

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN:

Terrein gelegen te 2235 Hulshout (Houtvenne) palend aan de Booischotsestraat 28; kadastraal gekend als Hulshout 3^e afdeling sectie A nr. 0062H.

LOT 1: (aangepast aan het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid dd. 06.05.2024).

Gebouw:

Volume:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op voorschriften vervat in het algemeen aanvaard woonomgevingsplan onder de rubriek "woonlinten" en de bestaande bebouwing in de omgeving.</p>	<p>BOUWPROFIEL VOOR OPEN BEBOUWING: Hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing van het gebouw: binnen de contouren zoals aangeduid op het verkavelingsplan en verder: <ul style="list-style-type: none"> • Afstand verplichte voorgevelbouwlijn tot de nieuwe rooilijn van de Booischotsestraat= 6m (hetzij 12m uit de as van de Booischotsestraat). • Afstand achtergevelbouwlijn tot nieuwe rooilijn= maximum 30,00m. • Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen= min. 3m. - Hoogte: <ul style="list-style-type: none"> • In de strook tussen de nieuwe rooilijn en 23m achter deze rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kroonlijsthoogte: maximum 7m. ○ Bouwhoogte: maximum 12m. • In de strook tussen 23m en 30m achter de nieuwe rooilijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kroonlijsthoogte: maximum 4m. ○ Bouwhoogte: maximum 5m. • geen ondergrondse verdieping toegelaten; bouwen met overstroombare kruipruimte of op palen. - Breedte: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 14,96m op de verplichte voorgevelbouwlijn; verder zoals aangeduid is op het plan. - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Tot 7m hoogte: vrij. • Vanaf 7m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en er niet meer dan 1 verdieping omvat. - Maximaal te bebouwen opp.= 200m² - Hoogte vloerpeil gelijkvloers op min. 12.02m TWA.

Type gebouw:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het gegeerde type 'open bebouwing'.</p>	<p>Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan, geschikt voor een vrijstaande eengezinswoning.</p>

Materiaalgebruik:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze</p>	<p>MATERIALEN EN ZONGERICHT BOUWEN: Er dient speciale aandacht te worden gegeven aan de architecturale kwaliteit van het gebouw en het zongericht bouwen. Aan het hoofdgebouw mogen beperkte uitsprongen</p>

Bijlage aan het besluit van het College van
Burgemeester en Schepenen van Hulshout dd.
15/07/2024.....



verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreep worden.	erkers, terrassen, ...) alsook dakkapellen buiten het kader voorzien worden mits ze ondergeschikt zijnaan de gevel- en dakopbouw van het hoofdgebouw. Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en rekening houden met eventuele geluidshinder naar de omwonenden.
---	---

Inplanting:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting der gebouwen met een maximale oppervlakte van 200m ² dienen binnen de zone te gebeuren die aangeduid is op het verkavelingsontwerp.	Het hoofdgebouw dient verplicht op 6m van de nieuwe rooilijn van de Booschootsestraat ingeplant te worden; voor het overige zoals aangeduid is op het verkavelingsplan en volgens de volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing der gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> • Afstand voorgevel (voorgevelbouwlijn) tot de nieuwe rooilijn= verplicht 6m. • Afstand achtergevel tot de nieuwe rooilijn (achtergevelbouwlijn)= maximum 30,00m. • Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: min.3m. • Maximaal te bebouwen vloeropp.= 200m². • Hoogte niveau gelijkvloers op minimaal 12.02m TWA

Terrassen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden, volgens het advies dd. 06.05.2024 van de Dienst Integraal Waterbeleid. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken kunnen enkel toegelaten worden voor terrassen met een maximale oppervlakte van 30 m2 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is gezien het perceel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag). Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen. Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en eventuele oprit behoudens eventueel terras achter de woning, moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken. De bestaande scheidingsgrachten op de rechtse en achterste perceelsgrenzen dienen geherprofileerd te worden en op regelmatige tijden door beide aangelanden te worden onderhouden; dit is nodig om het overtoillige water in dit plaatselijk overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag) te ontlasten.

Andere voorschriften:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die langsheen de straat bebouwd is met vrijstaande gezinswoningen. De perceelsbreedte aan de straat op de	Enkel een vrijstaande eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, kan worden toegelaten. Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als eengezinswoning aangehouden te worden.

Bijlage aan het besluit van het College van
Burgemeester en Schepenen van Hulshout dd.
15/07/2024.....



<p>nieuwe rooilijn is 22,58m; dit is voldoende om een toelating te verkrijgen voor een vrijstaande eengezinswoning.</p> <p>Zorgwoningen kunnen toegestaan worden; voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Woonsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor kleinere 'kantoren en diensten' (bijv. zelfstandige beroepen die als nevenfunctie bij de woning voorzien worden).</p>	<p>Nevenfuncties, complementair aan het wonen, kunnen beperkt toegestaan worden voor kleinere 'kantoren, kleinhandel en diensten' met een maximale bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van 50m²; bovendien dient de ruimte waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden en dienen mogelijk bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden naargelang deze nevenfunctie cliënteel zal ontvangen.</p>
---	--

Voortuinstrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de parkeernormen te kunnen beantwoorden is het soms nodig om ook parkeerplaatsen in de voortuinzone te voorzien. Indien dit gedaan wordt, dient er in functie van beeldkwaliteit en verkeerveiligheid wel aan een aantal voorwaarden voldaan te zijn.</p>	<p>Parkeerplaatsen in de voortuinzone zijn slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 25% van de oppervlakte in de voortuinzone dient groen en parkeervrij te blijven. - De parkeerplaatsen moeten kwalitatief worden ingebed door middel van opgaand groen. - Bij de inrichting van de voortuin wordt rekening gehouden met het oprijzicht. Op minstens 3m vanaf de rand van de rijweg of van het fiets- of voetpad dient het zicht vrij te zijn.

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.</p>	<p>Het niet bebouwd gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de voortuin, namelijk eventuele niet overdekte parkeerplaatsen, een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw of een tuinafsluiting.</p>

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal bewaard te worden.</p>	<p>De voortuin dient bouwvrij te blijven.</p>

Zijtuinstrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit voorschrift hoeft geen toelichting.</p>	<p>Het aanleggen van een niet overdekte parkeerplaats of gekoppeld bijgebouw, evenals het aanleggen van een noodzakelijke toegang tot het gebouw, is toegelaten van beide zijtuinstroken op voorwaarde dat de vo...</p>

Bijlage aan het besluit van het College van
Burgemeester en Schepenen van Hulshout dd.

15/07/2024.....



	<p>aangelegd worden met waterdoorlatende materialen.</p> <p>Een gekoppeld bijgebouw kan opgericht worden in de zijtuin of binnen de eerste 8 m van de achtertuin onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het plaatsen van een bijgebouw gebeurt slechts in één zijtuinstrook met een uitzonde-ring voor tweegezinswoningen in open bebouwing. - De voorgevel wordt geplaatst op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn. - De zijgevel wordt geplaatst tegen de perceelsgrens. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 m. - Dakvorm: plat dak - Het bijgebouw bestaat uit een open carport al dan niet gecombineerd met een gesloten tuinberging aan de achterste zijde. - Het deel van het gebouw dat zich achter de achtergevelbouwlijn bevindt heeft een breedte van maximaal 4,00 m.
--	--

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Het niet bebouwd gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de zijtuinzones, namelijk een niet overdekte parkeerplaats of een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw.

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift heeft geen toelichting.	Er worden geen constructies toegelaten in de bouwvrije zijtuinstroken. Behoudens het gekoppeld bijgebouw zoals voorzien in hoofdstuk zijtuinstrook verharding.

Achtertuintrook:Verharding:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen. Alle verhardingen die worden aangebracht in de achtertuinstrook, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de bijgebouwen en de woning moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	Het niet bebouwde gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de achtertuin, namelijk een tuinafsluiting of bijgebouwen.

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kunnen geen bijgebouwen in de tuin toegelaten worden; het groene karakter van	Er worden geen bijgebouwen in de tuin toegelaten met uitzondering van een houten tuinhuisje met een open vlakte

Bijlage aan het besluit van het College van
Burgemeester en Schepenen van Hulshout dd.

15/07/2024.....



de tuin dient maximaal te worden bewaard.	van max. 12m ² en een maximale hoogte= 3m, ingeplant op min. 3m achter de achtergevelbouwlijn en de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.
---	--

Afsluitingen op de perceelsgrens:Materiaal:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit voorschrift heeft geen toelichting.	De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit palen met draadafsluiting; ter hoogte van het maaiveld worden uitsluitend waterpasseerbare afsluitingen toegestaan (geen horizontale dwarsplaat of plint in beton).

Uitvoering:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Afsluitingen tot max. 2m hoogte zijn toegelaten tussen de voorgevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens. Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn dient de hoogte van de afsluitingen beperkt te blijven tot max. 1m.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones:Andere voorschriften voor de tuinzones:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	<p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren waardoor het terrein hoger zou komen dan het straatniveau. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. Er mogen in beperkte mate en mits degelijke motivering reliëfwijzigingen uitgevoerd worden mits hiervoor toelating kan bekomen worden, zoals het niveau op gelijke hoogte brengen met de aanpalende percelen, de straat en de op te richten woning, het plaatsen van een ondergrondse regenwaterput, zwembad, e.d.</p> <p>Ondergrondse verdiepingen zijn niet toegelaten; de gebouwen dienen opgericht te worden op palen ofwel met overstroombare kruipruimten waarbij in- en uitstroomopeningen voorzien worden op het laagste maaiveldpeil.</p> <p>Bij plaatsing hemelwaterput of andere ondergrondse tanks dienen voorzieningen getroffen te worden dat er geen verontreinigd water in de bodem kan indringen.</p> <p>Ondergrondse stookolietanks zijn niet toegelaten.</p> <p>Om de waterhuishouding op de omliggende percelen niet te verstoren, kunnen reliëfwijzigingen niet worden toegestaan behoudens werken die nodig zijn om de goede waterhuishouding te kunnen garanderen.</p>

Bijlage aan het besluit van het College van
Burgemeester en Schepenen van Hulshout dd.
15.10.2024.....

