

ZONE 3 HOOFDDORPEN

SITUERING EN KENMERKEN

Als hoofddorpen worden geselecteerd: Meerbeke, Okegem, Appelterre en Denderwindeke.

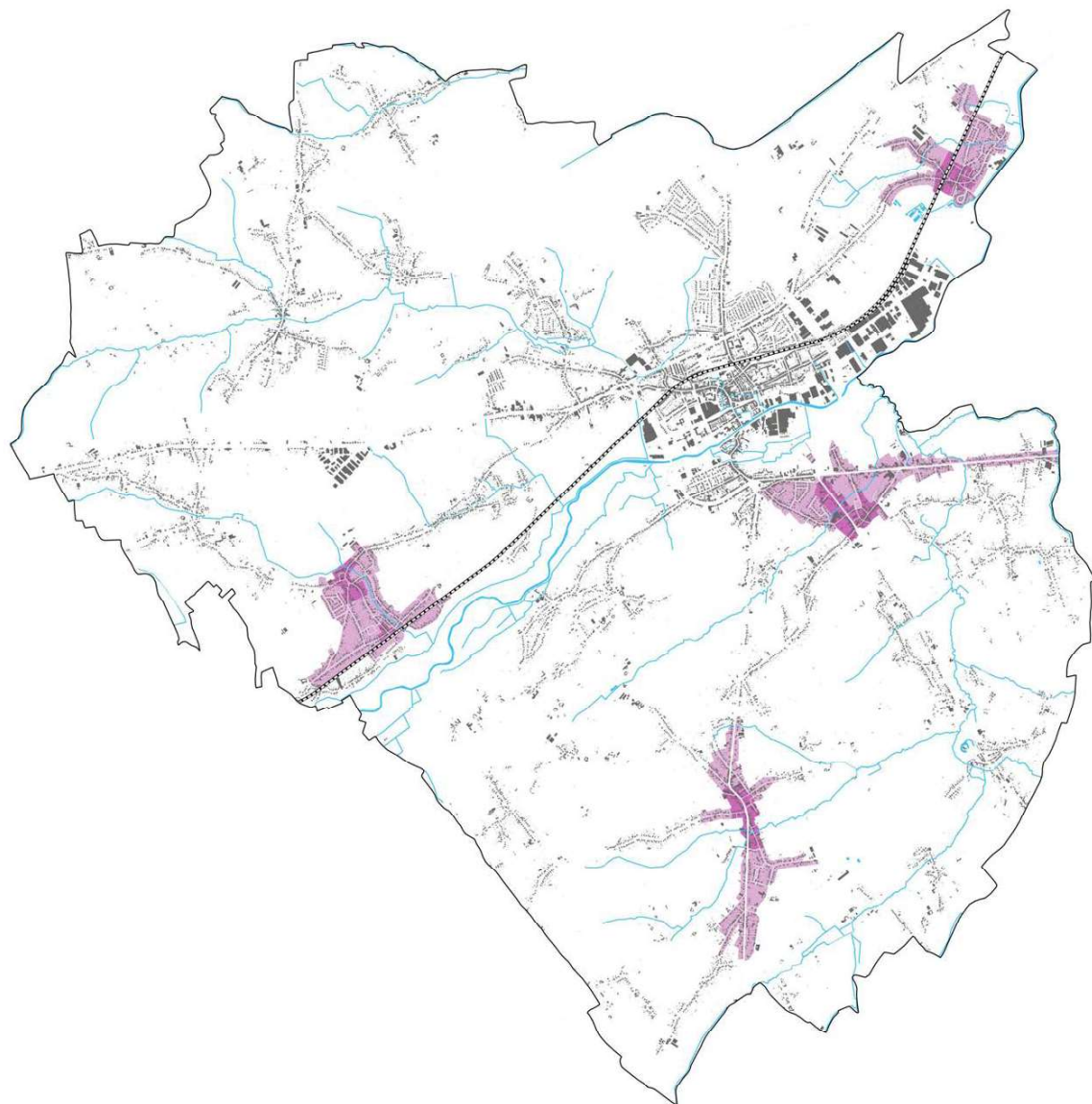
Meerbeke is (met zo'n 6000 inwoners) de grootste deelgemeente van Ninove, die vlakbij Ninove centrum ligt. Meerbeke wordt door De Lijn bediend zowel op de Brusselse- als op de Halssteenweg. Langsheen deze steenwegen zijn zowel lokale als bovenlokale voorzieningen gevestigd. Daarnaast is er een concentratie van centrumfuncties in de omgeving van de kerk en de Gemeentehuisstraat (het historische hart van deze deelgemeente). De zones palend aan de steenwegen hebben een verstedelijkt karakter, de achterliggende woonstraten hebben een veel lagere densiteit met veel woningen in halfopen verband. Langsheen de Sint-Pietersstraat, de historische verbinding tussen Meerbeke en Ninove, wisselen groepjes rijwoningen en woningen in halfopen of open verband elkaar af. Een specifiek aandachtsgebied van Meerbeke is de Brusselsesteenweg, die dienstdoet als invalsweg richting centrum. Hier is een hogere bebouwingsdichtheid merkbaar dan in de achterliggende woonstraten, al behoort dit lint niet echt tot de dorpskern. toch is gekozen om het mee op te nemen in de zone voor het hoofddorp.

Appelterre en Okegem liggen beide langs de spoorlijn Geraardsbergen-Ninove en beschikken over een eigen station alsook een ontsluiting per bus. Appelterre is één van de historische kernen op Ninoofs grondgebied en telt ca. 3000 inwoners. Appelterre beschikt over een herkenbaar centrum rondom de kerk (school, ontmoetingscentrum,...) en een beperkt aantal handelszaken en horeca. In Okegem biedt de zone tussen kerk en station plaats aan enige lokale voorzieningen. Zowel Appelterre als Okegem hebben een lage densiteit en een groen en dorps karakter.

Denderwindeke is een uitgestrekt dorp langsheen de steenweg, met een lokaal voorzieningenaanbod en een wat minder goede OV-ontsluiting. De passage op de steenweg die door de kern gaat, draagt bij aan de leefbaarheid van de aanwezige voorzieningen maar heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit. Behalve de bebouwing langs de steenweg bestaat de kern van Denderwindeke uit een aantal woonstraten/linten, die aan lage tot zeer lage densiteit zijn bebouwd met vooral grondgebonden woningen met grotere tuinen, die vaak onmiddellijk aan de open ruimte grenzen.

ALGEMENE DICHTHEIDSSTRATEGIE

Deze hoofddorpen hebben een vrij goede multimodale ontsluiting en een goed zij het eerder lokaal voorzieningenniveau. Als strategie stellen we hier voorop "consolideren" en "lokaal optimaliseren". Generieke verdichting is hier niet gewenst, wel verdichting op een aantal goed gekozen locaties middels zgn. "lokale verdichtingsprojecten" (dit zijn "puntsgewijze" ingrepen waar beperkte verdichting gecombineerd wordt met extra kwaliteit, vb. onder de vorm van wat buurtgroen, ruimte voor gemeenschapsfuncties, ...). Deze puntsgewijze verdichting moet vooral dienen om een aantal tot nog toe onderbenutte plekken vorm te geven, om het woningaanbod wat te differentiëren en om het functioneren van het lokale voorzieningenaanbod te ondersteunen.



Centrum hoofddorp
Hoofddorp

ZONE 3.1 CENTRUM HOOFDDORP

Afbakening

De centra zijn de zones waar vandaag al een concentratie van voorzieningen aanwezig is. Dit zijn vaak voorzieningen die vooral lokaal werken, maar ook een aantal van de naburige gehuchten bedienen.

Beleid

In de centra van de hoofdorpen is een voorzichtige verdichting mogelijk om ook in deze dorpen wat kleinere woningen te krijgen (die vb. toelaten om te verhuizen binnen “het eigen dorp” op het moment dat de vrijstaande woning te groot wordt). Er zijn twee verdichtingsmogelijkheden:

- In “**lokale verdichtingsprojecten**”, die ruimtelijk afgebakend zijn, dus niet generiek in het hele centrum. De aanvrager van zo'n project moet zelf de bewijslast leveren ter verantwoording van een lokaal verdichtingsproject. Dit gebeurt in een motivatienota waarin aangetoond wordt welke meerwaarde het project levert, hoe het zich inschrijft in de verdichtingsvisie, ... Het project voorziet in kwalitatieve kleinere woningtypes (al dan niet voor specifieke doelgroepen). Meergezinswoningen zijn hier dus mogelijk, maar moet wel morfologisch ingepast zijn in de omgeving. Een lokaal verdichtingsproject zal dus qua hoogte aansluiten bij wat gangbaar is, een punctueel hoger accent niet te na gesproken.
- Ook **boven winkels of andere niet-woonfuncties** die een bijdrage leveren aan het voorzieningenapparaat van het hoofddorp, zijn appartementen toegelaten en kan ook één bouwlaag extra worden voorzien. Het gaat hierbij over handelszaken (bakker, buurtwinkel, ...), horeca, maar ook gemeenschapsvoorzieningen (kribbe, naschoolse opvang, ...), diensten en vrije beroepen. Om te vermijden dat deze mogelijkheid ‘gebruikt’ wordt om een extra woonlaag te realiseren, kan bepaald worden dat -indien de gelijkvloerse niet-woonfunctie zou verdwijnen- de gelijkvloers niet als aparte woning mag ingericht worden, doch slechts als een uitbreiding van de bovenliggende woning of als collectieve ruimte voor de bovenliggende woningen. Eventueel kan hier toegelaten worden om gelijkvloers dieper te bouwen (al/niet in combinatie met een verplicht groendak), om de vestiging van niet-woonfuncties bijkomend te ondersteunen.
- Grote woningen in het centrum mogen ook **opgedeeld** worden.

Richtlijnen

- In principe zijn alleen **grondgebonden woningen** toegelaten, zowel gesloten, halfopen als open bebouwing
- De **harmonieregel** bepaalt de bouwhoogte, met een streefwaarde van **2 + dak**
- In de centra zijn **meergezinswoningen** toegelaten, indien tenminste de gelijkvloerse bouwlaag benut wordt voor **niet-woonfuncties**. In dat geval kan ook de bouwhoogte verhoogd worden met één laag, tot een maximum van **3 + dak**
- **Verdichtingsprojecten** zijn mogelijk en kunnen meergezinswoningen bevatten. Ook hier is **3 + dak** de maximale bouwhoogte.
- Bestaande grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte > 250m² mogen **opgedeeld** worden in max. 2 woningen, waarvan de kleinste een netto-vloeroppervlakte van min. 60 m² heeft. De door opsplitsing ontstane woontiteiten voldoen aan alle normen inzake woonkwaliteit, beschikken elk over een private buitenruimte alsook over voldoende fietsenstallingen en parkeerplaatsen op eigen terrein.

ZONE 3.2 HOOFDDORP

Afbakening

Het gaat over de woonzones van de hoofdorpen, die vooral bestaan uit grondgebonden woningen en vaak een groen karakter hebben.

Beleid

In deze zones bouwen we verder volgens wat gangbaar is in de omgeving. Er zijn alleen grondgebonden woningen mogelijk, aan doorgaans een lage dichtheid. We laten wel toe dat er geschakeld wordt om compacter te kunnen bouwen (maar zonder verdichting).

Er zijn twee manieren om deze zone toch een zekere vorm van verdichting, clustering of uitbreiding te creëren:

- Het **schakelen van woningen** is toegelaten om tot een compacter volume te komen. Hierbij mogen geen extra woningen gerealiseerd worden (ten opzichte van wat er per perceel gebouwd mag worden). De vrijgekomen ruimte kan ook niet afgesplitst worden als apart bouwperceel maar moet groen worden ingericht als collectieve of publieke ruimte. Daarom wordt voor het concentreren van woningen op een deel van de site best met een verkavelingsvergunning gewerkt.
- **Verdichtingsprojecten** zijn in principe wel mogelijk in deze zone, maar enkel in uitzonderlijke gevallen omdat deze de concurrentie zouden aangaan met projecten in de centrale delen van het stedelijk gebied (stadscentrum en stedelijke kernwijken). Om hier een verdichtingsproject gerealiseerd te krijgen, zal nog meer dan elders moeten bewezen worden wat de specifieke nood is die met het project wordt beantwoord, welke lokale meerwaarde het genereert voor de omgeving en hoe de kwaliteit en duurzaamheid van het project zal worden gegarandeerd. In de praktijk is dit vooral een manier om een aantal strategisch gelegen, onbebouwde gebieden op termijn toch aan te snijden, zoals de woonuitbreidingsgebieden nabij het centrum in Okegem en Meerbeke.

Richtlijnen

- Alleen **grondgebonden woningen** zijn toegelaten;
- De **harmonieregel** bepaalt de inplantingswijze en het bebouwingsverband (open, halfopen, gesloten);
- De **harmonieregel** bepaalt het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van **2 bouwlagen + dak**);
- Bestaande grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte > 250 m² mogen **opgedeeld** worden in max. 2 grondgebonden woningen, met een eigen ingang op het gelijkvloers. De door opsplitsing ontstane woontiteiten voldoen aan alle normen inzake woonkwaliteit, beschikken elk over een private buitenruimte alsook over voldoende fietsenstallingen en parkeerplaatsen op eigen terrein.



Luchtfoto hoofddorp Meerbeke (Google)



Beschermd erfgoed (rood) en panden op de erfgoedinventaris (oranje)



N28 - dorpskern
(Google 2019)



N28 - baanwinkels
(Google 2019)



Kwadestraat Zuid
(Google 2009)



Elsbeekstraat
(Google 2009)



Brusselsesteenweg
(Google 2011)



Luchtfoto hoofddorp Appelterre (Google)



Beschermd erfgoed (rood) en panden op de erfgoedinventaris (oranje)



Angereelstraat
(dorpskern)
(Google 2009)



Angereelstraat
(station)
(Google 2009)



Angerleerstraat
(Google 2019)



Luchtfoto hoofddorp Okegem (Google)



N207
(Google 2009)



Stationsomgeving
(Google 2009)



Kouterbaan
(Google 2009)



Beschermd erfgoed (rood) en panden op de erfgoedinventaris (oranje)



Luchtfoto hoofddorp Denderwindeke (Google)



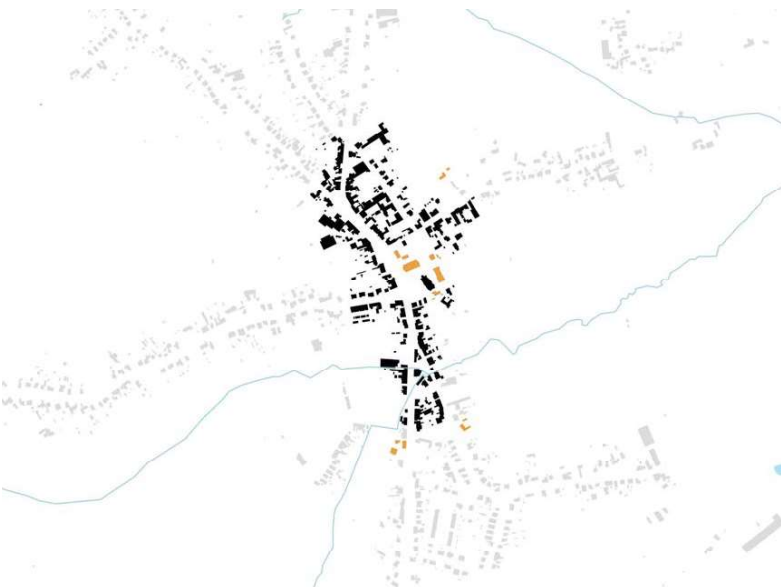
Denderwindeke N255
(Google 2019)



Denderwindeke N255
(Google 2019)



Denderwindeke
Kruisveldstraat
(Google 2009)



Beschermd erfgoed (rood) en panden op de erfgoedinventaris (oranje)

ZONE 4 KLEINE DORPSKERNEN

SITUERING EN KENMERKEN

Worden als kleine dorpskern geselecteerd:

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

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

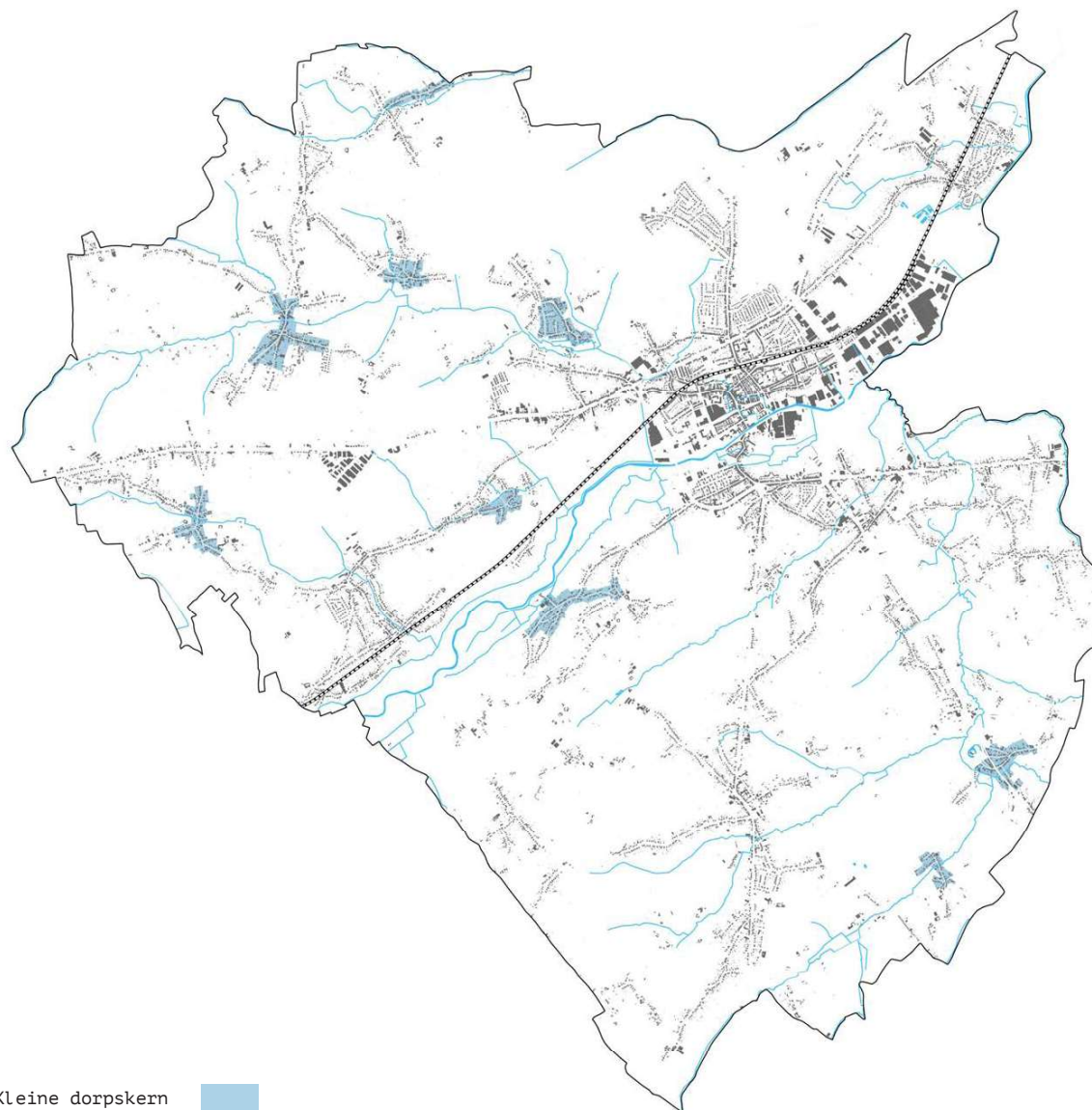
BELEID

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

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

RICHTLIJNEN

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





Lebeke



Outer



Aspelare



Nederhasselt



Pollare



Neigem



Voorde



Lieveringe



Eichen

ZONE 5 WONINGEN IN BUITENGEBIED

SITUERING

Alle woningen die zich buiten de afgebakende woonzones en kernen bevinden, zijn onderdeel van woonlinten of verspreide bebouwing in de open ruimte.

BELEID

Om verdere aantasting van de open ruimte en verdere niet-duurzame periferisering van het wonen tegen te gaan, worden ontwikkelingen hier zo veel mogelijk afgeremd, binnen de contouren van wat juridisch haalbaar is op dit vlak.

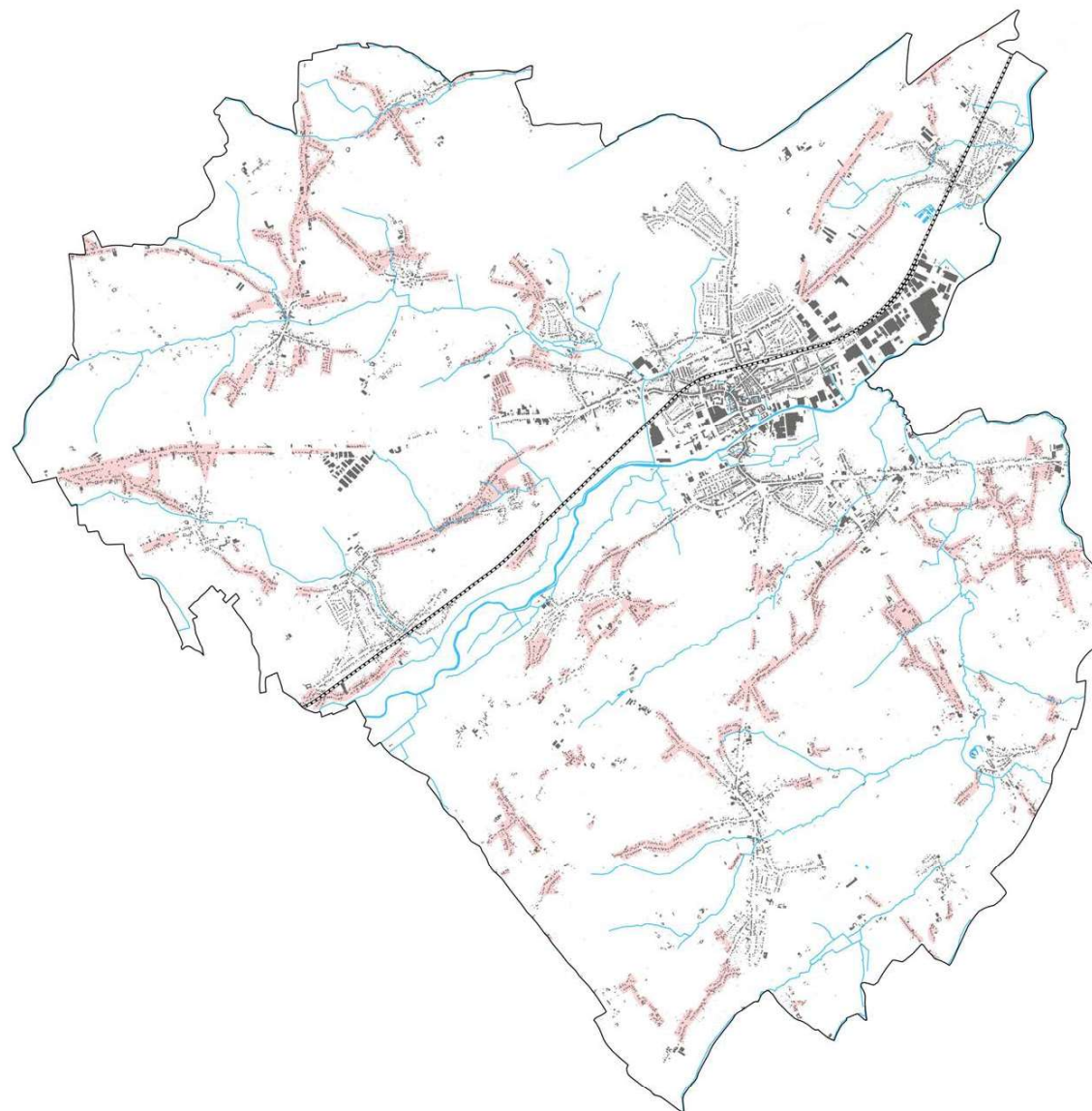
Het dient te worden beklemtoond dat het niet de bedoeling is om bouwrechten af te nemen in deze zone, maar enkel om de dichtheid van toekomstige bebouwing te beperken. Zo wordt een breder draagvlak gecreëerd voor verdichting op beter geschikte locaties.

- Wel is het **schakelen van woningen** toegelaten in uitzonderlijke gevallen. Hierbij mogen geen extra woningen gerealiseerd worden (ten opzichte van wat er per perceel gebouwd mag worden). De vrijgekomen ruimte kan ook niet afgesplitst worden als apart bouwperceel maar moet groen worden ingericht als collectieve of publieke ruimte. Daarom wordt voor het concentreren van woningen op een deel van de site best met een verkavelingsvergunning gewerkt.

RICHTLIJNEN

In deze gebiedscategorie gelden volgende richtlijnen:

- **Alleen grondgebonden woningen** zijn toegelaten;
- De **harmonieregel** bepaalt het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van **2 bouwlagen + dak**);
- De **harmonieregel** bepaalt de inplantingswijze, in principe is **enkel open of halfopen bebouwing** toegelaten met 1 woning per juridisch gevormde bouwkel (conform de verkavelingsverplichting van VCRO en omgevingsvergunningsdecreet)
- Bestaande grondgebonden woningen met een netto vloeroppervlakte groter dan 300 m² kunnen opgedeeld worden in twee grondgebonden woningen met elk een eigen ingang op het gelijkvloers en een minimale netto vloeroppervlakte van 150 m², zolang elke nieuwe woning beschikt over een eigen tuin en een eigen parkeervoorziening.
- Als bestaande woonkavels **opgesplitst** worden, is dit aan voorwaarden gebonden:
 - voor kavels met een breedte tot 30 m aan uitgeruste weg geldt dat de kavels na opsplitsing een min. gemiddelde breedte moeten hebben van 10 m
 - voor kavels met een breedte > 30 m aan uitgeruste weg geldt dat de kavels na opsplitsing een min. gemiddelde breedte moeten hebben van 14 m, behalve:
 - Van de minimale kavelbreedte van 14 m bij het opsplitsen van kavels met een breedte > 30 m, kan afgeweken worden als er gekozen wordt voor het 'schakelen van woningen' waarbij gestreefd wordt naar het maximaal vrijwaren van open ruimte. In dat geval kan er een herverkaveling worden uitgevoerd waarbij netto dezelfde maximale dichtheid wordt gerespecteerd, maar door het toepassen van kleinere kavelbreedtes een betaalbaarder woningtype kan worden aangeboden, met het doel om maximaal in te zetten op het vrijwaren en behouden van de open ruimte. Ook **gesloten bebouwing** is in zo'n geval toegelaten. De ruimte die overblijft wordt dan ingericht als collectief of publiek groen en mag niet afgesplitst worden als apart bouwperceel.
- Verdichtingsprojecten zijn niet toegestaan in de zone.



Woningen in buitengebied



Krepelstraat
(Google 2009)



Nijken
(Google 2009)



N8
(Google 2019)



Burgemeester
Berlingeestraat
(Google 2019)



Geraardsbergsesteenweg
(Google 2019)

WOONVORMEN

KLASSIEKE WOONVORMEN

In dit woonzoneringsplan wordt vaak melding gemaakt van verschillende woningtypes. In de tabel hiernaast vatten we samen welke woonvormen waar toegelaten worden. We definiëren eerst kort elke woonvorm, zodat duidelijk is waarover we spreken.

Grondgebonden woning: een grondgebonden woning is een onafhankelijke woning met een eigen adres die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau, waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld en waar zich geen andere woningen boven of onder bevinden.

Meergezinswoning: een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen met elk hun eigen, onafhankelijke woonruimte en een eigen adres. Dit betekent dat er zich boven en/of onder de woongelegenheid van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (vb. duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum zijn. Meestal beschikt de woning niet over een rechtstreekse toegang vanop straatniveau.

Gesloten bebouwing: een gebouw dat links en rechts direct aansluit op een ander gebouw. Deze gebouwen bezitten max. twee vrije gevels.

Halfopen bebouwing: een gebouw dat links dan wel rechts direct aansluit op een ander gebouw, en aan de andere kant een vrije gevel bezit. Deze gebouwen bezitten max. drie vrije gevels.

Open bebouwing: een gebouw dat niet aansluit op andere gebouwen, en dus enkel vrije gevels bezit.

NIEUWE WOONVORMEN

Naast de klassieke woonvormen die hierboven zijn uitgelegd, ontstaan er ook nieuwe, innovatieve woonvormen. Die kunnen op verschillende manieren afwijken van het klassieke woonmodel, bv. door het delen van bepaalde (leef)ruimtes, door het (kleinschalige) woningtype of door het type gebruiksrecht (bv. het eigendomsrecht of erfpachtrecht). Ons interesseren vooral de innovatieve vormen op vlak van delen van ruimtes en door kleinschaligheid van het woningtype.

Gemeenschappelijk wonen: een woongebouw dat bestaat uit meerdere woongelegenheden voor minimaal twee huishoudens die op vrijwillige basis minimaal een leefruimte delen en gezamenlijk instaan voor het beheer van het gebouw. Er zijn twee vormen van gemeenschappelijk wonen: cohousing en woningdelen.

Cohousing: een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij elke bewoner zijn eigen wooneenheid heeft met een eigen slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer. Daarnaast zijn er een aantal gemeenschappelijke leefruimtes zoals een gemeenschappelijke woonkamer, keuken of eetzaal.

Woningdelen: een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij de bewoners alle leefruimtes (woonkamer, keuken, eetzaal, badkamer, ...) delen, behalve de slaapkamer en eventueel een kleine privé-woonkamer.

Alle vormen van gemeenschappelijk wonen worden in het Woonzoneringsplan Ninove beschouwd als meergezinswoningen. Ze zijn, al dan niet enkel binnen een verdichtingsproject, dus overal mogelijk behalve in de zones 'Kleine dorpskernen' en 'Woningen in het buitengebied'. Er bestaan echter ook cohousingprojecten waarbij alle woningen grondgebonden woningen zijn, die een gemeenschappelijke tuin en 'paviljoen'

delen. Zo'n projecten zijn ook toegelaten in de zones 'Kleine dorpskernen' en 'Woningen in het buitengebied', mits ze voldoen aan alle richtlijnen bepaald voor deze zones.

Zorgwonen: zorgwonen is het tijdelijk creëren van een kleinere woongelegenheid binnen of bij een bestaande woning, waarbij ofwel maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen wonen. Daarbij kan bijvoorbeeld de partner van de oudere of hulpbehoevende mee wonen, zonder dat die zelf oud of hulpbehoevend moet zijn; ofwel de hulpverlener kan wonen bij de oudere of hulpbehoevende personen. Een bekende vorm van zorgwonen is de 'kangoeroewoning', maar het bv. ook via een zogenaamd 'tiny house' in de tuin van een bestaande woning.

Zorgwonen is, indien het voldoet aan de definitie van hierboven (en dus gaat over een tijdelijke verhoging van het aantal wooneenheden), toegestaan in alle zones van het Woonzoneringsplan, zoals ook vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zolang het geen zonevreemd gebouw is. Zorgwonen is altijd meldingsplichtig, maar niet altijd vergunningsplichtig (zie ook de link in de voetnoot).

| | Meergezinswoningen | Grondgebonden woningen | Gesloten bebouwing | Halfopen bebouwing | Open bebouwing |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Verdichtingsprojecten | Ja* | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Historisch stadscentrum | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| 20e eeuwse stadscentrum | Ja | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Stedelijke kernwijken | Nee** | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Randstedelijke woonomgevingen | Nee** | Ja | Harmonieregel | Harmonieregel | Harmonieregel |
| Centrum hoofddorp | Ja*** | Ja | Ja | Ja | Ja |
| Hoofddorp | Nee** | Ja | Harmonieregel | Harmonieregel | Harmonieregel |
| Kleine dorpskern | Nee | Ja | Harmonieregel | Harmonieregel | Harmonieregel |
| Woningen in buitengebied | Nee | Ja | Ja**** | Ja | Ja |

* Indien de bouwmogelijkheden in een verdichtingsproject afwijken van wat elders in de zone toegelaten wordt, moet bewezen worden dat het project zorgt voor een kwaliteitssprong en lokale meerwaarde

** Meergezinswoningen zijn hier niet toegelaten, behalve in de context van een verdichtingsproject

*** Meergezinswoningen worden in de zone Centrum Hoofddorp enkel toegelaten indien ze op het gelijkvloers een niet-woonfunctie bevatten, OF in een verdichtingsproject

**** Bij een herverkavelingsproject kan gesloten bebouwing enkel toegelaten worden indien de totale dichtheid van het project dezelfde is als bij open bebouwing op kavels van 14 m breed en de overige ruimte gebruikt wordt voor collectief of publiek groen

Harmonieregel: deze regel bepaalt dat een nieuw project harmonieus moet samengaan met en aansluiten op de bestaande context – zie ook blz. 3 van de 'Beleidstools' van het Woonzoneringsplan