

RUP Woonomgeving Hulshout

ONTWERP RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

APRIL 2024



colofon

opdrachtgever: **Hulshout**
project: **RUP Woonomgevingen Hulshout**
fase: **Ontwerp RUP**
datum: **APRIL 2024**

opdrachthouder:



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

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke: Tinne Schorrewegen

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Maarten Baeyens, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Yves Goossens, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Marijke Sannen, Tinne Schorrewegen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas

CAD-GIS: Abdulwahab Al-sharafi, Anja Dello

secretariaat: Annick Sprengers

Projectverantwoordelijke
Tinne Schorrewegen
Erkend ruimtelijk planner

Projectcoördinator
Stijn Sneyers
Erkend ruimtelijk planner

RUP WOONOMGEVINGEN

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig/definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Hulshout
in zijn zitting van 29 april 2024.

algemeen directeur,

R. Van den Eynde


voorzitter gemeenteraad,

E. De Wever


INHOUD

1	Stedenbouwkundige voorschriften.....	1
ART. 1	ONTWIKKELINGEN MET EEN ANDERE HOOFDFUNCTIE DAN WONEN	1
ART. 2	CENTRUMGEBIED (OVERDRUK)	3
Art. 2.1	Economische kern (indicatieve aanduiding).....	8
ART. 3	CENTRUMWIJKEN (OVERDRUK)	9
ART. 4	RANDWIJKEN (OVERDRUK).....	14
Art. 4.1	Binnengebieden met kernondersteunend buurtgroen (indicatieve aanduiding).....	19
ART. 5	WOONLINT EN LANDELIJKE WOONENTITEIT (OVERDRUK)	20
ART. 6	MEDEGEBRUIK WOONUITBREIDINGSGBIED OVERDRUK).....	24
ART. 7	WOONGEBIED	26
ART. 8	ZONE VOOR SOCIAAL WONEN (OVERDRUK)	28
ART. 9	ZONE VOOR BETAALBAAR WONEN (OVERDRUK).....	30
2	Terminologie	33

1 Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div style="text-align: center; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Het RUP is gericht op het creëren van een duidelijk kader voor het thema “wonen”. Om een levendige woonkern te behouden en te versterken mag het RUP andere verweefbare functies niet hypothekeren.</p> <p>Projecten die betrekking hebben op een andere hoofdfunctie dan wonen kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor ‘gewone’ aanvragen. Bovendien zijn deze functies en dus ook de invulling van de percelen waarop ze gevestigd zijn zeer uiteenlopend. Omwille van bovenstaande redenen voorziet het RUP een duidelijk afwegingskader voor deze uiteenlopende functies.</p> <p>Per deelzone kunnen er specifieke randvoorwaarden worden opgelegd en/of bepaalde functies uitgesloten.</p> <p>Het aanvraagdossier tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken. De inpasbaarheid van het project in zijn omgeving primeert.</p>	<p>Art. 1 Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen” zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP op basis van een grondige analyse van de ruimere omgeving. – Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduw hinder, lichte hinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving. Niet verweefbare bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied. – Schaal en dynamiek: Het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving. – De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.o.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde delen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting. – Zorgvuldig ruimtegebruik: Zorgvuldig ruimtegebruik heeft betrekking op: het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw,

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1086 276 2047 379">– Mobiliteitsaspect: Het mobiliteitsprofiel van de functie moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de site. Hierbij dient niet enkel rekenschap gegeven te worden aan de directe omgeving, maar ook aan frequent gebruikte routes voor vrachtverkeer. <li data-bbox="1086 395 2047 499">– Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen, voorzien van kwalitatieve fietsstapplaatsen, ... <li data-bbox="1086 515 2047 587">– Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 2 Centrumgebied (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>De zone 'centrumgebied' omvat de eigenlijke centra van de kern Hulshout. Er is een verweving van wonen en complementaire functies.</p> <p>In het centrumgebied is het de bedoeling om de centrumfunctie te behouden en te versterken, en dit ook ruimtelijk duidelijk tot uiting te laten komen. Dit wordt gedaan door meer gesloten bebouwingsvormen na te streven, een hogere woningdichtheid toe te staan en de verweving van functies maximaal te ondersteunen.</p> <p>Het 'centrumgebied' is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen – restaurant en café – handel – kantoren en diensten – ambacht en KMO's voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd – groene ruimten – sociaal-culturele voorzieningen: vb. cultuurcentrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc. – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc – sport, recreatie en jeugdvoorzieningen – toeristische voorzieningen en logies – etc. <p>Het toetskader voor de beoordeling van de inpasbaarheid van projecten wordt verder</p>	<p>BESTEMMING</p> <p>De zone 'centrumgebied' betreft een overdrukzone boven op de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (conform artikel 7 'woongebied'). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>uitgewerkt in artikel 1. Algemene voorschriften - Ontwikkelingen met een andere hoofd-functie dan wonen.</p>	
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de terminologie wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.</p> <p>In het centrumgebied wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. gesloten bebouwing langsheen de as van de Grote Baan (zone A) en halfopen bebouwing in de overige zone (zone B). Dit wordt gedaan om de eigenheid van de dorpskern te behouden en te verdichten in het centrum.</p>	<p>INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen, 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.</p> <p>1 Bebouwingwijze</p> <p>Zone A</p> <p>In zone A van centrumgebied is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van gesloten bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2 bouwlagen.</p> <p>Een uitzondering op de verplichting tot gesloten bebouwing is toegestaan op bestaande percelen waarop gesloten bebouwing moeilijk realiseerbaar is.</p> <p>Zone B</p> <p>In zone B van het centrumgebied is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van halfopen en open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Indien percelen opgesplitst worden in meerdere kavels, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in gesloten bebouwing in zone A en halfopen bebouwing in zone B. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in het centrum-gebied.</p> <p>Er wordt een minimale perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.</p> <p>Het centrumgebied is omwille van de nabijheid van centrumfuncties en het meer verdichte woonweefsel de plek bij uitstek om meergezinswoningen op te richten. Om deze reden worden deze in het centrumgebied toegestaan.</p> <p>Meergezinswoningen dienen wel aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen die vastgelegd zijn in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p> <p>Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p>	<p>2 Perceelsopsplitsing</p> <p>Zone A</p> <p>In zone A van centrumgebied is verkavelen van een grond enkel toegelaten voor de realisatie van percelen bedoeld voor gesloten bebouwing.</p> <p>De perceelsbreedte bedraagt minimum 6 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.</p> <p>Zone B</p> <p>In zone B van centrumgebied is het verkavelen van een grond enkel toegelaten voor de realisatie van gebouwen in halfopen of open bebouwing. De minimale perceelsbreedte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – minimum 10m voor percelen bedoeld voor gebouwen in halfopen bebouwing. – minimum 15m voor percelen bedoeld voor gebouwen in open bebouwing. <p>3 Meergezinswoningen</p> <p>In deze zone zijn meergezinswoningen principieel mogelijk. De wenselijkheid hiervan zal afgetoetst worden op basis van beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies</p> <p>Aan wonen verwante functies kunnen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor strategische (project)aanvragen. Strategische aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen 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.</p> <p>De gemeente Hulshout is gelegen in het buitengebied. De drie woonkernen, Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne, zijn, volgens het Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan, dorpskernen. Een (sterke) groei van de kernen is niet aangewezen. Binnengebieden kunnen enkel ontwikkeld worden voor 'wonen' indien ze een kernversterkend karakter hebben, m.a.w. indien ze van strategische waarde zijn. Deze strategische waarde wordt onderzocht in de studie 'Kwantitatief wonen'. Concrete meerwaarden kunnen zijn: het voorzien van een waardevolle trage doorsteek, het realiseren van bijkomend woon- en/of buurtgroen, ...</p> <p>Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij strategische aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria 	<p>INRICHTING – STRATEGISCHE AANVRAGEN</p> <p>Strategische aanvragen zijn enkel aanvaardbaar indien (niet-cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ze betrekking hebben op gemeenschappelijk wonen en dit vanaf 6 wooneenheden. – Ze een concrete ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden voor het centrumgebied en het omliggende woonweefsel. – Het project ontbrekend woon- en/of buurtgroen realiseert. – Het project openbare of socio-culturele voorzieningen integreert. – Het project waardevolle gebouwen integreert. <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met strategische 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.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, zoals groenstructuren, reliëf, waterhuishouding. <p>In woonontwikkelingen moet de densiteit van het project worden afgestemd op de omgeving. De maximale dichtheid die vooropgesteld wordt in het RUP, is – in samenhang met de kwaliteitseisen die in de <u>gemeentelijke stedenbouwkundige verordening</u> naar voor geschoven worden – verenigbaar met de draagkracht en eigenheid van de woonomgeving. Er wordt ook een minimale dichtheid toegepast om te beletten dat gebieden in de groeipolen (i.e. centrumgebied en centrumwijken) met een te lage dichtheid worden ingevuld.</p> <p>Op de minima worden gerichte uitzonderingen mogelijk gemaakt. Deze uitzondering is mogelijk bij projecten waar een lagere dichtheid nodig of gewenst kan zijn in functie van de specifieke eigenheid van het projectgebied (erfgoedwaarde, watergevoeligheid) en/of de strategische rol van het project binnen de woonkern (creëren van ontbrekend buurtgroen, het mengen van functies, ...).</p>	<p>1 Algemeen</p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving. De schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.</p> <p>2 Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen</p> <p>In projecten waar wonen een hoofdfunctie is, bedraagt de woningdichtheid minimum 25 woningen per hectare.</p> <p>Op maat van het project kunnen gerichte uitzonderingen worden toegestaan op de minimale woningdichtheid in zoverre deze nodig zijn voor de haalbaarheid en het welslagen van het project.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>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.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'strategische aanvragen', kunnen afwijken van het toetsingskader voor 'reguliere' 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 omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>3 Randvoorwaarden voor aan wonen verwante functies</p> <p>Andere functies dan wonen kunnen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'.</p> <p>4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</p> <p>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 het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.</p>
<p>Naar aanleiding van het actieplan lokale economie keurde het college van burgemeester en schepenen in zitting 18 juli 2022 de afbakening van de 'economische kern' voor de drie deekernen goed. Voor Hulshout loopt deze zone van het kruispunt Paal-steenstraat/Doodsbroekstraat tot aan de Kapelstraat en van de Grote Baan tot aan Booischotseweg 25 (straatje Chiro).</p> <p>In de 'Economische kern' gelden er specifieke ruimtelijke en functionele mogelijkheden. Deze zijn zodanig opgevat dat de centrumfunctie van deze omgeving goed kan worden uitgespeeld.</p> <p>In het RUP is voor de 'economische kern' enkel een bepaling opgenomen m.b.t. randvoorwaarden aan het wonen verwante functies. Een aantal andere aspecten worden geregeld in de <u>gemeentelijke stedenbouwkundige verordening</u>.</p>	<p>Art. 2.1 Economische kern (indicatieve aanduiding)</p> <p>'Handelscentrum' is een indicatieve aanduiding binnen de zone 'centrumgebied'. De voorschriften horende bij deze aanduiding gelden aanvullend op de overige bepalingen van 1. Deze bepalingen blijven onverminderd van toepassing tenzij deze conflicteren met onderstaande bepalingen.</p> <p>1 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies</p> <p>Aan wonen verwante functies worden nagestreefd voor de gelijkvloerse ruimten van de gebouwen gelegen aan het 'economische kern'.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 3 Centrumwijken (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>De zone 'centrumwijken' omvat de woonomgevingen omheen de eigenlijke centra van de kern. 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.</p> <p>De 'centrumwijk' is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen – restaurant en café – handel – kantoren en diensten – ambacht en KMO's voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd – groene ruimten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – sport, recreatie en jeugdvoorzieningen – toeristische voorzieningen en logies 	<p>BESTEMMING</p> <p>De zone 'centrumwijken' betreft een overdrukzone boven op de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (conform artikel 7 'woongebied'). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.</p>
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt</p>	<p>INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere aanvragen, 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.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige terminologie wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.</p> <p>In de centrumwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze 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).</p> <p>Indien percelen opgesplitst worden in meerdere kavels, 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 perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen. De minimale perceelsbreedte moet minstens worden aangehouden over de volledige bebouwbare zone van het perceel. Het gaat daarbij wel uitsluitend om de zone waarop het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. De achtertuin waar louter kleinschalige bijgebouwen mogelijk zijn, kan bijv. dus wel smaller zijn.</p> <p>In deze zone worden meergezinswoningen enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. 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.</p> <p>Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar toegestaan. Vooreerst moet het perceel voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. Verder dient een tweegezinswoning aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen. Deze aspecten worden geregeld in de <u>gemeentelijke stedenbouwkundige verordening</u> van Hulshout.</p>	<p>1 Bebouwingwijze</p> <p>In de 'centrumwijken' is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van halfopen en open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.</p> <p>2 Perceelsopsplitsing</p> <p>Het verkavelen van een grond is enkel toegelaten voor de realisatie van gebouwen in halfopen of open bebouwing. De minimale perceelsbreedte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – minimum 10m voor percelen bedoeld voor gebouwen in halfopen bebouwing. – minimum 15m voor percelen bedoeld voor gebouwen in open bebouwing. <p>3 Meergezinswoningen</p> <p>Meergezinswoningen zijn in deze zone uitsluitend toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen.</p> <p>Het oprichten van een tweegezinswoning kan enkel op een perceel dat in de volledige strook tussen de rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte heeft van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – minimum 15 m in geval van halfopen bebouwing – minimum 18 m in geval van open bebouwing <p>Tweegezinswoningen zijn ook toegestaan in bestaande waardevolle gebouwen voor zover deze invulling de erfgoedwaarde niet hypothekeert.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Een supermarkt is een zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan artikelen, bepaaldelijk van levensmiddelen. De grens van 400 m² is dezelfde waarde als de grens die gehanteerd wordt bij de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten (of een kleinhandelsvergunning) welke aangevraagd dienen te worden vanaf de ondergrens van 400 m².</p>	<p>4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies</p> <p>Aan wonen verwante functies kunnen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'</p> <p>Voor restaurant en café en kleinhandel, andere dan supermarkten met een min. vloeroppervlakte van 400 m², bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 150 m².</p>
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor strategische (project)aanvragen. Strategische aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswoningbouwproject, verkaveling, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen 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.</p> <p>De gemeente Hulshout is gelegen in het buitengebied. De drie woonkernen, Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne, zijn dorpskernen, volgens het Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan. Een (sterke) groei van de kernen is niet aangewezen. Binnengebieden kunnen enkel ontwikkeld worden voor 'wonen' indien ze een kernversterkend karakter hebben, m.a.w. indien ze van strategische waarde zijn. Deze strategische waarde worden onderzocht in de studie 'Kwantitatief wonen'.</p> <p>Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij strategische aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk</p>	<p>INRICHTING – STRATEGISCHE AANVRAGEN</p> <p>Strategische aanvragen zijn enkel aanvaardbaar indien (niet-cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ze betrekking hebben op gemeenschappelijk wonen en dit vanaf 6 wooneenheden. – Ze een concrete ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden voor het centrumwijk en de omliggende (woon)omgeving (vb. creëren van essentiële trage verbindingen) – Het project ontbrekend woon- en/of buurtgroen realiseert. – Het project openbare of socio-culturele voorzieningen integreert. – Het project waardevolle gebouwen integreert. <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met strategische 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</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>1 Algemeen</p> <p>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.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In woonontwikkelingen moet de densiteit van het project worden afgestemd op de omgeving. De maximale dichtheid die vooropgesteld wordt in het RUP, is – in samenhang met de kwaliteitseisen die in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening naar voor geschoven worden – verenigbaar met de draagkracht en eigenheid van de woonomgeving. Er wordt ook een minimale dichtheid toegepast om te beletten dat gebieden in de groeipolen (i.e. centrumgebied en centrumwijken) met een te lage dichtheid worden ingevuld.</p> <p>Op de minima en maxima worden in een tweetal gevallen gerichte uitzonderingen mogelijk gemaakt. Enerzijds wordt dit gedaan voor projecten die inzetten op vormen van gemeenschappelijk wonen. Anderzijds is een uitzondering ook mogelijk bij projecten waar een lagere dichtheid nodig of gewenst kan zijn in functie van de specifieke eigenheid van het projectgebied (erfgoedwaarde, watergevoeligheid) en/of de strategische rol van het project binnen de woonkern (creëren van ontbrekend buurtgroen, het mengen van functies, ...).</p> <p>Bij vormen van gemeenschappelijk wonen is enkel een hogere woondichtheid aanvaardbaar indien uit het project duidelijk blijkt dat het delen van ruimten ook effectief leidt tot compactere woonvormen. Het louter delen van 'luxe', zoals een wellness, zwembad, ... leiden niet tot een hoger ruimtelijk rendement.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'strategische aanvragen', kunnen afwijken van het toetsingskader voor 'reguliere' 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 omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>2 Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen</p> <p>In projecten waar wonen een hoofdfunctie is, bedraagt de woningdichtheid minimum 15 woningen per ha en maximum 20 woningen per ha. Op deze regel zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximale woningdichtheid kan verhoogd worden tot maximum 25 woningen per ha in geval het een project betreft dat beschouwd kan worden als een vorm van gemeenschappelijk wonen en de collectiviteit leidt tot een hoger ruimtelijk rendement. – Op maat van het project kunnen gerichte uitzonderingen worden toegestaan op de minimale woningdichtheid in zoverre deze nodig zijn voor de haalbaarheid en het welslagen van het project. <p>3 Randvoorwaarden voor aan wonen verwante functies</p> <p>Andere functies dan wonen kunnen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'.</p> <p>4 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</p> <p>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 het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 4 Randwijken (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>De zone 'randwijken' omvat de woonomgevingen aan de randen van de kern. 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 het groene, open en rustige karakter te behouden.</p> <p>De 'randwijk' is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen – restaurant en café – kantoren, diensten en vrije beroepen – ambacht en KMO's voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd – groene ruimten – openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. elektriciteitscabines, busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc. – sport, recreatie en jeugdvoorzieningen – toeristische voorzieningen en logies – landbouw 	<p>BESTEMMING</p> <p>De zone 'randwijken' betreft een overdrukzone boven op de bestaande bestemmingsplannen en de zone 'woongebied' in dit RUP (conform artikel 7 'woongebied'). De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.</p>
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt</p>	<p>INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere 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.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige terminologie wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.</p> <p>In de randwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze 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.</p> <p>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 perceelsbreedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen.</p> <p>In deze zone worden meergezinswoningen enkel toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm heeft niet tot doel om te verdichten, maar biedt meer mogelijkheden op het vlak van het schakelen van bouwvolumes. Andere vormen van schakelen kan interessant zijn in functie van het behoud van landschappelijke doorzichten of in functie van zonoriëntatie.</p> <p>Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar toegestaan. Vooreerst moet het perceel voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. Verder dient een tweegezinswoning aan diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten te voldoen, zoals beschreven in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>	<p>1 Bebouwingwijze</p> <p>In de 'randwijken' is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.</p> <p>Gesloten en halfopen bebouwing zijn uitzonderlijk toegestaan voor bestaande gebouwen volgens deze typologieën of op bestaande percelen waarop open bebouwing moeilijk realiseerbaar is.</p> <p>2 Perceelsopsplitsing</p> <p>Het verkavelen van een grond is enkel toegestaan voor de realisatie van percelen bedoeld voor open bebouwing.</p> <p>Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte minimum 15m.</p> <p>3 Meergezinswoningen</p> <p>Meergezinswoningen zijn in deze zone uitsluitend toegestaan in de vorm van tweegezinswoningen.</p> <p>Het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning of het omvormen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen de rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte hebben van minimaal 20 m.</p>

Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.

'Op maat van de omgeving' betekent o.a. dat:

- de korrel en de schaal van het gebouw in harmonie moet zijn met de omgeving.
- de mobiliteitsimpact van de functie verenigbaar is met de omgeving.
- de parkeerbehoefte niet wordt afgewend op het openbaar domein.

Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zorgt er vaak voor dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg staan.

De mogelijkheden voor aan het wonen verwante functies worden beperkt in de randwijken ten behoeve van de woonkern. Echter is een geografische spreiding wenselijk voor medische zorgverstrekkers. Hiervoor wordt een uitzondering voorzien.


Medische zorgverstrekkers zijn vrije beroepen waarvoor een visum nodig is van het Departement Zorg, zoals dokters, tandartsen, apothekers, psychologen, kinesitherapeuten, verpleegkundigen, logopedisten, De combinatie met een wooneenheid is voor de 'medische zorgverstrekkers' niet verplicht. De inpasbaarheid in de omgeving en in het straatbeeld blijven onverkort van toepassing.


4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies

- Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving.
- Logies zijn enkel toegestaan in combinatie met wonen, zoals een B&B.
- Voor kleinhandel bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 100 m².
- Kantoren, diensten en vrije beroepen, m.u.v. medische zorgverstrekkers, zijn uitsluitend toegestaan als complementaire functie en moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:
 - de oppervlakte van de complementaire functie is kleiner of gelijk aan 100m² en is steeds kleiner dan de oppervlakte van de woonfunctie.
 - publiek toegankelijke functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping.
 - de functie wordt gecombineerd met een volwaardige woning met een minimale vloeroppervlakte van 80 m². Deze woning heeft een afzonderlijke toegang op het maaiveldniveau.
 - 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 woonfunctie voorzien kan worden.
- Restaurant en café kunnen enkel voorkomen als een eet- en/of drankgelegenheid ter ondersteuning, als rustpunt bij het fiets- en wandelnetwerk en indien ze voldoen aan onderstaande voorwaarden:
 - de oppervlakte van de complementaire functie is kleiner of gelijk aan 100m² en is steeds kleiner dan de oppervlakte van de woonfunctie.
 - publiek toegankelijke functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping.
 - de functie wordt gecombineerd met een volwaardige woning met een minimale vloeroppervlakte van 80 m². Deze woning heeft een afzonderlijke toegang op het maaiveldniveau.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor strategische (project)aanvragen. Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen 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.</p> <p>Om het ruimtelijk kernenbeleid in het teken te zetten van kernversterking, wordt ervoor geopteerd om vooral mogelijkheden tot verdichting te bieden nabij het centrum van de kernen. Om een levendige en aantrekkelijke kern te realiseren, wil de gemeente bijkomende groei vooral faciliteren kort bij de centrumvoorzieningen in de gemeente. Voor Hulshout betekent dit concreet dat er vooral verdichtingsinitiatieven gewenst zijn in de zones die afgebakend zijn als 'centrum-gebied' en 'centrumwijk'. Deze delen van de kernen worden weerhouden als groeipolen waar de verdere uitbouw van het woonaanbod prioritair moet worden voorzien en waar 'strategische' inbreidingsprojecten dus kansen krijgen.</p> <p>Buiten deze groeipolen is verdichting minder wenselijk, tenzij dit in combinatie gebeurt met de ontwikkeling van kernondersteunend buurtgroen.</p> <p>Delen van percelen die sterk watergevoelig zijn, komen niet in aanmerking voor bebouwing en infrastructuur. De gebieden die omwille van hun ligging en/of fysische eigenschappen niet in aanmerking komen voor dergelijke woonontwikkelingen kunnen wel aangewend worden voor het realiseren van tuinzone, groenblauwe structuur, etc.</p>	<p>INRICHTING – STRATEGISCHE AANVRAGEN</p> <p>Strategische aanvragen zijn enkel aanvaardbaar indien (niet-cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ze betrekking hebben op gemeenschappelijk wonen en dit vanaf 6 wooneenheden. – Ze een concrete ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden (vb. creëren van essentiële trage verbindingen). – Het project ontbrekend woon- en/of buurtgroen realiseert. – Het project openbare of socio-culturele voorzieningen integreert. – Het project waardevolle gebouwen integreert. <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met strategische 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.</p> <p>1 Algemeen</p> <p>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.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De aanwezigheid van groen heeft een positief effect op een heel aantal verschillende aspecten die een kwalitatieve leefomgeving bepalen. Het gaat hierbij o.a. om een positief effect op de fysieke, mentale en sociale gezondheid, maar ook om biodiversiteit, klimaatbestendigheid, landschappelijke kwaliteit,... Een gangbaar Vlaams referentiekader (geïntroduceerd in MIRA-S 2000) om de beschikbaarheid van groene ruimte te beoordelen stelt dat elke inwoner toegang zou moeten hebben tot buurtgroen op maximaal 400m van zijn/haar woning.</p> <p>De gebieden hebben een kernversterkend karakter door de kansen voor het creëren van bijkomend buurtgroen op wandelafstand van de groeipool (centrumgebied en centrumwijk). Dit wil zeggen dat min. 40 % van de ontwikkeling moet aangelegd worden als buurtgroen met een absoluut minimum van 2000 m². Deze aspecten worden geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Hulshout.</p> <p>Elk project wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij strategische aanvragen moet er op een grondige wijze gemotiveerd worden dat het om een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt aangetoond in een inrichtingsstudie.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<p>2 Randvoorwaarden en woonontwikkelingen</p> <p>De woningdichtheid bedraagt maximum 15 woningen per ha, met uitzondering van de binnengebieden die indicatief zijn aangeduid met artikel 4.1 hier is een hogere woondichtheid aanvaardbaar.</p> <p>Minimum 40% van de ontwikkeling moet aangelegd worden als buurtgroen met een absoluut minimum van 2000 m².</p>


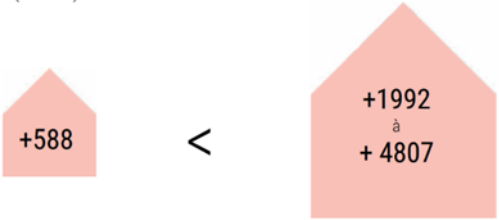
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> – groenstructuur; – waterhuishouding; – reliëf. <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de ‘strategische aanvragen’, kunnen afwijken van het toetsingskader voor ‘reguliere’ 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 omgevingsvergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>3 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</p> <p>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 het luik voor de reguliere aanvragen zijn dan niet van toepassing.</p>
	<p>Art. 4.1 Binnengebieden met kernondersteunend buurtgroen (indicatieve aanduiding)</p>
<p>Binnengebieden met kernondersteunend buurtgroen’ is een indicatieve aanduiding van binnengebieden die door hun nabijheid van het centrum een kernondersteunend karakter hebben.</p>	<p>De voorschriften horende bij deze aanduiding gelden aanvullend op de overige bepalingen van 4. Deze bepalingen wijken af van de ‘Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen’ van artikel 4.</p> <p>1 Randvoorwaarden voor woonontwikkelingen</p> <p>In projecten waar wonen een hoofdfunctie is, bedraagt de woningdichtheid minimum 15 woningen per ha en maximum 20 woningen per ha. Op deze regel zijn een aantal uitzonderingen mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Op maat van het project kunnen gerichte uitzonderingen worden toegestaan op de minimale woningdichtheid in zoverre deze nodig zijn voor de haalbaarheid en het welslagen van het project. – Minimum 40% van de ontwikkeling moet aangelegd worden als buurtgroen met een absoluut minimum van 2000 m².

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 5 Woonlint en landelijke woonentiteit (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>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 er naar gestreefd om het landelijke karakter te behouden. Verdichting is hier niet wenselijk.</p> <p>In de landelijke woonentiteit zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan. Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Handel -Restaurant en Café -Verweefbare bedrijven -Kantoren en diensten -Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen -Socio-culturele voorzieningen -Recreatieve voorzieningen -Groenruimtes - Landbouw - Etc. <p>In deze zone vormt wonen de hoofdfunctie. Dynamische activiteiten die veel mensen aantrekken zijn hier niet op hun plaats. Deze horen eerder thuis in de kernen.</p>	<p>BESTEMMING</p> <p>De zone 'woonlint en landelijke woonentiteit' betreft een overdrukzone boven op de bestaande bestemmingsplannen. De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de hiernavolgende bepalingen.</p> <p>De functies mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige voorschriften is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot omgevingsvergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige terminologie wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.</p> <p>In de zone ‘woonlint en landelijke woonentiteit’ wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze woonomgevingen te behouden.</p> <p>Bestaande gebouwen in gesloten en halfopen bebouwing binnen de zone ‘woonlint en landelijke woonentiteit’ kunnen behouden blijven. Ook op percelen waar open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op zeer smalle percelen, op percelen gelegen naast een wachtgevel of tussen twee wachtgevels, etc.).</p> <p>In deze zone is het niet de bedoeling om verder te verdichten.</p>	<p>INRICHTING – REGULIERE AANVRAGEN</p> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met reguliere 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.</p> <p>1 Bebouwingwijze</p> <p>In de zone ‘woonlint en landelijke woonentiteit’ is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van open bebouwing. Het aantal bouwlagen excl. dakverdieping bedraagt maximum 2.</p> <p>Gesloten en halfopen bebouwing zijn uitzonderlijk toegestaan voor bestaande gebouwen in gesloten of halfopen bebouwing.</p> <p>2 Perceelsopsplitsing</p> <p>Het verkavelen van een grond is enkel toegestaan voor de realisatie van percelen bedoeld voor open bebouwing.</p> <p>De perceelsbreedte bedraagt minimum 20 m, te meten over het volledige bebouwbare gedeelte van het perceel.</p> <p>3 Meergezinswoningen</p> <p>Meergezinswoningen en tweegezinswoningen zijn niet toegestaan.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zorgt er vaak voor dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg te komen staan.</p>	<p>4 Randvoorwaarden voor aan het wonen verwante functies</p> <p>Aan het wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving.</p> <p>Zelfstandige handelsactiviteiten worden uitgesloten.</p> <p>Logies zijn enkel toegestaan in combinatie met wonen, zoals een B&B.</p> <p>Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn uitsluitend toegestaan als complementaire functie en moeten voldoen aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de oppervlakte van de complementaire functie is kleiner of gelijk aan 100m² en de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie. – publiek toegankelijke functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. – de functie wordt gecombineerd met een volwaardige woning met een minimale vloeroppervlakte van 80 m². Deze woning heeft een afzonderlijke toegang op het maaiveldniveau. – 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. <p>Met wonen verweefbare bedrijven zijn toegestaan, mits ze worden gecombineerd met een eengezinswoning en voor zover ze verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in artikel 1 'Ontwikkelingen met een andere hoofdfunctie dan wonen'.</p> <p>Restaurant en café zijn enkel aanvaardbaar ter ondersteuning, als rustpunt bij het fiets- en wandelnetwerk en inden ze voldoen aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de oppervlakte van de complementaire functie is kleiner of gelijk aan 100m² en is steeds kleiner dan de oppervlakte van de woonfunctie. – publiek toegankelijke functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. – de functie wordt gecombineerd met een volwaardige woning met een minimale vloeroppervlakte van 80 m². Deze woning heeft een afzonderlijke toegang op het maaiveldniveau.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om het ruimtelijk kernenbeleid in het teken te zetten van kernversterking, wordt ervoor geopteerd om vooral mogelijkheden tot verdichting te bieden nabij het centrum van de kernen. Om een levendige en aantrekkelijke kern te realiseren, wil de gemeente bijkomende groei vooral faciliteren kort bij de centrumvoorzieningen in de gemeente. Voor Hulshout betekent dit concreet dat er vooral verdichtingsinitiatieven gewenst zijn in de zones die afgebakend zijn als 'centrumgebied' en 'centrumwijk'. Deze delen van de kernen worden weerhouden als groeipolen waar de verdere uitbouw van het woonaanbod prioritair moet worden voorzien en waar 'strategische' inbreidingsprojecten dus kansen krijgen.</p> <p>Buiten deze groeipolen is verdichting minder wenselijk. In deze gebieden wordt dus een rem gezet op verdere verdichting door de mogelijkheden hiertoe te beperken. Woonontwikkelingen in binnengebieden of andere inbreidingsprojecten zijn hier dus niet mogelijk.</p>	<p>INRICHTING – STRATEGISCHE AANVRAGEN</p> <p>Aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt en waarbij wonen een hoofdfunctie is, worden niet toegestaan in deze zone.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 6 Medegebruik woonuitbreidingsgebied overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>In de 'woonuitbreidingsgebieden' zijn geen nieuwe ontwikkelingen in functie van wonen of aan het wonen verwante functies mogelijk zolang hiertoe niet uitdrukkelijk de mogelijkheid wordt gecreëerd door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat de onderliggende bestemming van het gebied wijzigt of een vrijgave besluit, zoals omschreven in het Decreet Woonreservegebieden.</p> <p>Op basis van de studie Kwantitatief wonen 2023 met tijdshorizon 2035 blijkt dat de gemeente Hulshout geen behoefte heeft aan het creëren van bijkomende woningen. De drie woonkernen, Hulshout, Westmeerbeek en Houtvenne zijn in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen geselecteerd als dorpskern. Op basis van de bestaande beleidsvisies en kengetallen kunnen de gebieden niet worden vrijgegeven. Na 2025 zal de gemeente een nieuw sociaal objectief ontvangen. Mogelijks kan dit wel aanleiding geven tot een (gedeeltelijke) vrijgave.</p> <div data-bbox="165 893 685 1155"> <p>WONINGBEHOEFTE (tot 2035) ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL</p>  <p>The diagram consists of two house-shaped icons. The left icon is labeled 'WONINGBEHOEFTE (tot 2035)' and contains the number '+588'. The right icon is labeled 'ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL' and contains the numbers '+1992 à +4807'. A less-than sign (<) is placed between the two icons.</p> </div> <p>Figuur 1: Verhouding woningbehoefte versus ontwikkelingspotentieel (bron: Studie Kwantitatief wonen)</p> <p>Zolang het woonreservegebied niet geactiveerd wordt, kan het gebied (in de tussentijd tijdelijk) ruimte bieden aan open ruimte functies zoals landbouw, bos, natuur, etc. evenals zacht recreatief medegebruik. Deze functies liggen in belangrijke mate ook in lijn met het</p>	<p>INRICHTING</p> <p>De zone 'medegebruik woonuitbreidingsgebied' betreft een overdrukzone boven op de bestaande bestemmingsplannen. De onderliggende bestemmingen blijven voor wat betreft de bestemmingsvoorschriften onverminderd van toepassing.</p> <p>Volgende functies zijn mogelijk in de 'woonuitbreidingsgebieden' in zoverre deze eventuele toekomstige ontwikkeling van het gebied op langere termijn niet onomkeerbaar in het gedrag brengen en ze inpasbaar zijn in de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> – landbouw – natuur – bos – park – waterbeheer – educatief of recreatief medegebruik


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
bestaande ruimtegebruik. Daarnaast gelden voor bestaande vergunde zonevreemde infrastructuur in deze gebieden de mogelijkheden cf. de basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 7 Woongebied Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</p>
<p>Deze zone omvat de delen van het woonuitbreidingsgebied op het gewestplan die reeds aange-sneden zijn op het moment dat het voorliggende RUP werd opgemaakt. Met oog op rechtszekerheid wenst de gemeente aan de bestaande woningen in deze gebieden dezelfde mogelijkheden te beiden als de woningen die volgens het gewestplan in woongebied gelegen zijn.</p> <p>Net als in de delen die op het gewestplan al als woongebied bestemd zijn, is het de bedoeling om ook in deze delen van het woonuitbreidingsgebied, die in het voorliggende RUP herbestemd worden tot 'woongebied', de precieze inrichtingsmogelijkheden af te stemmen op de aard en het karakter van de woonomgeving. De ruimtelijke inrichting in deze gebieden wordt eveneens ge-stuurd door boven op de nieuwe grondbestemming de overdrukken met de verschillende woon-omgevingen te laten doorlopen.</p> <p>Uit de studie 'kwantitatief wonen' blijkt dat er een voldoende groot juridisch woonaanbod aanwezig is op het grondgebied van de gemeente. De aaneenschakeling van tuinen maakt van de aanwezi-ge binnengebied waardevolle stapstenen naar het aangrenzende open ruimtegebied. Het creëren van bijkomend woonaanbod in deze inbreidingsprojecten (strategische projecten) weegt met an-dere woorden niet op tegen het behoud van deze stapstenen.</p> <p>Het RUP voorziet twee uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Artikel 8: De zone voor sociaal wonen. De ontwikkeling van deze zone is noodzakelijk voor het behalen van het sociaal objectief 2025. De gronden zijn al gedurende lange tijd in eigendom van de Sociale Huisvestingsmaatschappij én ze hebben door het voeren van voorbespreking met het gemeentebestuur aan de hand van concrete ontwerpvoorstellen een duidelijke ontwikkelingsintentie laten blijken. Uit analyse blijkt dat er geen realistisch alternatief is voor de realisatie van het sociaal objectief met tijdshorizon 2025. 	<p>BESTEMMING EN INRICHTING</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten. De aan het wonen verwante activiteiten, verweefbare bedrijvigheid en voorzieningen dienen naar aard en omvang steeds verenigbaar te zijn met de woonfunctie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan is aan de bepalingen van de van toepassing zijnde overdrukzones in dit RUP.</p> <p>In de zone zijn strategische projecten met de hoofdfunctie wonen uitgesloten., m.u.v.: de zones aangeduid met artikel 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zones aangeduid als artikel 9. – Zones grenzende aan een zone voor 'betaalbaar wonen', cf. artikel 9 én die worden betrokken in het concept van het strategisch project van desbetreffend artikel 9. De grond en de invulling die erop voorzien wordt, maken integraal deel uit van het globale ruimtelijke concept van het strategisch project. – Wanneer een perceel betrokken wordt bij een strategisch project gerealiseerd in artikel 8 zullen de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone van toepassing worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>– Artikel 9: De zone voor betaalbaar wonen. Deze zone heeft een bestaand ruimtebeslag. Een strategische ontwikkeling is enkel mogelijk indien het actief bijdraagt aan de noden van de ge-meente rond betaalbaar wonen én inzet op ontharding van deze site. De gemeente heeft nog een groot woonaanbod. Dit aanbod, hoofdzakelijk bestaande uit open bebouwing op ruime percelen, biedt onvoldoende op betaalbaar wonen. Met deze goed gelegen gronden in eigendom van het gemeentebestuur van Hulshout kan de gemeente inzetten op dit betaalbaar segment.</p>	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 8 Zone voor sociaal wonen (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>Bij de nulmeting (31/12/2007) heeft de gemeente Hulshout 243 sociale huurwoningen, 12 sociale koopwoningen en 0 sociale kavels. Naar concrete aantallen toe is er een vrij evenwichtige verspreiding tussen de verschillende woonkernen, maar in verhouding tot het aantal huishoudens is er in de deelgemeente Hulshout een laag aandeel sociale huurwoningen.</p> <p>Specifiek voor Hulshout zijn er 93 sociale huurwoningen gerealiseerd voor de nulmeting. Na de nulmeting werden in deze woonkern nog 2 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen gerealiseerd. In de woonkern Hulshout bevinden zich 95 sociale huurwoningen en 3 sociale koopwoningen. Deze bevinden zich in het zuidwesten van de dorpskern.</p> <p>Het sociaal objectief van 31 december 2025 bedraagt voor Hulshout 66 sociale huurwoningen, 31 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels. Na de nulmeting werden er 39 sociale huurwoningen en 31 sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat er nog 27 sociale huurwoningen dienen gerealiseerd te worden, waarvan 25 reeds zijn gepland te Bertelstukken te Hulshout.</p> <p>Op 5 mei 2023 heeft een voorbespreking plaatsgevonden met betrekking op een project met 25 sociale huurwoningen in het gebied gekend onder de naam Bertelstukken. Deze grond is in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Verder staat op lange termijn de vervangingsbouw van Hulshou-Veld gepland. Deze grond ligt niet in woonuitbreidingsgebied.</p> <p>We kunnen concluderen dat het aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied kan gemotiveerd worden vanuit het behalen van het bindend sociaal objectief. Het objectief van sociale huurwoningen kan gehaald worden door de ontwikkeling van Bertelstukken. Er zijn geen beter gelegen gronden in eigendom van de SHM, noch zijn er beter gelegen gronden van het gemeentebestuur die in aanmerking komen voor woonontwikkeling op korte of middellange termijn.</p>	<p>BESTEMMING EN INRICHTING</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen naar aard en omvang steeds verenigbaar te zijn met de woonfunctie.</p> <p>Binnen het gebied aangeduid met deze overdruk kan enkel een sociaal woonaanbod verwezenlijkt worden.</p> <p>Het sociaal woonproject wordt beschouwd als een strategisch project.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een toetskader voor dergelijke strategische woonprojecten uitgewerkt.</p> <p>Een sociaal woonaanbod bestaat uit huurwoningen, koopwoningen en kavels die voldoen aan voorwaarden in artikel 1.3,46° van de Vlaamse Codex Wonen, in het gebied kunnen geen woningen of kavels bestemd voor de private markt vergund worden.</p>	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 9 Zone voor betaalbaar wonen (overdruk) Categorie van gebiedsaanduiding cf. onderliggende bestemming</p>
<p>De wooneenheden in het project zetten in op een mix van doelgroep.</p> <p>Een aanzienlijk aandeel van het project (circa 80% van het totaal aantal wooneenheden) zet in op betaalbaar wonen. Betaalbare woningen zijn woningen bedoeld om te verhuren of te verkopen aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te kopen of te huren op de vrije markt.</p> <p>De doelgroep van de betaalbare woningen zijn mensen die moeilijk een woning vinden op de private markt, maar te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning.</p> <p>Een woonaanbod is betaalbaar als het aan een of meer van volgende voorwaarden voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt ingezet op compacte woningen. De richtlijnen van de VMSW kunnen hier richting aangevend zijn. - Er wordt ingezet op de effectieve betaalbaarheid van de woning. <p>Naast de beperkte oppervlakte van de woning en het perceel moet de effectieve betaalbaarheid van de woning worden gegarandeerd. Voorbeelden om dit te realiseren zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geconventioneerde verhuur - Verkoop onder de venale waarde (korting op de marktwaarde) - Hamsterhuren - Coöperatief wonen - Etc. <p>Uit het dossier moet voldoende blijken dat het project effectief inzet op betaalbaar wonen. Dit kan bijvoorbeeld door een samenwerkingsakkoord toe te voegen aan de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	<p>BESTEMMING EN INRICHTING</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen naar aard en omvang steeds verenigbaar te zijn met de woonfunctie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>De zone kan enkel als strategisch project ontwikkeld worden, indien het project specifiek inzet op het creëren van betaalbare en/of sociale woningen.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het project zet in op een mix van doelgroepen - Een aanzienlijk aandeel van het project zet in op betaalbaar wonen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt een toetskader voor dergelijke strategische woonprojecten uitgewerkt.	

2 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggende RUP, moeten in voorkomend geval de gehanteerde begrippen verstaan worden zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of onderstaande begrippenlijst.

Aan het wonen verwante activiteiten

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van kelders en dakverdieping. Ondergeschikte tussenverdiepingen of entresols worden niet als afzonderlijke bouwlaag in rekening gebracht.

Functie

Het feitelijk 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.

Gemeenschappelijk wonen

Woonvormen die aan volgende criteria beantwoorden:

- een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft
- bestaat uit meerdere woonegelegenheden
- waarbij minimaal 6 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte (bijv. keuken, eetkamer, woonkamer) delen

- en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken

Het delen van de leefruimtes heeft tot gevolg dat er een hoger ruimtelijk rendement ontstaat. Door het delen van de leefruimte is deze ruimte in de eigenlijke woning niet meer aanwezig of is de oppervlakte hiervan beduidend kleiner dan bij een standaard woning (vb. indien de keuken wordt gedeeld, kan de woning nog wel beschikken over een kleine kitchenette). Dit zorgt voor compactere bouwvolumes met een kleinere footprint.

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.

Kopgebouw

Gebouw aan één der uiteinden van een blok met gesloten bebouwing.

Meergezinswoning

Gebouw waarin minimum twee woonegelegenheden zijn ondergebracht, met uitzondering van zorgwoningen en studentenhuisvesting.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Reguliere projecten

Projecten die geen strategische projecten zijn.

Rooilijn

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

Straatbeeld

De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing en zicht vormt van een publieke open ruimte.

Strategische projecten

Strategische projecten zijn projecten die ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) projecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving, zoals het voorzien in publiek toegankelijke groenruimtes. Worden beschouwd als strategische projecten:

- Projecten waarvan wonen de hoofdfunctie is en waarbij minimum de helft van de woontiteiten grondgebonden woningen zijn, gelegen langsheen de straatwand, bestaande uit min. 10 wooneenheden.
- Andere projecten met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha.
- Project waarbij nieuw openbaar domein en/of bovengrondse erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt die bijdraagt tot de woon- en leefkwaliteit.
- Gemengde woonprojecten waarvan een aanzienlijke oppervlakte bestaat uit een functie die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde biedt voor de omgeving (vb. initiatieven voor opvang van zorgbehoevenden, een jeugdhuis, een bibliotheek, ...).
- Gemeenschappelijk wonen met min. 6 wooneenheden.

Tweegezinswoning

Meergezinswoning met twee woongelegenheden met de verschijningsvorm van één woning. Elke woning apart kan een zorgwoning hebben

Het ruimtelijk voorkomen als een eengezinswoning moet o.a. blijken uit:

- De schaal van de woning die in harmonie is met de schaal van de eengezinswoningen in de onmiddellijke nabijheid van het geplande project;
- De aanwezigheid van 1 toegangsdeur in de voorgevel;
- Het feit dat de architectuur van het gebouw en de (groen)aanleg rondom het gebouw ruimtelijk één geheel vormen. De verschillende entiteiten mogen visueel niet van elkaar te onderscheiden zijn.

Verkavelen

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Verweefbare bedrijvigheid

Een verweefbaar bedrijf is een bedrijf dat inpasbaar is in een omgeving waar bedrijvigheid niet de hoofdbestemming is. De dynamiek, het ruimtelijk voorkomen, het mobiliteitsprofiel en de schaal van het bedrijf is daarbij afgestemd op de omgeving of kan door milderende maatregelen afgestemd worden op zijn omgeving en leidt niet tot bijzondere hinder voor die omgeving. De verweefbaarheid van een bedrijfsactiviteit dient geval per geval te worden beoordeeld bij een vergunningsaanvraag.

Voorgevel

Elke gevel gericht naar het openbaar domein.

Voorgevellijn

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

Waardevol gebouw

Een gebouw dat (voorlopig) beschermd is of opgenomen is in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Woonlaag

Elke bouwlaag die deels of volledig gebruikt wordt voor een woonfunctie. Een bovengrondse garage die deel uitmaakt van het hoofdvolume wordt aanzien als onderdeel van een woonlaag.