

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **09/09/2019**

.....

Guido Vrijens, algemeen directeur

.....

Bert Cilissen, de voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van **30/09/2019 t.e.m. 29/11/2019**

.....

Guido Vrijens, algemeen directeur

.....

Mark Vos, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **10/02/2020**

.....

Guido Vrijens, algemeen directeur

Bert Cilissen, de voorzitter

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

stedenbouwkundige voorschriften
RUP Delhaize en deelplan AC5

0.	Algemeen.....	3
0.1.	Bepalingen aangaande milieu, water en licht.....	3
0.2.	Opheffen bestaande verkavelingen.....	3
0.3.	Archeologie.....	3
0.4.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	3
1.	Zone voor wonen	4
1a.	Overlay handel in voedingswaren	6
1b.	Overlay groenbuffer.....	7
2.	AC5: agrarisch gebied - compensatie.....	8
3.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	9

0. Algemeen

0.1. Bepalingen aangaande milieu, water en licht

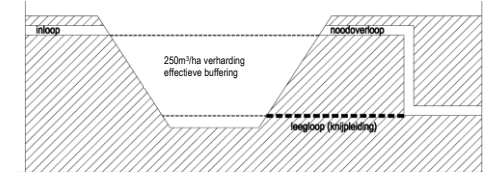
Water.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (inclusief alle latere wijzigingen) is van toepassing (Besluit Vlaamse Regering d.d. 01.01.2004).

- Hemelwaterafvoeren moeten steeds worden afgekoppeld van het openbaar rioolstelsel. Enkel afvalwater mag afgevoerd worden naar de riolering.
- Elk aansluitpunt is voorzien van een goed bereikbare toezichtput.
- Bijkomend verhard oppervlak zal het bergend vermogen niet verkleinen.
- Er worden bufferzones voorzien, berekend in verhouding tot het bijkomend verharde oppervlak.

Vanaf een verhard oppervlakte van meer dan 1.000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:

- ° Aangezien de plaatselijke situatie (infiltratiecapaciteit < 20 mm/h volgens de infiltratieproef, ...) het niet toelaat te infiltreren, is het verantwoord om over te gaan naar buffering met vertraagde afvoer. De buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 250 m³/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s/ha verharde oppervlakte. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen.
- ° Vanwege de reeds bestaande verharding en het gebouw is het niet mogelijk een open bufferbekken te realiseren. Bijgevolg wordt uitzonderlijk een ondergrondse buffering uitgewerkt.
 - Deze buffer moet inspecteerbaar en onderhoudbaar zijn.
 - Vanwege de hoge graad van verharding dient er zo veel mogelijk gewerkt te worden met waterdoorlatende verharding én fundering



Milieu.

Verlichtingsarmaturen, bij voorkeur op zonne-energie, zijn sober van vorm met enkel een neerwaartse lichtstraling.

Lichtoverlast moet vermeden worden. Verlichting- en andere inrichtingsarmaturen worden naar vorm, materiaal en uitstraling uniform toegepast voor het totale plangebied.

0.2. Opheffen bestaande verkavelingen

Niet van toepassing.

0.3. Archeologie

In het kader van de archeologische zorgplicht streeft de gemeente naar een integratie van de archeologische erfgoedzorg in de gemeentelijke ruimtelijke planning.

Dit betekent concreet dat elke bodemingreep voorafgegaan dient te worden door minstens een waarde stellend archeologisch onderzoek en indien nodig door een definitieve opgraving zodat de archeologische erfgoedwaarden voor vernietiging behoed worden. Het algemeen principe wordt onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit zal bij de vergunningaanvraag en de projectrealisatie van de diverse deelaspecten aan bod komen.

0.4. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Onderstaande artikels van het BPA Vlijtingen III worden opgeheven.

- Art. 0 Algemeen geldende voorschriften
- Art. 5 Zone voor open en halfopen bebouwing
- Art. 8 Zone voor achtertuinen
- Art. 10 Zone voor voortuinen
- Art. 23 Zone voor parkeren in het groen
- Art. 20 Bufferzone
- Art. 26 Zone voor handel in voedingswaren

1. Zone voor wonen

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1.	Zone voor wonen	categorie: wonen
	De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat hier specifiek om de bestaande grootschalige kleinhandel in voedingswaren. Wonen en de aan wonen verwante activiteiten moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. <u>Architecturale verschijningsvorm</u> Er moet op toegezien worden dat de voorgevel (aan de straatzijde) kleinschalig wordt uitgewerkt, in een gevelgeleding afgestemd op de aansluitende woonzone waar het een harmonisch geheel zal mee vormen. In de gevel aan de straatzijde worden typische kleinschalige gevelmaterialen gebruikt zoals baksteen in een willekeurige kleurschakering. Grote glasvlakken of andere gladde gevelmaterialen worden hier niet toegestaan. De noordelijke zijgevel, gericht naar de zone voor parkeren in het groen, mag uitgevoerd worden in typische doch kwalitatieve gevelbekleding in functie van de zone voor handel. De hoofd- en diensttoegangen, en gevelopeningen in functie van het presenteren van de producten worden in deze zijgevel voorzien. De hoogte van het volume zal de bouwhoogte van de voorliggende woonzone niet overschrijden.	Bestemming. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden hier verstaan: handel, kantoren en diensten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan de: - relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - invloed op de omgeving w.b. het aantal te verwachten gebruikers / bezoekers; - invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; - bestaande of gewenste woondichtheid; - inpassing in de omgeving. Inrichting categorie wonen - Halfopen en gesloten bebouwing ingeplant tegen de voorbouwlijn die aansluit op de belendende woning ten zuiden. - Voorbouwlijn: afgestemd op de voorbouwlijn van de belendende woning aan de zuidzijde en de voorbouwlijn van de belendende woning aan de noordzijde. - Woning(en) aangebouwd tegen de zijgevel van de belendende woning in halfopen bebouwing ten zuiden en op minstens 3.00 m van de belendende woning ten noorden. - Bouwdiepte op het gelijkvloers: 17.00 m gemeten vanaf de voorbouwlijn. - Bouwdiepte op de verdieping: 12.00 m gemeten vanaf de voorbouwlijn. - Bouwhoogte: twee bouwlagen. - Kroonlijsthoogte maximaal 6.00 m gemeten vanaf het hoogste punt van het voorliggende stoepniveau. - Dak: plat of hellend, echter harmonisch aansluitend op het hellend dak van de belendende woning ten zuiden. - Meerdiepte krijgt de bestemming van achtertuin waarin één bijgebouw (één bouwlaag) mogelijk is per woning van maximaal 40m². De resterende diepte achter de 50m diepte vanaf de rooilijn blijft volledig onverhard /onbebouwd.

artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
1.	Zone voor wonen		categorie: wonen
			- Het verwijderen van àlle verhardingen en constructies (boven en ondergronds) achter de 50m-zone zal een onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag van de woning of woningen. - Elke woning zal voldoen aan de geldende bouwverordening gemeente Riemst. - Toepassen van kwalitatieve en duurzame bouwmaterialen. - Gevels aan de straatzijde worden kleinschalig uitgewerkt, in een gevelgeleding afgestemd op de aansluitende woonzone waar het een harmonisch geheel zal mee vormen.

1a. Overlay handel in voedingswaren

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1a	Overlay handel in voedingswaren	categorie: wonen
	De overlay heeft betrekking op de bebouwingszone voor handel in voedingswaren zoals afgebakend in het positief planologisch attest (02/2017). Na het stopzetten van de handel in voedingswaren geldt de bestemming van woonzone conform de woonzone langs de Molenstraat. M.a.w. langs de straat kan de woonzone verder afgebouwd worden volgens de voorschriften zoals opgenomen in art.1. Concreet betekent dit dat er geen woonontwikkeling in de diepte (of in tweede bouwlijn) mogelijk zal zijn. M.a.w. er is geen projectmatige woonontwikkeling in de diepte mogelijk. De randvoorwaarden aangaande de inplanting en verschijningsvorm van het handelsgebouw is in overeenstemming met de voorwaarden zoals opgenomen in het planologisch attest en de afgeleverde vergunning 2017-221 d.d. 29 maart 2018.	Inrichting handel in voedingswaren - Andere handel dan de bestaande lokale voedingswinkel is verboden. - Het opsplitsen van de bestaande handel in meerdere aparte units is verboden. - Voorbouwlijn: gelijk met de voorbouwlijn van de belendende woning aan de zuidzijde. - Lange zijgevel ten zuiden op minstens 3.00 m tot de zijdelingse perceelsgrens. - Maximale bebouwingsoppervlakte 3.000 m². - Maximale bouwhoogte: 6.00 m. - In de gevel aan de straatzijde worden kleinschalige gevelmaterialen gebruikt. Grote glasvlakken of andere gladde gevelmaterialen worden hier niet toegestaan. De noordelijke zijgevel, gericht naar de zone voor parkeren in het groen kan uitgevoerd worden in een kwalitatieve gevelbekleding in functie van de zone voor handel. De hoofd- en diensttoegangen, en gevelopeningen in functie van het presenteren van de producten worden in deze zijgevel voorzien. - Er worden minstens 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bebouwde oppervlakte voorzien (vb. 3.000 m² bebouwde oppervlakte = 135 pp). Indien niet voldaan wordt aan de gestelde parkeerbehoefte moet aangetoond worden dat een in verhouding geplaatst aandeel van de werknemers zich met de fiets verplaatst, of aan autodeling doet. - Er wordt maximaal één ontsluiting voorzien, beperkt tot de noodzakelijke breedte in functie van de leesbaarheid en verkeersveiligheid. - Gebruiksvriendelijke fietsenstallingen moeten voorzien worden in de nabijheid van de toegang van de handelszaak. - Binnen de niet bebouwde zone worden minstens vijf hoog opgroeiende bomen verspreid over de zone voorzien. Dit aantal bomen is exclusief de bomen die voorzien worden in de groenbuffer. Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1a	Overlay handel in voedingswaren	categorie: wonen
		De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

1b. Overlay groenbuffer

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1b	Overlay groenbuffer	categorie: wonen
		Bestemming. Groenbuffer. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemming zijn toegelaten. Inrichting - Alle werken en handelingen nodig voor de realisatie en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegestaan. - De groenbuffer is minstens: 1.50 m breed langs de (zijdellingse) perceelsgrens met percelen 324C en 323C en 3.00 m breed langs de (achterste) perceelsgrens met perceel 322A. - De groenbuffer staat in functie van het visueel afschermen van de handelszone naar het agrarisch gebied en naar de woonzone langs de Molenweg. - De buffer is volledig onverhard en is opgebouwd uit een dichte beplanting bestaande uit een combinatie van bodembedekkers, opgaand groen en bomen. Het aandeel bomen is bij benadering 30% van de totale zone, gelijkmatig te verdelen over de ganse buffer zodanig dat er een gelijk opgaand groenscherm ontstaat. Bij reliëfverschillen moet er op toegezien worden dat maatregelen ter behoud en versteviging van het talud getroffen worden. Fasering De groenbuffer is een onderdeel van elke vergunningsaanvraag die aangelegd moeten worden gelijktijdig met de uitvoering van betreffende vergunning.

2. AC5: agrarisch gebied - compensatie

artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
AC5	agrarisch gebied		categorie: landbouw
	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen.		Bestemming: bouwvrij agrarisch gebied. Inrichtingsprincipes Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Bepalingen aangaande het beschermingsbesluit (KB 27/05/2018) en eventueel latere wijzigingen zijn van toepassing. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies, dit betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis' Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

3. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het RUP AC5 heft de stedenbouwkundige voorschriften op horende bij de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'.