



RUP BEBOUWDE RUIMTE

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Herne

Centrum 17 • 1540 Herne

Tel. 02 397 11 56

Colofon

RUP Bebouwde ruimte

Opdrachtgever:

Gemeente Herne

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – Kardinaal
Mercierplein 2, 2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp – versie terugkoppeling gemeente	22/12/2022-ap	al	3.0
	voorontwerp – versie terugkoppeling klankbordgroep	16/02/2023-al	al	3.1
	voorontwerp – versie plenaire vergadering	28/03/2023-al	al	3.2
4	ontwerp – versie VV	05/05/2023-al	al	4.0
	ontwerp – versie VV	09/05/2023-al	al	4.1
5	ontwerp – versie definitieve vaststelling gemeenteraad	01/09/2023-al	al	5.0

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectcoördinator

erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Herne in zitting van 25 mei 2023. Vanwege de Raad, De Algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herne bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van 8 juni 2023 tot en met 7 augustus 2023. Vanwege het College, De Algemeen directeur De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Herne. Vanwege de Raad, De Algemeen directeur De Voorzitter Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Herne, aanvaarde voorschriften. Vanwege de Raad, De Algemeen directeur De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	16
Bepalingen per zone	21
Artikel 3. Kernweefsel (overdruk)	21
Artikel 4. Te versterken woonweefsel (overdruk)	23
Artikel 5. Te behouden woonweefsel (overdruk)	26
Artikel 6. Zone voor wonen en groen (overdruk)	28
Artikel 7. Zone voor gefaseerde ontwikkeling (overdruk)	30
Artikel 8. Woonlinten (overdruk)	34
Artikel 9. Strategische projectsites (overdruk)	36
Artikel 10. Strategisch ontwikkelingsgebied (overdruk)	39
Bijlage bij de stedenbouwkundige voorschriften	42

Leeswijzer

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

Het RUP is een overdruk-RUP. Voor de elementen die niet zijn beschreven in voorliggend RUP blijven echter de bepalingen van de onderliggende bestemmingszones onverminderd van toepassing.

De bestaande vergunde verkavelingen blijven behouden. Voor nieuwe verkavelingen zijn de voorschriften van dit RUP van toepassing.

1.2. Sociale woningbouw

Sociale woningbouw is toegelaten in alle bestemmingen.

Bij de realisatie van woonontwikkelingen, al dan niet gemengd met andere functies, moet minimaal 1 sociale wooneenheid per 8 functionele entiteiten gerealiseerd worden.

1.3. Zorgwonen

Het aanpassen van een woning in functie van zorgwonen wordt niet beschouwd als de creatie van een alternatieve woonvorm noch als de creatie van een meergezinswoning. Zorgwonen is dan ook toegelaten in alle bestemmingen volgens de vigerende wetgeving.

Toelichtende bepalingen

Het RUP voert geen herbestemmingen van zachte bestemmingen (agrarisch gebied, groengebieden....) naar wonen door. Het RUP voert geen herbestemmingen van reservegebieden voor wonen naar effectief ontwikkelbaar woongebied door. De onderliggende bestemmingen van het gewestplan blijven van kracht maar worden verfiind door het RUP.

Onder de functionele entiteiten wordt verstaan woonentiteiten en andere entiteiten die worden ingevuld door met wonen verweefbare functies zoals handel, diensten, kantoren enz...

1.4. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.4.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.4.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel en overeenkomstig de vigerende wetgeving. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, moeten er maatregelen genomen worden zoals om de vervuiling van het oppervlaktewater te vermijden. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.4.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient minimaal te voldoen aan de meest recente wetgeving in zake waterbeheer zowel op gewestelijk als op provinciaal niveau.. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Dergelijke maatregelen kunnen bestaan uit de aanleg van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de bepalingen van het decreet

1.4.4 Ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied

Voor woningen gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied gelden bijkomende bepalingen om het waterbergend vermogen van het gebied te vrijwaren. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe met de overstromingsproblematiek zal omgesprongen worden als onderdeel van de watertoets. Zo kan er bv. gebruik gemaakt worden van de technieken van overstromingsrobuust bouwen.

betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen en aan de bepalingen van de omzendbrief LNE/2015/2 van 19 mei 2015 en latere wijzigingen.

Voor bouwen in overstromingsgevoelig gebied is de vigerende wetgeving steeds van toepassing en dient een toetsing te gebeuren aan de meest recente pluviale en fluviale overstromingskaarten om na te gaan of betrokken percelen effectief overstromingsgevoelig zijn. Aandachtspunten bij overstromingsrobuust bouwen zijn:

- *enkel ophogen wat strikt noodzakelijk is;*
- *de ingenomen ruimte compenseren;*
- *vermijden van benutte ondergrondse ruimten;*
- *onderzijde van de vloerplaat voldoende hoog leggen;*
- *bij de plaatsing van de regenwaterput maatregelen nemen opdat er geen overstromingswater in de put kan binnendringen;*
- *verzekeren van de waterafvoer van de gebouwen en de verhardingen, eventueel met een pompinstallatie.*

1.5. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen. Hier kan worden van afgeweken in functie van specifieke vereisten voor bedrijfsuitbatingen (bv. zwaar verkeer).

1.6. Herbouw

Indien herbouw is toegelaten binnen de stedenbouwkundige voorschriften kan dit zowel op dezelfde als op een gewijzigde plaats. Hierbij dienen evenwel steeds de rooilijnplannen gerespecteerd te worden.

Herbouw op een gewijzigde plaats kan enkel vergund worden indien deze verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en wordt door de aanvrager van een omgevingsvergunning uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept. De nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

1.7. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaams Hydrografische Atlas.

1.8. Bepalingen inzake erfgoed

1.8.1 Ligging in beschermd stads- en dorpsgezicht / beschermd cultuurhistorisch landschap

Voor woningen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht of een beschermd cultuurhistorisch landschap gelden bijkomende bepalingen in functie van bescherming van de erfgoedwaarden. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden op welke wijze de karakteristieken van de beschermingen zullen gevrijwaard en versterkt worden. Hierbij dient specifiek aandacht te worden besteed aan het bewaren van het beeldbepalend karakter van het betreffende stads- of dorpsgezicht of van het cultuurhistorisch landschap.

Het ontsieren, beschadigen, vernielen of andere handelingen die de erfgoedwaarde kunnen aantasten, zijn niet toegelaten.

De voorschriften van het RUP doen geen enkele afbreuk aan de sectorale wetgeving inzake beheer van waterlopen. Deze wetgeving blijft onverminderd van toepassing

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen.

1.8.2 Archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe omgevingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet.

1.9. Harmonische inpassing van individuele panden

Panden mogen vernieuwd, verbouwd of vervangen worden, voor zover hun voorkomen daardoor verbetert, hun uitzicht een samenhangend geheel vormt en ze de globale kwaliteit per straatdeel of pleinwand garanderen.

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de aanpalende panden en de panden in de ruimere omgeving (**binnen het blikveld**) voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken. Aan de achterzijde van de bebouwing kan hier van worden afgeweken in functie van de creatie van dakterrassen.

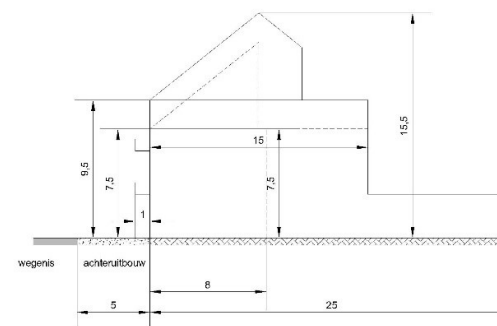
Harmonie vraagt een inspelen op de naaste omgeving van het pand en dit zowel voor aanpalende panden als voor de panden in de ruimere omgeving binnen het blikveld. Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt een beknopte nota verwacht met een opname van de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving en een verantwoording van het architecturale ontwerp en de afstemming op de aanpalende bebouwing en de omgeving.

Indien in afwijking op de bestaande toestand de bouwhoogte wordt opgetrokken of de bouwdiepte wordt verruimd dient dit steeds in harmonie te zijn met de aanpalende bebouwing of dient een harmonieuze overgang te worden voorzien.

Naast de toepassing van artikel 1.7 blijft ook het toetsingskader aan de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in artikel 4.3.1 §2 van de VCRO van kracht.

Het blikveld is de ruimte om je heen die bekeken kan worden door alleen de ogen, maar niet het hoofd te bewegen.

Voorbeeld- schets van schuine daken en mogelijke afwijking aan achterzijde van de woning in functie van dakterrassen.



1.10. Alternatieve woonvormen

Alternatieve woonvormen zoals tiny houses, cohousing, stapelwoningen en woningdelen in het algemeen zijn toegelaten in alle woonzones tenzij er in een artikel een expliciet verbod wordt opgelegd. Er moet een motivatienota worden opgemaakt en bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd waarmee aangetoond wordt hoe de alternatieve woonvormen passen in het bestaande weefsel op basis van de criteria van goede ruimtelijke ordening en de harmonische inpassing. De nota moet daarbij duidelijk aangeven wat de landschapsvisuele impact en de mobiliteitsimpact is op de omgeving.

Voor verdere verduidelijking inzake woningdelen en specifiek alternatieve woonvormen wordt verwezen naar de definitie woningdelen van de provincie zoals opgenomen in bijlage bij deze voorschriften.

Het opdelen van een woning in twee of meerdere appartementen geldt niet als alternatieve woonvorm maar als een klassieke meergezinswoning. Daarom werd deze term onder punt 2. uit de bijlage verwijderd.

1.11. Bestaande land- en tuinbouwbedrijven

Bestaande land- en tuinbouwbedrijven blijven in alle bestemmingen toegelaten. De inrichtingsvoorschriften voor de bebouwde en onbebouwde ruimte zijn niet van toepassing op deze bedrijven en hun vergunde inrichtingen. Nieuwe vergunningen zullen getoetst worden aan onderliggende bestemmingen van gewestplan en van toepassing zijnde BPA's en RUP's andere dan het RUP Bebouwde ruimte.

1.12. Ontsluiten en parkeren

Bij nieuwbouw moeten de parkeervoorzieningen zowel voor auto's als voor fietsen opgevangen worden op eigen terrein als volgt:

Eengezinswoningen

- In open lucht of inpandig, al dan niet ondergronds.

Meergezinswoningen

Voor nieuwe meergezinswoningen

- Bij voorkeur inpandig al dan niet ondergronds. Voor kleinschalige projecten of afhankelijk van de terreingesteldheid kunnen parkings in open lucht worden toegelaten.

Voor afwijkingen op inpandig of ondergronds parkeren moet een motivatienota bij de omgevingsvergunningsaanvraag worden gevoegd. Deze nota moet verantwoorden waarom een afwijking kan worden toegelaten. Bv. in geval van zeer klein perceel waarbij de bebouwing en de invulling van het perceel toch een meerwaarde

Voor meergezinswoningen in bestaande bebouwing

Bij omvormen van bestaande (niet woon-)bebouwing en grote eengezinswoningen naar meergezinswoningen (volgens artikel 1.15):

- parkeerplaatsen die zich op het maaiveld bevinden dienen steeds een groene uitstraling te hebben met de nodige aanplant van hagen en laag- en hoogstammig groen zoals aangegeven onder artikel 1.11;
- parkeerplaatsen van bewoners en bezoekers dienen steeds maximaal geclusterd te worden;
- bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat de ontsluiting en het parkeren niet zal leiden tot aanzienlijke verkeershinder in de omliggende wegen.

Aantal parkeerplaatsen per functie

Er dient minimaal voorzien te worden in een aantal parkeerplaatsen per functie volgens de richtcijfers uit het richtlijnenboek mobiliteitseffectenstudie, mobiliteitstoets en mobier van de Vlaamse Overheid (meest actuele versie).

1.13. Buitenaanleg en hoogstammig streekeigen groen

De onbebouwde ruimte moet worden ingericht met respect voor de G/T-index zoals in de artikels 3 tot en met 12.

In de onbebouwde ruimte van onbebouwde ruimtes van minimaal 300 m² moet minimaal 1 hoogstammige boom per 150 m² worden aangeplant. Voor aanleg van struiken, heesters, laag- en hoogstammig groen worden verplicht streekeigen soorten gebruikt.

Soorten die niet als streekeigen worden erkend maar meer warmte- en droogtebestendig zijn en niet in deze lijst zijn opgenomen kunnen worden toegelaten na overleg met de groendienst van de gemeente.

Afsluitingen tussen percelen worden zoveel mogelijk aangelegd met streekeigen hagen al dan niet in combinatie met draadafsluitingen. Deze afsluitingen kunnen (deels) transparant zijn (niet-aaneengesloten haagstructuren) om visuele relaties met erfgoed en/of landschap te vrijwaren.

Een indicatief plan van de buitenaanleg dient verplicht bij de omgevingsvergunningsaanvraag te worden gevoegd.

levert aan het bestaande weefsel. In ieder geval mag nieuwe projectontwikkeling geen parkeerlast afwentelen op het openbaar domein.

Afwijkingen op deze richtcijfers zijn mogelijk mits een grondige motivatie bij de omgevingsvergunningsaanvraag te voegen.

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn zoals (niet-limitatieve opsomming):

- *Betula pubescens* (berk)
- *Carpinus betulus* (haagbeuk)
- *Fagus sylvatica* (groene beuk)
- *Cornus mas* (gele kornoelje)
- *Castanea sativa* (tamme kastanje)
- *Tilia cordata* (linde)
- *Quercus robur* (zomereik)
- *Corylus avellana* (hazelaar)
- *Viburnum opulus* (gelderse roos)
- *Rhamnus frangula* (spork)
- *Cornus sanguinea* (rode kornoelje)
- *Sambucus nigra* (vlier)
- *Prunus padus* (inlandse vogelkers)
- *Ilex aquifolium* (hulst)

1.14. Merkwaardige gebouwen

1.14.1 Toepassingsgebied

- Deze gebouwen zijn constructies, gebouwen en/of delen van gebouwen die de nodige architecturale historische authenticiteit hebben en/of beeldbepalend zijn in de omgeving.
- Deze constructies en/of gebouwen vormen waardevolle elementen die op zich maximaal bewaard dienen te blijven.

1.14.2 Inrichting en beheer

Algemeen

- Opsplitsen van deze gebouwen in meergezinswoningen is toegestaan binnen de voorwaarden van artikel 1.15.
- De bestaande merkwaardige bebouwing met zijn architecturale verschijningsvormen moet behouden blijven.
- Uitbreiding is niet toegestaan tenzij kleinschalige ingrepen om de toegankelijkheid op de verdiepingen te garanderen (vb. liftkokers, trappen).
- De verschillende functies zijn enkel toegelaten binnen het bestaand volume van de merkwaardige bebouwing.

Verbouwen en herbouw – CHE-rapport

- Een omgevingsvergunning voor verbouwingen en/of herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien de aanvraag vergezeld is van een nota die moet aantonen dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de merkwaardige bebouwing zoals gesteld in het CHE-rapport.
- Deze nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de omgevingsvergunning door de gemeentelijke omgevingsambtenaar en tevens voor advies voorgelegd aan de bevoegde diensten (Onroerend Erfgoed, Gecoro,...).

1.14.3 Werken en handelingen

- Werken en handelingen aan de authentieke cultuurhistorische gebouwen dienen het behoud van hun kenmerkende elementen te waarborgen.

Deze gebouwen zijn constructies, gebouwen en/of delen van gebouwen die de nodige architecturale historische authenticiteit hebben en/of beeldbepalend zijn volgens de screening die werd uitgevoerd door de gemeente Herne. In bijlage bij de toelichtingsnota van het RUP is een niet-limitatieve lijst opgenomen van dergelijke gebouwen. De bestaande merkwaardige bebouwing moet dateren van voor 31.12.2022.

Door ook het beeldbepalend karakter en/of architecturale erfgoedwaarde van een gebouw/woning in overweging te nemen bij de vergunningsaanvraag wordt bv. vermeden dat klassieke landelijke woningen zondermeer worden vervangen door moderne nieuwbouwen. Hierbij is het immers essentieel dat de impact van dergelijke ingrepen op de omgeving mee in rekening wordt genomen.

- Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als onbebouwde omgeving.

1.15. Meergezinswoningen binnen bestaande volumes

1.15.1 Bestemming

Hoofdbestemming

- Wonen

Nevenbestemmingen

- Maximaal één kantoor- en/of praktijkruimte per gebouw in functie van het uitoefenen van een vrij beroep of dienstverlenende activiteit. De kantoor- en/of praktijkruimte moet gelinkt zijn aan een van de woonentiteiten binnen het gebouw.
- Kleinschalige verblijfsaccommodatie met een maximum van 8 kamers.

Verboden bestemmingen

- Sterk verkeersgenererende functies zijn niet toegelaten, tenzij er reeds een optimale ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Bij de aanvraag van een vergunning voor dergelijke functies moet dit worden aangetoond. Dit kan aan de hand van een verkeers- en circulatiestudie in de vorm van een toelichtende mobiliteitsnota.

1.15.2 Inrichting en beheer

Algemeen

Bij de toepassing van voorliggend RUP dienen een aantal algemene uitgangspunten (A, B en C) gerespecteerd te worden. Bij de vergunningsaanvraag dient in een toelichtende nota aangetoond te worden op welke wijze deze uitgangspunten worden meegenomen. Tevens dient voldoende inzicht gegeven te worden in de manier waarop het gebouw/de woning zal worden opgedeeld en hoe het project past in zijn omgeving.

In de toelichtende nota worden minimaal opgenomen:

- een plan van de bestaande toestand met inventarisatie van groenvoorzieningen en oplijsting van alle hoogstammige bomen;
- de nodige plannen om voldoende inzicht te krijgen in de nieuwe toestand;
- een inrichtingsplan van het perceel met aanduiding van circulatie- en parkeerruimte;

De bestaande grote volumes moeten vergund of vergund geacht zijn en zijn opgetrokken voor 31.12.2022.

Gelet op het verbod op (klassieke) meergezinswoningen in artikel 6, artikel 7 en artikel 10 kan in deze bestemmingen artikel 1.15 niet worden toegepast.

Bij twijfel over de mogelijke verkeersimpact en de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen dient dit afdoende aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. Dit kan bv. onder de vorm van een mobiliteitsnota. Deze nota bevat minimaal een studie met de mobiliteitsgevolgen in de onmiddellijke omgeving van het te verbouwen pand. Indien deze voldoende kan garanderen dat er geen negatieve gevolgen voor mobiliteit en omwonenden zijn, kan een verkeersgenererende functie worden toegestaan.

- toelichting m.b.t. invulling en gebruik van de gebouwen en het perceel.

A. Inpassing in de omgeving

- Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moet voldoende aangetoond en gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe woonegelegenheden in de omgeving passen zonder dat de ruimtelijke draagkracht ervan wordt overschreden.
- Het aantal woonegelegenheden en de bijhorende functies en dynamiek dienen afgestemd te worden op deze ruimtelijke draagkracht.

B. Privacy

- Bij verbouwwerken en bij de inrichting van nieuwe wooneenheden moet worden gegarandeerd dat de privacy van de omwonenden verzekerd blijft.
- De verschillende wooneenheden onderling moeten ook voldoende privacy garanderen. Indien het om woningdelen gaat dient voldoende inzicht verschaft te worden in de private en gedeelde onderdelen van het gebouw.
- De verbouwing tot verschillende wooneenheden moet de bestaande erfgoedwaarden van lichten en zichten respecteren;
- Nieuwe elementen mogen in geen geval de lichten en zichten van omwonenden negatief beïnvloeden.

C. Buitenruimte

- Elke wooneenheid moet worden voorzien van een private, aan de wooneenheid gebonden, buitenruimte van minimaal 9 m² en. Elke woning moet toegang hebben tot een gemeenschappelijke buitenruimte. Indien het om woningdelen gaat mag de buitenruimte per wooneenheid onderdeel uitmaken van de collectieve buitenruimte.
- Private buitenruimte kan inpandig of grondgebonden zijn.
- Het is niet toegelaten om nieuwe uitpandige terrassen/balkons te realiseren.

Bebouwing

Aantal wooneenheden per bouwvolume

- Het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden per grote woning wordt gerelateerd aan het bouwvolume van de woning en beperkt als volgt:
 - vanaf 1000 m³: maximaal 2 wooneenheden;
 - vanaf 1200 m³: maximaal 3 wooneenheden;
 - vanaf 1600 m³: maximaal 4 wooneenheden;
 - meer dan 2000 m³: maximaal 5 wooneenheden.

Passen in de omgeving betekent dat men rekening dient te houden met de kenmerken en eigenschappen van het fysische milieu en de omliggende woontypologieën en hun architectuur. Hiervoor wordt gekeken naar het op te splitsen gebouw, de aanpalende gebouwen en het algemeen straatbeeld. Dit kan zowel bekomen worden door het doortrekken van de bestaande stijl (harmonie) of door contrast.

- Hiernaast wordt het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden per grote woning gekoppeld aan de oppervlakte van het terrein. Het aantal wooneenheden wordt in ieder geval beperkt tot de opgegeven dichtheid van de onderliggende bestemmingen zoals aangegeven in de artikels 3, 4, 5 en 6. De aangegeven dichtheid per ha wordt daartoe omgerekend naar de dichtheid op het perceelsniveau van het op te delen gebouw.

Minimale woonoppervlakte

- Bij het opsplitsen van de woning bedraagt de minimale woonoppervlakte van elke wooneenheid 100 m².

Wijze van opsplitsen

- Het realiseren van bijkomende woongelegenheden dient te gebeuren binnen het bestaande volume.
- Uitbreidingen zijn niet toegelaten tenzij kleinschalige ingrepen om de toegankelijkheid op de verdiepingen te garanderen (vb. liftkokers, trappen) (cf. infra).
- Het uitzicht van het bestaande gebouw mag niet structureel veranderen. Dit impliceert het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel. Uitzonderingen hierop kunnen toegestaan worden in functie van de ontsluiting van de verdiepingen en voor zover aan volgende voorwaarden tegelijk voldaan wordt:
 - er moet aangetoond worden dat er inpandig niet voldoende ruimte en/of mogelijkheden zijn voor de interne ontsluiting zonder dat dit afbreuk doet aan het interieur van de bestaande woning.
 - uitbreidingen mogen in stijl, hoogte en materiaal geen afbreuk doen aan het originele gebouw en mogen het globaal uitzicht ervan niet verstoren.
- Gebouwen/woningen die mogen worden opgesplitst, kunnen zowel verticaal als horizontaal worden verdeeld in aparte wooneenheden. Hierbij moet in alle gevallen een duidelijke afzonderlijke toegang per wooneenheid worden voorzien. De toegangen van de verschillende wooneenheden sluiten aan op een gemeenschappelijke inkomhal of rechtstreeks op de buitenruimte.
- De verdeling van de verdiepingen van het bestaande gebouw moet worden behouden. Er mogen bij de verdeling in verschillende wooneenheden geen extra verdiepingen of tussenverdiepingen worden toegevoegd binnen het bestaande gabarit van het gebouw.

Locatie van functies en activiteiten

- Enkel het hoofdgebouw met eraan vastgebouwde uitbouwen kunnen met een woonfunctie worden ingevuld. Vrijstaande vergunde of vergund geachte bijgebouwen kunnen enkel worden aangewend als garage, tuinhuis, bergruimte. De inrichting van

Naast het garanderen van een minimale woonoppervlakte per wooneenheid van 100 m² geldt steeds dat ook de minimale oppervlakenormen van de VMSW dienen gerespecteerd te worden.

De inrichting van de toegangen naar de verschillende wooneenheden moet altijd conform zijn aan de verschillende geldende veiligheidsregels en brandnormen.

een extra woongelegenheden in een bijgebouw is niet toegelaten. Herbouw van de vrijstaande bijgebouwen met als doel een bijkomende woonfunctie in te planten is niet toegelaten.

- Nevenbestemmingen worden in combinatie met de woonfunctie gerealiseerd binnen het hoofdgebouw met eraan vastgebouwde uitbouwen.

Terrassen

- Zowel grondgebonden terrassen als terrassen verwerkt in het gebouw zijn toegelaten.
- De terrassen dienen zodanig ingericht te worden dat ze harmonieus geïntegreerd zijn in het algemene architecturale beeld van het bestaande gebouw en geen afbreuk doen aan de typerende gevelopbouw.

Onbebouwde ruimte

Groenvoorzieningen

De onbebouwde ruimte wordt maximaal groen ingericht.

De G/T bedraagt minimaal 0,7.

Verhardingen en constructies

Volgens het vrijstellingenbesluit mits respect voor de G/T.

Ontsluiten en parkeren

- De parkeerbehoefte moet verplicht op het eigen terrein opgevangen worden. De parkeerplaatsen kunnen in een gedeelte van de bestaande volumes worden ingericht;
- Parkeerplaatsen die zich op het maaiveld bevinden dienen steeds een groene uitstraling te hebben;
- Parkeerplaatsen in functie van woningen (bewoners en bezoekers) dienen steeds maximaal geclusterd te worden;
- Bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat de ontsluiting en het parkeren niet zal leiden tot aanzienlijke verkeershinder in de omliggende wegen

Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
45°-regel	De inplantingsafstand van de gevel dient gelijk te zijn aan of groter te zijn dan de kroonlijsthoogte van de gevel in kwestie.
bijgebouw	Een gebouw of constructie die los staat van het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de hoofdbestemming in onder te brengen.
bouwdiepte	De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.
bebouwingsindex B/T	De verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte, met inbegrip van eventuele tuinbergingen, op de totale terreinoppervlakte van een perceel die gelegen is binnen de voor wonen bedoelde bestemming, of in voorkomend geval van het geheel van de in een project betrokken percelen die gelegen zijn binnen de voor wonen bedoelde bestemming. Dit impliceert dat de oppervlakte van een perceel dat niet binnen een voor wonen bedoelde bestemming gelegen is, niet in rekening mag worden gebracht (bv. bij diepe tuinpercelen).
bouwhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten van het referentiepeil tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot de nok bij gebouwen met een hellend dak.
bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het plat dak. Voor de woonfunctie geldt per bouwlaag een vrije hoogte van minimaal 2 m en maximaal 3 m. Ondergrondse of deels ondergrondse kelder- of garageverdiepingen worden niet als bouwlaag aanzien.

CHE-rapport

Een rapport met betrekking tot de culturele, historische en esthetische waarde van een pand. Dergelijk rapport dient te worden opgemaakt voor de gebouwen die vallen onder artikel 6. Het rapport dient minimum volgende elementen te bevatten:

- een bouwhistorische beschrijving van de bestaande toestand met een fotografische opname;
- identificatie van archief- en literatuurbronnen;
- situering van het gebouw in haar historische en actuele context;
- inventarisatie en evaluatie van de (historisch) architecturale elementen.

cohousing

Een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.

constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit. Een constructie is steeds bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

G/T – groenterreinindex

De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van een afgebakend gebied (perceel, bestemmingszone, resterende oppervlakte van een perceel nadat de maximaal bebouwbare ruimte in mindering werd gebracht.).

harmonische of harmonieuze samenhang

Deze samenhang houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

herbouwen/herbouw	Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. Dit kan zowel op dezelfde als op een gewijzigde plaats (cf. art. 1.6).
hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
kroonlijsthoogte	Hoogte van een gebouw gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).
meergezinswoningen	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone ondergeschikt aan en steeds samen met de hoofdbestemming. De nevenbestemming maakt maximaal 50% van de toegelaten functies en de hieraan gekoppelde oppervlaktes uit.
overdruk	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

referentiebeeld	Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Om deze harmonische samenhang te duiden kijkt men naar een lijn of een gebied. Soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld voor de harmonieregel, maar meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de bouwaanvraag en dit van straathoek tot straathoek.
straatbeeld	Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of een plein.
tiny houses	Het gaat over duurzame constructies met een (zeer) beperkte oppervlakte die voorzien zijn van alle comfort en installaties en die gebruikt worden om in te wonen. Voor meer toelichting zie leidraad omgevingsregelgeving voor kleinschalige duurzame constructies die voor bewoning (of recreatief verblijf) worden gebruikt.
uitbreiden/uitbreiding	Het vergroten in capaciteit, volume of in oppervlakte op percelen waarop de geldende vergunning betrekking heeft.
verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent worden behouden.
vloerterreinindex (V/T):	De verhouding van de brutovloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen (in zoverre deze percelen in een voor wonen bedoelde bestemming gelegen zijn zoals omschreven bij de B/T-index). Voor het berekenen van de V/T worden als vloeroppervlakte alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend.

waterdoorlatende en/of halfverharde natuurlijke materialen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

woondichtheid

De woondichtheid is het aantal (toegelaten) wooneenheden op een bepaalde oppervlakte. De woondichtheid wordt uitgedrukt in aantal wooneenheden per ha.

Deze woondichtheid wordt bepaald gerelateerd aan het gedeelte van het perceel (of de percelen) dat (die) gelegen is (zijn) in de bestaande bestemmingen voor wonen zoals vastgelegd in het gewestplan. De oppervlakte van het perceel (of de percelen) dat (die) in het agrarisch gebied of een andere openruimtebestemming gelegen is (zijn) - zoals dit het geval is bij diepe tuinpercelen - mag niet mee in de totale oppervlakte worden verrekend.

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Kernweefsel (overdruk)

Verordenende bepalingen

3.1. Bestemming

- Wonen en centrumondersteunende functies: handelszaken, diensten, kantoren, horeca, kmo en ambachten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie.
- De woondichtheid binnen artikel 3 bedraagt maximaal 20 wo/ha

3.2. Inrichting en beheer

3.2.1 Bebouwde ruimte

Typologieën

- Gesloten of halfopen bebouwing.
- Nieuwe woningen in open bebouwing zijn niet toegelaten met uitzondering van open bebouwingen die gerealiseerd worden om voldoende ruimte vrij te laten en zo zichtrelaties op landschap en erfgoed te vrijwaren. Bestaande vergunde of vergund geachte woningen in open bebouwing kunnen behouden blijven en/of verbouwd worden.

Woonvormen

- Een- en meergezinswoningen, alternatieve woonvormen.
- Bij nieuwe meergezinswoningen dient per wooneenheid minimaal 9 m² private buitenruimte te worden voorzien die rechtstreeks vanuit de wooneenheid bereikbaar is. Dit kan als private tuin (voor het gelijkvloers) of als al dan niet inpandig terras (zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen).

Inplanting

Toelichtende bepalingen

Bij een vergunningsaanvraag andere dan wonen dient aangetoond te worden dat de functies

- *verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken; de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt.*

Daar de gemeente verdichtingsmogelijkheden in de kern van Herne wil voorzien en concreet in het centrum en in de stationsomgeving wordt de voorkeur gegeven aan gesloten en half-open bebouwingsvormen en wordt open bebouwing beperkt. In functie van het vrijwaren van zichtrelaties op landschap en erfgoed kan open bebouwing selectief worden toegestaan. Daartoe moet een motivatienota worden opgesteld die duidelijk de zichtrelaties op landschap en erfgoed aangeeft en het belang hiervan aantoot. Deze nota moet bij de omgevingsvergunningsaanvraag worden gevoegd.

De inplanting van nieuwe volumes en de toegelaten bouwdiepte wordt bepaald door de inplanting van de voorgevels- en achtergevels van de aanpalende bebouwing in zoverre deze bebouwing de bestaande verplichte bouwlijnen respecteert.

Dak

- De dakvorm is vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

Bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen binnen het toegelaten volume. Voor bebouwing die in een helling wordt geschoven kunnen maximaal 2 extra bouwlagen worden voorzien gemeten ten opzichte van het onderste maaiveld.

Bouwhoogte

- De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het referentiebeeld.
- Er moet tevens een harmonieuze aansluiting bestaan met de naastliggende gebouwen.

3.2.2 Onbebouwde ruimte

Inrichting

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg volgens artikel 1.11.

Kencijfers

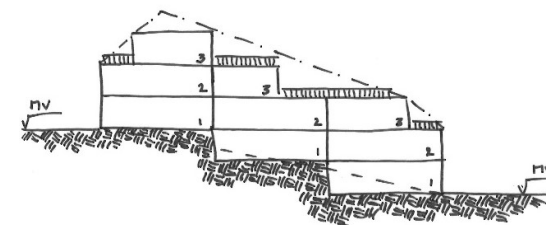
- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte:
 - kernweefsel type A (in centrum): 0,5;
 - kernweefsel type B (ruime stationsomgeving): 0,8.

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousing geheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Deze inplanting biedt garanties voor de privacy en voor het niet verder aantasten van de bezonning op de aanpalende percelen.

Figuur: bijkomende bouwlagen in een helling. Per gemeten maaiveld zijn er maximaal 3 bouwlagen. Ten opzichte van het onderste maaiveld zijn er 5 (verspringende) bouwlagen.



Artikel 4. Te versterken woonweefsel (overdruk)

Verordenende bepalingen

4.1. Bestemming

- Wonen en met wonen verweefbare functies: handelszaken, diensten, kantoren, horeca, kmo en ambachten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie.
- De woondichtheid binnen artikel 4 bedraagt maximaal 15 wo/ha.

4.2. Inrichting en beheer

4.2.1 Bebouwde ruimte

Typologieën

- Open en half-open bebouwing.
- Gesloten bebouwing wordt uitsluitend toegelaten indien deze typologie in overeenstemming is met de omgeving en dus aanvaardbaar vanuit de toets aan de harmonische inpassing in de omgeving.

Woonvormen

- Eengezinswoningen.
- Alternatieve woonvormen.
- Bestaande meergezinswoningen kunnen behouden blijven.
- Nieuwe meergezinswoningen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd in vandaag reeds aanwezige bouwvolumes. In dit geval zijn de voorschriften van artikel 1.15 van toepassing. Op de site van dergelijke bestaande bebouwing kan ook een nieuwe meergezinswoning worden gerealiseerd na afbraak van het bestaande volume mits:
 - de bebouwing na onderzoek niet beoordeeld wordt als een merkwaardig gebouw zoals omschreven in artikel 1.14;
 - de bebouwing niet geschikt is voor een kwalitatieve en klimaatneutrale renovatie;

Toelichtende bepalingen

Bij een vergunningsaanvraag voor niet-woonfuncties dient aangetoond te worden dat:

- *ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en dus geen overlast zullen veroorzaken;*
- *de draagkracht van de omgeving en het perceel niet overschreden wordt.*

- het nieuwe volume zowel de footprint als de vorm en de omvang van het bestaande volume respecteert;
- de nieuwe architectuur aansluit bij de oorspronkelijke bouwstijl en het landelijke karakter van de omgeving;
- de inplanting van deze nieuwbouw op de site mag wijzigen ten opzichte van de oorspronkelijke inplanting indien voor de nieuwe locatie geldt:
 - het nieuwe volume wordt opgetrokken binnen de woonbestemming;
 - de gewijzigde inplantingsplaats verhoogt de ruimtelijke kwaliteit;
 - de bebouwing dringt minder diep in de omringende en achterliggende onbebouwde ruimte

Voor elke meergezinswoning dient per wooneenheid minimaal 9 m² private buitenruimte te worden voorzien die rechtstreeks vanuit de wooneenheid bereikbaar is. Dit kan als private tuin (voor het gelijkvloers) of als al dan niet inpandig terras (zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen). De vergunningverlenende overheid kan hier een afwijking op toestaan omwille van het behoud van de specifieke inplanting en/of constructie van de waardevolle bebouwing. De wooneenheden en de hieraan gekoppelde private buitenruimtes worden zo gerealiseerd dat de zichten en lichten van aanpalende percelen en aangelanden ongewijzigd blijven ten opzichte van de bestaande toestand.

Kencijfers op perceelsniveau

Eengezinswoningen

- B/T: maximaal 0,5 met een maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 250 m².
- V/T: maximaal 1,5 mits respect voor het referentiebeeld (cf. infra).
- G/T: zie onbebouwde ruimte.

Meergezinswoningen in bestaande volumes

- De B/T wordt bepaald door de bestaande footprint van de vergund of vergund geachte bebouwing.
- De meergezinswoning wordt gerealiseerd binnen het bestaande volume of in geval van nieuwbouw een vergelijkbaar volume met de vergund of vergunde geachte bestaande toestand.
- De onbebouwde ruimte is de totale perceelsoppervlakte minus de footprint van de bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing.

Dak

- De dakvorm is vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

Bouwlagen

- Het aantal bouwlagen dient te worden afgestemd op het referentiebeeld van de omgeving met een maximum van 3 bouwlagen binnen het toegelaten volume.
- Bij meergezinswoningen in bestaande volumes is de bouwhoogte van het bestaande vergunde of vergund geachte volume richtinggevend voor het aantal toe te laten bouwlagen.

Bouwhoogte

- De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het referentiebeeld.
- Er moet tevens een harmonieuze afstemming/aansluiting gerealiseerd worden met de naastliggende gebouwen en de omgeving.
- Bij meergezinswoningen in bestaande volumes is de bouwhoogte van de bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing de maximale bouwhoogte.

4.2.2 Onbebouwde ruimte**Inrichting**

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg van streekeigen beplanting volgens artikel 1.11.

Kencijfers

- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte van eengezinswoningen: 0,8.
- Minimale G/T-index voor de meergezinswoningen: 0,7

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousinggeheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Artikel 5. Te behouden woonweefsel (overdruk)

Verordenende bepalingen

5.1. Bestemming

- Wonen en met wonen verweefbare functies: handelszaken, diensten, kantoren, horeca, kmo en ambachten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen.
- De woondichtheid binnen artikel 5 bedraagt maximaal 10 wo/ha.

5.2. Inrichting en beheer

5.2.1 Bebouwde ruimte

Typologieën

- Halfopen en open bebouwing.

Woonvormen

- Eengezinswoningen en alternatieve woonvormen.
- Het is verboden een meergezinswoning op te richten alsook een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met uitzondering van bestaande voldoende ruime volumes en merkwaardige en beeldbepalende grote woningen die kunnen ingericht worden als meergezinswoning of opgesplitst worden volgens de voorschriften van artikel 1.15. Bestaande meergezinswoningen kunnen wel behouden blijven.

Eengezinswoningen

- B/T: maximaal 0,5 met een maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 250 m².
- V/T: maximaal 1,5 mits respect voor het referentiebeeld.
- G/T: zie onbebouwde ruimte.

Toelichtende bepalingen

Met het wonen verweefbare activiteiten (kleinschalige diensten, vrije beroepen...) zijn toegelaten indien:

- *ze geen negatieve invloed hebben op het mobiliteitsaspect;*
- *ze een harmonieuze inpassing hebben in het straatbeeld en de omgeving;*
- *de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt;*
ze de draagkracht van het perceel niet overschrijden.

Deze bestaande vergunde of vergund geachte volumes moeten geen woonfunctie hebben op het ogenblik van de omgevingsvergunningsaanvraag maar zich wel in woongebied bevinden.

Alternatieve woonvormen

- B/T: maximaal 0,5 met een maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 400 m².
- V/T: maximaal 1,8 mits respect voor het referentiebeeld.
- G/T: zie onbebouwde ruimte.

Dak

- De dakvorm is vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

Bouwlagen

- Maximaal twee volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken 3^{de} laag binnen het (fictief) dakvolume.

Bouwhoogte

- De kroonlijsthoogte wordt bepaald door het referentiebeeld.
- Voor de halfopen bebouwing moet er tevens een harmonieuze aansluiting bestaan met de naastliggende gebouwen.

5.2.2 Onbebouwde ruimte**Inrichting**

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg en streekeigen beplanting volgens artikel 1.11.

Kencijfers

- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte: 0,8.

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousinggeheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Artikel 6. Zone voor wonen en groen (overdruk)

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

- Wonen in het groen, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen en met het wonen verweefbare activiteiten.
- De woondichtheid binnen artikel 6 bedraagt maximaal 5 wo/ha. Deze dichtheid moet vertaald worden naar het perceelsniveau.

6.2. Inrichting en beheer

6.2.1 Bebouwde ruimte

Woontypologieën

- Eengezinswoningen met een maximum van een (1) eengezinswoning per perceel.
- Alternatieve woonvormen (cohousing, woningdelen, tiny houses ...) met meerdere (deels individuele) wooneenheden per perceel mits respect voor de kencijfers.
- Klassieke meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Kencijfers

- B/T: maximaal 0,5 met een maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 300 m².
- V/T: maximaal 1 mits respect voor het referentiebeeld (cf. infra).
- G/T: zie onbebouwde ruimte.

Bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen binnen het toegelaten volume.

Toelichtende bepalingen

Met het wonen verweefbare activiteiten (kleinschalige diensten, vrije beroepen...) zijn toegelaten indien:

- *ze geen negatieve invloed hebben op het mobiliteitsaspect;*
- *ze een harmonieuze inpassing hebben in het straatbeeld en de omgeving;*
- *de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt;*
- *ze de draagkracht van het perceel niet overschrijden.*

Bouwhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het referentiebeeld.

Dak

- De dakvorm is vrij.

6.2.2 Onbebouwde ruimte**Inrichting**

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg en streekeigen beplanting volgens artikel 1.11.

Kencijfers

- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte: 0,8.

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals woningdelen en cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousinggeheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Artikel 7. Zone voor gefaseerde ontwikkeling (overdruk)

Verordenende bepalingen

7.1. Ontwikkeling van binnengebieden volgens totaalconcept

Artikel 7 is van toepassing op het binnengebied van Sint-Pieters-Kapelle en het binnengebied van Herfelingen;

Deze binnengebieden kunnen gefaseerd ontwikkeld worden onder volgende voorwaarden:

- er dient eerst ontwikkeld te worden langs een reeds uitgeruste weg;
- elk binnengebied moet worden ingericht volgens een totaalconcept waarbij wordt ingezet op de realisatie van een samenhangend geheel passend binnen en afgestemd op de omgeving.

Ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van een binnengebied dient verplicht een plan volgens totaalconcept te worden opgemaakt:

- het ontwikkelingsplan dient een visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, opvang parkeerbehoeften, afwatering, (semi-) publieke ruimte, groeninrichting en de kwalitatieve inrichting van de omgeving;
- bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone;
- het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering.
- bij niet-realisatie van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven opdat het gebied toch als een geheel kan worden ingevuld.

Toelichtende bepalingen

Er kunnen alleen nieuwe woningen worden gebouwd aan een reeds uitgeruste weg. Dit impliceert dat eerst de wegenis moet worden gerealiseerd (of reeds aanwezig moet zijn) alvorens een omgevingsvergunning voor een woning kan worden afgeleverd. Deze wegenis moet kaderen in een totaalconcept voor gans het binnengebied. Dit totaalconcept moet aantonen dat de volledige ontwikkeling van het binnengebied mogelijk is ook indien slechts een gedeelte wordt aangesneden. Het totaalconcept moet dus garanties bieden dat een gefaseerde ontwikkeling kan worden gerealiseerd en een gedeeltelijke ontwikkeling geen hypotheek zal leggen op de ontwikkeling van de resterende delen van het binnengebied.

Het plan volgens totaalconcept dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag te worden gevoegd. Het is aangewezen om het plan in samenspraak met de gemeente en haar adviesinstanties op te maken alvorens de omgevingsvergunning aan te vragen.

Bij een ontwikkeling volgens totaalconcept wordt er over gewaakt dat bij een gefaseerde ontwikkeling de korte termijnontwikkelingen op een beperkt aantal percelen geen hypotheek leggen op latere ontwikkelingen op andere percelen. Elke fase moet zowel op zich als in het totaalconcept als afgewerkt worden ervaren.

7.2. Bestemming

- Wonen en met wonen verweefbare functies: handelszaken, diensten, kantoren, horeca, kmo en ambachten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen mits deze verweefbaar zijn met de woonfunctie.
- De woondichtheid binnen artikel 7 bedraagt maximaal 10 wo/ha.

Met het wonen verweefbare functies zijn toegelaten indien:

- *ze geen negatieve invloed hebben op het mobiliteitsaspect;*
 - *ze een harmonieuze inpassing hebben in het straatbeeld en de omgeving;*
 - *de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt;*
 - *ze de draagkracht van het perceel niet overschrijden.*
-

7.3. Inrichting en beheer

7.3.1 Bebouwde ruimte

Woontypologieën

- Eengezinswoningen en alternatieve woonvormen.

Kencijfers

- B/T maximaal 0,3.
- V/T maximaal 0,9.
- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen mogen behouden blijven en verbouwd worden.

Bouwlagen

- Maximaal 3 bouwlagen binnen het toegelaten volume.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het referentiebeeld van de omgeving en de omringende bebouwing. Indien er wordt aangesloten op bestaande bebouwing moet in een harmonieuze aansluiting voorzien worden.

Dak

- De dakvorm is vrij mits harmonieuze aansluiting op de aanpalende bebouwing.

7.3.2 Onbebouwde ruimte**Inrichting**

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg en streekeigen beplanting volgens artikel 1.11.

Kencijfers

- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte: 0,8.

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals woningdelen en cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousinggeheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Ontsluiten en parkeren

- Parkeerplaatsen die zich op het maaiveld bevinden dienen steeds een groene uitstraling te hebben overeenkomstig artikel 1.11.

- Parkeerplaatsen in functie van woningen (bewoners en bezoekers) dienen steeds maximaal geclusterd te worden.
- Bij de omgevingsvergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat de ontsluiting en het parkeren niet zal leiden tot aanzienlijke verkeershinder in de omliggende wegen.

Artikel 8. Woonlinten (overdruk)

Verordenende bepalingen

8.1. Bestemming

- Wonen met maximaal een wooneenheid per perceel.
- Als nevenbestemming zijn uitsluitend diensten en vrije beroepen toegelaten.
- Bestaande winkels, horeca, ambachtelijke bedrijven en nijverheid kunnen behouden blijven, verbouwd worden en beperkt uitbreiden.

8.2. Inrichting en beheer

8.2.1 Bebouwde ruimte

Algemeen

De zones die aangeduid staan als woonlinten gaan uit van een behoud van het bestaande woonweefsel. De onbebouwde percelen kunnen verder worden ingevuld met maximaal een wooneenheid per perceel. De afwerking van bestaande, vergunde wachtgevels is toegelaten.

Typologieën

- Open bebouwing.
- Halfopen bebouwing is toegelaten mits in overeenstemming met een harmonische inpassing in de omgeving of voor de afwerking van wachtgevels en in ieder geval passend in de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Woonvormen

- Eengezinswoningen met verplicht inpandige garages.
- Binnen deze zone is het verboden een meergezinswoning op te richten alsook een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met uitzondering van de toepassing van artikel 1.15.

Toelichtende bepalingen

Er is geen verkavelingsverbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 8. Het verkavelen van grote percelen wordt toegelaten mits de omvang van de nieuw gecreëerde percelen afgestemd is op de omvang van de bebouwde percelen in de omgeving en de verkaveling past in de goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van artikel 8 respecteert.

- Alternatieve woonvormen met meerdere woonentiteiten (bv. cohousing) zijn niet toegelaten tenzij in geval van omvorming van bestaande grote volumes volgens artikel 1.15.

Kencijfers

- B/T maximaal 0,3 met een maximaal bebouwde oppervlakte van 250 m², inclusief inpandige garages. Indien tuinbergingen geïntegreerd worden in het bouwvolume van de woning - en er dus geen losstaande bijgebouwen in de tuin worden opgetrokken - kan de maximaal bebouwde oppervlakte opgetrokken worden tot 275 m².
- V/T maximaal 0,6.
- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen in afwijking van deze kencijfers mogen behouden blijven en verbouwd worden.

Bouwlagen

- Maximaal twee volwaardige bouwlagen.

Bouwhoogte

- Maximale kroonlijsthoogte bij plat dak 6,5 m
- Maximale kroonlijsthoogte bij andere dakvorm: 4,5 m.

8.2.2 Onbebouwde ruimte**Inrichting**

- De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte met een degelijk onderhouden groenaanleg en streekeigen beplanting.

Kencijfers

- Minimale G/T-index voor de onbebouwde ruimte: 0,8.

Verhardingen en constructies

- Toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit mits respect voor de minimale G/T.
- Voor alternatieve woonvormen zoals woningdelen en cohousing geldt dat de toegelaten verhardingen en constructies worden bepaald door het vrijstellingenbesluit waarbij echter het cohousinggeheel ongeacht het aantal entiteiten wordt behandeld als een eengezinswoning.

Artikel 9. Strategische projectsites (overdruk)

Verordenende bepalingen

9.1. Algemeen

De strategische projectsites bevinden zich:

- in het kernweefsel van Herne centrum (artikel 3);
- in het te behouden woonweefsel van Kokejane (artikel 5).

De toegelaten bestemmingen en woondichtheden zoals in deze zones zijn opgenomen zijn van toepassing op de strategische projectsites.

Deze sites kunnen ingevuld worden met hoogwaardige woonontwikkelingen met voldoende kwalitatieve buitenruimte. In de uitlopers van het kernweefsel kan deze invulling uitgebreid worden met meer ruimtebehoevende voorzieningen. Indien dergelijke functie wordt ingebracht in de site dient deze gecombineerd te worden met de woonfunctie (vb. conciërgewoning of wooneenheden op de verdiepingen).

Ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van een strategische projectsite dient verplicht een plan volgens totaalconcept te worden opgemaakt:

- het ontwikkelingsplan dient een visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, opvang parkeerbehoeften, afwatering, (semi-) publieke ruimte, groeninrichting en de kwalitatieve inrichting van de omgeving;
- bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone;
- het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering;

Toelichtende bepalingen

Met het wonen verweefbare activiteiten zijn toegelaten indien:

- *er geen negatieve invloed is op het mobiliteitsaspect (verkeersleefbaarheid);*
- *de privacy van de omwonenden (lichten en zichten) gegarandeerd wordt;*
- *de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt*

In de bestaande bebouwing en bestaande percelering in het weefsel van Herne centrum is de oppervlakte vaak te beperkt om bv. een supermarkt of een meer grootschalige winkel- of horecaruimte in onder te brengen. Op de strategische sites in het kernweefsel kan voor dit soort voorzieningen ruimte gevonden worden. De voorzieningen moeten wel afgestemd blijven op het lokale niveau en mogen geen regionale uitstraling hebben.

Het plan volgens totaalconcept dient bij de omgevingsvergunningsaanvraag te worden gevoegd. Het is aangewezen om het plan in samenspraak met de gemeente en haar adviesinstanties op te maken alvorens de omgevingsvergunning aan te vragen.

Bij een ontwikkeling volgens totaalconcept wordt er over gewaakt dat bij een gefaseerde ontwikkeling de korte termijnontwikkelingen op een beperkt aantal percelen geen hypotheek leggen op latere ontwikkelingen op andere

- bij niet-realiseren van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven opdat het gebied toch als een geheel kan worden ingevuld.

percelen. Elke fase moet zowel op zich als in het totaalconcept als afgewerkt worden ervaren.

9.2. Inrichting en beheer

9.2.1 Bebouwde ruimte

Woonvormen

- Eengezinswoningen.
- Meergezinswoningen.
- Alternatieve woonvormen.

Kencijfers

- in het kernweefsel van Herne centrum (artikel 3):
 - B/T-index: maximaal 0,5;
 - V/T-index: maximaal 1,2.
- in het te behouden woonweefsel van Kokejane (artikel 5):
 - B/T-index: maximaal 0,3;
 - V/T-index: maximaal 0,9.

Inplanting

- Bij de inplanting van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met een goede ruimtelijke inpassing in het bestaande weefsel en de privacy van de omwonenden.
- Er dient rekening gehouden te worden met de 45°-regel voor de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen tenzij er gebouwd wordt in een gesloten bebouwingsverband.

Bouwlagen

- Aantal bouwlagen wordt afgestemd op de bebouwing in het referentiebeeld met een maximum van 3 bouwlagen.
- Bij meergezinswoningen in bestaande vergund of vergund geachte volumes is de bouwhoogte van het bestaande vergunde of vergund geachte volume richtinggevend voor het aantal toe te laten bouwlagen.

Gelet op artikel 1.14 en 1.15 zijn de kencijfers niet van toepassing op herinrichting of herontwikkeling van bestaande volumes. In dit geval zijn de B/T en de V/T bepaald door de footprint en het gabarit van het bestaande volume.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het referentiebeeld.
- Bij meergezinswoningen in bestaande volumes is de bouwhoogte van de bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing de maximale bouwhoogte.
- Er moet tevens een harmonieuze aansluiting bestaan met eventueel naastliggende gebouwen.

9.2.2 Onbebouwde ruimte**Algemeen**

- De zones worden ingericht als private tuinruimte, publieke of semi-publieke park- en/of speelruimtes.
- Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen.
- Er zijn geen constructies toegelaten in de onbebouwde ruimte. Bergruimtes, garages, carports... dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp van de bebouwing en worden meegerekend in de B/T van de site.

Kencijfers

- in het kernweefsel van Herne centrum (artikel 3)
 - G/T-index: minimaal 0,5.
- in het te behouden woonweefsel van Kokejane (artikel 5):
 - G/T-index: minimaal 0,8.

Artikel 10. Strategisch ontwikkelingsgebied (overdruk)

Verordenende bepalingen

10.1. Algemeen

Het strategisch ontwikkelingsgebied omvat een belangrijk deel van het nog onbebouwde reservegebied voor woonwijken in Herne centrum.

De voorschriften zoals geformuleerd in artikel 10 hebben voorrang op de voorschriften van artikel 4.

Dit gebied kan ingevuld worden met hoogwaardige woonontwikkelingen met voldoende kwalitatieve buitenruimte. De woondichtheid binnen artikel 10 bedraagt maximaal 15 wo/ha.

Ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van het strategisch ontwikkelingsgebied dient verplicht een plan volgens totaalconcept te worden opgemaakt:

- het ontwikkelingsplan dient een visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, opvang parkeerbehoeften, afwatering, (semi-) publieke ruimte, groeninrichting en de kwalitatieve inrichting van de omgeving;
- bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft tot de globale ontwikkeling van de projectzone;
- het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering;
- bij niet-realisatie van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven opdat het gebied toch als een geheel kan worden ingevuld;
- elke fase dient zodanig te worden gerealiseerd dat de opvang van hemelwater in het gebied zelf evenals van hoger gelegen terreinen steeds binnen het ontwikkelingsgebied wordt gegarandeerd
- elke fase dient zodanig te worden gerealiseerd dat de gewenste zichtrelaties steeds gegarandeerd blijven.

Toelichtende bepalingen

Het strategisch ontwikkelingsgebied omvat het grootste deel van het nog niet ontwikkelde reservegebied voor woonwijken zoals bestemd in het gewestplan Halle-Vilvoorde. Dit reservegebied kan niet ontwikkeld worden tenzij de nodige woonbehoeften voor de gemeente hier worden aangetoond en/of een totaalproject wordt gerealiseerd. In geval van ontwikkeling zijn de voorschriften van artikel 10 integraal van toepassing.

Het strategisch ontwikkelingsgebied is op zich niet effectief overstromingsgevoelig. Bij hevige regenval zorgt het afstromend hemelwater echter voor overlast op lager gelegen gebieden. Bij de inrichting van het gebied moeten garanties worden gegeven om zowel het afstromend

10.2. Inrichting en beheer

10.2.1 Bebouwde ruimte

Woonvormen

- Eengezinswoningen
- Alternatieve woonvormen
- Klassieke meergezinswoningen zijn niet toegelaten

Kencijfers

- G/T-index: minimaal 0,7;
- Maximaal bebouwde oppervlakte
 - voor een traditionele eengezinswoning 250 m²
 - Voor alternatieve woonvormen: 450 m²

Inplanting

De gebouwen worden zo ingeplant en geclusterd dat het open karakter van het gebied visueel maximaal behouden blijft. Vanuit de Stationsstraat en de Scherpstraat moeten zichtrelaties op het ontwikkelingsgebied in combinatie met groendooradering in het gebied worden voorzien. Deze worden gecombineerd met trage wegen voor de ontsluiting van het gebied voor fietsers en voetgangers.

Alle bergruimtes en garages dienen geïntegreerd te worden in de bebouwing met de woonvolumes. Er zijn geen aparte bijgebouwen toegelaten.

Bouwlagen

- Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen binnen het toegelaten volume.

Bouwhoogte

hemelwater van hoger gelegen en aanpalende percelen die afvloeien naar het gebied als het hemelwater van het gebied zelf volledig op te vangen, te bufferen (voor herbruik) en te laten infiltreren. Er mag geen hemelwater afvloeien naar de lager gelegen en aanpalende percelen

De oppervlakte van het gebied wordt geraamd op 5,86 ha. Met een woondichtheid van 15 wo/ha kunnen hier maximaal 85 tot 88 wooneenheden gerealiseerd worden onder vorm van eengezinswoningen al dan niet alternatieve woonvormen.

- Maximale kroonlijsthoogte bij plat dak 6,5 m.
- Maximale kroonlijsthoogte bij andere dakvorm: 4,5 m.

10.2.2 Onbebouwde ruimte

Algemeen

De zones worden ingericht als private tuinruimte in combinatie met publieke of semi-publieke park- en/of speelruimtes met een groeninrichting afgestemd op artikel 1.11. In de park- en speelruimtes mogen speelelementen in natuurlijke materialen worden voorzien. Er zijn verder geen constructies toegelaten in de onbebouwde ruimte. Bergruimtes, garages, carports... dienen geïntegreerd te worden in het totaalontwerp van de bebouwing. Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en terrassen.

Voor de groenaankleding wordt verwezen naar artikel 1.11.

Waterbeheer

In de onbebouwde ruimte worden wadi's, greppels en grachten aangelegd in functie van de opvang en het beheer van hemelwater. Deze elementen worden landschappelijk geïntegreerd in het totaalontwerp voor de onbebouwde ruimte.

- Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor de inrichting van het gebied en voor elke individuele omgevingsvergunningsaanvraag moet een gedetailleerde nota worden gevoegd die aantoont hoe er garanties worden gegeven om zowel het afstromend hemelwater van hoger gelegen en aanpalende percelen - die afvloeien naar het gebied - als het hemelwater van het gebied zelf volledig op te vangen, te bufferen voor herbruik en te laten infiltreren.

BIJLAGE BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIE WONINGDELEN^(*) *november 2021*

Een huisje met tuin voor elk gezin, het is niet langer wat we allemaal willen. Nieuwe woonvormen spelen in op maatschappelijk trends. Denk maar aan zorgwonen om je ouder wordende ouders dichterbij je te hebben. Of die grote vierkantshoeve waar enkele gezinnen een gemeenschappelijk woonproject hebben opgestart. Ze bieden een antwoord op de vereenzaming en vergrijzing, de gezinsverdunding, de vraag naar betaalbaar of solidair wonen en gaan verloedering van waardevol patrimonium tegen.

In de Vlaamse Codex Wonen vind je woonvormen waarbij je:

- **geen private ruimte deelt:** ééngezinswoningen, appartementen (ook meergezinswoningen genoemd) en co-wonen vallen hier onder.
- **wél private ruimte deelt.** Deze woonvorm heet '**gemeenschappelijk wonen**'. Je woont in dit geval in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Cohousing en woongroepen zijn gemeenschappelijke woonvormen. Zorgwonen kan dit ook zijn indien er voldaan is aan bovenstaande voorwaarden.

De provincie onderscheidt **zes verschillende woonvormen, waarvan er vier (co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwoningen) alsook opsplitsingen^(**) onder de noemer woningdelen vallen:**

1. EENGEZINSWONING

Een eengezinswoning is een **zelfstandige wooneenheid**. Dit kan onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing. Er zijn geen gemeenschappelijke ruimten en alles is privaat.

2.

3. CO-WONEN

Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal **zelfstandige wooneenheden** die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, een wasplaats, gastenkamer, werkplek of een andere **niet-leefruimte delen**. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. Het mobiel zorgwonen in de tuin valt ook onder deze woonvorm indien voldaan is aan bovenstaande voorwaarden.

(*) Definities in afwachting van een Vlaams kader.

(**) Opsplitsingen van gebouwen zijn geen woonvorm op zich, maar kunnen leiden tot één of meerdere van bovenstaande woonvormen.

4. COHOUSING

Cohousing: een woonvorm waarbij huishoudens **zelfstandige wooneenheden** bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide **gedeelde leefruimtes**, zoals keukens, eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.

5. WOONGROEP

Woongroep: een woonvorm met **niet zelfstandige wooneenheden** waarbij alle bewoners **alle leefruimtes delen, met uitzondering van de slaapkamer en eventueel een kleine privé woonkamer (meestal) zonder keuken of badkamer**.

6. ZORGWONEN

Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden in of bij een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn.

Uw woning is een zorgwoning als voldaan is aan volgende drie voorwaarden:

1. In of bij de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd.
2. De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen.
3. De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder
 - ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 hulpbehoevend (kinderen die ten laste zijn van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van 2 personen). De hulpbehoevende is:
 - een persoon met een handicap
 - een persoon die in aanmerking komt voor een tegemoetkoming van de Vlaamse Sociale Bescherming (vroeger zorgverzekering)
 - een persoon die hulp nodig heeft om zelfstandig te wonen.
 - ofwel de zorgverlener, indien de hulpbehoevende personen gehuisvest blijven in de hoofdwoning.

Het is ook mogelijk om een zorgwoning te creëren in zonevreemde woningen en in woningen binnen verkavelingsvoorschriften die bijkomende woongelegenheden verbieden. Ook een huurwoning kan als zorgwoning dienen. Zowel de hulpbehoevende als de zorgverlener kan huren. De verhuurder kan zowel een derde zijn, als de zorgverlener of de hulpbehoevende.

Onderstaande tabel vat per woonvorm samen welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk zijn.

MINIMUM PRIVATE RUIMTES	MINIMUM GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
Eengezinswoning	
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer, inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, berging, tuin	Geen gemeenschappelijke ruimtes
Co-wonen	
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Niet-leefruimtes zoals tuin, wasplaats, werkatelier, logeerkamer. Voorwaarde: de gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten.
Cohousing	
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Naast niet-leefruimtes zoals inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanwagening, berging, tuin, wasplaats, logeerkamer, werkatelier worden ook leefruimtes zoals bvb. keuken, eetkamer, woonkamer gedeeld. Voorwaarde: de gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.
Woongroep, gemeenschapshuis, hospitawonen	
Slaapkamers	Bvb. inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanwagening, berging, tuin, werkatelier, wasplaats, keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer
Zorgwonen	
De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn.	