

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Alken centrum 5 Zuid

voorschriften – fase startnota

maart 2019 (versie van 25 maart 2019)



BUUR | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79/03.02 • 3000 Leuven | Korenmarkt 14B • B-9000 Gent
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49 - info@buur.be – www.buur.be

Leeswijzer

De toelichtende bepalingen en doelstellingen van de stedenbouwkundige voorschriften, eventueel grafisch verduidelijkt met schema's, zijn terug te vinden in de vergezellende toelichtingsnota. De stedenbouwkundige voorschriften in deze bundel zijn steeds verordenend.



Marjolein Claesen, erkend ruimtelijke planner

Gemeente Alken

Gemeentebestuur Alken | Hoogdorpsstraat 38 | 3570 Alken | 011 59 99 59 | Contactpersoon: Lieselotte Vinken | Dienst woon- en leefomgeving | 011-59 99 40 | lieselotte.Vinken@alken.be

BUUR - Bureau voor Urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Projectleider voor het RUP: Marjolein Claesen | Sluisstraat 79/03.02 • B-3000 Leuven | 016 89 85 50 | marjolein@buur.be

Fase en aanpassingen

- schetsontwerp april 2017
- voorontwerp RUP oktober 2017
- fase startnota maart 2019

Planidentificatienummer

art. 0. Voorafgaande bepalingen

1. Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan

- Het ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

2. Overgangmaatregelen

- Bestaande vergunde functies die afwijken van de planvoorschriften en die reeds aanwezig zijn bij de goedkeuring van het RUP kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de bestemmingen van het RUP.
- Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande vergunde activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van het RUP, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw, nieuwbouw, uitbreiding dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

3. Bestaande vergunde verkavelingen

- De bepalingen van de vergunde, niet vervallen verkavelingen die op het grafisch plan worden aangeduid, worden opgeheven en verliezen hun rechtsgeldigheid.



: op te heffen verkaveling

- De vergunde, niet vervallen verkavelingen die niet op het grafisch plan aangeduid zijn behouden hun rechtsgeldigheid ongeacht eventuele tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van dit RUP. Wanneer de verkavelingsvergunning komt te vervallen of wanneer een wijziging van de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd dienen de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan gevolgd worden.

4. Nutsleidingen, voorzieningen voor openbaar nut en installaties voor hernieuwbare energie

- Het oprichten, in stand houden en het uitvoeren van aanpassingen aan nutsleidingen, constructies en voorzieningen voor openbaar nut is steeds toegelaten binnen de bestemmingen van het RUP. Mits een akkoord van het college van burgemeester en schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

5. Technische ruimtes en constructies op het dak

- Technische ruimtes en constructies voor de uitbating van het gebouw (zoals liftkokers, koelinstallaties, zonnepanelen en -boilers) kunnen op het dak voorkomen indien deze architecturaal geïntegreerd worden in het bouwvolume. De elementen dienen teruggetrokken voor te komen met minstens de hoogte van de ruimte en/of constructie en dit ten opzichte de onderliggende bouwlaag. Deze voorzieningen mogen niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.



6. **bouwkundig erfgoed (overdruk)**

- Het bouwkundig erfgoed wordt aangeduid op het grafisch plan. Dit bouwkundig erfgoed is karakteristiek voor de dorpskern van Alken. Bij een stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot deze gebouwen dient het behoud en de versterking van de bestaande beeldwaarde en historisch materiaalgebruik omschreven te worden in de toelichtingsnota van de stedenbouwkundige aanvraag. Het behoud van erfgoed primeert boven de harmonieregel.
- Bij een stedenbouwkundige aanvraag is het advies van de bevoegde erfgoedinstanties verplicht.



7. **Bouwkundig beschermd erfgoed (overdruk)**

- Het bouwkundig beschermd erfgoed is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Ongeacht de bestemming dienen deze gebouwen en constructies aan de buitenzijde in hun huidige vormgeving behouden te blijven. De karakteristieke elementen en het silhouet van de aanwezige bebouwing en constructies worden bestendig.
- Het behoud van het architecturale en architectuurhistorische aspect is van belang. Het karakteristieke materiaalgebruik wordt gerespecteerd. Aanpassingen aan het exterieur, noodzakelijk voor het functioneren van de vergunde bestemmingen, kunnen worden toegelaten. Deze ingrepen dienen te gebeuren in hoogwaardige materialen in harmonie en/of in contrast met het huidige materiaalgebruik en de historische architectuur.
- Bij de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voor het in standhouden, uitbreiden en aanpassen van het exterieur van het waardevol bouwkundig erfgoed dient zowel grafisch als tekstueel het behoud van de bestaande beeldwaarde en het typerende silhouet toegelicht te worden. Alsook de versterking van de historische en esthetische karakteristieken van het waardevol bouwkundig erfgoed en de stedenbouwkundige samenhang binnen de aangrenzende bestemmingszones.
- Bij een stedenbouwkundige aanvraag is het advies van de bevoegde erfgoedinstanties verplicht.

8. Kwalitatieve eisen en stedenbouwkundige duurzaamheid

• Nevenbestemmingen:

- In alle bestemmingszones die resulteren onder de gebiedsaanduiding 'woongebied' zijn nevenfuncties toegelaten. Nevenfuncties zoals dienstverlening, kleinschalige logies, handel en gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten mits aan alle volgende vereisten wordt voldaan:
 - geen aantoonbare hinder op de verkeersafwikkeling;
 - geen aantoonbare stijging van de parkeerdruk;
 - geen hinder verwekken voor het woonkarakter en de privacy van omwonenden respecteren;
 - een harmonieuze inpassing in de directe woonomgeving.

• Waterhuishouding:

- Bij bebouwing geldt in alle bestemmingszones dat de prioriteit dient uit te gaan naar opvang en hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.
- De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is verplicht. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.
- Voor de artikels van de stedenbouwkundige voorschriften waarin gebouwen of verhardingen worden gerealiseerd wordt er verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (B.VI.R. 5 juli 2013) alsook naar het provinciaal beleidskader.
- Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies en dergelijke.
- In niet-bebouwde zones moeten maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater worden geïntegreerd.
- In de bestemmingszone park dienen, omwille van het landschappelijk karakter, de parkeerzones en de paden die voorzien worden voor uitsluitend voetgangersverkeer verplicht in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd.

9. Architecturale kwaliteiten en beeldwaarde

- Iedere constructie of groep van constructies dient architecturaal ingepast te worden in de omgeving. Een groep van constructies moet op zichzelf een harmonieus geheel vormen door hun vormgeving, volumegebruik, kleur en duurzaamheid van de materialen.
- Het aantal bijgebouwen dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden.

- Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Ook daken worden omschreven als zichtbare gevels. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw, gebouwengroep als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

10. Minimale woonkwaliteit bij meergezinswoningen

- Iedere wooneenheid beschikt over een bruikbare buiten- en bergruimte.
- Bij elke meergezinswoning dienen er, voor de bewoners, per wooneenheid minimaal twee fietsstalplaatsen voor iedere eerste slaapkamer en één bijkomende fietsparkeerplaats per extra slaapkamer te worden voorzien.

Van deze voorschriften kan enkel afgeweken worden in functie van het realiseren van woningen voor gesubsidieerde sociale wooneenheden, gesubsidieerd begeleid wonen, assistentiewoningen, serviceflats, transitwoningen, wonen met sociale doeleinden en tijdelijke gastenverblijven.

11. Publiciteit

- Bij de **beoordeling** van de publiciteitsaanvragen zal onder meer worden uitgegaan van de volgende criteria:
 - De welstand van het voorgestelde publiciteitsmiddel alsmede de invloed op het uitzicht van de gevel waartegen dit wordt aangebracht en van het straatbeeld;
 - Het verkeerstechnisch aspect en het aspect van de veiligheid;
 - Het advies van de wegbeheerder;
 - Het hinderlijk aspect voor de burelen.
- Onder voorbehoud van bijkomende beperkingen en afwijkingen die om gegronde redenen in toepassing van de voormelde beoordelingsgronden kunnen worden opgelegd of worden toegestaan, zijn volgende **bijzondere voorwaarden** van toepassing:
 - Uitsprongen:
 - De uitsprongen moeten steeds vanaf de vlakke gevelmuur worden gerekend; de publiciteit mag ofwel gelijklopend met het gevelvlak ofwel loodrecht op het gevelvlak worden aangebracht.
 - De maximale uitsprong bedraagt 20cm in het eerste en 60cm in het tweede geval; in ieder geval moet het verste uitstekend deel van de publiciteit minstens 35cm binnen de rand van het voetpad blijven.
 - Uitspringende publiciteit moeten binnen een lijn blijven getrokken vanuit de eigendomsgrens en een hoek van 45° vormend met het gevelvlak.
 - Hoogte boven het voetpad:
 - Voor de publiciteit loodrecht aan te brengen op het gevelvlak moet het laagste punt op minstens 3m00 boven het gemiddeld peil van het voetpad blijven;

- Publiciteit, behoudens aanplakborden, gelijklopen met het gevelvlak mag het hoogste punt niet hoger dan 4m50 boven het gemiddeld peil van het voetpad worden aangebracht.
- Publiciteit, behoudens aanplakborden, welke geen betrekking heeft op het gebouw waartegen de publiciteit wordt aangebracht is niet toegelaten.

12. Zone voor strategische projectzones / zone voor buurtpark met water en randbebouwing

- De projectzones worden aangeduid op het grafisch plan en van elkaar onderscheiden door een cijferaanduiding.
- De strategische projectzones worden bestemd voor de ontwikkeling van een samenhangend project. De projectzones worden grafisch aangeduid op het grafisch plan en worden door een cijferaanduiding van elkaar onderscheiden. Bij een herbouw en/of nieuwbouwproject in de projectzones dient een 'globaal richtplan' te worden toegevoegd.
- De bestemmingen dienen in synergie in één flexibel totaalproject te worden voorzien. De strategische projectzones zijn locaties binnen het bebouwde weefsel waarbinnen de eerst volgende jaren een versterking van het wonen gewenst is. Binnen het RUP worden volgende projectzones aangeduid:
 - P1. Projectzone site Rijkswachtkazerne
 - P2. Projectzone site 't Kapittel
 - P3. Projectzone Hameestraat
 - P4. Projectzone buurtpark
- Binnen de **projectzones** kunnen geen bovengrondse parkeergarages (al dan niet inpandig in de woonbebouwing) of individuele carports worden voorzien. Parkeerplaatsen en carports worden steeds gebundeld in een parkeerpocket.

13. Globaal richtplan

- Bij een herbouw en/of nieuwbouwproject in de projectzones (art.2), zone voor buurtpark (2bis), zone voor wonen in het park (art. 3) en de zone voor ontwikkeling (art. 4) dient een 'globaal richtplan' te worden toegevoegd. Het 'globaal richtplan' is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid, dat gehanteerd wordt voor de beoordeling van voorliggende en latere vergunningsaanvragen. Het 'globaal richtplan' dient aan te tonen dat aan volgende elementen voldaan is:
 - een goede ruimtelijke ordening en het respecteren van de intrinsieke bepalingen van voorliggend RUP;
 - een kwalitatieve vormgeving en architectuur met hoge beeldkwaliteit en afstemming tussen bebouwing, infrastructuur en omgevingsaanleg;
 - een goede onderlinge ruimtelijke samenhang en functionele afstemming tussen de bestemmingszones
 - een verantwoorde verenigbaarheid met de omgeving en een kwalitatieve overgang met het bestaande woonweefsel.
- Voor alle werken en handelingen wordt zoveel mogelijk worden gestreefd naar duurzaamheid. Volgende elementen dienen in het globaal richtplan duidelijk te worden aangetoond en gemotiveerd:

- Compact en zuinig ruimtegebruik;
- De optimalisatie van de waterhuishouding: de maatregelen en materialen voor goede waterhuishouding: retentie, infiltratie, groendaken en -gevels, beplanting, .. ;
- Efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie: isolatiewaarde, groendaken en -gevels, zonneboilers- en panelen, warmtepompen, .. ;
- het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen;
- Maximale waterdoorlatendheid van de bodem: functie, materiaalgebruik, groenelementen, ..
- Een globaal richtplan wordt minstens gevraagd voor volgende projectzones samen:
 - Z1: P1a, P1b en P1c
 - Z2: P2, P4 én de zone voor parking.
- Het 'globaal richtplan' dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Het 'globaal richtplan' dient een visie te bevatten voor de toegankelijkheid van de desbetreffende gebieden, ontsluiting, architectuur en vormgeving, gabarit, bezonning, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.
- Grafisch dient er minstens een inrichtingsplan en twee terreindoorsnedes te worden opgemaakt voor geheel de projectzone met inbegrip van de aangrenzende bestemmingen. Het 'globaal richtplan' dient op een duidelijke wijze de bebouwde oppervlakte en functies te illustreren per bouwlaag.
- Het 'globaal richtplan' verschaft duidelijkheid over eventuele fasering(en).

14. Aandachtspunten inzake toegankelijkheid

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk voor personen met een verminderde mobiliteit zijn.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen of infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht zijn.

15. Afwijkingsmogelijkheden

- Aanvragen door of in opdracht van sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW, het gemeentebestuur en andere publieke rechtspersonen kunnen afwijken van deze voorschriften, voor zover het toepassen van deze voorschriften in conflict komt met de na te leven sectorale wetgeving.
- Tevens zijn afwijkingen op de voorschriften toegestaan voor zover deze kaderen in:

- de oprichting van sociale woningen en bescheiden woningen zoals bedoeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en latere aanvullingen en wijzigingen;
 - de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en latere aanvullingen en wijzigingen;
 - de inrichting van wooneenheden voor zorgwonen, zoals bedoeld volgens het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere aanvullingen en wijzigingen.
- De afwijking op het naleven van deze voorschriften dient uitdrukkelijk door de vergunningverlenende overheid te worden gemotiveerd in de stedenbouwkundige vergunning.

16. Verklarende woordenlijst

- **Appartement:** woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zijn (meergezinswoning). Een meergeneratiewoning of kangoeroewoning behoort niet tot de terminologie van een appartement.
- **Bijgebouw:** bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwlaag:** Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.
- **Footprint:** Bebouwde oppervlakte of voetafdruk van een gebouw, exclusief terrassen, balkons, afdaken...
- **G/T index:** of groen-terreinindex: De verhouding van oppervlakte groen ten opzichte van de volledige terreinoppervlakte of nader beschreven deel van de bestemmingszone. Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient beplant te worden of groen te zijn.
- **Grondgebonden groepsbouw:** woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk naast elkaar gelegen zijn (meergezinswoning). Een meergeneratiewoning of kangoeroewoning behoort niet tot de terminologie van grondgebonden groepsbouw.
- **Hoofdbestemming:** de bestemming waarvoor meer dan 60% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. Voor woonfuncties wordt met vloeroppervlakte de netto vloeroppervlakte van de leefruimtes bedoeld.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;
- **Harmonisch park- en groenbeheer:** Indien de inrichting dient te gebeuren volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer dient het ontwerp te voldoen aan een aantal criteria, zoals opgenomen in het Vademecum Beheerplanning Harmonisch Park- en Groenbeheer en latere wijzigingen, opgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos.

- **Hoogstammige boom:** een boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamonttrek van minimum 1 meter heeft.
- **Kroonlijst:** Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst. Bij een platte dakvorm wordt de kroonlijst omschreven als de hoogte afgewerkte dakvorm.
- **Parkeerpocket:** een compacte verzameling van parkeerplaatsen.
- **Platte dakvorm:** een platte dakvorm kan een maximale helling hebben van 10%.
- **Publiciteit:** reclame maken en/of openbaarmaking onder vorm van navermelde publiciteitsmiddelen, zoals lichtreclame, onverlichte reclame, uithangborden, panelen, windschermen, het aanbrengen van verlichting of spots met publicitair oogmerk, geschilderde teksten en tekeningen, spandoeken, vlaggen en wimpels en reclamekarren, niet verbonden aan een zelf bewegend voertuig, welke worden geplaatst op de openbare weg of op privaat eigendom. Volgende worden niet als publiciteit aanzien en vallen derhalve niet onder volgende voorschriften:
 - Platen met een maximum van 0,10m² oppervlakte welke tot doel hebben de aankondiging van de functie in het gebouw;
 - Het schilderen van teksten en tekeningen op het glasoppervlak van een handelszaak voor zover deze niet meer dan 1/6de van het glasoppervlak beslaat en voor zover ze op de gelijkvloerse verdieping worden aangebracht;
 - Het aanbrengen van elke vorm van publiciteit achter het glasoppervlak van een handelszaak, voor zover het geen lichtreclame betreft waarvan de oppervlakte groter dan 1/6de van het glasoppervlak en voor zover ze op de gelijkvloerse verdieping wordt aangebracht.
- **Spelwaarde:** biedt kansen voor spelactiviteiten.
- **Trage weggebruikers:** gebruikers zoals voetgangers, fietsers en ruiters.
- **Referentiebeeld:** het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.
- **Waterdoorlatende verhardingen:** alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal en onderbouw een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, aangepaste betonstraatstenen, grasdallen, dolomiet, grind, ... Het tegenovergestelde van een waterdoorlatende verharding is een monolietverharding.
- **Woonlaag:** elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk is voor wonen of werken. Woonlagen kunnen niet voorkomen in kelderverdiepingen of dakvolumes waarbij de rechtopstaande wand tussen maaiveld en plafond of tussen vloer en kroonlijst bij een dakvolume minder dan 1m40 vrije hoogte omvat.

Gebiedsaanduiding Wonen-Woongebied

Art. 1



zone voor wonen

Toelichting

voorschriften

- In de handelsstraten wordt het wonen boven winkels verzekerd en wordt handel en horeca op de gelijkvloerse verdieping gepromoot. Deze delen van het centrumgebied vormen van oudsher de handelsstraten van het centrum en hebben reeds verschillende decennia een handelsbestemming op het gelijkvloers. Ze vormen het kernwinkelgebied van Alken centrum.
- De verschillende functies in het gebouw moeten onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren. Daarom is het nodig om voor elke functie een afzonderlijke of gescheiden toegang vanaf het openbaar domein te voorzien.

Bestemming

- De zone 'wonen' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.
- Eveneens gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten.



zone voor commerciële activiteiten

- In de bestemmingszone met de grafische aangeduide overdruk voor commerciële activiteiten kunnen op de gelijkvloerse verdieping handelsinrichtingen, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van toegangen en groenzones worden ingericht.
- Indien de gelijkvloerse verdieping ingenomen wordt door een andere functie dan wonen geldt dat:
 - de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping tot maximaal 2/3 van het perceel wordt verruimd. Hoekpercelen en percelen die zowel aan voor- als achterzijde begrensd door de winkelwand kunnen volledig bebouwd worden;
 - ongeacht de harmonieregel wordt de bouwhoogte van de gelijkvloerse verdieping verruimd tot maximaal 4m50. Afwijkingen zijn toegestaan in de te behouden gebouwen;

- Verbouwingen, herbouw en nieuwbouw in de bestaande straatranden dienen in overeenstemming te gebeuren met de reeds aanwezige (woon)bebouwing (in harmonie). Hierbij is de volumetrie, bouwhoogte en inplanting op het perceel van de naastliggende woningen richtinggevend voor de nieuw op te richten woning en/of de verbouwing. Bij toepassing van de harmonieregel is het niet de bedoeling om de mogelijke ontwikkelingspotenties te beknotten van de nieuw op te richten woning en/of de verbouwing, echter wel om een coherent straatbeeld/tuinzones te verkrijgen met een goede afstemming tussen gebouwen.
- Bij de toepassing van de harmonieregel kijkt men naar een lijn of een gebied: soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld voor de harmonieregel, maar meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de bouwaanvraag en dit van straathoek tot straathoek.

- een aparte toegang dient verplicht te worden voorzien naar de hoger gelegen verdiepingen en dit vanaf de zones voor openbare wegenis. Afwijkingen zijn toegestaan voor smalle panden en wegens erfgoedwaarde
- de onbebouwde ruimte eveneens ingericht kan worden in functie van de voorziening (bv. terrasruimte bij horeca, verkoopsruimte bij handel...). Hierbij bedraagt de minimale G/T index 0,3 ten opzichte van de niet-bebouwde oppervlakte van het terrein.

Inrichting

- **Harmonieregel voor de inpassing van verbouwingen, herbouw en nieuwbouw**

- Elke verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient zodanig ontworpen te worden dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen en/of naar de straatwand. De bouwhoogte, kroonlijsthoogte en de inplanting op het woonperceel van de naastliggende woningen zijn bepalend voor de opgenoemde uiterlijke kenmerken van de betreffende verbouwing, herbouw of nieuwbouw. En dit in zover de naastliggende woningen niet getroffen zijn door de rooilijn.
- De harmonieregel geldt voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximale bouwdiepte). Kortom de hoofdkenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.
- In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

- Opdat compact bouwen als duurzaamheidsprincipe mogelijk wordt, wordt een bouwdiepte van 15m00 op verdieping toegelaten indien de gelijkvloerse verdieping beperkt blijft tot 15m00.

- Inzake de bouwhoogte wordt een algemeen beleid gevoerd van twee volwaardige bouwlagen en een dakverdieping. Ter hoogte van het kernwinkelgebied wordt er een derde volwaardige bouwlaag toegelaten.
- Binnen de overdrukzones wordt een hogere densiteit toegelaten.

- **Bebouwbare oppervlakte**

- Ongeacht de harmonieregel bedraagt de maximale bouwdiepte 17m00 voor een gelijkvloerse verdieping, 12m00 voor de verdiepingen. De bouwdiepte van hoekpercelen is vrij. Voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing is 15m00 op de gelijkvloerse verdieping en 15m00 voor de verdiepingen eveneens mogelijk.
- De bovenzijde van de gelijkvloerse verdieping die niet ingenomen wordt door een bouwlaag kan afgewerkt worden als toegankelijk groendak en/of als terrasruimte rekening houdende met de privacy van de omwonenden.
- Trapjes, terrasjes en aanvullingen van meer dan 45 cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten moeten min. 1m van de perceelgrens verwijderd blijven.

- **Bouwhoogte**

- De bouwhoogte – tenzij anders vermeld op het grafisch plan - bedraagt maximaal twee bouwlagen en een dakverdieping met een maximale kroonlijsthoogte van 7m00 exclusief dak of dakverdieping.
- De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw dient het aantal bouwlagen tot twee te worden gereduceerd.
- In het dak of dakverdieping kan slechts één woonlaag toegelaten worden.
- Bij grafische aanduiding overdruk van commerciële activiteiten zijn drie woonlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10m50 exclusief dak of dakverdieping toegestaan.

- **Bijgebouwen**

- Alle bijgebouwen dienen achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw te worden opgericht.

- De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3m50. Voor bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens zijn enkel platte daken toegestaan.
- De totale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 60m² bij een eengezinswoning en maximaal 75m² bij een meergezinswoning, inclusief geclusterde parkeervoorzieningen; de totale oppervlakte kan nooit meer dan 1/3 van de niet door het hoofdgebouw ingenomen oppervlakte bedragen.
- Garageboxen zijn niet toegelaten.
- **Open ruimte**
 - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis.
 - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard.
 - Bij het oprichten van afsluitingen dient er minstens voldaan te worden aan volgende algemene voorschriften:
 - De afsluitingen van de tuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2m00 in de tuinzones vanaf de achtergevellijn.
 - Kunststof, betonplaten en imitatiematerialen zijn niet toegelaten.
 - Afsluitingen bestaande uit levende hagen of een combinatie van levende hagen en draadafsluitingen staan op 50cm ten opzichte van de grens met het openbaar domein.
 - Hagen, poorten en hekwerk in de voortuin hebben een maximale hoogte van 1m00. Poorten en hekwerk mogen uitsluitend uitgevoerd worden in een materiaal dat aansluit

bij de inrichting van de onbebouwde delen en/of afgestemd is met de architectuur van het hoofdgebouw.

- **Parkeren**

- De parkeervoorzieningen voor meergezinswoningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde (ondergrondse) parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.

DRAAFT

Art. 2



zone voor strategische ontwikkeling

P1. Projectzone site rijkswachtkazerne

Toelichting

- Gezien de nabije ligging van centrum, de vallei en het station kan de rijkswachtkazerne in de toekomst voor verschillende functies zoals wonen of commerciële functies gericht op de uitbouw van toerisme (hotel, B&B) worden bestemd.
- De rijkswachtkazerne wordt bewaard, gezien de goede toestand van het pand. Bovendien helpt het gebouw met het versterken van de identiteit van Alken. De overige ruimte wordt bestemd voor de configuratie van nieuwbouwwolumes, geclusterd rond een centrale ruimte.
- De woondichtheid bedraagt circa 30 wo/ha.

voorschriften

Bestemming

- De zone 'wonen' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.
- Een (semi)publieke functie voor de rijkswachtkazerne is mogelijk.
- Deze zone is eveneens bestemd voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten.

Inrichting

- Minstens de straatgevels van de Rijkswachtkazerne en muur ter hoogte van Langeveldstraat dienen te worden behouden.
- **Bebouwbare oppervlakte**
 - Binnen de zone mogen maximaal 44 wooneenheden.
 - In de grafisch aangeduide projectzone mag maximaal 20% bebouwd worden (inclusief de rijkswachtkazerne).
 - Binnen de zone P1b mag geen bebouwing worden voorzien.

- Een ondergrondse parkeergarage wordt opgelegd.
- De toegang naar de ondergrondse parking wordt zo kort mogelijk gehouden.

- **Bouwhoogte**

- Ongeacht de harmonieregel dient in de zone voor wonen 2,7 bouwlagen gerealiseerd te worden. Dit betekent dat maximaal 70% van de bebouwde oppervlakte uit drie bouwlagen bestaat.
- In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

- **Open ruimte**

- De open ruimte wordt als een semipublieke en gemeenschappelijke tuin ingericht en wordt gekoppeld aan de te behouden Rijkswachtkazerne.
- De G/T index van de tuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de tuin.
- De afsluitingen van de tuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2m00 in de tuinzones vanaf de achtergevellijn.
- Afsluitingen bestaande uit levende hagen of een combinatie van levende hagen en draadafsluitingen staan op 50cm ten opzichte van de grens met het openbaar domein.

- **Parkeren**

- De parkeervoorzieningen voor meergezinswoningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde ondergrondse parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.

P2. Projectzone site 't Kapittel

Toelichting

- 't Kapittel wordt verder afgewerkt als bouwblok.
- De parking met kiss&ride voor de diverse scholen wordt behouden
- De parking wordt verder ingericht als groene multifunctionele zone.
- De woondichtheid bedraagt circa 80 wo/ha.

Beheer

- **Fasering**
 - De invulling van de projectzones kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag (op het globaal richtplan). Bij niet-realiseren van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

voorschriften

Bestemming

- De zone 'wonen' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.
- Eveneens gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten.

Inrichting

- Om de projectzone 't Kapittel in een gezamenlijke visie te ontwikkelen dient een globaal richtplan voor P2, P4 en de overdrukzone voor parking te worden opgemaakt.
- **Bebouwbare oppervlakte**
 - Binnen de zone mogen maximaal 30 wooneenheden.
 - In de grafisch aangeduide projectzone mag maximaal 35% bebouwd worden.

- Ondergrondse parking wordt opgelegd.

- **Bouwhoogte**

- Ongeacht de harmonieregel dient in de zone voor wonen drie bouwlagen gerealiseerd te worden met een maximale kroonlijsthoogte van 10m50 exclusief dak of dakverdieping.
- In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

- **Open ruimte**

- De onbebouwde ruimte tussen voorgevel en zone voor park dient te worden ingericht als semipublieke groene ruimte.
- De afsluitingen van de tuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2m00 in de tuinzones vanaf de achtergevellijn.
- Afsluitingen bestaande uit levende hagen of een combinatie van levende hagen en draadafsluitingen staan op 50cm ten opzichte van de grens met het openbaar domein.

- **Parkeren**

- De parkeervoorzieningen voor meergezinswoningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde ondergrondse parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.
- De ontsluiting naar de parking dient te worden voorzien tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouwblokken.

P3 Projectzone site Hameestraat

Toelichting

- De projectzone wordt bestemd voor de ontwikkeling van een nieuwbouwontwikkeling.

Beheer

- **Fasering**
 - De invulling van de projectzones kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag (op het globaal richtplan). Bij niet-realiseren van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

voorschriften

Bestemming

- De zone 'wonen' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.

Inrichting

- **Bebouwbare oppervlakte**
 - Binnen de zone mogen maximaal 23 wooneenheden
 - In de grafisch aangeduide projectzone mag maximaal 50% bebouwd worden.
- **Bouwhoogte**
 - Ongeacht de harmonieregel dient in de zone voor wonen drie bouwlagen gerealiseerd te worden met een maximale kroonlijsthoogte van 10m50 exclusief dak of dakverdieping.
 - In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.

- Ondergrondse parkeren wordt opgelegd.

- **Open ruimte**

- De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin of semipublieke groene ruimte.
- De G/T index van de tuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de tuin.
- De afsluitingen van de tuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2m00 in de tuinzones vanaf de achtergevellijn.
- Afsluitingen bestaande uit levende hagen of een combinatie van levende hagen en draadafsluitingen staan op 50cm ten opzichte van de grens met het openbaar domein.

- **Parkeren**

- De parkeervoorzieningen voor meergezinswoningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde ondergrondse parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.

Beheer

- **Fasering**

- De invulling van de projectzones kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag (op het globaal richtplan). Bij niet-realiseren van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

Art. 2 bis



zone voor buurtpark met water en randbebouwing

P4 site buurtpark

Toelichting

voorschriften

Bestemming

- De zone 'wonen' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.
- Deze zone is eveneens bestemd voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten.
- Binnen zone P4 blijft een publiek park behouden.
- **Zone voor waterloop**
 - De overdrukzone wordt bestemd voor waterbeheer, natuurlijke waterspelen en natuurontwikkeling. De overdrukzone ligt niet vast op het grafisch plan, maar zal afgebakend worden op basis van de bestaande beek en nodige wateropvang.

Inrichting

- Om de projectzone site buurtpark in een gezamenlijke visie te ontwikkelen dient een globaal richtplan voor P2, P4 en de overdrukzone voor parking te worden opgemaakt.
- **Bebouwbare oppervlakte**
 - In de grafisch aangeduide projectzone mag maximaal 15% bebouwd worden (inclusief bestaande bebouwing) .

- De voorkeur wordt aan een ondergrondse parkeergarage gegeven.

- Bebouwing in de overdrukzone voor waterloop is niet toegelaten.
- **Bouwhoogte**
 - Ongeacht de harmonieregel dient in de zone voor wonen drie bouwlagen gerealiseerd te worden met een maximale kroonlijsthoogte van 10m50 exclusief dak of dakverdieping.
 - In functie van een kwalitatieve en esthetische overgang met naburige (woon)gebouwen kunnen steeds beperkingen opgelegd worden inzake inplanting en bouwhoogte.
- **Open ruimte**
 - De G/T index van het park bedraagt minimum 0,8.
 - De open ruimte dient aan te sluiten op zone voor park.
- **Parkeren**
 - De parkeervoorzieningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde (ondergrondse) parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.

Beheer

- **Fasering**
 - De invulling van de projectzones kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag (op het globaal richtplan). Bij niet-realiseren van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

Art. 3



zone voor wonen in park

Toelichting

- De bestaande beplanting en bomen binnen deze bestemmingszone zijn waardevol en beeldbepalend en worden daarom maximaal bewaard. Bij inplanting van nieuwe gebouwen en verhardingen dient worden aangetoond dat er maximaal rekening met de bestaande beplanting wordt gehouden.

voorschriften

Bestemming

- De zone 'wonen in park' is bestemd voor wonen met inbegrip van aanhorigheden, tuinen, (ondergrondse) parkings, toegangen, ontsluitingen en openbare wegenis.

Inrichting

- **Kavels en woontypologie**

- De bebouwing wordt opgevat als een cluster van gebouwen gelegen in het park.

- **Bebouwbare oppervlakte**

- volgende maximale bebouwing (footprint) is per zone toegelaten:
 - Zone A1: 1.800 m²
 - Zone A2: 2.500 m²

- **Open ruimte**

- De bestaande bomen worden maximaal gevrijwaard.
- Bij een totaalproject binnen de bestemmingszone dient de open ruimte een openbaar karakter te krijgen.
- De G/T index van de tuinen bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de tuin.
- De afsluitingen van de tuinen bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies opgetrokken uit hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw. De afsluitingen moeten worden opgevat als één samenhangend en

- Een ondergrondse parkeergarage wordt voor meergezinswoningen opgelegd.
- De parkeergelegenheden dienen direct toegankelijk te zijn. Het autoverkeer mag het wooncomfort niet schaden.

esthetisch geheel met de bebouwing en de tuinzones. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2m00 in de tuinzones vanaf de achtergevellijn.

- **Parkeren**

- De parkeervoorzieningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.
- De bewonersparking voor meergezinswoningen wordt ondergronds ingericht.
- Voor de bezoekers worden parkeerpockets aangewend. De bovengrondse parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd. De parkeerplaatsen hebben een semipubliek karakter en kunnen niet fysiek afgesloten worden.
- De parkeergelegenheden zijn direct via het openbaar domein toegankelijk.

Beheer

- **Fasering**

- De invulling van de bestemmingszone kan gefaseerd gebeuren. De fasering dient duidelijk aangegeven te worden in de vergunningsaanvraag (op globaal richtplan). Bij niet-realiseren van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

Art. 4



zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid

Toelichting	voorschriften
<ul style="list-style-type: none">De hoofdfunctie van deze zone zijn de brouwerij-activiteiten (productiehallen, logistiek, administratie/kantoren, stockage) en/of aanverwante activiteiten.	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none">Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het bestaand historisch gegroeid bedrijf (brouwerij-activiteiten) en aanverwante activiteiten.Nevenfuncties zoals kantoren, directie of conciërgewoning, parkeerplaatsen, opslagplaatsen (gerelateerd aan het bedrijf ter plaatse) zijn toegelaten.Indien de huidige activiteiten worden stopgezet geldt de nabestemming zone voor ontwikkeling.Deze zone is bestemd voor handel, bedrijvigheid, diensten en gemeenschapsvoorzieningen en dit voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Deze zone is eveneens bestemd voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten.Nieuwe functies mogen de ontwikkeling in het resterende deel van het regionale bedrijventerrein niet in het gedrang brengen. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">De historische straatgevels dienen te worden behouden.

- **bebouwing:**
 - Er wordt geopteerd voor een zuinig en compact ruimtegebruik (gestapelde en geschakelde bouwvolumes)
 - Architecturale inpasbaarheid van het bedrijf vanuit de Herkvallei.
 - Kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijventerrein en afwerking van de gebouwen.
 - Visuele afscherming van stockage in open lucht vanuit de Herkvallei.
- **bouwhoogte**
 - Ondergrondse constructies zijn gelet op de ligging in het valleigebied niet toegelaten.
- **Open ruimte**
 - De onbebouwde ruimte dient op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld en integratie van het openbaar domein.
 - Groene aanplantingen zorgen ervoor dat de gebouwen en parkeerplaatsen landschappelijk worden ingekleed.
 - De nodige bufferzones worden binnen het nabestemmingsgebied ingericht.
- **Parking en toegangen**
 - Er wordt voor de ontsluiting geopteerd voor het minimaliseren van het vrachtverkeer in de Stationsstraat.

Gebiedsaanduiding Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Art. 5 zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting	voorschriften
<ul style="list-style-type: none">▪ De parochiekerk van Sint-Aldegondis is een beschermd monument.▪ De gildezaal Alkarte is opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed en wordt uitdrukkelijk bestemd als zone voor gemeenschaps- en nutvoorzieningen.▪ Het kerkhof zal op lange termijn verdwijnen en kan gefaseerd naar een park transformeren.	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen voor gemeenschapsvoorzieningen en aanverwanten met inbegrip van groene ruimtes, ontsluitingen, openbare wegenis en toegangen.▪ Deze zone is bestemd voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden worden toegelaten. <p>Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">• Bebouwing<ul style="list-style-type: none">▪ Elke uitbreiding, verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient te harmoniëren met bestaande gebouwen, en het openbaar domein.• Bouwhoogte<ul style="list-style-type: none">▪ De bouwhoogte aansluitend op de bestaande bebouwing dient in een harmonieuze en kwalitatieve overgang te voorzien. Hierbij dient steeds een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde overgang plaats te vinden met de aangrenzende bebouwing.

- **Open ruimte**
 - Al de niet-bebouwde ruimte dient als semi-private ruimte te worden ingericht en kan voor pleinen, toegangen, laad- en losruimte, verharde buitenruimten, fietsinfrastructuur en groenruimten worden aangewend.
 - De onbebouwde ruimte dient op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld en integratie van het openbaar domein.
- **Parkeren en toegangen**
 - De parkeervoorzieningen dienen verplicht opgevangen te worden in de gezamenlijke en gegroepeerde (ondergrondse) parking en zoals bepaald door de geldende parkeernorm van de gemeente.

DRAMA

Gebiedsaanduiding Overig groen - Parkgebied

Art. 6



zone voor park

Toelichting

- Het park versterkt zowel intrinsiek het recreatief aanbod van wandelen, fietsen en natuurbeleving als de relatie van deze activiteiten met de voorzieningen in de dorpskern.
- Deze zone voor parkeren vangt de parkeerbehoefte op voor de bezoekers van het centrum.
- De kiss&ride zone voor de scholen worden behouden.

voorschriften

Bestemming

- Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een multifunctioneel park. Wandel-, rust-, en bijhorende voorzieningen zijn toegelaten. Het parkgebied dient te voorzien in een landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en zachte recreatieve functie.



- **zone voor gemeenschapsvoorzieningen (overdruk)**

- De overdruk aangeduide zone van gemeenschapsvoorzieningen is bestemd voor de verderzetting van de activiteiten van het gemeentelijk kerkhof. Bij stopzetting van deze functie zijn de voorschriften van de onderliggende zone van kracht.



- **zone voor parkeren (overdruk)**

- De overdruk aangeduide zone van parkeren is bestemd voor de verderzetting van de activiteiten van de bestaande bezoekersparking en kiss&ride. Bij (gedeeltelijke) stopzetting van deze functie zijn de voorschriften van de onderliggende zone van kracht.

Inrichting

- **Open ruimte**
 - De G/T index van de onbebouwde ruimte bedraagt minimum 0,7 ten opzichte van de totale bestemmingsoppervlakte. De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en

hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse plantensoorten al dan niet in combinatie met speelweides en streekeigen cultuurgewassen zoals hoogstamfruitbomen.

- Het is niet toegelaten op te delen in verschillende geprivatiseerde delen en de parkzone dient een openbaar karakter te hebben.
 - Bij de inrichting van het parkgebied dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop de beplanting en speelweides vorm geeft aan de open ruimte. De inrichting dient deel uit te maken van een ruime landschappelijke inrichting.
 - De padenstructuur in het park dient zoveel mogelijk aan te takken op de trage wegenis en de bestaande openbare wegenis.
 - Het plaatsen van verlichting in functie van de veiligheid en het gebruik van de zones dient tot het minimum beperkt te worden. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden en het globale parkkarakter.
 - In de parkzones dienen landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater te worden geïntegreerd.
 - Uitgezonderd de aangeduide zone voor parking is het inrichten van autoparkeerplaatsen niet toegelaten.
- **Bebouwing**
 - Binnen de zone voor parkeren kunnen overdekte fietsenstallingen worden opgericht.
 - **Verhardingen**
 - Het uitzicht van de verhardingen dient te harmoniëren met het landschappelijk karakter. Met uitzondering van fietsverbindingen worden kleinschalige verhardingsmaterialen vooropgesteld.
 - In de zone worden wandel- en fietspaden in waterdoorlatende materialen toegelaten.

- De parking krijgt een groene aanleg. Bij niet-gebruik van de parkeerplaatsen zal de zone zowel visueel als functioneel op de zone voor park aansluiten.

- **Afsluitingen**

- Afsluitingen aan de rand van de zone voor park hebben een maximale hoogte van 2,00 m en dienen te bestaan uit hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, of gesloten muurconstructies. De afsluitingen moeten één samenhangend en esthetisch geheel vormen met de bebouwing en het park.

- **Zone voor parkeren**

- Het parkeren van de auto's gebeurt in open lucht.
- Deze zone wordt verplicht met laag- en hoogstammig groen ingericht.
- De verhardingen worden beperkt tot deze die strikt noodzakelijk zijn voor een goed gebruik als parkeerplaats. Minstens de parkeerplaatsen worden in waterdoorlaatbare materialen uitgevoerd.

- **Beheer**

- Bij het beheer en instandhouding van het parkgebied dient er rekening gehouden worden met harmonisch park- en natuurbeheer, natuurtechnische inrichting en een gedifferentieerd maaibeheer.

Gebiedsaanduiding Lijninfrastructuur

Art. 7



zone voor openbare wegenis

Toelichting

- Specifiek wordt de aaneengesloten ruimte van pleinstructuren, bestemd in een zone voor pleinen. Bij de inrichting en/of herinrichting van deze openbare wegenis dienen de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte, ...) primeert boven de verkeersruimte.
- De zone rond de Sint-Aldegondiskerk wordt als een zone voor plein ingericht. Bij de (her)aanleg en instandhouding zone voor pleinen dient het historisch referentiebeeld van het beschermd dorpsgezicht gerespecteerd te worden als uitgangspunt voor de (her)aanleg.


voorschriften

Bestemming

- De zones voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving. De zone is bestemd voor openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.



zone voor historisch centrum

-  **zone voor historisch centrum**
- De zone in overdruk is bestemd voor 'openbare wegenis' en specifiek voor pleinen met de daarbij horende vrije ruimten. De voornaamste doelstelling van de zone voor historisch centrum is het opwaarderen van de publieke ruimte.

Inrichting

- De openbare wegenis moet worden ingericht als een visueel samenhangend en verkeersveilig geheel. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer... zijn toegelaten. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en duurzaam materiaalgebruik.
- De zone voor pleinen dient op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld van de wegenis, de aangrenzende bebouwing en een duurzaam materiaalgebruik. De functies die aansluiten bij het plein moeten

een duidelijke relatie hebben met het openbaar domein. Blinde gevels die grenzen aan het plein dienen maximaal vermeden worden.

- Bij de inrichting en/of herinrichting binnen de zone voor pleinen moeten de nodige maatregelen worden genomen om het verkeer zodanig te geleiden dat de verblijfsruimte (ontmoetingsruimte, speelruimte, ...) primeert boven de verkeersruimte. Hiertoe mogen wandel- en terraszones, groenaanplanten en voorzieningen (verlichting, banken, meubilair...) aangebracht worden die het verblijfskarakter van het plein benadrukken. Een gemengde verkeersafwikkeling wordt vooropgesteld.

Art. 8



zone voor trage wegen

Toelichting

- De aangeduide trage wegen in overdruk duiden de aan te leggen verbindingen binnen het dorpsweefsel

voorschriften

Bestemming

- De zone is bestemd voor 'openbare wegenis' en specifiek voor trage wegen. Voor de zone voor trage wegen die niet samenvallen met de zone voor openbare wegenis (art. 7) worden voor voetgangers, fietsers en onderhoudsdiensten ingericht.
- Het tracé van de openbare trage wegen is indicatief aangeduid op het grafisch plan. Dit betekent dat het exacte traject niet vastligt.

Inrichting

- De erfonthsluitingen dienen op een kwalitatieve en samenhangende wijze te worden ingericht. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het totaalbeeld van het tracé.