



HULSHOUT

WOONOMGEVINGSPLAN

stedebouwkundige richtlijnen
juli 2018

colofon

opdrachtgever:

Gemeente Hulshout

project:

Woonomgevingsplan Hulshout

fase:

Definitief woonomgevingsplan

datum:

Juli 2018

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke

Danny Vaes
Johan Van Opstal

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS:
secretariaat:

Tania Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

Woonomgevingsplan Hulshout

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Hulshout in zitting van

de voorzitter,
Geert Daems

de algemeen directeur,
Anita Van den Eynde

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Doelstelling	1
1.2	Opbouw van het plan	1
1.3	Toepassing	3
2	Terminologie	4
3	Stedenbouwkundige richtlijnen	8
	Art. 0 Algemene bepalingen	8
	Art. 1 Centrumgebied	34
	Art. 2 Centrumwijken	41
	Art. 3 Randwijken	49
	Art. 4 Woonlint / landelijke woonentiteit	57
4	Bijlagen	62
4.1	Toelichting bij de bouwprofielen	62
	4.1.1 Bouwprofiel voor gesloten en halfopen bebouwing	62
	4.1.2 Bouwprofiel voor open bebouwing	68

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De gemeente Hulshout wenst te werken aan een duurzaam ruimtelijk kernenbeleid. In het woongebied van de gemeente spelen vandaag immers tal van uitdagingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het kader van hun kernenbeleid een woonomgevingsplan als instrument in te zetten. Het woonomgevingsplan is een beleidsdocument waarin voor de kernen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wordt vastgelegd.

Een woonomgevingsplan is een document dat opgemaakt wordt om tot een gebiedsgerichte differentiatie van het woonweefsel te kunnen komen. In dit document worden de zeer algemene voorschriften van het gewestplan verfijnd en afgestemd op het specifieke karakter van de verschillende woonomgevingen binnen de verschillende dorpskernen in Hulshout.

1.2 Opbouw van het plan

Zoneringsplan en stedenbouwkundige richtlijnen

Het woonomgevingsplan bestaat uit twee delen: een zoneringsplan en stedenbouwkundige richtlijnen.

Zoneringsplan

Het zoneringsplan is een plan met een afbakening van de ruimtelijk samenhangende woonomgevingen die uit een analyse van de woonkernen in Hulshout naar voren zijn gekomen. De woonomgevingen worden op perceelsniveau afgebakend. De afbakening van de woonomgevingen gebeurt in eerste instantie op basis van de aanwezige woningtypologieën, woningdichtheden en functies. Daarnaast kunnen ook andere factoren zoals het straatbeeld, het karakter van het openbaar domein of de historische achtergrond ervoor zorgen dat een deel van de kern als een ruimtelijk samenhangende woonomgeving wordt beschouwd.

Voor Hulshout worden er 5 types woonomgevingen onderscheiden:

- Centrumgebied:
Dit is het centrum van de kernen waar het merendeel van de centrumondersteunende functies en het handelsapparaat zich situeert. De gebouwen in deze zone zijn overwegend opgericht in gesloten bebouwing. Alles is op wandelafstand goed bereikbaar.

- Centrumwijken:
Dit zijn de woonzones in de nabijheid van het centrumgebied. De gebouwen in deze zone bestaan uit een mix van halfopen en open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op wandel/fietsafstand.
- Randwijken:
Dit zijn de woonwijken aan de randen van de kernen. De gebouwen zijn in deze buurten voornamelijk opgericht in open bebouwingsvormen. Het centrumgebied ligt op fietsafstand.
- Woonlinten:
De woonlinten zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit vrijstaande bebouwing.
- Landelijke woonentiteit:
Tussen de drie kernen in Hulshout is er één woonentiteit midden in een open landschap. De bebouwing in dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap.

Voor de precieze afbakening van bovenvermelde hoofdzones zijn volgende principes gehanteerd:

- Er wordt telkens gestreefd naar de afbakening van een samenhangend en aanengesloten gebied. 'Enclaves' of 'eilanden' van een zone binnen een andere zone wordt vermeden (bijv. een beperkt fragment van de zone 'centrumgebied' midden in de zone 'randwijken').
- Er wordt per straatsegment met een herkenbaar begin- en eindpunt (bijv. kruispunt, overgang in het openbaar domein, aanwezigheid specifieke site, overgang ander straatbeeld, etc.) op basis van de aanwezige bebouwing en functies afgewogen in welke zone deze het best wordt opgenomen.
- In principe worden beide zijden van een straatsegment in eenzelfde zone opgenomen. Enkel als er een zeer duidelijk verschil is tussen de twee zijden van een straatsegment (bijv. uitgesproken verschil in aanwezige typologieën of functies), kan het voorkomen dat slechts één zijde in een welbepaalde zone wordt opgenomen, en de overzijde in een andere.
- Voor de afbakening van de 'linten' wordt het volgende principe gehanteerd: alle straten die aan weerszijden omgeven worden door een openruimtebestemming worden als lint aangeduid.¹

¹ Onaangesneden woonuitbreidingsgebied wordt niet als een openruimte beschouwd.

Bovenop de hoofdzones worden ook een aantal overdrukken aangebracht:

- Handelscentrum:
Binnen het centrumgebied wordt een 'handelscentrum' afgebakend. In deze zone worden handel en andere centrumfuncties maximaal gestimuleerd door meer mogelijkheden te bieden aan deze functies.
- Specifieke woonzone:
Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen voor die gekenmerkt worden door een zekere samenhang en/of bebouwing die afwijkt van het gangbare bebouwingspatroon. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten.
Voor deze delen van de kern wordt een afzonderlijke zonering voorzien, i.c. de overdruk 'specifieke woonzones'. Op deze manier is het mogelijk om voor deze delen een aangepast beoordelingskader te voorzien, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en de morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonnen in al te rigide bepalingen.
- Comfortabele wandelafstand:
In principe worden er enkel meergezinswoningen toegestaan in het 'centrumgebied' van de kern. Bedoeling van dit beleid is om vooral te gaan verdichten nabij de centrumvoorzieningen, die voornamelijk geconcentreerd zijn in het hiervoor besproken 'handelscentrum'.
Er zijn echter ook delen buiten het centrumgebied die zeer dicht gelegen zijn bij het handelscentrum. Ook hier moeten er logischerwijze gerichte verdichtingsmogelijkheden worden voorzien. Zo zullen er hier meergezinswoningen worden toegestaan op voorwaarde dat ze op maat zijn van de woonomgeving en ingepast worden in de toegestane typologieën (i.c. halfopen of open bebouwing).
De delen van waar meergezinswoningen mogelijk zijn, worden aangeduid door een overdruk 'comfortabele wandelafstand'.

Stedenbouwkundige richtlijnen

Voor elke afgebakende woonomgeving op het zoneringsplan worden stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld. In deze richtlijnen wordt er vastgelegd op welke manier de bebouwing en andere (buiten)inrichtingen op een perceel kunnen worden georganiseerd. Ook de functionele invulling van de percelen/gebouwen wordt door middel van de stedenbouwkundige richtlijnen gestuurd.

Gedifferentieerd beoordelingskader voor 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen

Door de woonkernen op te delen in verschillende woonomgevingen is het mogelijk om een gebiedsgericht beoordelingskader aan te reiken met ontwikkelingsperspectieven en bijhorende richtlijnen op maat.

De stedenbouwkundige richtlijnen worden echter niet enkel gebiedsgericht gedifferentieerd. Binnen elke woonomgeving zelf zal het beoordelingskader eveneens variëren, afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag. Zo zullen er verschillende richtlijnen gelden voor 'reguliere' aanvragen en voor 'specifieke' aanvragen:

- Reguliere aanvragen hebben meestal betrekking op eerder courante ingrepen en handelingen in het bestaande woonweefsel (bijv. aanvragen m.b.t. het (ver)bouwen van een eengezinswoning, meergezinswoning, winkeltje, etc.). Hoewel de ruimtelijke impact of invloed van deze ingrepen vanuit stedenbouwkundige oogpunt vaak eerder beperkt is, is het wel meestal van belang dat ze de logica volgen van het stedenbouwkundige geheel waarvan ze deel uitmaken. Ze vormen immers de bouwstenen van het bestaande kernweefsel. Om deze reden wordt er in het woonomgevingsplan voor gekozen om voor deze ingrepen de bebouwingsmogelijkheden eenduidig vast te leggen in duidelijke en eerder gedetailleerde stedenbouwkundige richtlijnen. Zo worden er onder meer bepalingen uitgeschreven over de plaatsing van het gebouw, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de dakvorm, richtcijfers voor parkeren, toegestane oppervlaktes voor bepaalde functies, etc.
- Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoonbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Zoals gesteld wordt voor dit type van projecten een apart beoordelingskader uitgeschreven in de stedenbouwkundige richtlijnen. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.

Door een onderscheid te introduceren tussen de 'reguliere' en 'specifieke' aanvragen, kan men in het woonweefsel van de kernen sterk sturen waar nodig (i.e. in het bestaande kernweefsel dat reeds een duidelijk stedenbouwkundig stramien kent) en voldoende flexibiliteit bieden waar mogelijk (bijv. nieuw te ontwikkelen projectgebieden, gemeenschapsvoorzieningen, etc.).

1.3 Toepassing

Voorliggend woonomgevingsplan betreft een beleidsdocument waarbij het college van burgemeester en schepenen en de omgevingsambtenaar zichzelf handvaten geven wat betreft de beoordeling goede ruimtelijke ordening. Het woonomgevingsplan en de erin opgenomen richtlijnen zullen dus niet betrokken worden op de legaliteitsstoets bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen. Het woonomgevingsplan bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1, §1, 1°, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en zoals gedefinieerd in art. 1.1.2, 13° VCRO.

Het woonomgevingsplan zal anderzijds wel betrokken worden op de opportuniteitsstoets, de zogenaamde 'beoordeling goede ruimtelijke ordening', bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, meer bepaald als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' en dit onder meer in het kader van de inschatting van de verhoging van het ruimtelijke rendement. Volgens art. 4.3.1, §2, 2° VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan immers bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Met andere woorden kan de vergunning van een aanvraag die niet in overeenstemming is met de richtlijnen van dit woonomgevingsplan geweigerd worden of onderworpen worden aan voorwaarden. Deze weigering of voorwaarden zullen dan niet voortvloeien uit een negatieve legaliteitsbeoordeling, doch wel uit een negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2 Terminologie

Aan wonen verwante functies

Met aan wonen verwante functies worden bedoeld:

- handel
- horeca
- verweefbare bedrijven
- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.
- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.
- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.
- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc.
- openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.
- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.

Aangepaste woning

Een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn (bijv. ouderen die zich met een looprekje moeten verplaatsen).

Aanpasbare woning

Een woning die zonder al te grote ingrepen aan te passen is aan wijzigende noden van de bewoners. Het verschil tussen een aanpasbare woning en aangepaste woning zit in een beperkt aantal wegneembare wanden en inrichtingselementen zoals toilet, bad, keukentablet, ... Hierdoor kan de woning 'meegroeien' met zijn bewoners en is ze bruikbaar voor een wisselend publiek. De maatvoeringen voor aanpasbaar bouwen zijn afgeleid van de gebruiksruimten en circulatieruimten voor rolstoelgebruikers, want deze zijn comfortabel voor iedereen.

Bijgebouw

Elk gebouw dat geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw, op maaiveldniveau

Blok

Aan elkaar gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen.

Bouwdiepte

Afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw.

Bouwhoogte

Afstand gemeten vanaf de nulpas tot aan het hoogste punt van een constructie, met uitzondering technische installaties, schoorstenen en antennes.

Bruto vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omsluiten of langs de as indien het een gedeelde scheidingsconstructie betreft.

De oppervlakte van volgende elementen mag niet tot de bruto-oppervlakte worden gerekend:

- garage;
- kelderberging;
- zolderberging;
- deel van een ruimte onder hellend dak die lager is dan 1,5 m.

Carport

Parkeerplaats onder een afdak met ten minste twee open zijden.

Constructie

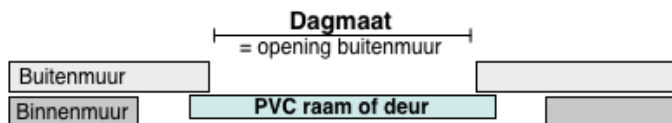
Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen,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

Dagkant

De dagkant is een rechte, afgeschuinde of geprofileerde binnenkant van een venster, poort of boog, dwars of nagenoeg dwars op de muur staand.

Dagmaat

de dagmaat is de afstand tussen de twee dagkanten ofwel de binnenwaartse maat van een opening van bijv. een raam- of deurkozijn, poortopening, lichtkoepel, etc. (zie ook onderstaande toelichtende figuur)

**Dakkapel**

Uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen.

Functie

Het feitelijke gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gebouw

Elke constructie die een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van meerdere gebouwen met gedeelde zijmuren gevormd wordt, al dan niet afgewerkt met kopgebouwen die slechts één gedeelde zijmuur hebben.

Halfopen bebouwing

Bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen met een gedeelde zijmuur gevormd wordt, afgescheiden door zijtuinstroken ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

Hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:

- 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;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume 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;

Kopgebouw

Gebouw aan één der uiteinden van een blok, gesloten bebouwingsvorm.

Kroonlijst

Horizontale afwerkingslijst tussen de gevel en het hellend dak, die de dakgoot draagt.

Kroonlijsthoogte

Hoogte gemeten vanaf de nulpas tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand (bij plat dak).

Leeftuin

Deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van een woning. Elke leeftuin heeft een minimale diepte/breedte van 5 m (i.e. afgestemd op de minimale tuindiepte van een woning in gesloten bebouwing).

Meergezinswoning

Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van tweegezinswoningen (cf. definitie in deze terminologielijst), zorgwoningen en studentenhuysvesting.

Nulpas

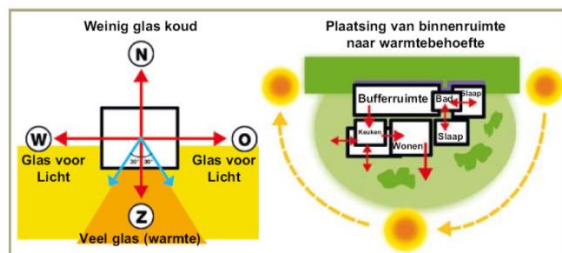
De hoogte van de kruin van de weg gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.

Onderhoudswerken

Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Optimale oriëntatie

Oriëntatie naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45° (zie ook onderstaande toelichtende figuur).



Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Parkeerplaats

Plaats aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van een voertuig, al dan niet overdekt.

Rooilijn

Grens tussen het openbaar domein of de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

Stabiliteitswerken

Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Tweegezinswoning

Gebouw met de verschijningsvorm van één woning, waarin twee woningen zijn ondergebracht, en waarbij elke woning beschikt over een eigen toegang en een eigen private buitenruimte. Elke woning apart kan een zorgwoning zijn.

Uitsprong

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

Verblijfsleefruimten

De woonkamer, eetkamer en/of de leefkeuken.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

Voorgevel

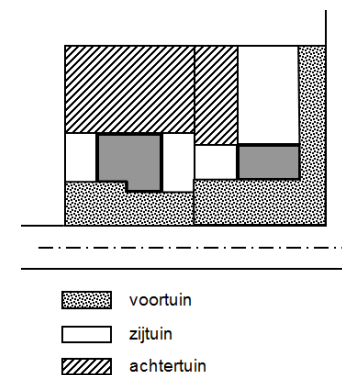
Elke gevel gericht naar het openbaar domein, met uitzondering van gevels gericht naar garagewegen of voetwegen.

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

Voortuin

Gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt (zie ook de toelichtende figuur hiernaast).



Waardevol gebouw

Een gebouw dat (voorlopig) beschermd is of opgenomen is in:

- de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of
- een vastgestelde lijst van gemeentelijk waardevol bouwkundig erfgoed

Wachtgevel

Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.

Wonen

Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.

Woning

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, al dan niet gecombineerd met een ondergeschikte wooneenheid in functie van zorgwonen.

Zijtuin

Gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is (zie ook toelichtende figuur bij 'voortuin')

Zorgwoning

Een woning die bestaat uit een hoofdwooneenheid en een ondergeschikte wooneenheid en die kan worden ondergebracht onder de noemer 'zorgwonen' zoals gedefinieerd in de geldende wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening. Concreet dient hiervoor aan de volgende voorwaarden voldaan te zijn:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder,
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

- hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Zongerichte gevel

Gevel gericht naar het zuiden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 45°.

3 Stedenbouwkundige richtlijnen

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 0 Algemene bepalingen
	Art. 0.1 Woon- en omgevingskwaliteit
De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier en dienen ten laatste gerealiseerd te worden tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand). Naast infiltratie kunnen specifieke maatregelen zoals het voorzien van een groendak de benodigde buffercapaciteit reduceren. Dit dient voldoende te worden gekwantificeerd. Voorzieningen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering kunnen zowel individueel als collectief gerealiseerd worden. Tenzij dit technisch niet mogelijk is worden buffervoorzieningen aangelegd zonder ondoordringbare laag zodat steeds (eventueel periodiek) infiltratie mogelijk blijft (wadi). Meervoudig gebruik van deze voorzieningen (speelruimte, groen,...) verdient de voorkeur. Schadelijke effecten aan de grondwaterhuishouding ten gevolge van bemalingen kunnen vermeden worden door bijvoorbeeld bemalingswater via retourbemaling weer te laten infiltreren in de nabije omgeving. Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.	1 Integraal waterbeheer – Inzake hemelwaterbeheer dient volgende volgorde van prioriteit gerespecteerd: – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden. – Hemelwater dat niet herbruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren. – Hemelwater dat niet kan infiltreren, dient te worden gebufferd met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer. – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen moeten genomen worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moet zowel de afstromend hemelwater als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening worden gebracht. – Bij bemalingen moeten maatregelen worden getroffen om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen worden getroffen om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw. De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten.  Voorbeelden van een kwalitatieve inpassing door contrastwerking Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen (bijvoorbeeld erkers, terrassen, ...) alsook dakkapellen buiten het bouwkader voorzien worden. De uitsprongen en dakkapellen moeten wel ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw van het hoofdgebouw. Dit wil zeggen dat uitsprongen en dakkapellen kleinschalig en duidelijk in verhouding moeten zijn met het volume van het hoofdgebouw. Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving. Zo zijn bijvoorbeeld schotelantennes, airco's, etc. niet wenselijk aan de voorgevel van gebouwen. De locatiekeuze van installaties moet ook rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.  Voorbeelden van niet gewenste uitsprongen, dakkapellen en technische installaties In smalle gebouwen is het niet toegestaan om een inpandige garage te voorzien met garagepoort in de voorgevel. Dit zou immers leiden tot een weinig aantrekkelijke voorgevel. Daarnaast wordt ook best vermeden dat de garage een te groot aandeel van de gelijkvloerse oppervlakte inneemt.	2 Architectuur en welstand – Elk gebouw moet vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt op harmonieuze wijze contextueel worden ingepast in de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel vormen. – Uitsprongen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de gevel- en dakopbouw en veroorzaken geen privacy- en/of schaduwhinder op een aanpalend perceel. – Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn, moeten op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijft. – Garagepoorten in de voorgevel zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen met een gevelbreedte van minstens 8 m. Maximum de helft van de gevelbreedte mag door de poort(en) worden ingenomen.

Toelichting bij de richtlijnen

Binnen Hulshout situeren zich verschillende waardevolle gebouwen met een uitgesproken architecturale en/of historische waarde. Het is wenselijk om deze gebouwen en hun eigenheid te vrijwaren. Om deze reden voorziet het woonomgevingsplan dat bij aanpassingen en/of uitbreidingen rekening moet worden gehouden met de elementen die het gebouw een bijzondere waarde geven.



| Voorbeeld van een uitbreiding rekening houdend met de cultuurhistorische waarden van het gebouw

Woonkwaliteit hangt sterk samen met voldoende daglichttoetreding. Het ontbreken van voldoende daglicht- en/of zonlichttoetreding heeft een negatief effect op het gebruiksgenot van woning en het welzijn van haar bewoners en bezoekers. Het is om deze reden dus van belang dat in elke binnenruimte (met uitzondering van de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten) voldoende daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is.

Bij nieuwbouw of grondige verbouwingen is het aangewezen om in de mate van het mogelijke de verblijfsleefruimten zoveel mogelijk te oriënteren naar het zuiden. Dit heeft om bovenvermelde redenen een gunstig effect op het woon- en leefklimaat. Een gunstige zonoriëntatie laat ook toe om optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonne-winsten. Om in de zomermaanden oververhitting tegen te gaan dient dit wel steeds gepaard te gaan met een doordachte zonnewering.

Voldoende daglichttoetreding impliceert in eerste instantie voldoende raamoppervlakte in verhouding met de oppervlakte van de leefruimte.

Daarnaast is het ook van belang dat het daglicht tot diep in de ruimte toetreedt. Dit kan men op twee manieren bekomen (bij voorkeur te combineren):

- Een eerste manier is om ruimten te voorzien van tweezijdig daglicht (via verschillende gevel en/of dakvlakken). Het is daarbij van belang dat de ramen voldoende verspreid worden in de ruimte.
- Een tweede manier is het verhogen van de plafondhoogte en de plaatsing van de ramen in verhouding tot de diepte van de ruimte.

Stedenbouwkundige richtlijnen

3 Waardevolle gebouwen

Voor waardevolle gebouwen zoals gedefinieerd in de terminologie, gelden volgende bepalingen:

- Het architecturale karakter van het gebouw moet gevrijwaard blijven. Aanpassings- of verbouwingwerken alsook uitbreidingen zijn uitsluitend toegestaan als de architecturale kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet in het gedrang komt.
- De bestaande materialen die de eigenheid van het gebouw bepalen moeten behouden blijven. Bij uitbreiding of verbouwing moeten de toegepaste materialen in harmonie zijn met deze materialen.

4 Woon- en verblijfskwaliteit

- Alle leefruimten, exclusief bergingen en natte cellen, hebben voldoende daglichttoetreding en uitzicht. Concreet dient hiervoor aan de volgende zaken voldaan te zijn:
 - Elk van deze ruimten heeft minstens één raam met uitzicht.
 - De totale oppervlakte van het raam (gemeten tussen de dagkanten) bedraagt min 15% van de netto vloeroppervlakte. Voor verblijfsruimten wordt dit minimum percentage opgetrokken tot minimum 25%.
 - Voor verblijfsleefruimten moet bijkomend aan één van onderstaande punten voldaan zijn:
 - ofwel is de ruimte voorzien van tweezijdig daglicht (via verschillende gevels en/of dakvlakken);
 - ofwel dient de ruimte via één zijde voldoende daglichttoetreding te hebben door een voldoende grote plafondhoogte en een voldoende hoge plaatsing van de ramen, conform de richtlijnen in onderstaande tabel:

Diepte verblijfsruimte (gemeten vanaf beglaasde gevel)	Plafondhoogte	Raamhoogte (bovenzijde dagmaat)
≤ 5 m	min. 2,6 m	min. 2,4 m
> 5 m	min. 2,8 m	min. 2,6 m

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Voorbeelden van tweezijdig daglicht Voorbeelden van verhoogde plafonds en raamopeningen Toelichtende figuur bij principes om tot voldoende daglichttoetreding te komen In functie van (leef)kwaliteit worden minimale plafondhoogtes opgelegd, zowel voor woningen als voor horeca en handelszaken. In het handelscentrum wordt bij nieuwbouw of herbouw van een (deel van) een gebouw voor de gelijkvloerse bouwlaag een minimale hoogte opgelegd van 3 m (exclusief valse plafonds). Dit wordt gedaan omdat hogere plafondhoogtes vaak nodig/nuttig zijn voor centrumfuncties zoals handel en horeca. Een invulling met een centrumfunctie blijft zo te allen tijde mogelijk, ongeacht de functie die er initieel voorzien wordt op het gelijkvloers. Een compacte woning met een kleine woonoppervlakte hoeft niet per se onder te doen op vlak van woonkwaliteit. Het is perfect mogelijk dat een kleinere woning/ruimte met hoge plafonds, veel daglichttoetreding en een mooi uitzicht als een kwaliteitsvollere woning wordt ervaren dan bijv. een grotere woning/ruimte met weinig en eenzijdige daglichttoetreding. Om evenwel te vermijden dat kleinere ruimten moeilijk bemeubelbaar zijn, is het aangewezen om voor elke type kamer aan te tonen dat de ruimte na bemeubeling nog voldoende woonkwaliteit biedt.	– Bij nieuwbouw en herbouw gelden de volgende minimale plafondhoogtes: – Verblijfsleefruimte, horeca- of handelsruimte: minimum 2,6 m; – Alle overige ruimtes (met uitzondering van kelder of zolder): minimum 2,4 m. – Bij ruimtes onder een hellend dak dient de helft van de netto-oppervlakte van de ruimte (te meten vanaf 1,8 m hoogte) te voldoen aan de bovenstaande minimale plafondhoogtes. – Op percelen die raken aan de overdruk 'handelscentrum' geldt bij nieuwbouw en herbouw voor de gelijkvloerse bouwlaag een minimale hoogte van 3 m, ongeacht de functie die erin wordt ondergebracht. – Alle ruimten moeten na bemeubeling nog over voldoende bewegingsruimte en woonkwaliteit beschikken. Dit moet duidelijk zijn op plan bij de vergunningsaanvraag.

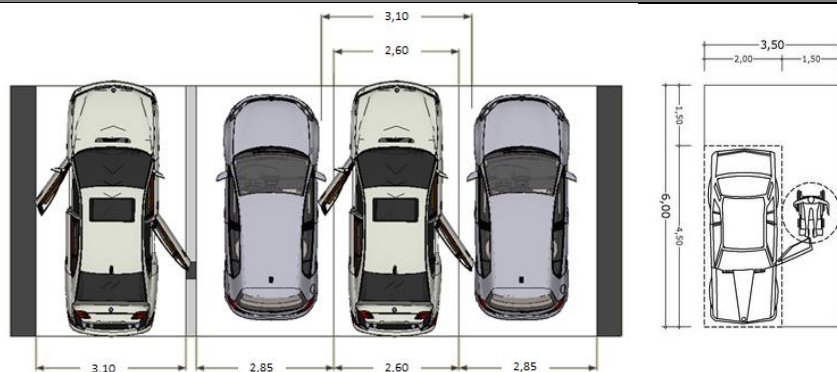
Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden binnen het eigen project is afhankelijk van de aanwezige functies en activiteiten op het perceel. Bij woningen is het minimum aantal parkeerplaatsen afhankelijk van de woonomgeving. Zo geldt in het centrumgebied een lagere norm dan in de woonomgevingen erbuiten. Voor de ondergeschikte wooneenheid in een zorgwoning is deze parkeernorm niet van toepassing. Voor aan het wonen verwante functies worden geen concrete parkeernormen gehanteerd. Hier geldt dat voorzien moet worden in een parkeeraanbod dat in verhouding staat tot het effectieve personeelsbestand en het te verwachten bezoekersaantal. Er zijn gerichte uitzonderingen mogelijk op deze parkeernormen (bijv. in functie van bestaande situaties, bij zeer smalle panden zonder voortuin waar het parkeren moeilijk kan worden ingepast in het bouwvolume, indien er in het project maatregelen getroffen worden die inspelen op duurzame mobiliteit, etc.). Indien in een bouwproject het aantal woongelegenheden toeneemt ten opzichte van het bestaande aantal (bijv. opdeling van een gezinswoning in een twee- of meergezinswoning) en er gebruik gemaakt wordt van de hiernaast omschreven uitzonderingsbepalingen, dan dient voor elke bijkomende wooneenheid een retributie betaald te worden cf. het gemeentelijk belastingreglement. Indien een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning die in de bestaande toestand niet voldoet aan de parkeernorm herbouwd wordt zonder het aantal woongelegenheden te vermeerderen, dan is een retributie niet van toepassing. Om aan de parkeernormen te kunnen beantwoorden is het soms nodig om ook parkeerplaatsen in de voortuinzone te voorzien. Indien dit gedaan wordt, moet er in functie van beeldkwaliteit en verkeersveiligheid wel aan een aantal voorwaarden voldaan te zijn. De parkeerplaatsen die volgens de parkeernormen gerealiseerd moeten worden, dienen binnen de projectgrond voorzien te worden. Men is vrij om dit binnen het project te doen in de vorm van individuele parkeerplaatsen of in de vorm van gebundelde (ondergrondse) parkings. Het is niet toegestaan om de vereiste parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk op het openbaar domein te voorzien.	5 Parkeren – Voor woningen gelden de volgende parkeernormen: – In het ‘centrumgebied’: minimum 1,5 parkeerplaatsen per woning; – buiten het ‘centrumgebied’: minimum 2 parkeerplaatsen per woning. – Voor aan het wonen verwante activiteiten moet het parkeeraanbod worden afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. Dit dient te gebeuren in een parkeernota toegevoegd aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. – Van de bovenvermelde minima kan gemotiveerd worden afgeweken in de volgende gevallen: – bij bouwtechnische onmogelijkheid; – bij significante impact op de woonkwaliteit (bijv. bij smalle rijwoningen); – bij centrumfuncties gelegen in het handelscentrum of in het centrumgebied langs de Grote Baan; – bij bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen; – bij specifieke woonvormen (bijv. assistentiewoning in woonzorgcentrum) – indien er in het project deelwagens voorzien worden, is een vermindering van het aantal parkeerplaatsen mogelijk onder volgende voorwaarden: – een deelwagen wordt gelijkgesteld met drie parkeerplaatsen; – per woning dient er minstens één private parkeerplaats te zijn (i.e. los van het aantal parkeerplaatsen voor deelwagens). – Parkeerplaatsen in de voortuinzone zijn slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden: – Minimum 25% van de oppervlakte in de voortuinzone dient groen en parkeervrij te blijven. – De parkeerplaatsen moeten kwalitatief worden ingebed door middel van opgaand groen. – Bij de inrichting van de voortuin wordt rekening gehouden met het oprij-zicht. Op minstens 3 m vanaf de rand van de rijweg of van het fiets- of voetpad dient het zicht vrij te zijn. – Niet toegestaan bij meergezinswoningen. – De parkeerplaatsen moeten binnen de projectgrond voorzien worden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Er dient omzichtig omgesprongen te worden met de aanleg van verharde oppervlakken; deze dienen tot een minimum beperkt te worden. Om de wateroverlast te beperken, dient bij voorkeur gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen; waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer. In het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, terras,...) en materiaalomschrijving moet duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen.	6 Verhardingen – Verhardingen moeten beperkt worden tot het functioneel noodzakelijke. – De aanleg van verhardingen moet zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het centrumgebied is voor oudere en/of minder mobiele inwoners een interessante locatie om zich te vestigen. Hier woont men immers nabij de centrumvoorzieningen in de gemeente. Het is om deze reden interessant om - naast het woonaanbod in de woonzorgcentra - ook in te zetten op de integratie van de woonzorgbehoevenden in de centraal gelegen delen van het woonweefsel. Vanuit deze optiek wordt er in de stedenbouwkundige richtlijnen vanaf een bepaald aantal appartementen de verplichting opgenomen om minstens een deel van de woningen als een aanpasbare of aangepaste woning. De gelijkvloerse woningen kunnen hiervoor het beste dienen. Er wordt op deze manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar woonzorgcentra een sociale drempel is. Om meergezinswoningen met veel en kleine woongelegenheden tegen te gaan, wordt een maximum aantal woongelegenheden per gebouw vastgelegd. Het maximum aantal woningen dat kan worden ingericht, is afhankelijk van de totale woonoppervlakte in het gebouw (i.e. de totale oppervlakte van al de woongelegenheden in de meergezinswoning incl. de gedeelde ruimten in het gebouw, maar excl. eventuele andere functies in het gebouw). Zo wordt het volgende als regel vooropgesteld: $\text{Aantal woningen} < \frac{\text{totale bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte in het project}}{90}$ Met deze regel wordt – na aftrek van de gedeelde ruimten (zoals inkomhal, verticale circulatie, etc.) – een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 80 m² nagestreefd (i.e. de oppervlakte van een ruim 1-slaapkamerappartement of een compact 2-slaapkamerappartement). Door te werken met deze regel is een mix van grote en kleine woongelegenheden mogelijk. Dit zou met vaste minimum oppervlaktes voor de woongelegenheden niet mogelijk zijn. Om wonen boven centrumfuncties te stimuleren, wordt in het handelscentrum een lagere gemiddelde bruto vloeroppervlakte toegestaan. Hier wordt 80 in plaats van 90 gehanteerd als deler. Voor sociale huisvesting is bovenstaande regel niet van toepassing. In de sociale woningbouw zijn kleinere vloeroppervlaktes gangbaar. Buiten het centrumgebied moeten meergezinswoningen zich naadloos integreren in het bestaande kleinschalige woonweefsel. Dit geldt in het bijzonder voor grotere meergezinswoningen in gesloten bebouwing. Deze dienen vormelijk aan te sluiten bij de overwegend kleinschalige bebouwing van de straatwanden. Dit kan door in de gevelopbouw een verticale geleiding te voorzien de refereert naar de kleinere rijwoningen (d.m.v. variatie in materiaalgebruik, volumewerking, afzonderlijke voordeuren, etc.).	Art. 0.2 Randvoorwaarden meergezinswoningen 1 Woningaanbod – Minimaal 1/4 de van de woongelegenheden worden ingericht als aanpasbare of aangepaste woning. De toegankelijkheid vanaf wegrand/stoeprand tot voordeur van de woning moet hierop afgestemd worden. Voor aanpasbare of aangepaste woningen op verdiepingsniveau wordt een lift voorzien. 2 Oppervlakte woningen – Het aantal woongelegenheden in een meergezinswoning moet kleiner zijn dan de totale bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte in het gehele project gedeeld door 90. – Op percelen die raken aan de overdruk 'handelscentrum' met een gebouw waarin de gelijkvloerse verdieping hoofdzakelijk ingevuld is met een aan het wonen verwante functie, geldt uitzonderlijk dat het aantal woongelegenheden in een meergezinswoning kleiner moet zijn dan de totale bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte in het gehele project gedeeld door 80. – De bovenstaande regel voor de oppervlakte van de woongelegenheden is niet van toepassing bij sociale huisvesting. 3 Architectuur – Meergezinswoningen buiten het centrumgebied moeten de architecturale uitstraling van een eengezinswoning hebben en qua schaal aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

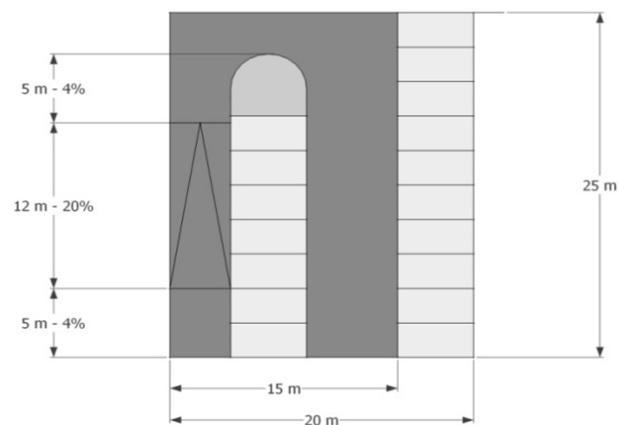
Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
De parkeerplaatsen voor meergezinswoningen moeten voorzien worden in de vorm van open autostalplaatsen (i.e. geen afgesloten ruimten zoals een garagebox). Zo heeft men meer garanties dat de parkeerplaatsen ook effectief gebruikt worden als parkeerplaats. Bij gesloten garageboxen komt het immers vaak voor dat deze gebruikt worden als opslagplaats, en dus niet voor het stallen van een wagen. Dit is niet wenselijk omdat het parkeren dan afgewenteld wordt op het openbaar domein. Ook een te klein parkeeraanbod en/of gebrek aan comfort kan ervoor zorgen dat het parkeren zich naar het openbaar domein verschuift. Om deze reden zijn ook richtlijnen m.b.t. minimale afmetingen en manoeuvreerruimte nodig.  Als minimum breedte voor parkeerplaatsen wordt 2,5 m gehanteerd. Dit is op zich voldoende breed voor een normale parkeerplaats. Indien er zich echter obstakels bevinden naast de parkeerplaats (bijv. een kolom, muur, haag, etc.) dan kan deze minimumbreedte mogelijk te beperkt zijn. In deze gevallen gaan autobestuurders immers geneigd zijn om de wagen een beetje excentrisch op te stellen. Om comfortabel parkeren te kunnen garanderen, wordt om deze reden opgelegd dat parkeerplaatsen in deze gevallen verbreed moeten worden met 0,25 m, aan elke zijde met een obstakel. Indien er ruimte wordt geboden voor woonzorg, bijvoorbeeld in de vorm van aangepaste of aanpasbare woningen, dan is het vanzelfsprekend dat er voor dergelijke woningen aangepaste parkeerplaatsen worden voorbehouden. Voorbehouden parkeerplaatsen voor minder mobiele personen zijn afgestemd op rolstoelbereikbaarheid.	4 Parkeren – Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de bepalingen cf. Art. 0.1, punt 5. – De parkeerplaatsen voor de meergezinswoningen worden ingericht als open autostalplaatsen. – Een parkeerplaats heeft als minimale afmetingen 2,6 m x 6 m. Bij de aanwezigheid van een zijdelings obstakel (bijv. een kolom of muur) wordt de breedte vermeerderd met 0,25 m (aan elke zijde met obstakel). – Een voorbehouden parkeerplaats, opgelegd bij elke aanpasbare of aangepaste woning, heeft als minimale afmetingen 3,5 m x 6 m.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur met minimale afmetingen van parkeerplaatsen

Vanaf een 15 m perceelsbreedte is het haalbaar om ondergronds parkeren mogelijk te maken, rekening houdende met een hellende in/uitrit, bochtstralen en het te realiseren parkeerplaatsen.



| Minimumafstanden opdat ondergronds parkeren mogelijk is (met hellende in- en uitrit)

Het gebruiksgemak van een (ondergrondse) parking dient voldoende groot te zijn. Zoniet is er het risico dat bewoners de parking niet zullen gebruiken en elders zullen parkeren. Om deze reden is het van belang dat bij de vergunningsaanvraag duidelijk wordt aangetoond dat het manoeuvreren in de parking vlot kan verlopen. Dit dient vooral te worden aangetoond voor hellende in- en uitritten tot de parking, voor parkeerplaatsen aan het einde van een rij met parkeerplaatsen en voor parkeerplaatsen met zijdelingse obstakels.

Stedenbouwkundige richtlijnen

- Bij een perceelsbreedte groter dan 15 m is het verplicht om een ondergrondse parking te voorzien met ruimte voor minimum 1 parkeerplaats per woning. De overige parkeerplaatsen (cf. de minimumnorm) kunnen bovengronds worden voorzien.

- Er dient te worden aangetoond dat men vlot kan manoeuvreren in de parkeergarage (op basis van simulaties met een modale gezinswagen).

Toelichting bij de richtlijnen

Bij meergezinswoningen dienen er ook voldoende stalplaatsen voor fietsen te worden voorzien. Het aantal fietsstalplaatsen wordt afgestemd op het aantal bewoners. Aangezien het precieze aantal bewoners niet opgegeven moet worden bij de vergunningsaanvraag, wordt het aantal slaapkamers hiervoor als indicator genomen.

Het is van belang dat de fietsenstalling goed bereikbaar is (dus niet via een parkeerplaats) en vooral ook comfortabel is in gebruik (voldoende ruimte om te manoeuvreren, overdekking ter bescherming tegen weer en wind). De fietsstalplaatsen worden op de gelijkvloerse verdieping voorzien, aangezien niet-gelijkvloerse fietsenstallingen het fietsgebruik bemoeilijken voor kinderen en ouderen. Voor de afmetingen worden de richtlijnen uit het vademecum fietsvoorzieningen (Mobiel Vlaanderen) gehanteerd.



Stedenbouwkundige richtlijnen

- Er dient overdekte ruimte voorzien te worden voor het stallen van fietsen, waarbij het minimum aantal overdekte fietsstalplaatsen per woning gelijk is aan het aantal slaapkamers in de woning vermeerderd met 1.
- Fietsstalplaatsen worden ingericht op maaiveldniveau en zijn goed bereikbaar vanaf het openbaar domein.
- De minimale afmetingen van de fietsstalplaatsen zijn opgenomen in onderstaande tabel:

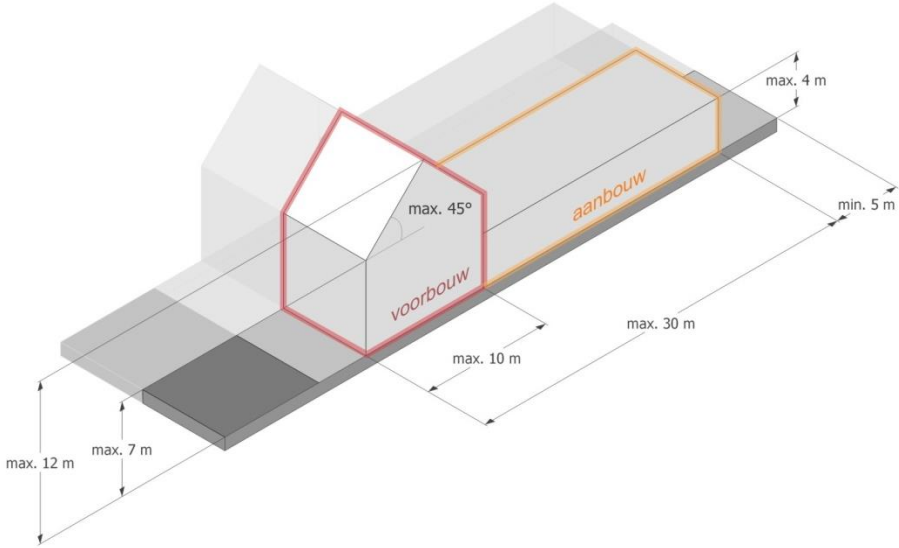
Loodrechte standplaats	Tussenafstand fietsen	Lengte fietsen	Ruimte achter fietsen
Op één niveau	0,75 m	1,80 m - 2,00 m	1,80 m
Hoog/laag	0,40 m	1,80 m - 2,00 m	1,80 m

Standplaats onder hoek van 45°	Tussenafstand fietsen	Lengte fietsen	Ruimte achter fietsen
Op één niveau	1,00 m	1,40 m	1,40 m
Hoog/laag	0,60 m	1,40 m	1,40 m

Standplaats onder hoek van 60°	Tussenafstand fietsen	Lengte fietsen	Ruimte achter fietsen
Op één niveau	1,50 m	1,00 m	1,40 m
Hoog/laag	1,00 m	1,00 m	1,40 m

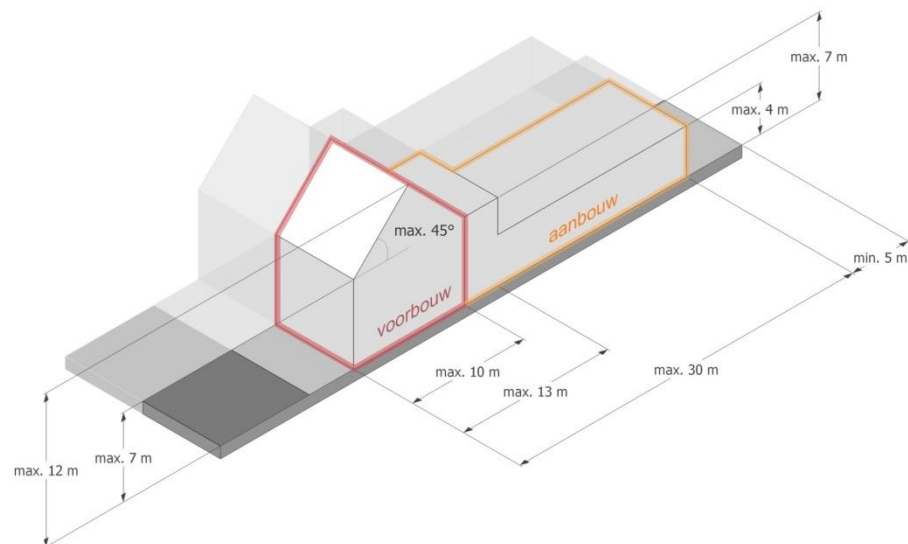
Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Om de woonkwaliteit van woongelegenheden in een meergezinswoning te vergroten wordt bij herbouw en nieuwbouw opgelegd dat elke woning moet beschikken over een individuele buitenruimte. Er worden ook een minimale oppervlakte en minimale afmetingen opgelegd om ervoor te zorgen dat de private buitenruimte ook effectief functioneel kan worden door de bewoners (bijv. groot genoeg om een tafel voor 4 personen te plaatsen). Om de inkijk naar de burens te minimaliseren wordt een tevens een bepaalde afstand tot de perceelsgrenzen opgelegd, tenzij een koppeling van terrassen wordt beoogd. Privacyhinder heeft een invloed op de woonkwaliteit en op goed nabuurschap. Het is om deze reden van belang om privacyhinder zoveel mogelijk te vermijden. Het is niet wenselijk dat bewoners aangezet worden om hun ramen te blinderen om op die manier inkijk van de burens tegen te gaan. Bij het ontwerp van een gebouw dient dit aspect meegenomen te worden. Vooral mogelijke inkijk vanuit de verblijfsleefruimten of private buitenruimten dient zoveel mogelijk vermeden te worden, omdat dit de ruimten zijn waar bewoners het meest vertoeven. De opslag van huishoudelijk afval kan heel hinderlijk zijn, zowel visueel als voor de gezondheid. Het is van belang dat afval op een daarvoor voorziene plaats gesorteerd kan worden ingezameld en opgeslagen. Bij meergezinswoningen en groepswooningbouw is het aangewezen om een collectieve opslagplaats te voorzien waar het afval kan worden verzameld. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds georganiseerd worden. Er dient in dit kader wel te worden aangegeven dat ondergrondse afvalcontainers pas interessant worden vanaf een bepaalde schaal. Voor grotere projecten is het in ieder geval aangewezen om voorafgaand contact op te nemen met de organisatie verantwoordelijk voor de afvalophaling binnen de gemeente.	5 Buitenruimte – Bij nieuwbouw moet elke woongelegheden in de meergezinswoning beschikken over een private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken). – De oppervlakte van de private buitenruimte bedraagt: – Minimum 40% van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de gelijkvloerse verdieping. Dit kan gereduceerd worden tot 20% als er een voldoende ruime en bruikbare gedeelde buitenruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de meergezinswoning. – Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de hogere gelegen verdiepingen. – De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m. – De afstand tussen een terras op de aanbouw en de zijdelingse perceelsgrens en/of dakrand van de aanbouw bedraagt minimum 1,9 meter, tenzij schriftelijk anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar. 6 Privacy – Inkijkmogelijkheden vanuit de verblijfsleefruimten en/of private buitenruimten op verdiepniveau op de verblijfsleefruimten van de omliggende percelen worden zoveel mogelijk geweerd of tot een minimum beperkt. 7 Afval – Er wordt een private, goed verluchte afvalinzamelplaats voorzien in de woning (opslag voor enkele dagen). De oppervlakte bedraagt minimum 2 m². – Er wordt een collectieve, goed verluchte opslagplaats of speciaal voorziene afvalcontainers (bovengronds of ondergronds) voorzien voor de opslag van het huishoudelijk afval van alle woningen en de gemeenschappelijke delen. Deze ruimte moet goed bereikbaar zijn voor de bewoners.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
In meergezinswoningen is een rendabele toepassing van duurzame energiebronnen, zoals zonnethermische, fotovoltaïsche of geothermische installaties vaak enkel mogelijk via een collectief systeem. Een verplichting tot het voorzien van een technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening en bijhorende leidingschachten tracht kansen voor dergelijke collectieve systemen te vergroten van bij het ontwerpstadium van een gebouw. Bovendien moet worden vastgesteld dat gebouwen met collectieve warmtevoorzieningen zonder grote aanpassingen kunnen worden aangesloten op een openbaar warmtenet. Een dergelijke aansluiting op een warmtenet is bij meergezinswoningen die klassiek met individuele installaties worden verwarmd in de praktijk vaak zeer moeilijk tot soms zelfs onmogelijk.	8 Energie – Bij nieuwbouw of herbouw van meergezinswoningen met 6 woongelegenheden of meer moet voorzien worden in een technische ruimte voor collectieve warmtevoorziening en bijhorende leidingschachten.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Voor 'reguliere aanvragen' worden de bebouwingsmogelijkheden gedictieerd door een aantal toegestane bouwprofielen. Deze worden in dit artikel van de stedenbouwkundige richtlijnen gebundeld. In de specifieke richtlijnen voor de verschillende woonomgevingen (zie art. 1 t.e.m. 4) wordt telkens aangegeven welke bouwprofielen toegestaan zijn in de betreffende zones. In bijlage (zie hoofdstuk 4.1) is bijkomende toelichting voorzien bij de bouwprofielen, met duiding over hoe deze precies tot stand zijn gekomen en wat de achterliggende ideeën zijn.  Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens L-profiel I	Art. 0.3 Bouwprofielen 1 Bouwprofiel voor gesloten bebouwing – <u>L-profiel I</u> <i>Voorbouw</i> – Plaatsing: – afstand tot rooilijn: afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente) – Bouwdiepte: maximum 10 m – Hoogte: – kroonlijsthoogte: maximum 7 m – bouwhoogte: maximum 12 m – Dakvorm; – tot 7 m hoogte: vrij – vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° <i>Aanbouw</i> – Plaatsing: afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5 m – Bouwdiepte: tot maximum 30 m achter de voorgevellijn – Bouwhoogte: maximum 4 m – Dakvorm: vrij

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<i>Bijgebouw</i> – Maximum 1 in de achtertuin – Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij – Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de achtertuin – Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens getrapt profiel I

Stedenbouwkundige richtlijnen

2 Bouwprofiel voor gesloten bebouwing – getrapt profiel I

Voorbouw

- Plaatsing:
 - afstand tot rooilijn: afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente)
- Bouwdiepte: maximum 10 m
- Hoogte:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m
 - nokhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm;
 - tot 7 m hoogte: vrij
 - vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45°

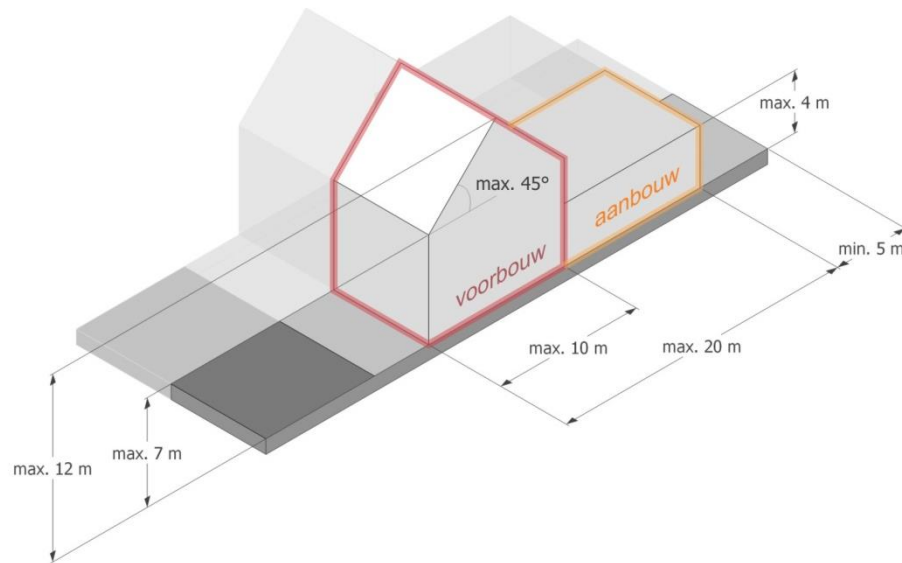
Aanbouw

- Plaatsing: afstand tot de achterste perceelsgrens:
 - minimum 5 m voor delen van de aanbouw met een hoogte van maximum 4 m;
 - minimum 10 m voor delen van de aanbouw met een hoogte groter dan 4 m.
- Bouwdiepte: tot maximum 30 m achter de voorgevellijn
- Bouwhoogte:
 - deel tot 13 m achter de voorgevellijn: maximum 7 m
 - overige deel: maximum 4 m
- Dakvorm: vrij

Bijgebouw

- Maximum 1 in de achtertuin
- Plaatsing: minimum 1,5 m vanaf de achtergevellijn
- Bouwhoogte: maximum 3 m
- Dakvorm: vrij
- Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de achtertuin
- Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens L-profiel II

Stedenbouwkundige richtlijnen

3 Bouwprofiel voor gesloten bebouwing – L-profiel II*Voorbouw*

- Plaatsing:
 - afstand tot rooilijn: afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente)
- Bouwdiepte: maximum 10 m
- Hoogte:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m
 - bouwhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm;
 - tot 7 m hoogte: vrij
 - vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45°

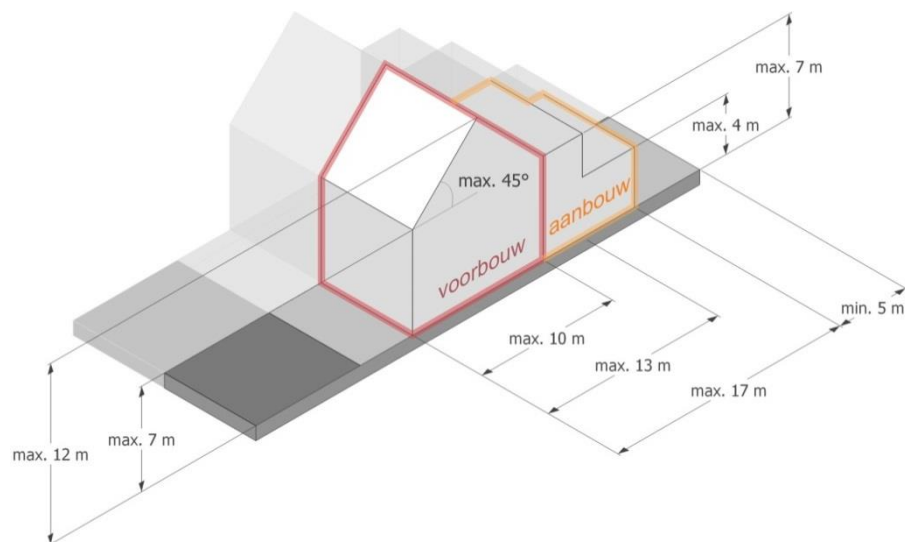
Aanbouw

- Plaatsing: afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5 m
- Bouwdiepte: tot maximum 20 m achter de voorgevellijn
- Bouwhoogte: maximum 4 m
- Dakvorm: vrij

Bijgebouw

- Maximum 1 in de achtertuin
- Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn
- Bouwhoogte: maximum 3 m
- Dakvorm: vrij
- Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de achtertuin
- Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens getrapt profiel II

Stedenbouwkundige richtlijnen

4 Bouwprofiel voor gesloten bebouwing – getrapt profiel II

Voorbouw

- Plaatsing:
 - afstand tot rooilijn: afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente)
- Bouwdiepte: maximum 10 m
- Hoogte:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m
 - bouwhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm;
 - tot 7 m hoogte: vrij
 - vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45°

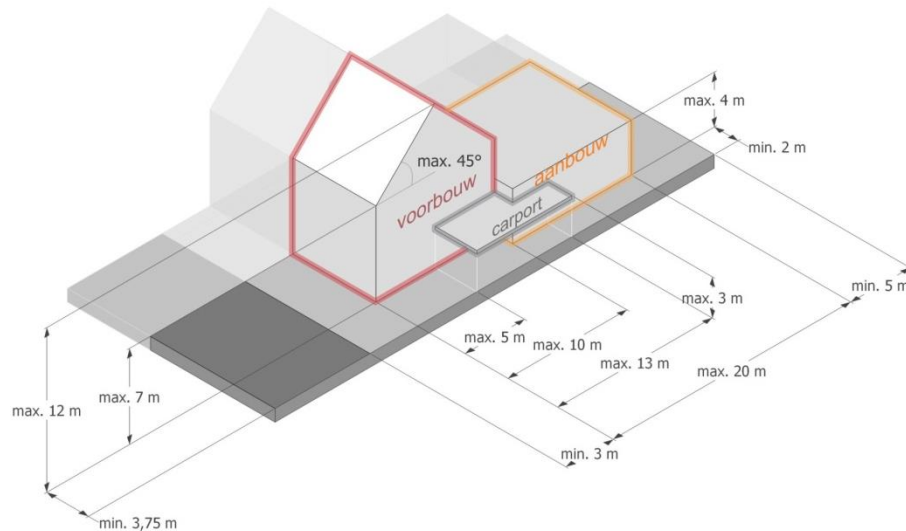
Aanbouw

- Plaatsing: afstand tot de achterste perceelsgrens:
 - minimum 5 m voor delen van de aanbouw met een hoogte van maximum 4 m;
 - minimum 10 m voor delen van de aanbouw met een hoogte groter dan 4 m.
- Bouwdiepte: tot maximum 17 m achter de voorgevellijn
- Bouwhoogte:
 - deel tot 13 m achter de voorgevellijn: maximum 7 m
 - overige deel: maximum 4 m
- Dakvorm: vrij

Bijgebouw

- Maximum 1 in de achtertuin
- Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn
- Bouwhoogte: maximum 3 m
- Dakvorm: vrij
- Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de achtertuin
- Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens L-profiel III

Stedenbouwkundige richtlijnen

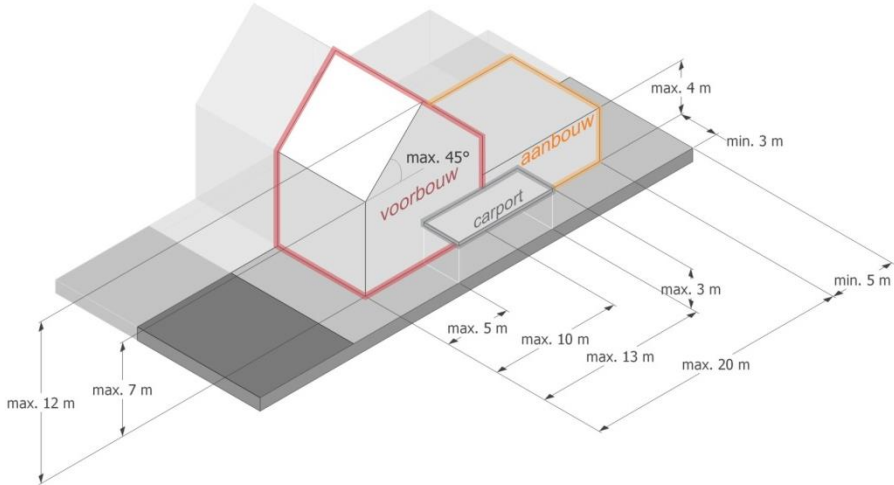
5 Bouwprofiel voor halfopen bebouwing – L-profiel III*Voorbouw*

- Plaatsing:
 - afstand tot rooilijn:
 - minimum 3 m + afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente)
 - gebouwen die samen een blok vormen, moeten eenzelfde voorgevellijn hebben
 - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3,75 m
 - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8,5 m
- Bouwdiepte: maximum 10 m
- Hoogte:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m
 - bouwhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm;
 - tot 7 m hoogte: vrij
 - vanaf 7 m bouwhoogte: verplicht hellend dak met dakhelling tussen 25 ° en 45°

Aanbouw

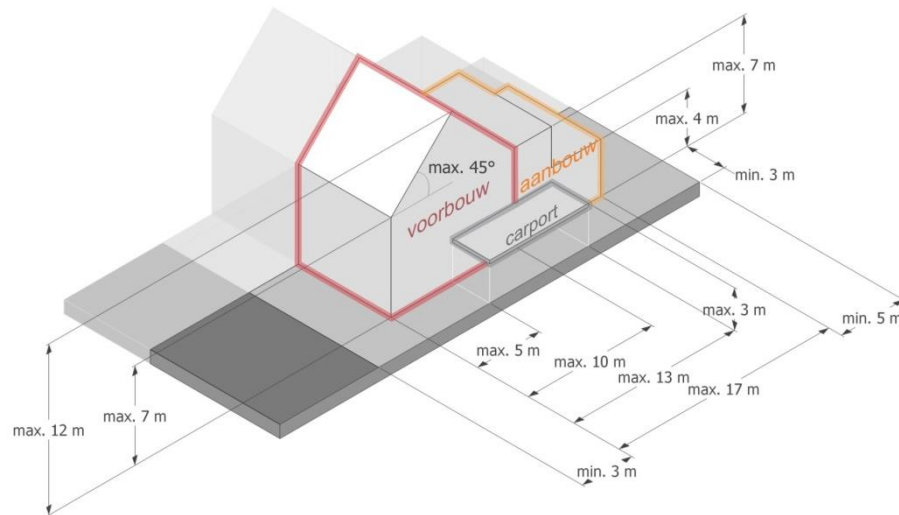
- Plaatsing:
 - afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5 m
 - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 2 m
- Bouwdiepte: tot maximum 20 m achter de voorgevellijn
- Bouwhoogte: maximum 4 m
- Dakvorm: vrij

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<i>Carport</i> – Plaatsing: – afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m – afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m – Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij <i>Bijgebouw</i> – Maximum 2 in de achtertuin – Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij – Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de leefruimte – Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
 Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens L-profiel IV	6 Bouwprofiel voor halfopen bebouwing – <u>L-profiel IV</u> <i>Voorbouw</i> – Plaatsing: – afstand tot rooilijn: – minimum 3 m + afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente) – gebouwen die samen een blok vormen, moeten eenzelfde voorgevellijn hebben – afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum cf. bestaande vergunde toestand – afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8,5 m – Bouwdiepte: maximum 10 m – Hoogte: – kroonlijsthoogte: maximum 7 m – bouwhoogte: maximum 12 m – Dakvorm; – tot 7 m hoogte: vrij – vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° <i>Aanbouw</i> – Plaatsing: – afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m – afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m – Bouwdiepte: tot maximum 20 m achter de voorgevellijn – Bouwhoogte: maximum 4 m – Dakvorm: vrij

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<i>Carport</i> – Plaatsing: – afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m – afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m – Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij <i>Bijgebouw</i> – Maximum 2 in de achtertuin – Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij – Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de leefruimte – Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens getrapt profiel III

Stedenbouwkundige richtlijnen

7 Bouwprofiel voor halfopen bebouwing – getrapt profiel III*Voorbouw*

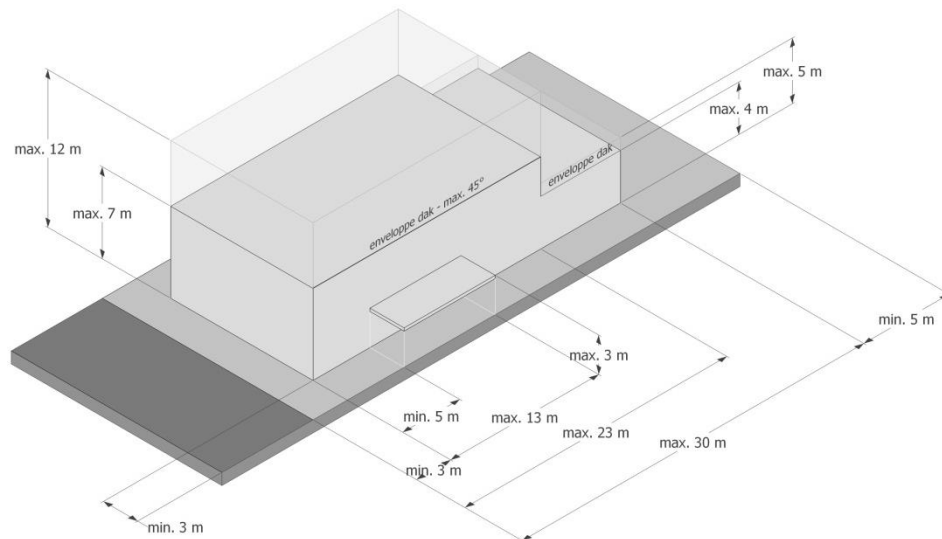
- Plaatsing:
 - afstand tot rooilijn:
 - minimum 3 m + afhankelijk van het straatbeeld (best navragen op de gemeente)
 - gebouwen die samen een blok vormen, moeten eenzelfde voorgevellijn hebben
 - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum cf. bestaande vergunde toestand
 - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8,5 m
- Bouwdiepte: maximum 10 m
- Hoogte:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m
 - bouwhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm;
 - tot 7 m hoogte: vrij
 - vanaf 7 m bouwhoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45°

Aanbouw

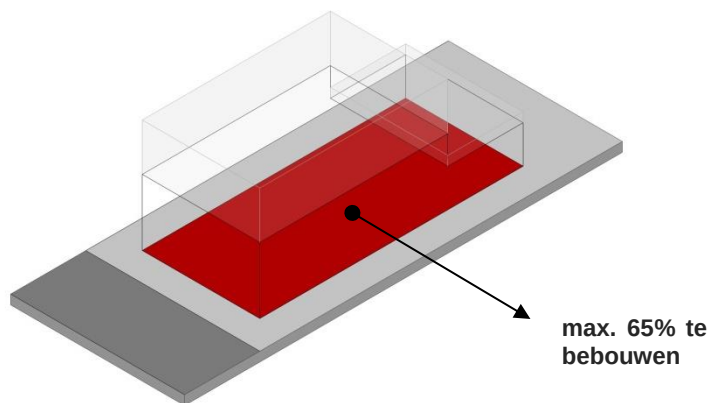
- Plaatsing:
 - afstand tot de achterste perceelsgrens:
 - minimum 5 m voor delen van de aanbouw met een hoogte van maximum 4 m;
 - minimum 10 m voor delen van de aanbouw met een hoogte groter dan 4 m.
 - afstand vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m
- Bouwdiepte: tot maximum 17 m achter de voorgevellijn
- Bouwhoogte:
 - deel tot 13 m achter de voorgevellijn: maximum 7 m
 - overige deel: maximum 4 m
- Dakvorm: vrij

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<i>Carport</i> – Plaatsing: – afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m – afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m – Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij <i>Bijgebouw</i> – Maximum 2 in de achtertuin – Plaatsing: minimum 1,5 m achter de achtergevellijn – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij – Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de leefruimte – Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen



| Toelichtende figuur bij bepalingen m.b.t. gebouw volgens bouwprofiel voor open bebouwing



| Toelichtende figuur maximum effectief te bebouwen oppervlakte

Stedenbouwkundige richtlijnen

8 Bouwprofiel voor open bebouwing

Hoofdgebouw

- Plaatsing van het gebouw:
 - Afstand voorgevel tot rooilijn (voorgevelbouwlijn): minimum 3 m
 - Afstand achtergevel tot rooilijn (achtergevelbouwlijn): maximum 30 m
 - Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m
 - Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m.
- Hoogte:
 - In de strook tussen rooilijn en 23 m achter de rooilijn:
 - kroonlijsthoogte: maximum 7 m;
 - bouwhoogte: maximum 12 m;
 - In de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:
 - kroonlijsthoogte: maximum 4 m;
 - bouwhoogte: maximum 5 m.
- Breedte:
 - Maximum $2/3^{\text{de}}$ van de perceelsbreedte
- Dakvorm:
 - tot 7 m hoogte: vrij;
 - vanaf 7 m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en er niet meer dan 1 verdieping omvat.
- Van de mogelijk te bebouwen oppervlakte kan maximum 65% effectief bebouwd worden.

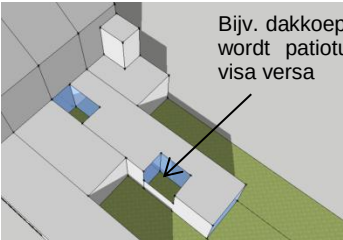
Carport

- Plaatsing:
 - afstand tot de voorgevellijn van de voorbouw: minimum 5 m
 - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 5 m
- Bouwdiepte: tot maximum 13 m achter de voorgevellijn van de voorbouw
- Bouwhoogte: maximum 3 m
- Dakvorm: vrij

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<i>Bijgebouw</i> – Maximum 2 in de leef tuin – Plaatsing: – minimum 1,5 m achter de achtergevel lijn – afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m indien het bijgebouw op meer dan 30 m van de rooilijn geplaatst wordt. – Bouwhoogte: maximum 3 m – Dakvorm: vrij – Oppervlakte: maximum 10% van de oppervlakte van de leef tuin – Het bijgebouw mag niet als woning worden gebruikt.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 0.4 Afwijkingsbepalingen
Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, blijven toegelaten in. Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige richtlijnen van de betreffende zone. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaal gezien gerealiseerd kan worden volgens de stedenbouwkundige richtlijnen. De stedenbouwkundige richtlijnen zijn ondergeschikt aan die van een bestaande, niet-vervallen verkaveling. Waar de stedenbouwkundige richtlijnen niet conflicteren met de verkavelingsvoorschriften, blijven ze onverminderd van toepassing.	1 Bestaande afwijkende vergunde functies Bestaande functies die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, mogen worden voortgezet mits zowel de functie hoofdzakelijk vergund is, evenals de constructie waarop de functie betrekking heeft. 2 Bestaande afwijkende vergunde constructies Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige richtlijnen, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiden of herbouwen is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige richtlijnen van de betreffende zone. Bij uitbreidingen mag bovendien het totale bouwvolume niet groter zijn dan het volume welke door toepassing van de inrichtingsrichtlijnen bij nieuwbouw gerealiseerd kan worden. 3 Bestaande verkavelingen In bestaande niet vervallen verkavelingen, blijven de verkavelingsvoorschriften van toepassing. De stedenbouwkundige richtlijnen die niet conflicteren met de verkavelingsvoorschriften gelden aanvullend op de verkavelingsvoorschriften.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 1 Centrumgebied
De zone 'centrumgebied' omvat de eigenlijke centra van de kernen in Hulshout. In het centrumgebied bestaat de bebouwing nagenoeg uitsluitend uit gesloten bebouwing. Er is een verweving van wonen en complementaire functies. In het centrumgebied is het de bedoeling om de centrumfunctie te behouden en te versterken. Dit wordt gedaan door meer gesloten bebouwingsvormen na te streven, een hogere woningdichtheid toe te staan en de verweving van functies maximaal te ondersteunen.	
	Art. 1.1 Toegestane functies
Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw. Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld: – handel – horeca – verweefbare bedrijven – kantoren en diensten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust-en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc. – openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. – openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc. Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.	In het centrumgebied zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan. De aan het wonen verwante functies moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – verweefbare bedrijvigheid – kantoren en diensten

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan. In het centrumgebied wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. gesloten bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de dorpskern te behouden en om de centrumfunctie ook ruimtelijk te benadrukken. In het handelscentrum worden handel en andere centrumfuncties maximaal gestimuleerd door meer ruimte te bieden aan deze functies. Dit wordt gedaan door een grotere gelijkvloerse aanbouw mogelijk te maken. Deze ruimere aanbouw is wel uitsluitend toegestaan in functie van de aan het wonen verwante functies. Voor woningen geldt dat slechts 50% van de aanbouw effectief gebouwd kan worden. Om ervoor te zorgen dat de diepere aanbouw bij het vrijkomen van de ruimte ook kan dienen voor de woonfunctie, dient ze zodanig te worden opgevat dat ze relatief vlot kan worden omgevormd tot een ruimte die kan dienen voor wonen (bijv. vermijden permanenten ruimtes met weinig lichtinval). Dit dient te worden aangetoond bij de bouw aanvraag.  Bijv. dakkoepel (i.f.v. handelszaak) wordt patio (i.f.v. woning) of visa versa 	Art. 1.2 Reguliere aanvragen Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij <u>geen</u> nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen <u>niet</u> de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij <u>geen</u> waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven. 1 Bouwvorm In het centrumgebied is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van gesloten bebouwing volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel II – Getrapt profiel II, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan) Op percelen die raken aan de overdruk 'handelscentrum' is uitzonderlijk bebouwing toegestaan in de vorm van gesloten bebouwing volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel I – Getrapt profiel I, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan) Voor de diepere aanbouw die toegestaan wordt volgens deze profielen gelden onderstaande voorwaarden: – Indien de gelijkvloerse verdieping ingevuld wordt met de woonfunctie mag maximum 50% van de aanbouw gebouwd worden. – De aanbouw dient zodanig geconcipeerd te worden dat de ruimte flexibel omvormbaar is in functie van een eventuele latere wooninvulling.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Bestaande gebouwen in halfopen of open bebouwing binnen het centrumgebied kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn. Ook op percelen waar gesloten bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen die grenzen aan een bestaand gebouw in halfopen of open bebouwing). Om in deze meer verdichte delen van de woonkernen de woonkwaliteit van de woningen op verdiepingsniveau te vergroten, wordt er in de richtlijnen voorzien dat de platte daken waarop men uitkijkt zoveel mogelijk als groendak worden ingericht. Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in gesloten bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in het centrumgebied. Er wordt een minimale breedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. In het centrumgebied worden geen maximale oppervlaktes vastgelegd voor de aan het wonen verwante functies. In deze zone moeten zij volop kansen krijgen. In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met één of meerdere woningen wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet minstens één van de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) voorzien zijn. Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.	Voor bestaande gebouwen in halfopen of open bebouwing of op bestaande percelen waarop gesloten bebouwing moeilijk realiseerbaar is, is uitzonderlijk bebouwing toegestaan volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3 (zonder verplichte minimale afstand van de voorgevel tot de rooilijn): – L-profiel III en IV – Getrapt profiel III, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie – Bouwprofiel voor open bebouwing Indien een aanbouw en/of een bijgebouw met plat dak voorzien wordt, dient het verplicht als groendak te worden ingericht, tenzij het voor andere doeleinden gebruikt wordt (bijv. dakraam, terras, etc.). 2 Perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gebouwen in gesloten bebouwing. Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte minimum 6 m. 3 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met één of meerdere woningen, dan moet minstens één woning een bruto vloeroppervlakte van minimum 80 m² hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) op maaiveldniveau worden voorzien. De ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen. Het voorwerp van de 'specifieke aanvraag' moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij de 'specifieke aanvragen' dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht). Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);	Art. 1.3 Specifieke aanvragen Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen. 1 Algemeen Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
– openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf. Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).	2 Beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in: – De woningdichtheid van het project bedraagt minimum 25 woningen per ha. – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein gecreëerd wordt, moet tenminste 5% van de oppervlakte worden ingericht als een functionele publiek toegankelijke groenzone. – Elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en met een oppervlakte van: – Minimum 20 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de gelijkvloerse verdieping. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In geval de woningen deel uitmaken van een meergezinswoning, kan dit gereduceerd worden tot 10% als er een gedeelde buitenruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de meergezinswoning. In dit geval bedraagt de kleinste afmeting van de private buitenruimte minimum 2,5 m. – Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de hogergelegen verdiepingen. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m. – Hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden. – Het openbaar domein wordt (in voorkomend geval) op kwaliteitsvolle wijze ingericht, met functionele groene ruimten waar de omvang van het project dit vereist.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context. Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijk beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: – Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken – Kwaliteitsvolle fietsenstallingen – ... 'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen. Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzaam energie in te luiden. Om deze reden worden een aantal richtlijnen voorzien met ook op rationeel energiegebruik. Een gunstige zonoriëntatie laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en/of leefklimaat. Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt.	3 Beoordelingscriteria m.b.t. andere functies – Functies andere dan wonen moeten een lokaal karakter hebben en verweefbaar zijn met de woonfunctie. De mobiliteitsimpact van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonomgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. 4 Mobiliteit Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – Voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. – Parkeervoorzieningen op maat van het project. – Voor woonprojecten: 50% van de parkeerplaatsen worden collectief ingericht. 5 Energie Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in: – De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie. – Compact bouwen is mogelijk. – Op het openbaar domein (in voorkomend geval) wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	6 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in Art. 1.2 zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 2 Centrumwijken
De zone 'centrumwijken' omvat de woonomgevingen net buiten de eigenlijke centra van de kernen in Hulshout. In de centrumwijken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de centrumwijken wordt ernaar gestreefd om het rustige en minder dense karakter van het woonweefsel te behouden.	
	Art. 2.1 Toegestane functies
Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw. Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld: – handel – horeca – verweefbare bedrijven – kantoren en diensten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust-en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc. – openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. – openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc. In de centrumwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan in de zone. Tweegezinswoningen en zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvormen zijn door hun eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving. In bestaande grotere panden met een uitgesproken historische of architecturale waarde, worden uitzonderlijk wel meergezinswoningen toegestaan. In deze gevallen kan een invulling met meerdere woongelegenheden soms zinvoller zijn dan louter een invulling als eengezinswoning. Ook in ruimere projecten kan er ruimte geboden worden aan een kleinschalige meergezinswoningen.	In de centrumwijken zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, behoudens: – in bestaande waardevolle gebouwen – als onderdeel van een ruimer project (zie specifieke aanvragen, cf. Art. 2.3) – op percelen gelegen op een comfortabele afstand van het handelscentrum, zoals aangeduid op het zoneringsplan

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.	De aan het wonen verwante functies moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – verweefbare bedrijvigheid – kantoren en diensten
	Art. 2.2 Reguliere aanvragen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan. In de centrumwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. halfopen en open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen). Bestaande gebouwen in gesloten bebouwing binnen de centrumwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn. Ook op percelen waar halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen met een zeer smalle breedte en/of grenzend aan een bestaand blok met gesloten bebouwing).	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij <u>geen</u> nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen <u>niet</u> de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij <u>geen</u> waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven 1 Bouwvorm In de centrumwijken is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van halfopen of open bebouwing volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel III en IV – Getrapt profiel III, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan) – Bouwprofiel voor open bebouwing Voor bestaande gebouwen in gesloten bebouwing of op bestaande percelen waarop halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, is uitzonderlijk bebouwing toegestaan volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel II

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen waar de bebouwing sterk afwijkt van de vooropgestelde bouwprofielen. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten. Voor deze specifieke woonzones is het aangewezen om een aangepast beoordelingskader aan te bieden, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonnen in al te rigide bepalingen. In de centrumwijken wordt de aanleg van groendaken eveneens gestimuleerd, tenzij het dakoppervlak een andere functie vervult. Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in halfopen of open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de centrumwijken. Er wordt een minimale breedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. In het woonomgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om tweegezinswoningen op te richten. De keuze voor een tweegezinswoning kan immers soms interessanter zijn dan een opsplitsing van het perceel (bijv. in functie van zonoriëntatie). Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaantoonbare verdichting van het woonweefsel. Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het is vooral de bedoeling dat ze een valabele oplossing kunnen bieden voor omvangrijke percelen of gebouwen waar de inrichting met/als een eengezinswoning ruimteverslindend is. Om deze reden zijn tweegezinswoningen enkel mogelijk in volgende gevallen: – Een nieuwbouw tweegezinswoning kan enkel gerealiseerd worden op voldoende brede percelen waarop twee woningen comfortabel kunnen worden ingericht. .	– Getrapt profiel II, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan) Voor (bestaande) gebouwen gelegen in een 'specifieke woonzone' zijn de bovenvermelde bepalingen niet van toepassing. Alle werken en handelingen aan de gebouwen in deze overdrukzone worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het globale concept van de woonzone en de specifieke bouwvormen die erin voorkomen. Indien een aanbouw en/of een bijgebouw met plat dak voorzien wordt, dient het verplicht als groendak te worden ingericht, tenzij het voor andere doeleinden gebruikt wordt (bijv. dakraam, terras, etc.) of hemelwater opvangt in functie van hergebruik. 2 Perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gebouwen in halfopen of open bebouwing. Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte: – minimum 10 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in halfopen bebouwing of kopgebouwen in gesloten bebouwing – minimum 15 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in open bebouwing 3 Randvoorwaarden voor tweegezinswoningen Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: – Het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte hebben van minimum 15 m. – Het omvormen van een bestaand gebouw tot tweegezinswoning kan uitsluitend indien het gebouw: – hoofdzakelijk vergund is; – minstens 10 jaar oud is, behoudens beperkte uitbreidingen; – een minimale bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m², al dan niet na uitbreiding in functie van de omvorming tot tweegezinswoning.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
– Het omvormen van een bestaande oudere woning tot tweegezinswoning (door verbouwing en/of uitbreiding) is uitsluitend mogelijk indien het gebouw ruim genoeg is om twee gezinnen te herbergen. De ondergrens voor een omvorming wordt vastgelegd op 200 m² bruto vloeroppervlakte. Hierin kan bijvoorbeeld een woning voor een tweepersoonshuishouden (+/- 80 m²) en één voor een vierpersoonshuishouden (+/- 120 m²) worden ingericht. – Het herbouwen van een vergunde tweegezinswoning is eveneens mogelijk. Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen: – In functie van een goede inpassing in het straatbeeld, dienen de tweegezinswoningen zich in te passen in de toegestane bouwprofielen, en moeten ze het uitzicht hebben van een eengezinswoning. De toegestane breedte van het gebouw wordt eveneens beperkt tot 2/3de van het perceel, opdat de woning in verhouding blijft met de omliggende eengezinswoningen. – De tweegezinswoning moet in functie van de inpassing in het straatbeeld het uitzicht hebben van een eengezinswoning. – Elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimten van de woning. Om privacyhinder naar de omwonenden maximaal te vermijden wordt wel opgelegd dat leefruimten en/of de buitenruimten enkel toegestaan zijn op de gelijkvloerse verdieping, en dus niet op de hogergelegen verdiepingen. – Elke woning moet eveneens beschikken over een aparte toegang (d.w.z. eigen afzonderlijke voordeur in de buitengevel). – In het kader van woonzorg en levenslang wonen wordt minstens één woning ingericht als aangepaste of aanpasbare woning. Kleinhandel, restaurants en café moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies. In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met één of meerdere woningen wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet minstens één van de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) voorzien zijn. Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.	– Het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan. Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden: – Het gebouw dient te passen binnen de toegestane profielen voor halfopen of open bebouwing cf. Art. 2.2, punt 1. – De tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning. – De breedte van het gebouw bedraagt maximum 2/3^{de} van de perceelsbreedte. – Elke woning heeft een bruto vloeroppervlakte van minimum 80 m². De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt minimum 200 m². – Elke woning heeft een gelijkvloerse private buitenruimte die toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. – Het inrichten van leefruimten en terrassen is enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping. – Elke woning heeft een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau. – Minstens één woning is een aanpasbare of aangepaste woning. 4 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies Voor kleinhandel en reca bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 150 m². Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met één of meerdere woningen, dan moet minstens één woning een bruto oppervlakte van minimum 80 m² hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) op maaiveldniveau worden voorzien. De ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen. Het voorwerp van de 'specifieke aanvraag' moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij de 'specifieke aanvragen' dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).	Art. 2.3 Specifieke aanvragen Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf. Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).	1 Algemeen Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. 2 Beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in: – De woningdichtheid van het project bedraagt maximum 20 woningen per ha. De maximale woningdichtheid kan cumulatief verhoogd worden met: – 1 woning per ha bij integratie van percelen aan een uitgeruste weg in functie van het creëren van een kwaliteitsvolle toegang tot het woonproject – 1 woning per ha bij integratie van een waardevol gebouwen in het project – 1 woning per ha bij het voorzien van een bijkomende zinvolle wandel- en fietsdoorsteek doorheen het woonproject – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein gecreëerd wordt, moet tenminste 10% van de oppervlakte worden ingericht als een functionele publiek toegankelijke groenzone. – Meergezinswoningen worden enkel toegestaan aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied. – Elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en met een oppervlakte van: – Minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de gelijkvloerse verdieping. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In geval de woningen deel uitmaken van een meergezinswoning, kan dit gereduceerd worden tot 15% als er een gedeelde buiten-

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context. Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijk beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: – Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken – Kwaliteitsvolle fietsenstallingen – ... 'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen.	ruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de meergezinswoning. In dit geval bedraagt de kleinste afmeting van de private buitenruimte minimum 2,5 m. – Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de hogergelegen verdiepingen. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m. – Hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden. – Het openbaar domein wordt (in voorkomend geval) op kwaliteitsvolle wijze ingericht, met functionele groene ruimten waar de omvang van het project dit vereist. 3 Beoordelingscriteria m.b.t. andere functies – Functies andere dan wonen moeten een lokaal karakter hebben en verweefbaar zijn met de woonfunctie. De mobiliteitsimpact van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonomgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. 4 Mobiliteit Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – Voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. – Parkeervoorzieningen op maat van het project. – Voor woonprojecten: 25% van de parkeerplaatsen worden collectief ingericht.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzaam energie in te luiden. Om deze reden worden een aantal richtlijnen voorzien met ook op rationeel energiegebruik. Een gunstige zonoriëntatie laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en/of leefklimaat. Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt. Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	5 Energie Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in: – De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie. – Compact bouwen is mogelijk. – Op het openbaar domein (in voorkomend geval) wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting. 6 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in Art. 2.2 zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 3 Randwijken
De zone 'randwijken' omvat de woonomgevingen aan de buitenranden van de kernen in Hulshout. In de randwijken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de randwijken wordt ernaar gestreefd om groene, open en rustige karakter te behouden	
	Art. 3.1 Toegestane functies
Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw. Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld: – handel – horeca – verweefbare bedrijven – kantoren en diensten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust-en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc. – openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. – openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc. In de randwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan in de zone. Tweegezinswoningen en zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvormen zijn door hun eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving. In bestaande grotere panden met een uitgesproken historische of architecturale waarde, worden uitzonderlijk wel meergezinswoningen toegestaan. In deze gevallen kan een invulling met meerdere woongelegenheden soms zinvoller zijn dan louter een invulling als eengezinswoning. Ook in ruimere projecten kan er ruimte geboden worden aan een kleinschalige meergezinswoningen.	In de randwijken zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, behoudens: – in bestaande waardevolle gebouwen – als onderdeel van een ruimer project (zie specifieke aanvragen, cf. Art. 3.3) – op percelen gelegen op een comfortabele afstand van het handelscentrum, zoals aangeduid op het zoneringsplan

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.	De aan het wonen verwante functies moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – verweefbare bedrijvigheid – kantoren en diensten
	Art. 3.2 Reguliere aanvragen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan. In de randwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het bestaan van tweegezinswoningen). Bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing binnen de randwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn. Ook op percelen waar open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen met een zeer smalle breedte en/of grenzend aan een bestaand blok met gesloten of halfopen bebouwing).	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarbij <u>geen</u> nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen <u>niet</u> de hoofdfunctie is; – aanvragen waarbij <u>geen</u> waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven. 1 Bouwvorm In de randwijken is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing volgens het profiel voor open bebouwing cf. Art. 0.3. Voor bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing of op bestaande percelen waarop open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, is uitzonderlijk bebouwing toegestaan volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel II, III en IV – Getrapt profiel II en III, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan)

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen waar de bebouwing sterk afwijkt van de vooropgestelde bouwprofielen. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten. Voor deze specifieke woonzones is het aangewezen om een aangepast beoordelingskader aan te bieden, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonnen in rigide bepalingen. In de randwijken wordt de aanleg van groendaken eveneens gestimuleerd, tenzij het dakoppervlak een andere functie vervult. Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de randwijken. Er wordt een minimale breedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. In het woonomgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om tweegezinswoningen op te richten. De keuze voor een tweegezinswoning kan immers soms interessanter zijn dan een opsplitsing van het perceel (bijv. in functie van zonoriëntatie). Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel. Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het is vooral de bedoeling dat ze een valabele oplossing kunnen bieden voor omvangrijke percelen of gebouwen waar de inrichting met/als een eengezinswoning ruimteverslindend is. Om deze reden zijn tweegezinswoningen enkel mogelijk in volgende gevallen: – Een nieuwbouw tweegezinswoning kan enkel gerealiseerd worden op voldoende brede percelen waarop twee woningen comfortabel kunnen worden ingericht. – Het omvormen van een bestaande oudere woning tot tweegezinswoning (door verbouwing en/of uitbreiding) is uitsluitend mogelijk indien het gebouw ruim genoeg is om twee gezinnen te herbergen. De ondergrens voor een omvorming wordt vastgelegd op 200 m² bruto vloeroppervlakte. Hierin kan bijvoorbeeld een woning voor een tweepersoonshuishouden (+/- 80 m²) en één voor een vierpersoonshuishouden (+/- 120 m²) worden ingericht. – Het herbouwen van een vergunde tweegezinswoning is eveneens mogelijk.	Voor (bestaande) gebouwen gelegen in een 'specifieke woonzone' zijn de bovenvermelde bepalingen niet van toepassing. Alle werken en handelingen aan de gebouwen in deze overdrukzone worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het globale concept van de woonzone en de specifieke bouwvormen die erin voorkomen. Indien een aanbouw en/of een bijgebouw met plat dak voorzien wordt, dient het verplicht als groendak te worden ingericht, tenzij het voor andere doeleinden gebruikt wordt (bijv. dakraam, terras, etc.) of hemelwater opvangt in functie van hergebruik. 2 Perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gebouwen in open bebouwing. Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte minimum 15 m. 3 Randvoorwaarden voor tweegezinswoningen Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: – Het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte hebben van minimum 18 m. – Het omvormen van een bestaand gebouw tot tweegezinswoning kan uitsluitend indien het gebouw: – hoofdzakelijk vergund is; – minstens 10 jaar oud is, behoudens beperkte uitbreidingen; – een minimale bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m², al dan niet na uitbreiding in functie van de omvorming tot tweegezinswoning. – Het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen: – In functie van een goede inpassing in het straatbeeld, dienen de tweegezinswoningen zich in te passen in de toegestane bouwprofielen, en moeten ze het uitzicht hebben van een eengezinswoning. De toegestane breedte van het gebouw wordt eveneens beperkt tot 2/3de van het perceel, opdat de woning in verhouding blijft met de omliggende eengezinswoningen. – De tweegezinswoning moet in functie van de inpassing in het straatbeeld het uitzicht hebben van een eengezinswoning. – Elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimten van de woning. Om privacyhinder naar de omwonenden maximaal te vermijden wordt wel opgelegd dat leefruimten en/of de buitenruimten enkel toegestaan zijn op de gelijkvloerse verdieping, en dus niet op de hogergelegen verdiepingen. – Elke woning moet eveneens beschikken over een aparte toegang (d.w.z. eigen afzonderlijke voordeur in de buitengevel). – In het kader van woonzorg en levenslang wonen wordt minstens één woning ingericht als aangepaste of aanpasbare woning. Kleinhandel, restaurants en café moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor kleinere 'kantoren en diensten' (bijv. zelfstandige beroepen die als nevenfunctie bij de woning voorzien worden). Meer omvangrijke kantoorgebouwen zijn in deze woonomgeving niet gewenst. In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met één of meerdere woningen wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet minstens één van de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) voorzien zijn. Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.	Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden: – Het gebouw dient te passen binnen de toegestane profielen voor open bebouwing cf. Art. 3.2, punt 1. – De tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning. – De breedte van het gebouw bedraagt maximum 2/3^{de} van de perceelsbreedte. – Elke woning heeft een bruto vloeroppervlakte van minimum 80 m². De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt minimum 200 m². – Elke woning heeft een gelijkvloerse private buitenruimte die toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. – Het inrichten van leefruimten en terrassen is enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping. – Elke woning heeft een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau. – Minstens één woning is een aanpasbare of aangepaste woning. 4 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies Voor kleinhandel en reca bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 100 m². Kantoren en diensten kunnen uitsluitend als nevenfunctie voorzien worden. Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met één of meerdere woningen, dan moet minstens één woning een bruto oppervlakte van minimum 80 m² hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) op maaiveldniveau worden voorzien. De ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen. Het voorwerp van de 'specifieke aanvraag' moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij de 'specifieke aanvragen' dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).	Art. 3.3 Specifieke aanvragen Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf. Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).	1 Algemeen Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. 2 Beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in: – De woningdichtheid van het project bedraagt maximum 15 woningen per ha. De maximale woningdichtheid kan cumulatief verhoogd worden met: – 1 woning per ha bij integratie van percelen aan een uitgeruste weg in functie van het creëren van een kwaliteitsvolle toegang tot het woonproject – 1 woning per ha bij integratie van een waardevol gebouwen in het project – 1 woning per ha bij het voorzien van een bijkomende zinvolle wandel- en fietsdoorsteek doorheen het woonproject – Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein gecreëerd wordt, moet tenminste 10% van de oppervlakte worden ingericht als een functionele publiek toegankelijke groenzone. – Meergezinswoningen worden enkel toegestaan aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied. – Elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en met een oppervlakte van: – Minimum 40% van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de gelijkvloerse verdieping. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In geval de woningen deel uitmaken van een meergezinswoning, kan dit gereduceerd worden tot 20% als er een gedeelde buiten-

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context. Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijk beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: – Fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken – Kwaliteitsvolle fietsenstallingen – ... 'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen.	ruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de meergezinswoning. In dit geval bedraagt de kleinste afmeting van de private buitenruimte minimum 2,5 m. – Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de hoger-gelegen verdiepingen. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m. – Hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden. – Het openbaar domein wordt (in voorkomend geval) op kwaliteitsvolle wijze ingericht, met functionele groene ruimten waar de omvang van het project dit vereist. 3 Beoordelingscriteria m.b.t. andere functies – Functies andere dan wonen moeten een lokaal karakter hebben en verweefbaar zijn met de woonfunctie. De mobiliteitsimpact van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonomgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. 4 Mobiliteit Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – Voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. – Parkeervoorzieningen op maat van het project. – Voor woonprojecten: 25% van de parkeerplaatsen worden collectief ingericht.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzaam energie in te luiden. Om deze reden worden een aantal richtlijnen voorzien met ook op rationeel energiegebruik. Een gunstige zonoriëntatie laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en/of leefklimaat. Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt. Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	5 Energie Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in: – De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie. – Compact bouwen is mogelijk. – Op het openbaar domein (in voorkomend geval) wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting. 6 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in Art. 3.2 zijn dan niet van toepassing.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	Art. 4 Woonlint / landelijke woonentiteit
In Hulshout zijn er meerdere woonlinten. Dit zijn lineaire structuren die geen deel uitmaken van de kern. Tussen de drie kernen van Hulshout is er verder ook een klein woonfragment midden in een open landschap. De bebouwing in deze 'woonlinten' en 'landelijke woonentiteit' bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap. In deze delen van het woonweefsel wordt ernaar gestreefd om het landelijke karakter te behouden. Verdichting is hier niet wenselijk.	
	Art. 4.1 Toegestane functies
Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw. Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld: – handel – horeca – verweefbare bedrijven – kantoren en diensten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust-en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc. – openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. – openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc. In deze zone is het niet onmiddellijk de bedoeling om verder te verdichten. Om deze reden worden geen meergezinswoningen of tweegezinswoningen toegestaan in de zone. Zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvormen worden toegestaan om zorgwonen op de bestaande percelen mogelijk te maken.	In de landelijke woonentiteit zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan. Meergezinswoningen en tweegezinswoningen zijn niet toegestaan.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.	De aan het wonen verwante functies moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning: – kleinhandel – horeca – verweefbare bedrijvigheid – kantoren en diensten
	Art. 4.2 Reguliere aanvragen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan. In de 'woonlinten' en de 'landelijke woonentiteit' wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing binnen de woonlinten en de landelijke woonentiteit kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn. Ook op percelen waar open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen met een zeer smalle breedte en/of grenzend aan een bestaand blok met gesloten of halfopen bebouwing). Ook in de woonlinten en de landelijke woonentiteit wordt de aanleg van groendaken gestimuleerd, tenzij het dakoppervlak een andere functie vervult.	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen': – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen <u>niet</u> de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij <u>geen</u> waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven 1 Bouwvorm In de landelijke woonentiteit is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing volgens het profiel voor open bebouwing cf. Art. 0.3: Voor bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing of op bestaande percelen waarop open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, is uitzonderlijk bebouwing toegestaan volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3: – L-profiel II, III en IV. – Getrapt profiel II en III, in de volgende gevallen: – bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping – op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan) Indien een aanbouw en/of een bijgebouw met plat dak voorzien wordt, dient het verplicht als groendak te worden ingericht, tenzij het voor andere doeleinden gebruikt wordt (bijv. dakraam, terras, etc.) of hemelwater opvangt in functie van hergebruik.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de omgeving. Er wordt een minimale breedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte wordt hier ook ruimer genomen dan in de randwijken (waar ook gekozen wordt voor open bebouwing) in functie van een lagere woningdichtheid en doorzichten naar het achterliggende landschap. Kleinhandel, restaurants en café moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor kleinere 'kantoren en diensten' (bijv. zelfstandige beroepen die als nevenfunctie bij de woning voorzien worden). Meer omvangrijke kantoorgebouwen zijn in deze woonomgeving niet gewenst. In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met een woning wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning voorzien zijn. Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.	2 Perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gebouwen in open bebouwing. Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte minimum 20 m. 3 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies Voor kleinhandel en reca bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 100 m². Kantoren en diensten kunnen uitsluitend als nevenfunctie voorzien worden. Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met een woning, dan moet de woning een bruto oppervlakte van minimum 80 m² hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning op maaiveldniveau worden voorzien. De ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.
	Art. 4.3 Specifieke aanvragen
Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innova-	Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen': – aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie is – aanvragen waarbij waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
tieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen. In tegenstelling tot in de overige zones worden hier geen nieuwe woonontwikkelingen in aanmerking genomen als voorwerp van een specifieke aanvraag. Dit kader wordt enkel voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen, alsook voor (her)ontwikkelingen van bestaande waardevolle gebouwen. Het voorwerp van de 'specifieke aanvraag' moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij de 'specifieke aanvragen' dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht). Het project moet rekening houden met de bestaande kenmerken van de omgeving. Ongeacht de schaal of het type van project, moet in het ontwerp minstens aandacht uitgaan naar de relatie met volgende aspecten van de omgeving: – ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren) – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.); – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf.	Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen. 1 Algemeen – Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context. Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.	– Functies andere dan wonen moeten een lokaal karakter hebben en verweefbaar zijn met de woonfunctie. De mobiliteitsimpact van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonomgeving. – Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving. – Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving. 2 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in Art. 4.2 zijn dan niet van toepassing.

4 Bijlagen

4.1 Toelichting bij de bouwprofielen

4.1.1 Bouwprofiel voor gesloten en halfopen bebouwing

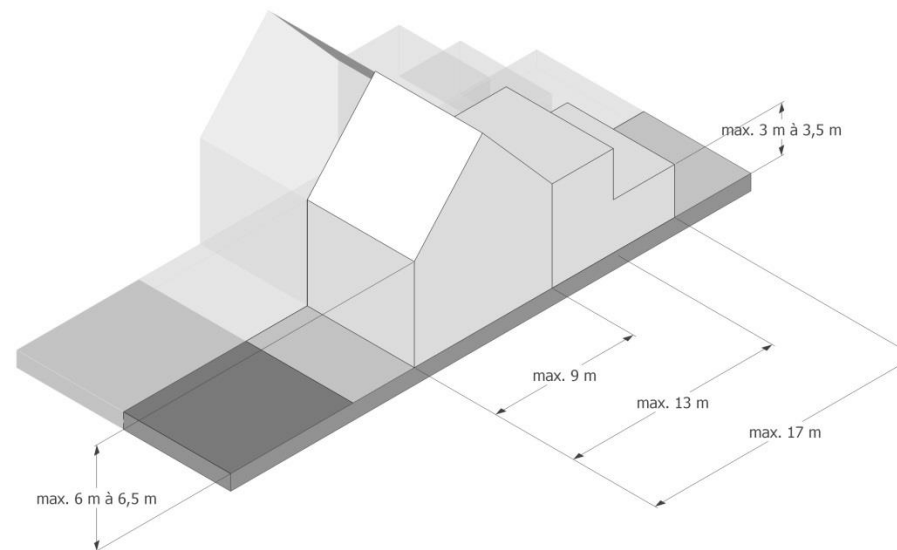
Traditioneel getrapte bouwprofiel inruilen voor een alternatief L-vormig profiel

Voorafgaand aan de opmaak van dit woonomgevingsplan, was het gangbaar om gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing enkel te vergunnen indien het gebouw paste binnen het hiernaast weergegeven 'getrapte' bouwprofiel. De voornaamste regels van dit getrapte bouwprofiel zijn:

- Bouwdiepte van het gebouw:
 - diepte van de gelijkvloerse bouwlaag: maximum 17 m
 - diepte van de eerste verdieping: maximum 13 m
 - diepte van het dak: maximum 9 m
- Bouwhoogte van het gebouw:
 - kroonlijsthoogte van voorbouw: maximum 6 m à 6,5 m
 - kroonlijsthoogte van aanbouw: maximum 3 m à 3,5 m

Hoewel bouwen volgens dit getrapte bouwprofiel jarenlang gangbaar is geweest, zijn er toch een aantal noemenswaardige nadelen en beperkingen aan dit profiel gekoppeld:

- Het is zeer moeilijk om centraal in de woning voldoende zonlicht te trekken (ten gevolge van de relatief grote diepte van het gebouw). Hierdoor zijn er centraal in de woning vaak donkere ruimten met weinig rechtstreeks daglicht en hierdoor ook een eerder beperkte woonkwaliteit.
- De aanbouw op de verdieping die cf. dit bouwprofiel voorzien kan worden, kan in bepaalde gevallen voor schaduw hinder zorgen bij de burens (zie voorbeeld hiernaast).
- Door de toegestane bouwhoogte is de bruikbare oppervlakte in de dakverdieping vaak eerder beperkt. Hierdoor wordt deze in veel gevallen slechts als bergzolder gebruikt, terwijl deze zeker ook potenties heeft om gebruikt te kunnen worden als leefruimte (bijv. slaapkamers).
- Met het getrapte profiel wordt er relatief veel ruimte voorzien op de hogergelegen verdiepingen waar vaak vooral de slaapvertrekken voorzien worden. Het lijkt echter vooral nodig/zinvol om voldoende ruimte te voorzien voor de verblijfsleefruimten (leefruimte, keuken, eetkamer, etc.) waar men het grootste deel van de dag doorbrengt. Deze situeren zich doorgaans op de gelijkvloerse verdieping.



| Traditioneel getrapte bouwprofiel



| Voorbeeld van een aanbouw op de verdieping die schaduw hinder veroorzaakt bij de buur (rechts)

Om deze reden verkiest de gemeente om vanaf heden te werken met een alternatief L-vormig bouwprofiel. Dit profiel is tot stand gekomen door een aantal gerichte aanpassingen door te voeren in het traditionele getrapte profiel. Deze 'herprofilering' is gebeurd in 4 stappen, die hieronder meer in detail besproken worden. Bij elke stap wordt ook telkens puntsgewijs vermeld om welke reden de aanpassing een verbetering met zich mee brengt in vergelijking met het traditionele getrapte bouwprofiel.

Stap 1: verhoging hoogte van de voorbouw tot maximum 7 m

Voordelen:

- Meer mogelijkheden om de dakverdieping in te richten als woonruimte in plaats van louter als zolderberging.
- Hogere plafondhoogtes mogelijk in de woning
- Meer ruimte om volgens de actuele normen te isoleren.

Stap 2: vergroting diepte van de voorbouw tot maximum 10 m

Voordelen:

- Meer bruikbare (woon)oppervlakte louter in de voorbouw
- Meer ruimte om de voorbouw volgens de huidige normen te isoleren.

Stap 3: herprofilering aanbouw – enkel een diepe gelijkvloerse aanbouw

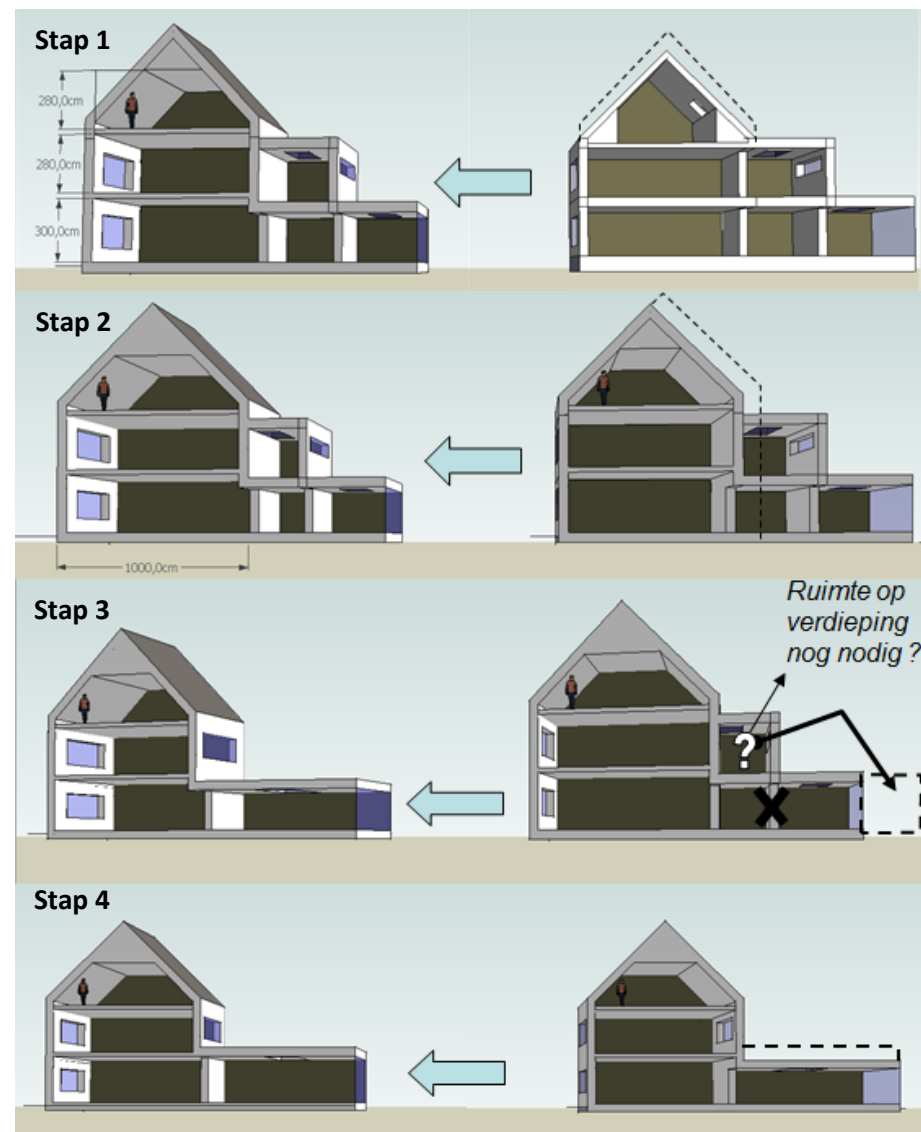
Voordelen:

- Meer ruimte voor de verblijfsleefruimten op de gelijkvloerse verdieping
- Geen schaduw hinder door aanbouwen op de hogergelegen verdieping
- Meer mogelijkheden om centraal in de woning rechtstreeks daglicht te trekken (onder meer door een beperktere diepte van de voorbouw en de mogelijkheid om dakramen in gelijkvloerse aanbouw te voorzien)

Stap 4: verhoging aanbouw tot maximum 4 m

Voordelen:

- Hogere plafondhoogte ook mogelijk in de aanbouw
- Meer ruimte om de aanbouw te isoleren volgens de huidige normen
- Meer zonlicht in de woning door de mogelijkheid om hogere ruimten te realiseren en grotere raampartijen te voorzien
- Mogelijkheden om een groendak in te richten



| Stapsgewijze transformatie van het traditionele getrapte profiel tot het nieuwe L-vormige bouwprofiel dat in de stedenbouwkundige richtlijnen wordt toegepast

Gerichte uitzonderingen mogelijk op het nieuwe profiel

Bebouwing in het handelscentrum

In het handelscentrum is het de bedoeling om handel en andere centrumfuncties maximaal te stimuleren. Dit kan onder meer door hier aan deze functies meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden dan in de rest van het woonweefsel.²

Vanuit dit opzicht wordt ervoor gekozen om in het handelscentrum een grotere gelijkvloerse aanbouw mogelijk te maken dan in het basis L-vormige bouwprofiel. Zo wordt er de mogelijkheid geboden om er een aanbouw te voorzien met een diepte van 20 m in plaats van 10 m.

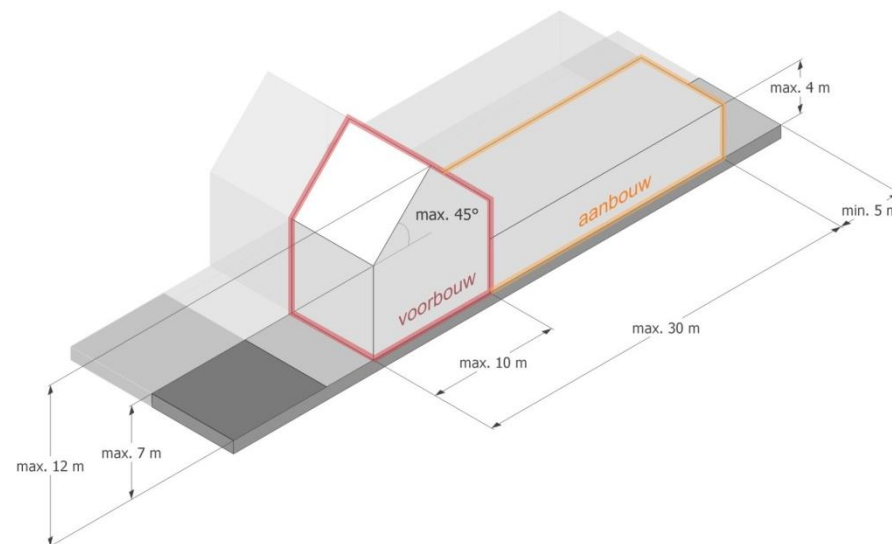
De ruimere aanbouw wordt uitsluitend toegestaan in functie van de aan het wonen verwante functies. Het blijft echter wel van belang dat de diepere aanbouw ook bruikbaar is voor de woonfunctie (bijv. bij het vrijkomen van de ruimte door stopzetting van de centrumfunctie). De aanbouw dient met andere woorden zodanig te worden vormgegeven dat de ruimte zonder al te veel ingrepen omgevormd kan worden tot een deel van een woning. Deze omvormbaarheid dient te worden aangetoond bij de bouwaanvraag.

Bebouwing volgens het getrappt profiel

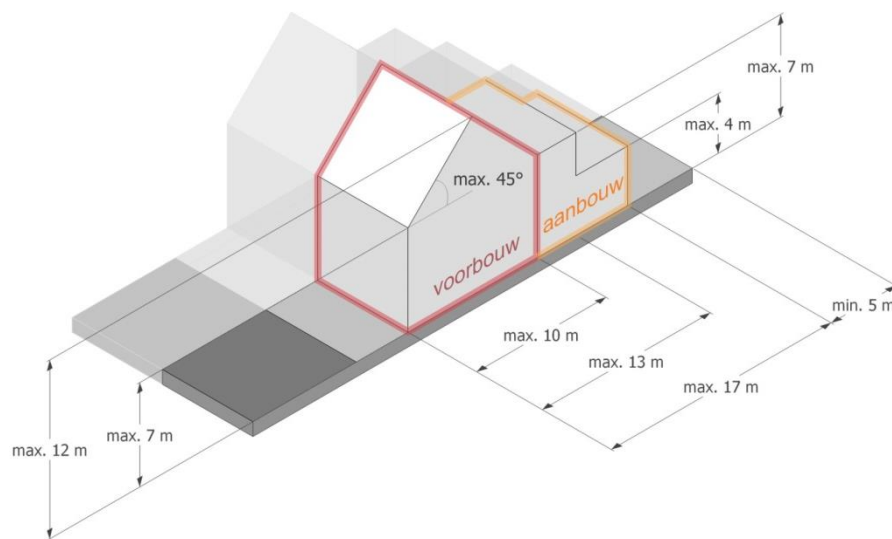
In bepaalde gevallen blijft het mogelijk om te bouwen volgens een getrappt profiel, doch met dezelfde mogelijkheden om hoger te bouwen dan bij het L-vormig bouwprofiel (dus bouwhoogte van maximum 7 m voor de voorbouw en het hogergelegen deel van de aanbouw, en maximum 4 m voor het gelijkvloerse deel van de aanbouw). Dit is in de volgende gevallen te verantwoorden:

- Voor bestaande gebouwen die opgericht zijn volgens het getrapte bouwprofiel, kan het een meerwaarde zijn om volgens de mogelijkheden van dit profiel verder te werken. Het is in bestaande situaties immers niet altijd evident om een woning intern volledig te gaan herschikken naar het nieuwe L-vormige bouwprofiel.
- Voor percelen waarop de achtergevel van het gebouw tussen het zuidoosten en zuidwesten georiënteerd is, is het desgewenst eveneens mogelijk om op de eerste verdieping een aanbouw te voorzien cf. het getrapte profiel. Bij woningen met deze oriëntatie zal de aanbouw immers weinig schaduwhinder kunnen veroorzaken bij de buur.

² Een andere manier waarop de vestiging van centrumfuncties in het handelscentrum aantrekkelijker gemaakt wordt in het woonomgevingsplan, is door er een een vrijstelling op de parkeerverplichting te voorzien (i.e. geen verplicht te realiseren parkeeraanbod cf.).



| Aangepast profiel voor bebouwing in het handelscentrum



| Getrappt profiel dat in bepaalde gevallen mogelijk blijft.

Gedetailleerde duiding bij de precieze bepalingen van het bouwprofiel voor gesloten bebouwing

Hiernaast wordt het nieuwe L-vormige bouwprofiel weergegeven dat vanaf heden als standaard bouwprofiel voor gesloten bebouwing gehanteerd zal worden. In wat volgt, wordt meer in detail ingegaan op de specifieke inrichtingsbepalingen voor dit bouwprofiel.

Plaatsing van de gebouwen

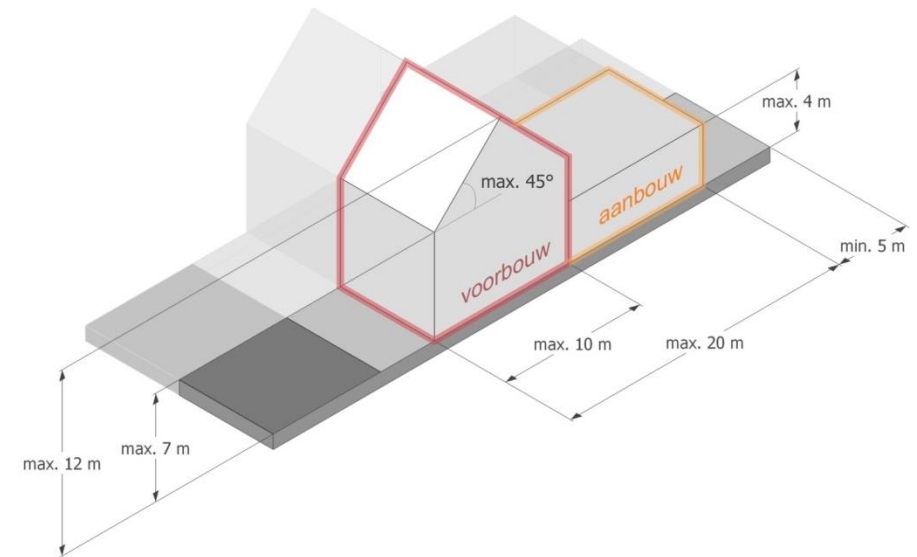
- In de richtlijnen wordt geen minimum- of maximumafstand tot de rooilijn vastgelegd. Voor de inplanting van de voorgevel moet gekeken worden naar de omliggende bebouwing. Er moet gestreefd worden naar een harmonieuze inpassing.
- De minimumafstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 5 m. Zo worden woonpercelen met een te kleine achtertuin tegengegaan.

Hoogte van de gebouwen

- Zoals aangegeven in de voorgaande bespreking, wordt er een grotere bouwhoogte toegestaan dan bij het traditionele getrapte profiel. Voor de voorbouw is dit maximum 7m; voor de aanbouw maximum 4 m. Er wordt gekozen voor deze hogere bouwhoogte zodat er in het gebouw voldoende ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.

Dakvorm

- De keuze in dakvorm wordt in de stedenbouwkundige richtlijnen zo flexibel mogelijk gehouden. Voor de voorbouw zijn vanaf 7 m hoogte evenwel uitsluitend daken toegestaan die passen binnen het gabarit van een hellend dak met een helling van 45°.



| L-vormig bouwprofiel voor gesloten bebouwing

Gedetailleerde duiding bij de precieze bepalingen voor het bouwprofiel voor halfopen bebouwing

Hiernaast wordt het nieuwe L-vormige bouwprofiel weergegeven dat vanaf heden als standaard bouwprofiel voor halfopen bebouwing gehanteerd zal worden. In wat volgt, wordt meer in detail ingegaan op de specifieke inrichtingsbepalingen voor dit bouwprofiel.

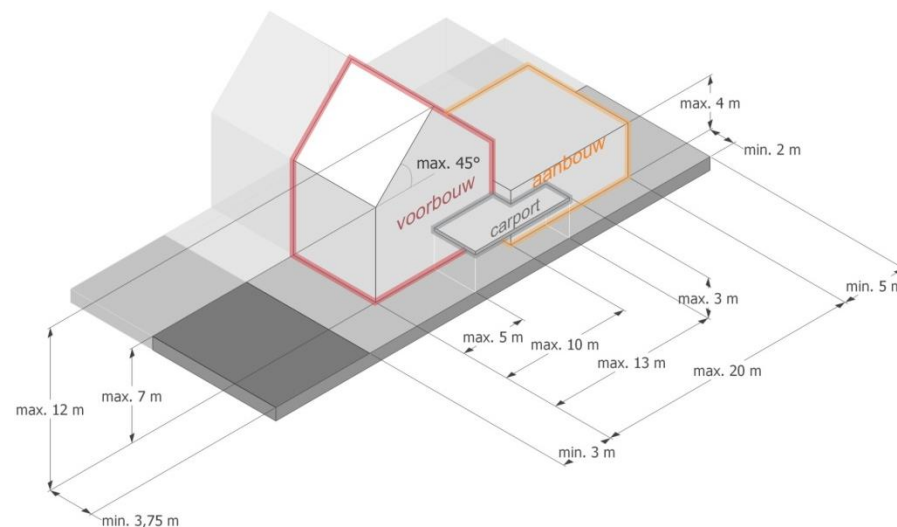
Plaatsing van de gebouwen

- Voor gebouwen in halfopen bebouwing bedraagt de afstand tot de rooilijn minimum 3 m. Deze minimale afstand is wenselijk om in de centrumwijken tot een minder smal straatbeeld te komen dan in het centrumgebied. Daarnaast zorgt men er op deze manier ook voor dat het oprijzichts niet in het gedrang komt (i.e. zicht op aankomende fietsers/voetgangers wanneer men vanop het woonperceel de straat oprijdt – zie ook figuur hiernaast).

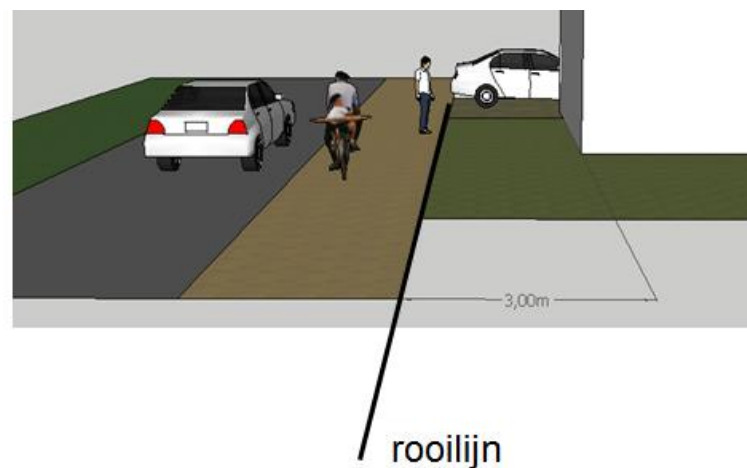
Er wordt geen maximale inplantingsafstand voor de voorgevel opgelegd. Hierdoor is het mogelijk om in bepaalde gevallen de voortuin als een zongerichte leefruimte te gaan inrichten (bijv. door woning dieper te gaan inplanten op een noordgeoriënteerd perceel – zie voorbeeld onderstaande figuur). Het is echter niet de bedoeling dat er misbruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid. De inplanting van de woning dient inpasbaar te blijven in het straatbeeld en mag geen privacy- of schaduwhinder veroorzaken bij de omliggende percelen.



| Voorbeeld van voortuin als zongerichte leefruimte



| L-vormig bouwprofiel voor halfopen bebouwing

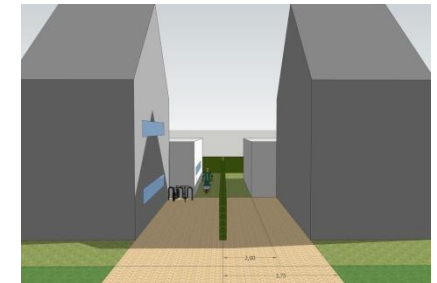
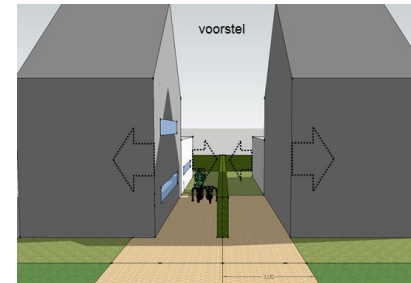


| Principe van het oprijzichts bij een minimale voortuin van 3 m diep

- Bij halfopen bebouwing is het tot op vandaag gangbaar om een vrije zijtuinstrook van 3 m breed te voorzien. Dit de minimale afstand tot de perceelsgrens voor het gehele gebouw. In de stedenbouwkundige richtlijnen van het voorliggende woonomgevingsplan wordt deze regel bijgesteld, en wordt er voorgesteld om met een verschillende zijtuinbreedte te werken voor de voorbouw en de aanbouw:
- Voor de voorbouw wordt de minimale zijtuinbreedte vergroot tot 3,75 m. Door de breedte hier te vergroten is het mogelijk om comfortabel in de zijtuin te parkeren, zelfs voor minder mobiele personen die een aangepaste parkeerplaats nodig hebben.
- Voor de aanbouw wordt minimale zijtuinbreedte verkleind tot 2 m. Hiermee wordt het ruimteverlies t.g.v. de verbrede zijtuinstrook ter hoogte van de voorbouw gecompenseerd. Met een zijtuin van minimum 2 m breed blijft de tuin toegankelijk i.f.v. onderhoud. Het versmallen van de zijtuin veroorzaakt bovendien geen privacy- of schaduwhinder omdat de aanbouw slechts één bouwlaag heeft.
- In de zijtuin wordt de mogelijkheid geboden om een auto overdekt te stallen in de vorm van een carport. Gesloten garages worden niet toegestaan. Enerzijds omdat dit tot een te gesloten straatbeeld kan leiden. Anderzijds omdat men vaststelt dat gesloten garages vaak voor andere doeleinden gebruikt worden, en de wagen hierdoor elders geparkeerd wordt (vaak op de straat).

Hoogte en dakvorm

Zie bij bespreking gedetailleerde duiding bij de bepalingen voor het bouwprofiel voor gesloten bebouwing.



| gangbare zijtuinbreedte van 3 m (links) en nieuwe regels m.b.t. zijtuinbreedte (rechts)



| Toelichtende figuur m.b.t. de bepalingen voor de zijtuin

4.1.2 Bouwprofiel voor open bebouwing

De bebouwingsmogelijkheden die worden vastgelegd voor open bebouwing bieden een ruime flexibiliteit naar inplanting en bouwvolume. Deze flexibiliteit moet ervoor zorgen dat men bij de inrichting van een woning optimaal kan inspelen op zonoriëntatie, relaties met de omgeving, efficiënt ruimtegebruik, etc. In wat volgt, wordt toegelicht hoe men tot deze regels is gekomen.

Plaatsing van de gebouwen

Ten aanzien van de perceelsgrenzen moeten bepaalde afstanden worden gerespecteerd. Deze afstanden zijn als volgt bepaald:

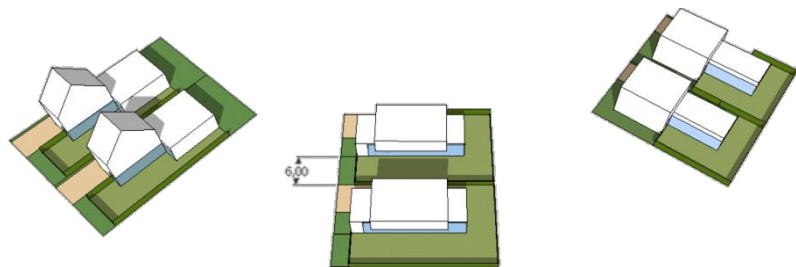
- Net als bij het bouwprofiel voor halfopen bebouwing wordt een minimumafstand van 3 m tot de rooijlijn vastgelegd om een te eng straatbeeld te mijden en voldoende in te spelen op verkeersveiligheid (oprijzicht).

Er worden geen maximale afstanden vastgelegd zodat het realiseren van zongeoriënteerde voortuinen mogelijk is. Zo kan de voorgevel op een afstand van bijv. 9 m van de rooilijn worden opgericht. Op deze manier is er voldoende ruimte voor het inrichten van een zongeoriënteerde leefruimte aan de voorzijde, kan de wagen voor de voorgevel en uit het straatbeeld geplaatst worden en veroorzaakt eventuele laanbeplanting geen schaduwinder op pv-cellen/boilers (zie toelichtende figuur hiernaast).

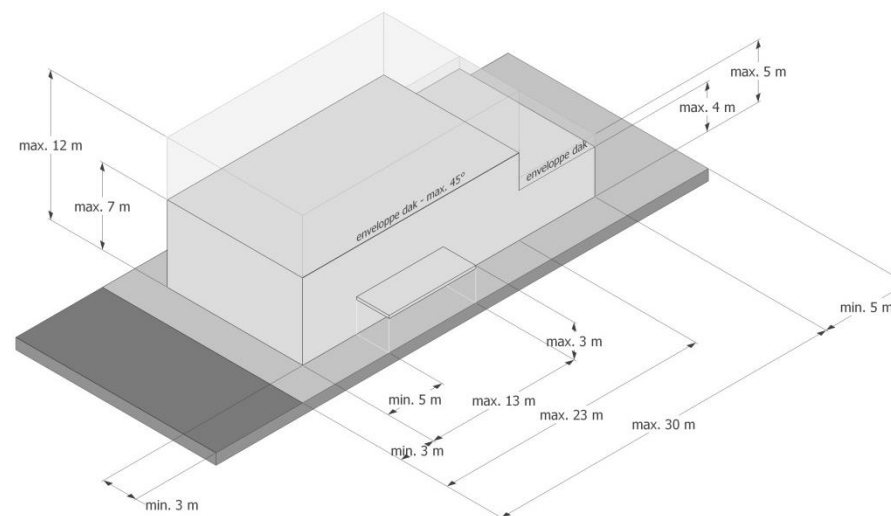
- De minimumbreedte van de zijtuin wordt vastgelegd op 3 m. In functie van het gebruikscomfort kan het aangewezen zijn om te opteren voor een iets ruimere zijtuinstrook (bijv. in functie van in- en uitstappen wagen, uitladen boodschappen, etc.).

Indien de zijtuin een goede zonoriëntatie kent (i.e. tussen ZO en ZW), dan is het een valabele optie om deze in te richten als leeftuin (zie toelichtende figuur hieronder).

- De minimumafstand van een gebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt 5 m. Zo worden woonpercelen met een te kleine achtertuintegengegaan.



| Toelichtende figuur met voorbeelden van zongeorieënteerde zijtuinen als leefruimte



| Bouwprofiel voor open bebouwing



| Toelichtende figuur met voorbeeld van zongeoriënteerde voortuin

Bebouwingspercentage

- De oppervlakte van het perceel dat volgens de stedenbouwkundige richtlijnen bebouwd mag worden is relatief groot. Zoals gesteld in het voorgaande is het de bedoeling om voldoende flexibiliteit te bieden aan bouwers om hun woning optimaal te inrichten rekening houdend met zonoriëntatie, relaties met de omgeving, efficiënt ruimtegebruik, etc.

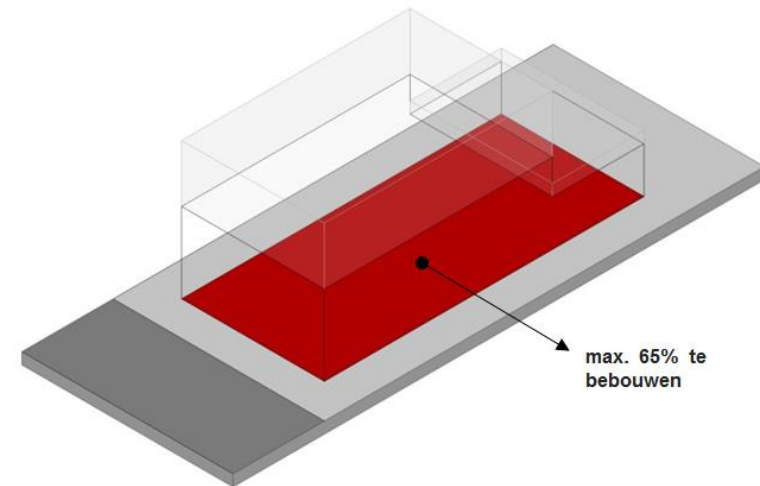
Het is evenwel niet de bedoeling dat het bebouwbare gedeelte van het perceel ook effectief volledig bebouwd wordt. Om deze reden wordt als regel opgelegd dat maximum 65% van de mogelijk te bebouwen oppervlakte slechts bebouwd kan worden.

Hoogte van de gebouwen

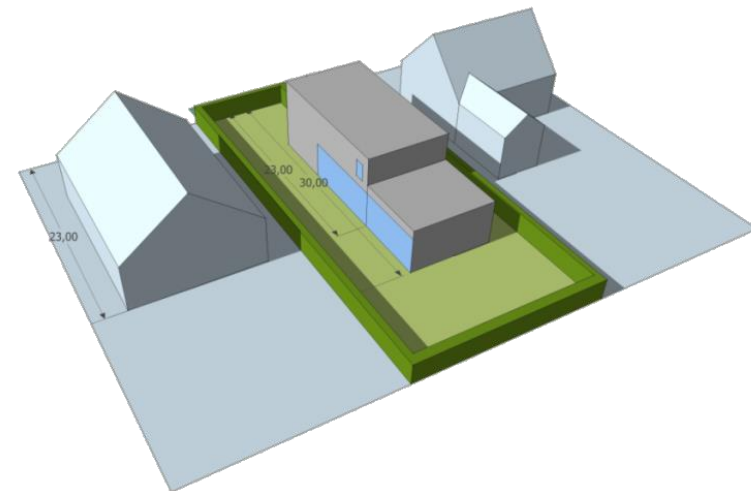
- Er wordt in de stedenbouwkundige richtlijnen een voldoende grote hoogte van de gebouwen toegestaan opdat er in het gebouw ruimte is zowel voor de inrichting van hoge leefruimten als voor de plaatsing van isolatie met een afdoende dikte.
- De toegestane bouwhoogte is verschillend op het voorste deel van het perceel (i.c. de eerste 23 m achter de rooilijn) en het meer achtergelegen deel (i.c. de strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn). Dit onderscheid wordt gemaakt om de inkijk en/of schaduw hinder bij de woningen op de aanpalende percelen binnen perken te houden (zie figuur hiernaast). De grens van 23 m volgt uit wat in het verleden courant was als regel voor open bebouwing (i.e. voortuin van 6 m diep + gebouw van maximum 17 m diep).

Dakvorm

- De keuze in dakvorm wordt in de stedenbouwkundige richtlijnen zo flexibel mogelijk gehouden. Voor de voorbouw zijn vanaf 7 m hoogte evenwel uitsluitend daken toegestaan die passen binnen het gabarit van een hellend dak met een helling van 45°. Bijkomend geldt ook dat er in het dakvolume slechts één volledige verdieping mag worden ondergebracht.



| Toelichtende figuur m.b.t. maximum effectief te bebouwen oppervlakte



| Toelichtende figuur bij de bepaling m.b.t. de hoogte van de gebouwen (vermijden privacy- en schaduw hinder)