


RUP KOUTERMAN
Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Alken

Voor Antea Group, Miguel Vanleene, Ruimtelijk planner	Marjke Gorissen, Projectleider	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 22 mei 2014		
DE SECRETARIS,		DE VOORZITTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 11 juni 2014 t.e.m. 18 augustus 2014		
DE SECRETARIS,		DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2014		
DE SECRETARIS,		DE VOORZITTER,
Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op		
DE GRIFFIER,		DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP Kouterman
Gemeente Alken

Opdrachtgever:

Gemeente Alken
Hoogdorpstraat 38
3570 Alken

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00

Tel 089/74.11.00

Fax 03/221.55.01

Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2238373048/mgo

Datum:

status / revisie:

Februari 2014

Concept voorontwerp

Februari 2014

Voorontwerp rev 01

Maart 2014

Voorontwerp versie PV

Mei 2014

Ontwerp versie VA

Mei 2014

Ontwerp versie OO

September 2014

Definitief ontwerp versie DA

Vrijgave:

Wim Smeets - Accountmanager ruimte-
stedenbouwkundige

Controle / projectleider

Marijke Gorissen - Ingenieur Architect

Projectmedewerkers:

Wim Smeets - Marijke Gorissen – Miguel Vanleene

© Antea Group 2014

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

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	BODEM.....	5
0.5	GEbruIK VAN DE GRONDEN	5
0.6	MATERIAALGEBRUIK.....	5
0.7	HERPROFILEREN OVERSTROMINGSgebIED	6
0.8	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.9	OVERSTROMINGSVRIJ BOUWEN.....	7
0.10	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	8
0.11	ARCHEOLOGIE	9
0.12	INRICHTINGSSCHETS	9
0.13	PARKEREN	10
0.14	BEGRIPPEN	11
ART. 1	ZONE VOOR WONEN	15
ART. 1BIS	TIJDELIJKE RESERVATIESTROOK VOOR ONTSLUITINGSWEG (IN OVERDRUK)	17
ART. 1TRIS	ZONE VOOR KANTOREN, DIENSTEN EN VRIJE BEROEPEN (IN OVERDRUK)	18
ART. 2	ZONE VOOR ZORGCAMPUS EN AANVULLENDE VOORZIENINGEN	19
ART. 3	ZONE VOOR WOONPROJECT	22
ART. 4	ZONE VOOR SOCIAAL WOONPROJECT	26
ART. 5	ZONE VOOR WOONRESERVEgebIED	28
ART. 6	ZONE VOOR PARK	30
ART. 7	ZONE VOOR BUFFER	32
ART. 8	ZONE VOOR ONTSLUITING (INDICATIEF)	33
ART. 9	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF)	34
ART. 10	ZONE NON AEDIFICANDI (IN OVERDRUK)	35
ART. 11	WOONgebIED MET LANDELIJK KARAKTER	37
ART. 12	AGRARISCH gebIED	38
ART. 13	LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH gebIED	39
ART. 14	gebIEDEN VOOR DAGRECREATIE	40
ART. 15	BUFFERZONE	41

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning indien de bestemming van de zone gerespecteerd wordt en voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume. <p>Bij aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding of herbouw dienen steeds de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone te worden gerespecteerd.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor de aanleg van park en wegenis, alsook voor het klaarmaken van loten voor bebouwing kunnen gronden afgegraven of aangevuld worden. Nadat deze werkzaamheden zijn voltooid, en aldus de bouwloten klaar zijn voor bebouwing, worden reliëfwijzigingen nog maar beperkt toegestaan. Dit om te voorkomen dat door ophogingen / afgravingen de natuurlijk waterafloop tussen percelen verhinderd wordt.		<p>0.4 Bodem</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen afgegraven of aangevuld worden in functie van het bouwrijp maken van desbetreffende gronden. Voor bouwrijpe gronden zijn reliëfwijzigingen beperkt tot 0,50m. De reliëfwijziging mag de natuurlijke waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmeren.</p>
		<p>0.5 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
		<p>0.6 Materiaalgebruik</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Alle verhardingen –uitgezonderd deze ten behoeve van de aanleg van openbare wegenis – worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal tenzij kan aangetoond worden dat dit oww milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.7 Herprofileren overstromingsgebied</p> <p>Het overstromingsgebied langs de Kleine Herk kan geherprofileerd worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een kritisch overstromingspeil van minstens 37,00 mTAW om schade door overstromingen te voorkomen. De bestaande overstromingscapaciteit dient bovendien minstens behouden te blijven. De compensatie dient zowel in oppervlakte als in volume te gebeuren, en voorzien worden boven de hoogste grondwaterstand, de grondwaterstand in het voorjaar.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>De scheiding van regen- en afvalwater en het nuttig gebruiken en infiltreren van regenwater, zijn de sleutelfactoren om tot een efficiënt en duurzaam waterbeleid te komen. Het regenwater dat van verharde oppervlakken en daken komt versneld afvoeren, heeft een negatieve invloed op de waterbalans.</p> <p>Een regenwaterput gecombineerd met een infiltratievoorziening geniet de voorkeur. Naargelang de omstandigheden kunnen verschillende types infiltratievoorzieningen worden toegepast. Dat kan onder andere een gracht of wadi zijn, of een ondergrondse voorziening, zoals een infiltratieveld of infiltratiebuis. Wanneer infiltratie moeilijk of onmogelijk is door een ondoorlatende bodem of zeer hoge grondwaterstand, is een buffer met een systeem voor vertraagde lozing aangewezen. Zo kan het water na een hevige regenbui geleidelijk geloosd worden op een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor regenwater, zoals een beek of gracht.</p> <p>Groendaken kunnen een aanzienlijke hoeveelheid water vasthouden en laten verdampen voor dit water de grond</p>		<p>0.8 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Er moet voorzien worden in een maximaal hergebruik en een maximale infiltratie van hemelwater. Hergebruik van hemelwater is verplicht. Indien infiltratie niet mogelijk is omwille van een hoge grondwaterstand of slecht doorlatende grond kan een buffervoorziening met vertraagde afvoer worden voorzien. Het gebruik van groendaken dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden.</p> <p>Bij de aanleg van verharde oppervlakte(s) dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 330m³/ha verharde oppervlakte, met een maximum uitloopdebiet van 20l/s/ha. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen moet gekozen worden voor open structuren zoals buffergrachten of bufferbekkens aan de oppervlakte.</p> <p>Grootschalige ondergrondse constructies en permanente bemalingen zijn niet</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bereikt. Op die manier kan de hoeveelheid te infiltreren water sterk verminderen. Dat is vooral interessant in gebieden met een minder doorlatende bodem.</p>		<p>toegestaan in het plangebied.</p> <p>Indien mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied wordt ingenomen zal op vergunningenniveau voldoende ruimte voorzien moeten worden voor de compensatie van dit ingenomen (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.</p> <p>Verhardingen dienen zo maximaal mogelijk in waterdoorlatend materiaal te worden uitgevoerd. Bij de aanleg van verharding dient steeds voldoende ruimte voor water voorzien te worden.</p>
		<p>0.9 Overstromingsvrij bouwen</p> <p>Binnen percelen/loten die direct <u>grenzen aan art. 6</u> en waarbinnen bebouwing wordt voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dient het vloerpeil minimaal 30cm boven het kritische bouwpeil te liggen; - mogen geen openingen in de constructies voorzien worden onder het kritische bouwpeil + 10cm; - zijn ondergrondse garages en kelders niet toegestaan uitgezonderd overstroombare kruipkelders; - dienen inspectieputten op rioleringen of ontluchtingssystemen waterdicht afgeschermd te worden of boven het kritisch bouwpeil te worden voorzien; - dienen stookolietanks boven het overstromingspeil gelegd te worden; - dienen rioolaansluitingen volledig waterdicht te worden afgewerkt en in geval van DWA- en RWA-afvoer voorzien zijn van terugslagkleppen met eventueel een eigen pompinstallatie; - dienen elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn 10cm boven het kritisch bouwpeil te worden opgesteld; - dienen alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden. <p>Binnen percelen/loten gelegen binnen mogelijk of effectief overstromingsgevoelig waarbinnen bebouwing wordt voorzien:</p>

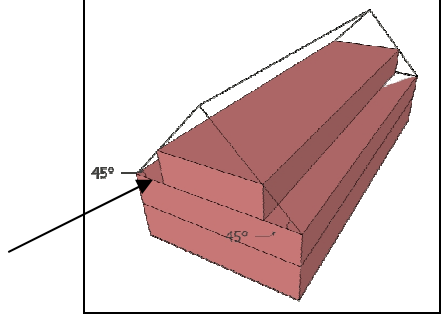
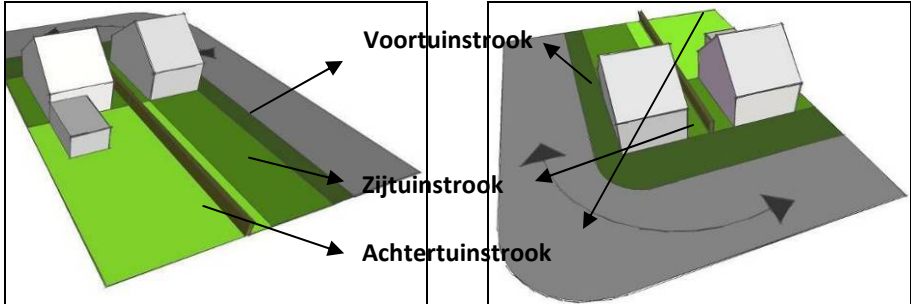
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - dient het vloerpeil minimaal 30cm boven het kritische bouwpeil te liggen; - mogen geen openingen in de constructies voorzien worden onder het vloerpeil; - zijn ondergrondse garages en kelders enkel toegestaan indien ze waterdicht worden uitgevoerd. Binnen effectief overstromingsgevoelig gebied zijn enkel overstroombare kruipkelders als ondergrondse constructie toegestaan; - dienen kruipkelders onder het vloerpeil overstroombaar te zijn; - dienen inspectieputten op rioleringen of ontluchtingssystemen waterdicht afgeschermd te worden of boven het vloerpeil te worden voorzien; - dienen rioolaansluitingen volledig waterdicht te worden afgewerkt en in geval van DWA- en RWA-afvoer voorzien zijn van terugslagkleppen met eventueel een eigen pompinstallatie; - dienen elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn en verwarmingsinstallaties boven het vloerpeil te worden opgesteld. Bij voorkeur wordt geen aansluiting op stookolie voorzien; - dienen alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden.
		<p>0.10 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien er te weinig gegevens bekend zijn over de archeologische waarden in en rond het plangebied en aangezien er daarom een kans is op aantasting van eventuele archeologische vondsten door graafwerken dient in het RUP opgenomen te worden dat voorafgaandelijk aan ingrepen in de bodem contact moet opgenomen worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed zodat – indien nodig – door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een welbepaalde zone in het plangebied, de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek georganiseerd kunnen worden. In dit onderzoek kan worden uitgemaakt of er archeologische sporen in de bodem aanwezig zijn en kan hun belang worden bepaald. Zo kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient deze uitgevoerd te worden in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.</p>		<p>0.11 Archeologie</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen binnen art. 2, 3, 4, 5 en 6 (resp. zorgcampus, woonproject, sociaal woonproject, woonreservegebied en park) dient de aanvrager van een verkavelingsaanvraag of een stedenbouwkundige vergunning voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden na te gaan of een archeologisch vooronderzoek vereist is voor het deel van het plangebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.</p> <p>Dit geldt enkel indien de aanvraag over een substantieel deel van desbetreffende bestemmingszone gaat.</p>
<p>Elke verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. Dit plan duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied en de omgeving.</p> <p>Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het</p>		<p>0.12 Inrichtingsschets</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen binnen art. 2, 3, 4, 5 en 6 (resp. zorgcampus, woonproject, sociaal woonproject, woonreservegebied en park) dient de aanvraag voor verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het plangebied. Dit geldt enkel indien de aanvraag over een substantieel deel van desbetreffende bestemmingszone gaat.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt als informatief document deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke (en woon)kwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen. Er dient in de inrichtingsschets te worden aangegeven hoe er ruimte voor water gecreëerd wordt.</p> <p>De inrichtingsschets dient aan te tonen dat de ontwikkeling van een welbepaald deel van het plangebied toekomstige ontwikkelingen niet beknoot.</p>		<p>instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een <u>informatief document</u> voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het gehele plangebied met oog op de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. In de inrichtingsstudie wordt weergegeven hoe wordt omgegaan met het (eventuele) aanwezige reliëf en aanwezige waardevolle groenelementen. De aanleg van de groene ruimte wordt weergegeven in een beplantingsplan. Hierbij moet rekening gehouden worden met bestaande aanwezige flora en fauna en dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket. De waardevolle groenelementen dienen maximaal behouden te blijven.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p>Bij het oprichting van collectieve parkeervoorzieningen dient voldoende aandacht te gaan naar de integratie van groenzones binnen de parkeerzones.</p>		<p>0.13 Parkeren</p> <p>De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.</p> <p>Bij ontstentenis hiervan zijn volgende parkeernormen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assistentiewoningen: 1 parkeerplaats per drie woongelegenheden. - Rustoord of verzorgingstehuis: 1 parkeerplaats per 4 bedden en 1 fietsstalling per 4 bedden. - Woongelegenheden: 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden - Kantoren: 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per 25m² vloeroppervlakte, en 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per bijkomende begonnen schijf van 25m². - Diensten: 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per 50m² vloeroppervlakte, en 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per bijkomende begonnen schijf van 25m². - Verblijfsaccommodatie: 1 parkeerplaats en 1 fietsstalplaats per 3 kamers.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Een parkeerplaats kan zowel een autostaanplaats (open lucht) als een autobergplaats (overdekt) zijn.
		<p>0.14 Begrippen</p> <p>Assistentiewoning: een woning voor maximum 2 bejaarde bewoners of bewoners met een handicap met een netto bewoonbare oppervlakte van maximum 60m² en gelegen in een erkend serviceflatgebouw.</p> <p>Bebouwing-terreinindex (B/T): de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein.</p> <p>Bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²; b) woonhuizen met een bouwvolume (excl. garage) van ten hoogste 550m³; c) overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m³. <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de bestemmingszone. - De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming. <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p>Bouwlaag: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en de ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.</p> <p>Eengezinswoning: gebouw bestemd voor bewoning door één gezin.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekt geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Gesloten bebouwing: Een twee-gevelige woning aansluitend op twee andere woningen: één langs links en één langs rechts. Eventueel kunnen deze 2 woningen aan elkaar geschakeld worden door middel van een bijgebouw zoals bijvoorbeeld een garage, carport enz.</p> <p>Halfopen bebouwing: woning waarbij 1 gevel gedeeld wordt met de buurwoning</p> <p>Langzaam verkeer: fietsers, voetgangers, bromfietsen en geleiders/berijders van een dier.</p> <p>Maaiveld: het afgewerkte bouwterrein</p> <p>Meergezinswoning: gebouw bestemd voor bewoning door meerdere gezinnen.</p> <p>Open bebouwing: woning die geen gemeenschappelijke gevel heeft met een buurwoning</p> <p>Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>Set-back: een terugliggend bouwvolume dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen maar wel bij de bepaling van de totale bouwhoogte en de V/T (tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften). Een set back kan maar één woonlaag tellen. Het terugliggend volume dient minimum 2m in te springen ten opzichte van de kroonlijst.</p>

Richtinggevend		Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften	
		 <p>Figuur 1 Weergave set back</p>	
<p>Om consistent te blijven werd de definitie van de tuinstroken afgestemd op de definitie die gehanteerd wordt in het vrijstellingenbesluit en het besluit van de meldingsplicht van de Vlaamse Regering.</p>		<p>Tuinstroken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op onderstaande figuren:</p>  <p>Verhardingspercentage: Het aandeel van de totale oppervlakte van de bestemmingszone dat maximaal mag verhard worden.</p> <p>Vloer-terrein index (V/T): deze index wordt berekend door de totale vloeroppervlakte te delen door de terreinoppervlakte. Als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur; kelders worden meegerekend voor zover het ruimtes betreffen in functie van wonen, met</p>	

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>uitzondering van ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 2m vrije hoogte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend.</p> <p>Woningoppervlakte: som van de gemeten oppervlakte per woonlaag, begrepen tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren en vanaf 150 cm hoogte. In afwijking op de netto bewoonbare oppervlakte bevat de Woningoppervlakte ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, vides, leiding- en verluchtungskokers, bergingen, interne trappen en circulatieruimte.</p> <p>Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen.</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>

Art. 1 Zone voor wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>Binnen deze zone worden 2 onbebouwde zones gelegen langs Koutermanstraat en Alkerstraat opgenomen. De aangrenzende percelen zijn volledig ingevuld. Het betreffen open zones in de bebouwde linten. Een kwalitatieve afbouw van de Koutermanstraat en de Alkerstraat wordt beoogd.</p> <p>Gezien de ligging nabij het centrum zijn beperkte nevenbestemmingen toegestaan zoals diensten (kleine dokterspraktijk,...), vrije beroepen (klein architectkantoor,...) en kleinschalige logies (kleine B&B). Deze nevenbestemming kan echter enkel worden gerealiseerd in combinatie met wonen als hoofdbestemming. Handelszaken of horecazaken zoals taverne, restaurant, ... zijn in deze woonstraten niet gewenst.</p> <p>De aangrenzende woonzones zijn volledig ingevuld obv de voorschriften uit het BPA Centrum 2. De bouwmogelijkheden binnen deze zone worden afgestemd op de voorschriften uit het BPA. Op die manier wordt een uniform geheel bekomen.</p> <p>Voor het begrip zorgwonen wordt verwezen naar art.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten, vrije beroepen en kleinschalige logies 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en kleinschalige logies zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen. <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Binnen de gebieden gelegen binnen art. 1tr1, die als overdrukzone over deze bestemmingszone ligt, worden meerdere hoofdbestemmingsmogelijkheden verleend.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn enkel eengezinswoningen toegestaan in open of halfopen bouwvorm. - Het oprichten van een zorgwoning is eveneens toegestaan. - De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt min. 3m.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
4.1.1 in de VCRO.		<ul style="list-style-type: none"> - Er worden maximaal 2 bouwlagen toegestaan. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 6,5m. De dakvorm is vrij. - De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt max. 17m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone bij de woningen. In de zij- en achtertuin kan maximaal 80m² van deze ruimte verhard worden in functie van oprit, terras enz.</p> <p>In de voortuin dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. de toegang tot de woning.</p>

Art. 1bis Tijdelijke reservatiestrook voor ontsluitingsweg (in overdruk)

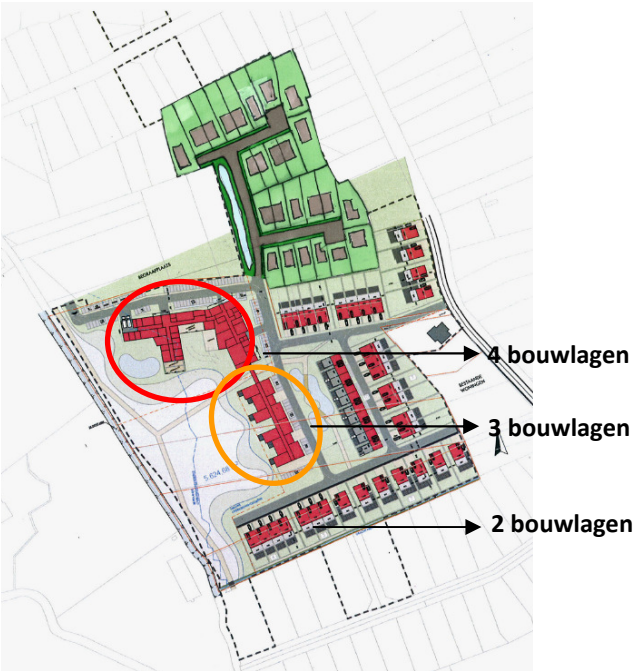
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>Binnen deze zone moet de hoofdontsluitingsweg naar het binnengebied worden aangelegd. Deze takt aan op de Alkerstraat.</p> <p>Om de ontsluiting van het binnengebied te vrijwaren en tevens enige flexibiliteit in te bouwen, wordt een zoekzone voor ontsluiting vastgelegd onder de vorm van een tijdelijke reservatiestrook. De ontsluiting dient verplicht op deze locatie te worden voorzien, gezien er op die manier op een centrale locatie een toegang wordt gerealiseerd. De effectieve ligging en de ideale aansluiting op de Alkerstraat wordt later in het technisch dossier bepaald.</p> <p>Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de lokale ontsluitingsweg worden de restzones binnen de perimeter bestemd als woongebied. Op die manier kunnen deze gronden nog gebruikt worden en ontstaat er geen restgebied.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het binnengebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.</p> <p>Voor de delen van deze zone die niet ingenomen worden door de ontsluitingsweg is de onderliggende bestemming, zijnde woongebied, van toepassing. Deze onderliggende bestemming kan pas in voege treden na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een lokale ontsluitingsweg en na de realisatie van deze ontsluitingsweg. In tussentijd is het verboden vaste constructies of gebouwen op te richten binnen deze zone.</p> <p>De ontsluitingsweg wordt op die manier ingericht opdat enkel bestemmingsverkeer hiervan gebruik kan maken.</p> <p>Aan deze bestemmingszone wordt een vervaltermijn gekoppeld: indien binnen een termijn van 20 jaar nl. op 01/01/2025 – geen ontsluitingsweg werd gerealiseerd treedt de onderliggende bestemming (art. 1 – zone voor wonen) in voege.</p>

Art. 1 tris – Zone voor kantoren, diensten en vrije beroepen (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p>	<p>— Hoofdbestemming wonen, diensten, vrije beroepen of kantoren</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming Binnen deze zone kan naast wonen ook diensten, vrije beroepen en kantoren als hoofdbestemming worden gerealiseerd.</p> <p>Inrichting De inrichtingsprincipes binnen art. 1 zijn van toepassing. Er dienen steeds voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien, conform art. 0.13.</p>

Art. 2 Zone voor zorgcampus en aanvullende voorzieningen

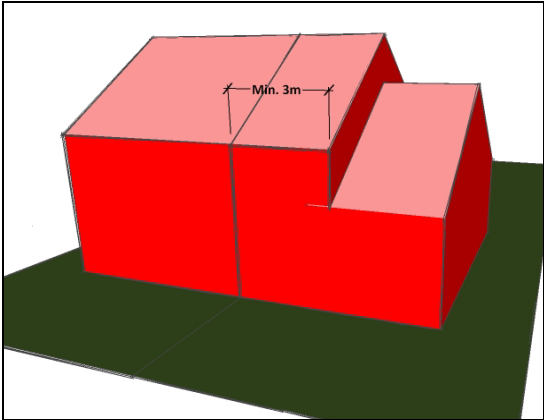
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt 11.302m². (De oppervlaktes zijn berekend obv het grafisch plan, dit werd ingetekend obv het GRB van Alken. De oppervlakte kan dan ook licht afwijken van de reële toestand die enkel via een opmeting kan bepaald worden)</p> <p>Er wordt binnen het RUP een gradatie in aantal bouwlagen ingebouwd. In het binnengebied zelf, grenzend aan het park, kunnen meer bouwlagen worden toegestaan. Dit op voorwaarde dat de bebouwing op voldoende afstand van de aangrenzende woningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zorgcampus - B/T 0,30 - V/T 1,35 - 4 bouwlagen - technisch verdiep als set back 	<p>Gebiedscategorie: gemeenschaps – en openbare nutsvoorzieningen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van woonvormen voor mensen met nood aan zorg en/of woonbegeleiding. Dit kunnen zowel individuele als gemeenschappelijke woonvormen zijn. Ook het oprichten van verzorgende en zorgverstrekende voorzieningen en bijhorende ondersteunende activiteiten is toegestaan binnen deze zone.</p> <p>Ondersteunende voorzieningen en diensten kunnen oa zijn: dienstencentrum OCMW, vrije beroepen gericht op de zorgfunctie, ...</p> <p>Inrichting</p> <p>De park- en overstromingszone ivf de herprofilering van het overstromingsgebied dient te worden aangelegd vooraleer of gelijktijdig met de oprichting van bebouwing, constructies of verhardingen binnen deze zone.</p> <p><u>Bebouwde ruimte</u></p> <p>Binnen deze zone kunnen nieuwe constructies en gebouwen opgetrokken worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximaal bebouwing-terreinindex bedraagt 0,30 - De maximale vloer-terreinindex bedraagt 1,35 <p>Er zijn maximaal 4 bouwlagen toegestaan. De dakvorm is vrij.</p> <p>Het is toegestaan om buiten het gedefinieerd aantal bouwlagen, plaatselijk een technisch verdiep te voorzien. Het technisch verdiep dient als set back te worden voorzien waarbij het volume minimum 2m t.o.v. de kroonlijst terug springt. De bouwhoogte van dit technisch verdiep bedraagt maximum 3m. Het technisch verdiep</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>worden voorzien.</p>  <p>Binnen het RUP worden 2 ontsluitingswegen voorzien: één via de Koutermanstraat, en één via de Alkerstraat. De ontsluiting via Koutermanstraat gebeurt via de bestaande parking. Deze dient aan te takken op de wegenis die in</p>	<p>- 45° regel tov woonproject</p>	<p>kan over maximum 50% van de bebouwde oppervlakte worden opgetrokken.</p> <p>Ten aanzien van de inplanting t.o.v. de zone voor woonproject (art. 3) dient de 45° regel te worden gehanteerd: de afstand tot de grens van de zone voor woonproject is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw.</p> <p><u>Onbebouwde ruimte</u></p> <p>In de onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone kunnen bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, ontmoetingsruimten en toegangen worden voorzien. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>functie van de woonzorgcampus wordt voorzien.</p> <p>Bij de woonzorgcampus dienen voldoende parkeerplaatsten voor personeel/bezoekers/bewoners te worden voorzien. Parkeren gebeurt bij voorkeur collectief.</p> <p>De bestemmingszone grenst het aan de Kleine Herk. Het is dan ook noodzakelijk om bij inrichting van de zone langsheen de Kleine Herk, voldoende aandacht te schenken aan een doorlopend groen lint dat kan fungeren als ecologische verbinding.</p>		<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien om aan de behoefte te voldoen. Hierbij dienen zowel reguliere als parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers te worden geïntegreerd.</p> <p>Binnen de zone wordt een openbare weg voorzien die aansluit op de wegenis binnen de parking langs de Koutermanstraat.</p> <p>Het voorziene openbaar domein dient als een kwalitatief openbaar domein te worden gerealiseerd met voldoende aandacht voor groen, waterhuishouding, enz. De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd te zijn op het openbaar domein dat binnen art. 3 zal worden voorzien.</p> <p>Het niet-bebouwde en verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De groenaanleg heeft hier een belangrijke beeld- en belevingswaarde. Minimum 30% van de bestemmingzone dient ingericht te worden als groene ruimte. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p> <p>De zone langs de Kleine Herk dient als ecologisch, doorlopend groen lint te worden uitgevoerd.</p>

Art. 3 Zone voor woonproject

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt 24.312m². (De oppervlaktes zijn berekend obv het grafisch plan, dit werd ingetekend obv het GRB van Alken. De oppervlakte kan dan ook licht afwijken van de reële toestand die enkel via een opmeting kan bepaald worden)</p> <p>Omwille van de gunstige ligging van het binnengebied tussen Koutermanstraat – Rijdreef en Alkerstraat, vlakbij het centrum van Alken, wordt binnen deze zone een nieuw woonproject voorzien. In aansluiting met het woonproject komt tevens een woonzorgcampus en een park. Er wordt een gemengde ontwikkeling van het binnengebied nagestreefd.</p> <p>Gezien de ligging nabij het centrum zijn beperkte nevenbestemmingen toegestaan zoals diensten (kleine dokterspraktijk,...), vrije beroepen (klein architectkantoor,...) en kleinschalige logies (kleine B&B). Deze nevenbestemming kan echter enkel worden gerealiseerd in combinatie met wonen als hoofdbestemming. Handelszaken of horecazaken zoals taverne, restaurant, ... zijn in deze woonstraten niet gewenst.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten, vrije beroepen en kleinschalige logies 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en kleinschalige logies zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen. <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>
<p>Binnen deze zone wordt een woonproject voorzien. De</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Samenhangend 	<p>Binnen deze zone dient – al dan niet in verschillende fases of deelprojecten – een</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone sluit aan bij het park en de woonzorgcampus en kan op korte termijn ontwikkeld worden. Er wordt een gemengd project voorzien van ééngezinswoningen, aansluitend bij de randen van het plangebied. Er wordt in het binnengebied een “gradatie” in de dichtheid ingebouwd. Hogere dichtheden zijn weggelegd voor de zone voor sociale woningbouw (art. 5) aansluitend bij het park. De zone voor woonproject sluit aan bij de randen, de dichtheid wordt hier daarom iets lager gehouden.</p>  <p>Figuur 2 gekoppelde bebouwing</p> <p>De bestaande randen zijn vandaag volledig bebouwd. Een nieuwe ontwikkeling dient voldoende privacy voor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ééngezinswonen - differentiatie in typologieën - 17 WE/ha - Max. 2 bouwlagen 	<p>die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.</p> <p>Dient een bescheiden woonaanbod van minimum 40% van het aantal wooneenheden dat wordt ontwikkeld te worden voorzien.</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Er zijn enkel eengezinswoningen toegestaan. De bouwvorm is vrij. Een differentiatie in typologieën dient te worden nagestreefd.</p> <p>De dichtheid bedraagt minimaal 15 en maximaal 17 wooneenheden per hectare, evenwaardig verdeeld over de gehele zone.</p> <p>De maximale B/T bedraagt 0,35 en de maximale V/T bedraagt 0,60.</p> <p>Er worden maximaal 2 bouwlagen toegestaan, eventueel kan een set back worden voorzien enkel wanneer er 2 bouwlagen worden gerealiseerd.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m.</p> <p>De dakvorm is vrij. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerste aanvrager de kroonlijsthoogte en het dakprofiel van de zijgevel. De volgende aanvrager dient dezelfde kroonlijsthoogte en hetzelfde profiel te volgen over een breedte van minimum 3m.</p> <p>De invulling van het binnengebied dient op die manier te gebeuren dat de privacy van de omliggende woningen minimaal gehinderd wordt.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>omwonenden te bewaren. Er wordt zo maximaal mogelijk rug tegen rug gebouwd om inkijk zo veel mogelijk te vermijden.</p> <p>Om verstoring zo veel mogelijk te beperken o.a. i.f.v. potentieel gebruik door vleermuizen of andere lichtschuwde dieren is het noodzakelijk om lichtuitstraling van openbare verlichting maximaal te vermijden richting parkgebied. Binnen de parkzone is extra verlichting dan ook te vermijden om de connectiviteit langsheen de Kleine Herk niet in het gedrang te brengen.</p>		<p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De ontsluiting van het binnengebied gebeurt via een toegang langs de Alkerstraat.</p> <p>Binnen de zone dient een kwalitatief openbaar domein te worden gerealiseerd met voldoende aandacht voor groen, waterhuishouding, enz. De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd te zijn op het openbaar domein dat binnen art. 2 zal worden voorzien.</p> <p>Het openbaar domein dient op die manier te worden ingericht zodat een toekomstige ontwikkeling binnen art. 5 hierop kan aansluiten.</p> <p>Lichtuitstraling van openbare verlichting dient maximaal te vermeden te worden richting parkgebied.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>die kleiner wensen te gaan wonen, doch ook zo zelfstandig mogelijk willen blijven wonen.</p> <p>De woningoppervlaktes zijn daarom afgestemd op de minimale en maximale oppervlaktes voor woningen tot 2 personen, met maximaal 2 slaapkamers.</p> <p>Er wordt binnen het RUP een gradatie in aantal bouwlagen ingebouwd. Binnen deze zone, gelegen in het binnengebied zelf, en grenzend aan het park, kunnen meer bouwlagen worden toegestaan, alsook een andere bouwvorm (meergezinswoningen). Dit op voorwaarde dat de bebouwing op voldoende afstand van de aangrenzende woningen worden voorzien.</p> <p>Het ontwerpen van aanpasbare of aangepaste woningen heeft enkel zin als ook de infrastructuur rond deze woningen op zo'n manier aangelegd is dat de woningen bereikbaar zijn voor de bewoners van deze woningen.</p> <p>Bij de woningen dienen voldoende parkeerplaatsten voor bezoekers/bewoners te worden voorzien. Er dient voldaan te worden aan de goedgekeurde parkeerverordening. Bij afwezigheid hiervan worden de normen, zoals opgenomen bij de algemene voorschriften van dit RUP, gehanteerd.</p>		<p>voor rolstoelgebruikers. Per verblijfsruimte dient minimum één vlakke manoeuvreerruimte met draaicirkel van 1,50m x 1,50m te worden geïntegreerd.</p> <p>De minimum woningoppervlakte bedraagt 52m² en de maximale woningoppervlakte 80m² per wooneenheid.</p> <p>De maximale B/T van deze zone bedraagt 0,50. De maximale V/T bedraagt 1,50.</p> <p>De bebouwing dient op min. 6m van de randen van de bestemmingszone te worden ingeplant.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>In de onbebouwde ruimte van deze bestemmingszone kunnen terrassen, parkings, fietsenstallingen, en toegangen worden voorzien. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard.</p> <p>De omliggende infrastructuur dient volgens de toegankelijkheidsnormen te worden ontwikkeld. Alle delen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien om aan de behoefte te voldoen. Hierbij dienen zowel reguliere als parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers te worden geïntegreerd.</p> <p>Het niet-bebouwde en verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket. Het minimaal begroeningspercentage bedraagt 10%.</p>


Art. 5 Zone voor woonreservegebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>De oppervlakte van de bestemmingszone bedraagt 17.101m². (De oppervlaktes zijn berekend obv het grafisch plan, dit werd ingetekend obv het GRB van Alken. De oppervlakte kan dan ook licht afwijken van de reële toestand die enkel via een opmeting kan bepaald worden)</p> <p>Aangezien er op dit moment geen behoefte kan aangetoond voor de ontwikkeling van het gehele binnengebied wordt de meest noordelijke zone aangeduid als woonreservegebied. Deze zone kent immers een veel versnipperdere eigendomstoestand. Deze zone zal pas op langere termijn worden ontwikkeld.</p> <p>Gezien de ligging nabij het centrum zijn beperkte nevenbestemmingen toegestaan zoals diensten (kleine dokterspraktijk,...), vrije beroepen (klein architectkantoor,...) en kleinschalige logies (kleine B&B). Deze nevenbestemming kan echter enkel worden gerealiseerd in combinatie met wonen als hoofdbestemming. Handelszaken of horecazaken zoals taverne, restaurant, ... zijn in deze woonstraten niet gewenst.</p> <p>Er kan op dit moment geen behoefte aangetoond worden voor de ontwikkeling van het gehele woonuitbreidingsgebied. In het RUP wordt daarom een "fasering" ingebouwd. De noordelijke zone van het binnengebied wordt uitgesteld naar een volgende fase die pas ontwikkeld kan worden wanneer de behoefte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten en vrije beroepen 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en kleinschalige logies zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen. <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Inrichting</p> <p>Deze zone kan pas na 2017 ontwikkeld worden onder één van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de behoefte wordt aangetoond in een nieuwe woonbehoeftestudie i.k.v. de actualisatie van het GRS, - of er wordt voor deze zone een nieuw RUP opgemaakt waaraan een

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
hiervoor aanwezig is.		<p>woonbehoeftestudie wordt toegevoegd die de behoefte voor de ontwikkeling van deze zone aantoont,</p> <ul style="list-style-type: none"> - of de zone wordt ontwikkeld via een PRIAK waarbij de woonbehoefte zal moeten geduid worden. <p>Binnen deze zone kan – al dan niet in verschillende fases of deelprojecten – een samenhangend woonproject worden gerealiseerd. Dit kan zowel middels een verkaveling als middels een globaal woonproject (groepswooningbouw).</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er worden enkel eengezinswoningen toegestaan, in open of halfopen bouwvorm.</p> <p>De maximale dichtheid bedraagt 15 wooneenheden per hectare.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De ontsluiting van deze zone gebeurt via het openbaar domein dat middels art. 8 wordt gerealiseerd.</p> <p>Binnen de zone dient een kwalitatief openbaar domein te worden gerealiseerd met voldoende aandacht voor groen, waterhuishouding, enz.</p> <p>De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd te zijn op het openbaar domein dat binnen art. 3 zal worden voorzien.</p>

Art. 6 Zone voor park

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>De bestaande effectief overstromingsgevoelige zone langs de Kleine Herk wordt geherprofileerd. Het park wordt daarom op die manier ingericht dat bij mogelijke overstromingen het park dienst doet als overstromingszone, zodat de bebouwing in de omgeving gevrijwaard blijft.</p> <p>Het park fungeert al overstromingsgebied. Gelet op de functie als overstromingsgebied is het noodzakelijk om deze zone een vrij open invulling te geven. Daarnaast grenst het aan de Kleine Herk en ligt het dus in de Herkvallei. Het is dan ook noodzakelijk om bij inrichting van de zone langsheen de Kleine Herk voldoende aandacht te schenken aan een doorlopend groen lint dat kan fungeren als ecologische verbinding.</p> <p>Om een ecologische invulling te bekomen kunnen specifiek volgende maatregelen genomen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verflauwen taluds langsheen de Kleine Herk (ruimte voor water / ecologische inrichting) - Parkinrichting zo voorzien dat half natte tot natte ecologische verbinding gegarandeerd kan worden - Spontane vegetatieontwikkeling mogelijk maken langsheen de oeverzones van de Kleine Herk. - Beheer park afstemmen i.f.v. natuurontwikkeling en 	<ul style="list-style-type: none"> - Park en overstromingsgebied - Geen constructies of gebouwen - Ecologische parkinrichting - Wel voorzieningen ter ondersteuning park - Enkel verbindingen voor langzaam verkeer - In aansluiting met art. 3 kan een brandweg worden voorzien 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een park met respect voor de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het park vervult tevens een functie als overstromingsgebied.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen en werken voor de aanleg en het functioneren van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De invulling van de parkzone dient ontworpen te worden vanuit een landschapsecologische insteek, met aandacht voor de soorten die langsheen de Kleine Herk kunnen migreren.</p> <p>Deze park- en overstromingszone ifv de herprofilering van het overstromingsgebied dient te worden aangelegd vooraleer of gelijktijdig met de oprichting van bebouwing, constructies of verhardingen binnen art. 2 (zone voor zorgcampus en aanvullende voorzieningen).</p> <p>Bij de inrichting van de parkzone dient rekening te worden gehouden met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone dient als een groene parkzone te worden ingericht, waarbij gebruik gemaakt wordt van een inheems soortenpakket. - Het oprichten van constructies en gebouwen is in deze zone niet toegestaan uitgezonderd deze die noodzakelijk zijn in functie van de inrichting als overstromingsgebied.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>waterbuffering.</p> <p>Voorbeelden van ecologische inrichting</p>  <p>Om versterking zo veel mogelijk te beperken o.a. i.f.v. potentieel gebruik door vleermuizen of andere lichtschuwde dieren is het noodzakelijk om lichtuitstraling van openbare verlichting maximaal te vermijden richting parkgebied. Binnen de parkzone is extra verlichting dan ook te vermijden om de connectiviteit langsheen de Kleine Herk niet in het gedrang te brengen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Het is toegestaan binnen deze zone een bovengrondse verbinding te voorzien tussen de zorgcampus (art. 2) en de woningen die binnen het sociaal woonproject (art. 4) worden gerealiseerd. - Het is toegestaan beperkte voorzieningen ter ondersteuning van de parkfunctie te plaatsen zoals zitbankjes, picknicktafels, vuilbakken, kleinschalige verlichting enz. - Er mogen verbindingen voor langzaam verkeer worden aangelegd. Deze dienen in een natuurlijk en waterdoorlatend materiaal te worden aangelegd. - In aansluiting met art. 2 (zone voor zorgcampus) kan een brandweg worden voorzien in waterdoorlatend materiaal. Deze dient gecombineerd te worden met een eventuele verbinding voor langzaam verkeer. - Verlichting binnen de parkzone dient op voldoende afstand van de Kleine Herk te worden voorzien om de connectiviteit langsheen de Kleine Herk niet in het gedrang te brengen.

Art. 8 Zone voor ontsluiting (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>Via de bestaande parking langs de Koutermanstraat wordt een ontsluiting van de woonzorgcampus voorzien. Binnen de zone voor woonzorgcampus wordt een openbare weg voorzien die aansluit op wegnis binnen de parking en zo op de Koutermanstraat. Langs andere zijde loopt deze weg door binnen het woonproject richting de Alkerstraat. Deze ontsluitingsweg vormt de hoofdontsluiting van de hele ontwikkeling in het binnengebied.</p> <p>De hoofdontsluiting dient de mogelijkheid te voorzien opdat een latere woonontwikkeling binnen het woonreservegebied hier vlot op kan aantakken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting woonzorgcampus 	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegnis voor de hoofdontsluiting van het binnengebied.</p> <p>Inrichting</p> <p>De ligging van de weg is indicatief weergegeven op plan. Ze dient verplicht te worden gerealiseerd.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De ontsluitingsweg moet zo ontwikkeld worden dat de ontsluitingsweg binnen art. 5 (zone voor woonreservegebied) hier later op kan aansluiten.</p>

Art. 9 *Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief)*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1.</i></p> <p>De aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer dient de doorwaadbaarheid van het gebied te verzekeren.</p> <p>In het gebied worden (minstens) 2 verbindingen voor langzaam verkeer geïntegreerd. Deze kunnen worden opgenomen in het netwerk van langzaam verkeersverbindingen en zorgen zowel langs oostelijke als langs zuidelijke richting voor een aangename en veilige verbinding richting Alken centrum.</p> <p>De aanduiding op het grafisch plan betreft een symbolische aanduiding. Deze geeft aan dat er verbindingen voor langzaam verkeer minstens in beide richtingen voorzien dienen te worden. De precieze ligging van deze verbindingen liggen niet vast, maar ze dienen wel verplicht te worden voorzien en geïntegreerd te worden in de aanleg van het binnengebied.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De aanduiding geeft indicatief aan dat er verbindingen voor langzaam verkeer voorzien dienen te worden welke aantakken op de omliggende omgeving.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze langzame verkeersverbinding zijn toegelaten.</p> <p>De precieze ligging van deze verbindingen ligt niet vast, maar ze dienen wel verplicht te worden voorzien. Hierbij dient minstens een verbinding van oost naar west en een verbinding van noord naar zuid te worden voorzien.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de verbindingen wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De verbindingen worden geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>De verbindingen kunnen geïntegreerd worden in de aanleg van het openbaar domein.</p>

Art. 10 Zone non aedificandi (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 1 en 2.</p> <p>Ten aanzien van onbevaarbare waterlopen zijn zowel provinciale reglementen als wetten van toepassing. Deze blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Via deze zone wordt een doorzicht en bij voorkeur een doorgang naar het achterliggende gebied gerealiseerd.</p> <p>Deze zone is bestemd als een zone non-aedificandi, met een natuurlijk-ecologisch karakter, die fungeert als ruimingszone bij de desbetreffende waterloop. Ze omvat een flexibele zone, die veranderlijk is afhankelijk van de dynamiek van de beek (meandering, verleggingen, ...). De zone is indicatief op het grafisch plan ingetekend en is afhankelijk van de werkelijke stroming van de waterloop op terrein.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone betreft een overdrukzone zonder eigen bestemming. De bestemming in grondkleur is van toepassing.</p> <p>De aanduiding als zone non-aedificandi legt beperkingen op ten aanzien van de voorschriften in grondkleur.</p> <p>Inrichting</p> <p>De 'zone non-aedificandi' betreft een indicatief aangeduide zone. Deze heeft een breedte van 5m te meten vanaf de kruin van de waterloop.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant binnen deze zone. - Het oprichten van afrasteringen of afsluitingen is verboden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en afsluitingen parallel aan de oeverlijn indien geplaatst op 0,75 tot 1m van de oeverlijn en met een max. hoogte van 1,5m. - Voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de bevoegde waterloopbeheerder vereist. - Verbindingen voor langzaam verkeer zijn binnen de zone toegestaan zover deze zich bevinden op min 2m van de oevers van de waterloop en deze verbinding wordt aangelegd in een natuurlijk, waterdoorlatend materiaal.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Deze zone mag niet voor meer dan 20% voor dergelijke verbindingen voor langzaam verkeer worden gebruikt.

Art. 11 Woongebied met landelijk karakter

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen. Daarnaast is de zone bestemd voor landbouwbedrijven.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingvorm en afstandsregels betreft; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen

Art. 12 Agrarisch gebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming landbouw 	<p>Gebiedscategorie: landbouw</p> <p>Bestemming</p> <p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven.</p>

Art. 13 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming landbouw 	<p>Gebiedscategorie: landbouw</p> <p>Bestemming</p> <p>De landschappelijke waardevolle gebieden zijn agrarische gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.</p> <p>In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming (artikel 12), voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</p>

Art. 14 Gebieden voor dagrecreatie

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming recreatie 	<p>Gebiedscategorie: recreatie</p> <p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor dagrecreatie.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Art. 15 Bufferzone

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze voorschriften zijn van toepassing in deelgebied 2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming buffer 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>Tussen de recreatiezone en het agrarisch gebied wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p>