



## **Beleidsnota dorpskernen**

*Beleidsmatig gewenste ontwikkeling*

*Dienst Ruimte*

# Inhoud

1. Visie .....	3
1.1. Kwalitatieve en duurzame dorpskernen .....	3
1.2. Een groene gemeente .....	3
2. Beleidsmatig gewenste ontwikkeling .....	4
2.1. Toepassingsgebied .....	4
2.2. Woningtypetoets voor meergezinswoningen en groepswoningbouwprojecten .....	4
2.3. Aspecten ‘goede ruimtelijke ordening’ voor meergezinswoningen en groepswoningbouwprojecten .....	4
2.3.1. Efficiënt ruimtegebruik.....	4
2.3.2. Dakverdiepingen.....	5
2.3.3. Materiaalkeuze .....	5
2.3.4. Horizontale en verticale gebouwgeleding.....	6
2.3.5. Bijgebouwen.....	6
2.3.6. Huisvuil en bergruimte .....	6
2.3.7. Private buitenruimte .....	6
2.3.8. Omgevingsaanleg .....	6
2.3.9. Specifieke omgevingsaspecten.....	7
2.3.10. Doelgroepenmix .....	7
2.3.11. Mobiliteit en parkeren .....	7
2.3.12. Duurzaamheid .....	8
2.4. Financiële last voor het onthardingsfonds .....	9
2.5. Overgangs- en afwijkingsmogelijkheden.....	9
3. Bijlagen .....	10

# 1. Visie

## 1.1. Kwalitatieve en duurzame dorpskernen

Het bestuur wenst in te zetten op een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van de dorpskernen. De aandacht gaat daarbij uit naar kernversterking met behoud van het dorpse karakter van de gemeente waarbij moet gezocht worden naar een evenwicht tussen een – en meergezinswoningen.

Mobiliteit is een belangrijk aspect van goede ruimtelijke ordening. Aandacht zal uitgaan naar de zwakke weggebruiker met nadruk op een fijnmazig net doorheen de dorpskern.

Deze beleidsnota vormt de basis voor een verordenend instrument. Er wordt gewerkt aan een planologische oplossing voor de dorpskernen door de opmaak van een verordening al dan niet aangevuld met een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP). De planningsprocedure neemt echter enkele jaren in beslag. Om de ontwikkeling kwaliteitsvol en duurzaam te laten verlopen, wenst het bestuur met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling een kader te schetsen voor toekomstige ontwikkelingen in de dorpskernen.

Tevens moeten de ontwikkelingen in de dorpskernen op een duurzame en energiebesparende manier gebeuren. Het ondertekende burgemeestersconvenant verplicht de gemeente om de CO<sup>2</sup>-uitstoot met 20% te reduceren. Circa 50% van de CO<sup>2</sup> - uitstoot in Schilde is afkomstig van de huishoudens.

Er worden randvoorwaarden opgelegd voor aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning binnen de dorpskernen die betrekking hebben op aspecten van goede ruimtelijke ordening en klimaatvriendelijkheid.

## 1.2. Een groene gemeente

Schilde is een groene gemeente. Door de opmaak van een natuurplan wenst het bestuur het groene karakter te behouden, natuur te verbinden en verder te versterken.

Het bestuur wenst dat projecten bijdragen tot het natuurplan in de vorm van een financiële last waarmee de acties uit het natuurplan kunnen gerealiseerd worden.

## **2. Beleidsmatig gewenste ontwikkeling**

### **2.1. Toepassingsgebied**

De beleidsnota wordt gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen binnen de dorpskernen. De dorpskernen worden bepaald door de bestemmingszones woongebied, woongebied met landelijk karakter en de aangesneden woonuitbreidingsgebieden (*bijlage 1*).

Deze nota is een beleidsmatig gewenste ontwikkeling zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening volgens artikel 4.3.1.§2.2°a).

In de dorpskernen zijn ééngezinswoningen de norm. Er wordt tevens gestreefd naar een gezonde mix van functies. Meergezinswoningen kunnen bijdragen tot een kwalitatieve verdichting van de dorpskernen. Meergezinswoningen worden beoordeeld aan de hand van de aspecten van 'de goede ruimtelijke ordening' zoals verwoord onder 2.2. woningtypetoets en 2.3. aspecten 'goede ruimtelijke ordening', én dienen bij te dragen aan een kernversterkend beleid.

### **2.2. Woningtypetoets voor meergezinswoningen en groepswooningbouwprojecten**

Projecten moeten bijdragen tot de kwalitatieve ontwikkeling en de leefbaarheid van de dorpskernen. Een goede verhouding tussen verschillende woonvormen en woontypologieën vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Elke aanvraag zal worden getoetst op basis van 5 elementen: buurt, buur, terrein, mobiliteit en parkeren.

Meergezinswoningen kunnen toegestaan worden als volgende 5 elementen positief kunnen worden geëvalueerd:

- Daar waar de ruimere omgeving voornamelijk uit meergezinswoningen bestaat (BUURT).
- Daar waar de onmiddellijke omgeving voornamelijk uit meergezinswoningen bestaat (BUUR).
- Daar waar het perceel zich leent tot het bouwen van een meergezinswoning (TERREIN).
- Op locaties met een hoge plaats- en knooppuntwaarde (MOBILITEIT).
- Daar waar het perceel of terrein voldoende groot is om de nodige parkeerplaatsen te voorzien zonder dat de publieke ruimte belast wordt met het parkeerprobleem (PARKEREN).

In functie van het versterken van de handelskern wordt een kernwinkelgebied afgebakend (*bijlage 2*). In deze zone is wonen op het gelijkvloers niet wenselijk; detailhandel, kantoorfuncties, dienstverlening en vrije beroepen zijn hier verplicht.

### **2.3. Aspecten 'goede ruimtelijke ordening' voor meergezinswoningen en groepswooningbouwprojecten**

Bij de inplanting en dimensionering van de bebouwing en omgevingsaanleg moet er specifieke aandacht besteed worden aan een ruimtelijk verantwoorde en duurzame inpassing van de meergezinswoningen in de omgeving op basis van 12 aspecten.

#### **2.3.1. Efficiënt ruimtegebruik**

Er wordt gestreefd naar het behoud van het landelijke karakter van de dorpskernen.

De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.

Om het ruimtebeslag goed te kunnen beoordelen zal worden gevraagd bij de aanvraag volgende indexen mee te geven: de vloerterrein– index (V/T), de bebouwing-terrein – index (B/T) en de bouwdichtheid.

Aanvragen op percelen met een grootte vanaf 5.000m<sup>2</sup> worden beoordeeld als een gebiedsontwikkeling waarbij een gezonde mix dient te worden nagestreefd. Bij projecten op percelen van meer dan 5.000m<sup>2</sup> wordt:

- OF enkel ééngezinswoningen voorzien.
- OF een mix van grondgebonden ééngezinswoningen én meergezinswoningen voorzien.

Het betreffen projecten voor het verkavelen van gronden of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer of projecten die aansluiten op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Uitzonderingen kunnen worden toegestaan indien het project bijdraagt tot het algemeen nut en/of in functie van een efficiënt ruimtegebruik.

### **2.3.2. Dakverdiepingen**

Meergezinswoningen worden op een kwalitatieve manier ingericht. Maximalisatie van de dakverdieping moet worden tegengegaan.

- Dakverdiepingen kunnen ingericht worden als een afzonderlijke woongelegenheden.
- In de dakverdieping wordt slechts één volwaardige bouwlaag voorzien.
- De dakhelling bij een hellend dak bedraagt maximaal 45° of moet in overeenstemming zijn met de dakhelling van het aanpalende gebouw.
- Een dakverdieping met plat dak is toegelaten binnen de contouren van het denkbeeldige hellende dak.

### **2.3.3. Materiaalkeuze**

De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord en duurzaam te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen. Alle gevels, ook de wachtgevels, dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.

De materiaalkeuze moeten bijdragen tot het verbeteren van het hitte-eiland effect. Bij projecten aan de Turnhoutsebaan, Wijnegemsteenweg en Kerkstraat wordt gevraagd om een substantieel aandeel gevelgroen te voorzien. Er kan gebruik gemaakt worden van niet-grondgebonden systemen (planten op een verticale structuur) en grondgebonden systemen (groene voortuinen, vaste plantenbakken, ...).

### **2.3.4. Horizontale en verticale gebouwgeleding**

De voorziene breedte van de gebouwgeleding van de meergezinswoning dient zich in te passen in de gemiddelde gebouwgeleding die in de omgeving (straat, plein, wijk) aanwezig is. Schaalsprongen dienen hierbij vermeden te worden.

### **2.3.5. Bijgebouwen**

Er kan maximaal 1 bijgebouw per appartementsgebouw worden voorzien met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> in functie van tuinbeleving of –beheer, fietsenberging, garage en afvalberging. Dit bijgebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter. Het gevelmateriaalgebruik is in harmonie met dit van het hoofdgebouw.

Bij gemengde groepswoningbouwprojecten moeten de bijgebouwen uniform zijn en een harmonisch geheel vormen.

### **2.3.6. Huisvuil en bergruimte**

Er dient een afgesloten ruimte (al dan niet gemeenschappelijk) te worden voorzien voor de berging van huisvuil.

Elke woonunit moet bijkomend beschikken over een afzonderlijke bergruimte.

### **2.3.7. Private buitenruimte**

Per woongelegenheden moet een kwalitatieve private open ruimte voorzien worden onder de vorm van een tuin of terras. De oppervlakte van deze private buitenruimte bedraagt minimum 6 m<sup>2</sup> al dan niet in een aaneengesloten geheel.

### **2.3.8. Omgevingsaanleg**

De omgevingsaanleg moet bijdragen tot het versterken van het algemene groene karakter van de gemeente:

- Wanneer er voortuinstroken aanwezig zijn, dan worden deze ingericht als een kwalitatieve groene overgangsruiimte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen.
- De verharding in de voortuinstrook wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de toegang(en) tot het gebouw/de gebouwen. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met streekeigen groenaanplantingen.
- Op de zij- en de achterste kavelgrenzen kunnen open draadafsluitingen worden voorzien waarbij de fysieke afscheiding gecombineerd wordt met streekeigen groenaanplantingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de migratie van kleine dieren.
- De afstand tussen het hoofdgebouw en de achterkavelgrens bedraagt minimaal 10 meter. Een uitzondering is mogelijk voor hoekpercelen.

De toegang voor voetgangers tot het gebouw/de gebouwen wordt steeds voorzien op maaiveldniveau: het aanzetpeil van de toegangsdorpel wordt voorzien op maximum 0,30 meter boven het maaiveldniveau (gemiddelde hoogte aan de rooilijn).

De gemeenschappelijke tuinen en publieke delen moeten op een duurzame manier worden beheerd.

Er moet gebruikt gemaakt worden van streekeigen planten en bomen.

### 2.3.9. Specifieke omgevingsaspecten

Er kunnen in de omgeving van de aanvraag specifieke elementen aanwezig zijn die mee bepalend zijn voor de aftoetsing of een aanvraag al dan niet als passend kan worden beschouwd. Het betreft onder andere de ligging in een beboste woonomgeving, het waardevol onroerend erfgoed in omgeving, enz. Bij de aftoetsing zal worden nagegaan of de aanvraag voldoende rekening houdt met deze specifieke omgevingsaspecten.

### 2.3.10. Doelgroepenmix

Er wordt in projecten met meer dan 5 wooneenheden gestreefd naar een gezonde mix van bevolkingsgroepen (gezinnen met kinderen/eenpersoonsgezinnen, jongeren/ouderen, enz.). Een element om dit te realiseren is het voorzien van wooneenheden met verschillende vloeroppervlaktes en dit gecombineerd met verschillen in aantal voorziene slaapkamers.

### 2.3.11. Mobiliteit en parkeren

Autoparkeerplaatsen:

- Er worden parkeernormen gehanteerd per functie. (*bijlage 3*).
- De voorkeur gaat uit naar open stapplaatsen. Autoparkeerplaatsen worden zoveel mogelijk ondergronds voorzien. Er kunnen maximaal 6 parkeerplaatsen bovengronds voorzien worden in functie van de aanvraag. In functie van bezoekersparkeren bij groepswooningbouwprojecten zijn er meer bovengrondse parkeerplaatsen mogelijk.
- Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2,50 meter x 5,50 meter.
- Bij haaks parkeren dient er tussen de rijen parkeerplaatsen minimaal een 6,00 meter brede obstakelvrije rij- en manoeuvreerstrook voorzien te worden.
- Wanneer er fietsstallingen worden voorzien in de ondergrondse parkeergarage is de aanleg van een fietstrap of -lift verplicht.
- Indien het hellingspercentage > 14% bedraagt, dan dienen overgangshellingen voorzien te worden om de auto zonder schade de garage te laten in- en uitrijden. Voor en na de helling wordt een horizontale strook voorzien van minimaal 5,00 m op eigen terrein.
- Een garagebox heeft een nuttige breedte van minstens 3 meter, een lengte van minimaal 6,0 meter en de garagepoort heeft een breedte van minimaal 2,60 meter.
- Indien ondergrondse parkeergarages meer dan 4,00 meter uitsteken voorbij de uiterste bouwgrens van het hoofdgebouw, dan dient er bovenop het gedeelte van deze ondergrondse parkeerlaag die uitsteekt buiten het gebouwwolume een teelaardelaag van minimaal 0,60 meter voorzien te worden.
- Minstens 20% van de parkeerplaatsen moet worden uitgerust met een voorziening voor het opladen van elektrische voertuigen. Het aantal wordt naar boven toe afgerond.

Fietsstalplaatsen:

- Er worden parkeernormen gehanteerd per functie. (*bijlage 3*).
- Fietsstalplaatsen hebben een minimale afmeting van 1,5 m<sup>2</sup> per fiets.
- De fietsstalplaatsen kunnen per individuele woongelegenheden voorzien worden of collectief in een gemeenschappelijke ruimte.

- Steeds dienen de fietsstalplaatsen zo ingeplant en ontsloten te worden dat de bewoner/fietsster met zijn rijwiel vlot van en naar de openbare weg kan.
- Er wordt minstens 1 laadpunt per fietsstalplaats voorzien voor elektrische fietsen bij individuele stalplaatsen. Bij gemeenschappelijke ruimten voor fietsen wordt minstens 1 laadpunt per 5 fietsstalplaatsen voorzien.

Afwijken van de parkeernorm voor auto's is mogelijk:

- Voor sociale woningen en assistentiewoningen. De gemeente Schilde heeft nog een grote inhaalbeweging te doen voor de realisatie van sociale woningen en assistentiewoningen. Het vereiste aantal parkeerplaatsen zullen per project worden bepaald en de daaraan gekoppelde voorwaarden.
- Bij het gebruik van deelwagensystemen. De gemeente staat positief tegenover alternatieve en duurzame vervoersvormen. Het bestuur kan de parkeernorm verlagen voor projecten waar ingezet wordt op deelwagensystemen wanneer deze projecten zich situeren op strategische plaatsen binnen de gemeente (aan een dorpsplein, in de nabijheid van een bushalte,...). 1 autodeelparkeerplaats staat gelijk aan 4 parkeerplaatsen.

Compensatoire vergoeding:

Indien het technisch onmogelijk is om parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein of omwille van de verkeersveiligheid, dan dienen de ontbrekende parkeerplaatsen te worden afgekocht. Deze uitzondering geldt enkel voor aanvragen gelegen in het kernwinkelgebied (*bijlage 2*).

Per ontbrekende parkeerplaats wordt een bedrag van 10.000 euro gevraagd voor de functie wonen en 2.500 euro voor de overige functies.

Er is een vrijstelling voorzien voor de eerste 200 m<sup>2</sup> oppervlakte voor handel, kantoren, diensten en vrije beroepen.

De vergoeding zal gebruikt worden voor de realisatie van publieke parkeerplaatsen in de omgeving van het kernwinkelgebied.

### **2.3.12. Duurzaamheid**

Het bestuur wenst in te zetten op alternatieve energiebronnen en waterbeleid.

We stimuleren dat elk project gebruik maakt van hernieuwbare energietechnieken.

Het gebruik van leidingwater moet beperkt worden. Het afvoeren van regenwater naar de riolering dient beperkt te worden tot het minimum. Er wordt ingezet op maximaal hergebruik van regenwater.

Platte daken worden verplicht uitgevoerd als een groendak en/of voorzien van hernieuwbare energietechnieken.



## **2.4. Financiële last voor het onthardingsfonds**

De gemeente gaat een natuurplan uitwerken voor het verbinden en versterken van natuur gekoppeld aan een onderbouwd aankoop- en beheerbeleid. Een onthardingsfonds zal onderdeel uitmaken van het natuurplan.

De projecten moeten bijdragen aan de realisatie van het natuurplan in de gemeente. In de vorm van een financiële last zullen ontwikkelaars bijdragen aan een gemeentelijk 'onthardingsfonds' waarmee de acties uit het natuurplan kunnen gerealiseerd worden.

Bij projecten vanaf 3 wooneenheden wordt een last van 2.500,00 euro per woonunit opgelegd. De eerste 3 wooneenheden zijn in dit geval niet vrijgesteld.

## **2.5. Overgangs- en afwijkingsmogelijkheden**

De beleidsnota is van toepassing op aanvragen die worden ingediend na de goedkeuring van deze nota door de gemeenteraad.

Afwijkingen op de beleidsnota zijn enkel mogelijk in functie van het algemeen belang.

### **3. Bijlagen**