

ZONE 4 KLEINE DORPSKERNEN

SITUERING EN KENMERKEN

Worden als kleine dorpskern geselecteerd:

- Lebeke
- Nederhasselt
- Aspelare
- Outer
- Voorde
- Eichem
- Pollare
- Neigem
- Lieferinge.

Dit zijn allemaal historische kernen met een eigen kerk(je). Op Outer na (dat al dicht tegen het centrum van Ninove aanligt) tellen ze minder dan 1500 inwoners. Hun charme ligt in de zeer kleinschalige structuur (ze zijn vaak niet groter dan een paar straten), de aanwezigheid van een paar mooie oude gebouwen en de ligging in het open landschap.

BELEID

Omdat deze kleine dorpskernen eerder matig tot slecht ontsloten zijn per openbaar vervoer, weinig tot geen voorzieningen tellen en een te klein draagvlak hebben om het voorzieningenaanbod levensvatbaar uit te breiden, kiezen we hier voor een strategie gericht op consolidatie: we gaan voor behoud van het bestaande, verdichting is hier niet wenselijk.

- Wel is het **schakelen van woningen** toegelaten om tot een compacter volume te komen. Hierbij mogen geen extra woningen gerealiseerd worden (ten opzichte van wat er per perceel gebouwd mag worden). De vrijgekomen ruimte kan ook niet afgesplitst worden als apart bouwperceel maar moet groen worden ingericht als collectieve of publieke ruimte. Daarom wordt voor het concentreren van woningen op een deel van de site best met een verkavelingsvergunning gewerkt.
- **Lokale verdichtingsprojecten** zijn in kleine dorpskernen **niet toegelaten**. Grotere onbebouwde terreinen kunnen ingevuld worden met grondgebonden woningen, rekening houdende met de harmonieregel.

RICHTLIJNEN

- Alleen grondgebonden woningen zijn toegelaten;
- De harmonieregel bepaalt de inplantingswijze en het bebouwingsverband (open, halfopen, gesloten);
- De harmonieregel bepaalt het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van 2 bouwlagen + dak);
- Bestaande grondgebonden woningen met een netto vloeroppervlakte groter dan 300 m² kunnen opgedeeld worden in twee grondgebonden woningen met elk een eigen ingang op het gelijkvloers en een minimale netto vloeroppervlakte van 150 m², zolang elke nieuwe woning beschikt over een eigen tuin en een voldoende eigen parkeervoorzieningen.

Basisvoorwaarden:

Terreinbezetting

- Groenindex
 - min. 50% kwalitatief groen (volledig perceel in woongebied)
 - min. 50% groen in de voortuin
- Afstanden:
 - min. 6m voortuin
 - min. 10m achtertuin
 - zijdelingse bouwvrijestroken:
 - min. 3m zijdelingse bouwvrije stroken
 - carports:
 - de constructie bevindt zich op min. 3m van de voorgevellijn
 - de constructie heeft minstens 3 openzijden
 - materiaalkeuze en kleurenpalet van de constructie dient zoveel mogelijk te leunen bij dat van het hoofdvolume. Voorkeur in lichte constructie.
 - Parkeren:
 - voor ééngezinswoningen met een gevelbreedte van $\geq 7\text{m}$, heeft bij voorkeur een inpandige garage.
- Bouwdieptes: 15m gelijkvloers, 12m verdiep