



Richtlijnen vergunningen – eengezinswoningen en kleine projecten

SECTOR STADSONTWIKKELING

Inhoud

Inleiding.....	2
Deel 1 Kernwaarden leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid (cfr. bouwcode Antwerpen)	3
Deel 2 Harmonie (cfr. bouwcode Antwerpen).....	4
Deel 3 Richtlijnen m.b.t. uiterlijke kenmerken van gebouwen.....	6
3.1 Harmonie met het referentiebeeld.....	6
3.2 Inplanting hoofdgebouw/ bouwlijn.....	6
3.3 Uitwerking voorgevel.....	6
3.4 Bouwvorm - perceel- en voorgevelbreedte	7
3.5 Bouwprofielen - gabariet.....	8
3.6 Bijgebouwen	9
3.7 Inrichting onbebouwde ruimte en private terrassen	9
3.8 Private terrassen bij meergezinswoningen	10
3.9 Efscheidingen	10
Deel 4 Minimale kwaliteitseisen voor de binnenruimte	10
4.1 Variatie in woonconcepten.....	10
4.2 Ruimte voor afvalberging.....	12
Deel 5 Mobiliteit en parkeren.....	13
Deel 6 Overige	13
6.1 Toegankelijkheid van functies.....	13
6.2 Publiciteit.....	13

Inleiding

Voorliggend document betreft een levend document dat aangevuld of bijgestuurd kan worden op basis van voortschrijdend inzicht, praktijkervaring. Het betreft geen stedenbouwkundige verordening maar een richtlijnenkader voor intern en extern gebruik en als beoordelingskader voor de GOA en het college.

Doel

Volgende ruimtelijke doelstellingen worden via onderhavige richtlijnen ondersteund:

- Basiskwaliteit van het bouwen garanderen, zowel voor de gebruikers van het gebouw als voor de omgeving.
- Een goede ruimtelijke integratie van nieuwe gebouwen in de omgeving bewerkstelligen a.d.h.v. voorschriften m.b.t. harmonieregel, afmetingen van gebouw(delen), inrichting van woonpercelen, erfscheidingen.
- Afspraken m.b.t. leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid.

Toepassing

De richtlijnen zijn in eerste instantie van toepassing voor:

- Aanvragen m.b.t. individuele percelen met een eengezinswoning (woonkavels)
- Aanvragen m.b.t. kleine tot middelgrote meergezinswoningen.
 - o Grotere projecten worden ontwikkeld cfr. het projectdagboek complexe projecten.

Onderstaande richtlijnen gelden alleen voor zover ze niet strijdig zijn met de vigerende voorschriften van specifieke ruimtelijke uitvoeringsplannen, BPA's of verkavelingen.

De richtlijnen worden gehanteerd als beoordelingskader van een "goede plaatselijke ruimtelijke ordening binnen een bebouwde context" cfr. de VCRO die stelt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening".

Deel 1 Kernwaarden leefbaarheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit en veiligheid (cfr. bouwcode Antwerpen)

Volgende kernwaarden worden gedefinieerd binnen de bouwcode van de stad Antwerpen, maar zijn eveneens van toepassing voor een kleinstedelijke gebied zoals Herentals en werden hiernaar verder verfijnd.

Leefbaarheid. De stad dient voor iedereen een aangename plek te zijn om te wonen, te verblijven, te werken en te bezoeken. Elke ruimte, of het nu gaat om een deel van een gebouw of om een stadswijk, dient daarom geschikt te zijn voor het bedoelde gebruik.

“Leefbaarheid garanderen” wil op het niveau van een wijk of stadsdeel zeggen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, of anders gesteld dat de leefkwaliteit van de omwonenden verbetert. De draagkracht geeft de mate weer waarin een bepaald gebruik en de eigenheid van de ruimtelijke structuur in het gedrang komen. Ruimtelijke draagkracht heeft te maken met de tolerantie van de ruimte om bijkomend gebruik op te vangen. Op een kleiner schaalniveau betekent “leefbaarheid garanderen” er voor zorgen dat de naburige gebouwen elkaars verblijfskwaliteit niet onaanvaardbaar verminderen.

De leefkwaliteit garanderen op het niveau van het gebouw zelf wil zeggen dat er een aantal basiskwaliteiten steeds gerealiseerd dient te worden zodat een ruimte gecreëerd wordt waarin een mens optimaal presteert.

Iedereen heeft het recht om te wonen of te verblijven met voldoende comfort en hygiëne. Ruimtes dienen voldoende groot te zijn, en over voldoende licht, lucht en uitzicht te beschikken. Elke woning heeft nood aan een minimale buitenruimte (privé, collectief). En elke woning dient vlot toegankelijk te blijven. Bovendien verwacht een gebruiker praktische ruimten die beantwoorden aan welomschreven functionele eisen, die correct geproportioneerd zijn en in goede relatie tot elkaar staan.

Duurzaamheid. Bouwen in de stad dient op een duurzame manier te gebeuren. Er wordt immers niet enkel gebouwd voor onszelf en enkel voor nu, maar voor een veel langere periode, voor andere gebruikers en in een omgeving waarmee rekening moet gehouden worden.

Een duurzaam gebouw is een gebouw dat een lange tijd kan meegaan. Dat kan door er in de structuur van het gebouw mee rekening te houden dat het gebouw aanpasbaar of herbruikbaar is. Gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en behoeften overleven. Ze moeten nuttig, geschikt en bruikbaar blijven. Deze flexibiliteit kan zich zowel uiten naar mogelijk hergebruik en uitbreidbaarheid naar de toekomst toe, als naar huidig multifunctioneel gebruik. Duurzaamheid kan men ook in een bouwproces brengen om te kiezen voor kwalitatieve materialen die een lange tijd kunnen meegaan. Een duurzaam gebouw is dus een gebouw dat verder durft te kijken dan de minimumeisen van de dag van vandaag maar ook probeert keuzes te maken die ook voor de toekomst goed zullen zijn. Duurzaam bouwen wil zeggen zo min mogelijk een belasting vormen voor het milieu, nu en in de toekomst. Het bouwen van energiezuinige woningen (BEN-woningen). Technieken en materialen die een positief effect hebben op het stedelijk klimaat zoals aangepaste materialen, hernieuwbare energiesystemen, wateropvang en infiltratiemogelijkheden, ... worden daarom gestimuleerd. Tot slot heeft duurzaamheid ook te maken met de ecologische impact van de bouwwerken op de aanwezige biodiversiteit en op het ecologische netwerk waarvan de site deel uitmaakt. Idealiter zouden de aanwezige belangrijke natuurwaarden in situ zoveel als mogelijk behouden moeten blijven.

Beeldkwaliteit. Bouwen in de stedelijke kern Herentals of in de deeldorpen Noorderwijk en Morkhoven zal steeds iets toevoegen aan het respectievelijke stads- of dorpsbeeld. Elke verbouwing, hoe beperkt ook, bepaalt mee hoe de stad Herentals en de 2 dorpen Noorderwijk en Morkhoven er uit zien.

Die aandacht voor beeldkwaliteit is zeker belangrijk bij beschermde monumenten en erfgoedpanden opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, maar ook bij een woning in een gewone woonwijk. Ook daar moet het bouwen immers bijdragen tot een aantrekkelijk straatbeeld. Beeldkwaliteit wordt bepaald door de verschijningsvorm van een gebouw, een object, een omgeving of het samenspel daarvan. Het beeldbepalend karakter van een gebouw ligt in belangrijke mate in de visuele relatie van het gebouw met zijn omgeving. Er wordt veel belang gehecht aan de harmonie van een gebouw met de omgeving. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien. De omgeving in het stedelijk centrum van Herentals verschilt sterk van het dorpse karakter van de dorpen Noorderwijk en Morkhoven. Daarnaast worden het uitzicht van een gebouw en de samenhang met de omgeving ook bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing zelf (volumes, schaal, materialen, gevelopbouw, kleur, ...) en door allerhande toevoegingen aan het gebouw.

Veiligheid. Bouwen in de stad dient een veilig gebruik van de ruimte te garanderen voor zowel bewoners, gebruikers als bezoekers. Bouwwerken mogen dus zeker geen onveilige situaties veroorzaken en de gebruikers niet in gevaar brengen.

Veiligheid begint met de bescherming van de bewoner of gebruiker. Het gebouw dient daarom te allen tijde veilig opgetrokken te worden volgens alle geldende normen met betrekking tot brandveiligheid (crf. adviesvraag brandweer), gezondheid en stabiliteit, zodat een normaal gebruik van het gebouw steeds zonder gevaar is. Plekken waar overzicht en controle verdwijnen, geven snel een gevoel van sociale onveiligheid of lokken gedrag uit zoals sluikestorten of vandalisme, dat niet bijdraagt tot een veilige en aangename omgeving. Een levendig straatbeeld, waarbij voldoende functies in de gebouwen in relatie staan met het leven op straat, vormt hier een belangrijk onderdeel van.

Deel 2 Harmonie (cfr. bouwcode Antwerpen)

Zowel het hoofdgebouw als de uitsprongen (erkers, zonneweringen, ...) en aanbouwen dienen qua vorm, grootte, materiaalkeuze, plaatsing en kleur afgestemd te zijn op de architectuur van de totale constructie als op de omgeving.

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.

Harmonie met de omgeving begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis dient ingezet te worden opdat het op te richten of te verbouwen gebouw op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving. Ongeacht of de gebouwen op zich al dan niet een bijzondere beeldwaarde hebben vormen ze samen een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok of een typische wijk. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Met “in harmonie met de omgeving” wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over

het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Dat wil niet zeggen dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving.

In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Dit wordt ook steeds belangrijker in kader van energienormen. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijker merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok, of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen, maar meestal kijken men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waaraan de werken plaatsvinden en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Harmonie is niet eenduidig of kwantitatief te definiëren. Elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project wordt afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie.

Verwevenheid van functies is een essentieel kenmerk van een binnenstedelijk gebied. Maar een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan tevens voor conflicten en overlast zorgen. Voorbeelden van overlast hierbij zijn geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten. Ook is er een verschil tussen typologieën die niet via de functiebeperkingen kunnen opgevangen worden. De impact van een groot appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan dat van een rijhuis voor één gezin. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties.

Daarom wordt de draagkracht van de omgeving getoetst bij elk voorstel van functie, typologie en schaal.

Deel 3 Richtlijnen m.b.t. uiterlijke kenmerken van gebouwen

3.1 Harmonie met het referentiebeeld

Bij nieuwbouw, herbouw, vergunningsplichtige herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moet de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden (bvb. aan de hand van fotomateriaal).

Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.

3.2 Inplanting hoofdgebouw/ bouwlijn

- Afgestemd op de goedgekeurde rooi- en bouwlijnen.
- Langs een gewestweg: afgestemd op advies bevoegde instantie
- Indien er geen bouwlijn gekend is, zal de inplanting gebeuren passend in het straatbeeld, conform in de omgeving recent goedgekeurde vergunningen/verkavelingen.
- Voor woonwijken wordt volgende richtlijn gehanteerd:
 - o op 6m uit de rooilijn, en 12m uit de as van de weg
- In centrumstraten ligt de bouwlijn meestal op de rooilijn.

3.3 Uitwerking voorgevel

3.3.1 Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn en voldoende residentieel.

3.3.2 In- en uitsprongen

In- en uitsprongen in het gevel- en dakvlak kunnen toegelaten worden als architecturaal element. Gevel- en dakuitsprongen die maximalisatie en banalisatie van het volume tot gevolg hebben zijn niet toegestaan. Het bouwprofiel dient herkenbaar te blijven. Daarom worden onderstaande richtlijnen meegegeven.

Geveluitsprongen in de voorgevel die de binnenruimte vergroten

- De afmetingen van de in- en uitsprongen moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het gevelvlak. Volgende standaardrichtlijnen inzake afmetingen van een geveluitsprong worden meegegeven:
 - o Max. 50cm t.o.v. voorgevelbouwlijn
 - o Min 50 cm afstand t.o.v. scheidingsmuren bij halfopen en gesloten bebouwing
 - o Min. hoogte t.o.v. trottoirniveau 2,60m

- Geveluitsprongen boven de openbare ruimte en bouwvrije voortuinstrook dienen zelfdragend te zijn vanaf de gevel en mogen dus geen bijkomende steun nemen door middel van kolommen die op de openbare ruimte of de voortuin steunen.
 - o Dienen minstens 0,75m (horizontaal gemeten) van de voetpadrand verwijderd te blijven. (bij afwezigheid van een voetpadrand geldt de theoretische voetpadbreedte)

Uitsprongen aan daken (dakkapellen)

De afmetingen van de in- en uitsprongen moeten in verhouding zijn tot de oppervlakte van het dakvlak en de schuine dakvorm dient duidelijk herkenbaar te blijven. Het gebruik van uitsprongen mag visueel geen extra bouwlaag creëren.

- Volgende standaardrichtlijnen inzake afmetingen van een dakkapel worden meegegeven:
 - o Min. 1,00m van de zijgevel
 - o max. 6,00m met onderling een afstand van 2,00m
 - o Breedte: als richtlijn kan max. $2/3^{\text{de}}$ van de gevelbreedte worden genomen.
 - o Hoogte: als richtlijn kan max. $1/2^{\text{de}}$ van de dakhoogte van het hoofdgebouw worden genomen. De hoogte van de dakkapel dient in verhouding te staan tot de hoogte van het dakvolume.

3.3.3 Levendige plint

Een levendige straat is een aangename straat om in te wonen of te wandelen. Met het oog op het creëren van levendige straten is het belangrijk dat de gebouwen in de straat een levendige plint hebben. Op het gelijkvloers van een gebouw dient waar mogelijk een levendige functie aan de straat te grenzen die met de straat en haar gebruikers en passanten een relatie aangaat, bijvoorbeeld via een raam. Levendige ruimtes zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en waar zij ook een tijd verblijven. Voorbeelden hiervan zijn verblijfsruimtes, handelsruimtes, horecaruimtes, werkplaatsen, ateliers, vergaderzalen, ... Bergplaatsen, garages, entree- en circulatieruimtes, sanitaire ruimtes en kleedruimtes vallen hier niet onder. Straten met een overdaad aan deze "dode" functies aan de gevel hebben over het algemeen een lage beeldkwaliteit en kunnen als onaangenaam worden ervaren.

3.4 Bouwvorm - perceel- en voorgevelbreedte

Volgende afmetingen voor perceel- en gevelbreedtes worden als richtlijn gehanteerd. Bij het invullen van bestaande restpercelen zijn afwijkingen mogelijk indien inpasbaar binnen het straatbeeld. Indien de perceelsbreedte te smal is voor het voorzien van een woning, kan deze ruimte worden toegevoegd bij de aanpalende percelen als tuinzone of om deze aanpalende percelen bebouwbaar te maken en/of de bebouwing uit te breiden.

- Open bebouwing - standaardrichtlijn: 13-15m perceelsbreedte (7-9m voorgevelbreedte + 2x 3m zijtuinstrook)
- Halfopen bebouwing - standaardrichtlijn: 9-10m perceelsbreedte (6-7m voorgevelbreedte + 3m zijtuinstrook)
- Gesloten bebouwing: 6 - 7m perceel- en voorgevelbreedte

Voor gevels met een breedte van meer dan 20m is het belangrijk dat het volume op een kwalitatieve manier wordt geïntegreerd in het straatbeeld. Lange monotone gevels dienen vermeden te worden. Een kwalitatieve integratie kan gebeuren door architecturale uitwerking waarbij de gevel wordt opgedeeld in kleinere geveldelen of het toepassen van de $2/3^{\text{de}}$ - regel waarbij de verhouding tussen de gevelbreedte en perceelsbreedte $2/3$ bedraagt waardoor de bouwvrije zijtuinstroken ruimer zijn.

3.5 Bouwprofielen - gabariet

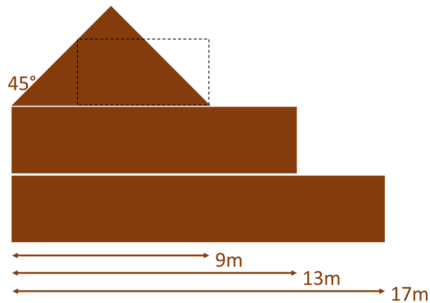
Volgende standaard bouwprofielen worden gehanteerd:

Profiel 1

Gelijkvloers: 17m (max. 3,5m hoogte)

Verdieping(en): 13m

Dakbasis: 9m



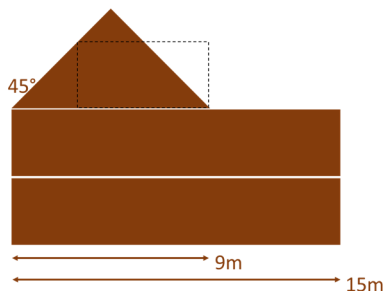
Voor open bebouwing kan de bouwdiepte op de verdieping uitgebreid worden tot 17m, indien het volume inpasbaar is op het perceel en rekening houdend met de impact op de aanpalende percelen inzake privacy, bezonning, ...

Profiel 2

Gelijkvloers: 15m

Verdieping(en): 15m

Dakbasis: 9m



Een terugspringend volume met plat dak, ter vervanging van het dakvolume, wordt op min. 3m van de voorgevelbouwlijn voorzien en heeft een diepte van max. 9m t.o.v. de voorgevelbouwlijn.

De 45°-regel t.o.v. de achterliggende perceelsgrens dient gerespecteerd te worden, waarbij deze in het centrum en voor hoekgebouwen gemeten wordt vanaf 3m hoogte op de perceelsgrens en in het buitengebied en verkavelingen gemeten wordt vanaf maaiveld.

Gebouwen in het afgebakend kernwinkelgebied (cbs 12/01/2016: Grote Markt, Bovenrij, Hofkwartier en Zandstraat) met een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse bouwlaag hebben geen beperking op de gelijkvloerse bouwlaag inzake bouwdiepte. Het volledige perceel kan bebouwd worden (max. 4m hoog). Hierbij dient bijzondere aandacht te gaan naar de waterhuishouding op het perceel.

Grote dakoppervlaktes worden op een kwalitatieve manier ingericht te worden (bv. als groendak, zonnepanelen, dakterras of tuin) met het oog op een kwalitatief uitzicht vanop de verdiepingen.

3.6 Bijgebouwen

Een tuinzone dient als groene ruimte te worden ingericht om de woonkwaliteit op het perceel te garanderen. Het voorzien van verhardingen en bijgebouwen in de achtertuin dient dan ook beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Het voorzien van tuinbergingen kan toegelaten worden.

Er worden richtlijnen geformuleerd inzake maximale verhardings- en bebouwingsgraad van het perceel. Dit impliceert dat bij meergezinswoningen vanaf een zekere grootteorde, het parkeren (half-)ondergronds zal moeten voorzien worden. Om het groene karakter van de achtertuin te versterken, een kwalitatief uitzicht te bieden naar omwonenden en i.f.v. waterhuishouding, dienen de daken van bovengrondse garages en carports in de achtertuin (bij meergezinswoningen) ingericht te worden als groendaken.

Bovengrondse verharding i.f.v. toegang naar (al dan niet overdekte) autostaanplaatsen blijft compact.

In functie van bundelen bebouwing en beperken van verharding per perceel is het meer wenselijk om een carport of garage vooraan op het terrein te voorzien, geïntegreerd in het hoofdgebouw ((half-)ondergronds) of hieraan gekoppeld in de zijtuinstrook, i.p.v. in de achtertuin. Het plaatsen van garages of carports in de achtertuin impliceert meer oppervlakte aan verharding door het voorzien van een noodzakelijke toegangsweg.

De inrit naar een ondergrondse parking dient inpandig voorzien te worden in het hoofdgebouw.

Volgende richtlijnen inzake bijgebouwen worden meegegeven:

Van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin:

- De totale maximale oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin blijft beperkt tot 75m² en 10% van perceel
- De afwatering van opgevangen hemelwater van vrijstaande bijgebouwen die tegen de perceelsgrens geplaatst worden, dient volledig op het eigen perceel plaats te vinden.
- Kroonlijsthoogte: 3,5m
- Nokhoogte: 5m

Aan het hoofdgebouw gekoppelde garage, carport of autostaanplaats in de zijtuin:

- Bij open bebouwing: in 1 van de 2 zijtuinstroken toegelaten
- Bij halfopen bebouwing: in de zijtuinstrook toegelaten
- Op 5m uit de voorgevel, tenzij omwille van de plaatselijke situatie op het perceel een afwijkende afstand leidt tot een betere inrichting van de woonkavel en geen hinder geeft naar het aanpalende perceel.
- Koppeling van bijgebouwen in de zijtuinstrook voor aanpalende percelen wordt nagestreefd.

3.7 Inrichting onbebouwde ruimte en private terrassen

3.7.1 Minimale achtertuinzone

Bouwvrije achtertuinzone bij woningen bedraagt minimaal 10m. In het centrumgebied van Herentals kan hiervan, afhankelijk van de locatie, afgeweken worden tot min. 5m.

3.7.2 Verhardingen

De niet bebouwde ruimte moet zoveel mogelijk als onverharde ruimte ingericht en als groene ruimte aangeplant worden.

Kunstgras, gefundeerd gras en kiezels worden tevens als verharding beschouwd.

In de voortuinen zijn enkel de strikt noodzakelijke verhardingen ifv oprit en toegangpad toegelaten.

Maximaal 1 zijtuinstrook kan verhard worden ifv autostaanplaats. In de achtertuin kan een functioneel terras bij de woning aangelegd worden (max. 20% van achtertuin).

3.8 Private terrassen bij meergezinswoningen

- Grootte van terras dient in verhouding te staan tot de grootte van het appartement. Het is logisch dat meer-slaapkamerappartementen meer nood hebben aan grotere terrassen.
- minimale oppervlakte: ruimte voor een tafel voor 4 personen. Ook alleenstaande mensen kunnen bezoekers ontvangen en hebben nood aan een buitenruimte waar minstens een tafel voor 4 personen kan geplaatst worden (min. 7,5m² bruikbare ruimte).
- Elk verplicht terras heeft een diepte van minimaal 2m.

Een terras, m.u.v. terrassen op de gelijkvloerse bouwlaag, bevindt zich binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel.

Terrassen bovenop de gelijkvloerse bouwlaag kunnen voorzien worden voor zover deze geen hinder naar de aanpalende percelen inzake privacy met zich meebrengen.

3.9 Erfscheidingen

Volgende richtlijnen inzake erfscheidingen worden meegegeven:

Levende hagen en visueel open afsluitingen (draad) worden gestimuleerd. Volgende gesloten erfscheidingen worden vermeden: betonnen panelen en afsluitingen met imitatiemateriaal (bv betonnen panelen met houtprint, kunsthagen)

- Onder muurconstructie wordt enkel verstaan:
 - o Gemetste muur
 - o Muurkorf

Erfafscheidingen langs voet- en buurtwegen

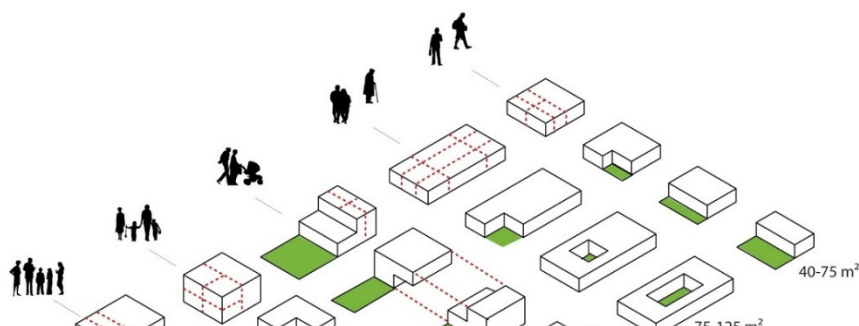
Het provinciaal reglement rond buurtwegen voorziet dat erfafscheidingen langs voet- en buurtwegen niet hoger mogen zijn dan 2 meter. Dit reglement wordt als richtlijn binnen de stad Herentals gevolgd.

Deel 4 Minimale kwaliteitseisen voor de binnenruimte

4.1 Variatie in woonconcepten

Er dient gestreefd te worden naar een mix van woningtypes binnen een woonproject.

- 1, 2, 3, 4, 5 slaapkamers
- Sociale doelgroep, jonge gezinnen, eenoudergezinnen, alleenstaanden, ...
- Kangoeroe, assistentie, levenslang, starterswoning, cohousing, ...



Binnen een gebouw met meerdere wooneenheden dient gestreefd te worden naar een variatie in woningtypes. Er dient aangetoond te worden dat verschillende doelgroepen worden beoogd. Om een mix op vlak van stedenbouwkundige, maatschappelijke en woonkwaliteitseisen te stimuleren worden richtlijnen gehanteerd inzake minimale netto-oppervlaktes op voor zelfstandige woningen.

Indien op basis van ruimtelijke criteria (incl. afstemming nota mobiliteit) een bepaalde plek in aanmerking komt voor het ontwikkelen van een concept met meergezinswoningen, wordt volgende logica gehanteerd voor het bepalen van de verhouding van de woningtypes binnen een meergezinswoning (berekend aan de hand van prognose verhouding gezinssamenstelling) :

Aantal slaapkamer-appartement				
1 SLK	2 SLK	3 SLK	4 SLK	5 SLK +
35%	35%	30%		
Basis vertrekpunt				

De kavels die net tussen een ééngezinswoning en een meergezinswoning (1-2-3) vallen kunnen eventueel resulteren in een ééngezinswoning + zorgunit (kangoeroewoning, zorgwoning, ...) of een meergezinswoning van 2 wooneenheden waarbij minimum één wooneenheid 3 slaapkamers heeft .

De richtlijn voor een minimale netto vloeroppervlakte van een *zelfstandige* wooneenheid met 1 slaapkamer bedraagt 60m²

- Woonruimten, slaapkamers en buitenruimten moeten voldoende groot zijn om bruikbaar te zijn. Het is van belang dat de oppervlakte van de verblijfsruimten én de buitenruimte in een goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan.
- Indien er bijkomende collectieve ruimtes worden opgenomen die onmiddellijk in relatie staan en gericht zijn op de aanwezige woningen kan de netto-vloeroppervlakte per zelfstandige woning beperkt worden. De beperking dient in een goede verhouding te staan tot de bijkomende collectieve ruimtes.
 - o Het gaat om collectieve ruimtes zoals wasruimte, speelplekken voor kinderen, ruimte voor bewonersactiviteiten, coworkruimte, gastenkamer. Buitenruimtes zoals tuin en buitenruimte op dak, entreehallen, circulatieruimtes, ruimtes rond liften, verplichte fietsenstallingen, autoparkeerplaatsen en berguimtes komen hiervoor niet in aanmerking en worden niet beschouwd als collectieve ruimtes.

- Bij projecten met een groter aantal wooneenheden kunnen i.f.v. woningvariatie ook studio's (een zelfstandige woning zonder aparte slaapkamer) met een minimale netto vloeroppervlakte van 35m² worden geïntegreerd, voor zover de mix aan woningtypes blijft gegarandeerd.
- ➔ Volgende stap: afbakening zones waar meergezinswoningen toegestaan zijn op basis van locatie, eigenheid/ karakter buurt.

4.2 Ruimte voor afvalberging

Per wooneenheid dient voor voldoende ruimte voorzien te worden i.f.v. plaatsing afvalcontainers. Er dient aandacht te zijn voor de locatie van deze berging t.o.v. de plaatsing op het openbaar domein i.f.v. ophalingen. De toegankelijkheid van het openbaar domein moet ten allen tijde kunnen worden gegarandeerd.

Deel 5 Mobiliteit en parkeren

Deel 6 Overige

6.1 Toegankelijkheid van functies

De bovenliggende verdiepingen van percelen met een gemengde functie moeten voorzien worden van een aparte toegang. Behalve indien het een perceel betreft waarbij door de beperkte gevelbreedte het voorzien van een aparte toegang een onaangenaam/ doods gevelbeeld tot gevolg heeft én de bovenliggende woning en de gelijkvloerse functie benut worden door dezelfde gebruiker (1 huisnummer).

6.2 Publiciteit

Ieder visueel middel hoofdzakelijk gebruikt voor publicitaire doeleinden, zichtbaar vanaf het openbaar domein en aangebracht op de buitenzijde van een gebouw of constructie of op een verplaatsbare inrichting of rollend materiaal. Overheidsinformatie, aankondigingen van socio-culturele en educatieve aard en publiciteit bij straatmeubilair vallen niet onder deze definitie.

- a. Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen: het betreft enkel reclame en naamvoering met betrekking tot de eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel van de aanvraag.
- b. Niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen: de overige

Richtlijnen:

- Kleiner dan 4m^2 → vrijgesteld van vergunning
- Enkel perceel-/ zaakgebonden publiciteit toegestaan
- De grootte (breedte, hoogte, doorlopend of uitgesneden letters of logo,...) dient steeds in verhouding te zijn met de maat van het gebouw.
- Flits- of knipperlichten, lichtkranten of laserinrichtingen zijn niet toegestaan.
- Lichtreclame dient gedoofd te worden tussen 22.00 uur en 6.00 uur.
- Reclamezuilen in voortuin: inplanting op 3 tot perceelsgrenzen en rooilijn (i.f.v. zichtbaarheid verkeer) en maximale hoogte van 3m.