

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
	<b>Art. 2 Centrumwijken</b>
<p>De zone 'centrumwijken' omvat de woonomgevingen net buiten de eigenlijke centra van de kernen in Hulshout. In de centrumwijken bestaat de bebouwing voornamelijk uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Wonen vormt hier de hoofdfunctie, maar naast wonen komen ook in beperkte mate andere complementaire functies voor. In de centrumwijken wordt ernaar gestreefd om het rustige en minder dense karakter van het woonweefsel te behouden.</p>	
	<b>Art. 2.1 Toegestane functies</b>
<p>Met 'wonen' wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.</p> <p>Met 'aan het wonen verwante functies' worden bedoeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel</li> <li>- horeca</li> <li>- verweefbare bedrijven</li> <li>- kantoren en diensten</li> <li>- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.</li> <li>- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, etc.</li> <li>- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.</li> <li>- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc.</li> <li>- openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.</li> </ul> <p>In de centrumwijken is het de bedoeling om een lage woningdichtheid aan te houden. Om deze reden worden geen meergezinswoningen toegestaan in de zone. Tweegezinswoningen en zorgwoningen daarentegen worden wel toegestaan. Deze woonvormen zijn door hun eerder kleinschalige aard immers wel verenigbaar met de omgeving.</p> <p>In bestaande grotere panden met een uitgesproken historische of architecturale waarde, worden uitzonderlijk wel meergezinswoningen toegestaan. In deze gevallen kan een invulling met meerdere wooneenheden soms zinvoller zijn dan louter een invulling als eengezinswoning. Ook in ruimere projecten kan er ruimte geboden worden aan een kleinschalige meergezinswoningen.</p>	<p>In de centrumwijken zijn wonen en aan het wonen verwante functies toegestaan.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegestaan, behoudens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in bestaande waardevolle gebouwen</li> <li>- als onderdeel van een ruimer project (zie specifieke aanvragen, cf. Art. 2.3)</li> <li>- op percelen gelegen op een comfortabele afstand van het handelscentrum, zoals aangeduid op het zoneringsplan</li> </ul>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Aan het wonen verwante functies kunnen enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld.</p> <p>Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde activiteiten wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met de woonfunctie zal er vaak toe leiden dat het gebouw zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.</p>	<p>De aan het wonen verwante functies moeten wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kleinhandel</li> <li>- horeca</li> <li>- verveefbare bedrijvigheid</li> <li>- kantoren en diensten</li> </ul>
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor eerder courante aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan de ruimtelijke impact of invloed vanuit stedenbouwkundig oogpunt eerder beperkt is. In de stedenbouwkundige richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder reguliere aanvragen moet verstaan.</p> <p>In de centrumwijken wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.e. halfopen en open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van deze wijken te behouden. Er worden wel mogelijkheden geboden om te verdichten, maar met respect voor het bestaande karakter van de bebouwde omgeving (bijv. door het toestaan van tweegezinswoningen).</p> <p>Bestaande gebouwen in gesloten bebouwing binnen de centrumwijken kunnen behouden blijven en verbouwd en/of uitgebreid worden volgens de profielen die hiervoor uitgewerkt zijn. Ook op percelen waar halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, wordt een uitzondering toegestaan (bijvoorbeeld op percelen met een zeer smalle breedte en/of grenzend aan een bestaand blok met gesloten bebouwing).</p>	<p><b>Art. 2.2 Reguliere aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'reguliere aanvragen':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanvragen waarbij <u>geen</u> nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt</li> <li>- aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen <u>niet</u> de hoofdfunctie is</li> <li>- aanvragen waarbij <u>geen</u> waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven</li> </ul> <p><b>1 Bouwvorm</b></p> <p>In de centrumwijken is enkel bebouwing toegestaan in de vorm van halfopen of open bebouwing volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L-profiel III en IV</li> <li>- Getrapt profiel III, in de volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping</li> <li>- op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan)</li> </ul> </li> <li>- Bouwprofiel voor open bebouwing</li> </ul> <p>Voor bestaande gebouwen in gesloten bebouwing of op bestaande percelen waarop halfopen of open bebouwing moeilijk realiseerbaar is, is uitzonderlijk bebouwing toegestaan volgens de volgende profielen cf. Art. 0.3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L-profiel II</li> </ul>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Binnen het woonweefsel van Hulshout komen een aantal reeds gerealiseerde projectontwikkelingen waar de bebouwing sterk afwijkt van de vooropgestelde bouwprofielen. In het merendeel van de gevallen gaat het om (oudere) sociale woonprojecten. Voor deze specifieke woonzones is het aangewezen om een aangepast beoordelingskader aan te bieden, waarbij er rekening kan worden gehouden met de bestaande structuur en morfologie van deze woonontwikkelingen. Dit evenwel zonder de bestaande structuur van de woonontwikkelingen te betonen in al te rigide bepalingen.</p> <p>In de centrumwijken wordt de aanleg van groendaken eveneens gestimuleerd, tenzij het dakoppervlak een andere functie vervult.</p> <p>Indien percelen opgesplitst worden, is het wenselijk dat de nieuwe percelen ruimte bieden aan gebouwen in halfopen of open bebouwing. Zo sluiten de nieuwe gebouwen aan bij de bebouwing die overwegend voorkomt in de centrumwijken.</p> <p>Er wordt een minimale breedte opgelegd aan nieuwe percelen, opdat ze ruimte kunnen bieden aan kwalitatieve en leefbare woningen.</p> <p>In het woonomgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om tweegezinswoningen op te richten. De keuze voor een tweegezinswoning kan immers soms interessanter zijn dan een opsplitsing van het perceel (bijv. in functie van zonoriëntatie). Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het ontstaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel.</p> <p>Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het is vooral de bedoeling dat ze een valabele oplossing kunnen bieden voor omvangrijke percelen of gebouwen waar de inrichting met als een eengezinswoning ruimteverslindend is. Om deze reden zijn tweegezinswoningen enkel mogelijk in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een nieuwbouw tweegezinswoning kan enkel gerealiseerd worden op voldoende brede percelen waarop twee woningen comfortabel kunnen worden ingericht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Getrapt profiel II, in de volgende gevallen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij een bestaand gebouw met een bestaande aanbouw op de eerste verdieping</li> <li>- op een perceel met optimale oriëntatie (aangeduid op plan)</li> </ul> </li> </ul> <p>Voor (bestaande) gebouwen gelegen in een 'specifieke woonzone' zijn de bovenvermelde bepalingen niet van toepassing. Alle werken en handelingen aan de gebouwen in deze overdrukzone worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het globale concept van de woonzone en de specifieke bouwvormen die erin voorkomen.</p> <p>Indien een aanbouw en/of een bijgebouw met plat dak voorzien wordt, dient het verplicht als groendak te worden ingericht, tenzij het voor andere doeleinden gebruikt wordt (bijv. dakraam, terras, etc.) of hemelwater opvangt in functie van hergebruik.</p> <p><b>2 Perceelsopsplitsing</b></p> <p>Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gebouwen in halfopen of open bebouwing.</p> <p>Bij perceelsopsplitsing bedraagt de perceelsbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 10 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in halfopen bebouwing of kopgebouwen in gesloten bebouwing</li> <li>- minimum 15 m voor percelen bedoeld voor gebouwen in open bebouwing</li> </ul> <p><b>3 Randvoorwaarden voor tweegezinswoningen</b></p> <p>Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een breedte hebben van minimum 15 m.</li> <li>- Het omvormen van een bestaand gebouw tot tweegezinswoning kan uitsluitend indien het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoofdzakelijk vergund is;</li> <li>- minstens 10 jaar oud is, behoudens beperkte uitbreidingen;</li> <li>- een minimale bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m<sup>2</sup>, al dan niet na uitbreiding in functie van de omvorming tot tweegezinswoning.</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Het omvormen van een bestaande oudere woning tot tweegezinswoning (door verbouwing en/of uitbreiding) is uitsluitend mogelijk indien het gebouw ruim genoeg is om twee gezinnen te herbergen. De ondergrens voor een omvorming wordt vastgelegd op 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Hierin kan bijvoorbeeld een woning voor een tweepersoonshuishouden (+/- 80 m<sup>2</sup>) en één voor een vierpersoonshuishouden (+/- 120 m<sup>2</sup>) worden ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen van een vergunde tweegezinswoning is eveneens mogelijk.</li> </ul> <p>Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van een goede inpassing in het straatbeeld, dienen de tweegezinswoningen zich in te passen in de toegestane bouwprofielen, en moeten ze het uitzicht hebben van een eengezinswoning. De toegestane breedte van het gebouw wordt eveneens beperkt tot 2/3de van het perceel, opdat de woning in verhouding blijft met de omliggende eengezinswoningen.</li> <li>- De tweegezinswoning moet in functie van de inpassing in het straatbeeld het uitzicht hebben van een eengezinswoning.</li> <li>- Elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimten van de woning. Om privacyhinder naar de omwonenden maximaal te vermijden wordt wel opgelegd dat leefruimten en/of de buitenruimten enkel toegestaan zijn op de gelijkvloerse verdieping, en dus niet op de hogergelegen verdiepingen.</li> <li>- Elke woning moet eveneens beschikken over een aparte toegang (d.w.z. eigen afzonderlijke voordeur in de buitengevel).</li> <li>- In het kader van woonzorg en levenslang wonen wordt minstens één woning ingericht als aangepaste of aanpasbare woning.</li> </ul> <p>Kleinhandel, restaurants en café moeten naar schaal en dynamiek op maat zijn van de omgeving waarin ze gelegen zijn. Om deze reden wordt in deze zone een maximale oppervlakte vastgelegd voor deze functies.</p> <p>In geval de aan het wonen verwante activiteit in combinatie met één of meerdere woningen wordt voorzien in het hoofdgebouw, dan moet minstens één van de woning voldoende groot zijn en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) voorzien zijn.</p> <p>Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een handelsruimte aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.</li> </ul> <p>Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebouw dient te passen binnen de toegestane profielen voor halfopen of open bebouwing cf. Art. 2.2, punt 1.</li> <li>- De tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning.</li> <li>- De breedte van het gebouw bedraagt maximum 2/3<sup>de</sup> van de perceelsbreedte.</li> <li>- Elke woning heeft een bruto vloeroppervlakte van minimum 80 m<sup>2</sup>. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woningen bedraagt minimum 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Elke woning heeft een gelijkvloerse private buitenruimte die toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt.</li> <li>- Het inrichten van leefruimten en terrassen is enkel toegestaan op de gelijkvloerse verdieping.</li> <li>- Elke woning heeft een afzonderlijke toegang op maaiveldniveau.</li> <li>- Minstens één woning is een aanpasbare of aangepaste woning.</li> </ul> <p>4 Randvoorwaarden aan het wonen verwante functies</p> <p>Voor kleinhandel en reca bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten maximum 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Indien een aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt voorzien in combinatie met één of meerdere woningen, dan moet minstens één woning een bruto oppervlakte van minimum 80 m<sup>2</sup> hebben en moet er een afzonderlijke toegang tot de woning(en) op maaiveldniveau worden voorzien.</p> <p>De ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, moet(en) aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.</p>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Dit luik van de stedenbouwkundige richtlijnen is bedoeld voor specifieke (project)aanvragen. Specifieke aanvragen handelen in tegenstelling tot de reguliere aanvragen over minder courante en vaak ook meer omvangrijke ontwikkelingen (bijv. een groepswooningbouwproject, verkaveling, schoolgebouw, sporthal, etc.). Voor dit type van projecten wordt een apart beoordelingskader voorzien. Dit kader is veel flexibeler dan dat voor de 'reguliere' aanvragen. Het is de bedoeling om via deze weg ook kwaliteitsvolle ontwikkelingen binnen de kernen van Hulshout mogelijk te maken die mogelijk niet passen binnen het eerder stringente kader voor de 'reguliere' aanvragen. De aard en/of de omvang van de projecten bieden vaak kansen om tot hedendaagse en ook innovatieve ruimtelijke ontwikkelingen te komen.</p> <p>Het voorwerp van de 'specifieke aanvraag' moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van het voorwerp van de vergunningsaanvraag. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bij de 'specifieke aanvragen' dient op uitgebreide wijze gemotiveerd moeten te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat. Dit wordt bij voorkeur aangetoond in een inrichtingsstudie voor het beoogde project. De inrichtingsstudie moet de vergunningverlenende overheid een duidelijk beeld geven van het te ontwikkelen project. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weergave van de bestaande toestand;</li> <li>- programma van het project;</li> <li>- visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project;</li> <li>- een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria (deze worden hieronder meer in detail toegelicht).</li> </ul>	<p><b>Art. 2.3 Specifieke aanvragen</b></p> <p>Aanvragen met betrekking tot de hieronder opgelijste zaken worden beschouwd als 'specifieke aanvragen':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanvragen waarbij nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt</li> <li>- aanvragen waarin gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen de hoofdfunctie is</li> <li>- aanvragen waarbij waardevolle gebouwen (zoals gedefinieerd in de terminologie) deels of volledig behouden blijven</li> </ul> <p>Alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met specifieke aanvragen zoals hoger omschreven, zijn toegestaan voor zover deze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Bij de beoordeling van het project wordt minstens gelet op onderstaande elementen.</p>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<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"> <li>- ontwikkelingspotentieel omgeving (het project mag potentiële ontwikkelingen op omliggende gronden niet hypothekeren)</li> <li>- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, typologie, bouwhoogte, etc.);</li> <li>- functies in de omgeving (voorzieningsniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);</li> <li>- openbaar domein (wegtype omliggende wegenis, aanwezigheid publieke verblijfsruimten, etc.);</li> <li>- landschappelijke elementen en/of structuren;</li> <li>- groenstructuur;</li> <li>- waterhuishouding;</li> <li>- reliëf.</li> </ul> <p>Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nastreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.).</p>	<p><b>1 Algemeen</b></p> <p>Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving.</p> <p><b>2 Beoordelingscriteria m.b.t. de woonfunctie</b></p> <p>Inrichting van zowel privaat als openbaar domein is zodanig dat een goede woon- en leefkwaliteit bereikt wordt. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningdichtheid van het project bedraagt maximum 20 woningen per ha. De maximale woningdichtheid kan cumulatief verhoogd worden met: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 woning per ha bij integratie van percelen aan een uitgeruste weg in functie van het creëren van een kwaliteitsvolle toegang tot het woonproject</li> <li>- 1 woning per ha bij integratie van een waardevol gebouwen in het project</li> <li>- 1 woning per ha bij het voorzien van een bijkomende zinvolle wandel- en fietsdoorsteek doorheen het woonproject</li> </ul> </li> <li>- Bij grootschalige woonprojecten waarbij nieuw openbaar domein gecreëerd wordt, moet tenminste 10% van de oppervlakte worden ingericht als een functionele publiek toegankelijke groenzone.</li> <li>- Meergezinswoningen worden enkel toegestaan aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied.</li> <li>- Elke woning beschikt over een private buitenruimte die toegankelijk is vanuit een leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en met een oppervlakte van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de gelijkvloerse verdieping. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 5 m. In geval de woningen deel uitmaken van een meergezinswoning, kan dit gereduceerd worden tot 15% als er een gedeelde buiten-</li> </ul> </li> </ul>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Aan het wonen verwante functies moeten steeds op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de woonomgeving. Zowel activiteiten als bebouwing en infrastructuur moeten worden afgestemd op de ruimtelijke context.</p> <p>Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kan verlopen. Conflict-situaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijk beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen.</p> <p>Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiets- en voetgangersdoorsteeken, gekoppeld aan bestaande netwerken</li> <li>- Kwaliteitsvolle fietsenstallingen</li> <li>- ...</li> </ul> <p>'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen.</p>	<p>ruimte aanwezig is die gebruikt kan worden door al de bewoners van de meergezinswoning. In dit geval bedraagt de kleinste afmeting van de private buitenruimte minimum 2,5 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 10 % van de bruto vloeroppervlakte voor woningen op de hoger-gelegen verdiepingen. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m.</li> <li>- Hinder door beperking van zon- of daglichttoetreding naar naburige woningen/percelen wordt vermeden.</li> <li>- Het openbaar domein wordt (in voorkomend geval) op kwaliteitsvolle wijze ingericht, met functionele groene ruimten waar de omvang van het project dit vereist.</li> </ul> <p>3 Beoordelingscriteria m.b.t. andere functies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functies andere dan wonen moeten een lokaal karakter hebben en verweefbaar zijn met de woonfunctie. De mobiliteitsimpact van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonomgeving.</li> <li>- Bebouwing en constructies moeten op een ruimtelijk kwalitatieve wijze worden ingepast in de woonomgeving.</li> <li>- Visueel storende activiteiten en/of inrichtingen mogen niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving.</li> </ul> <p>4 Mobiliteit</p> <p>Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers.</li> <li>- Parkeervoorzieningen op maat van het project.</li> <li>- Voor woonprojecten: 25% van de parkeerplaatsen worden collectief ingericht.</li> </ul>

Toelichting bij de richtlijnen	Stedenbouwkundige richtlijnen
<p>Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzaam energie in te luiden. Om deze reden worden een aantal richtlijnen voorzien met ook op rationeel energiegebruik.</p> <p>Een gunstige zonoriëntatie laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten maar is ook gunstig voor een aangenaam woon- en/of leefklimaat. Ook het vermijden van ongewenste zonnelasten (oververhitting) is een aandachtspunt.</p> <p>Projecten die gerealiseerd worden volgens de bepalingen van de 'specifieke aanvragen', kunnen sterk afwijken van het toetsingskader voor 'normale' aanvragen. Het is bijgevolg niet aangewezen dat toekomstige (kleinere) ingrepen binnen dergelijke projecten beoordeeld worden op basis van deze bepalingen. Deze moeten daarentegen beoordeeld worden in relatie tot het project als geheel. Ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het globale concept en de visie van het project. Het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p><b>5 Energie</b></p> <p>Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.</li> <li>- Compact bouwen is mogelijk.</li> <li>- Op het openbaar domein (in voorkomend geval) wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting.</li> </ul> <p><b>6 Beoordeling ingrepen binnen een gerealiseerd project</b></p> <p>Na realisatie van het project, worden alle werken en handelingen aan, in functie van of verbonden met het project, beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met het project en zijn omgeving. De bepalingen opgenomen in Art. 2.2 zijn dan niet van toepassing.</p>