



Langveld Fase 2 te Alken (gem. Alken)

Archeologienota



T. Deville en S. Houbrechts

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave.....	3
2. Colofon.....	5
3. Beschrijvend gedeelte	6
3.1. Administratieve gegevens.....	6
3.2. Verstoorde zones.....	7
3.3. Archeologische voorkennis	7
3.4. Onderzoeksopdracht	7
3.5. Randvoorwaarden	8
3.6. Geplande werken	8
3.7. Werkwijze.....	11
4. Landschappelijke ontwikkeling.....	12
4.1. Ligging	12
4.2. Algemeen	12
4.3. Geologie, geomorfologie en bodem.....	13
4.4. Historische situatie en ligging	18
4.5. Erfgoedwaarden en archeologische vindplaatsen.....	23
5. Gespecificeerde archeologische verwachting	26
6. Tekstuele synthese.....	30
7. Samenvattingen.....	35
8. Potentiële kennisvermeerdering en omkadering	36
9. Bibliografie.....	37
10. Lijst met gebruikte dateringen.....	38

Bijlagen:

Bijlage 1: plannenlijst

Bijlage 2: verkavelingsplan en verkavelingsvoorschriften

2. Colofon

Condor Rapporten 516
ISSN-nummer: 2034-6387

Langveld te Alken, gemeente Alken
Archeologienota

Auteurs: T. Deville en S. Houbrechts
Foto's en tekeningen: Condor Archaeological Research bvba, tenzij anders vermeld

Condor Archaeological Research, Hasselt, mei 2019.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder vooraf schriftelijke toestemming van de uitgevers.

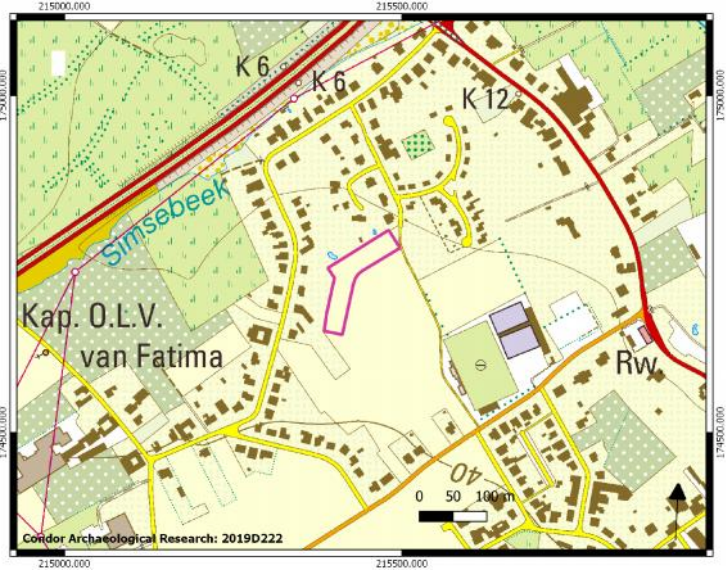


Condor Archaeological Research BVBA
Bedrijfsstraat 10 bus 13
3500 Hasselt
Tel 0032 (0)11 247 810
E-mail: info@condorarch.be
www.archeologienota.com

3. Beschrijvend gedeelte

3.1. Administratieve gegevens

Projectcode	2019D222
Nummer wettelijk depot	Niet van toepassing
Naam en erkenningsnummer erkend archeoloog	Condor Archaeological Research bvba (OE/ERK/Archeoloog/2016/0107), Bedrijfsstraat 10, 3500 HASSELT
Provincie	Limburg
Gemeente	Alken
Deelgemeente	Alken
Plaats	Irislaan
Toponiem	Langveld
Bounding Box	X: 215.384,73 Y: 174.645,41 X: 215.497,11 Y: 174.800,64
Kadastrale gegevens	Gemeente: Alken Afdeling: 2 Sectie: F Nrs.: 54a
Kaartblad	/
Kadasterkaart	

Topografische kaart	
Datum uitvoering	17/04/2018 tot en met 08-05-2019
Thesaurus	Bureauonderzoek, eolische processen, fluviatiele processen

3.2. Verstoorde zones

Het plangebied is vandaag de dag braakliggend. Er zijn geen verstoringen gekend.

3.3. Archeologische voorkennis

Er zijn geen onderzoeken bekend binnen de grenzen van het plangebied.

3.4. Onderzoeksopdracht

Dit archeologisch bureauonderzoek omvat het afbakenen en beschrijven van het onderzoeksgebied, het verwerven van informatie over de landschappelijke opbouw en de reeds bekende archeologische en/of historische waarden. Het heeft tot doel een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen voor deze locatie. Alsook, indien mogelijk, eveneens een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen.

De volgende onderzoeksvragen worden vooropgesteld:

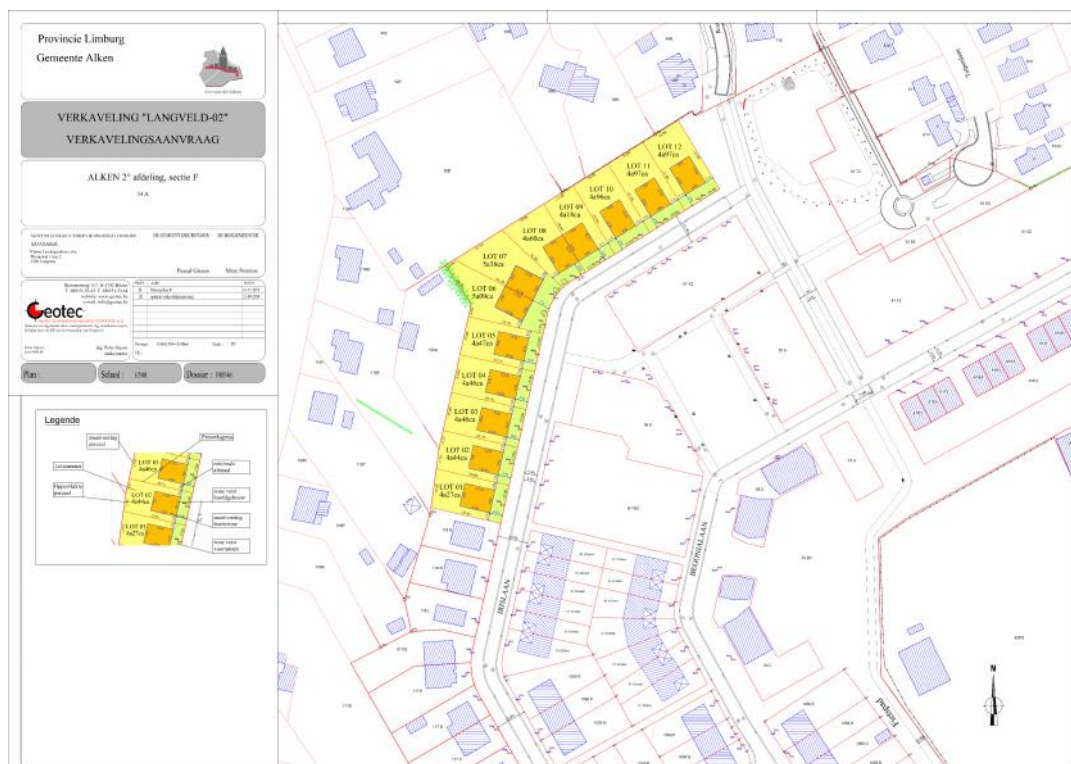
- Wat is het archeologisch potentieel binnen de grenzen van het plangebied.
- Wat is de impact van de geplande werken?
- Is een vervolgonderzoek noodzakelijk?

3.5. Randvoorwaarden

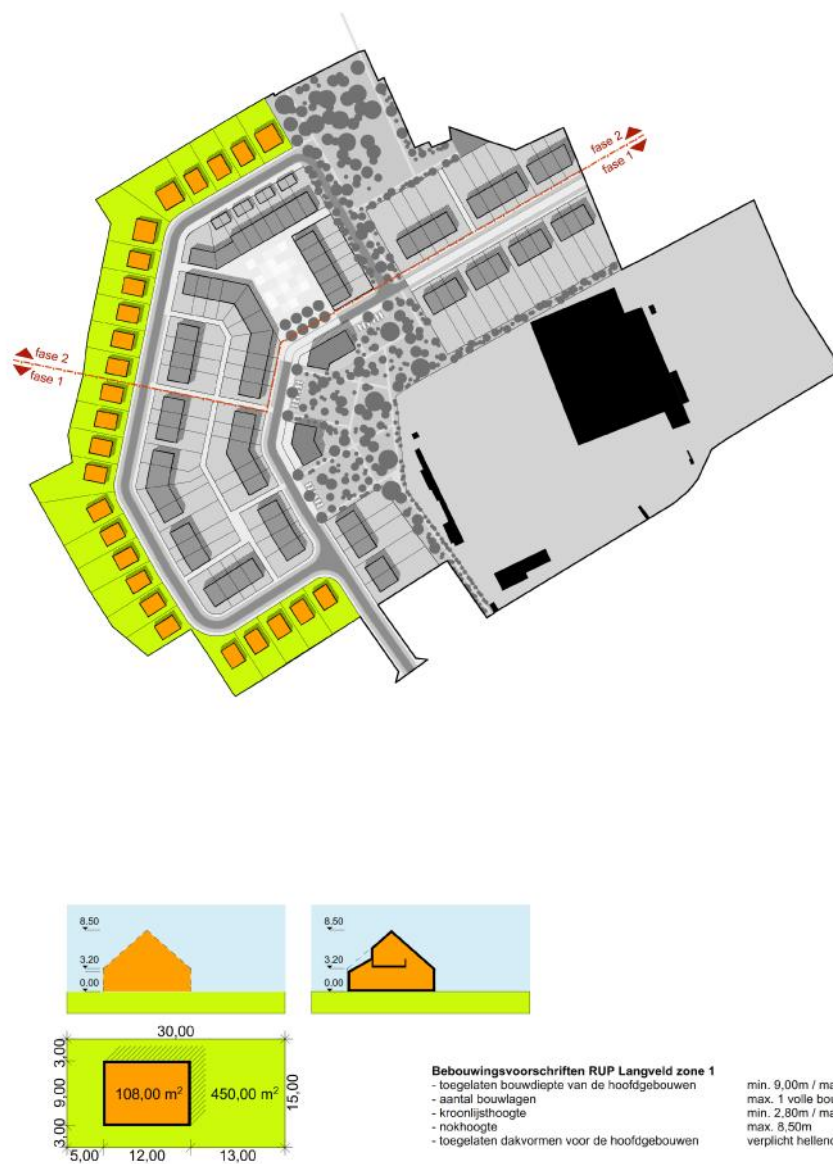
Er zijn geen randvoorwaarden van toepassing voor dit plangebied.

3.6. Geplande werken

Binnen het 5590 m² grote plangebied wordt weldra fase 2 van de verkaveling Langveld gerealiseerd, een deel van een verkaveling die kadert binnen het RUP Langveld. De zone wordt opgedeeld in 12 verschillende kavels voor open en halfopen bebouwing. De grootte van de kavels varieert van 4.18 are tot 5.38 are. De zones voor de hoofdgebouwen zijn allemaal 12 m diep en 9 m breed. Deze zone ligt op 5 m van de openbare weg. Met uitzondering van de twee kavels in de bocht waar de zone voor de voortuin minimum 7.1 m bedraagt. Er zijn verkavelingsvoorwaarden opgelegd, maar deze behelsen enkel voorschriften inzake het gebruik van de gebouwen of de hoogte van afscheidingen. Er zijn geen voorwaarden opgelegd inzake beperkingen op verstoringen in de ondergrond (bv. kelders, zwembad,...). Er wordt bijgevolg uitgegaan van een worst-case scenario.



Afbeelding 1: Verkavelingsplan met aanduiding van de verschillende loten (bron: Geotec bvba).



fase 1 15 kavels voor ééngezinswoningen, open bebouwing
fase 2 11 kavels voor ééngezinswoningen, open bebouwing
totaal zone 1 26 kavels

zone 1, ééngezinswoningen in open en halfopen bebouwing



Afbeelding 2: Fasering binnen het RUP met duiding van de bouwvolumes (bron: A2O).

Op basis van Artikel 5.4.2. van het Onroerend Erfgoeddecreet wordt, gezien het perceel groter is dan 3000 m² bij de omgevingsvergunningaanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd.

3.7. Werkwijze

Het bureauonderzoek ligt in een zone die in het verleden gekenmerkt werd door een lage densiteit aan bebouwing.

Voor het bureauonderzoek is, voor de aardkundige gegevens (Tertiair en Kwartair geologische kaarten), de website van DOV Vlaanderen geraadpleegd. Voor de Tertiair geologische kaart werd de viewer gebruikt, de Kwartair geologische kaart is analoog geraadpleegd. Voor de historische kaarten zijn de Ferrariskaart, de Atlas der Buurtwegen en de kaart van Vandermaelen geraadpleegd via www.geopunt.be. Daarnaast werden op deze online viewer de bodemkaart, de bodemgebruikskaart, de erosiekaart en het hoogteprofiel geraadpleegd. Via het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed werd de luchtfoto uit 1971 geraadpleegd.

Op die manier worden binnen deze studie historische overzichtskaarten gebruikt uit 1778 (Ferraris), 1843-1845 (atlas der buurtwegen), 1842-1879 (Poppkaart), 1846-1854 (Vandermaelen) en 1971.

Voor de archeologische waarden werd het CAI geraadpleegd.

Van de opdrachtgever kregen we de verkavelingsplannen, het RUP en de verkavelingsvoorschriften..

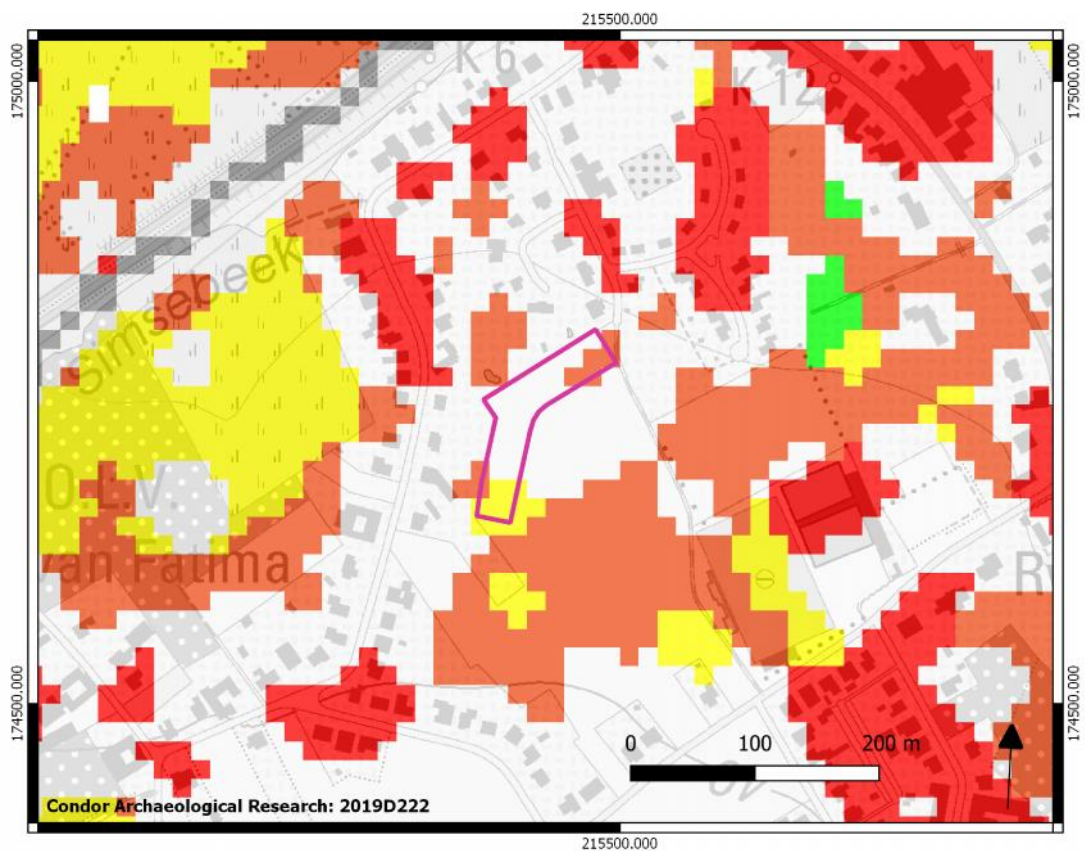
Op basis van de gegevens die deze kaarten aanleveren zijn we van mening dat deze volstaan voor het opmaken van dit bureauonderzoek. Het opzoeken van bijkomende historische kaarten zou geen beter beeld doen vormen van het plangebied in functie van de toekomstige ontwikkeling.

4. Landschappelijke ontwikkeling

4.1. Ligging

Het plangebied ligt aan de Irislaan te Alken. Het plangebied is braakliggend.

Volgens de bodemgebruikskaart uit 2001 komt binnen het plangebied akkerland (*afbeelding 3, kleurcode wit*), weiland (*afbeelding 3, kleurcode geel*) en boomgaard (*afbeelding 3, kleurcode oranje*) voor.



Afbeelding 3: Bodemgebruikskaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader). De witte pixels staan voor voor akkerland, de gele voor weiland, en de oranje voor boomgaard.

4.2. Algemeen

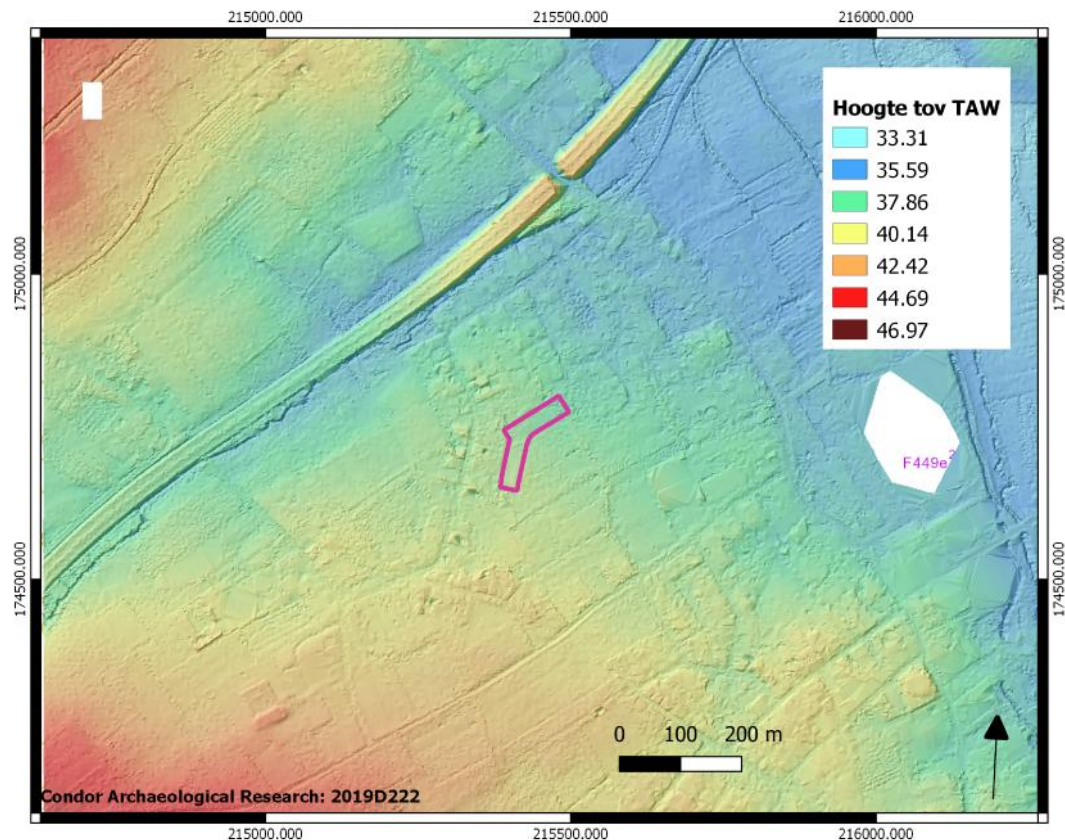
De ligging van archeologische vindplaatsen relateert in hoge mate aan het natuurlijk landschap waarin deze zich bevinden. Het huidige landschap is hierbij intussen het resultaat van een lange en complexe ontwikkeling.

Belangrijke fysische variabelen zijn: de geologie, de geomorfologie, de bodemgesteldheid en de hydrologie. Op basis hiervan kunnen uitspraken worden gedaan over de landschapsgenese, de bodemopbouw, de ligging en stratigrafische positie van sedimenten waarin archeologische vindplaatsen kunnen zijn ingebed. Tevens is van belang het grondgebruik in het heden en verleden te inventariseren. Bovenstaande elementen zijn gewichtige uitgangspunten om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de gespecificeerde archeologische verwachting (zie *infra*).

4.3. Geologie, geomorfologie en bodem

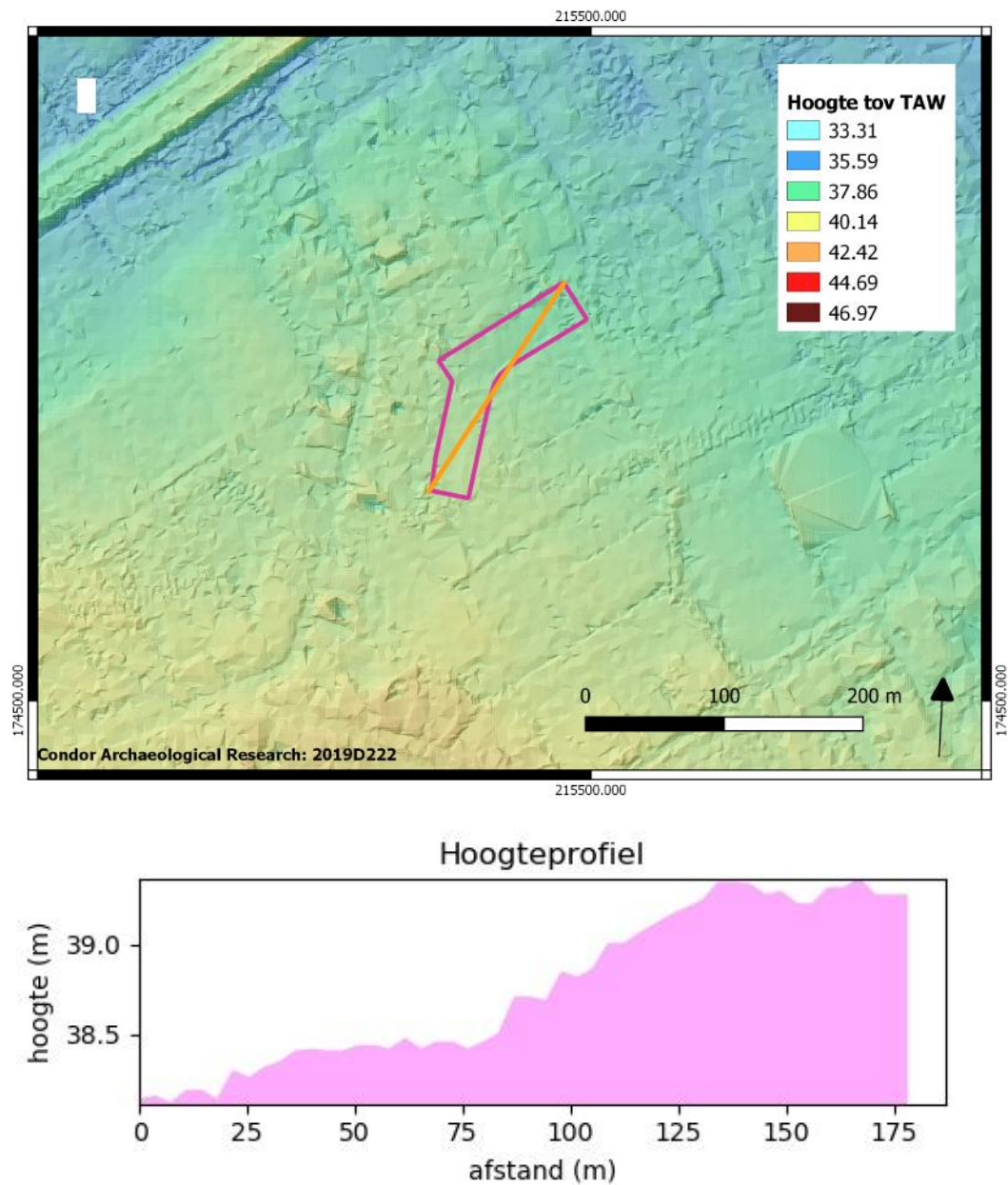
Geomorfologisch gezien ligt het plangebied binnen het pediment van Beringen-Diepenbeek.

Op de uitsnede van het Digitaal HoogteModel (DHM, *afbeelding 4*) ligt het plangebied op een verhevenheid in het landschap. Op circa 200 m ten noorden het plangebied loopt de Simsebeek die op circa 1 km ten noorden van het plangebied in de Herk uitmondt. Het beekdal van de Herk situeert zich op circa 1 km ten oosten van het plangebied. Het reliëf ziet er natuurlijk uit, er zijn geen indicaties die wijzen op menselijke ingrepen van het landschap binnen en in de nabijheid van het plangebied.



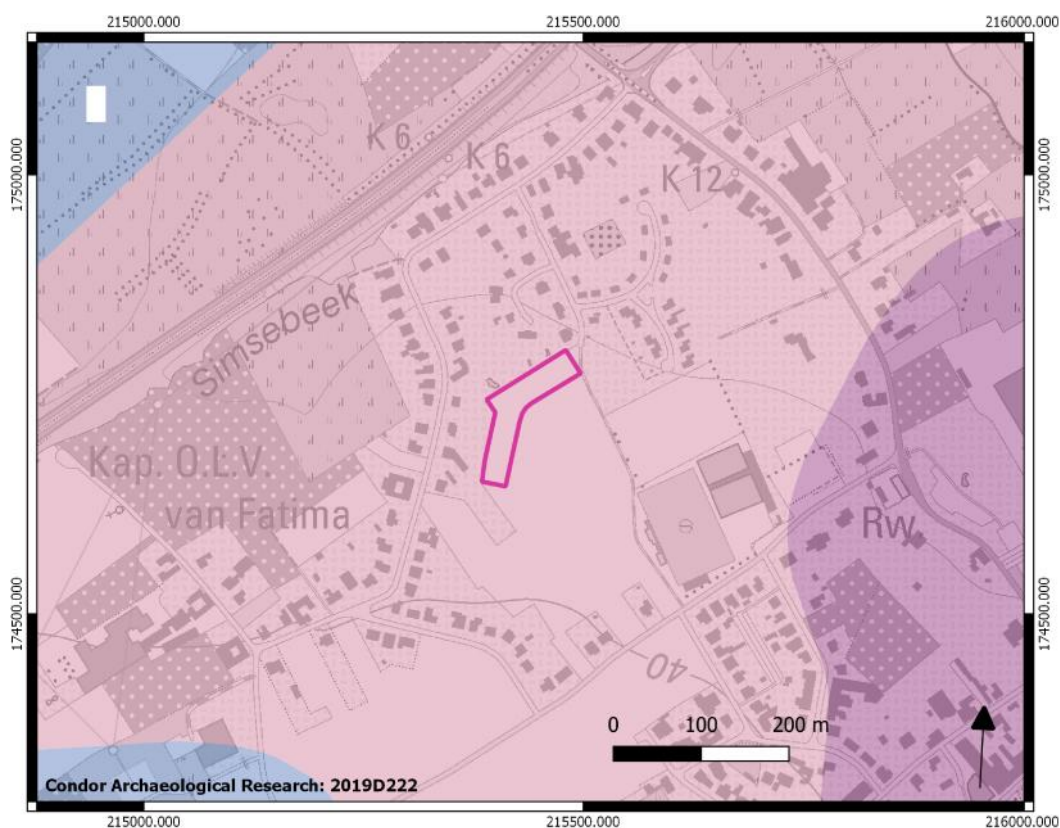
Afbeelding 4: Digitaal HoogteModel van de wijde omgeving van het onderzoeksgebied (paarse kader).

Binnen het plangebied bedraagt het hoogteverschil bijna 1 meter (afbeelding 5). In het noordoosten ligt het maaivelniveau op circa 38 m +TAW. Dit niveau stijgt geleid aan in zuidoostelijke richting tot circa 40 m +TAW. De laatste 40 m (zuidwesten) laat een betrekkelijk vlakke situatie zien.



Afbeelding 5: Hoogtelijn doorheen het landschap van oost naar west. Het plangebied wordt aangegeven met de paarse kader.

Volgens de Tertiair geologische kaart (*afbeelding 6*) komt binnen het plangebied in de diepere ondergrond de Formatie van Borgloon voor. De formatie bestaat uit zware klei en schelpenresten.

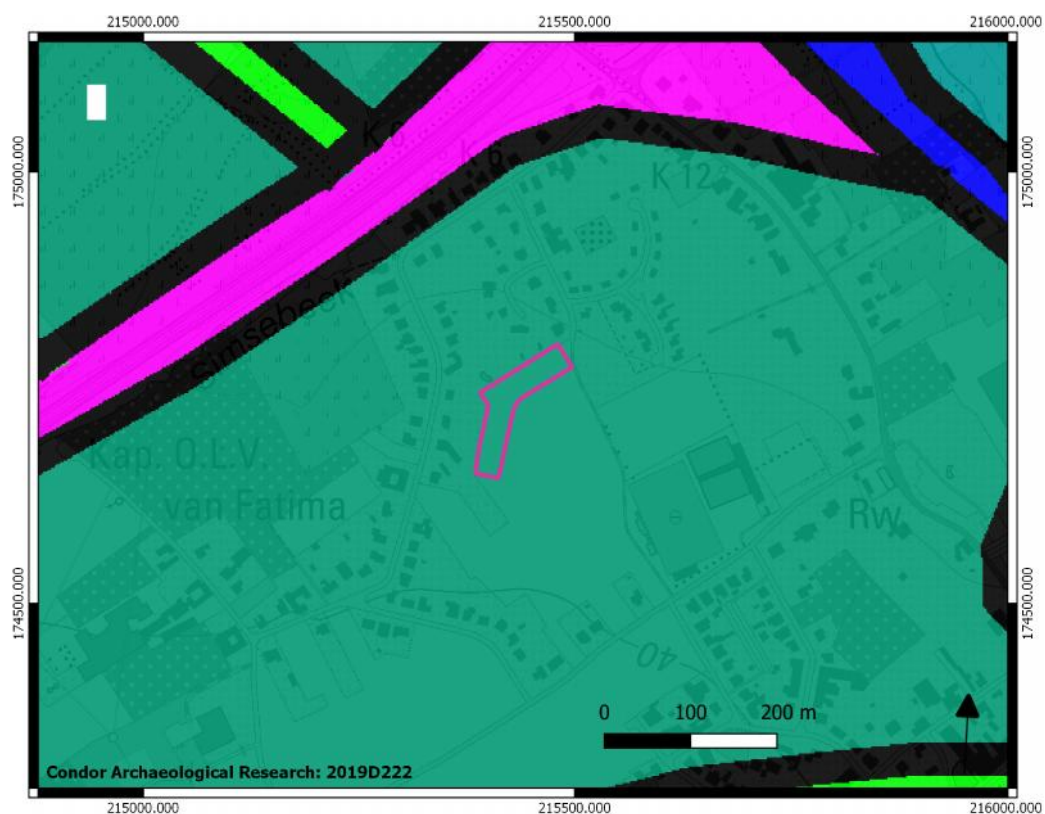


Afbeelding 6: Tertiair geologische kaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

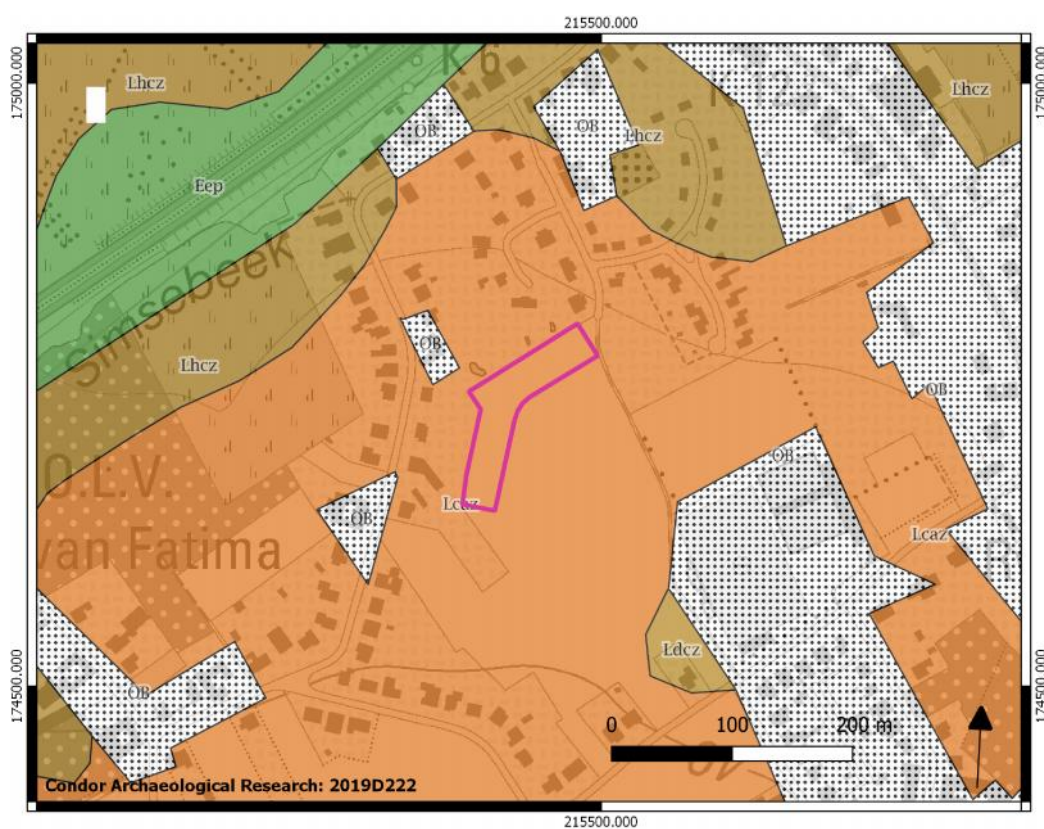
Volgens de Kwartair geologische kaart¹ (afbeelding 7) komt binnen het plangebied zandleem voor. Dit zijn afwisselende dunne laagjes zand (Formatie van Wildert) en Leem (Brabant Leem), waarbij er een groter aandeel is van zand. Vanaf het Saaliaan (circa 238.000 tot 128.000 BP) tot en met het Jonge Dryas (circa 12.745 - 11.755 BP) heerste er verschillende malen een poolklimaat. Hierdoor ontbrak vegetatie waardoor op grote schaal verstuiwing kon optreden. Vanuit het Noordzebekken en de brede rivierbeddingen van Maas en Rijn werd dekzand en löss(leem) meegevoerd. De löss werd daardoor afgezet in het zuiden van België. In het noorden van het land werd zand afgezet en meer centraal tussen de zandstreek en de leemstreek werd zandleem afgezet.

Ten noorden van het plangebied, binnen het beekdal van de Simsebeek komt beekalluvium voor. Dit zijn rivierafzettingen bestaande uit materiaal dat stroomopwaarts geërodeerd is.

¹ Bogemans 2005.



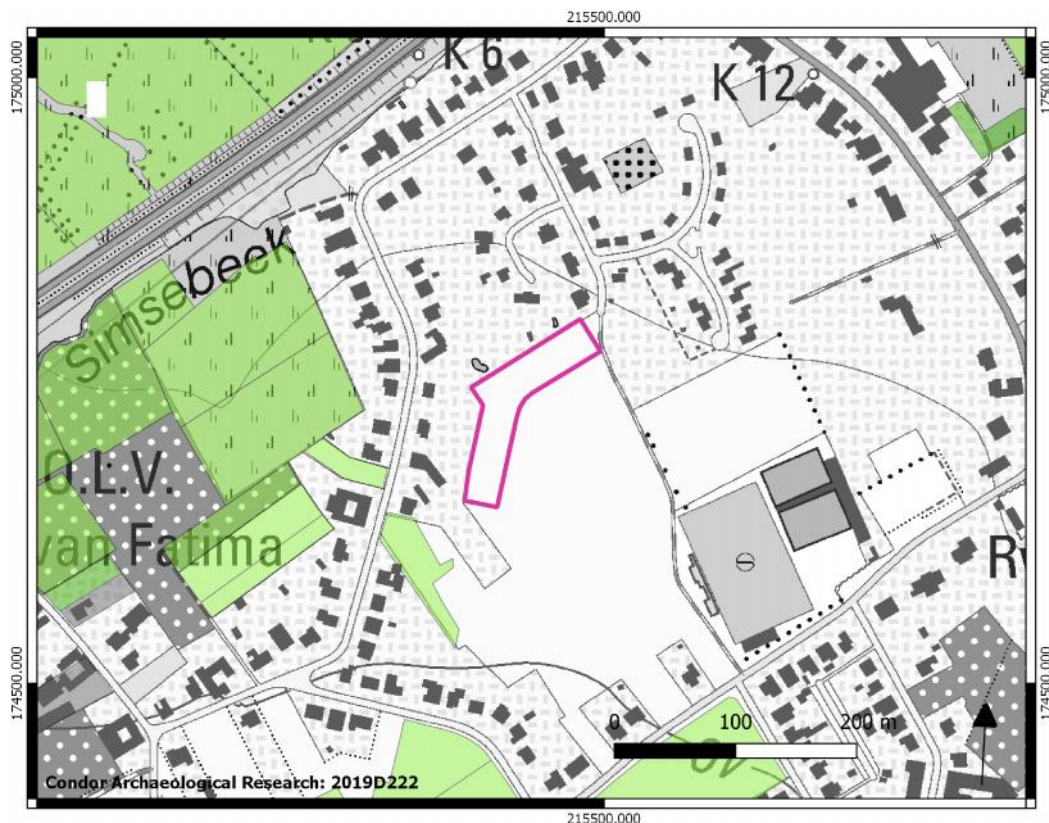
Afbeelding 7: Kwartairgeologische kaart van het plangebied (paarse kader) en omgeving.



Afbeelding 8: Bodemkaart met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

Volgens de bodemkaart (*afbeelding 8*) komen binnen het plangebied matig droge zandleemgronden met een textuur B-horizont voor (code Lca). Onder de Ap-horizont bevindt zich een 40 cm dikke E-horizont. Deze ligt rechtstreeks op de textuur B-horizont. De textuur B-horizont is aangerijkt met klei en sesquioxiden. Roestverschijnselen beginnen tussen 80 en 120 cm.

Ter afsluiting van het aardkundig en bodemkundig deel werd de bodemerosiekaart geraadpleegd (*afbeelding 9*). Het plangebied werd niet gekarteerd op deze kaart.



Afbeelding 9: Potentiële bodemerosiekaart per perceel met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

4.4. Historische situatie en ligging

Alen werd voor het eerst vernoemd in 1066 als *Alleche*. Dit zou afgeleid zijn van *Ale/Al/Ala*, een oudnederfrankisch woord voor riviertje of waterloop en het Gallo-Romeinse woonsuffix *-acum* (*alliacum*). Een verwijzing naar het feit dat Alken ontstaan is aan het riviertje de Herk, dat door de gemeente stroomt.

Oude kaarten kunnen inzicht verschaffen over landschappelijke veranderingen. Ze kunnen ons duidelijk maken waarom bepaalde wegen lopen zoals ze lopen, wat restanten van oude verkavelingspatronen zijn en wanneer bepaalde gebieden ontgonnen zijn, ...

Het historisch gebruik van een landschap is geënt op de natuurlijke omstandigheden ter plaatse. Tot de 20^e eeuw waren namelijk de mogelijkheden beperkt om een landschap aan te passen aan het gewenste gebruik. Globaal kon het landschap ingedeeld worden in 3 landschapstypen:

1. de akkerarealen met bijbehorende bewoning;
2. de wei- en/of hooilanden;
3. de woeste gronden.

De akkerlanden en nederzettingen bevonden zich grotendeels op de goed ontwaterde en mineralogisch rijkere delen van het landschap. De slecht ontwaterde en mineralogisch armere delen werden ingericht als wei- en/of hooilanden.

De oudste gedetailleerde beschikbare kaart die men kan georefereren, is die van Ferraris uit de periode 1771-1778² (*afbeelding 10*). Het plangebied was binnen akkerland gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn de drassige graslanden te herkennen van de Simsebeek.

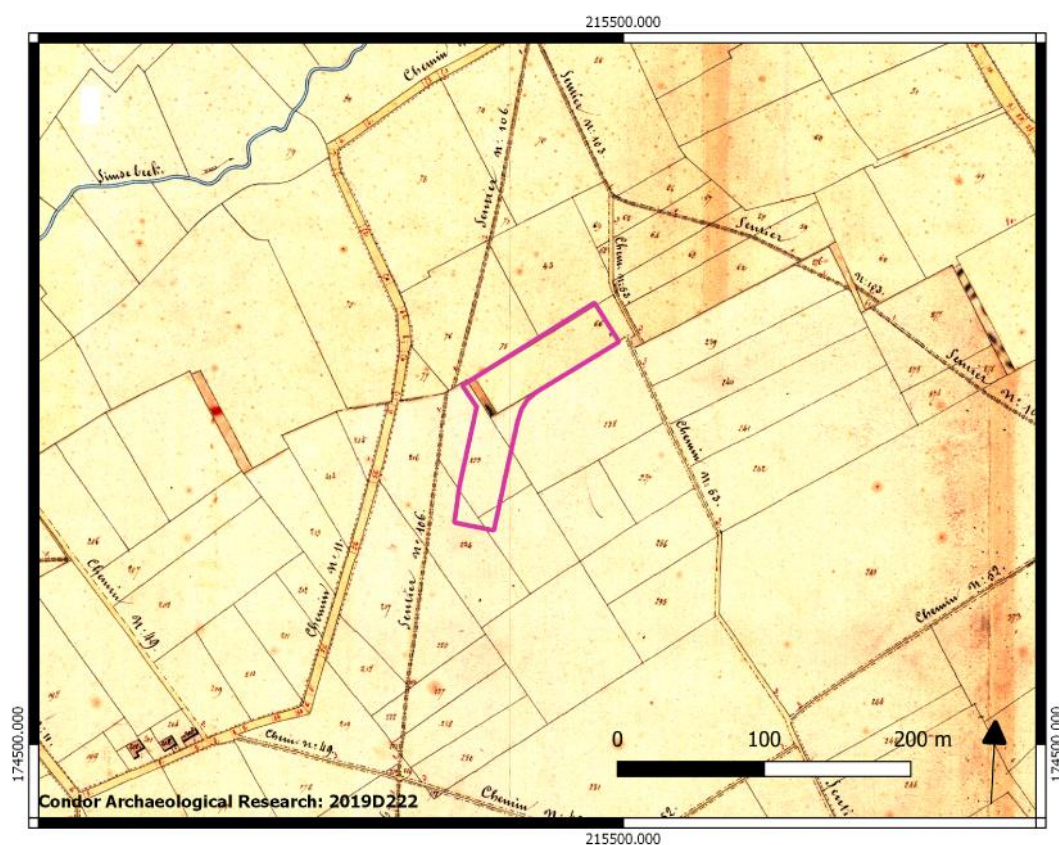
² Uitgeverij Lannoo n.v., 2009.



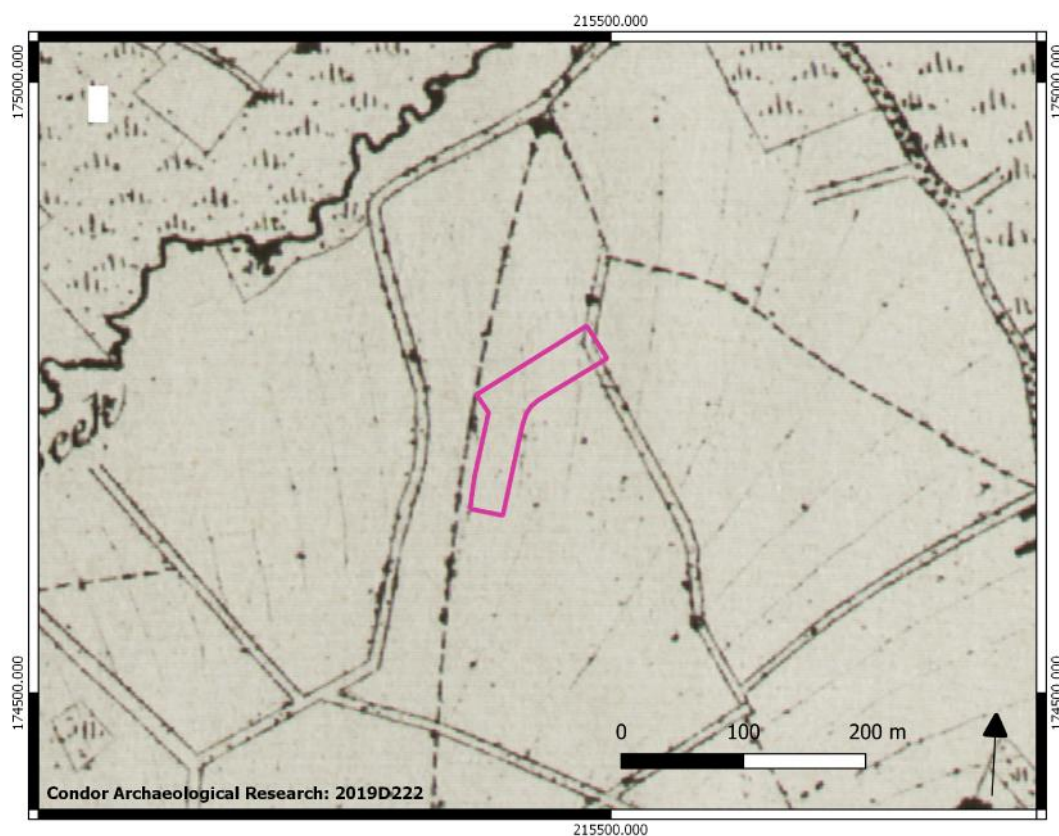
Afbeelding 10: Ferrariskaart uit 1771-1778 met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

De Atlas van de Buurtwegen uit 1843-1845 (*afbeelding 11*) geeft een beter beeld weer. Het wegennet, is verder uitgebreid. Zo loopt ten westen een voetweg, ten oosten ligt de Rozenlaan. Het plangebied is nog steeds als akkerland in gebruik.

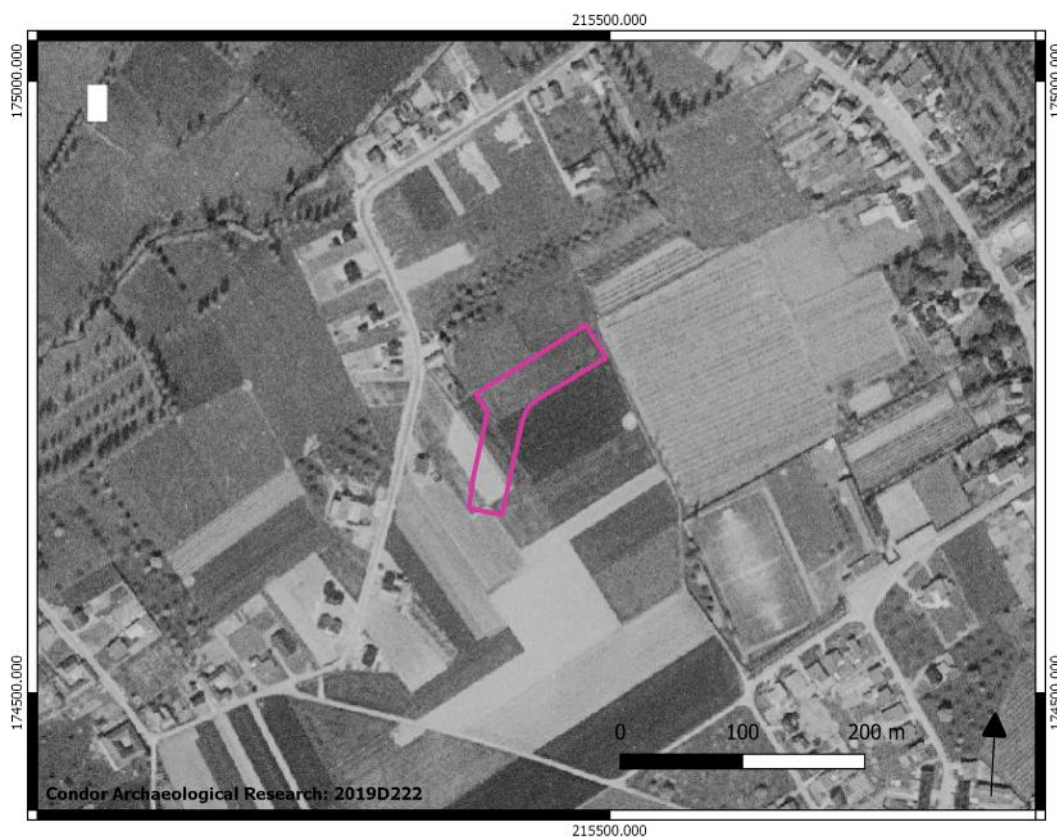
De kaart van Vandermaelen (*afbeelding 12*) laat geen nieuwe elementen zien.



Afbeelding 11: Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied (paarse kader).



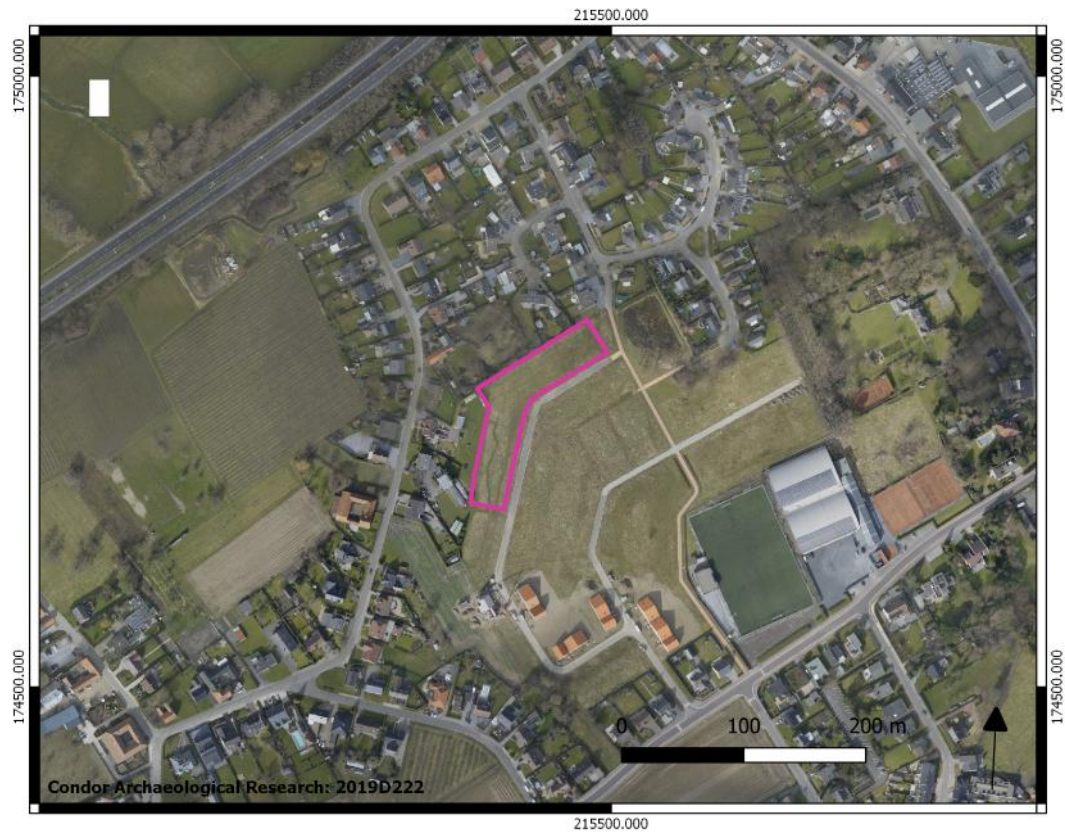
Afbeelding 12: Kaart van Vandermaelen met aanduiding van het plangebied (paarse kader).



Afbeelding 13: Luchtfoto uit 1971 met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

Op de luchtfoto uit 1971 (*afbeelding 13*) is het plangebied nog steeds in gebruik als landbouwgebied. In de nabijheid is de bebouwing toegenomen.

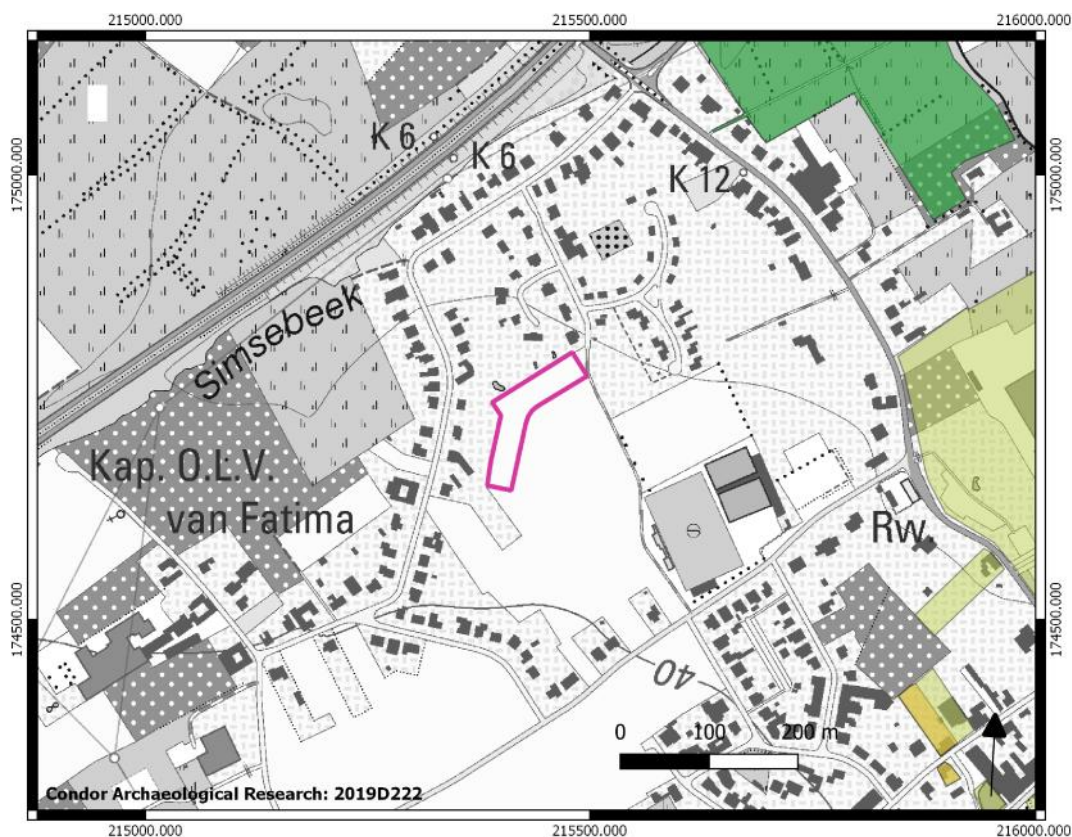
Vandaag de dag (*afbeelding 14*) is de omgeving van het plangebied sterk veranderd. De bebouwing in de omgeving is sterk toegenomen. Zo is er een verkaveling ten noorden van het plangebied gelegen. Ook ten zuiden zijn de eerste woningen, die deel uitmaken tot het RUP waar deze verkaveling deel van uitmaakt, opgetrokken.



Afbeelding 14: Luchtfoto uit 2015 met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

4.5. Erfgoedwaarden en archeologische vindplaatsen

Op de combinatiekaart van de vastgestelde inventarissen (*afbeelding 15*) komen noch binnen het plangebied, noch binnen de naaste omgeving landschapsrelicten, ankerplaatsen of erfgoedobjecten voor.

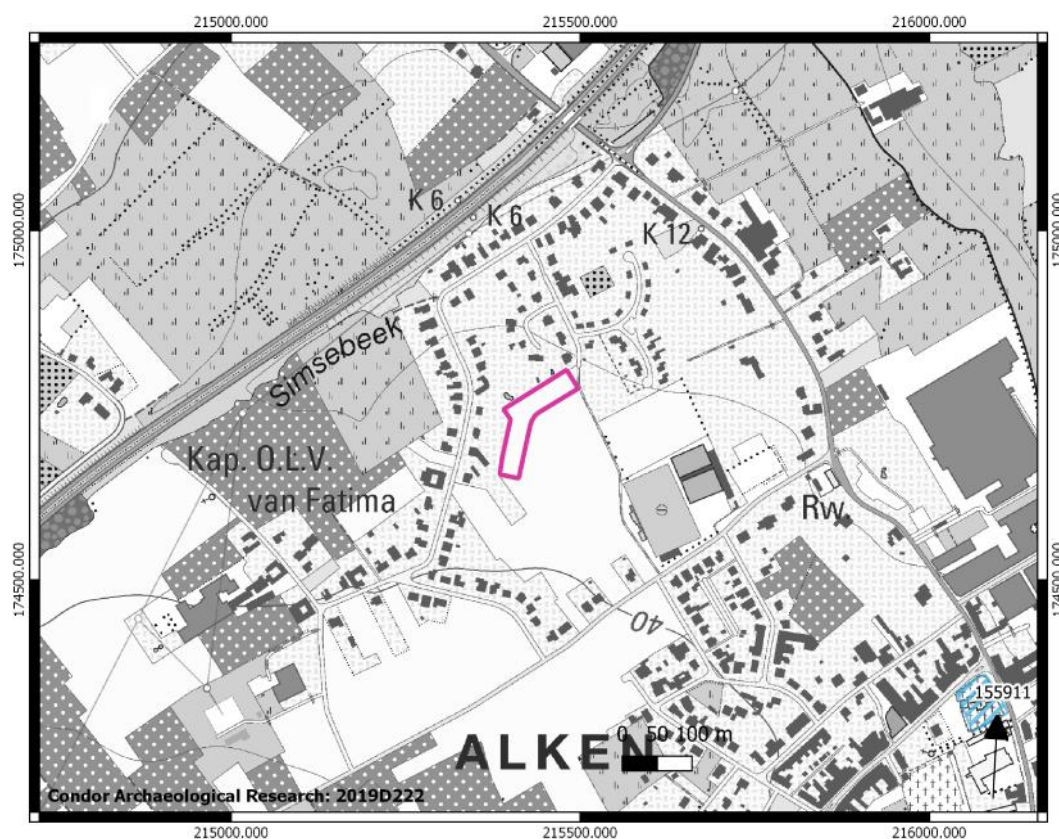


Afbeelding 15: Uitsnede uit de combinatiekaart met de vastgestelde inventarissen met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

Volgens de Centrale Archeologische Inventaris (afbeelding 16), de Vlaamse archeologische database, is in de omgeving van het plangebied één vindplaats geregistreerd. Op circa 750 m ten zuidwesten van het plangebied ligt de Sint-Aldegondiskerk, een kerk uit de late middeleeuwen.

CAI-inventarisnummer	Periode	Inventaris
155911	Late Middeleeuwen	Kerk

Tabel 1: Overzicht van de CAI-inventarisnummers binnen een straal van enkele honderden meters rondom het onderzoekstracé.



Afbeelding 16: Uitsnede uit de CAI met aanduiding van het plangebied (paarse kader).

5. Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van de verzamelde gegevens kan men een archeologische verwachting vooropstellen. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee typen samenlevingen, die het landschap ook op een verschillende manier benutten. Het betreft enerzijds jager-verzamelaars (en vissers) (paleolithicum-mesolithicum/neolithicum) en anderzijds landbouwers (neolithicum - nieuwste tijd).

In het algemeen mag men stellen dat de steentijden (paleolithicum, mesolithicum/neolithicum) zich kenmerken door het voorkomen van nomadische jager-verzamelaars en vissers en dat de sedentaire landbouw geleidelijk aan wordt geïntroduceerd tot ver in het neolithicum of zelfs tegen de overgang naar de metaaltijden toe. Soms argumenteert men dat, in de contreien van het onderzoeksgebied, namelijk de zandige tot zandlemige streken, hier sprake is van een samenlevingsvorm die grotendeels is gebaseerd op jacht en/of op nomadische veeteelt.³

Voor dit rapport betekent dit dat de locatiekeuze voor jager-verzamelaars behalve tijdens het paleolithicum en het mesolithicum ook in hoge mate van toepassing waren tijdens het neolithicum.

Jager-verzamelaars

Jager-verzamelaars leefden voornamelijk van de jacht, de visvangst en het verzamelen van eetbare planten en vruchten. Omdat alle gewenste voedingsbronnen niet op één plaats aanwezig waren én om de natuurlijke omgeving niet uit te putten, trokken ze van de ene kampplaats naar de andere. Hierdoor ontstond na verloop van tijd een landschap waarin tal van tijdelijke, zowel grote als kleine kampementen voorkwamen.

Uit diverse ruimtelijke analyses van bekende kampementen blijken dat deze vaak op de overgang van droog (hoog) naar nat (laag) liggen, de zogenaamde gradiëntzone. Vaak zelfs in een strook die zich vanaf de gradiënt tot respectievelijk circa gemiddeld 200-250m in het droge deel uitstrekt. Dit verband is zelfs sterker naarmate de gradiënt

³ Crombé, 1999.

markanter is. De vindplaatsen komen dus vooral voor op plateau- en terrasranden in de omgeving van open water, zoals vennen, meren, beken, rivieren, afgesneden meanders of nabij diep ingesneden droogdalen. Maar ook in en nabij beek- en rivierdalen op de oeverzones situeren zich kampementen die later eventueel zijn weggeërodeerd of afgedekt met sedimenten.⁴ Hier was namelijk water in de onmiddellijke omgeving aanwezig naast een grote biodiversiteit aan te verzamelen planten en dieren waarop kon worden gejaagd. Rivier- en beekdalen vormden tevens markante en goed herkenbare elementen (in het soms door bossen gedomineerde) in het landschap en waren waarschijnlijk de belangrijkste transportroutes, zowel voor mens als dier. Langs eroderende oevers konden vuursteenhoudende terrasafzettingen aan het daglicht treden wat in een begroeid dekzandlandschap een belangrijke bron van vuursteenontsluiting was.

Een kamp sloeg men best ook niet té dicht bij het water op, want door de grotere luchtvochtigheid voelde het er killer aan. Vlakbij het water had men ook meer last van vervelende insecten. Eveneens mag de visserij zeker niet worden onderschat.

Met andere woorden op een relatief korte afstand was dus een grote verscheidenheid aan voedsel- en grondstofbronnen voorhanden. Het waren locaties die vaak centraal toegang verschaften tot de verscheidenheid aan ecozones in het omliggende landschap.⁵

In een pleistoceen landschap komt het paleo-reliëf soms overeen met het huidige reliëf, maar er zijn ook verschillende vindplaatsen bekend waar op grotere diepte een paleobodem voorkomt (bijvoorbeeld Usselobodem). De diepteligging van eventuele paleobodems binnen het plangebied is niet gekend.

Belangrijke wijzigingen met het paleo-reliëf kunnen zijn opgetreden onder andere door de vorming van stuifduinen, afgravingen, egalisaties en ander grondverzet. Omdat het huidige kaartmateriaal eerder de recente situatie weergeeft, is deze echter niet in alle gevallen indicatief voor het oorspronkelijke reliëf en/of hydrologie. In die gevallen vormen historische kaarten een belangrijke aanvulling. Op historische kaarten zijn soms vennen en overige natte depressies weergegeven, die tegenwoordig niet of

⁴ Deebe & Rensink, 2005.

⁵ De Nutte, 2008.

nauwelijks meer herkenbaar zijn. De begrenzingen van vennen en andere natte laagtes kunnen op het zeer nauwkeurige DHM worden afgelijnd.

Het plangebied ligt op een verhevenheid in het landschap die ligt langsheen beekdalen. In de verdere omgeving zijn verschillende vindplaatsen uit de steentijd bekend. Om deze reden wordt er een hoge trefkans toegekend voor het gehele plangebied voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars.

Landbouwers (LB)

In de loop van het neolithicum (ca. 5300 - 2000 v.Chr.) ging de mens geleidelijk over van jagen-verzamelen op de landbouw. Hierdoor werd de mate waarin gronden geschikt waren om te beakkeren een steeds belangrijkere factor rol spelen in de locatiekeuze van de mens.

De eerste boeren hadden nagenoeg geen technische middelen om de natuurlijke bodemstructuur en vruchtbaarheid te verbeteren. Oogstrisico's en -successen hingen, behalve van de verbouwde gewassen, voor een belangrijk deel af van de fysische eigenschappen van de bodem en het landschap. Hierbij speelden met name het grondwaterregime, de (natuurlijke) vruchtbaarheid, de interne drainage (tijdens natte perioden), de vochtlevering (tijdens droge perioden) en de bewerkbaarheid een belangrijke en doorslaggevende rol bij de standplaats voor -permanente-nederzettingen en akkerarealen.

De eerste landbouwers kozen daarom eerder goed ontwaterde en mineralogisch rijkere gronden om hun woningen en akkers aan te leggen. Bij voortdurend gebruik als akkergrond raken uiteindelijk ook deze bodems op den duur uitgeput, waardoor boeren moesten uitwijken naar nieuwe vruchtbare gronden.

Ook in latere perioden zien we een vergelijkbaar beeld, zowel in de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse periode en de vroege middeleeuwen worden voornamelijk de hogere terreingedeelten gebruikt. Toch zijn er enkele perioden, onder meer de midden-ijzertijd en de vroege middeleeuwen dat ook de lagere terreingedeelten gebruikt worden. Mogelijk heeft een tijdelijke verdroging van het klimaat ervoor gezorgd dat ook deze terreingedeelten een gunstigere nederzettingslocatie vormde.

Ook de begraafplaatsen, zowel solitaire begraving als de grote grafvelden, worden meestal op de hoger gelegen landschapsdelen aangelegd, maar wel op enige afstand van de nederzetting(en).

Vanaf de late-middeleeuwen, onder invloed van een sterke bevolkingsdruk, ontstaat er een keerpunt aangaande de locatiekeuze voor een nederzetting. Handelsbelangen beginnen een steeds belangrijkere rol te spelen. Nieuwe bewoningskernen ontstaan langsheen gewichtige doorgaande wegen, kruispunten of rivierovergangen. De overledenen worden tevens niet langer buiten de nederzetting begraven maar in het centrum rond de kerk. Hierdoor worden naast de vruchtbare ook de minder gunstige gronden ontgonnen evenals de kleinere en meer geïsoleerde vruchtbare gronden, de zogenaamde kampongningen. Deze laatste liggen op grotere afstand van de oudste akkerarealen. Gedurende deze periode werd op de landbouwarealen intensiever geakkerd waardoor de vruchtbaarheid van de bodem dreigde af te nemen. Door middel van doorgedreven bemesting werd geprobeerd om de vruchtbaarheid van de bestaande akkers op peil te houden.⁶

Het plangebied ligt hoog en droog in het landschap. Om deze reden wordt een hoge trefkans toegekend voor zowel nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen als sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen.

In de late middeleeuwen concentreert zich in de dorpen, steden en gehuchten. Daarnaast komen verspreid over het platteland boerderijerven voor. Om deze reden kunnen archeologische resten uit de periode niet worden uitgesloten. Het plangebied ligt in het buitengebied. Bijgevolg is er een middelhoge trefkans voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen.

Historische kaarten tonen aan dat het plangebied binnen akkerland lag. Om deze reden kan er een lage trefkans worden opgesteld voor nederzettingsresten uit de nieuwe en nieuwste tijd.

⁶ Renes 1988.

6. Tekstuele synthese

Binnen de contouren van het plangebied wil men weldra 12 nieuwe bouwkavels realiseren voor open en halfopen bebouwing. De verkaveling maakt deel uit van het RUP Langeveld. Binnen de verkavelingsvoorschriften die zijn opgemaakt zijn er geen restricties inzake toekomstige verstoringen. Er wordt bijgevolg uitgegaan van een worst-case scenario.

Geo(morfo)logisch gezien ligt het plangebied binnen het pediment van Beringen-Diepenbeek.

Het digitaal hoogtemodel toont aan dat het plangebied op een verhevenheid in het landschap ligt die in zuidwestelijke richting nog oploopt. Op ongeveer 200 m ten noorden van het plangebied loopt het beekdal van de Simsebeek, die verderop uitmondt in de Herk. De Herk ligt op circa 1 km ten oosten van het plangebied.

Historische kaarten tonen akkerland aan. Binnen de het plangebied is tot op heden geen archeologisch, erfgoed vastgesteld. In de omgeving is één vindplaats gekend, het betreft de Sint-Aldegondiskerk die op circa 750 m ten zuidoosten van het plangebied ligt.

Op basis van bovenstaande resultaten werd een verwachtingsmodel opgesteld.

Voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars werd een hoge trefkans opgesteld op basis van de ligging. Voor nederzettingen van het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen als sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen werd een hoge trefkans opgesteld. De late middeleeuwen kregen een middelhoge trefkans toegekend. De historische kaarten uit de nieuwe en nieuwste tijd tonen akkerland aan. Hierdoor is de trefkans voor deze perioden laag.

Op basis van de resultaten van onderhavig bureauonderzoek zijn er onvoldoende gegevens voorhanden om de afwezigheid van archeologische resten en/of de gaafheid en conservering hiervan te staven. Om die reden wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd ter plaatse van het gehele plangebied.

Voor het plangebied worden de verschillende onderzoeksmethoden individueel beoordelen. Van iedere onderzoeksmethode zullen de vier criteria voor keuzebepaling, zoals beschreven in hoofdstuk 5.3 van de Code van Goede Praktijk, overlopen worden. Deze criteria zijn:

- Is het **mogelijk** deze methode toe te passen op dit terrein?
- Is het **nuttig** deze methode toe te passen op dit terrein?
- Is het overdreven **schadelijk** voor het bodemarchief om toe te passen op dit terrein?
- Is het **noodzakelijk** dit toe te passen op dit terrein?

Een landschappelijk booronderzoek kan een bijdrage leveren in de kennis over de bodemopbouw. Vuursteenvindplaatsen zijn namelijk sterk gevoelig voor verstoringen of erosie. Het verwachtingsmodel toont aan dat er een hoge trefkans is. Gezien het gebruik als braakliggend grasland is het onderzoek uitvoerbaar, echter wenst de opdrachtgever gebruik te maken van een uitstelprocedure waardoor het momenteel niet wenselijk wordt geacht. Het kan nuttig zijn om een gedetailleerder beeld te bekomen van de bodemopbouw, eventuele verstoringen in kaart brengen. Daarnaast kan het onderzoek een invloed hebben op het verwachtingsmodel voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars. Doordat het uitgevoerd wordt door een handboor is de schadelijkheid beperkt. Gezien het nut van dit onderzoek wordt het onderzoek noodzakelijk geacht.

Tijdens een oppervlaktekartering wordt een gebied raaigewijs belopen op zoek naar vondstmateriaal aan de oppervlakte. Het gebied is in gebruik als braakliggend grasland en hierdoor is de vondstzichtbaarheid nihil. Bijgevolg is het onderzoek niet mogelijk om uit te voeren. Ook het nut kan daardoor niet achterhaald worden. Ondanks dat het onderzoek volledig onschadelijk is kan de noodzaak niet geduid worden.

Een geofysisch onderzoek is een goede onderzoeksmethode die vooral sporen die een afwijking veroorzaken in een magnetisch of elektrisch veld kan opsporen. Het type sporen dat op basis van het verwachtingsmodel wordt verwacht is meestal klein en beperkt van aard. Deze sporen zijn vaak erg moeilijk op te sporen of vast te leggen waardoor het onduidelijk is of het geofysisch onderzoek wel een bijdrage levert aan de kennis over het plangebied. Als de criteria overlopen worden dan kan gesteld

worden dat het onderzoek kan worden uitgevoerd. Omdat dit type van onderzoek geen goede resultaten geeft voor nederzettingsresten en vuursteenvindplaatsen kan de nuttigheid in vraag worden gesteld. Doordat enkel gebruik wordt gemaakt van elektrische en magnetische pulsen die de grond worden ingestuurd is het geen schadelijke methode. Aangezien de kennisvermeerdering van het onderzoek niet kan worden gestaafd kan dit de kosten voor dit onderzoek niet verantwoorden. Er is bijgevolg geen noodzakelijkheid.

Afhankelijk van de resultaten van het landschappelijk booronderzoek kan een verkennend archeologisch booronderzoek noodzakelijk worden geacht gezien de hoge trefkans voor vuursteenvindplaatsen van jager verzamelaars. Ook nederzettingsresten van landbouwers vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen en sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen kunnen vastgesteld worden door middel van dit type booronderzoek, maar dit onderzoek levert geen sluitende resultaten op. Dit betekent dat, ondanks of de boringen een positief of negatief resultaat geven, er toch nog verdere onderzoeken noodzakelijk zijn. Doordat het een booronderzoek is dat manueel wordt uitgevoerd is het mogelijk om dit onderzoek uit te voeren. Echter zoals eerder aangehaald, zal men hierbij voor een uitgesteld traject kiezen waardoor het op dit moment dus onmogelijk is.

Aangezien het de beste methode is om vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars vast te stellen kan ook het nut aangetoond worden. Net als bij een landschappelijk booronderzoek gaat het om boringen die, in dit geval, in een grid van 10 x 12 m worden geplaatst. De boringen worden handmatig uitgevoerd waardoor de schadelijkheid beperkt is. Gezien het nut en de kenniswinst die dit onderzoek kan opleveren, wordt de noodzaak bepaald.

Indien de resultaten van een verkennend archeologisch booronderzoek positief zijn (intacte bodem en de aanwezigheid van lithische artefacten), kan een waarderend archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in een 5 x 6 m grid uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel om eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen beter af te bakenen en een beter beeld te doen vormen van de intrinsieke kwaliteit van de vindplaats. Het onderzoek is perfect uitvoerbaar. Omdat het de methode is om een vuursteenvindplaatsen te waarderen en beter af te bakenen is het een nuttig onderzoek. De schade die het onderzoek toe brengt is groter dan

ieder ander type van booronderzoek, maar omdat het om een boring met een diameter van 15 cm gaat per 30 m², is de schadelijkheid beperkt van karakter. Gezien de positieve antwoorden op de vorige criteria wordt de noodzaak weergegeven.

Indien op basis van een waarderend booronderzoek duidelijk is dat er een vuursteenvindplaats aanwezig is, dan kunnen proefputten een beter inzicht geven in de ruimtelijke spreiding van de vondsten gerelateerd aan een vuursteenvindplaats. De opdrachtgever wenst het onderzoek pas in de toekomst, na het verkrijgen van de vergunning uit te voeren. Het is een nuttig onderzoek omdat het bepalend is in de strategie voor de opgraving van een vuursteenvindplaats. Het onderzoek is erg schadelijk, omdat een proefput verstorend is voor de volledige oppervlakte van de werkput. Omwille van het hoge nut kan ook de noodzaak geduid worden.

Een proefsleuvenonderzoek is de meest geschikte methode om zowel nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de late middeleeuwen als sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen vast te stellen. Door middel van een graafmachine wordt op steekproefgewijze methode de teelaarde verwijderd en wordt onderzocht of er antropogene sporen aanwezig zijn. Vandaag de dag is het niet gewenst om het plangebied te onderzoeken. Indien het onderzoek goed wordt uitgevoerd is het niet overdreven schadelijk voor het bodemarchief. De kenniswinst die deze methode met zich mee brengt kan doorslaggevend zijn naar verdere onderzoeken toe. Hiermee wordt de noodzaak geduid.

Gezien alle onderzoeken binnen een uitgesteld traject dienen te worden uitgevoerd wordt het bureauonderzoek aangevuld met een programma van maatregelen voor uitstel van onderzoek.

Ter afsluiting van het bureauonderzoek worden de vooropgestelde onderzoeksvragen beantwoord:

- Wat is het archeologische potentieel binnen de grenzen van het plangebied?

Het plangebied is gelegen op een verhevenheid in het landschap. Vlakbij ligt het beekdal van de Simsebeek. In de omgeving is één vindplaats gekend. Op basis van het bureauonderzoek is voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars een

hoge trefkans opgesteld. Voor nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen en sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen is er een hoge trefkans opgesteld, nederzettingsresten uit de late middeleeuwen kregen een middelhoge trefkans toegekend, de nieuwe en nieuwste tijd kregen een lage trefkans.

- Wat is de impact van de geplande werken?

Binnen het 5590 m² grote plangebied zal er een verkaveling met twaalf loten worden gerealiseerd. De woningen zelf kunnen zowel op vloerplaat gebouwd worden, dan wel voorzien worden van een kruipkelder of een volwaardige kelder. Er is bijgevolg ter plaatse van de bouwblokken sprake van een grote impact. Over het gebruik van de achtertuin, zijn geen specifiek voorschriften opgesteld. Het is bijgevolg perfect mogelijk om een zwembad aan te leggen. Er wordt hierdoor uitgegaan van een worst-case scenario.

- Is een vervolgonderzoek noodzakelijk?

Een vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht. Momenteel niet bepaald worden welke verstoringen er exact zullen plaats grijpen, bijgevolg moet er worden uitgegaan van een worst-case scenario. Gezien de hoge, droge ligging, in de nabijheid van een beekdal, wordt in eerste instantie een landschappelijk booronderzoek geadviseerd. Dit onderzoek moet bepalen of de ondergrond nog intact genoeg is om vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars te kunnen aantreffen. Indien dit het geval is wordt hierna een verkennend archeologische booronderzoek uitgevoerd, eventueel gevolgd door een waarderend archeologisch onderzoek en een proefputtenonderzoek.

Daarnaast wordt er ook een proefsleuvenonderzoek als noodzakelijk beschouwd, dit om grondsporen vanaf het neolithicum tot en met de late middeleeuwen op te sporen. Deze onderzoeken worden beschreven in het programma van maatregelen voor uitstel van onderzoek.

7. Samenvattingen

In het kader van de verkaveling van een perceel in twaalf loten met open en halfopen bebouwing, is er een bureauonderzoek uitgevoerd.

Geo(morfo)logisch gezien ligt het plangebied binnen het pediment van Diepenbeek – Beringen. Het plangebied zelf ligt op een verhevenheid in het landschap nabij het beekdal van de Simsebeek.

Historische kaarten geven akkerland aan binnen het plangebied. In de omgeving van het plangebied is één vindplaats bekend.

Op basis van bovenstaande resultaten werd een verwachtingsmodel opgesteld.

Voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars werd een hoge trefkans opgesteld voor het gehele plangebied op basis van de gunstige ligging. Voor nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen en sporen van begraving vanaf de bronstijd tot en met de volle middeleeuwen kan een hoge trefkans worden opgesteld. Voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen kan er een middelhoge trefkans worden toegekend. Sporen uit de nieuwe en nieuwste tijd krijgen een lage trefkans.

Gezien de hoge verwachting voor verschillende periodes wordt er een vervolgonderzoek geadviseerd voor het gehele plangebied.

Naar advies toe wordt in eerste instantie een landschappelijk booronderzoek geadviseerd. Indien de bodem intact is, dan wel slechts ondiep afgetopt dan wordt eerst het traject voor het vaststellen van vuursteenvindplaatsen verder gevolgd. Het betreft dan een verkennend archeologische booronderzoek, eventueel aangevuld met een waarderend archeologisch booronderzoek en een proefputtenonderzoek. Daarnaast wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd.

Aangezien deze onderzoeken momenteel als onwenselijk worden beschouwd, wordt het bureauonderzoek aangevuld met een programma van maatregelen voor uitstel van onderzoek.

8. Potentiële kennisvermeerdering en omkadering

Het bureauonderzoek bracht naar voren dat het plangebied gunstig gelegen is voor vuursteenvindplaatsen van jager verzamelaars evenals nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de late Verder onderzoek is noodzakelijk om het archeologisch potentieel binnen het plangebied op te sporen en te waarderen.

9. Bibliografie

Bogemans, F. 2005. Toelichting bij de Quartairgeologische Kaart, Kaartblad 33 Sint-Truiden, Brussel.

Deeben, J. & E. Rensink. 2005. Het Laat-Paleolithicum in Zuid-Nederland, In: Deeben *et al.*(eds.), *De steentijd van Nederland* (Archeologie 11/12): 171-199.

De Nutte, G. 2008. Het Magdaleniaan gedurende het Laat-Glaciaal in Noordwest-Europa: een lithische, fauna, prospectie en topografische analyse in functie van (herkolonisatie) nederzettingsspatronen. Onuitgegeven Licentiaatsverhandeling Katholieke Universiteit Leuven. Leuven.

Moonen, B.J. 2003. Begrensd verleden; Een archeologische verwachting- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray, Raap Rapport 1482, Weesp.

Renes J. 1988 De geschiedenis van het Zuid-limburgse cultuurlandschap, Maastricht.

Van Dijk, X. 2009. Plangebied Weerterbergen, gemeente Weert en Nederweert. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek proefsleuven. RAAP Archeologisch Adviesbureau-rapport 1993. Weesp.

Van Ranst, E. & C. Sys. 2000. Eenduidige legende voor de digitale bodemkaart van vlaanderen (schaal 1:20.000), Gent.

10. Lijst met gebruikte dateringen

Ruwe datering	Verfijning 1	Verfijning 2	Verfijning 3	Precieze datering
STEENTIJD	Paleolithicum	Vroeg-paleolithicum	Vroeg-paleolithicum	1.000.000/500.000 - 250.000 jaar geleden
		Midden-paleolithicum	Midden-paleolithicum	250.000 - 38.000 jaar geleden
		Laat-paleolithicum	Laat-paleolithicum	38.000 - 12.000 jaar geleden
	Mesolithicum	Vroeg-mesolithicum	Vroeg-mesolithicum	ca. 9.500 - 7.700 v. Chr.
		Midden-mesolithicum	Midden-mesolithicum	7.700 - 7.000/6.500 v. Chr.
		Laat-mesolithicum	Laat-mesolithicum	ca. 7.000 - ca. 5.000 v. Chr.
		Finaal-mesolithicum	Finaal-mesolithicum	ca. 5.000 - ca. 4.000 v. Chr.
	Neolithicum	Vroeg-neolithicum	Vroeg-neolithicum	5.300 - 4.800 v. Chr.
		Midden-neolithicum	Midden-neolithicum	4.500 - 3.500 v. Chr.
		Laat-neolithicum	Laat-neolithicum	3.500 - 3.000 v. Chr.
		Finaal-neolithicum	Finaal-neolithicum	3.000 - 2.000 v. Chr.
METAALTJIDEN	Bronstijd	Vroege bronstijd	Vroege bronstijd	2.100/2.000 - 1.800/1.750 v. Chr.
		Midden bronstijd	Midden bronstijd	1.800/1.750 - 1.100 v. Chr.
		Late bronstijd	Late bronstijd	1.100 - 800 v. Chr.
	Ijzertijd	Vroege ijzertijd	Vroege ijzertijd	800 - 475/450 v. Chr.
		Midden ijzertijd (oosten)	Midden ijzertijd (oosten)	475/450 - 250 v. Chr.
		Late ijzertijd (oosten)	Late ijzertijd (oosten)	250 - 57 v. Chr.
		Late ijzertijd (westen)	Late ijzertijd (westen)	475/450 - 57 v. Chr.
ROMEINSE TIJD	Romeinse tijd	Vroeg-Romeinse tijd	Vroeg-Romeinse tijd	57 v. Chr. – 69
		Midden-Romeinse tijd	Midden-Romeinse tijd	69 – 284
		Laat-Romeinse tijd	Laat-Romeinse tijd	284 – 402
MIDDELEEUEWEN	Middeleeuwen	Vroege middeleeuwen	Frankische periode	5de eeuw - 6de eeuw
			Merovingische periode	6de eeuw - 8ste eeuw
			Karolingische periode	8ste eeuw - 9de eeuw
		Volle middeleeuwen	Volle middeleeuwen	10de eeuw - 12de eeuw
		Late middeleeuwen	Late middeleeuwen	13de eeuw - 15de eeuw
NIEUWE TIJD	Nieuwe tijd	16de eeuw 17de eeuw 18de eeuw		
NIEUWSTE TIJD	Nieuwste tijd	19de eeuw 20ste eeuw		

BIJLAGEN

Bijlage 1



Plannenlijst

Projectcode: 2019D222

Allesporenkaarten, allevondstenkaarten en
vlakplannen

Plannummer	Type	Onderwerp	Schaal	Vervaardigingswijze	datum	Gevisualiseerd	verwijzing rapport	werkputnr	sectornr	vaknr	vlak
2019D222-1	Bodemkaart	Bodemkaart	1:20000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 8				
2019D222-2	Bodemerosiekaart	Bodemerosie per perceel	onbekend	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 9				
2019D222-3	Bodemgebruikskaart	Bodemgebruikskaart	1:100000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 3				
2019D222-4	Historische kaart	Atlas der buurtwegen	1:2500	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 11				
2019D222-5	Archeologische waardenkaart	CAI	onbekend	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 16				
2019D222-6	Hoogtekaart	Digitaal hoogtemodel	1:1000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 4				
2019D222-7	Historische kaart	Ferrariskaart	1:10000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 10				
2019D222-8	Doorsnede	terreindoorsnede	1:1000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 5				
2019D222-9	kadasterkaart	kadasterkaart	1:1	digitaal	17/04/2019	ja	kadaster				
2019D222-10	Orthofoto	Orthofoto 1971	onbekend	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 13				
2019D222-11	Orthofoto	Orthofoto 2015	onbekend	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 14				
2019D222-12	Erfgoedwaarden	Combinatiekaart van vastgelegde inventarissen	onbekend	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 15				
2019D222-13	Geologische kaart	kwartair geologische kaart	1:50000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 7				
2019D222-14	Geologische kaart	Tertiair geologische kaart	1:50,000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 6				
2019D222-15	topografische kaart	Topokaart aanduiding plangebied ten opzicht van omgeving	1:20000	digitaal	17/04/2019	ja	topokaart				
2019D222-16	Historische kaart	Vandermaelenkaart	1:10000	digitaal	17/04/2019	ja	afb. 12				
2019D222-17	Grondplan	Verkavelingsplan	1:500	digitaal	16/11/2018	ja	afb. 1				
2019D222-18	Grondplan	Fasering RUP	onbekend	digitaal	onbekend	ja	afb. 2				

Bijlage 2

Gemeente Alken



VERKAVELINGSAANVRAAG

54 A

DE BURGEMEESTER

2000-2001

Marc Penxten

Riemsterweg 117, B-3742 Bilzen
T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44
website: www.geotec.be
e-mail: info@geotec.be

 **Geotec**

INFRA - TOPOGRAFIE - RUIMTE - EXPERTISE O.G.
Gemeten en opgemaaht door ondergetekende ing.-landmeter-expert,
beëdigd door de RB van eersteaanleg van Tongeren

INDEX	AARD	DATUM
01	Ontwerpfase 01	16-11-2018
02	opmaak verkavelingsaanvraag	12-03-2019

Peter Gijzen
Lan 040136

ing. Peter Gijsen
zaakvoerder

Formaat : $0.84 \times 0.594 = 0.498 \text{ m}^2$

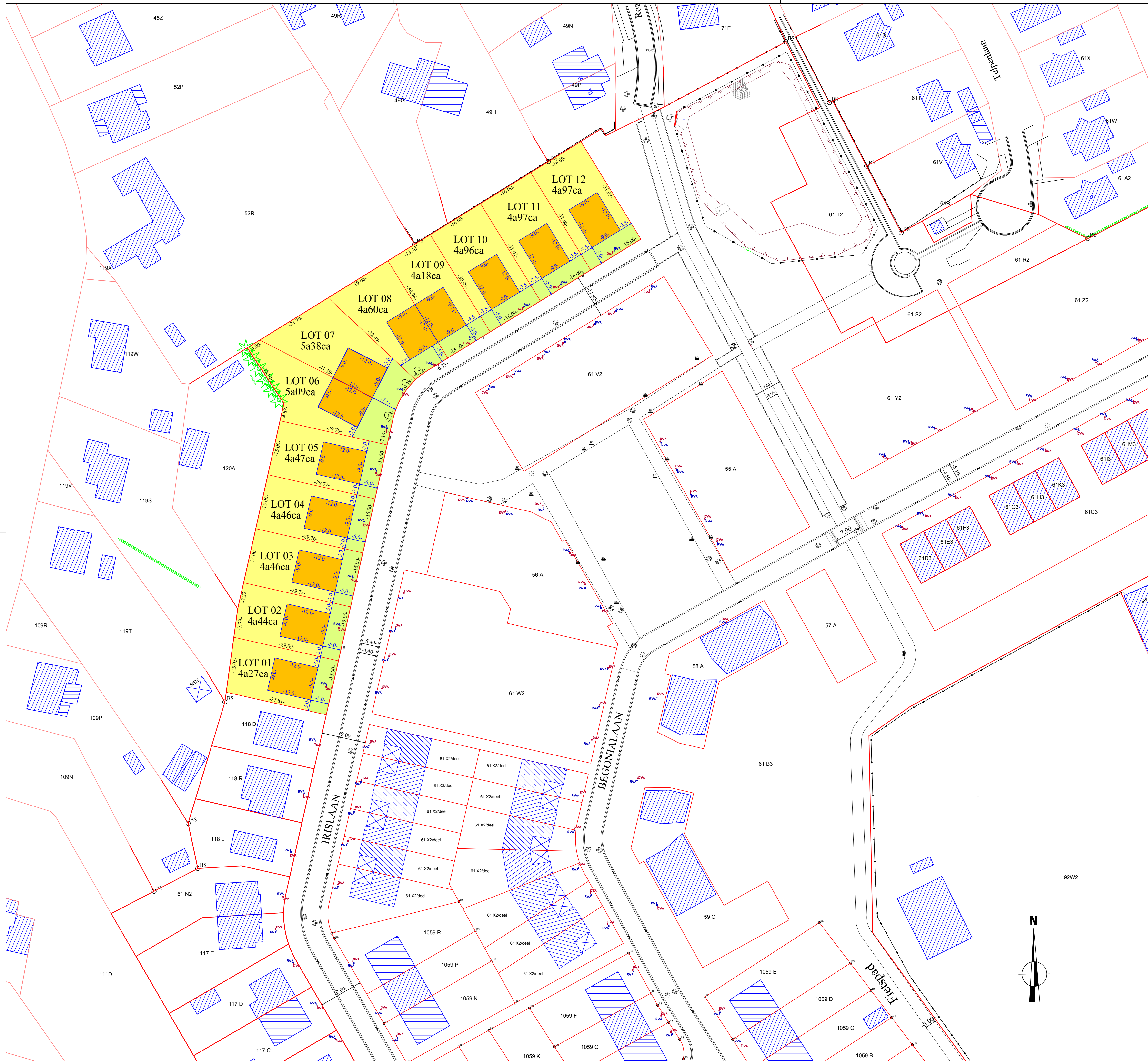
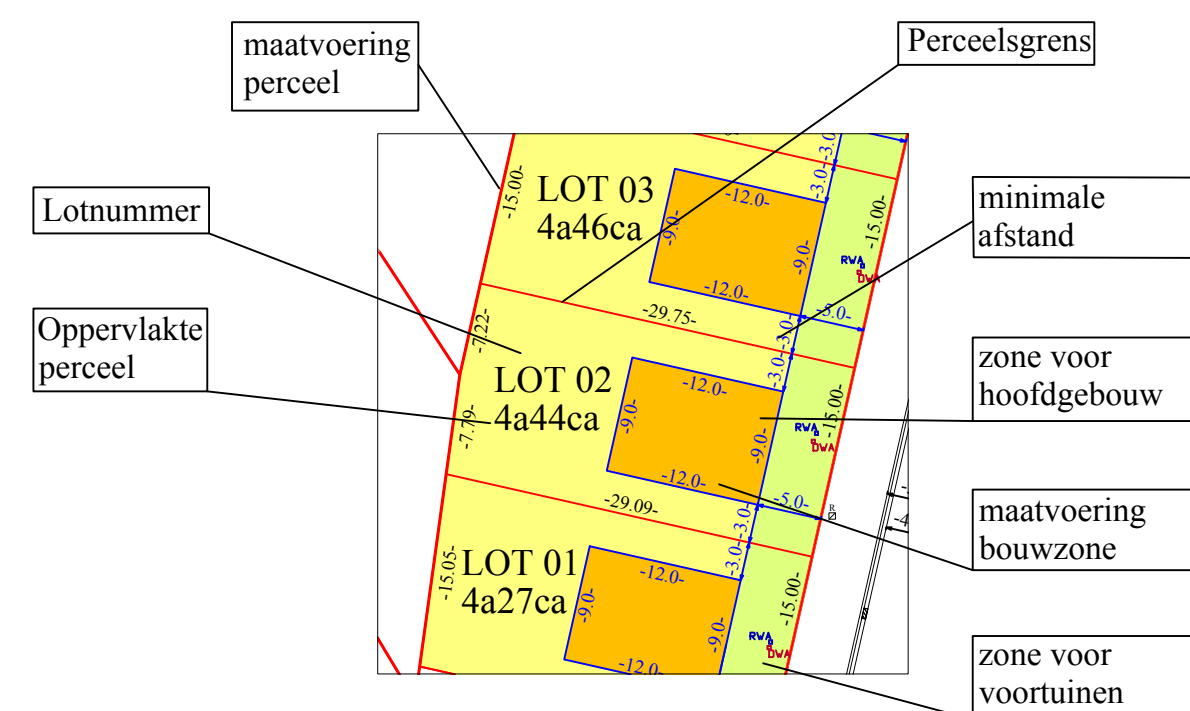
Getek. : TD

Plan :

Schaal : 1/500

Dossier : 100546

Legende



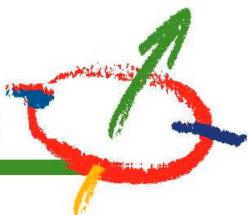
VLAAMS GEWEST
PROVINCIE LIMBURG
GEMEENTE ALKEN

RUP LANGVELD

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

DE ONTWERPER,

EUROSENSE®
**PLANNING &
ENGINEERING**



Nerviërsaan 54 - 1780 Wemmel – Tel. : 32 (0)2 460 70 00
Fax: +32 (0)2 460 49 58, E-mail: planning@eurosense.com

RUIMTELIJK PLANNERS,

D. BOSMANS

H. VAN OOSTERWYCK

Opgemaakt op 20 april 2005
7 december 2005
20 januari 2006
19 april 2006
21 november 2006

Projectmedewerkers: JVC/DBs
Projectnummer: EPE027

Wijzigingen:

Aangepast aan opmerkingen vooroverleg dd. 21.09.2005
en 17.10.2005

Aangepast aan opmerkingen plenair overleg dd. 7.03.2006

Aangepast aan bezwaren, opmerkingen of adviezen
geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Alken

In zitting van

vanwege de raad,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek

op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

vanwege het college,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester

Gemeentezegel

Gezien en definitief vastgesteld door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg

In zitting van,

Vanwege de Bestendige Deputatie,

De Gouverneur

De Griffier

Inhoud

0.	ALGEMEEN GELDENDE BEPALINGEN	5
1. ZONE 1:	ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN IN OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING	7
2. ZONE 2:	ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	10
3. ZONE 3:	ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN EN MEERGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	14
4. ZONE 4:	ZONE VOOR DE INRICHTING VAN PUBLIEKE RUIMTE	18
5. ZONE 5:	ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	20
6. ZONE 6:	ZONE VOOR WEGENIS EN OPENBAAR DOMEIN	22
7. ZONE 7:	ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE	23

0. ALGEMEEN GELDENDE BEPALINGEN

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaarten 'bestaande toestand' en 'bestemmingsplan' zijn afzonderlijke kaartbladen.

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Algemene voorschriften

Algemeen voorschrift 1:

De grafische aanduidingen op het plan hebben voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.

Algemeen voorschrift 2:

Een minimale bebouwingsdichtheid van 15 woningen per ha dient gerealiseerd te worden voor de totaliteit van de oppervlaktes van volgende bestemmingen opgenomen in dit RUP:

- Zone 1: Zone voor ééngezinswoningen in open en halfopen bebouwing;
- Zone 2: Zone voor ééngezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing;
- Zone 3: Zone voor ééngezinswoningen en meergezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing;
- Zone 4: Zone voor de inrichting van publieke ruimte;
- Zone 5: Zone voor openbaar groen;
- Zone 6: Zone voor wegenis en openbaar domein.

0.3 Definitielijst

Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw

Vrijstaand opgericht gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van de bestemmingszone waarin het is opgericht.

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

Bouwlijn

De bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient opgericht te worden en welke bepaalt wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook beschreven als de voorgevelbouwlijn.

Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Geschakelde woningbouw

Bebouwingswijze waarbij woningen en bijhorende private buitenruimte als entiteit geschakeld worden in een groter geheel dat over de perceelsgrenzen heen een herkenbare eenheid vormt.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waar de gebouwen aaneengesloten voorkomen. Er zijn geen vrijstaande zijgevels

Half open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Streekeigen beplanting

De gemeente kan een lijst hanteren met streekeigen beplanting voor het ecodistrict Vochtig Haspengouw, ter ondersteuning van de soortkeuze voor een aanplant van heesters, laagstammige en hoogstammige bomen.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

Woonlaag

Bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag.

1. ZONE 1: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN IN OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende koeren en hovingen en dit onder de vorm van open en halfopen bebouwing.

1.1.2. Nevenbestemming

Maximum één vijfde van de woning mag worden benut voor bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsvoering dient zich te beperken tot dienstverlening, kleinschalige detailhandel en vrije beroepen, qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en grootschalige detailhandelsbedrijven.

1.2. Inrichtingsvoorschriften

De inrichting van deze zone wordt gefaseerd (2 fasen) in uitvoering gebracht. Fase 2 kan enkel starten wanneer tenminste 75% van de percelen opgenomen in fase 1 gerealiseerd is.

1.2.1. Inplanting

- In deze zone zijn gebouwen in open en halfopen orde toegelaten.
- De perceelbreedte zal minimum 15,00 meter bedragen en maximum 18,00 meter voor open bebouwing, en minimum 12,00 meter bedragen en maximum 15,00 meter voor halfopen bebouwing, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Bij perceelsgrenzen die niet haaks op de openbare weg aansluiten zal deze breedte genomen worden ter hoogte van de bouwlijn.
- De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3,00 meter te bedragen.
- Hoekpercelen kunnen van de vastgelegde perceelbreedten afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op de zone voor open en halfopen bebouwing, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone. De inrichting van deze zone dient dan fiets- en wandelpaden op te nemen.

1.2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

De niet- bebouwde delen van het perceel gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van oprit en tuinpaden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

1.3. Bebouwingsvoorschriften

Nieuw op te richten gebouwen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van aanpasbaar bouwen. Deze manier van bouwen laat latere aanpassingen aan gewijzigde noden op een eenvoudige manier toe. Aandacht dient uit te gaan naar flexibiliteit, verhoogde toegankelijkheid en circulatieruimte.

1.3.1. Toegelaten bouwdiepte van de hoofdgebouwen

De toegelaten bouwdiepte voor nieuw op te richten gebouwen bedraagt minimum 9,00 meter en maximum 12,00 meter. De bouwdiepte is de maximaal toegestane diepte van het gebouw te rekenen van op de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

1.3.2. Hoogte van de hoofdgebouwen

Binnen de zone is maximaal 1 volle bouwlaag toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt voor een gebouw minimum 2,80 meter en maximum 3,20 meter. De kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten vanaf het bestaande maaiveld. De maximale nokhoogte bedraagt 8,50 meter.

1.3.3. Plaatsing van de hoofdgebouwen ten aanzien van de voorliggende openbare weg

- Plaatsing ten opzichte van de grens van het openbaar domein:
De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen minimaal 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn. Hoekpercelen kunnen van deze voorschriften afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- Er dient steeds een minimale afstand van 6,00 meter gevrijwaard te blijven tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens.

1.3.4. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is verplicht hellend. De dakhelling zal tussen de 30° en 45° liggen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De architecturale uitwerking van het dak dient hiertoe een evenwichtig totaalbeeld van het bouwwerk te verzekeren.

Bij halfopen bebouwing dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

1.3.5. Materialen van de hoofdgebouwen

De gebruikte materialen van al de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. De gebruikte materialen dienen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.

1.3.6. Bijgebouwen

- Plaatsing van de bijgebouwen:
Bijgebouwen binnen de zone zijn toegelaten, enkel in de vorm van tuinbergingen, garages en overdekte autostelplaatsen. Bijgebouwen dienen bij voorkeur een fysisch aaneengesloten geheel te vormen met het hoofdgebouw, en dienen ingeplant te worden op minimum 2,00 meter van een kavelgrens. De oprichting van bijgebouwen op de kavelgrens is toegelaten op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en ermee akkoord gaat.
- Gabarit:
kroonlijsthoogte bij plat dak op maximum 3,00 meter en nokhoogte bij hellend dak op maximum 5,00 meter.
- Maximale oppervlakte:
De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 30m²
- Materialen van de bijgebouwen:
hiervoor dient hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw gebruikt te worden ofwel een ander esthetisch verantwoord materiaal zoals bv. hout.

1.3.7. Afsluitingen

Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

1.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

2. ZONE 2: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen, en de daarbij horende koeren en hovingen en dit onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing.

2.1.2 Nevenbestemming

Het gelijkvloers van de woning mag worden benut voor bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsvoering dient zich te beperken tot dienstverlening, kleinschalige detailhandel en vrije beroepen, qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en grootschalige detailhandelsbedrijven.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

De inrichting van deze zone wordt gefaseerd (2 fasen) in uitvoering gebracht. Fase 2 kan enkel starten wanneer tenminste 75% van de percelen opgenomen in fase 1 gerealiseerd is.

2.2.1 Inplanting

- In deze zone zijn gebouwen in halfopen en gesloten orde toegelaten.
- De perceelbreedte zal minimum 12,00 meter bedragen en maximum 15,00 meter voor halfopen bebouwing, en minimum 8,00 meter bedragen en maximum 12,00 meter voor gesloten bebouwing, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Bij perceelsgrenzen die niet haaks op de openbare weg aansluiten zal deze breedte genomen worden ter hoogte van de bouwlijn. Hoekpercelen, en percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw, kunnen van de vastgelegde perceelbreedten afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3,00 meter te bedragen. In geval van geschakelde woningbouw, of in functie van de afwerking van een aangrenzende zone voor de inrichting van publieke ruimte, kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op de zone voor halfopen en gesloten bebouwing, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone. De inrichting van deze zone dient dan fiets- en wandelpaden op te nemen.

2.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

De niet- bebouwde delen van het perceel gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin, of als gemeenschappelijke tuinzone, met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeervoorzieningen en tuinpaden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

2.3 Bebouwingsvoorschriften

Nieuw op te richten gebouwen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van aanpasbaar bouwen. Deze manier van bouwen laat latere aanpassingen aan gewijzigde noden op een eenvoudige manier toe. Aandacht dient uit te gaan naar flexibiliteit, verhoogde toegankelijkheid en circulatieruimte.

2.3.1. Toegelaten bouwdiepte van de hoofdgebouwen

De toegelaten bouwdiepte voor nieuw op te richten hoofdgebouwen bedraagt minimum 9,00 meter en maximum 12,00 meter. De bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt maximum 12,00 meter. De bouwdiepte is de maximaal toegestane diepte van het gebouw te rekenen van op de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

2.3.2. Hoogte van de hoofdgebouwen

Binnen de zone zijn maximaal 2 volle bouwlagen toegelaten. De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt voor een gebouw met:

- 2 bouwlagen: minimum 5,60 meter en maximum 6,40 meter;
- 1 bouwlaag: minimum 2,80 meter en maximum 3,20 meter.

De kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten vanaf het bestaande maaiveld.

De maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter.

2.3.3. Plaatsing van de hoofdgebouwen ten aanzien van de voorliggende openbare weg

- Plaatsing ten opzichte van de grens van het openbaar domein:
De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen minimaal 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.
In geval van hoekpercelen, geschakelde woningbouw, of in functie van de afwerking van aangrenzende publieke ruimte, kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- Er dient steeds een minimale afstand van 6,00 meter gevrijwaard te blijven tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens.

2.3.4. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is verplicht hellend. De dakhelling zal tussen de 30° en 45° liggen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De architecturale uitwerking van het dak dient hiertoe een evenwichtig totaalbeeld van het bouwwerk te verzekeren.

De dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

2.3.5. Materialen van de hoofdgebouwen

De gebruikte materialen van al de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. De gebruikte materialen dienen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.

2.3.6. Bijgebouwen

- Plaatsing van de bijgebouwen:
Bijgebouwen binnen de zone zijn toegelaten, enkel in de vorm van tuinbergingen, garages en overdekte autostelplaatsen. Bijgebouwen dienen bij voorkeur een fysisch aaneengesloten geheel te vormen met het hoofdgebouw, en dienen ingeplant te worden op minimum 2,00 meter van een kavelgrens. De oprichting van bijgebouwen op de kavelgrens is toegelaten op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en ermee akkoord gaat.
- Gabarit:
kroonlijsthoogte bij plat dak op maximum 3,00 meter en nokhoogte bij hellend dak op maximum 5,00 meter.
- Maximale oppervlakte:
De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 30m²
- Materialen van de bijgebouwen:
hiervoor dient hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw gebruikt te worden ofwel een ander esthetisch verantwoord materiaal zoals bv. hout.

2.3.7. Afsluitingen

Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

In geval van geschakelde woningbouw, of in functie van de afwerking van een aangrenzende zone voor de inrichting van publieke ruimte, kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik: scheidingsmuren met open ruimten, doorschijnende of lichtdoorlatende elementen, en met een maximale hoogte van 3,00 meter worden toegelaten op de perceelsgrenzen ((gedeeltelijk) ommuurde woningen). Volledig massieve of blinde scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

2.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

3. ZONE 3: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN EN MEERGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

3.1. Bestemmingsvoorschriften

3.1.1. Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en meergezinswoningen, en de daarbij horende koeren en hovingen en dit onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing.

3.1.2. Nevenbestemming

Het gelijkvloers van de woning mag worden benut voor bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsvoering dient zich te beperken tot dienstverlening, kleinschalige detailhandel en vrije beroepen, qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en grootschalige detailhandelsbedrijven.

3.2. Inrichtingsvoorschriften

3.2.1. Inplanting

- In deze zone zijn gebouwen in halfopen en gesloten orde toegelaten.
- De perceelbreedte zal minimum 10,00 meter bedragen en maximum 15,00 meter voor halfopen bebouwing, en minimum 7,00 meter bedragen en maximum 12,00 meter voor gesloten bebouwing, behoudens bestaande percelen met een kleinere perceelbreedte en op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is. Bij perceelsgrenzen die niet haaks op de openbare weg aansluiten zal deze breedte genomen worden ter hoogte van de bouwlijn.
Hoekpercelen, en percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw, kunnen van de vastgelegde perceelbreedten afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3,00 meter te bedragen bij een bouwhoogte tot en met 2 volle bouwlagen. Deze afstand dient minimum 4,00 meter te bedragen bij een bouwhoogte van 3 volle bouwlagen.
Percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw, kunnen van dit voorschrift afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- In geval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op de zone voor halfopen en gesloten bebouwing, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone. De inrichting van deze zone dient dan fiets- en wandelpaden op te nemen.

3.2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

De niet- bebouwde delen van het perceel gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin, of als gemeenschappelijke tuinzone, met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeervoorzieningen en tuinpaden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

3.3. Bebouwingsvoorschriften

Nieuw op te richten gebouwen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van aanpasbaar bouwen. Deze manier van bouwen laat latere aanpassingen aan gewijzigde noden op een eenvoudige manier toe. Aandacht dient uit te gaan naar flexibiliteit, verhoogde toegankelijkheid en circulatieruimte.

3.3.1. Toegelaten bouwdiepte van de hoofdgebouwen

De toegelaten bouwdiepte voor nieuw op te richten hoofdgebouwen bedraagt minimum 9,00 meter, maximum 12,00 meter voor ééngezinswoningen en maximaal 15,00 meter voor meergezinswoningen. De bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt eveneens maximum 12,00 meter voor ééngezinswoningen en 15,00 meter voor meergezinswoningen. De bouwdiepte is de maximaal toegestane diepte van het gebouw te rekenen van op de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt.

Er mogen geen grote aaneengesloten bouwblokken worden gerealiseerd door middel van het koppelen van woningen met 2 volle bouwlagen over meer dan 4 x 12,00 meter (cfr. maximale perceelbreedte), of door middel van het koppelen van woningen met 3 volle bouwlagen over meer dan 3 x 12,00 meter (cfr. maximale perceelbreedte).

3.3.2. Hoogte van de hoofdgebouwen

Binnen de zone zijn maximaal 2 volle bouwlagen toegelaten voor ééngezinswoningen, en maximaal 3 volle bouwlagen en 4 woonlagen voor meergezinswoningen. Het volume onder de dakconstructie wordt niet aanzien als afzonderlijke woonlaag wanneer deze niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht. De kroonlijsthoogte is afhankelijk van het aantal bouwlagen, en bedraagt voor een gebouw met:

- 3 bouwlagen: minimum 7,40 meter en maximum 9,60 meter;
- 2 bouwlagen: minimum 5,60 meter en maximum 6,40 meter;
- 1 bouwlaag: minimum 2,80 meter en maximum 3,20 meter.

De kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten vanaf het bestaande maaiveld.

De maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter voor ééngezinswoningen, en 14,50 meter voor meergezinswoningen.

3.3.3. Plaatsing van de hoofdgebouwen ten aanzien van de voorliggende openbare weg

- Plaatsing ten opzichte van de grens van het openbaar domein:
De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen minimaal 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn.
In geval van hoekpercelen, geschakelde woningbouw, of in functie van de afwerking van aangrenzende publieke ruimte, kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.
- Er dient steeds een minimale afstand van 6,00 meter gevrijwaard te blijven tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens.

3.3.4. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm voor ééngezinswoningen is verplicht hellend. De dakhelling zal tussen de 30° en 45° liggen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De dakvorm voor meergezinswoningen is vrij te bepalen. Het dakvolume mag echter het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De architecturale uitwerking van het dak dient hiertoe een evenwichtig totaalbeeld van het bouwwerk te verzekeren.

De dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

3.3.5. Materialen van de hoofdgebouwen

De gebruikte materialen van al de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. De gebruikte materialen dienen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.

3.3.6. Bijgebouwen

- Plaatsing van de bijgebouwen:
Bijgebouwen binnen de zone zijn toegelaten, enkel in de vorm van tuinbergingen, garages en overdekte autostelplaatsen. Bijgebouwen dienen bij voorkeur een fysisch aaneengesloten geheel te vormen met het hoofdgebouw, en dienen ingeplant te worden op minimum 2,00 meter van een kavelgrens. De oprichting van bijgebouwen op de kavelgrens is toegelaten op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en ermee akkoord gaat.
- Gabarit:
kroonlijsthoogte bij plat dak op maximum 3,00 meter en nokhoogte bij hellend dak op maximum 5,00 meter.
- Maximale oppervlakte:
De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 30m²
- Materialen van de bijgebouwen:
hiervoor dient hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw gebruikt te worden ofwel een ander esthetisch verantwoord materiaal zoals bv. hout.

3.3.7. Afsluitingen

Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

In geval van geschakelde woningbouw, of in functie van de afwerking van een aangrenzende zone voor de inrichting van publieke ruimte, kan afgeweken worden van deze voorschriften op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik: scheidingsmuren met open ruimten, doorschijnende of lichtdoorlatende elementen, en met een maximale hoogte van 3,00 meter worden toegelaten op de perceelsgrenzen ((gedeeltelijk) ommuurde woningen). Volledig massieve of blinde scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

3.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

4. ZONE 4: ZONE VOOR DE INRICHTING VAN PUBLIEKE RUIMTE

4.1. Bestemmingsvoorschriften

4.1.1. Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd voor het inrichten van publieke ruimte in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omliggende bestemmingszones voor woningbouw. De publieke ruimte vormt een verlenging van de bestemmingen van het openbaar domein, en behoudt hierbij principieel het openbaar karakter. De bestemming als publieke ruimte laat volgende functies toe: pleinfunctie, groenfunctie, recreatieve functie, voet- en fietspaden, wegenis met verblijfsfunctie en hieraan gekoppeld een beperkte parkeerfunctie.

4.1.2. Nevenbestemming

Er zijn geen nevenbestemmingen.

4.2. Inrichtingsvoorschriften

De percelen of delen van percelen, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, dienen ingericht te worden als publieke ruimte in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omliggende woningen. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de publieke ruimte in het omgevende woonweefsel. Het aanbrengen van beperkte weginfrastructuur voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer is toegelaten, in functie van de ontsluiting van de percelen en parkeervoorzieningen.

De aanleg van de zone voor de inrichting van publieke ruimte dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes. Een toegankelijkheidsadvies dient ingewonnen te worden.

De inrichting van groenzones, fiets- en wandelpaden, wegenis met parkeervoorziening, plein- en recreatieve voorziening, dient aangepast te zijn aan de functie en het gebruik van de publieke ruimte (o.a. inrichting, materiaalkeuze, wegprofiel, straat- en pleinmeubilair, kunstwerken, waterelementen en groenelementen).

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

De publieke ruimte dient uitgerust te worden met begeleidend groen in de vorm van opgaande beplanting (laanbomen en solitaire bomen). Om variatie binnen het pleinbeeld te bekomen kan bijkomend of afwisselend gewerkt worden met groenperken of groenblijvende heestermassieven. Alvorens de uitvoering van de aanlegwerken van de publieke ruimte, dient een goed te keuren beplantingsplan te worden voorgelegd bij de gemeentelijke overheid.

Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor streekeigen beplantingen. De bestaande solitaire bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

4.3. Bebouwingsvoorschriften

In deze zone geldt een bouwverbod.

Zijn toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke hoofdgebruik van het gebied (straat- en pleinmeubilair (zitbanken, vuilnisbakken, ...), architecturale elementen gericht op de kwaliteit van de publieke ruimte,...)
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen,...)
- Het aanbrengen van beperkte weginfrastructuur voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer is toegelaten, in functie van de ontsluiting van de percelen en parkeervoorzieningen.

4.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

5. ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

5.1. Bestemmingsvoorschriften

De zones, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, zullen worden ingericht als openbaar groen met een recreatieve functie voor de buurtbewoners.

Een indicatief tracé voor de aanleg van een fiets- en wandelpad wordt aangegeven op de bestemmingsplankaart. Het indicatief tracé is een schematische weergave voor de realisatie van verbindingen van trage wegen doorheen de zone voor openbaar groen. De aanduiding ervan is richtinggevend.

Een indicatief tracé voor de aanleg van een wegverbinding voor gemotoriseerd verkeer wordt aangegeven op de bestemmingsplankaart. Het indicatief tracé voor wegenis en openbaar domein is een schematische weergave voor de aanleg van een wegverbinding voor gemotoriseerd verkeer doorheen de zone voor openbaar groen. De aanduiding ervan is richtinggevend, doch mag enkel gerealiseerd worden tussen de entiteiten van de zone voor wegenis en openbaar domein, en de zone voor de inrichting van publiek domein, opgenomen in dit RUP. Het is niet toegelaten een aansluiting te voorzien met de Rozenlaan of Tulpenlaan.

Dienst- en onderhoudsverkeer is, waar noodzakelijk, beperkt toegelaten.

5.2. Inrichtingsvoorschriften

De percelen of delen van percelen, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, dienen ingericht te worden als samenhangende groenstructuur, onder de vorm van hoogstammige en laagstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), heesters, struiken en groenperken.

De aanleg van de zone voor openbaar groen dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes. Een toegankelijkheidsadvies dient ingewonnen te worden.

Langsheen de zone voor sport en recreatie dient de inrichting te gebeuren in functie van de inkleding van de sportterreinen, door middel van een dicht groenscherm van hoogstammige en laagstammige beplanting en een onderlaag van heesters en struiken, en met een beperking aan doorzichten.

Voor de aanplant van nieuw plantgoed zal geopteerd worden voor streekeigen beplantingen. De bestaande bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Alvorens de uitvoering van de aanlegwerken van de zone voor openbaar groen, dient een goed te keuren beplantingsplan te worden voorgelegd bij de gemeentelijke overheid.

Voor de inrichting van een fiets- en wandelpad, in uitwerking van het indicatief tracé, geldt:

- de aanleg van een fiets- en wandelpad dient een continue verbinding te realiseren tussen de Langveldstraat in het zuiden, en anderzijds de Rozenlaan en Tulpenlaan in het noorden;
- ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone;
- de inrichting van het fiets- en wandelpad dient aangepast te zijn aan de groene omgeving (o.a. materiaalkeuze) en het gebruik van de verbinding.

Voor de inrichting van een wegverbinding voor gemotoriseerd verkeer in uitwerking van het indicatief tracé, geldt:

- de aanleg gebeurt in functie van het verkeersarme karakter van de zone voor groenvoorzieningen, en de aanliggende zone voor de inrichting van publieke ruimte: elementen voor het garanderen van een laag snelheidsregime (niveauverandering wegdek, aangepast wegverloop, etc.) en voor het garanderen van de veiligheid van trage weggebruikers, worden maximaal ingezet;
- de aanleg gebeurt in functie van het groene karakter van de zone voor groenvoorzieningen, als drager van het trage wegnetwerk (fiets- en wandelverbindingen) doorheen het bebouwd weefsel;
- de aanleg gebeurt in functie van de aansluiting op de publieke ruimte;
- de maximale breedte van de wegenis bedraagt 5,00 meter;
- het aanleggen van parkeervoorzieningen is verboden.

5.3. Bebouwingsvoorschriften

In deze zone geldt een bouwverbod.

Zijn toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publieke en recreatieve medegebruik van het gebied (zitbanken, vuilnisbakken, ...)
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied (verlichting, toegangspoortjes, afsluitingen, ...)
- Het aanbrengen van kleinschalige spelinfrastructuur binnen een opp. van max. 200m².

Maar ook:

Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen (ev. voorgesteld in externe beheersplannen) die nuttig zijn voor de instandhouding het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu, het waterbergend vermogen en de landschapswaarden.

5.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

6. ZONE 6: ZONE VOOR WEGENIS EN OPENBAAR DOMEIN

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen met verblijfs- of verkeersfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

6.2. Inrichtingsvoorschriften

De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving. De normale wegcode is er van toepassing.

De aanleg van de zone voor wegenis en openbaar domein dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes. Een toegankelijkheidsadvies dient ingewonnen te worden.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

De wegenis dient uitgerust te worden met begeleidend groen in de vorm van laanbomen. Om variatie binnen het straatbeeld te bekomen kan bijkomend of afwisselend gewerkt worden met groenblijvende heestermassieven. Alvorens de uitvoering van de wegeniswerken, dient een goed te keuren beplantingsplan te worden voorgelegd bij de gemeentelijke overheid.

6.3. Bebouwingsvoorschriften

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

6.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

7. ZONE 7: ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE

7.1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op het bestemmingsplan aangewezen voor deze bestemming, zijn bestemd voor de aanleg van sport- en recreatieterreinen en hun neveninfrastructuur. Verblijfsaccommodatie is daarbij toegelaten, in functie van de aard en de omvang van sport- en recreatieterreinen. In functie van de recreatieve invulling van het gebied wordt in beperkte mate ook het aanleggen van parking toegelaten.

7.2. Inrichtingsvoorschriften

7.2.1. Aanleg van het terrein

Het terrein dient te worden ingericht als sport- en recreatieterrein met bijhorende neveninfrastructuur. Zowel openlucht als overdekte infrastructuur voor sport- en recreatie zijn toegelaten. Zowel kortgemaaid gras als verschillende types van losse en harde verhardingen in functie van de infrastructuur voor sport en recreatie, en toegangen zijn daarbij toegelaten. Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan behalve dan voor het nivelleren van een terrein in functie van openlucht sportinfrastructuur.

Maximaal 20% van het totale terrein kan ingericht worden als parking met de daarbij horende vrije ruimtes, voetpaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en groen. Bij de ontwikkeling van de zone dient de noodzaak aan deze infrastructuur aangetoond en gemotiveerd.

De niet door sport- of recreatieterreinen ingenomen delen dienen te worden ingericht als groene ruimte.

7.2.2. Erfscheidingen

Erfscheidingen mogen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met groenaanplant, met een maximale hoogte van 3,00 meter.

7.3. Bebouwingsvoorschriften

De zone mag voor maximaal 50% worden benut voor gebouwen of bouwwerken met dezelfde impact als gebouwen (bv. tribunes, kantine,...). Nieuw te bouwen gebouwen of bouwwerken met dezelfde impact als gebouwen moeten opgetrokken worden in materialen die zowel eigentijds, esthetisch, als duurzaam zijn en dienen ingeplant te worden op minimaal 5,00 meter van de zonegrens. Het betreft kantine, kleedkamers, burelen, tribunes, berghokken en andere gebouwen voor sport- of recreatiebeoefening en hun neveninfrastructuur. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10 meter, de nokhoogte maximaal 18,00 meter. De dakvorm is vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief gebruik van het gebied, zoals constructies i.f.v. de sportbeoefening, die geen gebouwen zijn, noch dezelfde impact hebben als gebouwen (o.a. voetbal en basketdoelen, tennis en volleyballnetten, dug-outs) en dit voor een maximale hoogte van 3,50 meter boven het maaiveld. Enkel verlichtingsmasten (voor verlichting van de sportterreinen), en ballenvangnetten achter de doelen mogen van bovenstaande voorschriften afwijken.

Zijn eveneens toegelaten:

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen voor het publiek (toegangspoortjes, afsluitingen,...)

Het plaatsen van reclameborden van de sportverenigingen met een maximale hoogte van 1,50 meter.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu, het waterbergend vermogen en de resterende landschapswaarden.

De bebouwingsvoorschriften gelden niet voor bestaande vergunde gebouwen of constructies,

7.4. Watertoets

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

Verkavelingsvoorschriften

Dossiernr.: 100546

Aantal kavels: 12

Gemeente: Alken

Aanvrager: Kleine Landeigendom Pliniuswal 1 bus 2, B-3700 Tongeren

1. Algemene bepalingen

1.1 Definitielijst

Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bijgebouw

Vrijstaand opgericht gebouw dat beantwoordt aan de voorschriften van de bestemmingszone waarin het is opgericht.

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

Bouwlijn

De bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient opgericht te worden en welke bepaald wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. ook beschreven als de voorgevelbouwlijn.

Constructie

Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Geschakelde woningbouw

Bebouwingswijze waarbij woningen en bijhorende private buitenruimte als entiteit geschakeld worden in een groter geheel dat over de perceelsgrenzen heen een herkenbare eenheid vormt.

Gesloten bebouwing

Bebouwingswijze waar de gebouwen aaneengesloten voorkomen. Er zijn geen vrijstaande zijgevels

Half open bebouwing

Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.

Open bebouwing

Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.

Plat dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Scheidingsmuur

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Streekeigen beplanting

De gemeente kan een lijst hanteren met streekeigen beplanting voor het ecodistrict Vochtig Haspengouw, ter ondersteuning van de soortkeuze voor een aanplant van heesters, laagstammige en hoogstammige bomen.

Hellend dak

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

Woonlaag

Bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlaag.

1.2. WATERTOETS

Het plan is niet gelegen in een recent overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem echter plaatselijk beperkt. Volgende reglementering is van toepassing:

- het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in werking sinds 1 februari 2005;
- de stedenbouwkundige verordening voor de plaatsing van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van de gemeente Alken.

2. Bijzondere bepalingen

2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1. Hoofdbestemming	Alle loten van deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende koeren en hovingen en dit onder de vorm van open en halfopen bebouwing.
2.1.2. Nevenbestemming	Maximum één vijfde van de woning mag worden benut voor bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsvoering dient zich te beperken tot dienstverlening, kleinschalige detailhandel en vrije beroepen, qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten en grootschalige detailhandelsbedrijven.

2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.1. Inplanting	De inplanting van de woning dient te gebeuren: -binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor hoofdgebouw. -De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale grens van het de kavel dient minimum 3,00 meter te bedragen.
2.2.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen	De niet- bebouwde delen van het perceel dient ingericht te worden als tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 20% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van oprit en tuinpaden. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

2.3. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
2.3.1. Algemeen	Nieuw op te richten gebouwen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van aanpasbaar bouwen. Deze manier van bouwen laat latere aanpassingen aan gewijzigde noden op een eenvoudige manier toe. Aandacht dient uit te gaan naar flexibiliteit, verhoogde toegankelijkheid en circulatieruimte.
2.3.2. Toegelaten bouwdiepte van de hoofdgebouwen	De toegelaten bouwdiepte voor nieuw op te richten gebouwen bedraagt minimum 9,00 meter en maximum 12,00 meter. De bouwdiepte is de maximaal toegestane diepte van het gebouw te rekenen van op de denkbeeldige lijn waarmee de voorgevel van het gebouw samenvalt. Per woning geldt een maximaal bouwvolume van 550 m³. Dit maximale bouwvolume is te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnen afmetingen van de woning.
2.2.3. Hoogte van de hoofdgebouwen	Binnen de zone is maximaal 1 volle bouwlaag toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt voor een gebouw minimum 2,80 meter en maximum 3,20 meter. De kroonlijsthoogte wordt steeds gemeten vanaf het bestaande maaiveld. De maximale nokhoogte bedraagt 8,50 meter.
2.2.4. Plaatsing van de hoofdgebouwen t.a.v. de voorliggende openbare weg	Plaatsing ten opzichte van de grens van het openbaar domein: - De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten hoofd- of bijgebouwen minimaal 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn. Hoekpercelen kunnen van deze voorschriften afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik. - Er dient steeds een minimale afstand van 6,00 meter gevrijwaard te blijven tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens.

2.2.5. Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen	De dakvorm is verplicht hellend. De dakhelling zal tussen de 30° en 45° liggen. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw niet overheersen. De architecturale uitwerking van het dak dient hiertoe een evenwichtig totaalbeeld van het bouwwerk te verzekeren. Bij halfopen bebouwing dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.
2.2.6. Materialen van de hoofdgebouwen	De gebruikte materialen van al de hoofdgebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. De gebruikte materialen dienen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen.
2.2.7. Bijgebouwen	<u>- Plaatsing van de bijgebouwen:</u> Bijgebouwen zijn toegelaten, enkel in de vorm van tuinbergingen, garages en overdekte autostelplaatsen. Bijgebouwen dienen bij voorkeur een fysisch aaneengesloten geheel te vormen met het hoofdgebouw, en dienen ingeplant te worden op minimum 2,00 meter van een kavelgrens. De oprichting van bijgebouwen op de kavelgrens is toegelaten op voorwaarde dat een ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en ermee akkoord gaat. <u>- Gabarit:</u> kroonlijsthoogte bij plat dak op maximum 3,00 meter en nokhoogte bij hellend dak op maximum 5,00 meter. <u>- Maximale oppervlakte:</u> De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 30m² <u>- Materialen van de bijgebouwen:</u> hiervoor dient hetzelfde materiaal van het hoofdgebouw gebruikt te worden ofwel een ander esthetisch verantwoord materiaal zoals bv. hout.
2.2.8. Afsluitingen	Enkel levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting, al dan niet met draad versterkt, en houten afsluitingen zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1,80 meter. Een scheidingsmuur mag verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, met een maximale hoogte van 2,00 meter.