

STAD BILZEN
RUP "KLAVERTJE 3"

Stedenbouwkundige voorschriften
Definitief ontwerp RUP

Voor Antea Group,



Goele Schuyten, ruimtelijk planner

Wim Smeets, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 5 juni 2012

DE SECRETARIS,
Kristien Schoofs

DE VOORZITTER,
Johan Sauwens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 16/07/2012 tot en met 13/09/2012

DE SECRETARIS,
Kristien Schoofs

DE BURGEMEESTER,
Johan Sauwens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Kristien Schoofs

DE VOORZITTER,
Johan Sauwens

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP "Klavertje 3"

Opdrachtgever:

Stad Bilzen
Deken Pacquayplein 1
3740 BILZEN

Opdrachthouder:

ANTEA GROUP nv
Posthofbrug 10
2000 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03

Tel 089/74.11.00
Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2222623026

Datum:

November 2011
Februari 2012
Mei 2012
November 2012

status / revisie:

SBV - Voorontwerp RUP
SBV - Voorontwerp RUP 01
SBV - ontwerp RUP
SBV – def ontwerp RUP (DA)

Projectleider

Wim Smeets, stedenbouwkundige / accountmanager
ruimte

Projectmedewerkers:

Marijke Gorissen, ingenieur architect
Koen Janssens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2012

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>art. 0 Algemene bepalingen</i>	<i>4</i>
<i>0.1 Voorschriften</i>	<i>4</i>
<i>0.2 Schaal en maatvoering</i>	<i>4</i>
<i>0.3 Gebruik van de gronden</i>	<i>4</i>
<i>0.4 Gebruik van materialen</i>	<i>4</i>
<i>0.5 Integraal waterbeheer</i>	<i>5</i>
<i>0.6 Overstromingsvrij bouwen</i>	<i>5</i>
<i>0.7 Aanleg nutsvoorzieningen</i>	<i>6</i>
<i>0.8 Begrippen</i>	<i>6</i>
<i>art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</i>	<i>8</i>
<i>art. 2 Zone voor landschapsbuffer</i>	<i>10</i>
<i>art. 3 Zone non-aedificandi (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>11</i>

art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
		0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.
		0.3 Gebruik van de gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.
Waterdoorlatende materialen kunnen zowel half-verhardingen (zoals dolomiet, grind, grasdallen, ...) zijn als open verhardingen bestaande uit ongebonden grofkorrelig materiaal (grind, steenslag, ...).	- Gebruik van duurzame & esthetisch verantwoorde materialen	0.4 Gebruik van materialen Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc. Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Alle verhardingen worden verplicht uitgevoerd met waterdoorlatende elementverharding of andere waterdoorlatende materialen tenzij anders vermeld in

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>de specifieke voorschriften.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd.</p> <p>De niet verharde en niet bebouwde delen van het terrein worden als groene ruimte ingericht.</p>
<p>Het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig en niet infiltratiegevoelig gebied. de waterhuishouding is een belangrijk aandachtspunt.</p> <p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater, alsook de wettelijke erfdienstbaarheden t.a.v. waterlopen, blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p>	-	<p>0.5 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s /ha verharde oppervlakte bedragen. .</p>
<p>Gezien de ligging van het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied dringen een aantal voorwaarden zich op.</p>		<p>0.6 Overstromingsvrij bouwen</p> <p>Ten aanzien van de oprichting van gebouwen, constructies en verhardingen in het plangebied zijn volgende constructievooraanwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructies (buitenmuren, keldervloerplaat, ...) voorzien worden; - Kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd; - Niet-waterdichte doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>vloerpeil zijn verboden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie; - Inspectieputten op riolering, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil. - Verwarmingsinstallatie moet boven het vloerpeil geplaatst worden, indien mogelijk moet overgegaan worden tot aansluiting op gas ipv stookolie als brandstof; - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten boven het vloerpeil voorzien worden; - Kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
		<p>0.7 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, teledistributie, informaticadistributie, telefoon en riolering toegestaan.</p>
Ten behoeve van de leesbaarheid is een verklarende begrippenlijst opgenomen.		<p>0.8 Begrippen</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw of constructie gemeten tussen het maaiveldniveau (het laagste punt van het aan het gebouw grenzende maaiveldniveau) en het hoogste punt van de constructie.</p> <p>Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. Zonegrens: grens van de bestemmingszone

art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen deze zone wordt het voor de bestaande school mogelijk gemaakt hun schoolgebouwen uit te breiden en bijkomend speelterrein aan te leggen. Daarnaast kunnen schoolondersteunende voorzieningen (naschoolse opvang, ...) en andere gemeenschapsvoorzieningen in deze zone worden ingeplant.</p> <p>De momenteel bestaande en reeds vergunde maar nog op te richten gebouwen van de school hebben een bebouwde oppervlakte van 1.400m² en vloeroppervlakte van 2.901m².</p> <p>De school kent een uitbreidingsbehoefte met een vloeroppervlakte van 3.487m². Bij opvatting in twee bouwlagen betekend dit een bijkomende bebouwde oppervlakte van 1.744m².</p> <p>Dit brengt de totale bebouwde oppervlakte in de toekomst op 3.144m² en totale vloeroppervlakte op 6.388m².</p> <p>De oppervlakte van de totale bestemmingszone bedraagt 11.000m². rekeninghoudend met de opgegeven B/T en V/T komt dit overeen met respectievelijk 3.300m² en 6.600m², dit volstaat voor het vooropgestelde programma te realiseren en geeft zelfs enige marge</p>	<p>- Uitbreiding school</p> <p>- B/T 0,30 - V/T 0,60</p> <p>- plaatsing</p>	<p>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, in het bijzonder voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande school en alle daarbij horende voorzieningen zonder daarbij andere gemeenschapsvoorzieningen uit te sluiten.</p> <p>Inrichting</p> <p>In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten die nodig zijn om de school en ondersteunende voorzieningen te behouden, te verbeteren en uit te bouwen. Binnen deze zone kunnen nieuwe constructies en gebouwen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de omgeving en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximaal bebouwing-terreinindex bedraagt max. 0,30; - De maximale vloer-terreinindex bedraagt max. 0,60; - De gebouwen worden ingeplant op min 6m van de grens van de zone voor landschapsbuffer.;

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>hierop.</p> <p>De totale bouwhoogte is afgestemd op de totale bouwhoogte van de bestaande gebouwen. In noordelijke richting is het wenselijk om een landschappelijke inpassing van de nieuwe op te richten gebouwen te bewerkstelligen, dit kan oa. door de oprichting van een groendak en/of door een lagere bouwhoogte. Er zijn maximum 2 bouwlagen toegestaan.</p> <p>Binnen de onbebouwde zones kunnen alle voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de goede werking van de school worden voorzien.</p> <p>Om aan te sluiten bij het groene karakter van de omgeving dient de niet verharde en niet bebouwde ruimte groen te worden ingericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte max. 12m - Max. 2 bouwlagen - Onbebouwde zones - Erfafscheiding 	<p>Nieuw op te richten gebouwen hebben een maximale totale bouwhoogte van 12m. Er zijn slechts 2 bouwlagen toegelaten. De dakvorm is vrij.</p> <p>Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, speelsplaatsen en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard. Het maximale verhardingspercentage bedraagt 50%.</p> <p>Het niet-bebouwde en verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens wordt toegelaten met levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van groen geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.60m.</p>

art. 2 Zone voor landschapsbuffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het huidige park tussen Demer en school dient bestendig te blijven. Voorts dienen de educatieve activiteiten die vandaag een belangrijke functie hebben voor de school te kunnen blijven behouden en kunnen bijkomende educatieve zones worden ingericht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Buffer met recreatief medegebruik - Kleinschalige infrastructuur & paden i.f.v. recreatief medegebruik 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de verdere ontwikkeling van een landschappelijke buffer tussen de schoolgebouwen en de Demer & het open landschap.</p> <p>Recreatief medegebruik in functie van de aangrenzende gemeenschapsvoorzieningen is een nevenfunctie.</p> <p>Inrichting</p> <p>De zone wordt verder ingericht en gehandhaafd als groene landschapsbuffer bestaande uit laag- en hoogstammig inheems en streekeigen groen.</p> <p>In functie van het recreatief medegebruik zijn volgende werken tevens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie al dan niet in combinatie met een rustpunt of zitplek; - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer in waterdoorlatende materialen met een maximumbreedte van 2m. <p>Alle niet aan de inrichting en instandhouding van de bestemming van het gebied verbonden constructies zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en speeltoestellen.</p>

art. 3 Zone non-aedificandi (indicatieve aanduiding in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ten aanzien van onbevaarbare waterlopen zijn zowel provinciale reglementen als wetten van toepassing, deze worden in de voorschriften geïntegreerd.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als een zone non-aedificandi, met een natuurlijk-ecologisch karakter, die fungeert als ruimingszone bij de desbetreffende waterloop. Ze omvat een flexibele zone, die veranderlijk is afhankelijk van de dynamiek van de beek (meandering, verleggingen, ...).</p> <p>Inrichting</p> <p>In de op het plan aangeduide zone (breedte 7m) mogen geen constructies, hoge beplantingen of afsluitingen, verhardingen enz. opgericht worden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop op min 1m van de taludinsteeek en niet hoger dan 1,5m.</p>