

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Duurzame dorpskernen



colofon

opdrachtgever: **Hulshout**
project: **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**
fase: **Definitieve vaststelling**
datum: **SEPTEMBER 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

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hulshout
in zitting van 23 september 2024.

algemeen directeur,

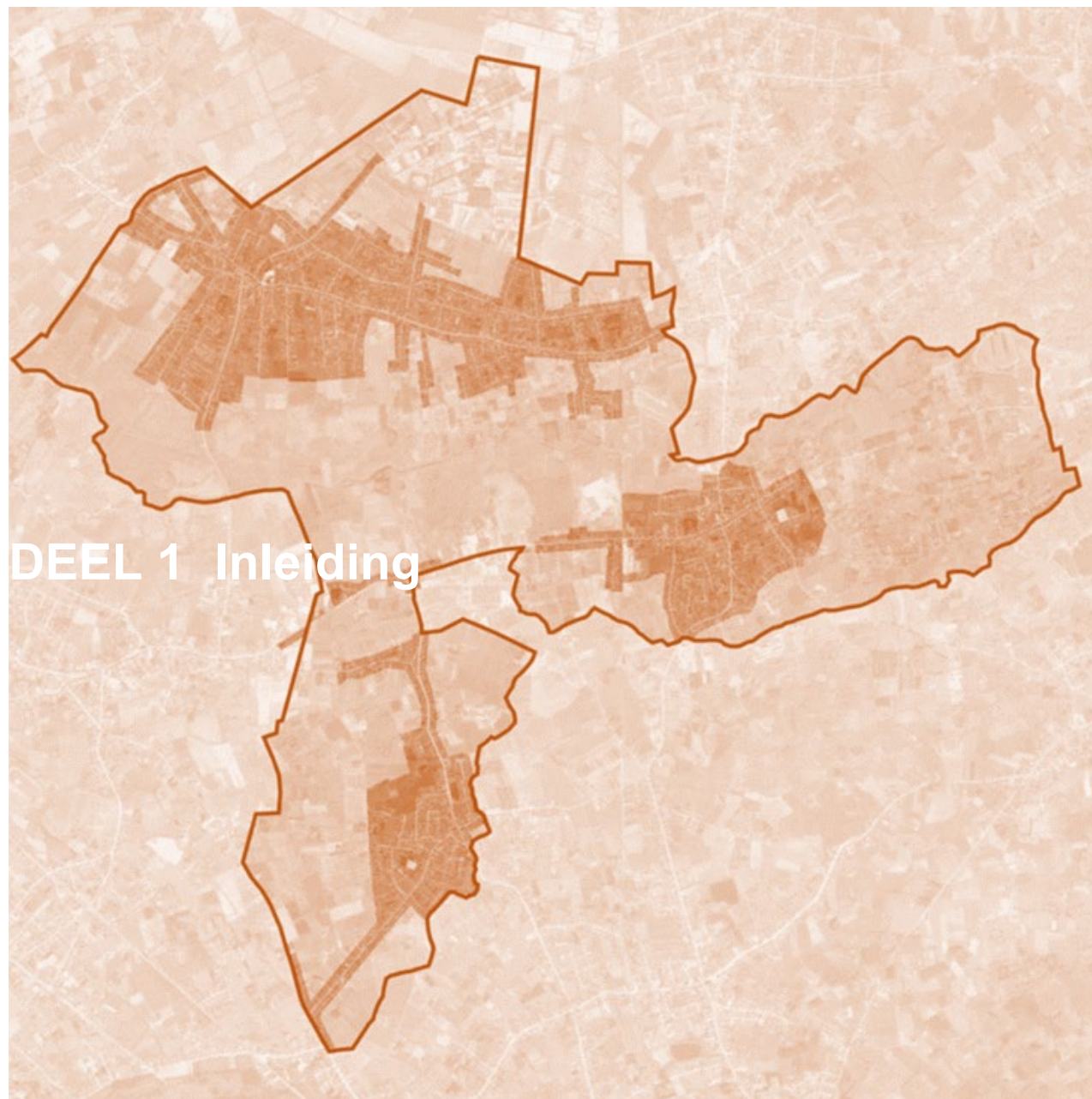
voorzitter van de gemeenteraad,

R. Van den Eynde

E. De Wever

INHOUD

DEEL 1 Inleiding	1		
1 Doelstelling	1		
2 Leeswijzer	2		
3 Relatie tot andere instrumenten en regelgeving	3		
DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften	1		
1 Algemene bepalingen	1		
Art. 1 Algemeen toepassingsgebied	1		
Art. 2 Afwijkingsbepalingen	1		
2 Kwalitatief wonen in Hulshout	5		
Art. 1 Toepassingsgebied	5		
Art. 2 Contextuele inpassing van het hoofdgebouw	8		
Art. 3 Woonkwaliteit	12		
Art. 4 Meergezinswoningen m.u.v. een tweegezinswoningen	15		
Art. 5 Tweegezinswoningen	17		
Art. 6 Strategische woonprojecten	18		
3 Kwalitatief groene tuinzone	23		
Art. 1 Toepassingsgebied	23		
Art. 2 Behoud van groene tuinzone	23		
Art. 3 Verhardingen	26		
Art. 4 Bijgebouwen	26		
Art. 5 Bomen	28		
Art. 6 Groen in strategische projecten	30		
4 Duurzame mobiliteit	1		
Art. 1 Toepassingsgebied	1		
Art. 2 Fietsstalplaatsen	2		
Art. 3 Autostalplaatsen	6		
Art. 4 Strategische projecten	11		
5 Terminologie	15		
DEEL 3 Bijlagen	19		
1 Zoneringskaart	21		
2 Ontwerpprincipes aangepaste woning	22		
DEEL 4 Effectbeoordeling	23		
1 Algemeen	25		
1.1 Initiatiefnemer	25		
1.2 Doelstelling en afbakening	25		
1.3 Toetsing plan-MER-plicht	25		
1.4 Alternatieven	27		
1.5 Grensoverschrijdende effecten	27		
1.6 Referentiesituatie	27		
2 Beoordeling milieueffecten	28		
2.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	28		
2.1.1 Gewijzigde ingrepen mogelijk	28		
2.1.2 Bespreking potentiële milieueffecten	28		
2.2 Conclusie	35		



1 Doelstelling

Het gemeentebestuur wil samen met burgers en ontwikkelaars (verder) bouwen aan een aangenaam en veerkrachtig dorp, waar burgers kwalitatief kunnen wonen en verblijven. Hiervoor dienen bijkomende ontwikkelingen in de gemeente in goede banen worden geleid, en dat men deze laat rijmen met het DNA van Hulshout.

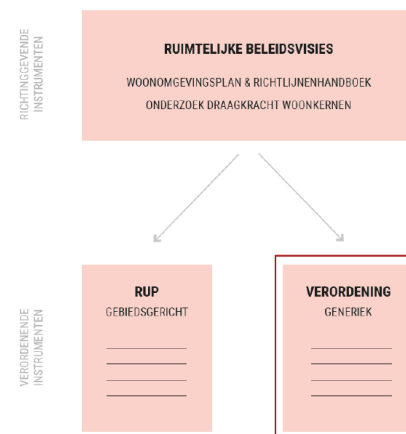
Eén van de instrumenten die de gemeente hiervoor wil inzetten, is de voorliggende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verordening is een stedenbouwkundig instrument dat vooral een aantal algemene principes m.b.t. bouwen in Hulshout wil regelen. De verordening zal een juridisch kader vormen bij de beoordeling van aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden.

Verordening en RUP woonomgevingen: een sterke tandem

De verordening wordt gelijktijdig opgesteld met een ander belangrijk stedenbouwkundig instrument van de gemeente, meer bepaald de RUP's¹ woonomgevingen. Deze RUP's worden opgemaakt voor nagenoeg alle gebieden met een woonbestemming binnen de gemeente.

Met de opmaak van het RUP en de voorliggende stedenbouwkundige verordening zet het gemeentebestuur nu de stap om de ruimtelijke visie voor de woonkernen, zoals uitgewerkt in het woonomgevingsplan (2018) te gaan doorvertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht. De richtlijnen van het woonomgevingsplan worden op basis van nieuwe inzichten, vb. vanuit het Klimaatactieplan, gericht bijgestuurd.

¹ RUP is de afkorting voor ruimtelijk uitvoeringsplan. Een RUP is een plan dat voor een bepaald gebied de bestemming en de inrichting vastlegt. Een RUP bestaat uit een grafisch plan met één of meerdere



Voor de vertaalslag naar een verordenend kader, kiest de gemeente ervoor om te werken met een doordachte combinatie van de beschikbare instrumenten uit de ruimtelijke ordening. Elk instrument regelt die zaken waarvoor het meest geschikt is:

- De meer gebiedsgerichte aspecten worden verankerd in het RUP woonomgevingen. In dit document wordt de precieze afbakening van de diverse 'woonomgevingen' vastgelegd. Daarnaast krijgen ook de grotere ruimtelijke principes hierin hun plaats. Het gaat daarbij om bepalingen m.b.t. zaken zoals de gewenste bebouwingwijze, aantal toegestane bouwlagen, meergezinswoningen, woningdichtheden, etc.
- De meer generieke en/of gedetailleerde regels worden opgenomen in de voorliggende stedenbouwkundige verordening.

bestemmingszones, en een bundel met stedenbouwkundige voorschriften die voor elke bestemmingszone beschrijven welke mogelijkheden er zijn binnen elke zone.

2 Leeswijzer

De verordening is onderverdeeld in een aantal thematische luiken:

Algemene bepalingen



Inhoud

In dit algemeen luik wordt beschreven hoe de gemeentelijke verordening wordt gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Het omvat daarnaast ook enkele afwijkingsbepalingen.

Aandachtspunt

Naast het algemene toepassingsgebied wordt voor elk thematisch luik afzonderlijk het toepassingsgebied bepaald. Dit gebeurt in het eerste subartikel van het thema (art. x1) Hierin wordt beschreven voor welk gebied en/of voor welke projecten het betreffende luik van toepassing is.

Specifieke thema's



Kwalitatief wonen in Hulshout

Dit luik omvat een spelregels die ervoor moeten zorgen dat nieuwe gebouwen zich op een goede manier inpassen in het bestaande woonweefsel. Verder zijn er voorschriften uitgewerkt om een voldoende hoge woonkwaliteit te kunnen waarborgen. Tot slot worden per verdichtingsstrategie (meergezinswoningen, tweegezinswoningen en strategische projecten) gerichte voorschriften uitgewerkt.



Kwalitatieve groene tuinzone

In dit luik wordt enerzijds ingezet op het behoud van groene tuinzone. Naast het bepalen van een minimaal groenpercentage worden er spelregels vastgelegd met betrekking op de verhardingen en bijgebouwen. Ook wordt er ingezet op het behoud en versterken van de biodiversiteit door spelregels op te nemen met betrekking tot bomen én afsluitingen. Anderzijds worden er randvoorwaarden verbonden aan de publieke ruimte horende bij strategische projecten.



Duurzame mobiliteit

Dit thematisch luik heeft betrekking op het parkeren en stallen van auto's en fietsen binnen projecten. In de verordening worden daarbij enerzijds parkeernormen opgenomen die per type project bepalen hoeveel parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen er voorzien moeten worden. Anderzijds zijn er ook regels opgenomen over hoe deze voorzieningen moeten worden ingericht, met o.a. ook minimale afmetingen waaraan parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen moeten voldoen.

3 Relatie tot andere instrumenten en regelgeving

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is slechts één van de instrumenten die de gemeente hanteert in haar vergunningenbeleid. De voorschriften van deze verordening moeten samen gelezen worden met de andere relevante instrumenten en regelgeving die van toepassing zijn.

Gebiedsgerichte stedenbouwkundige instrumenten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is ondergeschikt aan instrumenten die specifieke voorschriften bevatten voor een bepaald gebied in Hulshout, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg (BPA) of een verkavelingsvergunning. Indien er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van de verordening en een van de bovengenoemde instrumenten, hebben de specifieke voorschriften voor dat gebied voorrang.

Verordeningen op hogere beleidsniveaus

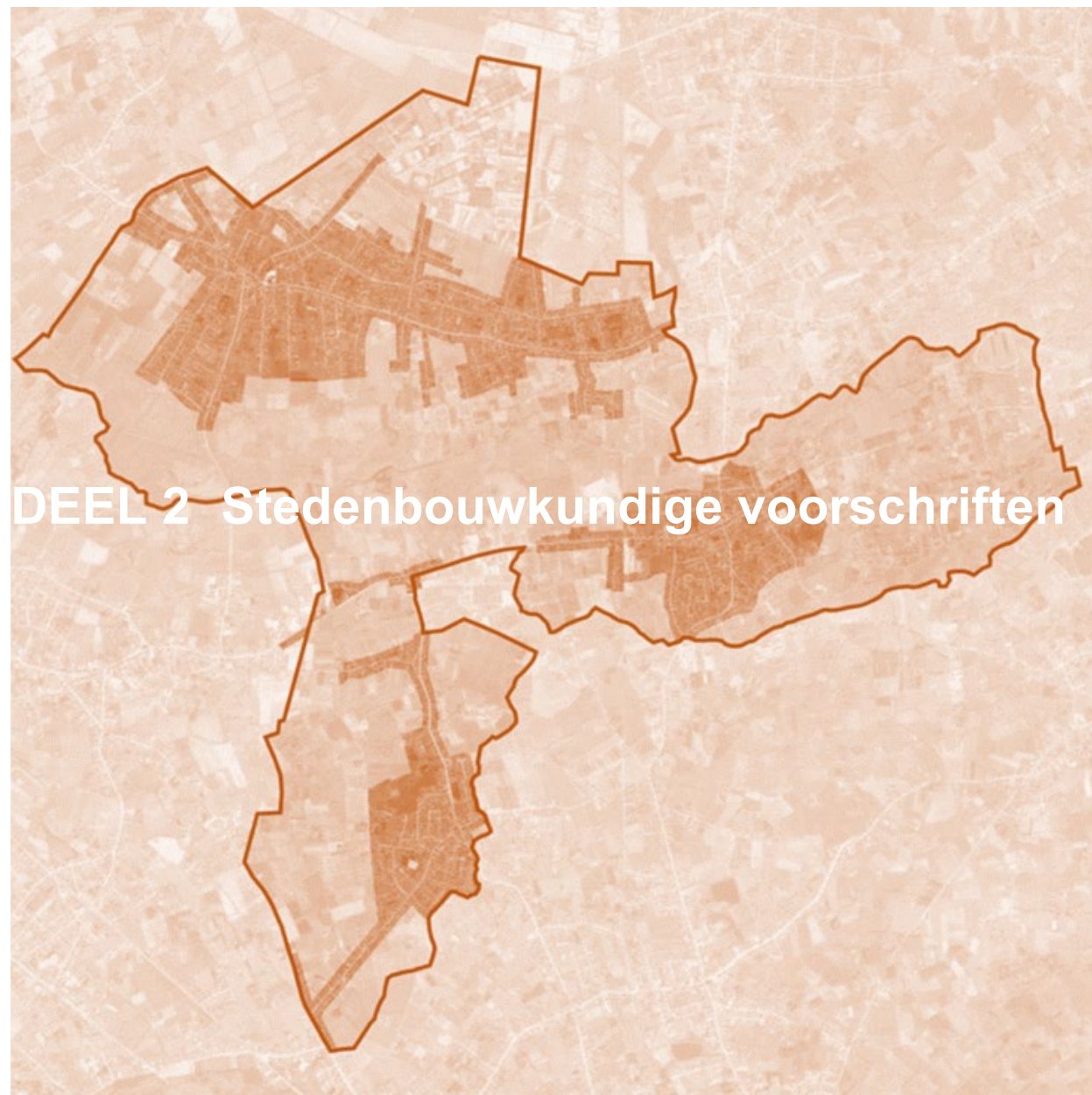
Daarnaast zijn er ook verordeningen opgemaakt op een hoger beleidsniveau. Zo zijn er een aantal gewestelijke verordeningen die gelden binnen het gehele grondgebied van Vlaanderen. Voorbeelden hiervan zijn de Vlaamse verordeningen m.b.t. hemelwater, toegankelijkheid en weekendverblijven. Deze blijven ook na de inwerking van de voorliggende verordening onverminderd van toepassing. Ook hier primeren in geval van conflict de voorschriften van de gewestelijke verordeningen boven de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Sectorale regelgeving

Tot slot moet men ook rekening houden met relevante sectorale regelgeving. Zo is er naast de bovenvermelde stedenbouwkundige instrumenten ook regelgeving vanuit andere sectoren die op vergunningsniveau kan doorwerken (bijv. specifieke regelgeving omtrent erfgoed, natuur, bos, milieu, water, detailhandel, etc.).

Een voorbeeld van sectorale regelgeving die steeds aan de orde is bij vergunningsaanvragen, is de watertoets. De watertoets is een onderzoek waarmee de overheid

die beslist over een vergunning inschat wat de impact van het aangevraagde project is op het watersysteem.



1 Algemene bepalingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen</p>	<p>Art. 1 Algemeen toepassingsgebied</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deze verordening bestaat uit een aantal thematische luiken. In elk luik van de verordening wordt bepaald binnen welk gebied en voor welke projecten het betreffende luik van toepassing is. – De verordening zal als toetskader worden aangewend bij aanvragen tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. – De verordening geldt als een aanvullend kader op de geldende voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen, van bijzondere plannen van aanleg en van niet-vervallen verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en van de bijzondere plannen van aanleg evenals de geldende verkavelingsvoorschriften voorrang. – De bepalingen in deze verordening kunnen aspecten m.b.t. de beoordeling van een aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening bevatten. Deze verordening treedt evenwel niet in de plaats van de beoordeling aan een goede ruimtelijke ordening. Het voldoen aan alle vereisten uit deze verordening staat dus niet automatisch gelijk aan het bekomen van een omgevingsvergunning en maakt een beoordeling van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening dan ook niet overbodig. Anderzijds kan het niet voldoen van de bepalingen uit deze verordening wel een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen vormen.
<p>Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen</p>	<p>Art. 2 Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande gebouwen of constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze gebouwen of constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening. Een uitbreiding mag niet

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gebonden aan normen voor sociaal wonen. De projecten worden strikt opgevolgd door de Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen is een overheidsagentschap.</p>	<p>leiden tot een groter bouwvolume dan normaalgezien volgens de voorschriften gerealiseerd kan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – In projecten van een sociale huisvestingsmaatschappij kan er mits motivering een uitzondering op de voorschriften van de verordening worden toegestaan.



2 Kwalitatief wonen in Hulshout

2 Kwalitatief wonen in Hulshout

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</p> <p>De verordening legt generieke regels vast voor het gehele woongebied van Hulshout (Het woongebied volgens het gewestplan, het woongebied volgens het RUP woonomgeving Hulshout, RUP woonomgeving Houtvenne en RUP woonomgeving Westmeerbeek en het woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan). Ze zijn van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen, of die nu vergunningsplichtig, meldingsplichtig of vrijgesteld zijn.</p> <p>De verordening is aanvullend op de voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijke uitvoeringsplan of de verkaveling voorrang.</p> <p>De verordening vormt een aanvulling op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen, en op Vlaamse en federale (sectorale) regelgeving. Bij strijdigheid hebben federale, gewestelijke en provinciale voorschriften voorrang.</p> <p>Een aantal voorschriften kunnen niet zomaar overal of op elke handeling worden toegepast. Hiervoor wordt een specifiek toepassingsgebied voor gedefinieerd.</p> <p>In de RUP's 'woonomgevingen' wordt er bepaald op welke plekken er meergezinswoningen en tweegezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. In het voorliggende luik van de verordening worden er diverse randvoorwaarden en kwaliteitsvereisten opgenomen voor deze woningtypes.</p> <p>Het gemeentebestuur van Hulshout kan voor de beoordeling van de noodzaak van de uitzondering voor waardevolle gebouwen, zoals voorzien in artikel 2.1.2 Algemeen beroep doen op de expertise van IOED De Merode (Intergemeentelijke Onroerenderfgoeddienst De Merode) en/of het Agentschap voor Onroerend Erfgoed.</p>	<p>Art. 1 Toepassingsgebied</p> <p>1 Bepalingen m.b.t. contextuele inpassing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het luik van artikel 2.2 'contextuele inpassing' is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen gelegen in woongebied of in woongebied in ruime zin op het grondgebied van de gemeente Hulshout. – Als een artikel een beperkter toepassingsgebied bepaalt, heeft die bepaling voorrang.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>2 Bepalingen m.b.t. woonkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bepalingen van 2.3 ‘woonkwaliteit’ zijn van toepassing op elke zelfstandige woning gelegen in woongebied of in woongebied in ruime zin op het grondgebied van de gemeente Hulshout, m.u.v. een eengezinswoning die geen deel uitmaakt van een strategisch project. – De bepalingen zullen opgenomen worden in het toetskader bij vergunningsaanvragen m.b.t. het bouwen, verbouwen, uitbreiden en herbouwen van een woning of meerdere woningen alsook bij vergunningsaanvragen m.b.t. het wijzigen van het aantal woongelegenheden indien deze wijziging leidt tot een hoger aantal woongelegenheden. – Bij aanvragen voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van een woning zijn de bepalingen van dit artikel enkel van toepassing op het voorwerp van de aanvraag. <p>3 Meergezinswoningen met uitzondering van de tweegezinswoning</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bepalingen van artikel 2.4 ‘meergezinswoningen met uitzondering van de tweegezinswoning’ zijn van toepassing op elke meergezinswoning met uitzondering van de tweegezinswoning gelegen op het grondgebied van de gemeente Hulshout. – De bepalingen zullen opgenomen worden in het toetskader bij vergunningsaanvragen m.b.t. het bouwen en herbouwen van een meergezinswoning met uitzondering van een tweegezinswoning en aanvragen m.b.t. het wijzigen van het aantal woongelegenheden indien deze wijziging leidt tot een hoger aantal woongelegenheden en/of de realisatie van een meergezinswoning met uitzondering van een tweegezinswoning. – Bij aanvragen voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van een deel van een meergezinswoning met uitzondering van een tweegezinswoning zijn de bepalingen van dit artikel enkel van toepassing op het voorwerp van de aanvraag.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>4 Tweegezinswoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bepalingen van artikel 2.5 'Tweegezinswoning' zijn van toepassing op elke tweegezinswoning gelegen op het grondgebied van de gemeente Hulshout. – De bepalingen zullen opgenomen worden in het toetskader bij vergunningsaanvragen m.b.t. het bouwen en herbouwen van een tweegezinswoning en aanvragen m.b.t. het wijzigen van het aantal woonegelegenheden indien deze wijziging leidt tot de realisatie van een tweegezinswoning. – Bij aanvragen voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van een deel van een tweegezinswoning zijn de bepalingen van dit artikel enkel van toepassing op het voorwerp van de aanvraag. <p>5 Strategische projecten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bepalingen van Art. 2.6 'Strategische projecten' zijn van toepassing op Strategisch project, zoals gedefinieerd in de terminologie' gelegen in woongebied of in woongebied in ruime zin op het grondgebied van de gemeente Hulshout. – De bepalingen zullen opgenomen worden in het toetskader bij vergunningsaanvragen m.b.t. het bouwen, verbouwen, uitbreiden en herbouwen van een (deel van een) strategisch project, zoals gedefinieerd in de terminologie. – Bij aanvragen voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen een (deel van een) strategisch project, zoals gedefinieerd in de terminologie zijn de bepalingen van dit artikel enkel van toepassing op het voorwerp van de aanvraag. <p>6 Waardevolle gebouwen</p> <p>Bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op waardevolle gebouwen, zoals gedefinieerd in de terminologie, zijn uitzonderingen op de bepalingen in dit luik (2. Kwalitatief wonen in Hulshout) toegestaan indien dit nodig is om de stedenbouwkundige, architecturale en/of bouwhistorische waarde van het gebouw of de constructie te kunnen vrijwaren.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</p>	<p>Art. 2 Contextuele inpassing van het hoofdgebouw</p>
<p>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.</p> <p>Contextuele inpassing houdt binnen de gemeente Hulshout evenzeer in dat er ingespeeld moet worden op het landelijke karakter van het woonweefsel. De schaal, vormgeving en uitstraling moet op een doordachte en kwaliteitsvolle wijze aansluiten bij de eigenheid van het dorp.</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.); 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. – openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.); – landschappelijke elementen en/of structuren; 	<p>1 Harmonie</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. – Strategische projecten, groepswoningbouwprojecten en andere projecten worden ontwikkeld als een samenhangend geheel en worden op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving. Schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - - groenstructuur; - - waterhuishouding; - - reliëf. <p>Binnen elk project moet de schaal en de korrel van de bebouwing verenigbaar zijn met de omgeving. Dit principe betekent niet dat nieuwe bebouwing volledig identiek moet zijn aan de omliggende bestaande bebouwing. Er zijn tal van bebouwingstypen en -configuraties die ruimtelijk inpasbaar zijn in het bestaande weefsel. Het is wel te allen tijde de bedoeling dat de bebouwing in overeenstemming is met het bestaande woonweefsel. Het is van belang om op een creatieve en kwaliteitsvolle manier de dorpse schaal te waarborgen en aansluiting te zoeken met de omliggende bebouwing in het dorp.</p> <p>Meergezinswoningen moeten zich 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 dorpse bebouwing van de straatwanden. Er moet daarbij minstens aandacht uitgaan naar volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korrelgrootte van de bebouwing: <p>In het RUP 'woonomgevingen' worden er vooral kansen geboden aan meergezinswoningen in het dorpshart van de woonkernen. Het bebouwde weefsel bestaat hier uit een aaneenschakeling van rijhuizen. De breedte van de gebouwen is variabel, maar sluit veelal aan bij de schaal en maat van een eengezinswoning. De schakeling van gebouwen zorgt voor een verticale geleiding in de straatwanden en een geschakeerd straatbeeld.</p> <p>Het dorpse ritme in de straat moet worden gerespecteerd. Dit kan door de maat van de oorspronkelijke verdeling van de percelen in grootteorde aan te houden, door kleinschalige meergezinswoningen te realiseren of door grootschalige projecten vormelijk en organisatorisch zodanig op te delen in kleinere componenten die aansluiting binden bij de dorpse maat van de bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevelgeleding en volumetrie: <p>Dorpse bebouwing wordt veelal gekenmerkt door een eenvoudige gevelgeleding. In het merendeel van de gevallen kennen de façades een verticale opzet met een goed</p>	<p>2 Meergezinswoningen met een dorpse maat</p> <p>Meergezinswoningen moeten zich op een kwalitatieve wijze inpassen in het dorpse bebouwingsweefsel en openbaar domein. Dit moet een doorvertaling krijgen in (cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - korrelgrootte, - gevelgeleding, - volumetrie - materialisatie van het gebouw. <p>Gerichte uitzonderingen op de bovenstaande bepaling zijn mogelijk in geval een meergezinswoning voorzien wordt binnen een project dat valt onder het toepassingsgebied van de deelverordening 'strategische projectontwikkelingen'.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>evenwicht tussen open en gesloten geveldelen. Het is wenselijk dat deze eenvoudige en evenwichtige gevelordening ook bij (grotere) meergezinswoningen goed gerespecteerd wordt.</p> <p>Om de leesbaarheid van de gevels niet te verstoren is het van belang om aan straatzijde te streven naar voldoende samenhang en rust in het gevel- en dakvlak. Dit vertaalt zich onder meer in gevels en daken zonder onevenwichtige of buitensporige uitsprongen en/of insprongen. Gevelopeningen of in- of uitsprongen die doorlopen over meerdere verdiepingen zijn niet wenselijk. Deze verstoren bijna steeds de samenhang en de leesbaarheid van de gevel, en vormen meestal ook een breuk met de dorpse maat van het woonweefsel.</p> <p>– Een dorpse woning is opgebouwd uit een hogere gelijkvloerse verdieping (de zogenaamde ‘plint’), bovenliggende verdieping(en) en een dak. Een sobere en evenwichtige opbouw en verhouding tussen deze lagen draagt bij tot een kwalitatieve gevel.</p> <p>De plint moet een kwalitatieve overgang naar de publieke ruimte waarborgen. Deze bouwlaag is bepalend voor hoe een gebouw op straatniveau ervaren wordt, en vormt een cruciale component voor de levendigheid van een straat. Zeer gesloten gevels op de gelijkvloers, waar er geen relatie wordt aangegaan met de straat en haar gebruikers, zijn niet gewenst.</p> <p>– Materialisatie:</p> <p>Het materiaalgebruik zet in op samenhang en harmonie in plaats van contrast. Dit dient niet te leiden tot ‘saaie’ architectuur. Een interessante gevel wordt gecreëerd door architecturale accenten, zoals diepere raamvlakken, reliëf in metselwerk en detaillering op kleine schaal, rollagen boven de raamopeningen, dorpels, ...</p> <p>Binnen het straatbeeld wordt gezocht naar terugkerende elementen, zoals gevelmaterialen, raamopeningen,... Kwaliteitsvolle projecten zoeken naar interessante manieren om in het materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij het bestaande (authentieke) dorpse weefsel.</p> <p>De hierboven vermelde spelregels zijn vooral van belang in het bestaande (historische) dorpsweefsel. Hier is het essentieel dat nieuwe bebouwing voortbordurt op het dorpse straatbeeld en rekening houdt met de eigenheid en kwaliteiten ervan. Bij grotere</p>	

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>woonontwikkelingen waar er nieuw publiek domein gerealiseerd wordt, kan men enigszins loskomen van deze regels.</p> <p>De tweegezinswoning moet in functie van de inpassing in het straatbeeld het uitzicht hebben van een eengezinswoning. In het centrumgebied komen echter ook meergezinswoningen voor. Het uiterlijk van een eengezinswoning weegt hier minder zwaar door.</p> <p>Het ruimtelijk voorkomen als een eengezinswoning moet o.a. blijken uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 maximaal één 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. <p>De toegestane breedte van het gebouw wordt beperkt tot 2/3de van het perceel, opdat de woning in verhouding blijft met de omliggende eengezinswoningen. In het centrumgebied en centrumwijk zijn respectievelijk gesloten en halfopen woontypologieën toegestaan. Hier zal deze maatregel minder doorwegen.</p> <p>'Centrumgebied' en 'Centrumwijk' zijn de zones die volgens het RUP Woonomgevingen Hulshout, RUP Woonomgevingen Westmeerbeek en RUP Woonomgevingen Houtvenne zijn weergegeven als respectievelijk 'Centrumgebied' en 'Centrumwijk'.</p> <p>Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen 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.</p> <p>Uitsprongen in de gevels mogen niet tot doel hebben om bijkomende vloeroppervlakte te realiseren (zoals bijv. erkers of uitkragende terrassen). Kleinschalige architecturale</p>	<p>3 Tweegezinswoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning. Hiervan kan worden afgeweken in centrumgebied. Niettemin moet de tweegezinswoningen zich op een kwalitatieve wijze inpassen in het dorpse bebouwingsweefsel – De breedte van het gebouw bedraagt maximaal 2/3de van de perceelsbreedte. Hiervan kan worden afgeweken in centrumgebied en centrumwijk. <p>4 Uitsprongen en dakkapellen</p> <p>Beperkte uitsprongen en dakkapellen aan de gevel- en dakuitbouw zijn toegestaan mits ze (cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw – geen onaantvaardbare privacy- en/of schaduw hinder veroorzaken op een aanpalend perceel. – zich op een kwalitatieve wijze inpassen in het dorpse bebouwingsweefsel en openbaar domein.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>accenten (bijv. een luifeltje boven de voordeur) of functionele gevelelementen (bijv. beperkte uitsprong i.f.v. zonnewering) zijn wel toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>5 Technische installaties</p> <p>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.</p> <p>6 Garagepoorten in voorgevel</p> <p>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.</p>
<h2 data-bbox="161 746 761 782">Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</h2> <p>Woonkwaliteit hangt sterk samen met voldoende daglichttoetreding. Het ontbreken van voldoende daglicht- en/of zonlichttoetreding heeft een negatief effect op het gebruiksgenot van de woning en het welzijn van haar bewoners en bezoekers. Het is om deze reden dus van belang dat in elke binnenruimte (met uitzondering van ruimten die niet als leefruimte beschouwd worden, zoals bergingen, sanitaire ruimten, circulatieruimten, ...) voldoende daglichttoetreding aanwezig is.</p> <p>Voor de berekening van de raamoppervlakte wordt de dagmaat genomen van de muuropening in de buitengevel waarin het raam geplaatst is.</p> <p>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 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.</p>	<h2 data-bbox="1079 746 1415 782">Art. 3 Woonkwaliteit</h2> <p>1 Daglichttoetreding en uitzicht</p> <p>Alle leefruimten, exclusief bergingen en natte cellen, hebben voldoende daglichttoetreding en uitzicht. Concreet dient hiervoor aan de volgende zaken voldaan te zijn (cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elk van deze ruimten heeft minstens één raam met uitzicht. – De totale oppervlakte van het raam bedraagt min 15% van de netto vloeroppervlakte. Voor verblijfsleefruimten wordt dit opgetrokken tot minimum 25%. – Verblijfsleefruimten worden voorzien van tweezijdig daglicht (via verschillende gevels). Indien dit onmogelijk is, dient de ruimte via één zijde voldoende daglichttoetreding te hebben door een voldoende grote plafondhoogte en een voldoende hoge plaatsing van de ramen. De hoogte van het plafond en de raamhoogte staat in verhouding met de diepte van de verblijfsleefruimte.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

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):

- De te prefereren manier is om ruimten te voorzien van tweezijdig daglicht (via verschillende gevels 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.

Diepte verblijfsruimte (gemeten vanaf beglaasde gevel)	Plafondhoogte	Raamhoogte (bovenzijde dagmaat)
≤ 5 m	min. 2,6 m	min. 2,4 m
≤ 7,5 m	min. 2,8 m	min. 2,6 m
> 7,5 m	min. 3 m	min. 2,8 m

In functie van (leef)kwaliteit worden minimale plafondhoogtes opgelegd, zowel voor woningen als voor horeca en handelszaken.

In de 'economische kern' wordt bij nieuwbouw of herbouw van een (deel van) een gebouw voor de gelijkvloerse bouwlaag een minimale hoogte opgelegd van 3 m 00 (exclusief valse plafonds). Dit wordt gedaan omdat de grotere hoogtes vaak nodig/nuttig zijn voor centrumfuncties zoals handel en horeca (bijv. i.f.v. voldoende ruimte verlaagde plafonds voor technische installaties te kunnen voorzien). Een invulling met een centrumfunctie blijft zo te allen tijde mogelijk, ongeacht de functie die er initieel voorzien wordt op het gelijkvloers.

De economische kern is de zone die volgens het RUP Woonomgevingen Hulshout, RUP Woonomgevingen Westmeerbeek en RUP Woonomgevingen Houtvenne afgebakend zijn als 'economische kern'. Het grafisch plan wordt ter informatie in bijlage toegevoegd.

Verordenende voorschriften**2 Plafondhoogtes**

Bij nieuwbouw en herbouw gelden de volgende minimale plafondhoogtes:

- horeca- of handelsruimte: minimum 3,00 m;
- Verblijfsleefruimte: minimum 2,6 m;
- Alle overige ruimtes (m.u.v. 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.
- Voor percelen die gelegen zijn in de 'economische kern' geldt bij nieuwbouw en herbouw voor de gelijkvloerse bouwlaag een minimale hoogte van 3,00 m, ongeacht de functie die erin wordt ondergebracht.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er wordt gestreefd naar leefbare ruimtes waarin de bewoner gemakkelijk de eigen meubels kan plaatsen. Het uitgangspunt is daarom een minimale standaardbemeubeling met overal een vrije doorgang of gebruiksruimte van 0,8 m of 1,50 m voor rolstoelaanpasbare of aangepaste woningen. Bij de goedkeuring van de verordening hanteert het gemeentebestuur van Hulshout de ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022 van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor de omschrijving van standaardbemeubeling.</p> <p>In functie van de woonkwaliteit, is het belangrijk dat een woning beschikt over een individuele buitenruimte. Om deze reden wordt er opgelegd dat in nieuwe situaties er standaard een buitenruimte voorzien moet worden die aansluit bij een verblijfsleefruimte in de woning.</p> <p>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).</p> <p>Bij een regulier project bestaat de gedeelde groene buitenruimte uit de collectieve tuin bij een twee- of meergezinswoning. Bij een strategisch project kan de gedeelde groene buitenruimte ook bestaan uit de publiek toegankelijke groenzone op voorwaarden dat deze direct toegankelijk is vanuit de twee- of meergezinswoning.</p> <p>Het potentieel aantal bewoners wordt berekend door het aantal slaapkamers in een project op te tellen bij het aantal wooneenheden. Er wordt uit gegaan van twee personen in een hoofdslaapkamer en een persoon per bijkomende slaapkamer.</p> <p>Onder buitenruimte in functie van verblijven worden terrassen, private tuinzone en collectieve tuinzone begrepen. Verhardingen in functie van ontsluitingen en/of restgroen vallen niet onder de definitie.</p>	<p>3 Bruikbaarheid ruimtes</p> <p>Alle ruimtes moeten na het bemeubelen nog over voldoende bewegingsruimte en woonkwaliteit beschikken.</p> <p>4 Buitenruimte</p> <p>Bij nieuwbouw, herbouw, vermeerdering van het aantal woongelegenheden of functiewijziging naar wonen, moet elke zelfstandige woongelegheden beschikken over een private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit een verblijfsleefruimte.</p> <p>De oppervlakte van de private buitenruimte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimum 40% van de bruto vloeroppervlakte van de gelijkvloerse twee- of meergezinswoning. De diepte van de buitenruimte bedraagt minimum 5 m. – Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte van de twee – of meergezinswoning indien de buitenruimte op een hogergelegen verdieping voorzien wordt. De kleinste afmeting van de buitenruimte bedraagt minimum 2 m. – De oppervlakte van een buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping kan gereduceerd worden tot 20% van de bruto vloeroppervlakte van de woning als er een voldoende ruime en bruikbare gedeelde groene buitenruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de twee – of meergezinswoning. <p>De minimale gezamenlijke oppervlakte van alle buitenruimte in functie van verblijven bij meergezinswoningen is gelijk aan het aantal potentiële bewoners maal 10 m².</p>

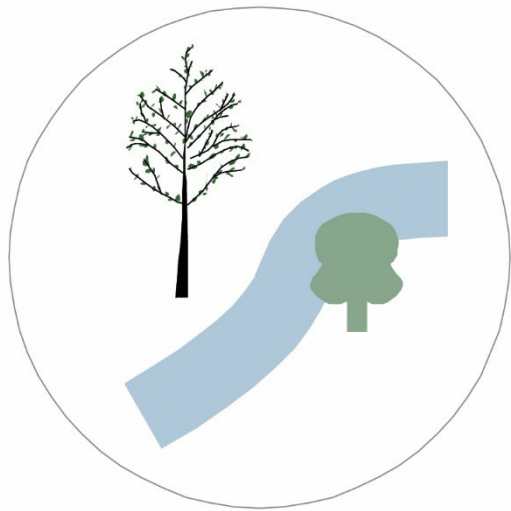
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</p> <p>Meergezinswoningen worden in de dorpskernen van Hulshout toegestaan in het centrumgebied van het dorp. Het centrumgebied is voor oudere en/of minder mobiele inwoners een interessante 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.</p> <p>Vanuit deze optiek wordt er in de verordening vanaf een bepaald aantal appartementen de verplichting opgenomen om bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning 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 verhuis naar een WZC nog een drempel is.</p> <p>Op de woningmarkt is er vraag naar zowel kleinere als grotere appartementen (aantal slaapkamers) en verschillende types van appartementen (gelijkvloerse appartementen met tuin versus appartementen met terras / aantal woonlagen / ...) Het voorzien van verscheidenheid binnen een project creëert meer kansen voor een sociale mix (ouderen, jonge starters, ...).</p> <p>Hulshout wenst in te zetten op een inclusieve woonomgeving met een gediversifieerd woonaanbod. In meergezinswoningen houdt dit in dat er een mix van appartementstypes en -groottes (aantal slaapkamers) gerealiseerd wordt en dat er aandacht is voor verschillende doelgroepen.</p> <p>Het is niet wenselijk om in een meergezinswoning een eenzijdig aanbod te voorzien.</p>	<p>Art. 4 Meergezinswoningen m.u.v. een tweegezinswoningen</p> <p>1 Aanpasbare of aangepaste woningen</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning wordt een minimaal aandeel van de wooneenheden ingericht als een aanpasbare of aangepaste woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In meergezinswoningen met minstens 6 wooneenheden wordt minstens 1/2de van de wooneenheden ingericht als een aanpasbare of aangepaste woning. - In meergezinswoningen met minder dan 6 wooneenheden worden minstens de gelijkvloerse woningen ingericht als een aanpasbare of aangepaste woning. <p>De toegankelijkheid tot de woningen moet gegarandeerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor aanpasbare of aangepaste woningen op verdiepingsniveau wordt een lift voorzien. - Per aanpasbare of aangepaste woning wordt één aangepaste parkeerplaats voorzien. <p>2 Sociale mix</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij nieuwbouw of herbouw van een meergezinswoning wordt een gediversifieerd aanbod aan wooneenheden voorzien. - Het type wooneenheden en de verhouding tussen de verschillende types staat in verhouding met de grootte, de ligging en het type van project.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om meergezinswoningen met veel en kleine woonegelegenheden tegen te gaan, wordt een maximaal aantal woonegelegenheden per gebouw vastgelegd. Het maximaal aantal woningen dat kan worden ingericht, is afhankelijk van de totale woonoppervlakte in het gebouw (i.e. de totale oppervlakte van al de woonegelegenheden in de meergezinswoning incl. de gedeelde ruimten in het gebouw, maar excl. eventuele andere functies in het gebouw).</p> <p>Zo wordt het volgende als regel vooropgesteld:</p> $\text{Aantal woningen} < \frac{\text{totale bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte in het project}}{80/90}$ <p>Met deze regel wordt – na aftrek van de gedeelde ruimten (zoals inkomhal, verticale circulatie, etc.) – een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 80 m²/90m² nagestreefd. Door te werken met deze regel is een mix van grote en kleine woonegelegenheden mogelijk.</p> <p>Cohousing en andere vormen van gemeenschappelijk wonen kennen in Vlaanderen een sterke groei. Om dergelijke projecten niet te hypothekeren kan men gemotiveerd afwijken van het aantal wooneenheden, indien de collectiviteit voldoende doorweegt op de noodzakelijke oppervlaktes van de individuele woningen. Een voorbeeld is het gebruik van een gemeenschappelijke keuken, waarbij de keuken in de verschillende woonentiteiten wordt beperkt tot bijvoorbeeld een kitchenette. Dit heeft consequenties voor de gehele noodzakelijke oppervlakte van de woning.</p> <p>Met toegankelijkheid via een publiek toegankelijke ruimte wordt bedoeld dat de woonelegenheden vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonelegenheden.</p>	<p>3 Oppervlakte woningen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aantal woonegelegenheden 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 'economische kern' met een gebouw waarin de gelijkvloerse verdieping hoofdzakelijk ingevuld is met een aan het wonen verwante functie, geldt uitzonderlijk dat het aantal woonegelegenheden in een meergezinswoning kleiner moet zijn dan de totale bruto vloeroppervlakte voor het woongedeelte in het gehele project gedeeld door 80. – Gebaseerd op de mate van collectiviteit van het project en de invloed van deze collectiviteit op de noodzakelijke oppervlaktes van de individuele functies kan door de vergunningverlenende overheid een afwijkend aantal woonegelegenheden worden aanvaard. <p>4 Toegang</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elke woonelegenheden moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg of vanaf een publiek toegankelijke ruimte. – De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten gezamenlijke of individuele autobergplaats of een gezamenlijke berging. – Indien zich op de gelijkvloerse bouwlaag een andere functie bevindt dan wonen, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te worden via een afzonderlijke van op het openbaar domein te bereiken ingang.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>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.</p> <p>Bij meergezinswoningen is het aangewezen om een collectieve opslagplaats te voorzien waar het afval kan worden verzameld. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds georganiseerd worden.</p> <p>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.</p> <p>Bij de opmaak van deze verordening (2023) wordt door de Intercommunale verantwoordelijk voor de afvalomhaling in de gemeente Hulshout een afstand van 150 m tussen de woning en het afvalstraatje als een maximale aanvaardbare wandelafstand beschouwd.</p>	<p>5 Afval</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. De oppervlakte moet voldoende groot zijn voor de opslag van alle huishoudelijke afvalfacties. – De collectieve, goed verluchte opslagplaats of speciaal voorziene afvalcontainers is niet noodzakelijk indien het project voor de omhaling van het huishoudelijk afval gebruikt maakt van een afvalstraatje aanwezig binnen een aanvaardbare wandelafstand van het hoofdgebouw.
<p>Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</p> <p>In het kader van woonzorg en levenslang wonen wordt minstens één woning ingericht als aangepaste of aanpasbare woning. De randzone is de zone die volgens het RUP Woonomgevingen Hulshout, RUP Woonomgevingen Westmeerbeek en RUP Woonomgevingen Houtvenne zijn weergegeven als 'Randwijk'.</p>	<p>Art. 5 Tweegezinswoningen</p> <p>1 Aanpasbare of aangepaste woning</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw van een tweegezinswoning wordt minimaal een woning ingericht als een aanpasbare of aangepaste woning, met uitzondering van tweegezinswoningen gelegen in de randwijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De toegankelijkheid tot de woningen moet gegarandeerd worden: – Per aanpasbare of aangepaste woning wordt één aangepaste parkeerplaats voorzien.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn.</p> <p>De centrumwijken en de randwijken worden getypeerd door een residentiële woonomgeving met nagenoeg uitsluitend grondgebonden woningen. Het voorzien van buitenruimte en/of verblijfsleefruimte op de verdieping zou het gevoel van privacyhinder tot het gevolg kunnen hebben. Een uitzondering wordt voorzien voor percelen gelegen langsheen de 'Economische kern'. De gelijkvloerse invulling met handel, voorzieningen en/of diensten sluit het creëren van verblijfsleefruimte met een aaneengesloten buitenruimte mogelijks uit. In dit geval kan afgeweken worden van bovenstaande regel.</p> <p>De 'economische kern' wordt afgebakend in de ruimtelijke uitvoeringsplannen RUP Woonomgevingen Houtvenne, RUP Woonomgevingen Hulshout en RUP woonomgevingen Westmeerbeek.</p> <p>In strategische projecten zijn er voldoende mogelijkheden om het gevoel van privacy hinder te milderen door bijvoorbeeld de randen van het project af te bouwen met grondgebonden woningen, aan de randen een buffer te voorzien, de verblijfsleefruimten en terrassen te richten naar een gemeenschappelijke groene ruimte, ...</p>	<p>2 Oppervlakte woningen</p> <p>Elke woning van een tweegezinswoning gelegen in centrumwijk of randwijk heeft een bruto vloeroppervlakte van minimum 80 m². De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt minimum 200m².</p> <p>Voor de tweegezinswoning gelegen in centrumgebied geldt artikel 4.3 oppervlakte woningen.</p> <p>3 Privacy</p> <p>Het inrichten van verblijfsleefruimten en terrassen is bij reguliere projecten in de zone voor centrumwijk en de zone voor randwijk enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Van deze regel kan afgeweken worden indien het goed gelegen is langsheen de 'Economische kern' én de gelijkvloerse verdieping wordt ingevuld met een aan wonen verwante functie.</p>
<p>Hoofdstuk 2 Kwalitatief wonen in Hulshout</p>	<p>Art. 6 Strategische woonprojecten</p>
<p>De gemeente wenst dat nieuwe woonontwikkelingen per definitie een meerwaarde voor de buurt realiseren. Een van de ambities is om de leefkwaliteit in de dorpskernen te verhogen, is het vergroten van het aanbod woongroen. In elke ruimere woonontwikkeling moet er een publiek toegankelijke groenruimte gerealiseerd worden. Deze wordt strategisch gepositioneerd in het project en ten aanzien van de omgeving, en wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel.</p>	<p>1 Minimaal aandeel woongroen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein gecreëerd wordt, moet tenminste 20% van de oppervlakte worden ingericht als een functioneel publiek toegankelijke en autovrije groenzone, tenzij anders bepaald in het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan. – De groenzone heeft een strategische ligging binnen het project en de rechtstreekse omgeving en moet ontwikkeld worden als een samenhangend en aaneengesloten geheel.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In de ruimtelijk uitvoeringsplannen RUP 'Woonomgevingen Hulshout', RUP 'Woonomgevingen Westmeerbeek', RUP 'Woonomgevingen Houtvenne' zijn in functie van het creëren van bijkomend buurtgroen strengere normen opgenomen, meer bepaald 40 % van de ontwikkeling moet aangelegd worden als buurtgroen met een absoluut minimum van 2000 m².</p> <p>In woonprojecten met een bepaalde omvang (vanaf 10 wooneenheden), is het aangewezen om te streven naar een gevarieerd woonaanbod. Een duurzaam woonproject is aanpasbaar en flexibel in de tijd. Het houdt rekening met een omgeving en een maatschappij die voortdurend in ontwikkeling zijn. Een aanbod aan verschillende types en groottes van woningen vormt de beste garantie dat er voor iedereen wel een geschikte woning te vinden is, zowel vandaag als in de toekomst.</p>	<p>2 Woningaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> – In projecten met 10 of meer woongelegenheden wordt een gevarieerd woonaanbod voorzien met mix van woningtypes en woninggroottes. – Buiten de zone 'centrumgebied' zoals afgebakend in het RUP 'woonomgevingen', zijn meergezinswoningen enkel toegestaan mits ze qua schaal verenigbaar met de omgeving zijn en mits deze voorzien worden aan een publiek toegankelijk plein of groenzone.



3 Kwalitatieve groene tuinzone

3 Kwalitatief groene tuinzone

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone</p> <p>De verordening legt generieke regels vast voor het gehele woongebied (Het woongebied volgens het gewestplan, het woongebied volgens het RUP woonomgeving Hulshout, RUP woonomgeving Houtvenne en RUP woonomgeving Westmeerbeek en het woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan) van Hulshout. Ze zijn van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen, of die nu vergunningsplichtig, meldingsplichtig of vrijgesteld zijn.</p> <p>De verordening is aanvullend op bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en binnen verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzondere plan van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplan en verkaveling voorrang.</p> <p>De verordening vormt een aanvulling op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen, en op Vlaamse en federale (sectorale) regelgeving. Bij strijdigheid hebben federale, gewestelijke en provinciale voorschriften voorrang.</p> <p>Een aantal voorschriften kunnen niet zomaar overal of op elke handeling worden toegepast. Hiervoor wordt een specifiek toepassingsgebied voor gedefinieerd.</p>	<p>Art. 1 Toepassingsgebied</p> <p>1 Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het luik 'kwalitatieve groene tuinzone' is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen gelegen in woongebied in de ruime zin. – Als een artikel een beperkter toepassingsgebied bepaalt, heeft die bepaling voorrang.
<p>Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone</p> <p>Voor het berekenen van het minimaal aandeel groen per goed worden alle aanwezige verharde oppervlakten en grondoppervlakte van hoofd- en bijgebouwen, en ook de verhardingen die vrijgesteld zijn van een vergunning afgetrokken van de totale perceelsoppervlakte. Ondergrondse parkeerkelders worden tevens niet meegeteld in de minimale tuinzone, ook al wordt hierboven een tuinzone aangelegd.</p>	<p>Art. 2 Behoud van groene tuinzone</p> <p>1 Minimale afmetingen tuinzone</p> <p>De leeftuin bij een woning heeft een minimale diepte van 10,00 m. Hiervan kan worden afgeweken indien (niet-cumulatief):</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

Een goed of onroerend goed zijn de aaneengesloten gronden (percelen) met wat daaraan vast zit.

Rekenvoorbeelden de oppervlakte van het goed is $\leq 250 \text{ m}^2$

Het perceel heeft een oppervlakte van 230 m^2 . Minimaal $57,5 \text{ m}^2$ moet ingevuld worden als groene tuinzone.

Rekenvoorbeelden de oppervlakte van het goed is $> 250 \text{ m}^2$ en $\leq 400 \text{ m}^2$

De oppervlakte van het goed bedraagt 300 m^2 . Percelen met een oppervlakte van 250 m^2 moeten minimaal $62,5 \text{ m}^2$ groen voorzien. Voor het aandeel boven de 250 m^2 moet het minimaal groenaandeel nog berekend worden. Deze resterende oppervlakte van het goed bedraagt 50 m^2 ($300 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2$). 60 % van dit aandeel (50 m^2) bedraagt 30 m^2 . In totaal moet minimaal $92,5 \text{ m}^2$ van het goed met een oppervlakte van 300 m^2 ingevuld worden met groen.

Rekenvoorbeelden de oppervlakte van het goed is $> 400 \text{ m}^2$ en $\leq 800 \text{ m}^2$

De oppervlakte van het goed bedraagt 600 m^2 . Percelen met een oppervlakte van 400 m^2 moeten minimaal $152,5 \text{ m}^2$ groen voorzien. Voor het aandeel boven de 400 m^2 moet het

- het perceel onvoldoende diepte heeft en de woonkwaliteit van de eengezinswoning in het gedrang zou komen.
- in strategische projecten waarbij de beperkte tuinzone wordt gecompenseerd door een collectieve of publieke groenzone die deel uitmaakt van het strategisch project én rechtstreeks aansluit op de private tuinzone.
- Het goed is gelegen in de 'Economische kern' en het goed heeft betrekking op een kern ondersteunende functie, zoals handel, horeca, vrij beroep en de afwijking kan gemotiveerd worden en is strikt noodzakelijk.

Het gaat om een perceel waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid of beroepslandbouw gevestigd is. De afwijking kan gemotiveerd worden en is strikt noodzakelijk.

2 Minimaal aandeel groen per goed

Op elk bestaand goed en elk nieuw gecreëerd goed moet een minimaal aandeel groen behouden blijven en/of worden voorzien. Dit absoluut minimum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel aan de hand van een glijdende schaal.

Oppervlakte van het goed gelegen in woongebied	Minimaal groenaandeel op het goed (m ²)
< 250 m ²	= 25 % van de opp.
251 - 400	= (de opp. vermindert- 250 m ²) x 0,6 + 62,5 m ²
401 - 800	= (de opp. - 400 m ²) X 0,75 + 152,5 m ²
> 800 m ²	= 80% v(de opp.- 800 m ²) x 0,8 + 452,5 m ²

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>minimaal groenaandeel nog berekend worden. Deze resterende oppervlakte van het goed bedraagt 200 m² (600 m²- 400 m²). 75 % van dit aandeel (200 m²) bedraagt 150 m². In totaal moet minimaal 302,5 m² van het goed met een oppervlakte van 600 m² ingevuld worden met groen.</p> <p><i>Rekenvoorbeelden de oppervlakte van het goed is > 800 m²</i></p> <p>De oppervlakte van het goed bedraagt 1000 m². Percelen met een oppervlakte van 800 m² moeten minimaal 452,5 m² groen voorzien. Voor het aandeel boven de 800 m² moet het minimaal groenaandeel nog berekend worden. Deze resterende oppervlakte van het goed bedraagt 200 m² (1000 m²- 800 m²). 80 % van dit aandeel (200 m²) bedraagt 160 m². In totaal moet minimaal 612,5 m² van het goed met een oppervlakte van 1000 m² ingevuld worden met groen.</p> <p>'Woongebied in ruime zin' heeft betrekking op alle delen van percelen met de grondbestemming wonen, zoals woongebied, woongebied met landschappelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, ...</p> <p>Medische zorgverstrekkers zijn vrije beroepen waarvoor een visum nodig is van het Departement Zorg, zoals dokters, tandartsen, apothekers, psychologen, kinesitherapeuten, verpleegkundigen, logopedisten, ... De inpasbaarheid in de omgeving en in het straatbeeld blijven onverkort van toepassing.</p> <p>Het minimaal aandeel groen in de voortuin is surplus op het minimaal aandeel groen per goed. Aanvragen moeten aan beide normen voldoen.</p>	<p>Enkel het deel van het perceel gelegen in woongebied in de ruime zin wordt in rekening gebracht.</p> <p>Voor een- en tweegezinswoningen geldt steeds een maximaal bebouwde en verharde oppervlakte van 600 m². De meest beperkende drempels van beide geldt.</p> <p>Afwijkingen kunnen enkel worden voorzien in onderstaande gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande vergunde of vergund geachte constructies en de strikt noodzakelijke toegangen overschrijden op zichzelf de hierboven beschreven drempels en de constructie en/of gebruik laten geen verdere verkleiningen toe. - Het goed is gelegen in de 'Economische kern' en het goed heeft betrekking op een kern ondersteunende functie, zoals handel, horeca, vrij beroep en de afwijking kan worden gemotiveerd en is strikt noodzakelijk. - Het gaat om een perceel waarop de hoofdfunctie bedrijvigheid, beroepslandbouw gevestigd is of de aanvraag heeft betrekking op een perceel waarop een medische zorgverstrekker gevestigd is en de afwijking kan worden gemotiveerd en is strikt noodzakelijk. - Het goed is gelegen in het 'centrum' en de tuinzone bij de eengezinswoning heeft een diepte kleiner dan 10 m. - Strategische projecten kunnen gemotiveerd van deze regel afwijken op voorwaarden dat er kan aangetoond worden dat het project maximaal inzet op compact bouwen én het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding. <p>3 Minimaal aandeel groen in de voortuinzone</p> <p>Verhardingen in functie van strikt noodzakelijke toegangen is steeds toegestaan.</p> <p>Bijkomende verhardingen in de voortuin is toegestaan, op voorwaarden dat het aandeel groen in de voortuin minimaal 50% bedraagt.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone</p> <p>Het is belangrijk om omzichtig om te gaan met het voorzien van verhardingen. Verhardingen brengen namelijk verschillende nadelige effecten met zich mee: ze beperken de mogelijkheden tot waterinfiltratie, ze verkleinen de kansen en ruimte voor groen en biodiversiteit, ze absorberen warmte en verhogen hierdoor in verharde omgevingen de temperatuur, etc.</p> <p>Om deze reden wil de gemeente vermijden dat er onnodig verhard wordt. Verhardingen moeten beperkt blijven tot wat er strikt noodzakelijk is. Bij de aanvraag tot een omgevingsvergunning moet duidelijk worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p>	<p>Art. 3 Verhardingen</p> <p>Verharding is steeds tot het strikt noodzakelijke te beperken.</p> <p>Dit artikel is ondergeschikt aan artikel 2 'Behoud van groene tuinzone'.</p>
<p>Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone</p> <p>De mogelijkheden voor hobbystallen worden voorzien naar analogie met artikel 4.4.8/2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat men per hoofdzakelijk vergunde residentiële woning of bedrijfswoning één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op beroepslandbouw. Dit is enkel mogelijk voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn.</p> <p>Een hobbystal is strikt verbonden aan het effectief houden van weidedieren. Hiervoor kan enkel een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgeleverd naar analogie met artikel 4.4.8/2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De bepalingen van dit artikel moeten samen gelezen worden met artikel 2 'Behoud van groene tuinzone'. Tevens moet bij de inplanting van de bijgebouwen ook rekening gehouden worden met artikel 3 'Verhardingen'.</p>	<p>Art. 4 Bijgebouwen</p> <p>1 Oppervlakte bijgebouwen</p> <p>De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in woongebied met een absolute bovengrens van 100 m². Van deze maximale oppervlakte kan worden afgeweken in functie van verweefbare bedrijvigheid en in functie van hobbystallen voor weidedieren voor zover deze in verhouding staat tot de aard en het aantal weidedieren waarvoor de stal bestemd is en de noodzaak van de stal.</p> <p>De voorschriften van artikel 2 'Behoud van groene tuinzone' worden steeds gerespecteerd.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het stallen van de wagen in de zijtuinstrook heeft een kleiner ruimtegebruik tot gevolg dan het stallen in een bijgebouw in de achtertuin. Omwille van deze reden wordt het plaatsen van een carport in beide zijtuinstroken toegelaten bij tweegezinswoningen.</p> <p>Er wordt bewust gekozen om gesloten constructies, zoals een garage, te weren in de zijtuinstrook. Gesloten constructies kunnen aangewend worden voor andere functies, zoals berging.</p>	<p>2 Gekoppeld bijgebouw</p> <p>Een gekoppeld bijgebouw kan opgericht worden in de zijtuin of binnen de eerste 8 m van de achtertuin onder volgende voorwaarden (cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het plaatsen van een bijgebouw gebeurt slechts in één zijtuinstrook met een uitzondering voor tweegezinswoningen in open bebouwing. – De voorgevel wordt geplaatst op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn. – De zijgevel wordt geplaatst tegen de perceelsgrens. – De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 m. – Dakvorm: plat dak – Het bijgebouw bestaat uit een open carport al dan niet gecombineerd met een gesloten tuinberging aan de achterste zijde. – De voorschriften van artikel 2 'Behoud van groene tuinzone' worden steeds gerespecteerd. – Het deel van het gebouw dat zich achter de achtergevelbouwlijn bevindt heeft een breedte van maximaal 4,00 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>3 Vrijstaande bijgebouw(en)</p> <p>Een vrijstaand bijgebouw kan opgericht worden in:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de achtertuin of – zijtuinen met een breedte van minimaal 10m. <p>De bijgebouwen worden geplaatst op:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimaal 1,5 m van het hoofdgebouw. – Tegen de perceelsgrens of op minimaal 1,00 m van de perceelsgrens indien de constructie een maximale hoogte heeft van 3,50 m. – Op minimaal 3,00 m van de perceelsgrenzen indien de hoogte van de constructie groter is als 3,50 m. – Bijgebouwen worden steeds geplaatst op minimaal 3,00 m van de zonegrens. <p>De kroonlijsthoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 3,5 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 4,5 m.</p>
<p>Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone</p>	<p>Art. 5 Bomen</p>
<p>Om het groene karakter in Hulshout veilig te stellen, is het belangrijk dat bestaande groenelementen zoveel mogelijk behouden blijven. Dit geldt in het bijzonder voor hoogstammig groen. Om deze reden wordt er in de verordening een bepaling opgenomen die ervoor moet zorgen dat het bomenbestand in de gemeente niet afneemt.</p> <p>Het is belangrijk dat er tijdens bouwwerken op wordt toegezien dat er geen schade berokkend wordt aan bestaande bomen nabij de werken. Er moet voldoende afstand gehouden worden tot de bomen zodat de bovengrondse delen en de wortels niet beschadigd</p>	<p>1 Behoud bestaande bomen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande hoogstammige bomen moeten behouden blijven. Het vellen van een boom wordt uitsluitend toegestaan indien daartoe de noodzaak wordt aangetoond, en indien de boom gecompenseerd wordt door een heraanplanting op eigen terrein. Een gemotiveerde uitzondering op dit laatste is mogelijk indien heraanplanting op eigen terrein niet mogelijk blijkt. – Deze bepaling is niet van toepassing op de hoogstammige bomen waarvan het vellen van de boom valt onder de bepalingen van het vrijstellingsbesluit. <p>2 Beschermen van bomen tijdens werkzaamheden</p> <p>Aangevraagde handelingen in het project en ter realisatie van het project dienen dusdanig ingericht en gesitueerd te worden dat de schade aan te behouden bomen (wortels, kroon en stam) en overig groen vermeden wordt.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>worden. Dit kan door boombeschermingszone af te bakenen. De boombeschermingszone wordt in de breedte en diepte bepaald door een afstand te houden van 1 m van de kroonprojectie. In de hoogte loopt de boombeschermingszone van 1 m onder het maaiveld tot de uiterste top van de kruin. De boombeschermingszone dient afgerasterd te worden en moet vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen, bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens.</p> <p>Het is ook een aandachtspunt dat er in de bodem voldoende water beschikbaar blijft voor de boom. Bij bemaling bestaat er een risico op uitdroging. Om die reden is het belangrijk om bomen gedurende de werken bijkomend te bevoeien.</p> <p>Bovenstaande handelingen kunnen als voorwaarden verbonden worden aan de omgevingsvergunning.</p> <p>Hulshout wil niet enkel het bestaande bomenbestand behouden, maar wil deze zelfs vergroten. Op grote percelen is er vaak voldoende ruimte om bijkomende bomen aan te planten. Om deze reden kan de gemeente bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding vanaf een bepaalde omvang het aanplanten van hoogstammig groen als stedenbouwkundige last opleggen.</p> <p>Aan de omgevingsvergunning met betrekking tot een goed met een oppervlakte van 680 m² zullen de aanplant van 4 hoogstammige bomen gekoppeld worden. 1 boom voor de eerste 450 m² en 2 bomen voor de twee volle schijven van 100 m² en 1 boom voor de nieuwe aangesneden schijf van 100 m².</p>	<p>3 Aanplanten van nieuwe bomen</p> <p>Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van een gebouw op een goed groter of gelijk aan 450 m² zal het aanplanten van één hoogstammige boom en één boom per begonnen bijkomende schijf van 100 m² worden opgelegd als stedenbouwkundige last bij de omgevingsvergunning.</p> <p>Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken indien het vereist aantal bomen reeds aanwezig is op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>

Hoofdstuk 3 Kwalitatief groene tuinzone

Om te komen tot klimaatbestendige en onderhoudsvriendelijke groene buitenruimten wordt de inrichting ervan afgestemd op de bodemkenmerken die relevant zijn als standplaatsfactoren: bodemtype, grondwaterpeil,....

Art. 6 Groen in strategische projecten

1 Beheer van de collectieve en openbare ruimte

Het publieke domein wordt zo ingericht dat een duurzaam en ecologisch beheer mogelijk is.

2 Inzetten op bijkomende hoogstammige bomen

In collectieve en publieke groenzones moet ingezet worden op de aanplanting van hoogstammige inheemse en standplaatsgeschikte bomen. Het aantal, de plaatsing en de soort wordt afgestemd op de plaatselijke context.



4 Duurzame mobiliteit

4 Duurzame mobiliteit

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 4 Duurzame mobiliteit</p>	<p>Art. 1 Toepassingsgebied</p> <p>1 Algemeen</p> <p>Het luik 'duurzame mobiliteit' van de verordening is van toepassing op alle stedenbouwkundige handelingen gelegen in woongebied van de gemeente Hulshout.</p> <p>De bepalingen in dit luik worden opgenomen in het toetskader bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het creëren van een twee- of meergezinswoning. – het bouwen of herbouwen van een gebouw andere dan een woongebouw met een bebouwde oppervlakte van 50 m² of meer – het uitbreiden van een gebouw andere dan een woongebouw met een bijkomende bebouwde oppervlakte van 50 m² of meer – het vermeerderen van het aantal zelfstandige wooneenheden binnen een bestaand gebouw, al dan niet gecombineerd met een verbouwing of uitbreiding van het bestaande gebouw – het deels of volledig wijzigen van de functie van een bestaand gebouw, voor zover deze functiewijziging als stedenbouwkundig vergunningsplichtig kan beschouwd worden – de realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties – de ontwikkeling van een strategisch project en/of aanpassingen aan dit strategisch project. <p>Als een artikel een beperkter toepassingsgebied bepaalt, heeft die bepaling voorrang.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 4 Duurzame mobiliteit</p> <p>In dit luik van de verordening zijn er parkeernormen opgenomen die verschillen per woonvorm of functie. Voor woningen wordt de ingeschatte parkeerbehoefte doorvertaald naar een minimum aantal te realiseren fietsstalplaatsen voor de beschreven functies en dit in relatie met de relevante parameters. De opgegeven aantallen dienen steeds als absoluut minimum gezien te worden.</p> <p>In bepaalde gevallen is een uitzondering op de opgegeven minimumnormen mogelijk. Het is voor de opgelijste projecten mits motivering mogelijk om een kleiner aantal stalplaatsen te realiseren. Voor elke stalpaats die ontbreekt ten opzichte van aantal dat in principe vereist is cf. de geldende normen, kan een belasting verschuldigd zijn. Deze belasting kan worden opgenomen in een gemeentelijk belastingsreglement hieromtrent. In dit reglement zal ook het precieze belastingsbedrag bepaald worden.</p> <p>Een gemotiveerde uitzondering op de opgenomen parkeernorm is eveneens mogelijk bij MOBER-plichtige aanvragen. In een MOBER worden er immers bijna steeds aanbevelingen gedaan m.b.t. het gewenste aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen. Een MOBER is verplicht vanaf volgende ondergrenzen (cf. Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER – mei 2018, dep. Mobiliteit & openbare werken, Vlaamse overheid):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Woonfunctie: 250 woongelegenheden – Handel, horeca, kantoren en diensten: 7.500 m² bvo – Industrie, KMO en ambacht: 15.000 m² bvo – Parkeerplaatsen: 200 parkeerplaatsen 	<p>Art. 2 Fietsstalplaatsen</p> <p>1 Algemeen</p> <p>In onderstaande bepalingen wordt per type project het minimumaantal te realiseren fietsstalplaatsen weergegeven. Het aantal moet telkens per project naar boven worden afgerond tot een geheel getal.</p> <p>De vereiste fietsstalplaatsen moeten binnen de projectzone voorzien worden. Het is wel toegestaan dat een aandeel ervan na realisatie van een project overgedragen wordt naar het openbaar domein.</p> <p>Indien in een project meerdere functies voorkomen, gelden de minimumaantallen, zoals bepaald in de hiernavolgende bepalingen en dit ten aanzien van elke functie. Het totaal minimumaantal fietsstalplaatsen is hierbij aldus gelijk aan de som van het minimumaantal per functie.</p> <p>Van de onderstaande minima kan gemotiveerd worden afgeweken in de volgende gevallen (niet-cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – bij andere functies dan wonen op percelen die in het RUP ‘woonomgevingen’ raken aan de indicatieve aanduiding ‘economische kern’ – bij waardevolle gebouwen indien het voorzien van het vereiste aantal parkeerplaatsen niet verenigbaar is met het behoud van de architecturale en/of bouw-historische waarde ervan – bij bouwtechnische onmogelijkheid – bij specifieke woonvormen (bijv. assistentiewoning in woonzorgcentrum, etc.) – bij projecten waarvoor er bij een vergunningsaanvraag verplicht een mobiliteits-effectenrapport (MOBER) moet worden bijgevoegd.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Het is belangrijk dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor het kwalitatief stallen van fietsen. Dit is enerzijds belangrijk om het woon- en gebruikscomfort voor de toekomstige gebruikers van de woongebouwen te verhogen. Anderzijds kan het voorzien van voldoende fietsenberging het fietsgebruik van de bewoners bevorderen. Tenslotte zal door de voorziene fietsenbergingen ook de inname van het openbaar domein door gestalde fietsen beperkter blijven.

Het minimum aantal fietsstalplaatsen per woning moet in verhouding zijn tot het aantal inwoners. Bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten gelden een aantal bijkomende regels m.b.t.de fietsenstalling:

- Vooreerst is het gewenst om een diversiteit aan fietsstalplaatsen te voorzien. In het fietsparkeeraanbod moet er ook ruimte geboden worden aan buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen, fietskarren,... Deze worden bij voorkeur ingericht in collectieve stalplaatsen zodat deze niet vasthangen aan één woning, maar de hele bewonersgroep van het project kunnen bedienen.
- Verder is er bij ruimere woonprojecten ook behoefte aan bijkomende kwalitatieve stalplaatsen voor bezoekers. Vanaf een bepaalde schaal (i.c. vanaf 6 wooneenheden) moet dit op een structurele basis worden voorzien. Deze fietsstalplaatsen worden bij voorkeur in collectieve en vrij toegankelijke fietsenstallingen voorzien (al dan niet op het openbaar domein).

Bij andere functies dan wonen dient het aantal fietsstalplaatsen project per project te worden bepaald. Op basis van de locatie, het activiteitenprofiel en de verwachte bezoekersaantallen kan de precieze behoefte worden geraamd. Dit dient te worden onderbouwd in een parkeernota toegevoegd aan de aanvraag tot een omgevingsvergunning.

Methoden en technieken voor het bepalen van de behoefte aan fietsstalplaatsen zijn opgenomen in het Vademecum fietsvoorzieningen, cahier no. 5 van fietsberaad of diverse publicaties van de Nederlandse CROW.

Verordenende voorschriften

2 Aantal fietsstalplaatsen

- Minimaal aantal te realiseren fietsstal- en parkeerplaatsen;

Functie	Fietsstalplaatsen (gebruikers)	Fietsparkeerplaatsen (bezoekers)
Wonen	1 plaats / slaapkamer + 1 extra plaats	Voor meergezinswoningen vanaf 6 zelfstandige wooneenheden: 1 vrij toegankelijke fietsparkeerplaats per begonnen schijf van 3 woongelegenheden

- Bij woonprojecten met meer dan 3 woongelegenheden moet minstens 10% van de fietsstalplaatsen geschikt zijn voor buitenmaatse fietsen.
- Voor andere functies dan wonen moet het aanbod aan fietsenstallingen worden afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten.

Van de bovenvermelde basisnorm kan gemotiveerd worden afgeweken in de volgende gevallen:

- bij projecten waarvoor er bij een vergunningsaanvraag verplicht een mobiliteits-effectenrapport (MOBER) moet worden bijgevoegd.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Fietsstalplaatsen dienen voldoende groot te zijn om een vlot en veilig gebruik te kunnen waarborgen. Om deze reden worden er in de verordening minimale maten vooropgesteld. De afmetingen zijn gebaseerd op het Vademecum fietsvoorzieningen.

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke inrichting van een fietsenstalling weer met bijhorende maataanduidingen.

Verordenende voorschriften

3 Afmetingen fietsstalplaatsen

– Voor fietsstalplaatsen gelden onderstaande minimale afmetingen:

Loodrechte standplaats	Lengte	Tussenafstand	Ruimte achter fietsen
Fietsenstalplaats op gelijke hoogte	1,80 m	1,00 m	1,80 m
Fietsenstalplaats op ongelijke hoogte	1,80 m	0,60 m	1,80 m


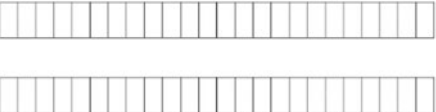
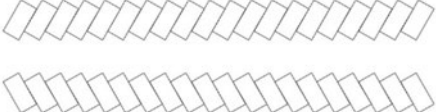
Standplaats onder hoek van 45°	Lengte	Tussenafstand	Ruimte achter fietsen
Fietsenstalplaats op gelijke hoogte	1,40 m	1,00 m	1,40 m
Fietsenstalplaats op ongelijke hoogte	1,40 m	1,10 m	1,40 m

– Voor buitenmaatse fietsen gelden volgende minimale afmetingen:

- Breedte fietsstalplaats: minimum 1,00 m
- Lengte fietsstalplaats: minimum 2,75 m

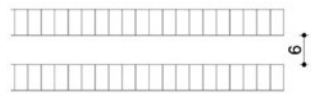
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De inplanting van fietsplaatsen voor buitenmaatse fietsen gebeurt bij voorkeur op een plaats die zo weinig mogelijk manoeuvres vereist en zodanig dat er voldoende ruimte is om de fietsen te draaien. Een plaats in de nabijheid van de inkom is daarbij aangewezen (zie voorbeeldfiguur).</p> <p>De fietsenstalplaatsen worden op de gelijkvloerse verdieping voorzien, aangezien niet-gelijkvloerse fietsenstallingen het fietsgebruik bemoeilijken voor o.a. kinderen en ouderen.</p>	<p>4 Inrichting fietsstalplaatsen</p> <p>Een fietsstalplaats voor bewoners of werknemers, moet aan volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De fietsstalplaatsen dient vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn, is overdekt en afsluitbaar. – In de fietsstalplaats wordt elektriciteit voorzien. Het voorzien van elektriciteit betekent minimaal het voorzien van stopcontacten. Vrijstaande laadpalen zijn niet noodzakelijk. – Alle fietsenstalplaatsen worden gerealiseerd op maaiveldniveau. <p>Een fietsstalplaats voor bezoekers moet aan volgende voorwaarden voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De fietsstalplaatsen zijn vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar en bevinden zich op het maaiveldniveau. – De fietsenstalplaats is voorzien van een fietsbeugel, waarbij die fiets voldoende stabiliteit wordt geboden en waarbij het fietskader met een fietsslot aan de beugel vastgemaakt kan worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften						
<p>Hoofdstuk 4 Duurzame mobiliteit</p> <p>Door een aanbod aan parkeerplaatsen te koppelen aan de omgevingsvergunning, wordt getracht de parkeerdruk op het openbaar domein die uitgaat van projecten te verminderen of te minimaliseren. De gemeente wenst een gedifferentieerde aanpak op basis van ligging van het project. In het centrumgebied wordt een lagere norm gehanteerd. In de zone zijn – in beperkte mate – vervoersalternatieven aanwezig.</p> <p>In gemeenschappelijke parkeerclusters, zoals aanwezig bij groepswoningbouwprojecten en meergezinswoningen worden parkeerplaatsen die achter elkaar liggen en niet individueel bereikbaar zijn vanaf de circulatieruimte van de parking beschouwd als één parkeerplaats.</p> <p>Bij andere functies dan wonen dient het aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen project per project te worden bepaald. Op basis van de locatie, het activiteitenprofiel en de verwachte bezoekersaantallen kan de precieze behoefte worden geraamd. Dit dient te worden onderbouwd in een parkeernota toegevoegd aan de aanvraag tot een omgevingsvergunning.</p> <p>Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor wagens, zijn er methoden en technieken opgenomen in het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid, uitgegeven door het Departement MOW en de Vlaamse Overheid, Brussel, 2007.</p> <p>Grofweg zijn er drie manieren van toepassing in deze context:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Extrapolatie van het huidige gebruik (bij uitbreiding van een bestaande activiteit). – Berekening van de werkelijke parkeerbehoefte – Gebruik van parkeerkencijfers <p>Bij voorkeur wordt de parkeerbehoefte aangetoond op basis van de werkelijke parkeerbehoefte. De feitelijke parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie, de specifieke eigenschappen van de functie en/of locatie en het mobiliteitsprofiel van de gebruikers. De feitelijke parkeerbehoefte wordt dan bepaald met behulp van een stappenplan opgenomen in het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid waarin achtereenvolgens de mobiliteitsgeneratie, de vervoerswijzekeuze, de wagenbezetting en de tijdstipkeuze moeten worden bepaald.</p>	<p>Art. 3 Autostalplaatsen</p> <p>1 Aantal parkeerplaatsen</p> <p>1.1. Basisnorm aantal parkeerplaatsen voor woningen</p> <p>Voor woningen gelden de volgende parkeernormen:</p> <table border="1" data-bbox="1160 475 1989 587"> <thead> <tr> <th>Type gebied</th> <th>Basisnorm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>In het centrumgebied</td> <td>Minimum 1,5 parkeerplaatsen per zelfstandige woning</td> </tr> <tr> <td>Buiten het centrumgebied</td> <td>Minimum 2,00 parkeerplaatsen per zelfstandige woning</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. 2. Uitzonderingen op het aantal parkeerplaatsen</p> <p>Van de bovenvermelde basisnorm kan gemotiveerd worden afgeweken in de volgende gevallen (niet-cumulatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> – bij bouwtechnische onmogelijkheid; – bij significante impact op de woonkwaliteit van bestaande gebouwen; – bij nieuwe centrumfuncties gelegen in de economische kern. – bij specifieke woonvormen. – bij projecten waarvoor er bij een vergunningsaanvraag verplicht een mobiliteits-effectenrapport (MOBER) moet worden bijgevoegd. <p>1. 3. Parkeerplaatsen bij andere functies dan wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor andere functies dan wonen moet het parkeeraanbod worden afgestemd op de aard en schaal van de activiteiten. 	Type gebied	Basisnorm	In het centrumgebied	Minimum 1,5 parkeerplaatsen per zelfstandige woning	Buiten het centrumgebied	Minimum 2,00 parkeerplaatsen per zelfstandige woning
Type gebied	Basisnorm						
In het centrumgebied	Minimum 1,5 parkeerplaatsen per zelfstandige woning						
Buiten het centrumgebied	Minimum 2,00 parkeerplaatsen per zelfstandige woning						

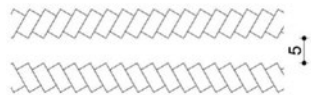
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften																		
<p>De basisgegevens over de mobiliteitsgeneratie, vervoerswijzekeuze, enz. worden aangeleverd vanuit de initiatiefnemer. Vaak zijn hiervoor kencijfers aanwezig, of kunnen de gegevens worden aangeleverd uit referentielocaties. Het is wel aan de adviesverlenende of vergunningverlenende overheid om te beoordelen of deze gegevens logisch en aanvaardbaar zijn.</p> <p>Parkeerkencijfers zijn o.a. te vinden in het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid of diverse publicaties van de Nederlandse CROW.</p>																			
<p>Te kleine parkeerplaatsen zorgen voor een gebrek aan gebruikscomfort en kunnen ertoe leiden dat een parking minder gebruikt wordt. Om deze reden worden in de verordening minimale afmetingen opgenomen.</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>Parkeerplaatsen evenwijdig met rijrichting</p>  </div> <div style="margin-right: 20px;"> <p>Dwarsparkeerplaatsen</p>  </div> <div> <p>Schuinparkeerplaatsen</p>  </div> </div>	<p>2 Afmetingen parkeerplaatsen</p> <p>– Bij verplicht te realiseren of te voorziene parkeerplaatsen moeten volgende afmetingen als een minimum beschouwd worden:</p> <table border="1" data-bbox="1211 632 2078 943"> <thead> <tr> <th>type</th> <th>lengte (m)</th> <th>breedte (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting</td> <td>6,00</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>Dwars- of schuinparkeerplaatsen</td> <td>6,00</td> <td>2,60</td> </tr> <tr> <td>Individuele garages in een afgesloten ruimte</td> <td>6,00</td> <td>3,00</td> </tr> <tr> <td>Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting voor personen met een functiebeperking</td> <td>6,00</td> <td>3,00</td> </tr> <tr> <td>Dwarsparkeerplaatsen voor personen met een functiebeperking</td> <td>6,00</td> <td>3,50</td> </tr> </tbody> </table> <p>– Bij de aanwezigheid van een zijdelings obstakel (bijv. een kolom of muur) wordt de breedte van de parkeerplaats vermeerderd met 0,25 m aan elke zijde met obstakel, uitgezonderd bij een individuele garage in een afgesloten ruimte.</p>	type	lengte (m)	breedte (m)	Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting	6,00	2,00	Dwars- of schuinparkeerplaatsen	6,00	2,60	Individuele garages in een afgesloten ruimte	6,00	3,00	Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting voor personen met een functiebeperking	6,00	3,00	Dwarsparkeerplaatsen voor personen met een functiebeperking	6,00	3,50
type	lengte (m)	breedte (m)																	
Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting	6,00	2,00																	
Dwars- of schuinparkeerplaatsen	6,00	2,60																	
Individuele garages in een afgesloten ruimte	6,00	3,00																	
Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting voor personen met een functiebeperking	6,00	3,00																	
Dwarsparkeerplaatsen voor personen met een functiebeperking	6,00	3,50																	
<p>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 wordt 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.</p>	<p>3 Inrichting</p> <p>De parkeerplaats voor de meergezinswoningen wordt ingericht als open autostaanplaats.</p>																		

Toelichting bij de verordenende voorschriften

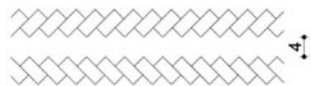
Een comfortabele bereikbaarheid van de autostaanplaatsen wordt mede bepaald door de manoeuvreerruimte naar de parkeerplaats. Afhankelijk van de hoek tussen de parkeerplaats en de in- en uitrit wordt een minimum breedte voor de manoeuvreerruimte vastgelegd.



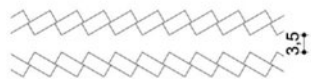
Parkeerplaatsen 90° met de rijrichting



Parkeerplaatsen 60° met de rijrichting



Parkeerplaatsen 45° met de rijrichting



Parkeerplaatsen 30° met de rijrichting



Parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting

Toelichtende figuur met minimale breedte van de in- en uitritten naar de parkeerplaatsen

Verordenende voorschriften

4 Minimale breedte in- en uitrit parkeerplaatsen

- De minimale breedte van de in- en uitrit naar parkeerplaatsen bedraagt:
- 6 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
- 5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt
- 4 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt.
- 3,5 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
- 3 m indien de hoek tussen parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt

Toelichting bij de verordenende voorschriften

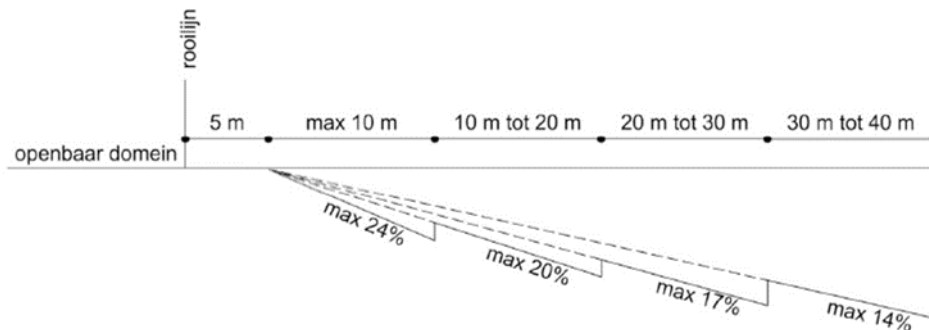
Bovengrondse parkeerplaatsen nemen een relatief grote oppervlakte van een perceel in. Bij een groter aantal parkeerplaatsen (9 of meer) wordt een dermate grote ruimte ingenomen dat hierdoor onbebouwde en/of potentiële ruimte voor andere projecten worden gehypothekeerd.

Omwille van bovenstaande redenen wordt verplicht opgelegd dat bij een realisatie van 9 parkeerplaatsen of meer in functie van meergezinswoningbouw of groepswoningbouw, dit steeds minstens deels ondergronds dient te gebeuren.

De ondergrondse parking wordt maximaal voorzien onder het bebouwde volume. Op deze manier blijft de onbebouwde ruimte op het perceel zoveel mogelijk gevrijwaard van ondergrondse constructies, en kan het ruimte bieden aan opgaand groen, waterinfiltratie, etc.

Verder is het ook van belang om te streven naar een voldoende groot gebruikscomfort van de ondergrondse parkeerkelder. In dit kader wordt een minimale vrije hoogte vooropgesteld.

Naast de afmetingen van de parkeerplaatsen, is ook de hellingsgraad naar een ondergrondse parking is bepalend voor het gebruikscomfort van de parkeerruimte. Om deze reden worden er maximale hellingsgraden vastgelegd die gerelateerd zijn tot de lengte van de hellingsbaan.



Toelichtende figuur met de maximale hellingsgraden bij in- en uitritten naar ondergrondse parkings

Verordenende voorschriften

5 Ondergronds parkeren

Er moet een ondergrondse parking met minimaal 1 parkeerplaats per woning worden voorzien bij meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten indien het goed een bebouwbare breedte heeft van meer dan 15,00 m én de aanvraag betrekking heeft op een project waarbij meer dan 9 parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden.

Deze verplichting tot een ondergrondse parking is niet van toepassing:

- bij bestaande waardevolle gebouwen.
- bij gronden met een watergevoeligheid.
- omwille van bouwtechnisch niet mogelijk.

De ondergrondse parking wordt zo compact mogelijk georganiseerd en maximaal voorzien onder de bebouwing. De delen die zich bevinden onder een groen in te richten buitenruimte, moeten een grondlaag hebben van tenminste 80 cm.

De ondergrondse parking heeft een minimale vrije hoogte van 2,30 m.

Voor hellende in- en uitritten naar ondergrondse parkeerplaatsen bedraagt de gemiddelde hellingsgraad:

- vlak in de eerste 5 m vanaf de rooilijn
- max. 24% indien de lengte van de hellingsbaan maximum 10 m bedraagt
- max. 20% indien de lengte van de hellingsbaan 10 m tot 20 m bedraagt
- max. 17% indien de lengte van de hellingsbaan 20 m tot 30 m bedraagt
- max. 14% indien de lengte van de hellingsbaan meer dan 30 m bedraagt

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

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om aan de parkeernormen te kunnen beantwoorden kan het soms nodig zijn 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.</p>	<p>6 Parkeren in de voortuin</p> <p>In kader van onderstaande functies kan parkeren in de voortuinstrook worden toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij één-en tweegezinswoningen (niet behorende tot een strategisch project) - Bij functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid . <p>en dit onder onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Men voldoet aan de bepalingen van artikel 3.2.3 minimaal aandeel groen in de voortuin. - De geparkeerde auto's worden uit het zicht onttrokken door een groenstructuur - De parkeerplaatsen worden ontsloten via een gezamenlijke inrit - De parkeerplaatsen hypothekeren de verkeersveiligheid niet

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Hoofdstuk 4 Duurzame mobiliteit</p> <p>Hulshout wil in haar ruimtelijk beleid sterk inzetten op duurzame mobiliteit. Nieuwe (woon)ontwikkelingen binnen de kernen moeten maximaal worden opgevat als verkeersluwe woonomgevingen. De trage weggebruiker wordt vooropgesteld in het globale concept van de ontwikkeling en in het ontwerp van de openbare ruimte. De inrichting en ontsluiting zet in op toepassing van het STOP-principe, waarbij de prioriteit eerst naar Stappen, dan Trappen (fiets), vervolgens Openbaar vervoer en dan pas naar Personenwagens gaat.</p> <p>In elk project vormt de doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers een aandachtspunt. Bestaande verbindingen doorheen het projectgebied moeten behouden blijven, al dan niet met verlegging van het tracé van de trage verbinding. Als er in een projectgebied kansen zijn om deze ontbrekende schakels of andere zinvolle verbindingen te voorzien, moet hier in het ontwerp op worden ingespeeld.</p> <p>De trage verbindingen moeten toegankelijk zijn voor alle trage weggebruikers: voetgangers, fietsers (gewone fietsen, cargofietsen, fiets met fietskar, etc.), rolstoelen, scootmobiels, etc. Voor meer info omtrent een toegankelijke inrichting van trage wegen wordt verwezen naar het 'Vademecum: toegankelijk publiek domein' van de Vlaamse overheid.</p> <p>Parkeren en autostalling zijn eveneens een sleutelfactor in het streven naar een meer duurzame mobiliteit. De wijze waarop dit wordt ingericht in een project kan een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfskwaliteit van het project en haar omgeving.</p> <p>Voor wat het autoparkeren betreft, is het wenselijk dat de impact ervan op de ruimte beperkt wordt. Dit kan door het parkeren zoveel mogelijk te clusteren – al dan niet ondergronds – en door de parkeerplaatsen bij voorkeur te voorzien aan de randen van het (woon)project. Parkeerclusters die bovengronds worden ingericht, moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden ingebed in het project. Dit kan bijvoorbeeld door deze met opgaand groen in te kleden of door ze te betrekken in het bebouwingsconcept.</p> <p>Voor wat het fietsparkeren betreft, is het belangrijk dat er voldoende ruimte wordt voorzien voor het kwalitatief stallen van fietsen en dat deze fietsenstallingen vlot bereikbaar zijn. Dit houdt onder</p>	<p>Art. 4 Strategische projecten</p> <p>1 Verkeerluw project</p> <ul style="list-style-type: none"> – Elk project wordt opgevat als een verkeersluwe (woon)omgeving. – Het project creëert geen maasverkleining van het wegennet voor autoverkeer. <p>2 Trage verbindingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande publiek toegankelijke verbindingen voor de trage weggebruiker worden behouden en geïntegreerd in het project, tenzij er een minstens evenwaardig alternatief geboden wordt. – Indien er binnen het project een waardevolle nieuwe verbinding gerealiseerd kan worden, moet hier in het project op worden ingespeeld. – De trage verbindingen moeten zodanig ingericht worden dat ze toegankelijk zijn voor alle trage weggebruikers. <p>3 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Minimum 50% van de parkeerplaatsen wordt collectief georganiseerd in een of meerdere parkeerclusters. – De collectieve parkeerclusters worden zoveel mogelijk aan de randen van het project voorzien. – Bovengrondse parkeerclusters moeten op een kwalitatieve wijze worden ingebed in het project.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>meer in dat de fietsstalplaatsen zich bevinden op een vlot en veilig bereikbare, gelijkvloerse locatie zo dicht mogelijk bij de woningen of voorzieningen.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen dat in een project voorzien moet worden alsook de afmetingen waaraan deze moeten voldoen, is geregeld in de deelverordening 'parkeren'.</p>	



5 Terminologie

5 Terminologie

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

Aangepaste woning

Een woning die zodanig gebouwd en ingericht is dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. In geval van meergezinswoningen houdt dit ook dat de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd.

Aanpasbare woning

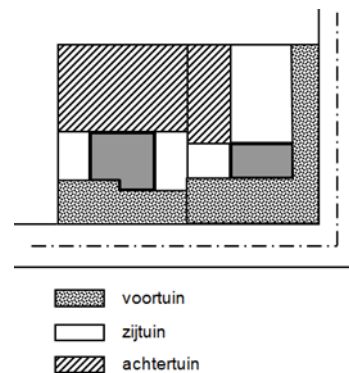
Een woning die zonder al te grote en/of structurele ingrepen aan te passen is tot een aangepaste woning.

Achteregevellijn

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

Achtertuint

Gedeelte van de tuin gelegen achter de achteregevellijn van het hoofdgebouw.



Bijgebouw

Een bijgebouw is een zelfstandig bouwwerk. Het staat niet in directe verbinding met de woning, maar wordt via een aparte toegang bereikt.

Bouwhoogte

Hoogte gemeten vanaf de vloerplas tot aan het hoogste punt van een constructie, met uitzondering technische installaties, schoorstenen en antennes. De vloerplas ligt maximum 30 cm boven de nulpas.

Bruto vloeroppervlakte

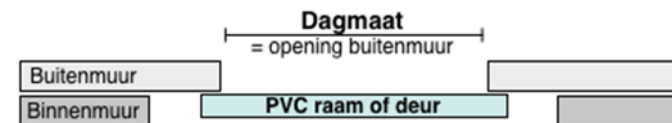
De totale vloeroppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omsluiten of langs de as indien het een gedeelde scheidingsconstructie betreft.

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.

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 feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Gemeenschappelijk wonen

Woonvormen die aan volgende criteria beantwoorden:

- een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft
- bestaat uit meerdere woongelegenheden
- 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.

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

Huishouden

Meerdere personen die op een duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Ook mensen die co housen kunnen een huishouden zijn.

Kroonlijst

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

Kroonlijsthoogte

Hoogte gemeten vanaf de vloerplas tot aan de bovenkant van de kroonlijst of dakrand (bij plat dak). De vloerplas ligt maximum 30 cm boven de nulpas.

Leeftuin

Aaneengesloten 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. Elk onderdeel van een leeftuin heeft een minimale diepte/breedte van 5 m. Zo maakt een afzonderlijke voortuin die verbonden is met de achtertuin met een zijtuin met een breedte van 3,00 m geen deel uit van de 'leeftuin'.

Meergezinswoning

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

Nulpas

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

Parkeerplaats

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

Plafondhoogte

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloer en de onderkant van het afgewerkt plafond.

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 het zicht vormt van een publieke ruimte.

Studio

Woongelegenheden waarin alle leeffuncties in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een afgesloten aparte ruimte die deel uitmaakt van de studio.

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 zijn:

- Projecten waarvan wonen de hoofdfunctie is en waarbij minimum de helft van de woonentiteiten grondgebonden woningen zijn, gelegen langs de straatwand, bestaande uit min. 10 wooneenheden.
- Andere projecten met een oppervlakte van minimaal 0,5 ha.
- Projecten 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 minimaal 6 wooneenheden.

Sociale huisvestingsmaatschappij

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn lokale woonorganisaties in Vlaanderen die sociale woningen bouwen en daarna verhuren of verkopen.

Tweegezinswoning

Een vorm van meergezinswoning met exact twee woongelegenheden. Elke woning apart kan een zorgwoning hebben.

Uitsprong

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

Verblijfsleefruimten

De woonkamer, eetkamer en/of de leefkeuken.

Voorbehouden staanplaats

Een parkeerplaats die naar maatvoering geschikt is om gebruikt te worden door personen met een fysieke beperking.

Vorgevel

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

Vorgevellijn

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

Voortuin

Gedeelte van de tuin dat voor de vorgevellijn 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.

Wachtgevel

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

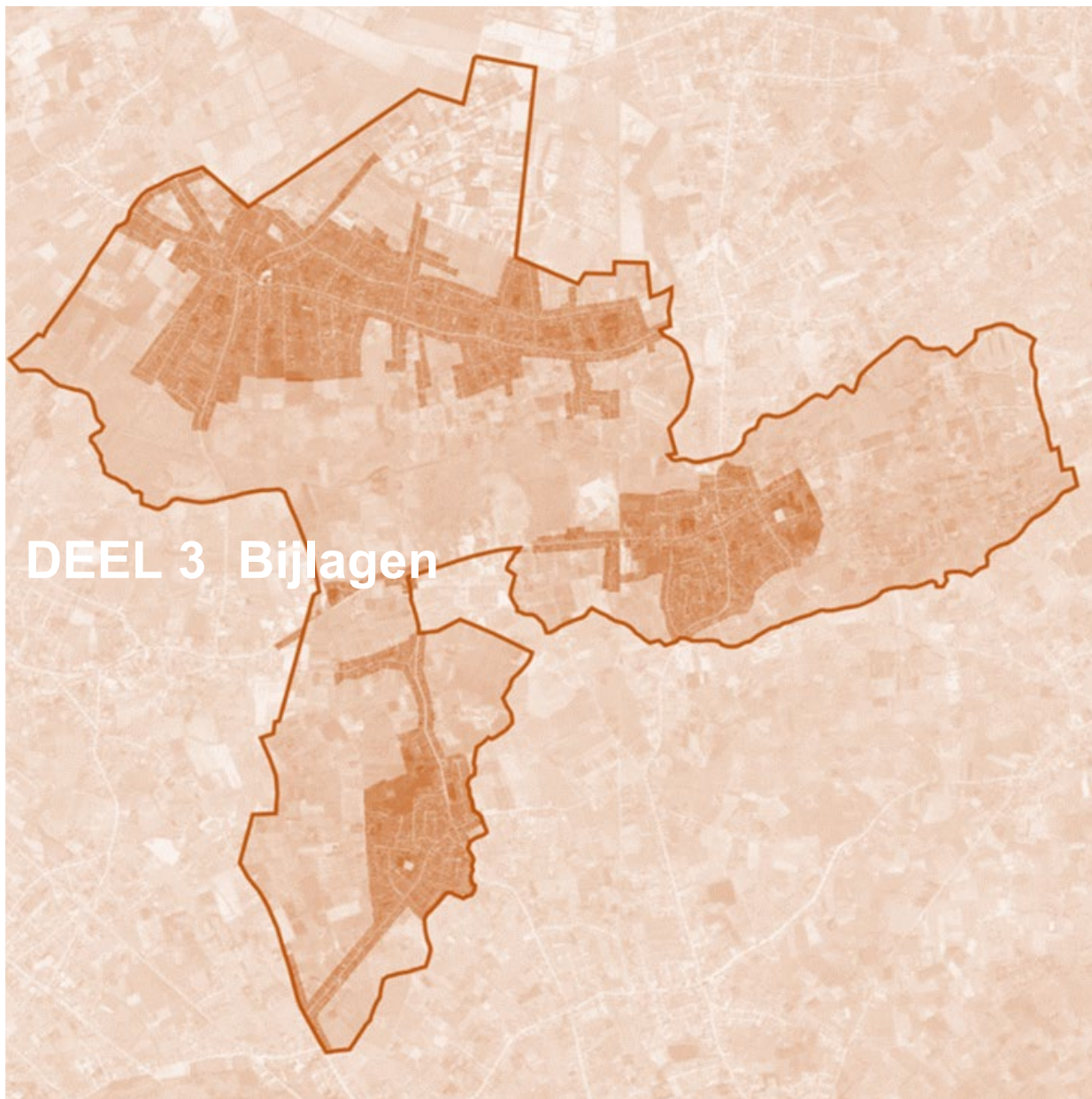
Zelfstandige woning

Alle types woningen met uitzondering van kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals woonzorgcentra, verpleeginrichtingen, kazernes, internaten, kloosters, opvangcentra, assistentiewoningen etc. en zorgwoningen.

Een woning is een onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of alleenstaande.

Zijtuin

Gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is.



1 Zoneringskaart

Parallel met de voorliggende verordening heeft de gemeente ook werk gemaakt van een ander belangrijk stedenbouwkundig instrument, meer bepaald de RUP's woonomgevingen, meer bepaald RUP woonomgevingen Hulshout, RUP woonomgevingen Houtvenne en RUP woonomgevingen Westmeerbeek. In dit RUP wordt het woonweefsel per dorpskern opgedeeld in een aantal samenhangende 'woonomgevingen', waarbij er aan elke woonomgeving gebiedsgerichte voorschriften worden gekoppeld. De afbakening van de verschillende woonomgevingen vindt men terug in de overeenstemmende zones op het grafisch plan van het desbetreffende RUP.

In de verordening wordt er in bepaalde artikels verwezen naar de zones die in de RUP's verankerd zijn. Als bijlage bij de verordening worden de zoneringskaart toegevoegd waarop deze zones/woonomgevingen zijn overgenomen. Deze zoneringskaart maakt het mogelijk om de verordening ook volledig op zichzelf te lezen (i.e. zonder het grafisch plan van het RUP bij de hand te moeten nemen).

PROVINCIE ANTWERPEN
 ARRONDISSEMENT TURNHOUT
 GEMEENTE HULSHOUT

Ruimtelijk UitvoeringsPlan
 Woonomgevingen Houtvenne

GRAFISCH VERORDENEND PLAN

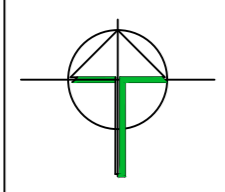


Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen
 Adresweg 1 8-2450 Geel
 t 014-58 08 91 f 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

datum	september 2024
schaal	1/5.000
bladaantal	1/1
plafgegevens	/
getekend	AA

DE RUIMTELIJKE PLANNERS
 ir. S. SNEYERS Projectcoördinator
 T. Schorrewegen Projectverantwoordelijke
 Eiland Ruimtelijk planner Eiland Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vervangen door definitief door de gemeenteraad van Hulshout in zitting van 23 september 2024



R. Van den Eynde De algemeen directeur
 E. De Wover De voorzitter van de gemeenteraad

bestandscode	datum	wijzigingen
11Planing_HU_HULSHOUT_350308_HU_RUP woonomgevingen/tao2/Houtvenne	23/07/2024	aanname RIJ IV, lokale versieplan
	29/8/2024	ontwerp RIJ IV, definitieve vaststelling

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

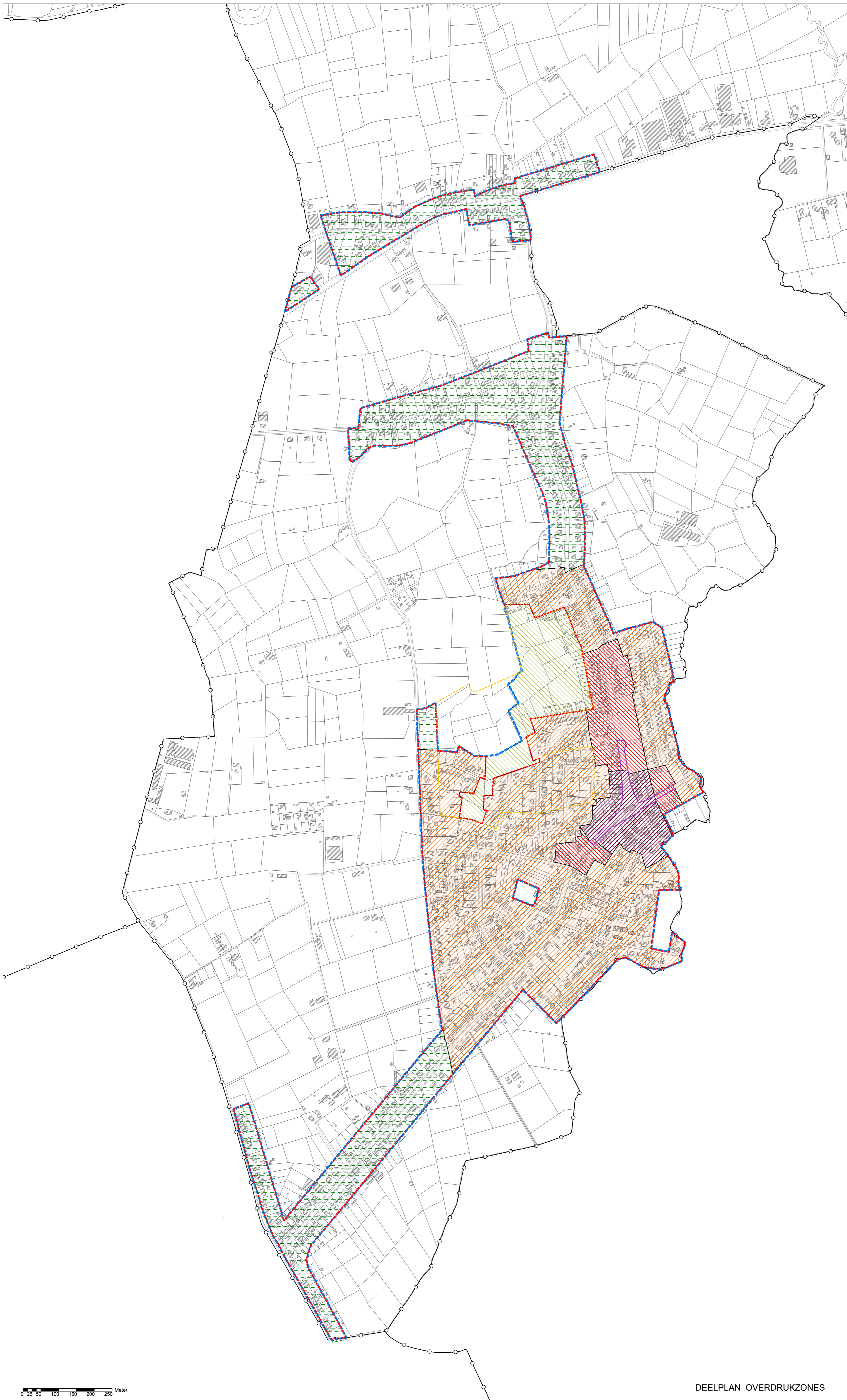
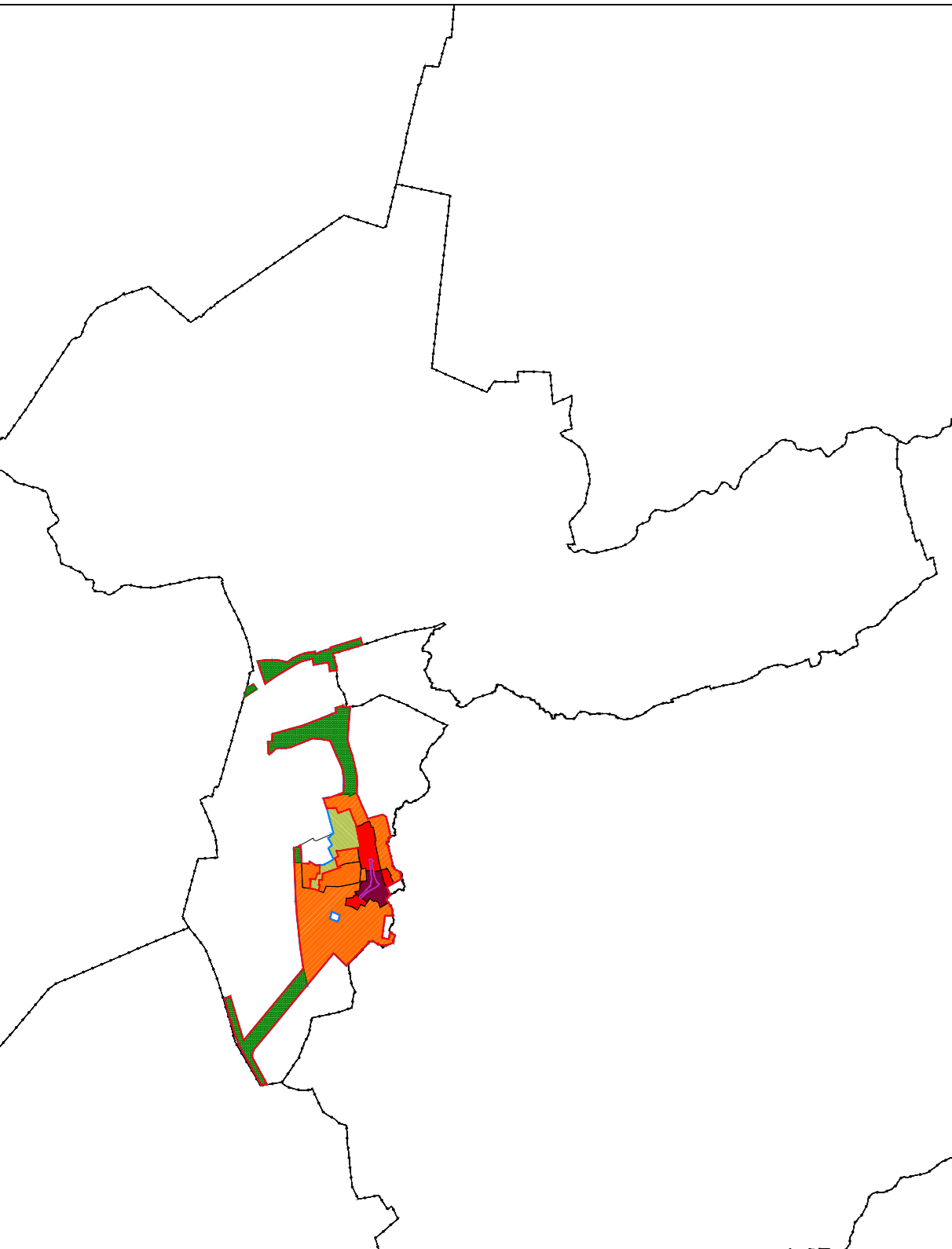
LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN

- grens plangebied
- grens zone
- art. 1 Ontwikkelingen met andere hoofdfunctie als wonen (overdruk)
- art. 2 Centrumgebied (overdruk)
- art. 2.1 Economische kern (overdruk)
- art. 3 Centrumwijken (overdruk)
- art. 4 Randwijken (overdruk)
- art. 5 Woonlint en landelijke woonstreek (overdruk)
- art. 6 Medegebruik woonuitbreidingsgebied (overdruk)
- art. 7 Woongebied

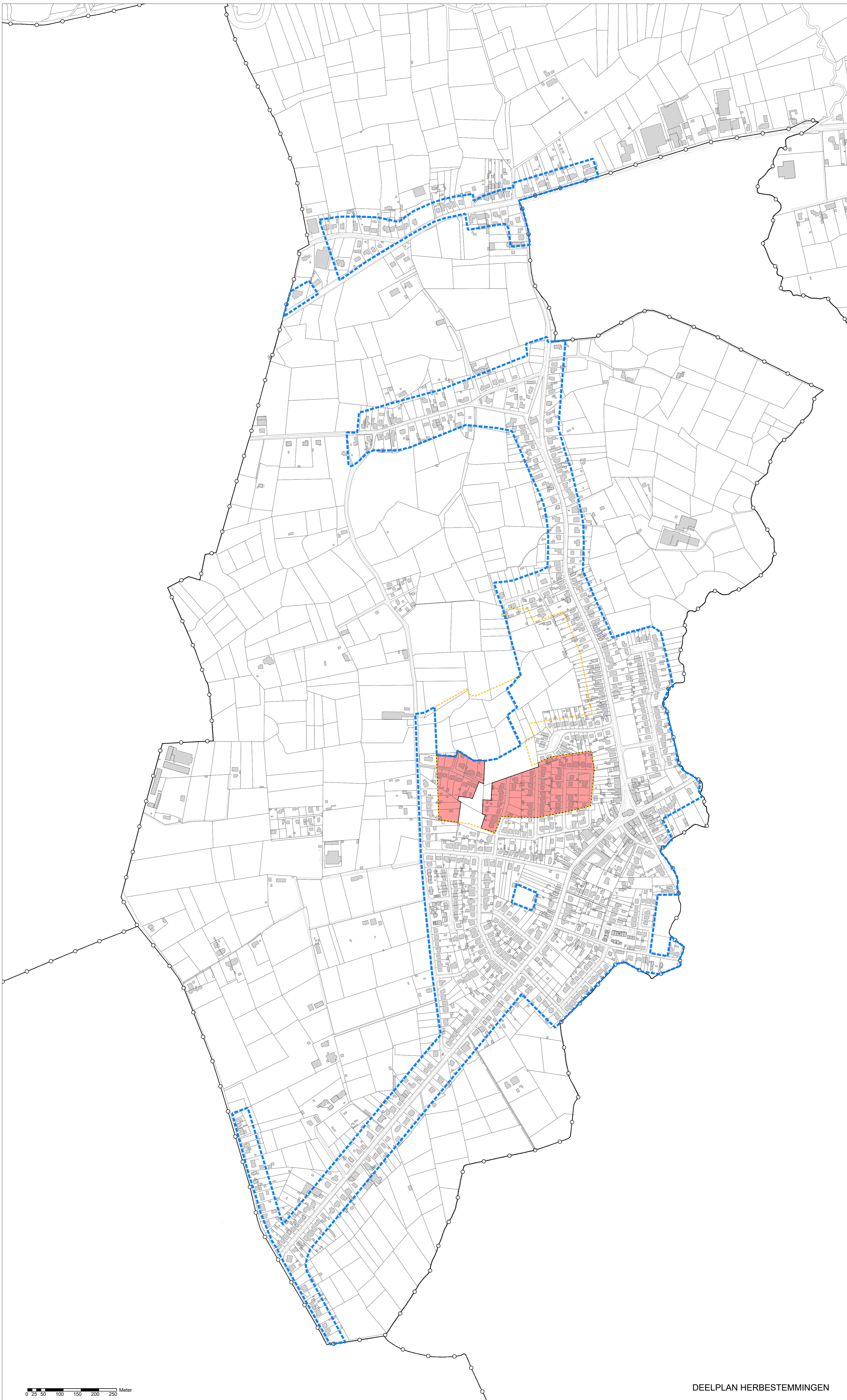
LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN

- gemeentegrens
- perceelsgrens
- bebouwing
- Grens woonuitbreidingsgebied of gewestplan

Bron: GRB maart 2023 (agentschap Digitaal Vlaanderen)
 Bron: Gewestplan, raster, 2011, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Omroerend Erfgoed



DEELPLAN OVERDRUKZONES



DEELPLAN HERBESTEMMINGEN

PROVINCIE ANTWERPEN
 ARRONDISSEMENT TURNHOUT
 GEMEENTE HULSHOUT

Ruimtelijk UitvoeringsPlan
 Woonomgevingen Hulshout

GRAFISCH VERORDENEND PLAN



Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen
 Adwespweg 1 8-2440 Geel
 t 014-58 98 91 f 014-58 97 22
 info@iok.be www.iok.be

DE RUIMTELIJKE PLANNERS

r. S. SNEYERS Projectcoördinator
 Eland Ruimtelijk planner

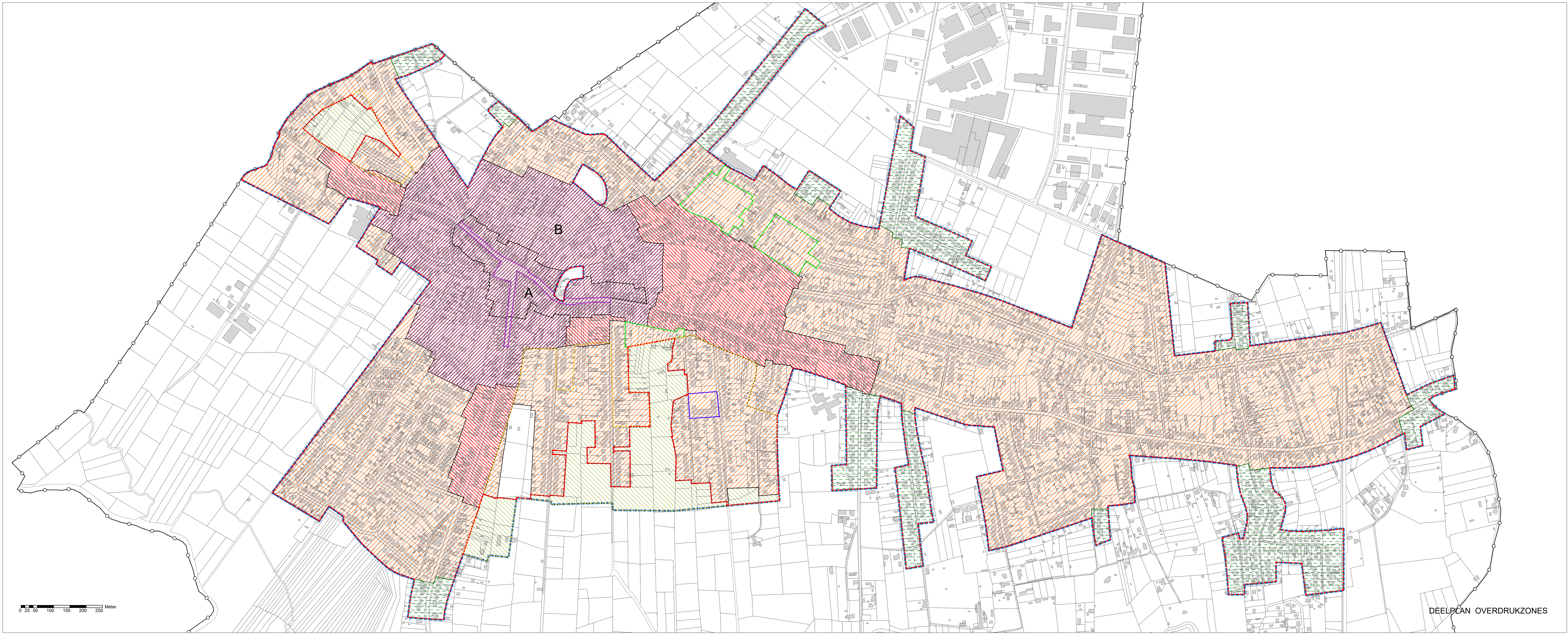
T. Schorrewegen Projecteerscoördinator
 Eland Ruimtelijk planner

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Hulshout in zitting van 23 september 2024

R. Van den Eynde De algemeen directeur
 E. De Wover De voorzitter van de gemeenteraad

bestandscode	datum	wijzigingen
WPlaningH2_HULSHOUT300304_H2_RUP woonomgevingenHulshout	23/01/2024	aanvang RUP i.v. lokale vaststelling
	29/8/2024	ontwerp RUP i.v. definitieve vaststelling

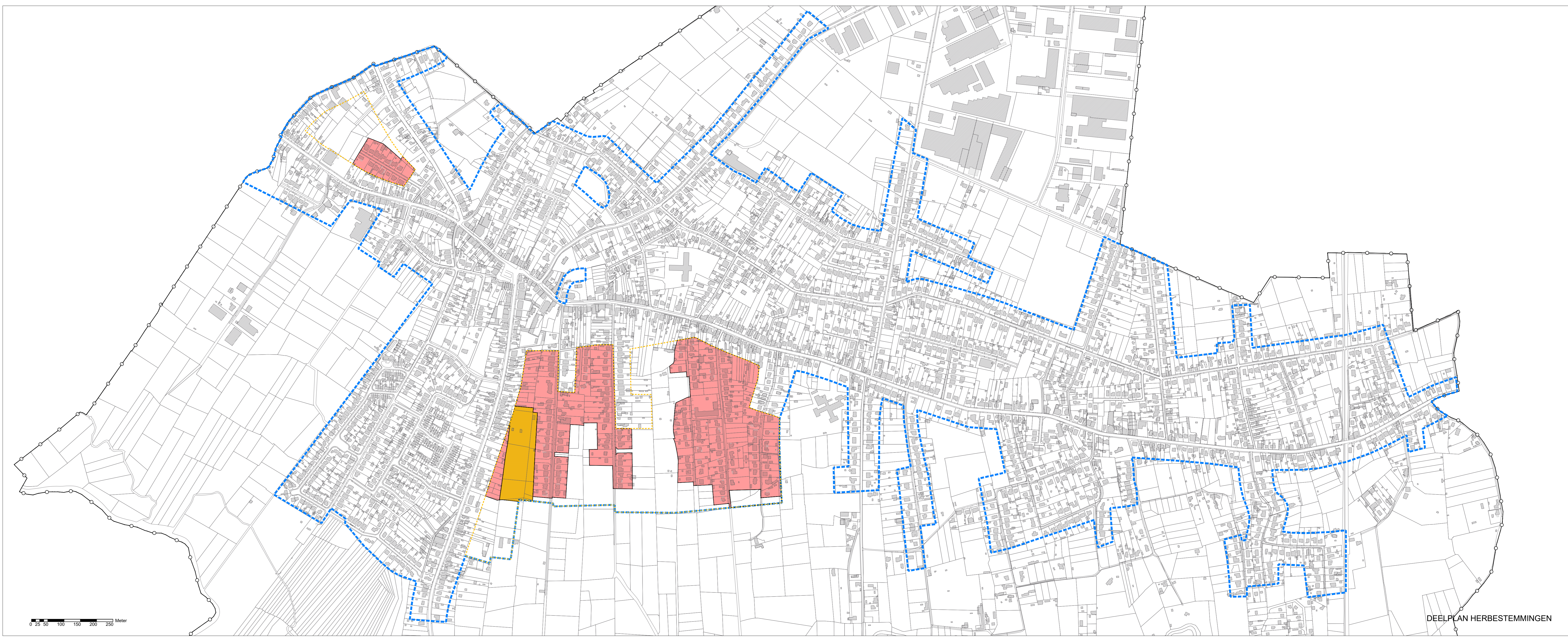
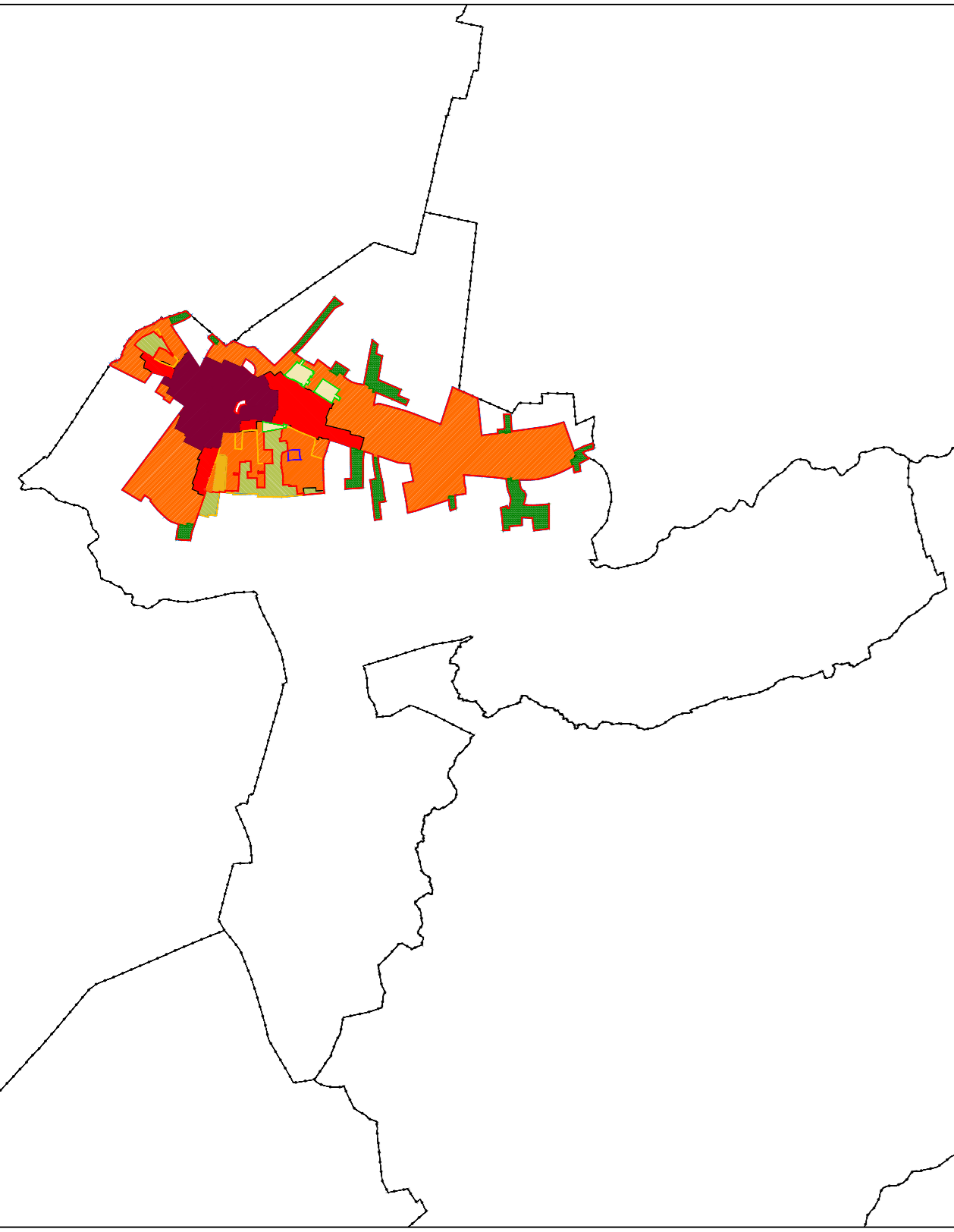
Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening



DEELPLAN OVERDRUKZONES

- LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN**
- grens plangebied
 - grens zone
 - art. 1 Ontwikkelingen met andere hoofdfunctie als wonen (overdruk)
 - art. 2 Centrumgebied A (overdruk)
 - art. 2 Centrumgebied B (overdruk)
 - art. 2.1 Economische kern (overdruk)
 - art. 3 Centrumwijken (overdruk)
 - art. 4 Randwijken (overdruk)
 - art. 4.1 Binnengebieden met kern ondersteunend buurtgroen (overdruk)
 - art. 5 Woonlint en landelijke woonstelsel (overdruk)
 - art. 6 Medegebruik woonuitbreidingsgebied (overdruk)
 - art. 7 Woongebied
 - art. 8 Zone voor sociaal wonen
 - art. 9 Zone voor betaalbaar wonen (overdruk)
- LEGENDE ONDERLIGGEND REFERENTIEPLAN**
- gemeentegrens
 - perceelsgrens
 - bebouwing
 - Grens woonuitbreidingsgebied of gewestplan

Bron: GRB januari 2024 (agentschap Digitaal Vlaanderen)
 Bron: Gewestplan, raster, 2011, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Ontroevend Erfgoed



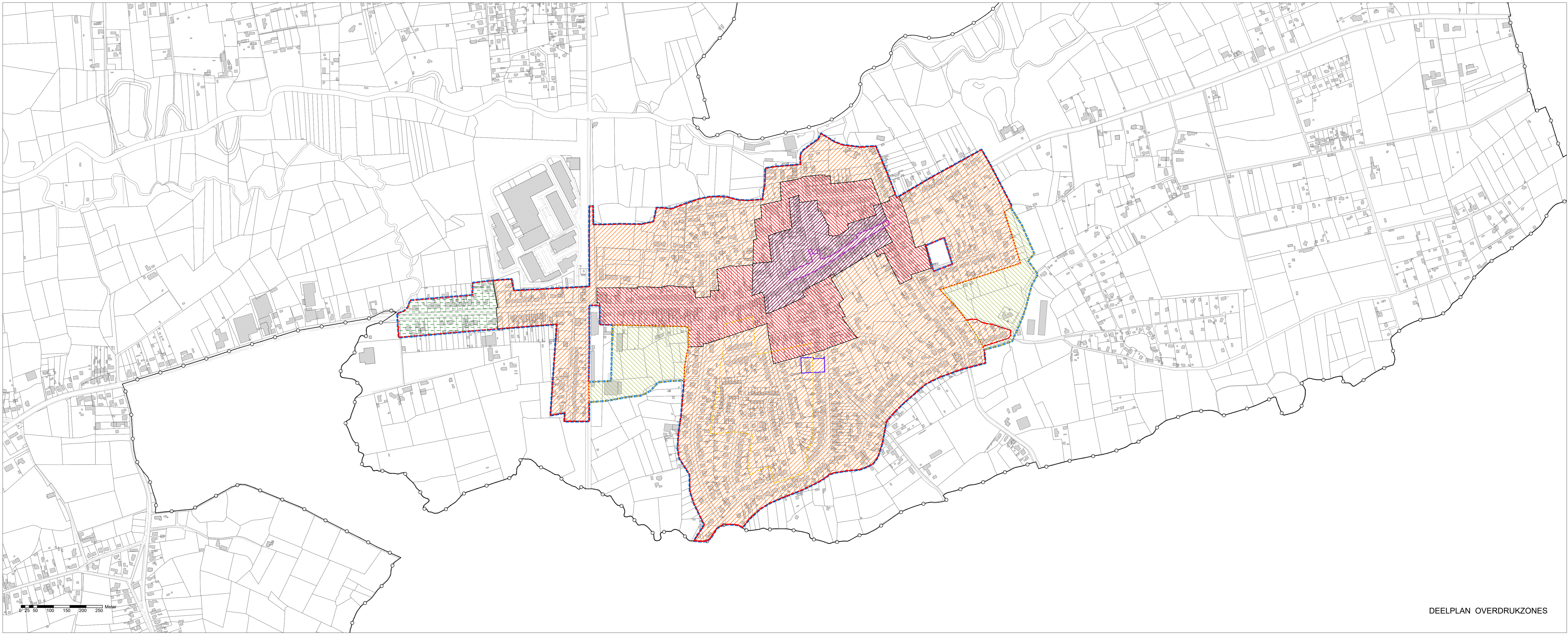
DEELPLAN HERBESTEMINGEN

PROVINCIE ANTWERPEN
 ARRONDISSEMENT TURNHOUT
 GEMEENTE HULSHOUT

Ruimtelijk UitvoeringsPlan
 Woonomgevingen Westmeerbeek

GRAFISCH VERORDENEND PLAN

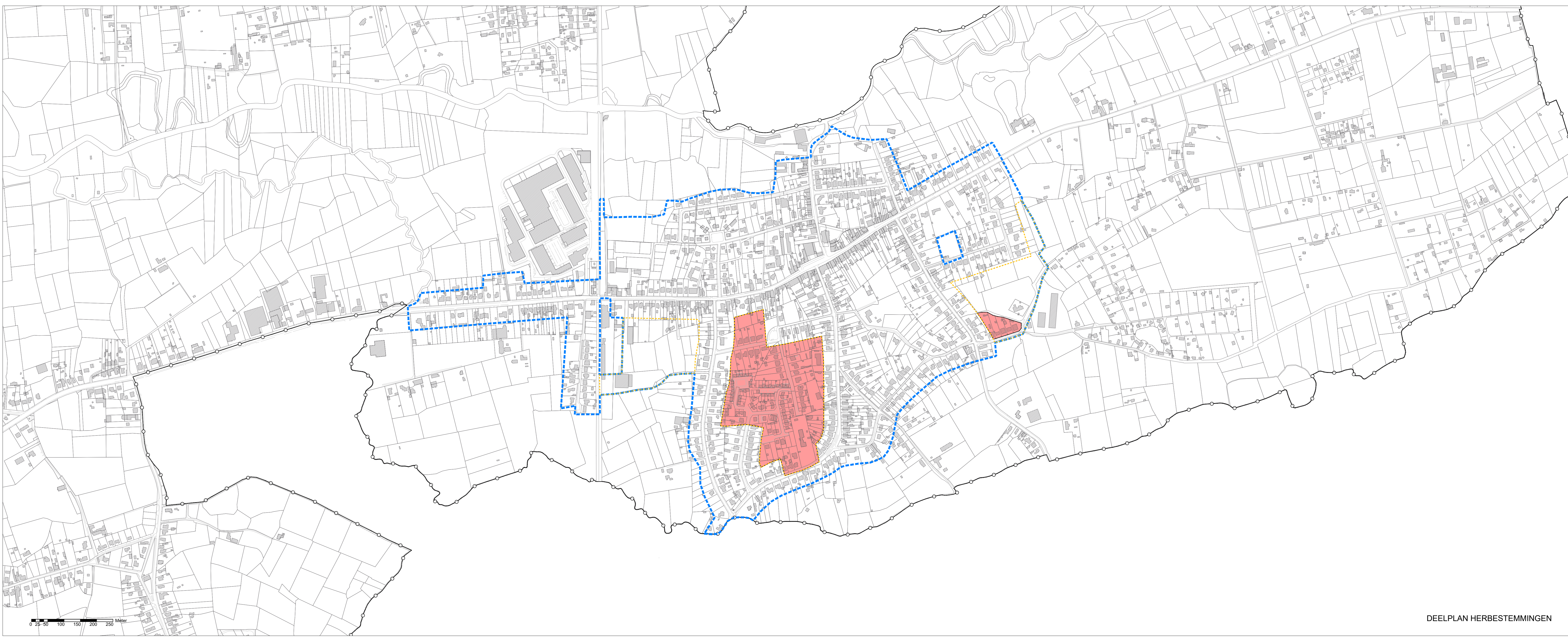
 Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen <small>Adressenweg 1 8-2440 Geel t 014-58 08 91 f 014-58 97 22 info@iok.be www.iok.be</small>	datum	september 2024		
	schaal	1/5.000		
<small>DE RUIMTELIJKE PLANNERS</small> ir. S. SNEYERS <small>Projectcoördinator Ervend Ruimtelijk planner</small>	bladnaam	1/1		
	plakgegevens	/		
<small>T. Schorrewegen Projecterend/oordeelende Ervend Ruimtelijk planner</small>	getekend	AA		
Gezien en voorlopige wijzigen in definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Hulshout in zitting van 23 september 2024				
<table border="0"> <tr> <td>R. Van den Eynde De algemeen directeur</td> <td>E. De Wover De voorzitter van de gemeenteraad</td> </tr> </table>			R. Van den Eynde De algemeen directeur	E. De Wover De voorzitter van de gemeenteraad
R. Van den Eynde De algemeen directeur	E. De Wover De voorzitter van de gemeenteraad			
bestandscode	datum	wijziging		
WPlaningH2_HULSHOUT300308_H2_RUP woonomgevingenlocal/Westmeerbeek	23/01/2024	aanvragen RUP 1 v. lokale verspreiding		
Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	29/8/2024	ontwerp RUP 1 v. definitieve vaststelling		



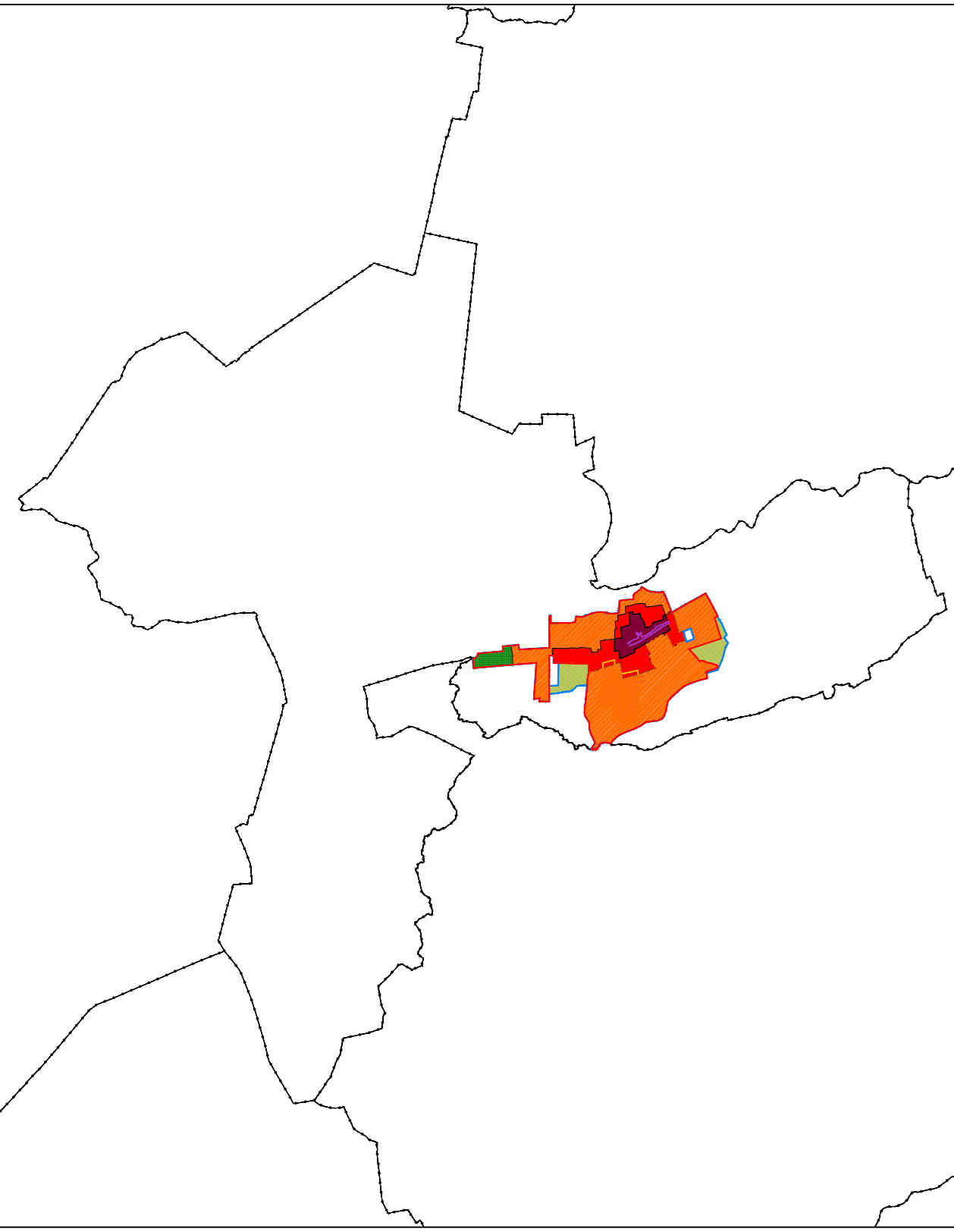
DEELPLAN OVERDRUKZONES

- LEGENDE GRAFISCH VERORDENEND PLAN**
- grens plangebied
 - grens zone
 - art. 1 Ontwikkelingen met andere hoofdfunctie als wonen (overdruk)
 - art. 2 Centrumgebied (overdruk)
 - art. 2.1 Economische kern (overdruk)
 - art. 3 Centrumwijken (overdruk)
 - art. 4 Randwijken (overdruk)
 - art. 5 Woonlint en landelijke woonkern (overdruk)
 - art. 6 Medegebruik woonuitbreidingsgebied (overdruk)
 - art. 7 Woongebied
 - art. 8 Zone voor betaalbaar wonen (overdruk)
- LEGENDE ONDERLIGGENDE REFERENTIEPLAN**
- gemeentegrens
 - perceelsgrens
 - bebouwing
 - Grens woonuitbreidingsgebied of gewestplan

Bron: GRB maart 2023 (agentschap Digitaal Vlaanderen)
 Bron: Gewestplan, nader, 2011, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Orroerend Erfgoed



DEELPLAN HERBESTEMINGEN



3 Ontwerpprincipes aangepaste woning

Vanuit de verordening wordt er bij meergezinswoningen en grotere woonontwikkeling gevraagd om een minimaal aandeel van de woningen op te vatten als een aangepaste of aanpasbare woning.

De voorliggende bijlage bevat een aantal ontwerpprincipes waarmee men rekening moet houden bij de inrichting van een aangepaste woning. Ook voor aanpasbare woningen zijn deze relevant. Door deze principes toe te passen, zorgt men ervoor dat woningen toegankelijk en bruikbaar zijn voor mensen met een beperking.

De bijgevoegde informatie m.b.t. aanpasbaar bouwen is afkomstig uit de ontwerpleidraad sociale woningbouw van de VMSW (versie 2021). In deze bijlage zijn de pagina's met betrekking tot dit thema uitgelicht.

2.3 Aangepaste woning

Aangepaste woningen zijn voor mensen die door een bepaalde beperking niet in een basiswoning terecht kunnen, maar met hulp wel zelfstandig kunnen wonen. In dit hoofdstuk leest u over de stand-
daarden voor het bouwkundige gedeelte van aangepaste woningen.

Of en hoeveel aangepaste woningen er gebouwd worden, hangt af van de specifieke nood bij de lokale
sociale woonactor.

Alle richtlijnen voor basiswoningen gelden ook voor aangepaste woningen tenzij de eisen in dit
hoofdstuk ermee in tegenspraak zijn.

De geldende verordening toegankelijkheid – Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een
gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid – moet u in ieder geval
volgen. Kijk ook op www.toegankelijkgebouw.be.

Ook een aangepaste woning is een zelfstandige woonentiteit en bevat dezelfde functies als een basis-
woning. Maar, alle lokalen zijn bij een aangepaste woning verplicht op eenzelfde niveau dat toegan-
kelijk is voor een rolstoelgebruiker.

Manoeuvrerruimte

Een belangrijk aandachtspunt is dat elke ruimte minimaal 1 logisch ge-
positioneerde, vlakke manoeuvrerruimte heeft waar een draaicirkel van 1,50m
mogelijk is. Ook gelden de volgende specifieke richtlijnen:

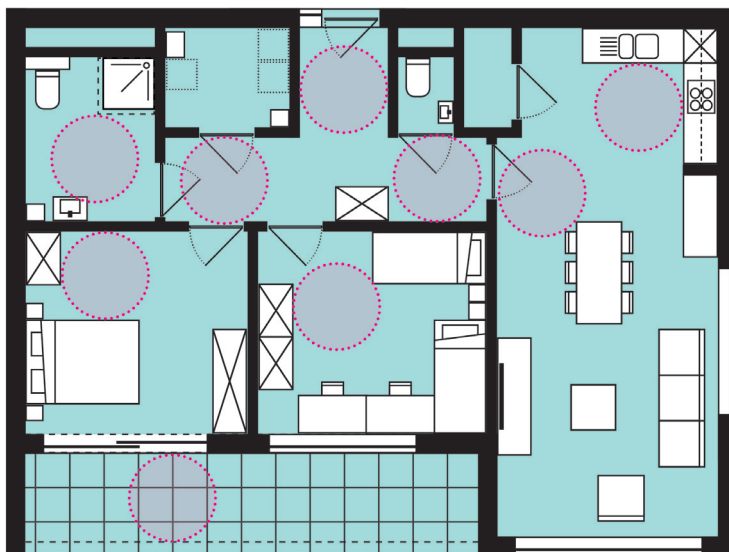
- Gebruiksruimte en verkeersruimte mogen elkaar overlappen.
- Vrije gebruiksruimte tussen meubels en/of wanden is altijd minimaal 0,90m.

Bedieningshoogte

Bedieningselementen staan altijd op een hoogte tussen 0,90m en 1,20m.

Onderrijdbaarheid

Bepaalde elementen zijn onderrijdbaar. Dit wil zeggen dat er een vrije hoogte van
minimaal 0,70m ten opzichte van de vloer is.



2.3.1 Deuren

Toegangsdeur tot de woning en eventuele deur naar terras

- Hoogte deurdorpel: $\leq 0,02\text{m}$
- Vrije breedte toegangsdeur: $\geq 0,85\text{m}$
- Zijdelingse opstelruimte: $\geq 0,50\text{m}$ voor en achter de deur en naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.
- Vlakke opstelruimte met mogelijkheid tot een draaicirkel 1,50m voor en achter de deur.

Alle binnendeuren in de woning

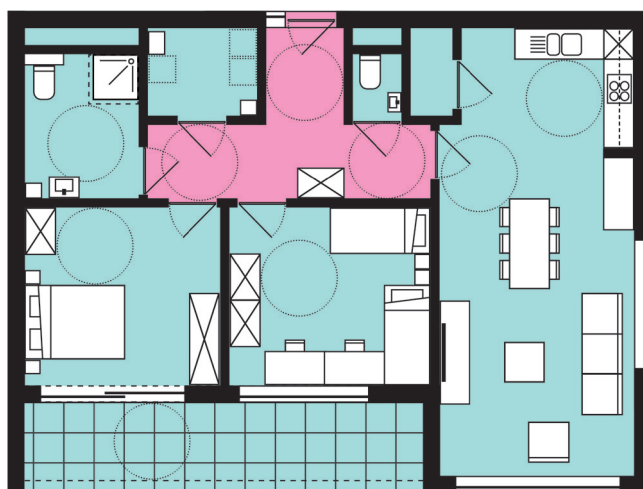
- Hoogte deurdorpel: $\leq 0,002\text{m}$
- Vrije breedte deur: $\geq 0,85\text{m}$
- Zijdelingse opstelruimte: $\geq 0,50\text{m}$ voor en achter de deur en naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.

2.3.2 Gangen in de woning

- De vrije breedte van de gang is minimaal 0,90m als geen deuren de gang indraaien of minimaal 1,20m als er wel deuren zijn die de gang indraaien.
- Om het manoeuvreren zoveel mogelijk te beperken, gebruikt u korte, rechte gangen. Is er toch een haakse bocht in de gang? Dan is de volgende figuur de richtlijn:

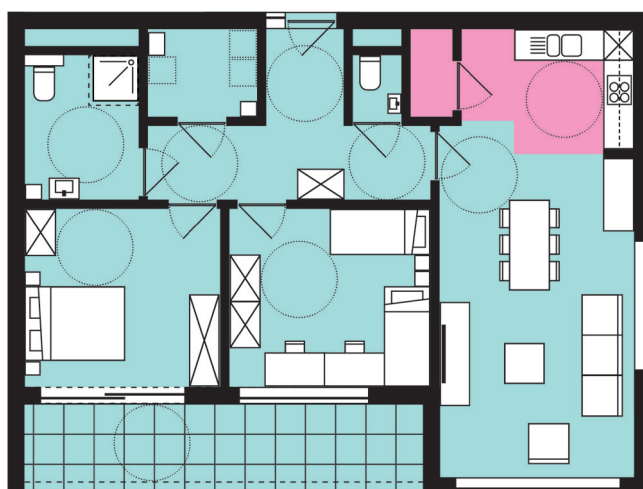
$$A + B \geq 2,20\text{m}$$

met $A \geq 1,20\text{m}$ en $B \geq 0,90\text{m}$



2.3.3 Keuken

- Een open keuken heeft de voorkeur. Voor wie minder mobiel is, is dit meestal het makkelijkst in gebruik. Bovendien kan hij/zij de nodige manoeuvreerruimte vaak dubbel gebruiken. Is dit niet mogelijk? Dan moet er altijd minimaal 1,50m tussen beide aanrechten zijn.
- Aan de gebruiksfuncties is het aanrecht onderrijdbaar.
- De vloerafwerking is vlak en stroef.
- Keukentoeuwallen staan altijd op ergonomische en bruikbare hoogte voor de gebruikers.

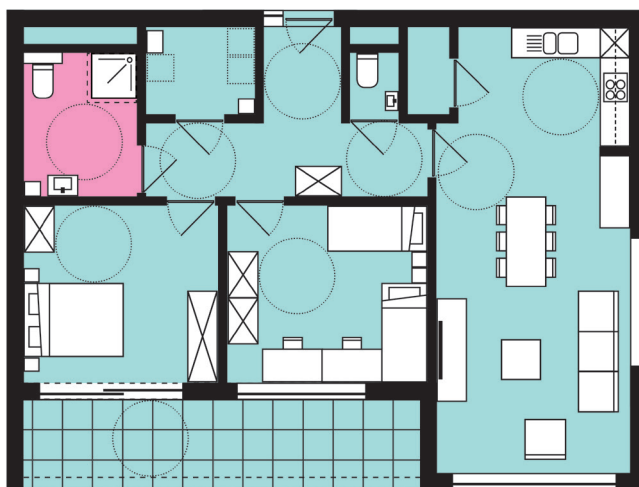


2.3.4 Badkamer met toilet

Het aangepaste toilet plaatst u in de badkamer. Dit zorgt voor een optimaal en soms mogelijk dubbel gebruik van de beschikbare ruimte als opstel- en/of manoeuvreerruimte.

Als de slaapkamer en de badkamer niet rechtstreeks aansluiten, zijn beide kamers alleen gescheiden door een gang.

Tussen de verschillende toestellen is altijd een vrije ruimte van minimaal 0,90m.



De figuur toont een mogelijke minimale opstelling van een badkamer. Andere opstellingen zijn uiteraard mogelijk als ze aan de bovenstaande richtlijnen voldoen.

Inloopdouche


- De vloer van de douche ligt gelijk met de badkamer-vloer.
- De oppervlakte van de douche is minimaal 1,20m x 1,20m; de stang voor het douchegordijn mag op 1,00m x 1,00m hangen.
- Voor een goede afwatering is de hellingsgraad maximaal 2%.
- De kraan staat minimaal 0,50m uit de hoek en op een hoogte tussen 0,90m en 1,20m.
- De vloer bestaat uit een stroef antislipmateriaal.
- Een transferruimte van 0,90m x 1,20m voor een rolstoel voorziet u voor én naast het douchezitje.

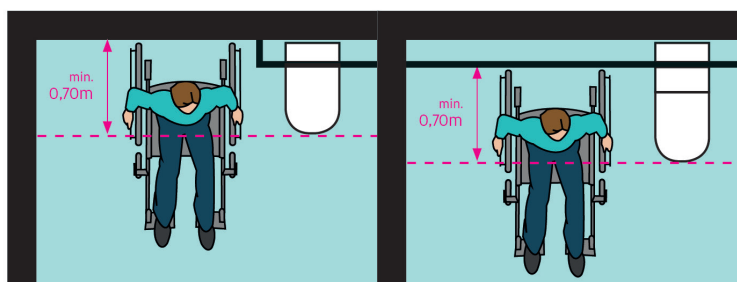
Aangepast toilet

- Toilethoogte 0,50m boven vloerpeil
- De diepte van het toilet is minimaal 0,70m. U meet deze afstand van de voorkant van de toiletpot tot de achterwand van de naastliggende transfer-ruimte.
- De as van de toiletpot bevindt zich op 0,40m tot 0,45m van de wand.
- Een transferruimte van 0,90m x 1,20m voor een rolstoel voorziet u voor én naast de toiletpot.

Wastafel

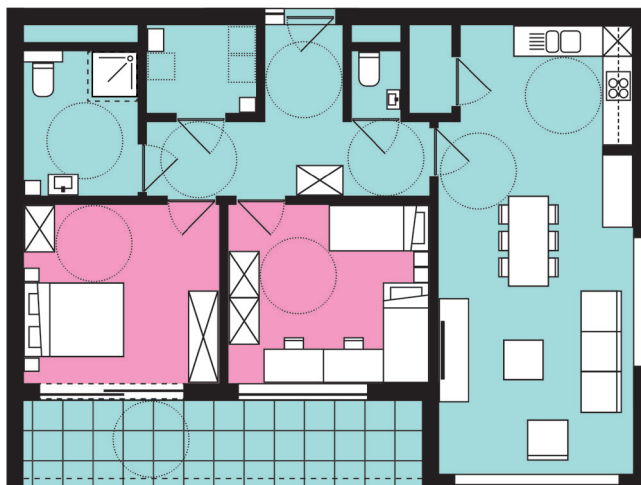
- Onderrijdbaar
- Kraan met éénhendel-systeem
- Gebruiksruimte van 0,90m x 1,20m voor een rolstoel voor de wastafel
- As-afstand van minimaal 0,55m uit naastliggende wand

-  **Optioneel:** Een extra niet-aangepast bezoekerstoilet geeft de woning een meerwaarde.



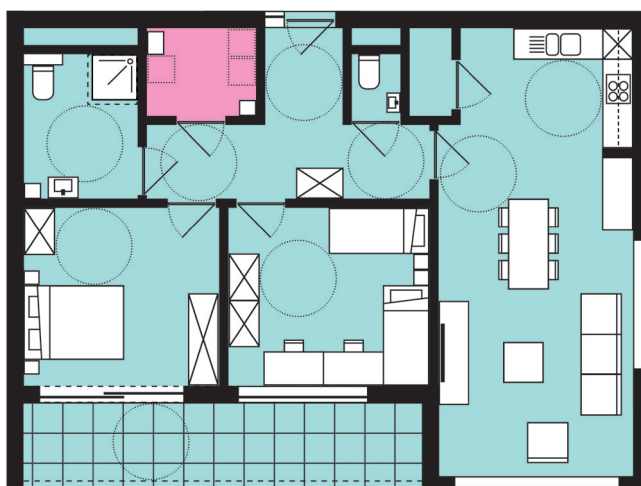
2.3.5 Slaapkamer

Er is minimaal aan 1 zijde van het bed en voor (een deel van) de kast een draaicirkel van 1,50m mogelijk.



2.3.6 Berging

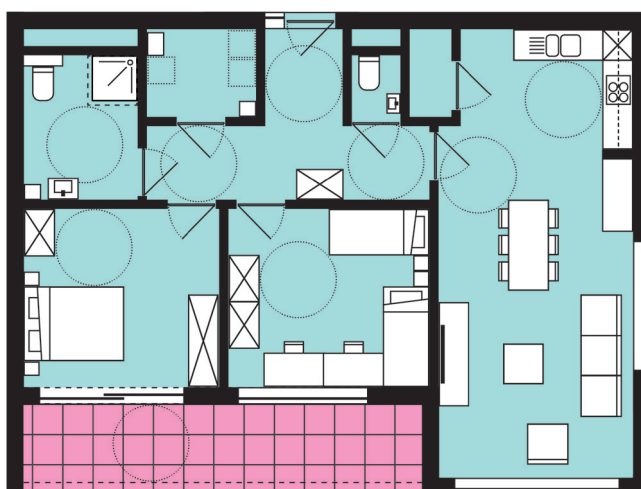
De wasmachine en droogkast staan naast elkaar op 0,40m hoogte.



2.3.7 Terras

Heeft de woning een terras? Dan is dit toegankelijk voor en bruikbaar door alle bewoners.

- Beperk de drempel tussen de woning en het terras tot maximaal 0,02m.
- De vrije doorgang is minimaal 0,85m breed met de nodige opstelruimte aan binnen- en buitenzijde.
- Een draaicirkel van 1,50m is mogelijk op het terras.



3.2 Gemeenschappelijke delen bij aangepaste woningen

Alle richtlijnen voor de gemeenschappelijke delen van basiswoningen gelden ook voor de gemeenschappelijke delen van aangepaste woningen tenzij de eisen van dit hoofdstuk ermee in tegenspraak zijn.

De geldende verordening toegankelijkheid – Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid – moet u in ieder geval volgen. Kijk ook op www.toegankelijkgebouw.be.

Een aangepaste woning moet uiteraard zelfstandig toegankelijk zijn voor de bewoner. Dit begint bij de buitenaanleg en toegang tot gebouw en woning en gaat tot en met alle andere gemeenschappelijke functies zoals gemeenschappelijke bergingen. Het minimale supplementaire normenkader om tot een leefbare en toegankelijke woonomgeving te komen, leest u hieronder.

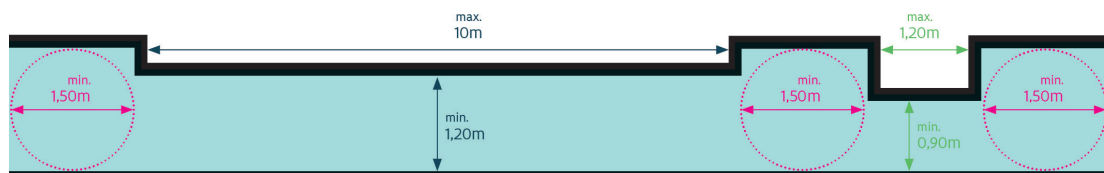


3.2.1 Inkom

- Aan beide zijden van elke deur voorziet u een zijdelingse opstelruimte $\geq 0,50\text{m}$ naast het deurblad aan de zijde van de deurkruk.
- Vlakke opstelruimte voor draaicirkel 1,50m voor en achter elke deur in gemeenschappelijke delen. De draaicirkel raakt aan één kant aan het draaivlak van de deur en aan de andere kant aan het gesloten deurvlak.
- De deurkrukken zijn altijd gebruiksvriendelijk; gebruik nooit deurknoppen.
- Bij glazen deuren zijn contrastmarkeringen aangebracht op 3 niveaus.

3.2.2 Passerelle – gaanderij – gang

- Vrije breedte: $\geq 1,20\text{m}$.
- Puntversmalling, lijnversmalling en keerruimte draaicirkel 1,50m volgens het onderstaande schema:



- Haakse bocht: $A + B \geq 2,20\text{m}$ met $A \geq 1,20\text{m}$ en $B \geq 0,90\text{m}$.

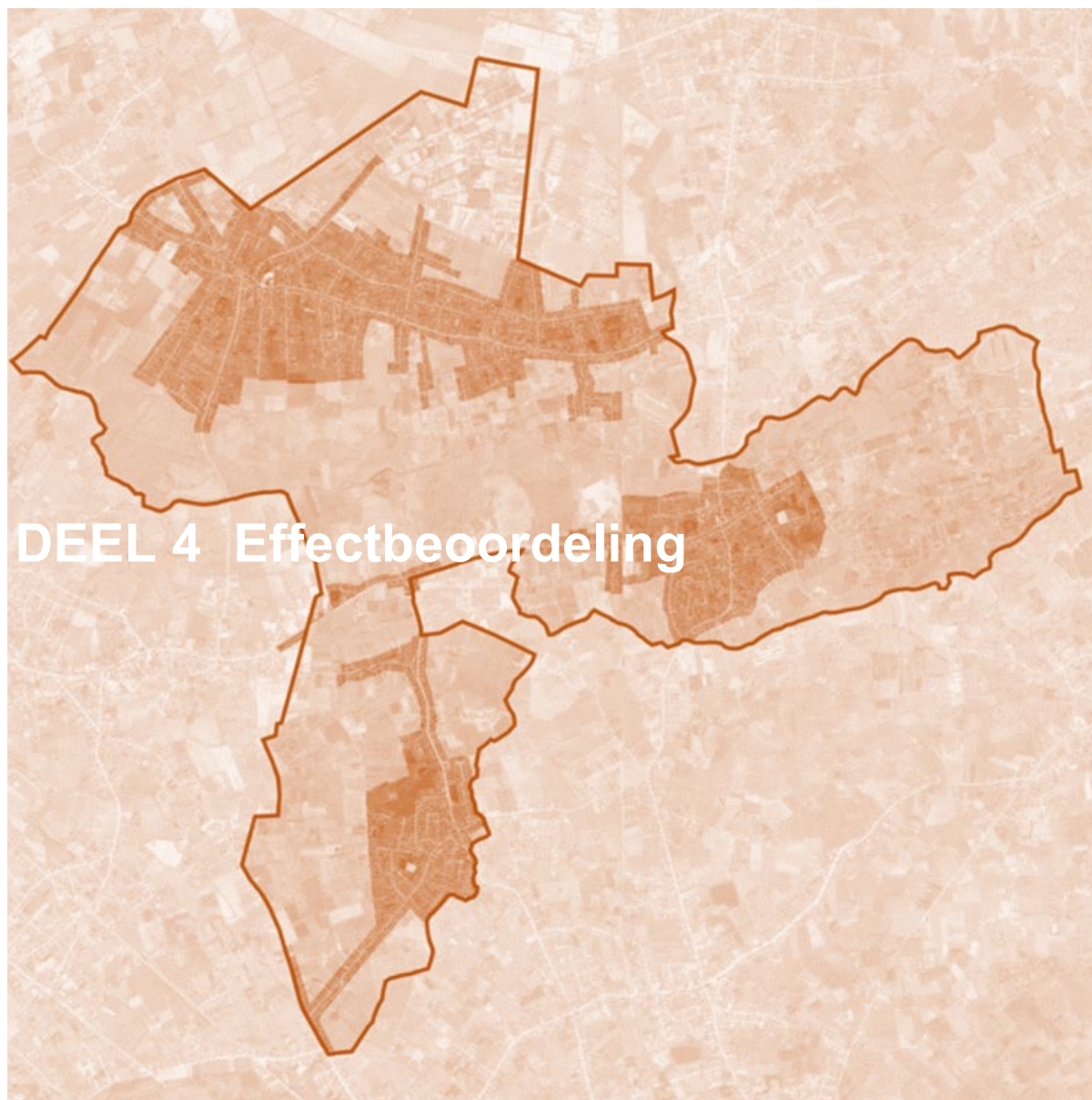
3.2.3 Niveauverschillen

Niveauverschillen van meer dan 0,02m kunt u niet meer met een drempel opvangen:

- Als het niveauverschil groter is dan 0,02m en kleiner dan 0,18m, kan een hellend vlak.
- Als het niveauverschil gelijk is aan of meer is dan 0,18m, voorziet u een hellend vlak of lift in combinatie met een trap.
- De trap voldoet aan de richtlijnen uit artikel 3.1.4 Trap.
- Het hellend vlak voldoet aan de wettelijke bepalingen van de verordening toegankelijkheid, namelijk artikel 18-19 op www.toegankelijkgebouw.be.
- De lift voldoet aan de richtlijnen uit artikel 3.1.5 Lift.

3.2.4 Berging rolstoelen/rollators/scootmobielen

Bij gebouwen met (gedeeltelijk) aangepaste woningen voorziet u ruimte om rolstoelen, rollators, ... te stallen. Dit kunnen individuele of gemeenschappelijke ruimtes zijn. Zorg ook voor een stopcontact om elektrische rolstoelen, scootmobielen, ... op te laden.



1 Algemeen

1.1 Initiatiefnemer

De gemeente Hulshout is initiatiefnemer van de stedenbouwkundige verordening en bijgevolg ook van het onderzoek tot milieueffectrapportage. De contactgegevens zijn:

Gemeente Hulshout

Prof. Vital Celenplein 2

2235 Hulshout

omgeving@hulshout.be

015/22.40.11

1.2 Doelstelling en afbakening

Voor de doelstelling tot opmaak van de verordening en de geografische afbakening wordt verwezen naar **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van de nota.

Het (voorstel van) verordening dat onderworpen wordt aan de toetsing op plan-MER-plicht is terug te vinden in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van de nota.

1.3 Toetsing plan-MER-plicht

Plan of programma

De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld op grond van decretale bepalingen. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. De verordening heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.

Toepassingsgebied van plan-mer-regelgeving

Gezien de verordening een plan of programma betreft moet vervolgens nagegaan worden of de verordening onder het toepassingsgebied van de plan-mer-regelgeving

valt. Ingevolge artikel 4.2.1 van het DABM vallen volgende plannen of programma's onder het toepassingsgebied:

- plannen of programma's waarvoor een passende beoordeling vereist is
- plannen of programma's die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project

Passende beoordeling

Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.

Op het grondgebied van de gemeente en in de nabije omgeving situeren zich diverse gebieden die als habitatrichtlijngebied zijn aangeduid. Bepaalde gebieden zijn (relatief) dicht bij delen die onder het toepassingsgebied van de verordening vallen:

- Op het grondgebied van de gemeente bevindt zich een deel van het habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE 2100040). Het situeert zich in het oosten van de gemeente aangrenzend aan het plangebied van de woonkern Westmeerbeek.

- Ook in de naburige gemeente Herselt bevindt zich nog een zone die deel uitmaakt van datzelfde habitatrichtlijngebied, op een afstand van 2,5km van het plangebied Westmeerbeek.

De verordening is echter niet van die aard dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze SBZ te verwachten valt. De verordening geeft binnen de betrokken bestemmingszones waarbinnen ze van toepassing is geen aanleiding tot verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden die schadelijk zouden kunnen zijn voor de natuurwaarden binnen deze beschermingszones. Er wordt hierdoor geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van speciale beschermingszones en habitats verwacht.

Kader voor toekennen van een vergunning voor een project

Sommige verordeningen zullen kadervormend zijn voor de toekenning van een vergunning voor een project, andere dan weer niet. De inhoud van de verordening dient daarvoor steeds in concreto bekeken te worden. Om kadervormend te zijn voor vergunningen moet een verordening cumulatief voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

- de verordening moet randvoorwaarden vaststellen;
- de randvoorwaarden werken verordenend door in de vergunningverlening;
- de randvoorwaarden betreffen ‘een heel pakket criteria en modaliteiten’ voor de vergunningverlening.

De termen ‘een heel pakket criteria en modaliteiten’ moeten volgens het Hof van Justitie kwalitatief en niet kwantitatief worden begrepen. Of er sprake is van een heel pakket criteria en modaliteiten voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben, dient geval per geval te worden geëvalueerd. Zo kan aangenomen worden dat een verordening geen ‘groot pakket’ aan randvoorwaarden bevat, indien niet valt in te zien op welke wijze de voorwaarden die opgenomen zijn in de verordening aanzienlijke milieueffecten kunnen veroorzaken. Dat zal het geval zijn indien de verordening een zeer specifieke regeling met een beperkt materiële focus betreft waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat deze de milieueffecten niet zullen beïnvloeden. Zulk een verordening zou dan ook niet ‘kadervormend’ zijn in de zin van artikel 4.2.1 DABM.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Hulshout is er i.c. op gericht sturend te zijn bij aanvragen tot omgevingsvergunningen om hierbij tot een mooie, leefbare en aangename gemeente te komen. In de verordening zijn voorschriften opgenomen rond de thema’s kwalitatief wonen in Hulshout, kwalitatieve groene tuinzone, duurzame mobiliteit, etc.

In casu betreft het o.i. in deze verordening voorwaarden die slechts een ‘beperkt materiële focus’ hebben en niet ‘heel pakket criteria en modaliteiten’ voor de vergunningverlening omvatten. De regeling bevat specifieke technische voorschriften waarvan kan worden aangenomen dat deze geen aanleiding zullen geven tot aanzienlijke milieueffecten. Daardoor kan men van mening zijn dat de verordening niet kadervormend is voor de toekenning van vergunningen voor projecten zoals bedoeld door het Hof van Justitie.

Screeningsgerechtigd

Voorliggende stedenbouwkundige verordening valt dus mogelijk niet onder het toepassingsgebied van de plan-mer-regelgeving, wat in concreto betekent dat er geen plan-mer-screening opgemaakt moet worden. Gezien over deze motivatie nog geen uitsluitel bestaat in de rechtsleer of door rechtspraak, wordt alsnog een motivering

uitgewerkt voor het geval de verordening toch onder het toepassingsgebied van de regelgeving zou vallen.

De verordening vormt een kader voor de toekenning van vergunningen van projecten. Het is niet uitgesloten dat de verordening een kader kan vormen voor toekenning van een vergunning voor projecten opgesomd in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, namelijk zoals opgenomen in bijlage III rubriek 10 b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.

In dat geval is het evenwel mogelijk dat alsnog geen plan-MER zal moeten worden opgemaakt indien kan worden aangetoond dat het plan ‘screeningsgerechtigd’ is én indien de opgemaakte screening uitwijst dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Een verordening zal ‘screeningsgerechtigd’ zijn indien ze ‘het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau’ bepaalt en/of een ‘kleine wijziging’ inhoudt.

Klein gebied op lokaal niveau

De verordening bestaat uit een aantal thematische luiken. In elk luik van de verordening wordt bepaald binnen welk gebied en voor welke projecten het betreffende luik van toepassing is. Een aantal voorschriften gelden voor de volledige gemeente Hulshout. Het betreft bijgevolg niet een klein gebied op lokaal niveau.

Kleine wijziging

Ervan uitgaande dat de verordening, ondanks het feit dat ze een ‘beperkt materiële focus’ heeft en eigenlijk geen ‘heel pakket criteria en modaliteiten’ voor de vergunningverlening bevat, toch onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving valt, kan gemotiveerd worden dat de verordening een ‘kleine wijziging’ betreft.

Om te oordelen of het om een ‘kleine wijziging’ gaat, moet steeds in concreto gekeken worden naar de context van het plan of programma dat wordt gewijzigd en naar de waarschijnlijkheid dat de wijzigingen milieueffecten zullen hebben. Een ‘kleine wijziging’ is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële impact op de tekst/inhoud van een bestaand plan heeft. Daarbij dient gesteund te worden op

een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan.

De verordening is 'nieuw' in die zin dat er geen eerdere bestaande verordening is die aangepast wordt. Er is dus geen sprake van volledig evenwaardige instrumenten (i.c. twee verordeningen), maar de verordening kan beschouwd worden als een instrument dat een verdere verfijning en detaillering inhoudt van een 'bestaand plan' en dus een 'kleine wijziging'. Dat bestaand plan is in casu het geheel van de bestemmingsvoorschriften 'van het gewestplan, plannen van aanleg en RUP's. Uitsluitend deze plannen zullen in huidig geval dan ook kunnen dienen als 'bestaand plan'. De voorschriften van de verordening vormen slechts een loutere verfijning aanvullend op deze geldende bestemmingsvoorschriften oplegt in functie van een kwalitatievere woonkwaliteit, inpasbaarheid in de omgeving, duurzaamheid,... Deze houden geen substantiële of essentiële wijziging van dat bestaande plan in en zullen op zichzelf geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken. Deze verordening veroorzaakt op planologisch vlak dan ook slechts beperkte wijzigingen en dient als een 'kleine wijziging' beschouwd te worden.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 DABM is de verordening dus screeningsgerechtigd en is een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) mogelijk.

Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.

1.4 Alternatieven

Locatie-alternatieven

De verordening wordt opgesteld door de gemeente Hulshout en is specifiek van toepassing, afhankelijk van het artikel:

- Op het volledige grondgebied van de gemeente Hulshout.
- Op gronden met een bestemming horende tot de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" op het grondgebied van de gemeente Hulshout .

Mogelijke locatie-alternatieven zijn dus niet aan de orde.

Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief waarbij uitgegaan wordt van de situatie zonder de voorliggende verordening.

Dit betekent dat het bestaande vergunningenkader van toepassing blijft (beoordeling goede ruimtelijke ordening cf. art. 4.3.1 VCRO

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen verordening wordt opgemaakt Dit betekent dat aanvragen voor vergunningen steeds ad hoc getoetst worden aan de beoordelingselementen van de goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in het artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder dat er stedenbouwkundige verordening werd opgesteld. Ook de RUP's 'RUP woonomgevingen Hulshout', 'RUP woonomgevingen Houtvenne' en 'RUP woonomgevingen Westmeerbeek' die gelijktijdig worden opgesteld, zijn nog niet van toepassing. Er wordt, om een vergelijking te kunnen maken, eveneens geen rekening gehouden met het goedgekeurde woonomgevingsplan dat een basis vormt voor de opmaak van de verordening.

1.5 Grensoverschrijdende effecten

Bij de beoordeling wordt gescreend op eventuele grensoverschrijdende effecten. Grensoverschrijdende effecten zijn bij voorliggende verordening – gelet op de ligging, de aard en omvang van de ingrepen – niet te verwachten.

1.6 Referentiesituatie

De referentiesituatie is de toestand van de omgeving in afwezigheid van de nieuw op te maken gemeentelijke verordening, dus met toepassing van het bestaande planologisch kader. Het nulalternatief (zie hoger) wordt dus als referentiesituatie beschouwd.

2 Beoordeling milieueffecten

2.1 Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines

2.1.1 Gewijzigde ingrepen mogelijk

De verordening heeft geen bestemmingswijziging tot gevolg. De verordening veroorzaakt een gewijzigd kader voor vergunningenbeleid. De te beoordelen wijzigingen betreffen dus de wijzigingen in het beoordelingskader. In het geval van voorliggende verordening betekent dit de vergelijking tussen de referentietoestand en de gemeentelijke verordening in opmaak.

In de referentiesituatie is er een ad hoc beoordeling van de verschillende onderdelen die in de verordening voorkomen. Er werden voor deze elementen in de referentiesituatie vaak geen verordenende voorschriften vastgelegd.

2.1.2 Bespreking potentiële milieueffecten

In de effectbeoordeling milieu worden de effecten op de verschillende disciplines onderzocht.

In het onderzoek naar de mogelijke impact op het milieu worden de effecten van de verordening op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het plan teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten kunnen veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines 'geluid', 'licht', 'lucht' en 'warmte en straling' worden niet weerhouden als relevante disciplines in het kader van dit deze milieubeoordeling. De aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

In de onderstaande tabel worden voor alle artikels uit de verordening besproken of er mogelijke effecten mogelijk zijn op een bepaalde milieudiscipline.

Mogelijke negatieve effecten worden aangeduid met het symbool '-'. Indien er positieve effecten te verwachten zijn wordt dit aangeduid met het symbool '+'. Wanneer er geen relevante effecten verwacht worden voor een bepaalde discipline wordt dit aangegeven door het symbool '/'.

Onderwerp	Milieudisciplines								Bespreking ingreep en mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
	Bodem	Watersysteem	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid, veiligheid en hinder	Mens-mobiliteit	Aanspraak op energie- en grondstofvoorraden	Klimaat		
Hoofdstuk 2 – Artikel 2 Contextuele inpassing van het hoofdgebouw	/	/	/	+	+	/	/	/	<p>In dit artikel worden voorschriften opgenomen met bepalingen over de inpassing van gebouwen in de omgeving; uitsprongen en dakkappen, technische installaties en garagepoorten in voorgevel.</p> <p>Een twee- en meergezinswoning moet op een kwalitatieve wijze ingepast worden in het dorpse bebouwingsweefsel. De mogelijkheden daartoe worden in de voorschriften opgenomen. Dit betekent dat er minder kans is dat er een gebouw wordt neergezet dat de schaal van het dorp overschrijdt en dat het als inpasbaar in een dorpse omgeving blijft. Dit is een positief effect in functie van de discipline landschap en erfgoed in vergelijking met het nulalternatief.</p> <p>Deze aspecten hebben impact op het uitzicht van gebouwen, wat tot positieve effecten op de discipline landschap/bouwkundig erfgoed kan leiden, en hebben eveneens positieve effecten naar het beperken van hinderelementen toe in vergelijking met het nulalternatief.</p>	Neen
Hoofdstuk 2 – Artikel 3 Woonkwaliteit	/	/	/	/	+	/	/	/	<p>In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die de woonkwaliteit van een woning kunnen verbeteren, nl. het voorzien van voldoende daglichttoetreding, een voldoende plafondhoogte, het voorzien van ruimtes die na het voorzien van meubels nog voldoende bewegingsvrijheid hebben, het voorzien van een minimale privaatieve buitenruimte bij woningen en bepalingen betreft privacyhinder. Deze elementen zorgen ervoor dat de aangevraagde woningen een positief effect hebben op de inwoners in vergelijking met het nulalternatief</p>	Neen
Hoofdstuk 2 – Artikel 4 Meergezinswoningen m.u.v. tweegezinswoningen	/	+	/	+	+	/	+	+	<p>In het artikel worden een aantal kwaliteitseisen opgenomen voor meergezinswoningen. Het artikel doet geen uitspraak waar wel/niet meergezinswoningen mogelijk zijn. De locatiekeuze wordt door de verordening niet beïnvloed.</p> <p>Zo wordt opgenomen dat afhankelijk van het aantal woonegelegenheden ook een deel moet voorzien worden als aanpasbare of aangepaste woningen. Dit maakt dat er een variëteit is aan woningen en dat er ook ruimte wordt geboden aan bijv. ouderen of mindervaliden. Er zijn bepalingen opgenomen die de sociale mix moeten bevorderen. Er wordt ook een minimale gemiddelde oppervlakte opgenomen per type woonelegenheden, dit om meergezinswoningen met veel en kleine woonegelegenheden tegen te gaan en zo voldoende woningkwaliteit te behouden.</p> <p>Er zijn ook bepalingen voorzien rond het creëren van een kwalitatieve toegang, het voorzien van een gedeelde</p>	Neen

Onderwerp	Milieudisciplines								Bespreking ingreep en mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
	Bodem	Watersysteem	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid, veiligheid en hinder	Mens-mobiliteit	Aanspraak op energie- en grondstoffen	Klimaat		
									buitenruimte en ruimte voor afvalinzamelplaats. Deze elementen geven positieve effecten voor discipline mens in vergelijking met het nulalternatief, aangezien deze de woonkwaliteit van een meergezinswoning kunnen verbeteren.	
Hoofdstuk 2 Artikel 5 Tweegezinswoning	/	/	/	+	+	/	/	/	<p>Het artikel over tweegezinswoningen heeft bepalingen rond minimale oppervlaktes per wooneenheid en de minimale buitenruimte. Afhankelijk van de ligging wordt opgenomen dat een deel van de woningen moet voorzien worden als aanpasbare of aangepaste woningen</p> <p>Het voorzien van een minimale oppervlakte heeft een positief effect op de woningkwaliteit en dus op discipline mens. Het voorzien van bepaling rond het uitzicht (zie definitie van een tweegezinswoning), nl. dat een tweegezinswoning het uitzicht moet hebben van een eengezinswoning is een meerwaarde in een dorpse context en is een positief effect op landschap en erfgoed in vergelijking met het nulalternatief.</p>	Neen
Hoofdstuk 2 Artikel 6 Strategische woonprojecten	/	/	+	/	+	/	/	/	<p>Dit artikel is enkel van toepassing voor strategische woonprojecten.</p> <p>Het artikel voorziet bepalingen rond het minimum aandeel woongroen. Dit heeft in vergelijking met het nulalternatief een positief effect op discipline mens en op discipline biodiversiteit. Anderzijds zorgen ze er ook voor een diversiteit in woningtypes . Dit maakt dat er een variëteit is aan woningen. Dit is eveneens positief voor discipline mens in vergelijking met het nulalternatief.</p>	Neen
Hoofdstuk 3 Artikel 2 Behoud van groene tuinzone	/	+	+	+	+	/	/	+	<p>In Hulshout wordt ernaar gestreefd om de tuinen bij woningen zoveel mogelijk als onverharde buitenruimten met een groen karakter op te vatten. Dit heeft immers tal van voordelen. Een groene tuin heeft een aangenamer uitzicht en is in die zin bevorderlijk voor de woon- en leefkwaliteit van een buurt en haar bewoners. Tuinen die in belangrijke mate onverhard blijven, zijn ook nodig om binnen de woonkernen de plaatselijke infiltratiemogelijkheden voor hemelwater maximaal te behouden. Groene tuinen creëren ook opportuniteiten voor meer biodiversiteit in het woonweefsel en zorgen voor minder hittestress in de woonkernen. In het voorschrift worden minimaal te behouden groene ruimte weergegeven.</p> <p>Er wordt erg ingezet op groen in Hulshout. Dit geeft in vergelijking met het nulalternatief positieve effecten voor water, biodiversiteit, landschap en erfgoed, de mens en het klimaat.</p>	Neen
Hoofdstuk 3	-	-	/	/	-	/	+	+	Er wordt ingezet op het maximaal vermijden van onnodige verharding. Het is belangrijk om omzichtig om te gaan	Neen

Onderwerp	Milieudisciplines								Bespreking ingreep en mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
	Bodem	Watersysteem	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid, veiligheid en hinder	Mens-mobiliteit	Aanspraak op energie- en grondstofvoorraden	Klimaat		
Artikel 3 Verhardingen									met het voorzien van verhardingen. Groene tuinen creëren ook opportuniteiten voor meer biodiversiteit in het woonweefsel en zorgen voor minder hittestress in de woonkernen. In het voorschrift worden minimaal te behouden groene ruimte weergegeven. Er wordt erg ingezet op groen in Hulshout. Dit geeft in vergelijking met het nulalternatief positieve effecten voor water, biodiversiteit, landschap en erfgoed, de mens en het klimaat.	
Hoofdstuk 3 Artikel 4 Bijgebouwen	/	/	/	+	+	/	/	/	Het artikel over bijgebouwen heeft bepalingen rond de inplanting en het ruimtelijk voorkomen van een gekoppeld en vrijstaand bijgebouw. Dit voorschrift moet samen gelezen worden met artikel 2 van hetzelfde hoofdstuk, meer bepaald 'behoud van groene tuinzone'. Het voorzien van bepaling rond het ruimtelijk voorkomen en de inplanting is een meerwaarde in een dorps context en is een positief effect op landschap en erfgoed in vergelijking met het nulalternatief.	Neen
Hoofdstuk 3 Artikel 5 Bomen	/	+	+	+	+	/	/	+	Er wordt ook ingezet op maximaal behoud van bestaande bomen en om de bestaande bomen bij werken te beschermen. Hulshout wil niet enkel het bestaande bomenbestand behouden, maar wil deze zelfs vergroten. Op grote percelen is er vaak voldoende ruimte om bijkomende bomen aan te planten. Om deze reden kan de gemeente bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding vanaf een bepaalde omvang het aanplanten van hoogstammig groen als stedenbouwkundige last opleggen. Er wordt erg ingezet op groen in Hulshout. Dit geeft in vergelijking met het nulalternatief positieve effecten voor water, biodiversiteit, landschap en erfgoed, de mens en het klimaat.	Neen
Hoofdstuk 3 Artikel 6 Groen in strategische projecten	/	+	+	+	+	/	/	+	Er wordt ingezet op een duurzaam en ecologisch beheerd van het publiek domein. Er wordt erg ingezet op groen in Hulshout. Dit geeft in vergelijking met het nulalternatief positieve effecten voor water, biodiversiteit, landschap en erfgoed, de mens en het klimaat.	Neen
Hoofdstuk 4 Artikel 2 Fietsstalplaatsen	/	/	/	/	/	+	/	+	In de verordening zijn er minimale fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen opgenomen die verschillen per grootte van het project of functie. Voor woningen wordt de ingeschatte stalbehoefte doorvertaald naar een minimumaantal te realiseren fietsstalplaatsen. In bepaalde gevallen is een uitzondering op de opgegeven	Neen

Onderwerp	Milieudisciplines								Bespreking ingreep en mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
	Bodem	Watersysteem	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid, veiligheid en hinder	Mens-mobiliteit	Aanspraak op energie- en grondstofvoorraden	Klimaat		
									<p>minimumnormen mogelijk. Het is voor de opgelijste projecten mits motivering mogelijk om een kleiner aantal fietsstalplaatsen te realiseren.</p> <p>Het feit dat er niet enkel wordt ingezet op voldoende fietsstalplaatsen, maar ook op het geboden comfort stimuleert ook het gebruik van de fiets voor kortere verplaatsingen. Er is eveneens opgenomen dat er ook ruimte voorzien moet worden voor buitenmaatse fietsen.</p> <p>Er wordt dus ingezet in voorschriften gericht op duurzame mobiliteit. Dit heeft positieve impact voor mobiliteit en klimaat in vergelijking met het nulalternatief.</p>	
Hoofdstuk 4 Artikel 3 Autostalplaatsen	/	/	/	+	+	+	/	/	<p>In de verordening zijn er basisnormen voor parkeerplaatsen opgenomen die verschillen per ligging van het project. In het centrumgebied, waarbij voorzieningen op wandelafstand gelegen zijn, ligt de parkeernorm lager dan de overige zones. Door een minimum aanbod aan parkeerplaatsen te koppelen aan de omgevingsvergunning, wordt getracht de parkeerdruk op het openbaar domein die uitgaat van projecten te verminderen of te minimaliseren. In bepaalde gevallen is een uitzondering op de opgegeven parkeernorm mogelijk (vb. bouwtechnisch onmogelijk).</p> <p>Te kleine parkeerplaatsen zorgen voor een gebrek aan gebruikscomfort en kunnen ertoe leiden dat een parking minder gebruikt wordt. Om deze reden worden in de verordening minimale afmetingen opgenomen. Er wordt eveneens een minimale breedte van in- en uitrit voorzien zodat er voldoende ruimte is om te manoeuvreren. Er worden voorwaarden opgenomen wanneer ondergronds dient te worden geparkeerd en op welke manier deze ondergrondse parking dient te worden ingericht. Bovengrondse parkeerplaatsen nemen immers een relatief grote oppervlakte van een perceel in. Bij een groter aantal parkeerplaatsen wordt een dermate grote ruimte ingenomen dat hierdoor onbebouwde en onverharde ruimte worden gehypothekeerd.</p> <p>Deze voorschriften hebben als positieve punten dat het parkeren gebruiksvriendelijk en met zo weinig mogelijk ruimte-inname bovengronds kan gebeuren. Dit is in vergelijking met het nulalternatief positief voor mobiliteit (voldoende parkeerplaatsen worden voorzien), voor discipline mens (gebruiksgemak), maar ook voor landschap en erfgoed, gezien de ruimte-inname van parkeren beperkt wordt bij grotere projecten door ook deels ondergronds parkeren te voorzien.</p> <p>In de voorschriften zijn tot slot ook nog bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeren in de voortuin.. Er</p>	Neen

Onderwerp	Milieudisciplines								Bespreking ingreep en mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
	Bodem	Watersysteem	Biodiversiteit	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid, veiligheid en hinder	Mens-mobiliteit	Aanspraak op energie- en grondstoffen	Klimaat		
									zijn inrichtingsbepalingen opgenomen, zodat de beeldkwaliteit en de verkeerveiligheid positief worden beïnvloed in vergelijking met het nulalternatief.	
Hoofdstuk 4 Artikel 4 Strategische projecten	/	/	/	/	+	+	/		In de verordening wordt er ingezet op het creëren van verkeersluwe woonomgevingen onder meer door het verbieden van de creatie van maasverkleining van het wegennet voor autoverkeer, het creëren van nieuwe en het behoud van bestaande trage verbindingen en het inzetten op collectief parkeren. Er zijn inrichtingsbepalingen opgenomen, zodat de verkeerveiligheid positief wordt beïnvloed in vergelijking met het nulalternatief.	Neen
Buiten beschouwing	De volgende artikels werden niet opgenomen in de beoordeling wegens beperkte relevantie m.b.t. de disciplines: – Hoofdstuk 1 - Art. 1 Algemene bepalingen – Hoofdstuk 1 – Art. 2 Afwijkingsbepalingen – Hoofdstuk 2 – Art. 1 Toepassingsgebied – Hoofdstuk 3 – Art. 1 Toepassingsgebied – Hoofdstuk 4 – Art. 1 Toepassingsgebied									
Cumulatieve effecten	Ook cumulatief veroorzaakt de verordening geen aanzienlijke effecten. De verordening voorziet geen bestemmingswijzing, maar bijkomende voorschriften in functie van een kwalitatievere woonkwaliteit, inpasbaarheid in de omgeving, duurzaamheid,... Ten opzichte van de milieudisciplines geeft dit in hoofdzaak positieve effecten, ook cumulatief bekeken.									

2.2 Conclusie

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.

De gevolgen van de verordening op het leefmilieu zijn beperkt maar in hoofdzaak positief. De potentiële negatieve effecten zijn zeer beperkt en niet te beschouwen als aanzienlijk.

Een plan-MER voor de verordening is niet vereist, aangezien de milieugevolgen niet aanzienlijk zijn.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Beslissing over de plan-MER-plicht¹ van de Stedenbouwkundige verordening Duurzame Dorpskernen - Hulshout
Dossiernummer: SCRSV24022

Het Team Omgevingseffecten ontving op 2/8/2024 het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) dat de gemeente Hulshout liet opstellen voor de hierboven vermelde stedenbouwkundige verordening.

De doelstelling en reikwijdte van de stedenbouwkundige verordening worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft de stedenbouwkundige verordening tot doel een aantal algemene principes m.b.t. bouwen in Hulshout te regelen. De verordening wordt gelijktijdig opgesteld met de RUP's woonomgevingen. Deze RUP's worden opgemaakt voor nagenoeg alle gebieden met een woonbestemming binnen de gemeente. Met de opmaak van het RUP en de voorliggende stedenbouwkundige verordening wil het gemeentebestuur de ruimtelijke visie voor de woonkernen, zoals uitgewerkt in het woonomgevingsplan (2018) doorvertalen in een stedenbouwkundig kader met verordenende kracht.

Zoals in de screeningsnota aangegeven wordt, komt de stedenbouwkundige verordening in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage en kan er dus een plan-m.e.r.-screening gemaakt worden.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over de voorgenomen stedenbouwkundige verordening en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Vanuit de adviesinstanties kwamen er geen bezwaren tegen de vaststelling in de screeningnota dat de stedenbouwkundige verordening geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit het Team Omgevingseffecten kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over de stedenbouwkundige verordening zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om de stedenbouwkundige verordening te

¹ Volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten ervan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde bevestigt het Team Omgevingseffecten dat de stedenbouwkundige verordening geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het Team Omgevingseffecten zorgt ervoor dat het screeningsdossier en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan op de website van het departement Omgeving - Milieueffectrapportage (www.omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank).

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-09-10 14:17:48 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)