

Provincie
Arrondissement
Stad
Dossiernr

Limburg
Tongeren
Bilzen
07267.12B

19 januari 2009

Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum – Brugstraat, Pabilo, Jazz-Bilzenplein"

Toelichtingsnota – stedenbouwkundige voorschriften



Opdrachtgever:

Stad Bilzen

Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Opmerking	Datum
A	Aanzet voorontwerp plenair overleg	14 december 2007
B	Aanpassingen n.a.v. bijkomende wijziging	14 april 2008
C	Aanpassingen n.a.v. vergadering	29 april 2008
D	Aanpassingen n.a.v. vergadering	11 juni 2008
E	Ontwerp voorlopige vaststelling	2 juli 2008
F	Openbaar onderzoek	14 juli 2008
G	Definitieve vaststelling	19 januari 2009

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt Ruimtelijke planner	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		19 januari 2009
Geverifieerd projectleider	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		19 januari 2009
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		19 januari 2009

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bilzen Centrum – Brugstraat, Pabilo, Jazz-Bilzenplein"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 8 juli 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 9 augustus 2008 tot en met 7 oktober 2008.

De secretaris,

De burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 3 februari 2009.

De secretaris,

De burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	6
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6
1.2 Geografische situering	6
2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Stad Bilzen (B.S. 7 juli 2006)	7
2.1 Richtinggevende bepalingen GRS Bilzen	7
2.2 Bindende bepalingen GRS Bilzen	7
3 Bestaande feitelijke en juridische toestand.....	8
3.1 Bestaande juridische toestand.....	8
3.2 Bestaande feitelijke toestand.....	13
3.2.1 Bebouwingsstructuur.....	16
3.2.2 Groenstructuur.....	16
3.2.3 Verkeersstructuur	16
3.3 Fotoreportage	17
4 Knelpunten en potenties.....	18
5 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	18
5.1 Visie	18
5.2 Doelstellingen	18
5.3 Gewenste ruimtelijke structuur Jazz-Bilzenplein	19
6 Watertoets.....	22
6.1 Decreet IWB	22
6.2 Beoordeling	23
6.3 Watertoetskaarten.....	24
6.3.1 Risicozones voor overstromingen	24
6.3.2 Erosiegevoelige gebieden	25
6.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	25
6.3.4 Hellingenkaart.....	25
6.3.5 Infiltratiegevoelige bodems.....	26
6.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden.....	26
6.3.7 Winterbeddingskaart	26
7 Veiligheidsrapportering	27
8 Ruimtebalans	28
9 Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP.....	29
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	31
1 Algemene bepalingen	31
Artikel 1. Wijze van meten	31
Artikel 2. Gehanteerde begrippen	31
Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen.....	32
Artikel 4. Algemeen architectonisch voorkomen.....	32
2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	34
Artikel 5. Zone voor gesloten bebouwing Brugstraat	35

Artikel 6.	Zone voor openbaar nut.....	39
Artikel 7.	Zone voor stedelijke ontwikkeling.....	40
Artikel 8.	Zone voor stedelijk plein.....	47
Artikel 9.	Bouwvrije zone (overdruk).....	49
Artikel 10.	Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk).....	49
Artikel 11.	Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (overdruk).....	49
Kaart 1:	Bestaande juridische toestand: Gewestplan.....	8
Kaart 2:	Bestaand BPA “Bilzen Centrum”.....	8
Kaart 3:	Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen.....	8
Kaart 4:	Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen.....	8
Kaart 5:	Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart.....	13
Kaart 6:	Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto.....	13
Figuur 1:	Geografische situering van het plangebied.....	6
Figuur 2:	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 1 Kleinstedelijk gebied Bilzen.....	7
Figuur 3:	Bestaande ruimtelijke structuur Bilzen Centrum.....	16
Figuur 4:	Bestaande ruimtelijke structuur Jazz-Bilzenplein.....	19
Figuur 5:	Gewenste ruimtelijke structuur Jazz-Bilzenplein.....	19
Figuur 6:	Inrichtingsschets Jazz-Bilzenplein.....	20
Figuur 7:	Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen).....	24

TOELICHTINGSNOTA

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

In afwachting tot de opmaak van een RUP voor het volledige centrum van Bilzen, wordt deze partiële wijziging opgemaakt aangezien de uitbreiding van de Chirolokalen zeer dringend is en deze volgens het bestaande BPA niet kan zoals gewenst.

Ter hoogte van het huidige Jazz-Bilzenplein is momenteel een zone voorzien voor diensten en wonen en hieraan grenzend een zone voor openbaar plein. De vorm van het plein wordt op een nogal dominante wijze vastgelegd en de voorschriften voor deze zone zijn klassieke voorschriften voor een bebouwing met een duidelijke voorkant en achterkant (hoofdgebouw met aanhorigheden, twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6.00 m en hellend dak).

De inpassing van een hedendaags administratief gebouw (mogelijk gecombineerd met een aantal wooneenheden) is binnen deze zone en deze voorschriften moeilijk realiseerbaar. De ontwikkeling van dit belangrijk onderdeel van het stadscentrum wordt best niet gehypothekeerd door nauwgezet omschreven bouwkaders en voorschriften. In dit project moet getracht worden zowel aan het nieuwe plein als aan de kant van de Demer een representatieve voorkant te voorzien.

Aan de overzijde van dit gebied aan de kopkant van het Camille Huysmansplein is in een zone voor wonen in gesloten bebouwing voorzien met twee bouwlagen en een hellend dak. Het is wenselijk dat de invulling van deze zone in relatie gezien wordt tot de gewenste ontwikkelingen aan het plein, zowel wat betreft de bouwhoogte als de dakvorm. Deze zone wordt daarom mee herzien.

Naast de uitbreiding van de Chirolokalen en de inplanting van een nieuw administratief gebouw is er eveneens een wijziging nodig om wonen op het gelijkvloers in de Brugstraat toe te laten.

Deze partiële wijziging van het bestaande BPA "Bilzen Centrum" is dus zeer puntsgewijs en omvat een zeer lokale vergunningsproblematiek.

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING

Het plangebied is gelegen in het onmiddellijke centrum van Bilzen.

Deel 1 van het plangebied, met name de Brugstraat, loopt van het centrum naar het zuiden.

Deel 2 van het plangebied, met name de Pabilo-lokalen en het Jazz-Bilzenplein, zijn precies in het centrum gelegen, iets ten oosten van de kerk.

Figuur 1: Geografische situering van het plangebied



2 TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN STAD BILZEN (B.S. 7 JULI 2006)

2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN GRS BILZEN

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden in eerste instantie uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd om een stedelijk beleid te voeren. Eén van die uitgangspunten is het verweven van stedelijke functies (zoals bijvoorbeeld het administratief gebouw) binnen het stedelijk gebied.¹

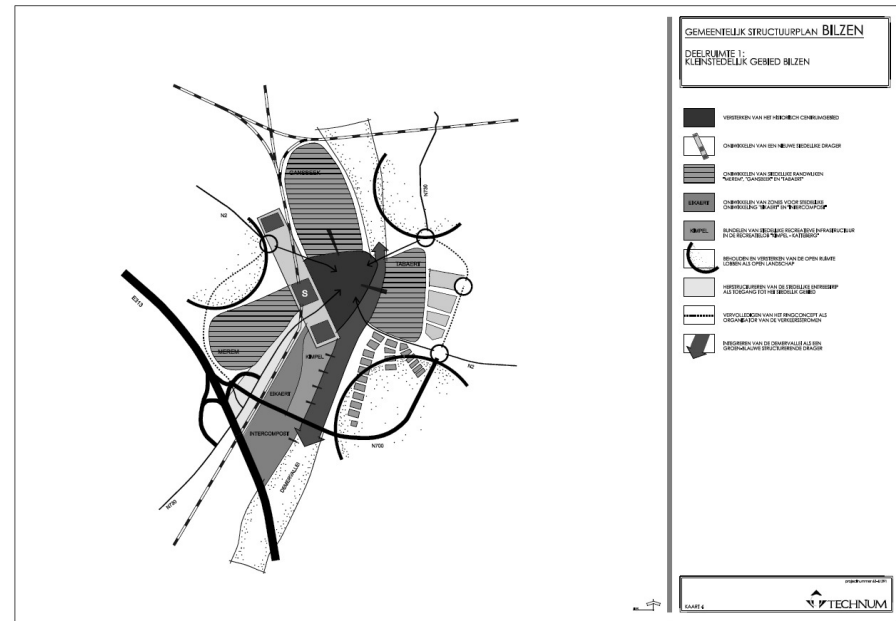
Er wordt een nieuw voorstel geponoerd voor de ontwikkeling van het Jazz-Bilzenplein. Het voorlopige ontwikkelingsplan zoals opgenomen in het GRS Bilzen voorziet ca. 25 wooneenheden, ca. 750 m² commerciële ruimte, een hotelfunctie en een mogelijkheid om ca. 200 ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren². Boven de bestaande Pabilolokalen wordt een uitbreiding van de Chiro voorzien. De brandweerkazerne blijft op de bestaande lokatie behouden. Indien deze functie zich in de toekomst zou herlokaliseren, dan komt deze ruimte in aanmerking voor woningbouwontwikkeling. Het is daarom van essentieel belang dat de ontwikkelingen in de eerstvolgende planperiode reeds maximaal rekening houden met deze optie, om zodanig een kwaliteitsvolle en een in het stedelijk weefsel geïntegreerde invulling van het Jazz-Bilzenplein te kunnen verwezenlijken. De toegang tot het Heilig Graf wordt bij de herontwikkeling van deze locatie als randvoorwaarde meegenomen.³

¹ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 6

² Deze visie wordt niet meer weerhouden in dit RUP. Er wordt een nieuw inrichtingsvoorstel gelanceerd waarbij er een nieuw administratief centrum op het Jazz-Bilzenplein opgericht wordt waar een zeer grote behoefte voor bestaat. Een combinatie kan gemaakt worden met wonen, handel, horeca, diensten.

³ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 55

Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 1 Kleinstedelijk gebied Bilzen



Het gewenste ontwikkelingsperspectief voor het plangebied omvat de versterking van de interne ruimtelijk-functionele structuur van het historisch gegroeid centrumgebied. Het historisch gegroeide centrumgebied wordt kwalitatief verdicht via een beperkt aantal inbreidingsmogelijkheden. Het versterken van het handelsgegeven in het kernwinkelgebied en in een aantal aanloopstraten en de uitbouw van de stationsomgeving wordt nagestreefd. Tevens dient de verkeerscirculatie binnen het historisch gegroeid stadscentrum verbeterd te worden. De straten in het historisch gegroeid centrumgebied worden in functie van het versterken van de beeld- en belevingswaarde als openbaar domein heringericht.

2.2 BINDENDE BEPALINGEN GRS BILZEN

Er zijn geen specifieke bindende bepalingen opgenomen met betrekking tot het plangebied.

3 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

3.1 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

JURIDISCHE DOCUMENTEN	
Gewestplan	Volgens het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977 is het plangebied voor wat betreft de Brugstraat gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De Pabilo-lokalen zijn deels ook in deze zone gelegen en deels in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De locatie van de nieuwe gebouwen voor de gemeentelijke administratie zijn deels gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en voor een klein deeltje in woongebied.
Ruimtelijk uitvoeringsplannen	/
Bijzonder plan van aanleg	Voor het plangebied bestaat een BPA "Bilzen Centrum", goedgekeurd dd. 24/10/1991. Deel 1 van het plangebied, met name de Brugstraat, wordt in dit BPA opgenomen in de zone voor gesloten bebouwing (artikel 7). Deel 2 van het plangebied, met name de Pabilo-lokalen, wordt in het BPA opgenomen in de zone voor openbaar nut (artikel 13) en de zone voor centrumstraten en pleinen met polyvalente functies (artikel 23). Deel 3 van het plangebied, met name de locatie van de nieuwe gebouwen voor de gemeentelijke administratie, wordt in het BPA opgenomen in de zone voor gesloten bebouwing (artikel 7), de zone voor centrumstraten en pleinen met polyvalente functies (artikel 23), de zone voor voetpad (artikel 25), de zone non-aedificandi (artikel 32), zone voor wonen en diensten (artikel 12), zone voor openbaar nut (artikel 13), de zone voor voortuinstrook (artikel 18) en de zone voor aanhorigheden (artikel 10).
Planologisch/Stedenbouwkundig attest	/
Beschermde monumenten,	n.v.t.

JURIDISCHE DOCUMENTEN	
landschappen en dorpsgezichten	
Landschapsatlas	n.v.t.
Biologische waarderingskaart	Het bovenste deel van de Brugstraat is voor een heel beperkt deeltje gelegen in biologisch waardevol gebied.
Afbakening Ven-gebieden	n.v.t.
MER-plicht	n.v.t.
Inbreuken tegen de stedenbouw wetgeving	/
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
Voorkooprecht	n.v.t.
Milieuvergunning	/
Verkavelingsvergunningen	/
Atlas der buurtwegen	n.v.t.
Passende beoordeling	n.v.t.
Waterwinningsgebieden	n.v.t.
Ontwerp Deelbekkenbeheerplan Boven Demer	Het ontwerp Deelbekkenbeheerplan Boven Demer, dat reeds grotendeels werd uitgevoerd door de gemeente en de provincie, wil vanaf de Begijnhofstraat het overstromingsrisico inperken zoals in de stroomafwaartse reeds gerealiseerde delen, maar dan met minder harde materialen, ingepast in de groenere omgeving. Eveneens in het kader van dit plan, waarin het herwaarderen van waterlopen en hun belevingswaarde in de stad als actie wordt opgenomen, is het belangrijk dat de Demer zichtbaar en toegankelijk is van op het plein (verschillende doorgangen) en dat natuurtechnische milieubouw wordt toegepast voor een meer natuurlijke aanblik.

[Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan](#)

[Kaart 2: Bestaand BPA "Bilzen Centrum"](#)

[Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen](#)

[Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen](#)





bron: gewestplan 00-018-Vlaanderen, Afdeling Landbouwk. en Landbouwk. van de Provincie Limburg, versie 10/11 en 1/2002, versie 1/03

Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat"
 Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

1:2.500



Legende

-  grens RUP
-  gemeentegrens Bilzen



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Liboet Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncellet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01B-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267B/12
 Kaartnr.: 1

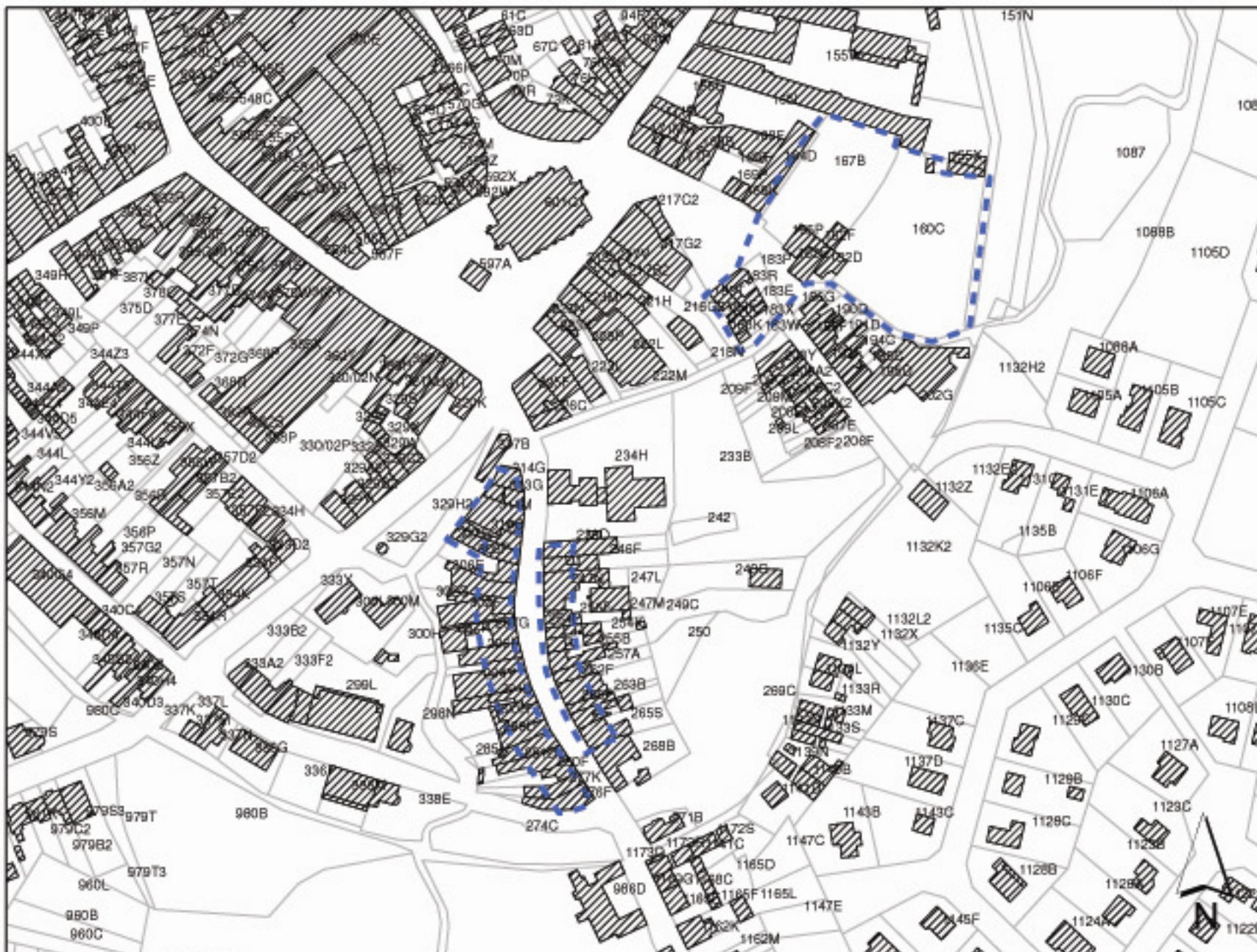


- Legende**
- grens RUP
 - gemeentegrens Bilzen
 - kadastrale gebouwen
 - kadastrale percelen

NO	OPMERKINGEN	OPMERKINGEN
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

LIBOST-GROEP

Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncellet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01B-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267B/12
 Kaartnr.: 2



bron: kadastraal vooreschepel & parselen (MCO) 2008 APD

Legende

- grens RUP
- gemeentegrens Bilzen
- kadastrale gebouwen
- kadastrale percelen

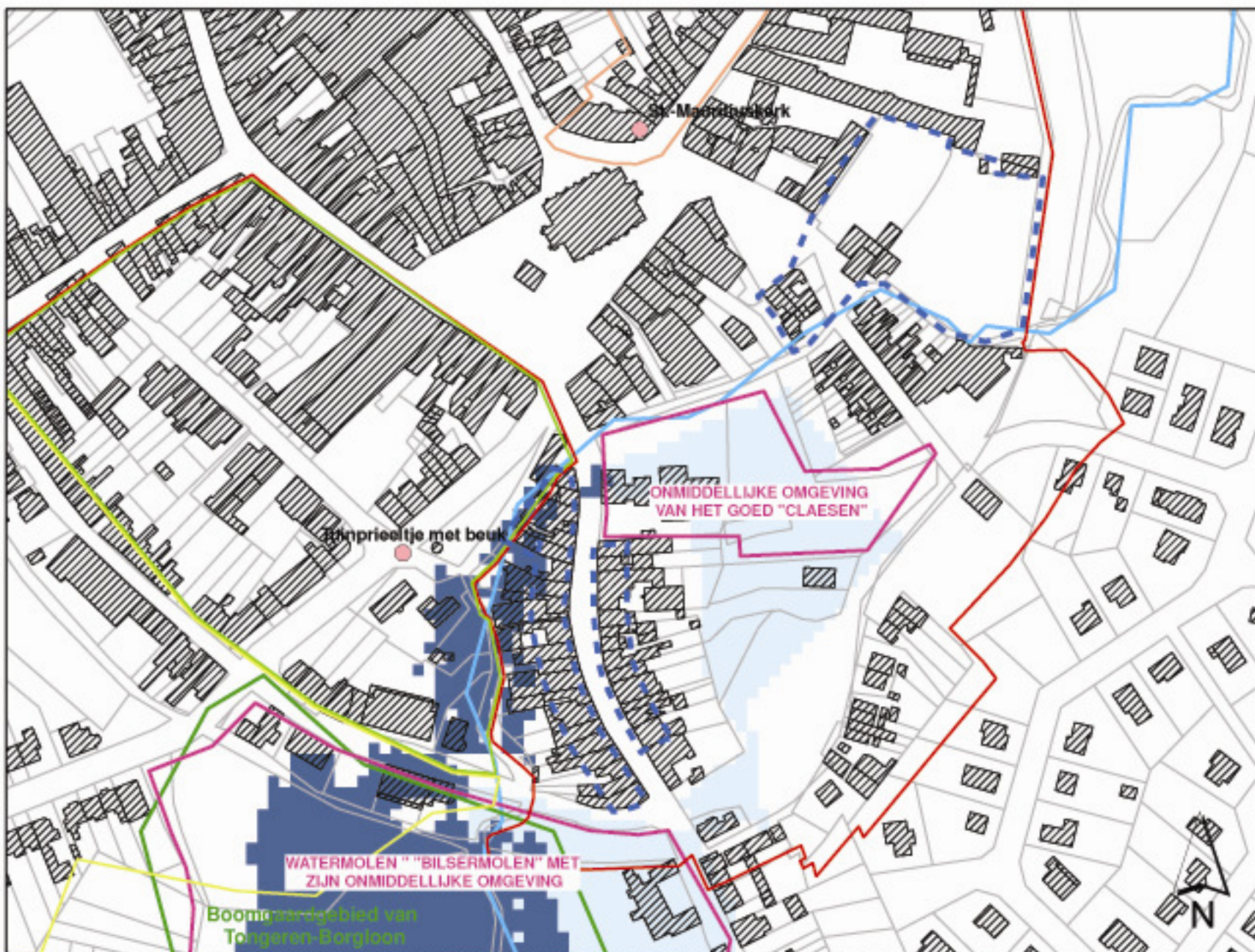
Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat"
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

1:2.500



LIBOET-GROEP

Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Liboet Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncellet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01B-07267.12.mxd
 Doosnr.: 07267B/12
 Kaartnr.: 3



Legende

- ▬ grens RUP
- ▬ BPA markt station
- ▬ BPA Rombout
- ▬ BPA Kloosterstraat
- ▬ BPA Bilzen centrum
- gemeentegrens Bilzen
- puntrelict
- ▭ beschermd dorp-/stadsgezicht
- ▭ traditioneel landschap
- lijnrelict: Demer + afgesneden meanders
- ▨ kadastrale gebouwen
- kadastrale percelen
- Overstromingsgevoelig gebied:**
- ▬ Effectief overstromingsgevoelig
- ▬ Mogelijk overstromingsgevoelig

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

- habitatrichtlijngebied
- voelrichtlijngebied
- vengebied
- beschermd landschap
- ankerplaats
- relictzone
- bestaand RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Licbt Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncelet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01B-07267.12.mxd
 Doosnr.: 07267B/12
 Kaartnr.: 4

Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat"
 Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:2.500



Op de afbeelding is te zien dat de afbeelding is vervaardigd uit de gegevens van de kadastrale dienst van de Vlaamse Staat (Vlaamse Reguleerder voor de Erfelijke Waarde) en de kadastrale dienst van de Vlaamse Staat (Vlaamse Reguleerder voor de Erfelijke Waarde). De afbeelding is vervaardigd op 2021-11-18, op schaal 1:2000, op basis van de kadastrale dienst van de Vlaamse Staat (Vlaamse Reguleerder voor de Erfelijke Waarde). De afbeelding is vervaardigd op 2021-11-18, op schaal 1:2000, op basis van de kadastrale dienst van de Vlaamse Staat (Vlaamse Reguleerder voor de Erfelijke Waarde). De afbeelding is vervaardigd op 2021-11-18, op schaal 1:2000, op basis van de kadastrale dienst van de Vlaamse Staat (Vlaamse Reguleerder voor de Erfelijke Waarde).

3.2 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto



Deen, Topografie van de topografische kaarten van Nederland en België v. 1900 en 1901 op schaal 1:50,000 door het Nationaal Geografisch Instituut

Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat"
 Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

1:2.500



Legende

-  grens RUP
-  gemeentegrens Bilzen



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Liboet Groep NV
 Projectleider: Lotte Ponzelet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01B-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267B/12
 Kaartnr.: 5



bron: Orthofoto v. veldrecon.nl, Naam, promitie Unifera, datum 2013-06-04, Kaartnr.

Partiële herziening BPA "Bilzen Centrum" naar RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat"
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:2.500

Legende

- grens RUP
- gemeentegrens Bilzen

LIBO&T-GROEP

Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Lotte Poncellet
Tekening: ECR
Bestand: BT01B-07267.12.mod
Doosnr.: 07267B/12
Kaartnr.: 6

3.2.1 Bebouwingsstructuur

Deel 1: Brugstraat

De bebouwing in de Brugstraat bestaat uit een gesloten structuur die helemaal ingebed zit in de bestaande stedelijke structuur van Bilzen-centrum. Het volledige centrum heeft een zeer dichte, gesloten bebouwingsstructuur.

Deel 2: Pabilo-lokalen en Jazz-Bilzenplein

Deze gebouwen zijn grootschaliger dan de woningen in het centrum van Bilzen, maar doordat het volledige centrum een gesloten bebouwing omvat, zijn deze gebouwen toch geïntegreerd in de schaal van het geheel.

3.2.2 Groenstructuur

Noch in de Brugstraat zelf, noch ter hoogte van de Pabilo-lokalen zijn specifieke noemenswaardige groenelementen terug te vinden.

Wel is er ten zuidwesten van de Brugstraat het groene park van het Demerhof terug te vinden. Tussen de bebouwing van de Brugstraat en de Pabilo-lokalen loopt een klein bosje door. Ten oosten van de Pabilo-lokalen loopt het park verder op de helling.

3.2.3 Verkeersstructuur

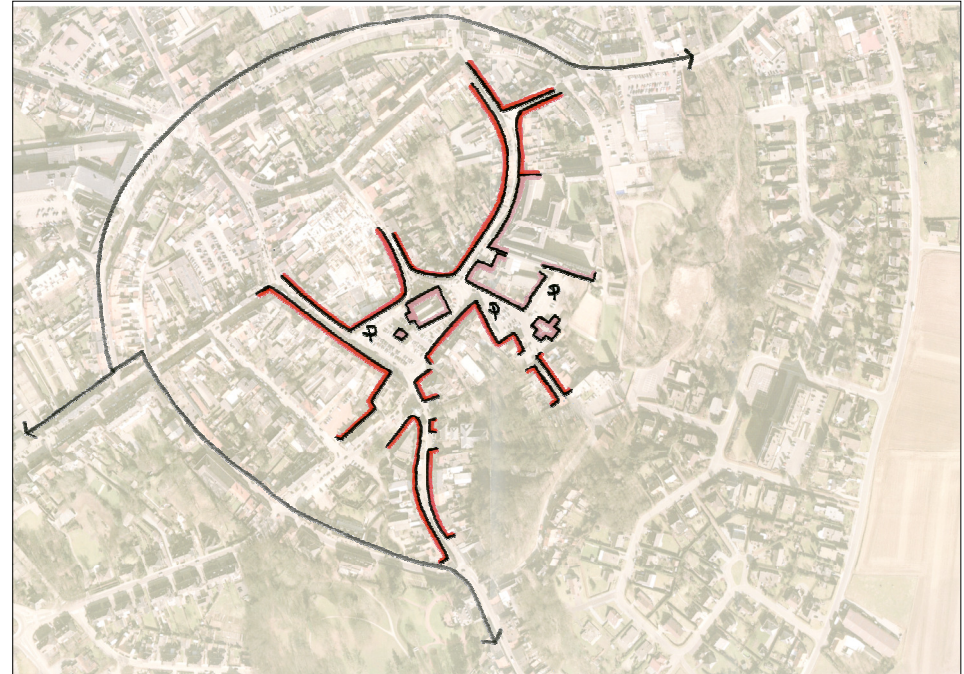
Deel 1: Brugstraat

In de Brugstraat is er enkelrichtingsverkeer voorzien. Het betreft hier een weg binnen de bebouwde kom die gelegen is binnen een zone die afgebakend wordt als een zone 30 km/u. De Brugstraat maakt bovendien deel uit van de gemeentelijke doortocht door het centrum.

Deel 2: Pabilo-lokalen

Ook ter hoogte van de Pabilo-lokalen en het Jazz-Bilzenplein is het openbaar domein mee opgenomen in de zone 30 km/u. Het plein voor het Pabilo-lokaal en de gebouwen van het Heilig Graf wordt als parking gebruikt, net zoals het Camille Huysmanspleintje dat de Markt met het Begijnhof verbindt.

Figuur 3: Bestaande ruimtelijke structuur Bilzen Centrum



3.3 FOTOREPORTAGE



4 KNELPUNTEN EN POTENTIES

Binnen het plangebied van deze partiële wijzigingen zijn er drie heel duidelijke ruimtelijk-planologische knelpunten die de aanleiding waren tot de opmaak van dit RUP.

1. In de Brugstraat, in het centrum van de stad, komt men met een leegstandsprobleem te zitten aangezien het volgens de huidige voorschriften van het BPA niet mogelijk is om op de gelijkvloerse verdieping wonen toe te laten. Enkel handel of diensten zijn momenteel mogelijk, maar daar is in de Brugstraat minder vraag naar dan in het verleden het geval was.

Omdat de leegstand van de gebouwen niet leidt tot een kwalitatief en een levendig stadscentrum, wil de stad hier een oplossing voor creëren door het wel toelaten van wonen op de gelijkvloerse verdieping.

2. Een uitbreiding van de Chirolokalen (Camille Huysmansplein 14) is hoogdringend. Deze uitbreiding is echter niet mogelijk zoals gewenst. Het stadsbestuur wil deze uitbreiding realiseren ter hoogte van de Pabilogegebouwen. Op het bestaande Pabilogegebouw van één bouwlaag wordt namelijk een tweede bouwlaag voorzien en daarbij wordt een interne circulatiezone van 2.00 m voor het huidige gebouw voorzien. Een deel van deze 2.00 m-zone is in eigendom van de Kerkfabriek en werd bij de opmaak van het BPA mee opgenomen in de zone voor openbaar plein. Daardoor kan in deze zone geen gebouw voorzien worden waardoor het project gehypothekeerd wordt.

De stad Bilzen wil deze uitbreiding mogelijk maken door de smalle strook openbaar domein (zone voor centrumstraten en pleinen met polyvalente functies) mee op te nemen in de zone voor openbaar nut.

3. De vorm van de zone voor diensten en wonen ter hoogte van het Jazz-Bilzenplein en het Jazz-Bilzenplein zelf worden binnen het bestaande grafische plan op een nogal dominante wijze vastgelegd. De voorschriften zijn bovendien klassieke voorschriften voor een bebouwing met een duidelijke voor- en achterkant (hoofgebouw met aanhorigheden, twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6.00 m en een hellende dak). De inpassing van een hedendaags administratief gebouw (mogelijk gecombineerd met een aantal wooneenheden) is binnen deze zone en deze voorschriften moeilijk realiseerbaar. De ontwikkeling van dit belangrijk onderdeel van het stadscentrum wordt best niet gehypothekeerd door nauwgezet omschreven bouwkaders en voorschriften. In dit project moet

getracht worden zowel aan het nieuwe plein als aan de kant van de Demer een representatieve voorkant te voorzien.

Aan de overzijde van dit gebied aan de kopkant van het Camille Huysmansplein is in een zone voor wonen in gesloten bebouwing voorzien met twee bouwlagen en een hellend dak. Het is wenselijk dat de invulling van deze zone in relatie gezien wordt tot de gewenste ontwikkelingen aan het plein, zowel wat betreft de bouwhoogte als de dakvorm. Deze zone wordt daarom mee herzien.

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 VISIE

De gewenste ruimtelijke structuur wil de bestaande ruimtelijke structuur bevestigen en versterken. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat het centrum de functies kan herbergen die het centrum versterken.

Ter hoogte van de Pabilo-lokalen is dat zeker de jeugdwerking van de Chiro en de combinatie ervan met het ontmoetingshuis.

Op het Jazz-Bilzenplein moet de inplanting van een nieuw administratief gebouw (dat alle diensten bundelt) mogelijk zijn, waarbij er ruimte gelaten wordt voor de ontwerper ervan om dat gebouw op een hedendaagse manier vorm te geven én om het gebouw en het plein beter op elkaar te betrekken.

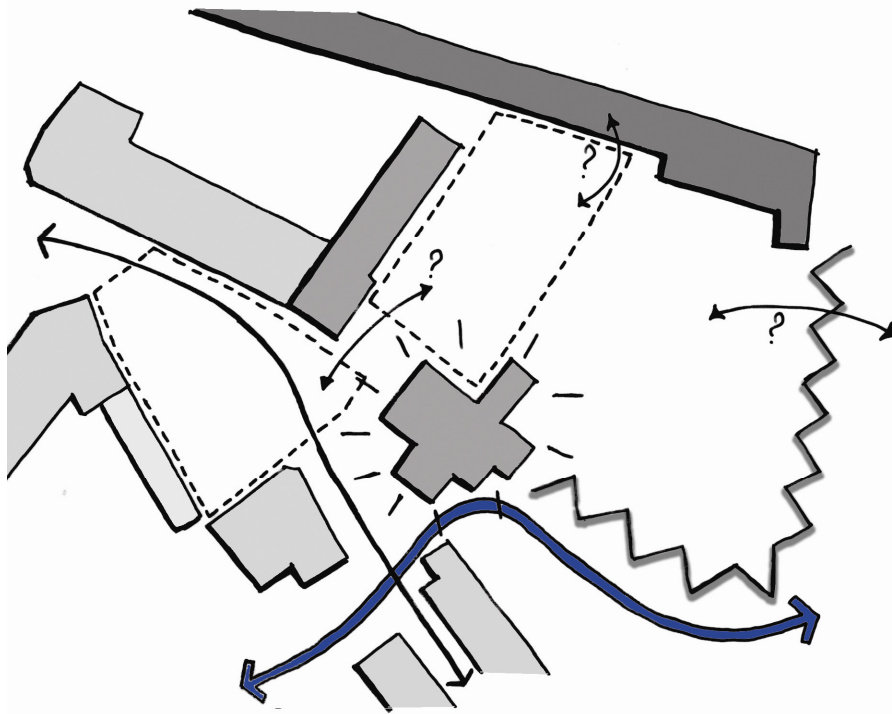
In de Brugstraat moet het wonen een nieuwe invulling geven aan de nu voornamelijk leegstaande handelspanden die elders in het centrum een locatie hebben gevonden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat het GRS Bilzen voorziet in de versterking van het handelsgegeven in het kernwinkelgebied waartoe ook de Brugstraat hoort. Dat wil zeggen dat handel hier in de eerste plaats zeker mogelijk zal blijven in kader van de centrumfuncties, maar om tegemoet te komen aan de problematiek van leegstand, moet naast handel ook wonen mogelijk zijn in de toekomst zodat het centrum leefbaar en beleefbaar blijft en zeker geen verloederde en verwaarloosde indruk gaat geven aan de bewoners en bezoekers.

5.2 DOELSTELLINGEN

- Wonen in de Brugstraat mogelijk maken naast de handelsfunctie.
- Een uitbreiding van de Pabilo-lokalen in functie van de Chiro mogelijk maken.
- De inplanting van een nieuw administratief centrum op het Jazz-Bilzenplein waarbij gebouw, plein en Demer op elkaar betrokken worden.

5.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR JAZZ-BILZENPLEIN

Figuur 4: Bestaande ruimtelijke structuur Jazz-Bilzenplein

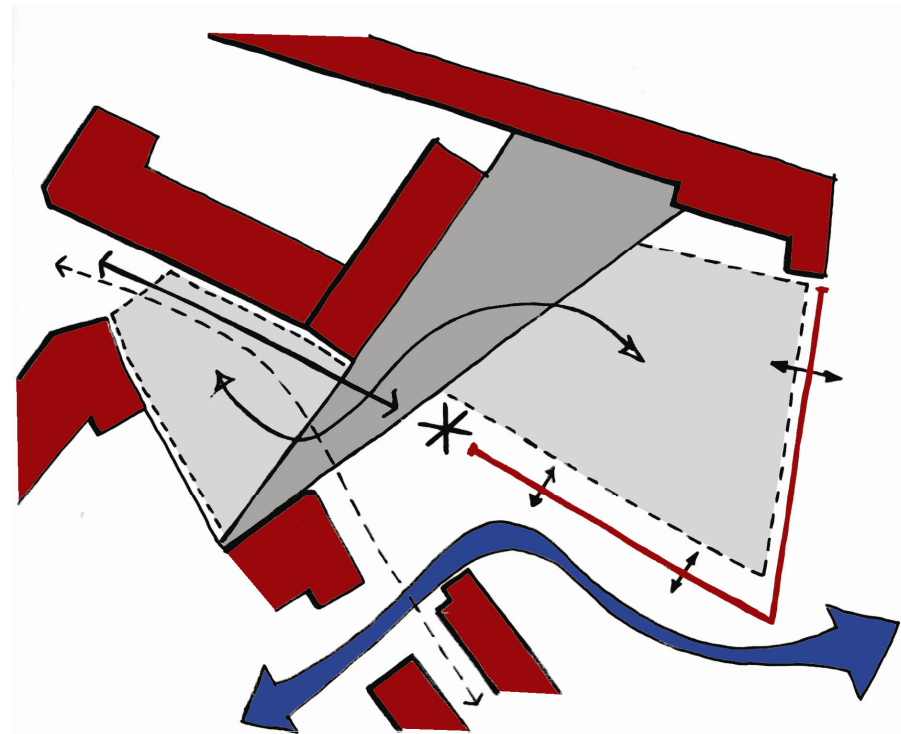


Uit het kaartje van de bestaande ruimtelijke structuur van het Jazz-Bilzenplein en zijn onmiddellijke omgeving, zijn nog een aantal locatiespecifieke knelpunten af te leiden:

- Een plein wordt gedefinieerd door zijn wanden. Het Jazz-Bilzenplein heeft in het oosten en het zuiden geen harde wand die het plein begrensd en kan dus op die manier niet duidelijk als plein functioneren.
- Er bestaat geen duidelijke relatie tussen het plein en de Demer die op zich toch een belangrijk element vormt in het stedelijk weefsel.
- Ondanks dat er aan de oostelijke zijde geen wand aanwezig is die het plein van het park scheidt, is er ook geen duidelijke relatie met het park.

- Het grootste gebouw op het plein is dat van de school. Nochtans is er weinig relatie tussen het schoolgebouw en het plein. Het is wenselijk dat die relatie ontwikkeld wordt en ruimtelijk duidelijker in beeld gebracht wordt.
- Er kan ook gesteld worden dat het plein een beetje afgelegen is van het centrum met de kerk en de markt. Het plein ligt achterin en doordat zijn vormgeving niet overeenkomt met zijn functie worden een aantal ruimtelijk kansen gemist. Door een blikvanger te plaatsen in het perspectief vanaf de kerk, kan het plein beter betrokken worden bij het centrum. Momenteel staat het gebouw van de jeugdvereniging hier nog ingeplant, maar door zijn (slechte) kwaliteit wordt hiermee niet het gewenste effect gerealiseerd.
- Momenteel bestaan er twee kleine pleintjes, enerzijds het Jazz-Bilzenplein en anderzijds het Begijnhof, die slechts in beperkte mate of zelfs helemaal niet elkaar aanvullen.

Figuur 5: Gewenste ruimtelijke structuur Jazz-Bilzenplein



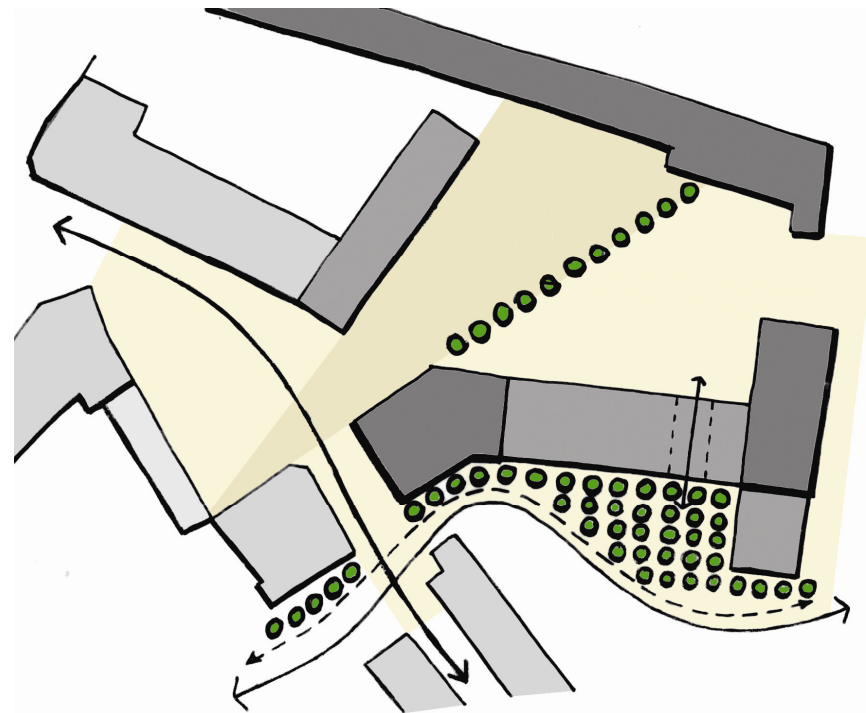
Het kaartje van de gewenste ruimtelijke structuur geeft aan hoe een aantal van deze knelpunten omgevormd kunnen worden tot potenties voor het plein en zijn onmiddellijke omgeving:

- Om van een plein te kunnen spreken, is het in eerste instantie van belang dat er een duidelijke wand gecreëerd wordt. De oostelijke en de zuidelijke rand van het plein vormen dus de locatie waar het nieuwe administratieve gebouw van de stad Bilzen ingeplant kan worden.
- Om een relatie te bewerkstelligen tussen het plein en de Demer enerzijds en het plein en het park anderzijds, moet de bebouwing zodanig opgevat worden dat er een aantal doorsteken gerealiseerd kunnen worden die door voetgangers en fietsers gebruikt kunnen worden om deze stadsdelen te bereiken. Het gebouw kan bijvoorbeeld zo opgevat worden dat delen ervan zwevend opgericht worden.
- Omdat er vanaf de kerk wel een perspectief is in de richting van het Begijnhof en het Jazz-Bilzenplein, is er de mogelijkheid om bij de inplanting van het nieuwe gebouw een blikvanger (sterretje op het plan) te realiseren. Die kan gerealiseerd worden door een speciale vormgeving en architectuur maar ook door één bouwlaag meer te voorzien dan bij de andere gebouwen.
- Door de blikvanger op deze plaats in te planten, wordt anderzijds ook een duidelijk inkompoort gerealiseerd komende van de Tweevoetjesweg (en het beschermde Begijnenhuisje).
- Een ander belangrijk concept is dat van twee pleintjes één plein wordt gemaakt. Dat wil zeggen dat de relatie tussen beide pleintjes versterkt kan worden, gebruik makend van de perspectiefwerking als men van op het Begijnhof naar de school kijkt. Door materiaalgebruik en kleuren, én een strategische inplanting van de blikvanger die hierboven vermeld wordt, kunnen beide pleinen met elkaar verbonden worden zonder hun eigen identiteit en kleinschaligheid verloren gaat. Het blijven twee afzonderlijke pleintjes die samen toch één geheel vormen.

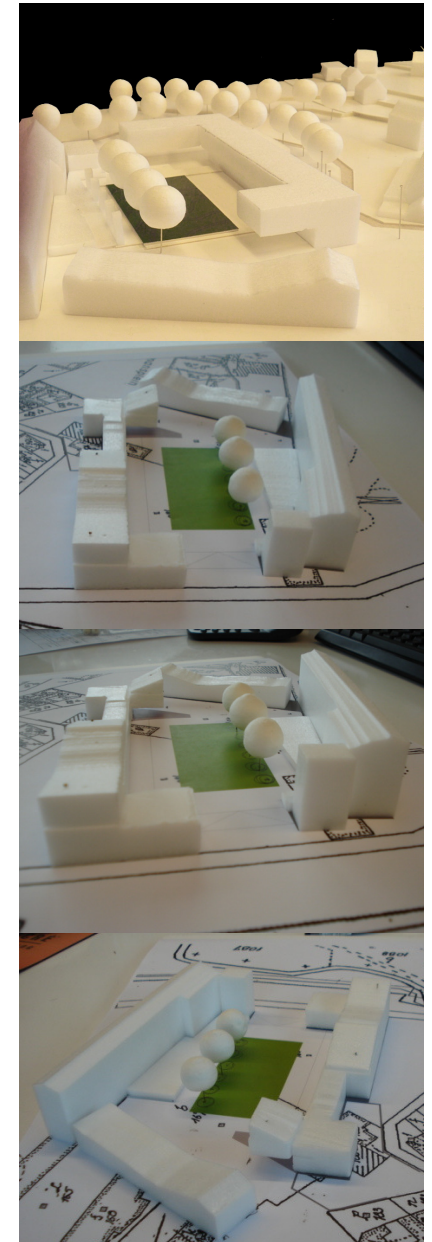
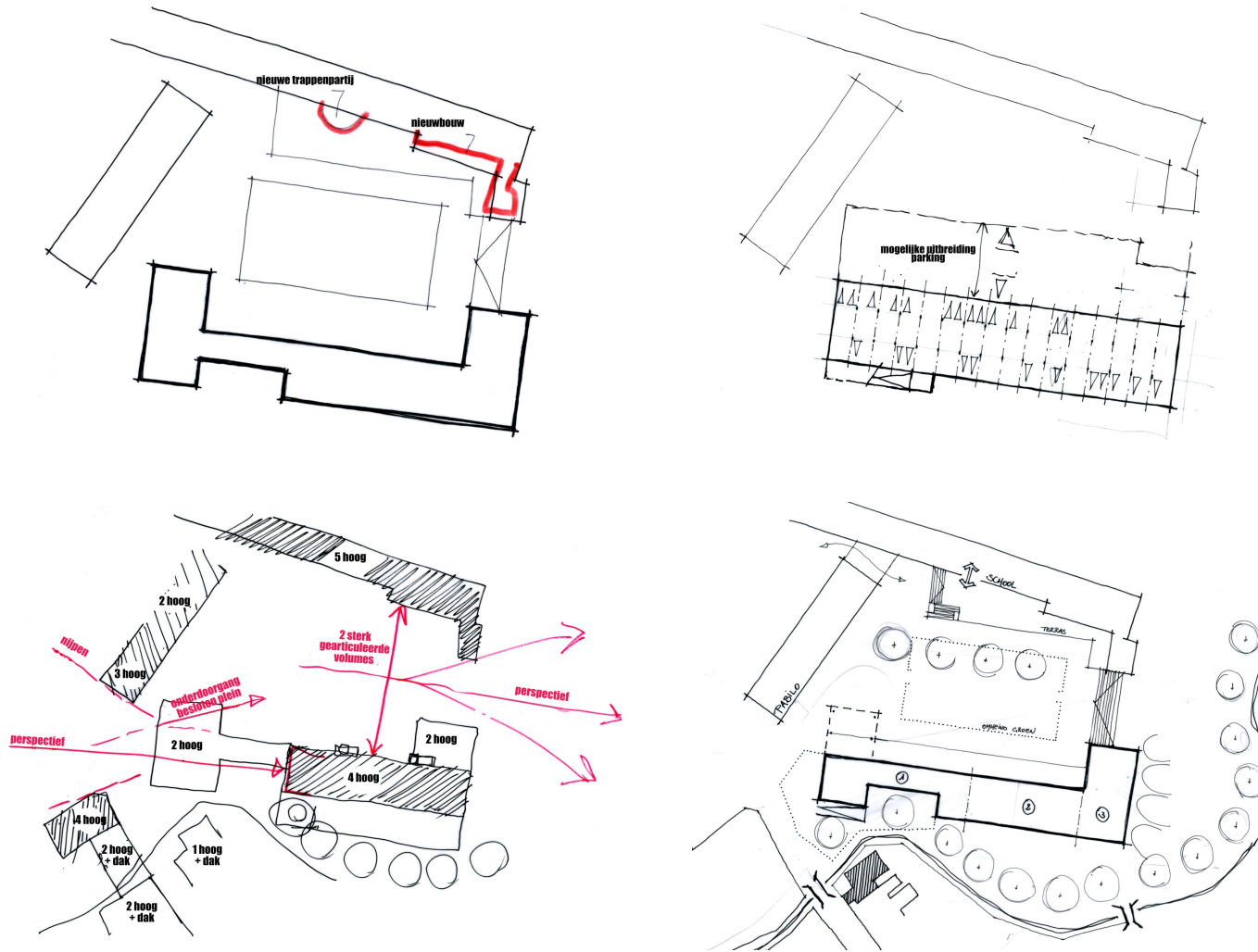
Onderstaande inrichtingsschets vertaalt de principes van het concept van de gewenste ruimtelijke structuur naar een meer concretere invulling van het gebied. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zullen ook hierop gebaseerd worden. Een nieuw administratief gebouw voor de stad Bilzen kan worden opgericht op de oostelijke en zuidelijke rand van het plein. Daarbij wordt de kop van het gebouw, gelegen ter hoogte van het Begijnhof, gedimensioneerd op drie bouwlagen. De overige delen van het gebouw worden voorzien op twee bouwlagen, zoals de overige gesloten bebouwing in de omgeving. Ook in de oostelijke vleugel van het gebouw kan opnieuw een hoger accent van drie bouwlagen gerealiseerd worden. Een onderdoorsteek van het plein naar de Demer zorgt ervoor dat ook hier een publieke ruimte ingericht kan worden met veel groenelementen (voornamelijk bomen die een groen bladerdak vormen als bescherming tegen de zuiderzon), aangenaam gelegen langs de Demer.

De twee pleinen worden met elkaar verbonden door kleine en eenvoudige verschillen in de centrale spie die loopt vanaf het Begijnhof tot aan het schoolgebouw, voor de gebouwen van Pabilo door.

Figuur 6: Inrichtingsschets Jazz-Bilzenplein



Behalve deze inrichtingsschets werd er reeds een eerste studie⁴ gemaakt met betrekking tot de invulling van het plein en het nieuwe administratieve centrum. Hieronder worden een aantal sfeerbeelden daarvan weergegeven.



⁴ Door A20 Architecten.

6 WATERTOETS

6.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan met andere woorden omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen één of meer van deze elementen".*

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

6.2 BEOORDELING

Het voorliggende RUP voorziet in de mogelijkheid tot realisatie van een nieuw administratief centrum, uitbreiding van de Pabilo-lokalen met de Chirolokalen én in de mogelijkheid om wonen toe te laten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen in de Brugstraat.

De watertoets werd uitgevoerd aan de hand van de watertoetskaarten van het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be). De uitvoering van deze watertoets gebeurde op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het project weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Beide delen van het projectgebied van dit RUP zijn gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is (NOG), meer bepaald overstroombaar vanuit de waterloop. Bovendien is er een kleine zone ten westen van de bebouwing van de Brugstraat die gelegen is in een risicozone voor overstromingen (versie 2006). Het projectgebied wordt doorkruist door een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie.

Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dienen te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gezien:

- het project bestaat uit de bevestiging van de bestaande toestand in de Brugstraat, een uitbreiding van de bestaande Pabilo-lokalen (voor de Chiro) waarbij geen noemenswaardige bijkomende constructies of verhardingen gerealiseerd worden en het optrekken van een nieuw administratief centrum waarbij een redelijk grote oppervlakte bebouwd kan worden (3.108,00 m²);
- de gewestelijke verordening hemelwater zal worden toegepast;
- de infiltratie van het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatste wordt gerealiseerd;

menen wij te kunnen stellen dat - onder deze voorwaarden - het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Het project bestaat grotendeels uit de bevestiging van de bestaande toestand. De bestaande bebouwingen en de bestaande verhardingen worden behouden, mits kleine aanpassingen. Het zal in de toekomst mogelijk zijn om een uitbreiding van de Pabilo-lokalen te realiseren in een tweede bouwlaag in functie van de Chiro. De zonering van de 2.00 m-zone voor de bestaande Pabilo-lokalen verandert, maar aangezien dit in de zone voor centrumstraten en pleinen met openbare functies ook reeds verhard was, wordt er dus geen bijkomende verharding gerealiseerd.

Er kan een nieuw administratief centrum opgericht worden waarbij zowel nieuwe bebouwing (circa 3.000 m²) én nieuwe verharding (circa 5.000 m²) gerealiseerd kan worden.

Er is dus een redelijk grote oppervlakte bijkomende verharding en bebouwing. Een groot gedeelte daarvan is wel reeds als bebouwing of verharding gerealiseerd waardoor de afstromingshoeveelheid waarschijnlijk slechts beperkt zal wijzigen.

Aangezien het een beperkte toename van de verharde oppervlakte zou betreffen en aangezien de eventueel verminderde infiltratie wordt ondervangen via de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater", die als doel stelt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid niet significant zal wijzigen.

Gewijzigde grondwaterstromingspatroon

Het project is gelegen in een type 1-gebied (zeer gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid.

Aangezien in het gebied een ondergrondse parking gerealiseerd kan worden en deze constructie waarschijnlijk dieper dan 5.00 m zal zijn, kan gesteld worden dat het effect van de realisatie van de bijkomende bebouwing en verharding op het grondwaterstromingspatroon groot kan zijn en dat er hieromtrent adviezen ingewonnen moeten worden.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het gebied is niet gelegen in infiltratiegevoelig gebied. Hierdoor is een positieve uitspraak mogelijk.

Conclusie

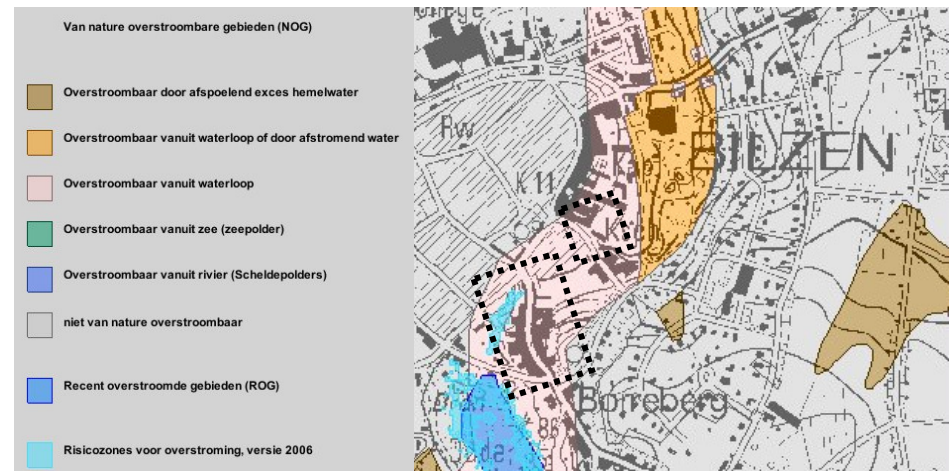
- Gezien de kartering als NOG, waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd;
- gezien er een beperkte hoeveelheid bijkomende verhardingen worden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande toestand of het bestaande BPA;
- gezien het voorliggend plan langs de Brugstraat geen bijkomende constructies of verhardingen mogelijk maakt;
- gezien de Demerbedding van Demerwal tot Brugstraat al zo aangepast is dat overstromingen in het plangebied aan de Brugstraat tot een minimum beperkt zijn (cfr. Deelbekkenbeheerplan Boven Demer);
- gezien de ligging in een zeer gevoelig gebied voor wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en er een ondergrondse parking kan voorzien worden;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" gevolgd moeten worden;

kan, in alle redelijkheid, geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van verlies van waterbergend vermogen wordt veroorzaakt door de bestemming van de bestaande functies en constructies in het gebied. Inzake de ondergrondse constructies is het echter toch aangewezen om advies in te winnen.

6.3 WATERTOETSKAARTEN⁵

6.3.1 Risicozones voor overstromingen

Figuur 7: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)



In het projectgebied is er een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie gelegen.

NOG: van Nature Overstroombare Gebieden (roze ingekleurd)

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. Ook hier is er sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

Het projectgebied is gelegen in NOG gebied.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden (donkerblauw)

De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

Het projectgebied is niet gelegen in ROG gebied.

⁵ Bron: GIS Vlaanderen

Risicozone (lichtblauw)

Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstromde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als risicogebied. Ten westen van de bebouwing in de Brugstraat is een kleine zone aangeduid als risicozone voor overstroming (versie 2006).

6.3.2 Erosiegevoelige gebieden

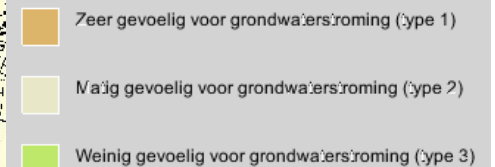


Het gedeelte van het project gelegen in de Brugstraat is gelegen in erosiegevoelig gebied. Het gedeelte van het project ter hoogte van de Pabilo-lokalen is niet gelegen in erosiegevoelig gebied.

6.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het projectgebied is gelegen in een zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 1).



6.3.4 Hellingencarta



Binnen het projectgebied komen geen noemenswaardige hellingen voor. De percentages beperken zich tot tussen 0,5 en 5%.

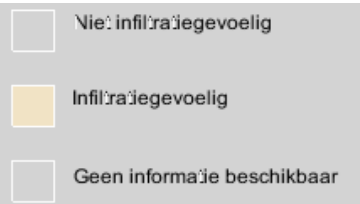
In het zuidwesten kent de rand van de stad een groter reliëfverschil met een hellingspercentage van meer dan 10%.



6.3.5 Infiltratiegevoelige bodems



Het projectgebied is niet gelegen in infiltratiegevoelig gebied.



6.3.7 Winterbeddingskaart



Er is geen winterbedding in het projectgebied aanwezig.



6.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden



Het projectgebied is niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Ten oosten van de Brugstraat is er echter wel een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. In het zuidwesten van de Brugstraat is er een minimaal gedeelte van het plangebied gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied ter hoogte van de Oude Bilzermolen en het Demerhof.



7 VEILIGHEIDSRAPPORTERING

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplichten om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke

onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

8 RUIMTEBALANS

Bestemmingszone	Bestaande toestand		Nieuwe toestand
	Gewestplan	BPA " Bilzen Centrum"	RUP "Bilzen Centrum – Brugstraat, Pabilo, Jazz-Bilzenplein"
Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	68a 49ca	/	/
Parkgebied	1,47ca	/	/
Zone voor gesloten bebouwing (Brugstraat)	/	43a 69ca	40a 45ca
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut / Zone voor openbaar nut	52a 89ca	7a 66ca	63ca
Zone voor centrumstraten en pleinen met polyvalente functies	/	36a 26ca	/
Zone voor wonen en diensten	/	20a 73ca	/
Zone voor aanhorigheden	/	33ca	/
Voortuinstrook	/	74ca	/
Voetpad	/	8a 36ca	/
Zone voor non-aedificandi	/	3a 62ca	/
Zone voor stedelijke ontwikkeling	/	/	43a 88ca
Zone voor stedelijk plein	/	/	36a 43ca
	1ha 21a 39ca	1ha 21a 39ca	1ha 21a 39ca

De bouwrijpe zone (overdruk) (6a 34ca) en de verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk) maken integraal deel uit van de zone voor stedelijke ontwikkeling en de zone voor stedelijk plein.

9 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN BINNEN DE GRENZEN VAN HET RUP

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-197a77:

- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- parkgebied;
- woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Conform artikel 38 § 1 5° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van:

- het BPA "Bilzen Centrum" voor die gedeelten die vallen binnen de contouren van de deelplannen van dit RUP

integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP "Bilzen Centrum - Brugstraat".

VOORSCHRIFTEN

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Wijze van meten

Bouwhoogte:	de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. De hoogte wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Kroonlijsthoogte:	de hoogte van het gebouw, gemeten vanaf het peil van de rooilijn tot en met de kroonlijst.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen

Bedrijven:	materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. De bedrijven zijn gevestigd in specifieke inrichtingen en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: Regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van het schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming.
Bouwblok:	groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met kopgevels zijn afgewerkt.

(Volwaardige) bouwlaag:	een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd. Een volwaardige bouwlaag is dan een bouwlaag waarvan minimum 75% van de vloeroppervlakte een vrije hoogte heeft van minimum 2.00 m.
Bouwlijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Commerciële functies uitsluitend ingericht met automaten:	handelspanden die ingericht worden met toestellen die door het inwerpen van munten of het insteken van een pinpas een bepaalde hoeveelheid van een artikel afleveren en waarbij geen personeel in het pand aanwezig is, met uitzondering van wasautomaten.
Constructie:	elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
Dakkapel:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakterras:	in een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen (normaal meer dan 6), de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.
Gevel:	buitenmuur van een gebouw.
Gevelbekroning:	bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).
Hoekgebouw:	gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.
Hoofdbestemming:	zie bestemming
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Kopgebouw:	gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens al mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.

Kopgevel:	open zijgevel. Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.
Kroonlijst:	vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
Luifel: Open zijgevel:	afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw. vrijstaande gevel. Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2002 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Het plan: Plat dak:	het grafisch plan van het plangebied. dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Scheidingsmuur:	zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
Uitbouw:	aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte met minstens de afmetingen van een gevelelement (zoals een balkon, een dakkapel, ...).
Uitsprong:	aanbouw aan een gevel die geen voortzetting is van de binnenruimten (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verdieping:	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag
Voorgevelgebied:	het verticale vlak waarbinnen de voorgevel valt.

Voorgevellijn:	lijn waarop de voorgevel van een hoofdgebouw effectief opgericht wordt.
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone voor gesloten bebouwing Brugstraat.

Overgangsbepaling

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP mogen onderhouds-, herstellings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden voor zover de bestaande bestemming niet gewijzigd wordt. Verbouwingswerken mogen bovendien slechts een beperkte uitbreiding van het bestaande volume met zich meebrengen, t.t.z. een uitbreiding van maximum 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.

Indien, in geval van heikracht (zoals bijvoorbeeld brand), de bestaande bebouwing voor meer dan 50 % vernield of beschadigd wordt of verdwijnt, dan moeten de verbouwingen en herstellingswerken die uitgevoerd worden of de nieuwbouw die opgericht wordt in overeenstemming gebracht worden met de voorschriften van dit RUP.

Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van de gesloten bebouwing. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 4. Algemeen architectonisch voorkomen

Per gebouw dient gestreefd te worden naar een eigentijdse, kwalitatieve architectuur met als resultaat dat alle constructies of groep van constructies in harmonie zijn met de bebouwing van de directe omgeving alsook op zichzelf een harmonisch geheel vormen. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -

hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) afgestemd zijn op elkaar en/of aansluiten bij kenmerkende en beeldbepalende elementen in de omgeving.

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen en in kleuren aangepast aan de omgeving.

De gevels zullen uitgevoerd worden in een welgevormde gevelsteen of natuursteen als hoofdmateriaal. De hellende daken zullen afgedekt worden met pannen in gebakken materiaal of met natuur- of kunstleien of met zink.

De aard, de toepassing en de kleur van de materialen van zij- en achtergevels moeten harmoniëren met deze van de voorgevel. Bepleisterde en met cementmortel beraapte gevels worden verplicht wit geverfd. Het bezetten, bepleisteren of berapen van gevels in typische zand- en baksteenarchitectuur is niet toegelaten. Het afkappen van de bepleistering van daartoe niet geschikte typische gevels wordt slechts toegestaan mits voorafgaande vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen en van officiële instanties.

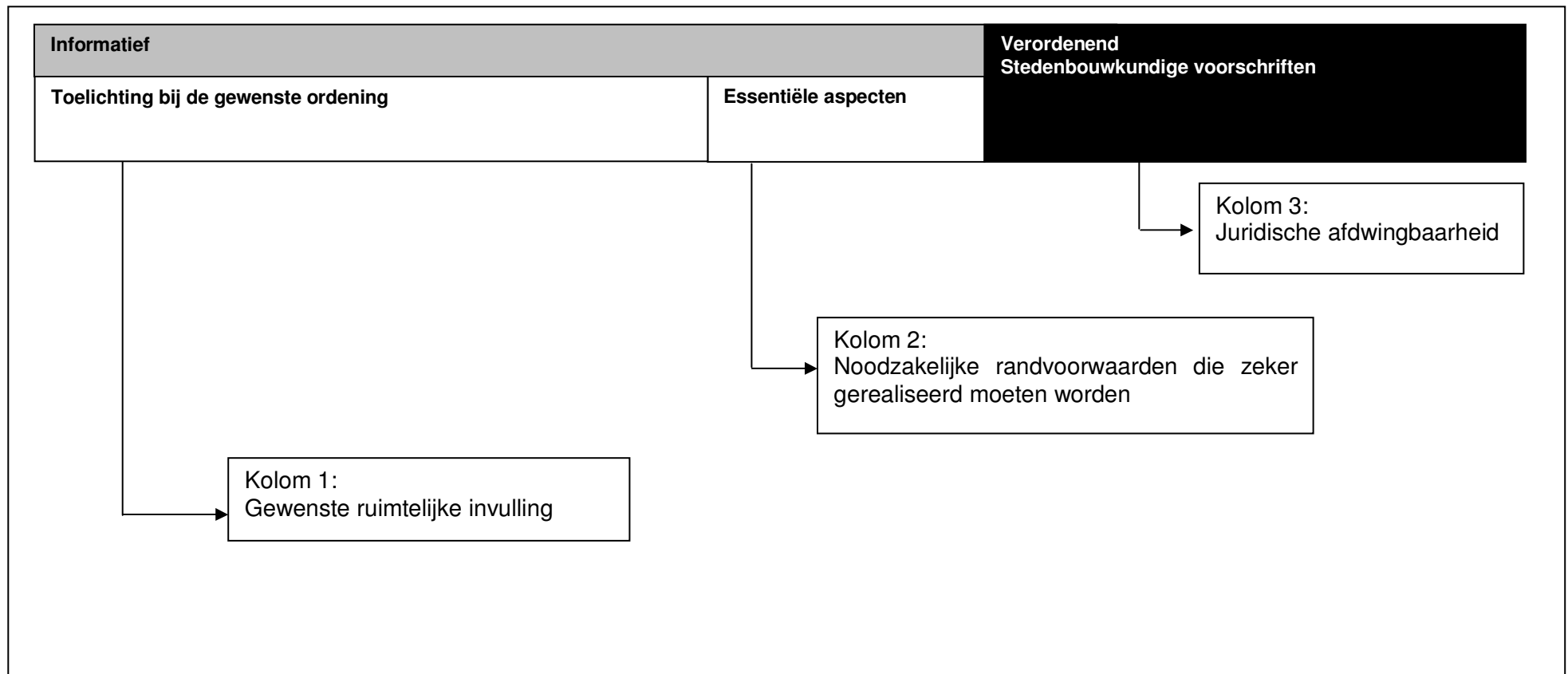
Het concept dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid en die van de aangrenzende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning.

Elke verbouwing of nieuwbouw in het projectgebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dat wil zeggen dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en de dakhelling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Het onderzoek naar de geslaagdheid van de contextuele inpassing van de verbouwing of de nieuwbouw wordt onder meer gebaseerd op :

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend, vernieuwend, losstaand of anticiperend).

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In kolom één wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In kolom drie worden dan de stedenbouwkundige voorschriften gegeven; deze hebben een juridische en bindende waarde.

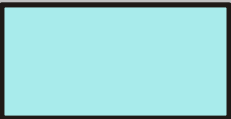



Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Omdat het hier om een beperkte, partiële wijziging van een bestaand BPA gaat, wordt in deze kolom het oude voorschrift (zoals opgelegd in het BPA) weergegeven. Het wezenlijke verschil tussen het BPA en het RUP wordt in het cursief weergegeven in deze kolom. Op die manier is het duidelijk vergelijkbaar wat de partiële wijziging precies inhoudt.</i></p> <p>Algemene bepalingen</p> <p><u>Stroken gemerkt WI</u> In deze zone zijn toegelaten: publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca en ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie. De woonfunctie als nevenbestemming is verplicht.</p> <p><i>Om de leefbaarheid van het centrum niet in het gedrang te laten komen en om de levendigheid van het centrum hoog te houden, is het niet wenselijk dat er panden in de belangrijke handelsstraten uitsluitend ingericht worden met automaten. Dit zorgt er enkel voor dat het centrum anoniemer wordt. Dit soort van commerciële functies wordt dan ook niet toegelaten.</i></p> <p>Toegangen tot een trapportaal of een inkomhal horende bij een woonfunctie zijn slechts in minimale afmetingen toegestaan.</p> <p><i>Woonvertrekken op de gelijkvloerse verdieping zijn slechts toegestaan mits in het voorgevelgebied, uitgezonderd van de privé-ingangen, één van voornoemde functies aanwezig is.</i></p> <p><i>Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn verboden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen, winkels, horeca. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. 	<p>Artikel 5. Zone voor gesloten bebouwing Brugstraat</p> <div data-bbox="1352 392 1576 507" style="background-color: red; width: 100px; height: 70px; margin: 10px auto;"></div> <p>In deze zone zijn toegelaten: wonen, publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca en ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie. De woonfunctie als nevenbestemming is steeds verplicht.</p> <p>Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De aan te houden bouwlijn komt in principe overeen met de bestaande bouwlijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn op grafisch plan/ - Gesloten bebouwing. 	<p>De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan. Er zijn enkel gebouwen in een gesloten rij toegelaten. Bij uitzondering kan een</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>In deze zones zijn enkel gebouwen in een gesloten rij toegelaten. Bij uitzondering kan een onderbreking in de rij voorkomen. In dit geval moeten de beide kopgebouwen ingeplant worden op 3.00 m van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien moeten de kopgevels met dezelfde zorg als de voorgevels afgewerkt worden.</p> <p>Bij samenvoeging van percelen zal de oorspronkelijke gevelbreedte zo veel mogelijk tot uiting komen ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren.</p> <p>Om het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren, moet de oorspronkelijke gevelbreedte steeds bewaard blijven. Zo ook bijvoorbeeld als percelen (en dus ook de bebouwing) worden samengevoegd.</p> <p><u>Zone 2-3^Z</u></p> <p>De nieuwe constructies in deze zone die gelegen zijn langs of in de nabijheid van gebouwen met een groter aantal bouwlagen en met een andere dakvorm zal de architectuur zodanig worden opgevat dat een overgang wordt gevormd tussen de bestaande gebouwen en de aangeduide bouwhoogte en dakvorm.</p> <p>Bij nieuwbouw dient de bouwheer wat de kroonlijsthoogte betreft, zich te richten naar de nevenliggende bestaande bebouwing. De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.</p> <p>Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende bouwhoogten of dakvormen éénzelfde principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume met het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is op het plan aangegeven. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00 m.</p> <p><u>Daken: Zone Z op het plan</u> <u>Dakvorm:</u> schuine daken zijn verplicht, bij voorkeur een zadeldak. Schilddaken zijn enkel op de hoekgebouwen toegelaten. De richting</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oorspronkelijke gevelbreedte steeds behouden. - Twee of drie bouwlagen. - Maximum bouwdiepte gelijkvloers is zoals de zonering. - Maximum bouwdiepte verdiepingen is 15.00 m. - Hellende dakvorm. 	<p>onderbreking in de rij voorkomen. In dit geval moeten de beide kopgebouwen ingeplant worden op 3.00 m van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien moeten de kopgevels met dezelfde zorg als de voorgevels afgewerkt worden.</p> <p>Bij de samenvoeging van percelen moet in de gevelopbouw verwezen worden naar de oorspronkelijke gevelbreedte.</p> <p>De gebouwen hebben twee of drie bouwlagen. De hoogte en de dakvorm worden bepaald door de nevenliggende volumes. De architectuur van nieuwe constructies die gelegen zijn langs gebouwen met een groter aantal bouwlagen en met een andere dakvorm wordt zodanig opgevat dat een overgang wordt gevormd tussen de bestaande gebouwen en de aangeduide bouwhoogte en dakvorm.</p> <p>De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.</p> <p>Voor gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende bouwhoogten of dakvormen zullen de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren door hun vorm en volume één harmonisch geheel vormen met het aanliggende gebouw. De vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen met een geschikte gevelsteen afgewerkt worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is de volledige diepte van de grafische zone. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00 m.</p> <p>Een hellend dak is verplicht. Schilddaken zijn toegelaten op de hoekgebouwen. De richting van de daknok, de dakhelling en de algemene dakvorm moeten in</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p>		<p>harmonie zijn met de omgeving. De dakhelling kan variëren tussen de 30° en de 50°. In geval het hoofdgebouw omwille van de vorm niet door één enkele dakkap kan afgedekt worden, moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak afgedekt worden.</p>
<p>van de daknok, de dakhelling en de algemene dakvorm dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De dakhelling kan variëren tussen de 30° en de 50°. In geval het hoofdgebouw omwille van de vorm niet door één enkele dakkap kan afgedekt worden, moet het resterende gedeelte met een analoog hellend dak afgedekt worden.</p>		
<p><u>Dakkapellen en dakvensters:</u> dakkapellen zijn toegelaten tot 2/3^{de} van de gevelbreedte, met een maximum van 3.00 m per dakkapel. De maximum hoogte bedraagt 1.50 m. De onderlinge afstand en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of buitengevel bedraagt minimum 1.00 m. Zij kunnen eveneens van een schuine bedaking worden voorzien of plat afgedekt worden. Dakvensters in het dakvlak hebben een max. breedte en hoogte van 1.50 m. De onderlinge afstand en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of buitengevel bedraagt min 1.00 m.</p>	<p>- Dakkapellen en dakvensters toelaten.</p>	<p>Dakkapellen zijn toegelaten tot 2/3^{de} van de gevelbreedte met een maximum van 3.00 m per dakkapel. De maximum hoogte van de dakkapel bedraagt 1.50 m. De onderlinge afstand en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m. Dakkapellen kunnen een schuin of een plat dak hebben.</p> <p>Dakvensters in het dakvlak hebben een maximum breedte en hoogte van 1.50 m. De onderlinge afstand en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m.</p>
<p><u>Dakterrassen:</u> zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevel, en wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, dit wil zeggen dat de borstwering en de bedaking boven de achteruitspringende terrasgevel als gave voortzetting van de schuine dakvorm moet uitgevoerd worden.</p>	<p>- Dakterrassen.</p>	<p>Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m van het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel én wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrenzendende dakvorm; de borstwering en de bedaking boven de achteruitspringende terrasgevel moet als een voortzetting van het zadeldak worden uitgevoerd.</p>
<p><u>Schoorstenen:</u> boven de daken worden schoorstenen ten opzichte van de voorgevel minimum 2.00 m achteruit geplaatst en in geval van schuine bedaking bij voorkeur te paard op de nok. De schoorstenen worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de voorgevel. De schoorsteenkappen worden op eenvoudige en onopvallende wijze uitgevoerd.</p>	<p>- Schoorstenen.</p>	<p>Schoorstenen worden ten opzichte van de voorgevel minimum 2.00 m achteruit geplaatst. De schoorstenen worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de voorgevel. De schoorsteenkappen worden op eenvoudige en onopvallende wijze uitgevoerd.</p>
<p><u>Uitsprongen</u> Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15.00 cm uitsprongen: 1. de gevelbekroning tot maximum 50 cm; 2. in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitbouw of luifel van maximum 0.60 m diep, telkens op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens. De breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte, de afstand tot de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m; 3. aan de voorgevel op de verdiepingen, een uitbouw of luifel van</p>	<p>- Uitsprongen.</p>	<p>Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitsprongen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de gevelbekroning tot maximum 0.50 m; ▪ in de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen een uitbouw of luifel van maximum 0.60 m diep, op een minimum afstand van 2.40 m van de perceelsgrens; de breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte, de afstand tot de buitengevel gedraagt minimum 1.00 m; ▪ aan de voorgevel op de verdiepingen een uitbouw of luifel van maximum 0.60 m diep en op minimum 0.75 m van het rijvlak of de parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum 2/3^{de} van de voorgevel en de afstand

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>maximum 0.60 m diep en minimum 0.75 m van het rijvlak of de parkeerstrook. De totale breedte bedraagt maximum $2/3^{de}$ van de voorgevel en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of buitengevel bedraagt minimum 1.00 m;</p> <p>4. aan de achtergevel op de verdieping een uitbouw van maximum 0.90 m diep op een minimum afstand van 1.00 m vanaf het midden van de scheidingsmuur of buitengevel. De breedte is beperkt tot $2/3^{de}$ van de gevelbreedte.</p> <p><u>Overbouwing</u> De volledige voetpad- of uitritbreedte moet overbouwd worden. De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag. <i>De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen en dezelfde zorg als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen. Dit wordt reeds bij de algemene bepalingen (artikel 4 Algemeen architectonisch voorkomen) bepaald en wordt dus hier niet meer herhaald.</i></p> <p><u>Overgangsbebouwing</u> De vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikte gevelsteen afgewerkt te worden. <i>Dit staat reeds eerder in de voorschriften vermeld wordt hier dus niet meer herhaald.</i></p>	<p>- Overbouwing.</p> <p>- Overgangsbebouwing.</p> <p>- Geen garages in de voorgevel.</p>	<p>tot het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aan de achtergevel op de verdieping een uitbouw van maximum 0.90 m diep op een minimum afstand van 1.00 m vanaf het midden van de scheidingsmuur of buitengevel; de breedte is beperkt tot $2/3^{de}$ van de gevelbreedte. <p>De volledige voetpad- of uitritbreedte moet overbouwd worden. De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn verboden.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Openbare gebouwen en gebouwencomplexen van openbaar nut. 	<p>Artikel 6. Zone voor openbaar nut</p>  <p>In deze zone zijn enkel openbare gebouwen en gebouwencomplexen van openbaar nut toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p><u>Inplanting en volume</u> Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken overheid. De volumes en de aard van de materialen zullen aangepast worden aan de omgeving. Indien vrijstaand opgesteld, zal de afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavels in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw.</p> <p><u>Bijkomende richtlijnen per zone</u> 01 = Heilig Graf Instituut <i>Bezettingsgraad: maximum 60%.</i></p> <p>Gabariet maximum 3^Z, hoogte maximum 10.50 m vanaf gaanpad tot bovenkant gevelbekroning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Volumes en materialen zorgen voor één geheel van bebouwing. - Afstand tot laterale perceelsgrens. - Bezettingsgraad. - Drie bouwlagen met vrije dakvorm. - Maximum bouwhoogte. 	<p>De gebruikte volumes en materialen van de gebouwen moeten ervoor zorgen dat de gebouwen samen één hedendaags en kwalitatief geheel vormen.</p> <p>Indien vrijstaand opgesteld, zal de afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavels in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw.</p> <p>Bezettingsgraad: maximum 100%.</p> <p>Er zijn maximum drie bouwlagen toegelaten. De keuze van de dakvorm is vrij. Bij een hellend dak kan de helling variëren tussen 20° en 45° met een maximale nokhoogte van 14.00 m.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid als zone voor stedelijke ontwikkeling. Het gebied moet de gewenste stedelijke ontwikkeling op het Jazz-Bilzenplein, op de rand van het centrum, waarborgen en structureren. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling beoogt de omvorming van een mono-functionele en afgelegen omgeving naar een dynamische stedelijke omgeving met verschillende functies met nieuwe gebouwen omheen nieuwe publieke ruimten.</p> <p>De stad Bilzen wil een nieuw administratief gebouw oprichten dat alle administratieve diensten weer bundelt en dat goed bereikbaar en toegankelijk gelegen is voor de bevolking. Het centrum van Bilzen wil zowel wonen als horeca, kleinhandel en vrije beroepen in het centrum toelaten om zo tot een sterk stedelijk weefsel te komen. Deze functies zullen hier dan ook als ondergeschikte bestemming toegelaten worden. Dat wil zeggen dat hun oppervlaktes samen nooit groter mogen zijn dan deze van de hoofdbestemming.</p> <p>Indien haalbaar, mogen ook de sportterreinen die moeten verdwijnen in het kader van de bouw van een nieuw administratief centrum en de stedelijke ontwikkeling, (deels) gecompenseerd worden in het nieuwe gebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw administratief centrum. - Wonen, kleinhandel en recreatie als ondergeschikte bestemming. 	<p>Artikel 7. Zone voor stedelijke ontwikkeling</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Deze zone is bestemd voor stedelijke ontwikkeling op lokaal niveau.</p> <p><u>Zone A:</u> Binnen deze zone is het mogelijk om gebouwen in functie van de stedelijke diensten op te richten.</p> <p>Volgende bestemmingen zijn toegelaten als ondergeschikte functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wonen wanneer aan al van volgende voorwaarden voldaan wordt: <ul style="list-style-type: none"> - de wooneenheden mogen op het gelijkvloers voorzien worden voor maximum 50% van de bebouwde oppervlakte; - wooneenheden vanaf de tweede bovengrondse bouwlaag; - elke wooneenheid heeft een terras van minimum 12.00 m² met een minimumdiepte van 1.80 m. ▪ horeca, kleinhandel en vrije beroepen wanneer aan al van volgende voorwaarden voldaan wordt: <ul style="list-style-type: none"> - deze functies worden enkel op het gelijkvloers voorzien; - terrassen van horecazaken worden geïntegreerd ingericht bij de openbare verblijfsruimte. ▪ recreatie in functie van de herlokalisatie van de bestaande sportaccommodatie binnen dit RUP. <p><u>Zone B:</u> In deze zone zijn toegelaten: wonen, publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca en ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie. De woonfunctie als nevenbestemming is steeds verplicht.</p> <p>Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><u>Zone A+B:</u> De onbebouwde delen van deze grafische zone zijn bestemd voor toegangsverlening en kwaliteitsvolle openbare verblijfsruimte ter ondersteuning van de stedelijke diensten met hun ondergeschikte bestemmingen en de woningbouw.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. Dit plan duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied zoals opgenomen in de visie, doelstellingen en concepten in de toelichtingsnota die voorafgaat aan deze stedenbouwkundige voorschriften. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>Nieuwe stedenbouwkundige initiatieven moeten leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit. Vergunningsaanvragen voor gebouwen en parkeerterreinen hebben daarom ook oog vóór en betrekking óp de omgevingsaanleg (publieksgebonden buitenruimten en de vereisten voor bezoekers van het nieuwe administratieve gebouw).</p>	<p>- Inrichtingsstudie bijvoegen bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Bij de aanvraag van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de zone aangeduid met de letter A én de zone aangeduid met de letter B wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie gevoegd bij het aanvraagdossier.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en tot het aangrenzende openbare domein. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De niet-bebouwde delen van deze zone moeten eveneens deel zijn van de vergunningsaanvraag en het bouwinitiatief. Vergunningen kunnen enkel afgeleverd worden wanneer de inrichting en aanleg van de onbebouwde publieke verblijfsruimte opgenomen is in het bouwplan.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ een kwaliteitsvolle aanleg van de openbare verblijfsruimte en afwerking van de gebouwen; ▪ de inrichting dient zo te gebeuren dat de interne wegenis zo weinig mogelijk oppervlakte in beslag neemt; ▪ het waterbergend vermogen van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico beperkt te worden; ▪ de impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dit plan wil een vlotte ruimtelijke overgang creëren tussen de stedelijke kern van Bilzen en de groene Demerrand. Daarom wordt in deze zone een maximum bebouwingspercentage opgelegd en moet er duidelijk opgelegd worden dat de bebouwing zo kort mogelijk tegen de zone van het stedelijk plein ingeplant moet worden. Op die manier vormt het nieuwe gebouw de schakel tussen het stedelijk plein enerzijds en de groene Demerrand anderzijds. Het grootste deel van de onbebouwde ruimte zal zich tegen de Demerrand moeten bevinden, mede door de aanduiding van een zone non-aedificandii in één van de volgende artikelnummers.</p> <p>Om het gewenste effect te bekomen reeds vanaf de eerste fase van het project, moet in die eerste fase ten minste 70% van de oppervlakte van de zone bebouwd worden. Hierdoor wordt bovendien ook de eenvormigheid van bebouwing gestuurd.</p> <p>Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan een aantal criteria die bepalend zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Morfologische criteria hebben betrekking op het volume en de vormgeving van de gebouwen. Gelet op de omvang van de publieksgebonden verblijfsruimten is het noodzakelijk dat de gebouwen aan deze zijde een minimum bouwhoogte hebben. Een plein wordt namelijk gevormd door zijn wanden en die wanden moeten sterk genoeg zijn om het plein te begrenzen. De ruimtelijke dynamiek moet beklemtoond worden door het aanbrengen van variatie in de hoogte en dieptewerking van de gevels.</p> <p>De dakrandhoogte (voor platte daken) of de kroonlijsthoogte (voor hellende dakvormen) van de gebouwen moet gevat worden in een marge van 4.50 m tot 9.00 m. Dit komt overeen met twee tot drie bouwlagen zoals de meeste aanliggende bebouwing in de nabije omgeving. Hierbij wordt gerekende met een gemiddelde, standaard hoogte van 2.40 m tot 3.00 m per bouwlaag.</p> <p>Verschillende functies in de gebouwen zijn bij voorkeur herkenbaar door ruime glasvlakken in de gevelwand. Ook toegangen worden bij voorkeur geaccentueerd. De gevelwerking kan hier sterk toe bijdragen.</p> <p>De dieptewerking in de gevelwand kan vorm gegeven worden over de volledige gevelwand. Het is wenselijk dat een significant deel van de gevelwand aan de ruimte voor publieksgebonden verblijfsruimten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximum bebouwingspercentage. - Bebouwing inplanten van Demerrand weg. - Bestaande morfologie volgen inzake dakrandhoogte, dakvorm. - Kwaliteitsvolle gevelopbouw garanderen. - In- en uitsprongen. 	<p>Deze grafische zone mag maximum voor 80% bebouwd worden. De bebouwing wordt ingeplant tegen de grens van deze zone met de 'Zone voor stedelijk plein' (Artikel 8). De onbebouwde ruimte wordt geconcentreerd aan de zijde van de Demer.</p> <p>De dakrandhoogte of de kroonlijsthoogte van de gebouwen moet gevat worden in een marge van 4.50 m tot 9.00 m.</p> <p>De keuze van de dakvorm is vrij. Bij een hellend dak kan de helling variëren tussen 20° en 45° met een maximale nokhoogte van 12.00 m.</p> <p>De gevels gericht op de publieksgebonden verblijfsruimte moeten een sterke ruimtelijke relatie met deze ruimte aangaan. Deze relatie wordt beklemtoond door minimum 1/3^{de} van deze gevels te voorzien met ramen. De gevels moeten opgevat worden als kwalitatieve wervende oppervlakten die de functies in de gebouwen beklemtoont.</p> <p>De gevelwand moet gekenmerkt worden door insprongen. Vanaf de tweede bouwlaag zijn uitsprongen buiten deze grafische zone toegelaten voor maximum 20% van de gevelwand.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>gekenmerkt worden door insprongen. Dit aandeel bedraagt bij voorkeur minimum 1/6^{de} maar nooit meer dan 1/2^{de} van de geveloppervlakte. Uitsprongen kunnen toegelaten worden vanaf de tweede bouwlaag (eerste verdieping). Ook hiervoor wordt een maximumpercentage opgegeven om de gewenste ruimtelijke diversiteit te bekomen.</p> <p>Het is noodzakelijk dat publieksgebonden toegangen tot de gebouwen toegelaten worden in de gevelwanden aan de zijde van het Jazz-Bilzenplein en het Camille Huysmansplein. Hierdoor wordt het gebruik van deze ruimte geïntensifieerd. Toegangen voor personeel kunnen elders aangebracht worden.</p> <p>De niet-bebouwde delen van deze zone worden ingericht als openbare verblijfsruimte; zij vormen samen met de bebouwing één geïntegreerd geheel.</p> <p>Onder de bebouwing en onder de niet-bebouwde delen mag, indien blijkt dat dit weinig tot geen effect heeft op de waterhuishouding van de ruimere omgeving, deels of volledig een ondergrondse parking aangelegd worden, inclusief de toegangverlening tot deze parking. Deze ondergrondse parkeerplaats mag ook deels of volledig onder de zone voor stedelijk plein ingericht worden.</p> <p>Omdat in deze grafische zone de onbebouwde ruimte zich vooral zal situeren aan de Demerrand en de onbebouwde ruimte voornamelijk als groene ruimte langs de Demer ingericht zal worden, worden geen bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten, behalve een paar plaatsen (bijvoorbeeld een 5-tal) voor gehandicapten en dit kort bij de hoofdingang van het gebouw.</p> <p>Zoals hierboven reeds eerder beschreven, vormt het gebouw de overgang tussen het stedelijk plein en de groene Demer. Belangrijk is dan ook dat de onbebouwde ruimte aan de zijde van de Demer in hoofdzaak ingericht wordt met groenelementen zoals grasperken, bomen, heesters, oeverbeplanting langs het water, ...</p> <p>Aangezien het steeds gaat om een openbare verblijfsruimte, zijn</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Functionele constructies inpassen. - Publiek toegang aan Jazz-Bilzenplein en Camille Huysmansplein opleggen. - Inrichting onbebouwde delen als openbare verblijfsruimte of private buitenruimte. - Ondergrondse parkeerparkeerplaats mogelijk maken. - Geen bovengrondse parkeerplaatsen. - Minimum groenpercentage opleggen. - Kwaliteitsvolle 	<p>Louter functionele constructies moeten aan het oog onttrokken worden. Het betreft liftkokers, antennes, luchtverversers, Zonnepanelen voor het opwekken van energie zijn vrijgesteld van deze bepaling. Zichtbare zijgevels op dakniveau worden uitgevoerd in materialen gelijkwaardig aan deze van de gevels.</p> <p>De publieke toegangen van gebouwen in de diverse bouwvlakken moeten voorzien worden aan de zijde van het Jazz-Bilzenplein en het Camille Huysmansplein.</p> <p>De onbebouwde delen van de zone aangeduid met de letter A worden ingericht als openbare verblijfsruimte. De aanleg van een ondergrondse parkeerparkeerplaats met inbegrip van de toegangverlening is mogelijk.</p> <p>De onbebouwde delen van de zone aangeduid met de letter B worden ingericht als private buitenruimte.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen bovengrondse parkeerparkeerplaatsen, met uitzondering van parkeerparkeerplaatsen voor gehandicapten vlak bij de toegang tot de stedelijke diensten in de gebouwen, voorzien worden.</p> <p>Minimum 60% van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte wordt ingericht met grasperken, bomen en andere soorten beplanting.</p> <p>In deze openbare verblijfsruimte worden straat- en spelmeubilair en</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>uiteraard alle daarbij horende constructies en infrastructuren toegelaten op voorwaarde dat ze duurzaam zijn.</p> <p>Eveneens in het kader van duurzaamheid en waterbeheer in het gebied, is het wenselijk dat voor de verharding gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.</p>	<p>verblijfsruimte garanderen.</p> <p>- Waterdoorlatende materialen.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>watervoorzieningen geïntegreerd.</p> <p>Infrastructuren en constructies eigen aan de bestemming van openbare verblijfsruimte kunnen opgericht worden (omheiningen, verlichtingspalen, ...) wanneer voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de infrastructuur of constructies bestaan uit duurzame materialen; ▪ de infrastructuur of constructies worden op een kwaliteitsvolle wijze gerealiseerd. <p>Voor de verharde delen wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Bij een gefaseerde aanleg moet de materiaalkeuze en inrichting van deze ruimten op een kwalitatieve en creatieve wijze aansluiten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer</p> <p>Alle voor het publiek toegankelijke gebieden worden openbare verblijfsruimten genoemd. Bij de keuze van materialen voor de aanleg van deze ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van een goed beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving. Een beheersbare openbare verblijfsruimte is één van de voorwaarden voor een aantrekkelijk en dynamisch stedelijk recreatief gebied.</p> <p>De publieke ruimten moeten door de bezoekers als veilig ervaren worden. Bij het ontwerp van gebouwen en de openbare ruimte wordt daarom aandacht besteed aan criminaliteitsbeheersing, ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen. Zo verhoogt een sterke visuele relatie tussen de activiteiten in de gebouwen en de openbare ruimte de betrokkenheid en de sociale controle. Andere belangrijke aspecten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de overzichtelijkheid van de publieke ruimte met zichtlijnen en oriëntatiepunten; ▪ de attractiviteit van de omgeving welke sterk bepaald wordt door vormgeving, materiaalgebruik en verlichting; ▪ controle en toezicht bepaald door de betrokkenheid; ▪ het algemeen onderhoud; ▪ ... <p>De verhardingen worden bij voorkeur gekenmerkt door soberheid,</p>	<p>- Inrichting richten op beheer.</p>	<p>De inrichting en aanleg van de openbare verblijfsruimte moet gericht zijn op een beperkt onderhoud, een lange levensduur, een blijvende mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid. Beplantingen en water zijn onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte. Het is wenselijk om een variatie aan beplantingen toe te passen (bomen, heesters, vaste planten, bodembedekkers). De plantkeuze moet duurzaam zijn. In deze omgeving duidt dit op weinig onderhoud vragend, bestand tegen betreding, sociaal veilig en gebruiksvriendelijk. De aanplantingen accentueren het onderscheid tussen de verschillende soorten van publieke ruimten: verharde en niet-verharde verblijfsruimten, openbare wegen, wandelwegen,</p> <p>De Demer is een natuurlijk element dat duidelijk in het stedelijk weefsel van Bilzen aanwezig en zichtbaar mag zijn. Water mag ook op andere manieren zichtbaar zijn. De wijze waarop dit gebeurt, is afhankelijk van de aard van de publieke ruimte. In de openbare verblijfsruimte is een formele integratie (watervlak, fontein, kanaaltjes...) meer wenselijk, in de niet-verharde delen kunnen wadi's, grachten, vijvers, ... het water zoveel mogelijk bufferen en in de bodem laten infiltreren. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet bij elke bouwproject de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie of waterberging. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten die niet onder de modaliteiten van de gewestelijke verordening vallen zijn volgende maatregelen verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur; ▪ hergebruik van hemelwater; indien dit onmogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten. <p>De provincie stelt vast dat zich inzake de watertoets maatregelen opdringen: de buffering van de verharde oppervlakte moet 200 m³/ha bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s ha. Bij de uitbreiding van verharding en/of dakoppervlakte moet, behoudens technisch bezwaar, de bestaande verharde oppervlakte afgekoppeld worden</p>	<p>- Ruimte voor integraal waterbeheer.</p>	

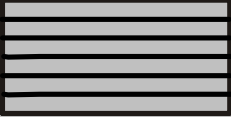
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening en eveneens opgenomen worden in de te voorziene buffering. Deze maatregel dient op vergunningenniveau bekeken worden.</p> <p>De verlichting van de publieke ruimten wordt opgevat met oog op het beperken van het energiegebruik (duurzaamheidsprincipes) en het voorkomen van lichthinder.</p> <p>Het straat- en spelmeubilair dat in de verblijfsruimte geïntegreerd wordt, wordt bij voorkeur door dezelfde beheerder als van de verblijfsruimte onderhouden.</p>		


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone behoudt in feite zijn bestaande functie als stedelijk plein, maar er zullen een aantal randvoorwaarden opgelegd worden met betrekking tot de inrichting.</p> <p>Dit plein bundelt het nieuwe administratieve centrum, de Pabilo-lokalen met de jeugdlokalen en de schoolgebouwen. Dit plein zal dus in de toekomst een (nog) belangrijke(re) rol gaan spelen in het sociale weefsel van de stad Bilzen. Het plein zal een tweeledige functie hebben: enerzijds de verblijfsfunctie voor alle bewoners en gebruikers van de omliggende bebouwing en anderzijds de toegangverlenende functie tot de gebouwen errond.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stedelijk plein als verblijfsruimte. - Stedelijk plein met toegangverlenende functie. 	<p>Artikel 8. Zone voor stedelijk plein</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">SP</div> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een kwaliteitsvolle openbare verblijfsruimte ter ondersteuning van en toegangverlening tot de 'Zone voor stedelijke ontwikkeling' (Artikel 7) en de overige omliggende bebouwing.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. Dit plan duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied zoals opgenomen in de visie, doelstellingen en concepten in de toelichtingsnota die voorafgaat aan deze stedenbouwkundige voorschriften. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>Nieuwe stedenbouwkundige initiatieven moeten leiden tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit. Vergunningsaanvragen voor gebouwen en parkeerterreinen hebben daarom ook oog vóór en betrekking óp de omgevingsaanleg (publieksgebonden buitenruimten en de vereisten voor bezoekers van het nieuwe administratieve gebouw).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichtingsstudie bijvoegen bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning. 	<p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie gevoegd bij het aanvraagdossier. De inrichtingsstudie handelt over deze zone tezamen met de 'Zone voor stedelijke ontwikkeling' (Artikel 7).</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In de voorschriften van Artikel 7 wordt reeds vermeld dat de inrichtingsstudie eveneens zijn visie moet geven op de onbebouwde ruimte, inclusief de zone die valt binnen de grafische zone van Artikel 8. Op die manier kan een samenhangend geheel gerealiseerd worden.</p> <p>In de visie en de concepten, alsook hierboven in deze toelichtende kolom werd reeds gesteld dat de bebouwing binnen de Zone voor stedelijke ontwikkeling de overgang vormt tussen het stedelijke plein met zijn stedelijke bebouwing en de groene Demerrand. De bebouwing zit dus in een andere grafische zone vevat; Daarbij wordt er geopteerd om de oostelijke en de zuidelijke zijde van de nieuwe bebouwing grotendeels met groenelementen in te richten. Deze zone voor stedelijk plein zal een meer stedelijke, harde inrichting krijgen. Desalniettemin kan er zeker ook gewerkt worden met groenelementen.</p> <p>Het stedelijke plein kan een ondergrondse parkeergarage omvatten waardoor geparkeerde wagens zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden. Alle bijhorende infrastructuur zoals de toegang, eventuele trappenpartijen of liften met schuilconstructies, ... moeten mogelijk zijn.</p> <p>De bovengrondse delen van deze zone mogen ook ingericht worden als parkeerplaats indien dat nodig zou blijken of indien geopteerd wordt om geen ondergrondse garage aan te leggen. Er moet dan wel over gewaakt worden dat de ruimte flexibel genoeg ingericht wordt zodat het plein ook voor bijvoorbeeld evenementen, kermis, speelterrein voor de jeugdvereniging,</p> <p>Aangezien het steeds gaat om een openbare verblijfsruimte, zijn uiteraard alle daarbij horende constructies en infrastructuren toegelaten op voorwaarde dat ze duurzaam zijn.</p>	<p>- Geen bebouwing.</p> <p>- Ondergrondse parkeergarage toelaten.</p> <p>- Flexibele inrichting.</p> <p>- Bovengronds parkeren toelaten.</p> <p>- Kwaliteitsvolle verblijfsruimte garanderen.</p>	<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ een kwaliteitsvolle aanleg van de openbare verblijfsruimte en afwerking van de gebouwen; ▪ de inrichting dient zo te gebeuren dat de interne wegenis zo weinig mogelijk oppervlakte in beslag neemt; ▪ bij de inrichting van het gebied wordt gestreefd naar gemeenschappelijke parkeervoorzieningen; ▪ het waterbergend vermogen van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico beperkt te worden; ▪ de impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. <p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen opgericht worden.</p> <p>Ondergrondse parkeerterreinen met bijhorende constructies en toegangverlening ertoe, mogen aangelegd worden.</p> <p>Deze ruimte moet ingericht worden met het oog op een flexibel gebruik ervan.</p> <p>De openbare verblijfsruimte mag ingericht worden in functie van parkeren voor zover de terreininname ruimtelijk aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de belendende activiteiten en voor zover aandacht besteed wordt aan groenvoorzieningen en randinfrastructuur.</p> <p>In deze openbare verblijfsruimte worden straat- en spelmeubilair en watervoorzieningen geïntegreerd.</p> <p>Infrastructuren en constructies eigen aan de bestemming van openbare verblijfsruimte kunnen opgericht worden (omheiningen, verlichtingspalen, ...)</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Eveneens in het kader van duurzaamheid en waterbeheer in het gebied, is het wenselijk dat voor de verharding gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.</p>	<p>- Waterdoorlatende materialen.</p>	<p>wanneer voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de infrastructuur of constructies bestaan uit duurzame materialen; ▪ de infrastructuur of constructies worden op een kwaliteitsvolle wijze gerealiseerd. <p>Voor de verharde delen wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Bij een gefaseerde aanleg moet de materiaalkeuze en inrichting van deze ruimten op een kwalitatieve en creatieve wijze aansluiten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer</p> <p>Alle voor het publiek toegankelijke gebieden worden openbare verblijfsruimten genoemd. Bij de keuze van materialen voor de aanleg van deze ruimte wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van een goed beheer en onderhoud. Belangrijke aandachtspunten zijn: een lange levensduur, een mooie uitstraling en een veilige omgeving. Een beheersbare openbare verblijfsruimte is één van de voorwaarden voor een aantrekkelijk en dynamisch stedelijk recreatief gebied.</p> <p>De publieke ruimten moeten door de bezoekers als veilig ervaren worden. Bij het ontwerp van gebouwen en de openbare ruimte wordt daarom aandacht besteed aan criminaliteitsbeheersing, ongewenst gedrag, overlast, overtredingen en mogelijke ongevallen. Zo verhoogt een sterke visuele relatie tussen de activiteiten in de gebouwen en de openbare ruimte de betrokkenheid en de sociale controle. Andere belangrijke aspecten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de overzichtelijkheid van de publieke ruimte met zichtlijnen en oriëntatiepunten; ▪ de attractiviteit van de omgeving welke sterk bepaald wordt door vormgeving, materiaalgebruik en verlichting; ▪ controle en toezicht bepaald door de betrokkenheid; ▪ het algemeen onderhoud; ▪ ... <p>De verhardingen worden bij voorkeur gekenmerkt door soberheid, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid. Beplantingen en water zijn onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte. Het is wenselijk om een variatie aan beplantingen toe te passen (bomen, heesters, vaste planten, bodembedekkers). De plantkeuze moet</p>	<p>- Inrichting richten op beheer.</p>	<p>De inrichting en aanleg van de openbare verblijfsruimte en parkeerterreinen moet gericht zijn op een beperkt onderhoud, een lange levensduur, een blijvende mooie uitstraling en een veilige omgeving.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>duurzaam zijn. In deze omgeving duidt dit op weinig onderhoud vragend, bestand tegen betreding, sociaal veilig en gebruiksvriendelijk. De aanplantingen accentueren het onderscheid tussen de verschillende soorten van publieke ruimten: verblijfsruimte, verharde en niet-verharde parkeerruimten, openbare wegen, wandelwegen,</p> <p>De verlichting van de publieke ruimten wordt opgevat met oog op het beperken van het energiegebruik (duurzaamheidsprincipes) en het voorkomen van lichthinder.</p> <p>Het straat- en spelmeubilair dat in de verblijfsruimte geïntegreerd wordt, wordt bij voorkeur door dezelfde beheerder als van de verblijfsruimte onderhouden.</p>		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Aan de rand van het projectgebied loopt de Demer nr. 3, een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie, beheerd door de Provincie Limburg. Om het onderhoud en het beheer van deze waterloop veilig te stellen wordt een overdruk opgelegd die de zone non-aedificandii aangeeft.</p>	<p>- Onderhoud en bereikbaarheid waterloop.</p>	<p>Artikel 9. Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de bereikbaarheid en het uitvoeren van het onderhoud aan de waterloop.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelling moet 5.00 m bedragen zowel op de linker- als op de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft conform artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.</p>	<p>- Geen gebouwen of constructies.</p>	<p>Deze zone wordt ingericht volgens de voorschriften van Artikel 7 'Zone voor stedelijke ontwikkeling'.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Om de Demer toegankelijk te maken voor de voetganger en de fietser en om doorsteken, functionele en bewegingsrelaties te creëren tussen het plein, het administratieve centrum, de groene Demerrand en de omliggende woongebieden, worden er op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fijnmazig netwerk realiseren. 	<p>Artikel 10. Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding in overdruk)</p>  <p>Bestemming</p> <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Het gaat hier om een symbolische aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve weg in zekere mate kan verschuiven naar weerszijden van de symbolische aanduiding.</p> <p>Het gaat hier om een verbinding voor langzaam verkeer, dat wil zeggen fietsers en voetgangers. De inrichting moet dan ook zodanig worden aangelegd dat gemotoriseerd verkeer verhinderd wordt om er gebruik van te maken.</p> <p>De inrichting van deze verbindingsweg moet bestaan uit verhardingsmaterialen die een optimaal rijcomfort voor de fietser verzekeren.</p> <p>Om een goede doorgang mogelijk te maken, hebben deze verbindingen een minimale breedte van 3.00 m. Uitzondering hierop is het zogenaamde Waterstraatje dat tussen de gebouwen loopt en dus maximum zo breed kan zijn als de gebouwen uit elkaar staan. Op de atlas der buurtwegen staat dit straatje aangeduid als nr. 2112.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Symbolische aanduiding. - Verhinderen gemotoriseerd verkeer. - Verhardingsmaterialen optimaal rijcomfort. - Minimale breedte. 	<p>De as van de verbinding mag 10.00 m naar weerszijden van de grafische aanduiding opschuiven.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p> <p>Als verharding komen enkel waterdoorlatende materialen in aanmerking die ook een hoog rijcomfort voor de fietser bieden.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 3.00 m, met uitzondering van de verbinding die op de atlas der buurtwegen aangeduid staat als nr. 2112. Deze laatste verbinding is minimum even breed als het openbaar domein op deze locatie.</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Het openbaar domein zal worden aangelegd door de stad Bilzen. Deze zal dan waarschijnlijk ook de beheerder van het plangebied worden. In ieder geval is het van belang dat alle delen van het RUP door één beheerder zullen worden beheerd.</p>	<p>- Inrichting en beheer als één geheel.</p>	<p>De inrichting en het beheer van deze verbindingen moet gebeuren in samenhang met het beheer van de 'Zone voor stedelijke ontwikkeling' en de 'Zone voor stedelijk plein'.</p> <p>De inrichting en het beheer van de verbinding die op de atlas der buurtwegen aangeduid staat als nr. 2112 moet gebeuren in samenhang met het aanliggende openbaar domein.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze gebouwen zijn voor het centrum van Bilzen historisch waardevol en dit zowel in vormgeving als in gebruik. Het beleid wordt hier specifiek gericht op het behoud en het in stand houden van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud erfgoedwaarde. - Bestemming in overeenstemming met draagkracht van het gebouw en zijn omgeving. 	<p>Artikel 11. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (overdruk)</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">  </div> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone omvat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen. De bestemming is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van de aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving.</p> <p>In de gebouwen kunnen volgende bestemmingen toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wonen, ▪ private en openbare diensten, ▪ vrije beroepen, ▪ horeca, ▪ kunstateliers, expositieruimten en seminarieruimten, ▪ handel, ▪ gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw en zijn omgeving in het gedrang brengen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De waardevolle elementen waaraan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies hun waarde te danken hebben, dienen behouden te blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar dient elk gebouw als onderdeel van één site (ensemblewaarde) bekeken te worden. Om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen beoordelen in het algemeen en specifiek betreffende de historische context en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, dient informatief bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning de waarde aangetoond te worden in een reconversierapport. Daarin moeten zowel de huidige toestand als de gewenste en/of noodzakelijke ingrepen en de effecten hiervan op het geheel worden geduid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Opmaak reconversierapport. 	<p>Voor elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient ter verduidelijking en informatief een reconversierapport bij het dossier te worden gevoegd, of moet voorafgaandelijk gevoegd worden bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest.</p> <p>Concreet moet het reconversierapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest klaarheid geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de opmeting van de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>- Advies Onroerend Erfgoed.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; ▪ het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; <p>Het reconversierapport bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ opmetingsplannen; ▪ een fotoreportage van het interieur én het exterieur; ▪ een beschrijving van het geplande project; ▪ een verantwoordingsnota. <p>Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zal voor een advies overgemaakt worden aan de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Onroerend Erfgoed.</p>