daarnaast ook een efficiënt openbaar vervoer in de weg. Daarvoor is het nodig om het wonen te verdichten waar multimodale knooppunten van openbaar vervoer aanwezig zijn.

Kortenberg kent zoals vele gemeenten rond Leuven een stijgende verkeersproblematiek met een te groot aandeel aan gemotoriseerd verkeer. Daarom moet beleidsmatig gezien het bijkomend woningaanbod aan een hogere dichtheid zorgvuldig gelokaliseerd worden binnen de kernen die daarvoor goed uitgeruste (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) zijn. Op die manier wordt zoveel mogelijk kansen gegeven aan de stijging van het gebruik van duurzaam vervoer (openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer).

---

<sup>5</sup> Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, Versie tweede voorontwerp 17.12.2021, p. 29

<sup>6</sup> 'Health impact model for modal shift from car use to cycling or walking in Flanders: application to two bicycle highways' in Journal of Transport & Health



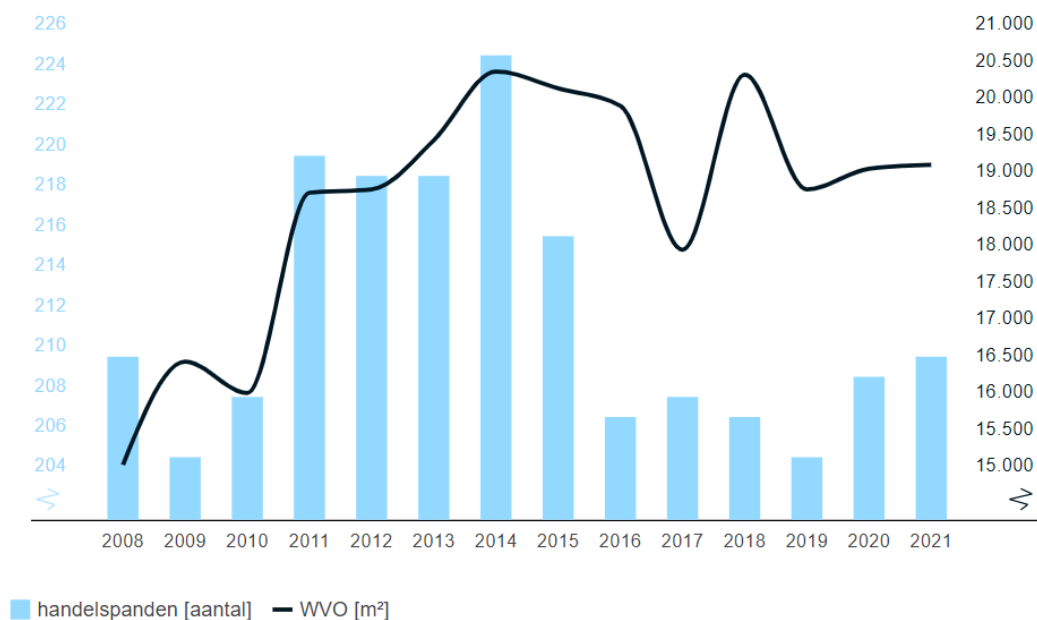
De mobiliteitsuitdaging heeft ten slotte ook een fundamentele sociale component. De mate waarin iemand zich kan verplaatsen, bepaalt immers ook de mate waarin die persoon kan participeren in de samenleving. Vooral buiten de dorpskern, waar activiteiten en voorzieningen op grote afstand liggen en de uitbouw van een performant openbaar vervoer een bijzondere uitdaging vormt. Dit heeft vooral gevolgen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, schoolgaande jeugd, en personen met een beperkte mobiliteit.

#### 1.2.1.4. Voorzieningen

Voorzieningen zoals scholen, winkels, ziekenhuizen en sportvelden vormen een belangrijk onderdeel van de leefomgeving van een dorp. Met 'voorzieningen' worden zowel publieke (school, cultuur, openbare diensten, sport, zorg, speelruimte ...) als commerciële voorzieningen (handel, commerciële dienstverlening, recreatie ...) aangeduid. De beschikbaarheid van voorzieningen bepaalt mee de leefkwaliteit. Elke inwoner dient toegang te hebben tot de nodige voorzieningen. Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur in het dorpshart op korte afstand zodat ze te voet en per fiets bereikbaar zijn.

Voorzieningen hebben nood aan een voldoende groot gebruikerspotentieel. Met andere woorden, nabije voorzieningen zijn haalbaar als er voldoende gebruikers aanwezig zijn. Maar omgekeerd geldt ook: door het bundelen van woningen en activiteit op gewenste locaties, ondersteunt men het draagvlak voor voorzieningen en worden nieuwe voorzieningen zoals bijvoorbeeld handelszaken aangetrokken. Dankzij de aanwezigheid of de potentiële aanwezigheid van handel en voorzieningen komt het dorpshart in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Dat vergroot dan weer het potentieel voor bijkomende handelsvoorzieningen en diensten in het dorpshart.

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



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

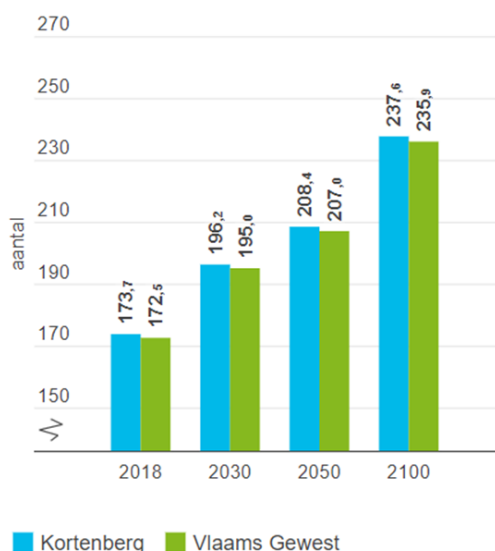
### 1.2.1.5. Klimaatverandering

De aarde warmt snel op als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijke activiteiten. Het is van fundamenteel belang om de verdere opwarming tegen te gaan om zo de negatieve gevolgen in te perken. Een drastische vermindering van onze uitstoot van broeikasgassen is dus noodzakelijk. De klimaatverandering maakt het weer extremer, met zowel perioden van droogte als wateroverlast. Het klimaat wordt gemiddeld ook warmer, met hittestress tot gevolg, vooral in de dichtbebouwde gebieden. De klimaatverandering heeft ook ingrijpende indirecte gevolgen. Voedselzekerheid, waterschaarste, veiligheid, welvaart, de druk op onze ecosystemen,... het zijn allemaal uitdagingen veroorzaakt door de klimaatverandering. Daarom moeten we niet alleen inzetten op het uitdoven van de uitstoot aan broeikasgassen, maar ook op klimaatadaptatie: het aanpassen aan een veranderend klimaat en het beschermen tegen de onomkeerbare risico's van klimaatopwarming.<sup>7</sup>

Nieuwe bebouwing buiten de woonkernen leidt tot onnodige en bijkomende verkeersstromen, bijkomende CO<sub>2</sub>-uitstoot en de extra verharding maakt dat dat overtollig regenwater niet meer kan infiltreren in de bodem, wat zorgt voor bijkomende verdroging. Tegelijk is er een verlies open ruimte die net een oplossing kan bieden voor de klimaatproblemen - door CO<sub>2</sub> op te slaan in de bodem, door voor verkoeling te zorgen op hete dagen, door overtollig regenwater op te vangen.

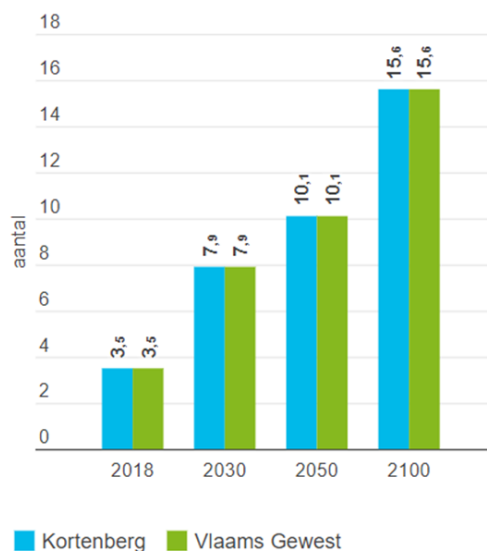
Door betonning van de ondergrond wordt infiltratie van water onmogelijk. Bovendien komt dat watervolume almaar vaker in piekperiodes. Dat vergroot de kans op overstromingen en ondergelopen kelders. Tegelijk krijgt het regenwater niet de kans om de diepere grondlagen aan te vullen, zodat we vaker te maken krijgen met problematische droogte. Een groene inrichting zorgt voor verkoeling - noodzakelijk op hete zomerdagen, die talrijker zullen worden door meer verharding.

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



Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

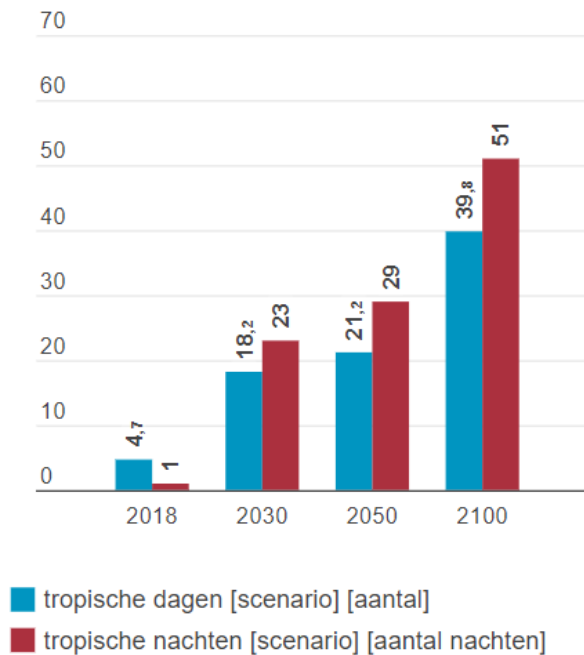
Grafiek 9 | Evolutie dagen met zware neerslag (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

<sup>7</sup> Voorontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, Versie tweede voorontwerp 17.12.2021, p. 24, 25

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



Bron: Klimaatportaal Vlaamse Milieumaatschappij | provincies.incijfers.be

#### 1.2.1.6. Druk kernverdichting

Heel wat gemeenten zijn reeds begonnen met kernversterkende initiatieven om groei op een kwalitatieve manier op te vangen. Er is nood aan een krachtig beleid, gericht op het minimaliseren van de ontwikkelingen buiten de kernen. Alleen zo krijgt de kernversterking maximale slaagkansen.

De woonbehoeftestudie heeft aangetoond dat er nood is aan 600 bijkomende woonegelegenheden in de periode 2019-2030 en 774 bijkomende woonegelegenheden tegen 2035, maar ook dat deze nood volledig opgevangen kan worden met de direct beschikbare bouwgronden binnen het woongebied die zijn gelegen in reeds goedgekeurde verkavelingen of gronden gelegen in woongebied langsheen een uitgeruste weg, aan een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare. Volgens het Register Onbebouwde Percelen (ROP) zijn er 802 loten verspreid over 105 ha, oftewel 1.585 wooneenheden aan een gemiddelde van 15 woningen per hectare direct beschikbaar. Binnen het volledige woongebied (woonkern en buitengebied) is er dus voldoende ruimte om de 600 bijkomende woningen te voorzien.

Volgens een studie van Regionet Leuven is slechts 61 hectare gelegen in of nabij de (goed gelegen) woonkernen. Dit zou betekenen dat er 915 potentiële woningen bij een dichtheid van 15 woningen per hectare direct beschikbaar zijn. Omwille van de ambitie: 'hogere dichtheden in de kernen', die zowel in het RSV als RSVB wordt uitgesproken (zie verder), ligt het potentieel woonaanbod daar een stuk hoger, namelijk:

- 1525 wooneenheden bij een dichtheid van 25 woningen per hectare,
- of 1830 wooneenheden bij een dichtheid van 30 woningen per hectare.

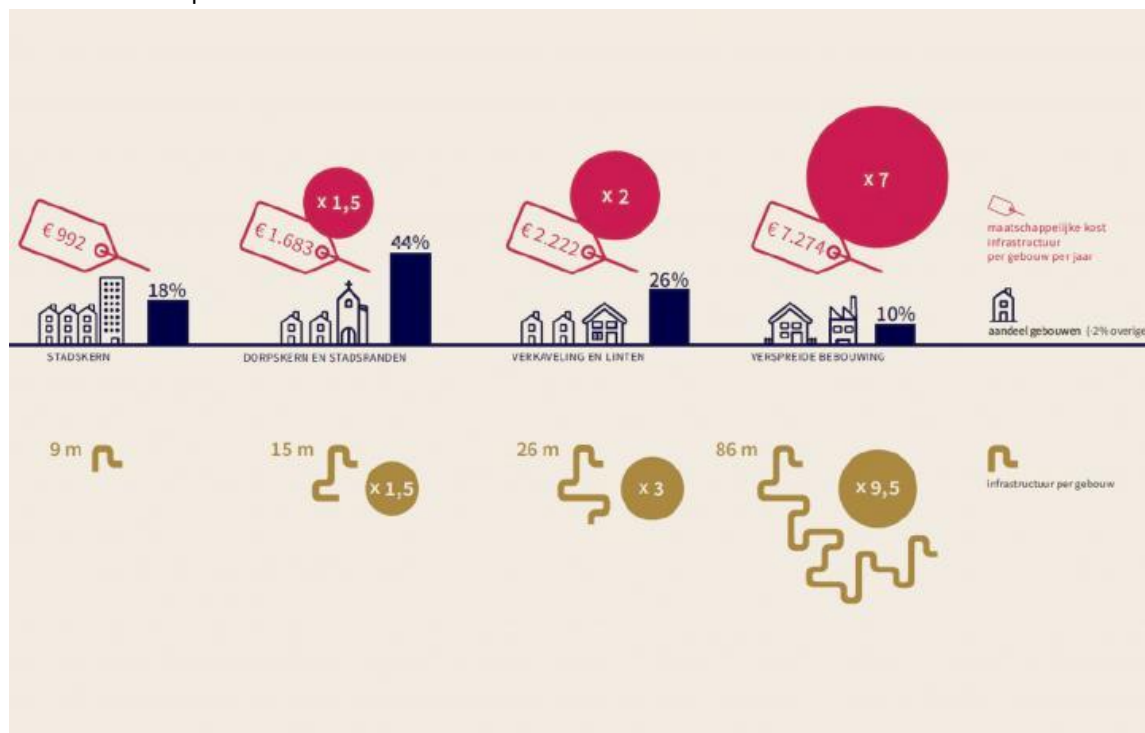
Er is bijgevolg voldoende ruimte binnen de woonkernen om de 600 bijkomende woningen te voorzien.

Heel wat percelen worden omwille van hun ligging of kwetsbaarheid vandaag liever niet meer aangesneden. Het gaat over individuele bouwgronden, maar ook over grote lappen grond langs uitgeruste wegen. Vaak bieden die percelen nog de laatste zichten op de mooie landschappen. Naast de onbebouwde percelen verhoogt ook de druk om bestaande woningen buiten de woonkernen op te delen of te vervangen door meergezinswoningen. Gezien men de bouwreserve buiten de woonkernen niet moet aansnijden voor de woonbehoefte kan men de druk op verdichting in de richting van de woonkernen sturen en zo een antwoord bieden op bovenstaande probleemstellingen.

Er is een stijgende druk om in de woonkernen te verdichten door de sterke woonvraag naar compacter wonen. Een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid van de woonkernen bestaat uit het kwalitatief houden van dit compact wonen. Het inpassen van deze typologieën in het dorpsse weefsel dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. Door de grote druk overstijgen deze ontwikkelingen vaak de draagkracht (wat een kern aan kan op het vlak van impact op de mobiliteit, de voorzieningen, het straatbeeld, het dorpskarakter, ...) van de kernen. De draagkracht geeft de mate weer waarin een bepaald gebruik van de ruimte door een bepaald gebied verdragen wordt, zonder dat het bestaande gebruik en de eigenheid van de ruimtelijke structuur in het gedrang komen.

#### 1.2.1.7. Stijgende kosten door verdichting van het buitengebied

VITO onderzocht de kostprijs van verspreide bebouwing op het vlak van infrastructuur, mobiliteit en het verlies aan open ruimte. De evolutie van kosten voor de onderzochte thema's tonen een duidelijke trend aan: hoe verspreider de bebouwing, hoe hoger de maatschappelijke kosten. De gemeenschap betaalt, afhankelijk van de afstand tot de woonkern, 2000 € tot 7000 € per jaar minder voor een woning in de woonkern dan een woning in het buitengebied. Dit komt omdat er minder infrastructuur nodig is, de mobiliteitsproblemen kleiner zijn en er minder verlies is aan open ruimte.



## 1.2.2. Strategie voor kernversterking

---

### 1.2.3. Van kernverdichting naar kernversterking

---

Vanuit de bovenstaande probleemstellingen blijkt dat het nodig is om het bijkomende woonaanbod in de verschillende woonkernen te voorzien en het buitengebied zoveel mogelijk te vrijwaren. De woonkernen dienen dus verdicht te worden. Het bijkomende woningaanbod aan een hogere dichtheid zorgvuldig lokaliseren binnen de kernen die daarvoor goed uitgerust (voorzieningen) en ontsloten (knooppunt openbaar vervoer, fiets) geeft volgende oplossingen:

- Men kan men de ontwikkeling buiten de kernen stoppen of afremmen;
- Het duurzaam vervoer (het zacht verkeer en openbaar vervoer) wordt efficiënter;
- Voorzieningen zullen meer draagkracht krijgen;
- De nieuwe ontwikkelingen zullen minder maatschappelijke kosten veroorzaken;
- Er kan meer open ruimte behouden blijven voor een goede leefkwaliteit;
- Meer open ruimte blijft over om water op te vangen, verkoeling te geven, voedsel te produceren, ...;
- Het dorpse landschappelijke groene karakter blijft bewaard.

Op deze manier streeft men naar woonkernen die makkelijk bereikbaar zijn met voldoende voorzieningen die te voet of met de fiets bereikbaar zijn, waar mensen kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten en waar er voldoende groen is. Dit vraagt om een geïntegreerd beleid en aandacht voor detailhandel, zorgaanbod, voldoende parkeervoorzieningen, voorzieningen (scholen, winkels, openbare dienstverlening, ...) in de kernen op wandel- en fietsafstand, de aanleg van trage wegen, veel groenvoorzieningen in de kernen en open ruimte buiten de dorpskernen.

Om deze kernverdichting op een kwalitatieve en doordachte manier te laten gebeuren wordt er een strategie uitgedacht om te komen tot kernversterking. De ontwikkelingen dienen, gezien hun grotere impact dan de klassieke ontwikkeling, zich op een juiste manier in te passen in het dorpse karakter. Dit kan enkel gebeuren door projecten in de kernen te faciliteren die de draagkracht van de omgeving respecteren, die een meerwaarde voor de omgeving creëren en die rekening houden met de dorpse context van de verschillende dorpen. Elke toevoeging of verbouwing moet dus rekening houden met de bestaande structuur van de bebouwing. Elke toevoeging of verbouwing heeft immers een impact op de beeldkwaliteit en leefbaarheid van straten, buurten en wijken. Men dient met andere woorden rekening te houden met de draagkracht van de omgeving. De tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen is niet overal hetzelfde. Dit maakt dat het verantwoord is om kernverdichting te voorzien binnen de woonkernen en niet in het buitengebied. De ruimtelijke draagkracht in de woongebieden buiten de kernen laat niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel toe te laten zonder het bestaande gebruik en de eigenheid in gedrang te brengen.

Voorliggende visienota heeft, naast de verdichting naar de juiste plaats te sturen, ook als doel het behoud en het versterken van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners. Dit betekent in de eerste plaats dat zowel de kwaliteit van de gebouwen op zich als de stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimere omgeving gevrijwaard moeten blijven en dat er gestreefd wordt naar een rationeel grondgebruik. Een van de hoofddoelstellingen van ruimtelijke ordening is het streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Voorliggende verordening wil ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid binnen de woongebieden verzekeren en daarvoor een duidelijk toetsingskader aanrijken.

#### 1.2.3.1. Sterke woonkernen

De vijf deelgemeenten Kortenberg, Erps-Kwerps, Meerbeek, Schoonaarde en Everberg hebben een verschillende verschijningsvorm en zorgen voor ruimtelijke contrasten wat betreft het landschap, densiteit en de functiemenging binnen de gemeente. Daarom is het voor bepaalde verschijnings- en ordeningsprincipes niet mogelijk om aan de hand van één uniform voorschrift op een gepaste wijze in te spelen op deze diversiteit voor het hele grondgebied. Dit betekent dat er een gedifferentieerd ruimtelijk beleid nodig is dat inspeelt op een kwalitatieve kernversterking die rekening houdt met de eigenheid van elk dorp. Hiervoor is er in eerste plaats een afbakening nodig van deze kernen. Bij deze afbakening dient men te onderzoeken hoe deze woonkernen verder versterkt kunnen worden met respect voor de dorps eigenheid. Daarnaast is er ook een strategie nodig om om te gaan met het omliggende buitengebied met haar specifieke landschappelijke kwaliteiten.

#### **woonkernen: kwalitatieve kernversterking**

Bijkomende woningen moeten worden geconcentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en van een sociaal netwerk. Deze concentratie vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Zo dragen de extra woningen bij tot de kernversterking en creëren ze een leefbare omgeving. Buiten de (hoogdynamische) woonkernen ligt het groeipercentage lager. Om de vergrijzing en de gezinsverdunding op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig. In de dorpskernen wordt vooral het aanbod aan kleinere wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de centraal gelegen dorpskernen terecht komen. Gezien het volume aan bijkomende woningen is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpskern, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

De maximale benutting van het verdichtingspotentieel geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om de effectief te realiseren groei op een beperkt aantal locaties binnen de dorpskern te lokaliseren, zodat die locatie (de dorpskern) via de groei een voldoende dichtheid bereikt om effectief als hefboom voor kernversterking te kunnen fungeren. Daarom is het aangewezen om meer gezinswoningen of projecten met meerdere ééngezinswoningen te voorzien in de dorpskernen. Ook het aansnijden van binnengebieden is nuttig voor deze verdichting. De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van de woonkernen versterken en passen binnen de historische context, de schaal van de omgeving en het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Tegelijk dient er te worden ingezet op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazig netwerk van trage wegen in de bebouwde dorpskernen nodigt uit om met de fiets of te voet te gaan.

#### **buitengebieden: versnippering open ruimte tegengaan**

De verdere versnippering van de open ruimte door wonen moet actief worden tegengaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen buiten de woonkernen absoluut te vermijden. Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van bouwkvavels - is echter niet aan te raden. Nieuwe verkavelingen en bijkomende bouwpercelen moeten dan ook maximaal worden vermeden. Ook nieuwe meer gezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, is absoluut niet gewenst.

### 1.2.3.2. Handvesten voor de dorpskern van Kortenberg

De gemeente ondervindt een druk vanuit meergezinswoningbouwprojecten in het dorps hart van Kortenberg die beeldbepalend zijn maar waar onvoldoende handvaten voorhanden zijn om deze op een goede manier te beoordelen. Ze ondervindt dat de projecten te weinig rekening houden met de noden, de eigenheid en authenticiteit van het dorp. Vanuit het principe van kernversterking is het noodzakelijk om voldoende woningen in de dorpskern te ontwikkelen om het woonaanbod nabij voorzieningen en met duurzame bereikbaarheid te verhogen.

Het inbrengen van projecten met compacte woningen in het dorpse weefsel moet op een kwalitatieve manier gebeuren met respect voor de dorpse schaal en het landelijke karakter. De huidige handvaten uit de omgevingsanalyse en de gehanteerde 'Algemene Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening' zijn echter voornamelijk generische regels en principes die onvoldoende houvast geven aan de gemeente om de kwaliteit en inpassing van deze projecten te garanderen. Er zijn in het centrum nog een aantal binnengebieden en straten waar reeds druk tot ontwikkeling zit en waar ook ruimte is voor verdichting. Het doel is om in deze visienota uitspraken te doen over welke elementen in rekening gebracht moeten worden voor het dorps hart van Kortenberg.

### 1.2.3.3. Algemeen kader voor het bouwen

Wie vandaag in Kortenberg wil bouwen, herbouwen of verbouwen en om die reden een omgevingsvergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en voorschriften van uiteenlopende aard. Voorbeelden van dergelijke regels en voorschriften zijn onder andere:

- decreten: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangevuld met verschillende uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven, het decreet betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, het decreet houdende de Vlaamse wooncode, het bosdecreet, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het decreet Algemeen milieubeleid (DABM), ...
- ruimtelijke plannen: het gewestplan, Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP), verkavelingsplannen, ...
- wetboeken: het burgerlijk wetboek, het veldwetboek, ...
- gewestelijke verordeningen: de verordening wegen voor voetgangersverkeer, de verordening hemelwaterputten, de verordening weekendverblijven, de verordening toegankelijkheid, de verordening breedband, ...
- provinciale verordeningen: de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen, ...
- milieuwetgeving: VLAREM, milieueffectrapportage (MER), ...
- bouwnormen: basisnormen brandveiligheid, geluidsnormen, EPB-regelgeving, ...
- nutsvoorzieningen: leveranciers van nutsvoorzieningen leggen bepaalde voorwaarden op om te kunnen aansluiten op hun net.

Deze regels en voorschriften maken het voor een aanvrager niet altijd even makkelijk om na te gaan welke documenten men dient te raadplegen en te volgen om een omgevingsvergunningsaanvraag op een correcte manier op te stellen en in te dienen. Naast het aftoetsen aan het wettelijk kader wordt in de gemeente Kortenberg een aantal criteria en randvoorwaarden zoals de verordening van 25 juni 2018 die als richtlijn gehanteerd wordt gehanteerd bij het beoordelen van omgevingsvergunningsaanvragen.

De ambitie van het regulerend kader dat uit deze visienota zal volgen is om een overzichtelijk toetsingskader te bieden voor de behandelende ambtenaar en een houvast voor de aanvrager bij de ontwikkeling van een project en het opstellen van een omgevingsvergunningsaanvraag:

- De stedenbouwkundige voorwaarden voor meergezinswoningen in de gemeente Kortenberg te verfijnen. Met de verordening wenst de gemeente de ontwikkeling van (kleinschalige) meergezinswoningen op daarvoor geschikte locaties te stimuleren en in te perken waar deze niet optimaal gelegen zijn. De uitgangspunten voor deze locatiekeuze zijn kernversterking en de opwaardering van de dorpskernen van de gemeente door functievermenging met handel en voorzieningen.
- Het parkeerbeleid in de gemeente Kortenberg te ondersteunen door het opleggen van parkeernormen en op die manier de toenemende druk op het openbaar domein te verminderen.
- Het vastleggen van een aantal vuistregels omtrent inplanting, bouwdiepte en bouwvolume van eengezinswoningen en meergezinswoningen.
- Het bewaken van de kwaliteit bij omgevingsvergunningsaanvragen betreffende de villa's, de herenhuizen en voormalige boerderijen die kenmerkend erfgoed zijn voor het grondgebied. Het opdelen van deze grotere panden in meerdere wooneenheden is te rechtvaardigen in functie van het behoud van dit bouwkundig erfgoed en het voorkomen van leegstand.

### **1.3. Het RUP en de verordening als instrument**

---

Om de principes uit deze visienota juridisch vast te leggen wordt er gekozen voor een RUP en een bijhorende verordening. Er zal een rolverdeling onderzocht worden tussen het RUP en de verordening. Samen vloeien ze rechtstreeks voort uit deze visienota die de doelen en principes uitzet. Het RUP zal voornamelijk gebruikt worden om de afbakening van de woonkernen en de verschillende zones en hun bestemming vast te leggen. De verordening zal eerder het grootste gedeelte van de inrichtingsvoorschriften bevatten.

De goedkeuring van de visienota is een eerste stap in het opzetten van een visie op de gewenste duurzame ontwikkeling van de woonkernen en het buitengebied. De gemeente wenst de lijnen die hier worden uitgezet al toe te passen in haar vergunningenbeleid. Voor de projecten die door het college van burgemeester en schepenen schriftelijk gunstig geadviseerd zijn in de periode tussen 12 september 2021 en 12 september 2022 zullen nog volgens de algemene stedenbouwkundige verordening die goedgekeurd werd door gemeenteraad op 25 juni 2018 beoordeeld worden. Bij de definitieve vaststelling van het RUP dienen alle projecten te voldoen aan de voorwaarden van het RUP.



## 2. SITUERING BINNEN WETTELIJKE CONTEXT

---

### 2.1. Algemeen

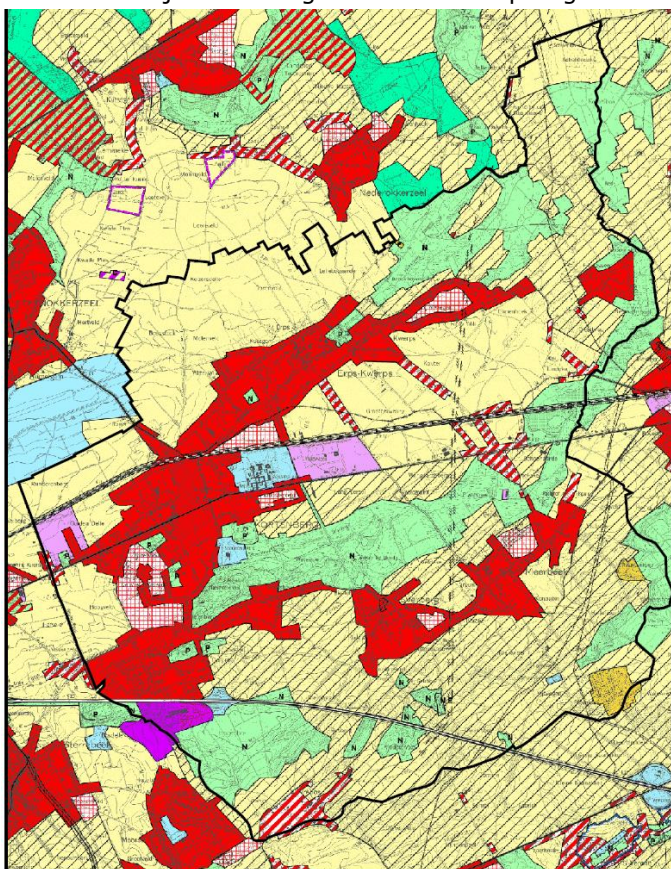
---

Het RUP wordt opgemaakt in toepassing van Artikel 2.2.18. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaald dat het college van burgemeester en schepenen belast is voor de opmaak van een gemeentelijke RUP.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt opgemaakt in toepassing van artikel 2.3.2, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, (verder 'VCRO') dat bepaalt dat de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen voor het volledige grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

De verordening wordt, zoals artikel 2.2.5 § 2 toelaat, samen met het RUP in procedure gebracht.

Voor het grondgebied van Kortenberg is het gewestplan Leuven van toepassing dat bij koninklijk besluit van 20 april 1964 (Belgisch Staatsblad - 20 mei 1964) werd aangeduid. Het ontwerp-gewestplan Leuven werd vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 1974 (B.S. 26.04.1974). Het definitieve gewestplan Leuven werd vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977 (B.S. 20.04.1977). Het woongebied bestaat voornamelijk uit ('volrood') woongebied. Er zijn 5 woonuitbreidingsgebieden voorzien en enkele uitlopers van Erps-Kwerps en Meerbeek als landelijk woongebied. Woonparkgebied is er niet in Kortenberg.



**Figuur 2: Gewestplan**

## **2.2. Relatie met plannen van aanleg, verordening en verkavelingen**

---

De Visienota wordt beschouwd als de weergave van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2<sup>o</sup>, a) VCRO van de gemeente Kortenberg. In afwachting van de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernversterking', bedoeld in punt 1.3. van deze Visienota, en van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, bedoeld in punt 1.3., kunnen de principes en doelstellingen uit deze Visienota gehanteerd worden bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor wat de aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, 1<sup>o</sup> VCRO betreft. Dit geldt slechts voor zover deze principes en doelstellingen niet strijdig zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.

## **2.3. Relatie met structuurplan Vlaanderen**

---

Het ruimtelijk beleid voor een gemeente vertrekt vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en voor het laatst herzien 25 februari 2011. Het RSV verwijst naar een steeds verder gaande spreiding van de functies wonen, werken, distributie, etc. in de afgelopen decennia. Kortgezegd is de stad uiteengelegd, waardoor het RSV een geëigende aanpak voorstelt waarin:

- de structurerende gebieden van het stedelijk conglomeraat worden bepaald,
- een grotere consistentie en interne kwaliteit van de fragmenten wordt nagestreefd,

Anders gezegd zal er beleid gemaakt moeten worden die de gefragmenteerde ruimte op zowel, ruimtelijk, cultureel als socio-economische samenhang en verweving opnieuw samenbrengt met de menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, recreëren,...). Dit kan door het stimuleren en concentreren van bovenstaande factoren op dichtbebouwde en wenselijke locaties.

De gemeente Kortenberg valt binnen de Vlaamse Ruit. Deze wordt gevormd door de grootstedelijke gebieden Brussel/Gent/Antwerpen en het regionaal stedelijk gebied Leuven. Dit gebied kent een zowel ruimtelijke als economische ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van concurrentiële gebieden in Noordwest-Europa. Daarom zijn de volgende uitgangspunten uit het RSV van toepassing:

- ontwikkeling
- concentratie
- verdichting

Er dient wel rekening te worden gehouden met de draagkracht van dit stedelijke gebied op basis van ligging en het functioneren als onderdeel van een groter geheel (stedelijk netwerk).

Bovendien kunnen er vier basisdoelstellingen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Kortenberg:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoer genererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen de gemeente Kortenberg moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuren als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied, zijn volgende doelstellingen van belang:

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Het Vlaams Gewest legde voor elke gemeente een kwantitatieve optie vast inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw. De implementatie daarvan werd voor gemeenten in buitengebied uitgewerkt in provinciale ruimtelijke structuurplannen. Het is aan de gemeente om het lokaal woonbeleid vervolgens vorm te geven.

#### **2.4. Relatie met structuurplan Vlaams-Brabant**

---

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd goedgekeurd op 21 november 2012 en schiep een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie en vertaalde de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De provincie wenste te vertrekken vanuit een kwalitatief, in plaats van enkel een kwantitatief, gegeven om het ruimtelijk ordeningsbeleid te beoordelen. 'Het is geen plan in de enge zin van het woord, maar het is een beleidsdocument dat vertelt hoe we in de toekomst onze ruimte willen organiseren'. Oftewel, de schaarse (open)ruimte, moet overblijven voor de volgende generaties om te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Belangrijke aandachtspunten om bovenstaande visie te bekrachtigen is door meer samenhang te creëren tussen:

- mobiliteit
- wonen
- recreatie
- natuur
- landbouw

De provincie heeft een aantal principes opgesteld om deze samenhang mogelijk te maken:

1. gedeconcentreerde bundeling (in de steden en kernen van het buitengebied, waardoor de natuur, openruimte en landbouw gevrijwaard kan worden);
2. het fysisch systeem als ruggengraat. Het klimaat, de lucht, de bodem en het water bepalen en beïnvloeden de ruimtelijke ordening;
3. de poorten (zeehavens, HST-stations, luchthaven van Zaventem) als basis voor de economische motor van ontwikkeling;
4. de infrastructuur moet gebruikt worden om de locatie van activiteiten te sturen. Daarnaast moet het bestaande netwerk verbeterd worden in plaats van het netwerk uit te breiden.

Deze principes hebben geleid tot een uitgebreide lijst met acties. Deze actielijst is tevens opgedeeld in een allerlei deelstructuren en deelruimten. Iedere deelstructuur schets de gewenste ruimtelijke samenhang van maatschappelijke activiteiten, zoals onder andere wonen, werken en recreëren. De principes gaan samen met andere aandachtspunten, zoals de deelstructuren die hieronder kort worden toegelicht:

- de open ruimte moet gewaarborgd worden door middel van de herwaardering van het fysisch systeem. Vroeger werd hier niet altijd rekening mee gehouden (b.v. bebouwing in overstromingsgebieden):
  - een duidelijke afbakening van de natuurverbindingsgebieden en de agrarische structuren, alleen dan kunnen natuurlandschappen en waardevolle agrarische gebieden gevrijwaard blijven;
  - er zal een integraal waterbeheer moeten komen om waterproblemen, zoals overlast en schaarste op te lossen;
- een afbakening van de bebouwde ruimte op drie vlakken:
  - (1) dit kan gedaan worden door rekening te houden met de centrumpositie van Brussel. Hierdoor wil en kan de provincie Vlaams-Brabant profiteren van een aantal belangrijke en nabije economische en politieke activiteiten. Daarom streeft de provincie Vlaams-Brabant naar een maximale samenwerking met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
  - (2) bovendien is er nog de Vlaamse ruit (een stedelijk netwerk tussen Gent, Antwerpen, Leuven en Brussel). Hierin is een hogere densiteit van bevolking, economische activiteiten, verkeersstromen en andere te vinden;
  - (3) ten laatste zijn er nog meer stedelijke kernen te vinden, waaronder Leuven en de kleinere stedelijke gebieden zoals, Tienen, Aarschot, Asse, Diest en Halle.
- mobiliteit als een van de uitgangspunten, aangezien Vlaams-Brabant een zeer dicht en fijnmazig netwerk van lijninfrastructuren kent, doordat:
  - het reeds bestaande wegennet overbelast is en het openbaar vervoer de oplossing moet worden;
  - ook de fiets een oplossing biedt voor de heersende congestie (een degelijk fietsnetwerk met fietssnelwegen).

Het structuurplan Vlaams-Brabant heeft voor het buitengebied onderscheid gemaakt in drie soorten kernen, namelijk:

1. hoofddorp (o.a. Kortenberg),
2. woonkern (o.a. Erps-Kwerps),
3. kern-in-het-buitengebied (o.a. Everberg, Meerbeek en Schoonaarde).

In het **hoofddorp** treft men een concentratie van dynamieken aan, zoals: wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen en administratieve dienstverlening. Binnen deze categorie dient er voldoende aandacht te zijn voor het verbeteren van de ecologische structuur, bundeling van de administratieve functies en behoud van het cultureel erfgoed. Volgende principes zijn van belang:

- Het woningaanbod dient prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woonaanbod en de woonkwaliteit.
- Leegstaande woningen, woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden

aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid. Ditzelfde geldt voor woonuitbreidings- en reservegebieden.

- Bijkomende zoneringen zijn enkel toegelaten voor woonwagenterreinen, maar verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn ook toegelaten. Nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern.
- Lokale voorzieningen en lokale bedrijvigheid worden geoptimaliseerd in het kader van het functioneren van het hoofddorp. Nieuwe hinderlijke bedrijvigheid nabij een woonkern is uitgesloten.
- Binnen de hoofddorpen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal hiermee rekening worden gehouden.
- Tenslotte dient er voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw en/of versterking van het (boven)lokaal openbaar vervoersnet en dient er bij de uitbouw of versterking van de laag dynamische recreatie voldoende aandacht te gaan naar de ecologische aspecten.

De 2<sup>e</sup> categorie is de **woonkern**. Deze staat in voor het opvangen van de plaatselijke woonbehoefte. Met andere woorden, het wonen staat prioritair aan andere functies zoals lokale bedrijvigheid, voorzieningen en administratieve functies:

- Binnen deze categorie wordt er maximaal gestuurd op het medegebruik van bovengenoemde functies in en nabij de kern. Binnen deze categorie dient de natuurlijke structuur versterkt te worden en aan de laagdynamische recreatieve elementen gekoppeld te worden, en dient er voldoende aandacht te zijn voor het cultureel erfgoed.
- Leegstaande woningen, woningen en onbebouwde percelen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut vooraleer niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden voor kleinschalige projecten. Deze kunnen volgens het structuurplan Vlaams-Brabant alleen worden aangesneden ten behoeve van het doelgroepenbeleid en met inachtnaam van het grond- en pandenbeleid.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk, alleen verschuivingen binnen de ruimtebalans van het gemeentelijk structuurplan zijn toegelaten.
- Nieuwe woonontwikkelingen moeten ten alle tijden worden afgestemd op de schaal van de kern. Ook binnen deze categorie dient er maximaal ingezet te worden op het openbaar vervoer en dient de basismobiliteit uitgebouwd te worden.

Binnen de 3<sup>e</sup> categorie (**kern-in-het-buitengebied**) gaat er maximaal aandacht naar de open ruimte, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de relatie met de agrarische structuur en het cultureel erfgoed:

- Binnen een aantal van deze kernen is het aangeraden om het woonaanbod te beperken. Mochten er enkele bestaande of noodzakelijke functies nodig zijn voor de leefbaarheid van de kern, dan dienen deze beperkt te worden tot het primaire niveau.
- Enkel laag dynamische recreatieve activiteiten zijn toegestaan.
- Leegstaande woningen aan goed uitgeruste wegen dienen eerst te worden benut. Gebouwen die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de kern kunnen ook benut worden.
- Onbebouwde percelen aan uitgeruste wegen kunnen alleen benut worden indien er geen verlinting optreedt.
- Het aansnijden van niet-uitgeruste woongebieden, woonuitbreidings-, reservegebieden is niet wenselijk, tenzij het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan en dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid met inachtnaam van de decretale bepalingen van het grond- en pandenbeleid.

- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet mogelijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.
- Binnen deze categorie dient het bestaande openbaar vervoersnetwerk optimaal geïntegreerd te worden, indien dit niet haalbaar blijkt wordt basismobiliteit nagestreefd. Zonder dat het net van openbaar vervoer als bovenlokaal knooppunt gaat functioneren.

## **2.5. Relatie met structuurplan Kortenberg**

---

De verordening en het RUP geven uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Kortenberg. Er wordt een klemtoon gelegd op kernversterking: in de dorpskernen vindt binnen loopafstand de essentie van het gemeenschapsleven in de gemeente plaats. Het woonbeleid zal dan ook gericht zijn op versterking van die kernen met inbreiding op maat van het hoofddorp Kortenberg, en de woonkernen Erps-Kwerps. Vanuit een duurzaam mobiliteitsbeleid krijgen de zones binnen loopafstand van de stations extra aandacht en passende ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgende principes staan voorop bij inbreidingsprojecten:

- Inbreidingsprojecten prioritair in het hoofddorp. Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en andere functies, maar bouwen niet de hele kern vol. De aanwezigheid van een aantal kwaliteitsvolle open groene ruimten rondom cultuurhistorische gebouwen in het hoofddorp aan de N2, de Minneveldstraat en de Brouwerijstraat; de kernen Erps-Kwerps vooral rondom de pleinen, die passen in de structuur van deze kernen, is belangrijk voor hun leefbaarheid.
- Verdere bebouwing en uitbreiding van de aanwezige linten, enkele geïsoleerde gehuchten en afgelegen woonwijken, zoals delen van Vrebos, Zonnewoud, Olmenhoek, Diestbrugstraat en omgeving en de linten in het landbouwgebied vooral uitlopers van Erps-Kwerps, worden mede om die reden niet gestimuleerd en in de mate van het mogelijke afgeremd.
- Gezien de woonbehoefte kan gedekt worden door het huidige aanbod bij een realisatie graad van 50% voorziet men geen behoefte voor het aanwenden van de woonuitbreidingsgebieden. Dit betekent dat deze woonuitbreidingsgebieden bevroren blijven voor enkel overheidsinitiatief.



**Figuur 3: gewenste open ruimte structuur structuurplan Kortenberg**

## **2.6. Relatie met voorontwerp Beleidsplan Provincie Vlaams-Brabant**

---

Binnen het beleidsplan wil de provincie Vlaams-Brabant op haar grondgebied een differentiatie aanbrengen in de woongebieden op basis van de knooppuntwaarden en het voorzieningenniveau. Hiervoor maakt ze een onderscheid tussen 'stedelijke kernen', 'hoogdynamische woonkernen', 'kerndorp', 'landelijke dorpskernen' en 'woongebieden buiten de kernen'. Hieraan koppelt ze ontwikkelingsmogelijkheden voor elk van deze gebieden. Op het grondgebied van Kortenberg is geen stedelijke kern aanwezig. Het hoofdprincipe is om te verdichting in kernen met een hoog voorzieningenniveau binnen de multimodale corridors (Kortenberg, Erps-Kwerps en Schoonaarde) terwijl de landelijke dorpskernen enkel een selectieve lage verdichting (Everberg en Meerbeek) krijgen. Buiten dorpskernen dient men geen bijkomende woningen meer te creëren.

### **Hoogdynamische woonkern**

- algemene verdichting
- herontwikkeling leegstaande gebouw en onbebouwde percelen
- niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen ontwikkeld worden
- woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden met minimum 50 % sociale woningen indien de gemeenteraad daarover een gunstig advies verleent
- bijkomende nieuwe zoneringen zijn mogelijk binnen de ruimtebalans
- minimale woondichtheid 25 woningen/ha
- meergezinswoningen toegelaten en wenselijk ook co-housing, assistentiewoningen
- verdere verdichting met minimaal 10%
- lokale en bovenlokale voorzieningen gewenst

### **Landelijke dorpskern**

- herontwikkeling leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen
- binnengebieden niet ontwikkeld worden (verkavelingsstop) tenzij:
  - o specifieke gebieden met motivatie gemeente
  - o beperking buiten de verdichtingszones
  - o realiseren maatschappelijk meerwaarde
- woonuitbreidingsgebieden indien kleinschalig en minimaal 50% sociale woningen indien de gemeenteraad daarover een gunstig advies verleent
- selectieve verdichting op schaal van de kern
- meergezinswoningen en opdelingen in meergezinswoningen in principe niet toegelaten tenzij:
  - o in kader van bindend sociaal objectief
  - o in ruil woongebied geschrapt of alleszins niet ontwikkeld wordt via bindende overeenkomst
  - o indien de gemeente gemotiveerd beslist over de ruimtelijke ordening van de kern door aanduiden van verdichtingslocaties in combinatie met beperking van het bijkomende woonaanbod buiten de verdichtingszones
  - o duidelijk maatschappelijke meerwaarde
- enkel lokale voorzieningen

### **Woongebieden buiten de kernen:**

- verdere ontwikkeling niet wenselijk, afbouw van het ruimtebeslag
- nieuwe verkavelingen moet vermeden worden



- ingesloten bouwrijpe percelen (langs uitgeruste weg) kunnen ingevuld worden aan dichtheid van de omgeving
- meergezinswoningen uitgesloten
- verdere opdeling van kavels of woningen wordt tegengegaan
- enkel met maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld behoud historisch erfgoed of reconversie van verwaarloosde gebouwen) kan een ontwikkeling of opdeling van bestaande woningen overwogen worden

Kortenberg-dorp, Erps-Kwerps en Schoonaarde zijn geselecteerd als hoogdynamische woonkern, Meerbeek en Everberg als Landelijke dorpskern. Buiten deze kernen is alles te beschouwen als 'Woongebieden buiten de woonkernen'.

## **2.7. Relatie met Omgevingsanalyse**

---

### **4 krachtlijnen**

De eerste krachtlijn bestaat uit het versterken van de kernen. Dit kan gebeuren door de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren, een compacte ontwikkeling van de kern na te streven om het open landschap te vrijwaren en door de identiteit van de kernen op te werken. Door de afbakening van verschillende zones met een eigen beeldkwaliteit en het waarderen van het historisch erfgoed worden deze kernen sterk verankert.

Door de versterking van het landschap als structuurdrager wordt het groen-blauwe netwerk ingezet voor de identiteit van de gemeente en de ecologische functie. Het zoeken naar continuïteit in de groene ruimte als leesbaar structurerend element en ecologische corridor werd onderzocht door een "groene wandeling".

Er is nood aan een duidelijke plek voor de auto in het dorpse weefsel van de gemeente. De wegategorisering met de daaraan gekoppelde beeldkwaliteit moet de plek van de auto begeleiden en sturen.

Een netwerk van trage wegen tussen de kernen moet de algemene toegankelijkheid van de gemeente voor de trage weggebruiker versterken. Maar in het versterken van de trage routes ziet men ook een kans om het historische erfgoed in de verf te zetten en de link te leggen tussen de bestaande natuurlijke en historische kwaliteiten van Kortenberg.

### **Kernversterking**

Door de afbakening van de kernen als compacte leesbare gehelen worden ze versterkt tot levendige centra door in te spelen op de leesbaarheid, samenhang en beeldkwaliteit. Hierbij gaat het over een visie op zowel de bebouwing als de open ruimte. De kernen worden afgebakend en er wordt bekeken welke strategische ingrepen hierbinnen mogelijk zijn. Er werden een aantal ruimtelijke voorstellen per kern geformuleerd via de opmaak van een structuurschets voor de dorpskernen en enkele strategische sites.

Voor Kortenberg centrum vertrok deze structuurschets vanuit de historische groei vanuit de abdij die verlegd is naar een ontwikkeling rond de steenweg meer naar het noorden. Om een duidelijk centrum te creëren stelde men voor om de verschillende groeipolen samen te brengen in één structuur. Door verblijfsruimten en rustpunten te creëren wil men de barrière van de Leuvensesteenweg wegwerken. Het Dr. V. De Walsplein moet een grotere multifunctionaliteit krijgen die aansluit bij de zone aan de Brouwerijstraat en de kerk. De bouwblokken rond de

Brouwerijstraat hebben veel potentie om intern verbindingen te maken met respect voor het bestaande groen. Ook een zachte link met de abdij zal de kern versterken. Daarnaast zijn een aantal strategische sites en groene zones zoals de site Vranckx en de groene bipool Erps-Kwerps via ontwerpend onderzoek bekeken.

Naast de principes van de krachtlijnen en de kernversterking werden een aantal voorstellen gedaan rond het generiek beleid:

1. Bouwblokken en binnengebied:

- Gesloten bouwblok met groene horizon, toch groen aanblik in het dorp
- Bouwblok met open bebouwing: groen zichtbaar
- Gefragmenteerde eigendomsstructuur
- Eenvoudige eigendomsstructuur
- Open bouwblokken aan het landschap
- Bouwblokken met ander vormen
- Compacte bouwblokken ontpitten

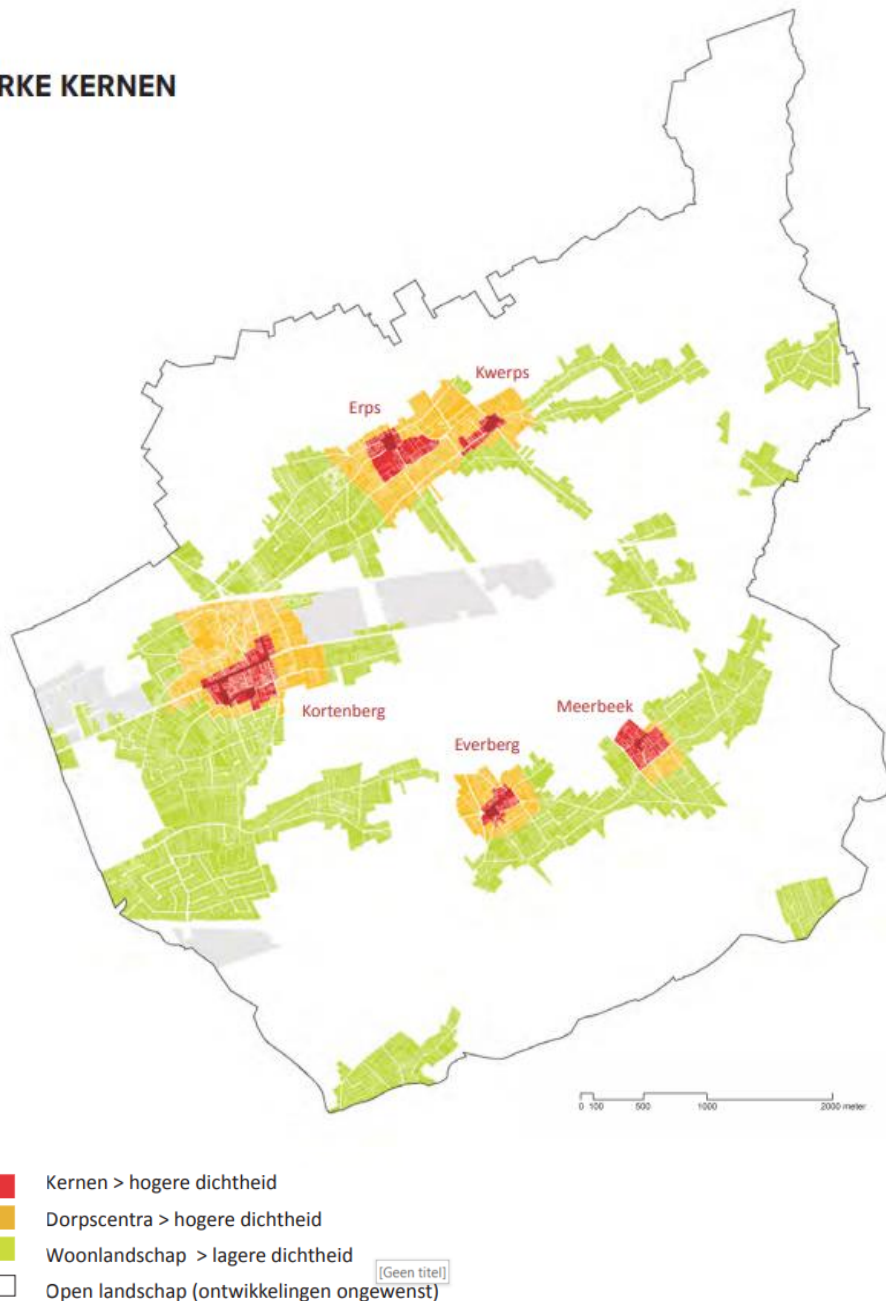
2. Er werd een toolbox voor de bebouwing en kavelinrichting opgesteld met volgende principes:

- Randen:
  - o Tuin tegen tuin
  - o Groenbuffer
  - o Aankondiging aan rand
  - o Relatie met omgevende landschap
  - o Relatie met markant gebouw
- Groene plek:
  - o Centrale groene plek
  - o Inzetten van groene plek ecologisch, spelelement, waterhuishouding
  - o Verschillende plekken maken
  - o Groen in groter netwerk
- Doorwaadbaarheid:
  - o Netwerk zacht verkeer
  - o Veilige route
  - o Opladen met elementen
  - o Woonstraat als woonerf
- Ontsluiting auto:
  - o Doorgaande route
  - o In en uit
  - o 2 lussen
  - o Woonstraat als multifunctioneel erf
- Parkeren
  - o Pockets
  - o Langsparkeren
  - o Privaat
  - o Collectief ondergronds of hal ondergronds
- Dorps karakter bewaken: doorbreken van gevelrij, verspringing rooilijn, ... kleine plekje
- Landelijke karakter: zorg voor het landschap als structurerend element, open ruimte als waarde

- Schaal voor het dorp: variatie in bouwhoogte, verspringingen, ...; onderbrekingen, doorzichten, loodrecht op de straat bouwen geeft een kleine korrel in de straat, collectiviteit,
- Rekening met villa's op kavels, uitbreiding van volume, terras of tuinkamer is mogelijk extra losstaand volume niet aangewezen

De principes van de omgevingsanalyse zullen in de voorschriften uitgewerkt worden in hanteerbare regels.

## | **STERKE KERNEN**



**Figuur 4: afbakening zones uit omgevingsanalyse**

## **2.8. Relatie met huidige 'verordening'**

---

Op 25 juni 2018 werd een 'Algemene Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening' goedgekeurd op de gemeenteraad. Deze werd verder niet in procedure gebracht maar wordt wel als kader gebruikt om te gebruiken in de behandeling van omgevingsaanvragen. Dit kader beschrijft een aantal generieke regels omtrent het bouwen van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daarnaast werd er een ruimtelijke differentiatie gemaakt tussen het centrum type 1 en type 2 en de rest van het woongebied. De thema's van de voorschriften zullen de basis vormen voor de voorschriften van het RUP en de verordening Kernversterking.

## **2.9. Relatie met monumentenplan**

---

De inventaris 'Architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg' (verder vermeld als het Monumentenplan, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 25/06/2004) wordt gebruikt om sites met erfgoedwaarde te beschermen. Het monumentenplan heeft een lijst opgesteld met sites en heeft hieraan een code van 1 t.e.m. 5 toegekend. Volgens de waarde van deze codes worden regels opgesteld die zoveel mogelijk de erfgoedwaarde beschermen.

## **2.10. Relatie met Regionet Leuven**

---

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg keurde op 17 maart 2021 de gebiedsagenda corridor Leuven-Zaventem van het strategisch project Regionet goed.

Regionet Leuven ([www.regionetleuven.be](http://www.regionetleuven.be)) is een regionale samenwerking met als doel om verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik in de regio Leuven duurzaam op elkaar afstemmen. Regionet Leuven werd opnieuw erkend als strategisch project door het departement Omgeving van de Vlaamse Overheid voor de periode 2019 tot 2022. Het project is een initiatief van de Provincie Vlaams-Brabant, de stad Leuven en Interleuven met de steun van de betrokken gemeenten. Partners in dit project zijn het departement Omgeving, Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant, departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn Vlaams-Brabant, NMBS, de Vervoerregio Leuven en het burgemeestersoverleg Oost-Brabant.

Uit het ambitiekader:

'De regio Leuven is een aantrekkelijke, dynamische regio in volle bloei. Het aantal inwoners stijgt, de economische bedrijvigheid en kennis-economie groeien. De keerzijde hiervan is dat de leefbaarheid en bereikbaarheid van de regio onder hoge druk staan. Bovendien woont een groot deel van de bevolking op auto-afhankelijke plekken buiten de steden en dorpskernen. Dat zorgt meer en meer voor overvolle wegen, aantasting van open ruimte en moeilijk bereikbare voorzieningen.

Het doel van Regionet Leuven is om die druk te doen afnemen. We maken inwoners minder afhankelijk van de auto door zowel een netwerk voor hoogwaardig openbaar vervoer als een kwaliteitsvol fietsnetwerk uit te bouwen. Tegelijk concentreren we het grootste deel van de nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen in de steden en de goed bereikbare dorpskernen. We bekijken samen hoe we de huidige groei van ontwikkelingen buiten de kernen kunnen tegengaan of beperken.

Alle partners van Regionet Leuven bundelen zo de krachten om de demografische en economische groei van onze regio in te zetten als een hefboom voor meer leefbaarheid en een betere bereikbaarheid.

Door verplaatsingsgedrag en ruimtegebruik duurzaam op elkaar af te stemmen maken we vandaag werk van een regio waar het ook morgen goed leven is.

Tegen 2030 maken we samen werk van:

1. Een vlot bereikbare regio door een betere afstemming tussen mobiliteit en ruimtelijke ordening
2. Compacte en kwalitatieve dorpskernen
3. Kiezen voor het behoud van open ruimte en een duurzame ontwikkeling van het platteland
4. De fiets als belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk
5. Hoogwaardige openbaar vervoer als ruggengraat van de regionale ontwikkeling
6. Een transitie met, voor en door iedereen
7. Woorden en daden: een caleidoscoop van concrete projecten.'



**Figuur 5: corridors uit het Regionet**

### 3. STRATEGIE VOOR KERNVERSTERKING

---

#### 3.1. Zoneringskaart Kernversterking

---

Voor de afbakening van de woonkern en de verschillende deelzones, is er gezocht naar een objectieve manier om deze afbakening te onderbouwen. Het basisprincipe komt uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarbij de ontwikkelingsperspectieven van een plek afhankelijk worden gemaakt van zijn knoop- en plaatswaarde: *“De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen).”* Dit principe zit ook in het structuurplan van Kortenberg: daar stelt men ook dat het woonbeleid moet gericht zijn op de versterking van de kernen van het hoofddorp Kortenberg en de woonkernen Erps en Kwerps op basis van een duurzaam mobiliteitsbeleid en de afstand tot de voorzieningen.

We stellen het basisprincipe voorop dat nabijheid en bereikbaarheid de ruimtelijke ontwikkelingen moeten sturen. Daarnaast gebeurt een ontwikkeling niet in het luchtledige: de ruimtelijke context, de historische evolutie en de bestaande en toekomstige ontwikkelingen moeten ook meegenomen worden om te kijken waar er het beste verdicht kan worden. Daarom is een GIS-analyse opgemaakt die volgende elementen op kaart zet:

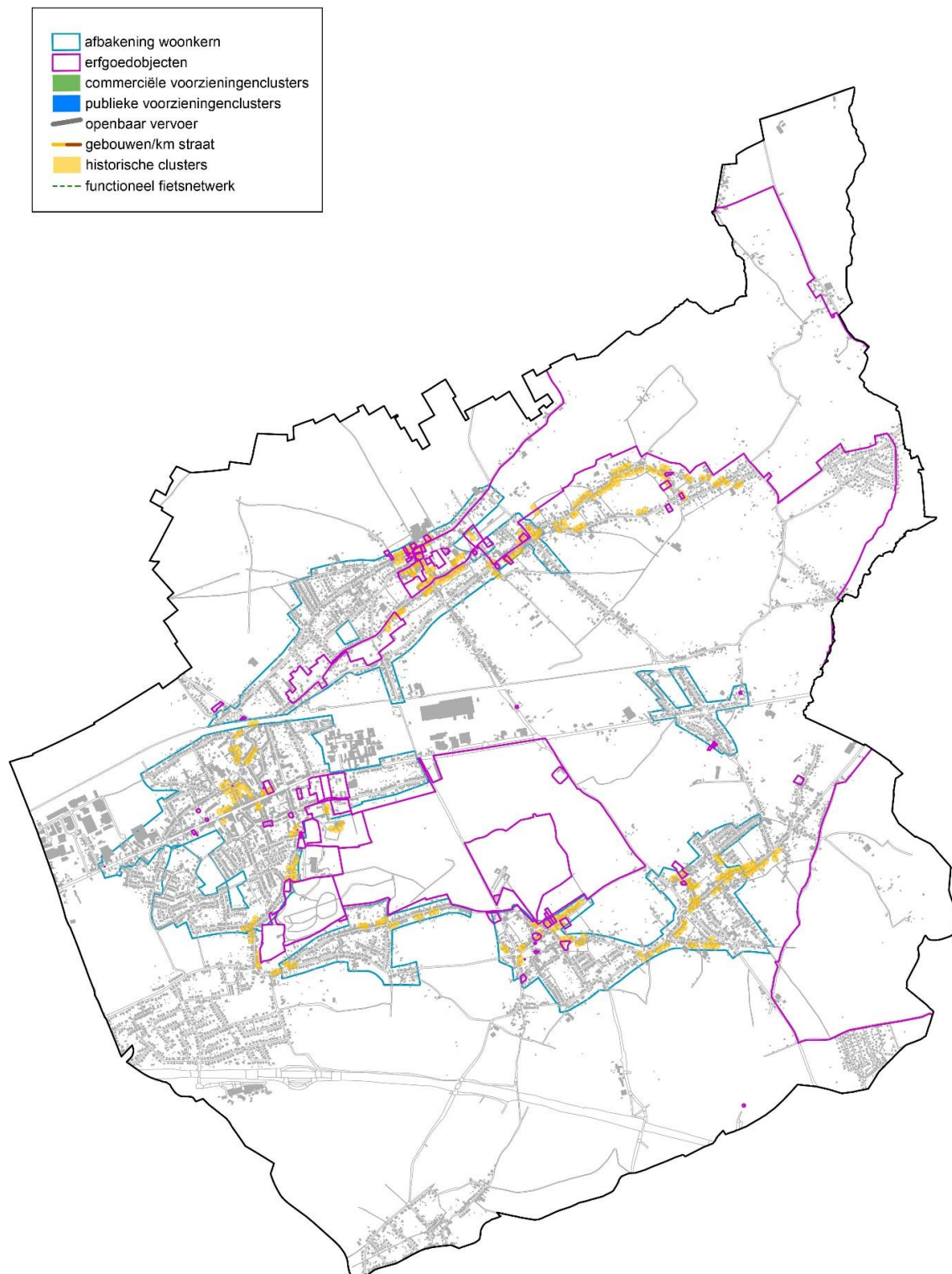
- Historische clusters en beschermde dorpsgezichten
- Clusters van bestaande commerciële en private voorzieningen
- Openbaar vervoersassen en functioneel fietsverkeersas
- Gebouwdichtheid
- Structuurschets open ruimte

Er wordt uitgegaan van het principe dat hoe meer de verschillende facetten aanwezig zijn op een plek, hoe groter de draagkracht is voor een verdichting. Een historische cluster alleen is bijvoorbeeld niet voldoende om te stellen dat dit een dynamische plek is. Wel als dit bijvoorbeeld gecombineerd wordt met een school, enkele winkels, openbaar vervoer en een dense gebouwdichtheid.

#### **Historische clusters en erfgoedobjecten**

Voor de historische clusters hebben we gekeken naar de Ferrariskaart. We zien daar de verschillende dorpen verschijnen met hun historische wortels. Sommige kernen hebben echter door recentere ontwikkelingen een andere evolutie gekend dan de typische radiale uitbreiding vanuit de kerk. De verschillende grote infrastructuren hebben hier een belangrijke rol gespeeld. De steenweg en de spoorweg hebben bijvoorbeeld in Kortenberg een ontwikkeling aangetrokken of begrensd. (voor meer gedetailleerde beschrijving zie verder) Ook voor Erps-Kwerps is er een uitbreiding in de richting van de spoorweg ontstaan. De gemeente Kortenberg kent een rijk verleden, hetgeen ook zichtbaar is in de erfgoedobjecten die zijn beschermd.

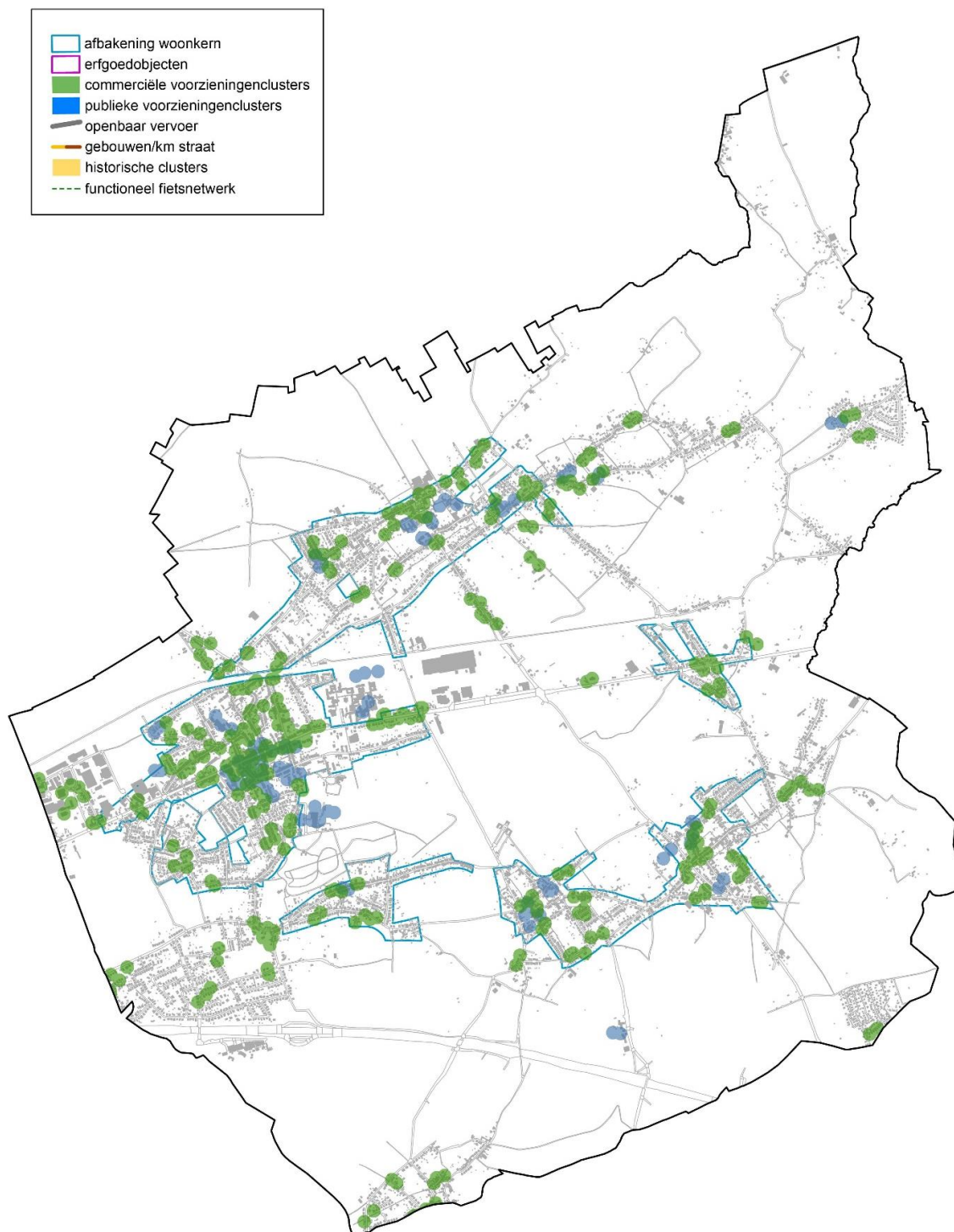
Elk gebouw op de Ferrariskaart kreeg een cirkel van 50m diameter. Waar er een overlap is tussen deze cirkels zijn de cluster geselecteerd voor de kaart. Deze clusters zijn gecombineerd met de erfgoedobjecten omdat hier vaak strengere regels gelden vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed om de erfgoedwaarde te beschermen.



**Figuur 6: historische clusters en erfgoedobjecten**

## Clusters van bestaande commerciële en private voorzieningen

Voor de voorzieningen is op dezelfde wijze als bij de historische clusters elke voorziening met een cirkel aangeduid maar dan met een diameter van 100m. Hiermee zijn dan de verschillende clusters vastgelegd. De belangrijkste combinaties van commerciële en publieke voorzieningen vinden we in het dorpshart van Kortenberg. Van de andere kernen steekt Erps-Kwerps op het vlak van voorzieningenniveau bovenuit.

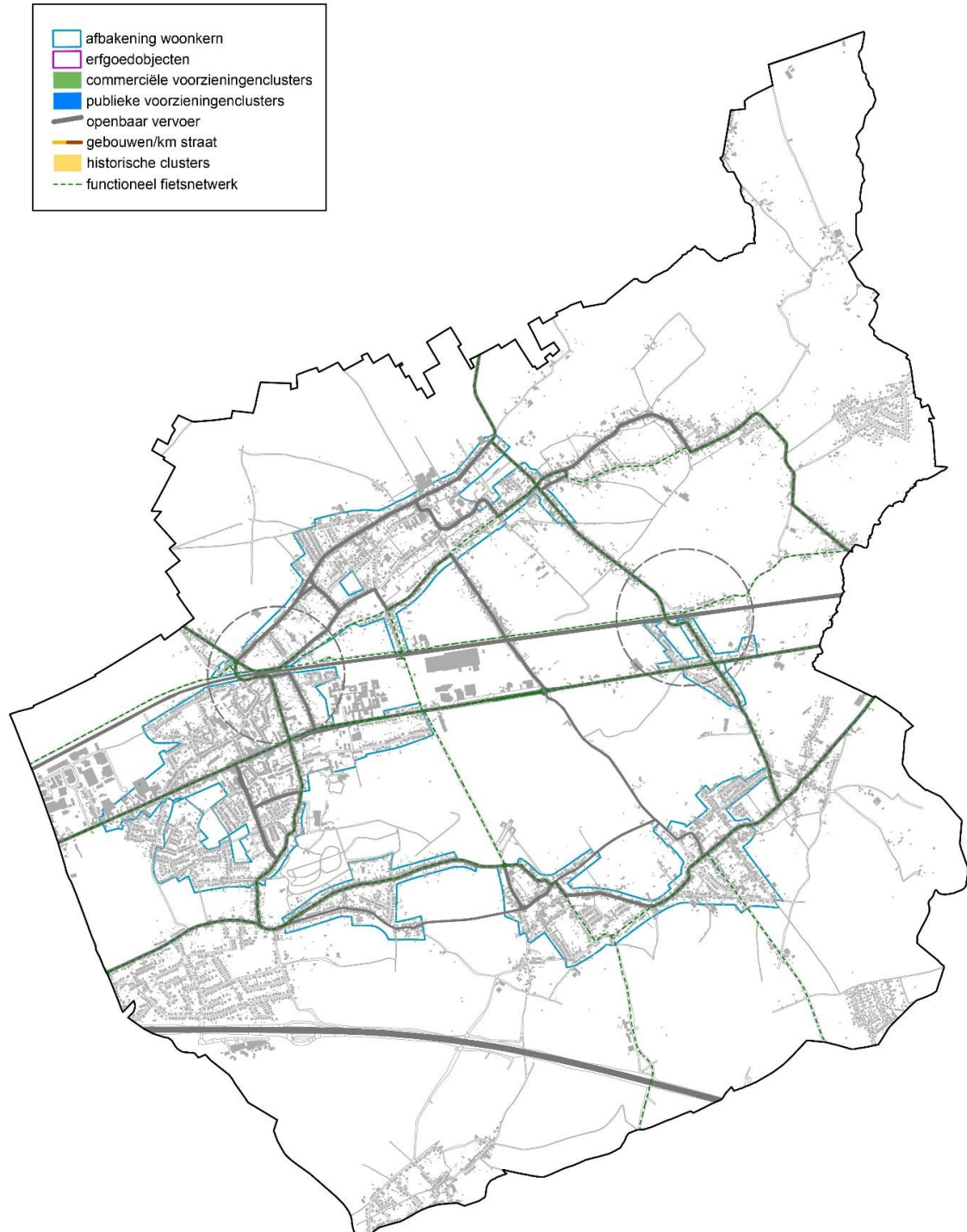


**Figuur 7: clusters voorzieningen**



## Openbaar vervoersassen en functioneel fietsverkeersas

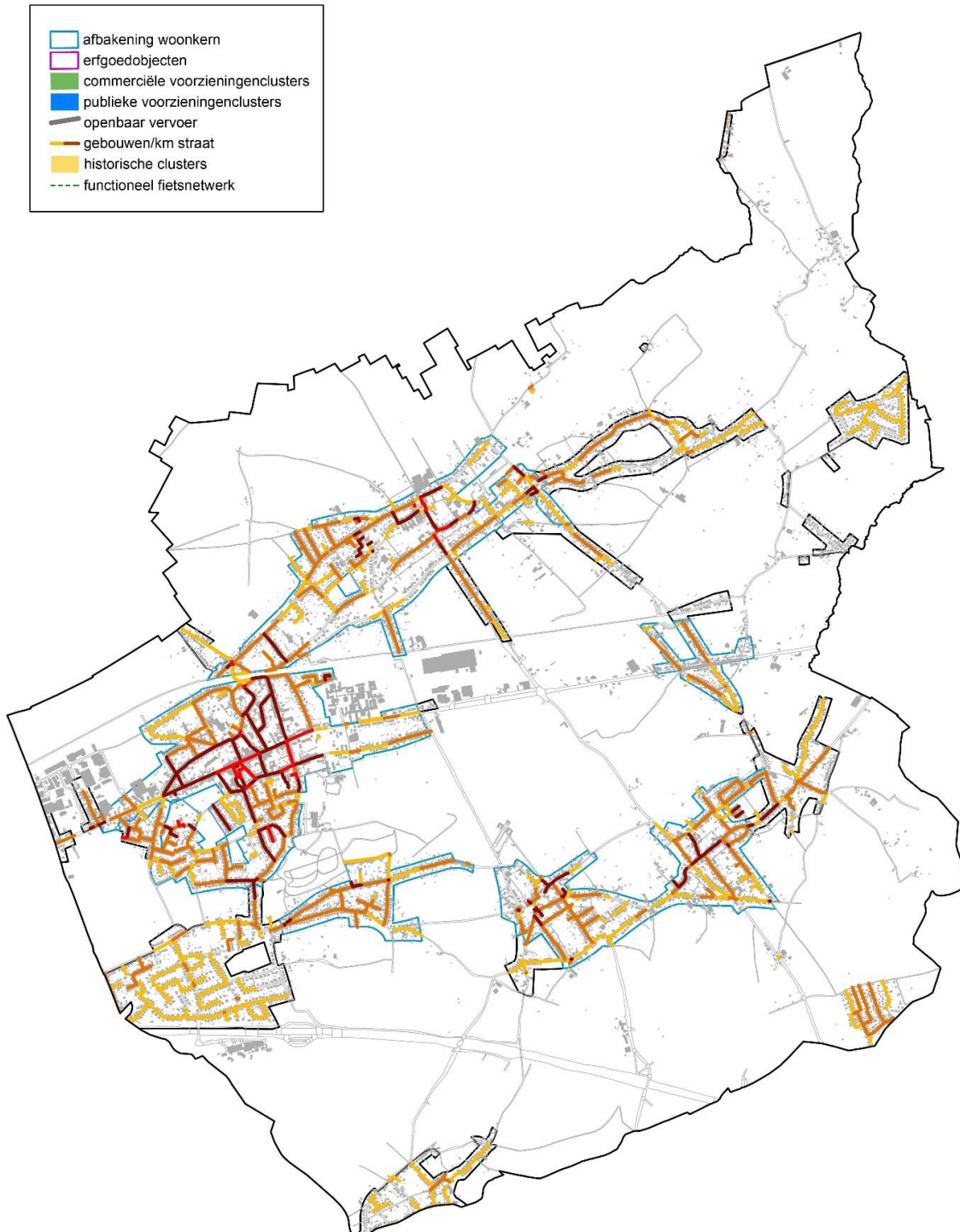
In deze kaart zijn de hoogwaardige openbaar vervoersassen weergegeven samen met het functioneel fietsnetwerk. Door de twee stations is de gemeente goed ontsloten voor openbaar vervoer. Ook via de verschillende openbaarvervoerslijnen zijn de verschillende dorpen vrij goed ontsloten binnen dit netwerk.



**Figuur 8: openbaar vervoer en functioneel fietsnetwerk**

## Gebouwdichtheid

Deze kaart geeft het aantal gebouwen per kilometer straat weer per lijnsegment. De kleurencode gaat van oranje over bruin naar fel rood. Dit geeft de gradiënt weer van lage naar hoge dichtheid. Dit toont waar er reeds een dense bebouwing is ontstaan. De verschillende kernen zijn goed leesbaar in deze kaart, met als uitschieter Kortenberg.



**Figuur 9: gebouwdichtheid**

## Kernenatlas

Het kernenkompas werd opgesteld binnen Regionet Leuven. Het is een instrument om de knoop- en plaatswaarde van een plek in beeld te brengen als basis voor bovenlokaal ruimtelijk beleid. De kernen van de 31 gemeenten binnen Regionet Leuven geïnventariseerd en geanalyseerd.

Binnen de 'kernenatlas' worden de gemeenten en deelgemeenten geanalyseerd waarbij wordt gekeken naar 4 pijlers.

- Gebruiksintensiteit: hier wordt gekeken naar het bestaande aantal inwoners, tewerkstelling en bezoekers en de potentieel bijkomende inwoners tegen 2035;
- Knoopwaarde: hier wordt gekeken naar het bestaande collectief vervoer, fietsbereikbaarheid, weg en de potenties tegen 2035;
- Plaatswaarde : hier wordt gekeken naar de bestaande voorzieningen op lokaal niveau (school, zorg, cultuur sport en recreatie, woonondersteuning), voorzieningen regionaal en metropolitaan en de potenties tegen 2035;
- Ruimtelijke context: hier wordt gekeken naar de nabijheid van kernen en clusters, kwetsbaarheid (water en natuur) en het ontwikkelingspotentieel en de potenties tegen 2035;
- Doel is om een beleid op te zetten om de ontwikkelingen buiten de kernen te verminderen of stop te zetten. De kernen moeten afgebakend worden en best niet te ruim omdat binnen de huidige kernen nog veel groeipotentie aanwezig is. Een te ruime afbakening laat ook niet toe om te sturen;
- In de oefening van het kernenkompas werd vertrokken van de stelling dat alle nieuwe woningen in goed bereikbare en goed uitgeruste dorpskernen moeten gerealiseerd worden om;
- De bevolkingsgroei van de gemeente op te vangen;
- De gezinsverdunding van de gemeente op te vangen (een gemiddeld gezin in 2000 had 2,9 gezinsleden; in 2035 zou dit nog 2,5 gezinsleden zijn). In 2035 extra woningen nodig voor evenveel inwoners;
- Dit creëert een meervoudige hefboom: kernversterking door verdichting, omslag naar duurzame mobiliteit en vrijwaring van de open ruimte;

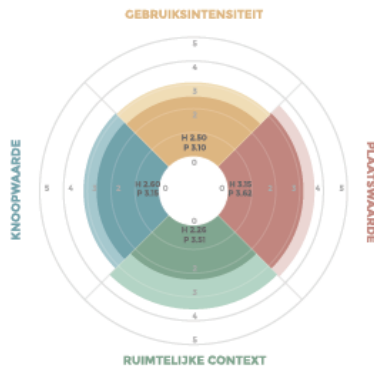
De trendprognose voor het inwonersaantal van de kernen in 2035 werd gebaseerd op de trendmatige bevolkingsprognose per gemeente, opgesteld door Statistiek Vlaanderen. Voor alle gemeenten binnen het Regionet-gebied samen, gaat het om ca. 48.700 bijkomende inwoners en 25.800 extra huishoudens tegen 2035.

Op basis van de 4 pijlers werd aan elke kern een groeipotentieel toegekend en dit voor alle kernen binnen de 31 gemeenten. Dit groeipotentieel houdt rekening met de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau van de kern. Het potentieel houdt dus rekening met de draagkracht van de kern. Voor de gemeente Kortenberg komt dit 'trendbreukscenario' neer op onderstaande:

De grootste toenames worden toebedeeld aan de 'kern Kortenberg' en de 'kern Erps-Kwerps'. In het trendbreukscenario wordt er tegen 2035 voor de Kortenberg 460 huishoudens voorzien, 20 huishoudens voor Schoonaarde en voor Erps-Kwerps 222 huishoudens. De woonkernen Everberg en Meerbeek krijgen respectievelijk 39 en 29 huishoudens toebedeeld. In dit scenario wordt er rekening gehouden met het groeipotentieel in functie van de draagkracht van de kernen. De kernen van Kortenberg en Erps-Kwerps worden als het meeste potentieel gescoord in het kernenkompas.

## Kortenberg

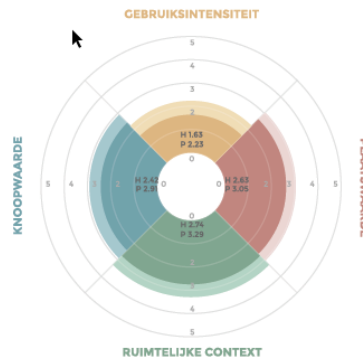
gemeente Kortenberg



fiets-  
routes  
108 km  
164 km

## Erps-Kwerps

gemeente Kortenberg



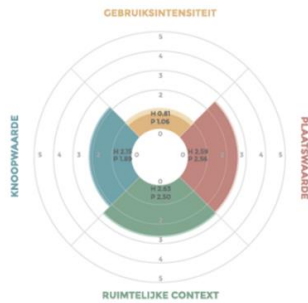
fiets-  
routes  
98 km  
146 km

kern		Leuven HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem kern met HOV	
woonregio	Leuven	oppervlakte	216.0 ha
categorie	HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	gebruikers	12.79
subcategorie	kern met HOV	inwoners	6.908 inw
		huishoudens	2.957 hh
		gemiddelde gezinsgrootte	2.34 inw/hh
dichtheid inw	32 inw/ha	dichtheid inw	24 inw/ha
dichtheid hh	14 hh/ha	dichtheid hh	9 hh/ha
vte (raming)	1.300 vte	vte (raming)	400 vte
dichtheid tew	6 vte/ha	dichtheid tew	3 vte/ha
bez/dag (raming)	4.600 bez/d	bez/dag (raming)	1.400 bez/d
dichtheid bez	21 bez/d/ha	dichtheid bez	10 bez/d/ha
meest nabije stad	Vilvoorde (9.3 km)	meest nabije stad	Vilvoorde (9.5 km)

kern		Leuven HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem kern met HOV	
woonregio	Leuven	oppervlakte	141.4 ha
categorie	HOV corridor op korte termijn Leuven - Zaventem	gebruikers	5.09
subcategorie	kern met HOV	inwoners	3.323 inw
		huishoudens	1.340 hh
		gemiddelde gezinsgrootte	2.48 inw/hh
dichtheid inw	32 inw/ha	dichtheid inw	24 inw/ha
dichtheid hh	14 hh/ha	dichtheid hh	9 hh/ha
vte (raming)	1.300 vte	vte (raming)	400 vte
dichtheid tew	6 vte/ha	dichtheid tew	3 vte/ha
bez/dag (raming)	4.600 bez/d	bez/dag (raming)	1.400 bez/d
dichtheid bez	21 bez/d/ha	dichtheid bez	10 bez/d/ha
meest nabije stad	Vilvoorde (9.3 km)	meest nabije stad	Vilvoorde (9.5 km)

## Everberg

gemeente Kortenberg

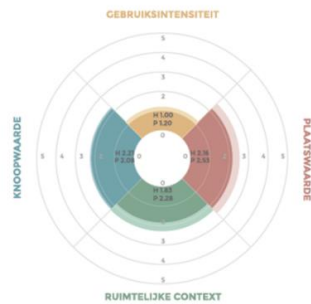


tijd  
verb

kern		Leuven Buitengebied Leuven perifeer	
woonregio	Leuven	oppervlakte	32.7 ha
categorie	Buitengebied Leuven	gebruikers	1.31
subcategorie	perifeer	inwoners	877 inw
		huishoudens	346 hh
		gemiddelde gezinsgrootte	2.55 inw/hh
dichtheid inw	27 inw/ha	dichtheid inw	25 inw/ha
dichtheid hh	11 hh/ha	dichtheid hh	10 hh/ha
vte (raming)	100 vte	vte (raming)	100 vte
dichtheid tew	5 vte/ha	dichtheid tew	3 vte/ha
bez/dag (raming)	300 bez/d	bez/dag (raming)	400 bez/d
dichtheid bez	9 bez/d/ha	dichtheid bez	8 bez/d/ha
meest nabije stad	Leuven (9.1 km)	meest nabije stad	Leuven (7.9 km)

## Meerbeek dorp

gemeente Kortenberg

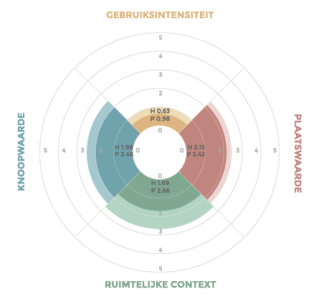


tijd  
verb

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

## Schoonaarde (Ko)

gemeente Kortenberg



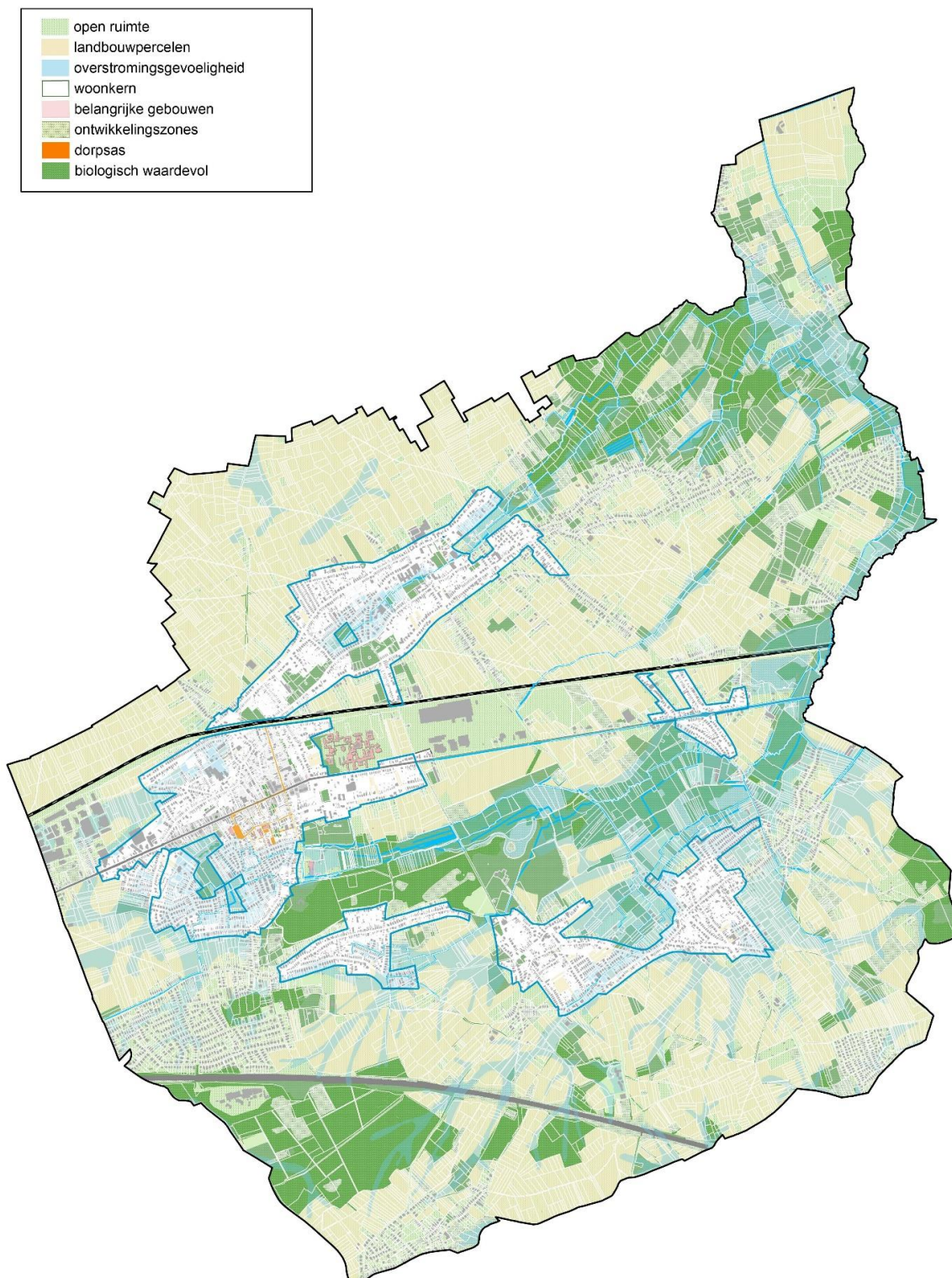
fiets-  
routes  
79 km  
113 km

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

Figuur 10: cijfers kernenatlas Provincie Vlaams-Brabant

## **Structuurschets**

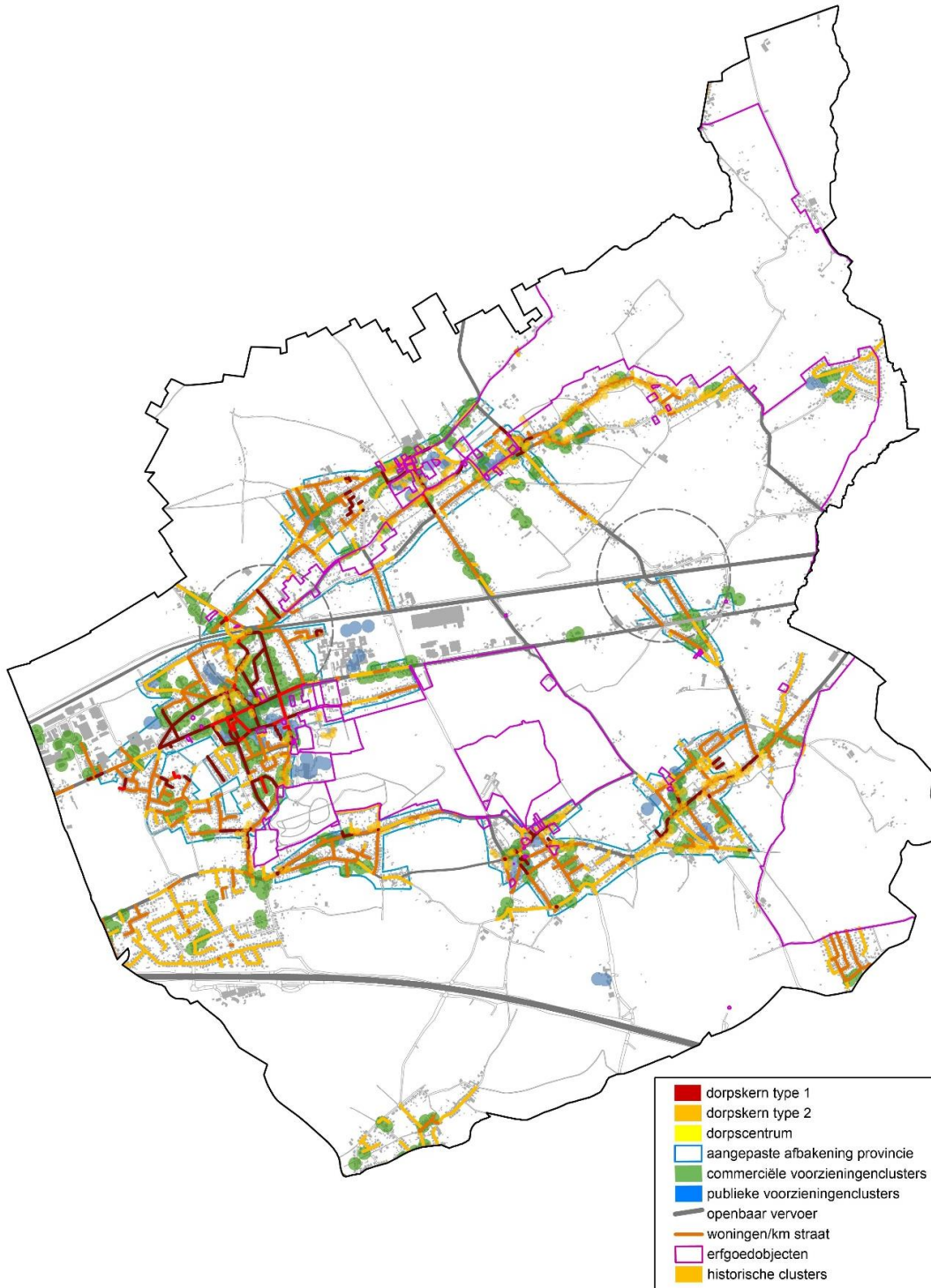
De structuur van het landschap bepaalt in sterke mate de identiteit van Kortenberg als landelijke gemeente. Het is een structurerend element dat een belangrijke sturende invloed heeft gehad op de groei van de gemeente en is tot op vandaag nog sterk voelbaar. Het licht glooiende landschap van Laag-België in het noorden, het sterk glooiende landschap van Midden-België in het zuiden en de centrale beboste heuvels zijn getuigen van de ligging van de gemeente op de grens tussen Laag- en Midden België. Er is een verscheidenheid aan landschapsstructuren: de beekvalleien en heuvels, de beboste gebieden en open velden. Daarnaast is er een continuïteit merkbaar in een aantal sterke groene gehelen: het Silsombos met de beekvallei van de Weesbeek ter hoogte van Kwerps, het Hogenbos, het Plantsoenbos gekoppeld aan de berg en de valleien van de Molenbeek en de Zoo. Het water speelt een belangrijke rol in het structureren van deze groene ruimten. Vanuit de functie van vallei waar het water wordt opgevangen en vanuit hun ecologische waarde moeten deze structuren maximaal behouden en versterkt worden. Daartussen is er een grote open ruimte die voor een groot deel als landbouwgebied in gebruik is. Deze zone vormt samen met de valleien de blauw-groene structuur en maakt een grens aan de woonkern. De versterking van deze basisstructuur, opgenomen in de structuurschets hieronder, biedt enerzijds ruimte aan water, maar zorgt er anderzijds voor dat deze structuren hun verbindende rol op ecologisch en landschappelijk vlak (beleving en recreatie) terug kunnen opnemen. Deze structuurschets gebruiken we hieronder verder voor de differentiatie binnen de kern van Kortenberg.



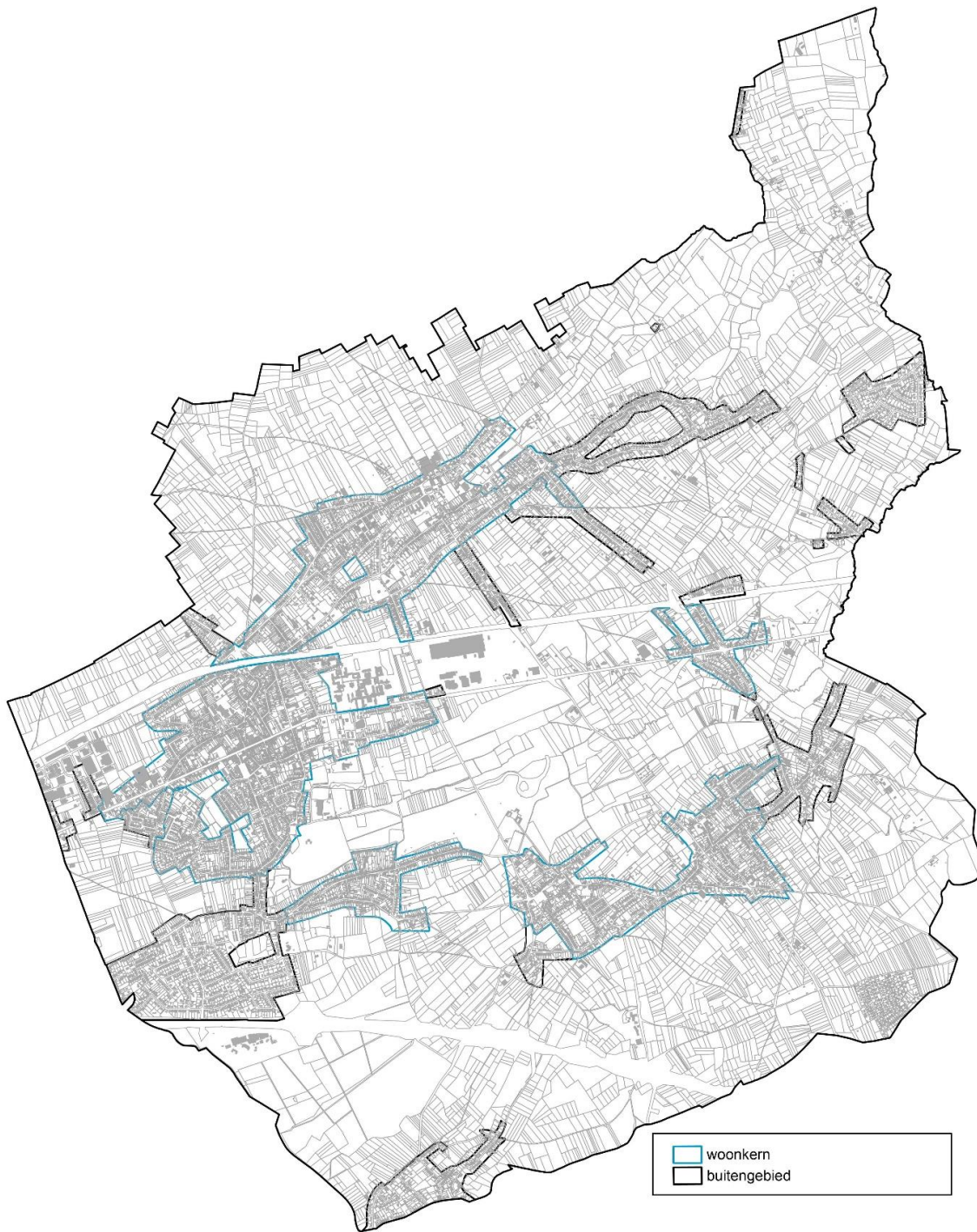
**Figuur 11: structuurschets**

### Afbakening woonkern

Via de bovenstaande GIS-analyse, de structuurschets, de kernenatlas, het onderzoek en de afbakening uit de omgevingsanalyse is het woongebied uit het gewestplan opgedeeld tussen 'woonkern' en 'buitengebied'. Waar het meeste parameters samenkomen is de woonkern voorzien. De kernversterking dient binnen de woonkern plaats te vinden. In het buitengebied dient het landschappelijke groene karakter bewaard te blijven.



**Figuur 12: overzicht afbakening woonkern en parameters uit analyse**



**Figuur 13: afbakening woonkernen**



### 3.2. Differentiatie binnen en tussen de woonkernen

---

De bovenstaande GIS-analyse, de kernenatlas, de structuurschets, het onderzoek en de afbakening uit de omgevingsanalyse is verder gebruikt om tot een differentiatie te komen tussen de verschillende woonkernen. Daarbij werd rekening gehouden met de taakstelling en draagkracht van de verschillende kernen. Zoals in de doelstellingen die hierboven zijn uiteengezet kan door te werken rond de graad van verdichting binnen deze zones 'verdicht worden' waar het wenselijk is en 'ontraden' of 'uitdoven' waar nodig is. De zogenaamde 'hoogdynamische' kernen (Kortenbergh, Erps-Kwerps en Schoonaarde) hebben een grotere draagkracht en taakstelling op het vlak van kernversterking dan de 'landelijke' kernen (Everbergh en Meerbeek). Dit komt tot uiting in het onderscheid tussen de zonering 'dorpskern' en 'dorpscentrum'. De hoogdynamische kernen krijgen een zonering met dorpskern en de landelijke met dorpscentrum. Binnen de hoogdynamische woonkernen wordt daarnaast ook nog een verschil gemaakt tussen Kortenbergh enerzijds en Erps-Kwerps en Schoonaarde anderzijds.

De woonkern van Kortenbergh heeft een grotere draagkracht dan de andere hoogdynamische kernen. Het is ook het culturele en administratieve centrum van de gemeente. Dit verschil komt overeen met de analyse uit de kernatlas waar er 460 bijkomende huishoudens voorzien zijn voor Kortenbergh terwijl dit er voor Erps-Kwerps 222 zijn. Daarom wordt er een verschil gemaakt tussen dorpskern type 1 en type 2. De dorpskern type 1 is de zone waar de meeste draagkracht en taakstelling voorzien wordt. Deze wordt voorzien in de kern van Kortenbergh. Naar het buitengebied daalt de draagkracht en taakstelling. Daarom wordt in Kortenbergh een type 2 voorzien achter type 1. Dit type 2 wordt ook voorzien voor de kernen van Erps, Kwerps en de noordelijke stationsomgeving. Nog verder richting buitengebied zorgt de zone 'dorpscentrum' in de woonkern van Kortenbergh, Schoonaarde, Erps en Kwerps voor een overgang naar het buitengebied en een waarborg van het eerder residentiële karakter. Deze zonering wordt ook toegepast in de landelijke kernen Meerbeek en Everbergh.

Door dit kader met de bijhorende 'bouwregels' op te stellen wordt er per zone gedifferentieerd in bouwhoogte, vooropgestelde bouwdichtheden, mobiliteitsantwoorden enz...

Samengevat:

- Woonkern Kortenbergh: dorpskern type 1, dorpskern type 2, dorpscentrum
- Woonkern Erps, Kwerps en Schoonaarde: dorpskern type 2, dorpscentrum
- Woonkern Meerbeek en Everbergh: dorpscentrum
- Buitengebied: woonlandschap



Dorpscentrum van Meerbeek



Dorpscentrum van Everberg



Dorpskern type 2 van Schoonaarde



Dorpskern type 2 van Kwerps



Dorpskern type 2 van Erps



Dorpscentrum van Erps-Kwerps



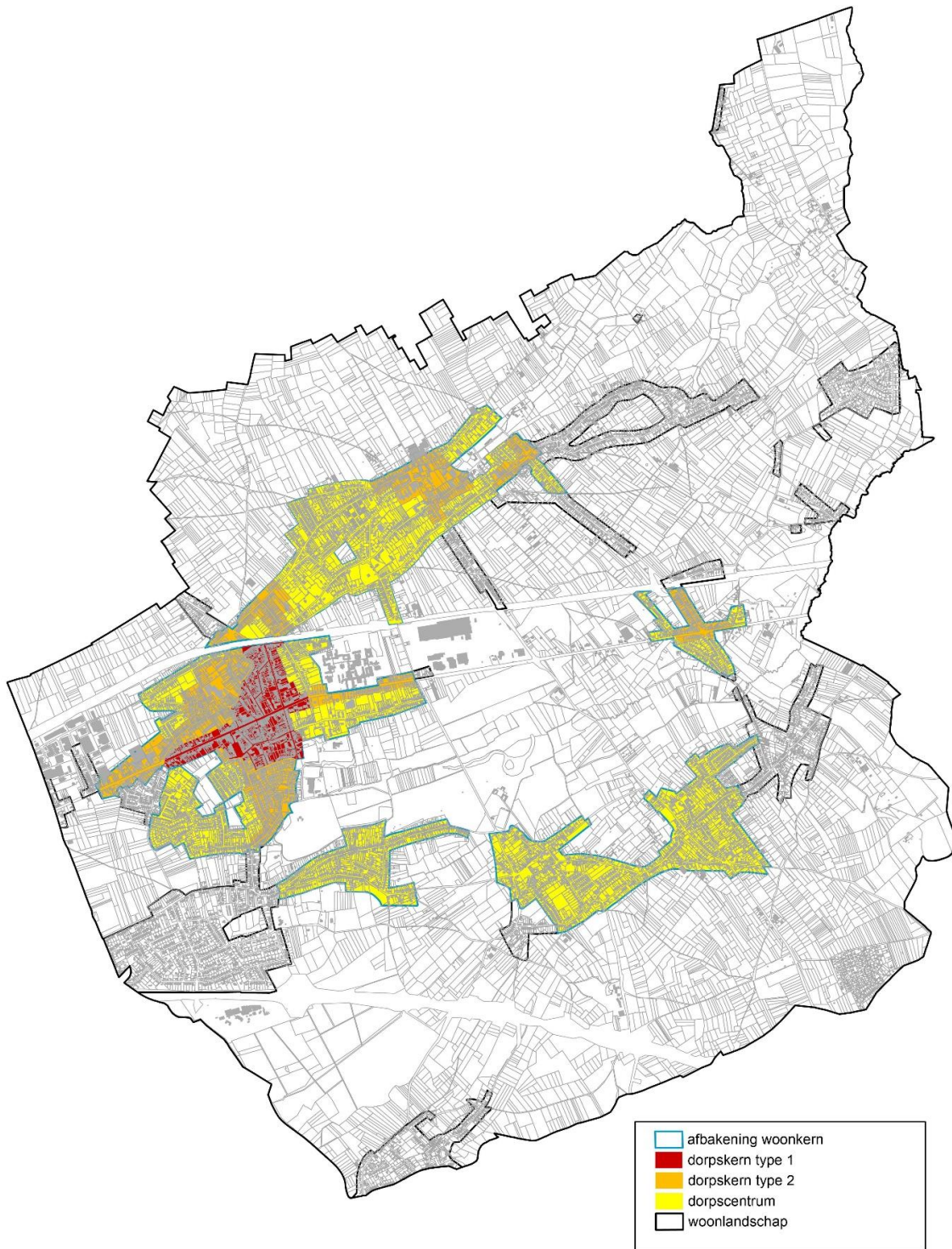
Dorpskern type 1 van Kortenberg



Dorpskern type 2 van Kortenberg



Woonlandschap (Waterstraat)



**Figuur 14: afbakening woonzonering**

### 3.3. De woonkern van Kortenberg

---

Hieronder wordt ingezoomd op de woonkern van Kortenberg. De gemeente merkte in het verleden op dat er verschillende ontwerpen voor projecten in het dorpschart opgemaakt worden die beeldbepalend zijn voor de gemeente maar waar onvoldoende handvaten voorhanden zijn om deze op een goede manier te beoordelen. De gemeente ondervond dat de projecten te weinig rekening houden met de noden, de eigenheid en authenticiteit van het dorp. Het inbrengen van projecten met compacte woningen in het dorpse weefsel moet op een kwalitatieve manier gebeuren met respect voor de dorpse schaal en het landelijke karakter. Er zijn in het centrum nog een aantal binnengebieden en straten waar reeds druk tot ontwikkeling zit en waar ook ruimte is voor verdichting. In juni 2021 werd daarom een workshop gehouden, binnen het kader van de Kwaliteitskamers van de intercommunale samenwerking "ad hoK", met als doel uitspraken te doen over welke elementen in rekening gebracht moeten worden voor de zuidelijke zone van het dorpschart van Kortenberg. Uit deze workshop kwam de nood aan een differentiatie van het type 1 gebied van Kortenberg naar voren. De principes van de inrichting van de verschillende zones die hieronder worden weergegeven zijn deels gebaseerd op deze workshop.

#### 3.3.1. Het dorpschart: van dorpsstraat tot steenweg

---

De regels die de gemeente nu hanteert vanuit het kader van de 'verordening' uit 2018 behandelen de bebouwing aan de Leuvensesteenweg, de bebouwing aan de zone rond de Brouwerijstraat in het zuiden en de bebouwing rond de Stationstraat in het noorden op een gelijke manier. Er is echter een verschil tussen de zone rond de steenweg, "de doortocht", en wat we de "dorpsstraten" zouden kunnen noemen. De dorpsstraten bestaan uit de straten van de steenweg tot aan de Beekstraat in het zuiden en van de Stationstraat tot de Edegemstraat in het noorden:

- De steenweg is een brede en impactvolle infrastructuur met een hoge barrièrewerking. Het profiel van de steenweg wordt volledig bepaald door de verkeersfunctie: doorstroming van grotendeels bovenlokaal verkeer en parkeren voor de aanwezige handelsfuncties. Dorpsstraten hebben eerder een verbindende werking waarbij op wandelafstand verschillende functies bereikbaar zijn.
- De dorpsstraten van het dorpschart zijn hoofdzakelijk residentieel van karakter maar we vinden hier ook een mix van publieke en commerciële functies. Rondom de kerk liggen een aantal belangrijke kernfuncties zoals een school, een ontmoetingscentrum, een dienstencentrum, .... Daarnaast is er in de Brouwerijstraat en omgeving een frituur, kapsalon, bakker, ... De steenweg is eerder gekenmerkt door horeca en handel die ook op bovenlokaal vlak functioneert. De dorpsstraten vormen daarom eerder het 'culturele' hart van het dorp. Ook de Stationstraat heeft een aantal commerciële en publieke functies, weliswaar op een kleinere schaal.
- De dorpsstraten vormen een vrij homogeen geheel op het vlak van dorps karakter en bebouwing. De steenweg staat als barrière wat los van dit dorps karakter.
- De schaal en de korrel van de bebouwing kent een gradiënt naar het zuiden toe. Aan de steenweg is de schaal heterogeen met zones met 2 of 3 bouwlagen en uitschieters tot 5 bouwlagen (aan het Bareelplein). Er zijn appartementen met handel en eengezinswoningen door elkaar. In de dorpsstraten maken voornamelijk eengezinswoningen in gesloten bebouwing met 2 bouwlagen en een hellend dak de dienst uit (met een iets hogere zone naar het Dr. V. De Walsplein). Achter het dorpschart, met uitzondering van een aantal ontwikkelingen zoals de Oudstrijderslaan en de hoofdweg Kiewitstraat-Vogelenzangstraat-Achterenbergstraat, liggen voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing. Daarachter ligt de open groene ruimte op de heuvelflank van de Eikenberg en de restanten

van de Molenbeek. Op het vlak van typologie valt op dat er in de dorpsstraten en de doortocht meer gesloten bebouwing en meergezinswoningen zijn dan in de omgeving. Dit komt overeen met de afbakening van het dorpskern. We zien echter een overgang vanuit de doortocht naar het zuiden. Naar het noorden blijft dit echter eerder gelijk tot aan de spoorweg.

- De steenweg is een brede en verharde infrastructuur. Enkele grote bomen geven groen aan het straatbeeld en passen bij de schaal van de infrastructuur. Deze bestaande monumentale bomen (op privéterreinen) markeren als het ware de toegang tot de dorpskern van Kortenberg. Door die 'poortfunctie' verlenen ze identiteit aan Kortenberg. Deze bomen zijn daarom van een hoger belang dan het louter particuliere. Ook zijn er een aantal villa's met torens die een belangrijk deel van de historische beeldkwaliteit van Kortenberg langs de doortocht uitmaken.
- In de dorpsstraten is er overal een link met het groene landelijke karakter van het dorp voelbaar. Er is vanuit de straten die loodrecht op de Leuvensesteenweg staan een zicht op de groene heuvelrug van de Eikelenberg. De vallei van de Molenbeek loopt in een aantal stapstenen nog door het dorp tot aan het Dr. V. De Walsplein, zichtbaar vanuit de Bosstraat. Daarnaast zijn verschillende boomkruinen van grote bomen zichtbaar die staan in de binnengebieden van de bouwblokken tussen de Brouwerijstraat, Kerkstraat en Lodewijk Maesstraat; tussen de Brouwerijstraat, Kerkstraat en de Leuvensesteenweg en tussen de Brouwerijstraat, Beekstraat en Kloosterstraat.



**Figuur 15: bouwhoogte**



**Figuur 16: bouwtypologie**



Vanuit bovenstaande verschillen volgt dan ook de nood om de dorpsstraten een andere zonering toe te kennen. Vanuit de steenweg kan voor de doortocht een zone van ruwweg 50 m genomen worden met een zone waar er in overeenstemming met de brede grootschalige infrastructuur een grotere korrel van bebouwing kan aanvaard worden. In de dorpsstraten wordt dan een overgang gemaakt naar de open bebouwing in het zuiden. De grens ligt daarbij aan de Beekstraat – Sint-Amandsstraat – Dr. V. De Walsplein. Daar is een lagere densiteit en een maximum van 3 bouwlagen aangewezen om aan te sluiten op het dorpse karakter. Hierbij is het vooral belangrijk dat de bouwlagen zich inpassen in de directe en naburige omgeving. Aan de noordzijde van de Beekstraat komt een overgangszone. Deze zone is kleinschaliger dan de echte dorpsstraten rond de Brouwerijstraat en maakt een overgang naar de landelijke bebouwing in het zuiden. Deze zone noemen we de 'aanloopstraten'.

Om te vermijden dat de steenweg verder groeit als een vreemd lichaam los van de dorpsstraten dient nagedacht te worden over de verknoping van de twee karakters met elkaar. Inzetten op het behoud van authentieke en beeldbepalende elementen zichtbaar vanop de steenweg is daarbij belangrijk: karaktervolle authentieke hoekpanden (bv. de villa "Les Hirondelles" op de hoek aan de Marie Christinastraat) en parkvilla's, doorzichten naar dorpse straten (bv Kapellestraat), aanwezige bomen (bv. Lodewijk Maesstraat). Het ruimtelijk aansluiten van ontwikkelingen op deze elementen is meteen ook een aanleiding voor de nodige afwisseling in de verdichting langs de steenweg.

Het bestaande groen en zeker de schaarse volwassen bomen die in de binnengebieden en in de straten aanwezig zijn moet dan ook beschermd worden. De dorpskern van Kortenberg is erg verhard geraakt, in contrast met het groene karakter buiten de dorpskern. Een blik op de historische kaarten leert dat het groene karakter een wezenlijk onderdeel is van het landelijke karakter van het dorp, dat niet mag vergeten worden. Meer nog, door het te verwaarlozen worden andere problemen zoals verdroging, verhitting en waterbuffering erger. Door dit in kaart te brengen kan bij toekomstige projecten een aftoetsing en afweging gebeuren van een project.



**Figuur 17: verschillende zones: doortocht, dorpsstraten, overgangszone**



**Beeld doortocht (Leuvensesteenweg)**



**Beeld dorpsstraten (Brouwerijstraat)**



**Beeld dorpsstraten (Stationstraat)**



**Beeld aanloopstraten (Kiewitstraat)**



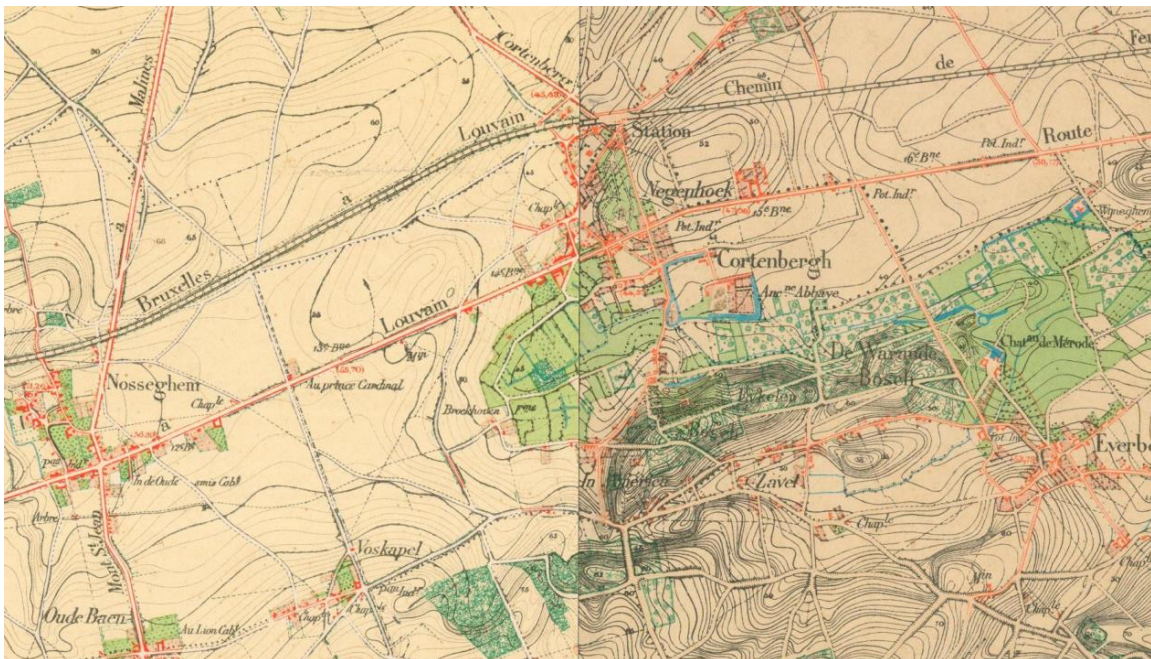
**Beeld de overgang tussen links dorpskern type 2 en rechts dorpskern type 1 (Beekstraat)**



**Figuur 18: principeschets hoofdstructuur dorpshart (dorpskern type 1)**

### 3.3.2. Een leesbaar dorpshart aan de vallei

Er is geen eenduidig centrum in Kortenberg. Dit kwam ook naar voren in de wandelingen met de bewoners tijdens het proces van de Omgevingsanalyse. De inwoners wezen verschillende plekken aan als centrum van het dorp. Dit komt voort uit de geschiedenis van het dorp. De oorsprong ligt in de abdij, die eerst op de Eikelenberg lag. In de 13<sup>de</sup> eeuw werd deze verplaatst naar beneden in het Minneveld, in de vallei van de Molenbeek. In de 18<sup>de</sup> eeuw werd de Leuvensesteenweg getrokken en ontstond aan de steenweg een beperkte ontwikkeling die een uitloper had richting Erps-Kwerps. Lange tijd bleef de vallei van de Molenbeek open en had deze een uitloper bestaande uit bos en weide tot aan de steenweg en dit tot in het begin van de twintigste eeuw. Met de komst van de kerk aan de Brouwerijstraat werd de ruimte tussen de abdij en de steenweg opgevuld met wat we de dorpsstraten hebben genoemd. De vallei van de Molenbeek werd hierna naar het zuid-oosten opgevuld met villawijken. Er bleven enkele plekken open die in het gewestplan als parkgebied werden gevrijwaard. De historiek van de dorpsstraten kan men ook terugvinden in hun namen: de Abdijstraat als oorsprong van het dorp, de Kerkstraat als verbinding van de evolutie van het dorp rond de kerk naar de Leuvensesteenweg, de Beekstraat en Bosstraat als landschappelijk grens aan het dorpshart.



**Figuur 19: de topografische kaart van het NGI uit 1873**



**Beeld van de grens tussen het dorpshart en de vallei van de Molenbeek (voetweg 27)**

### 3.3.3. Een gedifferentieerde ontwikkeling rond het dorpsplateau in een groen kader

De historiek toont de achtergrond en het ontstaan van de verschillende zones die we hierboven onderscheiden en geeft een basis om ze een verschillende ontwikkeling te geven. Door in de zone met de dorpsstraten de verbinding te maken tussen het administratieve gedeelte aan het Dr. V. De Walsplein en de Brouwerijstraat met de andere publieke en commerciële functies wordt de hoofdstructuur van het dorpshart zichtbaar. Die verbinding dient te gebeuren in de aanleg van de openbare ruimte waarbij een verschil wordt gemaakt met de andere dorpsstraten. Aan de overzijde van de steenweg wordt de verbinding gemaakt met het station. Deze verbindende openbare ruimte noemen we het 'dorpsplateau'. Daarnaast dient de homogeniteit van deze zone bewaard te worden door hier te werken met een kleinschalige korrel en verticale geleding van de gevel. De omgevingsanalyse kleurt deze zone ook als één samenhangende figuur in en geeft een eerste aanzet tot de beeldkwaliteit voor deze straten.

De zone van de dorpsstraten in het zuiden wordt gevormd door de bebouwing die ontstaan is rond de kerk richting de steenweg en die aan de zuidzijde begrensd wordt door de vallei van de Molenbeek. Deze grens is ook goed merkbaar in de kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden. Het dorp ligt in een zeer nat gebied. In het noorden lopen de dorpsstraten van de Stationstraat tot de Edegemstraat en de spoorweg. De overgangszone van de Beekstraat resulteert in de 'aanloopstraten' Kiewitstraat, Kloosterstraat en Sint-Amandstraat. De dorpsstraten vormen een zone waar het gemengd gebruik met een publieke of commerciële functie vergroot en versterkt dient te worden.

Om meer groen en ruimte voor infiltratie te voorzien dient men de openbare ruimte zoveel mogelijk te ontharden en te vergroenen. Zeker het Dr. V. De Walsplein kan op dit vlak worden aangepakt. Ook het inzetten op slimmere mobiliteit volgens het STOP-principe kan ruimte creëren voor een groenere en meer dorpse inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het aan te bevelen om inwoners te sensibiliseren voor de voordelen van minimaal verharderen, bomen planten en ecologisch tuinieren, zeker in het overstromingsgevoelig gebied, dit bv. in samenwerking met organisaties als Natuurpunt, Velt enz...

Strategische en markante constructies, gebouwen en bomen brengen zowel in het dorp als aan de steenweg mee structuur en leesbaarheid aan. Deze dienen in kaart te worden gebracht en zoveel mogelijk beschermd en met respect behandeld te worden. De schaarse monumentale

bomen (sommige zijn erfgoedbomen) zijn zeer belangrijk voor de beeldkwaliteit van het dorp Kortenberg. Naast het beeldbepalende karakter is het altijd interessanter vanuit duurzaamheid en ecologie om bestaande bomen te bewaren dan nieuwe te planten. Het duurt minstens 100 jaar vooraleer je weer bomen van die grootte hebt en nog langer vooraleer je opnieuw eenzelfde biologische waarde krijgt, en de klimaatverandering maakt deze voorspelling nog onzekerder. Aan de steenweg staan er bij enkele, voor Kortenberg typische historische 'villa's in het groen' monumentale bomen (o.a. Rode of Bruine beuken) aan beide einden van het dorps hart, die als aankondiging werken tijdens de doortocht. (Overigens zijn beuken in het bijzonder zeer gevoelig voor de gevolgen van klimaatverandering. Het algemeen belang van deze bomen zou het verantwoorden om als gemeente alle nodige bijstand te verlenen aan particuliere eigenaren om de overleving van de bomen te verzekeren. Hierbij kan gedacht worden aan het laten opmaken van een gezondheidsanalyse en boombeheerplan voor de meest waardevolle en kwetsbare exemplaren, bv. ge(co)financierd via erfgoedsubsidie en een boomadoptie-actie. Een gelijkaardige proactieve houding van de gemeente is ook aangewezen voor het behoud van het bouwkundige erfgoed.) Ter aanvulling hierop kunnen groene verblijfsruimten en rustpunten het drukke straatbeeld ademruimte en meer kwaliteit geven. Als men daar grote bouwvolumes voorziet dienen deze gecompenseerd te worden door grote bomen in een open publieke of collectieve ruimte. Het is in ieders voordeel dat de Leuvensesteenweg niet verder verdicht en verhoogt tot een sterke barrière. De beste aanknopingspunten voor een slimmere, gediversifieerde ontwikkeling zijn juist die bijzondere plekken of 'evenementen' langs de route, die vaak een erfgoedkarakter hebben en dus ankerpunten voor tijdsdiepte zijn.

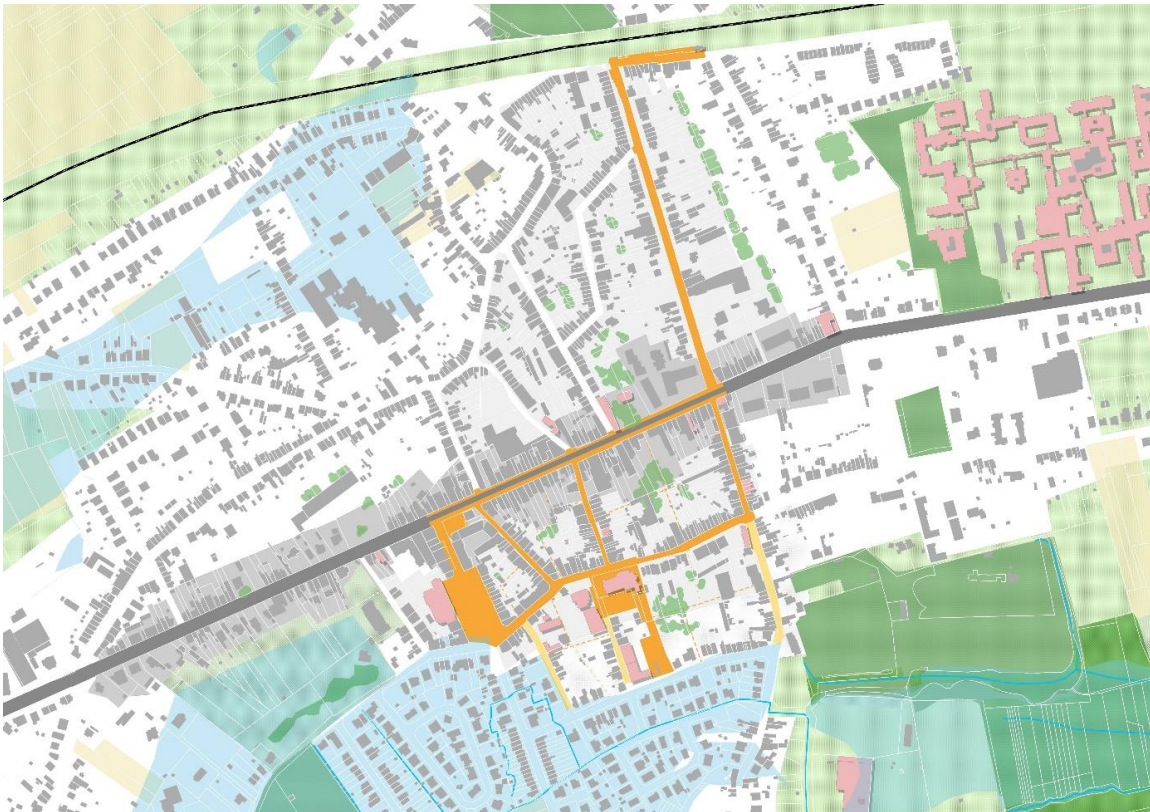


**Beeld groen kader (Camiel Schuermanslaan)**





**Beeld markant gebouw met beeldbepalende bomen (Leuvensesteenweg 397)**



**Figuur 20: het dorpshart rond het dorpsplateau**

### 3.3.4. Binnengebieden

---

Vanuit de Omgevingsanalyse worden een aantal belangrijke strategieën aangereikt om de kwaliteit van binnengebieden te bewaken. Deze principes dienen nog verder aangevuld te worden:

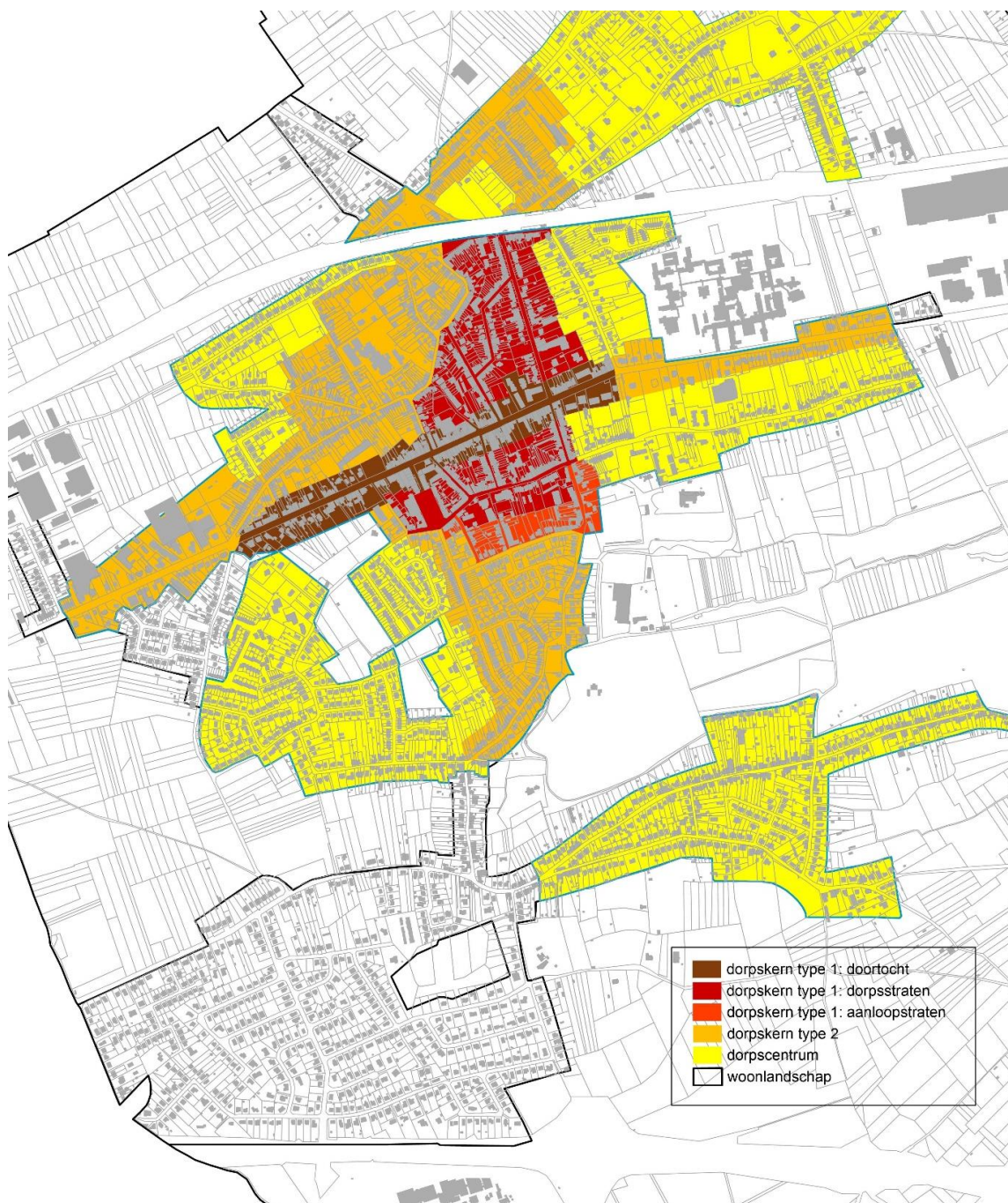
- De schaal van nieuwe ontwikkelingen in een binnengebied dient de draagkracht van het perceel niet te overschrijden.
- Er moet voldoende afstand gehouden worden tot de omliggende tuinen.
- Een doorsteek door het perceel vormt interessante verknoppingen tussen de dorpschaal en de steenweg of tussen de dorpsstraat en aanloopstraten. Er dient bij de aansnijding van een binnengebied een volwaardige doorsteek afgedwongen te worden.
- Er dient meer diversiteit te zijn in de gevels en een dorpsvriendelijk karakter in de uitwerking ervan.
- Een project vertrekt vanuit het bestaande groen en het bestaande waardevol bouwkundig erfgoed. De bestaande bomen, die nu als een groene horizon werken, moeten maximaal bewaard blijven. De bestaande waardevolle bomen en het bestaande waardevol bouwkundig erfgoed bewaren en de gebouwen hiertussen plaatsen, dient het uitgangspunt te zijn van een nieuwe ontwikkeling.
- Binnengebieden zoals deze hebben een sterk strategisch karakter. Ze maken de overgang tussen de as van de steenweg en de dorpsstraten. Omwille van dit strategische karakter dienen de kwaliteitsvoorwaarden hoog te zijn.



**Beeld binnengebied (Brouwerijstraat)**

### 3.3.5. Zoneringskaart

Vanuit bovenstaande principes komen we tot onderstaande zoneringskaart waarbij het dorpshart 'type 1' is gedifferentieerd in doortocht, dorpsstraten en aanloopstraten.



**Figuur 21: zoneringskaart Kortenberg dorp**

### **3.4. Projecten buiten het toepassingsgebied van de zonering**

---

Binnen de gemeente staan enkele projecten in de steigers of op stapel, waaraan reeds een planningsproces voorafging. Belangrijk is aan te geven dat deze projecten tot ontwikkeling kunnen komen los van de bepalingen binnen de zoneringsskaart, in zoverre het gaat over projecten die door de overheid worden gebouwd. Bijgevolg gelden de beperkingen op de toegelaten woonverdichting niet voor bv. projecten van sociale woningbouw, projecten waarover een overeenkomsten met de overheid is gesloten over specifieke doelgroepen en/of prijzen en die kaderen in het woonbeleid, projecten met integratie van een substantieel aandeel gemeenschapsvoorzieningen met overeenkomst met de overheid, gesubsidieerde projecten voor ouderenwoningen en zo verder. Hier zal de gemeente uiteraard steeds de goede ruimtelijke ordening toepassen in haar afwegingen omtrent de toelaatbare woonverdichting. Momenteel zijn er in de gemeente 2 zulke projecten lopende: het woonproject Kortenberg-West en het woonproject 'Ter Gessel' in Meerbeek. Deze zijn daarom uit de afbakening gehouden. Ook de nog niet ontwikkelde Woonuitbreidingsgebieden zijn niet opgenomen in de afbakening omdat deze niet voorzien zijn voor private ontwikkeling.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Gemeentelijk Structuurplan Kortenberg, p 32-35

#### 4. AANZET VOORSCHRIFTEN RUP EN VERORDENING

---

Vanuit bovenstaande analyses en principes werd een zoneringsvoorstel opgemaakt dat de mogelijkheden regelt omtrent toegelaten vormen van woonverdichting. Bij de eerste vraag over de mogelijkheden voor projecten op een bepaalde site, is de zoneringskaart de eerste basis. Vanuit de zoneringskaart is duidelijk in welk type zone de projectsite is gelegen: wel of niet ontwikkeling met verdichting, de voorwaarden van de verdichting,... De ligging binnen één van de zones bepaalt welke basis-voorschriften er gelden, en of hiervan afwijkingen mogelijk zullen zijn.

In de woonzoning wordt een eerste onderscheid gemaakt tussen de woonkern en het buitengebied. De woonkern is het gebied van de dorpskern waar de bijkomende woningen samen met voorzieningen moeten komen. Het buitengebied is het gebied waar de open ruimte moet beschermd worden en waar dus zo weinig mogelijk bebouwing bijkomt. Het algemene principe hierbij is dat hoe verder je van het centrum van het dorp in de richting van het buitengebied gaat, hoe minder men kan verdichten. In de tabel hieronder vindt men deze richting terug van links naar rechts. De toegelaten dichtheid (dit is het aantal woningen per oppervlakte) daalt ook in die richting. Hoe meer naar rechts in de tabel, hoe meer rode vakken er zijn omdat er minder is toegelaten.

Naast het onderscheid tussen woonkern en buitengebied is er ook een verschil tussen de kernen. Meerbeek en Everberg zijn landelijker (minder voorzieningen, minder (of minder kwaliteitsvol) openbaar vervoer, lagere dichtheid ...) dan de andere kernen. Erps, Kwerps en Schoonaarde zijn dan weer landelijker dan Kortenberg. Daarom kan er voor de woonkern van Erps, Kwerps en Schoonaarde minder verdichting worden toegestaan en zijn de regels er bijvoorbeeld voor het aantal toegelaten bouwlagen of de bouwdichtheid strenger dan in de woonkernen van Kortenberg.

De afgebakende zones, geordend volgens de hiërarchie in verdichting op basis van de draagkracht van de omgeving, de voorzieningen en de bereikbaarheid, zijn:

- **Dorpskern type 1** (dorpshart Kortenberg):
  - o **Algemeen:** Hier kan een verdichting aan de straatzijde en het binnengebied. Het is aangewezen om meergezinswoningen of projecten met meerdere ééngezinswoningen te voorzien in deze dorpskern.
  - o **Doortocht:** De passage van de steenweg door het dorpshart kan verdichting opnemen met aandacht voor voorzieningen, hoogstammige bomen en openingen in de dichte bouwrij.
  - o **Dorpsstraten:** Het centrum dat grotendeels rond de kerk ligt, kan meer verdichting binnen de woonkern opnemen gezien de bestaande dichtheid en voorzieningen. De zone Dorpsstraten is bedoeld voor een sterke verdichting in een mix met voorzieningen. Er dienen bij verdichtingsprojecten ook hoogstammige bomen te worden voorzien en/of bewaard.
  - o **Aanloopstraten:** Dit is een overgangszone waar enkel onder een standaard gabarit van 2 bouwlagen met hellend dak kan verdicht worden.
- **Dorpskern type 2** (dorpshart van Erps, Kwerps en Schoonaarde, noordelijke stationsomgeving en buitenzijde woonkern rond dorpshart Kortenberg): Meergezinswoningen onder een lagere dichtheid en standaard gabarit kunnen hier zowel aan de straatzijde als in het binnengebied.
- **Dorpscentrum** (de volledige woonkern van Meerbeek en Everberg, overgangszone van andere kernen): Volgens het principe van hoe verder van het centrum hoe kleiner de

aanvaardbare verdichting is, zijn meergezinswoningen hier niet toegelaten. Hier kan enkel een verdichting onder de vorm van meerdere ééngezinswoningen aan de straatzijde.

- **Woonlandschap:** Om het buitengebied te vrijwaren van verdichting zijn er geen meergezinswoningen of verkavelingen toegelaten. Het woonlandschap bestaat voornamelijk uit verkavelingen en woonlinten met open bebouwing.

Er worden voorschriften voorzien omtrent:

- Dichtheid
- Inplanting
- Bouwhoogte
- Bouwdiepte
- Comforteisen
- Buitenruimte
- Dakvorm
- Gevelbreedte
- ...

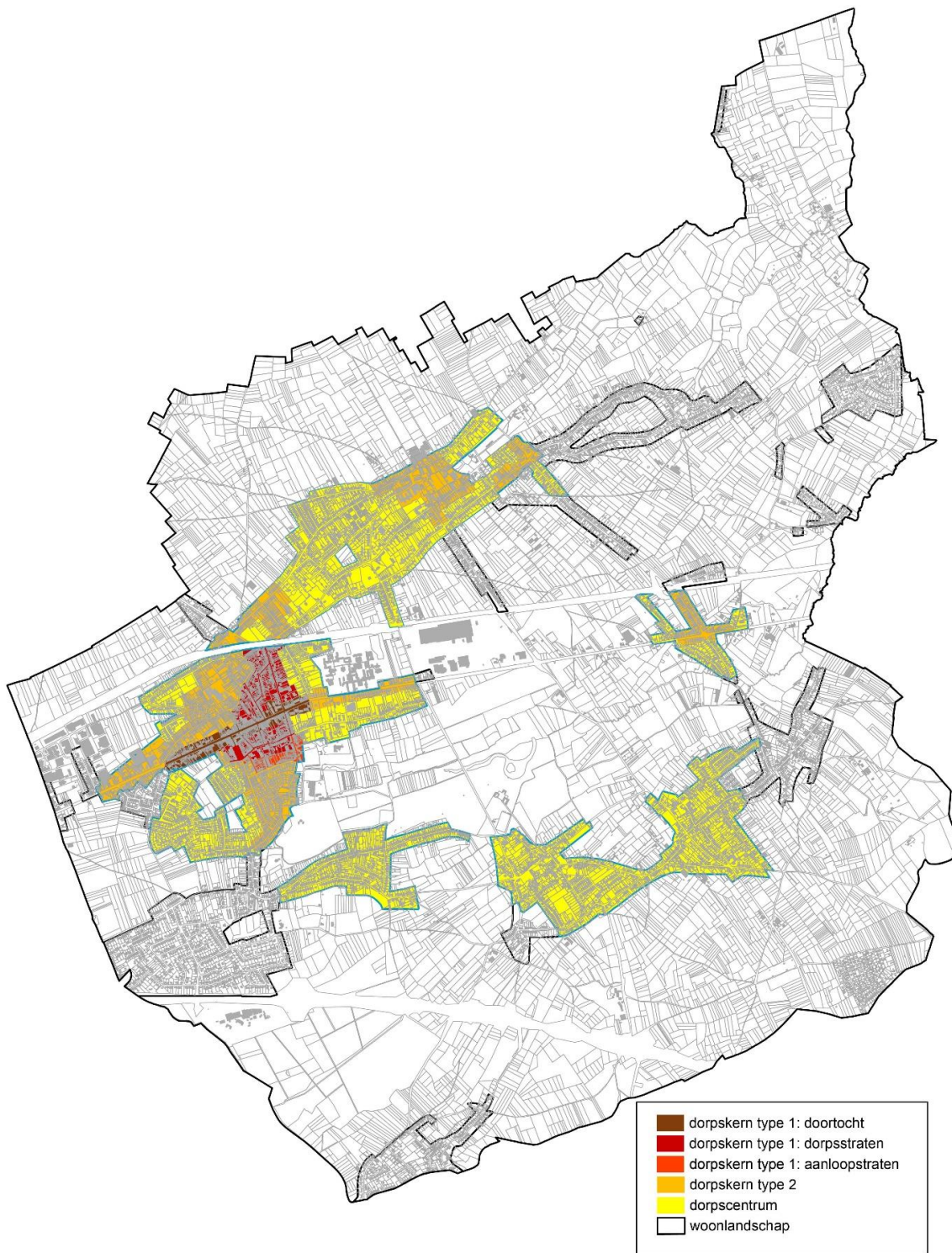
Deze worden gedifferentieerd in typologie en volgens de plek waar de verdichting plaatsvindt (binnegebied of aan de straat).

De contouren en voorschriften zijn nog niet definitief en worden verder geëvalueerd vanuit inspraak en adviezen.

Deze voorschriften worden flankerend aangevuld met kwaliteitsbewaking op projectniveau. Dit kan binnen Ad hoK, het Huis voor OmgevingsKwaliteit, (samenwerking Haviland, Igemo, Interleuven) dat als missie heeft de omgevingskwaliteit te verhogen. Het wil bijdragen tot de uitvoering van de ruimtelijke visie van lokale besturen door hen actief te ondersteunen. Voor sommige grote projecten kan het interessant zijn om een kwaliteitskamer op te richten waarbij een aantal experts mee kunnen nadenken over de kwaliteit van het project. De gemeente zal hiervoor een reglement opstellen.<sup>9</sup> Binnen deze ondersteuning werden al twee kamers georganiseerd in 2021.

---

<sup>9</sup> <https://www.igemo.be/adhok/>



**Figuur 22: zoneringskaart**

Kortenber, Erps-Kwerps, Schoonaarde, 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	Bestaande dichtheid: 10 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 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 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	Niet toegestaan			
		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 <sup>de</sup> 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; -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 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 rolstoelvriendelijk 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;								
		-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;								
	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 van 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 van 10 units: -collectieve functie voorzien (betaalbaar wonen, gemeenschapsfunctie, publieke groenplek, buurtparkeren, ...) -commerciële functie -aanplant hoogstammige bomen	- landelijke residentiële karakter staat voorop -meerwaarde voor woonkern van 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 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 perceelsgrenzen;						1 woning per perceel (geen verkaveling) in OB (tenzij wachtgevel); regels zoals woonkern		
		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 buren); -aansluiten op burelen -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 7 m (tenzij restperceel);	-gevelbreedte bij halfopen en gesloten bebouwing is 6 m (tenzij restperceel);								
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 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;					-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.	Niet toegestaan			
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 doorwaarderbaarheid 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 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, 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, ....;									
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 - ééngesinswoningen: auto: 1/woning; fiets: 1/hoofdkussen - auto andere functies: handel en kantoren: 1,5/woning per begonnen schijf van 50m²; horeca: 3/woningen/schijf 50m²; bedrijvigheid: 1/woning/schijf 50m²		- meergezinswoningen: auto: 1,5/woning; fiets: 1/hoofdkussen - 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 parkeerliften							



