

Provincie Limburg
Arrondissement Tongeren
Stad Bilzen
Dossiernr 07267.12B

19 januari 2009

Partiële herziening BPA "Kloosterstraat" naar RUP "Kloosterstraat"

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	Voorontwerp plenair overleg	28 april 2008
C	Ontwerp voorlopige vaststelling	10 juni 2008
D	Openbaar onderzoek	14 juli 2008
E	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 "Kloosterstraat"

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 schepen 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
4 Knelpunten en potenties.....	17
5 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	17
5.1 Visie	17
5.2 Doelstellingen	17
6 Watertoets.....	18
6.1 Decreet IWB.....	18
6.2 Beoordeling	19
6.3 Watertoetskaarten.....	20
6.3.1 Risicozones voor overstromingen.....	20
6.3.2 Erosiegevoelige gebieden	21
6.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	21
6.3.4 Hellingenkaart.....	21
6.3.5 Infiltratiegevoelige bodems.....	21
6.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden.....	22
6.3.7 Winterbeddingskaart	22
7 Veiligheidsrapportering	23
8 Ruimtebalans	24
9 Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP.....	25
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	27
1 Algemene bepalingen	27
Artikel 1. Wijze van meten	27
Artikel 2. Gehanteerde begrippen	27
Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen.....	28
Artikel 4. Algemeen architectonisch voorkomen.....	28
2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	30
Artikel 5. Zone voor gesloten bebouwing Kloosterstraat.....	31

Kaart 1: Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977	8
Kaart 2: Bestaand BPA "Kloosterstraat"	8
Kaart 3: Overige bepalingen "Kloosterstraat"	8
Kaart 4: Kadasterplan "Kloosterstraat"	8
Kaart 5: Topografische kaart "Kloosterstraat"	13
Kaart 6: Orthofoto "Kloosterstraat"	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: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)	20

TOELICHTINGSNOTA

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Het betreft hier een partiële wijziging van het bestaande BPA "Kloosterstraat". De aanleiding tot deze wijziging is tweeledig:

- Ten eerste is het momenteel via de stedenbouwkundige voorschriften verplicht om handel of diensten op de gelijkvloerse verdieping te realiseren. De stad Bilzen wenst deze verplichting nu op te heffen omwille van het groot aantal leegstaande panden dat zich momenteel in de Kloosterstraat bevindt omdat hier geen handelsfunctie komt en wonen niet toegestaan is. Wonen moet dus ook mogelijk gemaakt worden.
Bovendien zijn er een aantal panden in zeer slechte staat. Indien een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd om deze panden te renoveren, is het voor de gemeente enkel mogelijk om die vergunning toe te kennen als op het gelijkvloerse verdiep in het voorgevelgebied handel wordt voorzien. Aangezien veel van die projecten wonen op het gelijkvloers voorzien, is het niet mogelijk om de vergunning toe te kennen en blijven veel panden dus leegstaan in een slechte staat. Dat komt de leefbaarheid en de beleefbaarheid van het centrum zeker niet ten goede.
- Ten tweede is het wenselijk om in de voorschriften toe te laten dat er wel garagepoorten toegelaten zijn vanaf een bepaalde gevelbreedte. Momenteel laat het BPA dat niet toe.

In afwachting tot de opmaak van een RUP voor het volledige centrum van Bilzen, wordt deze partiële wijziging opgemaakt aangezien de leegstand van de handelspanden in de Kloosterstraat geen positieve uitstraling geeft aan het centrum.

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING

Het plangebied is gelegen in het onmiddellijke centrum van Bilzen, ten noorden van de markt en 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

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 Kloosterstraat gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.
Ruimtelijk uitvoeringsplannen	/
Bijzonder plan van aanleg	Voor het plangebied bestaat een BPA “Kloosterstraat”, goedgekeurd dd. 20/01/1993. De zone waarover deze partiële wijziging gaat, wordt in het BPA opgenomen in de zone voor gesloten bebouwing (artikel 7).
Planologisch/Stedenbouwkundig attest	/
Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	n.v.t.
Landschapsatlas	n.v.t.
Biologische waarderingskaart	De Kloosterstraat wordt niet als biologisch waardevol gebied aangegeven.
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.

Kaart 1: Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977

Kaart 2: Bestaand BPA “Kloosterstraat”

Kaart 3: Overige bepalingen “Kloosterstraat”

Kaart 4: Kadasterplan “Kloosterstraat”

3.2 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kaart 5: Topografische kaart "Kloosterstraat"

Kaart 6: Orthofoto "Kloosterstraat"

3.2.1 Bebouwingsstructuur

De bebouwing in de Kloosterstraat 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.

3.2.2 Groenstructuur

Er zijn in de Kloosterstraat geen specifieke noemenswaardige groenelementen terug te vinden. Het betreft hier een dicht stedelijk weefsel.

3.2.3 Verkeersstructuur

In de Kloosterstraat is er dubbelrichtingsverkeer 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 Kloosterstraat maakt bovendien deel uit van de gemeentelijke doortocht door het centrum.

Figuur 3: Bestaande ruimtelijke structuur Bilzen Centrum



4 KNELPUNTEN EN POTENTIES

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

1. In de Kloosterstraat, 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 Kloosterstraat 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. Momenteel is het volgens de voorschriften van het BPA niet mogelijk om garagepoorten te voorzien in de Kloosterstraat. Omwille van de huidige mobiliteitsproblematiek (toenemend aantal wagens in het straatbeeld, meerdere wagens per gezin waardoor het aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein niet meer voldoende is, ...), moet hier een antwoord op geformuleerd worden dat zowel een oplossing biedt voor het parkeren als nog steeds een kwaliteitsvol straatbeeld met actieve functies op de gelijkvloerse verdieping biedt.

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. In de Kloosterstraat moet het wonen een nieuwe invulling geven aan de nu voornamelijk leegstaande handelspanden die elders in het centrum een locatie hebben gevonden.

5.2 DOELSTELLINGEN

- Wonen in de Kloosterstraat mogelijk maken.
- Garagepoorten in de gevels toelaten vanaf een bepaalde gevelbreedte.

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 om wonen toe te laten op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen in de Kloosterstraat én om garagepoorten toe te laten in de voorgevel vanaf een bepaalde gevelbreedte.

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

Het westelijke gedeelte van de Kloosterstraat is niet gelegen in een gebied dat van nature overstroombaar is (NOG); het oostelijke gedeelte van de Kloosterstraat is gelegen in een NOG, meer bepaald een gebied dat overstroombaar is vanuit de waterloop.

Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. 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 Kloosterstraat waarbij geen noemenswaardige bijkomende constructies of verhardingen gerealiseerd worden;
- 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 uit de bevestiging van de bestaande fysische toestand waarbij wel een andere bestemming (wonen) bijkomend wordt toegelaten. De bestaande bebouwingen en de bestaande verhardingen worden behouden, mits kleine aanpassingen.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

Er worden dus geen bijkomende verhardingen voorzien waardoor de afstromingshoeveelheid niet wijzigt.

Aangezien het geen 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 afvoerdebit 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

De westelijke zijde van de Kloosterstraat is in een type 2-gebied (matig gevoelig) gelegen, de oostelijke zijde van de Kloosterstraat is gelegen in een type 1-gebied (zeer gevoelig) voor wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid.

Aangezien in het gebied geen ondergrondse constructies dieper dan 5.00 m gerealiseerd zullen worden, kan gesteld worden dat het effect van de realisatie van de bijkomende bebouwing en verharding op het grondwaterstromingspatroon verwaarloosbaar is en dat er hieromtrent ook geen adviezen ingewonnen moeten worden.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De westelijke zijde van de Kloosterstraat is gelegen in infiltratiegevoelig gebied, de oostelijke zijde van de Kloosterstraat is niet gelegen in infiltratiegevoelig gebied.

Een positieve uitspraak is mogelijk aangezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing is.

Conclusie

- Gezien de kartering als NOG, waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd;
- gezien er geen bijkomende verhardingen worden gerealiseerd ten opzichte van de bestaande toestand of het bestaande BPA;
- gezien de ligging in een zeer gevoelig gebied voor wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid maar er geen grootschalige ondergrondse ruimten bijkomend voorzien worden;

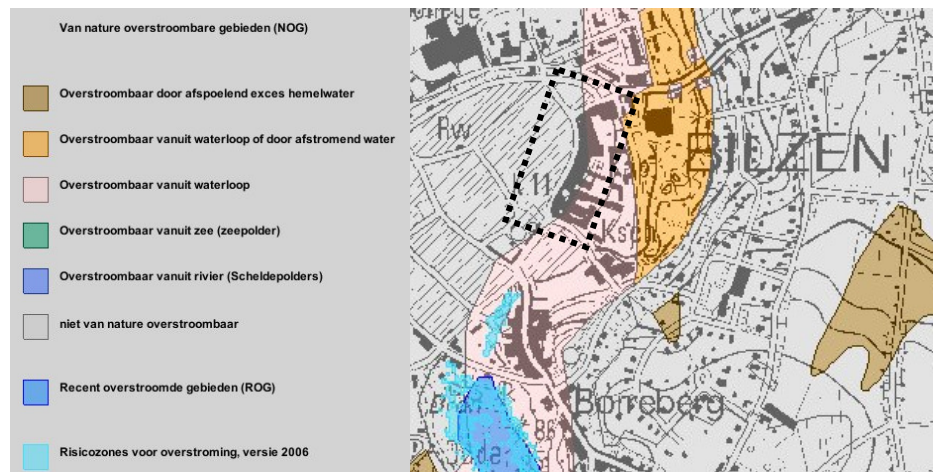
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" gevolgd moeten worden;

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.

6.3 WATERTOETSKAARTEN¹

6.3.1 Risicozones voor overstromingen

Figuur 4: Risicozones voor overstromingen (bron: GIS-Vlaanderen)



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.

¹ Bron: GIS Vlaanderen

Het oostelijke deel van de Kloosterstraat 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.

Risicozone (lichtblauw)

Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde 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.

6.3.2 Erosiegevoelige gebieden



Het projectgebied is niet gelegen in erosiegevoelig gebied.

6.3.4 Hellingencarta

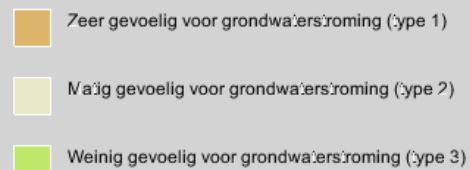


Binnen het projectgebied komen geen noemenswaardige hellingen voor. De percentages beperken zich tot tussen 0,5 en 5%.

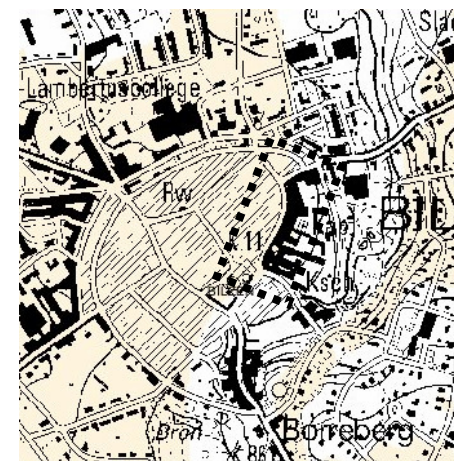
6.3.3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



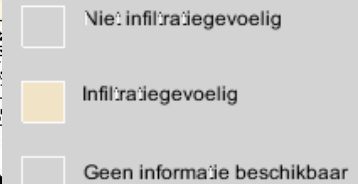
Het oostelijke deel van de Kloosterstraat is gelegen in een zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming (type 1). Het westelijke gedeelte is gelegen in matig gevoelig gebied (type 2).



6.3.5 Infiltratiegevoelige bodems



Het westelijke gedeelte van de Kloosterstraat is gelegen in infiltratiegevoelig gebied, het oostelijke gedeelte is niet gelegen in infiltratiegevoelig gebied.



6.3.6 Overstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



6.3.7 Winterbeddingskaart

Er is geen winterbedding in het projectgebied aanwezig.



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		Bestaande toestand		Nieuwe toestand	
		Gewestplan	BPA "Kloosterstraat"		RUP "Kloosterstraat"	
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		7a 98ca	/		/	
Woongebied		16a 27ca	/		/	
Zone voor gesloten bebouwing (Kloosterstraat)		/	24a 25ca		24a 25ca	
		24a 25 ca	24a 25ca		24a 25ca	

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,
- woongebied.

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 "Kloosterstraat" voor dat gedeelte dat valt binnen de contouren van dit RUP

integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP "Kloosterstraat".

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 aflevert 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 Kloosterstraat.

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.

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.

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.

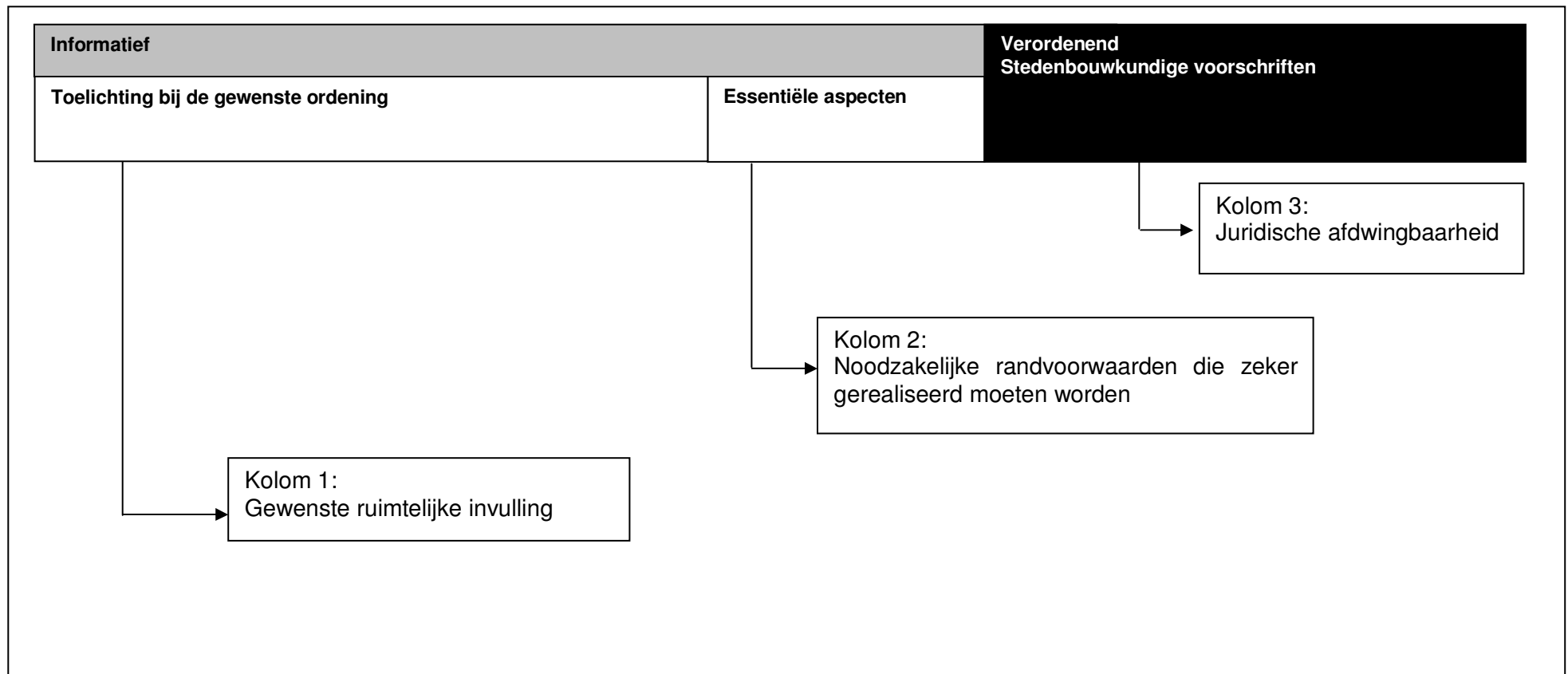
Het concept dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en de privacy van iedere individuele wooneenheid en die van de aangrenzende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, ventilatie, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond in de 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. In de toekomst zullen woonvertrekken op de gelijkvloerse verdieping wel toegestaan worden om zo de leegstand in het centrum tegen te gaan en een betere menging van functies te bekomen.</i></p> <p><i>Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied zijn verboden. Dit wordt in de voorschriften van het RUP (helemaal onderaan) wel toegelaten onder voorwaarden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen, winkels, horeca. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. 	<p>Artikel 5. Zone voor gesloten bebouwing Kloosterstraat</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </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>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<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. 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 m van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien moeten de kopgevels met dezelfde zorg als de voorgevels afgewerkt worden. Bij samenvoeging van percelen zal de oorspronkelijke gevelbreedte zo veel mogelijk tot uiting komen ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren. 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^Z</u> Twee volwaardige bouwlagen zijn verplicht. Hoogte tussen 5.60 m en 7.00 m vanaf de stoep tot bovenkant gevelbekroning.</p> <p><u>Zone 3^Z</u> Drie volwaardige bouwlagen zijn verplicht. Hoogte tussen 8.00 m en 10.50 m vanaf de stoep tot bovenkant gevelbekroning.</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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn op grafisch plan/ - Gesloten bebouwing. - Oorspronkelijke gevelbreedte steeds behouden. - Twee of drie bouwlagen. - Hellend dak. - Maximum bouwdiepte gelijkvloers is zoals de 	<p>De inplanting dient te geschieden binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Er 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 de samenvoeging van percelen moet er steeds een geleiding in de gevel terug te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren.</p> <p>Het aantal bouwlagen is aangeduid op het grafisch plan. 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>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. De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is de volledige diepte van de grafische zone.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>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 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 maximum 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><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, dat wil zeggen dat de borstwering en de bedaking boven de achteruitspringende terrasgevel als gave voortzetting van de schuine dakvorm moet uitgevoerd worden.</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>zonering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum bouwdiepte verdiepingen is 15.00 m. - Hellende dakvorm. - Dakkapellen en dakvensters toelaten. - Dakterrassen. - Schoorstenen. 	<p>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 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>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>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>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>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><u>Uitsprongen</u> Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 15.00 cm uitsprongen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 scheidingmuur 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 scheidingmuur of buitengevel. De breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte. 	<p>- Uitsprongen.</p>	<p>Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitspringen:</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 tot het midden van de scheidingmuur of de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m; ▪ 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 scheidingmuur of buitengevel; de breedte is beperkt tot 2/3^{de} van de gevelbreedte.
<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>- Overbouwing.</p>	<p>De volledige voetpad- of uitritbreedte moet overbouwd worden. De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.</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>- Overgangsbebouwing.</p>	
<p><u>Garagepoorten</u> Garagepoorten zullen in de toekomst wel toegelaten worden in de voorgevel. Als hier een woonfunctie op het gelijkvloers mogelijk is, is</p>	<p>- Garagepoorten.</p>	<p>Garagepoorten mogen opgericht worden als de voorgevel minimum 7.50 m breed is.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>het logisch dat er ook meer wagens in het centrum van Bilzen geparkeerd moeten geraken. Gezien de gesloten bebouwingstypologie is het voor de bewoners niet altijd mogelijk om een garage achter de bebouwing te realiseren. Daarom worden poorten toegelaten in de voorgevel maar wel onder voorwaarde dat zij slechts een beperkte oppervlakte van die voorgevel innemen. Bovendien moet er over gewaakt worden dat garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen geïntegreerd worden in de architectuur van de bebouwing. Dit kan gebeuren bij de vergunningsaanvraag. Ook het materiaalgebruik of andere vormgevingselementen worden beoordeeld bij de vergunningsaanvraag en worden daarom niet verordenend vastgelegd.</i></p>		<p>Garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen in het voorgevelgebied mogen maximum 1/3^{de} van de totale breedte van de voorgevel innemen met een maximumbreedte van 6.00 m. Garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen moeten harmonisch geïntegreerd worden in het architecturaal concept.</p>