

# Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening leefbaarheid en woonkwaliteit Halle



# Inhoudstafel

1. **Situering binnen wettelijke context**
2. **Doelstellingen en opzet van de stedenbouwkundige verordening ‘Leefbaarheid en Woonkwaliteit’**
3. **Relatie met andere verordenende documenten**
4. **Leeswijzer**
5. **Toepassingsgebied**

Artikel 1: Toepassingsgebied

## **Deel 1: Algemene bepalingen leefbaarheid en woonkwaliteit**

### **1. Woonkwaliteitsnormen**

Artikel 2: Functies

Artikel 3: Oppervlaktenormen voor een woning

Artikel 4: Oppervlaktenorm voor slaapkamers

Artikel 5: Oppervlaktenorm voor bergruimten

Artikel 6: Minimale vrije hoogtes

Artikel 7: Daglichtnorm

Artikel 8: Zichten relatie buitenruimte

Artikel 9: Afwijkingsmogelijkheden

### **2. Beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving**

Artikel 10: Harmonie

Artikel 11: Wenselijkheid van het behoud

Artikel 12: Inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm

Artikel 13: levendig straatbeeld - garagepoorten

### **3. Groennormen binnen bouwprojecten en ontwikkelingen**

Artikel 14: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

Artikel 15: Verharding zij- en achtertuinen

Artikel 16: Verharding voortuinen

Artikel 17: Bijgebouwen

Artikel 18: Platte daken - groendaken

Artikel 19: Behoud en heraanplanting

Artikel 20: Kappen van bomen – herbepplanting van gevelde bomen

Artikel 21: Aanplanting van bomen bij nieuwbouw

### **4. Hernieuwbare energiesystemen**

Artikel 22: Zonnepanelen en zonnecollectoren

Artikel 23: Particuliere windmolens (microwindenergie)

Artikel 24: Centrale stookplaatsen - Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers

### **5. Specifieke woonvormen**

Artikel 25: Afwijking voor cohousingsprojecten

## **Deel 2: Bepalingen woongebied type 1**

Artikel 26: Meergezinswoningen

Artikel 27: Invulling perceel

Artikel 28: Verkaveling

Artikel 29: Bouwen in tweede bouworde

Artikel 30: Opsplitsen bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

## **Deel 3: Bepalingen woongebied type 2**

Artikel 31: Meergezinswoningen

Artikel 32: Invulling perceel

Artikel 33: Verkaveling

Artikel 34: Bouwen in tweede bouworde

Artikel 35: Opsplitsen bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

## **Deel 4: Verklarende woordenlijst**

# Deel 0: Toelichting

## 1. Situering binnen wettelijke context

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening –VCRO, 15 mei 2009 latere wijzigingen) vormt het uitgangspunt van deze verordening. Deze verordening is een aanvulling en verfijning van de principes en artikels uit de VCRO. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een instrument om het gemeentelijk vergunningsbeleid inzake ruimtelijke ordening te ondersteunen met maatregelen van algemene stedenbouwkundige aard, die gelden voor een deel of het geheel van het grondgebied.

## 2. Doelstellingen en opzet van de stedenbouwkundige verordening 'Leefbaarheid en Woonkwaliteit'

Het historische woonweefsel van de gemeente heeft een lange bouwgeschiedenis. Door de eeuwen heen ontstond een ruimtelijke structuur van bouwwerken en openbare ruimtes die samen een dynamisch geheel vormen. Elke toevoeging of verbouwing moet dus rekening houden met de bestaande structuur van de bebouwing. Elke toevoeging of verbouwing heeft immers een impact op de beeldkwaliteit en leefbaarheid van straten, buurten en wijken.

Voorliggende verordening heeft als doel het behoud en het versterken van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefkwaliteit voor huidige en toekomstige bewoners. Dit betekent in de eerste plaats dat zowel de kwaliteit van de gebouwen op zich als de stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimere omgeving gevrijwaard moeten blijven en dat er gestreefd wordt naar een rationeel grondgebruik.

Een van de hoofddoelstellingen van ruimtelijke ordening is het streven naar ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Voorliggende verordening wil ruimtelijk kwaliteit en leefbaarheid binnen de woongebieden verzekeren en daarvoor een duidelijker toetsingskader aanrijken.

De gemeente dient voor iedereen een aangename plek te zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Leefbaarheid wil op wijkniveau ook zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, of anders gesteld dat de leefkwaliteit van de omwonenden verbetert. De draagkracht geeft de mate weer waarin een bepaald gebruik van de ruimte door een bepaald gebied verdragen wordt, zonder dat het bestaande gebruik en de eigenheid van de ruimtelijke structuur in het gedrang komen. Ruimtelijk draagkracht heeft te maken met de tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen. Dit maakt dat in voorliggende verordening andere bepalingen gelden buiten de woonkernen en het stedelijk gebied. De ruimtelijke draagkracht in de woongebieden buiten de kernen laat niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel toe te laten zonder het bestaande gebruik en de eigenheid in gedrang te brengen.

Op kleinere schaal betekent leefbaarheid ook ervoor zorgen dat naburige gebouwen elkaars verblijfkwaliteit niet verminderen bijvoorbeeld door elkaar in de 'weg' te gaan staan en zicht of licht te ontnemen van naburige bebouwing. De leefbaarheid garanderen op niveau van het gebouw zelf wil zeggen dat er een aantal basiskwaliteiten steeds gerealiseerd worden zodat een ruimte gecreëerd wordt waarin een mens optimaal kan leven met voldoende comfort en hygiëne. Leefruimtes dienen voldoende groot te zijn, en over voldoende licht, lucht en uitzicht te beschikken. Elke woning heeft nood aan een buitenruimte. Elke woning moet vlot toegankelijk zijn. Voorliggende verordening omvat in dit verband een aantal algemene bepalingen die de leefbaarheid en woonkwaliteit moeten garanderen.

We willen met voorliggende verordening goede afspraken maken over de leefkwaliteit in de gemeente. Ruimtelijke ordening kan immers bijdrage aan de kwaliteit van onze woonomgeving, en er mee voor zorgen dat een gepaste en kwalitatieve woning voor iedereen beschikbaar is. Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunding blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Het is daarbij van belang om deze woondruk op een kwalitatieve wijze binnen de bestaande ruimtelijke structuur op te vangen en de leefbaarheid te verzekeren.

Voorliggend document wenst in de eerste plaats een overzichtelijk en makkelijk te consulteren document te zijn waarop de stad zich zal baseren bij het adviseren van concrete omgevingsaanvragen. Op basis van deze verordening, de bestaande BPA's en RUP's en de toekomstige RUP's en verkavelingen moeten bouwheer, architect, ontwikkelaar, ... zich een beeld kunnen vormen van de bouwmogelijkheden op een bepaald perceel. De bouwverordening bevat voorschriften die van toepassing zijn op alle constructies en bouwwerken op het volledige grondgebied van de gemeente. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dienen de ingediende plannen aan deze voorschriften te voldoen. De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening moeten gezien worden samen met andere regelgeving. Bij wijze van voorbeeld kan verwezen worden naar brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving, ...

De verordening geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Halle die de stad ziet als een compacte stad gelegen binnen een open ruimte gebied met een differentiatie in beleid tussen stedelijk gebied en het buitengebied waarbij de nodige aandacht gaat op het versterken van de kernen voor wonen, werken en voorzieningen telkens op hun eigen niveau ten einde de eigenheid te kunnen bewaren.

### **3. Relatie met andere verordenende documenten**

Wie wil bouwen of verbouwen in Halle en hiertoe een omgevingsvergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard. De vergunningsaanvraag dient allereerst te voldoen aan de van kracht zijnde bestemmings- en/of uitvoeringsplannen. Voor grote delen van het grondgebied zijn vandaag bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) opgemaakt waarin voor elk perceel bestemming en inrichting worden vastgelegd. Voor gebieden waar géén BPA of RUP van toepassing is, bepaalt het gewestplan een algemene bestemming. Daarnaast dienen vergunningsaanvragen niet alleen te voldoen aan de bepalingen van bovenvermelde plannen, maar ook rekening houden met de gemeentelijke verordeningen. De voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), bijzonder plan van aanleg (BPA) en/of niet vervallen verkaveling hebben steeds voorrang op deze van voorliggende verordening.

### **4. Leeswijzer**

Voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omvat vier inhoudelijke luiken:

- Deel 1 omvat algemene normen die noodzakelijk zijn om wooneenheden kwalitatief te laten functioneren binnen het gehele grondgebied van de gemeente.
- Deel 2 heeft betrekking op de leefbaarheid en woonkwaliteit binnen de woongebieden binnen een straal van 1km rond het station en gelegen zijn binnen de afbakening kleinstedelijk gebied Halle.
- Deel 3 heeft betrekking op de leefbaarheid en woonkwaliteit binnen de woongebieden in het gehele grondgebied van de gemeente met uitzondering van de woongebieden die in deel 2 aan bod komen.
- Deel 4 omvat een verklarende woordenlijst.

De tekst van de voorschriften bestaat uit een verordenend deel (artikel) en een eventuele toelichting. De toelichting geeft de 'geest' en doelstellingen van de regels weer of brengt een aantal voorbeelden ter verduidelijking aan en wordt als richtinggevend beschouwd bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Het verordenende deel bevat de bindende en dus 'strikt na te leven' regels.

## 5. Toepassingsgebied

### Artikel 1: Toepassingsgebied

#### Geografische reikwijdte

Behoudens andersluidende bepalingen is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente.

Deze verordening is van toepassing op de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, met name 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde met cultuurhistorische waarde' en 'woonpark', maar met uitzondering van de bestemmingen, 'woongebied met recreatief karakter', 'woonuitbreidingsgebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaanslijdingsgebied'.

Deze verordening wordt ruimtelijk gedifferentieerd via verschillende type woongebieden die werden vastgelegd binnen het bestaande ruimtelijke uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Halle" en een bijkomende afbakening van de stationsomgeving Halle aan de hand van een vaste perimeter van 1km. Deze afstand werd bepaald via de 'PTAL method' hetgeen staat voor "**public transport accessibility level**". Dit is de maximale wandelafstand voor verschillende type knooppunten. Voor treinstations is dat een maximale wandelafstand van twaalf minuten, wat ongeveer overeenkomt met 1km. Deze afstand wordt daarnaast ook aangehaald binnen verschillende onderzoeken als maximale af te leggen wandelafstand (Caset, 2019; Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, 2018; Gillis, Semanjski en Lauwers, 2016). Er wordt bewust gekozen voor de wandelafstand omdat mensen zich vermoedelijk sneller zullen richten op het openbaar vervoer als deze op wandelafstand te bereiken is.

§1: Woongebied type 1: dit type woongebied omvat de woongebieden binnen een straal van 1km rond het station Halle en zijn gelegen binnen de afbakening kleinstedelijk gebied Halle.

§2: Woongebied type 2: dit type woongebied omvat de woongebieden binnen de gemeentegrenzen met uitzondering van de woongebieden type 1.

Er werd geopteerd het woongebied type 1 te beperken tot enkel het station Halle omdat dit station het enige echte multimodale openbaar vervoersknooppunt van de stad betreft. Dit station, op korte termijn voorzien van een ruime stationsparking, wordt ontsloten met IC-treinen en S-treinen. Het vormt tevens een knooppunt in de vervoerregio van de Lijn. Het station is centraal gelegen en op wandelafstand van alle grote voorzieningen van de stad Halle.

De stations van Lembeek en Buizingen worden enkel door de S-lijnen bediend en is niet gelegen binnen wandelafstand van de belangrijkste stedelijke voorzieningen.

Een vergelijking van het aantal opstappende reizigers in 2020 bewijst overduidelijk het verschil in schaal tussen het station Halle enerzijds en deze van Buizingen en Lembeek anderzijds

Station	Gemiddelde instappende tijdens week	Gemiddelde instappende op zaterdag	Gemiddelde instappende op zondag
Halle	5.458	1.951	1.550
Buizingen	360	126	72
Lembeek	485	175	95

(bron: <https://www.belgiantrain.be/nl/about-sncb/enterprise/publications/travellers-counts>)

#### Inhoudelijk

De bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op het oprichten van nieuwe woningen en of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande woningen, op functiewijzigingen naar wonen en op het wijzigen van het aantal woonegelegenheden, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het betreffende hoofdstuk of het betreffend artikel.

De bepalingen hebben bovendien betrekking op de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in het woongebied. De bepalingen kunnen echter niet worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma's die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd zoals klinieken, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, grootschalige kantoorcomplexen.

Deze bepalingen hebben betrekking op het woongebied in de ruime zin. Dit zijn alle gebieden die volgens de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor de oprichting van woningen. Dit zijn bijvoorbeeld de gebieden die op het gewestplan zijn aangeduid als woongebied, woongebieden met landelijk karakter, woonreserve- en woonuitbreidingsgebieden en de woonparken.

Deze bepalingen zijn van toepassing op :

- Omgevingsvergunningsaanvragen voor:
  - nieuwbouw;
  - verbouwing en/of uitbreiding van bestaande gebouwen en constructies waarbij één of meerdere bijkomende woonentiteiten of andere bijkomende functies worden gecreëerd;
  - verbouwing en/of uitbreiding waarbij minimaal 40 m<sup>2</sup> bijkomende oppervlakte wordt gecreëerd;
  - herbouwen;
  - functiewijzigingen;
  - het opdelen van bestaande woningen in meerdere wooneenheden;
  - groepswoonbouwprojecten;
  - aanleggen van verhardingen
- verkavelingsaanvragen.

Deze bepalingen zijn, indien niet expliciet anders vermeld in de voorschriften zelf, niet van toepassing op:

- omgevingsvergunningsaanvragen en verkavelingsaanvragen voor gebouwen en hun omgeving die bedoeld waren en/of gepland worden voor grootschalige niet-woonprogramma's zoals schouwburgen, bioscopen, concertgebouwen, congresgebouwen, auditoria, ziekenhuizen, klinieken, woon- en zorgcentra, feestzalen, danszalen, sportzalen, sportterreinen, onderwijsinrichtingen en kinderopvang, bedrijven en kantoren, ...;
- alle handelingen, vrijgesteld van vergunning, zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering, met uitzondering van de handelingen die door een meldingsplicht worden vervangen.

Een volume van meerdere eengezinswoningen die niet door een verkavelingsaanvraag ontwikkeld worden (zijnde groepswoonbouw), wordt steeds behandeld als meergezinswoning en resulteert bijgevolg onder onderhavige bepalingen.

Het voldoen aan deze verordening behoort tot de voorwaarden van de omgevingsvergunning en staat los van eventuele bijkomende stedenbouwkundige lasten.

#### **Verhouding met de goede ruimtelijke ordening:**

Voorliggende stedenbouwkundige verordening regelt slechts een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal elke aanvraag ook moeten toetsen aan alle andere aspecten van de goede ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht ongunstig dienen te behandelen

Ook indien projecten aan alle regels van deze verordening voldoen, kunnen ze door de vergunningverlenende overheid worden geweigerd vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening of de gebruiksmogelijkheden voor de bedoelde functie.

## **Afwijkingsmogelijkheid**

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening. Dit verzoek wordt onderbouwd in de motievennota die toegevoegd dient te zijn bij de vergunningsaanvraag. De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de realisatie, als onderdeel van de vergunningaanvraag, van substantiële maatschappelijke meerwaarden inzake omgevingskwaliteit met name:
  - de realisatie van openbare en/of semi-openbare groenvoorzieningen (parkzones, natuurzones, landschapsinrichtingen)
  - de realisatie van openbare ruimte en/of openbare voorzieningen
  - de realisatie van openbare wegenis ruimer dan noodzakelijk voor de ontsluiting van het woonproject zelf
- de opname van een pand op de Inventaris van het Bouwkundige Erfgoed (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);
- als monument / stadsgezicht beschermde panden;
- cohousingprojecten omwille van de specifieke kenmerken van het programma;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- projecten vanwege een sociale huisvestingsmaatschappij
- specifieke plaatselijke stedenbouwkundige context

De afwijking moet een verbetering betekenen, niet alleen voor het gebouw of de site waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook voor de ruimere omgeving. De afwijking dient gemotiveerd te worden op basis van de algemene en decretale beoordelingsgronden van het vergunningenbeleid volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Indien een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze verordening, moet de vergunningsaanvraag vergezeld zijn van een motiveringsnota. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning beschrijft en motiveert.

Indien de bevoegde omgevingsambtenaar aan de vergunningverlenende overheid voorstelt een vergunning te verlenen voor werken die afwijken van de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening, dan wordt dit in het verslag uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking omschreven.

Indien de vergunningverlenende overheid een vergunning verleent voor werken die afwijken van de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening dan wordt dit in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk vermeld en worden de redenen voor de afwijking in de vergunningsbeslissing opgenomen.

## **Overgangsbepalingen**

Deze verordening is van toepassing voor omgevingsvergunningsaanvragen waarvoor het ontvangsbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding ervan.

# Deel 1: Algemene bepalingen leefbaarheid en woonkwaliteit

## 1. Woonkwaliteitsnormen

### Artikel 2: Functies

Elke woning moet minstens beschikken over:

- een leefruimte (zit- en eetruimte) en een kookruimte (de kookruimte kan deel uitmaken van de leefruimte);
- een slaapruiimte(n) waarvan de oppervlakte dient te voldoen aan de bepalingen uit artikel 4;
- een inpandige bergruimte waarvan de oppervlakte dient te voldoen aan de bepalingen uit artikel 5;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en / of bad (voorzien van stromend koud en warm water);
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer) gelegen in de woongelegheden;
- een buitenruimte.

#### Toelichting

*Alle functies moeten zich in de woning bevinden. Een tuinberging telt dus niet mee als berging.*

### Artikel 3: Oppervlaktenormen voor een woning

§1: Bij de nieuwbouw van meergezinswoningen, het herbouwen en het opsplitsen van een woning in 5 of meerdere woningen moet de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woningen minstens 80 m<sup>2</sup> bedragen. De minimale netto-vloeroppervlakte per woning bedraagt minimaal 62 m<sup>2</sup>.

§2: Voor projecten tot en met 4 woningen is de voorwaarde van 80 m<sup>2</sup> gemiddeld netto per woning niet van toepassing.

#### Toelichting

*In een gebouw met een netto-vloeroppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (exclusief gemeenschappelijke delen) mogen dus maximum 5 woningen gerealiseerd worden. Dit betekent niet dat elke woning in het gebouw moet beschikken over een netto vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Een woning met een netto-vloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup> moet bv. gecompenseerd worden door een woning met een netto-vloeroppervlakte van 90 m<sup>2</sup>. In een gebouw tot en met 4 woningen mag de gemiddelde netto oppervlakte kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup>.*

### Artikel 4: Oppervlaktenorm voor slaapkamers

Iedere woongelegheden moet over voldoende slaapruiimte beschikken:

- In woongelegheden met 1 slaapkamer dient de slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn;
- In woongelegheden met meerdere slaapkamers dient 1 slaapkamer minimum 12 m<sup>2</sup> groot te zijn en elke bijkomende slaapkamer minimum 9 m<sup>2</sup> groot te zijn.

### Artikel 5: Oppervlaktenorm voor bergruimten

Iedere woongelegheden moet over voldoende bergruimte beschikken:

- Woongelegheden met 1 slaapkamer dienen te beschikken over minimaal 3 m<sup>2</sup> netto bergruimte;
- Woongelegheden met 2 of meer slaapkamers dienen te beschikken over minimaal 5 m<sup>2</sup> netto bergruimte.

### Artikel 6: Minimale vrije hoogtes

§1: Bij nieuwbouw, herbouwen, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen gelden volgende minimale plafondhoogtes:

- Minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
- Minimum 2,40 m voor alle overige ruimtes.

§2: Maximum 1/3de van een ruimte mag lager zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte.

### **Toelichting**

*Door het toelaten dat 1/3de van een ruimte lager mag zijn dan de voor die ruimte geldende hoogte, wordt er mogelijk gemaakt dat er bv. slaapkamers onder een hellend dak voorzien worden. Kelders moeten niet voldoen aan de minimale plafondhoogtes.*

## **Artikel 7: Daglichtnorm**

Iedere woning moet over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden beschikken. De leefruimte (zit-en eetruimte), keuken en slaapruiimte(n) moeten daglicht ontvangen door tenminste één (dak)venster, met volgende minimumoppervlakte:

- Voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en keuken: minimum 1/8ste van de vloeroppervlakte aan raamopening;
- Voor de slaapruiimte(n): minimum 1/12de van de vloeroppervlakte aan raamopening.

### **Toelichting**

*Beglaasde buitendeuren worden als ramen gerekend.*

## **Artikel 8: Zichten relatie buitenruimte**

Bij nieuwbouw, herbouwen, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet er vanuit de leefruimte voldoende zicht naar de woonomgeving zijn. Hiervoor dient er in de leefruimte minimum 1 m<sup>2</sup> raamoppervlakte te zijn, waarvan de onderzijde zich op ten hoogste 110 cm van de vloer bevindt.

## **Artikel 9: Afwijkingsmogelijkheden**

Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door de bevoegde overheid op gemotiveerd besluit, dat op basis van ruimtelijke argumenten is opgesteld. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten door de afwijking niet geschaad worden.

## 2. Beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving

De beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving verzekert het behoud van de beeldkwaliteit in Halle door voorschriften op te nemen over waar (inplanting), wat (bouwenvolp) en hoe (materiaalgebruik) je kan bouwen.

### Artikel 10: Harmonie

§1: Elke nieuwbouw of verbouwing moet zo worden ontworpen dat ze in harmonie is met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.

§2: Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw en de kwaliteit van de tuinzones. Het referentiebeeld bestaat uit de gebouwen die naar samenhang het talrijkst zijn en dus als kenmerkend voor de omgeving kunnen worden beschouwd en het groene karakter van de omliggende tuinen. De vergunningverlenende overheid kan gebouwen uitsluiten uit het referentiebeeld als ze niet vergund zijn.

§3: Dit artikel is van toepassing voor alle delen van de constructie. Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur in harmonie te zijn met elkaar en met het referentiebeeld.

§4: In de motiveringsnota van de vergunningsaanvraag worden de onderscheiden harmoniekenmerken van de gebouwde omgeving van het op te richten of te verbouwen gebouw gedeut, en wordt beschreven op welke wijze de stedenbouwkundige ingreep zich met deze kenmerken conformeert.

§5: De vergunningverlenende overheid kan steeds maatregelen voor een betere integratie opleggen van objecten die de harmonie en attractiviteit van de omgeving verstoren of mogelijk in het gedrang kunnen brengen.

#### Toelichting

*Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen en soms kijkt men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de vergunningsaanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Straten met een aaneengesloten gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige kwaliteit voornamelijk uit de harmonie van de gebouwen onderling: de volumetrie (de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de dakhelling ...), de verschijningsvorm (materialisatie, horizontale en verticale geleding ...) en het ritme van de gebouwen in de straat (korrel, typologie, schakeling ...). Straten met een open gevelbeeld putten hun stedenbouwkundige samenhang voornamelijk uit de ritmiek van de gebouwen en de kwaliteit van de tuinzones: het ritme van de gebouwen in de straat (tussenafstand, korrel, typologie, schakeling ...) en het groene karakter van de tuinen (hagen, bomen ...).*

### Artikel 11: Wenselijkheid van het behoud

§1: Dit artikel geldt voor gebouwen en relictten die opgenomen zijn in het CHE-gebied, in de inventaris van bouwkundig erfgoed, in beschermde stads- en dorpszichten en in beschermde landschappen en gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgemaakt door het Sint-Lucas-archief

§2: De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur.

§3: Bij elke verbouwing en/of uitbreiding worden de historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen afgetoetst. De motiveringsnota van de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

§4: Het wijzigen van de zij- en achtergevel van gebouwen en relicten opgesomd in artikel 11§1, in het bijzonder het afkappen van de gevelafwerking, is vergunningsplichtig.

§5: Bij het schilderen, bepleisteren of kaleien van een voorgevel moeten elementen en decoraties die niet bedoeld zijn om beschilderd, bepleisterd of gekaleid te worden, zoals natuursteen of arduinen plinten en dorpels, onbepleisterd, onbeschilderd en ongekaleid blijven. Het veranderen van buitenschrijnwerk mag de historische beeldwaarde van de gevels niet verstoren door zijn materiaalgebruik, maatvoering en/of indeling.

§6: Omwille van de stedelijke opwarming, de beeldkwaliteit en de historische waarde moet de lichte kleurstelling van bepleisterde en geschilderde gevels bewaard of hersteld worden.

§7: In de volgende gevallen is het niet toegelaten om bepleistering, schilderwerk, gevelbekleding of een andere afwerking, al dan niet in combinatie met buitenisolatie aan te brengen op voorgevels:

- indien de voorgevel is opgetrokken in natuursteen of in meerkleurig metselwerk, indien de voorgevel is afgewerkt met simili (d.i. natuur- steenimitatie in cement) of indien de voorgevel decoratieve tegeltableaus bevat;
- bij voorgevels met decoratieve elementen zoals stuc-, baksteen-, metaaldecoraties, tenzij het enkel om schilderwerken gaat;
- indien de voorgevel deel uitmaakt van een groter architectonisch geheel, bv. bij uniforme rij- of koppelbebouwing of meergezinsgebouwen, tenzij dit geheel als één aanvraag wordt ingediend.

## **Toelichting**

*Het uitgangspunt is dat gebouwen en relicten in woongebied van culturele, historische en esthetische waarde (CHE-gebied), in beschermde stads- en dorpsgezichten, in beschermde landschappen of gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed, bewaard moeten blijven.*

*Bij de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw wordt gewijzigd, rekening houdend met de waarde van het gebouw. De beoordeling wordt gebaseerd op een beschrijving van het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen. Dit profiel kan o.a. volgende elementen bevatten: een bouwhistorisch onderzoek van het gebouw, een beschrijving met bijhorende fotoreportage van het exterieur en het interieur, een bouwfysische analyse en de elementen van culturele, historische of esthetische waarde aanwezig in het gebouw. Het cultuurhistorisch profiel moet blijken uit de motiveringsnota van de vergunningsaanvraag die duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke delen geen cultuurhistorische waarde hebben. Vervolgens kan bij elke vergunningsaanvraag worden bepaald wat niet waardevol is en dus afgebroken of veranderd mag worden en wat behouden moet blijven. Wanneer de aanvraag tot afbraak of verandering onvoldoende wordt gemotiveerd, geldt het volledige behoud van het gebouw.*

*Het wijzigen van het buitenschrijnwerk, de kleur en het materiaal van een gevel hebben een grote impact op de uiteindelijke beeldwaarde van het gebouw en de kwaliteit van de gevelafwerking. De wijzigingen mogen het oorspronkelijk bedoelde en historisch waardevolle karakter van de gevel niet tenietdoen.*

## **Artikel 12: Inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm**

§1: Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in art. 10.

- In een aaneengesloten straatbeeld dient een gekoppelde of aaneengesloten bebouwingvorm gerealiseerd te worden. Hierbij dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met de naastliggende woning(en). Het hoofdgebouw wordt ingeplant op dezelfde voorgevelbouwlijn als de aanpalende gebouwen. Indien de bouwlijn van linker- en rechterbuur verschillen, wordt de bouwlijn gekozen die het meest naar achter gelegen is t.o.v. de straat, tenzij dit een uitzonderlijke situatie is in de directe omgeving. Een trapsgewijze overgang tussen de verspringende bouwlijnen van de aanpalende woningen is mogelijk.

- In een open straatbeeld wordt een open bebouwingsvorm voorzien of maximaal twee aan twee gekoppelde woningen, met één gemeenschappelijke zijmuur of één wachtgevel op de perceelgrens. Bij het voorzien van gekoppelde woningen dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren, zijn de hoofdgebouwen ingeplant op dezelfde voorgevelbouwlijn en dienen alle bepalingen van de gemeentelijke verordening m.b.t. aaneengesloten straatbeeld te worden gevolgd.

§2: Bij de inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm moet er rekening worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding voor alle verblijfsruimtes in het gebouw zelf, in de tuinen en in de gebouwen in de omgeving.

§3: Nieuwbouwwoningen moeten zich zo oriënteren dat ze maximaal gebruik maken van passieve zonnewinst, rekening houdend met de kenmerken van het perceel.

§4: Dakvorm in een aaneengesloten straatbeeld:

- In een aaneengesloten straatbeeld dient de aanpalende dakvorm aangehouden te worden. Hierbij dienen de perspectieflijnen (voorste dakhelling, kroonlijst, afgewerkte dakrand bij een platte dakvorm) van de naastliggende gebouwen gevolgd te worden;
- In geval van een schuin dak, dient steeds minimaal 1/3 van de oppervlakte van ieder dakvlak herkenbaar te zijn als een schuin dak. Hierbij dienen de perspectieflijnen van de kroonlijst en de nok steeds visueel aanwezig te zijn en aan te sluiten bij de naastgelegen panden;
- Indien bij een gesloten bebouwing de perspectieflijnen (noklijn en/of de kroonlijst) van beide aangrenzende percelen niet overeenstemmen, dan moet de perspectieflijn gevolgd worden die in het ruimer straatbeeld overheerst;
- De vergunning verlenende overheid kan afwijkingen toestaan op deze voorschriften, in functie van harmonie (zie artikel 10) of een morfologische articulatie binnen de stedenbouwkundige structuur.

§ 5 Dakvorm In een open straatbeeld:

In een open straatbeeld is de dakvorm vrij onder voorbehoud van de harmonie bepaald in het referentiebeeld

§ 6Dakkapellen een aaneengesloten straatbeeld

- Dakkapellen zijn toegestaan over maximaal 2/3 van de gevelbreedte en bevinden zich op een afstand van minimaal 1 m ten opzichte van de gemene muur en de nok. Daarbij blijft minimaal 1/3 van ieder dakvlak herkenbaar als een schuin dak. De dakkapellen dienen qua vorm, grootte en materiaalkeuze afgestemd te zijn op de architectuur van het gebouw en van het globale straatbeeld. Het referentiebeeld kan in deze beperkingen opleggen. De perspectieflijnen (noklijn, kroonlijst, en eventuele lijnen van bestaande dakkapellen) van de naastliggende gebouwen zijn richtinggevend voor de uitbouw van een dakkapel. De dakkapellen mogen de kroonlijst niet onderbreken, tenzij de harmonie van het straatbeeld dit toelaat.

§7.Dakkapel in een open straatbeeld:

- Dakkapellen zijn toegestaan over max. 2/3de van de gevelbreedte en bevinden zich op een afstand van minimaal 1 m ten opzichte van nok. Daarbij is minimaal 1/3 van ieder dakvlak herkenbaar als een schuin dak.

## **Toelichting**

*De inplanting van een gebouw gaat over de plaatsing van het bouwvolume ten opzichte van het openbaar domein en de naburige percelen. De bouwveloppe van een gebouw wordt bepaald door de bouwhoogte, bouwdiepte en de dakvorm. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving naast de algemeen aanvaarde bouwdieptenormen die 15 m op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping toelaten. Er kan hierbij niet worden verwezen naar naburige percelen die duidelijk niet gebouwd zijn volgens deze principes van harmonie, of die zonder vergunning zijn opgetrokken.*

*Door even hoog en diep te bouwen als de percelen in de omgeving garandeert de verordening dat de hinder voor de omliggende percelen, voor bezonning en privacy, beperkt blijft.*

*Bij vrijstaande gebouwen en kopgebouwen geldt als referentie een zijdelingse bouwvrije strook van minimum 3m. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst. Afwijking van deze minimumafstand is aanvaardbaar in bepaalde gevallen (o.a. mits akkoord van de eigenaars van het betreffende aanpalende perceel of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand niet toelaat een bouwvrije strook van 3m te behouden).*

*Voor nieuwbouwwoningen gaat de verordening nog een stuk verder en vraagt ze om ook zongeorieënterd te bouwen en zo maximaal de warmte van de zon in te zetten.*

## **Artikel 13: Levendig straatbeeld - garagepoorten**

§1: Bij nieuwbouw, herbouw en elke grondige verbouwing geldt dat het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte moet bevatten met (een) raamopening(en) aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is. De raamopening(en) in de straatgevel heeft (hebben) een gezamenlijke minimale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>.

§2: Het voorzien van een fietsstalplaats op het gelijkvloers, direct achter de gevel die aan de openbare weg grenst, zonder de aanwezigheid van een verblijfsruimte vlak achter de gevel, is enkel toegelaten als er voldaan is aan elk van volgende voorwaarden:

- er is voldoende contact tussen de woning en het openbaar domein;
- de gevel maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing;
- de gevel heeft een breedte van minder dan 5m;
- de gevel op het gelijkvloers is voor minimum 2m<sup>2</sup> doorzichtig;

§3: Gevelafsluitingen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten een visueel doorzicht hebben van minimum 50%.

§4: Voor het plaatsen van (een) toegangspoort(en) in gevels die aan de openbare weg grenzen, met uitzondering van (een) voordeur(en), gelden volgende regels:

- per 6 m gevelbreedte is er maximaal 1 toegangspoort toegelaten. In gevels van minder dan 6 m breed is derhalve geen toegangspoort toegelaten. Dit geldt voor elke gevel van het gebouw afzonderlijk;
- de toegangspoort mag maximaal 3m breed zijn. Indien de perceelsbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook gekoppeld worden tot een maximale breedte van 6m;
- de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming mogen niet in gevaar worden gebracht.

### **Toelichting**

*Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Het gelijkvloers van elke nieuwbouw, herbouw of grondige verbouwing, dat rechtstreeks grenst aan de openbare weg (en dus geen voortuin heeft), moet daarom minstens één levendige functie, zoals een verblijfs- of handelsruimte, hebben die aan de straat grenst en die met de straat en haar gebruikers een relatie aangaat. Dit kan bv. via een raam dat een minimale oppervlakte moet beslaan. Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimtes, sanitaire ruimtes en kleedruimtes worden niet beschouwd als een levendige functie.*

*Bij woningen smaller dan 5m is het wel mogelijk om net achter de voorgevel een fietsenberging te plaatsen, op voorwaarde dat het ontwerp een contact tussen de straat en de woning voorziet. Dit kan door bv. de berging te combineren met een andere functie of door voldoende beglazing of openheid te voorzien tussen de verblijfsruimte, de fietsenberging en de straat.*

*Een handelszaak kan een grote bijdrage leveren aan een levendig straatbeeld. Daarom is het belangrijk dat winkels een etalage of gebruikruimte hebben naar de straat. Het is ook niet de bedoeling dat ramen worden afgeplakt of dat er winkelrekken voor worden geplaatst zodat men vanaf het openbaar domein niet kan binnenkijken in de handelszaak. Om te verhinderen dat deze zaken 's nachts blinde vlekken vormen, is het van even groot belang dat de gevelafsluitingen een visueel doorzicht laten (bv. openmazige rolluiken), waardoor de ruimte achter het rolluik ook na sluitingstijd zichtbaar is.*

*Toegangspoorten in gevels die aan de openbare weg grenzen, bv. naar autobergplaatsen, zijn slechts toegelaten als de gevel een minimale breedte heeft van 7m. In deze gevels is er naast de poort immers nog voldoende ruimte voor het inpassen van een levendige functie.*

### 3. Groennormen binnen bouwprojecten en ontwikkelingen

#### Artikel 14: Oppervlaktenorm voor buitenruimte

§1: Bij nieuwbouw, het opsplitsen van een woning in 2 of meerdere woningen en elke wijziging van een hoofdfunctie naar die van wonen moet elke woning beschikken over een private of een collectieve bruikbare buitenruimte die voldoet aan onderstaande voorschriften:

- Tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens dient een bouwvrije zone aangehouden te worden van minimaal 10 meter, uitgezonderd voor ondiepe percelen met een diepte van de tuinzone kleiner dan 10 m. Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet die bouwvrije zone maximaal worden ingericht als tuin.
- Elke wooneenheid op een benedenverdieping:
  - tuin of terras van minimum 30 m<sup>2</sup>. Een uitzondering geldt voor assistentiewoningen gelegen op de benedenverdieping. In dat geval geldt een minimale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>.
- Elke wooneenheid niet gelegen op een benedenverdieping:
  - terras met een minimale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte. Vanaf 100 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte bedraagt de minimum oppervlakte van het terras 10m<sup>2</sup>.
  - Elk verplicht te realiseren terras heeft een diepte van minimaal 1,5 m.

§2: De buitenruimte moet vlot bereikbaar zijn vanuit de woning. Bij meergezinswoningen mag de buitenruimte ook collectief zijn op voorwaarde dat:

- de collectieve buitenruimte voor alle bewoners toegankelijk is vanuit de eigen woning of een gemeenschappelijke ruimte;
- de collectieve buitenruimte niet toegankelijk is voor auto's.
- de oppervlakte van de buitenruimte (privaat + collectief) minimum 10% bedraagt van de netto vloeroppervlakte van de woningen die over onvoldoende private buitenruimte beschikken.
- de buitenruimte op het gelijkvloers minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

§3: Bij een project groter dan 0,5 ha, wordt minimaal 30% van het terrein voorzien als collectieve buitenruimte. Deze collectieve buitenruimte moet minstens vrij toegankelijk zijn voor bewoners van het project waartoe de collectieve ruimte behoort. De collectieve buitenruimte wordt als een kwalitatieve verblijfsplek ingericht en beheerd. Deze collectieve buitenruimte kan niet worden ingenomen voor andere doeleinden zoals bovengrondse autoparkeerplaatsen, fietsenstallingen of bergplaatsen.

#### Artikel 15: Verharding zij- en achtertuinen

§1: De tuin is een onbebouwde en onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen. Een groendak wordt niet beschouwd als tuin.

§2: Bij nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of functiewijziging moet minimum 30% van de oppervlakte van het perceel zijn ingericht als tuin. Dit percentage wordt berekend op de totale oppervlakte van het perceel, zonder voortuin, omdat deze voortuin maximaal onbebouwd moet blijven.

§3: Het is enkel mogelijk minder dan 30% van het perceel als tuin in te richten in elk van onderstaande gevallen:

- de diepte van het perceel is kleiner dan 15m;
- de afmetingen van de bovenverdiepingen laten geen verdere verkleining van het gelijkvloers toe;
- het gaat om een hoekperceel of een perceel met een onregelmatige geometrische vorm. In deze gevallen wordt de minimale oppervlakte van de tuin bepaald door de vergunningverlenende overheid.

§4: Voor percelen met een woonbestemming is verharding in de zij- en achtertuinzone beperkt toegelaten en enkel in functie van:

- het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras en daarbij is;

- voor zij- en achtertuinen met een totale oppervlakte tot en met 60m<sup>2</sup>, een verharding van **maximum 20m<sup>2</sup>** toegelaten;
- voor zij- en achtertuinen groter dan 60m<sup>2</sup>, een verharding van maximum 1/3 van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een **maximum van 80m<sup>2</sup>**.
- het bereiken van de toegang tot het gebouw, een garage of carport. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort;
- het voorzien van een autoparkeerplaats in de zijtuinstrook van een (half)open bebouwing wanneer de woning niet over een garage of carport beschikt. Daarbij is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegelaten. De autoparkeerplaats in de zijtuinstrook mag niet voorbij de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw komen. De breedte van deze verharding is op de grens met het openbaar domein maximaal 2,5m.
- een onderhoudsstrook van maximaal 1m breed langs de gevel.

§5: Tot 40m<sup>2</sup> verharding, is het gebruik van waterdoorlatende verharding niet verplicht. Bijkomende verhardingen bovenop de 40m<sup>2</sup> moeten wel waterdoorlatend zijn.

### **Toelichting**

*Tuinen zijn zeer belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit en voor de ecologische kwaliteiten van een buurt. Een tuin is gedefinieerd als een open ruimte die niet bebouwd en niet verhard is en die is aangelegd met levende beplantingen, zoals gras, mos, struiken, planten, bloemen en bomen. Tuinen brengen niet enkel licht en lucht in de aangrenzende bebouwing, zij zorgen ook voor speelruimte en infiltratiemogelijkheden van het hemelwater. Als standaardregel moet daarom een minimumpercentage van een perceel als tuin worden ingericht en zijn er beperkingen opgelegd voor de verhardingen in de tuinzone en het oprichten van constructies in de voortuinzone en zij- en achtertuinzone. In een beperkt aantal specifieke gevallen zal het niet mogelijk zijn om aan dit minimumpercentage te voldoen en kan er naar alternatieven worden gezocht.*

*De tuin dient haar 'groen' karakter zo veel mogelijk behouden. Dit heeft immers verschillende voordelen. Een groene tuin heeft een aangenamer uitzicht en bevordert daarom de leefkwaliteit van bewoners en omwonenden. Door de tuin niet te bebouwen of te verharden blijft een deel beschikbaar voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem, zodat het openbaar rioelstelsel minder belast wordt en het risico op problemen met de waterhuishouding vermindert. Bovendien is elke tuin, hoe klein ook, een natuurlijke oase voor vogels, insecten,... en vermindert ze de opwarming van de stedelijke omgeving.*

*Bij de toegelaten verharde oppervlakte wordt rekening gehouden met de grootte van de tuin. Een grote tuin kan immers meer verharden zonder in te boeten aan het groene karakter ervan. Tot 40m<sup>2</sup> kan de verharding worden aangelegd in materiaal naar keuze. Om infiltratie van water mogelijk te laten en de draagkracht van het natuurlijke systeem niet te overschrijden, moeten bijkomende verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.*

### **Artikel 16: Verharding voortuinen**

§1: Voortuinen blijven minimaal 50% onverhard bij open bebouwingen en minimaal 30 % bij half-open en gesloten bebouwingen met een maximale breedte van 6 meter.

§2: Toegelaten verhardingen zijn:

- Verhardingen nodig voor de toegang naar de woning;
- Verhardingen nodig voor de opritten naar garages.
- Verharding voor autostaanplaats(en)

§3: Voor woningen van mensen met beperkingen, meergezinswoningen, handelszaken, ambachten, kantoren, diensten, industrieën en dergelijke kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen.

### **Artikel 17: Bijgebouwen**

§1: Tuinen zijn vrij van constructies, behalve:

- vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in zoverre de totale oppervlakte van alle vrijstaande bijgebouwen samen beperkt blijft tot maximaal:

- 20% van de totale oppervlakte van de tuinzone bij gesloten bebouwing.
- 15% van de totale oppervlakte van de tuinzone bij halfopen bebouwing
- 10% van de totale oppervlakte van de tuinzone bij open bebouwing

Dit artikel is niet van toepassing op het zorgwonen in een nieuwe, tijdelijke verplaatsbare unit.

§2: Bijgebouwen worden als volgt ingeplant:

- Ofwel op de perceelsgrens onder plat dak. De perceelsgrens krijgt in dit geval een afwerking waar tegenaan kan worden gebouwd (geen paalconstructies, geen houten wanden, ...).
- Ofwel op minimaal 1 meter van de perceelsgrens onder plat of hellend dak.

## Artikel 18: Platte daken - groendaken

§1: Het is verplicht om nieuwe daken van meldings- en vergunningsplichtige constructies aan te leggen als een groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15° en een oppervlakte hebben van ten minste 20 vierkante meter.

### Toelichting

*Een groendak is een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van regenwater. Zowel vanuit duurzaamheid als vanuit beeldkwaliteit heeft een groendak een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van een gewoon dak. Ze zorgen voor een kleinere hoeveelheid afgevoerd regenwater en beperken gelijktijdig het piekdebiet bij stortbuien. Ook verminderen ze het "urban heat island" effect en werken ze als (extra) dakisolatie. Door hun groene karakter zijn ze aangenamer om op te kijken en verhogen ze de biodiversiteit. Omwille van deze positieve effecten is het verplicht om alle platte daken ten minste als extensief groendak aan te leggen.*

*Er bestaat een onderscheid tussen intensieve (daktuinen) en extensieve (vegetatiedaken) groendaken.*

*Intensieve groendaken bestaan uit grassen, kruiden, struiken of zelfs bomen. Die daken kunnen het best vergeleken worden met gewone tuinen, zowel qua uitzicht als onderhoud en gebruik. Ze kunnen zelfs gebruikt worden als moestuin of ingezet worden voor stadslandbouw. De intensieve begroeiing van dergelijke daken vraagt om een voldoende dikke substraatlaag en een aangepaste, betreedbare constructie. Intensieve daktuinen bufferen meer dan 50 liter neerslag per vierkante meter dakoppervlakte.*

*Extensieve groendaken hebben slechts een lichte begroeiing, vergelijkbaar met een rotsbegroeiing. Er wordt gebruik gemaakt van mossen, vetplanten en kruiden. Daardoor is het onderhoud gering. De substraatlaag (en meestal ook vegetatielaag) is dunner dan bij een intensief groendak en de belasting geringer. Dit type groendak is daarom vooral aangewezen bij renovaties. Wel moet de bestaande dakstructuur het totale gewicht van het groendak bij maximale verzadiging, aankunnen. Is dat niet zo, dan moet men de dakstructuur aanpassen.*

*Voor een groendak of rieten dak zijn soms speciale voorzieningen (zoals filter of voorbehandeling) nodig wanneer het afgevoerde water wordt opgevangen in een hemelwaterput. Daarenboven vloeit er een veel kleinere hoeveelheid regenwater naar de hemelwaterput. Daarom heeft het weinig zin om de afwatering ervan verplicht aan te sluiten aan de hemelwaterput. Groendaken zijn verplicht bij "nieuwe daken" van gebouwen. Dat zijn daken waarbij de hele constructie van het dak nieuw wordt aangelegd en dit zowel bij nieuwbouw, herbouw of renovatie. Glazen daken en dakherstellings- of instandhoudingswerken van bestaande daken vallen niet onder dit artikel.*

§2: Het hergebruik van het in de hemelwaterput opgevangen water is verplicht door middel van een aangesloten pompinstallatie met een minimale aansluiting van 1 wc of wasmachine. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de verschillende aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. Het leidingennet

voor hergebruik van hemelwater, aangesloten op de hemelwaterput, mag geen directe verbinding kennen met het drinkwaternet.

§3: In afwijking van §1 moet het dak van ruimtes waarvan het plafond zich bevindt onder het aangrenzende maaiveld, voorzien worden van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter, tenzij een gelijkwaardig groenplan met plantgaten wordt voorgelegd.

§4: Indien op het dak een dakterras wordt aangelegd of ruimte wordt ingenomen voor energieopwekkende systemen, dan vervalt de verplichting om een groendak te plaatsen voor de oppervlakte die deze inneemt op het dak.

### **Toelichting**

*Energieopwekkende systemen en dakterrassen zijn perfect te combineren met een groendak. Studies hebben aangetoond dat een combinatie van zonnepanelen met groendaken elkaar zelfs in positieve zin beïnvloeden. Deze combinatie zorgt echter voor een dubbele investering (zowel de aanleg van het groendak als de aankoop van het energiesysteem). Omwille van deze financiële gevolgen neemt de verordening deze uitzondering op de verplichting van een groendak op. Uiteraard is het steeds aan te bevelen om ook in deze gevallen een groendak te voorzien.*

§5: De volgende daken zijn vrijgesteld van de toepassing van dit artikel:

- Eengezinswoningen waarbij de dakwaterafvoer naar een hemelwaterput is voorzien;
- daken van constructies en gebouwen die als straatmeubilair beschouwd kunnen worden;
- daken van constructies en gebouwen waarvan de vergunning in tijd beperkt is.

### **Toelichting**

*De verordening voorziet een afwijking op de verplichting van groendaken bij eengezinswoningen omdat de voordelen van hergebruik in deze gevallen meestal niet opwegen tegen de voordelen van groendaken.*

*In andere projecten is een afwijking mogelijk. Deze afwijking moet gemotiveerd worden aan de hand van een waterbalans waarbij aangetoond wordt dat het hergebruik van regenwater een belangrijke troef betekent voor het te vergunnen gebouw. Dit zal voornamelijk het geval zijn bij weinig compacte gebouwen met grote platte daken en een hoge bezettingsgraad, zoals een school.*

## **Artikel 19: Behoud en heraanplanting**

§1: Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van de vergunningsplichtige werken zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke en ecologische elementen maximaal behouden blijven.

§2: De inplanting van de vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken worden zo bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden blijven.

§3: Bij het verlenen van de vergunning kan de vergunning verlenende overheid bij gemotiveerde beslissing beplantingsbepalingen opnemen als voorwaarde van het verlenen van de vergunning:

1. met het doel aanplantingen aan te leggen en/of te herstellen. Deze voorwaarden slaan op de boomsoort, de hoeveelheid bomen, de kwaliteit en de stamomtrek alsook de wijze van aanleg;
2. met het doel kleinschalige landschapselementen aan te leggen of te herstellen;
3. met het doel beplantingen te voorzien die een gepaste inkleding van de constructie in de omgeving tot doel hebben en als dusdanig als groenbuffers dienst doen;

4. met het doel beplantingszones te voorzien die vrij blijven van onder- en bovengrondse constructies, zodanig dat nieuwe en bestaande aanplantingen mogelijk zijn en afwatering en infiltratie vergemakkelijkt wordt.

§4: Elke opgelegde beplanting of herbeplanting moet uiterlijk in het derde jaar dat volgt op de omgevingsvergunning worden uitgevoerd, tenzij anders werd bepaald in de vergunning.

### **Toelichting**

*Bomen en planten verhogen de leefkwaliteit en de ecologische waarde van de stad. Hoogstammige bomen in het bijzonder, zijn uit oogpunt van zowel leefkwaliteit als ecologie van groot belang in een stad waardoor hun aantal op peil moet worden gehouden. Bij een aanvraag voor het vellen van hoogstammige bomen kan de vergunningverlenende overheid ter compensatie opleggen dat er een herbeplanting moet gebeuren. Bij andere vergunningsaanvragen kan de vergunningverlenende overheid als voorwaarde opleggen dat er beplanting moeten gebeuren om het groen karakter en de leefbaarheid van Halle te behouden.*

*In beide gevallen kunnen er verschillende voorwaarden opgelegd worden. Het aantal bomen en/of planten, hun kwaliteit en de plantenmaat, zoals de grootte van de stamomtrek, kan ook nader worden bepaald. Tot slot kan de vergunningverlenende overheid aanwijzingen geven over de wijze van aanleg, namelijk in lijnverband, in groepsverband, ...*

### **Artikel 20: Kappen van bomen – herbeplanting van gevelde bomen**

§1: Het vellen van bomen moet gemotiveerd worden in de omgevingsaanvragen: ouderdom bomen, ziektes, inplanting dichtbij perceelsgrenzen of nutsleidingen, herontwikkeling tuin met nieuw tuinplan, uitdunning bomenareaal te dicht beplant tuinperceel, ... Het loutere gegeven dat een boom hinder veroorzaakt naar afvallende bladeren of rendement van zonnepanelen wordt niet aanvaard als motivering.

§2: De vergunningverlenende overheid kan bij de aflevering van een omgevingsvergunning steeds bijkomende maatregelen opleggen die het behoud van bomen of kleine landschapselementen beogen of het verlies van bomen of kleine landschapselementen compenseren. Deze compensatie kan bestaan uit het heraanplanten van groenelementen op het eigen perceel.

§3. De vergunningverlenende overheid kan bij het afleveren van een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen voorwaarden opleggen tot het heraanplanten van één of meerdere (al dan niet meerstammige) hoogstammige bomen. Zij kan daarbij voorwaarden opleggen naar de boomsoort, de hoeveelheid, de kwaliteit en de stamomtrek, en de wijze van aanleg. Bij een heraanplant van bomen wordt een minimale plantmaat van 14-16cm gevraagd. De natuurcompensatie moet niet per definitie door bomen te gebeuren, maar kan in bepaalde gevallen ook door struiken, hagen, meerstammige bomen of andere soorten beplanting worden voorzien. Het advies van de dienst Openbaar Groen van de stad Halle is hierin bepalend.

§4: Als bijkomende voorwaarden in de omgevingsvergunning worden steeds opgenomen:

- Dat de heraanplant dient te gebeuren tijdens het eerstvolgende plantseizoen of het eerstvolgende plantseizoen na realisering van de ruwbouw
- Omwille van het broedseizoen kunnen er geen kapwerken gebeuren in de periode van 1 maart tot en met 1 juli.
- Bij het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos
- De aanvrager neemt alle voorzorgsmaatregelen om een nieuwe aanplanting te laten slagen.
- Ook deze uitgevoerde heraanplantingen mogen niet worden verwijderd zonder voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning.

### **Artikel 21: Aanplanting van bomen bij nieuwbouw**

§1: Voor achtertuinen met een minimale diepte van 15 meter is het bij omgevingsvergunning voor het bouwen van één- of meergezinswoningen verplicht om één hoogstammige klimaatboom per 100 m<sup>2</sup> achtertuin met plantmaat van minimaal 14/16 te voorzien in de achtertuin verder dan 15 meter van de woning en op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen. Per perceel is een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> vrijgesteld.

### **Toelichting**

*De minimale afstand tot de woning heeft tot doel om het risico te verkleinen dat er een noodzaak zal ontstaan om de volwassen boom te kappen.*

## 4. Hernieuwbare energiesystemen

### Artikel 22: Zonnepanelen en zonnecollectoren

§1: Het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren op daken dient de dakvorm te respecteren. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. De zonnepanelen en zonnecollectoren mogen bij platte daken maximaal 1 meter boven de dakrand uitsteken.

#### Toelichting

*De gemeente wil een duurzaam gebruik van energie en een duurzame opwekking ervan stimuleren. Daarom wil zij de toepassing van duurzame energiesystemen zoveel mogelijk aanmoedigen echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving. De verordening stelt daarom dat zonnepanelen of zonnecollectoren de omwonenden niet mogen hinderen bij het onderhouden van hun eigendom.*

### Artikel 23: Particuliere windmolens (microwindenergie)

§1: Het plaatsen van één of meerdere particuliere windmolens is steeds vergunningsplichtig. Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen zal de gemeente steeds de visuele impact, de geluidsnormen, de ruimtelijke invloed en de veiligheid aftoetsen. De gemeente zal ook het vermogen van de windturbine(s) nagaan.

#### Toelichting

*Microwindenergie zit in een experimentele fase, maar particuliere windmolens kunnen, mits voldoende architecturale en stedenbouwkundige creativiteit, een bijdrage leveren in de zoektocht naar een energie neutrale gemeente. Zeker in een maatschappij waar de zorg voor het milieu en het gebruik van groene energie hoog in de belangstelling staan, kunnen windturbines, net zoals zonnepanelen en andere groene energievoorzieningen, een vanzelfsprekend deel worden van onze leefomgeving.*

### Artikel 24: Centrale stookplaatsen - Centrale ruimte voor warmteproductie en leidingkokers

Collectieve gebouwen met meerdere wooneenheden en gemengde functies zijn door hun relatief groot warmteverbruik mogelijk aantrekkelijke afnemers voor een warmtenet. Om de toekomstige aansluiting daarvan niet te hypothekeren (door de keuze voor individuele gasketels per appartement), kan de gemeente aan de nieuwbouw van deze collectieve gebouwen de verplichting opleggen om een centrale stookplaats te voorzien.

§1: Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen met meer dan 10 wooneenheden en een gemeenschappelijke verticale circulatie moeten deze gebouwen voorzien zijn van een centrale stookruimte en bijhorende leidingschachten. De grootte van de stookruimte is afhankelijk van het aantal wooneenheden.

Voor de grootte van de stookruimte worden volgende afmetingen gehanteerd:

Aantal wooneenheden	Minimale vloeroppervlakte	Maximale lengte langste zijde	Minimale hoogte
8-16	12	4	2.5
17-32	16	4.5	2.5
33-48	20	5	2.5
49-64	24	5.5	2.8
65-80	28	6	2.8
81-96	31	6.3	2.8
97-112	33	6.5	3
113-128	37	6.8	3

## Toelichting

*De recente evoluties in de eisen gesteld aan de energieprestatie van gebouwen vragen steeds meer om de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. De verordening doet zelf geen uitspraken over de energieprestatie van nieuwe gebouwen omdat deze al sterk gereguleerd is in de EPB-wetgeving.*

*Het stedelijk patrimonium kent echter een hoge concentratie aan collectieve woongebouwen, zoals o.m. appartementsgebouwen, studentenhuisvesting en woonzorgcentra, die specifieke uitdagingen stellen betreffende de inpassing van hernieuwbare energiebronnen. Zo is de rendabele toepassing van zon-thermische, fotovoltaïsche of geothermische installaties in dit type gebouwen vaak enkel mogelijk via een collectief systeem. Bovendien kunnen gebouwen met kwalitatieve collectieve verwarmingsinstallaties zonder grote aanpassingen gebruik maken van groene warmte aangeleverd door een stadsverwarmingsnet. Om die reden legt de verordening enkele eisen op aan het ontwerp van gebouwen met meerdere wooneenheden. Zo moet voorzien worden in een gemeenschappelijke ruimte die de nodige installaties kan herbergen en gemakkelijk bereikbaar is vanuit het openbaar domein. Daarnaast moet er in het ontwerp voldoende ruimte zijn voor de realisatie van een warmteverdeelnet vanuit deze centrale ruimte naar elke wooneenheid. De structuur van het gebouw moet toelaten een verdeelnet te ontwerpen waarbij de warmtelevering aan elke wooneenheid apart te meten is en desnoods te sturen. De verordening legt enkel minimumeisen, afhankelijk van het technisch concept kan de werkelijk benodigde ruimte groter zijn. De verordening legt bovendien geen eisen op aan de realisatie van de technische installatie zelf.*

*De ondergrens van 10 wooneenheden in combinatie met een gemeenschappelijke verticale circulatie werd bepaald om te vermijden dat projecten op een smal perceel worden geconfronteerd met een overbelasting van het programma op het gelijkvloers.*

*De tabel geeft de minimale afmetingen van de stookplaats weer tot 144 wooneenheden. Bij meer dan 144 wooneenheden wordt de minimale afmeting van de stookplaats bepaald door per bijkomende groep van wooneenheden de overeenkomstige afmeting bij te tellen. Een bouwblok van 200 wooneenheden resulteert zo in een minimale stookplaats van 64 vierkante meter.*

*Gebouwen met meer dan 50 wooneenheden mogen voorzien worden van meer dan 1 centrale ruimte voor warmteproductie. Elk van deze lokalen wordt toegekend aan een deel van het bouwproject en voldoet aan de minimale eisen voor dat deel.*

*Een project van 70 wooneenheden bijvoorbeeld kan voldoen aan de eisen door 2 lokalen te voorzien met een oppervlakte van elk 20 vierkante meter (2 x 35 wooneenheden).*

*De vloer van de centrale ruimte voor warmteproductie bevindt zich op het maaiveld of maximaal 3 meter onder het maaiveld. De ruimte is ofwel rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbaar domein ofwel via een speciale leidingkoker of via de gemeenschappelijke delen.*

*Indien elders in het gebouw, bijvoorbeeld op het dak, een centrale ruimte voor warmteproductie wordt voorzien die voldoet aan de minimale eisen, kan de verplichte corresponderende ruimte op het gelijkvloers of onder het maaiveld beperkt worden tot een oppervlakte van 4,50 vierkante meter per eenheid van 80 wooneenheden.*

*Een gebouw met 140 wooneenheden met centrale ruimte onder het dak moet dan voorzien in een ruimte van 9 vierkante meter op het gelijkvloers of onder het maaiveld. Indien hetzelfde gebouw beschikt over 2 centrale ruimten onder het dak dan worden 2 corresponderende ruimten van 4,5 vierkante meter voorzien in de onderste bouwlagen.*

*De ruimte en de kokers dienen dus bij nieuwbouw reeds voorzien te worden. De aansluiting op een collectief warmtenet moet pas doorgevoerd worden indien uit studie blijkt dat deze aansluiting rendabel is of wordt.*

§2: De leidingkokers vertrekken vanuit de centrale ruimte voor warmteproductie en zijn vanaf alle verdiepingen eenvoudig bereikbaar. De leidingkokers worden zo ingeplant dat elke wooneenheid aan minstens 1 koker grenst.

#### **Toelichting**

*De leidingkokers zijn bij voorkeur bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke delen. Naast de evidente voordelen in verband met toekomstige aanpassingen aan de technische infrastructuur heeft deze ligging ook nog het voordeel dat energie- en watermeters gemakkelijker uitgelezen kunnen worden en de toevoer van nutsleidingen gemakkelijker afgesloten kunnen worden. Indien de leidingkokers slechts bereikbaar zijn via de private delen dient er voor gezorgd te worden dat het openmaken van de kokers mogelijk is zonder veel schade te veroorzaken aan de afwerking van de wooneenheid (bijvoorbeeld door middel van een valse wand in de bergruimte, wasplaats, vestiaire,...).*

§3: Over de gehele hoogte van het gebouw wordt in deze leidingkokers een ruimte voorbehouden voor de verdeling van warmte die een doorsnede heeft van minstens 0,30 meter x 0,30 meter.

#### **Toelichting**

*Deze ruimte kan deel uitmaken van een ruimere technische koker die nog andere technische leidingen herbergt zoals, elektrische leidingen, ventilatie, schouwen enz.*

## **5. Specifieke woonvormen**

### **Artikel 25: Afwijkingen voor cohousingprojecten**

*Voor cohousingprojecten kan een afwijking worden toegestaan van de bepalingen van deze verordening en van de bepalingen van andere gemeentelijke verordeningen omwille van de specifieke kenmerken van het programma.*

*Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende gezinnen samenwonen elk met een eigen privéwoonruimte én een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, creche, werkplaats, wasruimte etc.*

*Om als cohousingproject te worden gezien dienen minstens twee gemeenschappelijke leefruimtes te worden gerealiseerd waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Hierbij worden vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gangen en trappenhallen en technische ruimte niet meegerekend.*

*Cohousingprojecten kunnen per unit een domiciliumnummer krijgen.*

*Cohousingprojecten dienen niet te beantwoorden aan de generieke regels over woonkwaliteit of opdeling van woningen uit gemeentelijke verordeningen. De goede ruimtelijke ordening zal worden beoordeeld op het gehele gebouw, niet op de units afzonderlijk.*

## Deel 2: Bepalingen woongebied type 1

Dit type woongebied omvat de woongebieden binnen een straal van 1km rond de NMBS-station van Halle en zijn gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Halle.

### Artikel 26: Meergezinswoningen

§1: Binnen het woongebied type 1 is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen toegelaten, voor zover de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd zijn. Er geldt hierbij een minimale woondichtheid van 25 woningen/ha voor nieuwe woonontwikkelingen.

§2: Een bestaande ééngezinwoning of gebouw opdelen in meerdere wooneenheden kan niet worden toegestaan indien de totale bruto binnenvloeroppervlakte van dit pand minder dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### Artikel 27: Invulling perceel

§1: Binnen het woongebied type 1 dient voor (ver)nieuwbouwprojecten en verkavelingen te worden uitgegaan van een woondichtheid van minimaal 25 woningen per/ha.

§2: Deze norm is gerelateerd aan de totale ruimtelijke voetafdruk van het project, de woonkwaliteit van het project en de inpassing in een goede ruimtelijke ordening.

§3: Deze norm dient in verhouding met de goede ruimtelijke ordening te worden bekeken die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

### Artikel 28: Verkaveling

§1: Binnen het woongebied type 1 is het toegelaten gronden te verkavelen, ook als de verkaveling noodzakelijke wegeniswerken omvat en de gronden dus nog niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. De decretale uitzondering op de vereiste van het bestaan van de weg op basis van artikel 4.3.5 § 3 VCRO blijft hier van toepassing.

§2: Voor verkavelingen waarbij de aanvrager/opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra een omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

### Artikel 29: Bouwen in tweede bouworde

Binnen het woongebied type 1 is bebouwing van percelen in tweede orde toegestaan, voor zover de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd zijn.

### Artikel 30: Opsplitsen bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen

§1: Binnen het woongebied type 1 is het opsplitsen van bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen mogelijk.

§2: Het voorzien van complementaire functies is, overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, mogelijk.

## Deel 3: Bepalingen woongebied type 2

Woongebied type 2 omvat de woongebieden die gelegen zijn buiten een straal van 1km rond de NMBS-station van Halle en/of buiten het kleinstedelijk gebied Halle. De ruimtelijke draagkracht in deze meer landelijke woongebieden, verder weg gelegen van een goede ontsluiting met het openbaar vervoer, zijn beperkter en laten niet toe om veel toevoegingen binnen het bestaande weefsel toe te laten zonder het bestaande gebruik, de leefbaarheid en de eigenheid van deze woongebieden in gedrang te brengen. Er gelden daarom andere bepalingen.

### Artikel 31: Meergezinswoningen

Binnen het woongebied type 2 is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan.

### Artikel 32: Invulling perceel

§1: Binnen het woongebied type 2 dient voor (ver)nieuwbouwprojecten en verkavelingen te worden uitgegaan van de woondichtheid en typologie in de onmiddellijke omgeving.

§2: Deze norm is gerelateerd aan de totale ruimtelijke voetafdruk van het project, de woonkwaliteit van het project en de inpassing in een goede ruimtelijke ordening.

§3: Deze norm dient in verhouding met de goede ruimtelijke ordening te worden bekeken die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

### Artikel 33: Verkaveling

§1: Binnen het woongebied type 2 is het enkel toegelaten gronden te verkavelen, op voorwaarde dat de verkaveling geen noodzakelijke wegeniswerken omvat en de gronden dus reeds gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Alle gronden binnen de verkaveling dienen dus gelegen te zijn aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de verkavelingsaanvraag reeds bestaat. De decretale uitzondering op de vereiste van het bestaan van de weg op basis van artikel 4.3.5 § 3 VCRO is hier niet langer van toepassing.

§2: Verkavelingen waarbij de aanvrager/opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, zijn niet toegelaten. In het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, blijft de decretale uitzondering wel van kracht en kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra een omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

§3: Buiten het kleinstedelijk gebied Halle is verkavelen enkel toegelaten voor de creatie van maximaal 1 bijkomend bouwperceel.

### Artikel 34: Bouwen in tweede bouworde

Binnen het woongebied type 2 is bebouwing van percelen in tweede orde niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bebouwde percelen. Opdeling en verkavelen van percelen in tweede orde is niet toegestaan.

#### Toelichting

*Het verbod geldt niet voor panden die geen woonfunctie hebben (bv. bedrijfsgebouwen, winkels, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen).*

*Conform de bepalingen van artikel 96 van het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 maart 2009) wordt een in de woning geïntegreerde zorgwoning die slechts aan de meldingsplicht is onderworpen, niet als aparte woning beschouwd.*

### **Artikel 35: Opsplitsen van bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen**

§1: Binnen het woongebied type 2 is het opsplitsen van bestaande woningen en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen niet toegestaan, tenzij een gemotiveerde afwijking mogelijk is op basis van artikel 1.

§2: Het voorzien van complementaire functies is echter, overeenkomstig artikel 2§3 van het besluit (en latere wijzigingen) van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, mogelijk.

## Deel 4: Verklarende woordenlijst

- **Achtertuintzone:** De tuinzone die gelegen is achter de achterbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuinzone.
- **Afvalwater:** Water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, met uitzondering van niet verontreinigd hemelwater.
- **Assistentiewoning:** een individuele aangepaste woning of wooneenheid waarin de bewoner zelfstandig verblijft en een beroep kan doen op zorg en dit volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.
- **Benedenverdieping:** Het laagst gelegen niveau boven het maaiveld. Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst, wordt als benedenverdieping beschouwd: het laagst gelegen niveau dat aan twee zijden een (potentiële) daglichttoetreding heeft over de volledige hoogte van het niveau.

Deze definitie kan niet worden toegepast indien het bedoelde perceel deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning waar een andere interpretatie van benedenverdieping is vermeld of kan worden afgeleid uit de geest van de voorschriften.

- **Binnenoppervlakte:** De vloeroppervlakte van de ééngezinswoning die gelijk is aan de som van de oppervlakte van elke bewoonbare verdieping waarvan de vloer zich maximum 1 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de woning omhullen. De binnenoppervlakte wordt berekend op basis van de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte situatie.

Opmerkingen:

- De oppervlaktes van andere functies dan woonfunctie (bv. handelsruimte) zijn begrepen in de binnenoppervlakte.
- Bijgebouwen die een wezenlijk functioneel onderdeel van de woning uitmaken zijn begrepen in de binnenoppervlakte.
- Ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,20 meter zijn niet begrepen in de binnenoppervlakte. - Ruimten onder hellende daken worden gerekend vanaf 1,50 meter vrije hoogte tussen de vloer en het plafond. - Eventuele gemeenschappelijke delen worden niet meegeteld.
- **Bouwdiepte:** Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.
- **Bouwlijn:** Een bouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop één van de gevels van een gebouw is geplaatst. Een voorgevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de voorgevel moet worden geplaatst. Op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn. Een achtergevelbouwlijn is een denkbeeldige lijn waarop de achtergevel moet worden geplaatst.
- **Bouwwolume:** (gedefinieerd volgens VCRO) Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
- **Bruto-vloeroppervlakte:** De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot

de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend. Niet tot de bruto vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

1. hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>;
  2. hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,50 m<sup>2</sup>;
  3. hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>;
  4. schalmgaten en vides groter dan 4 m<sup>2</sup>;
  5. holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
  6. kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 meter.
  7. daken en dakterrassen;
  8. terrassen;
  9. open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.
- **Buitenruimte:** De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet wordt ingenomen door vergunde of vergund geachte bebouwing. Terrassen op verdiepingen en / of terrassen op platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen.
  - **CHE-gebied:** Cultureel, historisch en/of esthetisch waardevol gebied zoals aangeduid in gewestplannen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.
  - **Circulatieruimte:** Circulatieruimte is de ruimte in een gebouw noodzakelijk om zich te verplaatsen, zoals deuren, gangen, trappen en liften.
  - **Cohousingproject:** In deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een cohousingproject beschouwd als een gebouw of gebouwengeheel waarin verschillende gezinnen of personen samenwonen en waarbij ze elk eigen privéruimtes hebben, naast minstens twee gemeenschappelijke verblijfsruimtes. Vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, traphallen en technische lokalen zijn geen gemeenschappelijke verblijfsruimtes.
  - **Constructie:** (gedefinieerd zoals in VCRO) Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, 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, en 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.
  - **Dak (bedaking):** Gehele samenstel (o.a. bestaande uit een structuur en een dakbedekking) dat de bedekking vormt van een gebouw.
  - **Dakoppervlakte:** Horizontale projectie van de buitenafmetingen van het dak.
  - **Douche:** Een stortbad, voorzien van koud- en warmwatertoevoer en aansluiting op het rioleringsnet.
  - **Draagkracht:** De draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De functie kan overlast genereren door middel van geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kunnen een vermindering van het bouwvolume, een vermenging van functies of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.
  - **Eéngesinswoning:** Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.
  - **Fietsenstalling:** Een box waarvan de minimum binnenafmetingen zijn: 2 m lang, 0,70 m breed en 1,25 m hoog; ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaard. De minimum afmetingen van de standplaats

zijn 2 m lang en 0,70 m breed. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grint. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90 m bedragen.

- **Functie:** (gedefinieerd in VCRO) Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
  - a) **Hoofdfuncties:** Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. Worden als hoofdfunctie aanzien: wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie; - landbouw in de ruime zin; - handel, horeca, kantoorfunctie en diensten; - industrie en ambacht.
  - b) **Nevenfunctie:** Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.
- **Garage:** Overdekte autostalling, ingesloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.
- **Gebouw:** Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies)
- **Gemeenschappelijk wonen:** een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woonegelegenheden 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.
- **Gemeenschappelijk sanitair lokaal:** Een gemeenschappelijk lokaal dat uitsluitend bestemd is voor de persoonlijke hygiëne van de kamerbewoners.
- **Gemeenschappelijke ruimte:** Een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat aangewend wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte, gemeenschappelijk sanitair lokaal, leefruimte, woonkamer en eetkamer.
- **Groen:** Onverharde, waterdoorlatende, onbebouwde en begroeide oppervlakte.
- **Groendak:** Een groendak is een dak bedekt met beplanting en is opgebouwd uit een aantal lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze beplanting en de opslag van hemelwater. Er zijn twee soorten groendaken: extensieve en intensieve. Een extensief groendak heeft een substraatlaag met een minimale dikte van 0,10m, bestaat uit begroeiingen zoals mossen, vetplanten en kruiden en vraagt weinig onderhoud. Voor een extensief groendak is meestal geen aangepaste dakconstructie nodig. Een intensief groendak is vergelijkbaar met een tuin, maar dan op het dak. De substraatlaag is minimaal 1m dik en de beplanting bestaat uit grassen, struiken, en eventueel zelfs bomen en paden. Dit soort groendak weegt vrij veel en vereist een aangepaste dakconstructie.
- **Grondgebonden woning:** woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een buitenruimte (terras ,tuin, ...).
- **Handel:** Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.
- **Handelingen:** Werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties.
- **Handelsruimte:** Ruimte waar handel wordt gedreven.
- **Hemelwater:** Verzamelnaam voor regen, sneeuw en hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Hemelwaterput:** Reservoir voor het opvangen en stockeren van hemelwater
- **Herbouw(en):** een constructie volledig afbreken (slopen), of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een cohandelconstructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

- **Hoofdzakelijk vergund:** (gedefinieerd zoals in VCRO) Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:
  - a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
  - b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.
- **Hoogstammige boom:** Een hoogstammige boom is elke boom die op 1,50m hoogte een stamomtrek heeft van minimum 0,50m of waarvan de stam minimum 3.50m hoog is.
- **Infiltratievoorziening:** Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Insprong:** Een insprong is een terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak (een gevelinsprong) of dakvlak (een dakinsprong).
- **Inventaris van het bouwkundig erfgoed:** panden opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed, beschikbaar op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be>), alsmede panden opgenomen in de stedelijke inventaris zoals opgemaakt door de Stad Halle.
- **Kamer:** Een kamer is een niet-zelfstandige wooneenheid die bestemd is om verhuurd of ter beschikking gesteld te worden (of die reeds ter beschikking gesteld of verhuurd is), én waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid. De kamerbewoner(s) is voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk van de gemeenschappelijke ruimtes in of aansluitend bij het gebouw waarvan de wooneenheid deel uitmaakt.
- **Kamerwoning:** Een kamerwoning is een gebouw dat niet onder de definitie van hospitawoning valt en waarin minstens twee kamers aanwezig zijn, ongeacht of er andere functies en/of wooneenheden in het gebouw aanwezig zijn.

**Hospitawoning:** Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar 1 kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt en waarbij de verhuurder minstens 1 specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) deelt met zijn huurder. De eigenaar woont dus zelf ook in de woning, eventueel met zijn gezin.

- **Kappen of rooien:**

Met kappen en rooien wordt gelijkgesteld:

- Verminken of vernietigen door ondermeer ringen, verschroeien, ontschorsen, gebruik van scheikundige middelen en inkervingen...

Met kappen en rooien wordt niet gelijkgesteld:

- Het reguliere beheer van houtkanten, bomenrijen, knotbomen. Het beheer dient steeds te gebeuren conform de code van de goede natuurpraktijk.

- **Kelder:** Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en de gelijkvloerse verdieping.
- **Kleine landschapselementen:** Kleine landschapselementen vormen een verzamelbegrip voor bijna alle individuele (biotische) onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. Hun ontstaan of voortbestaan is haast altijd op de een of andere manier te danken aan menselijke activiteiten. Kleine landschapselementen vormen belangrijke dragers van landschapswaarden en van biodiversiteit. Onder kleine landschapselementen wordt verstaan: groene wegbermen, baangrachten, waterlopen

en poelen, sloten, bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en heggen buiten de tuinzones, holle wegen en hun taluds.

- **Klimaatboom:** Klimaatbomen zijn een selectie bomen die bestand zijn tegen de weersomstandigheden van de toekomst, denk maar aan de lange droogteperioden, de dagen van 40+°C en de natte winterperioden. Door deze bomen aan te planten hebben we gegarandeerd minder uitval van aanplantingen in de komende jaren.
- **Kroonlijst:** Horizontale gevelbeëindiging.
- **Kroonlijsthoogte:** De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen.
- **Maaiveld:** Het peil van het aanliggend openbaar domein (voetpad of plein), of bij ontstentenis daarvan het peil van de as van de weg.
- **Meergezinswoning:** elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woontiteiten, op één kadastraal perceel gelegen.
- **Netto-vloeroppervlakte:** De netto-vloeroppervlakte van een gebouw is de vloeroppervlakte gemeten tussen de begrenzendende bouwdelen. Ze wordt berekend als het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de constructieoppervlakte. Enkel de vloeroppervlakte gelegen in een zone met een minimale plafondhoogte van 2,60m en/of de vloeroppervlakte van een bewoonbare zolder, met een minimale plafondhoogte van 2,20m, komt hierbij in aanmerking.  
Tot de netto-vloeroppervlakte behoren ook:
  - de vloeroppervlakten ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand en dergelijke;
  - de oppervlakten ingenomen door deuropeningen, vensternissen, uitsparingen en nissen in de verticaal opgaande bouwdelen, zolang de vloeroppervlakte die ze creëren groter is dan 0,50m<sup>2</sup>.Niet tot de netto-vloeroppervlakte behoren:
  - de vloeroppervlakten ingenomen door schouwen, kolommen, leidingkokers;
  - verblijfsruimtes, waarvan de in aanmerking te nemen netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 4m<sup>2</sup>;
  - niet bewoonbare kelder en zolder.
- **Nieuwbouw:** Wordt beschouwd als nieuwbouw: het volledig nieuw op te richten gebouw. Bij afbraak van meer dan 40% van het bestaande gebouw, wordt de verbouwing als nieuwbouw beschouwd.
- **Openbaar domein:** Elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, dat is het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historisch of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden.
- **Parkeren:** het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
- **Perceel:** Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
- **Perceelsbreedte:** de afstand tussen de zijdelingse naburige perceelsgrenzen en dit gemeten ter hoogte van de bouwlijn.
- **Perceelsgrens:** De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.
- **Plannen van aanleg:** het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg en de algemene plannen van aanleg.**Private buitenruimte:** Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.
- **Referentiebeeld:** Een gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld.

- **Terras:** Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek
- **Toegelaten bouwvolume:** Theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.
- **Tuin:** Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuinrichting behoren.
- **Uitbreiden:** Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.
- **Verblijfsruimte:** Een verblijfsruimte is een ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Deze ruimte is niet noodzakelijk afsluitbaar en kan in open verband staan met naastgelegen verblijfsruimtes.
- **Verbouwen:** aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
- **Vergunningsaanvraag:** elke aanvraag voor een (stedenbouwkundige of omgevings-) vergunning, verkavelingsvergunning, wijziging van verkavelingsvergunning en stedenbouwkundig attest.
- **Verharding:** Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.
- **Voorgevel:** Gevel die zich richt naar de weg waar het perceel aan grenst. Onder 'weg' wordt alle wegenis behorende tot het openbare domein verstaan: straten, pleinen, waterwegen, spoorwegen, paden, autosnelwegen,... Uitgezonderd garagewegen en voetwegen.
- **Voortuinzone:** De ruimte tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuinzone.
- **Vrije hoogte:** Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.
- **Wachtgevel:** Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel kan worden aangebouwd.
- **Waterdoorlatende verharding:** een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering moet hierbij blijvend een even goede doorlatendheid hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn. Voorbeelden van waterdoorlatende verharding zijn: grind, dolomiet, etc.
- **Woning, woonentiteit, wooneenheid of woongelegtheid:** lokaal of geheel van aaneensluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin, persoon of groep van samenlevende personen. Entiteiten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties (bv. bejaardentehuis, verpleeginrichting, kazerne, internaat, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstelling, klooster,...) en studentenkamers die geen volwaardige woonentiteit zijn worden niet beschouwd als woonentiteiten.
- **Zelfstandige woning:** Woning waarin de vier basisfuncties aanwezig zijn: leef- en slaapruiimte, kookruimte, bad- of doucheruimte en WC.
- **Zijtuinzone:** De ruimte tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. Zie ook tuinzone.

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

- In of bij de bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd.
- 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.

- 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



Ontwerp stedenbouwkundige verordening  
leefbaarheid en woonkwaliteit

- woongebied type 1
- woongebied type 2

