

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP Centrum V-Noord

Gemeente Alken

Voor Antea Group,



Pieter-Jan Gommé, Marijke Gorissen,
Ruimtelijk planner Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2017

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 31 maart 2017 tot 29 mei 2017

DE SECRETARIS,

DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

RUP Centrum V-Noord
Gemeente Alken

Opdrachtgever:

Gemeente Alken
Hoogdorpsstraat 38 3570 Alken

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Corda Campus –
Gebouw 6
Kempische Steenweg
293 – bus 32
3500 Hasselt

Tel 03/221.55.00

Tel 011 89 77 00

Fax 03/221.55.01

Fax 011 89 77 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:

2307723023 - RUP Centrum V-Noord_SBV.doc/pgo

Datum:

status / revisie:

Oktober 2016

Voorontwerp

November 2016

Voorontwerp rev01

Januari 2017

Ontwerp VV

Mei 2017

Ontwerp DV

Vrijgave:

Marijke Gorissen, Accountmanager

Controle: / projectleider

Marijke Gorissen, Accountmanager

Projectmedewerkers:

Marijke Gorissen, Accountmanager

Pieter-Jan Gommé, Ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

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	GEbruik VAN DE GRONDEN	4
0.4	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.5	MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	5
0.6	VEILIGHEID T.A.V. HOOGSPANNINGSLEIDING	5
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.8	BEGRIPPEN	7
ART. 1	ZONE VOOR WONEN.....	9
ART. 2	ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	11
ART. 3	ZONE VOOR GROENBUFFER	12
ART. 4	ZONE VOOR WEGENINFRASTRUCTUUR	13
ART. 5	ZONE NON-AEDIFICANDI – INDICATIEVE AANDUIDING (OVERDRUK)	14

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 het 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. Bij tegenstrijdigheden primeren steeds de stedenbouwkundige voorschriften op het grafisch plan.</p>
		<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 een kadastrale ondergrond. 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 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>0.4 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning 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

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		vergunde of vergund geachte bouwvolume
		<p>0.5 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen</p> <p>Men dient met een hedendaagse, kwalitatieve architectuur te streven naar een samenhangend geheel van gebouwen.</p> <p>Bij de materiaalkeuze van de bebouwing moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de bebouwing 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>Alle verhardingen, worden verplicht uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen(tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften).</p> <p>Enkel indien noodzakelijk o.w.v. milieutechnische redenen kan monolietverharding worden toegestaan op voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
<p>Ongeacht de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone, blijft steeds de vigerende regelgeving inzake veiligheid, de technische randvoorwaarden opgelegd door de netwerkbeheerders en de erfdienstbaarheden van kracht met betrekking tot bestaande en toekomstige leidingen.</p> <p>Voorschriften van Elia m.b.t. beplantingen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen: Bomen die meer dan 3m hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25m aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden. Voor de hoogtebeperkingen</p>		<p>0.6 Veiligheid t.a.v. hoogspanningsleiding</p> <p>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
van gebouwen dient er in de vergunningsaanvraag voorafgaand advies ingewonnen te worden bij het Contact Center van de betrokken regio om na te kijken of het project compatibel is met de installaties.		constructieactiviteiten in de nabijheid, dient advies van de beheerder te worden ingewonnen.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.		<p>0.7 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 kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer in de eerste plaats zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik, dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren en dat het overige regenwater tenslotte vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan binnen het openbaar domein moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p> <p>Permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is.</p> <p>Om het overstromingsrisico te beperken voor nieuwe gebouwen gelden voor die delen van het plangebied die gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het vloerpeil van nieuwe gebouwen dient minimaal 30cm boven het kritische bouwpeil te liggen; - er mogen geen openingen in de constructies voorzien worden onder het vloerpeil; - ondergrondse garages en kelders zijn enkel toegestaan indien ze waterdicht

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>worden uitgevoerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> - kruipkelders onder het vloerpeil dienen overstroombaar te zijn; - inspectieputten op rioleringen of ontluchtingssystemen dienen waterdicht afgeschermd te worden of boven het vloerpeil te worden voorzien; - rioolaansluitingen dienen volledig waterdicht te worden afgewerkt en in geval van DWA- en RWA-afvoer voorzien zijn van terugslagkleppen met eventueel een eigen pompinstallatie; - elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn en verwarmingsinstallaties dienen boven het vloerpeil te worden opgesteld. Bij voorkeur wordt geen aansluiting op stookolie voorzien; - alle toegangen langs waar water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen dienen eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden.
		<p>0.8 Begrippen</p> <p>Afsluiting: Omheining, begrenzing van een perceel.</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat d.m.v. voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik als schuilplaats of voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan en dient na of gelijktijdig met het hoofdgebouw opgericht.</p> <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: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en ruimtes onder schuin of gebogen dak (ook al zijn deze</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bewoonbaar).</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.</p> <p>Perceelsgrens: De grens van het (bouw)perceel.</p> <p>Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asphalt, dolomiet enz. Waterdoorlatende verhardingen zijn verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zoals betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen...</p> <p>Voortuin: Zone tussen de voorgevel van een gebouw en de rooilijn.</p> <p>Voorbouwlijn: Locatie waarop de voorgevel van een hoofdgebouw wordt ingeplant.</p> <p>Zijtuin: Zone tussen de zijgevel van een gebouw en de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p>Zonegrens: grens van een bestemmingszone.</p>

Art. 1 Zone voor wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: wonen
		Bestemming
De stedenbouwkundige voorschriften zijn afgestemd op BPA Centrum 1 wijziging 1, vel 2. Het plangebied is reeds volledig ingevuld en zal zijn voornaamste functie (wonen) behouden.		Dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen.
		Inrichting
		<u>Bouwhoogte & Dakvorm</u>
		Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:
	<ul style="list-style-type: none"> - Max 2 bouwlagen - Kroonlijsthoogte max. 7m - Bouwdiepte max 17m - Opp. bijgebouwen max 40m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m. De dakvorm is vrij. Aangrenzende gebouwen hebben dezelfde dakvorm en kroonlijsthoogte. Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerst bouwende de dakvorm en de kroonlijsthoogte. De aangrenzende woning dient dezelfde kroonlijsthoogte en dakvorm te bezitten. - De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximum 17m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m. Er dient een minimale afstand van 3m tot de zijdelingse vrije perceelsgrenzen bewaard te worden. - Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per wooneenheid en de maximale hoogte bedraagt 3m. Plat dak is verplicht. De bijgebouwen worden in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen geplaatst en in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Afsluitingen moeten voldoen aan de richtlijnen opgesteld door het Agentschap Wegen & Verkeer.</p> <p>De haag dient jaarlijks voor 15 april gesnoeid en tot op een hoogte van 1,5m teruggebracht te worden.</p>		<p>akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. In de zijtuin kunnen bijgebouwen steeds op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden.</p> <p><u>Bouwvorm</u></p> <p>Alleen vrijstaande en gekoppelde woningen mogen worden opgericht.</p> <p>Het opsplitsen, van bestaande woningen binnen het plangebied naar twee eenheden is te allen tijde toegestaan indien een aanvraag hiervoor conform de geldende regelgeving hieromtrent is.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone.</p> <p>In de voortuin van de bouwlotten dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegangen en parkeren.</p> <p>In de achtertuin zijn verhardingen beperkt tot terras/toegangen/paden.</p> <p><u>Afsluitingen</u></p> <p>Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van de betreffende zone zijn afsluitingen, met een maximum hoogte van 2m, onder volgende vorm toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting al dan niet met draad versterkt; - Open hekwerk of palen met draadwerk, al dan niet in combinatie met levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting of klimopbegroeiing. <p>Afsluitingen in degelijk siermateriaal o.a. hout zijn ook toegelaten. Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld.</p> <p>Afsluitingen aan wegaansluitingen met de gewestweg mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75m hoogte. Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,5m stamhoogte hebben.</p>

Art. 2 Zone voor openbaar domein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: wonen
		Bestemming
De stedenbouwkundige voorschriften zijn afgestemd op RUP Langveld.		Deze zone is bestemd voor wegen met verblijfs- of verkeersfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.
		Inrichting
		De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving. De normale wegcode is er van toepassing. Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone. Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

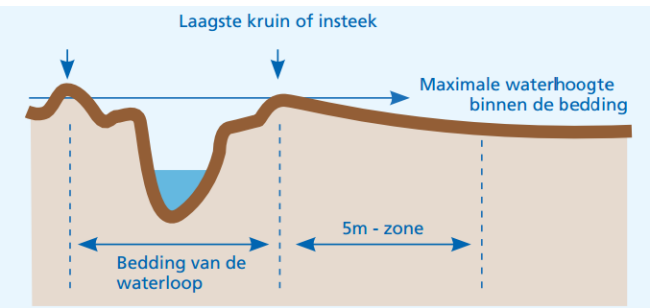
Art. 3 Zone voor groenbuffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: overig groen
		Bestemming
De stedenbouwkundige voorschriften zijn afgestemd op de voorschriften uit het typevoorschrift van het GRUP.		Tussen het gebied voor wegeninfrastructuur en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.
		Inrichting
Een buffer behoort tot het gebied en moet een overgang vormen tussen het terrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming moet de buffer gebiedsspecifiek ingevuld worden.		De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de wegeninfrastructuur ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Alle weggebonden aanpassingen in de strook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.

Art. 4 Zone voor wegeninfrastructuur

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: lijninfrastructuur
		Bestemming
<p>De stedenbouwkundige voorschriften zijn afgestemd op de voorschriften uit het typevoorschrift van het GRUP/BPA Centrum.</p> <p>Strook voorbehouden voor de aanleg van de expresweg Hasselt-Sint-Truiden.</p>		<p>Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Geen enkele bebouwing van welke aard ook mag worden toegestaan.</p>

Art. 5 Zone non-aedificandi – Indicatieve aanduiding (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ///
		Bestemming
Ten aanzien van onbevaarbare waterlopen zijn zowel provinciale reglementen als wetten van toepassing. Deze blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.		Deze zone betreft een overdrukzone zonder eigen bestemming. De bestemming in grondkleur is van toepassing. De aanduiding als zone non-aedificandi legt beperkingen op ten aanzien van de voorschriften in grondkleur.
		Inrichting
 <p>Aanduiding van de 5 m-zone</p> <p>Afrasteringen en afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden binnen de vijfmeterzone mogen nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen hinderen. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden of voorzien worden van een poort van minimaal 5 meter lang.</p>		De 'zone non-aedificandi' betreft een indicatief aangeduide zone. Deze heeft een breedte van 5,00m te meten vanaf de kruin van de waterloop. Binnen deze zone zijn volgende bepalingen van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> - er mogen geen nieuwe gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant; - 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 1,00m van de oeverlijn en met een max. hoogte van 1,5m

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor volgende wijzigings- en verbeteringswerken is er een machtiging van de deputatie vereist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ophoging van de oever binnen 5 meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop; - Aanbrengen van oeververdediging, overwelling, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop; - Lozingen en lozingsconstructies (ook van regenwater) in de waterloop. 		<p>Voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de bevoegde overheid vereist.</p>