

Verslag: Informatievergadering RUP Centrum 5 Noord
Datum: 3/5/2017
Locatie: St.-Jorisheem

Aanwezig:

Marc Penxten, burgemeester
André Vanhex, schepen ruimtelijke ordening
Barbara Ceuleers, dienst communicatie
Toon Coenen, dienst woon- en leefomgeving
Marijke Gorissen, Antea-group

Verslag:

1. Inleiding:

Schepen Vanhex opent het infomoment met een toelichting:

- In 1983 werd BPA Centrum 1 wijziging vel 2 (Langveld) goedgekeurd bij ministerieel besluit. Dit stelde de stedenbouwkundige bestemmingen en voorschriften vast voor de wijk.
- In 1996 werd door het federale departement stedenbouw een vergunning verleend aan Kleine Landeigendommen voor de bouw van 21 woningen in de Tulpenlaan. Deze vergunning hield nauwelijks rekening met het BPA. Sommige woningen lagen in de bouwzone zoals voorzien door de BPA, maar anderen lagen in (voor)tuinzones waar in feite geen vergunning voor de bouw van een woning had mogen afgeleverd worden. Het beleid hieromtrent was in die tijd dan ook een stuk lakser. Toch werden de 21 woningen gebouwd conform deze vergunning, soms dus in woonzone, soms in tuinzone.
- De eigenlijke problemen begonnen pas hierna. Na verloop van tijd wenste verschillende eigenaars van de 21 woningen hun woning te verbouwen, degene die in woonzone lagen konden dat probleemloos, degene die in tuinzone lagen konden dit niet. Zo heeft een eigenaar van een woning gelegen in tuinzone zowel bij de gemeente als de deputatie een weigering gekregen voor zijn verbouwing omwille van dit probleem. Een bijkomend probleem is dat bij verkoop van een woning de notaris eigenlijk moet melden in de akte dat de woning gelegen is in een zone waar deze niet mag liggen, wat voor een potentiële koper problematisch kan zijn.
- Na dit voorval besliste de gemeente hieraan te verhelpen door een nieuw RUP op te laten maken om het geheel terug in orde te brengen. Dit nieuwe RUP moet alle woningen terug zone-eigen maken, zodat verbouwingen en verkoop zonder problemen kunnen. Het nieuwe RUP voorziet meer flexibelere voorschriften dan het bestaande BPA.
- Het openbaar onderzoek loopt nog tot 29 mei.

2. Presentatie:

Marijke Gorissen van Antea-group, ontwerper van het RUP, geeft een toelichting bij het RUP. Deze presentatie is in bijlage bij het verslag terug te vinden.

3. Vragenronde:

Alvorens de vragenronde aan te vangen licht schepen Vanhex toe dat de enige aanpassingen die nog mogelijk zijn op het RUP deze zijn ten gevolge van adviezen of opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden ontvangen.

Hoe snel is snel, wanneer zal het RUP goedgekeurd zijn?

Na het openbaar onderzoek volgt een behandeling op de gecoro van de bezwaren en adviezen, daarna volgt de definitieve vaststelling door de gemeenteraad en verzending aan de deputatie, die 30 dagen het recht heeft om in beroep te gaan.

Daarna kan het RUP in het Staatsblad gepubliceerd worden, opdat het 14 dagen later in voege kan gaan. Realistisch gezien is een termijn rond oktober 2017 hiervoor haalbaar.

Veel huizen in de wijk zijn van voor 1983, vallen deze ook onder het BPA en het RUP?

Deze vallen ook onder het oude BPA en het nieuwe RUP en moeten aan de voorwaarden van deze plannen voldoen bij een eventuele verbouwing. Ook deze oudere woningen zullen echter meer flexibiliteit naar mogelijkheden toe krijgen door het nieuwe RUP. Het belangrijkste probleem betreft echter de 21 huizen.

Welke zijn deze 21 woningen precies?

Het betreffen 21 woningen gebouwd door Kleine Landeigendommen in de Tulpenlaan. De woningen in de Aardbruggenstraat vallen hier niet onder.

Zullen deze woningen in de toekomst nog problemen ondervinden als ze zich aan het RUP houden?

Neen, dit is net de opzet van het RUP.

Is het best om met een verkoop te wachten tot na goedkeuring van het RUP?

Schepen Vanhex raadt aan hierop te wachten.

RUP Centrum V Noord

Toelichting bevolking

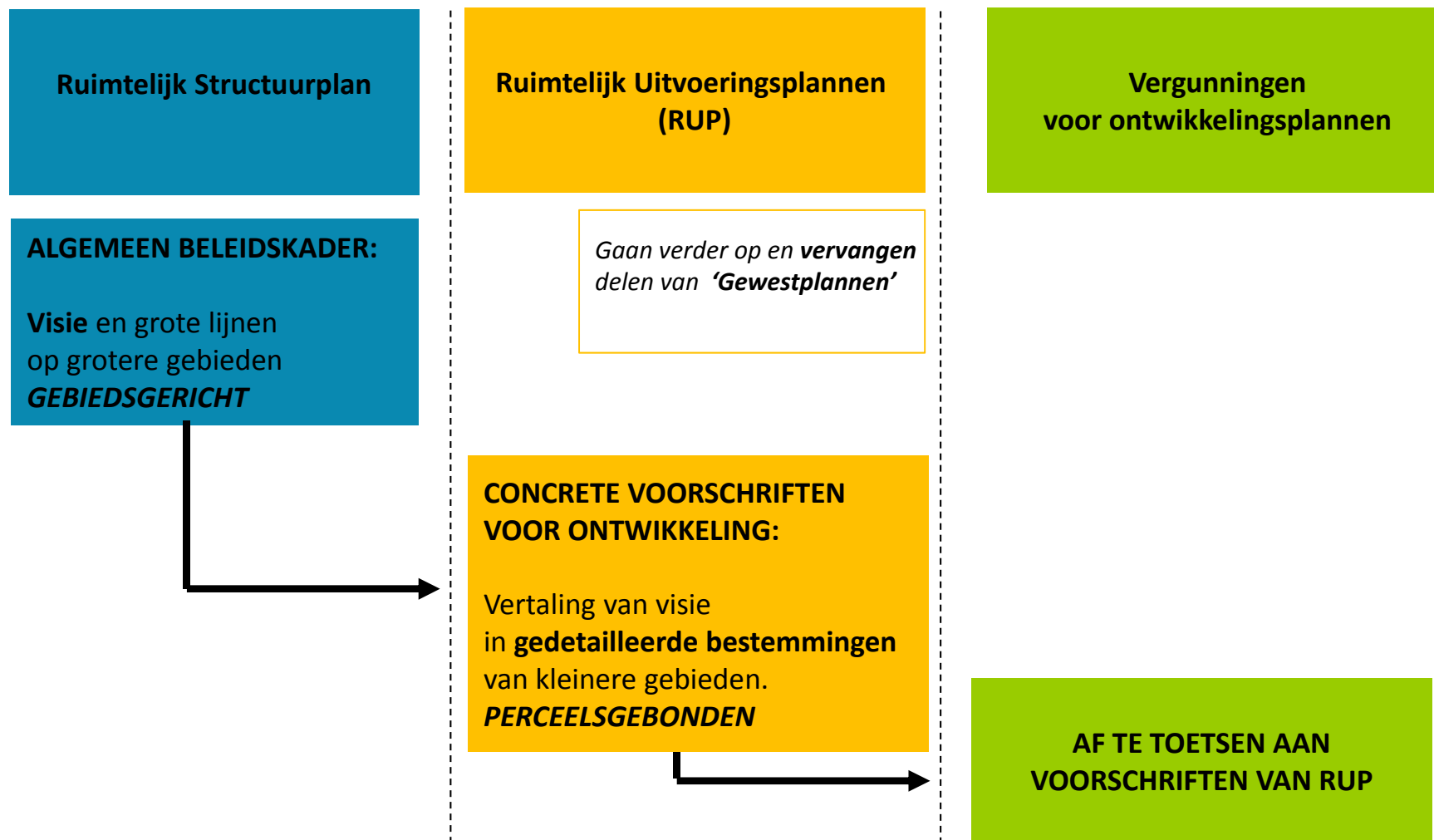


02 mei 2017

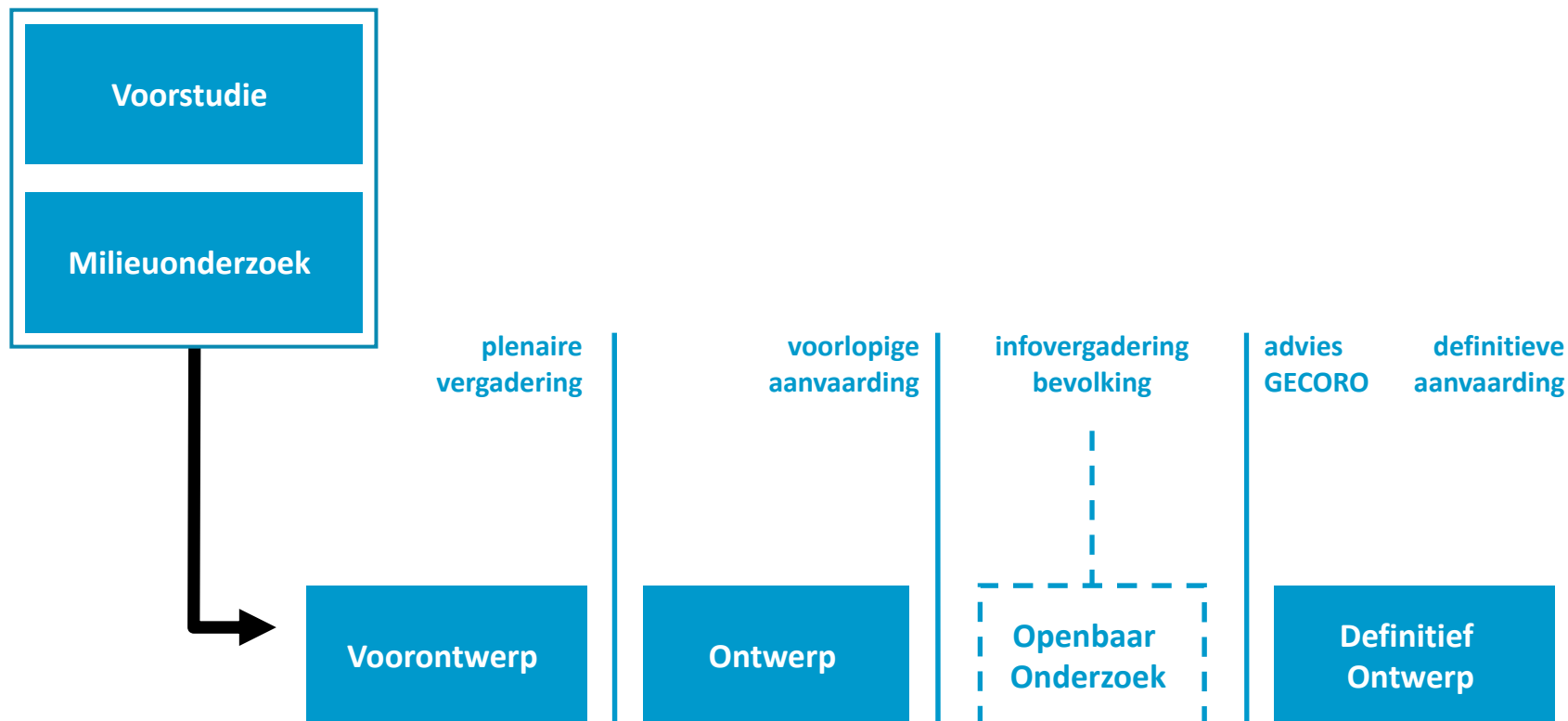


- 1 Wat is een RUP?
- 2 Aanleiding en situering
- 4 Juridische en beleidscontext
- 5 Visie
- 6 Voorontwerp RUP

Instrumenten ruimtelijke ordening



Procedure RUP





Aanleiding

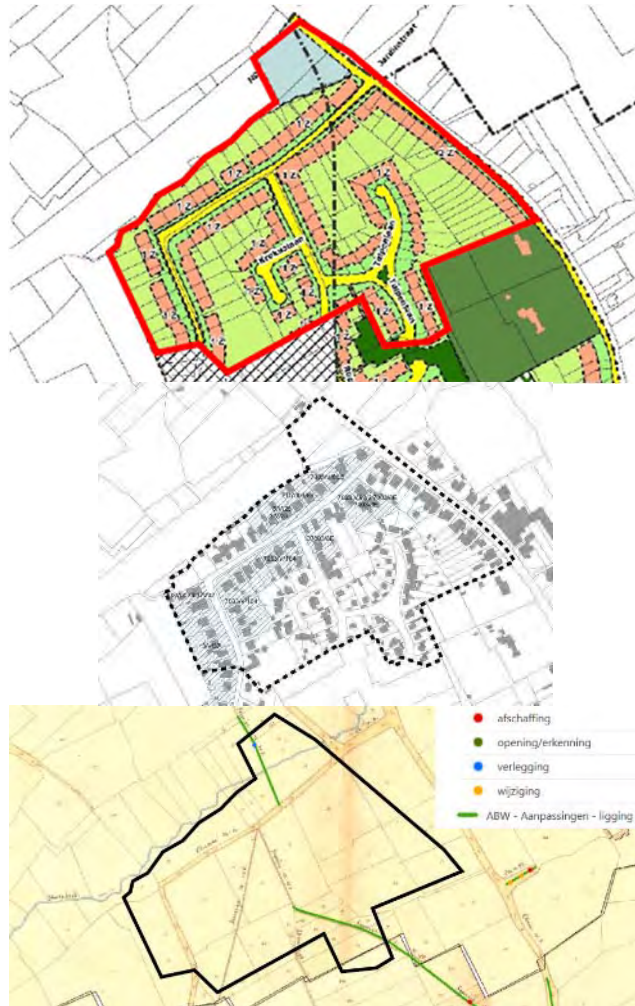
- Oplossing juridische knelpunten
- Juridische toestand afstemmen op reële toestand
- Volledig BPA vervangen (resterend deel met RUP Centrum 5 Zuid)





Situering

- Ten noorden van Alken centrum
- Nagenoeg volledig ontwikkeld
- Grenzend aan Expressweg



Juridische context

- Gewestplan
- BPA Centrum 1 wijzigingsplan 1 + uitbreiding vel 2
- Verschillende verkavelingen
- Verschillende buurtwegen – buurtweg 106 doorkruist woongebied



Beleidscontext

- GRS: binnen bebouwd centrum / binnen hoofddorp
- Kleine zone biologisch waardevol (populierenaanplant privé domein)
- Noorden mogelijk overstromingsgevoelig – 2 waterlopen door gebied

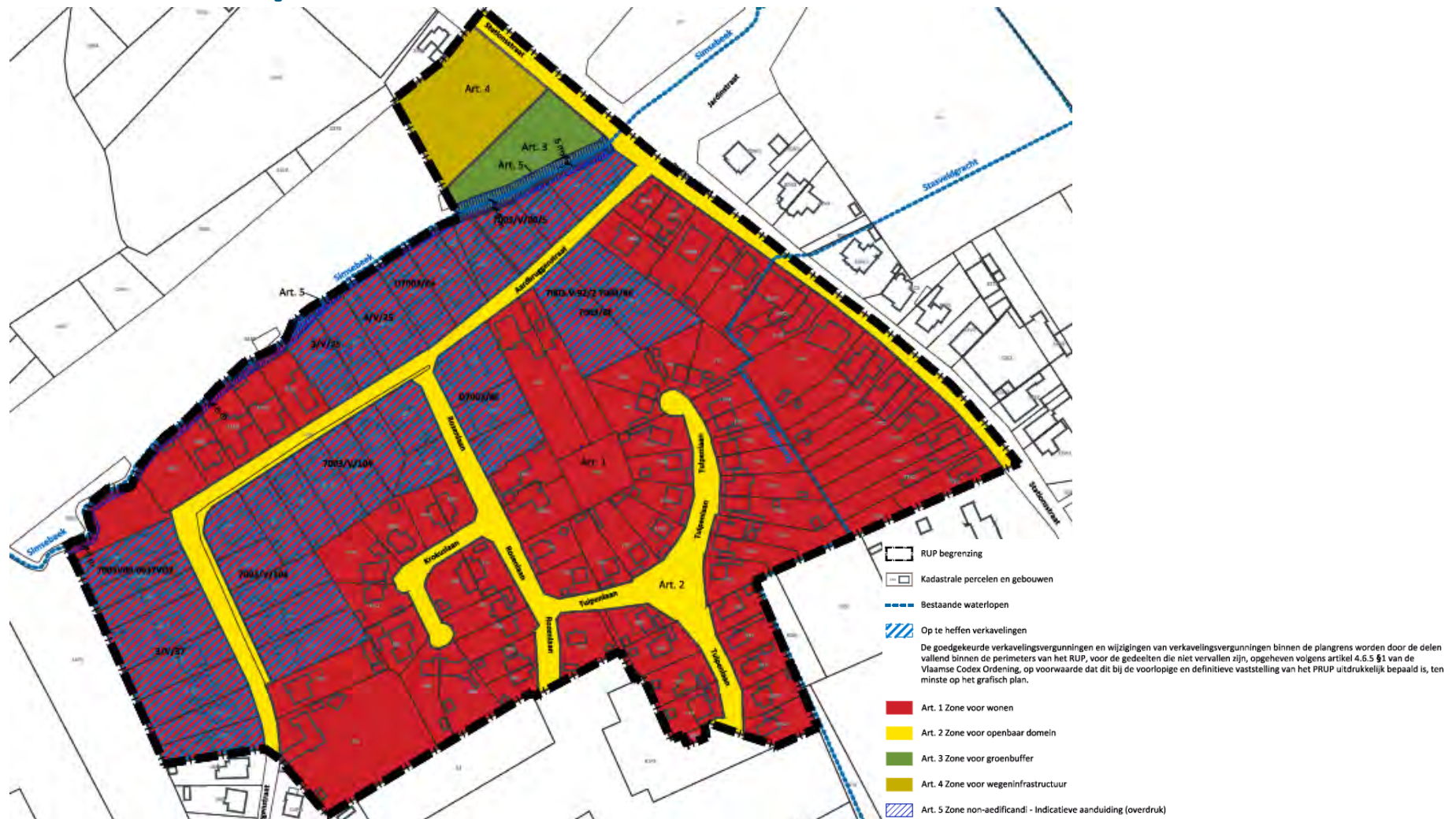


Visie

- Flexibel RUP
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor woningen
- Vermijden restgebieden

RUP Centrum V Noord

Ontwerp RUP

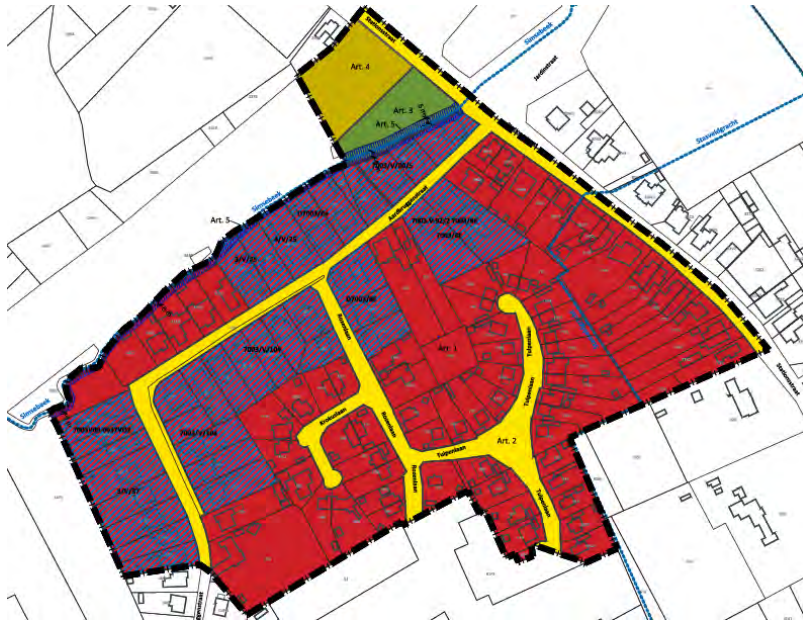


Ontwerp RUP




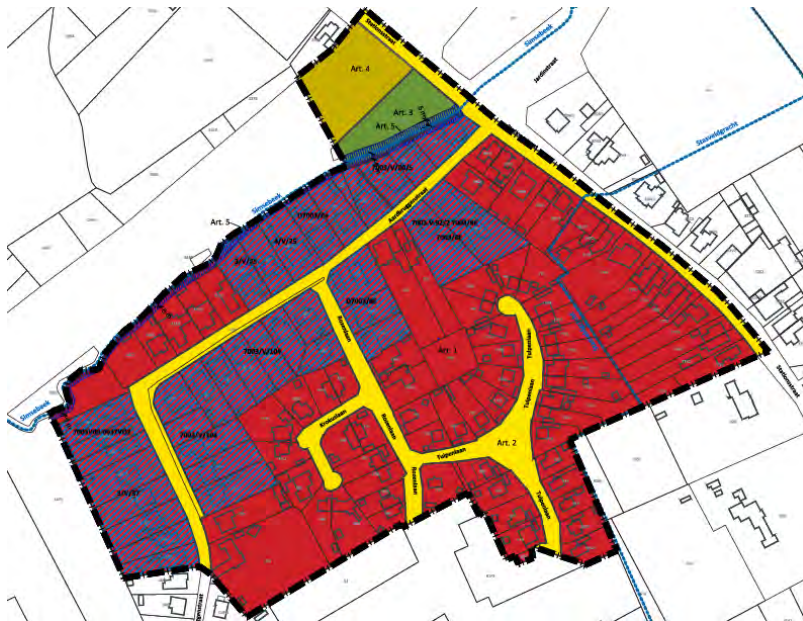
• Art. 1 Zone voor wonen:

- Voorschriften afgestemd op het BPA
- Bouwhoogte 7m
- Bouwdiepte 17m/12m
- Bijgebouwen 40m² / wooneenheid
- Afsluitingen haag + draad + degelijk siermateriaal
- Verkavelingen opgeheven



Ontwerp RUP

-  Art. 2 Zone voor openbaar domein:

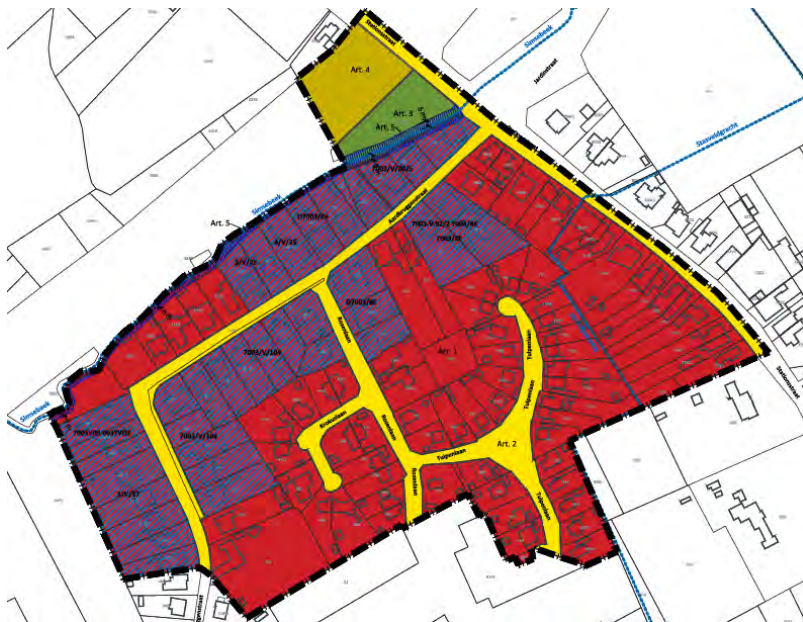


- Verblijfs- en verkeersfunctie
- Voorschriften afgestemd op het RUP Langveld

Ontwerp RUP



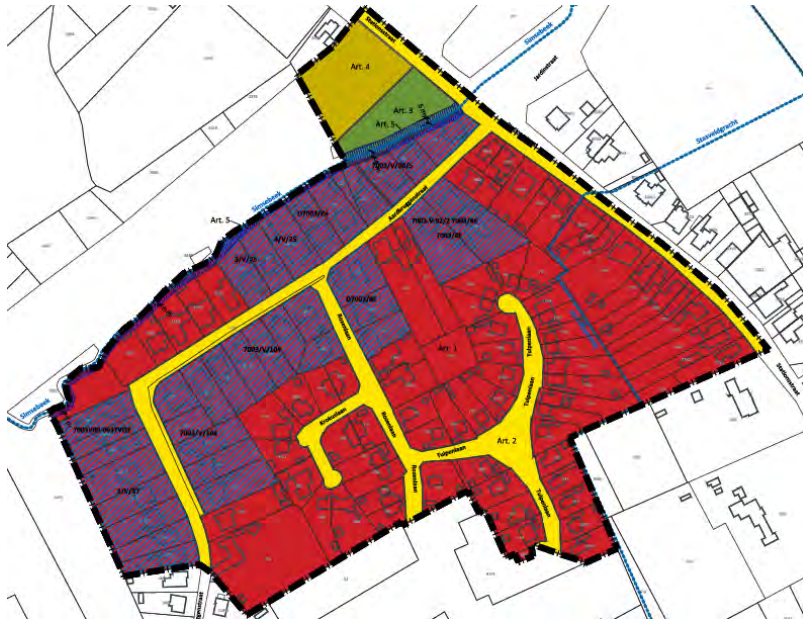
- Art. 3 Zone voor groenbuffer:
 - Buffer ten opzichte van de Expressweg
 - Streekeigen en hoogstammig groen



Ontwerp RUP



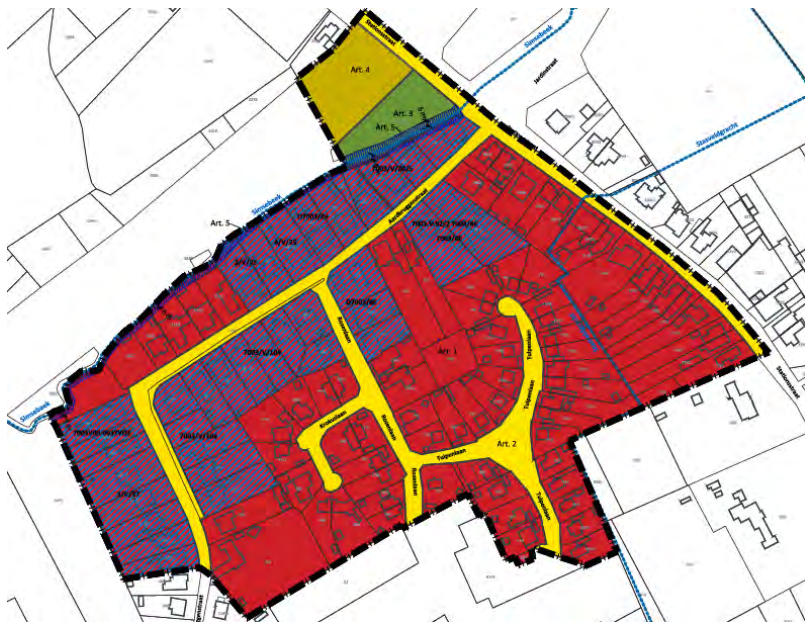
- Art. 4 Zone voor wegeninfrastructuur:
 - Vervoersinfrastructuur Expressweg



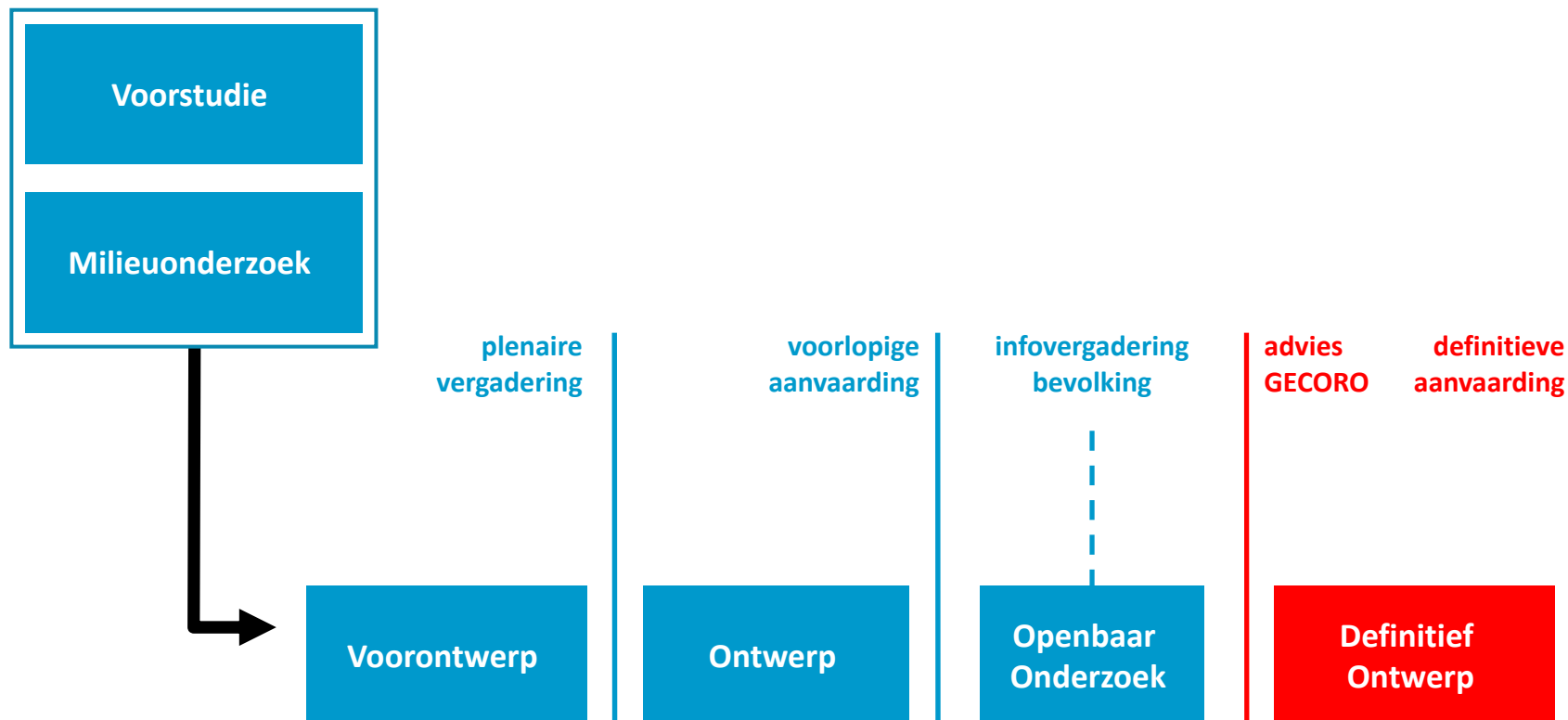
Ontwerp RUP



- Art. 5 Zone non aedificandi:
 - Ruimingszone ten opzichte van de beek (bouwvrij)



Verdere timing



Verdere timing

Openbaar onderzoek 31/03/2017 – 29/05/2017

Plan ter inzage

- Tijdens de openingsuren, dienst ruimtelijke ordening

Analoog: Gemeentehuis Alken

- **Digitaal** op <http://www.alken.be>

Bedankt voor uw aandacht. Vragen?

