

PROVINCIE LIMBURG

GEMEENTE BREE

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 februari 2008

De Secretaris,

De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 25 maart 2008 tot en met 23 mei 2008

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEM. RUP)

'DORPSKERN BEEK'

op basis van artikel 37, 38 en 39 e.a van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening met zijn wijzigingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 3500 Hasselt
63-37160

Hasselt, 23 juni 2008

de ontwerper,

Véronique Claessens

opgenomen in het register van ruimtelijke planners conform het besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000, gewijzigd op 07.07.2000, 17.11.2003 en 23.04.2004

|

0 INHOUD

0 Inhoud	3
1 Algemene Bepalingen en Voorschriften	4
1.1 Grens van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Dorpskern Beek’	4
1.2 Bestaande toestand	4
1.3 Verkavelingen in het gebied	4
1.4 Inrichtingsplan.....	5
1.5 Beplantingen.....	5
1.6 Publiciteit	5
1.7 Nutsvoorzieningen.....	5
1.8 Integraal waterbeheer.....	5
1.9 Algemeen architectonisch voorkomen	6
1.10 Terminologie	6
2 Bijzondere Bepalingen en Voorschriften per zone	7
ARTIKEL 1 Zone voor publieke dorpsfuncties.....	7
ARTIKEL 2 Zone voor karakteristiek wonen in het dorp	12
ARTIKEL 3 Zone voor wonen in het binnengebied.....	16
ARTIKEL 4 Zone voor open bebouwing aan de rand	20
ARTIKEL 5 Zone voor wegenis	22
ARTIKEL 6 Zone voor kerkplein	23

1 ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

1.1 GRENS VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'DORPSKERN BEEK'

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2 BESTAANDE TOESTAND

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het Gem. RUP.

1.3 VERKAVELINGEN IN HET GEBIED

De bestaande verkavelingen binnen het studiegebied zijn weergegeven op het plan bestaande toestand. Daar een eenvormig beleid binnen het plangebied voorop staat, wordt gekozen voor een 'opheffing' van deze verkavelingen. Voor gebieden met een zelfde problematiek worden bij voorkeur dezelfde voorschriften gehanteerd.

De opheffing van onderstaande verkavelingen gebeurt volgens **artikel 132 § 5** van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen omtrent 'herziening van de plannen.' Bij elke gemeenteraadsbeslissing verbonden aan dit gemeentelijk RUP (voorlopige en definitieve aanvaarding) dient onder een afzonderlijk artikel deze wijziging van verkavelingen mee opgenomen te worden.

Het betreft volgende verkavelingen:

Volgende verkavelingen liggen volledig binnen het plangebied van het RUP:

<u>nr RO Vlaanderen</u>	<u>nr. gemeente</u>	<u>straat</u>	<u>datum goedkeuring college</u>	<u>opmerkingen</u>
▪ 7022/V/153	165-B	Dirixstraat	12.09.1972	
▪ 7022/V/153 wijziging	165-B	Dirixstraat	28.09.1983	wijziging – samenvoeging loten 1 en 2
▪ 7022/V/181	192-B	Geussensstraat	17.02.1976	
▪ 7022/V/165	176-B	Geussensstraat	19.03.1974	

Volgende verkaveling liggen gedeeltelijk binnen het plangebied van het RUP:

<u>nr RO Vlaanderen</u>	<u>nr. gemeente</u>	<u>straat</u>	<u>datum goedkeuring college</u>	
7022/V/107	129-B	Wolstraat	29.07.1975	loten 1,2,3 en 4 liggen binnen RUP

1.4 INRICHTINGSPLAN

Het inrichtingsplan, bijgevoegd in de toelichtende nota, is richtinggevend bij de uitwerking van de zones. Bij ieder initiatief of bij iedere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de inrichting van de totale zone niet gehypothekeerd wordt.

1.5 BEPLANTINGEN

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. In de bijzondere bepalingen en voorschriften per zone worden de te hanteren soorten toegelicht.

1.6 PUBLICITEIT

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.7 NUTSVOORZIENINGEN

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen kan in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.8 INTEGRAAL WATERBEHEER

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Artikel 8 van dat decreet luidt: "... de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd ...". Dit decreet en alle latere wijzigingen gelden in alle omstandigheden.

Daken en verharde oppervlakken die onder toepassing vallen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening
Aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet voldaan worden.

Openbare wegen, daken en verharde oppervlakken die niet onder toepassing vallen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Ook voor de bestaande en nieuw aan te leggen openbare wegenis, de eventueel andere bestaande verharde oppervlakte of daken, voor de daken op percelen kleiner dan 3 are, de verharde oppervlakken kleiner dan 200 m² en de andere uitzonderingen die opgenomen zijn in stedenbouwkundige verordening, moet de maximaal mogelijke afkoppeling, infiltratie (niet voor vervuild water) en buffering van hemelwater nagestreefd binnen het globale concept van het project. Dit wil zeggen dat een gescheiden stelsel moet aangelegd worden voor nieuwe infrastructuur en maximaal wordt nagestreefd voor bestaande infrastructuur. Indien geen hergebruik van regenwater mogelijk is, wordt in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van dakwater beoogd, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de eventuele infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakken. De normen voor infiltratie en buffering zijn minimaal de normen zoals beschreven in de Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk herbruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.9 ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN



- Er wordt gestreefd naar een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur. Bij de inplanting, de vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze dient niet enkel rekening gehouden te worden met het eigen perceel, maar dient men tevens te zorgen voor een kwalitatieve relatie met het openbaar domein, de omliggende kavels/woningen.
- De normale lichtinval, bezonning en privacy van alle woningen is cruciaal en dient ten allen tijden gegarandeerd te worden.
- De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze onderling een samenhangend geheel vormen.

1.10 TERMINOLOGIE


bestaande bebouwing:	Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.
bebouwingscoëfficiënt:	De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.
bouwhoogte:	Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant dakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
constructie:	Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop of erin geplaatst wordt.
gebouw:	Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
vloeroppervlakte:	De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

2 BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

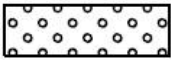
ARTIKEL 1 ZONE VOOR PUBLIEKE DORPSFUNCTIES

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>1.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor de functies die het dorpsleven ondersteunen. In deze zone worden onder meer volgende bestaande publieke functies opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De St. Martinuskerk en kerkhof • De vrije basisschool Beek <p>Samen met een nieuw te bouwen ontmoetingscentrum met turnzaal bij de school vormen ze het hart van Beek Centrum:</p>	<p>In deze zone speelt zich het publieke dorps- en verenigingsleven af. Deze zone is een publiek toegankelijke doorwaadbare zone.</p> <p>Elk initiatief dat genomen wordt in deze zone is onderworpen aan het advies van de bouwcommissie</p>	<p>1.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor publiek gerichte dorpsfuncties. De dorpsfuncties hebben een expliciet lokaal karakter. Commerciële functies zijn in deze zone niet toegelaten. Wonen in deze zone is niet toegelaten.</p>
<p>Overdruk tuinzones</p> 			<p>Momenteel liggen drie tuinen van percelen aan de Geussensstraat in de zone 'overdruk tuinzones'. Tot een verwerving plaatsvindt in functie van de uitbreiding van de school of een andere publieke functie, kunnen deze tuinzones als dusdanig blijven bestaan. De voorschriften van de 'zone voor open bebouwing aan de rand' zijn zolang van toepassing. Vanaf het moment dat deze zone aangekocht wordt en in gebruik worden genomen door de school of een andere publiek gerichte functie zijn de voorschriften van de 'zone voor publieke dorpsfuncties' van kracht.</p>


	<p>1.2 BEPALINGEN M.B.T. DE INRICHTING</p> <p>De niet bebouwde delen zijn zoveel mogelijk publiek toegankelijk zodat een doorwaadbare dorpskern ontstaat.</p>	<p>Doorwaadbare dorpskern</p> <p>Elk initiatief dat genomen wordt in deze zone is onderworpen aan het advies van de bouwcommissie</p>	<p>1.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De zone wordt ingericht als publiek toegankelijk dorpskerngebied. Het gebied wordt zoveel mogelijk open gesteld voor langzaam verkeer zodat een doorwaadbare toegankelijke dorpskern ontstaat.</p> <p>Er wordt gekozen voor een uniforme inrichting van de publieke delen in de hele zone, zowel voor wat betreft de bestratingsmaterialen als voor het straatmeubilair en de verlichting. De materialen moeten overeenkomen of aansluiten bij de kleinschalige materialen die gekozen werden voor de inrichting van de Kerkstraat.</p>
		<p>Autovrij hart in de zone voor dorpsfuncties</p>	<p>Autoverkeer in deze zone is enkel toegelaten aan de randen aan het Kerkplein en de Jef Van Hoofstraat. Het kerngebied is volledig autovrij (met uitzondering van hulpdiensten)</p>
		<p>Parkeren aan de randen</p>	<p>Het parkeren, gekoppeld aan de dorpsfuncties én het bewoners- en bezoekersparkeren voor het dorpscentrum wordt georganiseerd aan de randen aan de Jef van Hoofstraat en de Kerkstraat in een zone van 30 m vanaf de bordsteen.</p> <p>De speelplaats van de school kan tijdens sluitingsuren als extra parking fungeren bij het ontmoetingscentrum.</p>
	<p>Het dorps Beek heeft een overwegend versteend karakter in de kern rond de St. martinuskerk. Dit versteend karakter is plaatselijk en wordt gecompenseerd door het landelijke karakter van de dorpsstraten. Het versteende karakter wordt ook in de zone voor dorpsfuncties doorgetrokken. Er wordt plaatselijk groen voorzien in de vorm</p>	<p>Geen structurerend groen</p>	<p>Per perceel wordt een minimale groenvoorziening gerealiseerd in functie van de leefbaarheid (schaduw, comfort, zichten, visuele schermen,...) 20 % van het perceel moet een groene invulling krijgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beplanting, gazon of bodembedekkers (20 % van het perceel) • Ofwel hoogstambomen (kruinprojectie van 20 % van het perceel), vb. linde, veldesdoorn,

	van gazon, planten, bomen ten behoeve van de functies. Dit groen heeft geen structurerend karakter voor de kern.		Bij de aanplanting van bomen en hagen wordt gekozen voor inheemse varianten, vb. linde, veldesdoorn (acer campestre),... in boom- of haagvorm.
			<p>Afsluitingen worden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in metselwerk in baksteen • of in draadafsluiting mét begroeiing • of met een haagstructuur in bvb veldesdoorn in haagvorm <p>of met een combinatie van deze types. De afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. De afsluiting van de school moet uitgevoerd worden in baksteenmetselwerk en mag een afwijkende hoogte hebben.</p>
<p>Voetgangersverbindingen / kerkpad</p> 	<p>Er wordt een doorwaadbare dorpskern beoogd. Het oude kerkpad is de drager van de cluster van publieke functies in het dorpscentrum. Door het kerkpad terug volledig open te stellen en hier verschillende publieke functies op aan te koppelen, wordt de doorwaadbaarheid van het dorpscentrum gegarandeerd. De voetgangersverbindingen verhogen de belevingskwaliteit van het gebied en ondersteunen de zichten naar de St. Martinuskerk als oriënterend element. In elk geval moet een relatie worden gelegd tussen de Geussensstraat en de Jef Van Hoofstraat via het oude kerkpad en van de Kerkstraat via het kerkpad naar het nieuwe woonproject in het binnengebied.</p>	<p>Oude kerkpad terug openstellen Het oude kerkpad als drager voor langzaam verkeer</p>	<p>De indicatief weergegeven voetgangersverbindingen moeten gerealiseerd worden in de vorm van verkeersvrije voetgangerspaden in functie van de bereikbaarheid van de school, het ontmoetingscentrum, de begraafplaats, de jeugdlokalen. Enkel aan de Jef van Hoofstraat is autoverkeer toegelaten aan de rand in een zone van 30m in functie van parkeren en een zoenzone bij de school. De exacte ligging van de voetgangersverbinding moet beoordeeld worden in functie van het project. De oost-west verbinding tussen het nieuwe woonproject en het kerkpad moet gepositioneerd worden in functie van het zicht op de kerk.</p>
Ommuring	De St. Martinuskerk met begraafplaats en	Behoud van de bestaande muren en	De bestaande muren rond de




<p>rond de beeldbepalen de elementen</p> 	<p>de oude pastorie zijn ommuurd. Ze vormen duidelijk afgebakende entiteiten in het dorpscentrum. De ommuring is momenteel niet overal volledig. De verplichte muur zal de afbakening van de entiteiten vervolledigen.</p>	<p>vervollediging van de ommuring rond de oude pastorie en begraafplaats.</p>	<p>St.Martinukerk/begraafplaats moeten behouden blijven. Bij herstelling of vernieuwbouw worden ze op dezelfde plaats en met recuperatiesteen opgemetst. Bijkomende openingen in de bestaande muren zijn niet toegelaten. De ontbrekende delen van de ommuring worden vervolledigd. In de nieuwe delen zijn beperkte opening toegelaten.</p>
	<p>1.3 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING</p> <p>De bestaande bebouwing in de dorpskern geldt als referentie bij de bepaling van :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De architecturale beeldwaarde • De bouwhoogte • De materiaalkeuze 	<p>De bestaande bebouwing in de dorpskern geldt als referentie. Behoud van het hoofdgebouw van de vrije basisschool Beek is gewenst. Afbraak kan enkel na motivering aan de bouwcommissie en nadat wordt aangetoond dat bij eventuele vervangende bebouwing bijzondere aandacht wordt besteed aan de inpassing in de karakteristieke architectuur van de dorpskern en aan de manier waarop het wegvallen van dit architecturaal waardevol element in het straatbeeld wordt vervangen.</p>	<p>1.3.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De bebouwing beslaat maximaal 50 % van de oppervlakte per perceel of per groep van percelen van dezelfde eigenaar. In totaliteit mag maximaal 50 % van de bestemmingszone bebouwd worden.</p> <p>De bebouwing bestaat uit maximaal 2 bouwlagen. De bebouwing wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen metselwerk in bruine tinten.</p>
<p>Beeldbepalen de elementen</p> 	<p>De beeldbepalende elementen vormen een referentie, een herkenningspunt en bepalen de sfeer en beeldwaarde voor de dorpskern. De beeldbepalende elementen hebben een zodanige invloed in het gebied dat ze voor elke initiatiefnemer of ontwerper een toetsingskader zullen vormen bij de realisatie van projecten. De</p>	<p>Beeldbepalende elementen als toetsingskader. Elk initiatief dat genomen wordt met betrekking tot de beeldbepalende elementen is onderworpen aan het advies van de bouwcommissie.</p>	<p>Verplicht behoud van beeldbepalende elementen in het gebied. Elke aanvraag met betrekking tot de beeldbepalende elementen is onderworpen aan het verplicht advies van de dienst onroerend erfgoed van RO Vlaanderen.</p>



	beeldbepalende elementen worden in hun huidige vorm behouden en versterkt.		
Beschermd monument 	De Sint - Martinuskerk van Beek is beschermd als monument bij beschermingsbesluit van 25.03.1938 (BS 23.04.1938)		Elke aanvraag met betrekking tot de Sint Martinuskerk is onderworpen aan het verplicht advies van de dienst onroerend erfgoed van RO Vlaanderen.

ARTIKEL 2 ZONE VOOR KARAKTERISTIEK WONEN IN HET DORP



RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIELE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>2.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>De dorpskern van Beek wordt gekenmerkt door een vernauwd straatprofiel gevormd door bebouwing op de rooilijn, gecombineerd met afgebakende entiteiten die een ommuring of een afsluiting naar de straat hebben.</p> <p>Een verdichting en verdikking van het weefsel vinden we plaatselijk terug in het centrum.</p> <p>De karakteristieke kenmerken van de dorpsfeer worden gezocht en gedefinieerd aan de hand van deze elementen</p> <p>Onder meer de bebouwing die de straatwanden rond de dorpskern bepaalt, wordt opgenomen.</p>	<p>Wonen gericht op het dorpsleven, in combinatie met woonondersteunende functies op lokaal niveau (buurtwinkel, café, frituur, ...)</p>	<p>2.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor het karakteristiek wonen in de dorpskern.</p> <p>Woonondersteunende functies op lokaal niveau die het dorpsleven ondersteunen zijn toegelaten.</p>
	<p>2.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING</p> <p>De beeldbepalende elementen vormen een referentie, een herkenningspunt en bepalen de sfeer en de beeldwaarde voor de dorpskern. De beeldbepalende elementen hebben een zodanige invloed in het gebied dat ze voor elke</p>		<p>2.2.1 BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Zone voor bebouwing in gesloten of open typologie Bouwen over een grote diepte op het perceel is toegestaan. Bouwen op de rooilijn aan de zijde van het oude kerkpad is wenselijk.</p>

<p>initiatiefnemer of ontwerper een toetsingskader zullen vormen bij de realisatie van projecten.</p> <p>De bestaande bebouwing in de dorpskern geldt als referentie bij de bepaling van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De architecturale beeldwaarde • De bouwhoogte • De materiaalkeuze 		
<p>De architectuur is een hedendaagse variant van een klassieke typologie. Horizontale bandramen, ronde ramen, volledig beglaasde gevels ed. moeten vermeden worden.</p> <p>De keuze voor de baksteen moet refereren naar de plaatselijke steen die gebruikt werd voor de oorspronkelijke dorpsbebouwing in gebakken streekeigen materiaal. Deze tint kan het best omschreven worden als keramisch bruin.</p>	<p>Aandacht aan het gevelvlak voor wat betreft de verhouding open <-> gesloten en de verhouding van de ramen.</p> <p>De bestaande bebouwing in de dorpskern geldt als referentie bij de bepaling van de materiaalkeuze.</p>	<p>De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 7m tot de dakrand of kroonlijst. Afwijkingen kunnen worden toegestaan voor de beeldbepalende elementen.</p> <p>Een hellend dak in de vorm van een zadeldak met een helling tussen 40° en 52° is verplicht. De hellende daken worden uitgevoerd in pannen, tegelpannen, natuur- of kunstleien. Afwijkingen kunnen enkel worden toegestaan voor reeds vergunde en gerealiseerde woningen.</p> <p>De bebouwing wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteenmetselwerk in tinten die de plaatselijke bruine baksteen benaderen.</p> <p>Afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p>
<p>Aaneengesloten bebouwing op de rooilijn die de straat afbakent en de beeldkwaliteit van de dorpsstraten bepaalt. Waar de bestaande bebouwing niet op de rooilijn voorkomt, wordt de grens met het openbaar domein verplicht sterk afgebakend door een muur of een haag.</p>	<p>Aaneengesloten bebouwing op de rooilijn.</p>	<p>De bebouwing in deze zone heeft een verplichte voorbouwlijn op de rooilijn. Voor bestaande woningen/panden kan van deze regel worden afgeweken. In dit geval wordt het gesloten karakter aan de straat, waar aangeduid, gerealiseerd dmv een verplichte afsluiting. Bebouwing op de achterliggende perceelsgrens is toegelaten. In geval van open bebouwing is de afstand tot de perceelsgrenzen minimum 3m.</p>



<p>Overgangsbepalingen bestaande bebouwing</p>			<p>Voor bestaande bebouwing in deze zone die afwijkt van de voorschriften van dit RUP gelden overgangsbepalingen zodat onderhouds- en instandhoudingswerken en kleine verbouwings- en uitbreidingswerken kunnen vergund worden. In het geval dat niet op de rooilijn is gebouwd wordt het gesloten karakter aan de straat gerealiseerd dmv een verplichte afsluiting. In geval van afbraak en nieuwbouw moeten deze bouwwerken voldoen aan de voorschriften van dit gemeentelijk RUP.</p>
<p>Beeldbepalende elementen</p> 	<p>De beeldbepalende elementen vormen een referentie, een herkenningspunt en bepalen de sfeer en beeldwaarde voor de dorpskern. De beeldbepalende elementen hebben een zodanige invloed in het gebied dat ze voor elke initiatiefnemer of ontwerper een toetsingskader zullen vormen bij de realisatie van projecten. De beeldbepalende elementen worden in hun huidige vorm behouden en versterkt.</p>	<p>Beeldbepalende elementen als toetsingskader. Elk initiatief dat genomen wordt met betrekking tot de beeldbepalende elementen is onderworpen aan het advies van de bouwcommissie.</p>	<p>Verplicht behoud van beeldbepalende elementen in het gebied. Elke aanvraag met betrekking tot de oude pastorie is onderworpen aan het verplicht advies van de dienst onroerend erfgoed van RO Vlaanderen.</p>
<p>Voetgangersverbinding en kerkpad</p> 	<p>Er wordt een doorwaadbare dorpskern beoogd. Het oude kerkpad is de drager van de cluster van publieke functies in het dorpscentrum. Door het kerkpad terug volledig open te stellen en hier verschillende publieke functies op aan te koppelen, wordt de doorwaadbaarheid van het dorpscentrum gegarandeerd.</p>	<p>Oude kerkpad terug openstellen Het oude kerkpad als drager voor langzaam verkeer</p>	<p>De indicatief weergegeven voetgangersverbinding moet gerealiseerd worden in de vorm van een verkeersvrij voetpad in functie van de bereikbaarheid van de school, het ontmoetingscentrum, de begraafplaats, de jeugdlokalen.</p>
<p>Verplichte afsluitingen</p> 	<p>De manier waarop de percelen begrensd worden naar de straat zijn bepalend. De verplichte afsluitingen hebben tot doel een duidelijke begrenzing te realiseren van het openbaar domein. De afsluitingen moeten voorkomen dat het openbaar domein overvloeit in het privédomein. Het gewenste beeld is een duidelijk</p>		<p>De verplichte afsluitingen worden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in metselwerk in baksteen of natuursteen • in draadafsluiting mét begroeiing • met een haagstructuur • met een bebouwd volume (langs het kerkpad) <p>of met een combinatie van deze types.</p>


	<p>afgebakende straat die enkel ter hoogte van het kerkplein overvloeit naar het binnengebied.</p> <p>Anderzijds wordt met de verplichte afsluitingen een duidelijke begrenzing van het kerkpad beoogd. Door de smalle steeg af te bakenen ontstaat een intieme sfeer.</p>		<p>De afsluitingen hebben een hoogte van 2,00m. Eén opening met een beperkte breedte per perceel is verplicht.</p> <p>Bij de aanplanting van hagen wordt gekozen voor inheemse varianten, bvb. veldesdoorn (acer campestre) in haagvorm.</p>
<p>Ommuring rond de beeldbepalende elementen</p> 	<p>De St. Martinuskerk met begraafplaats en de oude pastorie zijn ommuurd. Ze vormen duidelijk afgebakende entiteiten in het dorpscentrum.</p> <p>De ommuring is momenteel niet overal volledig. De verplichte muur zal de afbakening van de entiteiten vervolledigen.</p>	<p>Behoud van de bestaande muren en vervollediging van de ommuring rond de oude pastorie en begraafplaats.</p>	<p>De bestaande muren rond de oude pastorie moeten behouden blijven. Bij herstelling of vernieuwbouw worden ze op dezelfde plaats en met recuperatiesteen opgemetst.</p> <p>Bijkomende openingen in de bestaande muren zijn niet toegelaten.</p> <p>De ontbrekende delen van de ommuring worden vervolledigd. In de nieuwe delen zijn beperkte opening toegelaten.</p>
<p>Verplicht te behouden bomen</p> 	<p>Binnen de historische kern is er nagenoeg geen structurerend groen aanwezig. Daarom moet extra rekening gehouden worden met het behoud van kleine omgevingselementen als hagen, tuinmuren met achterliggend groen, groene elementen op het kerkhof,...</p>	<p>Maximaal behoud van kleine omgevingselementen.</p>	<p>De op plan aangeduide bomen zijn verplicht te behouden. In geval van een noodzakelijke kap, omwille van ouderdom of ziekte moet een nieuw exemplaar met een voldoende omvang heraanplant worden.</p>
	<p>2.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER</p>	<p>Bijzondere aandacht aan het beheer van de afsluitingen naar de straatzijde.</p>	<p>2.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het beheer van het openbaar domein is voor rekening van de gemeentelijke onderhoudsdiensten.</p>

ARTIKEL 3 ZONE VOOR WONEN IN HET BINNENGEBIED


RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>3.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor een inbreidingsproject van grondgebonden eengezinswoningen in een landelijke typologie.</p> <p>De zone moet in één totaalproject door één of meerdere initiatiefnemers ontworpen worden. De gemeente kan een sturende rol spelen bij de ontwikkeling van het gebied. Het project kan gefaseerd uitgevoerd worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met een verdeling van kosten die de aanleg van gemeenschappelijke delen in de eerste fase met zich meebrengen.</p>	<p>Grondgebonden woningen met private buitenruimte.</p> <p>Totaalproject met beeldbepalende hoeve als onderdeel. Het project wordt als totaalproject ontworpen en kan in verschillende fasen worden uitgevoerd. Het totaalproject met inrichtingsplan wordt onderworpen aan het advies van de bouwcommissie</p>	<p>3.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Zone voor grondgebonden eengezinswoningen. Eén woongelegenheden per perceel is toegelaten. Nevenfuncties zijn niet toegelaten. Enkel de bestaande hoeve kan nevenfuncties huisvesten in het kader van toerisme (bed&breakfast, hoevertoerisme, ...) Het project wordt ontworpen als een totaalproject. Verkaveling en verkoop van loten is niet toegelaten. Ook de percelen aan de Geussensstraat en Jef van Hoofstraat kunnen enkel in functie van een totaalproject bebouwd worden. De aanvrager toont met een inrichtingsplan voor de totale zone aan dat een coherent binnengebied beoogd wordt.</p>
<p>Overdruk tuinzones</p> 			<p>Momenteel liggen twee tuinen bij een perceel aan de Geussensstraat in de zone 'overdruk tuinzones'. Tot een verkoop plaatsvindt in functie van het wooninbreidingsproject kan deze tuin als dusdanig blijven bestaan. De voorschriften van de 'zone voor open bebouwing aan de rand' zijn zolang van toepassing. Vanaf het moment dat deze zone aangekocht wordt om te voegen bij het wooninbreidingsproject zijn de voorschriften van de 'zone voor wonen in het binnengebied' van kracht.</p>

	<p>3.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING</p> <p>Bij de keuze van de bebouwingstypologie wordt maximaal rekening gehouden met aspecten van duurzaamheid en energie efficiëntie. De oriëntatie van de woningen, de keuze van de materialen, de inplanting van glaspartijen, moet maximaal inspelen op een hedendaagse en vooruitstrevende kijk op duurzaamheid. Het realiseren van passieve woningen, het gebruik van zonnepanelen, groene daken, enz wordt gestimuleerd.</p>	<p>Totaalproject met aandacht voor aspecten van duurzaamheid, en energie efficiëntie</p>	<p>3.2.1 BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De typologie is geschakelde bebouwing.</p> <p>De woningen langs de Geussensstraat en de Jef Van Hoofstraat richten zich naar de nieuwe ontsluitingsweg.</p> <p>In een zone van 50m vanaf de Geussensstraat en De Jef Van Hoofstraat mogen telkens maximaal 2 woningen gebouwd worden. Op deze plaats kan open bebouwing en wordt een typologie gekozen die de privacy van de aanpalende eigenaars niet in het gedrang brengt. (vb. patiowoningen) Aan de Geussensstraat wordt een typologie uitgewerkt die inspeelt op de beperkte breedte van het perceel. De percelen hebben een minimale oppervlakte van 3a.</p>
			<p>Elke woning moet beschikken over een private buitenruimte. 50 % van de onbebouwde oppervlakte per perceel wordt groen aangelegd met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gazon, bodembedekkers, beplanting (totaal 50 % van de onbebouwde oppervlakte per perceel) • Ofwel hoogstambomen (kruinprojectie van 50 % van de onbebouwde oppervlakte per perceel)
			<p>De richtinggevende dichtheid voor de bestemmingszone is 15 wo/ha. De terreinindex (B/T) voor de volledige zone is maximaal 0,25. De vloerindex (V/T) voor de volledige zone is maximaal 0,5.</p>
			<p>Het bewonersparkeren kan op het eigen terrein of inpandig worden opgelost. Ingeval van</p>

			<p>gemeenschappelijk bewonersparkeren op maaiveld moet dit gebeuren aan de randen aan de Geussensstraat of Jef Van Hoofstraat.</p> <p>De bouwhoogte is beperkt tot 6m tot aan de dakrand of kroonlijst.</p>
<p>Ontsluiting woonstraat</p> 	<p>nieuwe</p> <p>Net zoals het kerkpad een drager wordt van publiek toegankelijke dorpsfuncties, wordt een tweede verbinding gemaakt tussen de Geussensstraat en Jef Van Hoofstraat die als drager fungeert voor het nieuwe inbreidingsproject. De beeldbepalende hoeve ligt op dit tracé.</p>	<p>Nieuwe woonstraat doorkruist het gebied.</p>	<p>Het woonproject wordt georganiseerd rond een nieuwe woonstraat waarvan de ontsluitingspunten indicatief zijn weergegeven op het grafisch plan. Ter hoogte van de hoeve vervult de woonstraat ook een pleinfunctie. Bezoekersparkeren a rato van 0,5 plaatsen per woongelegenheid moet voorzien worden in het openbaar domein aan de randen aan de Geussensstraat of Jef Van Hoofstraat. De woonstraat wordt aangelegd in kleinschalige klinkermaterialen.</p> <p>20 % van het openbaar domein moet een groene invulling krijgen die kan bestaan uit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beplanting, gazon of bodembedekkers (20 % van de oppervlakte) • Hoogstambomen (kruinprojectie van 20 % van de oppervlakte)
<p>Voetgangersverbinding</p> 	<p>De voetgangersverbinding verhoogt de belevingskwaliteit van het gebied en ondersteunt het zichten op de St. Martinuskerk als oriënterend element.</p>	<p>Voetgangersverbinding van het nieuwe woonproject naar het kerkpad.</p>	<p>De indicatief weergegeven voetgangersverbindingen moeten gerealiseerd worden in de vorm van verkeersvrije voetgangerspaden in functie van de bereikbaarheid van de school, het ontmoetingscentrum, de begraafplaats, de jeugdlokalen.</p> <p>De exacte ligging van de voetgangersverbinding moet beoordeeld worden in functie van het woonproject en van het uitbreidingsproject van de school.</p> <p>De oost-west verbinding tussen het nieuwe woonproject en het kerkpad moet gepositioneerd worden in functie van het zicht op de kerk.</p>


<p>Beeldbepalende elementen</p> 	<p>Beeldbepalende elementen vormen een referentie, een herkenningspunt en bepalen de sfeer en beeldwaarde. Beeldbepalende elementen hebben een zodanige invloed dat ze voor elke initiatiefnemer of ontwerper een toetsingskader vormen bij de realisatie van projecten. De beeldbepalende elementen worden in hun huidige vorm behouden en versterkt. De beschrijving in de inventaris van bouwkundig erfgoed, zie toelichtingsnota p. 24, geldt als basis voor de beoordeling van verbouwingswerken. Hierbij is het langgeveltype en de opstelling woonhuis/stal/dwarsschuur, het volume, het zadeldak en de baksteenarchitectuur essentieel.</p>	<p>De beeldbepalende hoeve moet een prominente plaats krijgen in het project. Beeldbepalende hoeve als onderdeel van het inbreidingsproject.</p>	<p>Elke aanvraag met betrekking tot de hoeve is onderworpen aan een verplicht advies van de dienst onroerend erfgoed van RO Vlaanderen.</p>
	<p>3.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER</p>	<p>Bijzondere aandacht aan het beheer van de afsluitingen naar de straatzijde.</p>	<p>3.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het beheer van het openbaar domein is voor rekening van de gemeentelijke onderhoudsdiensten.</p>

ARTIKEL 4 ZONE VOOR OPEN BEBOUWING AAN DE RAND


RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>4.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Landelijk wonen in het dorp in een open bebouwingstypologie.</p>		<p>4.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Bebouwing in open bebouwingstypologie.</p> <p>Eén woongelegenheid per perceel. Nevenfuncties zijn niet toegelaten.</p>
	<p>4.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING</p>		<p>4.2.1 BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Inplanting van de hoofdgebouwen in de zone tot 25 m van de rooilijn. De bouwdiepte is maximaal 17m. Een moet verplicht een bouwrijze voortuinstrook van min 6 m gelaten worden. De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 3m. Bijgebouwen en garages en andere constructies, met een maximale oppervlakte van 30 m² (pergola, zwembad, poolhouse, tuinhuis) mogen opgericht worden in een zone tot 50m van de rooilijn.</p>
	<p>In feite gaat het hier om een reservatiestrook bij de percelen aan de Geussensstraat. Deze reservatiestrook is voorbehouden voor de realisatie van het inbreidingsproject en voor de uitbreiding van de school. Gezien een eventuele verkoop van deze delen in de toekomst tot een opsplitsing van de percelen zal leiden, moet erover gewaakt worden dat geen grote, dure constructies in deze delen</p>		<p>Op diepe percelen mogen na de 50m enkel lichte constructies voor tuinberging, hokken voor dieren, enz voorkomen.</p>

worden gebouwd die achteraf een verkoop conditioneren.		
		Bijgebouwen mogen op de perceelsgrens gebouwd worden op voorwaarde dat er een akkoord is met de buur.
		Het hoofdgebouw wordt uitgevoerd in degelijke materialen, metselwerk in baksteen of natuursteen. Als het bijgebouw zichtbaar is van op de openbare weg, moet het opgetrokken worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout.
		De maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen is 6m tot de kroonlijst. Voor bijgebouwen is dit 3,5m. De dakvorm van de hoofdgebouwen is vrij met volgende beperking: Lessenaarsdaken hebben een max helling van 30°. Zadeldaken hebben een helling tussen 45° en 52°. Gebogen daken en tondaken zijn niet toegelaten.
		Op de perceelsgrens wordt verplicht een afsluiting geplaatst met een maximale hoogte van 2,00m: <ul style="list-style-type: none"> • in metselwerk in baksteen • in draadafsluiting mét begroeiing • met een haagstructuur of met een combinatie van deze types.
		Niet bebouwde delen van deze zone worden ingericht als tuinzone.

ARTIKEL 5 ZONE VOOR WEGENIS

RICHTINGGEVEND			VERORDENEND
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>5.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Dit is een zone voor openbaar domein, het betreft een deel van de Kerkstraat, de Geussensstraat, de Genastraat, de Wolstraat en de Graevenstraat.</p>	<p>Zone voorbehouden voor openbare weg, de normale wegcode dient gerespecteerd</p>	<p>5.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Dit is een zone voor openbare weg, de normale wegcode is van toepassing.</p>
	<p>5.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING</p> <p>Voor de herinrichting van de Kerkstraat is een uitvoeringsdossier opgemaakt. De inrichting van de overige delen van het openbaar domein richt zich naar het materiaalgebruik voor de straat.</p> <p>In Jef Van Hoofstraat wordt een deel van perceel 343h ingelijfd bij het openbaar domein. In de Dirixstraat worden de percelen 282, 285 en 287 ingelijfd bij het openbaar domein. Op de hoek van de Kerkstraat en de Geussensstraat kan een deel van het openbaar domein worden ingericht als caféterras.</p>		<p>5.2.1 BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale afwikkeling van het autoverkeer. Binnen de zone moet het langzaam verkeer op een verkeersveilige manier kunnen functioneren. Elke vorm van inname van het openbaar domein moet op een kwalitatieve manier gebeuren en worden voorgelegd aan de stadsdiensten. De inrichting moet zoveel mogelijk aansluiten bij het materiaalgebruik en het straatmeubilair van het kerkplein en omgeving.</p>
	<p>5.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER</p>	<p>5.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De aanleg en het beheer van het openbaar domein is voor rekening van de lokale overheid.</p>	

ARTIKEL 6 ZONE VOOR KERKPLEIN

RICHTINGGEVEND		VERORDENEND	
ZONE	TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING	ESSENTIËLE ASPECTEN	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>6.1 ALGEMENE BEPALINGEN</p> <p>Dit is een zone voor het kerkplein dat aansluitend bij de straat zal worden aangelegd.</p> <p>Het plein bestaat uit twee delen, een verkeersvrij voorplein vóór de kerk/begraafplaats en een dorpsplein/parking tussen de begraafplaats en de oude pastorie.</p>	<p>Dorpsplein /parking voor de kerk.</p>	<p>6.1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het plein bestaat uit twee delen, samen het kerkplein. Het voorplein vóór de kerk/begraafplaats is een volledig verkeersvrij verblijfsplein waar ceremoniële en andere dorpsactiviteiten kunnen plaatsvinden.</p> <p>Het dorpsplein tussen de begraafplaats en de oude pastorie fungeert zowel als plein en als parking. Er is geen bebouwing toegestaan in deze zone</p>
	<p>6.2 BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWING EN INRICHTING</p> <p>Het kerkplein vormt samen met de zone voor dorpsfuncties een uniform ingericht gebied, zowel voor wat betreft de bestratingmaterialen als voor wat betreft het straatmeubilair en de verlichting.</p> <p>In de zone tussen de begraafplaats en de oude pastorie worden publieke parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen worden haaks op de Kerkstraat geplaatst zodat een front van wagens die het zicht blokkeren, vermeden wordt.</p>	<p>Uniforme inrichting in de dorpskern</p>	<p>6.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De materialen moeten overeenkomen of aansluiten bij de kleinschalige materialen die gekozen werden voor de inrichting van de Kerkstraat en de inrichting in de zone voor dorpsfuncties. De inrichting is bij voorkeur sober en bescheiden.</p> <p>In de zone tussen de begraafplaats en de oude pastorie wordt een publieke parking aangelegd. De parkeerplaatsen worden haaks op de Kerkstraat geplaatst. Het zicht en de toegang naar het kerkpad van op de Kerkstraat moet ten allen tijde open blijven.</p> <p>Op het kerkplein wordt een minimale groenvoorziening gerealiseerd in functie van de leefbaarheid (schaduw, comfort, zichten, visuele schermen,...) 20 % van het plein moet een groene</p>

			invulling krijgen in de vorm van : <ul style="list-style-type: none"> • Beplanting, gazon of bodembedekkers (20 % van het perceel) of • Ofwel hoogstambomen (kruinprojectie van 20 % van het perceel) Bij de aanplanting van bomen en hagen wordt gekozen voor inheemse varianten, vb. linde, veldesdoorn (acer campestre) in boom- of haagvorm.
Verplicht te behouden bomen * *			De op plan aangeduide bomen zijn verplicht te behouden. In geval van een noodzakelijke kap, omwille van ouderdom of ziekte moet een nieuw exemplaar met een voldoende omvang heraangeplant worden.
	6.3 BEPALINGEN M.B.T. BEHEER		6.3.1 BEHEERSVOORSCHRIFTEN Het beheer van het openbaar domein is voor rekening van de lokale overheid.