

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP “Dorpskouter en woonbeleid”
Gemeente Gingelom

Versie definitieve aanvaarding



Antea Group n.v.
vestiging Genk
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

COLOFON**Opdracht:**

RUP Dorpskouter en woonbeleid"

Opdrachtgever:Gemeentebestuur Gingelom
Sint-Pieterstraat 1
3890 Gingelom**Opdrachthouder:**Antea Group nv
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 089/ 74 11 00

Fax 089/ 74 11 01

www.anteagroup.comkwaliteitslabel
ISO 9001:2000**Identificatienummer:**

1291023001/WIM

Datum:**status / revisie:**

Juni 2011

versie definitieve aanvaarding

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Projectleider

Roland Vanmuysen, architect-stedebouwkundige

Projectmedewerker

Wouter Impens, landschapsarchitect-
stedenbouwkundige

© Antea Group 2011

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Voor Antea Group,

ROLAND VANMUYSEN, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek
In het gemeentehuis werd neergelegd van tot

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

INHOUDSTAFEL

Inleiding	5
1 Hoofdstuk 1: Meetwijze en begrippen	6
1.1 Meetwijze.....	6
1.2 Begrippen	7
2 Hoofdstuk 2: Algemeenheden	11
2.1 Algemene stedenbouwkundige bepalingen voor het hele plangebied	11
2.1.1 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing	11
2.1.2 Stedenbouwkundige vergunningen	11
2.1.3 Op te heffen voorschriften	11
2.1.4 Voorrangsregels	12
2.1.5 Categorieën van stedenbouwkundige voorschriften.....	12
2.2 Reclame	13
2.3 Wijziging van het bodemreliëf	13
2.4 Vellen van bomen.....	13
2.5 Projectcommissie	14
2.6 Voorafgaandelijke inrichtingsstudie.....	14
2.7 Sociaal objectief en objectief bescheiden wonen.....	15
2.7.1 Sociaal objectief	15
2.7.2 Objectief bescheiden wonen	15
2.8 Voorkooprecht	16
2.8.1 Aanduiding percelen.....	16
2.8.2 Volgorde van toepassing van voorkooprecht (actoren).....	16
3 Hoofdstuk 3: Specifieke stedenbouwkundige voorschriften	17
3.1 Deel 1: Stedenbouwkundige voorschriften – bestemmingszones van het grafisch plan	17
3.1.1 Artikel 1.1. Zone voor wonen – Woonproject	17
3.1.2 Artikel 1.2. Zone voor wonen – Speciale Projectzone A.....	24
3.1.3 Artikel 1.3. Zone voor wonen – Speciale Projectzone B.....	28
3.1.4 Artikel 1.4. Zone voor wonen – Speciale Projectzone C	32
3.1.5 Artikel 1.5. Zone voor wonen.....	36
3.1.6 Artikel 1.6. Zone voor openbaar domein – Schermbuffer	39
3.1.7 Artikel 1.7. Zone voor openbaar domein – Parkbuffer.....	41
3.1.8 Artikel 1.8. Zone voor private tuinen.....	43
3.1.9 Artikel 1.9. Zone voor openbaar domein – Algemene wegenis	44
3.1.10 Artikel 1.10. Zone voor openbaar domein – Voetwegen	46
3.1.11 Artikel 1.11. Zone voor openbaar domein – pleinfunctie	48
3.1.12 Artikel 1.12. Zone voor hoogstamboomgaard	50
3.1.13 Artikel 1.13. Zone voor agrarisch gebied.....	51
3.1.14 Artikel 1.14. Zone voor woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling.....	52
3.2 Deel 2: Stedenbouwkundige voorschriften – symbolen in overdruk op het grafisch plan	54
3.2.1 Artikel 2.1. Zone voor openbaar domein – Woonerffunctie.....	54
3.2.2 Artikel 2.2. Fasering woonproject	55
3.2.3 Artikel 2.3. Cultuurhistorisch waardevol gebouw:.....	57
3.2.4 Artikel 2.4. Geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer	57

Inleiding

Hierna volgen de stedenbouwkundige voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskouter en woonbeleid". De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen gelezen worden met de toelichtingsnota, en gehanteerd worden samen met het grafisch plan dat aangeeft voor welke gebieden de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

Leeswijzer

De stedenbouwkundige voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

De **hoofdstukken 1 en 2** bevatten algemene bepalingen die geldig zijn voor alle percelen en gebouwen gelegen in het plangebied.

Hoofdstuk 1 bevat de gehanteerde begrippen en meetwijzen binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

In hoofdstuk 2 worden de volgende elementen behandeld:

- een opsomming van bepalingen omtrent ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en terreinen, en van de vergunningen;
- een opsomming van de voorschriften die door dit uitvoeringsplan opgeheven worden.

Hoofdstuk 3 bevat bijzondere bepalingen en voorschriften per zone. Op het grafisch plan is voor elk perceel aangegeven in welke zone het gelegen is. Bijgevolg kan voor elk perceel binnen de begrenzing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een vast kader aangereikt worden voor het beoordelen van de stedenbouwkundige attesten of stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. De stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Algemene opvatting

De voorschriften van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskouter en woonbeleid" zijn opgemaakt op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die van kracht is sinds 1 september 2009, en op basis van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, eveneens van kracht vanaf 1 september 2009.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt in de eerste plaats gebruik van een aantal concreet bepaalde bestemmingszones binnen de begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast worden accenten in de gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied gelegd d.m.v. de elementen genaamd "symbolen in overdruk", die een bijkomend aantal bepalingen vastleggen voor percelen of gebouwen door middel van een overdruk.

1 Hoofdstuk 1: Meetwijze en begrippen

1.1 MEETWIJZE

Bebouwde oppervlakte:

Dit is de bruto-oppervlakte van alle ruimten en kamers op de verschillende vloerniveaus van een woning of gebouw, met inbegrip van de dikte van binnen- en buitenmuren, verluchtingsschachten en schouwen. De oppervlakte van de woningbijgebouwen en van de aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies wordt meegeteld in deze bruto-oppervlakte.

Bebouwingspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel of lot aangeeft dat mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het perceel of de zone aangeeft die onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bruto bouwvolume:

Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het gemiddeld maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

Kroonlijsthoogte:

De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de voorgevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegerekend.

Totale bouwhoogte:

De totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de voorgevel, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.

Verhardingspercentage:

Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel of lot aangeeft dat verhard mag worden.

1.2 BEGRIPPEN

Aanplakborden:

Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

Ambachtelijke activiteit:

Activiteiten die gericht zijn op handwerk waarbij de omvang van de activiteit zodanig beperkt zijn dat deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend en de woonfunctie in belangrijke mate wordt gehandhaafd. De activiteiten zijn onderworpen aan de wetgeving ter zake.

Appartement:

Een appartement is een wooneenheid in een meergezinswoning (of meergezinsgebouw) waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes. Het appartement omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keuken, slaapruimten en de bijhorende dienstruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats). Een appartement is steeds toegankelijk via een gemeenschappelijke traphal of inkomhal.

Beheer:

Beheer is de instandhouding van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn (oa. oeverrandenbeheer, beheer van houtwallen, enz.)

Bestemming:

De bestemming duidt de functie aan die door het verordenend grafisch plan juridisch vastgelegd wordt.

Bijgebouw:

Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuizen en technische lokalen horende bij de woning (bv. verwarmingslokaal, het filterhuis van een zwembad, ...). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

Bouwlaag:

Een volume binnen een gebouw, dat bestaat uit een doorlopend gedeelte van dit gebouw, aan boven- en onderzijde begrensd door een op gelijke hoogte liggende vloer. Er wordt enkel rekening gehouden met bouwlagen boven het peil van het maaiveld, waarbij een bouwlaag als ondergronds beschouwd wordt wanneer meer dan 75% van de totale hoogte van de bouwlaag onder het peil van het maaiveld gelegen is.

Bouwkader:

Een op het verkavelingsplan aangegeven zone binnen elke kavel, waar het hoofdgebouw (de woning) moet opgetrokken worden. Het bouwkader moet niet volledig dichtgebouwd worden.

Constructie:

Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst.

Contextualiteit:

In het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Contextualiteit heeft een eigen tijd- en ruimte dimensie.

Cultuurhistorisch waardevol gebouw:

Een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, opgesteld met toepassing van artikel 3, 2° van het koninklijk besluit van 1 juni 1972 tot oprichting van een Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg bij het Ministerie van Nationale Opvoeding en Nederlandse Cultuur, en vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen; of dat omwille van zijn architecturale, beeldbepalende of historische waarde als waardevol beschouwd wordt.

Diensten:

Activiteiten gericht op een frequente (voor een groot deel van de dag en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingsadvies, etc.

Private, persoonsgebonden diensten situeren zich in de verzorging (pedicure, massage, kapper) of in de persoonlijke dienstverlening (verzekeringen, boekhouding)

Duurzame aspecten:

Aspecten die een duurzame ontwikkeling behoeven. Bij de ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de noden van de huidige generaties, zonder de mogelijkheid van de toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien op het spel te zetten.

Eengezinswoning / woning:

De woning is het huis of het gedeelte van het huis, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keuken, slaapruimten en de bijhorende dienst ruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats). Een woning heeft een rechtstreekse toegang van op het openbaar domein of van in de voor- of zijtuin, zonder eerst via een gemeenschappelijke traphal te moeten passeren.

Erfdienstbaarheid:

Een last waarmee een erf of een onroerend goed bezwaard is tot gebruik en ten nutte van een ander onroerend goed, bijvoorbeeld recht van toegang, bouwverbod, etc.

Harmonisch:

(zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

Groen dak:

Het soort groen dak dat in deze voorschriften bedoeld wordt, is een daksysteem waarbij minstens een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn, en de beplanting bestaat uit een bodembedekkende groening van mossen, vetplanten, kruiden, en/of een combinatie ervan.

Hemelwater:

Het geheel van regen, sneeuw en hagel.

Hoofdbestemming:

De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone.

Houtwal:

Een dicht beplante lineaire strook met een streekeigen kreupelhout of struiklaag en streekeigen alleenstaande loofbomen. Het beeld en de inrichting worden hierdoor bepaald.

Kantoor:

Een kantoor is een ruimte waar "hoofdarbeid" wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus e.a.

Kleine landschapselementen:

(afgekort als KLE's): de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals bomenrijen, grachten, struweel, solitaire bomen, ...

Kroonlijst:

Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel aan de bovenrand van een gevel dat de bovenkant van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.

Nevenbestemming:

Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone. Een nevenbestemming neemt, behoudens andere bepalingen in de specifieke voorschriften, minder dan 50% in van de bebouwde oppervlakte van het perceel.

Openbare gemeenschapsvoorzieningen:

Dit zijn voorzieningen en functies, met uitzondering van recreatie, die op bepaalde tijdstippen of altijd voor de burger toegankelijk zijn, een dienst verlenen aan de gemeenschap en ingericht worden door een openbaar bestuur, een openbare instantie of een door een openbare instantie/bestuur opgerichte of ondersteunde VZW. Voorbeelden van openbare gemeenschapsvoorzieningen zijn een gemeentehuis, allerlei publieke administratieve functies, OCMW, het Sociaal Huis, brandweer, politie, jeugdhuis, kinderopvang, enz.

Perceel:

Een grondstuk aangegeven op de kadastrale kaarten en leggers, en die bepaald wordt door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaarten van de bestaande feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Reclame-inrichtingen:

Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Recreatie:

Het geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens betreffende fysieke (sport, spel, etc.) en geestelijke (cultuur, hobby, etc.) ontspanning en die plaatsvinden binnen de vrije tijd (de tijd die overblijft na de maatschappelijke en fysiologische activiteiten). De recreatieve activiteiten kunnen worden ontplooid binnen de daartoe aangeduide gebieden voor recreatie.

Rooilijn:

Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Spel- en ontspanningsactiviteiten:

Informeel dagelijkse en niet-competitieve activiteiten (vooral in functie van de kinderen en jeugd) met een recreatief karakter waar deelnemers van buiten de onmiddellijke omgeving en/of toeschouwers niet aangetrokken worden.

Streekeigen plantensoorten:

Beplanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen. Een plant is autochtoon of oorspronkelijk inheems in een bepaalde streek in Vlaanderen als deze een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd, of kunstmatig vermeerderd werden met strikt lokaal materiaal. Deze bepaalde streken in Vlaanderen worden afgebakend als zogenaamde herkomstgebieden. De afbakening van de herkomstgebieden is gebaseerd op bodemkundige, hydrologische en klimatologische factoren, en op de verspreiding van soorten. Binnen één herkomstgebied heersen uniforme ecologische groeicondities. Het plangebied situeert zich binnen het herkomstgebied "Brabants District oost", gekenmerkt als leemstreek.

Struweel:

Is een struikvormige gesloten vegetatie, opgebouwd uit houtige planten niet hoger dan 2-4 meter, zonder bomen.

Terrein:

In de context van een stedenbouwkundige aanvraag zijn dit alle kadastrale percelen en/of loten, die fysiek één geheel vormen en aan elkaar grenzen, en die, eventueel samen met het gebouw of de woning op dat terrein, tot dezelfde eigenaar behoren.

Uithangborden:

Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden.

Verhardingen:

Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

Verkrot:

Een gebouw wordt beschouwd als verkrot indien het niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot het uitvoeren van onderhouds-, instandhoudings-, verbouwings- of renovatiewerken, of uitbreidingswerken. Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het betrokken gebouw. Ingestorte, al lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen worden beschouwd als verkrot. Indien de gemeente een gebouw als verkrot beschouwt, wordt dit gemotiveerd met een deskundigenverslag.

Weidegazon:

Een weidegazon is een groenaanlegvorm voor het maaiveld, bestaande uit streekeigen kruiden, gemengd met grassoorten. Het geheel heeft het uitzicht van een bloemenweide in de bloeitijd van de kruiden.

Zone:

Afgebakend gebied op het plan, dat een of meerdere bestemmingen kan hebben.

2 Hoofdstuk 2: Algemeenheden

2.1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN VOOR HET HELE PLANGEBIED

2.1.1 RUIMTELIJKE KWALITEIT EN CONTEXTUELE INPASSING

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplantingsplaats van de gebouwen: gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag binnen het plangebied dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen dit gemeentelijk RUP zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van de volgende criteria van duurzame ontwikkeling:

- Energiezuinig bouwen, dus compact bouwen;
- Passieve en actieve zonne-energie gebruiken;
- Aansporen tot gebruik van natuurlijke materialen;
- Waterbeheersing en efficiënte waterhuishouding nastreven;
- Natuurlijke, streekeigen tuinen toepassen.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet is voldaan aan de gestelde criteria, wordt de vergunning geweigerd en voor verdere motivatie naar de aanvrager teruggestuurd. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

2.1.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Elke bestemmingszone wordt ontwikkeld op basis van één of meer aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning welke elk minstens betrekking hebben op minstens 15 wooneenheden of 15 kavels. Verschillende bestemmingszones kunnen tegelijk in één verkavelingsaanvraag opgenomen en aangevraagd worden.

2.1.3 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Alle bestaande verkavelingen in het plangebied blijven behouden.

Door de goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, (K.B. van 5 april 1977), die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gaat concreet over de volgende bestemmingen en bijhorende voorschriften:

Woongebieden met landelijk karakter (code 0102)

Art. 5:

1. De woongebieden:

1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Woonuitbreidingsgebieden (code 0105)

Art. 5:

1. De woongebieden:

1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel over deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Agrarische gebieden (code 0900)

Art. 11:

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

2.1.4 VOORRANGSREGELS

Deze stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan. Indien er kadastrale afwijkingen voorkomen in vergelijking met de grafische voorstelling op de plannen, dan gaat het grafisch plan voor op de kadastrale aanduidingen.

2.1.5 CATEGORIEËN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgens het besluit van de Vlaamse overheid van 18 mei 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, dienen de bestemmingen van het RUP overeen te komen met de 10 door de overheid vooropgestelde categorieën.

In onderstaande tabel worden enerzijds de bestemmingen uit het RUP, anderzijds worden de door de overheid vastgelegde categorieën weergegeven waar de bestemmingen ondergebracht worden.

Bestemming in het RUP	Categorie
Artikel 1.1. Zone voor wonen – woonproject	Wonen
Artikel 1.2. Zone voor wonen – speciale projectzone A	Wonen
Artikel 1.3. Zone voor wonen – speciale projectzone B	Wonen
Artikel 1.4. Zone voor wonen – speciale projectzone C	Wonen
Artikel 1.5. Zone voor wonen	Wonen
Artikel 1.6. Zone voor openbaar domein/groen – schermbuffer	Overig groen

Artikel 1.7. Zone voor openbaar domein – parkbuffer	Overig groen
Artikel 1.8. Zone voor private tuinen	Overig groen
Artikel 1.9. Zone voor openbaar domein – algemene wegenis	Lijninfrastructuur
Artikel 1.10. Zone voor openbaar domein – voetwegen	Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Artikel 1.11. Zone voor openbaar domein – pleinfunctie	Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
Artikel 1.12. Zone voor hoogstamboomgaard	Overig groen
Artikel 1.13. Zone voor agrarisch gebied	Landbouw
Artikel 1.14. Zone voor woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling	Wonen

2.2 RECLAME

Volgende definities worden gehanteerd:

- Aanplakborden: Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.
- Uithangborden: Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging.
- Reclame-inrichtingen: Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Aanplakborden zijn in alle zones van dit uitvoeringsplan verboden. Reclame-inrichtingen en uithangborden mogen met oog op de ruimtelijke inpassing in alle zones aangebracht worden, voor zover zij effectief verwijzen naar een activiteit die als (neven)bestemming toegelaten is en ook uitgeoefend wordt binnen de betrokken zone.

Alle reclames en uithangborden dienen zich te beperken tot niet-lichtgevende exemplaren op een onroerend goed, opgesteld in de streektaal en bevestigd tegen de voorgevels of er een architecturaal deel van uitmakend, met een maximale oppervlakte van 6,00m², beperkt tot de bekendmaking van:

- de verkoop of de verhuur van dit goed op voorwaarde dat de publiciteitsinrichting ten laatste 14 dagen na de verhuring of verkoping wordt verwijderd;
- de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

2.3 WIJZIGING VAN HET BODEMRELIËF

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame- inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan 0,50m verschil met het bestaande peil en/of het niveau van de aanpalende eigendommen. Een uitzondering wordt gemaakt voor de toegang van halfondergrondse en ondergrondse parkeergarages.

2.4 VELLEN VAN BOMEN

Ontbossing en vellen van bomen kan, behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen, enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de veiligheid, de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen. Elke velling van een bestaande boom moet gevolgd worden door een heraanplant met een streekeigen hoogstamboom.

2.5 PROJECTCOMMISSIE

Er wordt een projectcommissie opgericht voor bepaalde onderdelen van dit RUP. De Projectcommissie moet samengesteld worden binnen 6 maanden na de definitieve goedkeuring van dit RUP door de Deputatie. De Projectcommissie blijft aangesteld zolang nodig is om de bestemming, de bebouwing en de inrichting te realiseren van de zones waarover zij bevoegd wordt.

De Projectcommissie is bevoegd voor stedenbouwkundige aanvragen en attesten die geheel of gedeeltelijk binnen de volgende zones van het RUP liggen:

- Artikel 1.1. – Zone voor wonen – woonproject
- Artikel 1.2. – Zone voor wonen – speciale projectzone A
- Artikel 1.3. – Zone voor wonen – speciale projectzone B
- Artikel 1.4. – Zone voor wonen – speciale projectzone C

De Projectcommissie wordt als volgt samengesteld:

- Een afgevaardigde van Ruimte en Erfgoed Vlaanderen – Agentschap Ruimtelijke Ordening;
- Een afgevaardigde van Ruimte en Erfgoed Vlaanderen - Agentschap Onroerend Erfgoed;
- De stedenbouwkundige ambtenaar van Gingelom of zijn (haar) afgevaardigde;
- De Voorzitter van de GECORO of zijn ondervoorzitter;

Elke stedenbouwkundige aanvraag en attest, die betrekking hebben op bouwwerkzaamheden die onder architectuurplicht vallen, worden voorgelegd aan de Projectcommissie. De Projectcommissie formuleert een geschreven advies over het voorgelegde dossier aan het College van Burgemeester en Schepenen. De Projectcommissie zal haar advies formuleren binnen de dertig kalenderdagen nadat de stedenbouwkundig ambtenaar er schriftelijk om gevraagd heeft, overeenkomstig de bepalingen van dit artikel. De stedenbouwkundig ambtenaar behandelt het advies van de Projectcommissie in zijn (haar) advies op het dossier.

Op vraag van de Projectcommissie aan het Schepencollege kan de Projectcommissie uitgebreid worden met één of meerdere externe deskundigen, en dit kan voor een bepaald dossier of op permanente basis.

2.6 VOORAFGAANDELIJKE INRICHTINGSSTUDIE

Voor de zones omschreven onder artikels 1.2., 1.3. en 1.4. wordt bij aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning informatief aangetoond dat aan de bepalingen en voorschriften van de zone in kwestie voldaan is. Dit gebeurt met een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.

Concreet moet de inrichtingsstudie, in aanvulling op de beschrijvende nota en informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest en/of vergunning klaarheid geven in:

- De opmeting van de bestaande toestand, waarbij gebouwen, hoogten, omgevende open ruimten en relaties weergegeven worden, en een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten in de onmiddellijke omgeving van de zone.
- Het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de wooneenheden en hun typologie.
- Een onderzoek betreffende het behoud van de cultuurhistorische of natuurlijk waardevolle elementen.
- Het beantwoorden van het project aan de harde eisen, meerbepaald inzake bestemmingen, afmetingen, volumes, enz., uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
- De mate waarin de eenheid van het complex en zijn omgeving bewaard blijft.

- De harmonie met de omgeving, meerbepaald wat betreft volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig overgemaakt aan de Projectcommissie, die hieromtrent een gemotiveerd advies geeft aan het College van Burgemeester en Schepenen. Tevens wordt het advies van de Projectcommissie mee verzonden aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van stedenbouwkundige aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

2.7 SOCIAAL OBJECTIEF EN OBJECTIEF BESCHEIDEN WONEN

2.7.1 SOCIAAL OBJECTIEF

Binnen de oppervlakte van de zones uit de artikels 1.1., 1.2., 1.3. en 1.4. zullen een aantal sociale wooneenheden gerealiseerd worden volgens de bepalingen van het Decreet Grond- en pandenbeleid van kracht vanaf 1 september 2009.

Decreetstekst – art. 4.1.12.

“Ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswooningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, van het genoemde decreet. Dit objectief betreft:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;*
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.*

De overheid die het plan vaststelt, kan een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimale objectieven indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven.”

Norm in dit plangebied – afwijking:

In afwijking van de bepalingen uit artikel 4.1.12. van het Decreet Grond en pandenbeleid, en volgens de motivatie opgenomen in de toelichtingsnota bij dit RUP, worden afwijkende percentages voor sociaal wonen opgelegd:

- **12% voor gronden in privaat bezit;**
- **22% voor gronden in openbaar bezit.**

Tegelijk worden de volgende bijkomende voorwaarden opgelegd:

- Doelgroepenbeleid: het totaal te realiseren aanbod aan sociale wooneenheden zal minimaal bestaan uit **12 seniorenflats en 6 wooneenheden in ADL-typologie**, ongeacht de eigendomstoestand bij realisatie van het project.
- Indien door gewijzigde eigendomstoestand het totaal aantal sociale wooneenheden volgens de berekeningen van de hoger vermelde plannorm hoger ligt dan 18 stuks, zal **het restant gerealiseerd worden als sociale kavels**.

Er zijn prioritaire locaties voorbehouden voor de specifieke typologieën die vanuit het doelgroepenbeleid voorgesteld worden:

- Wooneenheden voor begeleid wonen van mindervaliden (ADL), aansluitend op de bestaande ADL-woningen, te situeren in **art. 1.4. van fase 2** van het project.
- Appartementen voor senioren, aansluitend op de bestaande wooneenheden voor senioren, te situeren in **art. 1.2. van fase 1** van het project.

2.7.2 OBJECTIEF BESCHEIDEN WONEN

Decreetstekst – art. 4.2.4.

“§ 1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoonings en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid.

Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

§ 2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoonings en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005."

Norm in dit plangebied:

Binnen de oppervlakte van de zone uit de artikels 1.1., 1.3. en/of 1.4., worden een aantal bescheiden wooneenheden gerealiseerd van 40% van het totaal aantal wooneenheden, verminderd met de percentages en aantallen voor sociale wooneenheden, vermeld onder de titel "sociaal objectief" in dit artikel.

2.8 VOORKOOPRECHT

Er wordt krachtens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een voorkooprecht gevestigd op delen van het plangebied van dit RUP.

2.8.1 AANDUIDING PERCELEN

Alle kadastrale percelen, die geheel of gedeeltelijk in de hieronder opgesomde bestemmingszones van het grafisch plan gelegen zijn, komen in aanmerking voor de toepassing van het voorkooprecht:

Bestemming in het RUP
Artikel 1.1. Zone voor wonen – woonproject
Artikel 1.2. Zone voor wonen – speciale projectzone A
Artikel 1.3. Zone voor wonen – speciale projectzone B
Artikel 1.4. Zone voor wonen – speciale projectzone C
Artikel 1.6. Zone voor openbaar domein/groen – schermbuffer
Artikel 1.7. Zone voor openbaar domein – parkbuffer
Artikel 1.9. Zone voor openbaar domein – algemene wegenis
Artikel 1.10. Zone voor openbaar domein – voetwegen
Artikel 1.11. Zone voor openbaar domein – pleinfunctie / regenwaterbuffering

2.8.2 VOLGORDE VAN TOEPASSING VAN VOORKOOPRECHT (ACTOREN) EN DUURTIJD VOORKOOPRECHT

Het voorkooprecht is ten gunste van een limitatief opgesomde reeks actoren en instanties, die hieronder worden opgesomd. De opsomming geeft ook de rangorde aan van de toepassing van het voorkooprecht: de eerst vermelde actor mag als eerste gebruik maken van zijn of haar voorkooprecht.

- **Gemeente Gingelom;**
- De erkende **huisvestingsmaatschappijen**, die verantwoordelijk zijn voor de realisatie van sociale woonprojecten in Gingelom.

Het voorkooprecht houdt geen koopverplichting in voor de vermelde actoren. Het voorkooprecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. tot en met 2.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het voorkooprecht gekoppeld aan dit RUP heeft een duurtijd van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

3 Hoofdstuk 3: Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

Dit hoofdstuk is een opsomming van de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende zones en overdrukken van het grafisch plan. De bladschikking is uniform gehouden, met een indeling in drie kolommen:


Kolom 1: de *toelichting* bij de juridische voorschriften, ruimtelijke principes, visie-elementen;

Kolom 2: *essentiële inhoudelijke aspecten* die noodzakelijk zijn om het beoogde doel uit kolom 1 te realiseren;

Kolom 3: deze kolom bevat *het verordenende deel* en is voor de duidelijkheid van een achtergrondkleur voorzien.

Kolommen 1 en 2 hebben een informatieve en toelichtingfunctie.

3.1 DEEL 1: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – BESTEMMINGSZONES VAN HET GRAFISCH PLAN

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 1.1. behandelt een duidelijk afgebakende projectzone binnen het woonuitbreidingsgebied en is bedoeld om gefaseerd als gediversifieerd woonproject te ontwikkelen.</p> <p>De hoofdbestemming van de toegelaten bebouwing is wonen. Er zijn slechts een beperkt aantal nevenbestemmingen toegelaten, dit om de rust in de woonwijk te bewaren en om geen secundaire handel, diensten te creëren die concurrerend werkt voor het nabije centrum van Gingelom.</p>	<p>Wonen is de hoofdbestemming</p>	<p>3.1.1 ARTIKEL 1.1. ZONE VOOR WONEN – WOONPROJECT</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: woningen, met name ééngezinswoningen, perceelsgebonden.</p> <p>Nevenbestemming: private, persoonsgebonden diensten en vrije beroepen, toegelaten voor maximum 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw.</p> <p>Andere functies dan de woonfunctie mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De ontwikkeling moet eerst via één of meerdere verkavelingen gebeuren. Gekoppeld aan de fasering wordt opgelegd dat elke fase slechts door middel van één totale verkaveling kan ontwikkeld worden. Dit bevordert de ruimtelijke eenheid van elke fase, en laat toe om een globaal pakket van wooneenheden tegelijk aan te bieden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een diversiteit aan woningtypes. Binnen de hiernaast omschreven regels mag eender welk type voorgesteld worden, maar het zijn telkens woningen binnen een omgeving met een gemiddelde dichtheid. Vandaar de expliciete vermelding van patiowoningen in de limitatieve reeks.</p> <p>De basis voor de perceelsindeling van de verkavelingen is het reliëf en de omgeving direct rondom de site. Binnen de verkavelingen en de ganse projectzone worden rangordes uitgewerkt naargelang de ligging aan de hoofdontsluiting of aan een echt woonerf (pijpenkop). Voortuinen</p>	<p>Verplicht vooraf verkavelen</p> <p>Grote verscheidenheid in types toegelaten</p> <p>Voortuinen niet overal toegelaten</p>	<p>§2: Verkavelingsvoorschriften</p> <p>Vooraleer deze zone ingericht kan worden, moet door middel van verschillende verkavelingen de gedetailleerde inrichting van straten, pleinen, paden en percelen bepaald worden. Deze verkavelingen moeten een gedetailleerde inrichting voorstellen van zowel het private als het openbare domein binnen deze zone.</p> <p>Per fase, aangeduid in art. 2.2. in overdruk, moet één globale, gebiedsdekkende verkavelingsaanvraag ingediend worden, die het volledige oppervlak van elke fase integraal omvat.</p> <p>Terreinen of restpercelen binnen één van deze verkavelingen, die na de realisatie van de wegenis en het openbaar domein bij deze verkavelingen eveneens overgedragen worden naar het openbaar domein, worden ingericht volgens de voorschriften van artikels 1.6, 1.7, 1.9., 1.10., 1.11. of 2.1., naargelang het bewuste artikel waaraan deze terreinen of restpercelen grenzen.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften mogen niet afwijken van de hieronder vermelde basisvoorschriften.</p> <p>Toegelaten woningtypes</p> <p>De volgende woningtypes zijn toegelaten in deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen zoals in de Vlaamse Codex gedefinieerd; • Halfopen, gesloten of open bouworde; • Woningen met of zonder voortuin; • Patiowoningen met één of meer omsloten tuinen; • Al dan niet grondgebonden wooneenheden. <p>Perceelsindeling</p> <p>Op de bouwpercelen, die via een verkaveling gecreëerd worden en waarvan de voorgevel van de bebouwing gericht is naar de zone uit artikel 1.9, mag een voortuin voorzien worden. De voorgevelbouwlijn op deze percelen moet liggen op een afstand van minimum 6,00m en maximum 8,00m van de rooilijn. In deze voortuinstrook mogen geen</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>mogen bijgevolg enkel langsheen de hoofdontsluiting. Anderzijds mogen resterende delen van de betrokken zone na de realisatie van de verkavelingen als verlengstuk van het openbaar domein worden ingericht. Dit is noodzakelijk omdat er met een projectzone gewerkt wordt, waarvan niet alle straten en pleinen hard ingetekend worden. De verkavelaar behoudt hierdoor nog een zekere vrijheid bij de indeling.</p> <p>Het is gewenst dat de bouwkaders van de hoofdvolumes op een bepaalde manier ingeplant worden. Daarom de dubbele regel: ofwel inplanting op minstens 3m van de perceelsgrens, ofwel op de perceelsgrens.</p> <p>De gewenste dichtheid is hoog, en er wordt uitgegaan van kleinere bouwpercelen aan een groter openbaar domein met hoge verblijfskwaliteit. Daartoe worden de afmetingen van de percelen beperkt, en daarmee ook de oppervlakte van deze bouwpercelen.</p> <p>Vanuit de ligging, te weten vlakbij het dichtbebouwde centrum, wordt een minimale en maximale dichtheid opgelegd. Deze situeert zich wat hoger dan de minimale dichtheid voor buitengebiedgemeente. Er wordt een verschillende dichtheid per fase opgelegd, om in te spelen op het concept van de overgang van bebouwde naar open ruimte: een hogere dichtheid dicht bij het centrum, een lagere dichtheid verder weg van het centrum.</p>	<p>Beperkt bouwkader</p> <p>Regels voor afmetingen per soort bebouwing</p> <p>Normen voor woondichtheden: hoge dichtheid, gediversifieerd volgens nabijheid centrum Gingelom</p>	<p>gebouwen worden opgericht.</p> <p>Op de bouwpercelen, die via een verkaveling gecreëerd worden en waarvan de voorgevel van de bebouwing niet gericht is naar de zone uit artikel 1.9, mag geen voortuin voorzien worden.</p> <p>Bouwkader</p> <p>Bij de verkaveling geldt als principe dat de afstand van het bouwkader tot de zijdelingse perceelsgrenzen ofwel minimum 3,00m bedraagt, ofwel dat het bouwkader op de perceelsgrens wordt ingeplant volgens de mogelijkheden van de verkavelingsvoorschriften.</p> <p>Minimum- en maximumbreedte van de percelen</p> <p>Deze afmeting wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn, binnen de zone. De volgende afmetingen zijn bepalend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesloten bebouwing: perceelsbreedte tussen 6,00m en 10,00m; • Halfopen bebouwing: perceelsbreedte tussen 9,00 en 15,00m; • Open bebouwing: perceelsbreedte tussen 15,00 en 20,00m. <p>De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de zone liggende percelen zowel als de aangrenzende percelen in andere zones niet in het gedrang brengen. Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk loodrecht staan op de rooilijn.</p> <p>Woondichtheden – richtlijnen</p> <p>De volgende richtwaarden worden opgelegd voor de woondichtheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Globale richtdichtheid: 18 wo/Ha; • Dichtheid fase 1: min. 19 wo/ha, max. 21 wo/ha • Dichtheid fasen 2 en 3: min. 16 wo/Ha, max. 18 wo/Ha <p>Concreet betekent dit dat in deze zone minimaal 125 en maximaal 138 wooneenheden kunnen voorzien worden. De uiteindelijke dichtheid per verkaveling zal in de nota bij de aanvraag tot verkavelen in detail berekend en gemotiveerd worden.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Het is niet de bedoeling dat er aan villabouw gedaan wordt binnen de verkaveling, zoals in het verleden. Er wordt uitgegaan van comfortabele, hedendaagse, doch compacte woningen. Daarom een reeks beperkingen van het toegelaten bouwvolume. Vanuit duurzaamheidsstandpunt is een compacte, kleinere woning te verkiezen boven een volumineuze, grotere woning. En om nieuwe typologieën toe te laten, zoals patio-woningen en kopgevelwoningen, wordt een maximale bouwdiepte van 15,00m toegelaten op zowel gelijkvloers als verdieping van elke woning.</p> <p>Dit principe wordt ook toegepast op de bouwhoogtes.</p> <p>De verkavelaar moet een zekere vrijheid krijgen om zelf op microschaal de zichten en uitzichten van de verschillende woonerven te bepalen. Daartoe krijgt hij de vrijheid om de dakvormen te kiezen tussen plat of hellend dak.</p> <p>Er worden een aantal standaard gevelmaterialen voorgeschreven; de keuze is beperkt gehouden, om maximaal aan te sluiten met de typologie van de aanwezige bebouwing, namelijk natuurlijke materialen die typisch zijn voor de regio.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels van gebouwen moeten verplicht in baksteen, natuursteen of kunststeen worden opgetrokken. • Een houten gevelbekleding in de vorm van een beplanking, of pannen of leien als gevelbekleding, zijn eveneens toegelaten, maar dan als klemtoon in gevels. • Hellende daken worden streng beperkt; zo zullen alle daken in rode of zwarte pannen of in zwarte of donkerblauwe leien worden uitgevoerd. Alle andere materialen zijn niet toegelaten. • Platte daken met vrije materiaalkeuze. 	<p>Strakke beperkingen bouwvolume</p> <p>Bouwhoogte beperkt tot normale hoogte voor eengezinswoningen</p> <p>Keuze dakvorm is vrij</p> <p>Natuurlijke, eenvoudige materialen zijn verplicht; eenheid in materiaalkeuze wordt aanbevolen</p>	<p>§3: Bouwvoorschriften</p> <p>Bouwvolume: Het bouwvolume is beperkt tot maximum 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst. Bij hellende daken mogen de dakvolumes gebruikt worden voor het onderbrengen van woonruimtes. Terrassen op de verdieping moeten in het omschreven bouwkader gelegen zijn.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is 15,00m. De maximale bouwdiepte op de verdieping is 15,00m. De maximale B/T-index is 0,3.</p> <p>Bouwhoogte: De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 6,50m. De minimale hoogte van de kroonlijst is 3,00m. De totale bouwhoogte is maximum 10,00m.</p> <p>Daken: De volgende daken zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hellend dak met een dakhelling van minstens 35° en maximum 45°; • Plat dak; • Een combinatie van beide dakvormen. <p>Materialen: Gevels worden opgetrokken in baksteen, natuursteen of kunststeen met uitzondering van betonblokken. Daarnaast zijn gevelbekledingen in pannen, leien of houten beplanking eveneens toegelaten. Hellende daken worden afgewerkt met rode of zwarte dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken mogen als groendak afgewerkt worden, en dit voorschrift geldt zowel bij nieuwbouw als bij alle vormen van verbouwing en renovatie. Plaatsing van een zonneboiler of fotovoltaïsche zonnepanelen is toegelaten op zowel platte als hellende daken.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>In de tuinstrook mogen enkel gebouwen opgetrokken worden met plat dak. Het volledig volbouwen van de tuinstrook is niet toegelaten. Er gelden ook hier strakke beperkingen voor de materialen, de oppervlakte en andere afmetingen van elk bijgebouw. Het moet de bedoeling zijn om bij het ontwerpen van een woning de noodzakelijke "bijfuncties" in het hoofdvolume, of ermee aansluitend, te voorzien. Zo kan de eigenlijke tuin ook maximaal als groene en onbebouwde ruimte bij de woning aansluiten.</p> <p>De nodige zorg moet besteed worden aan het esthetisch afwerken van de vrijblijvende zijgevels op de perceelsgrenzen. Dit geldt speciaal in het geval van de inplanting van de betrokken woning op de zijdelingse perceelsgrens, of de zogenaamde woning met zijtuin, een typologie die sterk aanbevolen wordt in deze verkaveling om maximaal van de zonneinstraling te kunnen profiteren.</p>	<p>Strikte voorschriften en beperkingen voor bijgebouwen</p> <p>Strikte regels voor afwerking blinde gevels/gemene gevels</p>	<p>Bijgebouwen: Het oprichten van losstaande of gekoppelde garages, carports en andere bijgebouwen horende bij de woonbestemming op het perceel is toegelaten buiten het in de verkaveling vastgelegde bouwkader. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten. De totale bebouwde oppervlakte van al deze losstaande bijgebouwen, aan elkaar gebouwd of niet, is steeds beperkt tot maximum 25,00m². Bijgebouwen mogen maximaal 3,50m hoog zijn met een plat dak en 4,50m hoog met een hellend dak, hoogte gemeten op de plaats van de daknok. Het inplanten van deze bijgebouwen op de zijdelingse of achterliggende perceelsgrens met de buur is toegelaten. Bij de aanvraag moet dan een door de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan het bijgebouw of de autostalplaats zal worden opgericht, ondertekende verklaring worden voorgelegd, waaruit blijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager; • dat het hem bekend is en dat hij zich akkoord verklaart met het feit dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats, uitgevoerd met eenzelfde profiel, in hetzelfde gevelmateriaal of een gevelmateriaal dat harmonisch aansluit bij de hoofdgebouwen. <p>Blinde en gemene gevels: Blinde gevels, zoals gevels op de perceelsgrens of gemene gevels, moeten worden afgewerkt in het (de) gevel- of dakbedekkingsmateriaal(en) van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Voor typologieën waarbij deze zijgevel altijd moet vrijblijven, geldt deze regel voor de totale oppervlakte van deze zijgevel. Bij het aanbouwen tegen een wachtgevel, zoals bij een halfopen bebouwing, worden de niet-afgewerkte delen van deze wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor nevenbestemmingen moeten op eigen terrein worden ingericht. Dit verlaagt de druk op het openbaar domein, dat zo meer ter beschikking van de bewoners kan gesteld worden en meer als leef- en verblijfsruimte kan benut worden.</p> <p>Voor specifieke typologieën zoals de woning met een brede zijtuin, waar een deel van het buitenleven bij deze woning plaatsvindt, kan een afscheiding op de rooilijn toegelaten worden van maximaal 2,00m hoogte, eveneens in een levende haag of in een stenen muur.</p>	<p>Landelijke tuinen</p> <p>Groene tuinen</p> <p>De opvang van parkeeroverlast voor nevenbestemmingen wordt verzekerd</p> <p>Erfscheidings in kwalitatieve materialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>§4: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin aangelegd en ingericht worden.</p> <p>Indien een nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autostalplaatsen voor eventuele bezoekers en klanten op het terrein zelf ingericht worden. Deze parkeerplaatsen moeten dan in waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden.</p> <p>Reclame-inrichtingen en uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die op de openbare weg gericht zijn. Zowel oppervlakte als vormgeving van deze uithangborden moet discreet zijn en aangepast aan het gebouw en aan de functie of nevenbestemming waarvoor het uithangbord dient.</p> <p>Erfscheidings</p> <p>In de voortuinstraken is als algemene regel als afscheiding op de rooilijn het volgende toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een muurtje in dezelfde steenmaterialen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,60m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,20m); • een groene afscheiding in haagvorm of rijbeplanting, maximum hoogte 1,00m. <p>Uitzonderlijk mogen bij woningen met zijtuin deze afscheidings uitgevoerd worden in dezelfde materialen, maar met een maximale hoogte van 2,00m. de betrokken zijtuin moet dan minstens 6,00m breed</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Afsluitingen van tuinen mogen in deze zone op bepaalde plaatsen in stenen muren worden voorzien, met een opgelegde maximale hoogte. Dit kan aansluitend op de achtergevel van de woningen, en in het verlengde van een gemene muur, als verhoging van de privacy tussen twee woningen.</p> <p>De erfscheidingen worden in deze landelijke omgeving sterk beperkt. Enkel hagen en een systeem van draad op palen zijn hier toegelaten. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>	<p>Landelijk ogende erfscheidingen, groene karakter geheel vrijwaren</p>	<p>zijn aan de straatzijde.</p> <p>In het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is een afsluitingsmuur in baksteen, natuursteen of kunststeen, met uitzondering van betonblokken, toegelaten met een maximumhoogte van 2,00m tot een maximumdiepte van 6,00m achter de aansluitende achtergevellijn. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten.</p> <p>Alle andere erfscheidingen moeten uitgevoerd worden op de volgende wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. • Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van afscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 1.2. behandelt de speciale projectzone tussen het nieuw aan te leggen plein in de nieuwe woonontwikkeling, en de bestaande seniorenwoningen aan Dorpskouter.</p> <p>In dit artikel wordt een specifieke projectzone omschreven binnen het plangebied. Deze zone moet in zijn geheel bekeken worden vanwege de speciale ligging, als overgang tussen de bestaande doelgroepenwoningen en de nieuwe woonwijk.</p> <p>De hoofdbestemming van de toegelaten bebouwing is wonen. Er zijn hier slechts beperkte nevenbestemmingen toegelaten, maar wel specifiek gericht op de doelgroep waarvoor dit project gebouwd wordt.</p> <p>Voor deze zone is een project mogelijk voor doelgroepen (senioren). Gelet op de beperkte omvang van de projectzone en het gevraagde programma (minimaal 12 seniorenwoningen) wordt vastgelegd dat de zone in één bouwoperatie ingevuld wordt.</p> <p>Verder worden een aantal concrete randvoorwaarden opgelegd om de ruimtelijke invulling te sturen naar een geest totaalbeeld, zijnde een complex van kleinschalige bebouwing dat zich hoofdzakelijk richt naar het nieuwe plein aan de ingang van de nieuwe woonwijk.</p>	<p>Wonen is de hoofdbestemming</p> <p>Één project, één aanvraag, één realisatie</p> <p>Vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden, vrije invulling</p>	<p>3.1.2 ARTIKEL 1.2. ZONE VOOR WONEN – SPECIALE PROJECTZONE 1</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: al dan niet grondgebonden wooneenheden, of een mengvorm van beide types.</p> <p>Nevenbestemming: diensten en gemeenschappelijke ruimtes in het kader van de specifieke doelgroep voor deze woningen zijn toegelaten voor maximum 33% van de ingenomen gelijkvloerse vloerooppervlakte.</p> <p>§2: Bouwvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <p>In deze zone wordt de invulling via één globale stedenbouwkundige aanvraag vergund. Het bouwproject moet derhalve in één geheel en als totaalproject gerealiseerd worden.</p> <p>In deze zone wordt bij de inplanting en vormgeving van het (de) volume(s) met de volgende zaken rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar het aan te leggen plein uit artikel 1.11 toe moet een wandvorming gecreëerd worden langs beide zijden waar deze zone raakt aan het betrokken plein. Deze wand mag discontinue zijn, en mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn, of 6,50m. Eén of meerdere doorgangen naar de achtergelegen niet-bebouwde delen van deze zone moeten voorzien worden. Deze doorgang(en) mag (mogen) overbouwd worden. • Op de grens met de zone uit artikel 1.10 moet een gevel van één of meer bouwvolume(s) ingeplant worden. Deze wand mag discontinue zijn, en maximaal 6,50m hoog.

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er worden een aantal standaard gevelmaterialen voorgeschreven; de keuze is beperkt gehouden, om maximaal aan te sluiten met de typologie van de aanwezige bebouwing, namelijk natuurlijke materialen die typisch zijn voor de regio.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels van gebouwen moeten verplicht in baksteen, natuursteen of kunststeen worden opgetrokken. 	<p>Natuurlijke, eenvoudige materialen zijn verplicht; eenheid in materiaalkeuze wordt aanbevolen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In deze projectzone is de bouw van een ondergrondse parking toegelaten. De minimale capaciteit van deze ondergrondse parkeergarage is gelijk aan het vereiste aantal staanplaatsen naargelang de omvang van het woonproject in deze zone. Deze ondergrondse parking wordt gekoppeld aan het woonproject erboven met aangepaste toegangen. De toegang voor voertuigen naar de nieuwe ondergrondse parking wordt voorzien vanuit het nieuw aan te leggen plein in de aangrenzende zone van artikel 1.11. • De dakvorm is vrij te kiezen. In de daken moet een vormelijk accent voorzien worden, en wel daar waar deze zone tegelijk grenst aan artikel 1.10 en 1.11. • De B/T van alle hoofd- en bijgebouwen samen bedraagt minimaal 0,40 en maximaal 0,60. De oppervlakte van de eventuele openbare ruimten (pleinen straten, doorgangen) bovenop eventuele ondergrondse parkeergarages worden niet meegeteld in de berekening van deze B/T. • De V/T bedraagt maximaal 1,5. • Het aantal bouwlagen is beperkt tot 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m. • De verschillende bouwlagen kunnen ingericht worden binnen dit maximum gabariet. Binnen dit gabariet worden eveneens strikt noodzakelijke en beperkte uitbouwen toegestaan voor technische ruimten zoals liftkoker, ventilatiekoker, enz. • Voor de niet-bebouwde ruimte moet een globaal concept uitgewerkt worden, waarbij uitgegaan wordt van een hoofdfunctie als gemeenschappelijke tuin. <p>Materialen</p> <p>Gevels worden opgetrokken in baksteen, natuursteen of bepleistering met uitzondering van betonblokken. Gedeeltelijke gevelbekledingen in pannen, leien of houten beplanking eveneens toegelaten. Hellende daken worden afgewerkt met rode of zwarte dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> • Een houten gevelbekleding in de vorm van een beplanking, of pannen of leien als gevelbekleding, zijn eveneens toegelaten, maar dan als klemtoon in gevels. • Hellende daken worden streng beperkt; zo zullen alle daken in rode of zwarte pannen of in zwarte of donkerblauwe leien worden uitgevoerd. Alle andere materialen zijn niet toegelaten • Platte daken met vrije materiaalkeuze, op voorwaarde dat vanaf een bepaalde oppervlakte het platte dak als een groen dak wordt afgewerkt. <p>Op elke woning en op elk gebouw mag de eigenaar een zonneboiler of fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen. De zuidzijde van het hellend dak is hiervoor de meest geschikte plaats. De panelen kunnen opvallen op de van ver zichtbare daken van de gebouwen. Vandaar de mogelijkheid om donkerblauwe of zware pannen en leien te gebruiken als dakbedekking.</p> <p>Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p>	<p>Strikte voorschriften en beperkingen voor bijgebouwen</p> <p>Landelijke tuinen</p> <p>Groene tuinen</p>	<p>mogen als groen dak afgewerkt worden, en dit voorschrift geldt zowel bij nieuwbouw als bij alle vormen van verbouwing en renovatie.</p> <p>De plaatsing van fotovoltaïsche panelen voor de opwekking van elektrische energie, of van een zonneboiler, is toegelaten op hellende en platte daken.</p> <p>Bijgebouwen</p> <p>Het oprichten van losstaande of gekoppelde garages, carports en andere bijgebouwen horende bij de woonbestemming is toegelaten. Ondergrondse garages zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen mogen maximaal 3,50m hoog zijn met een plat dak, hellende daken voor bijgebouwen zijn verboden. Het inplanten van deze bijgebouwen op de zijdelingse of achterliggende perceelsgrens met de buur is toegelaten.</p> <p><u>§4: Inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>Terreinen of restpercelen binnen dit project, die na de realisatie overgedragen worden naar het openbaar domein, worden ingericht volgens de voorschriften van artikels 1.9, 1.10., of 1.11., naargelang het bewuste artikel waaraan deze terreinen of restpercelen grenzen.</p> <p>De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van de zone. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van de zone, en moet als tuin/park aangelegd en ingericht worden.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Als erfscheiding zijn toegelaten hagen en een systeem van draad op palen. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>	<p>Erfscheidings in kwalitatieve materialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>Erfscheidings</p> <p>Op de grens met de zones uit art. 1.9., 1.11. en 1.10. moeten geen erfscheidings geplaatst worden. Alle andere erfscheidings moeten uitgevoerd worden op de volgende wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. • Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van erfafscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 1.3. behandelt de speciale projectzone tussen de Mgr. Keesenstraat en de nieuw aan te leggen wegen uit art. 2.1. Deze zone moet in zijn geheel bekeken worden vanwege de speciale ligging, als overgang tussen de bestaande kern en de nieuwe woonwijk.</p> <p>De hoofdbestemming van de toegelaten bebouwing is wonen. Er zijn hier geen nevenbestemmingen toegelaten, omwille van het speciale karakter van het bouwterrein.</p> <p>Gelet op de beperkte omvang van de projectzone en het geaccidenteerde terrein wordt vastgelegd dat de zone in één bouwoperatie ingevuld wordt. Er wordt een aantal woningen opgelegd, met een maximum van 12, aangezien er hier niet in de eerste plaats naar hoge dichtheid gestreefd wordt, maar wel naar kwaliteit van de gestapelde woningen.</p> <p>Verder worden een aantal concrete randvoorwaarden opgelegd om de ruimtelijke invulling te sturen naar een gewest totaalbeeld, zijnde een complex van kleinschalige bebouwing, gestapeld op de aanwezige helling, en gericht naar de Mgr. Keesentraat en de hoger gelegen nieuwe erfstraat in de projectzone van art. 1.1.</p>	<p>Wonen is de hoofdbestemming</p> <p>Één project, één aanvraag, één realisatie</p> <p>Vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden, vrije invulling</p>	<p>3.1.3 ARTIKEL 1.3. ZONE VOOR WONEN – SPECIALE PROJECTZONE 2</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: woningen, met name ééngezinwoningen, in grondgebonden typologie.</p> <p>Nevenbestemming: geen nevenbestemmingen toegelaten.</p> <p>§2: Bouwvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <p>In deze zone wordt de invulling via één globale stedenbouwkundige aanvraag vergund. Het bouwproject moet derhalve in één geheel en als totaalproject gerealiseerd worden.</p> <p>In deze zone zijn minstens 10 en maximaal 12 woningen toegelaten.</p> <p>In deze zone wordt bij de inplanting en vormgeving van het (de) volume(s) met de volgende zaken rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De te hanteren woonvorm is de gestapelde woning, waarbij enkele woningen aan de bestaande Mgr. Keesenstraat en enkele aan de nieuwe erfstraat van art. 1.1. gecombineerd worden tot een geïntegreerd project op deze helling. De woningen aan de Mgr. Keesenstraat worden in de helling ingebouwd, met een terrastuin op het dak van de gelijkvloerse verdieping. De woningen aan de nieuwe erfstraat worden opgevat als gesloten of halfopen bebouwing, op een zacht hellend terrein, eventueel als woning met zijtuin. • Naar de Mgr. Keesenstraat toe moet een wandvorming gecreëerd worden van maximum twee bouwlagen of 6,00m

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er worden een aantal standaard gevelmaterialen voorgeschreven; de keuze is beperkt gehouden, om maximaal aan te sluiten met de typologie van de aanwezige bebouwing, namelijk natuurlijke materialen die typisch zijn voor de regio.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels van gebouwen moeten verplicht in baksteen, natuursteen of bepleistering worden opgetrokken. • Een houten gevelbekleding in de vorm van een beplanking, of pannen of leien als gevelbekleding, zijn eveneens toegelaten, maar dan als klemtoon in gevels. 	<p>Natuurlijke, eenvoudige materialen zijn verplicht; eenheid in materiaalkeuze wordt aanbevolen</p>	<p>hoog. Deze wand mag discontinue zijn, en afwisselen in hoogte en aard (hard of zacht, groen), Toegangen tot daar ingeplante woningen, ook voor eventuele carports, mogen voorzien worden. Garages als vorm van autostalplaats zijn hier verboden, enkel carports met blijvende opening naar de Mgr. Keesenstraat zijn toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar de nieuw aan te leggen straat toe in de zone van art. 1.1. wordt een straatwand gecreëerd die afwisselend hoog/laag en open/gesloten is. De te realiseren woningen mogen volgens de typologie van de woning met zijtuin gebouwd worden, waarbij een doorzicht ontstaat van boven in de wijk naar de historische kern van Gingelom toe. • De dakvorm is vrij te kiezen. Op de volumes aan de Mgr. Keesenstraat moet een lessenaarsdak gelegd worden met helling tussen 20°-30° en de nok aan de noordzijde van de het bouwvolume. Op de andere volumes zijn zowel hellende als platte daken toegelaten. • De B/T van alle hoofd- en bijgebouwen samen, gerekend over de hele zone, bedraagt minimaal 0,30 en maximaal 0,60. • De V/T bedraagt maximaal 1,5. • Het aantal bouwlagen is beperkt tot 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,00m. • In deze projectzone is de bouw van een ondergrondse parking niet toegelaten. Individuele autostalplaatsen, zoals hierboven beschreven, mogen per woning en kavel ingericht worden. <p>Materialen</p> <p>Gevels worden opgetrokken in baksteen, natuursteen of bepleistering. Gedeeltelijke gevelbekledingen in pannen, leien of houten beplanking eveneens toegelaten.</p> <p>Hellende daken worden afgewerkt met rode of zwarte dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken mogen als groen dak afgewerkt worden, en dit voorschrift geldt zowel bij nieuwbouw als bij alle vormen van verbouwing en renovatie.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> Hellende daken worden streng beperkt; zo zullen alle daken in rode of zwarte pannen of in zwarte of donkerblauwe leien worden uitgevoerd. Alle andere materialen zijn niet toegelaten Platte daken met vrije materiaalkeuze, op voorwaarde dat vanaf een bepaalde oppervlakte het platte dak als een groen dak wordt afgewerkt. <p>Op elke woning en op elk gebouw mag de eigenaar een zonneboiler of fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen. De zuidzijde van het hellend dak is hiervoor de meest geschikte plaats. De panelen kunnen opvallen op de van ver zichtbare daken van de gebouwen. Vandaar de mogelijkheid om donkerblauwe of zware pannen en leien te gebruiken als dakbedekking.</p> <p>In de tuinstrook mogen enkel gebouwen opgetrokken worden met plat dak. Het volledig volbouwen van de tuinstrook is niet toegelaten. Er gelden ook hier strakke beperkingen voor de materialen, de oppervlakte en andere afmetingen van elk bijgebouw. Het moet de bedoeling zijn om bij het ontwerpen van een woning de noodzakelijke bijfuncties in het hoofdvolume, of ermee aansluitend, te voorzien. Zo kan de eigenlijke tuin ook maximaal als groene en onbebouwde ruimte bij de woning aansluiten.</p> <p>Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p> <p>Afsluitingen van tuinen mogen in deze zone op bepaalde plaatsen in stenen muren worden voorzien, met een opgelegde maximale hoogte.</p>	<p>Strikte voorschriften en beperkingen voor bijgebouwen</p> <p>Landelijke tuinen</p> <p>Groene tuinen</p> <p>Erfscheidingsmaterialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>De plaatsing van fotovoltaïsche panelen voor de opwekking van elektrische energie, of van een zonneboiler, is toegelaten op hellende en platte daken.</p> <p>Bijgebouwen Bijgebouwen mogen maximaal 3,50m hoog zijn met een plat dak, hellende daken voor bijgebouwen zijn verboden. Het inplanten van deze bijgebouwen op de zijdelingse of achterliggende perceelsgrens met de buur is toegelaten. Het totaal oppervlak van vrijstaande bijgebouwen is beperkt tot 15m².</p> <p>§4: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Terreinen of restpercelen binnen dit project, die na de realisatie overgedragen worden naar het openbaar domein, worden ingericht volgens de voorschriften van artikels 1.6., 1.9., 1.11. of 2.1., naargelang het bewuste artikel waaraan deze terreinen of restpercelen grenzen.</p> <p>De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin aangelegd en ingericht worden.</p> <p>Erfscheidings</p> <p>Op de rooilijn is het toegelaten een muur in dezelfde gevelafwerking als de woning (maximumhoogte 2,00m) op te richten. Het is eveneens toegelaten een levende, inheemse en streekeigen haag op 0,50m van de rooilijn op het perceel in te planten, met een maximum hoogte van 2,00m. Een combinatie van beide wijzen van afscheiding is eveneens</p>

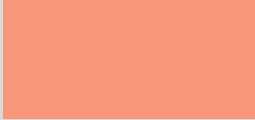
Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Dit kan aansluitend op de achtergevel van de woningen, en in het verlengde van een gemene muur, als verhoging van de privacy tussen twee woningen.</p> <p>Verder zijn ook toegelaten hagen en een systeem van draad op palen. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>		<p>toegelaten.</p> <p>Aansluitend aan de achtergevel van de woning is in het verlengde van de gemene muur van een woning een afsluitingsmuur in baksteen, natuursteen of kunststeen, met uitzondering van betonblokken, toegelaten met een maximumhoogte van 2,00m tot een maximumdiepte van 6,00m achter de aansluitende achtergevellijn. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten.</p> <p>Alle andere erfscheidingen moeten uitgevoerd worden op de volgende wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. • Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van erfafscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Artikel 1.4. behandelt de speciale projectzone gelegen aan het nieuwe centrale plein in de nieuwe woonontwikkeling.</p> <p>De hoofdbestemming van de toegelaten bebouwing is wonen. Er zijn hier geen nevenbestemmingen toegelaten, omwille van het speciale karakter van het bouwterrein.</p> <p>Gelet op de ruime omvang van de projectzone en het redelijk vlakke terrein, wordt hier gekozen voor een woonproject waar de ADL-woningen makkelijk kunnen geïntegreerd worden. Om garanties te bieden naar een globale invulling op deze beeldbepalende plek, wordt slechts een invulling als één geheel toegelaten. Het aantal wooneenheden wordt vastgelegd om een minimale dichtheid te verzekeren, en om een te hoge dichtheid met bv. appartementen te vermijden..</p> <p>Verder worden een aantal concrete randvoorwaarden opgelegd om de ruimtelijke invulling te sturen naar een gewest totaalbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een totaalconcept dat vertrekt van de typologie van een "vierkantshoeve": een groep wooneenheden geschikt rond een semi-private binnenkoer; • Een architecturaal beeldvormend geheel, gelegen aan het centrale plein in de nieuwe woonontwikkeling; • Wandvormingen naar de belangrijkste straten en pleinen; • Mogelijkheid tot realiseren van een gemeenschappelijke en ondergrondse parking; 	<p>Wonen is de hoofdbestemming</p> <p>Één project, één aanvraag, één realisatie</p> <p>Vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden, vrije invulling</p>	<p>3.1.4 ARTIKEL 1.4. ZONE VOOR WONEN – SPECIALE PROJECTZONE 3</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: woningen onder de vorm van eengezinswoningen of tweewoonsten, al dan niet grondgebonden.</p> <p>Nevenbestemming: geen nevenbestemmingen toegelaten.</p> <p>§2: Bouwvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <p>In deze zone wordt de invulling via één globale stedenbouwkundige aanvraag vergund. Het bouwproject moet derhalve in één geheel en als totaalproject gerealiseerd worden.</p> <p>In deze projectzone mogen minimaal 8 en maximaal 12 wooneenheden gerealiseerd worden.</p> <p>In deze zone wordt bij de inplanting en vormgeving van het (de) volume(s) met de volgende zaken rekening gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naar het aan te leggen plein uit artikel 1.11. en de aansluitende hoofdlaan uit art. 1.9. toe moet een wandvorming gecreëerd worden waar deze zone raakt aan het betrokken plein en de betrokken hoofdlaan. Deze wand mag niet discontinue zijn, en mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn, of 6,50m. Eén of meerdere doorgangen naar de achtergelegen binnenkoer van deze zone moeten voorzien worden. Deze doorgang(en) mag (mogen) overbouwd worden. • Op de grens met de zones uit artikel 1.1. - fase 1 en 1.5. moet een zijdelingse bouwvrije afstand van 5m gerespecteerd worden. • Op de grens met de zone uit art. 1.9. die gelegen is in fase 3 moet

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> Duidelijke richtlijnen inzake volumetrie: eerder gesloten naar de hoofdlaan toe, met een doorgang, en eerder halfopen naar de secundaire straten toe. 		<p>een wand van één of meer bouwvolume(s) ingeplant worden, die minstens de helft van de breedte van de zone op die plaats inneemt, in één of meerdere volumes. Deze wand mag discontinue zijn, en maximaal 6,50m hoog.</p> <ul style="list-style-type: none"> In deze projectzone is de bouw van een ondergrondse parking toegelaten. De minimale capaciteit van deze ondergrondse parkeergarage is gelijk aan het vereiste aantal staanplaatsen naargelang de omvang van het woonproject in deze zone. Deze ondergrondse parking wordt gekoppeld aan het woonproject erboven met aangepaste toegangen. De toegang voor voertuigen naar de nieuwe ondergrondse parking wordt voorzien vanuit het openbaar domein van de hoofdlaan van de aangrenzende zone van artikel 1.9. De dakvorm is verplicht hellend, dakhelling tussen 30° en 45°. In de daken moet een vormelijk accent voorzien worden, en wel daar waar deze zone tegelijk grenst aan artikel 1.9 en 1.11. De B/T van alle hoofd- en bijgebouwen samen bedraagt minimaal 0,30 en maximaal 0,60. De oppervlakte van de eventuele openbare of semi-private ruimten (pleinen, doorgangen) bovenop eventuele ondergrondse parkeergarages worden niet meegeteld in de berekening van deze B/T. De V/T bedraagt maximaal 1,5. Het aantal bouwlagen is overal absoluut beperkt tot 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m. De verschillende bouwlagen kunnen ingericht worden binnen dit maximum gabariet. Binnen dit gabariet worden eveneens strikt noodzakelijke en beperkte uitbouwen toegestaan voor technische ruimten zoals liftkoker, ventilatiekoker, enz. Voor de niet-bebouwde ruimte moet een globaal concept uitgewerkt worden, waarbij uitgegaan wordt van een hoofdfunctie als gemeenschappelijke koer en/of tuin voor de bewoners van het project en de daar gelegen woningen.


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er worden een aantal standaard gevelmaterialen voorgeschreven; de keuze is beperkt gehouden, om maximaal aan te sluiten met de typologie van de aanwezige bebouwing, namelijk natuurlijke materialen die typisch zijn voor de regio.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels van gebouwen moeten verplicht in baksteen, natuursteen of bepleistering worden opgetrokken. • Een houten gevelbekleding in de vorm van een beplanking, of pannen of leien als gevelbekleding, zijn eveneens toegelaten, maar dan als klemtoon in gevels. • Hellende daken worden streng beperkt; zo zullen alle daken in rode of zwarte pannen of in zwarte of donkerblauwe leien worden uitgevoerd. Alle andere materialen zijn niet toegelaten • Platte daken met vrije materiaalkeuze, op voorwaarde dat vanaf een bepaalde oppervlakte het platte dak als een groen dak wordt afgewerkt. <p>Op elke woning en op elk gebouw mag de eigenaar een zonneboiler of fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen. De zuidzijde van het hellend dak is hiervoor de meest geschikte plaats. De panelen kunnen opvallen op de van ver zichtbare daken van de gebouwen. Vandaar de mogelijkheid om donkerblauwe of zware pannen en leien te gebruiken als dakbedekking.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen is niet toegelaten, het project moet één complex/volume/geheel worden.</p> <p>Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p>	<p>Natuurlijke, eenvoudige materialen zijn verplicht; eenheid in materiaalkeuze wordt aanbevolen</p> <p>Geen bijgebouwen toegelaten</p> <p>Landelijke tuinen</p> <p>Groene tuinen</p>	<p>Materialen</p> <p>Gevels worden opgetrokken in baksteen, natuursteen of bepleistering. Gedeeltelijke gevelbekledingen in pannen, leien of houten beplanking eveneens toegelaten.</p> <p>Hellende daken worden afgewerkt met rode of zwarte dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken mogen als groen dak afgewerkt worden, en dit voorschrift geldt zowel bij nieuwbouw als bij alle vormen van verbouwing en renovatie.</p> <p>De plaatsing van fotovoltaïsche panelen voor de opwekking van elektrische energie, of van een zonneboiler, is toegelaten op hellende en platte daken.</p> <p>Bijgebouwen</p> <p>Het oprichten van losstaande of gekoppelde garages, carports en andere bijgebouwen horende bij de woonbestemming is niet toegelaten.</p> <p>§4: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Terreinen of restpercelen binnen dit project, die na de realisatie overgedragen worden naar het openbaar domein, worden ingericht volgens de voorschriften van artikels 1.9., of 1.11., naargelang het bewuste artikel waaraan deze terreinen of restpercelen grenzen.</p> <p>De buitenaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van de zone. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van de zone, en moet als tuin/parkje aangelegd en ingericht worden.</p>

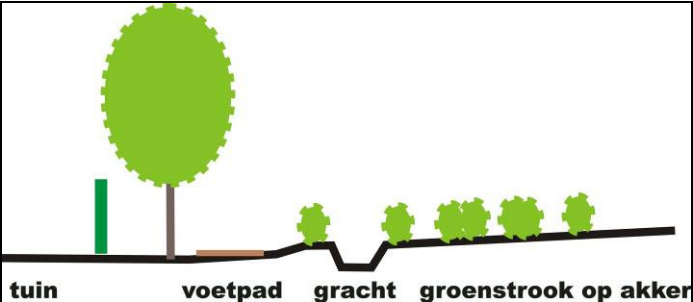
Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Afsluitingen van tuinen mogen in deze zone op bepaalde plaatsen in stenen muren worden voorzien, met een opgelegde maximale hoogte. Dit kan aansluitend op de achtergevel van de woningen, en in het verlengde van een gemene muur, als verhoging van de privacy tussen twee woningen.</p> <p>Verder zijn ook toegelaten hagen en een systeem van draad op palen. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>	<p>Erfscheidingsen in kwalitatieve materialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>Erfscheidingsen</p> <p>Op de rooilijn is het toegelaten een muur in dezelfde gevelafwerking als de gebouwen (maximumhoogte 2,00m) op te richten. Het is eveneens toegelaten een levende, inheemse en streekeigen haag op 0,50m van de rooilijn op het perceel in te planten, met een maximum hoogte van 2,00m. Een combinatie van beide wijzen van afscheiding is eveneens toegelaten.</p> <p>Alle andere erfscheidingsen moeten uitgevoerd worden op de volgende wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. • Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van erfscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De hoofdbestemming kan hier enkel wonen zijn. Wonen in het centrum van Gingelom wordt als hoofdbestemming beschouwd.</p> <p>Er wordt geen grote vrijheid gegeven voor nevenbestemmingen op de gelijkvloerse verdieping: enkel vrije beroepen, en private, persoonsgebonden diensten worden toegelaten. De bescherming van de bestaande handelskern van Gingelom is hier een uitgangspunt, vandaar dat echte handelszaken hier niet worden toegelaten.</p> <p>Het toegelaten bouwgebariet wordt gerealteerd aan de bestaande gebouwen. Bouwdieptes worden beperkt tot de traditioneel gekende maxima. Dit moet een functionele invulling toelaten van de bestaande percelen.</p> <p>De maximale afmetingen die toegelaten zijn, volgen het bestaande gebariet met enige mogelijkheid tot wijziging. Nieuwe volumes worden strikt beperkt in hoogte.</p>	<p>Wonen is de hoofdbestemming, met beperkte nevenbestemmingen.</p> <p>Uitgangspunt: bestaande volume, met eerder beperkte aanpassingsmogelijkheden</p> <p>Behoud huidige gebariet</p>	<p>3.1.5 ARTIKEL 1.5. ZONE VOOR WONEN</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: woningen, met name ééngesinshuizen of appartementen, in gesloten en halfopen bouwvorm.</p> <p>Nevenbestemming: in deze zone zijn enkel vrije beroepen en private, persoonsgebonden diensten als nevenbestemming toegelaten. Deze nevenbestemmingen mogen maximaal de totale bebouwde oppervlakte van de eerste bouwlaag innemen.</p> <p>§2: Bouwvoorschriften</p> <p>Bouwwolume: De bestaande volumetrie, te weten (globaal) twee bouwlagen met een hellend dak, moet behouden blijven. Het bouwwolume is dan ook beperkt tot maximum 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst. Bij hellende daken mogen de dakvolumes gebruikt worden voor het onderbrengen van woonruimtes. Bij nieuwbouw en bij uitbreidingswerken aan bestaande gebouwen is de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 17,00m en op de verdiepingen 12,00m.</p> <p>Bouwhoogte: De kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,00m verhoogd mogen worden ten opzichte van de bestaande toestand bij de definitieve goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 3,50m, de maximale kroonlijsthoogte voor nieuwe volumes bedraagt 6,50m.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er worden een aantal standaard gevelmaterialen voorgeschreven; de keuze is beperkt gehouden, om maximaal aan te sluiten met de typologie van de aanwezige bebouwing, namelijk natuurlijke materialen die typisch zijn voor de regio.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevels van gebouwen moeten verplicht in baksteen, natuursteen of bepleistering worden opgetrokken. • Een houten gevelbekleding in de vorm van een beplanking, of pannen of leien als gevelbekleding, zijn eveneens toegelaten, maar dan als klemtoon in gevels. • Hellende daken worden streng beperkt; zo zullen alle daken in rode of zwarte pannen of in zwarte of donkerblauwe leien worden uitgevoerd. Alle andere materialen zijn niet toegelaten • Platte daken met vrije materiaalkeuze, op voorwaarde dat vanaf een bepaalde oppervlakte het platte dak als een groen dak wordt afgewerkt. <p>Op elke woning en op elk gebouw mag de eigenaar een zonneboiler of fotovoltaïsche zonnepanelen plaatsen. De zuidzijde van het hellend dak is hiervoor de meest geschikte plaats. De panelen kunnen opvallen op de van ver zichtbare daken van de gebouwen. Vandaar de mogelijkheid om donkerblauwe of zware pannen en leien te gebruiken als dakbedekking.</p>	<p>Gemengde dakvorm toegelaten, overwegend hellend dak</p> <p>Natuurlijke, eenvoudige materialen zijn verplicht; eenheid in materiaalkeuze wordt aanbevolen</p> <p>Ruimte mogelijkheden voor bijgebouwen</p>	<p>Daken: Minstens 60% van het bouwvolume moet met een hellend dak afgewerkt worden. De dakhelling bedraagt minstens 30° en maximum 45°. De rest mag van een plat dak voorzien worden.</p> <p>Materialen: Gevels worden opgetrokken in baksteen, natuursteen of bepleistering. Gedeeltelijke gevelbekledingen in pannen, leien of houten beplanking eveneens toegelaten. Hellende daken worden afgewerkt met rode of zwarte dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken mogen als groen dak afgewerkt worden, en dit voorschrift geldt zowel bij nieuwbouw als bij alle vormen van verbouwing en renovatie. De plaatsing van fotovoltaïsche panelen voor de opwekking van elektrische energie, of van een zonneboiler, is toegelaten op hellende en platte daken.</p> <p>Bijgebouwen: Het oprichten van nieuwe, losstaande of gekoppelde bijgebouwen horende bij de woonbestemming op het perceel is toegelaten. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten. De totale bebouwde oppervlakte van al deze losstaande bijgebouwen, aan elkaar gebouwd of niet, is steeds beperkt tot maximum 30,00m². Bijgebouwen mogen maximaal 3,00m hoog zijn met een plat dak en 4,50m hoog met een hellend dak, hoogte gemeten op de plaats van de daknok.</p> <p>Blinde en gemene gevels Blinde gevels, zoals gevels op de perceelsgrens of gemene gevels, moeten worden afgewerkt in het (de) gevel- of dakbedekkingsmateria(a)l(en) van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Bij het aanbouwen tegen een wachtgevel, zoals bij een halfopen bebouwing, worden de niet-afgewerkte delen van deze</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p> <p>Afsluitingen van tuinen mogen in deze zone op bepaalde plaatsen in stenen muren worden voorzien, met een opgelegde maximale hoogte. Dit kan aansluitend op de achtergevel van de woningen, en in het verlengde van een gemene muur, als verhoging van de privacy tussen twee woningen.</p> <p>Verder zijn ook toegelaten hagen en een systeem van draad op palen. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>	<p>Landelijke tuinen</p> <p>Groene tuinen</p> <p>Erfscheidings in kwalitatieve materialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.</p> <p>§3: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel. Het minimum begroeningspercentage bedraagt 67% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk perceel, en moet als tuin ingericht worden.</p> <p>Erfscheidings</p> <p>In het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen of gesloten bebouwingen is een afsluitingsmuur in baksteen, natuursteen of kunststeen, met uitzondering van betonblokken, toegelaten met een maximumhoogte van 2,00m tot een maximumdiepte van 4,00m achter de aansluitende achtergevellijn. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten.</p> <p>Alle andere erfscheidings moeten als volgt uitgevoerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfseiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. • Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van afscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>

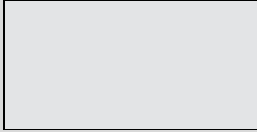
Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De zone voor schermbuffer wordt ingericht als scherm en als beveiliging tegen afstromend hemelwater aan de rand van het dichtbebouwde centrum van Gingelom.</p> <p>Recreatief medegebruik moet mogelijk blijven, dit als ondersteunende functie bij het wonen, en als functionele link tussen delen van de bebouwde ruimte.</p> <p>In deze zone zijn alle bouwwerken verboden. De zone draagt bij tot het nederzettingzicht van Gingelom, en moet daarom een uniform groen en natuurlijk karakter behouden, als tegengewicht voor de eerder dicht bebouwde woongehelen binnen het woonuitbreidingsgebied.</p>	<p>Hoofdbestemming = groen</p> <p>Bouwrijke, groen zone</p> <p>Vloeiende overgang met andere groene zones</p>	<p>3.1.6 ARTIKEL 1.6. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – SCHERMBUFFER</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: De zone voor schermbuffer is aangeduid in functie van het ruimtelijk scheiden van functies. De zone heeft een functionele (bufferwerking, begrenzing, waterhuishouding, etc.), esthetische (verhogen van de beeldkwaliteit) en ecologische functie.</p> <p>Nevenbestemming: Zacht-recreatief medegebruik in de vorm van wandelen/fietsen.</p> <p>§2: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle bebouwing en constructies van welke aard dan ook zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers en straatmeubilair. Alle reclame of opslag in deze zone is verboden. Het voorzien van parkeervoorzieningen binnen de zone is niet toegelaten.</p> <p>De inrichting van de zone sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. De zone wordt ingericht als een droog landschapsscherm en wordt opgebouwd met gevarieerde streekeigen beplanting.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Voor de inrichting is gekozen voor een zeer specifiek opgebouwde buffer, waarbij enerzijds de doorkijk naar het landschap vanuit de nieuwe woonwijk behouden is, en anderzijds een bescherming wordt opgebouwd tegen hemelwater van de hoger gelegen akkers. Onderstaande schets geeft de inrichting schematisch weer.</p>  <p>tuin voetpad gracht groenstrook op akker</p> <p>De mogelijke verhardingen beperken zich tot hetgeen noodzakelijk is voor de zachte ontsluiting en het eventuele onderhoud van de zone, en tot een fietspad met functionele verharding, dit als fietsroute langs of bij de N80.</p>	<p>Gelaagde opbouw van binnen naar buiten</p> <p>Beperkte verhardingen mogelijk, ifv fiets- en voetpad</p>	<p>De inrichting is afgestemd op een scherm met doorkijk enerzijds en een afstroombeveiliging tegen hemelwater van de hoger gelegen akkers anderzijds. Hiertoe wordt de volgende samenstelling aangehouden bij de realisatie van deze zone (dwarsdoorsnede, van zuid naar noord):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een groenstrook met gazon en bomenrij; lage struiken ($h < 1,00m$) kunnen aangeplant worden; de bomen moeten van een soort zijn waarvan de kruin minstens op 4,00m boven het maaiveld begint; • Een strook met gecombineerd voet-/fietspad, dat op een lichtjes verhoogde strook wordt aangelegd; maaiveld mag maximaal 0,50m verhoogd worden t.o.v. bestaand niveau; • Een strook met een gracht, waar enerzijds het fietspad naar afwatert en die anderzijds het van de hoger gelegen akkers afstromende hemelwater opvangt; • Een resterende strook van 10,00m met landbouwbestemming, waarbij een akkerrandafwerking met gras of kruidenlaag verplicht wordt. <p>Verhardingen zijn enkel mogelijk in de vorm van paden voor voetgangers en fietsers in grind, dolomiet of ander waterdoorlatend materiaal, met een breedte van maximum 3,00m; als verharding voor het fietspad is ook naadloos beton toegestaan, op voorwaarde dat het pad rechtstreeks afwatert in de zone.</p> <p>§3: Beheersvoorschriften</p> <p>De beplanting dient zodanig onderhouden te worden dat de functies van de zone permanent gerealiseerd worden. De schermbuffer zal ingericht worden tijdens het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de infrastructuurwerken van de zones waaraan de groene rand grenst.</p> <p>Er moet gestreefd worden naar een zo natuurlijk mogelijk uitzicht van de zone. Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De zone wordt ingericht als een ecologische verbinding binnen het bebouwde centrum van Gingelom. Hiertoe wordt de hoofdbestemming vastgelegd als groene zone met tegelijk een functionele en een ecologische bestemming.</p> <p>Recreatief medegebruik moet mogelijk blijven, dit als ondersteunende functie bij het wonen, en als functionele link tussen delen van de bebouwde ruimte.</p> <p>In deze zone zijn alle bouwwerken verboden. De zone is alleen bestemd om ingericht te worden als groene en zacht-recreatieve zone. Daarom zijn bouwwerken verboden.</p> <p>Omwille van het streven naar levensvatbare ecologische verbindingen en verbindingen, wordt uitgegaan van een maximale inpassing van deze zones in andere al groene gebieden of percelen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De mogelijke verhardingen beperken zich tot hetgeen noodzakelijk is voor de zachte ontsluiting en het eventuele onderhoud van de zone, en tot een fietspad met functionele verharding, dit als fietsroute langs of bij de N80.</p>	<p>Hoofdbestemming is groene plek in een bebouwde omgeving</p> <p>Recreatief medegebruik moet mogelijk blijven</p> <p>Totaal verbod op bebouwing in deze zone</p> <p>Kwalitatieve groenaanleg is richtinggevend, waterberging blijft belangrijke bestemming</p> <p>Verhardingen moeten beperkt worden</p>	<p>3.1.7 ARTIKEL 1.7. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – PARKBUFFER</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: De zone voor parkbuffer is aangeduid in functie van het ruimtelijk scheiden van functies. De zone heeft een functionele (bufferwerking, begrenzing, hemelwaterberging, etc.), zacht-recreatieve (wandelen, verblijven, spelen, ...) en ecologische functie.</p> <p>Nevenbestemming: Zacht-recreatief medegebruik in de vorm van wandelen/fietsen.</p> <p>§2: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle bebouwing en constructies van welke aard dan ook zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur en straatmeubilair. Alle reclame of opslag in deze zone is verboden.</p> <p>De inrichting van de zone sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. De zone wordt ingericht als een open gestructureerd park, met een sobere landschappelijke aanleg, voorzien van inheemse en streekeigen bomen en heestergroepen en bosjes. Verder zijn alle open bergingsinrichtingen voor hemelwater eveneens toegelaten.</p> <p>Verhardingen zijn enkel mogelijk in de vorm van paden voor voetgangers en fietsers in grind, dolomiet of ander waterdoorlatend materiaal, met een breedte van maximum 3,00m; als verharding voor het fietspad is ook naadloos beton toegestaan, op voorwaarde dat het pad rechtstreeks afwatert in de zone.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Voor deze zone kunnen erfscheidingen noodzakelijk zijn, maar deze moeten in levende materialen worden opgetrokken (hagen).</p>	<p>Levende erfscheidingen, natuurlijke erfscheidingen</p>	<p>Alle erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. Deze zone moet naadloos en zonder scheidingen aansluiten op de andere zones van het openbaar domein waar zij aan grenst.</p> <p>§3: Beheersvoorschriften</p> <p>De beplanting dient zodanig onderhouden te worden dat de functies van de zone permanent gerealiseerd worden. De groene ader zal ingericht worden tijdens het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de infrastructuurwerken en het bekomen van de verkavelingvergunning van de zones waaraan de groene ader grenst.</p> <p>Er moet gestreefd worden naar een zo natuurlijk mogelijk uitzicht van de zone. Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De bestemming van deze tuinzones is in de eerste plaats een groene buitenruimte bij de erbij horende woningen.</p> <p>Hier zijn geen bijgebouwen toegelaten. Om een voldoende grote groene ruimte te creëren, is het nodig hier bouwverbod in te voeren voor nieuwe constructies.</p> <p>De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal insijpelen van regenwater ter plaatse toe te laten.</p> <p>Afsluitingen van tuinen mogen in deze zone enkel in hagen. Het principe is de vrijwaring van de privacy voor de burens en voor de eigen tuin.</p>	<p>Hoofdbestemming is tuin bij wooneenheden, bouwvrij te houden</p> <p>Strikte voorschriften inzake verhardingen en mogelijke inrichting; beperking van verhardingen wordt opgelegd</p> <p>Erfscheidings in kwalitatieve materialen en groenschermen zijn verplicht</p>	<p>3.1.8 ARTIKEL 1.8. ZONE VOOR PRIVATE TUINEN</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van private tuinen bij bestaande woningen.</p> <p><u>§2: Inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd vijvers, kleinschalige speltoestellen en zitmeubilair. Maximum 20% van de totale oppervlakte van elk perceel binnen deze zone mag verhard worden, maar enkel met waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte. De zone wordt ingericht als een natuurlijke tuin, met aangepaste boomsoorten en een streekeigen haagaanplanting rondom.</p> <p>Alle erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. Deze zone moet naadloos en zonder scheidingen aansluiten op de andere zones van het openbaar domein waar zij aan grenst.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's.</p> <p>Verder is een inrichting met een hoge verblijfskwaliteit eveneens gewenst. Aan al de te ontwerpen wegen is, naast allerlei functies en diensten, ook wonen aanwezig als hoofdbestemming. Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.</p> <p>De normale voorzieningen voor een verkeersveilige, esthetische en functionele aanleg van deze straten zijn toegelaten. Het openbaar vervoer en alle noodzakelijke haltevoorzieningen moeten in ruime mate kunnen aangelegd worden. Dit bevordert alternatieve vervoerswijzen voor de auto, hetgeen vanuit duurzaamheidsoogpunt na te streven is.</p>	<p>Openbare ruimte met gemengde bestemming: verkeersafwikkeling en verblijfsfunctie</p> <p>Bouwvrije zone</p> <p>Verkeersveiligheid en leefbaarheid primeert</p>	<p>3.1.9 ARTIKEL 1.9. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – ALGEMENE WEGENIS</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone infrastructuur voor regenwaterbuffering of -insijpeling aan te leggen.</p> <p><u>§2: Bouwvoorschriften</u></p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.</p> <p><u>§3: Inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>De aanleg van de wegen gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met aandacht voor het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De aanleg van openbaar vervoervoorzieningen en parkeerplaatsen is toegelaten. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p> <p>De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveaoverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er gelden specifieke voorschriften voor de groenaanleg op het openbaar domein. Deze groenvoorzieningen moeten in streekeigen soorten gebeuren, en structuur geven aan de wegen, pleinen, straten en erven.</p> <p>De ruimtelijke structuur wordt benadrukt door de beplanting: laanbomen accentueren het belang van de hoofdstraat in de nieuwe woonwijk.</p> <p>Duurzaam omgaan met regenwater veronderstelt structurele ingrepen in het openbaar domein. Anderzijds kunnen de elementen van regenwaterbuffering landschappelijk gebruikt worden. Het openbaar domein wint zo aan verblijfskwaliteit, en de essentiële, duurzame infrastructuur wordt hiermee niet verborgen, maar getoond en gebruikt als onderdeel van het totaal openbaar domein. Er worden wel grenzen opgelegd aan de omvang van deze infrastructuur.</p>	<p>Laanvormige beplanting</p> <p>Zichtbaar houden van infrastructuur voor regenwaterbuffering</p>	<p>voorzien teneinde de erfontsluitingsfunctie van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De verhardingen zijn vrij te kiezen. Bij de aanleg zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden.</p> <p>Om het karakter van hoofdontsluiting te benadrukken is een laanbeplanting, minimaal aan één zijde van de weg, verplicht. Deze laanbeplanting wordt uitgevoerd met streekeigen boomsoorten.</p> <p>De infrastructuur voor regenwaterbuffering en -insijpeling moet geïntegreerd worden in de algemene aanleg van de zone. Voor deze buffering moet gebruikt gemaakt worden van bovengrondse installaties, in het bijzonder open grachten met insijpelingsmogelijkheid.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De zone wordt ingericht als ecologische en functionele (zacht-verkeer) verbinding binnen het bebouwde geheel van Gingelom. Hiertoe wordt de hoofdbestemming vastgelegd als groene zone met ecologische functie. Recreatief medegebruik (voetweg) moet mogelijk blijven, dit als ondersteunende functie bij het wonen in het centrum.</p> <p>In deze zone zijn alle bouwwerken verboden. De zone is alleen bestemd om ingericht te worden als groen en wandelzone. Daarom zijn bouwwerken verboden.</p> <p>Er wordt uitgegaan van een maximale inpassing van deze zones in andere reeds groene gebieden of percelen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De mogelijke verhardingen beperken zich tot hetgeen hoogst noodzakelijk is voor de zachte ontsluiting en het eventuele onderhoud van de zone.</p>	<p>Hoofdbestemming is groene verbinding in een bebouwde omgeving</p> <p>Recreatief medegebruik moet mogelijk blijven</p> <p>Totaal verbod op bebouwing in deze zone</p> <p>Kwalitatieve groenaanleg is richtinggevend</p> <p>Verhardingen moeten beperkt worden</p>	<p>3.1.10 ARTIKEL 1.10. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – VOETWEGEN</p>  <p>§1: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming: De zone voor groene ader is aangeduid in functie van het creëren van ecologische verbindingen op kleine schaal. De zone heeft een functionele (wandeltraject), esthetische (verhogen van de beeldkwaliteit) en ecologische functie.</p> <p>Nevenbestemming: Zacht-recreatief medegebruik in de vorm van wandelen of fietsen.</p> <p>§2: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle bebouwing en constructies van welke aard dan ook zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur en straatmeubilair. Alle reclame of opslag in deze zone is verboden.</p> <p>De inrichting van de zone sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. De zone wordt ingericht als een groengeheel en wordt opgebouwd met gevarieerde streekeigen beplanting.</p> <p>Verhardingen zijn enkel mogelijk in de vorm van paden voor voetgangers in grind, dolomiet of ander waterdoorlatend materiaal, met een breedte van maximum 3,00 m.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Voor deze zone kunnen erfscheidingen noodzakelijk zijn, maar deze moeten in levende materialen worden opgetrokken (hagen).</p>	<p>Levende erfscheidingen, natuurlijke erfscheidingen</p>	<p>Alle erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. Deze zone moet naadloos en zonder scheidingen aansluiten op de andere zones van het openbaar domein waar zij aan grenst.</p> <p>§3: Beheersvoorschriften</p> <p>De beplanting dient zodanig onderhouden te worden dat de functies van de zone permanent gerealiseerd worden. De groene ader zal ingericht worden tijdens het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de infrastructuurwerken en het bekomen van de verkavelingvergunning van de zones waaraan de groene ader grenst.</p> <p>Er moet gestreefd worden naar een zo natuurlijk mogelijk uitzicht van de zone. Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De twee pleinen in de ontwikkeling worden in de eerste plaats bestemd als verblijfsruimte voor de omwonenden. Erftoegangen zijn mogelijk. De beide pleinen zullen fungeren als gemeenschappelijke plekken binnen de nieuwe woonwijk, plekken met een duidelijke aanvullende functie ten opzichte van de woningen en private percelen.</p> <p>Oprichten van gebouwen is op deze pleinruimte in alle gevallen en situaties verboden. De zones moeten ingericht worden als kwalitatieve open ruimtes binnen het woongeheel.</p> <p>De parkeerbehoefte van bezoekers kan gedeeltelijk op deze pleinen opgevangen worden. De eerste bestemming, namelijk gezamenlijke verblijfsruimte, mag hierdoor niet gehinderd worden.</p>	<p>Bestemming: verblijf en erftoegang</p> <p>Totaal verbod op bebouwing in deze zone</p> <p>Kwalitatieve aanleg is richtinggevend</p>	<p>3.1.11 ARTIKEL 1.11. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – PLEINFUNCTIE</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een aangename verblijfskwaliteit voor de omwonenden. De zone is eveneens bestemd voor het erftoegangsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone infrastructuur voor regenwaterbuffering of -insijpeling aan te leggen.</p> <p><u>§2: Bouwvoorschriften</u></p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair, installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen en de noodzakelijke infrastructuur voor de aanleg van regenwaterbufferingsinstallaties.</p> <p><u>§3: Inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>De aanleg van parkeerplaatsen is toegelaten. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p> <p>De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfsluitingsfunctie van de weg te visualiseren</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Om een aangename sfeer te creëren binnen de woonwijk wordt opgelegd dat kleinschalige verhardingsmaterialen moeten gebruikt worden, evenals groenmassieven van diverse vorm, maar steeds met inheems soorten.</p> <p>Indien er gekozen wordt voor de aanleg van regenwaterbuffering op deze pleinen, kan dit gebeuren, maar in beperkte mate. De verblijfskwaliteit mag hierdoor niet verminderen.</p>	<p>Infrastructuur waterberging is toegelaten</p>	<p>evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De verhardingen moeten bestaan uit kleinschalige verhardingsmaterialen, zoals bv. klinkers. Bij de aanleg zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekgebonden beplanting of bodembedekkers (bv. gras).</p> <p>De infrastructuur voor regenwaterbuffering en –insijpeling moet geïntegreerd worden in de algemene aanleg van de zone. Voor deze buffering moet gebruikt gemaakt worden van bovengrondse installaties, in het bijzonder open grachten voor insijpeling en transport van regenwater. De oppervlakte hiervan mag nooit meer zijn dan 20% van de zone.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Het grote belang van deze hoogstamboomgaard is dat ze betrekkelijk groot is in oppervlakte. Ze kan een belangrijke rol als ecologische stapsteen vervullen in een dichtbebouwde kern als Borlo.</p> <p>Bij de inrichting zijn verhardingen mogelijk (educatieve of zacht-recreatieve nevenbestemming). Deze paden moeten discreet blijven en mogen het algemeen beeld van de boomgaard niet beïnvloeden.</p> <p>Afbakening van de zone zal gebeuren volgens traditionele en streekeigen principes, namelijk met een meidoornhaag of gelijkwaardig.</p>	<p>Hoogstamboomgaard - hooiland</p> <p>Normaal tuingebruik bij voorliggende woningen.</p> <p>Ecologische stapsteen</p> <p>Minimale verhardingen</p>	<p>3.1.12 ARTIKEL 1.12. ZONE VOOR HOOGSTAMBOOMGAARD</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, aanleg en het ecologisch beheer van een hoogstamboomgaard met eventueel gebruik als hooiland. Verder is een gebruik als tuinen bij voorliggende woningen eveneens toegelaten, met behoud van de nog aanwezige bomen.</p> <p><u>§2: Bouw- en inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>Alle bebouwing en constructies van welke aard dan ook zijn verboden. Alle reclame of opslag in deze zone is verboden.</p> <p>De inrichting van de zone sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. De zone wordt ingericht als een hoogstamboomgaard en wordt opgebouwd met gevarieerde streekeigen beplanting. De zone krijgt een sobere landschappelijke aanleg.</p> <p>Verhardingen zijn enkel mogelijk in de vorm van paden voor voetgangers in grind of dolomiet, met een breedte van maximum 1,50 m.</p> <p>Alle erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m.</p> <p>Deze zone moet naadloos en zonder scheidingen aansluiten op de andere zones van het openbaar domein waar zij aan grenst.</p> <p>De beplanting dient zodanig onderhouden te worden dat de functies van de zone permanent gerealiseerd worden. Er moet gestreefd worden naar een zo natuurlijk mogelijk uitzicht van de zone. Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.</p>


Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. De omschreven zone is bouwvrij agrarisch gebied, dat wil zeggen dat er geen gebouwen of andere constructies mogen opgericht worden. Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verkeersborden, wegafsluitingen, enz. Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden.... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>		<p>3.1.13 ARTIKEL 1.13. ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; • De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De zone hier is een gedeeltelijke vervanging van het grote woonuitbreidingsgebied te Jeuk, aan de oostzijde van de bestaande kern. Het gaat hier over een volledige ruiloperatie: een zelfde oppervlakte die hier in deze zone wordt omgezet naar woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling, wordt eveneens op de plaats van het oude woonuitbreidingsgebied omgezet naar agrarisch gebied.</p> <p>Er moeten duidelijke voorwaarden gelden voor de ontwikkeling. Zo kan het gebied niet voor individuele private ontwikkeling – elk zijn eigen perceeltje en/of verkaveling – vrij gegeven worden. Alle ontwikkelingen moeten kaderen in een visie, die in een inrichtingsschets wordt weergegeven. Verder moet er een duidelijke behoefte zijn in Gingelom en meerbepaald in Jeuk vooraleer deze zone zelfs maar gedeeltelijk kan ontwikkeld worden.</p> <p>Alhoewel er geen problemen inzake wateroverlast te vrezen zijn in deze zone vanwege de hogere ligging, gelden hier toch enkele basisregels voor duurzaam verkavelen. Het regenwater zal in een eventueel</p>	<p>Toekomstig woonuitbreidingsgebied</p> <p>Enkel groepswoningbouw, privaat of openbaar initiatief</p> <p>Duidelijke voorwaarden voor ontwikkeling</p> <p>Duurzaam verkavelingsconcept</p>	<p>3.1.14 ARTIKEL 1.14. ZONE VOOR WOONUITBREIDINGSGBIED MET UITGESTELDE ONTWIKKELING</p>  <p><u>§1: Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone wordt bestemd als woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling.</p> <p><u>§2: Bouw- en inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>In dit woonuitbreidingsgebied kunnen alleen ontwikkelingen in de vorm van groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel over deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.</p> <p>De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied wordt uitgesteld. Een ontwikkeling kan enkel gebeuren indien er een werkelijke behoefte aan bijkomende woningen voor de deekern Jeuk cijfermatig kan aangetoond worden binnen de gemeente en op voorwaarde dat de invulling van deze zone ruimtelijk kan verantwoord worden. De gemeente staat in voor de opmaak en uitwerking van deze studie naar de bijkomende behoefte.</p> <p>De infrastructuur voor regenwaterbuffering en –insijpeling moet geïntegreerd worden in de algemene aanleg van de zone. Voor deze buffering moet gebruikt gemaakt worden van bovengrondse installaties,</p>



Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>ontwerp moeten geïntegreerd worden.</p> <p>Tenslotte worden enkele concrete basisregels opgesteld die als richtsnoer en toetssteen moeten dienen bij de opvatting en beoordeling van een mogelijke inrichting.</p>	<p>Ruimtelijke basisprincipes bij inrichting van het gebied</p>	<p>in het bijzonder open grachten voor insijpeling en transport van regenwater. De oppervlakte hiervan mag nooit meer zijn dan 20% van de zone.</p> <p>De concrete inrichting van het gebied gebeurt door middel van een inrichtingsschets die de hele zone dekt.</p> <p>Bij de opmaak van deze inrichtingsschets worden de volgende ruimtelijke principes toegepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichtheid min. 15 wo/Ha, max; 16 wo/Ha; • Typologie zuidzijde Wintboomstraat: perceelsgebonden ééngezinswoningen in woonerfstructuur, met meerdere "woonerven" • Typologie noordzijde Wintboomstraat: perceelsgebonden ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing; • Maximaliseren van bouwvrije afstanden tussen woningen om doorkijk op achterliggend landschap te behouden; • Zuidelijk deel te ontsluiten via Wintboomstraat, één algemene ontsluiting voor invulling ganse gebied. <p>De concrete ontwikkeling en inrichting gebeurt met minstens twee verkavelingen, één per zijde langs de Wintboomstraat. De concrete ontwikkeling zal ook pas kunnen gebeuren na de herziening van dit RUP in functie van de gedetailleerde aanleg van deze zone.</p>

3.2 DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – SYMBOLEN IN OVERDRUK OP HET GRAFISCH PLAN

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De woonstraten moeten een vlotte toegangverlening mogelijk maken tot de gebouwen die eraan gelegen zijn.</p> <p>Verder is een inrichting die vertrekt vanuit een hoge verblijfskwaliteit verplicht. Alle woonstraten omvatten wonen als hoofdbestemming. Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit hier van essentieel belang.</p> <p>De normale voorzieningen voor een esthetische en functionele aanleg van deze verblijfsomgeving zijn toegelaten. Er wordt op gewezen dat de aanleg van het openbaar domein in deze zone in grote mate rekening moet houden met de ontsluiting van de private percelen en erven, alsook van de gemeenschappelijke private erven waar woningen op uitgeven.</p>	<p>Openbare ruimte met hoge verblijfsgraad</p> <p>Bouwrijke zone</p> <p>Verkeersveiligheid en leefbaarheid primeert</p>	<p>3.2.1 ARTIKEL 2.1. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN – WOONERFFUNCTIE</p>  <p><u>Bestemmingsvoorschriften</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een aangename verblijfskwaliteit voor de omwonenden. De zone is eveneens bestemd voor het erftoegangsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p><u>Bouwvoorschriften</u></p> <p>Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.</p> <p><u>Inrichtingsvoorschriften</u></p> <p>De minimale breedte van deze woonerfstraten is 12,00m van rooilijn tot rooilijn gemeten. De aanleg van deze straten moet zo gebeuren dat de aslijn van de ontworpen straat zich binnen een marge van 7,50m links of rechts van de op het grafisch plan aangeduide aslijn bevindt. Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>Er gelden specifieke voorschriften voor de aanleg van parkeerplaatsen en voor de groenaanleg op het openbaar domein. Deze groenvoorzieningen moeten in streekeigen soorten gebeuren, en structuur geven aan de wegen, pleinen, straten en erven.</p> <p>De fasering van het totale woonproject wordt vastgelegd in duidelijke regels. Dit moet een te snelle ontwikkeling van het gebied vermijden, en een in de tijd gespreide ontwikkeling en invulling toelaten.</p> <p>De fasering wordt zo beschreven, dat er pas met de volgende fase kan gestart worden als de vorige op een bepaalde manier is afgewerkt of aangevat. De voorwaarden hiertoe worden duidelijk beschreven. Het Schepencollege van de gemeente speelt hierin de rol van controlerende overheid.</p>	<p>Uitgangspunten zijn een duidelijke verkeersremming en streekeigen groen</p>	<p>De aanleg gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met bijzondere aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De breedte van de rijwegen binnen de zone wordt beperkt tot 5,50m voor rijwegen in dubbelrichting en 4,00m voor rijwegen in enkelrichting. Voor de verharding worden betonstraatstenen of kasseien gebruikt.</p> <p>Binnen het openbaar domein van het woonerf is de aanleg van dwarsparkeerplaatsen enkel toegelaten met het oog op het realiseren van parkeerplaatsen voor personen met een verminderde beweeglijkheid.</p> <p>De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting.</p> <p>3.2.2 ARTIKEL 2.2. FASERING WOONPROJECT</p>  <p>De uitvoering van het woonproject in de zones uit artikel 1.1, 1.2., 1.3 en 1.4 wordt gefaseerd. Deze fasering wordt nauwkeurig omschreven. Het aansnijden van de volgende fase in het project mag pas gebeuren als aan een aantal welomschreven voorwaarden voldaan is.</p> <p>Het deel dat eerst moet ontwikkeld worden, is aangeduid met "fase 1" op deze overdruk. Alle andere fasen krijgen een volgnummer in de numerieke reeks vanaf fase 1.</p> <p>De op het grafisch plan in overdruk aangeduide zone "Uitvoeringsfasering – fase 1" mag aangevat worden zonder voorwaarden en kan starten na de definitieve goedkeuring van het RUP door de Deputatie.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
		<p>Voor de opeenvolging van de verschillende fasen, en voor het bepalen van het tijdstip waarop de volgende fase mag aangesneden worden, geldt de volgende regel: elk volgend deel, aangeduid met fase "x" mag slechts worden ontwikkeld wanneer aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de zones met overdruk "fase x-1" werd voor de totaliteit van de zone-oppervlakte één stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning definitief afgeleverd. • De wegeniswerken en lasten voorzien in de verkavelingsvergunning voor de zone met overdruk "fase x-1" zijn uitgevoerd of er werden voldoende financiële waarborgen verschaft. • Voor minstens 2/3 van de kavels in de zone met overdruk "fase x-1" is de verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van een erfpacht of opstal geregistreerd. <p>Het voldoen aan deze voorwaarden wordt in een nota beschreven. Deze nota zal bij de aanvraag tot verkavelen van de terreinen opgenomen in fase 2 en volgende moeten bijgevoegd worden. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt akte van de realisatie van deze voorwaarden, en kan de verkavelingsvergunning weigeren indien niet aan deze voorwaarden is voldaan.</p>

Toelichting, ruimtelijke principes	Essentiële aspecten	Juridische voorschriften
<p>De aangeduide panden krijgen extra mogelijkheden tot herbestemming, maar ook strakke voorwaarden die moeten gerespecteerd worden: behoud van volumes, typologie, verschijningsvorm en verhoudingen.</p> <p>Op sommige plaatsen moet de doorgang van voertuigen fysiek onmogelijk gemaakt worden, om een kwalitatief netwerk van verbindende voetpaden te verkrijgen. Bij de inrichting van deze delen van de onderliggende zone zal hieraan speciaal aandacht besteed worden.</p> <p>Veiligheidsdiensten moeten altijd doorgang kunnen nemen, de aard van de doorgangsblokkering moet dit altijd toelaten.</p>		<p>3.2.3 ARTIKEL 2.3. WAARDEVOL PAND:</p>  <p>Omwille van het behoud van de cultuurhistorische waarde van dit gebouw, is de afbraak van dit pand, zelfs gedeeltelijk, verboden. Elke verbouwing of renovatie gebeurt met respect voor en rekening houdend met de bestaande typologie, de verhoudingen en de uitwendige verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur van het betrokken gebouw. Herbestemming tot een andere hoofdbestemming dan wonen kan, mits de hoofdbestemming dan horeca of diensten is.</p> <p>3.2.4 ARTIKEL 2.4. GEEN DOORGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</p>  <p>Voor gemotoriseerd verkeer wordt van op de straten van het openbaar domein, die als een woonerf worden ingericht, geen doorgang verleend tot de aanpalende zones of wegen, zoals met een symbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven, uitgezonderd voor hulpvoertuigen. Voor voetgangers en fietsers wordt hier een veilige doorsteek gecreëerd.</p> <p>De doorgangsbelemmering moet zo uitgevoerd worden, dat de hulpvoertuigen zonder het gebruik van een sleutel of ander hulpmiddel toch kunnen doorrijden.</p>

