



Bron foto: Ludo Verhoeven

DUURZAAM WOONBELEID

Richtlijnen

Goedgekeurd door gemeenteraad op 31 augustus 2016



Rijkevorsel

colofon

opdrachtgever:

Rijkevorsel

project:

Richtlijnen 'Duurzaam woonbeleid'

fase:

Goedgekeurd

datum:

31 augustus 2016

opdrachthouder:



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

projectteam:

IOK plangroep

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke

Danny Vaes

ruimtelijke planning:

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

CAD-GIS:

Dirk Poelmans, Tania Van Dooren, Anja Dello

secretariaat:

Annick Sprengers

INLEIDING

1 Voorwoord

De gemeente Rijkervorsel wenst een duurzaam woonbeleid te voeren voor alle woonbestemmingen volgens het gewestplan.

Als instrument heeft de gemeente geopteerd voor een woonomgevingsplan met bijhorende richtlijnen.

Om een breed draagvlak te creëren zal de bevolking van Rijkervorsel betrokken worden via een toelichtingsmoment en een daaropvolgende suggestieperiode. In deze periode kunnen inwoners suggesties aangaande de richtlijnen kenbaar maken, relevante suggesties worden meegenomen in het proces.

Duurzaam woonbeleid

De gemeente opteert voor een woonbeleid dat anticipeert op de huidige en toekomstige uitdagingen zoals vergrijzing (bvb levenslang wonen), betaalbaar, wonen, renoveren, bouwen (bvb door tweegezinswoningen), doordachte verdichting, klimaat (Kempen 2020), ...

Duurzaamheid impliceert ook dat de uitvoerings/begeleidingsinstrumenten over generaties heen gaan (zie specifieke aanvragen: omgevingen bij uitstrek om nieuwe trends en woonvormen ruimte te geven).

Woonomgevingsplan

Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden er voor toekomstige woonontwikkelingen in buitengebied minimale dichtheden vooropgesteld van respectievelijk 15 woningen per ha. Vandaag wordt elke woonontwikkeling getoetst aan deze minimale normen, ongeacht de specifieke ligging binnen een woonkern. Vaststelling is dat deze werkwijze in veel gevallen leidt tot projecten die conflicteren met de bestaande structuur van een kern. Woonkernen kennen immers geen uniforme dichtheid over het gehele grondgebied van de kern. In realiteit liggen de woningdichtheden steeds hoger ter hoogte van de centra of structurerende assen, terwijl aan de randen van een kern de dichtheden meestal beduidend lager zijn. In plaats van generiek eenzelfde minimale woningdichtheid te hanteren binnen de gehele kern, is het dus zinvoller en ook logischer om de gewenste woningdichtheden gebiedsgericht te differentiëren. Door in bepaalde zones de vooropgestelde minimumdichtheid op te drijven en deze in andere zones bewust lager te houden, zullen nieuwe ontwikkelingen zich beter inpassen in het bebouwde weefsel. Op niveau van de kern kan men globaal gezien dan nog steeds perfect voldoen aan de vooropgestelde normen van het RSV.

De gemeente Rijkervorsel legt deze gebiedsgerichte differentiatie van de woningdichtheden vast in een woonomgevingsplan. In dit document wordt, op basis van een gebiedsdekkende analyse van het bestaande woonweefsel, een beleidsvisie uitgezet met betrekking tot de gewenste dichtheden, typologieën en leefomgevings-

en woonkwaliteiten in een kern. Het woongebied, wordt op basis van een morfologische afweging, afgebakend in een 5 woonomgevingen:

- Centrumgebied: is het centrum van de kern waar de centrumondersteunende functies (gemeentehuis, scholen,) en het handelsapparaat aanwezig zijn, waar de morfologie hoofdzakelijk bepaald wordt door gesloten bebouwing. Alles is op wandelafstand bereikbaar. Binnen het centrumgebied wordt ter hoogte van het centrumplein(en) (Dorp en omgeving kerk) een handelscentrum afgebakend.
- Woonwijken: zijn de woonzones omheen en in de nabijheid van het centrumgebied, waar de morfologie bepaald wordt door een mix van halfopen en open bebouwingsvormen. Centrumgebied ligt op wandel/fietsafstand.
- Randwijken: zijn de woonomgeving in de rand van de kern, waar de morfologie bepaald wordt door hoofdzakelijk open bebouwingsvormen. Centrumgebied ligt op fietsafstand.
- Landschapsrand kern: is de woonzone die de overgang van de kern naar omliggend landschap vorm geeft, waar de morfologie bepaald wordt door open bebouwingsvormen, met zicht op en vanuit het achterliggend landschap.
- Landschappelijk woonlint: is een woonlint afgelegd midden een open landschap, waar de morfologie hoofdzakelijk bepaald wordt door open bebouwingsvormen, met sterke visuele relaties naar en doorsijpeling van het achterliggend landschap.

Met een woonomgevingsplan zal de gemeente beschikken over een duidelijk kader om projectvoorstellen te kunnen beoordelen.

Het woonomgevingsplan kan eventueel op termijn gemakkelijk omgevormd worden tot een grafisch plan (RUP).

Richtlijnen

Aan elke woonomgeving worden richtlijnen gekoppeld die betrekking hebben op de dichtheid van een omgeving tot plaatsingsrichtlijnen van bijgebouwen in de tuin. Er wordt hier een onderscheid gemaakt tussen courante aanvragen en specifieke aanvragen.

Om tot een instrument te komen dat in de praktijk vlot bruikbaar is, zullen de richtlijnen voldoende gestoffeerd worden met visies en onderbouwingen, die verder gebruikt kunnen worden bij de behandeling van aanvragen.

De richtlijnen kunnen eventueel op termijn, zoals het woonomgevingsplan, omgevormd worden tot stedenbouwkundige voorschriften (RUP).

Schepen Bob Van den Eijnden

2 Leeswijzer

De richtlijnen zijn van toepassing voor aanvragen binnen de woonzones volgens het woonomgevingsplan, gebaseerd op de projectie van de contouren van het gewestplan, m.b.t. woongebied. Het woonomgevingsplan legt dus geen juridische grenzen vast. Door de bestaande onnauwkeurigheid van de kaarten (lijndiktefout gewestplan en projectie ervan, grb) wordt bij bepaling van de juiste grenzen, de interpretatie van de gewestplangrenzen op niveau van de stedenbouwkundige aanvraag verricht.

Bij een beoordeling van een aanvraag in een gebied waarop verordende voorschriften van toepassing zijn (BPA, RUP, verkaveling, ...), gelegen binnen het woonomgevingsplan of erbuiten, worden de richtlijnen aanvullend gehanteerd, volgens de principes van het richtlijnenboek en woonomgevingsplan.

ALGEMENE TIP !!!!

ga al in een vroeg ontwerpstadium in overleg met de gemeente. Start met een gedetailleerde uitwerking pas na een consensus over de globale visie, hierdoor vermijd je onnodige kosten en tijd.

ALGEMENE RICHTLIJNEN

TERMINOLOGIE

Aan wonen verwante functies

Met aan wonen verwante functies worden bedoeld:

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

Aanpasbare woning

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

Aangepaste woning

Is een woning op zo'n manier gebouwd en ingericht dat een persoon in een rolstoel de woning kan bewonen. Dit betekent ook dat in geval van meergezinswoningen de gemeenschappelijke circulatieruimte hierop is afgestemd. Een dergelijke woning kan ook van nut zijn voor personen die slecht te been zijn zoals bvb ouderen die zich met een looprekje moeten verplaatsen.

Autostaanplaats

Ruimte om een auto te stallen, al dan niet overdekt.

Bijgebouw

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

Bouwdiepte

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

Bouwhoogte

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

Bruto vloeroppervlakte

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

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

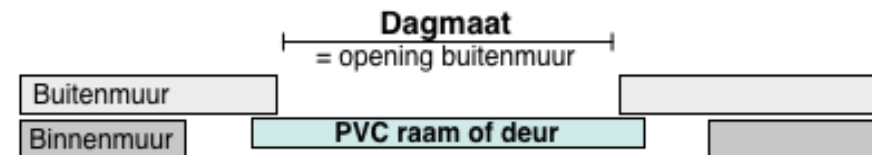
- garage;
- kelderberging;
- zolderberging;

Carport

Autostalplaats onder een afdak met ten minste twee open zijden.

Constructie

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

Dagmaat

Dakkapel

Uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen.

Functie

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

Gebouw

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

Gesloten bebouwing

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

Halfopen bebouwing

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

Herbouwen

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

Hitte-eilandeffect

Het hitte-eilandeffect of urban heat island effect (UHI) is het fenomeen dat de temperatuur in een verdicht gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijke gebied. De belangrijkste oorzaken van het UHI zijn de absorptie van zonlicht door de aanwezige donkere materialen, verhardingen en de relatief lage windsnelheden. Door het UHI worden problemen tijdens hittegolven, zoals hittestress, verergerd. Bouwkundige maatregelen en meer groen verminderen het UHI.

Hoofdgebouw

Belangrijkste bouwwerk op een perceel.

Hoofdzakelijk vergund

Een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip

van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

Kopgebouw

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

Kroonlijst

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

Kroonlijsthoogte

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

Leeftuin

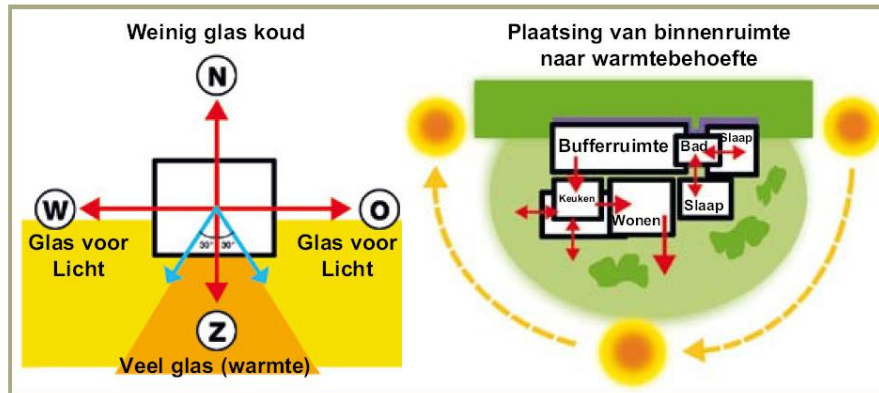
Deel van de tuin dat gebruikt wordt als private buitenruimte en dat functioneel aansluit op de leefruimten (zitruimte, eetruimte en/of keuken) van een woning. De leefruimte moet beschouwd worden als het verlengstuk van de leefruimte binnen, hier valt bvb een smalle zijtuin tussen een losstaande garage en perceelsgrens niet onder. De minimale maat wordt daarom afgestemd op de minimale tuindiepte van een gesloten bebouwingsvorm, zijnde 5 m.

Luifel

Een luifel is een afdak of platte overkapping aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw en dient als bescherming tegen regen en/of zon. Luifels kunnen verankerd zijn aan de gevel en/of (deels) losstaand tegen de gevel, steunend op verticale open elementen. Een luifel is aan drie zijden open.

Optimale oriëntatie

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

**Open bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij alle gevels van een gebouw vrijstaand zijn.

Meergezinswoning

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

Nokhoogte

Afstand gemeten van de nulpas tot het hoogste punt van een gebouw

Noordgerichtheid

Oriëntatie naar het noorden met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van 90°.

Nulpas

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

Onderhoudswerken

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

Open luifel

Een open luifel is een constructie bedoeld om oververhitting in de zomer tegen te gaan. Ter hoogte van zuidgeoriënteerde ramen kan deze luifel steunen op verticale elementen die de ochtend en avondzon in de zomer blokkeren. Deze verticale elementen moeten open van aard zijn, zie volgende figuur.

**Parkeerplaats**

Plaats aangelegd of gewoonlijk gebruikt voor het parkeren van een voertuig.

Rooilijn

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

Stabiliteitswerken

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

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

Tweegezinswoning

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

Uitsprong

Uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw.

Verblijfsleefruimten

Zijn de leefruimten bestaande uit de woonkamer, eetkamer en/of de leefkeuken. De leefkeuken is de ruimte waarin de keuken en ontbijt/eetruimte samen onderdeel van uit maken.

Verbouwen

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

Voorgevel

Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen

Voorgevellijn

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

Voortuin

Gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

Waardevol gebouw

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

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

Wachtgevel

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

Wonen

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

Woning

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

Woongebied

Omvat alle woonomgevingen en heeft dus betrekking op alle ruimte voorbehouden voor wonen en aan wonen verwante functies

Bruto niveauoppervlakte

Is de bruto vloeroppervlakte waarbij ook de inpandige delen van de terrassen en de lagere delen onder het hellend dak worden meegerekend.

Zijtuin

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

Zorgwoning

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder],
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
 - hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Zongerichte gevel

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

ALGEMENE RICHTLIJNEN OMGEVINGS- EN WOONKWALITEIT

Deze richtlijnen werden opgemaakt rekening houdend met de schaal, de bouw-dichtheid en het karakter van de omgeving.

Deze bepalingen houden rekening met een optimaal ruimtegebruik, het vermijden van hinderaspecten,
de mogelijkheid tot realisatie van een kwaliteitsvolle inrichting en duurzame principes.

Bestaande hoofdzakelijke vergunde constructies die afwijken van de richtlijnen mogen onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken uitvoeren. Uitbreidingen zijn niet toegelaten. Herbouw bij heikracht: constructie mag terug opgebouwd worden, de heropbouw moet wel maximaal voldoen aan de geldende richtlijnen. Herbouw, niet als gevolg van heikracht: de richtlijnen moeten gevolgd worden.

De richtlijnen zijn van toepassing voor aanvragen binnen de woonzones volgens het woonomgevingsplan, gebaseerd op de projectie van de contouren van het gewestplan, mbt woongebied. Bij een beoordeling van een aanvraag in een gebied waarop verordende voorschriften van toepassing zijn (BPA, RUP, verkaveling, ...), gelegen binnen het woonomgevingsplan of erbuiten, worden de richtlijnen aanvullend gehanteerd, volgens de principes van het richtlijnenboek en woonomgevingsplan.

Elke aanvraag dient eveneens beoordeeld te worden op visueel-vormelijke elementen. Het voorwerp van de aanvraag dient zich in te passen in de omgeving. De vormgeving en uitstraling is in harmonie met het karakter van deze omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door landelijk kleinschaligheid.

Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de landelijke kleinschalige omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw. Grotere woonprojecten voor meergezinswoningen moeten zich inpassen in het straatbeeld van de kern. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het vormelijk aansluiten bij de overwegend kleinschalige bebouwing van de straatwanden. Dit kan door in de gevelopbouw (voordeuren, dakgootafvoer, ...) een verticale geleiding te voorzien die refereert naar een rijwoningstraat.



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.

Het cultuurhistorisch karakter van een gebouw en haar omgeving en van een landschap bepaalt mee de draagkracht van het plangebied en de omgeving. Een aftoetsing van deze cultuurhistorische aspecten draagt bij tot een onderbouwde keuze in het ontwerp.



Uitsprongen aan de gevel, zoals luifels, erkers, terrassen, ... en technische installaties zoals airco's en schotelantennes hebben invloed op de kwaliteit van het straatbeeld en hinderen vaak ook omgeving, bvb visuele hinder, geluidshinder, schaduwshinder, ...).



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. Het behoud en versterking van het landelijk kleinschalig karakter wordt beoogd.

Meergezinswoningen of een gebouw met een verplichte combinatie wonen en aan wonen verwante functies hebben de architecturale uitstraling van een eengezinswoning. In geval van gesloten bebouwing heeft het totale project de uitstraling van aaneengesloten diverse rijwoningwand.

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

- het architecturale karakter van het gebouw moet gevrijwaard blijven. Aanpassings- of verbouwingwerken alsook uitbreidingen zijn uitsluitend toegestaan als de architecturale kwaliteit en/of de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet in het gedrang komt.
- de bestaande materialen die de eigenheid van het gebouw bepalen moeten behouden blijven. Bij uitbreiding of verbouwing wordt er als resultaat een architecturaal geheel beoogd.

Uitsprongen zijn ondergeschikt aan de gevel- en dakopbouw en veroorzaken geen privacy- en/of schaduwshinder op een aanpalend perceel, met uitzondering van open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering. Vrijstaande luifels, zoals een carport, zijn niet toegelaten in de voortuin en zijtuin

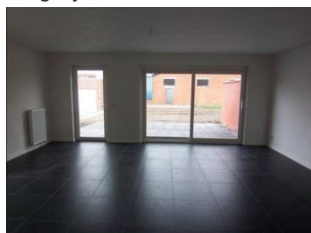
Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, moeten op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en de geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijven.

Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'	ALGEMENE RICHTLIJN Woonkwaliteit
Woonkwaliteit heeft niet perse te maken met de grootte van de woning en haar aparte ruimten. Een kleinere ruimten in oppervlakte, met bijvoorbeeld hogere plafonds met veel daglichttoetreding en uitzicht worden kwaliteitsvoller ervaren dan bvb een grotere ruimte met weinig en eenzijdige daglichttoetreding. Om te vermijden dat kleinere ruimten moeilijk bemeubelbaar zijn is het aangewezen om voor elke type kamer aan te tonen dat de ruimte na bemeubeling nog voldoende woonkwaliteit biedt. Het ontbreken van voldoende daglicht- en/of zonlichttoetreding heeft een negatief effect op het gebruiksgenot van de woongelegenheden en welzijn (fysisch en psychologisch) van haar bewoners en bezoekers. Een betere benutting van het daglicht zal tevens bijdragen tot een vermindering op het gebruik van kunstverlichting, een betere benutting van zonlicht tot meer daglichttoetreding en een vermindering van energieverbruik en CO₂ uitstoot. Daarnaast is de beleving van ruimte van belang en het beperken van hinder (privacy, geurhinder afval, ...) op deze beleving van belang. Er wordt dus gestreefd naar kwaliteitsvolle woningen, waarbij het gebruiksgenot, gezondheid, het wooncomfort en duurzaamheid centraal staan.	Alle ruimten moeten na bemeubeling nog over voldoende ruimte en woonkwaliteit beschikken. Dit moet duidelijk zijn op het plan, ook de indeling van bergingen (bvb de locatie van wasmachine en droogkast met kastuimte).
Dag- en zonlichttoetreding en ruimtebeleving	Dag- en zonlichttoetreding en ruimtebeleving
Het is dus van belang dat in elke binnenruimte, exclusief de bergingen, sanitaire ruimten en circulatieruimten voldoende daglicht- of zonlichttoetreding aanwezig is.  Het is wenselijk i.k.v. daglichttoetreding, woonkwaliteit en benutting van zonnepanelen (E-peil) de verblijfsleefruimten zo veel mogelijk naar het zuiden te richten. Best wordt dan ook een doordachte zonnewering voorzien om de oververhitting in de zomer tegen te gaan. Met doordachte zonwering wordt een zonwering bedoeld die daglichttoetreding niet belemmert en het uitzicht naar buiten niet inperkt. 	

Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'

Volgende daglichttoetreding impliceert in eerste instantie voldoende raamoppervlakte in verhouding met de oppervlakte van de leefruimte. Het daglicht diep in de ruimte te laten toetreden kan op 2 wijzen, liefst te combineren.

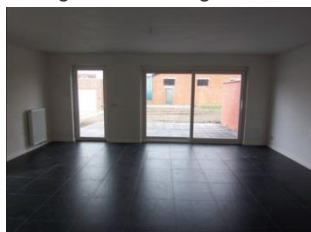
De eerste wijze is via tweezijdig daglicht, via verschillende gevelvlakken (inclusief dakvlak) en op voldoende afstand tussen de beglaasde geveldelen. Een ideale ruimte met veel daglicht is een doorzonruimte, een dergelijke ruimte heeft een maximale diepte van 10 m tussen de tegenoverliggende beglaasde gevels.



Voorbeelden van éénzijdig naar tweezijdig daglicht



Een tweede wijze, bij de onmogelijkheid om tweezijdig daglichttoetreding te voorzien is, is het verhogen van de plafondhoogte en raamhoogte in verhouding met de bouwdiepte. Hierdoor ontstaat er meer en een diepere daglichttoetreding en versterkt het ruimtegevoel.



Voorbeelden van verhoogde plafonds en raamopeningen

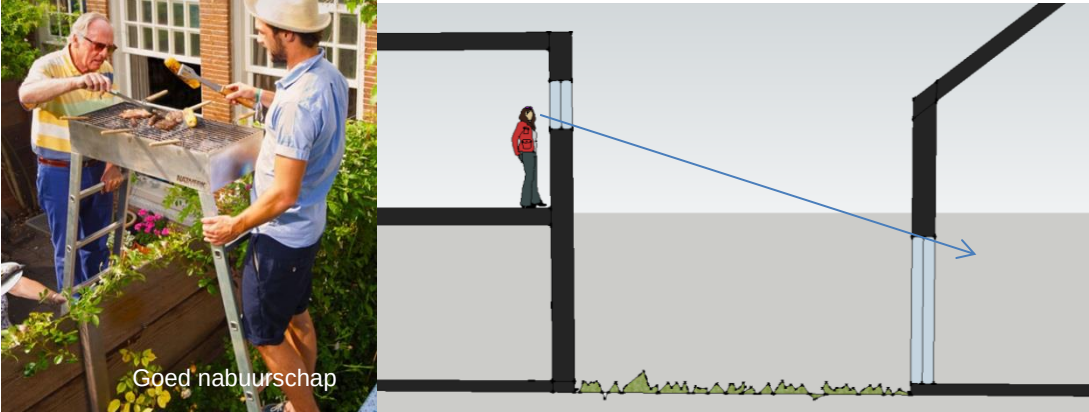


ALGEMENE RICHTLIJN

Woonkwaliteit

Alle leefruimten, exclusief bergingen en natte cellen, hebben voldoende daglichttoetreding en uitzicht:

- elke van deze ruimten heeft minstens 1 raam met uitzicht
- totale dagmaatoppervlakte van het raam per ruimte bedraagt:
 - min 15 % van de netto vloeroppervlakte
 - min 25 % van de netto vloeroppervlakte van de verblijfsleefruimte
- de verblijfsleefruimten zijn voorzien van tweezijdig daglicht:
 - min 60 % van de totale raamoppervlakte heeft een oriëntatie tussen oost en west over het zuiden
 - max 70 % van de totale raamoppervlakte heeft eenzelfde oriëntatie:
 - via verschillende gevel/dakvlakken
 - min afstand tot ander beglaasd gevelvlak: 3 m
- **OF** als alternatief voor tweezijdig daglicht:
 - bouwdiepte van een niveau met een verblijfsleefruimte ≤ 10 m:
 - plafondhoogte verblijfsleefruimte: min 2,6 m
 - met bovenzijde dagmaat raam: min 2,4 m
 - bouwdiepte van een niveau met een verblijfsleefruimte ≤ 13 m:
 - plafondhoogte verblijfsleefruimte: min 2,8 m
 - met bovenzijde dagmaat raam: min 2,6 m
 - bouwdiepte van een niveau met een verblijfsleefruimte > 13 m:
 - plafondhoogte verblijfsleefruimte: min 3 m
 - met bovenzijde dagmaat raam: min 2,8 m

Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'	ALGEMENE RICHTLIJN Woonkwaliteit
Hinder <u>Privacyhinder</u> heeft invloed op de woonkwaliteit en goed nabuurschap. Het is van belang privacyhinder te vermijden en bij onmogelijkheid deze te beperken tot een aanvaardbaar minimum. Het is van belang dat de buur ook maximaal kan gebruik maken van de zonnewinsten, het blinderen van het raam (bvb door gordijnen) omwille van privacy redenen kan een significante impact hebben op de dag- en zonlichttoeterding, en dus ook op de woonkwaliteit en energiehuishouding van de woning.  De opslag van <u>huishoudelijk afval</u> kan heel hinderlijk zijn, zowel visueel als voor de gezondheid. Het is van belang dat afval op een daarvoor voorziene plaats gesorteerd ingezameld, en vervolgens, opgeslagen kan worden. Dit geldt voor de private als voor de gemeenschappelijke delen.  Bij meergezinswoningen en groepswoningbouw is het aangewezen een collectieve opslagplaats te voorzien, dit kan ondergronds als bovengronds	Hinder Inkijkmogelijkheden vanuit de verblijfsleefruimten en/of private buitenruimten op verdiepingsniveau op de verblijfsleefruimten van de naastliggende bureen worden geweerd of tot een minimum beperkt. Elke woning beschikt over een goed verluchte afvalinzamelplaats, bedoeld voor verzamelen en opslag voor enkele weken van huishoudelijk afval. Er wordt een <u>private, goed verluchte, afvalinzamelplaats voorzien</u> op gelijkvloers, goed comfortabel bereikbaar. Voor woningen op verdiepingsniveau: Er wordt een <u>private, goed verluchte, afvalinzamelplaats</u> voorzien in de woning (opslag voor enkele dagen), min oppervlakte 2 m². Er wordt een <u>collectieve, goed verluchte, opslagplaats</u>, of speciaal voorziene afvalcontainers bvb ondergronds, voorzien voor de opslag (voor enkele weken) van het huishoudelijk afval van alle woningen en de gemeenschappelijke delen. Deze ruimte moet goed bereikbaar zijn voor de vuilnisophaling.

Comfortabele bereikbaarheid

Om te vermijden dat door een slechte bereikbaarheid en oncomfortabel parkeren van fietsen en gemotoriseerde voertuigen het duurzaam verplaatsen (met de fiets naar bushalte, school, winkel, werk, ...) ontmoedigd wordt en parkerende voertuigen het straatbeeld aantasten, zijn een aantal specifieke richtlijnen noodzakelijk.



In eerste instantie moet het fietsen gestimuleerd worden. Het is van belang dat de fietsenstalling goed bereikbaar (dus niet via een autostaanplaats) is en vooral comfortabel in gebruik (voldoende ruimte om te manoeuvreren, overdekking ter bescherming tegen weer en wind). Aangezien niet-gelijkvloerse fietsenstallingen het fietsgebruik bemoeilijken voor kinderen en ouderen worden deze ingeplant op het gelijkvloers. Het aantal fietsplaatsen wordt afgestemd op het aantal inwoners via het aantal slaapkamers. Voor de afmetingen worden de richtlijnen uit het vademecum fietsvoorzieningen (Mobiel Vlaanderen) gehanteerd.

**Comfortabele bereikbaarheid**

Minimaal aantal overdekte fietsplaatsen = aantal slaapkamers + 1 per wooneenheid

De fietsplaats wordt ingericht op maaiveldniveau en is zonder obstakel goed bereikbaar vanaf het openbaar domein.

De minimale afmetingen zijn:

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

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

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

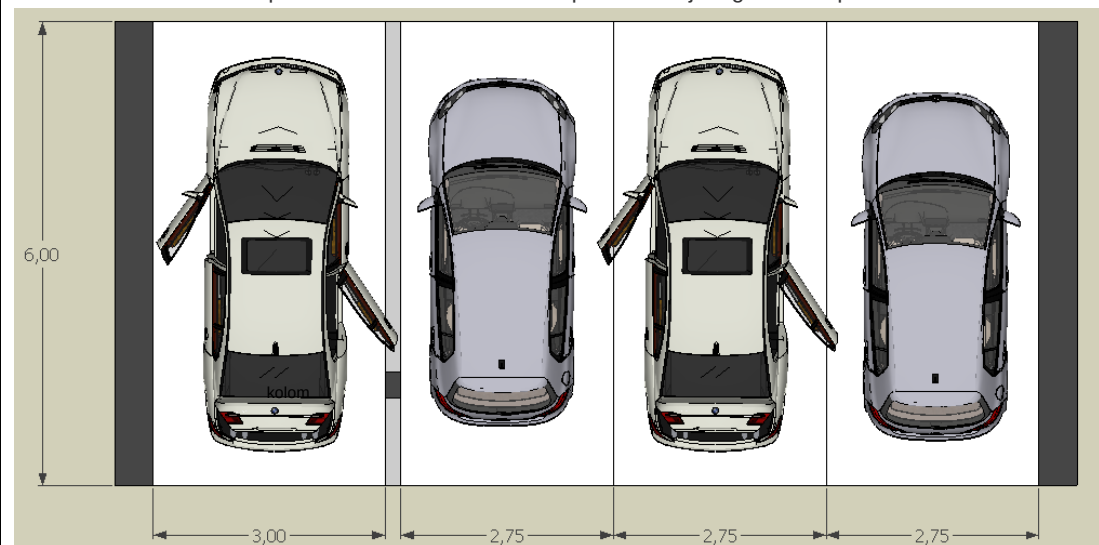
Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'

Om te vermijden dat parkeren, bij gebrek aantal parkeerplaatsen en gebrek aan comfortabiliteit, zich naar het openbaar domein verschuift, zijn richtlijnen m.b.t. minimale afmetingen en manoeuvreerruimte noodzakelijk.



Naast elkaar liggende parkeerruimten van 2,75 op 6 meter zijn voldoende breed, echter bij een obstakel, bvb een muur of kolom of haag, ..., wordt er meer a-centrisch geparkeerd waardoor er minder ruimte ontstaat op de naastliggende parking. In deze gevallen wordt de autostaanplaats, bij een obstakel aan weerszijden, verbreed met 0,25 m. Een autostaanplaats tussen een muur en een kolom heeft dus een minimale breedte van 3 m (2,75 m + 0,25 m).

Indien er ruimte wordt geboden voor woonzorg d.m.v. bijvoorbeeld aangepaste of aanpasbare woningen is het vanzelfsprekend dat er voor dergelijke woningen aangepaste autostaanplaatsen worden voorbehouden. Voorbehouden autostaanplaatsen voor minder mobiele personen zijn afgestemd op rolstoelbereikbaarheid.



ALGEMENE RICHTLIJN

Woonkwaliteit

Aantal autostaanplaatsen eengezinswoning: min 2

Aantal autostaanplaatsen meergezinswoning: min 1,5, achter elkaar liggende autostaanplaatsen worden beschouwd als één parkeerplaats. De autostaanplaats is gekoppeld aan een woning gelegen op hetzelfde perceel.

Van het aantal kan gemotiveerd afgeweken worden bij:

- bouwtechnische onmogelijkheid
- significante impact op de woonkwaliteit, bvb smalle rijwoningen
- andere richtlijn onder de specifieke richtlijnen per woonomgeving
- ligging aan het handelscentrum
- specifieke woonvormen, bvb woonzorgcentrum met assistentiewoningen (wel ruimte voor bezoekersparkeren)

Van dit minimum aantal wordt er per aanpasbare of aangepaste woning 1 voorbehouden autostaanplaats voorzien.

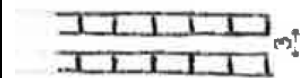
Indien de bouwheer een garagepoort wenst te voorzien in de voorgevel van een gebouw, gelegen aan een gewestweg, zal het advies van de wegbeheerder, namelijk AWW, ingewonnen worden.

Indien in functie van een meergezinswoning of groepswoningbouw 9 autostaanplaatsen of meer worden voorzien of dienen te worden voorzien, dient minimaal 2/3 van deze autostaanplaatsen ondergronds te worden aangelegd. Bovendien kunnen per project maximaal 10 autostaanplaatsen bovengronds worden aangeboden. Hiervan kan afgeweken worden bij projecten van de sociale huisvesting of bij staande waardevolle gebouwen.

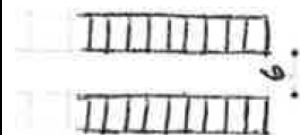
Een autostaanplaats heeft een minimale oppervlakte van 2,75 op 6 m, bij de aanwezigheid van een obstakel, langs beide zijden, wordt de breedte van 2,75 m vermeerderd met 0,25 m.

Een voorbehouden autostaanplaats, opgelegd bij elke aanpasbare of aangepaste woning, heeft een minimale oppervlakte van 3,5 op 6 m.

Een comfortabele bereikbaarheid van de autostaanplaatsen wordt bepaald door de manoeuvreerruimte voor de parkeerplaats. Afhankelijk van de hoek van de autostaanplaats wordt een minimum breedte voor de manoeuvreerruimte vastgelegd.



parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting



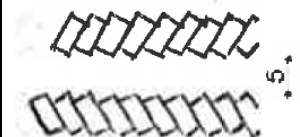
parkeerstroken 90° met de rijrichting



parkeerplaatsen 30° met de rijrichting



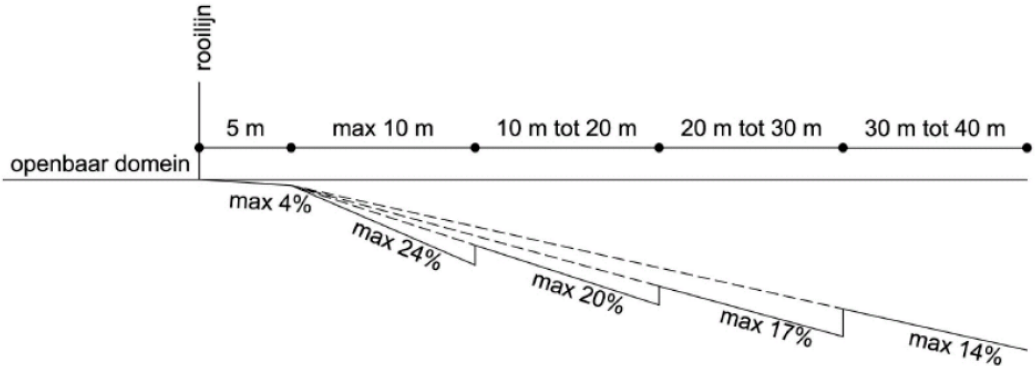
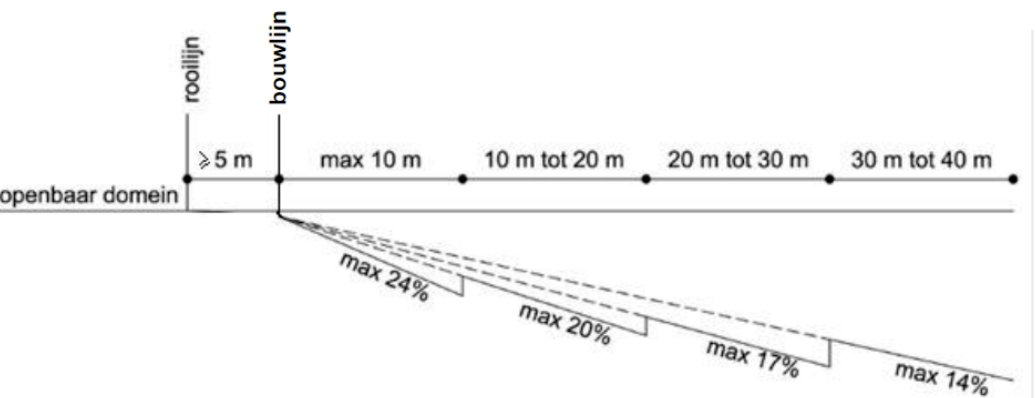
parkeerplaatsen 45° met de rijrichting



parkeerplaatsen 60° met de rijrichting

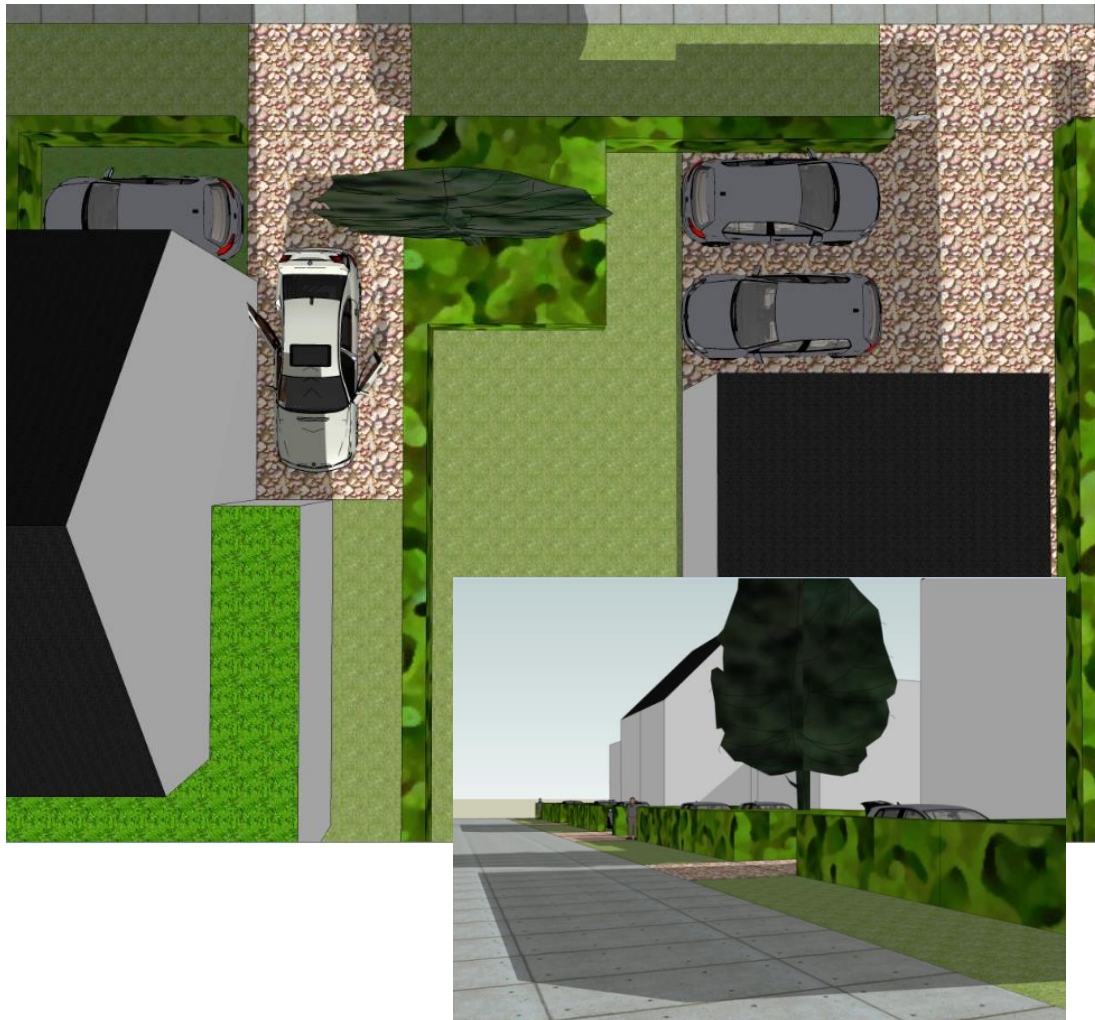
Minimale breedte in- en uitrit naar parkeerplaatsen:

- 3m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 0° bedraagt
- 6m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 90° bedraagt
- 3,50m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 30° bedraagt
- 4m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 45° bedraagt
- 5m indien de hoek tussen garage/box/standplaats en in- en uitrit 60° bedraagt

Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'	ALGEMENE RICHTLIJN Woonkwaliteit
Een comfortabele bereikbaarheid van ondergrondse parkeerruimten is van belang om een verschuiving van parkeren in het openbaar domein te vermijden, minimale afmetingen en maximale hellingsbanen zijn noodzakelijk. <i>Schematische voorstelling indien de rooilijn samenvalt met de bouwlijn:</i>  <i>Schematische voorstelling met voortuinstrook dieper dan 5 meter:</i>  Het manoeuvreren moet comfortabel verlopen, het is van belang hellende in- en uitritten, autostaanplaatsen op het einde van de rij en autostaanplaatsen aan obstakels te simuleren.	Maximale gemiddelde hellingsgraad en lengte van hellende in- en uitritten: – hellingen tussen de rooilijn en de bouwlijn (voortuinstrook): niet toegelaten – hellingsgraad max. 4 % over de eerste 5 meter uit de rooilijn indien de rooilijn samenvalt met de bouwlijn. – Hellingsgraad max. 4 % vanaf de bouwlijn tot 5 meter uit de rooilijn indien de afstand tussen de rooilijn en de bouwlijn korter is dan 5 meter – Hellingsgraad max. 24 % indien de lengte van de hellingbaan max. 10 m bedraagt – Hellingsgraad max. 20 % indien de lengte van de hellingbaan 10 tot 20 m bedraagt – Hellingsgraad max. 17 % indien de lengte van de hellingbaan 20 tot 30 m bedraagt – Hellingsgraad max. 14 % indien de lengte van de hellingbaan min. 30 m bedraagt Het manoeuvreren wordt gesimuleerd, op basis van een modale gezinswagen, voor ten minste de hellende in- en uitritten en autostaanplaatsen laatste in rij en de autostaanplaatsen aan een obstakel. De inritbreedte wordt beperkt tot een noodzakelijk minimum, met als uiterste maximummaat van 6m.

Toelichting bij de algemene richtlijn 'Woonkwaliteit'

Toegang tot de autostaanplaatsen en het parkeren in de voortuinzone heeft impact op de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het straatbeeld. De inritbreedte wordt beperkt en de autostaanplaatsen worden groen ingebed zodat straatbeeld groen(er) wordt.



ALGEMENE RICHTLIJN

Woonkwaliteit

Autostaanplaatsen voor de voorgevel zijn toegelaten onder de voorwaarde: er geen autostaanplaatsen worden voorzien in de achtertuin.

Autostaanplaatsen voor de voorgevel worden omzoomd met haagstructuren, minimale hoogte van 1 m, zodat het parkerende voertuig in straatbeeld visueel wordt gebufferd. min 25 % van de voortuinzone-oppervlakte is groen (parkeervrij) aangelegd,

Bij open bebouwingvormen (inclusief tweegezinswoningen) wordt er in de voortuin minstens één laagstammige boom voorzien.

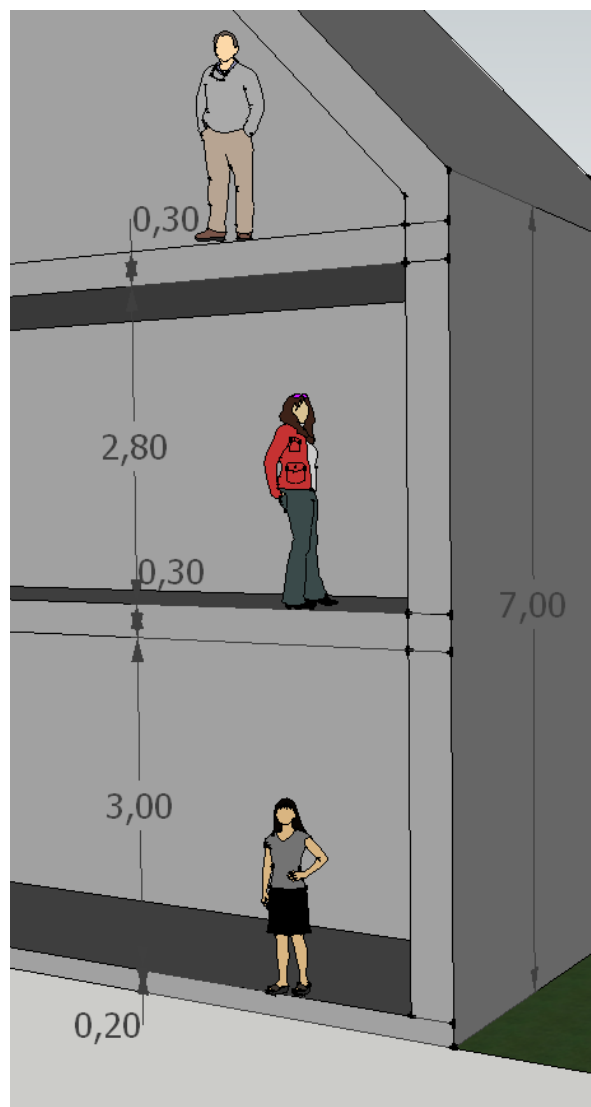
Bij de inrichting van de voortuin wordt rekening gehouden met het oprijzicht. Belemmering van het oprijzicht veroorzaakt mogelijk conflicten en heeft een negatieve impact op de verkeersveiligheid.

ALGEMENE RICHTLIJNEN BOUWPROFIELEN

Bestaande hoofdzakelijke vergunde constructies die afwijken van de richtlijnen mogen onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken uitvoeren. Uitbreidingen zijn niet toegelaten. Herbouw bij heikracht: constructie mag terug opgebouwd worden, de heropbouw moet wel maximaal voldoen aan de geldende richtlijnen. Herbouw, niet als gevolg van heikracht: de richtlijnen moeten gevolgd worden.

De richtlijnen zijn van toepassing voor aanvragen binnen de woonzones volgens het woonomgevingsplan, gebaseerd op de projectie van de contouren van het gewestplan, mbt woongebied. Bij een beoordeling van een aanvraag in een gebied waarop verordende voorschriften van toepassing zijn (BPA, RUP, verkaveling, ...), gelegen binnen het woonomgevingsplan of erbuiten, worden de richtlijnen aanvullend gehanteerd, volgens de principes van het richtlijnenboek en woonomgevingsplan.

Toelichting bij de aannames ter bepaling bouwhoogte en bouwdiepte



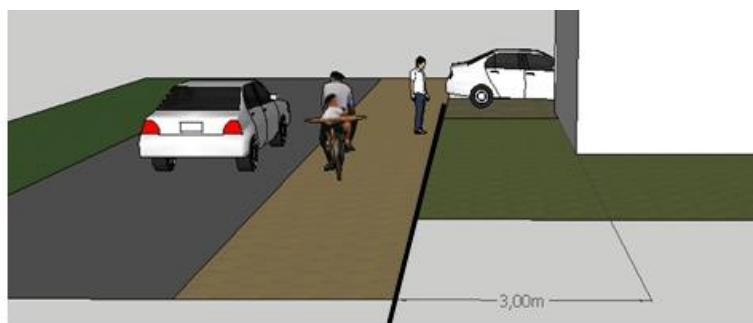
Tot voor de toepassing van onderhavig richtlijnenboek werd als plafondhoogte vaak 2,5 meter gehanteerd. Echter doordat de mensen almaar groter worden, wordt in navolging met onze noorderburen, de **plafondhoogte** opgetrokken tot **min 2,6 m.** voor de verblijfsleefruimten. Voor de andere leefruimten is de plafondhoogte van 2,4 m voldoende.

Voor meergezinswoningen, met meestal alle leefruimten op één niveau, wordt omwille van bouwtechnische redenen, de plafondhoogte ook verhoogd naar min 2,6 m. Ikv daglichttoetreding kunnen er hogere plafondhoogtes opgelegd worden, zie algemene richtlijnen omgevings- en woonkwaliteit. De kroonlijsthoogte van 7 m laat dit toe: 3 m plafondhoogte gelijkvloers + 2,8 m plafondhoogte 1^{ste} verdiep + voldoende ruimte onder dak.

In geval van een woonomgeving waarbij handel of andere centrumvoorzieningen gestimuleerd dienen te worden is een plafondhoogte van 2,6 m vaak te laag (bvb verlaagde plafonds voor technische installaties, enz ...). Voor dergelijke ruimte wordt een **plafondhoogte van min 3 m** vooropgesteld.

Met betrekking tot de muurdikte wordt aangenomen, rekening houdende met mogelijke passiefbouw, dat deze ongeveer 40 cm breed zal bedragen, voor een scheidingsmuur, dus zonder isolatie maar met spouw, wordt een breedte van 15 cm gehanteerd.

Toelichting bij afstanden tot rooilijn



rooilijn



Indien een woning op minder dan 3 m van de rooilijn wordt ingeplant wordt een te eng straatbeeld gecreëerd en komt het oprijzicht in gedrang. Een uitzondering hierop zijn woonomgeving die gekenmerkt worden door bouwen tot tegen/op de rooilijn, zoals bijvoorbeeld centrumgebieden bestaande uit gesloten bebouwingsvormen.

Indien de voortuin als zongerichte leefruimte wordt ingericht is een inplanting van de woning tot maximum 9 meter vanaf de rooilijn aanvaardbaar. Deze afstand vermijdt ook schaduwhinder door mogelijke laanbeplanting op de daken (toekomstig) voorzien van bijvoorbeeld pv-cellens, boilers, ...

Toelichting bij afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en achterste perceelsgrens



Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is dan **3 m** is onvoldoende ruimte aanwezig voor het stallen van een wagen en deze wagen doorgang te bieden tot de achtertuin.

In kader van woonzorg en levenslang wonen is het van belang dat woningen opgericht kunnen worden als aangepaste of aanpasbare woning. Een voorbehouden parkeerplaats, zie algemene bepaling woonkwaliteit, kort bij de toegangsdeur is dan belangrijk. Dit geldt zeker voor de halfopen bebouwingsvormen, die omheen het centrumgebied worden gestimuleerd. Voor de halfopen bebouwingsvorm wordt de afstand van de voorbouw ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaald op **min 3,75 m** (= 3,5 voorbehouden parkeerplaats + 0,25 m voor bijvoorbeeld een haag als erfafsluiting).

Deze afstand maakt het ook mogelijk om andere of verschillende toegangen tot de woning(en) en aanverwante functies te voorzien en draagt tenslotte bij tot een betere dag/zonlichttoetreding.

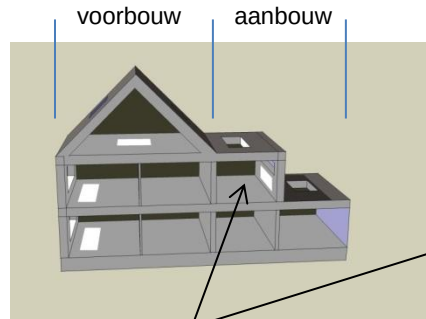
Om te compenseren in ruimteverlies is het toegelaten om de gelijkvloerse aanbouw op te richten tot **2 m** van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand van 2 m zal geen privacy- of schaduwhinder veroorzaken ten aanzien van de buur en beperkt niet de ontsluiting van de tuin voor bijvoorbeeld onderhoud.



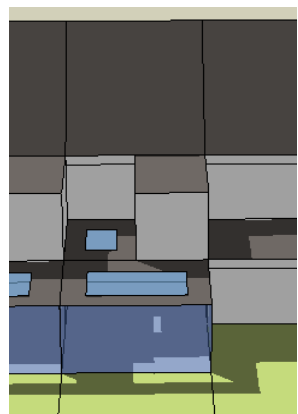
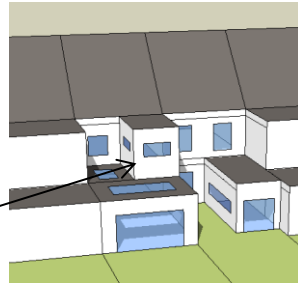
I.k.v. woonkwaliteit en energiehuishouding is vaak opportuun om de zijtuin in te richten als leefruimte. Het is dan aangewezen, om schaduwhinder te vermijden door het aanpalend gebouw (rekening houdende met een kroonlijst van 7m), de afstand tot de perceelsgrens te bepalen op **min 6 m**.

Indien de afstand tot de achterste perceelsgrens kleiner is dan **5 m**, voor sterk verdichte woonomgevingen waar meergezinswoningen worden gestimuleerd, en **10 m**, voor de overige woonomgevingen, wordt privacyhinder veroorzaakt naar de aanpalende percelen/woningen en is de inrichting van een kwalitatieve en bruikbare tuin niet meer mogelijk.

Toelichting bij weren van het traditioneel getrapt profiel in bepaalde situaties



Hogere uitbouwwolume



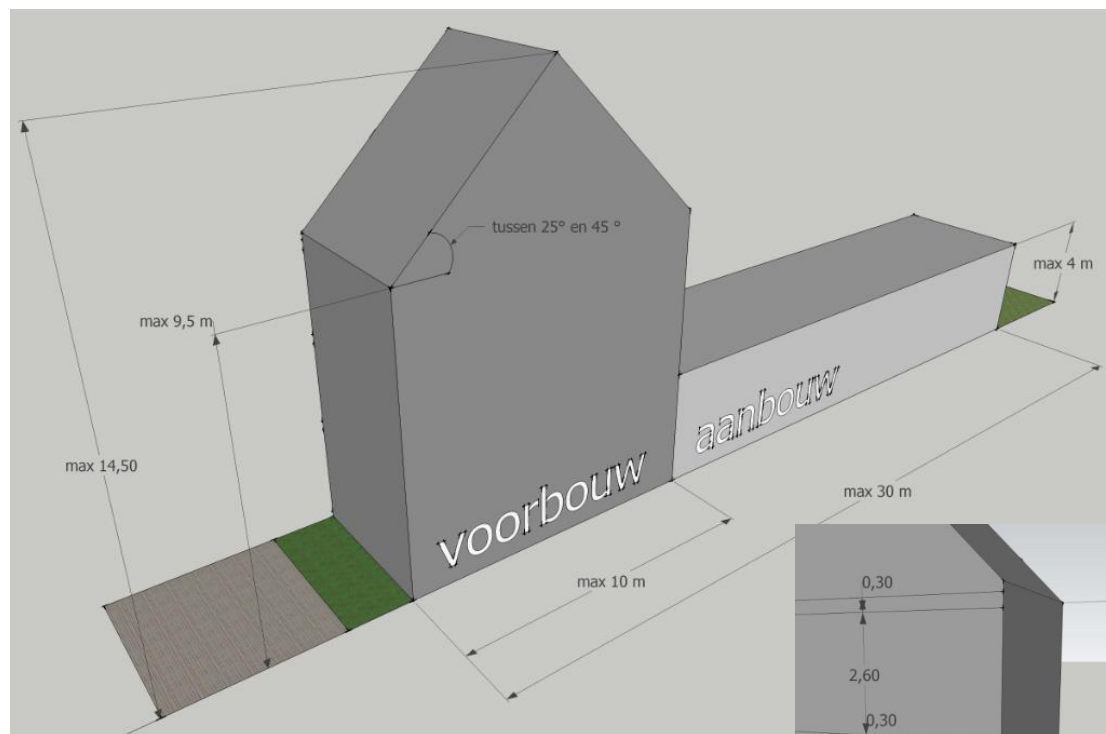
Het traditioneel getrapt profiel laat toe op verdiepingsniveau een bouwdiepte te realiseren van 13 m. Het toelaten van deze bouwdiepte over de volledige breedte maakt voldoende dag/zonlichttoetreding in de middelste ruimten van het gelijkvloers en het verdiepingsniveau bijna onmogelijk. Het is om die redenen dat dit hogere aanbouwwolume meestal niet volledig werd opgericht (zie rechtse figuur). Omwille van voldoende dag/zonlichttoetreding op het gelijkvloers en verdiepingsniveau wordt vaak het hogere uitbouwwolume beperkt tot een 3 tot 4 m breedte wat vervolgens een negatieve impact heeft op de compactheid en betaalbaarheid van de woning.

De hogere aanbouwwolumes veroorzaken, bij een minder gunstige oriëntatie (de achtergevel is geen zongerichte gevel), ook schaduwinder bij de burens. Het is niet wenselijk dat de woonkwaliteit van de aanpalende woning hierdoor beperkt wordt.

Het getrapt profiel legt ongewenste beperkingen op de woonkwaliteit van de woning en de aanpalende woningen. Dit profiel kan toegelaten worden onder de voorwaarde dat het bestaande hogere uitbouwwolume van de aanbouw behouden blijft.

De bouwprofielen die toegelaten zijn, zijn voldoende ruim om alle leefruimten, van een kleine tot een grote woning, te kunnen herbergen. Hierdoor is een hogere aanbouwwolume in principe niet noodzakelijk.

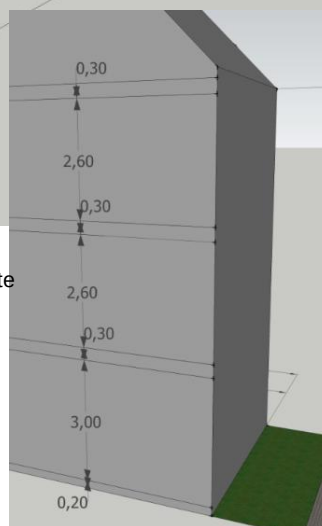
L-PROFIEL I



Vb appartement 10 m bouwdiepte

Vb handel, horeca, diensten, ...

Om de woonkwaliteit van de woningen op verdiepingsniveau te verhogen worden daken maximaal als groendak ingericht.



ENKEL VAN TOEPASSING IN HET HANDELSCENTRUM !!!

Voorbouw

Afstand tot rooilijn (best nachecken op de gemeente): afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot de achterste perceelsgrens: min 5m

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 9,5 m

Nokhoogte: max 14,5 m

Dakhellingsgraad vanaf 10 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw

Bouwdiepte: tot max 30 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuindiepte

Bouwhoogte: max 4 m

Dakinrichting: dakoppervlakten niet ingericht voor hergebruik hemelwater, dakramen, terrassen worden ingericht als groendak, met kruiden en/of bloemen, of als daktuin, met bloemen en planten.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: min 5m

Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 1 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 5 m.

Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte

Max 3 m bouwhoogte

Toelichting bij de richtlijn 'Getrapt-profiel I' voor gesloten bebouwing

RICHTLIJN BOUWPROFIEL VOOR GESLOTEN BEBOUWING

GETRAPT-PROFIEL I

ENKEL VAN TOEPASSING IN HET HANDELSCENTRUM EN BIJ BEHOUD VAN HET VOLUME VAN DE AANBOUW OP VERDIEPINGSNIVEAU

Voorbouw

Afstand tot rooilijn (best nachecken op de gemeente): afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot de achterste perceelsgrens: min 5m

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 10 m

Nokhoogte: max 15 m

Dakhellingsgraad vanaf 10 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw gelijkvloers

Bouwdiepte: tot max 30 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale tuindiepte

Bouwhoogte: max 4 m

Dakinrichting: dakoppervlakten niet ingericht voor hergebruik hemelwater, dakramen, terrassen worden ingericht als groendak, met kruiden en/of bloemen, of als daktuin, met bloemen en planten.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: min 5m

Aanbouw verdiepningsniveau

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuinte

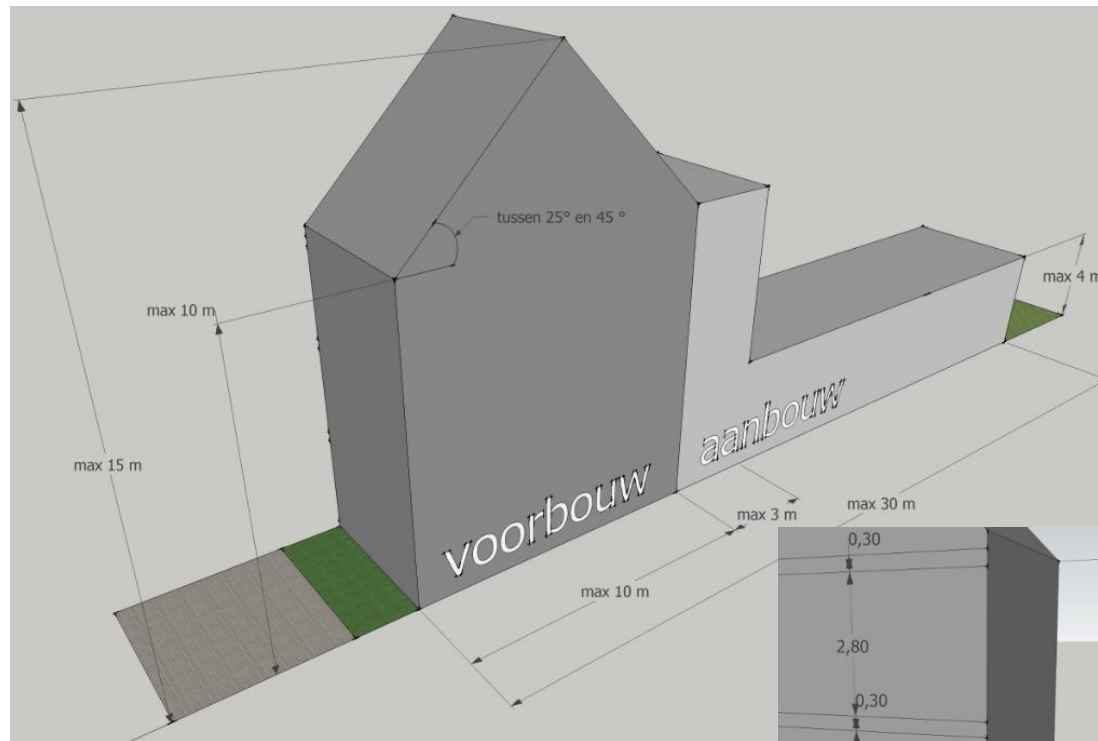
Bouwhoogte: max 10 m

Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 1 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 5 m.

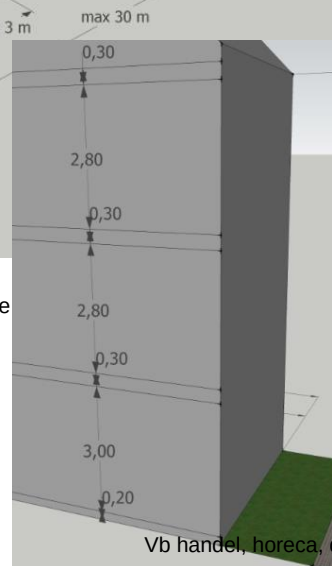
Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte

Max 3 m bouwhoogte



Vb appartement 13 m bouwdiepte

Om de woonkwaliteit van de woningen op verdiepningsniveau te verhogen worden daken maximaal als groendak ingericht.



Vb handel, horeca, diensten, ...

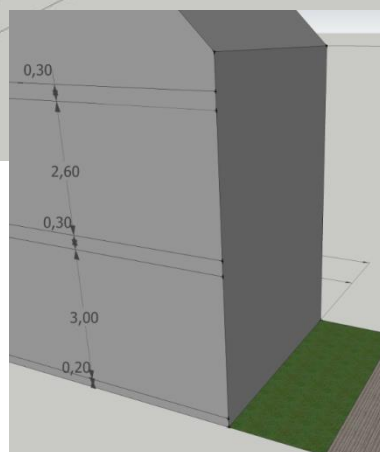
L-PROFIEL II



Vb duplexwoning



Vb handel, horeca, diensten, ...



Voorbouw

Afstand tot rooilijn (best nachecken op de gemeente): afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte: max 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: tot max 20 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuintdiepte

Bouwhoogte: max 4 m

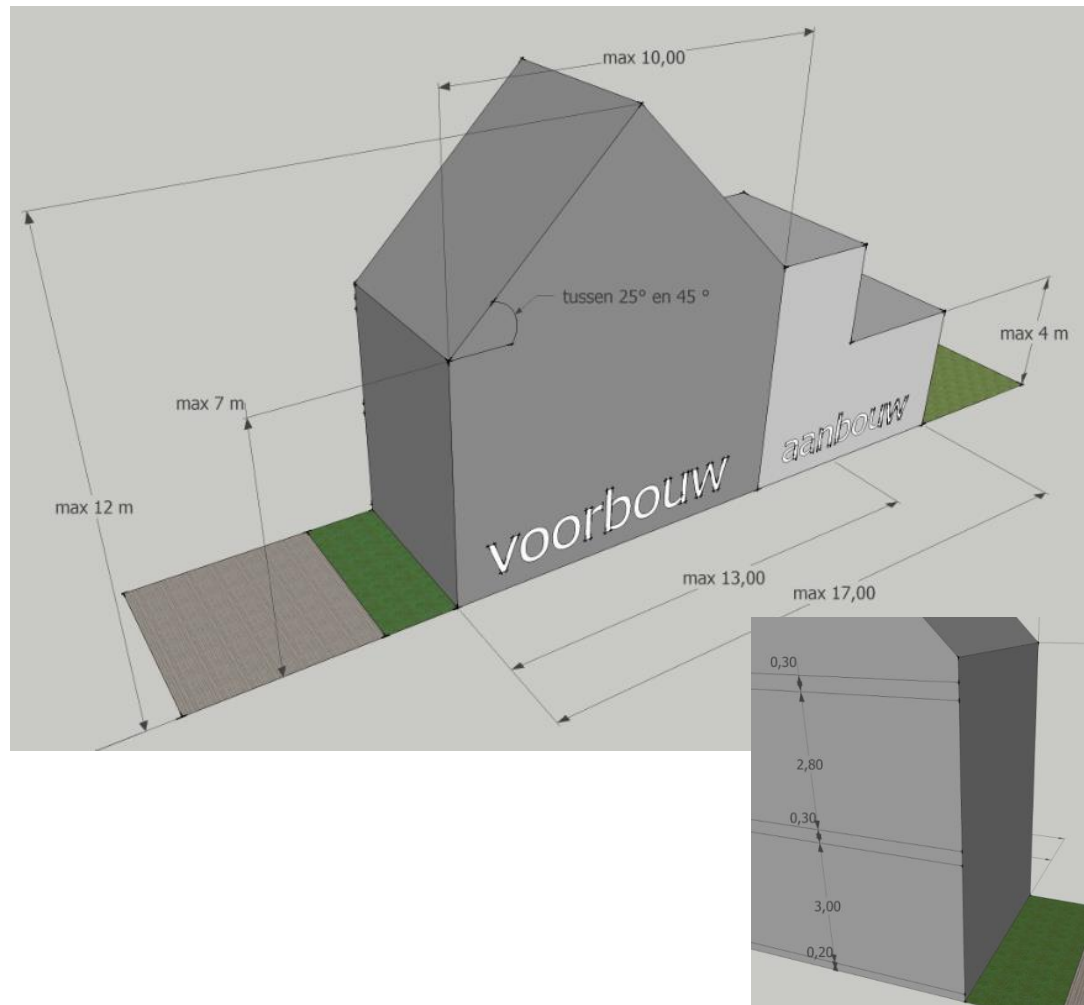
Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 1 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte

Max 3 m bouwhoogte

Toelichting bij de richtlijn 'Getrapt-profiel II' voor gesloten bebouwing



RICHTLIJN BOUWPROFIEL VOOR GESLOTEN BEBOUWING

GETRAPT-PROFIEL II

ENKEL VAN TOEPASSING BIJ BEHOUD VAN HET VOLUME VAN DE AANBOUW OP VERDIEPINGSNIVEAU !!!

Voorbouw

Afstand tot rooilijn (best nachecken op de gemeente): afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte: max 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw gelijkvloers

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: tot max 17 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuintdiepte

Bouwhoogte: max 4 m

Aanbouw verdiepingsniveau

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuintdiepte

Bouwhoogte: max 7 m

Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 1 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

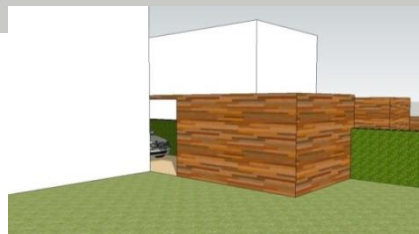
Max 10 % van de leetuinzoneoppervlakte

Max 3 m bouwhoogte

L-PROFIEL III



Bij een gelijktijdige opmaak van een vergunningsdossier kan het voorkomen dat de voorgevels op een verschillende afstand worden voorzien. Om extra kosten en tijd te vermijden (heropmaak vergunningsdossier, meer gevelafwerking, ...) is het aangewezen om de aanpalende eigenaar op de hoogte te stellen van je bouwplannen zodat de voorbouwlijnen beter op elkaar afgestemd kunnen worden !!!!



Voorbouw

Afstand tot de rooilijn (best nachecken op de gemeente en bij de aansluitende eigenaar): min 3 m + afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3,75 m

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte: max 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25° en max 45°

Aanbouw

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 2 m

Afstand tot de achterste perceelsgrens:

Woonomgeving centrumgebied: min 5 m

Overige woonomgevingen: min 10 m

Bouwdiepte: tot max 20 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuintdiepte

Bouwhoogte: max 4 m

Carport/garage (zie ook afmetingen autostaanplaats)

Afstand tot voorgevellijn: min. 5 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale achtertuintdiepte + de constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud !!!

Bouwhoogte: max 3 m

Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 1,5 m bij aansluiting op inrit en/of autostaanplaats (dak mag aansluiten op die van de carport) of min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte

Max 3 m bouwhoogte

Toelichting bij de richtlijn 'L-profiel IV' voor halfopen bebouwing

RICHTLIJN BOUWPROFIEL VOOR HALFOPEN BEBOUWING

L-PROFIEL IV

**ENKEL VAN TOEPASSING BIJ BEHOUD VAN HET BESTAANDE
HOOFDZAKELIJK VERGUNDE VOORBOUW !!!**

Voorbouw

Afstand tot de rooilijn (best nachecken op de gemeente en bij de aansluitende eigenaar): min 3 m + afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: behoud

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte: max 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3 m

Bouwdiepte: tot max 20 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale tuindiepte

Bouwhoogte: max 4 m

Carport/garage (zie ook afmetingen autostaanplaats)

Afstand tot voorgevellijn: min. 5 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale tuindiepte + De constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud !!!

Bouwhoogte: max 3 m

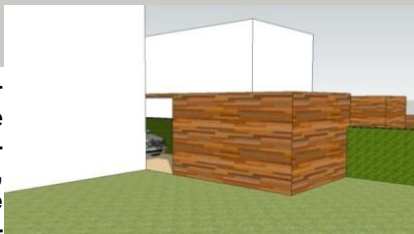
Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 1,5 m bij aansluiting op inrit en/of autostaanplaats (dak mag aansluiten op die van de carport) of min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

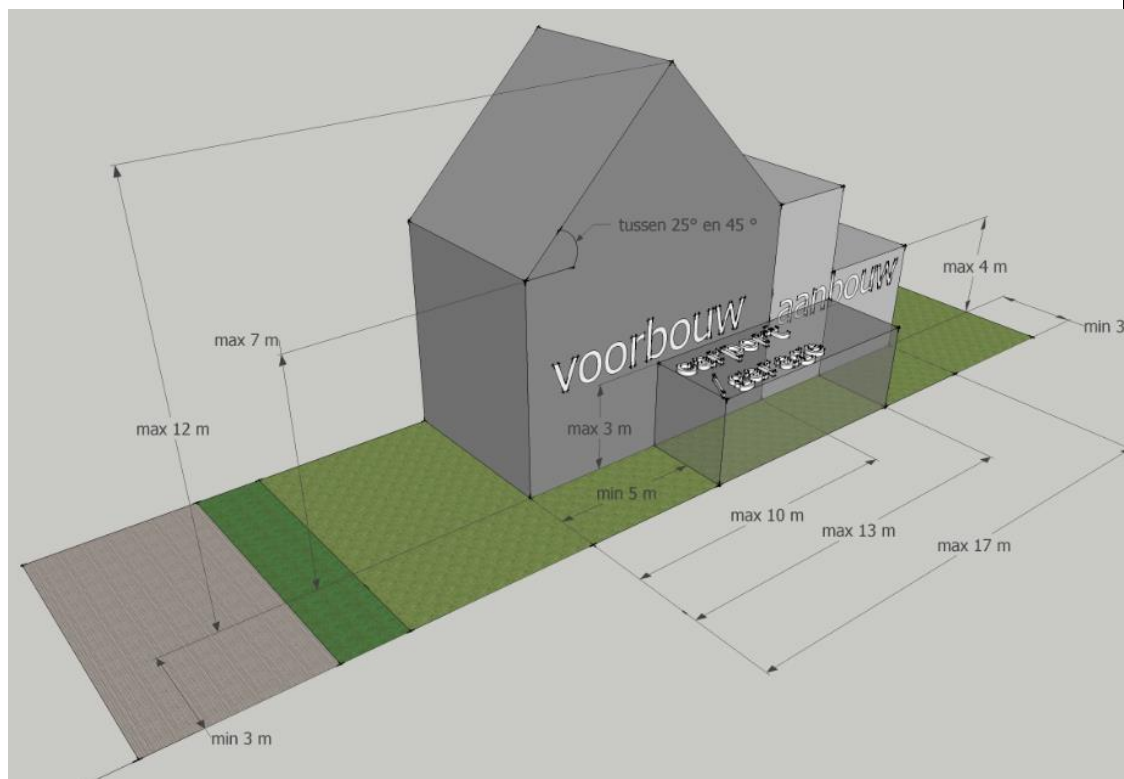
Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte



Bij een gelijktijdige opmaak van een vergunningsdossier kan het voorkomen dat de voorgevels op een verschillende afstand worden voorzien. Om extra kosten en tijd te vermijden (heropmaak vergunningsdossier, meer gevelafwerking, ...) is het aangewezen om de aanpalende eigenaar op de hoogte te stellen van je bouwplannen zodat de voorbouwlijnen beter op elkaar afgestemd kunnen worden !!!!



GETRAPT-PROFIEL IV



Bij een gelijktijdige opmaak van een vergunningsdossier kan het voorkomen dat de voorgevels op een verschillende afstand worden voorzien. Om extra kosten en tijd te vermijden (heropmaak vergunningsdossier, meer gevelafwerking, ...) is het aangewezen om de aanpalende eigenaar op de hoogte te stellen van je bouwplannen zodat de voorbouwlijnen beter op elkaar afgestemd kunnen worden !!!!



**ENKEL VAN TOEPASSING BIJ BEHOUD VAN HET BESTAANDE
HOOFDZAKELIJK VERGUNDE VOORBOUW EN BIJ BEHOUD
VAN HET VOLUME VAN DE AANBOUW OP VERDIEPINGSNI-
VEAU !!!**

Voorbouw

Afstand tot de rooilijn (best nachecken op de gemeente en bij de aansluitende eigenaar): min 3 m + afhankelijk van straatbeeld

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: behoud

Bouwdiepte: max 10 m

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte: max 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25 ° en max 45 °

Aanbouw gelijkvloers

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3 m

Bouwdiepte: tot max 17 m achter de voorgevellijn

Bouwhoogte: max 4 m

Aanbouw verdiepningsniveau

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: min. 3 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

Bouwhoogte: max 7 m

Carport/garage (zie ook afmetingen autostaanplaats)

Afstand tot voorgevellijn: min. 5 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: minimale tuindiepte + de constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud !!!

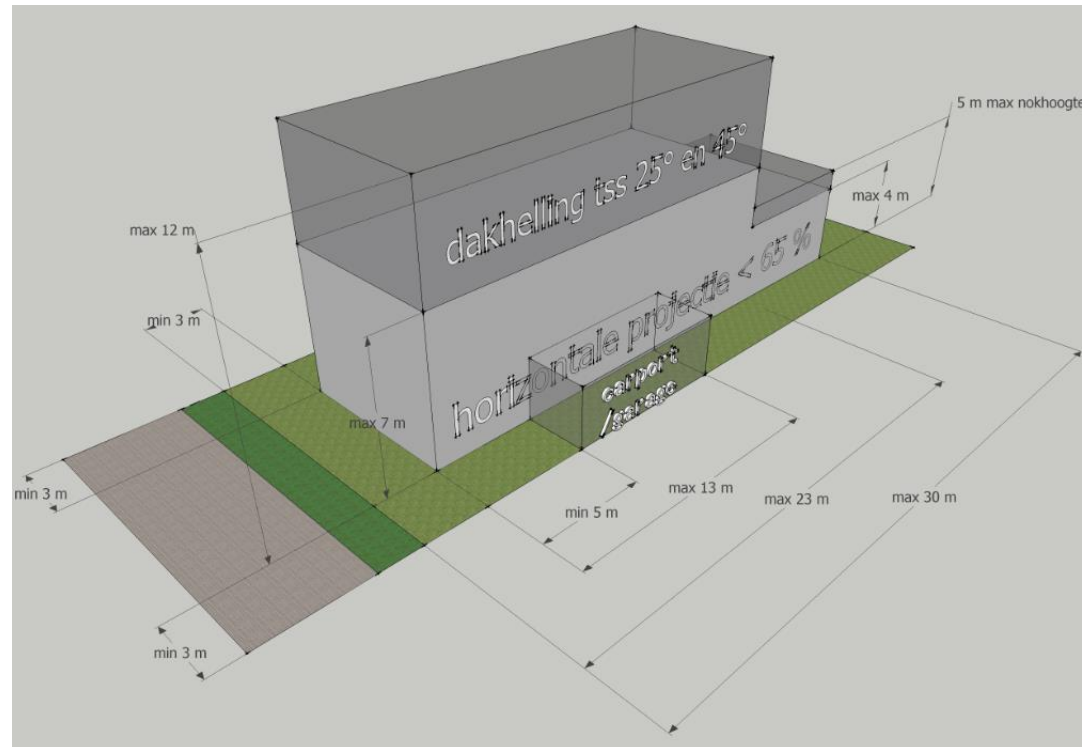
Bouwhoogte: max 3

Bijgebouw (geen wooneenheid)

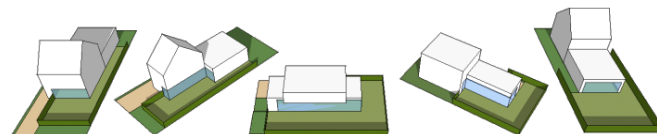
Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 1,5 m bij aansluiting op inrit en/of autostaanplaats (dak mag aansluiten op die van de carport) of min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte

Toelichting bij de richtlijn 'open profiel' voor open bebouwing



Het bouwprofiel bevat een zekere mate van flexibiliteit naar plaatsing van het gebouw. Hierdoor kan bij de inrichting van de woning optimaal ingespeeld worden op zonoriëntatie, efficiënt ruimtegebruik, woonkwaliteit, duurzaam bouwen,...



Indien de afstand van de achtergevel op verdiepingsniveau tot de rooilijn groter is dan 23 m komt de privacy van de aanpalende percelen in het gedrang. 23 m is, tot voor kort, de meest voorkomende uiterste bouwmaat (= 6 m voortuin + 17 meter bouwdiepte).

RICHTLIJN

OPEN BEBOUWINGSPROFIEL

Horizontale projectie

De oppervlakte van de horizontale projectie van elke bouwlaag bedraagt max 65 % van het bouwveld gemeten tussen:

3 meter en 30 m (gelijkvloers) of 23 m (verdiepingsniveau) van de rooilijn (best nachecken op de gemeente), vwd min 5 m tot achterste perceelsgrens (enkel voor de oppervlakte bepaling !!! – 5 m is niet de minimale tuindiepte) &

3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen

Als de mogelijke te bebouwen grondoppervlakte voor het hoofdgebouw $\leq 70 \text{ m}^2$ kan enkel een bebouwing toegelaten worden op basis van een positieve ruimtelijke beoordeling. Ook bij hoekpercelen kan er, onder voorwaarde van een positieve ruimtelijke beoordeling, afgeweken worden, enkel van de afstandsmaten.

Bouwhoogten

Strook tussen 3 m en 23 m achter de rooilijn:

Kroonlijsthoogte: max 7 m

Nokhoogte max: 12 m

Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25° en max 45°

Strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:

Kroonlijsthoogte: max 4 m

Nokhoogte max: 5 m

Dakhellingsgraad vanaf 4 m bouwhoogte: min 25° en max 45°

Carport/garage meest noordelijk gerichte zijtuin

Minimale vrije afmetingen autostaanplaats: 3 x 6 m

Afstand tot voorgevellijn: min. 5 m

Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn

VWD: de constructie mag geen hypotheek leggen op de ontsluiting van de tuin voor onderhoud !!!

Bouwhoogte: max 3

Bijgebouw (geen wooneenheid)

Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en op minimale afstand tot de achtergevel: min 1,5 m bij aansluiting op inrit en/of autostaanplaats (dak mag aansluiten op die van de carport) of min 5 m. bij woonomgeving centrumgebied en min 10 m. bij overige woonomgevingen

	Max 10 % van de minimaal 5 m diepe tuinzoneoppervlakte met max 75 m² Max 3 m kroonlijsthoogte, max 5 m nokhoogte bij afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m
--	---

SPECIFIEKE RICHTLIJNEN PER WOONOMGEVING

Woonomgevingen zijn weergegeven op het woonomgevingsplan

Bestaande hoofdzakelijke vergunde constructies die afwijken van de richtlijnen mogen onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken uitvoeren. Uitbreidingen zijn niet toegelaten. Herbouw bij heikracht: constructie mag terug opgebouwd worden, de heropbouw moet wel maximaal voldoen aan de geldende richtlijnen. Herbouw, niet als gevolg van heikracht: de richtlijnen moeten gevolgd worden.

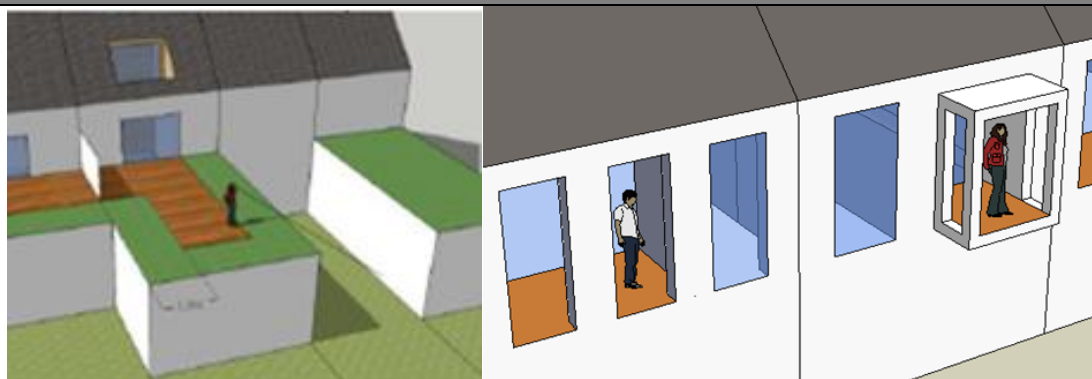
De richtlijnen zijn van toepassing voor aanvragen binnen de woonzones volgens het woonomgevingsplan, gebaseerd op de projectie van de contouren van het gewestplan, mbt woongebied. Bij een beoordeling van een aanvraag in een gebied waarop verordende voorschriften van toepassing zijn (BPA, RUP, verkaveling, ...), gelegen binnen het woonomgevingsplan of erbuiten, worden de richtlijnen aanvullend gehanteerd, volgens de principes van het richtlijnenboek en woonomgevingsplan.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
De aanvraag is gelegen in een woonomgeving in het centrum van de woonkern waar voornamelijk gesloten bebouwing het algemeen straatbeeld bepalen en onderdeel uitmaken van een ruimtelijk samenhangend geheel. In deze woonomgeving wordt ernaar gestreefd om het dichte typisch centrumweefsel te behouden. In deze woonomgeving wordt, omwille van de centrale verdichte ligging, ernaar gestreefd om doordacht te verdichten. Bebouwingsvormen, andere dan de gesloten bebouwingsvormen, kunnen in deze zone voorkomen, solitair als in cluster, en worden dusdanig ruimtelijk gedoogd. Verdere uitbreidingen van deze andere woonvormen worden niet toegelaten omwille van: – behoud en versterking van de historisch gegroeide morfologische graduele opbouw/gelaagdheid van het woongebied en de woonomgeving op zich: dichte woonvormen in centrum naar open residentiele woonvormen in de rand. Het verder toelaten van woonvormen zoals open en halfopen bebouwing zou een verdere afbreuk impliceren op het behoud van deze gewenste kenmerkende gelaagdheid. – ligging van het handelscentrum en centrumgebied. In kader van duurzame mobiliteit en doordacht locatiebeleid is het in deze omgeving opportuun om het bestaand woonweefsel te verdichten op maat en volgens het ruimtelijk karakter van de woonomgeving. Hiermee wordt bedoeld dat het uitzicht van het gebouw afgestemd wordt op de beeldwaarde van een eengezinswoning in gesloten bebouwingsvorm. De richtlijnen maken het mogelijk om in deze zone meergezinswoningen op te richten. – De grens van de woonomgeving wordt vastgelegd op de overgang naar een andere woonomgeving. De grens kan verschuiven bij volgende situaties: – i.f.v het kenmerken van het straatbeeld – nabijheid van een logische grens, bijvoorbeeld: een beekvallei, fiets/wandeldoorsteek, kruispunt, ... – braakliggende percelen op de grens worden mee opgenomen in de woonomgeving met het meeste verdichtingspotentieel Straten of woonomgevingen waar het niet wenselijk om te verdichten via meergezinswoningen, omwille van draagkracht, worden uitgesloten uit deze woonzone, de bestaande gesloten bebouwingen krijgen mogelijkheden via de richtlijnen van de andere woonomgeving. Een voorbeeldsituatie is bijvoorbeeld een schoolomgeving.	DE ALGEMENE RICHTLIJNEN ZIJN OOK VAN TOEPASSING !!! Woonontwikkelingen dragen bij tot de beeldwaarde van een verdicht centrumgebied met hoofdzakelijk gesloten bebouwingsvormen.
Functies In deze zone wordt er gestreefd naar een verweving van woonfunctie met centrumondersteunende voorzieningen/activiteiten. Functies die qua schaal en (mobiliteits-) impact in conflict gaan met de functie wonen, en hierdoor dus ook hinder naar de omgeving veroorzaken, zijn niet toegelaten. In het hart van het centrumgebied, omgeving van de markt en kerk, is het noodzakelijk om aan wonen verwante functies en vooral handel en horeca te verplichten op het gelijkvloers. Deze richtlijn zorgt ervoor dat er voldoende dynamiek aanwezig is en dat ikv duurzame mobiliteit voldoende voorzieningen op wandel- en fietsafstand te bereiken zijn.	Functies Wonen en aan wonen verwante functies zijn hier toegelaten. De aan wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. De afzetmarkt is dus van gemeentelijk niveau. De gelijkvloerse ruimten, van de gebouwen gelegen aan het handelscentrum zijn <u>verplicht</u> ingericht ifv een aan wonen verwante functie.

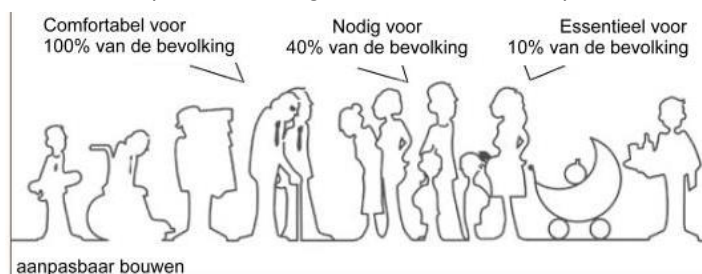
Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zal er vaak toe leiden dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan.	De aan wonen verwante functies kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren, diensten, tijdelijke verblijven worden steeds, in hetzelfde gebouw, gecombineerd met een woning.
1_COURANTE AANVRAAG	1_COURANTE AANVRAAG
Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen 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 richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder courante aanvragen moet verstaan.	Aanvragen die geen betrekking hebben op: – aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie Alle andere aanvragen vallen onder '2_SPECIFIEKE AANVRAGEN'
1_1_bouwworm	1_1_bouwworm
In deze woonomgeving wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. gesloten bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de woonomgeving te behouden en te verdichten in het centrum. Ook bouwwormen, andere dan gesloten bebouwingsvormen, zijn toegelaten. Om in deze verdichte en sterk verharde woonomgeving de woonkwaliteit van woningen op verdiepingsniveau te waarborgen en om het hitte-eilandeffect tegen te gaan worden de dakvolumes van de aanbouw maximaal ingericht als groendak.  	<u>Gesloten bebouwing:</u> – L-profiel I, enkel in handelscentrum – Getrapt-profiel I, enkel in handelscentrum – L-profiel II – Getrapt-profiel II <u>Halfopen bebouwing:</u> breng aanpalende eigenaar op de hoogte – L-profiel III & IV – Getrapt-profiel IV <u>Open bebouwing:</u> – open bebouwingsprofiel Dakvolumes van de aanbouw en bijgebouwen, die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik, daglichttoetreding, terrassen, ... moeten worden ingericht als groendak, met kruiden en/of bloemen, of als daktuin, met bloemen en planten.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
1_2_verdichting via perceelsopsplitsing	1_2_verdichting via perceelsopsplitsing
Het verdichten via perceelsopsplitsing kan enkel toegelaten worden als de opsplitsing bijdraagt tot een residentiële open woonomgeving en waarbij i.k.v. efficiënt ruimtegebruik een ontwikkeling van achterliggende gronden niet onmogelijk wordt gemaakt of bemoeilijkt. Om de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving te behouden worden er minimale perceelsafmetingen bij perceelsopsplitsing opgelegd. Deze minima werden bepaald uitgaande van de minimale afmetingen voor de realisatie van een kwalitatieve en leefbare woningen (gebruiksgenot) en rekening houdend met minimale afstanden tot de perceelsgrenzen (i.f.v. hinder, privacy, ...°).	Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van gesloten bebouwingsvormen, inclusief kopgebouw. De perceelsopsplitsing mag een mogelijke ontwikkeling van achterliggende gronden niet hypothekeren. Min perceelsbreedte bij perceelsopsplitsing: min 6 m
1_3_verdichting via meergezinswoningen	1_3_verdichting via meergezinswoningen
Het centrumgebied is omwille van verdichte woonvormen, nabijheid van centrumfuncties en openbaar vervoersnetwerk de plaats bij uitstek om meergezinswoningen op te richten. Om meergezinswoningen met veel en kleine woonegelegenheden tegen te gaan, wordt een maximum aantal woonegelegenheden per gebouw bepaald. Op deze manier kan de woon-en leefkwaliteit van deze wooneenheden gegarandeerd worden en wordt de draagkracht van het gebouw en omgeving niet overschreden. Het maximum aantal woningen dat kan worden ingericht, is afhankelijk van de totale woonoppervlakte van het gebouw. In de kern moet er ruimte geboden worden aan grote tot kleine gezinnen, kinderloze gezinnen, alleenstaanden, ... De grondgebonden woning met tuintje is de geschikte woonvorm voor gezinnen met kinderen, een appartement met 1 of 2 slaapkamers zijn dan weer meer geschikt voor kleine jonge gezinnen (vaak starterswoningen), kinderloze koppels en alleenstaanden (ikv de komende vergrijzingsgolf),.... Er wordt daarom een gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 80 m² nagestreefd voor een individuele woonelegenheden, vermeerderd met de oppervlakte voor de collectieve ruimte (inkomhal, verticale circulatie, ...), inpandige terrassen, lage delen onder het dak bedraagt deze oppervlakte ongeveer 100 m² (bruto vloeroppervlakte). Een netto vloeroppervlakte van 80 m² biedt ruimte voor een ruime 1 slaapkamerappartement of een kleine twee slaapkamerappartement. Door te werken met een gemiddelde minimum vloeroppervlakte is een mix van grote en kleine woonegelegenheden mogelijk, naast een kleinere 1 slaapkamerappartement, bvb 60 m², moet een grotere tweeslaapkamer voorzien worden, bvb 100 m². Om de woonkwaliteit van woonegelegenheden in een meergezinswoning te verhogen wordt bij herbouw en nieuwbouw opgelegd dat elke woning moet beschikken over een voldoende ruime individuele buitenruimte. Deze ruimte moet voldoende ruim zijn voor bijvoorbeeld een tafeltje voor minstens 4 personen met voldoende circulatie. Om de inijk naar de burens te minimaliseren wordt een bepaalde afstand tot de perceelsgrenzen opgelegd, tenzij een koppeling van terrassen wordt beoogd.	Bij de inrichting van een hoofdgebouw als meergezinswoning moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden: – het aantal woonegelegenheden in een meergezinswoning moet kleiner dan of gelijk zijn aan de bruto niveauoppervlakte van al de woonegelegenheden over maximum 3 niveaus, gedeeld door 100. Deze oppervlaktemaat is niet van toepassing voor sociale huisvesting. – bij nieuwbouw moet elke woonelegenheden in de meergezinswoning beschikken over een private buitenruimte die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de leefruimte (zitruimte, eetruimte en/of keuken) en waarvan de oppervlakte minimum 10% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De kleinste afmeting van deze buitenruimte bedraagt minimum 2 m. De afstand tussen een terras op het aanbouwvolume, buiten het bouwvolume, en de zijdelingse perceelsgrens of dakrand bedraagt minimaal 1,9 meter, tenzij schriftelijk anders overeengekomen met de aanpalende eigenaar.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'



I.k.v. zorgwonen en levenslang wonen wordt deze woonzone, omwille van ruimtelijke clustering en de nabijheid van de centrumvoorzieningen, ook aangeduid als woonzorgzone. Op deze manier wordt er naast woonzorgcentra ook ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in bestaande woonweefsels en sociaal netwerken (Duurzaam sociaal principe). Vanaf een bepaald aantal appartementen is het verplicht de gelijkvloerse woningen in te richten als een aanpasbare of aangepaste woning. Er wordt op deze manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar woonzorgcentra een sociale drempel is.



Europa, België, Vlaanderen, Kempen en de gemeente streven naar een ambitieuze energieprestatie voor nieuwbouwprojecten. Door het zoeken naar de beste bouwvorm (compact bouwen), een goede zonering en een optimale oriëntatie kan het energieverbruik sterk gereduceerd worden zonder meerkost. Het verwarmen (opwekking en distributie) van de gebouwen gebeurt nu vooral privaat en in mindere mate collectief met als grondstof fossielen brandstoffen of afgeleiden ervan. Om te voorkomen dat een site of een meergezinswoning niet uitgerust is met een warmtenetwerk en daardoor later een mogelijke omschakeling hypothekeert wordt een voorzien van een warmtenetwerk voor de site en de meergezinswoningen opgelegd. Voor een meergezinswoning impliceert dit het voorzien of reserveren van een aparte collectieve warmteopwekkingsruimte (het betreft de ruimte niet de installatie) en distributiekanaal naar alle woongelegenheden.

SPECIFIEKE RICHTLIJN

CENTRUMGEBIED

- indien bij nieuwbouw een gebouw opgericht wordt met een gevelbreedte van meer dan 10 m, moet de voorgevel, door een aangepast materiaalgebruik of door de volumewerking, het uitzicht hebben van aaneengesloten rijwoningen. Er is maar één garagepoort of onderdoornit in de voorgevel toegelaten. Bij gevels kleiner dan 7 m is geen garage(poort) of onderdoornit toegelaten, tenzij deel uitmakend van een groter bouwproject, met een minimale bouwbreedte van 15 m.
- Minimaal 1/3 de van de woongelegenheden worden ingericht als aanpasbare of aangepaste woning. De toegankelijkheid vanaf wegrand/stoeprand tot voordeur van de woning moet hierop afgestemd worden. Voor aanpasbare of aangepaste woningen op verdiepingsniveau wordt een lift voorzien.
- Meergezinswoningen worden uitgerust met een collectieve warmteopwekkingsruimte en bijhorende distributiekanaal naar alle warmtevragende entiteiten.

2_SPECIFIEKE AANVRAAG

Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen is bedoeld voor eerder specifieke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan er een duidelijke ruimtelijke impact op de omgeving is.

Onder andere volgende zaken worden beschouwd als voorwerp van een 'specifieke aanvraag':

- Woningbouwprojecten waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm,
- Verkavelingsprojecten, alsook de gebouwen en constructies die gelegen zijn binnen de contour van de verkaveling, waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, ...



- centrumondersteunende voorzieningen die een ander bouwvolume vragen dan die voor vrijstaande of gekoppelde woningen. Voorbeelden hiervan zijn:
 - gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, etc.
 - socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, etc.
 - recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc



2_SPECIFIEKE AANVRAAG

Aanvragen die betrekking hebben op:

- aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt;
- aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie

Alle andere aanvragen vallen onder '1_COURANTE AANVRAGEN'

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
Projecten die gerealiseerd worden volgens 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. Ingrenen 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. De inrichting van de ruimte moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat, aangetoond via een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria ALGEMENE TIP: ga al in een vroeg ontwerpstadium in overleg met de gemeente. Start met een gedetailleerde uitwerking pas na een consensus over de globale visie, hierdoor vermijd je onnodige kosten en tijd.	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, zoals ingediend via de specifieke aanvraag. De bepalingen opgenomen in 'Courante aanvragen' zijn dan niet van toepassing. Werken en handelingen dienen qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar te zijn met de omgeving. De aftoetsing gebeurt op basis van onderstaande criteria:
2_1_omgevings- en woonkwaliteit	2_1_omgevings- en woonkwaliteit
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: – integratie van potentiële bouw mogelijkheden (verdichting, efficiënt ruimtegebruik) in de omgeving, bvb het niet hypothekeren van bouw mogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones. – dichtheden van dergelijk woonomgevingen, waar meergezinswoningbouw wordt gestimuleerd, zijn hoog. Een te lage dichtheid zou in contrast staan op de verdichtingslogica van een centrum van een kern en duurzame mobiliteit	Dit houdt onder meer in: – het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied, de omliggende percelen worden betrokken bij de ruimtelijke visievorming – in geval van woningbouw: voor de woningdichtheid wordt een minimum van 25 w/ha gehanteerd

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'

- bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ivm privacy- en schaduwhinder (vanaf bvb 21 maart), etc.); een voorbeeld van een korrelgrootte die niet afgestemd is op die van de omgeving is bijvoorbeeld een torengebouw .
- functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.);

Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het publiek domein (kwalitatieve groenruimten en/of pleinen, inrichting openbaar domein, etc.). Naast een private buitenruimte is het noodzakelijk een publieke autovrije ontmoetingsruimte te voorzien, in de vorm van woonerf en/of pleintjes en/of groenplein.



Densere woonvormen zoals meergezinswoningen hebben iets meer nood aan publieke ruimte. In dit opzicht is het in ruimtelijk opzicht wenselijk deze woonvormen enkel toe te laten aan een autovrije publieke ruimte. Ook in poortgebouwen die als ruimtelijke entiteit de woonproject ruimtelijk aankondigen leent zich perfect voor meergezinswoningen.

I.k.v. zorgwonen en levenslang wonen wordt deze woonzone, omwille van ruimtelijke clustering en de nabijheid van de centrumvoorzieningen, ook aangeduid als woonzorgzone. Op deze manier wordt er naast woonzorgcentra ook ingezet op integratie van woonzorgbehoevenden in bestaande woonweefsels en sociaal netwerken (Duurzaam sociaal principe). Vanaf een bepaald aantal appartementen is het verplicht de gelijkvloerse woningen in te richten als een aanpasbare of aangepaste woning. Er wordt op deze manier ook een aanbod gecreëerd voor diegene waarvoor de overstap naar woonzorgcentra een sociale drempel is.

SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED

- vermijden van schaduw- en privacyhinder op de nieuwe en bestaande woningen.
- Private buitenruimte, in het verlengde van een verblijfsleefruimte:
 - Op verdiepniveau: min 10 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 2 m bedraagt
 - Op maaiveldniveau: min 20 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 5 m bedraagt
- het project moet bijdragen aan het realiseren van een kwalitatieve verblijfsomgeving: bestaande waardevolle landschapselementen (bomen, beek, reliëf, ...) worden maximaal behouden en geïntegreerd.
 - In geval van woningbouw: min 10 % van de ontwikkelingsoppervlakte (inclusief uitbreidingszone van het projectgebied) bestaat uit strategisch publiek toegankelijk autovrije pleinzone. Deze richtlijn vervalt als er binnen 100 m wandelafstand een publieke pleinzone al aanwezig of voorzien wordt.
 - De pleinzone(s) worden gekoppeld aan de verbindingen/doorsteken voor langzaam verkeer
- meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan pleinzones en/of als poortgebouw in toegangszones tot het projectgebied
- alle grondgebonden woningen zijn aanpasbare of aangepaste woningen.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
2_2 duurzame mobiliteit Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kunnen verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. In ieder geval mag (her)aanleg van wegenis niet bijdragen aan een maasverkleining van het wegennet. Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waarbij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: – fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken  – kwaliteitsvolle fietsenstallingen,... 'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen. M.b.t. parkeervoorzieningen moet het duidelijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt. Omdat specifieke aanvragen omgevingen zijn bij uitstek om nieuwere woonomgevingen te introduceren wordt er een gedeelte van parkeren collectief opgevangen.	2_2 duurzame mobiliteit Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer. – voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden, nieuwe moeten voorzien worden om de doorwaadbaarheid van het centrumgebied op zich en naar het handelscentrum te verhogen. – parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en plein/parkbeeld. – 50 % van de 1,5 parkeernorm per woning moet collectief ingericht worden
2_3 integraal waterbeheer Er moeten maatregelen in het woonproject genomen worden die een positieve impact hebben op en relevant zijn voor het waterbeheer, zoals het overstromingsrisico en de aanwezige collectieve waterinfrastructuur. In eerste instantie worden woonprojecten in zones met risico voor overstroming vermeden, dergelijke zones kunnen mogelijk een andere rol vervullen in de omgeving. M.b.t. het te afvoeren water, vanuit het project, moet er maximaal ingezet worden op het aansluiten van afvalwater (grijs en zwart water) op een rioleringsstelsel en het afvoeren van het hemelwater via collectieve infiltratievoorzieningen. Indien een collectieve infiltratievoorziening niet mogelijk moet er gewerkt worden met een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt, enkel bij technische onmogelijkheid wordt het afgevoerd naar het gescheiden rioleringsstelsel.	2_3 integraal waterbeheer Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame waterhuishouding. Dit houdt onder meer in: – de afwezigheid en het vermijden van een overstromingsrisico. – het afvoeren van overtollig hemel- en afvalwater in een volledig gescheiden stelsel – de huishouding van het hemelwater gebeurt binnen de grenzen van de specifieke aanvraag tenzij bij technische onmogelijkheid.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Centrumgebied'	SPECIFIEKE RICHTLIJN CENTRUMGEBIED
2_4_energiebeheer	2_4_energiebeheer
Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzame energie in te luiden. Europa, België, Vlaanderen, Kempen en de gemeente streven naar een ambitieuze energieprestatie voor nieuwbouwprojecten. Door het zoeken naar de beste bouwvorm (met zo weinig mogelijk warmteverliesoppervlakten), een goede zonering en een gunstige oriëntatie kan het energieverbruik sterk gereduceerd worden zonder meerkost. De energie die dan nog nodig is, nu vooral privaat en obv fossielen brandstoffen, dient duurzaam opgewekt te worden. Indien er aangesloten kan worden op een collectief duurzaam systeem wordt dit verplicht. Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten, maar is ook gunstig voor een aangenaam leefklimaat. Om te voorkomen dat een meergezinswoning niet uitgerust is met een warmtenetwerk en daardoor later een mogelijke omschakeling hypothekeert wordt het voorzien of reserveren van een aparte collectieve warmteopwekkingsruimte (het betreft de ruimte niet de installatie) en distributiekanaal naar alle woongelegenheden van een warmtenetwerk in de meergezinswoningen opgelegd.	Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in dat de inrichting is doordacht in functie van optimale oriëntatie. De energievoorziening voor het hele project is gebaseerd op hernieuwbare energie, energieopwekkingssystemen, waarbij fossiele brandstoffen gebruikt worden, zijn niet toegelaten. Indien het project aangesloten kan worden op een bestaand of in uitvoering zijnde warmtenetwerk is het verplicht dit netwerk te verruimen over het hele te realiseren project. Meergezinswoningen worden intern uitgerust met een collectieve warmteopwekkingsruimte en bijhorende distributiekanaal naar alle warmtevragende entiteiten.

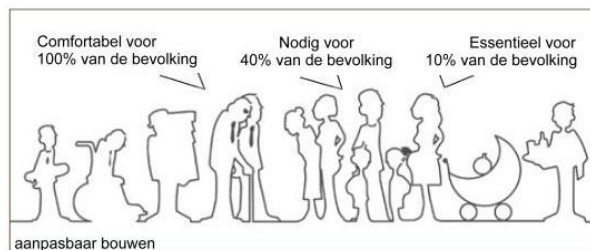
Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
De aanvraag is gelegen in een woonomgeving tussen de residentiële open woonrand en het meer verdichte centrumgebied. Het straatbeeld is niet eenduidig open of halfopen waardoor het karakter van een diverse woonomgeving versterkt kan worden. In deze woonomgeving wordt, omwille van de nabijheid van het centrumgebied, ernaar gestreefd om doordacht te verdichten. Gesloten bebouwingsvormen kunnen in deze zone ook voorkomen en worden dusdanig ruimtelijk gedoogd. Verdere uitbreidingen van deze andere woonvorm wordt niet toegelaten omwille van: – behoud en versterking van de historisch gegroeide morfologische graduele opbouw/gelaagdheid van het woongebied en de woonomgeving op zich: dichte woonvormen in centrum naar open residentiële woonvormen in de rand. Het verder toelaten van woonvormen zoals gesloten bebouwing zou een verdere afbreuk impliceren op het behoud van deze gewenste kenmerkende gelaagdheid. In plaats daarvan wordt de mengelmoes van open en halfopen verder gestimuleerd. – afstand tot het handelscentrum en centrumgebied. In kader van duurzame mobiliteit en doordacht locatiebeleid is het in deze omgeving opportuun om het bestaand woonweefsel te verdichten op maat en volgens het ruimtelijk karakter van de woonomgeving. Hiermee wordt bedoeld dat het uitzicht van het gebouw afgestemd wordt op de beeldwaarde van een eengezinswoning in open of halfopen bebouwingsvorm. De richtlijnen maken het mogelijk om op bepaalde percelen, onder voorwaarden, tweegezinswoningen op te richten. – De grens van de woonomgeving wordt vastgelegd op de overgang naar een andere woonomgeving. De grens kan verschuiven bij volgende situaties: – i.f.v het kenmerken van het straatbeeld – nabijheid van een logische grens, bijvoorbeeld: een beekvallei, fiets/wandeldoorsteek, kruispunt, ... – functionele invullingen van woningen die eerder behoren tot een andere woonomgeving, bvb meergezinswoningen, handel, schooltje, ... – braakliggende percelen op de grens worden mee opgenomen in de woonomgeving met het meeste verdichtingspotentieel – afstand tot het centrumgebied en het handelscentrum: bij nabijheid van het centrumgebied kan het opportuun zijn om tussen de randwijken en het centrumgebied een overgangszone woonwijken te voorzien. De morfologische gelaagdheid van het woongebied zal ter hoogte van deze zone versterkt worden. – Specifieke straten of woonomgevingen waar het niet wenselijk is om te verdichten via meergezinswoningen, omwille van draagkracht, worden uitgesloten uit woonzone centrumgebied, de bestaande gesloten bebouwingen krijgen mogelijkheden via de richtlijnen van woonomgeving woonwijken. Een voorbeeldsituatie is bijvoorbeeld een schoolomgeving....	DE ALGEMENE RICHTLIJNEN ZIJN OOK VAN TOEPASSING !!! Woonontwikkelingen dragen bij tot de beeldwaarde van een gemengde woonomgeving bestaande uit open en halfopen bebouwingsvormen.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
Functies In deze zone wordt er gestreefd naar een verweving van woonfunctie met buurtgerichte voorzieningen/activiteiten die verenigbaar zijn met het lokale woonkarakter van de omgeving. Functies die qua schaal en (mobiliteits-) impact in conflict gaan met de functie wonen, en hierdoor dus ook hinder naar de omgeving veroorzaken, zijn niet toegelaten. Functies kunnen dus enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zal er vaak toe leiden dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan. Ook voor tijdelijke verblijven zoals gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	Functies Wonen en aan wonen verwante functies zijn hier toegelaten. De aan wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. De afzetmarkt is dus van buurniveau. De aan wonen verwante functies kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren, diensten, tijdelijke verblijven worden steeds, in hetzelfde gebouw, gecombineerd met een woning. De verblijfsleefruimten van de woning worden voorzien op het gelijkvloers.
1_COURANTE AANVRAAG Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen 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 richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder courante aanvragen moet verstaan.	1_COURANTE AANVRAAG Aanvragen die geen betrekking hebben op: – aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie Alle andere aanvragen vallen onder '2_SPECIFIEKE AANVRAGEN'
1_1 bouwvorm In deze woonomgeving wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingswijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open en halfopen bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de woonomgeving te behouden en te verdichten richting centrum. Bouwvormen, andere dan open en halfopen bebouwingsvormen, zijn hier niet toegelaten tenzij het als enige en gewenste oplossing kan worden beschouwd. Voorbeelden van enige en gewenste oplossing: – herbouw van een bestaande gesloten bebouwingsvorm – perceel tussen twee wachtgevels,...	1_1 bouwvorm <u>Gesloten bebouwing:</u> enkel als enige oplossing: – L-profiel II – Getrapt-profiel II <u>Halfopen bebouwing:</u> – L-profiel III & IV – Getrapt-profiel IV <u>Open bebouwing:</u> – open bebouwingsprofiel

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
1_2_verdichting via perceelsopsplitsing Het verdichten via perceelsopsplitsing kan enkel toegelaten worden als de opsplitsing bijdraagt tot een open woonomgeving, bestaande uit halfopen en open bebouwingsvormen, en waarbij i.k.v. efficiënt ruimtegebruik een ontwikkeling van achterliggende gronden niet onmogelijk wordt gemaakt of bemoeilijkt. Om de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving te behouden worden er minimale perceelsafmetingen bij perceelsopsplitsing opgelegd. Deze minima werden bepaald uitgaande van de minimale afmetingen voor de realisatie van een kwalitatieve en leefbare woningen (gebruiksgenot) en rekening houdend met minimale afstanden tot de perceelsgrenzen (i.f.v. hinder, privacy, ...°). Indien de zijtuin zuidgericht is, is het wenselijk de perceelsbreedte te verruimen tot 15 à 16 om zo een voldoende brede zijdelingse leefruimte te realiseren. Via de ramen in de zijgevel kan dan maximaal gebruik worden gemaakt van de zonneprijzen en verhoogt, omwille van meer dag- en zonlichttoetreding, de woonkwaliteit.	1_2_verdichting via perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van open en halfopen bebouwingsvormen. De perceelsopsplitsing mag een mogelijke ontwikkeling van achterliggende gronden niet hypotheke- ren. Min perceelsbreedte bij perceelsopsplitsing: Halfopen bebouwing: min 10 m Open bebouwing: min 13 m, bij een optimale oriëntatie van de zij- tuin: wenselijk min. 15 m.
1_3_verdichting via meergezinswoningen In de woonomgeving wordt de mogelijkheid geboden om enkel tweegezinswoningen op te richten. Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijnings- vorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel. Het toelaten van tweegezinswo- ningen zal ook een bijdrage leveren aan: – naar een transformatie naar compactere bouwvormen, i.p.v. opsplitsing van percelen – een kwalitatiever straatbeeld, in vergelijking met halfopen bebouwing – een mogelijke dynamiek naar wijkrenovaties – behoud van waardevolle gebouwen, bvb een hoeve of pastoriewoning – het verhogen van het woningaanbod – de betaalbaarheid van het duurzaam renoveren van oude woningen – woonzorg en levenslang wonen,...  Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het perceel moet in eerste instantie voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. De minimale breedte wordt afgestemd op de minimale breedte voor halfopen bebouwing, bij een halfopen tweegezinswoning wordt de zijtuin verbreed om het volume te beperken en voldoende leefruimte en daglichttoetreding te behouden.	1_3_verdichting via meergezinswoningen Toegelaten vorm van meergezinswoning: enkel tweegezinswoning Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: – het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning of het wijzigen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning kan uitslui- tend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een gemiddelde breedte hebben van <u>minimum 18 m</u>. – voor een halfopen: <u>min 15 m</u>, bouwbreedte max 2/3 van de per- ceelsbreedte het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:

- i.k.v. behoud straatbeeld en de morfologie van de omgeving moeten de tweegezinswoningen eruit zien als een eengezinswoning. Het parkeren wordt daarom ook gebundeld met 1 in- en uitrit.
- als het perceel opgesplitst wordt naar 2 eigendommen dan blijft het toegelaten bouwvolume van het oorspronkelijk perceel van toepassing en niet voor elke eigendom afzonderlijk.
- elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet, als verlengstuk van de leefruimte, bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimte van de woning. Leefruimten (binnen of buiten) op verdiepingsniveau kunnen voor meer privacyhinder zorgen ten aanzien van de leefruimten op aanpalende percelen en mogelijks ook op de private delen van de andere woning van de tweegezinswoning. Als de aanpalende eigenaars akkoord gaan kunnen op verdiepingsniveau leefruimten, binnen en/of buiten, voorzien worden. De rechtstreekse toegankelijkheid van de private buitenruimte kan via een trap verlopen.
- elke voordeur en/of toegangszone moet leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij de omvorming van oude woningen naar een tweegezinswoning is dit niet altijd mogelijk. In dit geval kan in een zijtuin een kleiner volume voorzien worden om toegang tot de woning mogelijk te maken zonder dat de ontsluiting van de tuinzone in gedrang komt.



- i.k.v. woonzorg en levenslang wonen is het wenselijk minstens één woning op te richten als een aangepaste of aanpasbare woning. Voor deze woning wordt minstens 1 autostaanplaats voorbehouden, zie algemene richtlijnen.
- i.k.v. duurzaam bouwen is het wenselijk om de norm voor het e-peil al af te stemmen op de norm voor een bijna energieneutrale woning (BEN-woning).



Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- de tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning
- er is maximaal 1 in- en uitrit voor beide woningen
- er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor open of half-open bebouwing
- elke woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning heeft een bruto vloeroppervlakte van de private delen van minimum 90 m²., met uitzondering voor sociale woningen.
- elke woning heeft een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de verblijfsleefruimte en waarvan de oppervlakte minimum 25% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De minimale diepte van een private buitenruimte op maaiveldniveau bedraagt 5 m.
- het inrichten van leefruimten en terrassen op verdiepingsniveau is enkel toegelaten binnen een afstand van 23 meter van de rooilijn en mits toelating van de aanpalende eigenaars en de eigenaar van de andere woonst van de tweegezinswoning. De diepte van een terras is min. 2 meter, de oppervlakte min 15 % van de bruto vloeroppervlakte.
- de toegangszone(s) tot de woning(en) moet(en) leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij omvorming van een vrijstaande woning tot een tweegezinswoning mag enkel voor toegangsverlening een kleinere aanbouw voorzien worden tot min 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens. De oppervlakte van deze uitbouw is beperkt tot 3 m².

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
2_SPECIFIEKE AANVRAAG	2_SPECIFIEKE AANVRAAG
Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen is bedoeld voor eerder specifieke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan er een duidelijke ruimtelijke impact op de omgeving is. Onder andere volgende zaken worden beschouwd als voorwerp van een 'specifieke aanvraag': – Woningbouwprojecten waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, – Verkavelingsprojecten, alsook de gebouwen en constructies die gelegen zijn binnen de contour van de verkaveling, waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, ...  – buurtondersteunende voorzieningen die een ander bouwvolume vragen dan die voor bijvoorbeeld vrijstaande woningen. Voorbeelden hiervan zijn: – gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc 	Aanvragen die betrekking hebben op: – aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie Alle andere aanvragen vallen onder '1_COURANTE AANVRAGEN'

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
Projecten die gerealiseerd worden volgens 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. De inrichting van de ruimte moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat, aangetoond via een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria ALGEMENE TIP: ga al in een vroeg ontwerpstadium in overleg met de gemeente. Start met een gedetailleerde uitwerking pas na een consensus over de globale visie, hierdoor vermijd je onnodige kosten en tijd.	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, zoals ingediend via de specifieke aanvraag. De bepalingen opgenomen in 'Courante aanvragen' zijn dan niet van toepassing. Werken en handelingen dienen qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar te zijn met de omgeving. De aftoetsing gebeurt op basis van onderstaande criteria:
2_1_omgevings- en woonkwaliteit	2_1_omgevings- en woonkwaliteit
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: – integratie van potentiële bouw mogelijkheden (verdichting, efficiënt ruimtegebruik) in de omgeving, bvb het niet hypothekeren van bouw mogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones. Een woningdichtheid die sterk afwijkt van de richtdichtheid van 20 woningen/hectare is niet ruimtelijk aanvaardbaar in deze omgeving. Een te lage dichtheid is in strijd met het principe van efficiënt ruimtegebruik. Een te hoge dichtheid veroorzaakt een hoge druk mobiliteit, overschrijden draagkracht, ... op de omgeving zodat kan gesteld niet verenigbaar is met de schaal en dynamiek van de omgeving. Om een ruimtelijk toegangspoort te realiseren als inkom tot het gebied of het betrekken van percelen aan een reeds uitgeruste weg is het wenselijk om de woningdichtheid te verhogen met 1 w/ha, dezelfde stimulans kan gebruikt worden voor het behouden van een waardevol gebouw of een zinvolle bijkomende fiets/en wandeldoorsteek naar bijvoorbeeld een school-	Dit houdt onder meer in: – het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied, de omliggende percelen worden betrokken bij de ruimtelijke visievorming – in geval van woningbouw: voor de woningdichtheid wordt een maximum van 20 w/ha gehanteerd, deze kan verhoogd worden met – 1 w/ha bij integratie van een aantal percelen aan uitgeruste weg – 1 w/ha integratie van een waardevol pand(en) – 1 w/ha bij het voorzien van een bijkomende zinvolle wandel- en

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
tje, bushalte, ... – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ivm privacy- en schaduwhinder (vanaf bvb 21 maart), etc.); een voorbeeld van een korrelgrootte die niet afgestemd is op die van de omgeving is een gesloten bebouwingsvorm met een totale gevelbreedte van bvb 20 m. – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.). Naast een private buitenruimte is het noodzakelijk een publieke ontmoetingsruimte te voorzien. Enerzijds is er de straat als verharde verblijfsruimte en anderzijds wordt er een groene verblijfsruimte voorzien, dit kan ook een natuurgebiedje zijn. Deze autovrije groene verblijfsruimte (niet de bermzones en restgroen bedoeld) heeft een centrale ligging of is structuurbepalend. Voor de locatie en de inrichting van een groenzone of paden en wegen als groene assen, wordt er best rekening gehouden met bestaande waardevolle groenstructuren/elementen zoals kleine landschapselementen, beekvallei en beekbegeleidend groen, bosrelicten, solitaire waardevolle bomen, ...  Densere woonvormen zoals meergezinswoningen hebben iets meer nood aan publieke ruimte. In dit opzicht is het in ruimtelijk opzicht wenselijk deze woonvormen enkel toe te laten aan de groene publieke ruimte.	fietsdoorsteek – in geval van woningbouw: – korrelgrootte van bebouwing is afgestemd op die van de omgeving – kleinschalige meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan een centraal gelegen publiek toegankelijke groenzone, gelijkvloerse appartementen zijn aangepast of aanpasbaar. – vermijden van schaduw- en privacyhinder op de nieuwe en bestaande woningen. – Private buitenruimte, in het verlengde van een verblijfsleefruimte: – Op verdiepniveau: min 15 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 2 m bedraagt – Op maaiveldniveau: min 30 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 5 m bedraagt – het project moet bijdragen aan het realiseren van een groene omgeving: bestaande waardevolle landschapselementen (bomen, beek, reliëf, ...) worden maximaal behouden en geïntegreerd.. – In geval van woningbouw: min 10 % van de ontwikkelingsoppervlakte (inclusief uitbreidingszone van het projectgebied) bestaat uit strategisch publiek toegankelijke en autovrije groenzone. Deze richtlijn vervalt als er binnen 200 m wandelafstand een gelijkaardige publieke groenzone al aanwezig of voorzien wordt.. – De plein/groenzone(s) worden gekoppeld aan de verbindingen/doorsteken voor langzaam verkeer
2_2 duurzame mobiliteit Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kunnen verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. In ieder geval mag (her)aanleg van wegenis niet bijdragen aan een maasverkleining van het wegennet. Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waarbij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: fiets- en voetgangersdoorsteken, gekoppeld aan bestaande netwerken, kwaliteitsvolle fietsenstallingen,...	2_2 duurzame mobiliteit Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer. – voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Woonwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN WOONWIJKEN
'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. M.b.t. parkeervoorzieningen moet het duidelijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt. Omdat specifieke aanvragen omgevingen zijn bij uitstek om nieuwere woonomgevingen te introduceren wordt er een gedeelte van parkeren collectief opgevangen.	parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en plein/parkbeeld. – 50 % van de 1,5 parkeernorm per woning moet collectief ingericht worden
2_3 integraal waterbeheer	2_3 integraal waterbeheer
Er moeten maatregelen in het woonproject genomen worden die een positieve impact hebben op en relevant zijn voor het waterbeheer, zoals het overstromingsrisico en de aanwezige collectieve waterinfrastructuur. In eerste instantie worden woonprojecten in zones met risico voor overstroming vermeden, dergelijke zones kunnen mogelijks een andere rol vervullen in de omgeving. M.b.t. het te afvoeren water, vanuit het project, moet er maximaal ingezet worden op het aansluiten van afvalwater (grijs en zwart water) op een rioleringsstelsel en het afvoeren van het hemelwater via collectieve infiltratievoorzieningen. Indien een collectieve infiltratievoorziening niet mogelijk moet er gewerkt worden met een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt, enkel bij technische onmogelijkheid wordt het afgevoerd naar het gescheiden rioleringsstelsel.	Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame waterhuishouding. Dit houdt onder meer in: – de afwezigheid en het vermijden van een overstromingsrisico. – het afvoeren van overtollig hemel- en afvalwater in een volledig gescheiden stelsel – de huishouding van het hemelwater gebeurt binnen de grenzen van de specifieke aanvraag tenzij bij technische onmogelijkheid.
2_4 energiebeheer	2_4 energiebeheer
Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzame energie in te luiden. Europa, België, Vlaanderen, Kempen en de gemeente streven naar een ambitieuze energieprestatie voor nieuwbouwprojecten. Door het zoeken naar de beste bouwvorm (met zo weinig mogelijk warmteverliesoppervlakten), een goede zonering en een gunstige oriëntatie kan het energieverbruik sterk gereduceerd worden zonder meerkost. De energie die dan nog nodig is, nu vooral privaat en obv fossielen brandstoffen, dient duurzaam opgewekt te worden. Indien er aangesloten kan worden op een collectief duurzaam systeem wordt dit verplicht. Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnewinsten, maar is ook gunstig voor een aangenaam leefklimaat. Om te voorkomen dat een meergezinswoning niet uitgerust is met een warmtenetwerk en daardoor later een mogelijke omschakeling hypothekeert wordt het voorzien of reserveren van een aparte collectieve warmteopwekkingsruimte (het betreft de ruimte niet de installatie) en distributiekanaal naar alle woongelegenheden van een warmtenetwerk in de meergezinswoningen opgelegd.	Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in dat de inrichting is doordacht in functie van optimale oriëntatie. De energievoorziening voor het hele project is gebaseerd op hernieuwbare energie, energieopwekkingssystemen, waarbij fossiele brandstoffen gebruikt worden, zijn niet toegelaten. Indien het project aangesloten kan worden op een bestaand of in uitvoering zijnde warmtenetwerk is het verplicht dit netwerk te verruimen over het hele te realiseren project. Meergezinswoningen worden intern uitgerust met een collectieve warmteopwekkingsruimte en bijhorende distributiekanaal naar alle warmtevragende entiteiten.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
De aanvraag is gelegen in een woonomgeving aan de rand van de kern waar voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing het algemeen straatbeeld bepalen en onderdeel uitmaken van een ruimtelijk samenhangend geheel. In deze woonomgeving wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden. Bebouwingsvormen, andere dan de open bebouwingsvormen, kunnen in deze zone voorkomen, solitair als in cluster, en worden dusdanig ruimtelijk gedoogd. Verdere uitbreidingen van deze andere woonvormen worden niet toegelaten omwille van: – behoud en versterking van de historisch gegroeide morfologische graduele opbouw/gelaagdheid van het woongebied en de woonomgeving op zich: dichte woonvormen in centrum naar open residentiële woonvormen in de rand. Het verder toelaten van woonvormen zoals halfopen bebouwing en gesloten bebouwing zou een verdere afbreuk impliceren op het behoud van deze gewenste gelaagdheid die het woongebied kenmerken. In plaats daarvan wordt een omvorming naar de gewenste open bebouwingsvorm wordt gestimuleerd. De richtlijnen maken het mogelijk om bestaande halfopen bebouwingsvormen, onder voorwaarden, om te vormen naar tweegezinswoningen. – afstand tot het handelscentrum en centrumgebied. In kader van duurzame mobiliteit en doordacht locatiebeleid is het in deze omgeving opportuun om het bestaand woonweefsel te verdichten op maat en volgens het ruimtelijk karakter van de woonomgeving. Hiermee wordt bedoeld dat het uitzicht van het gebouw afgestemd wordt op de beeldwaarde van een eengezinswoning in open bebouwingsvorm. De richtlijnen maken het mogelijk om op bepaalde percelen, onder voorwaarden, tweegezinswoningen op te richten. – De grens van de woonomgeving wordt vastgelegd op de overgang naar een andere woonomgeving. De grens kan verschuiven bij volgende situaties: – nabijheid van een logische grens, bijvoorbeeld: een beekvallei, fiets/wandeldoorsteek, kruispunt, ... – functionele invullingen van woningen die eerder behoren tot een andere woonomgeving, bvb meergezinswoningen, handel, schooltje, ... – braakliggende percelen op de grens worden mee opgenomen in de woonomgeving met het meeste verdichtingspotentieel – afstand tot het centrumgebied en het handelscentrum: bij nabijheid kan het opportuun zijn om tussen de randwijken en het centrumgebied een overgangszone woonwijken te voorzien. De morfologische gelaagdheid van het woongebied zal ter hoogte van deze zone versterkt worden. – ...	DE ALGEMENE RICHTLIJNEN ZIJN OOK VAN TOEPASSING !!! Woonontwikkelingen dragen bij tot de beeldwaarde van een residentiële open bebouwingsomgeving.

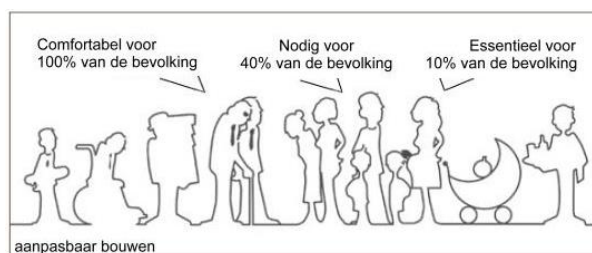
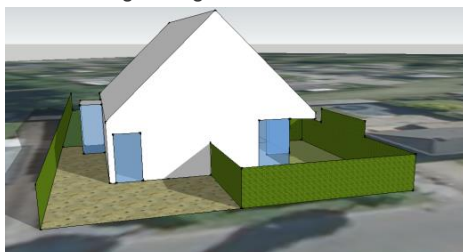
Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
Functies In deze zone wordt er gestreefd naar een verweving van woonfunctie met buurtgerichte voorzieningen/activiteiten die verenigbaar zijn met het lokale woonkarakter van de omgeving. Functies die qua schaal en (mobiliteits-) impact in conflict gaan met de functie wonen, en hierdoor dus ook hinder naar de omgeving veroorzaken, zijn niet toegelaten. Functies kunnen dus enkel worden toegestaan indien ze op maat zijn van de omgeving en inpasbaar zijn in het straatbeeld. Om de inbedding in het woonweefsel te bevorderen, is het voor bepaalde functies wenselijk dat deze gecombineerd worden met de woonfunctie. De combinatie met een woning zal er vaak toe leiden dat het geheel zich naar verschijningsvorm beter integreert in het woonweefsel. Daarnaast zullen de gebouwen hierdoor 's avonds ook niet volledig leeg komen te staan. Ook voor tijdelijke verblijven zoals gastenkamers moet één woonfunctie als hoofdverblijfplaats aanwezig zijn.	Functies Wonen en aan wonen verwante functies zijn hier toegelaten. De aan wonen verwante functies moeten steeds naar aard, omvang en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met het straatbeeld en de omgeving. De afzetmarkt is dus van buurniveau. De aan wonen verwante functies kleinhandel, horeca, verweefbare bedrijven, kantoren, diensten, tijdelijke verblijven worden steeds, in hetzelfde gebouw, gecombineerd met een woning. De verblijfsleefruimten van de woning worden voorzien op het gelijkvloers.
1_COURANTE AANVRAAG Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen 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 richtlijnen wordt gedefinieerd wat men onder courante aanvragen moet verstaan.	1_COURANTE AANVRAAG Aanvragen die geen betrekking hebben op: – aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie Alle andere aanvragen vallen onder '2_SPECIFIEKE AANVRAGEN'
1_1 bouwvorm In deze woonomgeving wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de woonomgeving te behouden. Bouwvormen, andere dan open bebouwingvormen, zijn hier niet toegelaten tenzij het als enige en gewenste oplossing kan worden beschouwd. Voorbeelden van enige en gewenste oplossing: – herbouw van een bestaande gesloten of halfopen bebouwingvorm – perceel langs een wachtgevel of tussen twee wachtgevels,...	1_1 bouwvorm <u>Gesloten bebouwing</u>: enkel als enige oplossing: – L-profiel II – Getrapt-profiel II <u>Halfopen bebouwing</u>: enkel als enige oplossing – L-profiel III & IV – Getrapt-profiel IV <u>Open bebouwing</u>: – open bebouwingprofiel

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
1_2_verdichting via perceelsopsplitsing Het verdichten via perceelsopsplitsing kan enkel toegelaten worden als de opsplitsing bijdraagt tot een residentiële open woonomgeving en waarbij i.k.v. efficiënt ruimtegebruik een ontwikkeling van achterliggende gronden niet onmogelijk wordt gemaakt of bemoeilijkt. Om de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving te behouden worden er minimale perceelsafmetingen bij perceelsopsplitsing opgelegd. Deze minima werden bepaald uitgaande van de minimale afmetingen voor de realisatie van een kwalitatieve en leefbare woningen (gebruiksgenot) en rekening houdend met minimale afstanden tot de perceelsgrenzen (i.f.v. hinder, privacy, ...°). Indien de zijtuin zuidgericht is, is het wenselijk de perceelsbreedte te verruimen tot 15 à 16 om zo een voldoende brede zijdelingse leefruimte te realiseren. Via de ramen in de zijgevel kan dan maximaal gebruik worden gemaakt van de zonnewinsten en verhoogt, omwille van meer dag- en zonlichttoetreding, de woonkwaliteit.	1_2_verdichting via perceelsopsplitsing Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van open bebouwingsvormen. De perceelsopsplitsing mag een mogelijke ontwikkeling van achterliggende gronden niet hypothekeren. Min perceelsbreedte bij perceelsopsplitsing: 13 m, bij een optimale oriëntatie van de zijtuin: wenselijk min. 15 m.
1_3_verdichting via meergezinswoningen In de woonomgeving wordt de mogelijkheid geboden om enkel tweegezinswoningen op te richten. Tweegezinswoningen zijn vanuit ruimtelijk opzicht overigens perfect te verantwoorden. Door de uiterlijke verschijningsvorm past deze woonvorm naadloos in het bestaande woonweefsel. Het toestaan van deze woonvorm zal evenmin leiden tot een onaanvaardbare verdichting van het woonweefsel. Het toelaten van tweegezinswoningen zal ook een bijdrage leveren aan: – naar een transformatie naar compactere bouwvormen, i.p.v. opsplitsing van percelen – een kwalitatiever straatbeeld, in vergelijking met halfopen bebouwing – een mogelijke dynamiek naar wijkrenovaties – behoud van waardevolle gebouwen, bvb een hoeve of pastorie – het verhogen van het woningaanbod – de betaalbaarheid van het duurzaam renoveren van oude woningen – woonzorg en levenslang wonen,...  Tweegezinswoningen worden evenwel niet zomaar overal toegestaan. Het perceel moet in eerste instantie voldoende breed zijn om twee volwaardige kwalitatieve woningen op te richten. De minimale breedte wordt afgestemd op de minimale breedte voor halfopen bebouwing.	1_3_verdichting via meergezinswoningen Toegelaten vorm van meergezinswoning: enkel tweegezinswoning Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen: – het oprichten van een nieuwe tweegezinswoning of het wijzigen van een eengezinswoning naar een tweegezinswoning kan uitsluitend op percelen die in de volledige strook tussen rooilijn en 30 m achter de rooilijn een gemiddelde breedte hebben van <u>minimum 18 m</u>. het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'

Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:

- i.k.v. behoud straatbeeld en de morfologie van de omgeving moeten de tweegezinswoningen eruit zien als een eengezinswoning. Het parkeren wordt daarom ook gebundeld met 1 in- en uitrit.
- als het perceel opgesplitst wordt naar 2 eigendommen dan blijft het toegelaten bouwvolume van het oorspronkelijk perceel van toepassing en niet voor elke eigendom afzonderlijk.
- elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet, als verlengstuk van de leefruimte, bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimte van de woning. Leefruimten (binnen of buiten) op verdiepingsniveau kunnen voor meer privacyhinder zorgen ten aanzien van de leefruimten op aanpalende percelen en mogelijks ook op de private delen van de andere woning van de tweegezinswoning. Als de aanpalende eigenaars akkoord gaan kunnen op verdiepingsniveau leefruimten, binnen en/of buiten, voorzien worden. De rechtstreekse toegankelijkheid van de private buitenruimte kan via een trap verlopen.
- elke voordeur en/of toegangszone moet leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij de omvorming van oude woningen naar een tweegezinswoning is dit niet altijd mogelijk. In dit geval kan in een zijtuin een kleiner volume voorzien worden om toegang tot de woning mogelijk te maken zonder dat de ontsluiting van de tuinzone in gedrang komt.



- i.k.v. woonzorg en levenslang wonen is het wenselijk minstens één woning op te richten als een aangepaste of aanpasbare woning. Voor deze woning wordt minstens 1 autostaanplaats voorbehouden, zie algemene richtlijnen.
- i.k.v. duurzaam bouwen is het wenselijk om de norm voor het e-peil al af te stemmen op de norm voor een bijna energieneutrale woning (BEN-woning).



SPECIFIEKE RICHTLIJN

RANDWIJKEN

Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- de tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning
- er is maximaal 1 in- en uitrit voor beide woningen
- er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor open bebouwing
- elke woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning heeft een bruto vloeroppervlakte van de private delen van minimum 90 m²., met uitzondering voor sociale woningen.
- elke woning heeft een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de verblijfsleefruimte en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De minimale diepte van een private buitenruimte op maaiveldniveau bedraagt 5 m.
- het inrichten van leefruimten en terrassen op verdiepingsniveau is enkel toegelaten binnen een afstand van 23 meter van de rooilijn en mits toelating van de aanpalende eigenaars en de eigenaar van de andere woonst van de tweegezinswoning. De diepte van een terras is min. 2 meter, de oppervlakte min 20 % van de bruto vloeroppervlakte.
- de toegangszone(s) tot de woning(en) moet(en) leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij omvorming van een woning tot een tweegezinswoning mag enkel voor toegangsverlening een kleinere aanbouw voorzien worden tot min 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens. De oppervlakte van deze uitbouw is beperkt tot 3 m².

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
2_SPECIFIEKE AANVRAAG	2_SPECIFIEKE AANVRAAG
Dit luik van de inrichtings- en beheerrichtlijnen is bedoeld voor eerder specifieke aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvragen hebben meestal betrekking op ingrepen en handelingen waarvan er een duidelijke ruimtelijke impact op de omgeving is. Onder andere volgende zaken worden beschouwd als voorwerp van een 'specifieke aanvraag': – Woningbouwprojecten waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, – Verkavelingsprojecten, alsook de gebouwen en constructies die gelegen zijn binnen de contour van de verkaveling, waarbij tevens nieuw openbaar domein en/of erfdienstbaarheden van openbaar nut worden gecreëerd. Onder nieuw openbaar domein worden voorbeelden als nieuwe pleinen, straten, paden, ... verstaan en bvb niet een aanpassing, verbreding van een bestaande weg, fietspad, berm, ...  – buurtondersteunende voorzieningen die een ander bouwvolume vragen dan die voor bijvoorbeeld vrijstaande woningen. Voorbeelden hiervan zijn: – gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, etc. – socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, etc. – recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc 	Aanvragen die betrekking hebben op: – aanvragen waarbij nieuwe openbaar domein en/of erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt; – aanvragen met gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen als hoofdfunctie Alle andere aanvragen vallen onder '1_COURANTE AANVRAGEN'

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
Projecten die gerealiseerd worden volgens 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. Ingrenen 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. De inrichting van de ruimte moet beoordeeld worden op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Bij bijzondere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dient op uitgebreide wijze gemotiveerd te worden dat het om een ruimtelijke kwalitatieve ontwikkeling gaat, aangetoond via een inrichtingsstudie. De studie bevat hiertoe minstens volgende elementen: – weergave van de bestaande toestand; – programma van het project; – visualisatie van het project met minstens aanduiding van de geplande bouwvolumes, bouwhoogtes, publiek toegankelijke en private buitenruimten, ontsluiting, aard en aantal parkeervoorzieningen, en de eventuele fasering van het project; – 3D visualisatie van het project in haar omgeving; – een motivatie in functie van alle hiernaast opgelijste beoordelingscriteria ALGEMENE TIP: ga al in een vroeg ontwerpstadium in overleg met de gemeente. Start met een gedetailleerde uitwerking pas na een consensus over de globale visie, hierdoor vermijd je onnodige kosten en tijd.	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, zoals ingediend via de specifieke aanvraag. De bepalingen opgenomen in 'Courante aanvragen' zijn dan niet van toepassing. Werken en handelingen dienen qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar te zijn met de omgeving. De aftoetsing gebeurt op basis van onderstaande criteria:
2_1_omgevings- en woonkwaliteit	2_1_omgevings- en woonkwaliteit
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: – integratie van potentiële bouw mogelijkheden (verdichting, efficiënt ruimtegebruik) in de omgeving, bvb het niet hypothekeren van bouw mogelijkheden van aanliggende diepe tuinzones. Een woningdichtheid die sterk afwijkt van de richtdichtheid van 15 woningen/hectare is niet ruimtelijk aanvaardbaar in deze omgeving. Een te lage dichtheid is in strijd met het principe van efficiënt ruimtegebruik. Een te hoogte dichtheid veroorzaakt een hoge druk mobiliteit, overschrijden draagkracht, ... op de omgeving zodat kan gesteld niet verenigbaar is met de schaal en dynamiek van de omgeving. Om een ruimtelijk toegangspoort te realiseren als inkom tot het gebied of het betrekken van percelen aan een reeds uitgeruste weg is het wenselijk om de woningdichtheid te verhogen met 1 w/ha, dezelfde stimulans kan gebruikt worden voor het behouden van	Dit houdt onder meer in: – het niet hypothekeren van een mogelijke uitbreiding van het projectgebied, de omliggende percelen worden betrokken bij de ruimtelijke visievorming – in geval van woningbouw: voor de woningdichtheid wordt het maximum van 15 w/ha gehanteerd, deze kan verhoogd worden met – 1 w/ha bij integratie van een aantal percelen aan uitgeruste weg – 1 w/ha integratie van een waardevol pand(en)

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
een waardevol gebouw of een zinvolle bijkomende fiets/en wandeldoorsteek naar bijvoorbeeld een schooltje, bushalte, ... – bebouwingsstructuur (woningdichtheid, bebouwingspatroon, korrelgrootte, typologie, bouwhoogte, afstand bebouwde omgeving ivm privacy- en schaduwhinder (vanaf bvb 21 maart), etc.); een voorbeeld van een korrelgrootte die niet afgestemd is op die van de omgeving is een gesloten bebouwingsvorm met een totale gevelbreedte van bvb 20 m. – functies in de omgeving (voorzieningenniveau omgeving, graad van verweving functies, dynamiek aanwezige functies, etc.); Er moet een voldoende hoge woon- en leefkwaliteit worden nagestreefd in elk project waarin woningen voorzien worden. Deze kwaliteitsvereiste is steeds van toepassing op de woningen zelf (voldoende daglicht en bezonning, voldoende grote buitenruimten, ...). Indien het om ruimere en/of strategische woonprojecten gaat, dan moet dit streven naar een goede woon- en leefkwaliteit eveneens worden doorgetrokken naar het openbaar domein (kwalitatieve groenruimten, inrichting openbaar domein, etc.). Naast een private buitenruimte is het noodzakelijk een publieke ontmoetingsruimte te voorzien. Enerzijds is er de straat als verharde verblijfsruimte en anderzijds wordt er een groene verblijfsruimte voorzien, dit kan ook een natuurgebiedje zijn. Deze autovrije groene verblijfsruimte (niet de bermzones en restgroen bedoeld) heeft een centrale ligging of is structuurbepalend. Voor de locatie en de inrichting van een groenzone of paden en wegen als groene assen, wordt er best rekening gehouden met bestaande waardevolle groenstructuren/elementen zoals kleine landschapselementen, beekvallei en beekbegeleidend groen, bosrelicten, solitaire waardevolle bomen, ...  Densere woonvormen zoals meergezinswoningen hebben iets meer nood aan publieke ruimte. In dit opzicht is het in ruimtelijk opzicht wenselijk deze woonvormen enkel toe te laten aan de groene publieke ruimte.	– 1 w/ha bij het voorzien van een bijkomende zinvolle wandel- en fietsdoorsteek – in geval van woningbouw: – korrelgrootte van bebouwing is afgestemd op die van de omgeving – kleinschalige meergezinswoningen zijn enkel toegelaten aan een centraal gelegen publiek toegankelijke groenzone, gelijkvloerse appartementen zijn aangepast of aanpasbaar. – vermijden van schaduw- en privacyhinder op de nieuwe en bestaande woningen. – private buitenruimte, in het verlengde van een verblijfsleefruimte: – Op verdiepniveau: min 20 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 2 m bedraagt – Op maaiveldniveau: min 40 % van de bruto vloeroppervlakte, waarvan de minimale afmeting 5 m bedraagt – het project moet bijdragen aan het realiseren van een groene omgeving: bestaande waardevolle landschapselementen (bomen, beek, reliëf, ...) worden maximaal behouden en geïntegreerd.. – In geval van woningbouw: min 10 % van de ontwikkelingsoppervlakte (inclusief uitbreidingszone van het projectgebied) bestaat uit strategisch publiek toegankelijke en autovrije groenzone. Deze richtlijn vervalt als er binnen 200 m wandelafstand een gelijkwaardige publieke groenzone al aanwezig of voorzien wordt.. – De plein/groenzone(s) worden gekoppeld aan de verbindingen/doorsteken voor langzaam verkeer
2.2 duurzame mobiliteit	2.2 duurzame mobiliteit
Een duurzame mobiliteit houdt onder andere in dat fiets- en voetverkeer op een vlotte en veilige manier kunnen verlopen. Conflictsituaties met autoverkeer moeten in de mate van het mogelijke beperkt worden. Waar de situatie zich voordoet kan het daarbij nodig zijn om maatregelen te nemen die doorgaand verkeer ontmoedigen of verhinderen. In ieder geval mag (her)aanleg van wegenis niet bijdragen aan een maasverkleining van het wegennet. Bij maasverkleining wordt een nieuwe verbinding gecreëerd tussen twee bestaande wegen waarbij het verkeer de nieuwe woonstraat zal gebruiken als verbindingsweg. De nieuwe weg zal dus doorgaand verkeer aantrekken terwijl die enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer. Voorzieningen in functie van fietsers en voetgangers kunnen onder meer zijn: fiets- en voetgangersdoorste-	Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in: – geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer. – voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.

Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Randwijken'	SPECIFIEKE RICHTLIJN RANDWIJKEN
ken, gekoppeld aan bestaande netwerken, kwaliteitsvolle fietsenstallingen,... 'Op maat van het project' houdt in dat steeds afgewogen moet worden welke voorzieningen relevant zijn in relatie tot de omvang van het project. Het voorzien van fietsenstallingen bijvoorbeeld kan aangewezen zijn voor projecten waar nieuw openbaar domein gecreëerd wordt. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke autoparkeerplaatsen. M.b.t. parkeervoorzieningen moet het duidelijk zijn hoe het bewoners- en bezoekersparkeren georganiseerd wordt zonder dat de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in gedrang komt. Omdat specifieke aanvragen omgevingen zijn bij uitstek om nieuwere woonomgevingen te introduceren wordt er een gedeelte van parkeren collectief opgevangen.	– parkeervoorzieningen op maat van het project zonder in te boeten op een kwalitatief straat- en plein/parkbeeld. – 25 % van de 1,5 parkeernorm per woning moet collectief ingericht worden
2_3_integraal waterbeheer	2_3_integraal waterbeheer
Er moeten maatregelen in het woonproject genomen worden die een positieve impact hebben op en relevant zijn voor het waterbeheer, zoals het overstromingsrisico en de aanwezige collectieve waterinfrastructuur. In eerste instantie worden woonprojecten in zones met risico voor overstroming vermeden, dergelijke zones kunnen mogelijks een andere rol vervullen in de omgeving. M.b.t. het te afvoeren water, vanuit het project, moet er maximaal ingezet worden op het aansluiten van afvalwater (grijs en zwart water) op een rioleringsstelsel en het afvoeren van het hemelwater via collectieve infiltratievoorzieningen. Indien een collectieve infiltratievoorziening niet mogelijk moet er gewerkt worden met een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het hemelwater maximaal ter plaatse gehouden en/of herbruikt wordt, enkel bij technische onmogelijkheid wordt het afgevoerd naar het gescheiden rioleringsstelsel.	Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame waterhuishouding. Dit houdt onder meer in: – de afwezigheid en het vermijden van een overstromingsrisico. – het afvoeren van overtollig hemel- en afvalwater in een volledig gescheiden stelsel – de huishouding van het hemelwater gebeurt binnen de grenzen van de specifieke aanvraag tenzij bij technische onmogelijkheid.
2_4_energiebeheer	2_4_energiebeheer
Het is de bedoeling om via nieuwe projecten de transitie naar duurzame energie in te luiden. Europa, België, Vlaanderen, Kempen en de gemeente streven naar een ambitieuze energiestatus voor nieuwbouwprojecten. Door het zoeken naar de beste bouwvorm (met zo weinig mogelijk warmteverliesoppervlakten), een goede zonering en een gunstige oriëntatie kan het energieverbruik sterk gereduceerd worden zonder meerkost. De energie die dan nog nodig is, nu vooral privaat en obv fossielen brandstoffen, dient duurzaam opgewekt te worden. Indien er aangesloten kan worden op een collectief duurzaam systeem wordt dit verplicht. Een gunstige zonoriëntatie, van beglaasde geveldelen en daken, laat toe optimaal gebruik te maken van passieve en actieve zonnepanelen, maar is ook gunstig voor een aangenaam leefklimaat. Om te voorkomen dat een meergezinswoning niet uitgerust is met een warmtenetwerk en daardoor later een mogelijke omschakeling hypothekeert wordt het voorzien of reserveren van een aparte collectieve warmteopwarmingsruimte (het betreft de ruimte niet de installatie) en distributiekanaal naar alle woongelegenheden van een warmtenetwerk in de meergezinswoningen opgelegd.	Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in dat de inrichting is doordacht in functie van optimale oriëntatie. De energievoorziening voor het hele project is gebaseerd op hernieuwbare energie, energieopwekkingssystemen, waarbij fossiele brandstoffen gebruikt worden, zijn niet toegelaten. Indien het project aangesloten kan worden op een bestaand of in uitvoering zijnde warmtenetwerk is het verplicht dit netwerk te verruimen over het hele te realiseren project. Meergezinswoningen worden intern uitgerust met een collectieve warmteopwarmingsruimte en bijhorende distributiekanaal naar alle warmtevragende entiteiten.

LANDSCHAPSRAND KERN

DE RICHTLIJNEN RANDWIJKEN ZIJN VAN TOEPASSING, AAN-GEVULD MET VOLGENDE RICHTLIJNEN

Inrichting tuinzone

Bij nieuwbouw, herbouw, omvorming naar tweegezinswoningen en uitbreidingen, gelden volgende bijkomende richtlijnen:

- In minstens één zijtuin, vanaf de rooilijn tot de achterste perceelsgrens, zijn vrij van constructies die het zicht naar het achterliggend of aanpalend omliggend onbebouwd landschap belemmeren. De beplanting in deze zone is streekeigen en bladverliezend.
- Op/tegen de achterste perceelsgrens zijn enkel hagen en/of struiken en/of houtkanten en/of vlechtschermen als erfafsluiting aanwezig of in geval van een naastliggend open landschap de zijdelingse perceelsgrens.
- Alle constructies binnen een afstand van 5 m van de achterste perceelsgrens zijn (recent) landschappelijk ingebed t.a.v. de achterliggende landschap. In geval van naastliggend onbebouwd landschap betreft het 5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens.
- Bestaande constructies op de grens met het achterliggend, naastliggend open ruimtegebied zijn bekleed met hout of met uitzicht ervan, die verwijzen naar het materiaalgebruik van de schuilhokken in het naastliggend landschap en/of groen.
- In diepe achtertuinen, op min 10 m van de uiterste achtergevel, zijn schuilhokken met houten wanden, of met uitzicht ervan, toegelaten met max. oppervlakte van 20 m² en bouwhoogte max 3 m. De max oppervlakte van max 20 m² valt niet onder de norm van bijgebouwen.

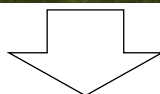
Bij een specifieke aanvraag worden de principes van doorzichten, landscaping gehanteerd.



De aanvraag is gelegen in een overgangszone naar het omliggend onbebouwd landschap. Om deze rand te benadrukken wordt er enerzijds gestreefd naar een visuele relatie (doorzichten) tussen het overig woongebied en het omliggend landschap. Om dit te bewerkstelligen wordt hiervoor één zijtuinzone voor aangewend zonder dat het gebruik van de tuinzone als leefruimte te hypotekeren. Een verdere verdichting van de zijtuinzones, door halfopen en gesloten bebouwingsvormen, worden hier niet toegelaten.

Anderzijds is het wenselijk dat het woongebied in het omliggend landschap geen afbreuk doet aan de beleefingswaarde in het landschap. De rand van het woongebied krijgt een inrichting die meer is afgestemd op die van het omliggend landschap (landscaping), door bijvoorbeeld hagen, houtkanten, bomen, stallingarchitectuur, ...

Ook functioneel is het mogelijk een overgang te creëren naar het omliggend landschap door het toelaten van hobbylandbouw in de diepe tuinen of in de rand van het beroepslandbouwgedeelte.



Toelichting bij de specifieke richtlijn 'Landschappelijk woonlint'	SPECIFIEKE RICHTLIJN LANDSCHAPPELIJK WOONLINT
De aanvraag is gelegen in een woonomgeving in een open ruimte gebied en is niet fysisch verbonden met de kern(en). Omwille van de afstand, a-centrische ligging, tot de kern(en) en de ligging in openruimtegebied wordt hier een verdichting niet toegelaten. Deze woonomgevingen bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing. In deze woonomgeving wordt ernaar gestreefd om het groene, open en rustige karakter te behouden. Bebouwingsvormen, andere dan de open bebouwingsvormen, kunnen in deze zone voorkomen, solitair als in cluster, en worden dusdanig ruimtelijk gedoogd. Verdere uitbreidingen van deze andere woonvormen worden niet toegelaten.	DE ALGEMENE RICHTLIJNEN ZIJN OOK VAN TOEPASSING !!! Woonontwikkelingen dragen bij tot de beeldwaarde van een residentiele open bebouwingsomgeving.
Functies	Functies
In deze zone wordt er gestreefd naar een behoud van de woonfunctie. Aan wonen verwante functies horen eerder thuis in kernen en centrumgebieden.	Wonen Aan wonen verwante functies zijn hier <u>niet</u> toegelaten.
Bouwvorm	Bouwvorm
In deze woonomgeving wordt de toegestane bebouwing afgestemd op de bebouwingwijze die in de bestaande toestand het meest voorkomt in de zone, i.c. open bebouwing. Dit wordt gedaan om de eigenheid van de woonomgeving te behouden. Bouwvormen, andere dan open bebouwingsvormen, zijn hier niet toegelaten tenzij het als enige en gewenste oplossing kan worden beschouwd. Voorbeelden van enige en gewenste oplossing: – herbouw van een bestaande gesloten of halfopen bebouwingsvorm – perceel langs een wachtgevel of tussen twee wachtgevels,...	<u>Gesloten bebouwing</u>: enkel als enige oplossing: – L-profiel II – Getrapt-profiel II <u>Halfopen bebouwing</u>: enkel als enige oplossing – L-profiel III & IV – Getrapt-profiel IV <u>Open bebouwing</u>: – open bebouwingsprofiel
Perceelsopsplitsing	Perceelsopsplitsing
Het verdichten via perceelsopsplitsing kan enkel toegelaten worden als de opsplitsing bijdraagt tot een residentiele open woonomgeving. Om de schaal en het karakter van de bebouwing in de omgeving te behouden worden er minimale perceelsafmetingen bij perceelsopsplitsing opgelegd. Deze minima werden bepaald uitgaande van de minimale afmetingen voor de realisatie van een kwalitatieve en leefbare woningen (gebruiksgenot) en rekening houdend met minimale afstanden tot de perceelsgrenzen (i.f.v. hinder, privacy, ...^o).	Perceelsopsplitsing is enkele toegelaten voor de realisatie van open bebouwingsvormen. Niet toegelaten in woonbos. Min perceelsbreedte bij perceelsopsplitsing: 15 m.

LANDSCHAPPELIJK WOONLINT

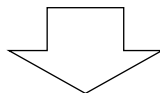
Inrichting tuinzone



De aanvraag is gelegen in een overgangszone naar het omliggend onbebouwd landschap. Om deze rand te benadrukken wordt er enerzijds gestreefd naar een visuele relatie (doorzichten) tussen het overig woongebied en het omliggend landschap. Om dit te bewerkstelligen wordt hiervoor één zijtuinzone voor aangewend zonder dat het gebruik van de tuinzone als leefruimte te hypothekeren. Een verdere verdichting van de zijtuinzones, door halfopen en gesloten bebouwingsvormen, worden hier niet toegelaten.

Anderzijds is het wenselijk dat het woongebied in het omliggend landschap geen afbreuk doet aan de belevingswaarde in het landschap. De rand van het woongebied krijgt een inrichting die meer is afgestemd op die van het omliggend landschap (landscaping), door bijvoorbeeld hagen, houtkanten, bomen, stallingarchitectuur, ...

Ook functioneel is het mogelijk een overgang te creëren naar het omliggend landschap door het toelaten van hobbylandbouw in de diepe tuinen of in de rand van het beroepslandbouwgedeelte.



Voor de percelen die aansluiten met de achtertuinen op een achterliggend open ruimtegebied:

Bij nieuwbouw, herbouw, omvorming naar tweegezinwoningen en uitbreidingen, gelden volgende bijkomende richtlijnen:

- In minstens één zijtuin, vanaf de rooilijn tot de achterste perceelsgrens, zijn vrij van constructies die het zicht naar het achterliggend of aanpalend omliggend onbebouwd landschap belemmeren. De beplanting in deze zone is streekeigen en bladverliezend.
- Op/tegen de achterste perceelsgrens zijn enkel hagen en/of struiken en/of houtkanten en/of vlechtschermen als erfafsluiting aanwezig of in geval van een naastliggend open landschap de zijdelingse perceelsgrens.
- Alle constructies binnen een afstand van 5 m van de achterste perceelsgrens zijn (recent) landschappelijk ingebed t.a.v. de achterliggende landschap. In geval van naastliggend onbebouwd landschap betreft het 5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens.
- Bestaande constructies op de grens met het achterliggend, naastliggend open ruimtegebied zijn bekleed met hout of met uitzicht ervan, die verwijzen naar het materiaalgebruik van de schuilhokken in het naastliggend landschap en/of groen.
- In diepe achtertuinen, op min 10 m van de uiterste achtergevel, zijn schuilhokken met houten wanden, of met uitzicht ervan, toegelaten met max. oppervlakte van 20 m² en bouwhoogte max 3 m. De max oppervlakte van max 20 m² valt niet onder de norm van bijgebouwen.

1_3_verdichting via meergezinswoningen

In de woonomgeving is het in principe, omwille van landschappelijke inpassing (zie inrichting tuinzones) en duurzame mobiliteit, niet wenselijk om te verdichten. Verdichting is enkel te verantwoorden i.k.v. behoud/herstel van het landschap. In dit opzicht wordt het toegelaten waardevolle historisch opgerichte hoeves om te vormen naar een tweegezinswoning.



In geval van ligging in een woonbos (vroegere woonparken) is het toegelaten de woning om te vormen naar een tweegezinswoning bij versterking van het boslandschap.

Het toelaten van tweegezinswoningen zal ook een bijdrage leveren aan:

- naar een transformatie naar compactere bouwwijzen, i.p.v. opsplitsing van percelen
- een kwalitatiever straatbeeld, in vergelijking met halfopen bebouwing of verdicht straatbeeld
- behoud van waardevolle gebouwen
- het verhogen van het woningaanbod
- de betaalbaarheid van het duurzaam renoveren van oude woningen
- woonzorg en levenslang wonen,...



1_3_verdichting via meergezinswoningen

Toegelaten vorm van meergezinswoning: **enkel tweegezinswoning**

Het inrichten van het hoofdgebouw tot een tweegezinswoning zoals gedefinieerd in de terminologie, is uitsluitend toegestaan in volgende gevallen:

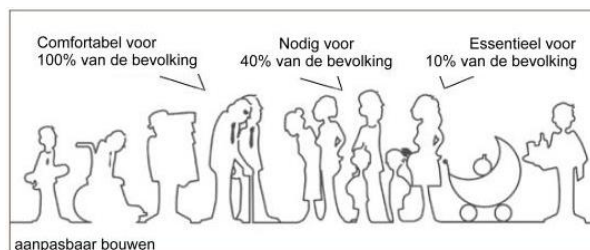
- percelen met een perceelsbreedte ≥ 30 m
- in geval de woning een waardevolle hoeve betreft
- woningen gelegen in een woonbos

het herbouwen van een hoofdzakelijk vergunde tweegezinswoning is toegestaan.

LANDSCHAPPELIJK WOONLINT

Ook bij de eigenlijke inrichting van de tweegezinswoning moet voldaan zijn aan een aantal voorwaarden om tot een voldoende grote woonkwaliteit te komen:

- i.k.v. behoud straatbeeld en de morfologie van de omgeving moeten de tweegezinswoningen eruit zien als een eengezinswoning.
- als het perceel opgesplitst wordt naar 2 eigendommen dan blijft het toegelaten bouwvolume van het oorspronkelijk perceel van toepassing en niet voor elke eigendom afzonderlijk.
- elke woning in de tweegezinswoning moet voldoende ruim zijn en over een buitenruimte beschikken die in verhouding is met de woning. De buitenruimte moet, als verlengstuk van de leefruimte, bovendien toegankelijk zijn vanuit de leefruimte van de woning.
- elke voordeur en/of toegangszone moet leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij de omvorming van oude woningen naar een tweegezinswoning is dit niet altijd mogelijk. In dit geval kan in een zijtuin een kleiner volume voorzien worden om toegang tot de woning mogelijk te maken zonder dat de ontsluiting van de tuinzone in gedrang komt.



- i.k.v. woonzorg en levenslang wonen is het wenselijk minstens één woning op te richten als een aangepaste of aanpasbare woning. Voor deze woning wordt minstens 1 autostaanplaats voorbehouden, zie algemene richtlijnen.
- i.k.v. duurzaam bouwen is het wenselijk om de norm voor het e-peil al af te stemmen op de norm voor een bijna energieneutrale woning (BEN-woning).

Bij de inrichting van een hoofdgebouw als tweegezinswoning moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- de tweegezinswoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning, in geval van een waardevolle hoeve moet de hoevearchitectuur bewaard en eventueel hersteld worden.
- Bij aanvragen in het woonbos moet het aandeel bos, de toekomstige kroonprojectie bij volgroeï, al bij de vergunningsaanvraag min 50 % bedragen.
- er wordt gebouwd volgens de bebouwingswijze voor open bebouwing
- elke woning of de hoofdeenheid van een zorgwoning heeft een bruto vloeroppervlakte van de private delen van minimum 90 m²., met uitzondering voor sociale woningen.
- elke woning heeft een private buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de verblijfsleefruimte en waarvan de oppervlakte minimum 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt. De minimale diepte van een private buitenruimte bedraagt 5 m.
- het inrichten van leefruimten en terrassen op verdiepingsniveau is niet toegelaten
- de toegangszone(s) tot de woning(en) moet(en) leesbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat.