

Provincie Limburg
GEMEENTE ALKEN

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

ALKEN VALLEI

ontwerp - voorschriften

augustus 2020



Buur | Bureau voor urbanisme cvba

Sluisstraat 79/03.02 • 3000 Leuven

Korenmarkt 14B • 9000 Gent

T 016 89 85 50 • info@buur • www.buur.be

Opgenomen in het register van de ruimtelijk planners,

Kristine Verachtert

Gemeente Alken

Gemeentebestuur Alken | Hoogdorpsstraat 38 | 3570 Alken | 011 59 99 59 | info@alken.be | contactpersoon: Lieselotte Vinken, dienst woon- en leefomgeving

BUUR - Bureau voor Urbanisme

BUUR cvba | bureau voor urbanisme | www.buur.be | Sluisstraat 79/03.02 | 3000 Leuven | 016 89 85 50 | kristine@buur.be

















Fase en aanpassingen

- A. schetsontwerp RUP april 2018
- B. Draft voorontwerp RUP, april 2018 (toegevoegd als bijlage aan startnota)
- C. Voorontwerp RUP, september 2019 (na opmaak scopingsnota)
- D. Ontwerp RUP, voorbereid augustus 2020

Planidentificatienummer

RUP_73001_214_00013_00001

Inhoud

0	Voorafgaande bepalingen	5
1.	Algemene bepalingen	6
2	tot 8. Bijzondere bepalingen per zone	7
2.	 Zone voor groen, waterbeheer en recreatie (G/W)	7
3	 Zone voor groen en recreatie (G/R).....	9
3Bis .	 Uitbreidingszone voor zone G/Rb.....	12
4.	 Zone voor gemengde stedelijke functies (S).....	12
5.	 Groenzone bij gemengde stedelijke functies (S/G)	14
6.	 zone voor wonen (W)	15
7.	 zone voor groen en parkeren (G/P)	17
8.	 zone voor wegenis en pleinen	19
9.	Bijzondere aanduidingen op het grafisch plan	19
	 toegang gemotoriseerd verkeer (ligging indicatief)	19
	 hoofdontsluiting dienstverkeer (ligging indicatief)	20
	 hoofdontsluiting voor zacht verkeer (ligging indicatief)	20
	 waterlopen (ligging indicatief)	20
	 te bewaren bomen	21
	 uit te doven gebouwen	21
	 beeldbepalend erfgoed	21
	 aandachtszone vegetatiebesluit.....	21
10.	Recht van voorkoop	21

Leeswijzer

De toelichtende bepalingen en doelstellingen van de stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in de bijhorende toelichtingsnota. De stedenbouwkundige voorschriften in deze bundel, inclusief verklarende woordenlijst, zijn steeds verordenend.

0 Voorafgaande bepalingen

0.1 Onderdelen van het RUP

Dit RUP bestaat, conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.2.2 en art. 2.4.1 uit:

- Een toelichtingsnota;
- Een plan bestaande uit een tekstgedeelte en een plan;
- Een grafisch plan;
- Deze bundel met stedenbouwkundige voorschriften;
- Een register planbaten/planschade, bestaande uit een tekstgedeelte en een plan;
- Een plan waarop de percelen zijn aangeduid waar voorkoopprecht geldt.

Het voorstel van onteigeningsplan dat aan de toelichtingsnota is toegevoegd, is louter informatief; een onteigeningsplan kan in navolging van dit RUP in procedure worden gebracht

Dit ontwerp RUP werd voorafgegaan door de opmaak van een startnota, een scopingsnota en een voorontwerp van RUP, conform de bepalingen van de VCRO over de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het RUP gaat bovendien vergezeld van een procesnota, die na elke fase wordt aangepast.

0.2 Afbakening van het RUP

Het projectgebied strekt zich uit over het volledige recreatiedomein “De Alk” dat tussen de loop van de Herk en de Kleine Herk gesitueerd is, en enkele aangelegen gebieden: het gebied tussen de Koutermanstraat en de Grootstraat waarin ook de historische Dorpsmolen gelegen is, de huidige parking “Sporthal”, het binnengebied RUP Centrum IV, het Laagdorp, het huidige gemeenschapscentrum “Taeymans”, met voorliggende kapelarijen. In het zuiden loopt het projectgebied door tot de terreinen en de weiden aan de achterkant van de manege.

0.3 Relatie met andere voorschriften en voorrang van voorschriften binnen het RUP

Opgeheven bepalingen

Het projectgebied wordt bestreken door het gewestplan Hasselt-Genk en door delen van verschillende BPA's, een gemeentelijke RUP en een Provinciaal RUP.

Binnen de contouren van dit gemeentelijk RUP worden alle bepalingen opgeheven van het gewestplan, en van de volgende BPA's en gemeentelijke RUP's:

- BPA Centrum 2 – vel 2 – wijziging (Koutermanstraat)
- BPA Centrum 2 – vel 2 – partiële wijziging (kerkhof)
- BPA Centrum 1 – wijziging (Laagdorp – Motstraat)
- Gemeentelijk RUP Centrum III

De bepalingen van het provinciaal RUP regionale bedrijventerreinen brouwerij – Alken en uitbreiding Kolmen blijven behouden, met dien verstande dat voor de zone ‘industriezone met nabestemming Valleigebied met afwerking groene woonrand’ dit gemeentelijk RUP een invulling vormt van het PRUP, conform artikel 4 van dit PRUP.

Relatie met de verordeningen en de goede ruimtelijke ordening

Binnen dit RUP blijven alle van kracht zijnde stedenbouwkundige verordeningen van toepassing, voor wat betreft de bepalingen die niet strijdig zijn met de voorschriften van dit RUP.

De gemeentelijke parkeerverordening is dus van toepassing in het hele plangebied, met uitzondering van deelzone Sa.

Bij de beoordeling van aanvragen binnen dit RUP moet steeds de afweging van de goede ruimtelijke ordening worden gemaakt. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- uitbouwen van een recreatiedomein met lokale én bovenlokale aantrekkelijkheid;
- versterken van de identiteit van Alken a.h.v. de karakteristieke eigenschap van het aanwezige water;
- kwaliteit van het toeristisch en recreatief aanbod verhogen met het aanwezige onroerend erfgoed en valleilandschap;

- ecologisch en educatief natuurbeheer uitbouwen;
- hefboom naar een revitalisatie van handel en tewerkstelling in Alken-Centrum;
- de bereikbaarheid van het gebied op een duurzame manier garanderen.

Voor de aspecten die uitdrukkelijk in dit RUP zijn geregeld, zoals maximale bouwhoogte*, maximale vloeroppervlakte*,... worden deze voorschriften geacht de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen, tenzij anders in de voorschriften vermeld.

Voorrang tussen de verschillende bepalingen van dit RUP

De bijzondere bepalingen per zone van dit RUP hebben steeds voorrang op de algemene bepalingen.

De grafische gegevens van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen het grafisch plan en tekstuele bepalingen, gaan geschreven voorschriften voor op de grafische aanduidingen.

1. Algemene bepalingen

1.1 Werken aan bestaande gebouwen en functies die afwijken van de planvoorschriften

Voor bestaande functies, gebouwen en constructies* die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften, kunnen vergunningen afgeleverd worden voor verbouwwerken zonder volume-uitbreiding.

Deze regeling geldt enkel indien er geen specifieke regeling is opgenomen in de bijzondere bepalingen per zone (art. 2 tot 9).

1.2 Verklarende woordenlijst

Bestemming: Hoofdbestemming: belangrijkste bestemmingen voor de bestemmingszone, die in de bijzondere bepalingen per bestemmingszone worden beschreven

Bestemming: Nevenbestemming: bestemming die kan gerealiseerd worden onder voorwaarde dat de hoofdbestemming aanwezig is of wordt gerealiseerd, met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100m² en een maximum van 50% van de vloeroppervlakte van het gebouw.

Bestemming: Publieksgerichte bestemming: functie die voornamelijk andere gebruikers kent dan de werknemers van die functie of bewoners. Het kan gaan om functies die vrij toegankelijk zijn voor allen (winkels, horeca, bankkantoor) of om functies die grote groepen gebruikers kennen zonder voor ieder vrij toegankelijk te zijn (hotel, kinderkribbe, sportzaal voor leden,...).

Bouwhoogte: afstand tussen maaiveld en kroonlijst, gemeten in het midden van de gevel; boven deze kroonlijst bevindt zich hoogstens een dakverdieping onder hellend dak of onder een hoek van 40° teruggetrokken t.o.v. het voor- en achtergevelvlak

Constructie: artificieel bovengronds element dat niet als gebouw kan worden gedefinieerd.

Footprint: oppervlakte van de verticale projectie van alle bouwlagen op het maaiveld.

Gebouw: bovengrondse constructie met een dak, die langs alle zijden omgeven is door een gevel of door een gemene muur met een ander gebouw of andere constructie, inclusief de aangebouwde permanent overdekte gebouwdelen (carports, overdekte terrassen,...)

Groene inrichting: onverharde zone waarin de groene aanleg met planten en natuurlijke materialen en waterelementen primeren: bomen, struikgewas, grasvelden, ... ; kunstgrasvelden vallen hier niet onder, noch grote zand-, grind- of gravelpistes of andere omvangrijke zones met bedekkingen met minerale materialen. In de groene inrichting mogen beperktere half-verhardingen geïntegreerd zijn t.b.v. paden, zitplekken, afboordingen,...

Overstromingsresistent: gerealiseerd met bouwtechnieken en technische uitrusting die overstroming verdraagt zonder aanzienlijke schade aan gebouw noch technische uitrusting

Overstromingsvrij: gerealiseerd met bouwtechnieken en technische uitrusting opdat schade maximaal voorkomen wordt bij overstroming en de ruimte voor overstromingswater tevens maximaal behouden blijft

Vloeroppervlakte: Bruto vloeroppervlakte: oppervlakte van alle bovengronds gelegen bouwlagen (gelijkvloers en hoger), gemeten langs de buitenomtrek van de gevels. Constructies buiten het gebouw zoals luifels, toegangshellingen, onderstroombare terrassen e.d. worden hierin niet meegeteld.

Vloeroppervlakte: Netto vloeroppervlakte: oppervlakte van alle vertrekken die deel uitmaken van de bedoelde functie, gemeten langs de binnen-omtrek van de omringende gevels of scheidingsmuren.

2 tot 8. Bijzondere bepalingen per zone

2. Zone voor groen, waterbeheer en recreatie (G/W)

Binnen de zone voor groen, waterbeheer en recreatie onderscheiden we 3 deelzones, van a tot c.

De zones zijn aangeduid als 'signaalgebied' in het ontwerp van startbeslissing signaalgebied 'De Alk', goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017.

2.1 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 6.1 gemengd openruimtegebied.

2.2 Bestemming

De zone is bestemd voor waterbeheer en groenaanleg. Ook recreatief medegebruik in open lucht is toegestaan. Opslag in open lucht is uitgesloten.

Specifiek voor deelzone G/Wa (tussen Grootstraat en Koutermanstraat):

De opslagfunctie ter hoogte van Grootstraat nr. 4 wordt beschouwd als uitdovend. Deze functie moet verwijderd worden en vervangen door de hoofdbestemming. Deze verplichting gaat ten laatste in op het moment van realisatie van de 'uitbreidingszone (code A)' bij de 'zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid – brouwerij' van het PRUP 'Regionale bedrijventerreinen Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen, gedeelte Brouwerij-Alken', conform de bepalingen van dit PRUP.

2.3 Bebouwing en constructies

In deze zone zijn gebouwen niet toegelaten.

Enkel kleinschalige constructies* voor recreatief medegebruik zijn toegestaan mits ze verenigbaar zijn met het groene en waterbergende karakter van de zone: speeltoestellen, zitplekken, (overdekte) fietsenstallingen,...

Deze constructies* bewaren een afstand van de waterlopen die minstens gelijk is aan de vereiste afstanden vanuit het waterloopbeheer. Ze houden rekening met de overstroombaarheid van de deelzone. Ze zijn qua materiaalgebruik en inplanting goed geïntegreerd in de groenaanleg.

2.4 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Groenaanleg

De zone krijgt voor het grootste deel een groene inrichting* en/of waterbergende functie. De groenaanleg versterkt het valleikarakter en bestaat bij voorkeur uit valleispecifieke plantensoorten.

Verhardingen

Verhardingen zijn mogelijk:

- in functie van verbindingen voor dienstverkeer (zie ook art. 9)

- in functie van verbindingen voor langzaam verkeer (zie ook art. 9)
- in functie van het recreatieve medegebruik (zitplekken, verhardingen voor educatieve constructies*, kleinschalige speelplekjes, ...)
- in zone G/Wa kan aan de kant van de Koutermanstraat een verharding voor speelterrein toegestaan worden met een maximale oppervlakte van 450m².

Verhardingen zijn waterdoorlatend. Voor zover dit nodig is voor het goed functioneren (vlotte befietsbaarheid, dienstverkeer,...) kan echter niet-waterdoorlatende verharding worden toegestaan, mits positief advies van de instanties verantwoordelijk voor waterbeheer. In dat geval worden de nodige infiltratievoorzieningen gerealiseerd, in principe lokaal en open infiltratievoorzieningen.

Overstroombaarheid

Groenaanleg, verhardingen en verbindingen voor zacht verkeer houden in hun (technische) uitwerking rekening met de overstroombaarheid van deze zone.

Bovendien wordt het maaiveld zo aangepast dat de zone kan ingezet worden voor waterberging op momenten van dreigende wateroverlast. Hiertoe worden ten minste de volgende maatregelen genomen:

- deelzone G/Wa (tussen Grootstraat en Koutermanstraat): bij de eerstvolgende omgevingsvergunning en ten laatste bij het vervangen van de bestaande opslagfunctie door de geëigende bestemming (zie art. 2.2) wordt het maaiveld in de omgeving van de als uitdovend aangeduide opslagfunctie verlaagd tot op een peil dat overeenkomt met het natuurlijke reliëf van de vallei.

Nieuwe ophogingen van het maaiveld zijn uitgesloten.

Vergunningen die betrekking hebben op valleihervorming in zone G/Wa worden ter advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder.

Integratie waterlopen

In de inrichting wordt voldoende ruimte voorzien voor de waterlopen Herk en Kleine Herk. De ligging van de waterlopen is indicatief; heraanleggen in functie van waterbeheer (b.v. hoogwater bypass, nevengeulen), landschappelijke en ecologische verbetering (b.v. via hermeandering, ingrepen voor vismigratie) is mogelijk.

De nog ingekokerde delen van de waterlopen worden ~~bij voorkeur (deels)~~ in overleg met de waterloopbeheerder maximaal opnieuw opengemaakt, voor zover dit combineerbaar is met het functioneren van het openbaar domein en het recreatieve gebruik van het gebied.

Hierbij kunnen volgende werken uitgevoerd worden.

- Er kan een verbinding gemaakt worden tussen de Herk en de Kleine Herk doorheen deelzones G/Ra, G/Wa (en evt. S/G).
- De Kleine Herk, bij opmaak van dit RUP nog ingekokerd en gelegen onder de Koutermanstraat, wordt bij voorkeur in open bedding gebracht in zone G/Wa. Hiertoe mag de bestaande overwelling verwijderd worden.
- De bestaande overwelling van de Herk op het uiteinde van het Laagdorp kan (deels) verwijderd worden en vervangen worden door een open bedding die aansluit met het plein en De Alk.

2.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting voor autoverkeer

De zone G/W is niet toegankelijk voor autoverkeer, noch voor andere motorvoertuigen die verboden zijn op fietspaden.

Gemotoriseerd dienstverkeer (veiligheid, onderhoud, levering van goederen,...) verloopt in de zone G/W via de centrale noord-zuidgerichte dienstweg, het Laagdorp of de Koutermanstraat (zie art. 9). Dienstverkeer voor occasioneel onderhoud dat niet rechtstreeks vanuit deze dienstwegen kan gebeuren, verloopt over de verbindingen voor zacht verkeer.

Fiets- en/of voetgangersverbindingen

Doorheen de zones G/W worden verschillende verplichte verbindingen voor zacht verkeer (fiets- en/of voetgangersverbindingen) aangelegd, zie grafisch plan en art. 9.

De ontsluiting per fiets van het gebied tussen Rijdreef en Koutermanstraat gebeurt bij voorkeur vanuit de randen. Op de centrale noord-zuidgeoriënteerde dienstweg is fietsverkeer niet aangewezen.

De ligging van de verbindingen is indicatief. Ze worden aangelegd ergens in de (deel)zone. Bij ligging op een zonegrens kunnen ze ook aangelegd worden in één van de aanpalende deelzones.

Verharde fiets- en wandelpaden behouden een afstand van de Grote en Kleine Herk van 5m vanaf de kruin van de waterloop, behalve voor het kruisen ervan. Van deze afstand kan worden afgeweken mits gunstig advies van de waterloopbeheerder.

Deze verbindingen worden verplicht gerealiseerd bij de eerste grondige heraanleg van de betreffende deelzone. De verbinding tussen G/Pa en Wb wordt ten laatste aangelegd bij de realisatie van de hoofdbestemming in G/Wa conform art. 2.2., voor het stuk dat over de eigendom loopt waarop de uit te doven opslagfunctie is gevestigd.

Bijkomende verbindingen voor zacht verkeer zijn mogelijk, uiteraard mits respecteren van de sectorale regelgeving rond waterlopen en waterbeheer (signaalgebied).

Parkeren

Autoparkeren en zones voor laden en lossen zijn uitgesloten.

2.6 Overgangsregeling voor bestaande gebouwen en constructies

Deelzone G/Wa

Voor de bestaande gebouwtjes en constructies* in de tuinen van de woonkavels aan de Koutermanstraat kunnen enkel vergunningen voor sloop afgeleverd worden. Verbouwing of uitbreiding is niet mogelijk. De gemeentelijke verordening 'vrijstelling van vergunningsplicht' is niet toepasbaar binnen deze zone.

De constructies* en gebouwen aan de Grootstraat (opslag i.f.v. de brouwerij) worden beschouwd als uitdovend. Hetzelfde geldt voor de verhardingen in functie van opslag. Enkel vergunningen voor sloop zijn mogelijk. Vergunningsplichtige verbouwwerken of uitbreidingen zijn niet toegestaan. Deze gebouwen/constructies* en de bijbehorende verhardingen worden bovendien verwijderd conform de bepalingen van art.2.2.

Deelzone G/Wb

Voor bestaande gebouwtjes en constructies* in tegenstrijd met de voorschriften kunnen enkel vergunningen voor sloop afgeleverd worden. Vergunningsplichtige verbouwwerken of uitbreidingen zijn niet toegestaan.

3 *Zone voor groen en recreatie (G/R)*

Binnen de zone voor groen, waterbeheer en recreatie onderscheiden we 3 deelzones, van a tot c.

3.1 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 3.1 recreatie.

3.2 Bestemming

De zone is bestemd voor recreatie en groenaanleg. Ook waterbeheer kan in deze zone een plaats krijgen.

Opslag in open lucht is uitgesloten.

3.3 Bebouwing en constructies

De oprichting van gebouwen* voor recreatie of recreatief medegebruik is toegelaten binnen de volgende beperkingen:

- Deelzone G/Ra (ten zuiden van de Koutermanstraat):
 - o De footprint* bedraagt maximaal 5400 m².

- De bouwhoogte* is niet bij voorbaat gelimiteerd. Bij gebouwen en constructies* hoger dan 10m wordt de landschappelijke impact geëvalueerd aan de hand van de impact op een aantal relevante zichten vanuit de omgeving. Deze evaluatie wordt geïntegreerd in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag.
- Deelzone G/Rb (ten noorden van de Rijdreef)
 - De bruto vloeroppervlakte* bedraagt maximaal 800 m².
 - De bouwhoogte* bedraagt maximaal 8m.
 - Een deel van deze bruto vloeroppervlakte mag gerealiseerd worden in de 'uitbreidingszone zone G/Rb (art. 3Bis).
- Deelzone G/Rc (ten zuiden van de Rijdreef):
 - De bruto vloeroppervlakte* bedraagt maximaal 5.500 m².
 - De footprint* bedraagt maximaal 3.000 m². Zolang de functie aanwezig bij de opmaak van het RUP behouden blijft (manege), kan de bestaande footprint van 4.500 m² behouden blijven.
 - De bouwhoogte* bedraagt maximaal 8m.

Daarnaast zijn kleinschalige constructies* voor recreatief medegebruik toegestaan: speeltoestellen, zitplekken, luifels, sporttoestellen, kleinschalige podia, overdekte fietsstallingen, bergingen in open constructies*, afsluitingen, ...

De constructies* bewaren een afstand van de waterlopen die minstens gelijk is aan de vereiste afstanden vanuit het waterloopbeheer (bij opmaak van dit RUP bedraagt dit minimum 5m vanaf de kruin van de waterloop). Bij nieuwbouw van gebouwen* wordt een afstand van 10m gerespecteerd ten opzichte van de kruin van Herk en Kleine Herk. Bij de oprichting van nieuwbouw gebouwen en constructies die het waterbergend vermogen verkleinen, wordt het verlies aan waterbergend vermogen gecompenseerd (afbraak van andere gebouwen, maaiveldverlagingen in de buurt van de nieuwbouw,...).

De gebouwen en constructies* houden qua inplanting, volume en bouwtechnieken rekening met het behoud van de bomen die op het plan zijn aangeduid als 'te bewaren' (zie ook art. 9). Bij de vergunningsaanvraag wordt hun duurzaam behoud gemotiveerd.

De gebouwen en constructies* houden rekening met een occasionele overstroombaarheid van de deelzone. Ondergrondse bouwlagen zijn niet toegelaten, tenzij overstroombaar* of overstromingsresistent* uitgevoerd. Het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag van nieuwe gebouwen ligt op een voldoende hoog peil zodat overstroming onwaarschijnlijk is; hiertoe wordt advies over de vergunningsaanvraag ingewonnen bij de waterloopbeheerder. Nieuwbouw in zone G/Rb wordt verplicht op palen en onderstroombaar gerealiseerd.

De gebouwen en constructies* zijn qua materiaalgebruik en inplanting goed geïntegreerd in de groenaanleg van deze zone en aanpalende bestemmingszones.

3.4 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Groenaanleg

De onbebouwde ruimte krijgt een voornamelijk groene inrichting*. Minstens het volgende aandeel van de zone-oppervlakte krijgt een groene inrichting*.

- Deelzone G/Ra 12.500 m²
- Deelzone G/Rb 1300 m²
- Deelzone G/Rc 3500 m²; deze verplichting gaat slechts in na het stopzetten van de functie die hier aanwezig is bij opmaak van dit RUP (manege).

Een voornamelijk groene inrichting* is verplicht in een strook van 3m aan weerszijden van de verplichte fiets- en/of voetgangersverbindingen (zie art. 9). Deze paden vormen immers het parkskelet, dat het parkachtig karakter moet ondersteunen. Het is echter toegestaan om op bepaalde plekken verhardingen en constructies* te voorzien; een klein pleintje, een fietsstalling, een zitplaats of speelplekje,... De groene inrichting* aan westzijde is niet verplicht in zone G/Rb.

De bomen die zijn aangeduid op het grafisch plan als 'te bewaren', worden behouden en geïntegreerd in de inrichting van de open ruimte zolang hun duurzaam voortbestaan gegarandeerd kan worden.

Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van:

- recreatie (sportinfrastructuur, speelterreinen,...);
- verbindingen voor langzaam verkeer en dienstverkeer door het gebied (zie ook art. 9);
- de toegelaten gebouwen en constructies* (zie art. 3.3), hun ontsluiting en bijbehorende buitenruimte;
- de Koutermanstraat, inclusief een pleinzone voor zone Sa, kan alleszins volledig verhard zijn;
- ook de centrale, noord-zuidgerichte dienstweg kan volledig verhard worden.

Verharde fiets- en wandelpaden behouden een afstand van de Grote en Kleine Herk van 5m vanaf de kruin van de waterloop, behalve voor het kruisen ervan. Van deze afstand kan worden afgeweken mits gunstig advies van de waterloopbeheerder.

Overstroombaarheid en waterbeheer

Groenaanleg en verhardingen houden in hun (technische) uitwerking rekening met occasionele overstroming van deze zone.

Afstromend water van grote verharde oppervlaktes zoals sportvelden of de centrale noord-zuidgerichte dienstweg dient opgevangen en gebufferd te worden bij voorkeur in een infiltratievoorziening (zoals een overwegend open gracht of wadi), alvorens over te lopen in de riolering. Enkel indien met terreinproeven kan aangetoond worden dat infiltratie niet mogelijk is, kan gebufferd en vertraagd afgevoerd worden.

Integratie waterlopen

In de onbebouwde ruimte wordt voldoende ruimte voorzien voor de waterlopen Herk en Kleine Herk. De ligging van de waterlopen is indicatief; heraanleggen in functie van waterbeheer, landschappelijke en ecologische verbetering (b.v. via hermeandering) is mogelijk.

Hiertoe kan een verbinding gemaakt worden tussen de Herk en de Kleine Herk doorheen deelzones G/Ra, G/Wa (en evt. S/G). Voor deze verbinding wordt in de inrichting van deze deelzone een strook voorzien met een minimale breedte van 2,8 m (waterloop en groene oevers).

Het overwelfde deel van de Herk dat gelegen is in deelzone G/Ra ter hoogte van het Laagdorp, kan minstens gedeeltelijk in open bedding gebracht worden.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting voor autoverkeer

Er wordt een weg voor gemotoriseerd dienstverkeer (veiligheid, onderhoud, levering van goederen,...) voorzien op Laagdorp – Koutermanstraat en in noord-zuidrichting doorheen het gebied (zie ook grafisch plan en art. 9).

De zone G/R is niet toegankelijk voor ander autoverkeer, noch voor andere motorvoertuigen die verboden zijn op fietspaden.

Fiets- en/of voetgangersverbindingen

Doorheen de zones G/R worden verschillende fiets- en/of voetgangersverbindingen aangelegd, zie grafisch plan en art 9.

De ontsluiting per fiets van de groen- en recreatiezones tussen Rijdreef en Koutermanstraat gebeurt bij voorkeur vanuit de randen. Op de centrale noord-zuidgeoriënteerde dienstweg is fietsverkeer niet aangewezen.

Deze verbindingen worden verplicht gerealiseerd bij de eerste grondige heraanleg van de betreffende deelzone. De ligging van de verbindingen is indicatief. Ze worden aangelegd ergens in de (deel)zone. Bij ligging op een zonegrens kunnen ze aangelegd worden in één van de aanpalende deelzones.

Bijkomende verbindingen voor zacht verkeer zijn mogelijk, uiteraard mits respecteren van de sectorale regelgeving rond waterlopen en waterbeheer.

Parkeren

Autoparkeren is uitgesloten (dit wordt georganiseerd in de zones G/P). Enkel plekken voor laden en lossen door dienstverkeer zijn toegelaten. (Overdekte) fietsenstallingen zijn toegestaan. Ze worden ingeplant dicht bij de ontsluitingen voor fiets.

3.6 Overgangsregeling voor bestaande gebouwen en constructies

Deelzone G/Ra

Ten laatste bij de eerste vergunning tot uitbreiding van de bruto vloeroppervlakte* van alle gebouwen in zone G/Ra ten opzichte van de bestaande toestand, worden de bestaande gebouwen* in zone G/Wb verwijderd.

Deelzone G/Rc

De bestaande manege in deelzone G/Rc kan behouden blijven. Verbouwingswerken zonder uitbreiding van het bestaande bruto bouwvolume zijn eveneens toegestaan. Ook voor de bestaande buiteninrichting als onderdeel van de manege (pistes, beperkte opslag,...) zijn vergunningen mogelijk zolang de bestaande manege wordt uitgebraat.

3Bis . *Uitbreidingszone voor zone G/Rb*

In de uitbreidingszone voor zone G/Rb gelden in principe de voorschriften voor zone G/Wb. Echter, een deel van de bebouwingmogelijkheden uit zone G/Rb kunnen binnen deze uitbreidingszone worden opgevangen, onder de volgende voorwaarden:

- De bebouwing wordt overstromingsrobuust uitgevoerd (onderstroombaar gebouw op palen);
- De totale bebouwing binnen G/Rb en de uitbreidingszone tezamen overschrijdt de maximaal toegestane vloeroppervlakte van zone G/Rb niet.

4. *Zone voor gemengde stedelijke functies (S)*

4.1 *Gebiedscategorie*

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 1.1 wonen.

4.2 *Bestemming*

Hoofdbestemming*

De zone S is in hoofdbestemming* bedoeld voor gemengde 'stedelijke' functies. Dit betekent:

- Voor zone Sa De Molen:
 - o gemeenschapsvoorzieningen (educatieve functies, recreatie en cultuur, kinderopvang, loketfuncties,...),
 - o horeca en congres- en ontmoetingslokalen,
 - o functies die hiermee verenigbaar zijn en die ondersteunend zijn aan de recreatie in de omgeving;
 - o aan de zijde Koutermanstraat is minstens één publieksgerichte bestemming* verplicht.
- Voor zone Sb Taeymans:
alle bestemmingen van zone Sa plus handel en wonen.

Nevenbestemmingen*

Nevenbestemmingen* zijn mogelijk tot 100m² conform de definitie van art. 1.2 (conciërgewoning, opslag bij de hoofdbestemming, ...).

Uitgesloten bestemmingen

Opslag in open lucht is uitgesloten.

4.3 Bebouwing en constructies

De oprichting van gebouwen is toegelaten binnen de volgende beperkingen:

- Deelzone Sa (De Molen):
 - o Het volume dat op het grafisch plan is aangeduid als 'beeldbepalend erfgoed', met name de historische vleugel van de Molen, wordt behouden. De andere gebouwen kunnen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
 - o De nieuwbouvvolumes worden ontworpen met respect voor deze te behouden historische vleugel, en houden rekening met de vroegere inplanting van de overige gebouwdelen van deze molen.
 - o Het geheel wordt zo ontworpen dat representatieve gevels worden bekomen, zowel aan zijde Koutermanstraat (deelzone G/Ra) als aan zijde Kleine Herk (zone S/G)
 - o De bruto vloeroppervlakte* bedraagt maximaal 2.400 m².
 - o De bouwhoogte* bedraagt maximaal 9 m.
 - o De footprint* bedraagt maximaal 1.200 m²
 - o Ten laatste bij de eerste uitbreiding van de bruto vloeroppervlakte* ten opzichte van de bestaande toestand, worden de gebouwen verwijderd die gelegen zijn in zone G/Ra en op het grafisch plan zijn aangeduid als uit te doven. 'Ten laatste bij' betekent, dat dit gebeurt binnen de uitvoeringstermijn van de vergunning voor deze werken.
- Deelzone Sb (Taeymans)
 - o Voor het volume dat op het grafisch plan is aangeduid als 'beeldbepalend erfgoed', de zogenaamde Kapelanijen, wordt een erfgoedtoets opgelegd. Alvorens tot eventuele sloopvergunning over te gaan, wordt de technische toestand en de erfgoedwaarde van deze volumes nagekeken, en wordt op basis daarvan de keuze voor behoud, sloop of eventueel gedeeltelijk behoud genomen.
 - o In de gevelopbouw van nieuwbouw aan de zijde Laagdorp wordt een geleding ingebracht die de maat van de bestaande bebouwing met rijwoningen reflecteert.
 - o De bruto vloeroppervlakte* binnen deze zone bedraagt maximaal 2100 m².
 - o De bouwhoogte* bedraagt maximaal 10m. Bovendien wordt aangesloten op de kroonlijst van de te behouden gevel van de Kapelanijen.
 - o Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 3, met daarboven een dakverdieping onder hellend dak of teruggetrokken van voorgevel onder een hoek van 40°.
 - o De footprint* bedraagt maximaal 700 m².

Daarnaast zijn kleinschalige constructies* voor recreatief medegebruik toegestaan: speeltoestellen, zitplekken, overdekte fietsenstallingen,...

4.4 Inrichting van de onbebouwde ruimte

- Zone Sa De Molen: De onbebouwde ruimte mag volledig verhard worden.
- Zone Sb Taeymans: De onbebouwde ruimte wordt deels ingericht als groenzone in functie van het stedelijke programma op de site (private tuinen, collectieve groenruimte,...), ofwel voorzien van hoogstammig groen.

4.5 Ontsluiting en parkeren

Zone Sa De Molen is niet toegankelijk voor autoverkeer. Ook bovengronds autoparkeren is uitgesloten. Enkel dienstverkeer en een ruimte voor laden en lossen is toegelaten. Dit dienstverkeer verloopt vanuit Laagdorp en Koutermanstraat.

Voor de functies in Sa is de gemeentelijke parkeerverordening niet van toepassing. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op de gemeentelijke parkings.

- Zone Sb Taeymans wordt voor autoverkeer ontsloten vanuit de Motstraat. Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen of plaatsen voor laden en lossen bedraagt maximaal 5. De gemeentelijke parkeerverordening wordt toegepast.

5. Groenzone bij gemengde stedelijke functies (S/G)

5.1 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 6.1 gemengd openruimtegebied. Geen gevolgen voor register.

5.2 Bestemming

De zone vormt een overgangszone tussen de Vallei van de Kleine Herk (G/Wa), de zone voor stedelijke functies Sa en de recreatiezone G/Ra. Ze is bestemd voor groenaanleg en recreatie. Ook waterbeheer kan in deze zone een plaats krijgen.

Opslag in open lucht is uitgesloten.

5.3 Bebouwing en constructies

In de zone zijn geen gebouwen toegestaan.

Enkel kleinschalige constructies* voor recreatief medegebruik toegestaan: speeltoestellen, zitplekken, luifels, sporttoestellen, kleinschalige podia, (overdekte) fietsenstallingen, ...

De constructies* bewaren een afstand van de waterlopen die minstens gelijk is aan de vereiste afstanden vanuit het waterloopbeheer (bij opmaak van dit RUP bedraagt dit 5m vanaf de kruin van de waterloop).

De constructies* houden qua inplanting, volume en bouwtechnieken rekening met het historisch karakter van de (te behouden historische vleugel van) De Molen. Ze passen binnen een representatieve inrichting van deze zone en de aanpalende zone G/Wa als 'poort' naar het recreatiegebied voor voetgangers en fietsers vanuit zijde Grootstraat.

De constructies* houden rekening met een occasionele overstroombaarheid van de zone.

De constructies* zijn qua materiaalgebruik en inplanting goed geïntegreerd in de groenaanleg van deze zone en aanpalende bestemmingszones.

5.4 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Groenaanleg

De onbebouwde ruimte krijgt een voornamelijk groene inrichting*. Minstens 1300 m² krijgt een groene inrichting*. De inrichting vormt een geheel met de inrichting van de groene ruimte in zone G/Wa.

Verhardingen

Verhardingen zijn mogelijk in functie van:

- de toegelaten gebouwen en constructies* (zie art. 5.3) en hun ontsluiting
- ondersteuning van de stedelijke functies in zone Sa (b.v. terrassen)
- openluchtrecreatie (speelreintjes, zitplekken,...)
- verbindingen voor langzaam verkeer (zie ook art. 9).

Overstroombaarheid

Groenaanleg en verhardingen houden in hun (technische) uitwerking rekening met occasionele overstrooming van deze zone.

Integratie waterlopen

In de onbebouwde ruimte wordt voldoende ruimte voorzien voor de waterloop de Herk. De ligging van de waterloop is indicatief; heraanleggen in functie van waterbeheer, landschappelijke en ecologische verbetering (b.v. via hermeandering) is mogelijk.

Bovendien kan een verbinding gemaakt worden tussen de Herk en de Kleine Herk doorheen deelzones G/Ra, G/Wa; deze kan deels door de zone S/G verlopen.

5.5 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting voor autoverkeer en parkeren

De zone is niet toegankelijk voor autoverkeer. Ook parkeren is uitgesloten. Enkel zeer occasioneel dienstverkeer voor onderhoud van de zone en aanpalende zone G/Wa is toegestaan. Dit verloopt langs de verbindingen voor langzaam verkeer.

Fiets- en voetgangersverbindingen

Er wordt een verbinding voor fietsers en voetgangers behouden tussen Grootstraat en Koutermanstraat. Deze loopt voornamelijk door zone G/Wa. Ze kan (maar hoeft niet) deels door zone S/G aangelegd worden.

6. zone voor wonen (W)

Binnen de zone voor groen en parkeren onderscheiden we 2 deelzones, Wa en Wb.

6.1 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 1.1 wonen. Geen gevolgen voor register.

6.2 Bestemming

Hoofdbestemming is wonen. In deelzone Wa gaat het om grondgebonden eengezinswoningen. In deelzone Wb zijn eveneens gestapelde woningen en groepswoningbouw toegelaten.

Zorgwoningen en nevenbestemmingen* (conform definitie art. 1.2) zijn eveneens toegelaten.

6.3 Bebouwing, constructies en inrichting

De inplantings- en volumevoorschriften zijn geregeld per deelzone.

Deelzone Wa:

Typologie:

- woningen worden gerealiseerd als open (vrijstaande woning) of halfopen bebouwing (dubbelwoning onder één kap).

Volumes:

- hoofdgebouwen: de bouwhoogte* van de woongebouwen bedraagt max. 7m en max. 2 bouwlagen. Hierboven is een dakverdieping, teruggetrokken onder een hoek van 40°, toegestaan. De dakvorm is vrij. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping (inclusief aangebouwde bijgebouwen) bedraagt maximum 17m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m.
- Vrijstaande bijgebouwen en constructies* zijn toegestaan in functie van het gebruik als tuin. De totale bruto vloeroppervlakte* van deze bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per perceel. De maximale bouwhoogte* bedraagt 3,5m.

Inplanting:

- De woongebouwen worden geplaatst aan de straatzijde, op de courant voorkomende voorgevellijn in de omgeving. Woongebouwen in tweede orde zijn niet toegelaten.
- Bij open bebouwing houden de woongebouwen een afstand van min. 3m tot de zijkavelgrenzen. Bij halfopen bebouwing wordt op dezelfde manier een afstand bewaard van min. 3m tot één van de zijkavelgrenzen.

- De vrijstaande bijgebouwen in de tuin worden geplaatst binnen de zone Wa, dus buiten het signaalgebied 'De Alk': zie ook art. 2. Bijgebouwen en constructies* houden een afstand tot de zijkavelgrens van min. 3m (ook in de zijtuin). Enkel bij halfopen bebouwing kunnen de gebouwen en constructies* dicht bij de zijkavelgrens (kant gemene muur) geplaatst worden; tot op 1m afstand; mits akkoord van de aanpalende eigenaar is een plaatsing op de zijkavelgrens eveneens mogelijk. Op deze manier worden vanuit de Koutermanstraat doorzichten op het achterliggende signaalgebied G/Ra bewaard.

Deelzone Wb:

De woongebouwen in zone Wb hebben een representatief karakter. Deze zone vormt immers een van de 'poorten' naar het achterliggende signaalgebied (zone G/Wa). Zowel de architectuur als de inplanting houden rekening met deze poortfunctie.

Typologie:

- De woningtypologie is vrij. Zowel eengezins- als meergezinswoningen zijn mogelijk.
- Binnen de zone kunnen meerdere woongebouwen opgericht worden, al dan niet op verschillende percelen.

Volumes - Hoofdgebouwen:

- de bouwhoogte* van de woongebouwen bedraagt max. 12m en max. 3 bouwlagen. Hierboven is een teruggetrokken dakverdieping toegestaan. De dakvorm is vrij.
- De bruto vloeroppervlakte* van de woongebouwen, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt binnen de zone maximaal 1.400m².
- De footprint* van de woongebouwen, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt binnen de zone maximaal 450 m².
- Ondergrondse bouwlagen zijn uitgesloten, tenzij overstromingsresistent* of overstromingsvrij* uitgevoerd.
- Het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag van nieuwe gebouwen ligt op een voldoende hoog peil zodat overstroming onwaarschijnlijk is; hiertoe wordt advies over de vergunningsaanvraag ingewonnen bij de waterloopbeheerder.

Volumes – Bijgebouwen:

- Vrijstaande bijgebouwen en constructies* zijn toegestaan in functie van het gebruik als tuin. De totale bruto vloeroppervlakte* van de vrijstaande bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per woonentiteit. De maximale bouwhoogte* hiervan bedraagt 3,5m.

Inplanting:

- De plaatsing van de voorgevellijn van de hoofdgebouwen (woongebouwen) conform de directe omgeving is niet verplicht; woongebouwen kunnen dus zowel dicht bij de rooilijn als meer naar achter in de zone ingeplant worden. Wel houdt de inplanting rekening met de natuurwaarden in de aanpalende zone G/Wa.
- Tenzij in geval van gemene muren (dubbelwoning onder één kap of rijwoningen), houden de woongebouwen een afstand van min. 3m tot de zijkavelgrenzen. Gebouwen met meer dan 2 bouwlagen + dakverdieping worden bovendien geplaatst onder een zichtbelemmeringshoek van 45° die aanzet in de zijkavelgrens op 3m hoogte. Deze verplichting geldt enkel voor de zijkavelgrenzen met de bestaande aanpalende woningen, zoals te vinden op het plan bestaande toestand.
- De inplanting van de gebouwen houdt rekening met de verplichting van een publieke verbinding voor langzaam verkeer naar zone G/Wa met aanliggende groeninrichting, en behoudt hiervoor een strook met minimale breedte 6m vrij: zie art. 6.4.
- De bijgebouwen in de tuin worden geplaatst binnen de zone Wa, dus buiten het signaalgebied 'De Alk': zie ook art. 2. Bijgebouwen en constructies* houden een afstand tot de zijkavelgrens van min. 3m (ook in de zijtuin). Enkel bij gemene muren (halfopen bebouwing of rijwoningen) kunnen de gebouwen en constructies* dicht bij de zijkavelgrens (kant gemene muur) geplaatst worden; tot op 1m afstand; mits akkoord van de aanpalende eigenaar is een plaatsing op de zijkavelgrens eveneens mogelijk. Op deze manier worden vanuit de Koutermanstraat doorzichten op het achterliggende signaalgebied G/Ra bewaard.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw in deze zone, zal rekening moeten gehouden worden met een mogelijke verscherpte watertoets als gevolg van de ligging in of tegen overstromingsgevoelig gebied. Deze verscherpte watertoets kan een hele reeks bijkomende constructievoorwaarden inhouden op vlak van vloerpeilen, waterdichte uitvoeringen, verbod op onderkeldering, uitvoering als 'onderstroombare' constructie (op palen,...),... Deze zullen volgen uit de sectorale regelgeving of ingewonnen adviezen.

6.4 Ontsluiting en parkeren

Aantal parkeerplaatsen

De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

Ligging van de parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen kunnen in de gebouwen of in open lucht worden voorzien. Ondergrondse parkeerlagen zijn uitgesloten. In deelzone Wb worden de parkings gerealiseerd in of onder de woongebouwen. Ondergrondse parkeerlagen zijn uitgesloten, tenzij overstromingsvrij* of overstromingsresistent* uitgevoerd. Vrijstaande parkeerboxen zijn eveneens uitgesloten. Naast de woongebouwen kunnen maximaal 5 parkeerplaatsen in open lucht of onder afdak worden gerealiseerd.

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten vanuit de Koutermanstraat.

- Specifiek voor deelzone Wb:

Doorheen de deelzone Wb wordt een verbinding voor langzaam verkeer met publiek karakter gerealiseerd naar de zone G/Wa. Deze verbinding is minimaal 2m breed. Bovendien worden de stroken van 2m aan weerszijden van deze verbinding niet bebouwd.

De ligging van deze verbinding op het grafisch plan is indicatief; ze wordt ergens in de zone aangelegd. De aanleg wordt opgelegd als stedenbouwkundige last bij hetzij het verkrijgen van hetzij een verkavelingsvergunning, hetzij de eerste vergunning voor het optrekken van woongebouwen in deze deelzone.

6.5 Inrichting van de onbebouwde ruimte

De stroken van 2m aan weerszijden van de verplichte verbinding voor langzaam verkeer krijgen een voornamelijk groene inrichting*. In deze strook voor publieke langzaamverkeerverbinding zijn beperkte constructies* en verhardingen toegelaten voor het voet- of wandelpad en voor recreatief medegebruik (zitbankjes, kleine spelconstructies,...)

Ook de onbebouwde ruimte achter de hoofdgebouwen krijgt een voornamelijk groene inrichting*. De verharding blijft er beperkt tot 40m² per gelijkvloerse woonentiteit.

In de onbebouwde ruimte voor en naast de woongebouwen blijft de verharding beperkt tot:

- de noodzakelijke toegangen van de gebouwen;
- (de toegelaten) parkeerplaatsen in open lucht.

Omwille van een mogelijks verscherpte watertoets in de toekomst, is het mogelijk dat bijkomende voorwaarden zullen worden opgelegd, zoals een verbod op ophoging van het maaiveld in bepaalde delen van de kavel (m.u.v. herprofilering i.f.v. afstroming naar het achtergelegen gebied). Deze voorwaarden zullen volgende uit de sectorale regelgeving of ingewonnen adviezen.

7. zone voor groen en parkeren (G/P)

Binnen de zone voor groen en parkeren onderscheiden we 5 deelzones, van G/Pa tot G/Pe.

7.1 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 3.1 recreatiegebied.

7.2 Bestemming

Deze zones vangen de parkeerbehoefte voor het grootste deel van het plangebied op en vormen ineens de toegangspoorten tot het gebied voor bezoekers per auto.

De parkeerzones kunnen bovendien een dubbel gebruik kennen, en zowel publiek bezoekersparkeren als privaat bestemmingsparkeren voor functies buiten het plangebied opvangen.

- Deelzone G/Pa (parking Grootstraat): Deze zone is voorzien voor de opvang van water, en voor het opvangen van het (bovenlokale) bezoekersverkeer op piekmomenten. Ze is daarom minstens op gezette tijden publiek toegankelijk. De parking kan tegelijk een medegebruik krijgen als bestemmingsparking voor andere functies in de omgeving (b.v. personeelsparking voor bedrijven in de nabijheid).
- Deelzone G/Pb (parking Kerkhof): Deze publieke parking vangt de parkeerbehoefte op van eerder lokale gebruikers en bedient de functies in de onmiddellijke omgeving (het centrale deel van het recreatiedomein, het kerkhof gelegen buiten de contour van het RUP,...).
- Deelzone G/Pc (uitbreidingszone parking kerkhof): Deze deelzone dient als uitbreiding van zone G/Pb bij piekbelastingen.
- Deelzone G/Pd: Deze publieke parking vangt de parkeerbehoefte op van eerder lokale gebruikers en bedient de functies in de onmiddellijke omgeving (zuidelijk deel van het recreatiedomein).
- Deelzone G/Pe: Deze deelzone dient voor het parkeren bij private bestemmingen in de onmiddellijke omgeving. Publiek medegebruik is mogelijk maar niet verplicht.

7.3 Bebouwing, constructies en inrichting

Het parkeren van de auto's gebeurt in open lucht, er worden geen gebouwen voorzien voor de voertuigen. Voor (brom-)fietsen is het overdekt parkeren of parkeren in gebouwtjes of constructies* wel toegestaan. Daarnaast zijn kleinschalige constructies* in functie van recreatief medegebruik toegestaan: zitbankjes, spelelementen, informatieborden,...

De zone wordt verplicht ingericht met laag- en hoogstammig groen. Er wordt minstens 1 hoogstam per 150 m² voorzien.

De verhardingen van deze zone wordt beperkt tot deze die strikt noodzakelijk zijn voor een goed gebruik als parkeerplaats, de ontsluiting ervan voor zacht en gemotoriseerd verkeer, en kleinschalige constructies* voor recreatief medegebruik. In het geval van nieuwe verhardingen worden de nodige infiltratievoorzieningen gerealiseerd, in principe lokaal en open infiltratievoorzieningen.

Specifieke bepalingen per deelzone:

Deelzone G/Pa (parking Grootstraat)

De parking krijgt een vlotte en duidelijk leesbare ontsluiting op de Grootstraat. Vanuit de parking wordt eveneens een duidelijk leesbare verbinding voor fietsers en voor voetgangers gerealiseerd naar de recreatieve zones, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.

De inrichting van de parking houdt rekening met een occasionele overstroming. Bij de eerstvolgende herinrichting, volgend op de voorlopige vaststelling van dit RUP, krijgt dit gebied een waterbufferende functie. Dit gebeurt door een (eventueel gedeeltelijke) maaiveldverlaging. De parking mag ook als onderstroombare parking worden gerealiseerd. Nieuwe ophogingen van het maaiveld zijn uitgesloten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal met waterdoorlatende fundering, en zelfs de halfverharding blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor een gebruik als parking.

De herinrichting gebeurt ten laatste 3 jaar na de realisatie van de 'uitbreidingszone (code A)' bij de 'zone voor historisch gegroeide bedrijvigheid – brouwerij' van het PRUP 'Regionale bedrijventerreinen Brouwerij Alken en uitbreiding Kolmen, gedeelte Brouwerij-Alken'.

Deelzone G/Pb (parking kerkhof)

De deelzone wordt ontsloten vanuit de Koutermanstraat en de nieuwe verkavelingsweg voor het project 'Kouterman' zodra deze is gerealiseerd.

Deelzone G/Pc (uitbreidingszone parking kerkhof)

Deze uitbreidingszone wordt niet als verharde parking ingericht maar als een groene ruimte die occasioneel voor parkeren kan worden gebruikt.

Deelzone G/Pd en G/Pe

Deze deelzones worden ontsloten vanuit de Rijdreef.

De parkings zijn (grotendeels) gelegen in signaalgebied en moeten zo worden ingericht dat ze occasioneel kunnen overstromen. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal en zelfs de halfverharding blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor een gebruik als parking.

8. zone voor wegenis en pleinen

7.4 Gebiedscategorie

De bestemming resulteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 8.1 verkeers- of vervoersinfrastructuur.

7.5 Bestemming

De zone is bestemd voor openbaar domein: openbare wegenis en pleinzones.

7.6 Bebouwing, constructies en inrichting

Constructies* en voorzieningen eigen aan het openbaar domein (zoals straatmeubilair, parkeervoorzieningen, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, signalisatie, ...) zijn toegelaten. Ook kleinschalige constructies en inrichtingen die de aanpalende publieksgerichte functies ondersteunen, zoals bv. terrassen bij horecafuncties, zijn toegelaten voor zover verenigbaar met de functie als openbare weg en pleinzones.

7.7 Inrichting van de onbebouwde ruimte

Het openbaar domein moet worden ingericht als een visueel samenhangend en verkeersveilig geheel.

Een volledige verharding is toegestaan. Op het Laagdorp worden echter minstens 10 hoogstammen geïntegreerd.

Bij de inrichting en/of herinrichting van het Laagdorp 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.

9. Bijzondere aanduidingen op het grafisch plan



toegang gemotoriseerd verkeer (ligging indicatief)

De hoofdtoegangen voor gemotoriseerd verkeer bevinden zich aan de zones voor groen en parkeren P/G, zoals aangeduid op het grafisch plan, waar het parkeren voor het plangebied wordt gebundeld. Naast deze gebundelde parkings zijn er slechts parkeergelegenheden voor zeer lokaal gebruik in het plangebied: parkeren bij de woonfunctie en een beperkte, zeer lokale parkeervoorziening op het Laagdorp.



hoofdontsluiting dienstverkeer (ligging indicatief)

Doorheen het plangebied worden verbindingen voor dienstverkeer aangelegd ter ontsluiting van de aanpalende zones:

- het autovrije gedeelte van de Koutermanstraat;
- een noord-zuid gerichte dienstweg tussen de Koutermanstraat en de parking Rijdreef.

De weg voor dienstverkeer wordt zo ingericht dat ze steeds op een veilige manier voor zacht verkeer (fietsers en/of voetgangers) kan worden gebruikt. Fietsverkeer op de noord-zuid gerichte dienstweg tussen Koutermanstraat en parking Rijdreef is niet aangewezen; deze verbinding is echter een belangrijke voetgangersontsluiting.

De verbindingen hebben een publiek karakter*: ze zijn steeds voor allen vrij toegankelijk. Het is mogelijk maar niet verplicht deze over te dragen naar het openbaar domein.

De ligging op het grafisch plan is indicatief. Ze wordt ergens doorheen de betreffende bestemmingszones gerealiseerd. Bij ligging op de zonegrenzen, wordt ze gerealiseerd doorheen één van beide bestemmingszones.



hoofdontsluiting voor zacht verkeer (ligging indicatief)

Doorheen verschillende bestemmingszones worden verbindingen voor zacht verkeer gerealiseerd.

De ligging op het grafisch plan is indicatief. Ze wordt ergens doorheen de betreffende bestemmingszones gerealiseerd. Bij ligging op de zonegrenzen, wordt ze gerealiseerd doorheen één van beide bestemmingszones.

De aangeduide verbindingen zijn een minimum: bijkomende verbindingen zijn mogelijk conform de bepalingen voor de bestemmingszones.

De verbindingen hebben een publiek karakter*: ze zijn steeds voor allen vrij toegankelijk. Het is mogelijk maar niet verplicht deze over te dragen naar het openbaar domein.

De aangeduide verbindingen kunnen uitgewerkt worden als fietsverbindingen en/of voetgangersverbindingen.



waterlopen (ligging indicatief)

Doorheen verschillende bestemmingszones lopen waterlopen of worden nieuwe onderdelen van waterlopen gerealiseerd. Hierbij worden minimaal de volgende werken uitgevoerd:

- De Kleine Herk, bij opmaak van dit RUP nog ingekokerd en gelegen onder de Koutermanstraat, wordt in open bedding gebracht in zone G/Ra.
- De Herk gelegen in zone G/Ra ter hoogte van het Laagdorp, wordt minstens gedeeltelijk in open bedding gebracht bij de eerstvolgende herinrichting.

De ligging van de waterlopen op het grafisch plan is indicatief:

- nieuwe stukken waterloop worden ergens doorheen de betreffende bestemmingszones gerealiseerd; bij ligging op de zonegrenzen, wordt ze gerealiseerd doorheen één van beide bestemmingszones;
- de ligging van bestaande waterlopen kan worden aangepast in functie van waterbeheer, ecologische inrichting en landschapsbeheer (b.v. via hermeandering).

De oevers van de waterlopen krijgen een voornamelijk groene inrichting*. Hiervan kan occasioneel afgeweken worden in functie van de realisatie van versteende verblijfsomgevingen (b.v. aan Laagdorp). Bebouwing en constructies* houden de nodige afstanden van de waterlopen conform de sectorale regelgeving.

Bijkomende overbruggingen ter hoogte van dienstwegen en verbindingen voor langzaam verkeer zijn mogelijk mits akkoord van de waterloopbeheerder.

Gebouwen en grotere vaste constructies houden een afstand van min. 5m van de waterlopen conform de sectorale regelgeving. Bij oprichten van nieuwe gebouwen wordt een afstand van 10m van Herk en Kleine Herk bewaard.



te bewaren bomen

De bomen die op het plan bestaande toestand zijn aangeduid als te bewaren en in de feiten nog aanwezig en gezond zijn, worden bij elk herinrichtingsproject bewaard. Hiervan kan slechts afgeweken worden mits duidelijke motivatie over de noodzaak van het verwijderen van deze bomen. Bij de aanleg van ondergrondse constructies (b.v. rioleringen) of bij bebouwing in de buurt van deze bomen wordt de nodige afstand bewaard zodat hun voortbestaan gegarandeerd is; dit wordt besproken in de toelichting bij de vergunningsaanvraag.



uit te doven gebouwen

De gebouwen, aangeduid als 'uit te doven' op het grafisch plan, worden verwijderd. Het moment waarop ze ten laatste verwijderd moeten zijn is vastgelegd in de bijzondere bepalingen voor de betreffende bestemmingszone.

Voor andere gebouwen in afwijking van de voorschriften gelden de bepalingen van art. 1.1.



beeldbepalend erfgoed

De historische vleugel van De Molen wordt bewaard; zie ook art. 4.3.

Voor de Kapelarijen wordt een erfgoedtoets opgelegd; zie ook art. 4.3



aandachtszone vegetatiebesluit

In een aantal zones zijn bij opmaak van dit RUP aanvullende voorschriften van kracht die beperkingen opleggen aan wijziging van vegetatie (moerasvegetatie) en maaiveld, vanuit het vegetatiebesluit (beschermingsbepalingen, art. 7, 6° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu). Deze sectorale regelgeving wordt toegepast bovenop de bepalingen van het RUP.

10. Recht van voorkoop

Op de volgende percelen (aangeduid op het plan 'Recht van voorkoop') is een recht van voorkoop van toepassing zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen, artikels 2.4.1 en 2.4.2.

- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1029 c
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1029 d
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1029 e
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1029 f
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1030 g
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1031 p
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1031 r
- Alken, afdeling 2, sectie E, nummer 1037 b

Het recht van voorkoop wordt toegekend aan de gemeente Alken.

Dit voorkooprecht geldt voor een periode van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van voorliggend RUP.