



LANDELIJK GOOIK: stedenbouwkundige richtlijnen

Onze visie op ruimtelijke ordening in Gooik: we blijven een landelijke gemeente met 5 duurzame dorpen

Gelegen in het hart van Zuidwest Pajottenland en gewaarmerkt door zijn open agrarisch gebied is het logisch dat Gooik bij het uittekenen van stedenbouwkundige richtlijnen die aard doortrekt en verankert: 5 duurzame dorpskernen en een landelijk buitengebied moeten de basis vormen van de ruimtelijke ordening in Gooik.

De uitgangspunten van onze visie zijn:

- Het creëren van een gevarieerd, aantrekkelijk en betaalbaar aanbod voor jong en oud
- Het beschermen van de bestaande open ruimte door te verdichten in de kernen
- Het inzetten op alternatieve woonvormen

Deze visie wordt vertaald naar concreet beleid op volgende vlakken:

1. Om de landelijkheid van de buitengebieden te bewaren, worden woonuitbreidingsgebieden niet verder aangesneden.
2. De draagkracht van elke deelgemeente op vlak van bebouwing wordt vastgelegd. Hiertoe worden verschillende zones afgebakend: gaande van gebieden die steeds landelijk dienen te blijven, gebieden waar (beperkte) verdichting wenselijk is tot gebieden waar ingezet wordt op echte kernversterking.
3. We leggen kwaliteitsvereisten op aan nieuwe woningen (in welke vorm dan ook) om de kwaliteit en de leefbaarheid van zowel de woning zelf als de omgeving te verhogen. Dit op vlak van te voorziene parkings, ontharding en groen, constructiewijzen en dergelijke meer.

Toelichting:

De druk op onze leefgemeenschap is de voorbije jaren toegenomen: ook Gooik is in trek bij mensen die het in de Rand rond Brussel niet meer zien zitten en die omwille van overdructe en veiligheid uitkijken naar een nieuwe stek richting platteland. Voor onze jonge gezinnen verhoogt dat ook de druk op de geldbeugel want prijzen van huizen en gronden blijven stijgen. Daarom zijn dynamische kernen noodzakelijk en moet er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod zijn voor jong en oud.

Verder aansnijden van open ruimte is geen goede beleidsvisie voor de toekomst. Verdichten in de kernen en inzetten op alternatieve en innovatieve woonvormen bieden het beste antwoord. Dat kan kleiner en gemeenschappelijker wonen zijn. Het hoeven daarbij ook niet altijd appartementen te zijn in dat compacter wonen: een kleiner type landhuis in of kort bij de kern kan een alternatief zijn. Voldoende kwaliteit aan woonruimte moet in elk geval het uitgangspunt zijn, wetende dat gezinsprofielen heel divers en fluctuerend zijn. Daarbij is ook de kwaliteit van de omgeving belangrijk, met aandacht voor groenelementen, de landelijkheid en de visuele identiteit van de gemeente.

Om een totaalbeeld te hebben over de inschatting van nieuwe toekomstige projecten werd een leidraad opgesteld van voorschriften om kandidaat-bouwers wegwijs te maken. Bovendien werd in een kaartvorm de draagkracht van elk deelgebied in Gooik ingekleurd. Initiatiefnemers hebben dan dadelijk een zicht op de beoordeling die het bestuur zal maken van de mogelijkheden in de gevraagde ruimtelijke omgeving.

Deze visie legt het kader vast voor de volgende jaren. Al deze gegevens zijn echter niet statisch en exhaustief bedoeld, maar moeten dynamisch en evolutief worden benaderd: de kansen en uitdagingen evolueren heel snel. De beleidsvisie moet daar blijvend oplossend op inspelen.

Michel Doomst
Burgemeester

ALGEMENE BEPALINGEN

Elke nieuwe woning dient een minimale gevelbreedte van 7.00 meter te hebben.

Voor ééngezinswoningen dient men minimaal over 2 parkings voor wagens op het eigen terrein te beschikken. Voor meergezinswoningen dient men per wooneenheid minimaal over 1,5 parkings voor wagens op het eigen terrein te beschikken.

Uitzondering voor : publieke gebouwen van de overheid, sociale woningen: overleg met dienst ruimtelijke ordening vereist.

Het college van burgemeester en schepenen kan, na gemotiveerd advies van de stedenbouwkundige dienst, bij uitzondering een afwijking voor het aantal parkeerplaatsen toestaan indien dit op het eigen terrein niet mogelijk is en er in de buurt een publieke parkeerterrein beschikbaar of gepland is. De uitzondering dient sterk beargumenteerd te zijn. Per ontbrekende parkeerplaats wordt een financiële last van 12.000 euro opgelegd na advies van de bevoegde administratie.

Bouwrijke stroken bedragen minimaal 3.00 meter.

Een carport wordt toegelaten in max. 1 zijdelingse strook. Inplanting min. 3.00 meter achter de voorgevellijn. Het betreft een open constructie. Autostaanplaatsen bij voorkeur inpandig. Indien niet mogelijk, architecturaal geïntegreerd in/met het hoofdgebouw.

De voortuin moet minimaal voor 1/3 groen zijn en worden ingericht met levende beplanting.

Met uitzondering van de strikt noodzakelijke verharding, moet elke verharding in de voortuin in waterdoorlatende materialen met waterpasserende fundering worden aangelegd.

De achtertuin mag maximaal voor 80 m² verhard worden, behoudens functionele toegangsmogelijkheden.

Voor de definities van voortuin, achtertuin en zijtuin wordt verwezen naar de VCRO en wijzigingen.

De minimale netto bewoonbare oppervlakte van een wooneenheid bedraagt 60 m² en de gemiddelde oppervlakte van alle wooneenheden bedraagt 70 m². Tevens dient elke wooneenheid over een kwalitatieve buitenruimte te beschikken. Dit is gemiddeld 20m² & minimum 12m².

Een afwijking kan door het college worden toegestaan, na advies van de stedenbouwkundige dienst, wanneer kan aangetoond worden dat een afwijking van de algemene en specifieke bepalingen leidt tot een betere ruimtelijke ordening of een kwaliteitsvoller project. Deze afwijkingen kunnen worden toegestaan voor onder andere sociale projecten, gemeenschap bevorderende activiteiten en/of in functie van het perceel, een betere toegankelijkheid, inbreidingsgebied ...

Markante of waardevolle gebouwen: gebouwen opgenomen in een lijst, dewelke beschikbaar is op de gemeente. De beeldkarakteristieken van deze gebouwen dienen zoveel als mogelijk te worden behouden.

Bovenop deze specifieke bepalingen wordt elke aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder de gangbare gabariten en aanwezigheid van type bebouwing.

Innovatieve en alternatieve woonvormen worden grondig geëvalueerd en zullen binnen een evolutief richtlijnenkader worden beoordeeld.

Landelijk

Groen ingekleurde zone

Agrarisch gebied & overig woongebied met landelijk karakter en aangesneden woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden.

Er is geen verdichting wenselijk in deze gebieden. Meergezinswoningen worden uitgesloten.

Beperkte opdeling

Oranje ingekleurde zone

Vormt de verbinding tussen de kernen of aansluitend bij gewestwegen of sterk kerngerelateerd. Maximaal 2 wooneenheden in bestaande constructie.

In deze zone is een geringe verdichting mogelijk. Doch dient deze steeds kleinschalig opgevat te worden.

Elk bestaand bouwvolume omvat maximaal 2 wooneenheden en de maximale gevelbreedte bedraagt 17 meter.

Naar opdeling toe is een netto woonoppervlakte van 200 m² vereist.

Bij nieuwbouw is in deze zone enkel een verticale opsplitsing mogelijk.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op gelijkvloers en maximaal 12 meter op verdieping.

Er kunnen maximaal 2 bouwlagen voorzien worden.

Relationele verdichting

Blauw ingekleurde zone

Sluit aan bij de dichtbebouwde kern of langs mobiliteitsstromen op Edingsesteenweg en Ninoofsesteenweg.
2 bouwlagen

In deze zone is een verdichting mogelijk. Doch dient deze steeds kleinschalig opgevat te worden.

Elk bouwvolume omvat maximaal 4 wooneenheden en de maximale gevelbreedte bedraagt 17 meter. Tussen 2 bouwvolumes dient een bouwvrije zone van 6 meter te worden gerespecteerd.

Wanneer het een herbouw betreft van een oorspronkelijk gesloten configuratie, kan het college in kader van een goede ruimtelijke ordening toestaan dat het herbouwde volume de oorspronkelijke breedte behoudt.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op gelijkvloers en maximaal 12 meter op verdieping.

Er kunnen maximaal 2 bouwlagen voorzien worden.

Tussen de bouwblokken dient minstens een bouwvrije strook van 6 meter gelaten te worden (2 x 3.00m).

Vanaf 4 wooneenheden wordt een last opgelegd van 2000 euro per wooneenheid. Dit om gemeenschapsvoorzieningen, groen, mobiliteit... die de verhoogde bouwdichtheid met zich meebrengt in de omgeving, te financieren na advies van de bevoegde administratie.

Vanaf 8 wooneenheden dient men verplicht ondergronds te parkeren en per groep van 8 wooneenheden moet minimaal één rolstoeltoegankelijk zijn.

In meergezinswoningen, vanaf 4 woonentiteiten, dienen alle gelijkvloerse entiteiten te voldoen aan de verordening inzake toegankelijkheid.

Kernversterking

Zwart ingekleurde zone

Ligt in de kernen of kort bij mobiliteitspunten.
3 bouwlagen.

In deze zone is een verdichting wenselijk.

Elk bouwvolume omvat maximaal 4 wooneenheden en de maximale gevelbreedte bedraagt 17 meter. Tussen de bouwblokken dient minstens een bouwvrije strook van 6 meter gelaten te worden (2 x 3.00m).

Wanneer het een herbouw betreft van een oorspronkelijk gesloten configuratie kan het college in kader van een goede ruimtelijke ordening toelaten dat het herbouwde volume de oorspronkelijke breedte behoudt.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter op gelijkvloers en maximaal 12 meter op verdieping.

Er kunnen maximaal 3 bouwlagen voorzien worden met een maximum van twee woonlagen conform het gewestplan.

Vanaf 4 wooneenheden wordt een last opgelegd van 2000 euro per wooneenheid. Dit om gemeenschapsvoorzieningen, groen, mobiliteit... die de verhoogde bouwdichtheid met zich meebrengt in de omgeving, te financieren na advies van de bevoegde administratie.

Vanaf 8 wooneenheden dient men verplicht ondergronds te parkeren en per groep van 8 wooneenheden moet minimaal één rolstoeltoegankelijk zijn.

In meergezinswoningen, vanaf 4 woonentiteiten, dienen alle gelijkvloerse entiteiten te voldoen aan de verordening inzake toegankelijkheid.

Deze richtlijnen werden gefinaliseerd na overleg met de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening.