

GEMEENTE GINGELOM
RUP “Dorpskouter en woonbeleid”
Toelichtingsnota
Versie definitieve aanvaarding



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Dorpskouter'

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.com

kwakeiteitslabel

ISO 9001:2000

Datum:

Juni 2011

status / revisie:

definitieve aanvaarding

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Projectleider

Roland Vanmuysen, architect-stedebouwkundige

Projectmedewerker

Wouter Impens, landschapsarchitect-
stedenbouwkundige

© Antea Group 2010

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.

Inhoud

Inhoud	3
Figuren	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding tot het RUP	5
1.2 Situering	6
1.3 Belangrijke leeswijzer:	8
2 Beleidskader en relevante studies	9
2.1 Structuurplanning en afbakeningsprocessen	9
2.2 Sectorale plannen en studies	11
3 Bestaande juridische toestand	18
3.1 Samenvattende tabel	18
3.2 Gewestplan	19
4 Ruimtelijke analyse bestaande toestand	20
4.1 Bestaande ruimte	20
5 Visie, structuurschets, juridisch kader	29
5.1 Ruimtelijke visie	29
5.2 Concepten voor de inrichting van het woonuitbreidingsgebied	31
5.3 Structuurschets	32
5.4 Inrichtingsschets en aanzet tot grafisch plan	34
5.5 Referentiebeelden	37
5.6 Sociaal objectief en Plannorm	39
6 Milieueffecten	46
6.1 Procedure MER-screening	46
6.2 Concrete gevolgen voor het RUP: de "schermbuffer":	52
7 Analyse overige deelgebieden binnen het RUP	54
7.1 Inleiding	54
7.2 Bestaande juridische toestand	54
7.3 Ruimtelijke analyse bestaande toestand	58
7.4 Visie, gewenste ontwikkeling, acties	63
7.5 Creëren van een krediet aan ruimte	64
8 Juridische doorvertaling in grafisch plan en voorschriften	66
8.1 Strijdige voorschriften die worden opgeheven	66
9 Planschade/planbaten	67
9.1 Planschade	67
9.2 Planbaten	67
9.3 Register	67
10 Motivatie voor de onteigening	69

10.1	<i>inleiding</i>	69
10.2	<i>motivatie</i>	69
10.3	<i>besluit</i>	71

Figuren

Figuur 1:	Aanduiding van het projectgebied op macroschaal - Bron: NGI	6
Figuur 2:	Topokaart 1:10.000 - Bron: GIS-Vlaanderen	6
Figuur 3:	Kadastrale toestand - Bron CadMap 2007	7
Figuur 4:	Biologische waarderingskaart - Bron: GIS-Vlaanderen	11
Figuur 5:	Landschapsatlas - Bron: GIS-Vlaanderen	12
Figuur 6:	Landschapskenmerken - Bron: GIS-Vlaanderen	12
Figuur 7:	Bovenlokaal fietsroutenetwerk - Bron: provincie Limburg	13
Figuur 8:	Herbevestiging agrarische gebieden - Bron: RWO Vlaanderen	14
Figuur 9:	Hellingenkaart - Bron: GIS-Vlaanderen	15
Figuur 10:	Kaart erosiegevoelige gebieden - Bron: GIS-Vlaanderen	15
Figuur 11:	Kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden - Bron: GIS-Vlaanderen	16
Figuur 12:	Gewestplan - Bron: AGIV	19
Figuur 13:	Topokaart zwart-wit - Bron: NGI	20
Figuur 14:	Reliëfkaart centrum van Gingelom	20
Figuur 15:	Verzamelde concepten	32
Figuur 16:	Register planschade - planbaten	68

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING TOT HET RUP

De aanleiding tot het RUP is tweevoudig. Allereerst is er de vraag naar de ontwikkeling van het gebied Dorpskouter vlakbij het centrum van Gingelom, en daarnaast is er de bindende bepaling nr. 20 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die een visie en bestemmingsomzetting oplegt voor een aantal andere binnengebieden in de gemeente.

Aansluitend bij de kern Gingelom, en net ten noorden ervan, ligt het woonuitbreidingsgebied Dorpskouter, dat de gemeente verder wenst te ontwikkelen. Een deel ervan werd in het verleden reeds ingevuld. Deze invulling bestaat uit een aantal sociale woningen, een project met ADL-woningen en een collectief woonverblijf voor senioren (gelijkvloerse appartementen). De rest van het gebied is nog niet ingevuld. De reeds gerealiseerde wooninvulling moet mee opgenomen worden in de totaalvisie omtrent het gebied.

De gemeente heeft tijdens de opmaak van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan reeds een aanvraag voor principiële akkoord voor ontwikkeling opgestart. Deze aanvraag en de motivatie daarrond werd opgenomen in het nu goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De geplande woonontwikkelingen moeten de lokale woonbehoeften opvangen. Hierbij dient men een ruim aanbod aan woontypologieën te worden voorzien om een breed publiek te kunnen aanspreken. Er wordt tevens gevraagd om te onderzoeken of het project van ADL-woningen kan uitgebreid worden, en of er bijkomende woonvormen voor senioren kunnen voorzien worden.

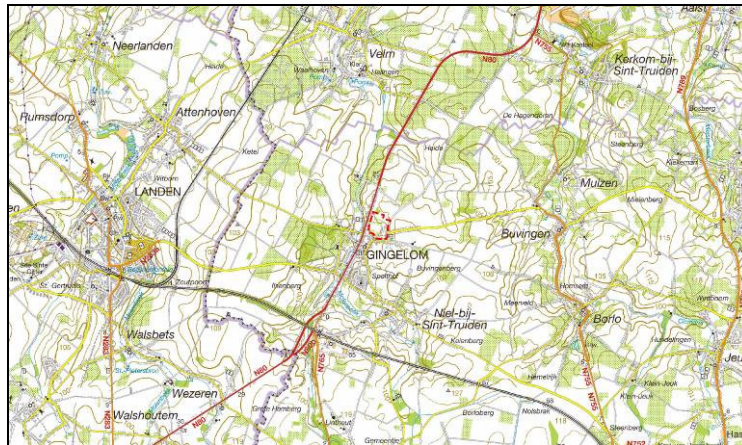
De gemeente werkt momenteel aan een visie rond de N80: verkeersknelpunten, vervoersmodi, fietspaden, enz. Eén van de kernpunten in dit onderzoek is de verbetering van de doortocht van de N80 doorheen de kern Gingelom voor voetgangers en fietsers. Ter hoogte van het plangebied is deze N80 te smal om een vrijliggend of aanliggend fietspad aan te leggen, er wordt gezocht naar een alternatief voor deze functionele fietsroute. De mogelijkheid bestaat om een tracé door het plangebied te voorzien, en te koppelen aan een zachte voetgangersverbinding van de nieuwe woonwijk naar de kern van Gingelom.

Tenslotte wenst het gemeentebestuur op deze plaats ook aandacht te hebben voor de landschappelijke afbakening van de kern. De noordrand van Gingelom wordt aan de westzijde gevormd door de daar aanwezige voetbalterreinen, aan de oostzijde door dit woonuitbreidingsgebied. In het RUP kan onderzocht worden hoe de landschappelijke overgang van bebouwde naar open ruimte bewerkstelligd wordt.

In een uitvoering van de bindende bepaling nr. 20 – opmaak van een RUP Woonbeleid voor Gingelom – worden de in het ruimtelijk structuurplan aangeduide binnengebieden, die definitief moeten worden omgezet naar een andere dan een woonbestemming, mee opgenomen in dit RUP. De gemeente Gingelom wenst echter deze omzetting te laten gelden als een beschikbaar “krediet” aan oppervlakte. Dit krediet kan bij latere planningsoperaties ingebracht worden om dan kleinschalige, lokale aanpassingen aan o.a. het gewestplan of het Herbevestigd Agrarisch Gebied te kunnen motiveren en doorvoeren via een toekomstig gemeentelijk RUP. Een motivatie van deze denkwijze is mee opgenomen in het RUP.

1.2 SITUERING

Macroschaal



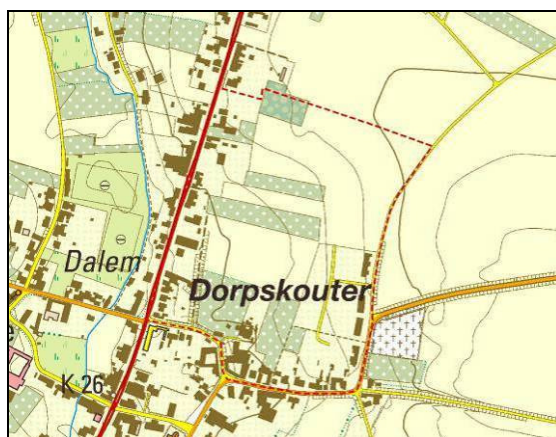
Figuur 1: Aanduiding van het projectgebied op macroschaal - Bron: NGI

Gingelom ligt in de invloedssfeer van Landen, dat een goed uitgerust centrum heeft met tal van voorzieningen, maar ook van Sint-Truiden, een kleinstedelijk gebied, en in mindere mate ook van Hannuit, de eerste stad over de taalgrens met Wallonië.

Het plangebied en de volledige kern van Gingelom liggen aansluitend op de N80, hetgeen een goede noord-zuid ontsluiting verzekert en tevens een aansluiting geeft op de E40 Luik-Brussel.

Gingelom is gelegen in Haspengouw, een zachtgolvend agrarisch landschap met herkenbare beekvalleien, en typische landschapsvormen als de hoogstamboomgaard, de beemden, de houtwallen en hagen die landbouwpercelen afbakenen. Haspengouw is een regio die aan weerszijden van de taalgrens ligt, zowel in Limburg en Vlaams-Brabant als in Luik en Waals-Brabant.

Microschaal



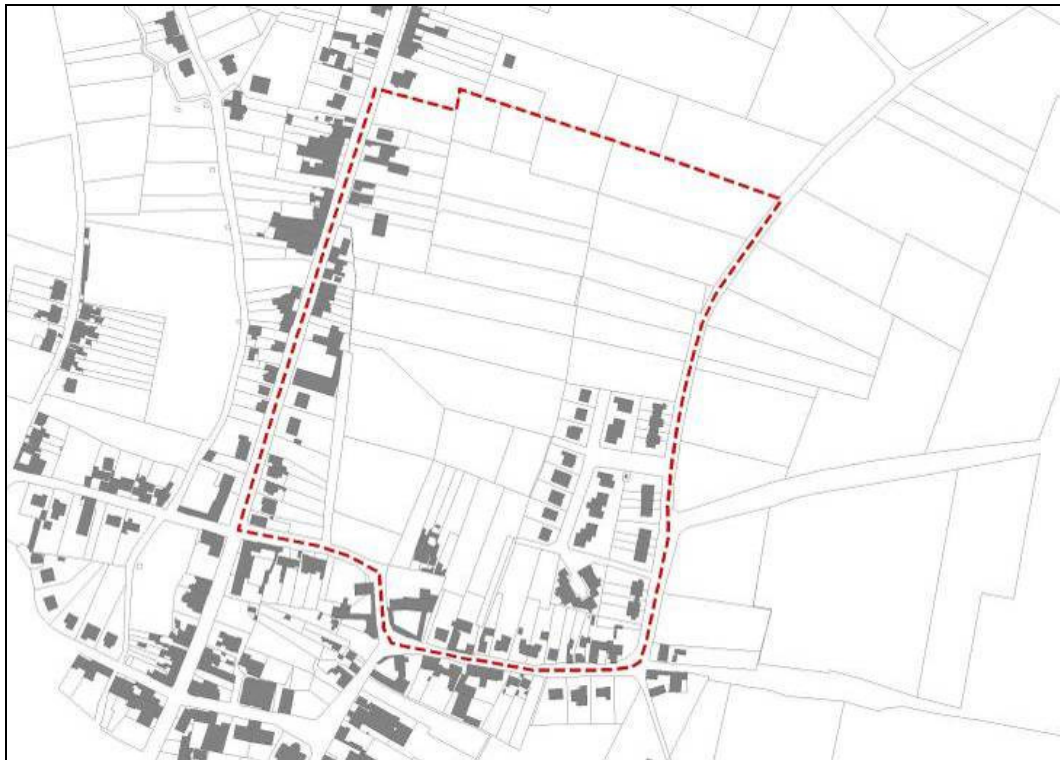
Figuur 2: Topokaart 1:10.000 - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

Het woonuitbreidingsgebied sluit goed aan bij de bestaande kern, het zuidoostelijk deel ervan is reeds ontwikkeld. Het gebied wordt aan twee zijden omsloten door bebouwde wegen en straten, waaronder de reeds vermelde N80; in het oosten en noorden geeft het

gebied uit op het open akkerlandschap van het plateau tussen de Molenbeek en Cicindriabeek.

Kadastrale toestand



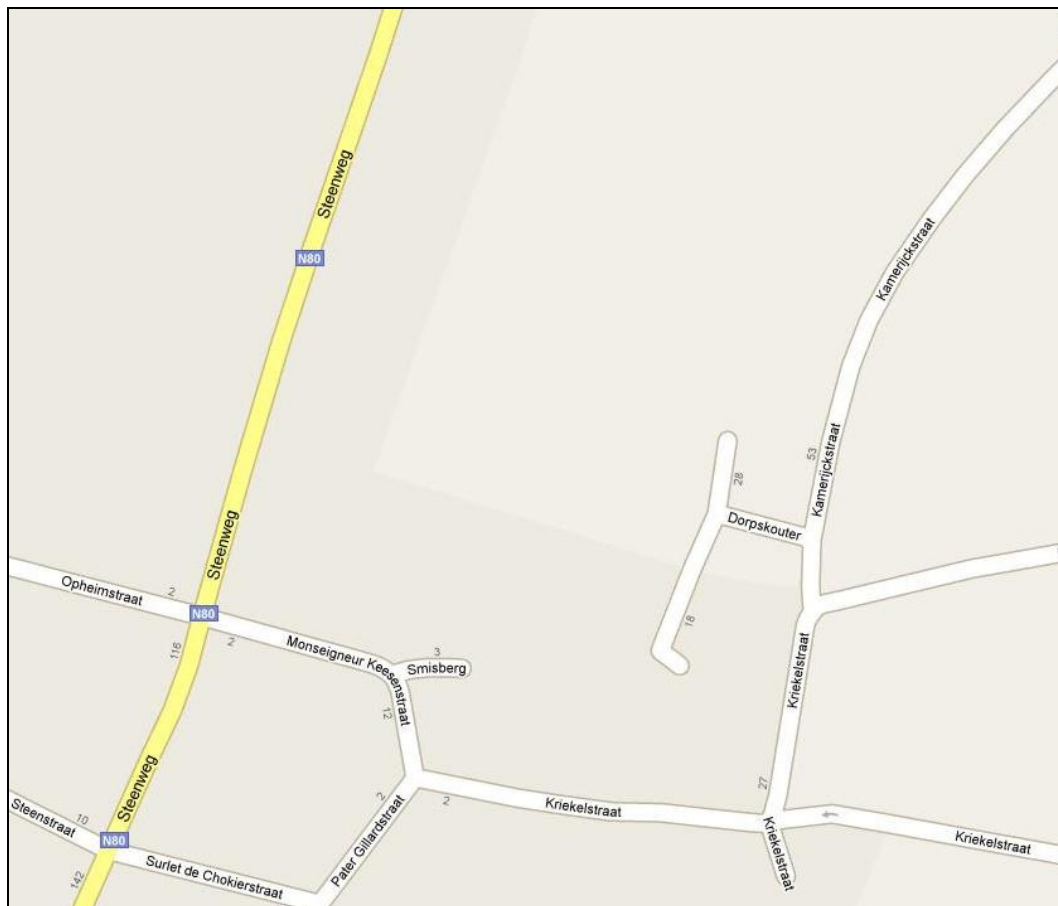
Figuur 3: Kadastrale toestand - Bron CadMap 2007

De eigendomstoestand is zeer versnipperd, veel percelen binnen het plangebied zijn bebouwd en in handen van de bewoners van de gebouwde woningen. Enkele kleine woningen van lage kwaliteit liggen midden in het plangebied, aan .Smisberg Voor de sociale woningencluster in het oosten van het plangebied geldt dit niet absoluut: een reeks woningen hier zijn huurwoningen van de sociale bouwmaatschappij.

Aan de N80 is de situatie eveneens fel versnipperd, met individuele, soms zeer kleine bebouwde percelen.

Midden in het plangebied komen een tiental eigenaars voor (zie onteigeningsplan hierbij gevoegd), en daar zijn enkele grotere percelen bij alsmede enkele openbare besturen of vergelijkbare instanties.

Stratenplan



Het centrum van Gingelom ligt linksonder net buiten dit stratenplan.

1.3 BELANGRIJKE LEESWIJZER:

Deze nota is gestructureerd vanuit de ontwikkeling van het binnengebied Dorpskouter. Dit komt eerst aan bod in deze nota. De indeling is als volgt:

- Het te ontwikkelen gebied Dorpskouter wordt eerst volledig geanalyseerd, tot en met de ruimtelijke visie en de toepassing van het Grond- en Pandendecreet. Dat gebeurt in de **hoofdstukken 1 tot en met 5**.
- **Hoofdstuk 6** omvat de rapportage in verband met de MER-procedure.
- In **hoofdstuk 7** wordt een bondige analyse gemaakt van de andere gebieden die mee opgenomen worden in dit RUP, en wordt een motivatie voor het begrip “ruimtelijk krediet” gegeven.
- **Hoofdstukken 8 en 9** bevatten verder de doorvertaling naar de voorschriften en de decretaal verplichte inhoudelijke elementen van het RUP.

2 Beleidskader en relevante studies

2.1 STRUCTUURPLANNING EN AFBAKENINGSPROCESSEN

Gingelom in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Gingelom behoort tot het buitengebied, en hier wordt een minimale dichtheid van 15 woningen per ha nagestreefd bij nieuwe woonprojecten. De woonbehoefte moet bovendien worden opgevangen in de daartoe het best uitgeruste kernen, in de eerste plaats in de hoofdorpen van elke gemeente.

Gingelom in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

De gemeente is gelegen in het zuiden van de deelruimte droog Haspengouw. De dorpen in deze streek kenden gedurende lange tijd geen bevolkingsaan groei. Het beleid wenst de open ruimte te versterken en daarbij worden landbouw, landschap, recreatie en laag dynamisch toerisme ondersteund. Een ruimtelijk principe dat daarbij gehuldigd wordt is het scherp gescheiden houden van open landbouwgebieden enerzijds en kernen anderzijds. Gingelom is in het PRSL geselecteerd als hoofddorp. In een hoofddorp wordt de dynamiek voor wonen, handel en diensten gebundeld.

Over het landschap van Droog Haspengouw stelt het PRSL het volgende:

“Droog-Haspengouw wordt landschappelijk gekenmerkt door een golvend leemplateau, asymmetrische dalen, kleine landelijke nederzettingen, open landschap, hoeven en kastelen. Het vormt een complex gaaf landschap, i.e. een landschap met verschillende structuurbepalende landschapselementen waarvan de samenhang en de structuur in beperkte mate gewijzigd zijn door grootschalige ingrepen. De open ruimte wordt maximaal behouden. De mate waarin de landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren, en de representatieve concentraties (ankerplaatsen) behouden en versterkt worden, vormen een bijkomend afwegingskader voor het provinciaal ruimtelijk beleid.”

Bij de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met een goede landschappelijke integratie. Enerzijds wordt een historische kern met waardevolle erfgoedelementen verder verdicht, anderzijds wordt de overgang gemaakt naar de voor de streek kenmerkende heuvelend open agrarische gebied.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gingelom

Het GRS werd door de deputatie goedgekeurd op 11 september 2008. De planhorizon in het structuurplan is vastgesteld op 2013.

Bestaande toestand

Bij de nederzettingstructuur wordt volgende bedreiging aangehaald:

“Een toenemende leegstand en vergrijzing van de bestaande dorpskernen ondermijnt de leefbaarheid van de kernen door het verlies aan draagkracht van de aanwezige voorzieningen. Nieuwe woningbouwprojecten (verkavelingen e.d) die niet structuurversterkend zijn en geen samenhang vertonen met de bestaande dorpskernen (woonlinten e.d.) verzwakken de bestaande ruimtelijke structuur en verhinderen het vlot functioneren ervan.”

Bij sterkten wordt vermelding gemaakt van een traditionele nederzettingstructuur:

“Open bebouwing is in Gingelom niet echt dominant (40 % van de woningen). Halfopen bebouwing (33 %) en gesloten bebouwing (23 %) zijn ook ruim vertegenwoordigd. Dit heeft te maken met de traditionele nederzettingstructuur in Haspengouw (hoopdorpen met dichte bebouwing) en het ontbreken van grote verkavelingen met open bebouwing die zo typisch zijn voor Vlaanderen.”

De verdere versterking van de nederzettingenstructuur is belangrijk voor de verdere toekomst van het hoofddorp. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande typologieën.

Gewenste structuur

Oorspronkelijke tekst GRS

De gemeente wenst voor de planhorizon 11 bijkomende sociale woningen te realiseren, zodat het aandeel sociale woningen gehandhaafd blijft op 7,8%. De gemeente houdt rekening met de behoefte aan 39 serviceflats binnen de planperiode. Het WUG Dorpskouter is aangeduid als te ontwikkelen binnen de planperiode.

Specifiek over het WUG 'Dorpskouter' stelt het GRS het volgende:

"Hiervoor zal de gemeente een visie ontwikkelen voor het ganse gebied. De invulling gebeurt gemengd, met grotendeels private woningen/gronden, en een klein aantal sociale woningen. De mogelijkheid dient onderzocht, of in dit gebied een aantal servicewoningen of bejaardenwoningen kunnen ondergebracht worden. De nog resterende oppervlakte van dit totale gebied bedraagt 6,78 Ha.

Deze ontwikkeling gaat gepaard met een omzetting van woonuitbreidingsgebied in de kernen Jeuk, Borlo en Mielen-boven-Aalst. De inrichting van het gebied zal in een gemeentelijk RUP worden vastgelegd, en in hetzelfde RUP zal een definitieve omzetting van de aangehaalde binnengebieden opgenomen worden. De totale oppervlakte aan definitief omgezette binnengebieden bedraagt ongeveer 13 Ha. Een fasering zal in het RUP worden opgenomen, waarbij in drie fasen, telkens met een ongeveer gelijk aantal woningen, gewerkt wordt. De fasering zal rekening houden met de ruimtelijke structuur (dwz fase 1 sluit dicht aan tegen de bestaande bebouwde kern), maar ook met de technische haalbaarheid van dergelijke fasering (aanleg infrastructuur voor de drie fasen moet op een efficiënte wijze mogelijk zijn)."

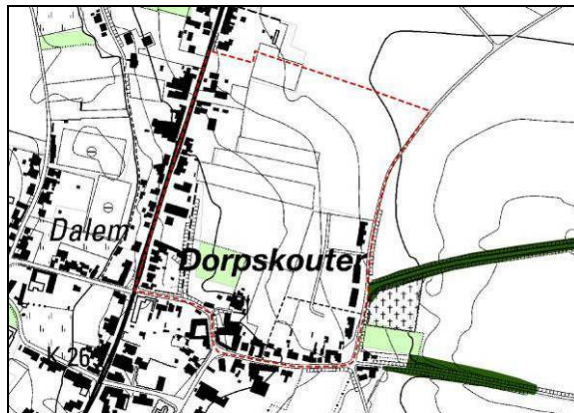
Actualisatie 2010

Het programma dat het GRS vooropstelt wordt overgenomen in voorliggend RUP. De nadruk zal liggen op private woonontwikkelingen, met een op maat uitgerekenende toepassing van de regelgeving in het Grond- en Pandendecreet.


2.2 SECTORALE PLANNEN EN STUDIES

Natuur

Biologische waarderingskaart



Legende

	Biologisch minder waardevol
	Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
	Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
	Biologisch waardevol
	Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
	Biologisch zeer waardevol

Figuur 4: Biologische waarderingskaart - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

Een klein gebied dat wordt gekenmerkt als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen komt voor in het plangebied. Op dit moment is het gebiedje een braakliggende ruigte met enkele waardevolle eiken. De eiken zijn volwassen en komen in verspreide orde voor op het terrein. Het is gewenst deze bomen verder op te nemen bij de uitwerking van een inrichting van het gebied, bij voorkeur in een zone die tot het openbaar domein zal behoren in de nieuwe woonwijk.

Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) en Milieubeleidsplan

Geen doelstellingen die specifiek betrekking hebben op het plangebied.

Landschap en erfgoed

Landschapsatlas

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 – werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Op de hiernavolgende kaart werden de ankerplaatsen, relictzones en punt- en lijnrelicten nabij de kern van Gingelom aangeduid.



Figuur 5: Landschapsatlas - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

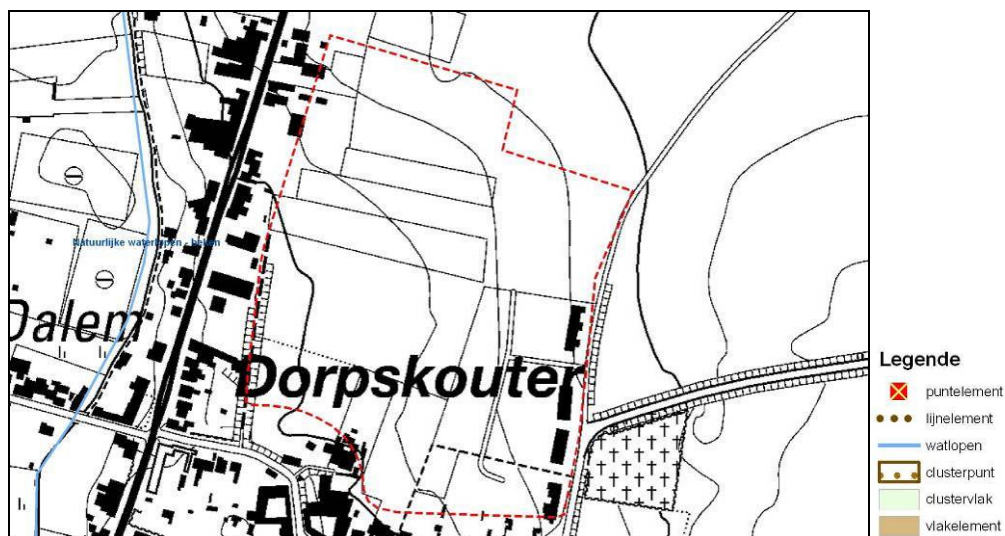
De Dorpskouter maakt deel uit van het traditioneel landschap 'Plateau van Landen', meer bijzonder maakt ze deel uit van de relictzone 'Droog Plateau van Gingelom'. De Molenbeek, die aan de overzijde van de N80 loopt, is aangeduid als lijnrelict.

Over het 'Droog plateau van Gingelom' zegt de landschapsatlas dat dit reeds een open-field akkerlandschap was ten tijde van de Ferrariskaarten (eind 18^e eeuw). Deze omgeving bevat veel bouwkundig erfgoed, voor de kern Gingelom zijn dat het kerndorp zelf, drie hoeven, een kapel uit de 18^e eeuw en een watermolen. De esthetische waarde zit hem in het open akkerlandschap. De historische percelering is niet meer herkenbaar (schaalvergroting in de landbouw, ruilverkaveling, weinig herkenbare begrenzing van de kavels).

Beleidsvoorstellen zijn kernversterking en het vrijwaren van het open karakter van de leemplateau's.

Landschapskenmerken

Waar de landschapsatlas een inventarisatie is van de historische ruimtelijke elementen uit ons landschap, geeft de landschapscomposietkaart een beeld van de hedendaagse samenstelling van dat landschap.



Figuur 6: Landschapskenmerken - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

Als landschapskenmerk is de Molenbeek aangeduid (natuurlijke waterlopen – beken), deze is echter aan de overkant van de N80 gelegen en heeft geen invloed op het plangebied en is ook niet zichtbaar vanaf het plangebied.

Beschermde erfgoed

Er bevindt zich geen beschermd erfgoed in het plangebied

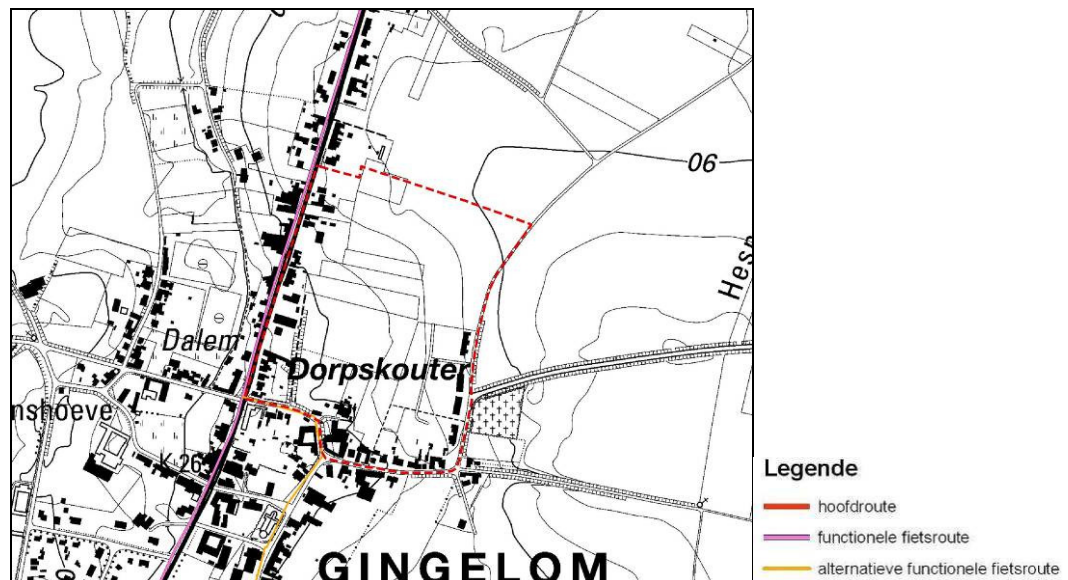
Centrale archeologische inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden

Er bevinden zich geen archeologische vindplaatsen in het plangebied.

Mobiliteit

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

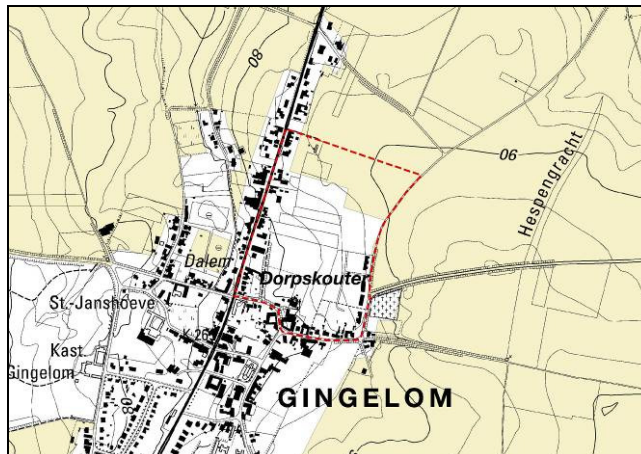


Figuur 7: Bovenlokaal fietsroutenetwerk - Bron: provincie Limburg

Afbakening plangebied

Het plangebied wordt geflankeerd door twee fietsroutes, waarvan één het tracé van de N80 volgt. Bij de inrichting van het gebied moet er aandacht zijn voor een veilige verbinding van het WUG met de aangeduide routes. Indien mogelijk worden een aantal doorsteken voorzien die enkel voor fietsers en voetgangers toegankelijk zijn. Anderzijds wordt er gezocht naar een verder tracé van de alternatieve functionele fietsroute doorheen het plangebied.

Herbevestigde agrarische gebieden



Figuur 8: Herbevestiging agrarische gebieden - Bron: RWO Vlaanderen

Afbakening plangebied

Ongeveer éénderde van het totale plangebied is gelegen in het herbevestigde agrarische gebied 'Landbouwgebieden tussen Kleine Gete en Herk, ten zuiden van Sint-Truiden'. Het gaat dan over het uiterste noordelijke deel dat reeds buiten de begrenzing van het WUG valt en op het gewestplan de bestemming agrarisch gebied heeft. Dit maakt deel uit van de regio 'Haspengouw en Voeren'. In de gewenste structuur wordt vooropgesteld om de aaneengesloten en open leemplateau's maximaal te vrijwaren voor land- en tuinbouw. In deze aaneengesloten gebieden is er ruimte voor behoud, herstel en ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen.

Watertoetskaarten

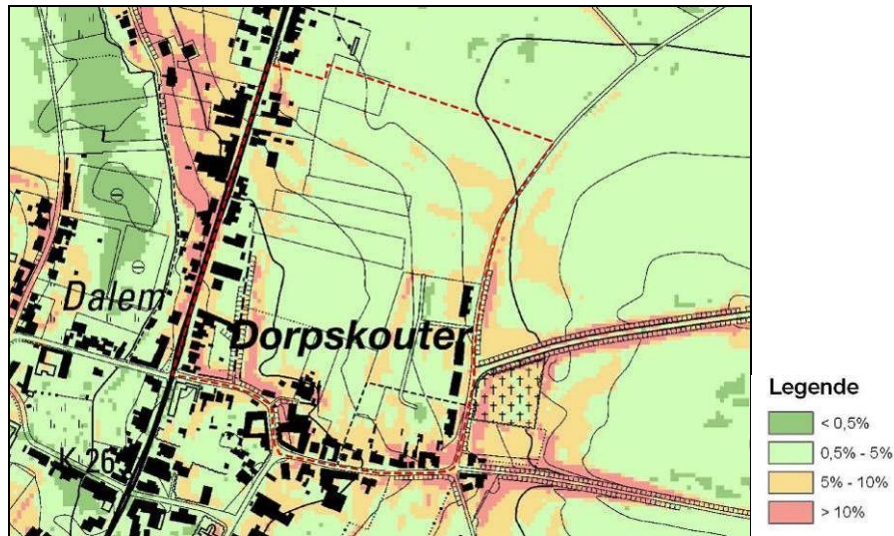
De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor het toepassen van de watertoets. Het decreet van 25 mei 2007 (BS 19 juni 2007) houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken past Artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid aan.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Dit besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006 en bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets zowel voor vergunningen als voor plannen en programma's. Specifiek voor vergunningen geeft het besluit aan, welke instanties als adviesverlener optreden en hoe de adviesprocedure verloopt. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende kaarten. De richtlijnen geven aan in welke gevallen er schadelijke effecten te verwachten zijn en wanneer een advies van de waterbeheerder relevant is.

Het gebied werd afgetoetst aan de verschillende **kaarten** van de watertoets:

- Het plangebied ligt niet in **overstromingsgevoelig** gebied

- **Hellingenkaart**

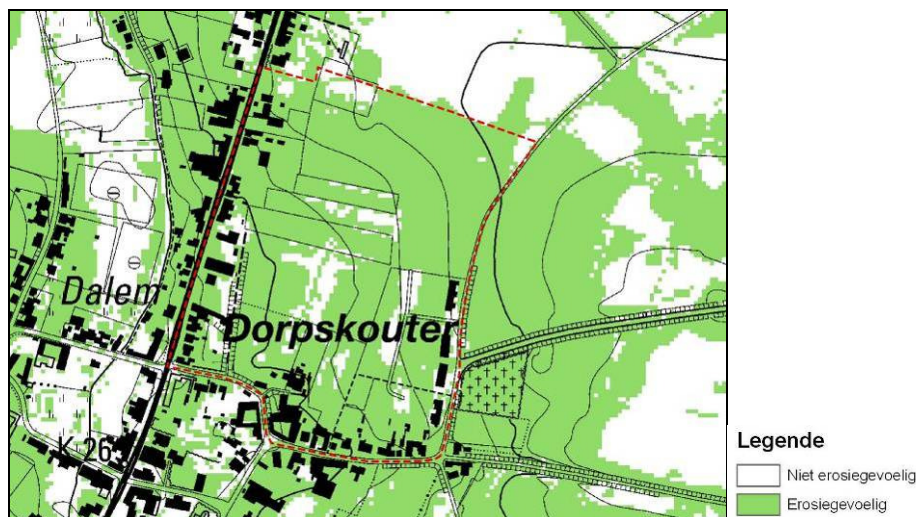


Figuur 9: Hellingenkaart - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

Een aantal significante hellingen werden geïnventariseerd in het plangebied; zo is er de talud naar het pad onmiddellijk rechts van de N80, en is er de helling van het gebied zelf, van noordoost aflopend naar zuidwest.. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de inrichting van het gebied. De steile hellingen in het zuidwesten van het plangebied dienen zoveel mogelijk begroeid te blijven, of op passende wijze ingericht te worden.

- **Erosiegevoelig**



Figuur 10: Kaart erosiegevoelige gebieden - Bron: GIS-Vlaanderen

Afbakening plangebied

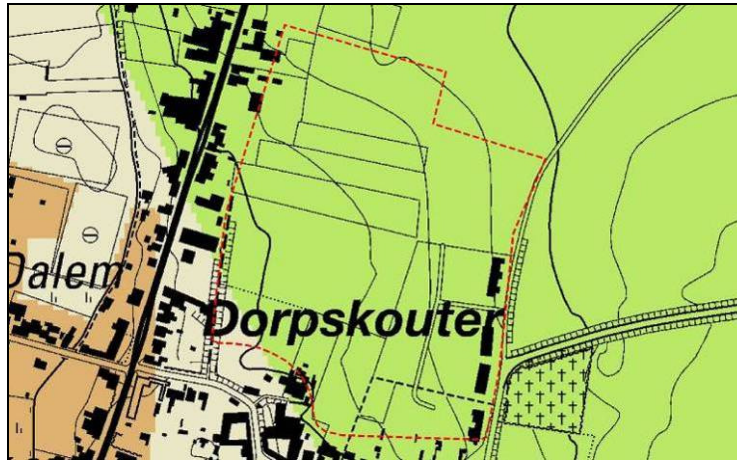
Nagenoeg het volledige gebied wordt als erosiegevoelig bestempeld. Daar het gebied door de aard van de bestemming voor een groot deel zal bestaan uit tuinen, paden en straatverhardingen, dient hier verder geen rekening te worden gehouden.

- Het plangebied is niet gelegen in het **winterbed** van een rivier

- **Infiltratiegevoelig**

Het plangebied is niet infiltratiegevoelig

- **Grondwaterstromingsgevoelig**



Legende

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Figuur 11: Kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden - Bron: GIS-Vlaanderen

Het overgrote deel is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3). Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Een klein stukje van het zuidwestelijke deel van het gebied is 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 2). Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie

- **Conclusie**

De steile hellingen in het zuidwesten van het plangebied vergen de nodige aandacht. In de huidige toestand zijn deze begroeid en niet aan erosie onderhevig: de hellingen kunnen in die toestand in het plangebied behouden blijven, en kunnen ook ingeschakeld worden in de groenstructuur van het geheel.

Besluit watertoets

- Vanuit een duurzame en voorkomende ruimtelijke ordening is een beveiliging tegen overstromingen van de bebouwing noodzakelijk;
- Terreingebonden maatregelen ter beveiliging van de nieuwe gebouwen en de directe omgeving tegen ongecontroleerde afvloeiing van regenwater zijn mogelijk;
- Het integrale plangebied is gelegen buiten een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- De steile hellingen in het zuidwesten van het plangebied dienen zoveel mogelijk begroeid te blijven, of op passende wijze ingericht te worden.

- Nagenoeg het volledige gebied wordt als erosiegevoelig bestempeld. Daar het gebied door de aard van de bestemming voor een groot deel zal bestaan uit tuinen, paden en straatverhardingen, dient hier verder geen rekening te worden gehouden.
- Op niveau van het vergunningenbeleid kunnen de nodige maatregelen genomen worden om het overstromingsrisico tot een minimum te beperken, zoals opleggen van het gebruik van waterdoorlatende materialen voor verhardingen op eigen perceel, en buffering van regenwater volgens de geldende regels;
- Bij de ontwikkeling van de grotere projectzones kan de aanleg van wadi's worden vooropgesteld in de voorschriften teneinde infiltratie van het hemelwater te bevorderen.
- **Er kan met alle redelijkheid gesteld worden dat de voorgenomen werken en inrichtingen geen significante negatieve impact op het de waterhuishouding van het gebied zal hebben.**

Bekkenbeheerplan

Niet van toepassing

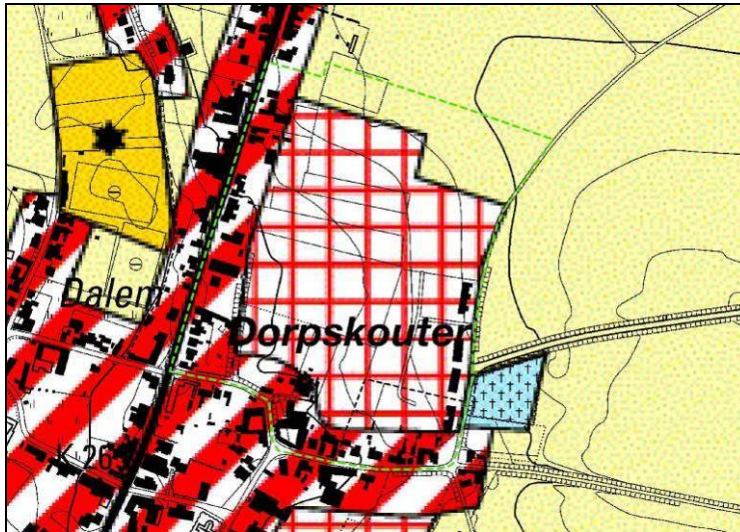
3 Bestaande juridische toestand

3.1 SAMENVATTENDE TABEL

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	<i>Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren</i>
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkeersvergunningen	1.29 – dd 27/02/1997
Gewestelijke rooilijnplannen	Ter hoogte van de N80 is er een rooilijn, plannen hiervan zijn niet beschikbaar, ontworpen rooilijn ligt op 13m uit de as van de weg.
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuureservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Proces Verbaal bouwovertreiding	Geen
Buurt- en voetwegen	Geen
Land- en natuurinrichtingsprojecten	Geen
Herbevestigde agrarische gebieden	Geen

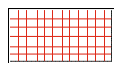
3.2 GEWESTPLAN

Het gewestplan nr. 21 Sint-Truiden-Tongeren is hier van toepassing.



Figuur 12: Gewestplan - Bron: AGIV

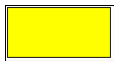
De gewestplanbestemmingen die in het plangebied terug te vinden zijn:



De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw 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 omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.



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

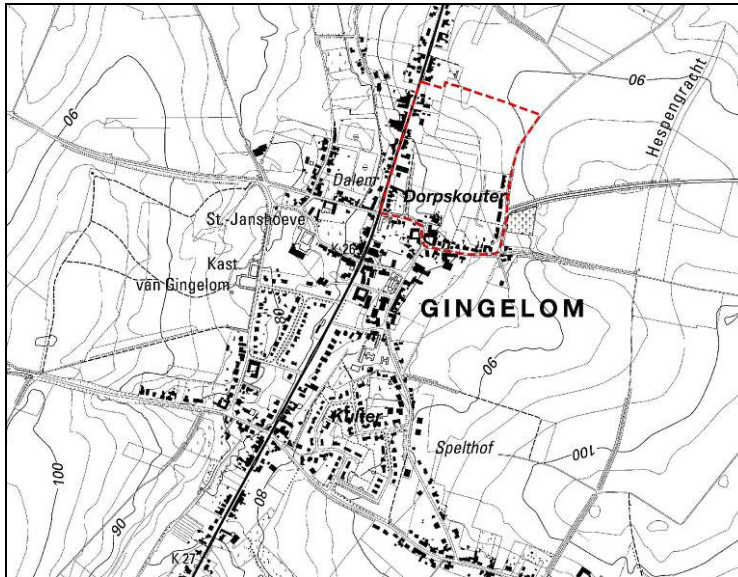


De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar 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

4 Ruimtelijke analyse bestaande toestand

4.1 BESTAANDE RUIMTE

De historische kern van Gingelom

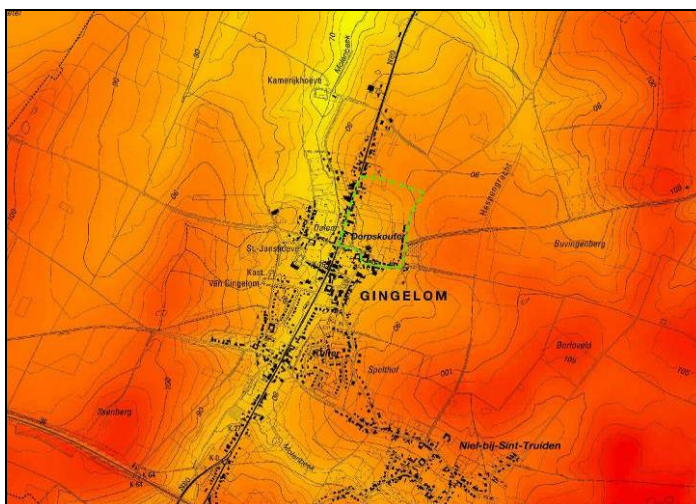


Figuur 13: Topokaart zwart-wit - Bron: NGI

De structuur van de kern valt af te lezen uit de bovenstaande topografische kaart. Een deel van de structuur wordt gevormd door het lint dat zich heeft gevormd langs de N80. deze weg fungeert als ruggengraat voor de verschillende delen van de kern. Het oude, relatief dichte centrum bevat veel vierkantshoeves, terwijl er meer naar het zuiden verkavelingen met open bebouwing terug te vinden zijn met her en der een vierkantshoeve als bakken. Het plangebied sluit aan bij dat dichte centrum.

Historisch gezien is Gingelom-kern ontstaan langsheen beide oevers van de Molenbeek. Deze beek loopt westelijk van de N80 in zuid-noordrichting, en heeft een vallei uitgesneden in het landschap, waar de kern zich in ontwikkeld heeft, dit tot op de valleiranden en het plateau (recente ontwikkelingen).

Reliëf



Figuur 14: Reliëfkaart centrum van Gingelom

De nederzettingstructuur van Gingelom is duidelijk geënt op de vallei; ook de N890 doorkruist hier de beekvallei. De hoger gelegen ruimten zijn open akkerland. Ter hoogte van het plangebied zijn de hellingen eerder gematigd en is er een visueel sterke binding met het achterliggende open landbouwgebied.

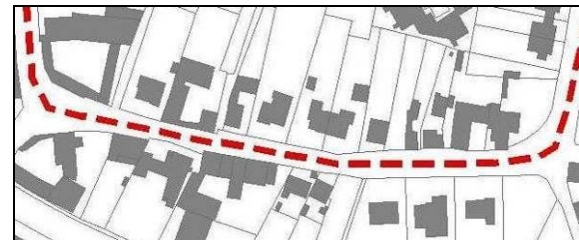
Het plangebied maakt de overgang van de historische kern Gingelom naar het hoger gelegen agrarische plateau. Het Droog plateau van Gingelom bestaat sinds de 18^e eeuw uit een open-field landschap met waardevol gebouwd erfgoed. Vanuit het plangebied zijn er vista's naar het achtergelegen open agrarische gebied.

Het plangebied in detail



De overgang van het echte dorpscentrum van Gingelom naar de directe omgeving van Dorpskouter wordt gemarkeerd door een oude vierkantshoeve. Deze hoeve ligt op het kruispunt van Mgr. Keesenstraat en Kriekelstraat. De hoeve verkeert in slechte staat en wordt momenteel verbouwd.

Het gebouw is opvallend qua oppervlakte en bouwwijze: een reeks stallen zijn ingeplant op de rooilijn en de woning staat achterin op de binnenkoer.



De Kriekelstraat loopt oostwaarts van in het centrum. De bebouwing sluit hier erg nauw aan bij het openbaar domein, doordat nogal wat gebouwen ingeplant zijn op de rooilijn. Dit geldt voor de oude gebouwen, meestal twee lagen hoog.

Recente gebouwen hebben een voortuin van ongeveer 6-8 m diep, en de volumetrie wijkt af van de oude gebouwen: woningen met één of anderhalve bouwlaag komen vaak voor.

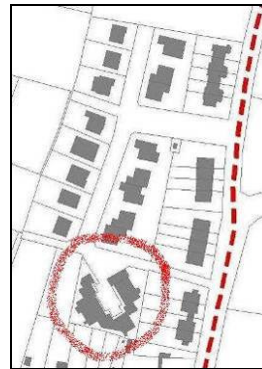
Het straatbeeld krijgt hier een eerder gemengd uiterlijk, maar de straat heeft nog een centrumkarakter.





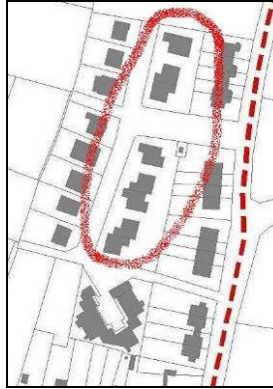
Ter hoogte van huisnummer 13 in de Kriekelstraat vertrekt een voetpad tussen de woningen door naar Dorpskouter. Dit pad is geplaveid en wordt vaak gebruikt, het vormt de kortste verbinding van de huidige bebouwing in de Dorpskouter naar het centrum.

Eens achter de woningen komt het pad terecht tussen tuinen en huisweiden, om verderop aan te sluiten op het plein bij de bejaardenwoningen.



De bejaardenwoningen op Dorpskouter zijn hedendaags van vormgeving, één bouwlaag hoog met plat dak. Ze zijn geschikt rond een semi-publiek plein dat als gemeenschappelijke toegang fungeert voor het complex.

Door de detaillering met overdekte toegangen, kleine beschermde zithoekjes aan elke voordeur en de aanwezigheid van groen vlakbij de woningen worden dit plein en de aangrenzende semi-private toegangen naar de woningen intensief gebruikt.

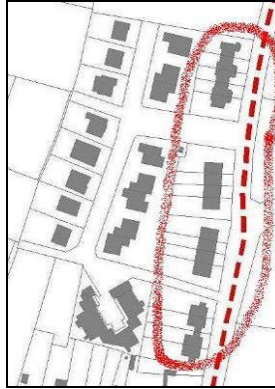


De ADL-cluster te Gingelom werd gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappij c.v. Nieuw Sint-Truiden. Een vlotte samenwerking tussen ADO Icarus en de bouwheer en met de steun van het OCMW en het gemeentebestuur van Gingelom, zorgden voor een snelle realisatie. Op 1 juli 2006 werd de ADL-assistentie gestart.

De ADL-cluster is gelegen in het centrum van Gingelom op twee verschillende locaties. Eén ervan ligt in het gebied Dorpskouter. Hier zijn acht ADL-woningen gevestigd, waarvan zeven met twee slaapkamers en één met drie slaapkamers. Alle woningen zijn voorzien van een tuin en een verhoogde carport. Ook het ADL-centrum is in deze wijk gehuisvest.

De ADL woningen hebben een hedendaagse vormgeving, zijn kleinschalig van opbouw en typologie en zorgen voor een aangenaam straatbeeld in dit deel van het plangebied.

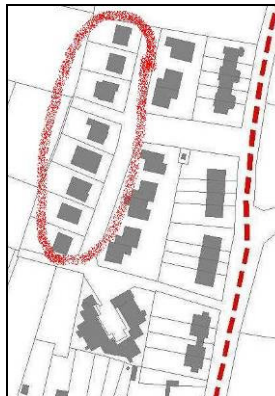
Na drie jaar kan gezegd worden dat deze woonformule een succes is. De formule functioneert tot grote tevredenheid van zowel bewoners, zorgverstrekkers als gemeente. De gemeente is dan ook voorstander om bijkomende ADL-projecten te voorzien in de toekomst.



In het oostelijk deel van Dorpskouter komen een reeks sociale huurwoningen voor. De blokken zijn gebouwd op de talud tussen Dorpskouter en de veldweg die het plangebied begrenst.

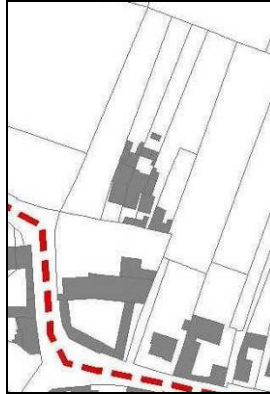
De woningen hebben meestal drie bouwlagen aan de Kriekelstraat-Kamerijckstraat, en twee bouwlagen achterin, uitgevend op Dorpskouter. In totaal zijn het 17 wooneenheden, verdeeld over vier blokken met telkens halfopen en gesloten bebouwing.

De woningen geven met de tuinen uit op het plangebied. Drie van de vier woonblokken zijn door een voetpad van de rest van Dorpskouter en van de tuinen van de ADL-woningen gescheiden.



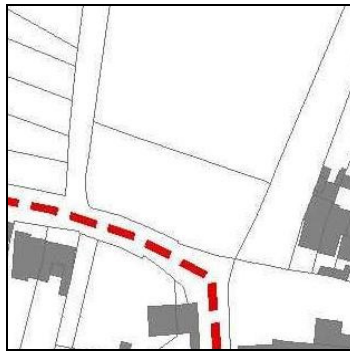
De laatste component van de bestaande bebouwing op Dorpskouter is een reeks private woningen (8 stuks) die de westelijke kant van Dorpskouter begrenzen. Deze woningen hebben alle één bouwlaag met hellende daken, en zijn ook alle in open bebouwing opgetrokken.

De woningen beschikken over kleine private tuinen die uitkijken over de akkers in het plangebied.



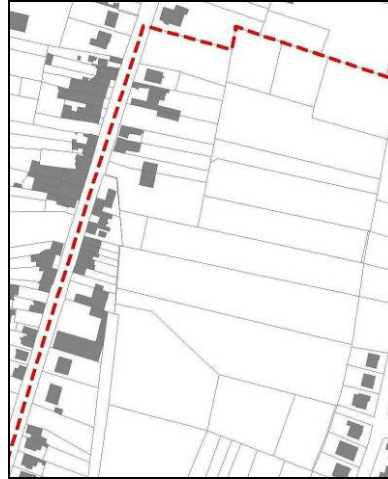
Een specifiek gegeven in de bebouwing in het plangebied is Smisberg. Hier liggen vier piepkleine huisjes in gesloten bouworde, met twee bouwlagen en hellende daken, gegroepeerd aan een straatje, dat eigenlijk een servitude is, met een ingewikkelde regeling van recht van doorgangen voor de bewoners. De woningen zijn zeer klein in oppervlakte, verouderd en bieden enkel strikt elementair wooncomfort voor de bewoners. Ruimtelijke kwaliteit is hier niet aanwezig.

Voor een makkelijke toegang tot het binnengebied is de ligging van deze vier woningen aan de bocht van de Mgr. Keesenstraat en achterin de vermelde vierkantshoeve eerder een hinder.



Het plangebied grenst aan de Mgr. Keesenstraat via het talud op de foto hiernaast. Verderop beginnen de eerste woningen aan de N80.

Dit talud is op het gewestplan ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Het niveauverschil bedraagt op het hoogste punt ongeveer 3m ten opzichte van de voorliggende straat.



De niet-bebouwde ruimte van het plangebied is bijna uitsluitend in gebruik als landbouwpercelen. Aansluitend op de Kriekelstraat liggen enkele kleine hoogstamboomgaarden, die aansluiten op de tuinen van de woningen aan deze straat.

Het geheel ligt op het plateau en kenmerkt zich door wijdse zichten naar het noorden en oosten toe. Hier is het grondgebruik overwegend akkerbouw. Een restant van bos, al dan niet aangeplant, is terug te vinden in het uiterste noordwesten van het plangebied.

Aansluitend op woningen aan de N80 bevinden zich enkele huisweiden, maar ook veel tuinen die dieper het gebied binnendringen.

Een aantal woningen aan de N80 beschikken ofwel over kleine tuinen, of de woningen zijn recent gebouwd en werden naar achteren op het eigen perceel ingeplant, waardoor de achtertuin minimaal is.

Enkele eigenaars hebben recent een stukje grond gekocht dat aan hun tuin grenst, maar dat volledig in het woonuitbreidingsgebied gelegen is. Hierdoor hopen ze een grotere tuin te krijgen en te kunnen gebruiken. Eén van de eigenaars heeft een weide aangelegd achter zijn woning, waar nu paarden in grazen.

Een vertuining van deze rand van het plangebied lijkt ingezet.



De N80 is een gewestweg van bovenlokaal niveau, en de recent gebouwde woningen werden volgens nieuwe rooilijnen en voorschriften van de wegbeheerder ingeplant. Daardoor vertoont deze steenweg een erg afwisselend beeld qua woninginplanting. Sommige gebouwen staan ver naar achteren ingeplant, terwijl op sommige plaatsen de voorgevel heel dicht op de feitelijke rooilijn staat.

De N80 vertoont de typische lintbebouwing van de Vlaamse steenwegen. De bebouwing is eerder oud, en bezit een zeer afwisselende volumetrie en inplantingswijze.

Er komen enkele waardevolle panden voor, die toch wel beeldbepalend werken in de omgeving. Zo staan de resten van een grote vierkantshoeve langs de N810, maar ook een rijhuis met aanbouw en het pand op de foto hiernaast, een fraaie vrijstaande woning met geglazuurde bakstenen, bouwperiode 1910-1920. Geen van de panden is opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed.

De bebouwing aan de N80 is overwegend wonen, met enkele diensten en nevenfuncties.

Veel van de gebouwen hebben diep doorlopende achtertuinen, die tot in het woonuitbreidingsgebied reiken. Sommige eigenaars hebben recent een deel van de daar gelegen akkergronden aangekocht als extra tuin, of als ruimte voor eigen paarden.

4.1.1 KNELPUNTEN, KWALITEITEN, POTENTIES

Knelpunten

- Achterkant van de huizen langs de N80 geven uit op het plangebied; deze huizen hebben soms kleine tuinen en weinig wooncomfort;
- “zonevreemde” inname projectgebied met tuinen en paardenweiden;
- Bij de gewenste uitbreiding wordt een klein aandeel bestaand agrarisch gebied ingenomen;
- Ontsluiting kan voor overlast zorgen in bestaande woonstraat Dorpskouter;
- Toenemende verkeersdruk door de nieuwe bebouwing voor de bestaande kern;

Kwaliteiten

- Concentreren van het woonaanbod in het hoofddorp met de voorzieningen van de nabije steden Landen en Sint-Truiden binnen bereik kadert binnen een duurzaam woonbeleid;
- Het aanwezige agrarische landschap is een grote meerwaarde voor de bewoners, en is nooit veraf; vista's en zichten vormen interessante troeven voor deze nieuwe woonwijk;
- Bestaande interessante typologieën van hoge beeldkwaliteit kunnen als inspiratie dienen voor het projectgebied;
- Het gebied sluit aan bij een groene en aantrekkelijke landelijke dorpskern;

Potenties

- Het WUG biedt de mogelijkheid tot het versterken van de bestaande kern, zowel wat wonen betreft als handel en diensten (meer bewoners = meer klanten);
- Er kan een aanzet worden gegeven van de landschappelijke integratie van de hele kern (randafwerking bebouwing / open ruimte), een actie die onderschreven wordt in het GRS;
- Uitbreiden van het woonpatrimonium met een aanbod voor verschillende doelgroepen;
- Het functioneel fietspad dat ter hoogte van het gebied moeilijk langs en in de zate van de N80 kan worden ingericht, kan een tracé krijgen door het plangebied;
- Verhogen woonkwaliteit van oudere woningen aan de N80: structureren van “tussengebied” tussen woningen en project maakt tuinvergroting mogelijk;

5 Visie, structuurschets, juridisch kader

5.1 RUIMTELIJKE VISIE

Mogelijkheid tot “verjonging” van de kern Gingelom

De noodzaak tot verjonging van Gingelom is uiteengezet in het GRS, dat recent werd goedgekeurd. Deze verjonging situeert zich op twee vlakken:

- De *bevolking*: door een verschijnsel van uitzwerming van de jonge generatie (bij gebrek aan bouwgronden) kent Gingelom een sterke veroudering. Inspelen op de woonneed voor jonge gezinnen uit eigen gemeente is hier mogelijk en wenselijk.
- De *bebouwing*: de centrumbebouwing van Gingelom is vrij oud. Er komen veel diverse woontypologieën voor, grote en kleine woonvolumes, maar allemaal met een zekere ouderdom. Vernieuwing van het woonareaal zonder het centrum te verminken wordt mogelijk op Dorpskouter.

Naast de vraag naar woningen voor de ouderen, doet zich met de ontwikkeling van het WUG de kans voor om ook voor de jongere generatie woningen en kavels te voorzien. Bovendien kan het reeds opgestarte ADL-woonproject hier nog een verlengstuk krijgen, waardoor een volledig geïntegreerde en zeer diverse woonentiteit ontstaat.

Verdere verdichting van een historische kern

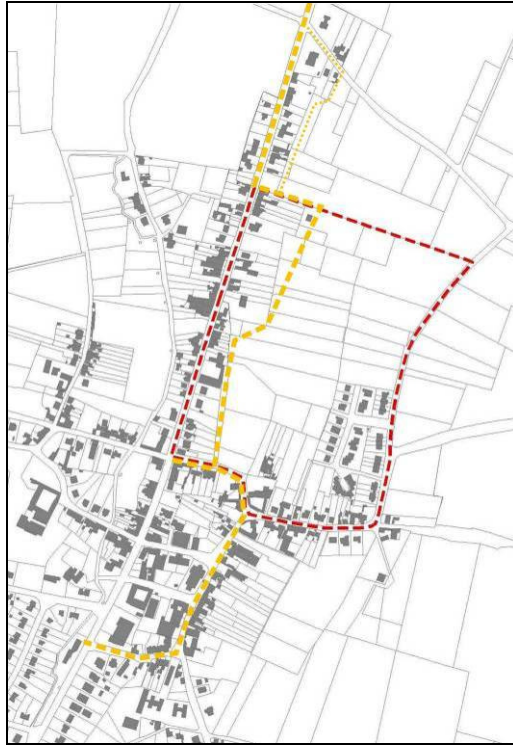
Het WUG sluit aan op de bestaande kern en kan de bestaande nederzettingstructuur verder overnemen. Het centrum van Gingelom is opgebouwd uit min of meer vierkante woonblokken met her en der grotere gebouwen: een vierkantshoeve (of voormalige vierkantshoeve), een openbaar gebouw, een kerk, ... die het blok een extra accent geven. Op deze manier wordt er geen omgevingsvreemde verkaveling aangehaakt, maar gaat de nieuwe woonontwikkeling inspelen op de structuur van de bestaande kern, en uiteindelijk deel uitmaken van die bestaande kern.

De vierkanthoevetynologie kan vrij geherinterpreteerd worden vanuit de hedendaagse architectuur en met een specifieke functie-invulling, zolang de link met de oorspronkelijke bouwvorm duidelijk leesbaar blijft. Ook andere elementen die uit het Haspengouwse landschap worden overgenomen zoals de hoogstaminrichting kunnen op eigentijdse manier worden ingevuld.

Landschappelijke integratie van de kern naar het open-field landschap

In het structuurplan van de gemeente wordt voorgesteld om een zone met boomgaarden, weiden en kleinschalige tuinen rond het dorp te voorzien om de landschappelijke overgang van bebouwd naar open landschap op een ruimtelijk aanvaardbare manier te verzekeren. Bij de ontwikkeling van het WUG doet de mogelijkheid zich voor om te starten met deze “landschapsovergang”. Door de typologie van de boomgaard te laten weerkeren in het plangebied wordt het landschap binnen de bebouwde kern getrokken en is de integratie maximaal.

Uitwerken van een functioneel fietspad door het plangebied



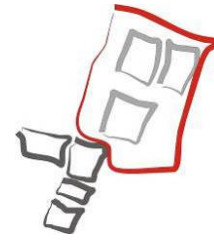
Flankerend aan het plangebied loopt de N80, waar de gemeente graag een fietspad zou willen realiseren aansluitend op het bestaande fietsroutenetwerk. Omwille van plaatsgebrek op het gedeelte van de N80 ter hoogte van het plangebied, wordt er gezocht naar een alternatief tracé evenwijdig met deze N80, en in de onmiddellijke nabijheid ervan. In het westen van het plangebied is zo'n tracé mogelijk, dat enkele bestaande veldwegen en paden herbruikt, maar meteen ook een groene doorgang creëert in de nieuwe woonwijk.

Het tracé van het fietspad zou samenvallen met een voetgangersverbinding door de parkachtige zone in het plangebied. Dit dubbel gebruik van deze verbinding (voor doorgaande fietsers en voor plaatselijke inwoners) vergroot de sociale veiligheid van het geheel.

5.2 CONCEPTEN VOOR DE INRICHTING VAN HET WOONUITBREIDINGSGEBIED

Bestaande structuur en typologie van de kern Gingelom stuurt de verdere uitbreiding ervan

Het systeem van bouwblokken, organische straten en architecturale accenten door vierkantshoeves wordt doorgetrokken in het WUG



Het woonuitbreidingsgebied communiceert met het achterliggend open-field landschap.

Bepalende ruimtelijke elementen uit het landschap zoals boomgaarden, houtkanten, enz. worden bij het WUG betrokken en werken de landschappelijke integratie mee in de hand.



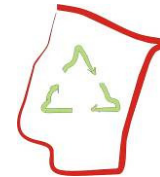
De typische kenmerken van het landschap Droog Haspengouw worden gebruikt in de inrichting van het plangebied

Hierbij wordt gedacht aan boomgaarden, vierkantshoevetypologie voor gebouwen, een kapelletje, ...



Zogenaamde maatregelen voor 'duurzaam wonen' worden zoveel mogelijk geïmplementeerd.

Buffer- en infiltratiebekkens worden voorzien, de stedenbouwkundige voorschriften nemen tal van duurzame maatregelen op.



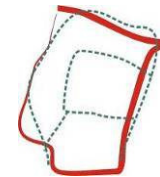
Een kwalitatief ingerichte publieke ruimte dient als kader voor een aangename woonomgeving

Voldoende openbare ruimte wordt voorzien als ontmoetingsruimte in de nieuwe wijk. Naast een centraal gelegen pleintje worden informele wandelcircuits gecreëerd die de wijk met haar hinterland verbinden.



Een leefbare mobiliteit met voldoende aandacht voor de zachte weggebruiker

Er worden doodlopende wegen (woonerfinrichting) gebruikt in de wijk om doorgaand verkeer onmogelijk te maken. Doorsteken voor zacht verkeer maken de nieuwe woonentiteit vlot en veilig toegankelijk voor voetganger en fietser.

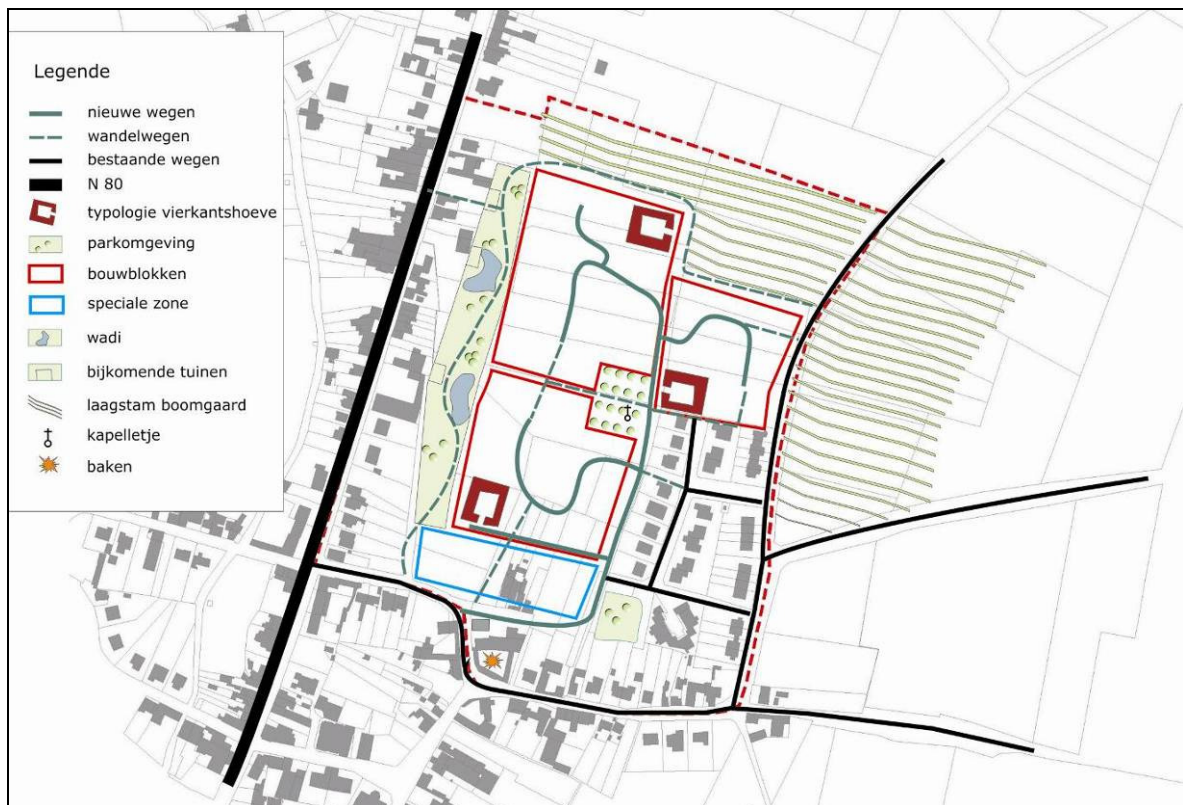


5.3 STRUCTUURSCHETS

De concepten werden vertaald naar een concrete inrichting. Hierbij werd rekening gehouden met:

- De concrete terreinsituatie;
- De aanwezige bebouwing;
- De aanwezige toegangen en bestaande voetpaden langs en door het gebied;
- Het gewenste programma;
- De praktische realisatie van een nieuwe woonwijk op het plateau, aansluitend op bestaande woonstraten en met een eigen karakter.

Onderstaande schets is de eerste stap in de concretisering van deze concepten.



Figuur 15: Verzamelde concepten

De hoofdonthaling van de nieuwe woonwijk wordt voorzien in het zuiden aan de Mgr. Keesenstraat. Deze toegang loopt een stuk evenwijdig met de hoogtelijnen, om een berijdbare helling te verkrijgen, en buigt dan noordwaarts naar de nieuwe woonentiteit. Gelegen vlakbij het baken, en uitgevend op de serviceflats, is dit een functionele toegang voor de motorvoertuigen. Een tweede doorgang, enkel voor hulpdiensten, komt via de bestaande wijk Dorpskouer.

De orthogonale bouwblokken die het basissysteem vormen waaruit de kern Gingelom is opgebouwd, worden hier eveneens geïmplementeerd in het woonuitbreidingsgebied. De vierkantshoeves die in de kern een architecturaal herkenbaar en terugkerend element vormen, keren in het plangebied weer als bijzondere bouwprojecten die de typologie van vierkantshoeves als basis gebruiken.

Centraal komt er een doorgangs- en ontmoetingspleintje waarbij elementen van een hoogstamboomgaard worden gebruikt voor de inrichting ervan. Zo wordt een bijkomende link naar het omgevende Haspengouwse landschap gelegd. Naast de nodige

ontmoetingruimten is er ook aandacht gegeven aan een netwerk van zachte verbindingen doorheen het woonproject.

Het laagste deel van het plangebied – aan de westkant – wordt voorzien van een semipubliek parkachtig gebied met wandelpaden en bufferbekkens voor de opvang van regenwater. In deze zone wordt tevens de mogelijkheid voorzien om gedeelten aan te kopen als bijkomende tuinruimte voor de aangrenzende percelen langs de N80, of voor de inrichting van volkstuinen of weiden voor hoefdieren. Een bijkomende groenplek in het zuiden zorgt voor voldoende open ruimte bij de aanwezige bejaardenwoningen en een groene ‘entree’ voor de ganse wijk. Deze groene plek omvat een kleinschalige uitbreiding van de bestaande bejaardenwoningen.

Aan de zuidkant van het plangebied komt een ‘speciale zone’, deze wordt ingevuld met aanleunwoningen voor bejaarden en jongen gezinnen, met een typologie die van de talud gebruik maakt. Door de bocht in de weg vormt deze ruimte het eindpunt van een zichtas.

De vierkantshoeve ten zuiden van de speciale zone wordt aangeduid als een bak en dient te worden behouden. Hiervoor kunnen beschermende maatregelen getroffen worden bij het uitwerken van de voorschriften. Een ruime herbestemmingsmogelijkheid voor deze hoeve is gewenst.

5.4 INRICHTINGSSCHETS EN AANZET TOT GRAFISCH PLAN

De hierbijgevoegde inrichtingsschets geeft een aantal meer concrete gegevens:

- Structuur en breedte van de hoofdstraten en woonerfdelen;
- Aantallen woningen of wooneenheden per aangeduide bouwblok;
- De principes van de “groene rand” in het westen van het projectgebied;
- De principes van de “overgang” in het noorden, van wonen > landbouwpercelen;
- De locatie van de streektypologie-gebouwen (vierkantshoebetypen);
- Een mogelijke locatie voor bijkomende ADL-woningen;
- De invulling van de helling aan de Mgr. Keesenstraat;
- De toegang tot het projectgebied;
- De aansluiting op de bestaande invulling van Dorpskouter (woningen, tuin-op-tuinaansluitingen, doorsteken)

De inrichtingsschets is op A3-formaat bijgevoegd.

Het masterplan en de inrichtingsschets werden besproken op een vooroverleg met de bevoegde administraties van Vlaamse Overheid en Provincie op 29 september 2009. Daar werden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Het RUP “Dorpskouter en woonbeleid” is onderhevig aan de bepalingen uit het Grond- en Pandendecreet, meerbepaald de regelgeving voor minimale aantallen sociale wooneenheden/kavels/bescheiden woningen. Er wordt aangeraden het project te agenderen op het volgende woonoverleg, waar alle betrokken partners in de sociale woonsector vertegenwoordigd zijn.
- Ook hier ligt een deel van het plangebied in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, volgens het Agentschap RO Limburg zelfs het integrale woonuitbreidingsgebied. Overleg met het Agentschap Duurzame Landbouw is noodzakelijk. Dit aspect zal met de bevoegde ambtenaar besproken worden. Aangezien er toch een minimale compensatie vereist zal zijn voor de RUP's, wordt gevraagd om deze compensaties ruimtelijk op een verantwoorde manier uit te voeren en dit in een RUP of in een aanvulling op de drie voorliggende RUP's op te nemen.
- Er worden vragen gesteld ivm de veiligheid van de voorziene toegang voor motorvoertuigen van op de Mgr. Keesenstraat: is deze aansluiting in de bocht wel veilig? Het studie bureau geeft aan dat deze keuze het resultaat van een eliminatieproces van feitelijke toegangsmogelijkheden en van de analyse van het reliëf ter plaatse is. De voorziene toegang ligt aan de buitenzijde van de bestaande bocht, wat de zichtbaarheid voor de voertuigen verbetert. Verder zijn er weinig alternatieven, een tweede toegang voorzien in de Kamerijckstraat is niet gewenst, omdat dan alle verkeer van en naar de nieuwe wijk door de Kamerijckstraat/Kriekelstraat zal rijden, om via de Mgr. Keesenstraat op/van de N80 te komen. Dit verhoogt de verkeerslast in deze straten. Het studie bureau vindt dat de voorziene toegang op ruimtelijk vlak wél aanvaardbaar is, omdat de hoofdontsluiting zo meteen de verbinding met de historische kern van het hoofddorp maakt.
- De problematiek van de N80 en de ontworpen rooilijn, die dwars door een groot aantal woningen loopt, kan vermeden worden door deze strook uit het RUP te halen. De ruimtelijke inrichting van de N80, en daarmee gekoppeld, het centrum van de gemeente, is trouwens een heel andere problematiek dan die van de

invulling van een woonuitbreidingsgebied, en zou best in een apart RUP worden onderzocht.

- Er wordt opgemerkt dat de beëindiging met een bakengebouw weliswaar structuur geeft aan het geheel, maar dat dit meteen de woonwijk van het open landschap afsluit. Ook is ondertussen bekend dat de sociale bouwmaatschappijen voor grondgebonden woningen eerder klassieke typologieën verkiezen boven deze speciale typologie van de vierkantshoeve.

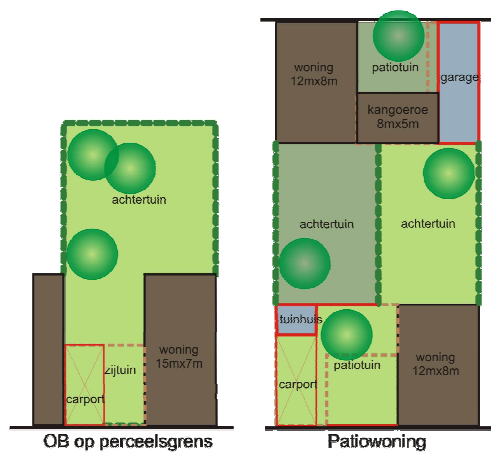
Deze opmerkingen werden door het studie bureau en de gemeente onderzocht en hebben geleid tot een licht bijgestuurde visie:

- De bepalingen inzake de sociale plannorm zijn verder toegelicht, onder punt 5.6. er is een visie uitgewerkt die probeert rekening te houden met het Decreet Gronden en Pandenbeleid, maar ook met de plaatselijke situatie en vooral met het lokaal woonbeleidsplan.
- In een overleg met de vertegenwoordigers van het Agentschap Duurzame Landbouw op 27 oktober 2009 werd het volgende afgesproken:
 - De noodzaak tot een ruimtelijk verantwoorde afbakening van de nieuwe woonwijk naar het agrarische landschap kan ondersteund worden. Er wordt voorgesteld om dit via een bepaalde, smalle zone binnen het woonuitbreidingsgebied te doen, op de grens van het RUP. In deze smalle zone kunnen een aantal functies verenigd worden: voetpad, fietspad, bomerij als buffer, verhoogd voetpad als “dam” tegen afspoelend regenwaterstromen op de hoger gelegen akkers, enz.
 - De noodzakelijke inname van een beperkte oppervlakte landbouwgrond voor de aanleg van een parallel fietspad langs de N80 kan aanvaard worden, mits er evenveel oppervlakte gecompenseerd wordt met goed gelegen landbouwgronden, en mits aan beide zijden van de N80 mogelijkheden tot parallelle fietsroutes onderzocht worden.
 - Compensatie van de oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied is niet noodzakelijk.
- Er is samen met de gemeente gezocht naar een alternatief voor een hoofdingang van de nieuwe woonwijk. Rekening houdend met het feit dat in de Kriekelstraat geen woning te koop is of binnen korte termijn te koop zal komen¹, en vertrekkende van het standpunt dat een volledige onteigening van een nog bewoonde woning een grote financiële inbreng eist van de gemeente, is daar geen alternatief mogelijk binnen de realisatietijd van het RUP. een toegang via de N80 is evenmin onmogelijk om dezelfde redenen, maar wordt eveneens onmogelijk gemaakt doordat de wegbeheerder daar geen bijkomende kruispunten met lokale wegen toelaat. Door al deze factoren blijft de voorgestelde toegang de enige realistisch haalbare, binnen een aanvaardbare financiële marge. Er is dan ook niet verder gepoogd om de hoofdingang en meteen de hoofdstructuur van de toekomstige ontwikkeling aan te passen.
- De afbakening van het RUP zal nu in het westen de grens tussen woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied zoveel mogelijk volgen, met soms een overlapping met het woongebied met landelijk karakter. Daar waar de bebouwde percelen aan de N80 minder diep zijn het afgebakende woongebied, en waar deze percelen voldoende tuin hebben, wordt een nieuwe bestemming vastgelegd die past binnen de gewenste ontwikkeling. Omgekeerd, daar waar de tuinen van private woningen dieper zijn dan de 50m van het woongebied, wordt een zone voor tuinen gedefinieerd in het RUP.

¹ Dit blijkt uit ondervraging van de eigenaars en controle van de leeftijd van de bewoners.

- Er werd beslist om de nieuwe woonontwikkeling niet te laten eindigen op een “bakengebouw”, op het einde van de ontworpen hoofdlaan. Het landschap ter plaatse levert prachtige vista’s op naar het noorden en noordoosten van op de terreinen die zullen ontwikkeld worden. Deze troef wordt in de verdere visie gebruikt, door de hoofdlaan te laten eindigen in het landschap en in de verder beschreven schermbuffer. De woonwijk krijgt zo een “venster” op het landschap, en het open landschap ten noordoosten van het plangebied wordt zo ook de nieuwe woonwijk binnen getrokken. Bij de aanleg van zowel hoofdlaan als schermbuffer moet de nodige aandacht gaan naar het kiezen van de juiste aanplantingen en vooral boomsoorten, om een ongehinderd zichtveld onder de bomenlaag door op het open landschap toe te laten.

5.5 REFERENTIEBEELDEN



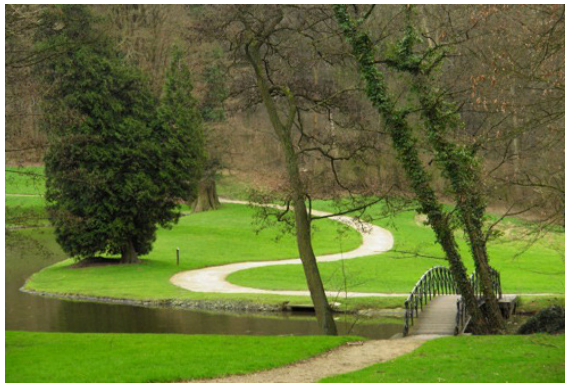
DUURZAAM BOUWEN en DUURZAME STEDENBOUW hebben met veel aspecten te maken: inplanting, materiaalkeuze, groenstructuren, ...

In deze wijk wordt getracht een aantal principes vast te leggen waardoor de invulling maximaal een duurzaam karakter krijgt. Zo zal bv. aandacht besteed worden aan het levenslang wonen, het aanpasbaar wonen, het groen karakter van de woonwijk, inpassing van water in het geheel, materiaalgebruik bij woningbouw, enz.





Voorbeeld van een gebouw met de typologie van een vierkantshoeve die een andere invulling heeft gekregen. In dit voorbeeld is het een sporthal en horeca. Bij nieuwbouw kunnen de kenmerken van een vierkantshoeve (geslotenheid, koer als centraal verdeelpunt, onderscheiden volumes) gebruikt worden als raster, waarbij de invulling hedendaags gebeurt.



Voorbeeld van een parkachtige omgeving met waterbekkens. Het voetgangers- en fietspad slingert erdoor. Weliswaar van kleinere schaal dan het voorbeeld, blijft het principe hetzelfde.



Kapelletjes zijn een typisch en sfeervol element uit het Haspengouwse landschap. In de nieuwe woonwijk worden ook kleinschalige “sfeerplekjes” voorzien: opmerkelijke boom, overdekte rustplek, nieuw kapelletje, ...

5.6 SOCIAAL OBJECTIEF EN PLANNORM

5.6.1 VERTREKSITUATIE

Het woonuitbreidingsgebied is in totaal 9,00 Ha groot. Daarvan is nu reeds ongeveer 2,00 Ha ingenomen door de bestaande sociale woningen aan Dorpskouter, in totaal 47 eenheden.

In het woonoverleg van 4 maart 2010 te Gingelom werd het volgende overeengekomen over het RUP "Dorpskouter en woonbeleid":

"Met 125 woningen (dichtheid 18 wo/ha.) en een privaat/publiek eigendomsstatuut met een verhouding van 80% privaat en 20% publiek, zouden er volgens richtlijnen van de plannorm uit decreet bijkomend een 30 à 37 sociale wooneenheden gebouwd moeten worden.

Mits een gemotiveerde afwijking (ruimtelijk – sociaal) via artikel 4.1.12. van het decreet kan hier een afwijking toegestaan worden tot 15 à 18 sociale woningen. Deze afwijking werd door het College reeds goedgekeurd, maar dient nog aangevraagd te worden bij Wonen Vlaanderen en de provincie. Tussen 1995 en 2004 werd een gedeelte van dit woonuitbreidingsgebied reeds aangesneden via het BPA Dorpskouter. In de Dorpskouter zijn op dit ogenblik al 47 sociale woningen aanwezig:

Dit aantal valt uiteen in de volgende types:

- 6 seniorenwoningen (huur)
- 8 ADL-woningen (huur)
- 25 eengezinswoningen (huur)
- 8 kavels via de KLE (koop – ondertussen alle bebouwd)

Omgerekend geeft dit voor deze invulling op 2,00 Ha een woningdichtheid van 23,5 wo/Ha.

De opgelegde dichtheid voor de invulling van het resterend deel van het woonuitbreidingsgebied is 18 wo/Ha; dit wordt als volgt gemotiveerd:

- Gingelom is buitengebied, dus een minimumdichtheid van 15 wo/Ha;
- Gingelom is hoofddorp, dus een lichtjes hogere dichtheid dan het minimum;
- Het te ontwikkelen gebied ligt vlakbij het centrum van het hoofddorp – bijkomende reden voor een lichtjes hogere woningdichtheid.

Besluit: verhoging van 15 wo/Ha naar 18 wo/Ha als minimale te realiseren dichtheid voor het ganse projectgebied binnen het RUP. Concreet betekent dit dat er minstens 125 woningen moeten gerealiseerd worden.

Opmerking: de afwijking ten opzichte van het berekende aantal wooneenheden voor dit gebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft te maken met de meer gedetailleerde afbakening van het projectgebied in het RUP (opname van woningen aan Smisberg bv.) en het simpele feit dat de woningdichtheid verhoogd is omwille van bovenvermelde factoren en redenen. Dergelijke fijnafstemming van de gewenste woondichtheid werd niet uitgevoerd in een ruimtelijk structuurplan, er werd daar met algemene dichtheden van 15 en 25 wo/Ha gerekend.

5.6.2 DECREET GPB

In het decreet GPB worden normen opgelegd voor de realisatie van sociale wooneenheden. Men spreekt er van een plannorm en projectnorm:

De PLANNORM:

Artikel 4.1.12 schrijft voor dat in een RUP een norm moet opgenomen worden in procenten en voorschriften:

- voor gronden in privaat bezit: 20% - 25%
- voor gronden in openbaar bezit: 40% - 50%

Mits motivatie mag hier van afgeweken worden, maar men mag nooit lager gaan dan de helft van de opgelegde norm.

De PROJECTNORM:

Artikel 4.1.8 schrijft verder per project een projectnorm voor:

- voor gronden in privaat bezit: 10% - 20%
- voor gronden in openbaar bezit: 20% - 40%

Verder wordt een norm opgelegd voor bescheiden woningen, die eveneens in procenten en voorschriften in het RUP moet opgenomen worden. Deze bedraagt uniform 40% van het aantal te realiseren woningen, verminderd met het berekende aantal sociale woningen.

5.6.3 SOCIAAL OBJECTIEF GINGELOM

Voor Gingelom liggen de volgende parameters vast inzake het sociaal objectief:

- sociale huurwoningen: dit aantal wordt vastgelegd door de Vlaamse Overheid. In Gingelom moeten tegen 2020 54 bijkomende sociale woningen worden gebouwd.
- sociale koopwoningen: de Provincie legt dit aantal vast. Gingelom heeft op basis van het woonbeleidsplan en de projecten die gepland en lopende zijn, een sociaal koopwoningenobjectief van 62 eenheden gevraagd. De Provincie heeft echter beslist het aantal te houden op het eerste berekende aantal, namelijk 28 woningen.
- sociale kavels: in Limburg is geen echte behoefte aan sociale koopkavels; toch wenst Gingelom te kunnen beschikken over 8 koopkavels in haar sociaal objectief.

5.6.4 WOONBELEIDSPLAN GINGELOM – MOTIVATIE AFWIJKING PLANNORM

De gemeente heeft een woonbeleidsplan opgesteld, waarin toch enkele zeer belangrijke zaken vermeld worden, die aanleiding geven tot een sterk gemotiveerde afwijking van de plannorm zoals onder punt 2 berekend.

Lopende projecten

Lopende projecten sociale huurwoningen:

- Montenaken, Bosschelstraat – 13 seniorenappartementen – voltooid in 2008
- Montenaken, Peremplaats – 15 huurappartementen – werf gestart eind 2009
- Mielen-boven-Aalst, Bronstraat – 12 huurwoningen - bouwaanvraag loopt
- Borlo, Honsemstraat – 7 à 10 huurappartementen – gronden zopas gekocht

Dit geeft een totaal aantal van 48 wooneenheden die zich in één of andere fase van planning of realisatie bevinden.

Lopende projecten sociale koopwoningen

- Gingelom, Den Kulter – 10 woningen – voltooid eind 2009
- Jeuk, Groenhof – 12 woningen – ontwerp afgewerkt

- Mielen-boven-Aalst, Bronstraat – 18 woningen – bouwaanvraag loopt
- Kortijs, Abdijstraat – 6 woningen – gronden zijn aangekocht
- Montenaken, St.-Rumoldusstraat– 14 woningen – gronden aangekocht

Dit geeft een totaal aantal van 60 wooneenheden die zich in één of andere fase van planning of realisatie bevinden.

Uit bovenstaande cijfers mag blijken dat Gingelom de gestelde objectieven inzake huurwoningen op 6 eenheden na zal bereiken, zelfs zonder de bijdrage van Dorpskouter. Voor de koopwoningen is de situatie helemaal gunstig: het objectief wordt met de realisatie van de lopende projecten zelfs in grote mate overschreden.

Gingelom wenst haar achterstand in te halen, zoals opgelegd in de bepalingen van het decreet. De gemeente wenst echter niet een overaanbod aan sociale woningen te creëren. In artikel 4.1.12 wordt op basis van sociale contextfactoren - en dit is er zo één – toegelaten af te wijken van de plannorm. Binnen enkele jaren zal Gingelom de objectieven van het decreet GPB bereikt hebben. Het RUP “Dorpskouter en woonbeleid” zal pas in 2011 goedgekeurd kunnen worden, en gezien de vrij ingewikkelde eigendomsstructuur zal een realisatie van de eerste fase pas enkele jaren nadien kunnen starten. Gelet op de doorlooptijd van een verkaveling (plan – bouwvergunning – aanbesteding – realisatie) lijkt het er hier zeer sterk op dat het RUP “Dorpskouter en woonbeleid” eigenlijk niet meer nodig zal zijn om het sociaal objectief te halen, misschien op 6 huurwoningen na.

Bestaande sociale woonwijk Dorpskouter

Zoals hierboven uiteengezet, is Dorpskouter nu reeds voor een deel ingevuld met sociale woningen. Het gaat hier over 39 huurwoningen waarvan 8 ADL-woningen, en 8 koopkavels, ondertussen alle bebouwd.

De gerealiseerde woningen hebben op zeer concrete noden voor Gingelom-hoofddorp ingespeeld, namelijk een groot aantal huurwoningen en de realisatie van de geassisteerde woonvorm “ADL”, waarbij mindervaliden met valide personen in één bouwblok wonen.

Ruimtelijk gesproken is één kwadrant (vierde deel) van het woonuitbreidingsgebied reeds bebouwd met deze woonwijk. Ten opzichte van de directe omgeving van het woonuitbreidingsgebied, en de nog te realiseren wooneenheden, houdt dit de volgende verhoudingen in:

- Met 47 woningen ten opzichte van de nog te realiseren 125 wooneenheden zal het sociaal aandeel in het woonuitbreidingsgebied zo al 27% bedragen. Het feit of deze woningen mogen meegeteld worden in de berekening of niet (vanwege het feit dat ze reeds gerealiseerd werden), is eigenlijk van geen belang. Het gaat hier over een ruimtelijke verhouding, en om een verhouding in een te realiseren woonwijk, die meer samenhang met de bestaande Dorpskouter zal krijgen dan met de omliggende straten. Een verhouding van ruwweg 1 op 4 is dan voor een sociaal aanbod ruimtelijk gesproken voldoende.
- Rekent men toch met de voorliggende bestaande woningen langs de aanwezige dorpsstraten, dan komen we tot een verhouding van 47 woningen ten opzichte van een totaal aantal woningen in de blok N80 – Mgr. Keesenstraat – Dorpskouter van 216 stuks, wat een verhouding van 21% geeft of ruwweg 1 op 5.

Gingelom wenst om deze reden ook een afwijking van de plannorm te verkrijgen. De basisnormen in artikel 4.1.12 van het decreet GPB zijn voor deze situatie veel te hoog, als men de bestaande woningen in rekening brengt. De woonwijk als geheel moet een leefbaar en aangenaam geheel blijven. Een overaanbod van nieuwe sociale woningen bovenop de aanwezige sociale woningen is niet gewenst, vanuit de vraag naar kleinschalige projecten en kleinschalige woongehelen in de sociale woningbouw. Gingelom heeft een lange traditie in kleinschalige, verspreide projecten in de sociale koop- en huursector, en wenst dit ook zo te houden. In het woonbeleidsplan wordt hierop trouwens ingespeeld, door ook naar de behoeften per deelgemeente te kijken.

Woonbeleidsplan tov algemene plannorm

Het lokaal woonbeleidsplan omvat een zeer gedetailleerde analyse van de woonsituatie te Gingelom. Het plan bevat daarnaast een op maat geschreven actieplan om in Gingelom het aspect huisvesting nog te verbeteren. Eén element daarin is de verderzetting van een gedifferentieerd en gedetailleerd beleid inzake nieuwe sociale woningen.

Het woonplan stelt o.a. vast dat te Jeuk een chronisch tekort aan sociale huurwoningen is. Het woonbeleidsplan stelt dan ook dat een nieuw project inzake huurwoningen best in deze deelgemeente gerealiseerd wordt. De bestaande huurwoningen in Dorpskouter volstaan ruimschoots om de vraag in Gingelom-hoofddorp in te vullen.

De gemeente wenst bij voorkeur de besluiten van het woonbeleidsplan te volgen in de verdere planning van het sociaal woonaanbod. Daarom zal hier in Dorpskouter van de standaardnorm uit het decreet GPB moet afgeweken worden, en dient de analyse uit het woonbeleidsplan ook als bijkomende motivatie voor deze afwijking. Immers, het heeft geen zin om het zorgvuldige woonbeleidsplan, dat met allerlei contextfactoren op schaal van de kern, de wijk en de omgeving rekening houdt, nu opzij te zetten en de bepalingen uit het decreet te volgen zonder de noodzakelijke verfijning en desnoods afwijking.

Doelgroepenprojecten

Gingelom heeft een lange traditie van weken voor doelgroepen in de sociale woonsector. Deze werkwijze heeft o.a. geleid tot de bouw van enkele ADL-woningen in Dorpskouter. Deze woningen (huursector) werden vlot verhuurd en zijn momenteel allemaal bewoond. De organisatie die deze woningen gebouwd heeft, is vragende partij naar een kleinschalige uitbreiding van deze woonvorm voor mindervaliden.

Vanuit praktische overwegingen moeten de nieuwe woningen zo kort mogelijk bij de bestaande woningen gerealiseerd worden. Dit heeft te maken met de dienstverlening en assistentie aan de mindervaliden uit de woningen. Wanneer de nieuwe woningen geclusterd worden met de bestaande, zal dit voor een makkelijker beheer zorgen.

Verder wenst Gingelom in het hoofddorp een aantal seniorenwoningen te realiseren, aanvullend op de 6 die reeds gebouwd werden in Dorpskouter. In Montenaken en Borlo, twee grotere kernen binnen Gingelom, worden momenteel ook seniorenwoningen gebouwd. Ook hier is gekozen voor een spreiding van de woningen, om de senioren toe te laten in hun vertrouwde omgeving te blijven. In Dorpskouter is plaats voor enkele bijkomende woningen, die zo mogelijk aansluiten op de bestaande woningen of alleszins ruimtelijk meer aansluiten bij het eigenlijke centrum van Gingelom.

Besluit

Gingelom vraagt om de volgende ruimtelijke/contextfactoren een afwijking op de plannorm:

- Realisatie RUP wordt ingehaald door lopende projecten;
- Vanwege de bestaande wijk geen hoge concentratie bijkomende sociale woningen
- Woonbeleidsplan legt andere prioriteiten dan Gingelom
- Gingelom wenst verder voor doelgroepen te werken

De gemeente wenst de plannorm ongeveer te halveren, te weten **12% voor gronden in privaat bezit, en 22% voor gronden in openbaar bezit.**

5.6.5 TOEPASSING OP RUP – AFWIJING PLANNORM

De berekening van de plannorm volgens het decreet GPB geeft de volgende getallen:

De nog te bebouwen zone van het woonuitbreidingsgebied bedraagt 7,00 Ha. Aan 18 wo/Ha geeft dat 126 woningen

De huidige verdeling van de gronden is 20% in openbaar bezit, en 80% in privaat bezit. Dit geeft de volgende resultaten als de decretale plannorm zou toegepast worden:

$7,00 \text{ Ha} \times 80\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 20\% \text{-norm} = 20 \text{ wooneenheden}$

$7,00 \text{ Ha} \times 80\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 25\% \text{-norm} = 25 \text{ wooneenheden}$

$7,00 \text{ Ha} \times 20\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 40\% \text{-norm} = 10 \text{ wooneenheden}$

$7,00 \text{ Ha} \times 20\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 50\% \text{-norm} = 12 \text{ wooneenheden}$

Samengevat: er zouden tussen 30 en 37 sociale wooneenheden moeten gerealiseerd worden.

In afwijking op de norm, en zoals hierboven onder punt 5.5.4 uiteengezet, worden de percentages voor private en openbare gronden gewijzigd in resp. 12% en 22%. Dit geeft de volgende berekening:

$7,00 \text{ Ha} \times 80\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 12\% \text{-norm} = 12 \text{ wooneenheden}$

$7,00 \text{ Ha} \times 20\% \times 18 \text{ wo/Ha} \times 22\% \text{-norm} = 6 \text{ wooneenheden}$

Dit geeft 18 wooneenheden, die verdeeld worden in 6 ADL-woningen (3 ADL en 3 huurwoningen), en 12 seniorenwoningen.

5.6.6 MOTIVATIE VAN GEHANTEERDE WERKWIJZE (NIET ALLEEN % MAAR OOK #)

In het decreet staat onder artikel 4.1.12 dat er in een RUP percentages en voorschriften moeten opgenomen worden inzake de plannorm. Indien echter alleen percentages worden opgenomen, loopt het RUP veel kans om volledig te ontsporen voor wat betreft het sociaal aandeel.

De berekening uit punt 5.5.5 hanteert de huidige verdeling tussen private en openbare gronden. Aangezien de eigendomssituatie zeer ingewikkeld is, en de gemeente een onteigeningsplan mee laat opstellen, en er bovendien gronden die nodig zijn voor de invulling van het project momenteel in gebruik zijn als achtertuin bij bepaalde woningen, kan met grote zekerheid gezegd worden dat de huidige eigendomsverhouding nog zal wijzigen. En die wijziging zal zeker inhouden dat gronden die nu privaat bezit zijn, in handen van de gemeente zullen komen, omdat zij de enige bevoegde instantie is die hier binnen het RUP kan onteigenen.

Zo zal de aankoop/onteigening van 0,50 Ha door de gemeente al leiden tot een toename van enkele eenheden in de hierboven berekende aantallen, en indien één van de huidige grondeigenaars, die een groot aandeel bezitten, door de gemeente onteigend wordt, is de wijziging nog groter. Het is perfect mogelijk dat door de onteigening van enkele Ha binnen het projectgebied de gemeente uiteindelijk een aantal sociale woningen zal moeten realiseren, dat zeer dicht ligt bij de oorspronkelijke plannorm uit het decreet GPB. En dat heeft de gemeente juist willen vermijden, en wel om zeer duidelijke redenen.

Het argument dat de aankoop van de gronden door de gemeente niet tot een wijziging van de aantallen sociale wooneenheden zal leiden indien de gemeente de gronden terug verkoopt, gaat ook niet helemaal op. Er kan zeker een piste verzonnen worden waarbij de gemeente op de door haar aangekochte/onteigende gronden haar aandeel sociale wooneenheden realiseert, en de rest als kavels verkoopt. Andere gemeenten doen dit nu

reeds, en met succes en winst. In dat geval wordt de gemeente dus verplicht de percentages uit de voorschriften van het RUP te realiseren, en die zijn gebonden aan de eigendomssituatie, niet aan de ontwikkelaar of uitvoerder. Waardoor de gemeente gedwongen wordt meer sociale wooneenheden te realiseren dan voorzien, meer nog, dan opgenomen in het lokaal woonbeleidsplan.

Verder is één of andere vorm van PPS-project in dat geval ook geen oplossing om de oorspronkelijke cijfers te behouden. Bij een PPS brengt elke partner goederen of geld in om een gezamenlijk project te realiseren dat beiden voordeel biedt. De gemeente zal de door haar aangekochte of onteigende gronden inbrengen, en deze tellen mee als openbare gronden, met de verhoogde plannorm als gevolg. Waardoor ook weer meer wooneenheden in de sociale sector zullen gerealiseerd worden dan in het zorgvuldig voorbereide en uitgewerkte lokaal woonbeleidsplan als taakstelling opgegeven werden.

Tijdens de plenaire vergadering is hieromtrent van gedachten gewisseld. Het standpunt van zowel Agentschap Wonen als de Provincie was duidelijk: de plannorm is van toepassing, de motivatie voor de afwijking wordt aanvaard, maar het vastleggen van een maximum aantal woningen kan niet aanvaard worden. De gemeente Gingelom verduidelijkt haar standpunt: zij wenst eerder volgens de conclusies van het woonbeleidsplan te werken, omdat dit concreter is en meer toegespitst op de concrete situatie, omgevingsfactoren en behoeften van de gemeente. De gemeente wenst in geen geval een "ontsporen" van het aantal verplicht te realiseren sociale woningen (volgens aangepaste plannorm) indien er grote veranderingen in de eigendomssituatie zouden gebeuren. Van de andere kant wenst zij de garantie dat er werkelijk binnen dit project een concrete behoefte voor bepaalde doelgroepen wordt ingevuld.

Conclusies:

- Algemeen op te nemen voorschrift in het RUP: er worden afwijkende percentages voor sociaal wonen opgelegd in het RUP, te weten **12% voor gronden in privaat bezit, en 22% voor gronden in openbaar bezit.**
- Aanvullend voorschrift: 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 plannorm hoger ligt dan 18 stuks, zal het **restant gerealiseerd worden als sociale kavels.**

Deze conclusies zullen worden vastgelegd in het verordenende deel van de voorschriften van het RUP.

5.6.7 MOTIVATIE VAN FASERING (3 FASEN, VAST # SOCIALE EENHEDEN)

De ganse projectzone wordt in drie ruimtelijk van elkaar te onderscheiden fasen ingedeeld. Deze indeling steunt op slechts één duidelijk principe: **de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur bepaalt de fasering.** Het moet praktisch mogelijk blijven om zonder veel extra uitgaven of organisatorische problemen deze woonwijk aan te leggen in drie fasen. Elke andere redenering bij de indeling in fasen is in feite secundair. Zo is het al moeilijk genoeg om bij gefaseerde aanleg de wegnis van fase 1 niet te beschadigen bij de aanleg van fase 2 (waarvoor men alle materiaal en materieel via fase 1 zal moeten aanvoeren).

De verdeling van het sociaal objectief volgens de afwijkende plannorm gebeurt hier per fase en wordt ook al ruimtelijk aangegeven. Dit heeft te maken met de aansluiting van de nieuwe sociale wooneenheden op bestaande projecten (bv. ADL-woningen). De volgende verdeling wordt dan voorgesteld:

fase 1: zuidwestelijk kwadrant, aansluitend op Mgr. Keesenstraat, 12 seniorenflats;

fase 2: noordoostelijk kwadrant, aansluitend op Dorpskouter, 6 ADL-wooneenheden

fase 3: noordwestelijk kwadrant, aansluitend achter woningen aan de N80, enkel sociaal objectief indien volgens plannorm bijkomende sociale **kavels** nodig zijn, en op voorwaarde dat Gingelom tegen die tijd zijn sociaal objectief nog niet zou gehaald hebben.

In fase 3 wordt inderdaad principieel geen echt sociaal objectief meer opgelegd. De aantallen uit de plannorm zijn bereikt bij het beëindigen van fase 2, en tegen die tijd heeft Gingelom ook al zijn sociaal objectief behaald. Dit laat toe, volgens artikel 4.1.13 uit het decreet GPB, om GEEN normen meer op te leggen in het RUP.

De projectnorm bij de aanvraag van de noodzakelijke verkavelingen is hier vervangen door de plannorm, dus de verkaveling in fase 3 moet rekening houden met de vermelde, reeds uitgevoerde projecten.

6 Milieueffecten

6.1 PROCEDURE MER-SCREENING

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP "Dorpskouter en woonbeleid" werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd.

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 20/02/2010 een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Op 09/03/2010 werd door de Dienst BGP een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld.

Het betreft:

- Provinciebestuur Limburg, Ruimtelijk Ordening – Planning en Beleid
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening Limburg
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed Limburg
- Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen
- Departement RWO, Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid
- Team Vlaamse Bouwmeester
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling
- ANB-Limburg
- Departement LNE, Afdeling Land en bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Departement MOW, Fernand Desmyter secretaris-generaal
- Watering van Sint-Truiden

Een verzoek tot raadpleging werd op 17/03/2010 verstuurd aan de aangegeven instanties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontvangen adviezen (voor de volledige adviezen zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Adviezen"):

Overzicht adviezen plan-MER-screening RUP “Dorpskouter en woonbeleid”

Reactie Soresma is in het vet en cursief gedrukt

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
Provincie Limburg, dienst Ruimtelijke planning en Beleid	17/03/2010	15/04/2010	Het advies geeft een toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Limburg en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Inhoudelijke opmerkingen van het voorliggend RUP worden gemaakt in het kader van de plenaire vergadering
Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening	17/03/2010	19/04/2010	<p>De screeningsnota maakt voldoende inschatting van de milieueffecten voor ruimtelijke ordening. Er wordt opgemerkt dat de voorziene hoofdontsluiting van het plangebied ter hoogte van de Smisberg niet in overeenstemming is met de geformuleerde milderende maatregelen bij de discipline oppervlaktewater. Hier wordt immers gesteld dat de hellingen moeten behouden blijven. Het voorzien van de hoofdtoegang tot de nieuwe woonwijk juist op de plaats met de meest steile hellingen is niet zo vanzelfsprekend. Er zijn zeker betere alternatieven mogelijk. Dit dient te worden onderzocht. <i>De alternatieve ontsluitingen werden reeds onderzocht in het kader van het voorontwerp van het RUP en toegelicht op het vooroverleg. Ontsluiting via de Smisberg kwam als meest logische alternatief naar voren na eliminatie van de andere mogelijkheden omwille van volgende redenen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ontsluiting via de noordzijde is niet mogelijk: er is op dit moment geen weg, enkel akker. Dit zou een duur alternatief zijn</i> - <i>de westzijde van het plangebied grenst aan de N80. Rechtstreekse aansluiting via de N80 is beleidsmatig niet wenselijk en zou enkel mogelijk zijn via onteigening van een aantal huizen. Ook AWV zou er dan akkoord mee moeten gaan, wat niet verwacht wordt</i> - <i>via de Kamerijckstraat en Dorpskouter in het oosten zou het verkeer via twee dorpstraten en een woonwijk moeten gaan wat de leefkwaliteit zou aantasten in deze straten.</i> - <i>mits de weg met de helling mee wordt aangelegd is ontsluiting via de Smisberg het beste alternatief omdat er onder meer rechtstreeks ontsloten kan worden naar het dorpscentrum, de N80 is vlakbij zonder dat er meteen op aangesloten dient te worden. Aan de hellingen zelf wordt niet geraakt. De verkeersgeneratie blijft gelijk, ongeacht via welke weg er ontsloten wordt.</i>

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			Het volledige grondgebied van Gingelom ligt wel in HAG. <i>Dit wordt aangepast in tabel 3.1. van de screeningsnota en op p. 45.</i>
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Ruimte en Erfgoed	17/03/2010	21/04/2010	Het plan in zijn huidige vorm genereert geen aanzienlijke milieueffecten
Wonen Vlaanderen	17/03/2010	1/04/2010	De screeningsnota omschrijft op een correcte wijze de mogelijke gevolgen van het plan voor het leefmilieu
Departement RWO, Stedenkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid	17/03/2010	19/03/2010	Geen bezwaar op de eventuele ontheffing van de plan-MER-plicht
Team Vlaamse Bouwmeesters	17/03/2010 + rappel 28/04/2010	4/05/2010	Geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten naar ruimtelijke kwaliteit
Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling	17/03/2010	20/04/2010	Voorwaardelijk positief advies: het voorgenomen plan genereert in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten, indien er bij de uitwerking van het plan voldoende rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> - In eerste instantie werd een plangebied van ongeveer 16,8 ha afgebakend, bestaand uit WUG en 3,87 ha agrarisch gebied. De agrarische buffer werd niet meer opgenomen in het plan en zou landbouwgebied blijven. Uit de nieuwe afbakening blijkt dat er toch nog 0,67 ha landbouwgebied verloren zou gaan. Dit dient verduidelijkt te worden aangezien het plangebied in herbevestigd agrarisch gebied gelegen is. <i>Deze zone is grotendeels ingenomen door de achtertuinen van de woningen aan de N80. Ook een deel van de noordelijke groenbuffer komt in agrarisch gebied volgens het gewestplan te liggen.</i> - Het plan is niet in strijd met de gemaakte afspraken betreffende de herbevestiging van agrarisch gebied. Zij vraagt wel dat het ingenomen gebied bij wijze van milderende maatregel gecompenseerd wordt. Zo kan bijvoorbeeld het woonuitbreidingsgebied te

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			<p>Jeuk (of een gedeelte ervan) voor herbestemming in aanmerking komen. Deze opmerking wordt meegenomen naar de plenaire vergadering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vertuining en verdere versnippering van het achterliggende agrarisch gebied dient vermeden te worden. De afdeling vraagt daarom een duidelijke groenbuffer tussen woongebied en agrarisch gebied. Er wordt een groenbuffer voorzien die deels in het woonuitbreidingsgebied ligt en deels in het agrarische gebied. - Buffering van hemelwater en rioolwater dient conform de hemelwaterverordening te gebeuren binnen het plangebied en niet in het agrarisch gebied. De hemelwaterbuffer wordt voorzien binnen het plangebied zelf. - Binnen het plangebied zijn dd. 2007 drie landbouwers actief op een totale oppervlakte van 4,3 ha. Zij dienen voor het verlies van gebruikspcelen vergoed te worden conform de pachtwet. Bovendien is binnen het plangebied eveneens een landbouwbedrijfszetel gelegen die als dusdanig behouden dient te blijven; Niet relevant in kader van plan-MER screening. Deze opmerking wordt meegenomen naar de plenaire vergadering.
ANB	17/03/2010	12/04/2010	<p>Het ANB heeft geen fundamentele bezwaren tegen de voorgestelde uitvoering van het RUP. Gelet op de bestaande terreintoestand, de ecologische structuur en de impact op de omgeving is het ANB van oordeel dat het voorgestelde plan van enkele wijzigingen dient voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal behoud van de holle weg, in het bijzonder de bovenlaag van de helling (zeldzaam biotoop van wilde Narcissen). De hellingen van de holle weg blijven onaangetast - aangepaste verharding voor het fietspad (geen asfalt of beton). Het fietspad dient minimaal verhard te worden om de functionaliteit ervan te kunnen garanderen. Als milderende maatregel kan wel gesteld worden dat er minimaal verhard wordt tot maximum 2 meter, dit terwijl de holle weg een breedte heeft van 6 meter - verbreding van de groene zone aan de zuidkant. Wordt voorzien in het RUP. - afzien van de verkoop van gronden voor tuinen en zeker wat betreft het houden van paarden langs de groene zone. Dit is geen relevante opmerking in het kader van de plan-MER-screening. Deze opmerking wordt meegenomen naar de plenaire

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			<p>vergadering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - in het noorden van het project, in het agrarisch gebied, is het raadzaam om een ruime groenbuffer te voorzien door aanplanting van een hoge boerenhaag en/of meidoornhaag en een bredere bufferende beplanting van hoogstamfruitbomen die het landschappelijke en het agrarische karakter van de achterliggende zone benadrukken en daarenboven een verzachtende ecologische maatregel biedt voor het verdwijnen van de aanwezige KLE's. Dergelijke voorziening past ook binnen het sociale karakter van de woonomgeving, waar enkel een klein pleintje en een door groen geflankeerde fietsroute wordt voorzien. Er is een buffer voorzien in de verdere fase van het RUP. Er zijn voldoende publieke ruimtes voorzien voor de bewoners in de vorm van twee pleintjes en een fietspad.
LNE, Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen	17/03/2010	14/04/2010	Het aspect bodembescherming is beknopt maar voldoende beschreven. Bij de beoordeling blijkt dat het voorliggend plan geen betrekking heeft op ontginningsaspecten of natuurlijke rijkdommen. Er liggen geen ontginningszones in de nabijheid van het plangebied. Er wordt gesteld dat voor het aspect bodem en ondergrond, de beschrijving van de milieueffecten op een passende wijze is uitgevoerd en dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn
VMM	17/03/2010	9/04/2010	De screeningsnota wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid
Departement MOW, Algemeen Beleid	17/03/2010	8/04/2010	<p>Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken onderschrijft de resultaten van de voorliggende screeningsnota en formuleert de volgende aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanleggen van een aantal doorsteken voor voetgangers is noodzakelijk om een modal split ten voordele van de trage weggebruiker en het openbaar vervoer te bekomen. Er worden een aantal doorsteken voorzien, zie hiervoor grafisch plan - bij het uitwerken van het functioneel fietspad doorheen de projectzone als alternatief voor fietspaden langs de N80, dient aandacht te worden besteed aan de verschillende gebruiksvormen met name de doorgaande fietser en de plaatselijke wandelaar. Deze opmerking wordt meegenomen in het verdere verloop van de procedure.
Watering Sint-Truiden	17/03/2010 + rappel 28/04/2010	12/05/2010	<p>De Watering van Sint-Truiden volgt het standpunt van de screening dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijk effecten kan/zal genereren.</p> <p>De Watering onderschrijft de milderende maatregelen zoals beschreven in de discipline</p>

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			<p>Oppervlaktewater en raadt aan om bij de verdere uitwerking van het RUP maatregelen te voorzien die mogelijke instroom van modderrijk water naar het plangebied beperken of verhinderen zoals grasbufferstroken en damconstructies. Dit omwille van de ligging van het plangebied in het landschap waardoor het afstromend hemelwater ontvangt en de nabije ligging van een prioritaire knelpuntenzone voor bodemerosie (hellingopwaarts van plangebied)</p> <p><i>De screening volgt dit standpunt.</i></p>

Op basis van de ontvangen adviezen werd 18/05/2010 een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Mer.

Op 14/06/2010 verstuurde de Dienst Mer haar beslissing: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen en de opmaak van een planMER is niet nodig.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd gevraagd een aantal andere plangebieden mee op te nemen in het verruimde RUP "Dorpskouter en woonbeleid". Deze bijkomende plangebieden werden niet opgenomen in de MER-screening. De gemeente vroeg op 11 mei hieromtrent advies van de MER-Cel te Brussel. In een brief van 27 mei 2011 is de Dienst MER van oordeel dat het gewijzigde plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Van alle noodzakelijke stukken in verbande met deze screeningsprocedure is een digitaal exemplaar beschikbaar:

- Adviesvraag aan BGP
- Reactie van BGP met lijst met aan te schrijven adviesinstanties
- Verzoek tot raadpleging en verkregen adviezen
- Tabel met behandeling van adviezen
- Definitief screeningsdossier
- Definitieve beslissing Dienst MER
- Bijkomende beslissing Dienst MER over bijkomende deelgebieden in RUP

Al deze stukken werden op CD-ROM gebrand, en een exemplaar van deze CD-ROM is bij deze toelichtingsnota gevoegd (zie achteraan deze nota).

6.2 CONCRETE GEVOLGEN VOOR HET RUP: DE "SCHERMBUFFER":

Aan de noordzijde van het plangebied loopt het terrein nog licht omhoog, naar een uiteindelijke hoogte van ongeveer 92m; deze lichte heuveltop is volledig in gebruik voor akkerbouw.. Onderzoek op de topografische kaarten wijst uit dat ongeveer 3,2 Ha van deze akkers nog afwateren naar het plangebied. Tijdens een grote plensbui is dat een grote hoeveelheid afstromend water, dat voor overlast en schade kan zorgen in de eerste huizenrijen in het RUP.

Gingelom heeft in het verleden sterk te lijden gehad onder modderstromen en van akkers afstromend hemelwater. Dit heeft tot gevolg gehad dat de gemeente en bevoegde overheden tijdens een project voor beperking van de overstromingen op veel plaatsen kleinschalige ingrepen heeft uitgewerkt. De resultaten zijn op zijn minst positief te noemen, aangezien Gingelom reeds jaren praktisch volledig overstromingsvrij is.

De gemeente wenst in dit project vanaf het begin met deze problematiek rekening te houden en de nodige maatregelen te treffen om toekomstige overlast en hinder in de nieuwe woonwijk te vermijden. Vandaar het concept van de "schermbuffer". Deze strook van ongeveer 20m breedte ligt zowel op de gewestplanzone "woonuitbreidingsgebied" als op de gewestplanzone "agrarisches gebied". Deze zone is opgebouwd als volgt, van binnen naar buiten:

- Een **groenzone** met bomenrij van 4m breed, openbaar domein, grenzend aan de achtertuinen van de laatste woningen:
- Een **zone voor voet- en fietspad**, 3m breed;

- Een **zone voor open gracht**, 3m breed, om eventueel afstromend water en/of modder tijdig af te remmen en op te vangen;
- Een **zone voor bloemrijke akkerrand of ingezaaide akkerrand**: deze groene akkerranden remmen modder- en wateroverlast af aan de bron, door de modderstroom zodanig af te remmen, dat deze in veel gevallen stilvalt en niet op de verder gelegen gronden terecht komt. De breedte wordt hier voorzien op 10m. Een voorbeeld is terug te vinden op onderstaande afbeelding.



Het laatste onderdeel van deze speciale buffer ligt integraal in de bestemmingszone “agrarisch gebied”. Uiteindelijk wordt de overlast veroorzaakt door de akkers of de onzorgvuldige manier van bewerken ervan, en is het wenselijk dat de bescherming van een nieuwe woonwijk tegen hinder komende van deze akkers “gedeeld gedragen wordt”.

Er zijn ook landschappelijke voordelen aan deze speciale buffer: door de bomenrij worden de volumes van de woningen grotendeels aan het zicht onttrokken voor iemand die van buiten uit naar de woonwijk kijkt, maar behouden de bewoners een doorkijk naar het landschap onder de bomen door. De voetgangers- en fietsersverbinding creëert een landschappelijk zeer interessant traject: op de grens van bebouwd en open landschap.

Zo vormt deze schermbuffer in wezen op verschillende niveaus een **scherm**:

- Een **veiligheidsscherm** tegen eventuele modderstromen komende van de hoger gelegen akkers;
- Een **landschappelijk scherm** als overgang tussen bebouwd en open gebied, maar met een open structuur; doorkijk naar het landschap is altijd mogelijk;
- Een **hinderscherm**, om wederzijdse hinder voor elkaar van de functies wonen en landbouw op te vangen.

7 Analyse overige deelgebieden binnen het RUP

7.1 INLEIDING

Behalve het gebied Dorpskouter, omvat het RUP ook nog een reeks andere deelgebieden, die volgens bindende bepaling 20 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, moeten mee opgenomen worden in dit RUP.

Het gaat over de volgende deelgebieden:

DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat
DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat
DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat
DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel
DG5 – Deelgebied Jeuk – creatie nieuw WUG Wintboomstraat

Hierna worden telkens elementen van de analyse behandeld voor alle deelgebieden samen.

7.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

7.2.1 SAMENVATTENDE TABEL

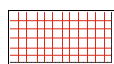
Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat	Gewestplan: Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren Ruimtelijke uitvoeringsplannen: geen Plannen van aanleg: geen Verkavelingsvergunningen: geen Habitat-/vogelrichtlijngebieden: geen Gebieden van het VEN – 1e fase: geen Overstromingsgebieden: geen Erkende natuurreservaten: geen Beschermingsbesluit monument/dorpsgezicht/landschap: geen Land- en natuurinrichtingsprojecten: geen Herbevestigde agrarische gebieden: geen Buurt- en voetwegen: geen

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat	Gewestplan: Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren Ruimtelijke uitvoeringsplannen: geen Plannen van aanleg: geen Verkavelingsvergunningen: geen Habitat-/vogelrichtlijngebieden: geen Gebieden van het VEN – 1e fase: geen Overstromingsgebieden: geen Erkende natuurreservaten: geen Beschermingsbesluit monument/dorpsgezicht/landschap: geen Land- en natuurinrichtingsprojecten: geen Herbevestigde agrarische gebieden: geen Buurt- en voetwegen: geen
DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat	Gewestplan: Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren Ruimtelijke uitvoeringsplannen: geen Plannen van aanleg: geen Verkavelingsvergunningen: geen Habitat-/vogelrichtlijngebieden: geen Gebieden van het VEN – 1e fase: geen Overstromingsgebieden: geen – vierkantshoeve vlakbij ligt wel in overstromingsgebied Erkende natuurreservaten: geen Beschermingsbesluit monument/dorpsgezicht/landschap: geen Land- en natuurinrichtingsprojecten: geen Herbevestigde agrarische gebieden: geen Buurt- en voetwegen: geen

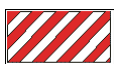
Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p>DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel</p> 	<p>Gewestplan: Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren</p> <p>Ruimtelijke uitvoeringsplannen: geen</p> <p>Plannen van aanleg: geen</p> <p>Verkavelingsvergunningen: geen</p> <p>Habitat-/vogelrichtlijngebieden: geen</p> <p>Gebieden van het VEN – 1e fase: geen</p> <p>Overstromingsgebieden: geen</p> <p>Erkende natuurreservaten: geen</p> <p>Beschermingsbesluit monument/dorpsgezicht/landschap: geen</p> <p>Land- en natuurinrichtingsprojecten: geen</p> <p>Herbevestigde agrarische gebieden: geen</p> <p>Buurt- en voetwegen: sentiers nrs. 50, 51 en 52 doorkruisen het deelgebied – te behouden</p>
<p>DG5 – Deelgebied Jeuk – creatie nieuw WUG Wintboomstraat</p>	<p>Gewestplan: Nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren</p> <p>Ruimtelijke uitvoeringsplannen: geen</p> <p>Plannen van aanleg: geen</p> <p>Verkavelingsvergunningen: geen</p> <p>Habitat-/vogelrichtlijngebieden: geen</p> <p>Gebieden van het VEN – 1e fase: geen</p> <p>Overstromingsgebieden: geen</p> <p>Erkende natuurreservaten: geen</p> <p>Beschermingsbesluit monument/dorpsgezicht/landschap: geen</p> <p>Land- en natuurinrichtingsprojecten: geen</p> <p>Herbevestigde agrarische gebieden: JA</p> <p>Buurt- en voetwegen: sentiers nrs. 41, 42 en 43 doorkruisen het deelgebied – te behouden</p>

7.2.2 GEWESTPLAN

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat	Woongebied met landelijk karakter
DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat	Woongebied met landelijk karakter
DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat	Woongebied met landelijk karakter, en klein gedeelte tegen de gewestweg ingekleurd als buffergebied
DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel	Woonuitbreidingsgebied
DG5 – Deelgebied Jeuk – creatie woongebied met uitgestelde ontwikkeling Wintboomstraat	Agrarisch gebied

Beschrijving bestemmingen gewestplan


De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw 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 omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.



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



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





De **bufferzones** dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

7.3 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

7.3.1 BESTAANDE RUIMTE

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p>DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat</p>  <p>Luchtfoto omgeving</p>  <p>Uittreksel biologische waarderingskaart</p>	<p>Het gebied is bijna volledig ingesloten door middelgrote en kleine achtertuinen bij woningen in de straten rondom. Het gebied is nog toegankelijk vanuit de Honsemstraat. Het reliëf is opvallend hellend, met verschillen tot 6,00 – 7,00m tussen hoogste en laagste punt van het gebied.</p> <p>Momenteel is het gebied in gebruik als hoogstamboomgaard, maar waarschijnlijk niet meer in commerciële uitbating. Het bomenbestand is redelijk gezond. Een veevoederbedrijf, Houben nv, dat gelegen is in de Bergstraat nr. 4, dringt diep binnen in het gebied, met een grote loods en een uigestrekte verharding daarachter. De oorspronkelijke gebouwen zijn opgenomen in de Inventaris onder ID 21653 als een 19^{de} eeuwse hoevetje in U-vorm. Door recente toevoegingen is de erfgoedwaarde verloren gegaan.</p> <p>Op de biologische waarderingskaart wordt het gebied bijna volledig ingekleurd als volgt:</p> <p><i>“Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen – hoogstamboomgaard”</i></p> <p>Door de gave structuur van de boomgaard is deze plek op kleine schaal te Borlo een stapsteen geworden voor de fauna en flora. Ingesloten tussen landelijke bebouwing en groene tuinen, vormt de plek een ecologisch en landschappelijk element van hoge waarde.</p>

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p data-bbox="347 255 667 315">DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat</p>  <p data-bbox="347 703 587 741"><i>Luchtfoto omgeving</i></p>  <p data-bbox="347 1256 826 1294"><i>Uittreksel biologische waarderingskaart</i></p>	<p data-bbox="871 309 1390 613">Het gebied is ingesloten tussen enkele woningen en een schrijnwerkerij (Lenaerts Schrijnwerkerij nv, Thewitstraat 16). In het noorden sluit het min of meer aan op het erfgoedlandschap van pastorie, voormalige gemeenteschool en kerk (Inventaris, ID's 21663, 21664 en 21661). Het gebied heeft een eerder smalle vorm. Het gebied is van op enkele plekken langs de bestaande straten nog toegankelijk.</p> <p data-bbox="871 636 1417 846">Het reliëf is hellend, met verschillen van ongeveer 5,00m tussen hoogste en laagste punt van het gebied. Tussen de Borlostraat en het gebied is een hoog talud aanwezig dat op sommige plaatsen 2,00 – 3,00m hoog is. Ook in de Jeuksestraat vormt een talud de overgang tussen straat en gebied.</p> <p data-bbox="871 869 1417 1057">Momenteel is het gebied in gebruik als weide, er staat nog slechts één rij hoogstambomen. De eerder vernoemde schrijnwerkerij ligt vrij centraal in het gebied, en omvat enkele grootschalige gebouwen met industriële vormgeving.</p> <p data-bbox="871 1079 1385 1140">Op de biologische waarderingskaart wordt het gebied gedeeltelijk ingekleurd als volgt:</p> <p data-bbox="871 1162 1406 1249"><i>“Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen – hoogstamboomgaard”</i></p> <p data-bbox="871 1272 1417 1576">Door de configuratie van het gebied, de ligging vlakbij enkele woonstraten van Borlo, en de inkleuring van het gewestplan, is de creatie van een even grote “groene long” als bij deelgebied DG1 hier moeilijk. Landschappelijk is de rol van het gebied ook eerder beperkt. De natuurwaarde is ook grotendeels verloren gegaan door het kappen van de aanwezige bomen en de grote impact van het vlakbij gelegen bedrijf.</p>

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p data-bbox="343 257 845 324">DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat</p>  <p data-bbox="343 840 582 873"><i>Luchtfoto omgeving</i></p>  <p data-bbox="343 1366 821 1400"><i>Uittreksel biologische waarderingskaart</i></p>	<p data-bbox="861 302 1412 638">Het gebied ligt ingesloten tussen de gewestweg (Borgwormsesteenweg) in het westen en een grote vierkantshoeve in het oosten. Deze vierkantshoeve is nog steeds als boerderij in gebruik, en is als “Bronhoeve” opgenomen als waardevol erfgoed in de Inventaris (ID 83601). Het gebied is van op diverse plekken langs de omliggende straten nog toegankelijk, ondermeer via de toegangsweg naar de Bronhoeve.</p> <p data-bbox="861 660 1412 817">Het reliëf is zachtglooiend, met verschillen van slechts enkele meters tussen hoogste en laagste punt van het gebied. Het gebied helt globaal af naar het noordoosten, waar een kleine beek richting noorden vloeit.</p> <p data-bbox="861 840 1412 1019">Momenteel is het gebied in gebruik als veeweide, en het oorspronkelijk hoogstambomenbestand is grotendeels intact. De eerder vernoemde vierkantshoeve is gaaf bewaard, en vormt een opvallende beëindiging van deze hoogstamboomgaard.</p> <p data-bbox="861 1041 1412 1108">Op de biologische waarderingskaart wordt het gebied grotendeels ingekleurd als volgt:</p> <p data-bbox="861 1131 1412 1243"><i>“Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen – hoogstamboomgaard met soortenarm permanent cultuurgrasland”</i></p> <p data-bbox="861 1265 1412 1545">Door de gave structuur van de boomgaard en de onmiddellijke nabijheid van een belangrijk erfgoedcomplex, is deze plek op kleine schaal te Mielen-Boven-Aalst een schakel in de landschappelijke opbouw van de kern. De plek vormt ook een ecologisch element van hoge waarde, gezien het verder ontbreken van enige belangrijke hoogstamboomgaarden.</p>

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p data-bbox="343 257 774 313">DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel</p>  <p data-bbox="343 750 582 784"><i>Luchtfoto omgeving</i></p>  <p data-bbox="343 1299 821 1332"><i>Uittreksel biologische waarderingskaart</i></p>	<p data-bbox="869 302 1404 616">Het gebied ligt ten oosten van de kern van Jeuk. De (bebouwing langs de) Houtstraat, Heiseltstraat en Groenhof vormen aan drie zijden de grens. Aan de vierde zijde, de oostkant, gaat het gebied over in de grootschalige open ruimte tussen deze kern en Heiselt, Mechelen-Bovelingen en Rukkelingen-Loon. Het gebied is van overal zeer vlot toegankelijk, ondermeer via de Heiseltstraat.</p> <p data-bbox="869 638 1412 784">Het reliëf is zachtglooiend, met verschillen van slechts enkele meters tussen hoogste en laagste punt van het gebied. Het gebied helt globaal af naar het noorden. Momenteel is het gebied in gebruik als akkerland.</p> <p data-bbox="869 806 1380 862">Op de biologische waarderingskaart is het gebied niet ingekleurd.</p> <p data-bbox="869 884 1404 1008">Buiten enkele perceelsranden aan de westelijke zijde, waar een buurtweg (sentier) gelegen is, vertoont het gebied geen opmerkelijke landschappelijke kenmerken.</p> <p data-bbox="869 1030 1420 1209">Als hoog gelegen plateaugrond is dit gebied uitermate geschikt voor beroepslandbouw. De goed drainerende grond en de hoge ligging zorgen voor een gunstig bodemprofiel, hetgeen voor de landbouw van groot belang is.</p>

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
<p data-bbox="343 257 774 313">DG5 – Deelgebied Jeuk – creatie nieuw WUG Wintboomstraat</p>  <p data-bbox="343 739 582 772"><i>Luchtfoto omgeving</i></p>  <p data-bbox="343 1310 821 1344"><i>Uittreksel biologische waarderingskaart</i></p>	<p data-bbox="869 302 1412 638">Dit gebied ligt weerszijden de Wintboomstraat. Het grootste deel van het gebied ligt zuiden van deze straat, ingesloten tussen de erg dicht bebouwde Hundelingenstraat en Houtstraat. Net buiten het gebied, ten zuiden ervan, ligt de “Distilleerderij Snyers-Goyens”, hoeve met stokerij (Inventaris ID 21693), gesitueerd in een opvallend park met vijvers en beek. Het gebied is van op diverse plekken langs de omliggende straten nog toegankelijk.</p> <p data-bbox="869 660 1412 817">Het gebied is grotendeels vlak, zij het dan met een lichte glooiing afhellend naar het noorden. De noordzijde van de Wintboomstraat vertoont een lichte talud naar de hogerop gelegen percelen.</p> <p data-bbox="869 840 1412 907">Op de biologische waarderingskaart wordt het gebied gedeeltelijk ingekleurd als volgt:</p> <p data-bbox="869 918 1412 1019"><i>“Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen – hoogstamboomgaard”</i></p> <p data-bbox="869 1030 1412 1276">Ter plaatse is de hoogstamboomgaard nog gedeeltelijk aanwezig, maar het bomenbestand is verouderd en ziek. Verder is de boomgaard deels omgeploegd. Slechts de helft van het gebied – het oostelijk gedeelte – is op de biologische waarderingskaart als enigszins waardevol ingekleurd.</p> <p data-bbox="869 1299 1412 1456">Aan drie zijden begrensd door tuinen en gebouwen, is dit klein gebied voor de landbouw van minder belang. Landschappelijk bezit het geen opvallende kwaliteiten.</p>

7.4 VISIE, GEWENSTE ONTWIKKELING, ACTIES

Gebiedsaanduiding	Beschrijving, opmerkingen
DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat	<p>Ecologische stapsteen: het kleinschalige gebied wordt herbestemd als een hoogstamboomgaard.</p> <p>Behoud aanwezige hoogstam met haagbegroeiing op de perceelsgrenzen wordt verplicht, een aanvulling van de verdwenen exemplaren is gewenst.</p>
DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat	<p>Bufferplek schrijnwerkerij:</p> <p>Het kleinschalige gebied wordt herbestemd als een hoogstamboomgaard met landschappelijke bufferfunctie voor de aanwezige schrijnwerkerij.</p> <p>Behoud aanwezige hoogstam wordt verplicht, een aanvulling van de verdwenen exemplaren is gewenst.</p>
DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat	<p>Landschappelijk kader vierkantshoeve-molen / publiek groen:</p> <p>Het kleinschalige gebied wordt herbestemd als een hoogstamboomgaard.</p> <p>Behoud aanwezige hoogstam met haagbegroeiing op de perceelsgrenzen wordt verplicht, een aanvulling van de verdwenen exemplaren is gewenst.</p>
DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel	<p>Open agrarisch landschap:</p> <p>Het grootschalige gebied wordt omgezet naar een agrarische bestemming voor landbouuitbating.</p> <p>Er worden geen landschappelijke randvoorwaarden opgelegd, het gebied heeft ook geen ecologische waarde.</p>
DG5 – Deelgebied Jeuk – creatie woonuitbreidingsgebied met uitgestelde ontwikkeling Wintboomstraat	<p>Uitgestelde ontwikkeling – woonuitbreidingsgebied aan de rand van de kern:</p> <p>Onder bepaalde voorwaarden kan de invulling gebeuren volgens deze parameters:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dichtheid min. 15wo/Ha, max; 16wo/Ha;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	---

7.5 CREËREN VAN EEN KREDIET AAN RUIMTE

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de oppervlakte van gebieden die van een woonbestemming of potentiële woonbestemming omgezet worden naar een definitieve bestemming die verband houdt met de open ruimte, de natuur of de agrarische sector.

Deelgebied	Oppervlakte (m2)
DG1 – Deelgebied Borlo – Honsemstraat-Bergstraat	6.509
DG2 – Deelgebied Borlo – Bergstraat-Jeuksestraat	5.521
DG3 – Deelgebied Mielen-Boven-Aalst – Borgwormsesteenweg-Bronstraat	23.708
DG4 – Deelgebied Jeuk – WUG Heiseltstraat - noordelijk deel	49.056
TOTAAL	84.794

Van de andere kant wordt er een woongebied, met uitgestelde ontwikkeling gecreëerd te Jeuk, het gebied DG5, en dit gebied heeft een oppervlakte van 50.325m2.

Als beide oppervlakten gecombineerd worden, blijkt dat in dit RUP ongeveer 34.469m2 oppervlakte aan woongebieden teveel omgezet worden naar een andere bestemming. Dit is een rechtstreeks gevolg van de beslissing in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om in Gingelom een aantal minder goed gelegen inbreidingsgebieden een definitieve alternatieve bestemming te geven.

Op het grondgebied van de gemeente Gingelom is het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) nauwkeurig afgebakend, en dit omvat alle op het gewestplan aangeduide agrarische gebieden. Indien de gemeente ruimtelijke uitvoeringsplannen wenst op te maken voor toekomstige noden en behoeften, dan kan het zijn dat de enige manier waarop deze toekomstige behoeften en noden een plek krijgen binnen de ruimte van Gingelom erin bestaat om een deel van het HAG om te zetten naar een andere dan landbouwbestemming op dat moment.

De omzetting van HAG naar andere bestemmingen blijft mogelijk volgens de omzendbrief RO/2010/01. Dit moet echter goed gemotiveerd worden en bij voorkeur gecompenseerd worden door een gelijke omzetting van andere bestemmingen naar agrarisch gebied of gelijkwaardige gebieden.

De hierboven berekende oppervlakte aan teveel omgezette gebieden wenst de gemeente voor de toekomst vast te leggen als compensatievoorraad bij dergelijke operaties binnen het HAG: indien er in de toekomst een omzetting van een deel van het HAG zal gebeuren, moet de gemeente de mogelijkheid hebben om deze compensatievoorraad aan te spreken. Ze moet dan de in dit RUP omgezette, maar te grote oppervlakte kunnen incalculeren bij een aanpassing van het HAG via een gemeentelijk planningsinitiatief. Anders gezegd, uit de “spaarpot” aan (teveel) omgezette ruimte, momenteel begroot op 34.469 m², moet de gemeente Gingelom de noodzakelijke oppervlakte kunnen putten om bij toekomstige gemeentelijke planningsinitiatieven de gevraagde compensatie van het HAG te kunnen realiseren.

Aangezien de gemeente deze omzetting via een eigen planningsinitiatief doet – het voorliggend RUP – en deze omzettingen een rechtstreeks gevolg zijn van de beslissingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, wenst de gemeente dat deze “spaarpot” aan teveel omgezette woongebieden van allerlei aard ook enkel aan te spreken is voor gemeentelijke planningsinitiatieven.

8 Juridische doorvertaling in grafisch plan en voorschriften

8.1 STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven door dit RUP:

- De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
- 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 omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
- 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 verblijfsgellegenheid 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.
- De **bufferzones** dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

9 Planschade/planbaten

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

9.1 PLANSCHADE

Binnen het plangebied en de verschillende deelgebieden bevinden zich geen percelen die in aanmerking komen voor planschade.

9.2 PLANBATEN

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal percelen die in aanmerking komen voor planbaten. Deze percelen liggen allemaal in deelgebied 5 – de omzetting van agrarisch gebied naar woongebied met uitgestelde ontwikkeling. De lijst van de percelen is opgenomen in de onderstaande tabel.

9.3 REGISTER

Planschade		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
<i>nihil</i>		
Planbaten		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte (m2)
A 335R		1.263
A335M	Voor alle opgesomde percelen geldt:	707
A331G	Omzetting naar woongebied met uitgestelde ontwikkeling	deel
A332T		deel
A332W		deel
A334F		17.329
A204A		6.616
A203B		1.521
A202B		1.445
A333R		2.276
A206Y		2.649
A205R		1.803
A205E		deel
A205G		deel
A205X		deel
A205W		deel
A205S		deel

A205A2		deel
A205B2		deel
A97C		deel
A97D		deel
A96D		deel
A95F		deel
A91F		deel

Figuur 16: Register planschade - planbaten

10 Motivatie voor de onteigening

10.1 INLEIDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van kracht sinds 1 september 2009 geeft de vormvereisten aan voor een onteigeningsplan bij een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het RUP "Dorpskouter en woonbeleid", opgesteld in opdracht van de gemeente Gingelom, voorziet in een ruimtelijk verantwoorde oplossing van de verdere ontwikkeling van het bestaande woonuitbreidingsgebied vlakbij de kern van Gingelom. Deze ontwikkeling moet een antwoord bieden aan de lokale woonbehoefte en zorgen voor een landschappelijke afbakening van de noordelijke zijde van de kern Gingelom. Tevens kan binnen deze ontwikkeling een oplossing worden voorzien voor de voortzetting van het geplande fietstracé langs de N80.

In deze motiveringsnota voor het onteigeningsplan wordt getracht de onteigening als actie bij een ruimtelijk uitvoeringsplan te kaderen en voldoende motieven aan te reiken voor de toepassing van het onteigeningsplan als middel om de visie in het ruimtelijk uitvoeringsplan te realiseren.

10.2 MOTIVATIE

Binnen de gemeente Gingelom is er momenteel een duidelijke veroudering van zowel het woningbestand als het inwonersbestand op te merken, en dit hoofdzakelijk door de schaarste aan beschikbare percelen en de aanwezigheid van verouderde bebouwing. Door een verschijnsel van uitzwerming van de jonge generatie (bij gebrek aan bouwgronden) kent Gingelom een sterke veroudering. Inspelen op de woonhooft voor jonge gezinnen uit eigen gemeente is hier mogelijk en wenselijk. De centrumbebouwing van Gingelom is vrij oud. Er komen veel diverse woontypologieën voor, grote en kleine woonvolumes, maar allemaal met een zekere ouderdom. Vernieuwing van het woonareaal zonder het centrum te verminken wordt mogelijk op Dorpskouter.

Daarom is een snelle ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied dan ook belangrijk. De lokale woonbehoefte kan zo opgevangen worden. Deze conclusies komen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het gemeentelijk woonbeleidsplan, waarin een korte analyse van de woonproblematiek van Gingelom opgenomen is.

Door dit gebied te ontwikkelen wordt de historische kern verder verdicht, en gebeurt de bebouwing meer geconcentreerd. Een belangrijk uitgangspunt van het RSV is immers dat de kernen verdicht moeten worden om de open ruimte zoveel mogelijk intact te houden en niet te laten verbrokkelen. Met deze ontwikkeling creëren we een heel aantal nieuwe woonmogelijkheden vlakbij de kern en vrijwaren we het buitengebied. Door groene zones te integreren in de ontwikkeling zorgen we eveneens voor een landschappelijke overgang en tegelijkertijd een landschappelijke integratie van de kern. Een actie die tevens in het GRS van Gingelom wordt onderschreven.

Momenteel loopt er binnen de gemeente reeds een functioneel fietspad langs de N80. Dit fietspad wil de gemeente graag voortzetten maar de N80 leent zich hier niet toe. Er dient daarom een alternatief gezocht te worden. Een alternatief tracé is perfect mogelijk binnen de ontwikkeling. Hier zou dan ook op korte termijn een veilige, groene verbinding gecreëerd kunnen worden.

Omwille van bovenstaande punten wil de gemeente graag een snelle ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. Een oplossing dient hier aangereikt om een evenwichtig en haalbaar voorstel tot ontwikkeling te bekomen, dat de diverse aangehaalde concepten op voldoende wijze kan realiseren en het belang van deze plek benadrukt. Het voorgestelde ruimtelijke kader omvat een inbreiding met een verkaveling, en een aantal duidelijk omschreven woonvolumes voor doelgroepen en met specifieke typologieën.

De reden waarom de gemeente hier de mogelijkheid wenst te krijgen om actief te kunnen ingrijpen, is dat hier een ingewikkelde eigendomssituatie aanwezig is (momenteel een tiental eigenaars, en ongeveer 30 kadastrale percelen). Indien de ontwikkeling aan de

eigenaars overgelaten wordt, is er grote kans dat deze het niet eens zullen geraken over de inhoud van het project. Recente gelijkaardige projecten hebben aangetoond dat een groep van individuele eigenaars het vaak oneens blijft over elementaire dingen in dergelijke projecten: oppervlaktaandeel elke eigenaar, principes voor kosten- en winstverdeling, opvolgen ruimtelijke randvoorwaarden, ... Ook ontbreekt het deze eigenaars vaak aan de juiste technische know-how om dergelijke toch wel grotere projecten tot een goed einde te brengen. Dit leidt dan steevast tot langdurige voorbereidingen die soms vastlopen door blijvende onenigheid tussen de diverse eigenaars. En daardoor loopt het project vaak definitief vast. Allemaal factoren waardoor de zone ongebruikt liggen blijft, en er uiteindelijk geen zinvolle wooninbreiding gebeurt in Gingelom, en aan de hoger aangehaalde behoeften van de gemeente geen invulling gegeven wordt.

Verder moet er ook een garantie zijn dat er een rationele invulling van de zones van het RUP plaatsvindt. Dit is met dergelijke ingewikkelde eigendomssituatie niet makkelijk, zelfs gedeeltelijk onmogelijk. Er zal vanuit de eigenaars meer gestreefd worden naar een individuele ontwikkeling dan naar een groepsproject, en alleen in het laatste geval is de ruimtelijke kwaliteit en de rationele invulling verzekerd. Indien dergelijk omvangrijk woonproject, dat ook nog gefaseerd moet ontwikkeld worden, individueel per eigenaar ingevuld wordt, zal men noodgedwongen de bestaande perceelsgrenzen gaan volgen. Hoe dan de nodige pleinen, groeninrichting en gemeenschappelijke openbare ruimte moet aangelegd worden, op welke percelen dit moet gebeuren, en vooral wie daarvoor financieel instaat, worden grote discussiepunten. Een gemeenschappelijke ontwikkeling door een overheid, an aankoop van de nodige gronden, vermijdt al deze problemen in één actie.

De gefaseerde realisatie van het project is een bekommernis vanuit de wetenschap dat elk grootschalig project voor dergelijke landelijke kern meer nefaste dan goede gevolgen heeft, en door te faseren, wordt de invulling en dus ook de impact op de bestaande kern gespreid in de tijd. Deze fasering neemt echter niet weg dat de ontwikkeling van één van de deelzones of projectzones als een samenhangend geheel moet gebeuren en dat elke fase eigenlijk als één geheel moet gerealiseerd worden. Dit is trouwens verplicht in de voorschriften opgenomen.

Er moet ook vermeld worden dat de rol van de lokale overheid – hier de gemeente Gingelom – in dergelijke projecten zeer belangrijk is: dit begint al bij het woonbeleid dat aan de grondslag van deze ruimtelijke operatie ligt. Maar de uitvoering van dit woonbeleid ligt ook best in handen van de plaatselijke overheid, die het best geplaatst is om de plaatselijke behoeften en trends in te schatten maar ook om kwaliteit te verzekeren in elk van de projecten. Verder is de realisatie en onderhoud van alle openbaar groen in het project bij uitstek een taak van de plaatselijke overheid, net zoals de aanleg en het onderhoud van publieke infrastructuur (wegenis, pleinen, voetpaden, fietspaden).

En tenslotte, als het over fietspaden gaat: de visie om hier een doorlopende fiets- en voetgangersdoorsteek te realiseren die een deel van de problematiek rond de smalle wegzate van de N80 kan helpen oplossen, is een zeer belangrijke reden voor het opstellen van een onteigeningsplan. Deze doorsteek wordt integraal overgedragen aan het openbaar domein, evenals het volledige stratengeheel en alle pleinen, voetpaden en groengebiedjes in het project. Daarom wenst de gemeente Gingelom een actieve rol te kunnen spelen bij de ontwikkeling van deze site. Dit is gebeurd door in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijke principes en aandachtspunten op te nemen, maar dit moet eveneens gebeuren door het opmaken van een onteigeningsplan. De stad kan daardoor actief en ordenend optreden in een geblokkeerd project (door bv. meningsverschillen tussen eigenaars), en vanuit een bekommernis om het algemeen belang ook ten volle de realisatie van de toekomstige openbare gebieden en zones ter harte nemen.

10.3 BESLUIT

Het RUP scheidt niet alleen het kader voor de ruimtelijke uitwerking van dit woonuitbreidingsgebied en dus de versterking van dit deel van de kern Gingelom, maar moet ook de werktuigen aanreiken om de visie te realiseren. Het bijhorende onteigeningsplan is zo een "tool". Om te helpen om de zeer duidelijke knelpunten op te lossen, moet de overheid (in dit geval de gemeente) beschikken over een instrument om haar visie te realiseren, en hier is dat toch wel duidelijk het bijhorende onteigeningsplan.

De gemeente Gingelom wenst de mogelijkheid ontegensprekelijk en zeer duidelijk vast te leggen om zelf de regisseur van deze ruimtelijke ontwikkelingen te blijven. Immers, de gemeente is, als administratief bevoegde overheid, hier het best voor geschikt.

Vanwege de bovenstaande motivatie wenst de gemeente een onteigeningsplan voor een aantal projectzones (artikelen 1.1 tem. 1.11 uit de stedenbouwkundige voorschriften) op te laten stellen en te laten goedkeuren.