

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:	afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
Open zijgevel:	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:	het grafisch plan van het plangebied.
Plat dak:	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.

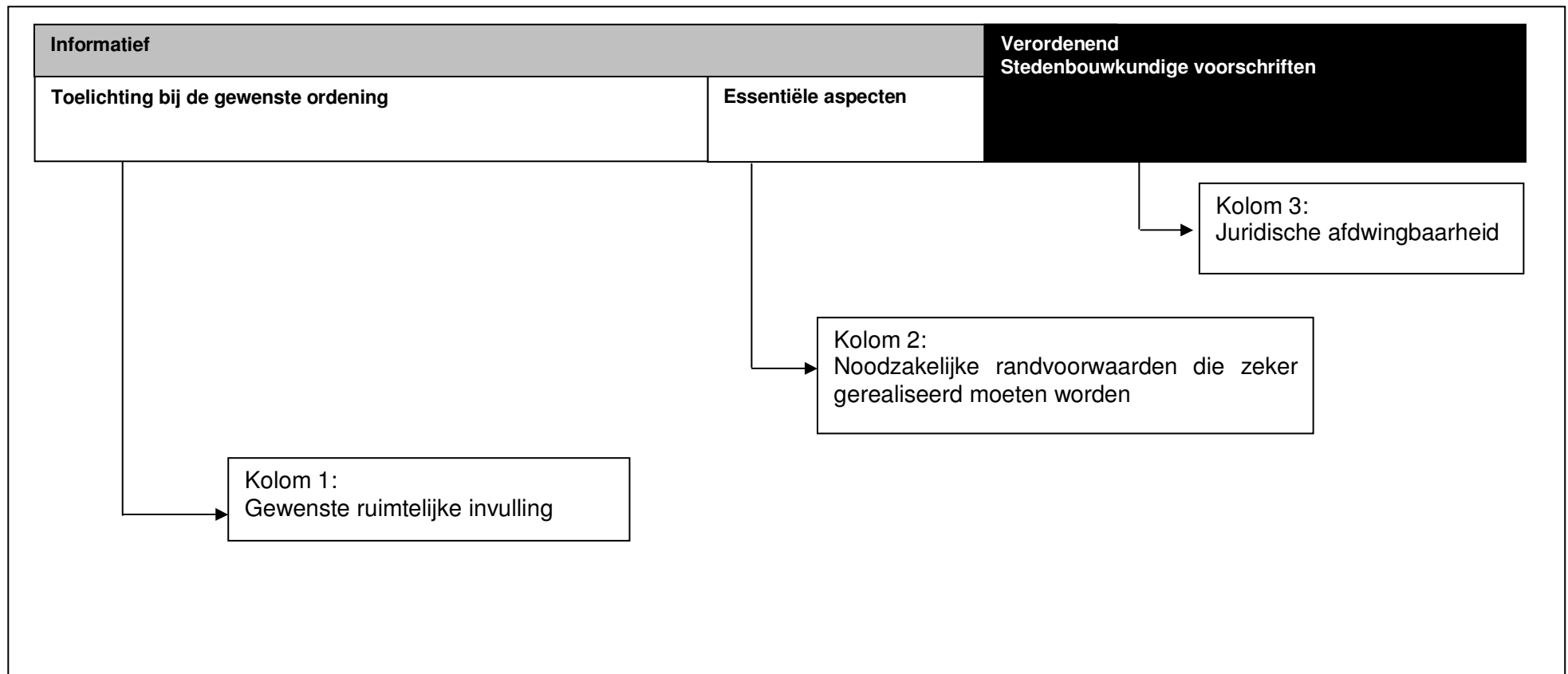
Het concept dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid en die van de aangrenzende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in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

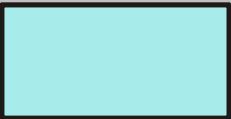



Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Omdat het hier om een beperkte, partiële wijziging van een bestaand BPA gaat, wordt in deze kolom het oude voorschrift (zoals opgelegd in het BPA) weergegeven. Het wezenlijke verschil 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 395 1576 512" style="background-color: red; width: 100px; height: 73px; 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><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. 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 begrenzende 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 begrenzende 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: <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 </p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening 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; 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 Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <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>Verskillende 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 parkeergarage 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 parkeergarage 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 parkeerplaatsen, met uitzondering van parkeerplaatsen 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		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<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>	

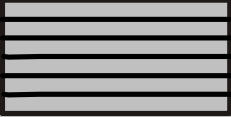
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening en eveneens opgenomen worden in de te voorziene buffering. Deze maatregel dient op vergunningenniveau bekeken worden.</p> <p>De verlichting van de publieke ruimten wordt opgevat met oog 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>	<p>- Fijnmazig netwerk realiseren.</p>	<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>	<p>- Symbolische aanduiding.</p> <p>- Verhinderen gemotoriseerd verkeer.</p> <p>- Verhardingsmaterialen optimaal rijcomfort.</p> <p>- Minimale breedte.</p>	<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>