

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "MARKT - STATION" partiële herziening

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

Opgesteld door **TECHNUM N.V.**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 14 mei 2004
24 mei 2004
10 december 2004
18 maart 2005
28 oktober 2005
6 december 2005

De Stedenbouwkundige, Inge Gorissen, opgenomen in het openbaar register van stedenbouwkundig ontwerpers conform artikel 19

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Burgemeester,

19 DEC. 2005

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van 9 JAN. 2006 tot 08 FEB. 2006
De Secretaris, De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 03 APR. 2006
De Secretaris, De Burgemeester,

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN	3
0.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Markt - Station" en grens van het wijzigingsplan = de partiële herziening	3
0.2. Verordenende kracht	3
0.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen	3
0.4. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	3
0.5. Terminologie	4
2. BEPALINGEN PER ZONE	5
Art. 01. Zone voor stedelijk woonproject met kantoor	5
Art. 02. Zone voor te behouden pand	6
Art. 03. zone voor stedelijke functie met één woongelegenheid	8
Art. 04. Zone voor voortuin	8
Art. 05. Zone voor tuin	9

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

0.1. Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg "Markt - Station" en grens van het wijzigingsplan = de partiële herziening

Deze grens van het plan is grafisch bepaald op het bestemmingsplan en duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan. Deze stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van alle gronden en bebouwing in het plangebied. De vigerende reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

0.2. Verordenende kracht

Het Bestemmingsplan en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van deze partiële herziening.

0.3. Geldigheid van deze voorafgaandelijke bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de Bepalingen per zone.

0.4. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke het opzet van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing op elke bebouwing, elke inrichting, elke verbouwing en verandering van uitzicht van de bestaande bebouwing en het terrein zoals door het decreet bepaald, de bestemming van de bestaande en toekomstige bebouwing, de basisinrichting van de grond zoals terreinaanleg wat betreft materialen, verharding en groenaanplantingen.

0.5. Terminologie

- **Verplichte bouwlijn**
Op de plaats waar aangegeven op het bestemmingsplan dient de plaatsing van de gevel verplicht op deze lijn te gebeuren.
- **Uiterste bouwlijn**
Op de plaats waar aangegeven op het bestemmingsplan kan de plaatsing van de gevel tot op deze lijn, die de uiterste grens is, gebeuren. Het is echter een uiterste lijn, de gevel mag tot op deze lijn worden ingeplant, maar niet verder.
- **Uiterste bouwlijn op verdieping**
Op de plaats waar aangegeven op het bestemmingsplan kan de plaatsing van de gevel op verdieping tot op deze lijn, die de uiterste grens is, gebeuren. Het is echter een uiterste lijn, de gevel op verdieping mag tot op deze lijn worden ingeplant, maar niet verder.
- **Uiterste grens achtergevel**
Op de plaats waar aangegeven op het bestemmingsplan kan de plaatsing van de achtergevel tot op deze lijn, die de uiterste grens is, gebeuren. Het is echter een uiterste lijn, de achtergevel mag tot op deze lijn worden ingeplant, maar niet verder.
- **Overgangszoneliijn**
Op de plaats waar aangegeven op het bestemmingsplan wordt een overgang gemaakt tussen twee delen in een zelfde bestemmingszone.
- **Grens der bestemmingszone**
Dit is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones: namelijk tussen de zone voor voortuin en de zone voor tuinen, tussen de zone voor stedelijk woonproject en de overgangszone t.o.v. het te behouden pand, tussen het te behouden pand en de zone voor uitbreiding aan het te behouden pand en tussen het te behouden pand en de zone voor stedelijke functie met één woongelegenheden.

2. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 01. Zone voor stedelijk woonproject met kantoor

Inleiding

Dit is een zone voor de inplanting van een stedelijk woonproject gelegen aan de Stationlaan in de nabijheid van het station van de stad Bilzen. Het is een kernversterkend woonproject met op het gelijkvloers stedelijke functies eigen aan een stationsomgeving. De Stationlaan is een stedelijke as die het winkel – wandelcentrum van de stad Bilzen verbindt met de stationsomgeving.

Bestemmingsvoorschriften

De toegelaten bestemmingen op het gelijkvloers zijn: kantoren, diensten, handel, wonen en/of toegang naar woongelegenheden op verdieping.

Op verdieping is wonen verplicht. Dit wonen kan ingericht worden in de vorm van appartementen, lofts en/of studio's.

De appartementen hebben een minimum oppervlakte van 90 m² inclusief de terrasruimte. Zij moeten voldoende wooncomfort bieden. Iedere woongelegenheden moet van voldoende daglicht voorzien worden en dient over een voldoende grote buitenruimte te beschikken. Daarom moet ieder terras minimum 9.00 m² groot zijn, die oppervlakte moet bruikbaar zijn. Bij de inrichting van de terrassen dient men ervoor te zorgen dat de privacy gewaarborgd blijft van alle naburige bewoners in het pand en de aangrenzende panden.

Het project voldoet aan eigen parkeerbehoeften. Het parkeren gebeurt ondergronds. De toegang tot de ondergrondse parking is aangegeven door middel van een pijl en is te bereiken van af de Wijsstraat.

Bebouwings - en inrichtingsvoorschriften

De zone kan opgedeeld worden in twee deelzones, ze vormen één totaalproject, namelijk:

1. de overgangszone ten opzichte van het te behouden pand: de kruiselings gearceerde zone;
2. de zone die de hoek vormt van de Stationlaan met de Wijsstraat: rode – rood/groene zone;

1. de overgangszone ten opzichte van het te behouden pand (kruiselings gearceerde zone)

Dit is een tussenzone om een degelijke en verantwoorde aansluiting te creëren van het te behouden pand met het nieuwbouwvolume op de hoek. Het is een tussenvolume dat zorgt voor een harmonische overgang naar het te behouden pand.

Inplanting

De inplanting van het gebouw dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevellijn is een uiterste bouwlijn, die aangegeven is op het bestemmingsplan. De blinde zijgevel van het te behouden pand moet ontwerpmatig in dit volume betrokken worden.

Volume

De maximum hoogte van de dakrand of - goot is de bovenkant van de houten kroonlijst van het te behouden pand. De diepte van dit volume is grafisch weergegeven. De dakvorm is plat. Er is een dakverdieping (3^{de} laag) toegestaan die loskomt van het te behouden pand.

De codering 2 op het bestemmingsplan geeft aan dat dit deel maximum twee bouwlagen inhoudt, dit volume wordt in relatie met het te behouden pand uitgewerkt als een vide over twee lagen.

Het materiaalgebruik

Dit volume moet een transparant volume zijn als tussenzone. Het werkt het stedelijk woonproject los van het te behouden pand. Dit moet in het materiaalgebruik tot uiting komen.

2. de nieuwbouwzone die de hoek vormt van de Stationlaan met de Wijsstraat: rood – rood/groene zone

Inplanting

De inplanting van het gebouw dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorgevellijn is een uiterste bouwlijn op het gelijkvloers. Die geeft aan tot waar het volume, dat de Wijsstraat afbouwt, ingeplant mag worden. Op verdieping mag het volume ook de groen – rode gearceerde zone in beslag nemen.

Volume

Dit gebouw vormt de hoek van de Stationlaan met de Wijsstraat, het is een hoekpand, dat moet in de volumeopbouw tot uiting komen. De maximum hoogte van de dakrand of – goot is 11.50 m te meten van het niveau van de as van de voorliggende weg (Stationlaan) tot bovenkant van de dakrand of -goot. De dakvorm is plat. Bijkomend is een dakverdieping toegestaan, dat is een volume dat als "set – back" boven op het hoofdbouwwolume, dat een maximum hoogte heeft van 11.50 m, wordt geplaatst. Deze dakverdieping heeft een maximum hoogte van 3.00 m.

In de gevel aan de Wijsstraat, dit is de zijgevel, kan de toegang naar de woongelegenheden een accent krijgen. Hier is de bouwhoogte maximum 14.00 m.

De codering 3 op het bestemmingsplan geeft het maximum aantal bouwlagen aan. Dit zijn er maximum 3. Zoals eerder gesteld is hierbij een bijkomende dakverdieping als set – back toegestaan. De codering 1 op het bestemmingsplan geeft aan dat in die zone maximum één bouwlaag mag voorkomen.

Het materiaalgebruik

De gevelmaterialen, de dakbedekking, schrijnwerkerij en beglazing moeten degelijk, duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegestaan.

Art. 02. Zone voor te behouden pand

Inleiding

Dit is een alleenstaand dubbelhuis, opgezet in een rijhuis - typologie, oorspronkelijk met twee blinde gevels. De voorgevel is beeldbepalend en opgebouwd in vijf traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak. Dit pand dateert uit de 19 de eeuw.

Bestemmingsvoorschriften

De toegelaten bestemmingen op het gelijkvloers zijn: kantoren, diensten en wonen.

Op verdieping is wonen verplicht. Dit wonen kan ingericht worden in de vorm van een eengezinswoning in relatie met het gelijkvloers.

Het project voldoet aan eigen parkeerbehoeften. Deze parkeergelegenheden worden voorzien in de ondergrondse parking van het stedelijk woonproject.

Inrichtingsvoorschriften

Het is een bakstenen gebouw op verhoogde begane grond met een houten kroonlijst, rechthoekige muuropeningen in een geprofileerde hardstenen omlijsting. Er bevinden zich korden vormende lekdrempels op de bovenverdieping.

Dit pand moet in volume behouden blijven. Aan de dakvorm mag niets veranderen. Er mogen geen dakkapellen voorzien worden.

De voorgevel moet volledig behouden blijven. Bij instandhoudings – en onderhoudswerken dienen de bestaande gevelmaterialen behouden te blijven.

De achtergevel kan opengewerkt worden. Hiertegen kan een transparant volume ingeplant worden dat zorgt voor de uitbreiding van het pand en een relatie legt met de tuin, dit in functie van hedendaagse noden inzake leefcomfort.

Uitbreiding te behouden pand (roze zone)

Aan het bestaande pand wordt een uitbreidingsmogelijkheid voorzien. De bestaande achtergevel is een gevel die op zich niet waardevol is en geen relatie legt met de tuin. Om de woning leefbaar te maken moet er mogelijkheid zijn tot openwerken van de achtergevel, vandaar dat een uitbreidingszone wordt voorzien. De achtergevel moet in het concept wel voelbaar blijven.

Inplanting

De bebouwing moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan, dit is binnen de grens der bestemmingszone en de uiterste grens van de achtergevel. De maximum totaaldiepte van deze zone bedraagt 7.00 m.

Volume

Het betreft een uitbreiding aan het bestaande te behouden volume om het pand leefbaar te maken in functie van hedendaagse noden en behoeften. De hoogte van de uitbreiding, dit is de bovenkant van de dakrand, situeert zich boven de lateien van de ramen op verdieping. De dakvorm is vrij. De uitbreiding moet gebeuren met respect voor de structuur en de opbouw van het bestaande waardevolle volume.

De codering 1 op het bestemmingsplan geeft aan dat in die zone maximum één bouwlaag mag voorkomen.

Het materiaalgebruik

De uitbreiding moet een lichte structuur zijn, om harmonieus te kunnen aansluiten bij het bestaande pand, om optimaal licht te vangen en ook om de relatie te leggen met de tuin. De aanbouw moet respectvol gebeuren ten opzichte van het "te behouden pand".

Visueel scherm

Op de plaats aangegeven op het bestemmingsplan moet een visueel scherm opgericht worden zodat de privacy van het naburig pand gegarandeerd is.

Art. 03. zone voor stedelijke functie met één woongelegenhed

Dit is een tussenzone om een degelijke en verantwoorde aansluiting te creëren van het te behouden pand met het aangrenzende. Het is een tussenvolume dat wat vorm betreft een eigen taal spreekt en zorgt voor een harmonische overgang met respect voor het te behouden pand.

Bestemmingsvoorschriften

De toegelaten bestemmingen op het gelijkvloers zijn: een kantoor, een diensten – of handelsfunctie, en een toegang naar een studio op verdieping.

Op verdieping is wonen verplicht. Dit wonen kan ingericht worden in de vorm van een studio. Bij de woongelegenhed moet op verdieping een voldoende groot dakterras ingericht worden. Bij de inrichting van het terras dient men ervoor te zorgen dat de privacy gewaarborgd blijft van alle naburige bewoners in het pand en de aangrenzende panden.

Bebouwings - en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De bebouwing moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan, dit is binnen de grens der bestemmingszone en de uiterste bouwlijn. De maximum totaaldiepte van deze zone is aangegeven op het bestemmingsplan.

Volume

De hoogte wordt bepaald door het aangrenzend – en het te behouden pand. Er moet aangesloten worden op de bestaande volumes in een hedendaagse vormtaal. Het nieuwbouwwolume is een overgangsvolume tussen de twee bestaande panden. Dit moet ook tot uiting komen.

De codering 1 op het bestemmingsplan geeft aan dat in die zone maximum één bouwlaag mag voorkomen.

De codering 2 op het bestemmingsplan geeft aan dat in die zone maximum twee bouwlagen mogen voorkomen al dan niet uitgewerkt met een vide.

Het materiaalgebruik

Het nieuwbouwwolume is een overgangsvolume tussen de twee bestaande volumes. Dit moet tot uiting komen in het materiaalgebruik. De gevelmaterialen en de schrijnwerkerij en beglazing moeten esthetisch verantwoord zijn en in harmonie met het te behouden pand en de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegestaan.

Art. 04. Zone voor voortuin

Bestemmings en inrichtingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten. Het inrichten van beperkte parkeergelegenheid is mogelijk, daarom kunnen delen van deze zone verhard worden. Het groen karakter van deze zone moet overheersen.

Aanduiding ontsluiting

De pijl geeft de situering van de toegang naar de ondergrondse parkeergelegenheid bij het stedelijk woonproject met kantoor weer.

Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient een beplantingsplan de aard, de wijze en de soort van verhardingen, de waterpartij en groenvoorzieningen ... aan te geven.

Art. 05. Zone voor tuin

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van een privé – tuin. Het beperkt oprichten van gebouwen, zoals een garage, tuinberging, pergola is toegestaan met een maximum oppervlakte capaciteit van 80 m².

Verder kunnen parkeerplaatsen ingericht worden. Deze moeten volledig geïntegreerd worden in de tuinaanleg.

Ook kunnen in de tuinzone een terras, tuinpaden naar de parkzone en een zwembad ingericht worden. Het zwembad is een constructie in open lucht en wordt niet meegerekend in de oppervlakte, in de tuinzone voorzien, voor gebouwen.

Er moet nog voldoende ruimte overblijven voor groenvoorzieningen. Er wordt met grote omzichtigheid gezocht naar een goede inpassing en overgang van bebouwing naar het parkgebied.

Inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De constructies en hun inplanting maken deel uit van het totaalplan. Ze mogen op de perceelgrens gebouwd worden met schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel.

Volume

De totale oppervlakte van alle constructies mag maximum 80 m² bedragen. De maximum hoogte is 3.00 m te meten vanaf het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de dakrand. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mag niets veranderd worden. De dakvorm is vrij.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik moet duurzaam zijn. Alle tuingebouwen samen moeten steeds een afgewerkt geheel vormen. Ze moeten geïntegreerd worden in de tuinaanleg.

Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient een beplantingsplan de aard, de wijze en de soort van verhardingen, zwembad en groenvoorzieningen ... aan te geven. Ook de bijgebouwen maken deel uit van de vergunningsaanvraag.