

BELEIDSKADER MEERGEZINSWONINGEN IN HOEGAARDEN

Dit kader heeft volgend opzet:

Het groene en authentieke karakter van Hoegaarden bewaren. Aanvragers moeten rekening houden met het authentieke landschap en de hoge erfgoedwaarde van Hoegaarden. Zeker voor de centrumstraten waar meergezinswoningen kunnen, moet hiermee rekening gehouden worden.

Duidelijkheid creëren, zowel voor eigenaars als projectontwikkelaars. Waar en hoe in Hoegaarden kunnen (en onder welke voorwaarden) meergezinswoningen komen. Waar wel, waar niet. Indien meergezinswoningen wél mogen op een locatie, is het ook nog belangrijk om te bepalen HOE het kan.

Organische groei opvangen. Hoegaarden kiest ervoor om niet ongebreideld, maar gecontroleerd te groeien (geen expansieve groei) op maat van een landelijke gemeente zonder treinstation.

Woonegelegenheid voor jong en oud mogelijk maken, van 0 tot 100+ jaar.

Een haalbare invulling/herbestemming mogelijk maken van erfgoedkundig belangrijk grote hoevees (en ander erfgoedkundig waardevolle grote gebouwen) in de deelgemeenten en gehuchten.

Afbakening van deze beleidsnota:

Deze nota heeft niet de ambitie om het volledig ruimtelijk beleid van de gemeente te omvatten. De nota beperkt zich tot 'waar' en 'hoe' er in de gemeente Hoegaarden meergezinswoningen kunnen ontwikkeld worden. Waar we niet specificeren gelden de Vlaamse regels van de ruimtelijke ordening.

Deze nota gaat niet over zorgwonen of kangoeroewonen. Hier gelden de Vlaamse regels.

Motivatie van aanduiding straten: de geselecteerde straten vallen binnen het dorpshart van Hoegaarden. Deze straten zijn goed uitgerust, goed bereikbaar en dicht bij alle voorzieningen. In deze straten zijn al verschillende woontypologieën aanwezig, aaneengesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het is bijgevolg ruimtelijk verantwoord om hier in de toekomst nog verdichting toe te laten.

Onder meergezinswoning wordt het volgende verstaan: een gebouw dat bestaat uit meer dan één woonentiteit. Dit kunnen grondgebonden entiteiten in een opgesplitste hoeve, appartementen, gestapelde woningen (vb. duplex of triplex) of assistentiewoningen zijn.

Waar kunnen meergezinswoningen wél (onder bepaalde voorwaarden) en waar kunnen ze niet?

Wél: aangeduide sites (bv door een RUP)	• Brouwerij Loriers • De Polder
Wél: in de hiernaast opgesomde straten van de kern van Hoegaarden Reden: goed ruimtelijk beleid vereist dat ALS er verdicht wordt, het dicht bij de voorzieningen moet zijn. Voor de duidelijkheid zijn de straten (of straatdelen) opgesomd.	• Arthur Putzeysstraat • Doelstraat • Dumontstraat • Ernest Ourystraat • Gasthuisstraat • Gemeenteplein • Houtmarkt • Kalverstraat • Koningin Astridstraat • Pastorijsstraat • Stationsstraat • Stoopkensstraat • Tiensestraat • Tommestraat (stuk tussen Doelstraat en Pastorijsstraat)
Niet: in de niet opgesomde straten van het hoofddorp Hoegaarden. Ook niet in de gehuchten/deelgemeenten	Geen meergezinswoningen in de deelgemeenten, gehuchten en in de niet opgesomde straten van het hoofddorp Hoegaarden

Op welke manier/Hoe moeten meergezinswoningen gerealiseerd worden – voorwaarden voor invulling meergezinswoningen.

Woonkwaliteit en leefbaarheid <u>Definitie netto vloeroppervlakte:</u> De netto-vloeroppervlakte is de oppervlakte begrensd door de binnenvlakken van de scheidingsconstructies (=buitenmuren en scheidingsmuren met andere woonentiteiten en gemeenschappelijke delen) van de woongelegenheid. Dit is exclusief buitenruimtes en terrassen, inclusief binnenmuren. Onder hellende daken wordt geteld vanaf 1,80 m.	De minimale netto vloeroppervlakte voor een woonentiteit is: • Bij 1 slaapkamer: 70 m² • Bij 2 slaapkamers: 90 m² • Bij 3 slaapkamers: 110 m² Hier zijn de terrassen niet in meegeteld. De woongelegenheden moeten minstens 1 afgescheiden slaapgelegenheid met venster hebben (verticaal of dakvlakvenster) (geen studio's). Elke nieuwe woongelegenheid moet een voldoende grote buitenruimte hebben van minimaal 10 m² met plaats voor eettafel en stoelen. Elk project (vanaf 3 bouwlagen) moet een lift voorzien. Elk project moet voorzien in een voldoende grote gemeenschappelijke ruimte voor het stallen van de afvalbakken/zakken met een minimum van 2 m² per woonentiteit. Belangrijk: voor de meergezinswoningen die gerealiseerd worden in erfgoedkundig beeldbepalende gebouwen kan uitzonderlijk afgeweken worden van de regels rond bv buitenruimte, lift, enz. in overleg met dienst stedenbouw en Portiva
Authenticiteit (beeldkwaliteit)	Dorpsvriendelijke gevels, verticaal uitzicht in plaats van horizontaal. Streven naar een 'levendige' plint, verbinding met de straat. Bestaande gabaritten behouden, rekening houden met omgeving.

Authenticiteit (respect voor erfgoed)	Om het authentieke dorpsbeeld optimaal te bewaken zal met de erfgoedwaarde van gebouwen rekening worden gehouden in de mate dat deze erfgoedwaarde een substantiële bijdrage levert tot het behoud van het authentieke karakter van het dorpsbeeld. Om het behoud van authenticiteit na te streven, is het noodzakelijk om bij alle werken, handelingen, wijzigingen en aanvragen tot sloop van mogelijke waardevolle gebouwen voorafgaandelijk advies te vragen (voor het indienen van de definitieve omgevingsaanvraag) aan Portiva. Deze erfgoeddienst wordt zo vroeg mogelijk en bij het eerste overleg in het vergunningentraject betrokken en uitgenodigd. Het advies van de erfgoeddienst wordt overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen en is niet bindend.
Mobiliteit	Te voldoen aan de gemeentelijke parkeerverordening. (afwijkingen van de parkeerverordening zijn mogelijk voor vastgesteld erfgoed na grondige en terechte motivering).
Groen karakter	Zoveel mogelijk en waar mogelijk streven naar behoud van het ‘poreuze’ landschap. Hiermee wordt bedoeld dat er bij de ontwikkeling moet vermeden worden om langgerekte stenen muren te creëren en dat we zo veel mogelijk “doorkijken” naar het landschap willen behouden. In de omgevingsvergunningaanvraag moet uitvoering beschreven worden hoe er voor groenvoorziening zal gezorgd worden.

Participatie en overleg	Voor elk project voor meergezinswoningen is een VOORoverleg op dienst stedenbouw verplicht. Een bouwheer heeft er alle belang bij dat zijn project aanvaardbaar is voor de buurt. Voor projecten vanaf 10 wooneenheden is de bouwheer verplicht een informatievergadering voor de buurt te organiseren voorafgaand aan de aanvraag. De gemeente moet op de hoogte gebracht worden wanneer dit overleg met de infovergadering plaatsvindt.
Stedenbouwkundige last	Er zal dossier per dossier bekeken worden of er al dan niet een stedenbouwkundige last opgelegd wordt.