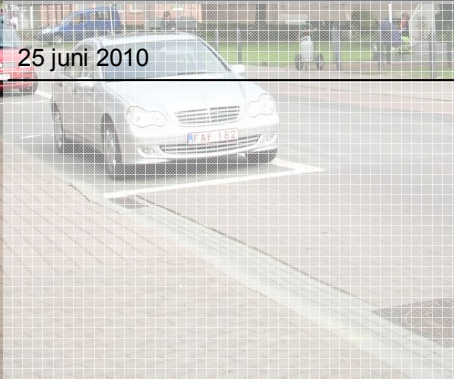




Provincie
 Arrondissement
 Gemeente
 Dossiernr.

Limburg
 Tongeren
 Bilzen
 08317/12

25 juni 2010



Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Rombout"

Toelichtingsnota en 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
A	Aanzet toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
B	Opmerkingen n.a.v. bouwcommissie Stad Bilzen dd. 14 januari 2009
C	Opmerkingen n.a.v. overleg dd. 23 februari 2009
D	Opmerkingen n.a.v. overleg dd. 25 mei 2009
E	Opmerkingen n.a.v. screeningsnota en overleg
F	Opmerkingen n.a.v. overleg
G	Aanpassingen na plenair overleg
H	Voorlopige vaststelling
I	Definitieve vaststelling

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		25 juni 2010
Ruimtelijke planner	I.ar./stbk. Elisabeth Laute		
Geverifieerd projectleider	I.ar./stbk. Lotte Poncelet		28 juni 2010
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		28 juni 2010

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Rombout"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 2 maart 2010.

De secretaris,

De burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 27 maart 2010 tot en met 25 mei 2010.

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 6 juli 2010;

De secretaris,

De burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA	8
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).....	8
1.2 Situering en afbakening.....	8
2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen (B.S. 7 juli 2006).....	9
2.1 Richtinggevende bepalingen	9
2.2 Bindende bepalingen	10
3 Bestaande juridische toestand.....	11
4 Bestaande feitelijke structuur.....	17
4.1 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en zijn omgeving	17
4.2 Synthesekaart bestaande ruimtelijke structuur	20
4.3 Kaarten.....	20
4.4 Knelpunten en bedreigingen.....	23
1. Het niet functioneren van galerij Roma.....	23
2. Openingen tussen gesloten bebouwing.....	23
3. Te kort aan parkeerruimte.....	23
4. Ontbreken van een city supermarkt in het centrumgebied van Bilzen	23
5. Beeldkwaliteit Demer.....	23
4.5 Kwaliteiten en potenties	24
1. Ontwikkeling nieuw winkelgebied met voetgangersdoorgang als publieke ruimte	24
2. Bijkomende parkeergelegenheid	24
3. Afwerken van bebouwingsstructuur.....	24
4. Afwerken achterkantkarakter aan Demer.....	24
5 Fotoreportage.....	25
6 Gewenste Ruimtelijke Structuur.....	30
6.1 Visie	30
6.2 Doelstellingen.....	30
6.3 Ruimtelijke concepten	32
6.4 Schetsontwerpen	34
6.5 Aanvulling op de schetsontwerpen.....	41
7 Watertoets.....	43
7.1 Decreet IWB	43
7.2 Waterparagraaf.....	44
7.3 Watertoetskaarten.....	46
7.3.1 Risicozones voor overstromingen.....	46
7.3.2 Erosiegevoelige gebieden	46
7.3.3 Winterbedkaart	46
7.3.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	47
7.3.5 Hellingenkaart.....	47
7.3.6 Infiltratiegevoelige bodems.....	47
7.3.7 Overstromingsgevoelige gebieden.....	48

8	Ruimtelijke veiligheidsrapportage	49
9	Ruimtebalans	51
10	Planschade / planbaten	52
11	Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging.....	54
12	Lijst met op te heffen voorschriften binnen de grenzen van het RUP	55
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....		57
1	Algemene bepalingen	57
Artikel 1.	Wijze van meten.....	57
Artikel 2.	Gehanteerde begrippen	57
Artikel 3.	Bepalingen in verband met de bestemmingen	59
Artikel 4.	Bepalingen in verband met de architectuur.....	59
Artikel 5.	Bepalingen in verband met afsluitingen	59
Artikel 6.	Bepalingen in verband met riolering	59
Artikel 7.	Bepalingen in verband met het voorkeurecht	59
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	60
Artikel 8.	Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies	61
Artikel 9.	Zone voor gesloten bebouwing	66
Artikel 10.	Zone voor open bebouwing	71
Artikel 11.	Strategisch woon-winkelproject Rombout.....	77
Artikel 12.	Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding).....	84
Artikel 13.	Zone voor commerciële bijgebouwen.....	86
Artikel 14.	Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein	88
Artikel 15.	Zone voor lokale weg	89
Artikel 16.	Zone voor beschermde monumenten	90
Artikel 17.	Bestaande waterloop (indicatieve aanduiding).....	92
Artikel 18.	Bouwvrije zone (overdruk).....	93
ONTEIGENINGSPLAN.....		95
13	Verantwoording opmaak onteigeningsplan.....	95
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTINGSNOTA		97
14	Bijlage 1: Screeningsnota.....	97
14.1	Geraadpleegde adviesinstanties	97
14.2	Ontvangen adviezen	97
14.3	Ontbrekende adviezen	98
Figuur 1: Situering en afbakening plangebied (Bron: Live Search Maps).....		8
Figuur 2: Bestaande bebouwingsstructuur		17
Figuur 3: Bestaande ontsluitingsstructuur		18
Figuur 4: Bestaande groen-blauwe structuur.....		19
Figuur 5: Knelpunten en bedreigingen		23
Figuur 6: Kwaliteiten en potenties.....		24
Figuur 7: Uitbreiding strategisch woon-winkelproject in functie van mogelijke inplanting city-supermarkt.....		41
Figuur 8: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage		50

Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, K.B. 05-04-1977.....	12
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen	12
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen	12
Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Atlas der Buurtwegen	12
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart.....	20
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto.....	20
Kaart 7: Planschade / planbaten.....	53

TOELICHTINGSNOTA

TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)

Het RUP Rombout omvat de volledige herziening van het BPA Rombout (M.B. 09.11.1994) met bijhorend onteigeningsplan.

Door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Bilzen werd vastgesteld dat het huidige BPA achterhaald is. Een actualisering van de regelgeving dringt zich op, evenals een wijziging van bestemming en bouwmogelijkheden. Er moet een RUP met bijhorende voorschriften en onteigeningsplan opgemaakt worden ter herziening van het huidige BPA Rombout waarbij kansen gecreëerd worden voor nieuwe ontwikkelingen (zowel handel als wonen) in het centrum van Bilzen met als doel het centrumgebied van dit kleinstedelijk gebied verder te versterken.

Aandachtspunten hierbij zullen de bestaande galerij Roma zijn en het aanpalende, leegstaande pand waar de Spar in gehuisvest was. De mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling van deze twee panden/percelen dienen onderzocht te worden.

1.2 SITUERING EN AFBAKENING

Het plangebied Rombout is gelegen in het centrum van Bilzen, binnen de stadswallen van het oude stadscentrum. Het plangebied neemt ongeveer het zuidwestelijke kwart van het oude stadscentrum in, tussen de markt met de kerk en de Demerwal.

Figuur 1: Situering en afbakening plangebied (Bron: Live Search Maps)



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

2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN

Algemeen kan gesteld worden dat het kleinstedelijk gebied Bilzen als belangrijkste pool met regionale uitstraling moet versterkt worden. Een doorgedreven stedelijk beleid op alle fronten, gestoeld op duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit, moet deze visie waar maken.

Voor het plangebied is volgend gewenst ontwikkelingsperspectief van toepassing:

Versterken van het historisch gegroeid centrumgebied¹

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.

Gewenste nederzettingsstructuur²

Het kleinstedelijk gebied wordt verder uitgebouwd en versterkt door het voeren van een uitgesproken stedelijk beleid. (Inter)gemeentelijke voorzieningen op vlak van recreatie, economie, cultuur, diensten, ... worden prioritair in het stedelijk gebied gelokaliseerd. Een gemiddelde stedelijke dichtheid van 25 won/ha moet dit stedelijk (woon)karakter kracht bijzetten.

In het historisch stadscentrum worden de verschillende centrumfuncties geconcentreerd en verder uitgebouwd. De wooneenheden, die bijkomend voorzien worden in het stedelijk gebied, worden prioritair ontwikkeld in bestaande inbreidingsgebieden, alvorens nieuwe gebieden aan te snijden.

Het historisch patrimonium wordt als toeristische troef verder benadrukt. Om het toeristisch-recreatief gegeven binnen het historisch stadscentrum aan te zwengelen wordt een sterkere ruimtelijke en functionele binding met de toeristische attractiepolen in het buitengebied (bv. Alden Biesen) bewerkstelligd. De verdere uitbouw van een

toeristisch-recreatief aanbod in het historisch stadscentrum wordt nagestreefd. Dit gebeurt op basis van de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk door valorisatie van het bestaande waardevolle historische patrimonium. Het bestaande fiets- en wandelpadennetwerk in de Demervallei wordt verbeterd en ondersteund.

Het kernwinkelgebied wordt versterkt ter hoogte van de Markt, O.L.V.-Straat, Korenstraat en Brugstraat. De Klokkestraat, de Genutsstraat en de Omstraat worden samen met de Stationslaan als winkelaanloopstraten opgenomen in het commercieel gegeven.

Gewenste lijnstructuur³

Als algemene doelstelling kan gesteld worden dat de gemeente voor haar verkeersstructuur streeft naar een duurzaam verkeers- en mobiliteitsbeleid dat zowel in functie van mobiliteit als naar verblijfsfunctie wordt uitgewerkt.

Dit komt neer op volgende doelstellingen, concreet voor de gemeente Bilzen:

1. een heldere categorisering van de wegenstructuur om:
 - de verkeersveiligheid op de gemeentewegen te verhogen,
 - de verkeersleefbaarheid in de woon- en centrumgebieden te garanderen,
 - de bereikbaarheid van de diverse ruimtelijke functies binnen de gemeente te waarborgen en te verhogen,
 - nieuwe stedenbouwkundige projecten zorgvuldig in te planten zodat de automobilititeit in de centra niet verhoogt en beter wordt gekanaliseerd;
2. aanduiding van verblijfsgebieden, aandacht voor schoolomgevingen;
3. inzicht verkrijgen in en oplossingen formuleren voor de parkeerproblematiek;
4. aanpakken van de stationsomgeving;
5. optimaliseren van het fietspadennetwerk;
6. uitbouw van een goed openbaar vervoersnetwerk.

In de relatie tot het plangebied worden een aantal selecties doorgevoerd in kader van de wegencategorisering. De Korenstraat wordt vanaf de rotonde met de Parklaan tot aan de O.L.V.-straat aangeduid als lokale weg type II en heeft dus als hoofdfunctie verzamelen, respectievelijk ontsluiten op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit een lokaal gebied naar een weg van hogere categorie.⁴

Het gemeentelijk beleid inzake parkeervoorzieningen richt zich op het creëren van een verkeerssluw handelscentrum en het vestigen van de parkeervoorzieningen binnen loopafstand van het centrum langs de weerhouden centrumontsluitingsstraten. Tot deze straten behoren ook de Stationslaan en de Brugstraat.

¹ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 19

² GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 38

³ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 119-120

⁴ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 121

Er wordt gesteld dat de Korenstraat als invalsroute naar het centrum behouden wordt, maar dat er extra aandacht moet zijn voor het voetgangersdomein om de link tussen de stationsomgeving en de historische binnenstad te versterken.

Samen met een aantal andere ingrepen, moet dit ervoor zorgen dat de verkeersintensiteit in de Stationslaan-Korenstraat en de Genutsstraat vermindert. Op die manier wordt het verblijfsgebied van Bilzen-centrum uitgebreid tot aan de stationsomgeving en kan de Stationslaan-Korenstraat optimaal haar rol vervullen als verbindingsstraat en als representatieve link tussen het station en het centrum.⁵

Op het grondgebied van de gemeente maken de Demerwal en de Brugstraat deel uit van de functionele fietsverbindingen die aangelegd of verbeterd moeten worden.⁶

2.2 BINDENDE BEPALINGEN

In de bindende bepalingen is één bepaling opgenomen die betrekking heeft op het plangebied, met name bepaling 22: Opstellen RUP's voor de prioritair te ontwikkelen wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden. Deze bepaling stelt dat de gemeente overgaat tot het opstellen van RUP's voor de prioritair te ontwikkelen wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden.⁷

⁵ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 125-126

⁶ GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 127

⁷ GRS Bilzen, bindend deel, p. 16

3 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.

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Voor het plangebied is het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, K.B. 05-04-1977, van toepassing. Het plangebied is volledig gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. In het zuidwesten grenst het plangebied aan woongebied. Achter het woongebied ligt parkgebied (dat het beschermde dorpsgezicht van de Bilsermolen omvat).
RUP	Volgende twee RUP's zijn gelegen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> RUP Markt Station – definitief aanvaard. RUP Bilzen Centrum – Brugstraat, Pabilo, Jazz-Bilzenplein – definitief aanvaard.
BPA	BPA Rombout, M.B. 09.11.1994 is van toepassing op het volledige plangebied.
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Niet van toepassing.
Beschermd monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	Binnen het plangebied komt één beschermd monument voor, met name het tuinprieltje met beuk (perceel 167a). Dit monument werd beschermd bij KB 06-11-1985. Later (1987-1988) werd een aanvraag ingediend voor het kappen van de rode beuk wegens gevaar. Deze kapvergunning werd toegekend en uitgevoerd. Het plangebied is niet geselecteerd als een beschermd landschap, dorps- of stadsgezicht. In de onmiddellijke omgeving zijn echter wel drie beschermde stads- en dorpsgezichten afgebakend. Het meest noordelijke is het stadsgezicht Park van het pand "Pétry", gelegen Klokkestraat 19 (BS 31-01-2001). Ten oosten betreft het dorpsgezicht van de Onmiddellijke omgeving van het goed "Claesen" (BS 20-02-1980) en ten zuiden gaat het om het dorpsgezicht de Watermolen "Bilsermolen" met zijn onmiddellijke omgeving (BS 19-05-1983).
Vogelrichtlijngebied	Het gebied is niet gelegen in een vogelrichtlijngebied. In de nabije omgeving is ook geen vogelrichtlijngebied aanwezig.

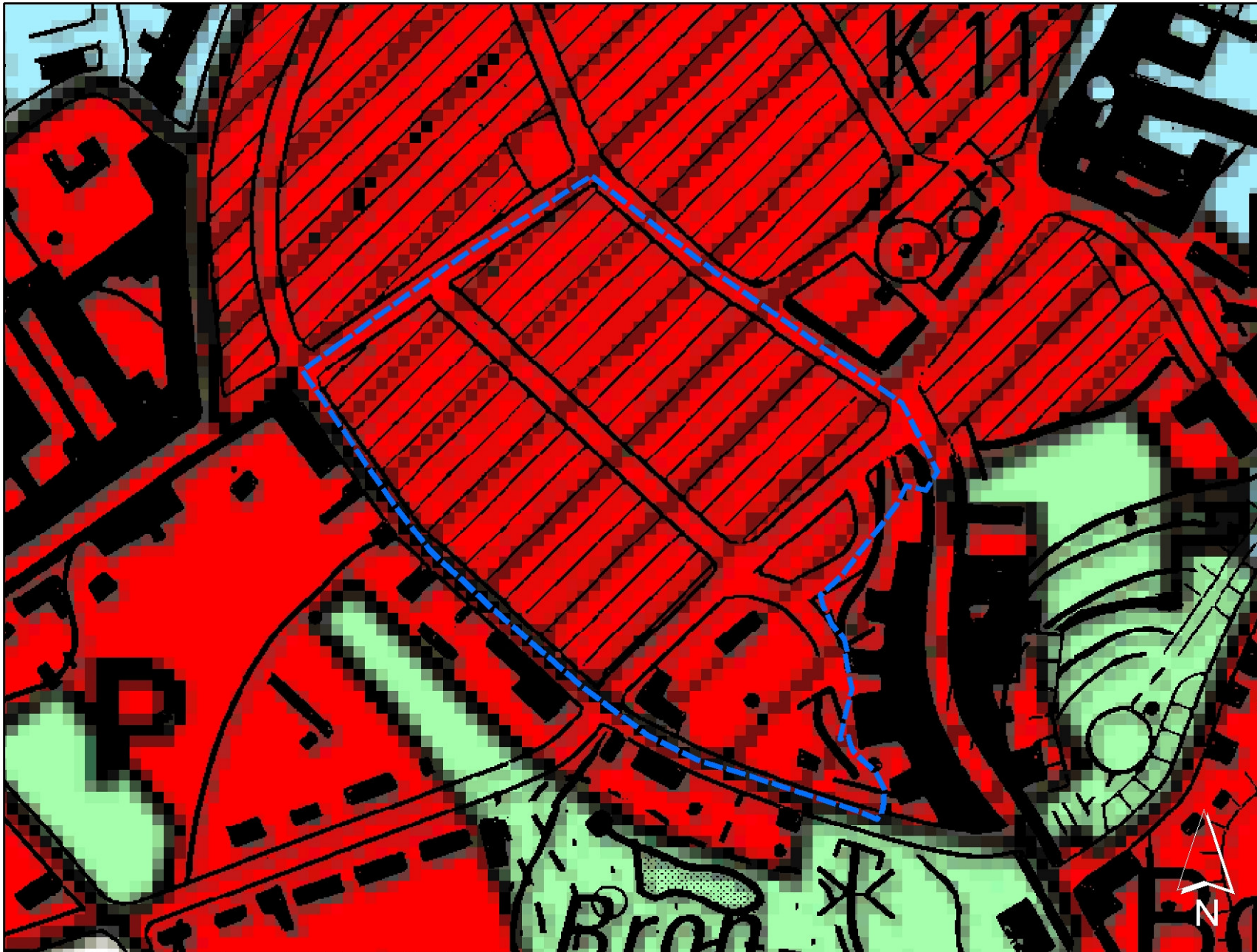
Type	In of grenzend aan het projectgebied
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied maakt geen deel uit van een habitatrichtlijngebied. In de nabije omgeving is ook geen habitatrichtlijngebied aanwezig.
Gebieden van het VEN/IVON	Het plangebied maakt geen deel uit van het VEN of IVON. In de nabije omgeving is ook geen VEN of IVON aanwezig.
Natuurreservaten	Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurreservaat. In de nabije omgeving is ook geen natuurreservaat aanwezig.
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied is niet opgenomen in het HAG.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.
Atlas der waterlopen	Aan de noord-oostelijke zijde van het plangebied loopt de Demer, opgenomen in categorie 2 (onbeveiligd).
Voorkooprecht	Niet van toepassing
Verkavelingsvergunningen	Verkaveling V26Bi mej. Thijs Maria, Antoine, dd. 08/01/1965 hoek Demerwal-Demerlaan, perceel 333v, 334f, 334g (verkaveling in 6 percelen).
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Referentie Stad Bilzen: PV/BO 09/91 Referentie RO Limburg: 7014B91-0173P01 Datum: 23/10/1991 Adres: Markt 7 Kadastrale gegevens: Afdeling 1, sectie M, nr. 362 T Overtreder: Immo Lenaerts-Jaspers n.v. Jan Frans Willemsstraat 71 3920 Lommel Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning. Omschrijving overtreding: oprichten van een winkelgalerij. Referentie Stad Bilzen: PV 09/002 Referentie RO Limburg: 8.00/73006/329.2 Datum: 12/03/2009 Adres: Demerlaan 7 Kadastrale gegevens: Afdeling 1, sectie M, nr. 329 A 2 Overtreder: Vennootschap Immosaurus Ormendaal 4 3060 Bertem Aard van de overtreding: uitvoeren van vergunningsplichtige werken in strijd met vergunning. Omschrijving overtreding: afbraak van een woning.
Planologisch attest	Geen.

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

Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Atlas der Buurtwegen



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterverste van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

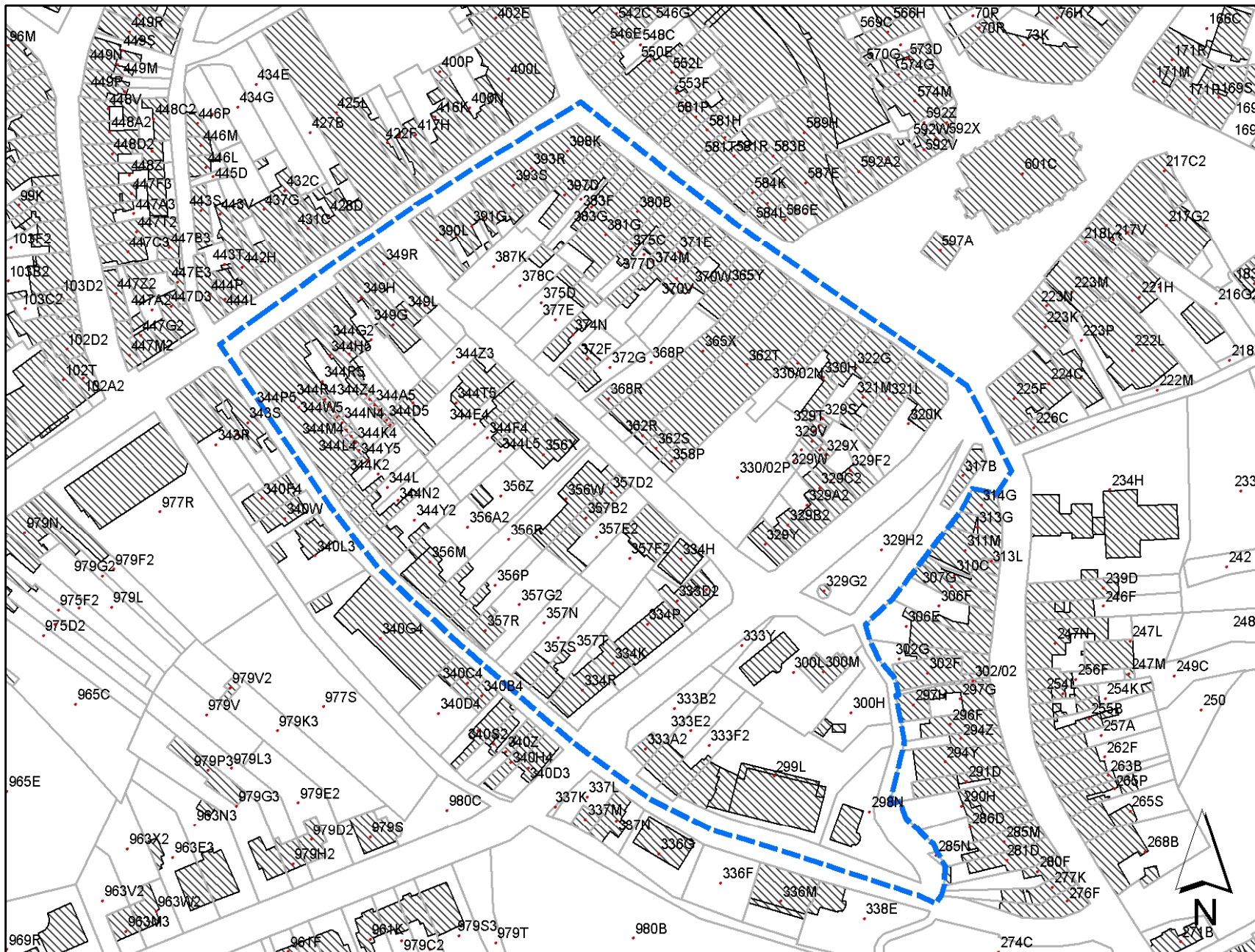
RUP Rombout
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan



- Legende
-  grens RUP
 -  gemeentegrens Bilzen

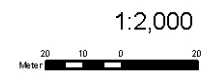


Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncelet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossierr.: 07267/12
 Kaartnr.: 1



Bron: kadastraal verzamelplan & percelenplan CMCD 2007 AAPD

RUP Rombout
Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

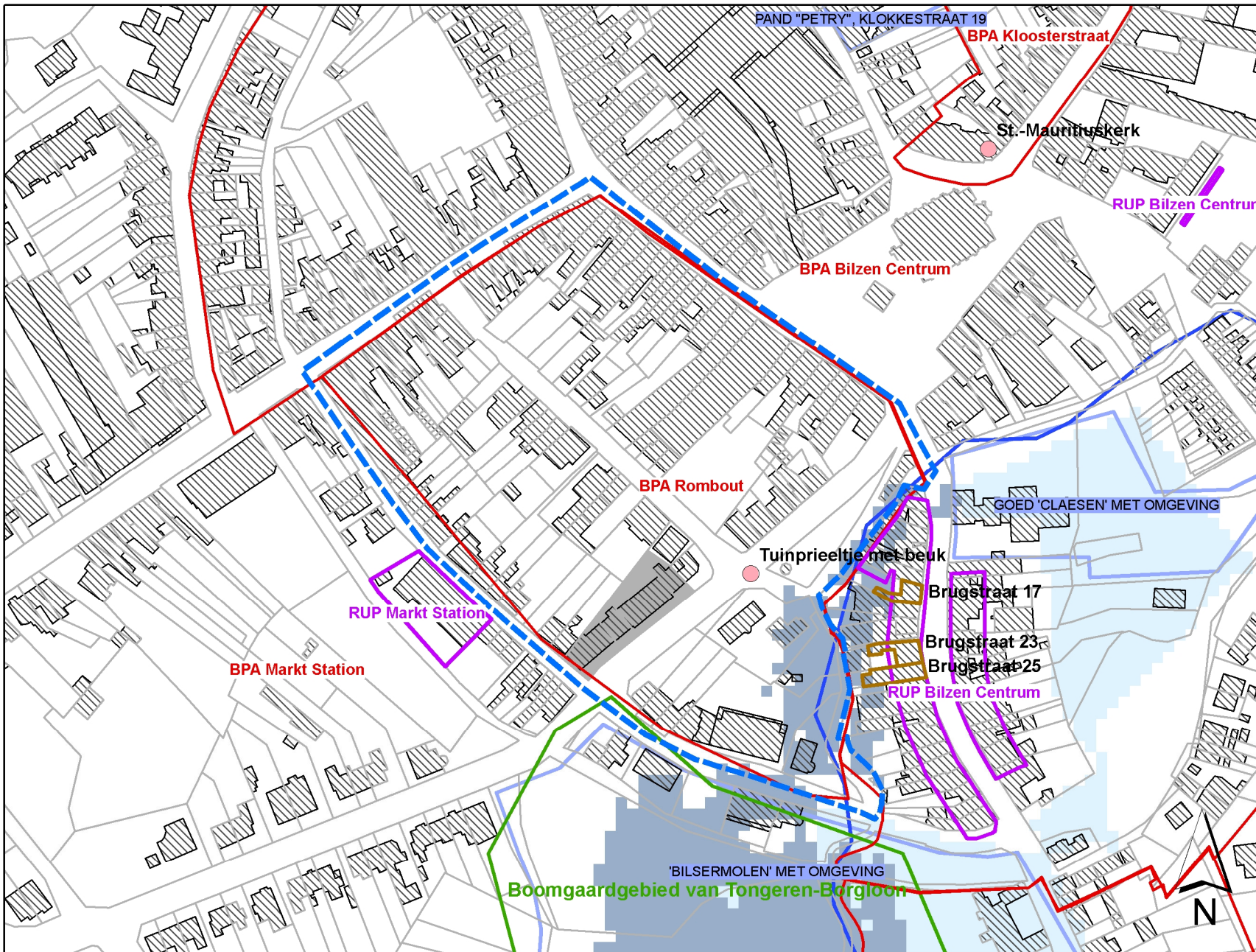


Legende

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



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncelot
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossier: 07267/12
 Kaartnr.: 2



- Legende**
- grens RUP
 - gemeentegrens Bilzen
 - kadastrale percelen
 - kadastrale gebouwen
 - BPA
 - RUP
 - verkavelingen
 - beschermd stads-/dorpsgezicht
 - bouwkundig erfgoed
 - overstromingsgevoelige gebieden:**
 - Effectief overstromingsgevoelig
 - Mogelijk overstromingsgevoelig

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

- vogelrichtlijngebied
- habitatrichtlijngebied
- vengebied
- relictzone
- ankerplaats
- beschermd landschap



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncellet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267/12
 Kaartnr.: 3

RUP Rombout
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:2,500
 25 12.5 0 25
 Meter

Bron: Digitale vectoriele bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 11/07/00, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het M.V.G., LIN, ANIMAL, NAT OOR. Afbakening vergebieden en beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Waterfoto'skaarten, AGIV & CIW. Digitale vectoriele versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het M.V.G., LIN, ARCHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: kadastraal verzamelpunten & perceelpunten CMCD 2006 AAPD



Bron: <http://gis.limburg.be>

RUP Rombout
 Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Atlas der Buurtwegen



Legende
 grens RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncelet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267/12
 Kaartnr.: 4

4 BESTAANDE FEITELIJKE STRUCTUUR

4.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED EN ZIJN OMGEVING

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

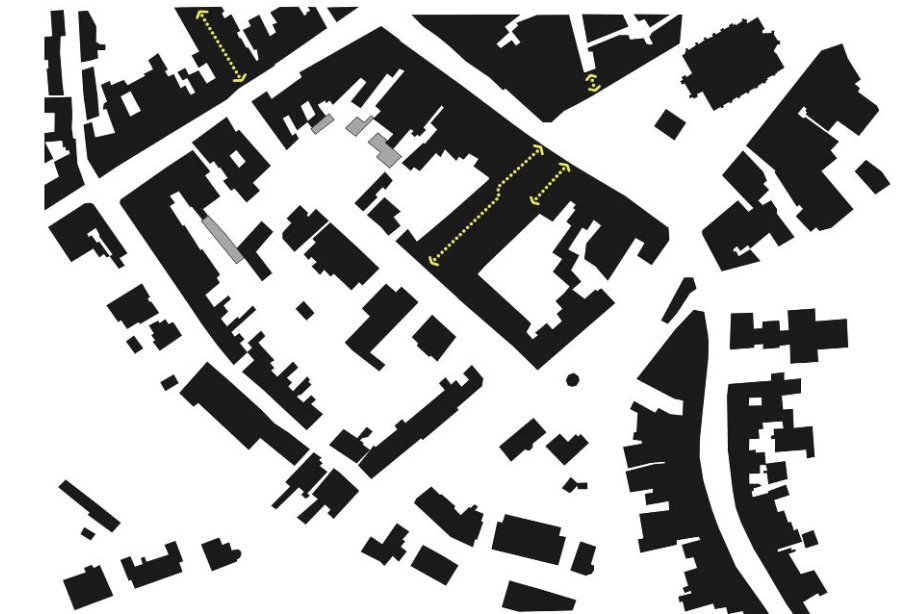
Mits het projectgebied in het centrum van Bilzen gelegen is, is er voornamelijk gesloten bebouwing aanwezig (zwart ingekleurd op figuur). De gemiddelde bouwhoogte bestaat uit twee bouwlagen. Ter hoogte van de winkelstraat (O.L.V.-straat) en het Marktplaats is de bouwhoogte drie tot vier bouwlagen. De functies die in de bebouwing gehuisvest zijn, zijn voornamelijk handelszaken op het gelijkvloers met wonen op de verdiepingen.

Ter hoogte van de Romboutstraat zijn er enkele panden met onafgewerkte gevels. Aan de Demer bevinden zich, net buiten het plangebied van dit RUP, verschillende achterkanten van horecazaken en winkels. De private parkings en garageboxen geven hier een minder fraai uitzicht aan een toch wel sterk opgewaardeerde stedelijke doorgang van de Demer.

In het plangebied zelf komen hier en daar ook clusters van garageboxen voor (grijs ingekleurd) die het karakter van het binnengebied – dat vaak zichtbaar is vanuit het openbaar domein – bepalen.

Verder zijn er in het centrum van Bilzen enkele kleine galerijen (gele stippelijijn) terug te vinden. Deze hebben doorgangen voor voetgangers naar een parallel liggende (winkel)straat of publieke parking.

Figuur 2: Bestaande bebouwingsstructuur



ONTSLUITING

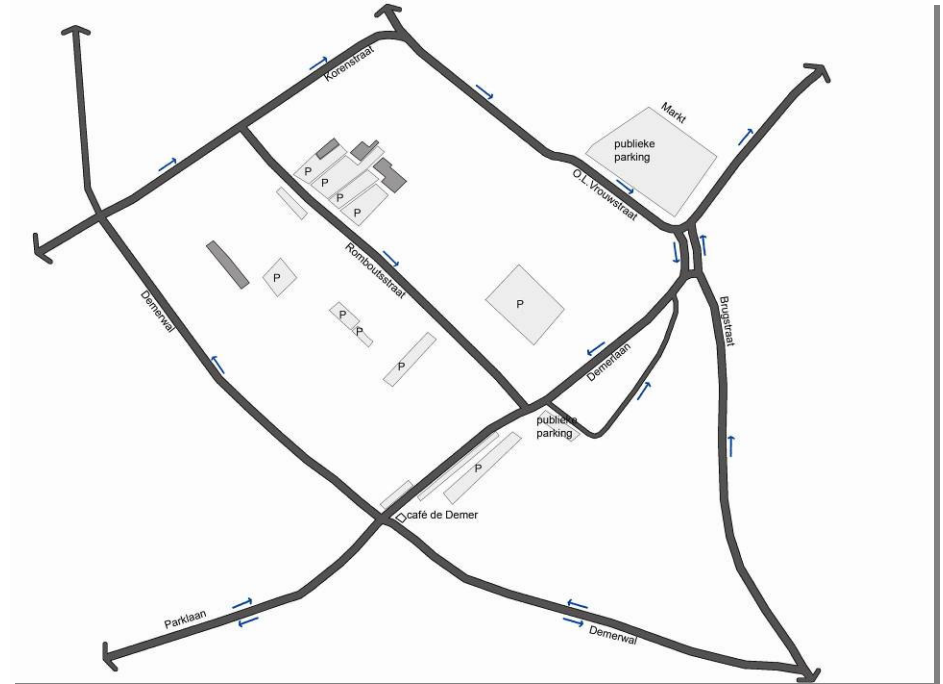
In het plangebied van het RUP komen enkel wegen voor die geselecteerd zijn als lokale wegen.

Alle wegen zijn éénrichtingsstraten (aanduiding zie plannetje) met uitzondering van de Parklaan voor het gedeelte komende van de rotonde met de Eikenlaan (en verder) tot aan het kruispunt met de Demerwal en de Demerwal vanaf het kruispunt met de Parklaan gaan de in de richting van de Brugstraat.

In de Korenstraat, O.L.V.-straat, Romboutstraat, Demerwal, Brugstraat en Demerlaan is langsparkeren voorzien op gemarkeerde parkeerplaatsen (blauwe zone). Op de Markt is een grotere parkeerplaats aangelegd en ter hoogte van het parkje aan de Demer is een kleine publieke parking voorzien (7 parkeerplaatsen).

Daarnaast zijn er verschillende private parkeerruimtes aanwezig (voornamelijk ter hoogte van de Romboutstraat). Het gaat hier om onbebouwde percelen waar parkeerplaatsen en/of garageboxen op gemarkeerd en/of gebouwd werden (grijs ingekleurd). Deze worden gebruikt door de plaatselijke bewoners en personeel van handelszaken. In de Romboutstraat zijn op verschillende plaatsen inritten naar achterliggende parkeerplaatsen aanwezig. Deze inritten lopen onder de appartementen door naar het achterliggende binnengebied;

Figuur 3: Bestaande ontsluitingsstructuur



GROEN-BLAUWE STRUCTUUR

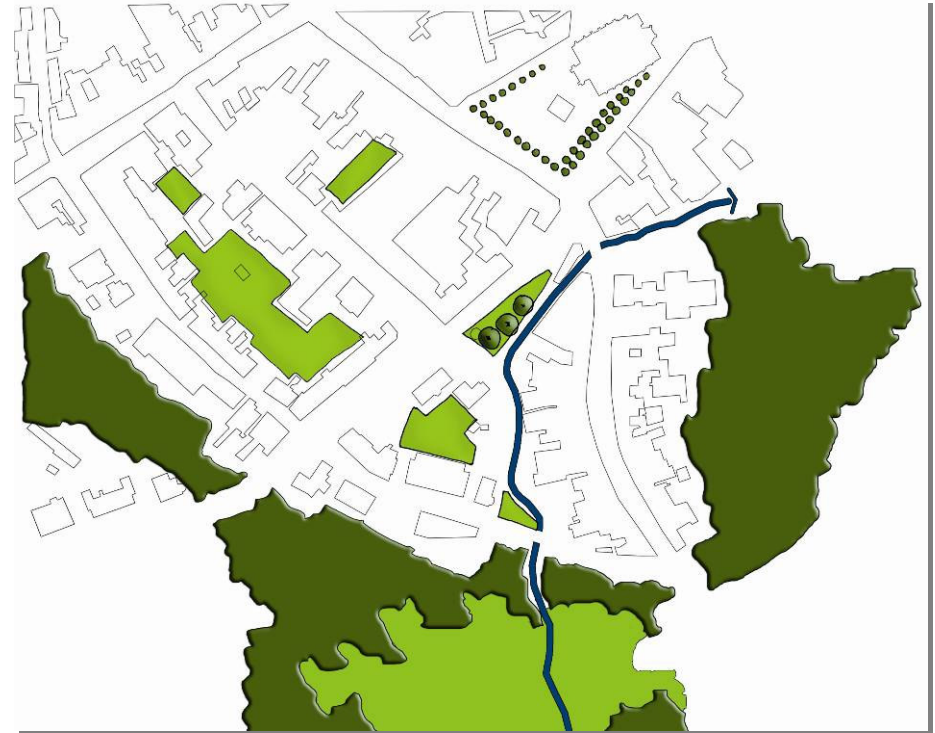
De Demer begrenst min of meer het projectgebied in het oosten. Vrij recent werd de stedelijke doortocht van de Demer in Bilzen heringericht en opgewaardeerd. Wat opvalt is dat het hier om een stedelijke doortocht gaat waarbij de Demer weinig tot niet begeleidt wordt door groenelementen in het dichte stedelijke weefsel van Bilzen.

Het pleintje aan de Demerwal (Camille Huysmanspleintje) wordt momenteel heraangelegd op initiatief van de stad Bilzen. Het groene pleintje krijgt een opfrisbeurt, de paaltjes verdwijnen en de gedenkplaat in blauwe arduin wordt voor het prieeltje (dat beschermd is als monument) gezet. Langs het voetpad komt een lage beplantingsborder om het parkeren te verhinderen. Tot slot wordt de toegang naar het prieeltje heraangelegd in dolomiet en wordt het grasperk opnieuw ingezaaid.

Verder zijn er in het projectgebied in de binnengebieden van de gesloten bouwblokken enkele private binnentuinen aanwezig. Op het marktplein werden hoogstammige bomen aangeplant die de binnenstad moeten vergroenen.

Net buiten het plangebied wordt het centrum van Bilzen omarmd door een grotere groenstructuur die gevormd wordt door de vallei van de Demer en zijn uitlopers.

Figuur 4: Bestaande groen-blaue structuur



4.2 SYNTHESEKAART BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR



4.3 KAARTEN

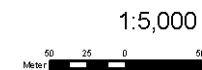
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

RUP Rombout
 Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart



Legende
 grens RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncellet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267/12
 Kaartnr.: 5



Bron: Orthofoto 's, middenschalg, Kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

RUP Rombout
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:2,500
25 12.5 0 25
Meter

Legende
grens RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Lotte Poncellet
Tekening: ECR
Bestand: BT01A-07267.12.mxd
Dossiernr.: 07267/12
Kaartnr.: 6

4.4 KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

1. Het niet functioneren van galerij Roma

In de huidige situatie kent de galerij Roma geen succes; het overgrote deel van de handelspanden staat leeg. De doorgang wordt wel gebruikt als korte verbinding tussen de Markt en de Romboutstraat, maar de winkels kennen hier geen succes. De galerij is slechts een zeer smalle doorsteek, het daglicht wordt wel binnengetrokken door de glaskoepel in het dak, maar dat brengt weinig bij tot de belevingswaarde van de galerij.

De doorsteek naar de ingang van de voormalige Spar ligt er ook verlaten bij nu de Spar hier niet meer gehuisvest is. Hier is weinig tot geen daglicht dat binnenvalt in het doodlopende steegje.

De wooneenheden die gevestigd waren in hetzelfde pand als dat van de voormalige Spar zijn niet meer bewoond (Romboutstraat), de woningen boven de galerij zijn wel nog bewoond.

2. Openingen tussen gesloten bebouwing

In de Romboutstraat is het bouwblok niet afgebouwd. Verschillende opritten tot achterliggende garages en onbebouwde percelen met garages en private parkings zijn georiënteerd naar de Romboutstraat.

In de Romboutstraat komen bovendien enkele rijwoningen in een gesloten bebouwingsstructuur voor die dwars op de bebouwingsstructuur van de overige woningen staat en dus ook dwars op de Romboutstraat. Deze woningen zijn in slechte staat. De open ruimte tussen deze woningen en de overige bebouwing (met wachtgevel) wordt als oprit en private parking gebruikt, is verhard met grind of steenslag en kent zeker niet het karakter van een private (voor)tuin.

3. Te kort aan parkeerruimte

Door de uitbreiding van het winkelgebied in het kerngebied van Bilzen zal er een tekort aan parkeerruimte ontstaan. De parking op de Markt en omliggende straten zijn reeds volledig bezet. In de omliggende straten worden de parkeerplaatsen ook vaak gebruikt door de plaatselijke bewoners.

Het nieuwe project van De Klokke omvat ook een ondergrondse parkeergarage, maar indien er nog veel bijkomende winkels en woongelegenheden ontwikkeld wordt, moeten er toch nog bijkomende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

4. Ontbreken van een city supermarkt in het centrumgebied van Bilzen

Het stadsbestuur ziet het als een knelpunt dat er in het centrum, na het sluiten van de Spar in de galerij, geen kleine supermarkt meer is voor de inwoners van het centrum.

5. Beeldkwaliteit Demer

Aan de oostkant van de Demer kijkt men uit op verschillende achterkanten van de bebouwing. Private parkings grenzen aan de Demer en zijn via verschillende brugjes toegankelijk gemaakt. Naar beleving van de recent gerenoveerde stedelijke doortocht van de Demer door de binnenstad van Bilzen, is dit geen optimale waarde en beeldkwaliteit. Deze probleemstelling valt buiten de grenzen van dit projectgebied waardoor in het RUP weinig concrete maatregelen zullen voorgesteld worden.

Figuur 5: Knelpunten en bedreigingen



4.5 KWALITEITEN EN POTENTIES

1. Ontwikkeling nieuw winkelgebied met voetgangersdoorgang als publieke ruimte

Het ontwikkelen van de doorgang tussen de Markt en de Romboutstraat is mogelijk indien een samenwerking tussen de eigenaar van de galerij en de eigenaar van het pand van de voormalige Spar kan ontstaan. Beide panden samen hebben immers een ruimte beschikbaar die voldoende breed is voor de realisatie van een kwaliteitsvolle, brede voetgangersdoorsteek die kan aangelegd worden als een aangename verblijfsruimte. Deze voetgangersdoorsteek kan een uitbreiding vormen van het winkelgebieden in het centrum van de stad. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat deze voetgangersdoorgang een opvallende en herkenbare toegang moet krijgen om een hoog aantal gebruikers/bezoekers te krijgen.

2. Bijkomende parkeergelegenheid

De nieuwe ontwikkelingen van de galerij en de voetgangersdoorsteek brengen de opportuniteit met zich mee voor het ontwikkelen van een ondergrondse parkeergarage. Deze nieuwe parking zal in het centrum van Bilzen zorgen voor bijkomende parkeergelegenheid voor de bezoekers én de bewoners.

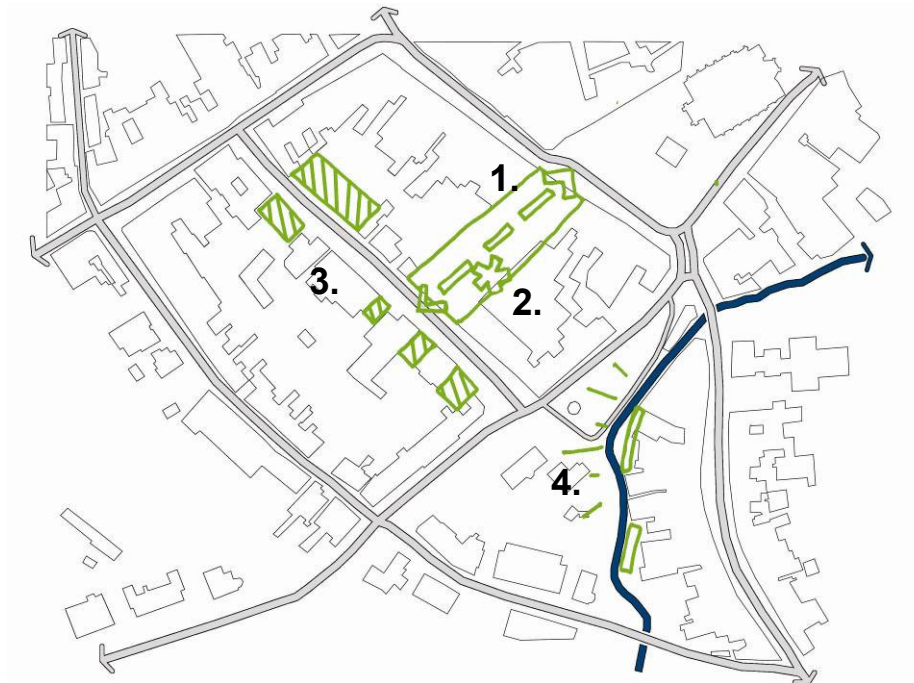
3. Afwerken van bebouwingsstructuur

In de Romboutstraat kunnen enkele wachtgevels afgewerkt worden met bebouwing waarin eventueel op het gelijkvloers een handelfunctie gehuisvest wordt. Parkeren is daarbij een aandachtspunt. Parkeerplaatsen kunnen in het binnengebied aangelegd worden; zij kunnen bereikbaar zijn via een doorsteek (al dan niet met poort) in het gebouw (zoals bijvoorbeeld gedaan is bij de nieuwbouw langs de frituur in Romboutstraat, perceel 330/02P).

4. Afwerken achterkantkarakter aan Demer

Er moet getracht worden om het achterkantkarakter van de gebouwen aan de Demer weg te werken. Door kleine ingrepen zoals het plaatsen van schermen, groen, aanleg terras, ... kunnen de achtergevels evenwaardig worden aan de voorgevels in de Brugstraat en kan de beleving en de beeldkwaliteit aan de Demer en het pleintje ter hoogte van de Demerlaan verbeterd worden. Deze potentie maakt een belangrijk deel uit van de visie omtrent het RUP Rombout maar valt buiten de effectieve grenzen van dit plan. Het beleid kan hier echter steeds initiatieven in nemen.

Figuur 6: Kwaliteiten en potenties



5 FOTOREPORTAGE

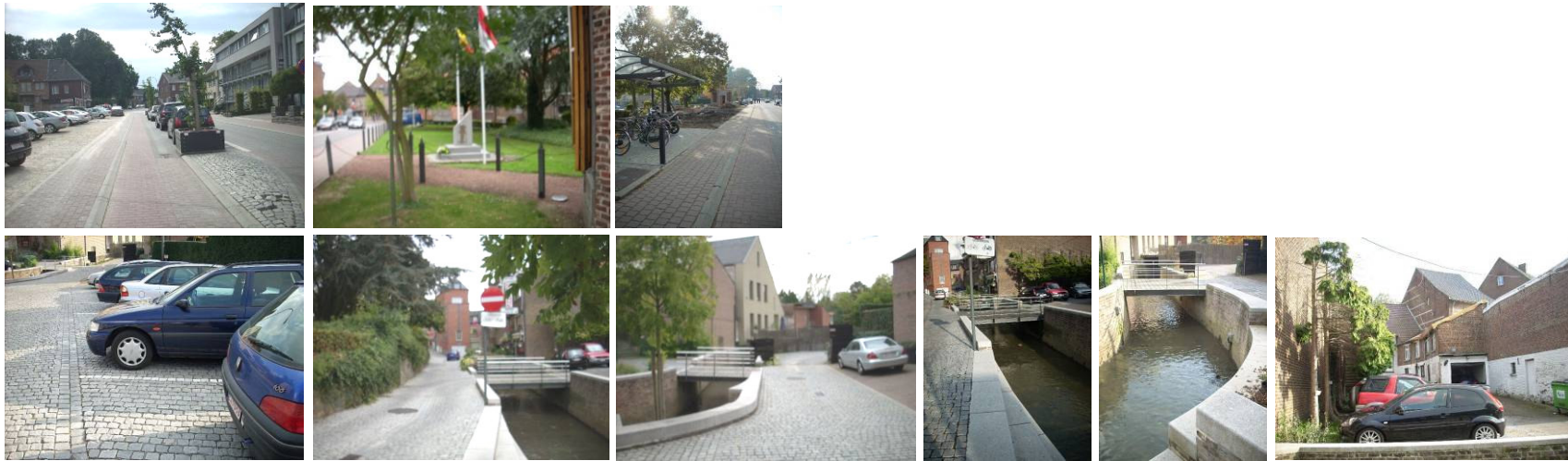
DEMERWAL



KRUISPUNT DEMERWAL – DEMERLAAN



DEMERLAAN



ROMBOUTSTRAAT



O.L.V.-STRAAT



KORENSTRAAT



6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 VISIE

Het centrum van Bilzen moet verdicht en versterkt worden, de functies handel en wonen moeten verweven worden zodat het stadscentrum op alle momenten van de dag leefbaar is en beleefd wordt. Het openbaar domein moet op een kwalitatieve manier vorm gegeven worden zodat dit een aangename verblijfsruimte is voor de bewoners én de bezoekers van de stad.

Het stadsbestuur van Bilzen wil met de herziening van het BPA Rombout mogelijkheden creëren voor de uitbreiding van het commerciële hart van de stad. De stad wil een winkellus realiseren waarbij de Markt verbonden wordt met de Romboutstraat door middel van een kwalitatieve voetgangersdoorsteek.

Het herontwikkelen van de huidige galerij tot een open voetgangersdoorgang met nieuwe handelszaken op het gelijkvloers, wonen op de verdiepingen en een aangename publieke ruimte is dé kans om het centrumgebied van Bilzen te versterken.

6.2 DOELSTELLINGEN

REALISEREN WINKELLUS

De stad Bilzen wil met dit RUP het winkelgebieden uitbreiden door de realisatie van een winkellus die start op de Markt en via de Romboutstraat en de Korenstraat hier ook weer eindigt.

De huidige verbinding tussen de O.L.V.-straat en de Romboutstraat via de galerij Roma moet omgevormd worden tot een aangename voetgangersdoorsteek met een nieuwe commerciële handelsfunctie op het gelijkvloers en woongelegenheid op de verdiepingen.

Belangrijk hierbij is dat er bij de ontwikkeling ervan veel aandacht wordt geschonken aan de kwaliteit en de beschikbare ruimte van het openbaar domein. Deze zijn essentieel indien het bestuur wenst dat de doorsteek effectief gebruikt zal worden.

Het stadsbestuur wenst hier de verplichting op te leggen om handelspanden op het gelijkvloers te voorzien. Er zijn hier geen winkels gewenst die uitsluitend bestaan uit automaten. Dit soort winkels komt immers de beleefbaarheid van deze voetgangersdoorsteek niet ten goede.

REALISATIE VAN PUBLIEKE ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Bij de knelpunten werd reeds aangegeven dat er momenteel geen overschot aan parkeergelegenheid is in het centrum.

De realisatie van de winkellus (die toch als doel heeft om meer bezoekers naar het centrum te lokken) zal nog een bijkomende parkeerbehoefte creëren. Hieraan wordt tegemoet gekomen door de aanleg van een ondergrondse parkeergarage zal onder de nieuwe voetgangersdoorsteek tussen de Markt en de Romboutstraat.

REORGANISATIE PRIVATE PARKEERRUIMTE

Om de wachtgevels van de bouwblokken te kunnen afwerken en de gesloten bebouwingsstructuur werkelijk gesloten te kunnen maken, zullen op verschillende plaatsen in de Romboutstraat de onbebouwde percelen die momenteel dienst doen als private parkeerplaatsen en/of -garages bebouwd moeten worden. Door doorgangen te voorzien in de nieuwe bebouwing (al dan niet met poorten) kunnen op de

achterliggende perceelsdelen private parkeerplaatsen of garages gestructureerd ingeplant worden.

AFWERKEN VAN GESLOTEN BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Voor een optimaal ruimtegebruik en een verdichting van het centrum van Bilzen dienen de open ruimtes tussen de gesloten bebouwing opgevuld te worden. Door het afwerken van deze gesloten bebouwingsstructuur wordt een veel sterker ruimtelijk beeld gecreëerd van het centrum. Ondanks dat het om private percelen gaat, draagt dit toch sterk bij tot een kwalitatievere beeldwaarde van het openbaar domein omdat er geen wachtgevels meer zijn, geen rommelige onbebouwde percelen,

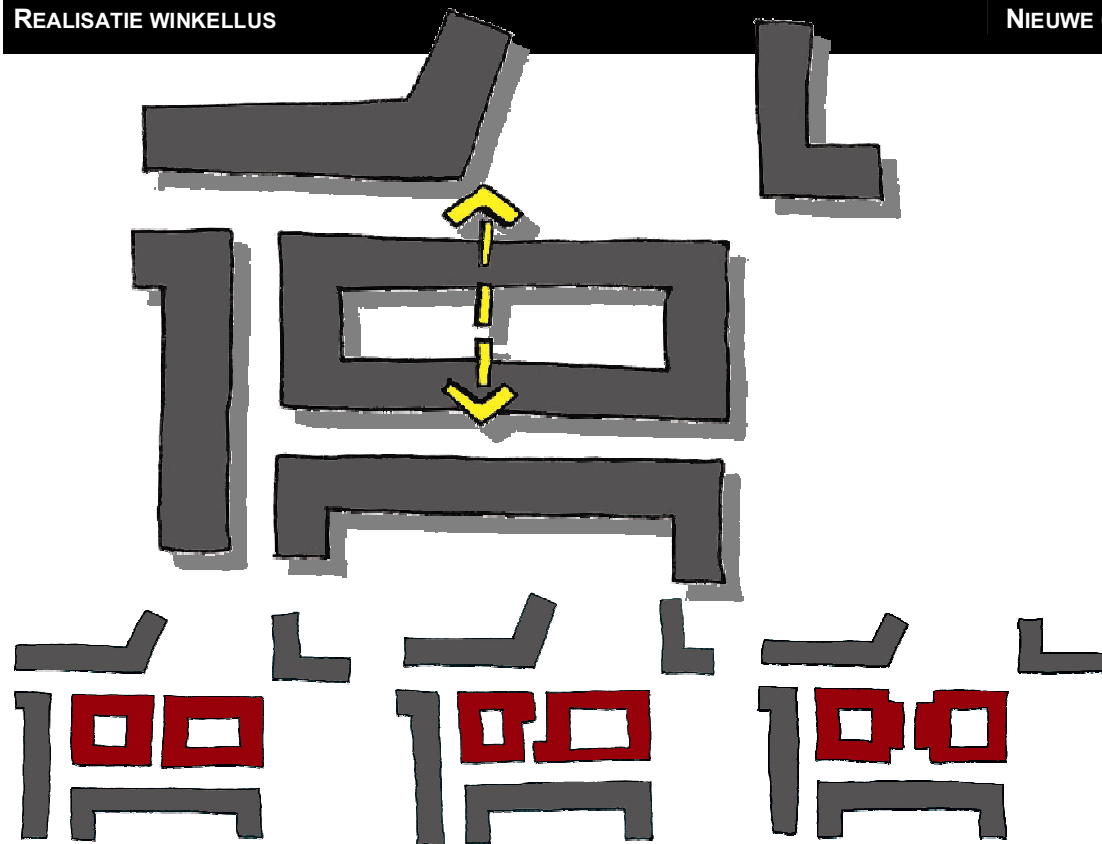
Bij de realisatie van de gesloten bebouwing moet rekening gehouden worden met de bestaande bouwhoogtes van de aangrenzende bebouwing.

VESTIGING VAN KLEINE SUPERMARKT

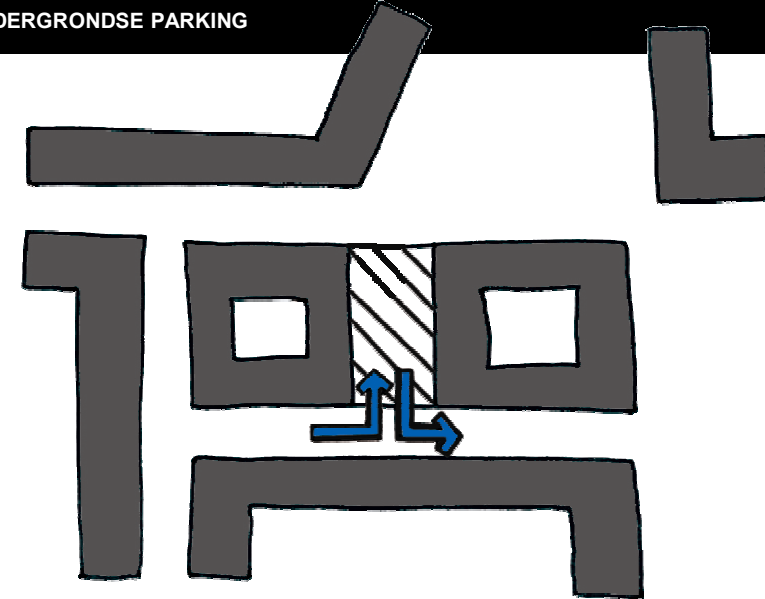
Het stadsbestuur wil het centrum leefbaar houden en wil zeker de functie wonen in het centrum behouden. Dat wil zeggen dat er ook een aantal primaire functies aanwezig moeten zijn waar de bewoners op kunnen terugvallen. Het is dan ook wenselijk dat er binnen de nieuwe winkellus ruimte wordt voorzien voor de vestiging van een kleine supermarkt met een oppervlakte van ongeveer 400 m² à 500 m².

6.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

REALISATIE WINKELLUS



NIEUWE ONDERGRONDSE PARKING



totaal beschikbare oppervlakte ondergrondse parking: ± 2.400 m² (80 m X 30 m)

gemiddelde oppervlakte per parkeerplaats: 25 m² tot 30 m²

aantal mogelijke parkeerplaatsen: tussen 80 en 96 parkeerplaatsen

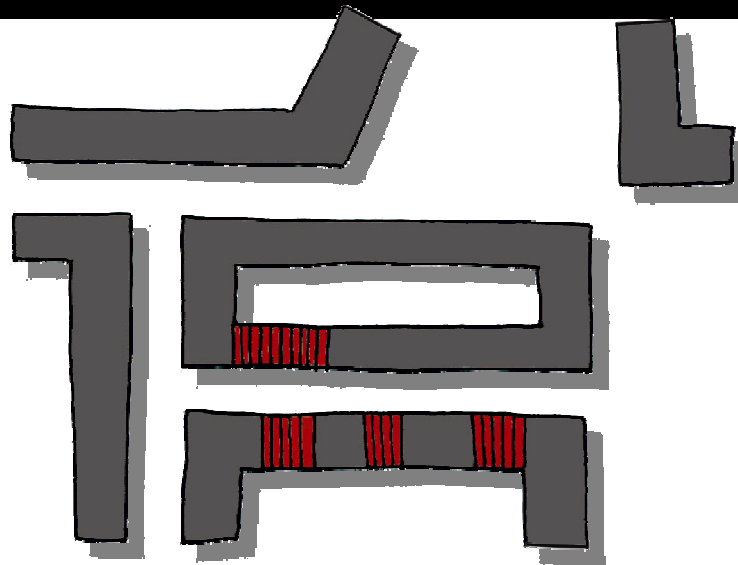
De realisatie van de winkellus zal gebeuren door een nieuwe, verbeterde aansluiting van de Markt met de Romboutstraat. Daarbij zullen bezoekers rondgeleid worden via de Romboutstraat naar de Korenstraat en zo weer terug naar de O.L.V.-straat.

Bij de ontwikkeling van deze doorsteek is het van belang dat de toegangen duidelijk in het straatbeeld gebracht worden. De verschillende mogelijkheden waarop deze doorsteek kan ingericht worden, zullen verduidelijkt worden in de structuurschets.

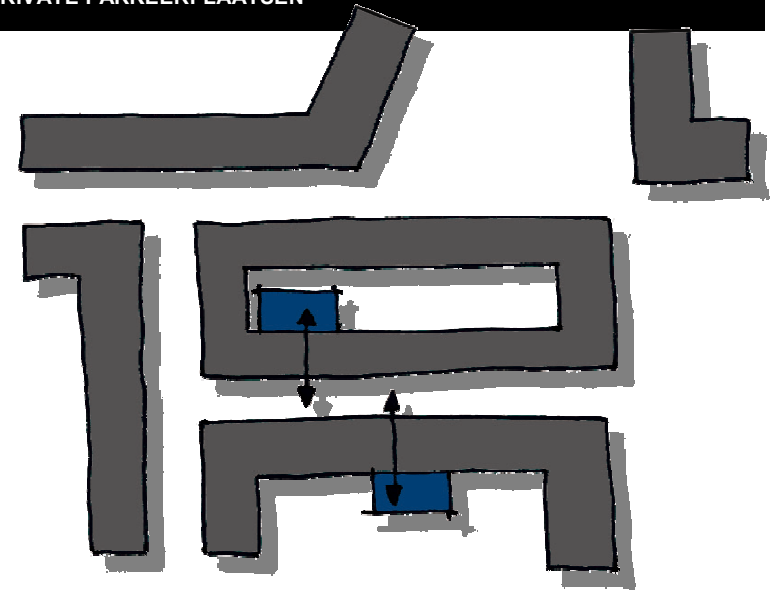
De nieuwe ondergrondse parkeergarage zal zich onder de winkellus situeren. De in- en uitrit zullen voorzien worden in de Romboutstraat zodat het verkeer niet allemaal via de Markt moet verlopen. Hierdoor worden de historische gevels van de Markt ook gespaard van de signalisatie van de parking waardoor de beeldkwaliteit zou verminderen.

De uitgang voor voetgangers van de ondergrondse parkeergarage kan gebeuren in het midden van de voetgangersdoorsteek. Op die manier wordt een minimaal gebruik van de voetgangersdoorsteek gegarandeerd omdat de mensen automatisch in dit openbaar domein terecht komen.

AFWERKEN GESLOTEN BOUWBLOK



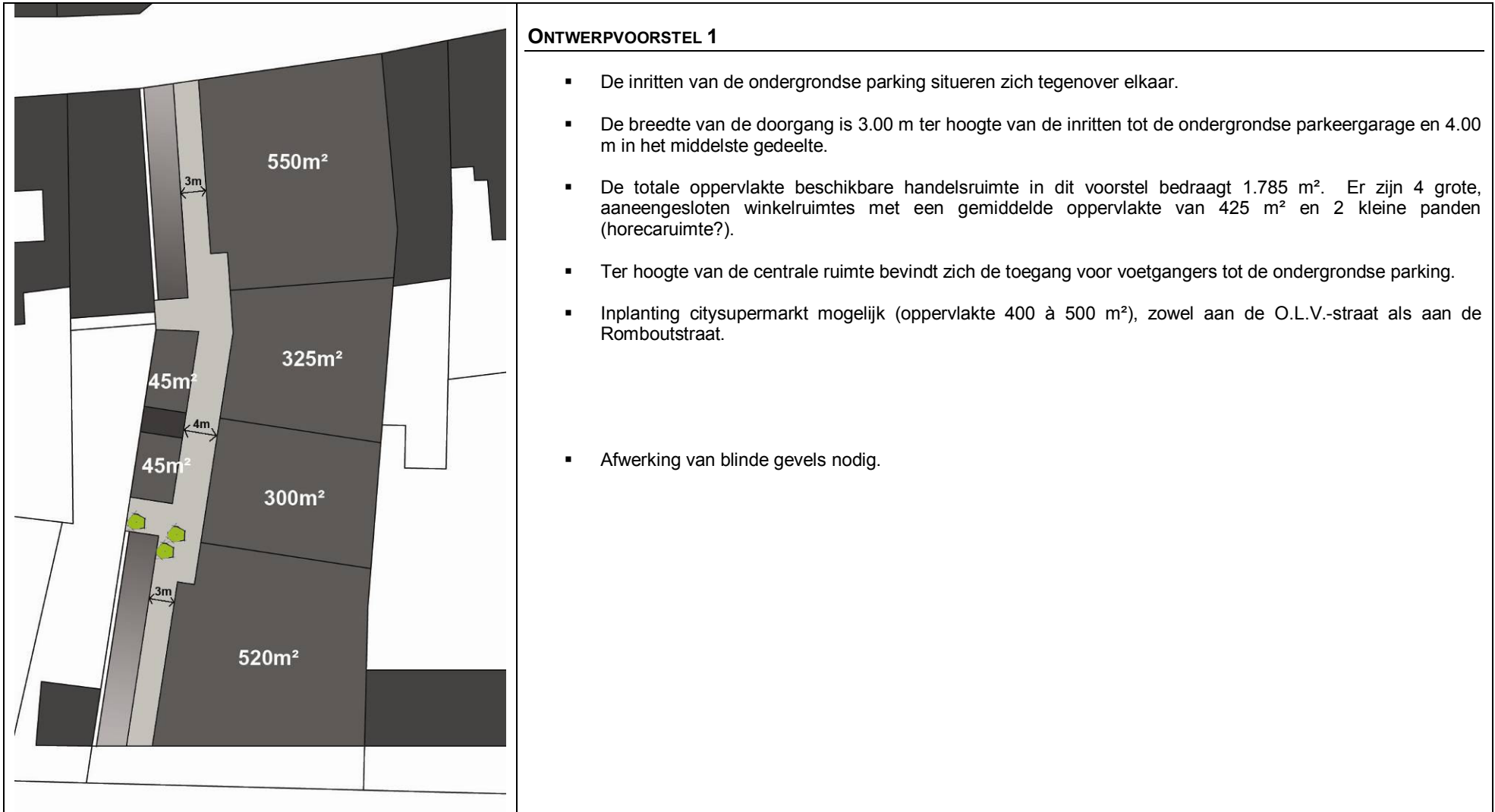
REORGANISATIE PRIVATE PARKEERPLAATSEN

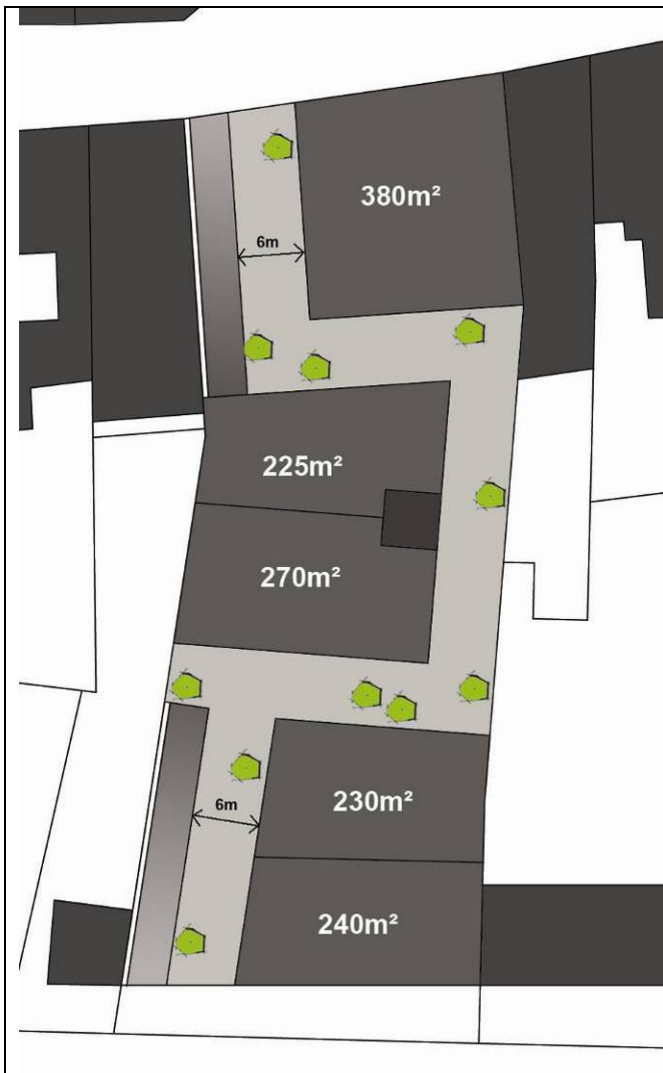


De onbebouwde percelen in de Romboutstraat dienen bebouwd te worden om de wenselijke gesloten bouwblokken te realiseren. De bouwhoogtes moeten overal op elkaar aansluiten om een sterk ruimtelijk beeld te krijgen.

Ten gevolge van het afwerken van de gevellijn, dienen enkele private parkeerplaatsen en garageboxen gereorganiseerd te worden. Private parkings kunnen wel behouden worden, maar zullen in het binnengebied, in het bouwblok zelf, gesitueerd moeten worden. Doorsteken die onder de bebouwing doorlopen, kunnen toegang verlenen naar deze parkings of garages.

6.4 SCHETSONTWERPEN

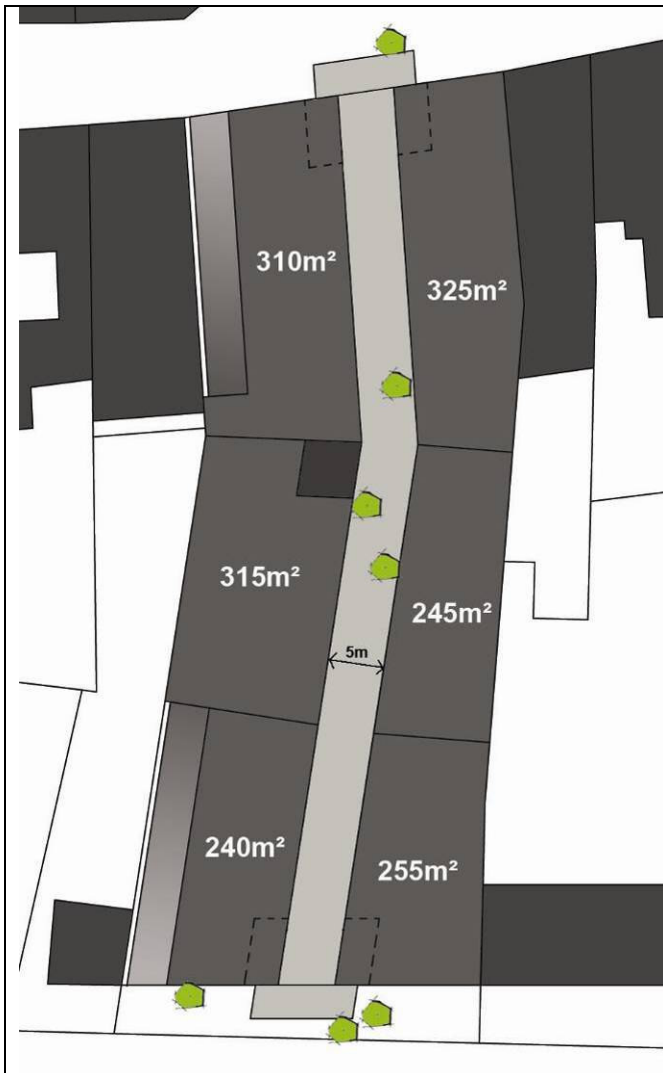




ONTWERPVOORSTEL 2

- De inritten van de ondergrondse parking situeren zich tegenover elkaar.
- De breedte van de doorgang is over de hele lengte ervan 6.00 m.
- De totale beschikbare oppervlakte voor handelsruimte is 1.345 m² en kan verdeeld worden in 5 winkelruimtes met een gemiddelde oppervlakte van 270 m².
- De toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking is centraal gelegen tussen de twee middelste panden.
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.

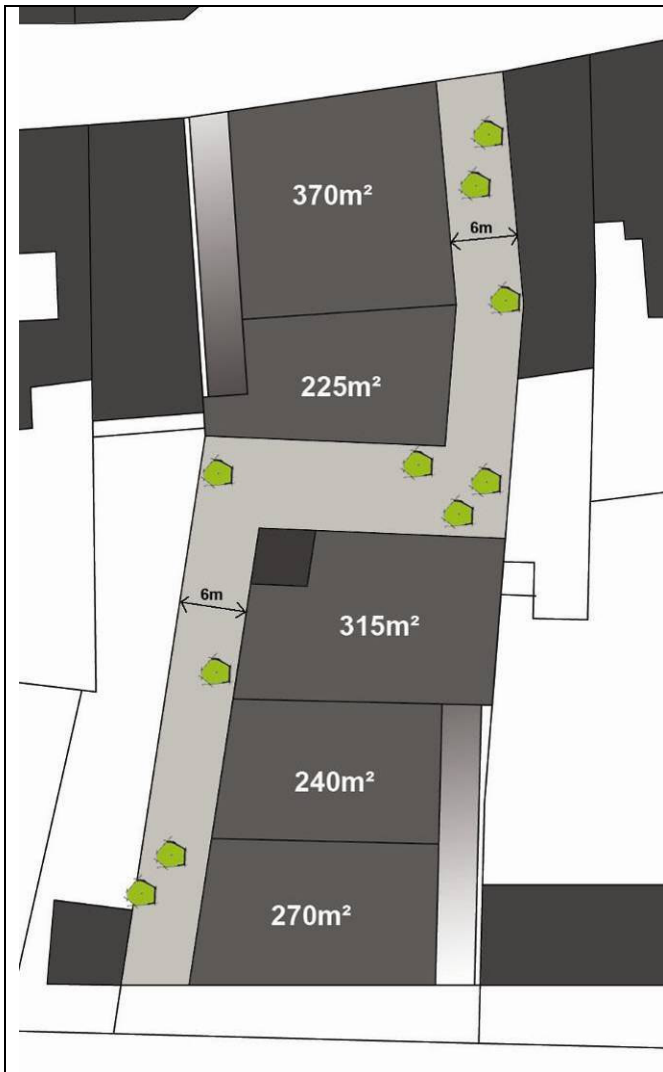
- Afwerking van blinde gevels nodig.



ONTWERPVOORSTEL 3

- De inritten van de ondergrondse parking situeren zich tegenover elkaar.
- De breedte van de doorgang over zijn volledige lengte is 5.00 m.
- Er zijn 6 winkelruimtes (2 x 3 aaneengesloten panden) met een gemiddelde oppervlakte van 265 m². De totale oppervlakte van de beschikbare handelsruimte is 1.690 m².
- Ter hoogte van het middelste pand is de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking voorzien.
- De toegang tot de nieuwe winkelgalerij wordt benadrukt door aan zijn ingangen een verbreding van de onbebouwde ruimte te voorzien. Het materiaalgebruik van het openbaar domein kan bijdragen tot het accentueren van deze toegangen.
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.

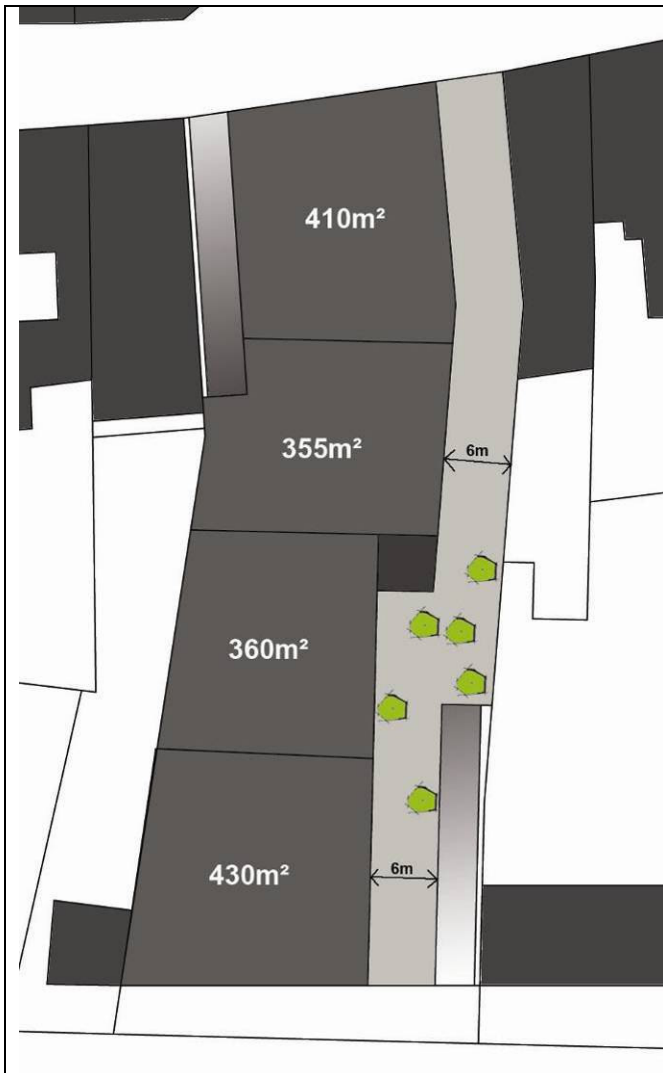
- In dit voorstel zijn geen blinde gevels aanwezig en moet er daarvoor dan ook geen speciale afwerking voorzien worden.



ONTWERPVOORSTEL 4

- De inritten van de ondergrondse parking situeren zich schuin tegenover elkaar.
- De voetgangersdoorsteek heeft een breedte van 6.00 m.
- De totale winkeloppervlakte (bebouwing) bedraagt 1.420 m². In dit voorstel is deze oppervlakte opgedeeld in 5 ruime winkelruimtes met een gemiddelde oppervlakte van 285 m².
- De toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking is centraal in de projectzone gelegen (ingewerkt in het middelste pand).
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.

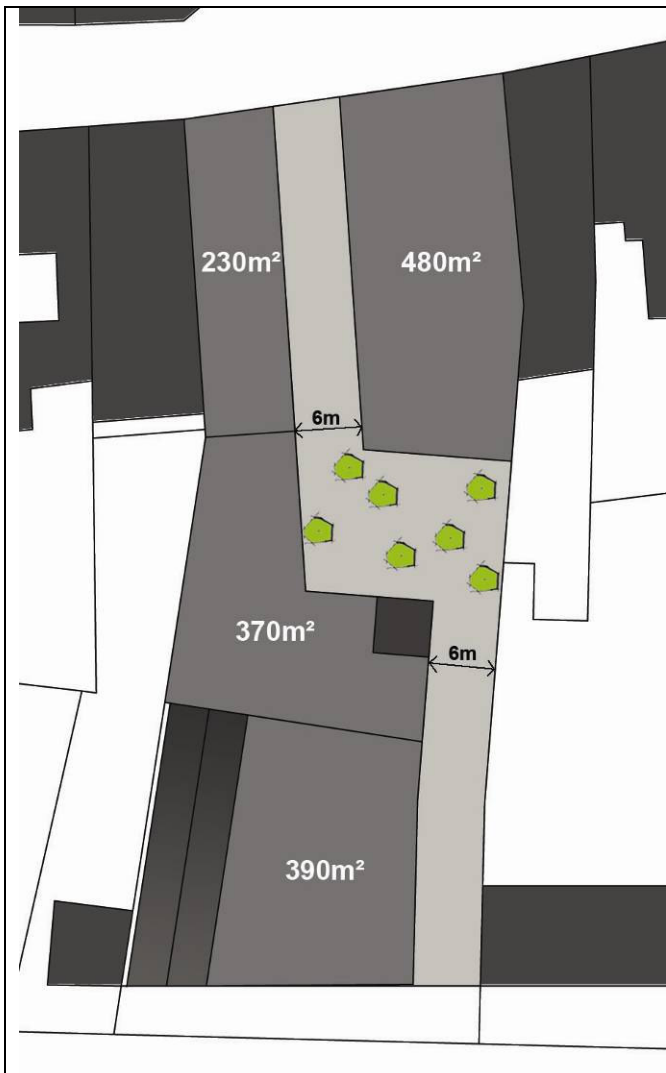
- In dit voorstel is een kwalitatieve afwerking van de blinde gevels noodzakelijk om het geheel als kwaliteitsvol te ervaren.



ONTWERPVOORSTEL 5

- De inritten van de ondergrondse parking situeren zich schuin tegenover elkaar.
- De breedte van de voetgangersdoorsteek is 6.00 m. Daarbij is centraal in de projectzone een verbreding aangebracht die de functie krijgt van een semi-publieke (bv. terras van een horecazaak) of publieke ruimte.
- Er zijn 4 grote aaneengesloten winkelruimtes met een gemiddelde oppervlakte van 390 m². De totale oppervlakte voor handelsruimte is 1.555 m².
- Ter hoogte van het centrale publieke pleintje is de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking gelegen.
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.

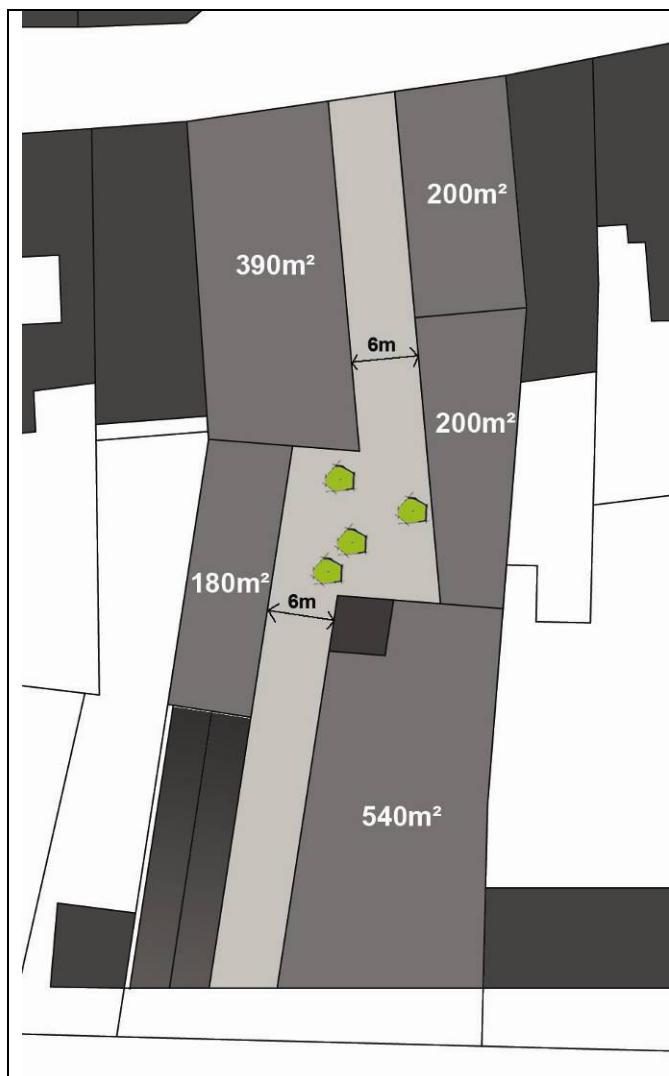
- In dit voorstel komt één lange blinde gevel voor die kwalitatief moet afgewerkt worden.



ONTWERPVOORSTEL 6

- De in- en uitrit van de ondergrondse parking situeren zich in dit voorstel ter hoogte van de Romboutstraat.
- De breedte van de voetgangersdoorsteek is 6.00 m. Centraal in de projectzone is een verbreding voorzien met als functie een semi-publieke of publieke ruimte.
- De totale oppervlakte voor handelsruimte is 1.470 m². De beschikbare handelsruimte is onderverdeeld in 4 panden (3 ruime panden en één kleiner pand).
- Ter hoogte van het centrale publieke pleintje is de toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking gelegen.
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.

- In dit voorstel komt één blinde gevel voor die kwalitatief moet afgewerkt worden om de beeldkwaliteit te bevorderen.



ONTWERPVOORSTEL 7

- De in- en uitrit van de ondergrondse parking zijn gebundeld en situeren zich ter hoogte van de Romboutstraat.
- Ook in dit voorstel is de breedte van de voetgangersdoorsteek 6.00 m en is er centraal gelegen in de projectzone een open ruimte met de functie van een semi-publieke of publieke ruimte (bijvoorbeeld ruimte voor horeca).
- De totale oppervlakte van de beschikbare handelsruimte bedraagt 1.510 m² en kan opgedeeld worden in 3 kleinere panden en 2 ruime winkelruimtes.
- De toegang voor voetgangers tot de ondergrondse parking situeert zich ter hoogte van het centrale publieke ruimte.
- Inplanting citysupermarkt mogelijk (oppervlakte 400 à 500 m²), zowel aan de O.L.V.-straat als aan de Romboutstraat.
- In dit voorstel is een kwalitatieve afwerking van de blinde gevel ter hoogte van de in- en uitrit van de ondergrondse parking noodzakelijk om het geheel als kwaliteitsvol te ervaren.

Dit ontwerpvoorstel is het voorkeurscenario van het stadsbestuur. De in- en uitrit van de ondergrondse parking in de Romboutstraat wordt als veiliger beschouwd omdat de voetgangers op de Markt niet in een conflictsituatie komen met de wagens. Het beeld van de in- en uitrit op de Markt is niet gewenst. Door de doorsteek in het midden te voorzien, zijn er geen blinde gevels die afgewerkt moeten worden. Bovendien hebben op deze manier de verschillende eigenaars evenveel baten als kosten én is het niet mogelijk voor de ene of de andere eigenaar om de ontwikkeling van het project te hypothekeren.

6.5 AANVULLING OP DE SCHETSONTWERPEN

Ten opzichte van de visie die voorlag tijdens de adviesronde met betrekking tot de screeningsnota, wordt er nu een grotere projectzone voor het woon-winkelproject voorzien. Hieronder wordt kort samengevat waarom en op bijgevoegde figuur is aangeduid welke zone toegevoegd werd aan het strategische woon-winkelproject.

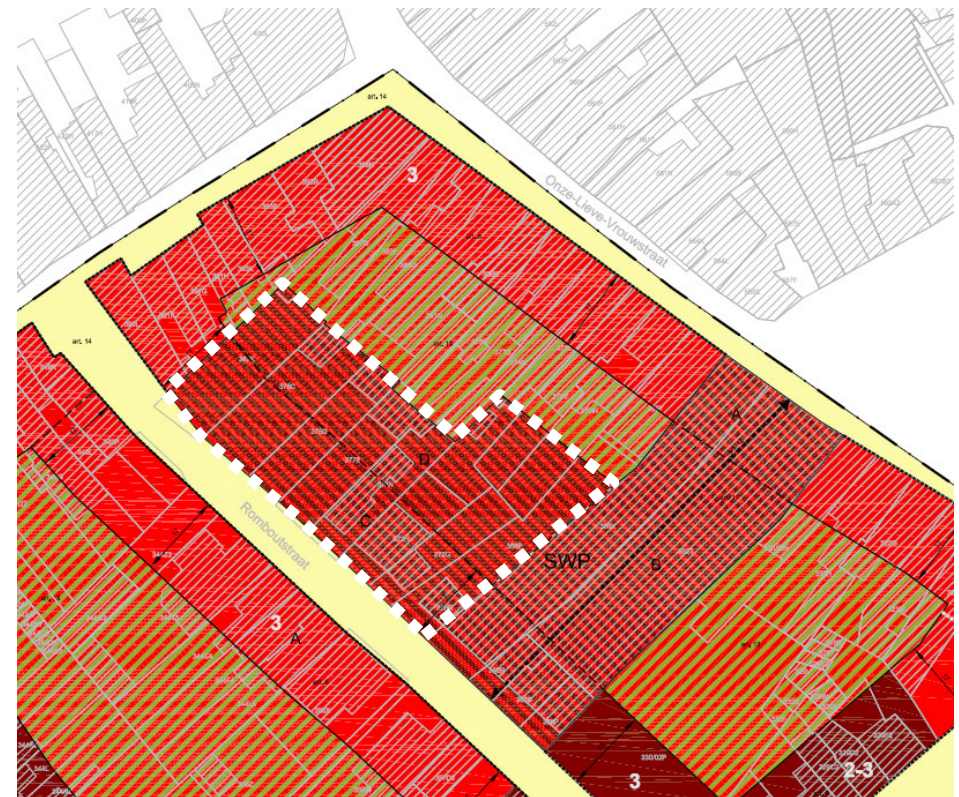
Naar aanleiding van meer concretere gesprekken tussen het stadsbestuur en mogelijke geïnteresseerde investeerders in een city-supermarkt in de loop van het planproces, kwam als knelpunt naar voren dat bij de ontwikkeling van de strategische projectzone lange smalle percelen/gebouwen gerealiseerd worden. Deze vorm van gebouw is niet efficiënt in te richten als supermarkt, maar door de realisatie van de doorsteek tussen de Markt en de Romboutstraat kan hier niet van afgeweken worden; de gewenste bijkomende winkellus kan dan immers niet meer gerealiseerd worden. Om toch tegemoet te komen aan de vraag voor het oprichten van een city-supermarkt, werd beslist om ruimtelijk te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een zone in de Romboutstraat bijkomend op te nemen in een strategisch project.

Langs de Romboutstraat kan een efficiëntere oppervlakte ingenomen worden door de supermarkt en zijn de mogelijkheden voor laden en lossen beter. Naar bouwhoogte moeten wel een aantal voorwaarden opgelegd worden om de privacy van de aanliggende percelen te garanderen.

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om een zone langs de Romboutstraat op te nemen in een strategisch woon-winkelproject. Van bij de aanvang van het project werd immers als visie weergegeven dat dit deel van de Romboutstraat verplicht op het gelijkvloers handelszaken zou moeten huisvesten om de nieuwe winkellus goed te kunnen laten functioneren. Ook de achterste perceelsdelen zouden daarvoor gebruikt kunnen worden, hetzij uiteraard onder bepaalde voorwaarden.

Hier gaat het dan ook om een verfijning of een specificatie van de zone langs de Romboutstraat die mee opgenomen zal worden in het strategische woon-winkelproject.

Figuur 7: Uitbreiding strategisch woon-winkelproject in functie van mogelijke inplanting city-supermarkt



REFERENTIEBEELDEN



7 WATERTOETS

7.1 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 een 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.

7.2 WATERPARAGRAAF

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. 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 plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Demer, een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. De Demer kent hier een zeer stedelijke doortocht.

Er wordt een gebied rond de Demer aangeduid als zijnde overstroombaar vanuit de waterloop.

Een positieve uitspraak over de vergunningsaanvraag voor deze percelen die in effectief overstromingsgevoelig gebied gelegen zijn, is mogelijk indien aan onderstaande volgende constructievoorwaarden voldaan wordt. Deze constructievoorwaarden werden opgenomen in het advies van de provinciale dienst waterlopen maar worden niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften omwille van het feit dat bouwaanvragen voor effectief overstromingsgevoelige percelen opnieuw een watertoets moeten doorstaan en deze constructievoorwaarden zo specifiek zijn dat ze naar het vergunningenniveau doorgeschoven worden:

- geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil (52.00 m TAW) plus 10 cm;
- kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan;
- niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden;
- inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil;
- stookolietanks moeten boven het grondwaterpeil/overstromingspeil gelegd worden;
- elektrische installatie die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie;
- kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven;

- ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3.00 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte; ophoging van een inrit van maximaal 3.00 m breed is toegestaan;
- alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten; er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Het projectgebied is in zijn huidige toestand nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Het RUP bestendigt in feite de bestaande toestand. De ontwikkeling van het strategisch woon-winkelproject brengt niet méér verharde of bebouwde oppervlakte met zich mee dan momenteel reeds het geval is.

Gezien de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" van toepassing is, waarbij getracht wordt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid slechts beperkt zal wijzigen.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

De zone rond de Demer is zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen. De overige delen van het plangebied zijn matig gevoelig (type 2) hiervoor. Dit wil zeggen dat er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet nagegaan worden wat de dimensies van de ondergrondse constructies zijn. Indien deze dieper dan 5.00 m gelegen zijn en een horizontale lengte van meer dan 100 m hebben, dient advies ingewonnen te worden. Dit zal voornamelijk van toepassing zijn op het nieuwe strategische woon-winkelproject waaronder ook een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd zal worden. Zeker indien er meerdere of grotere ondergrondse parkeergarages aangelegd zullen worden, moet advies ingewonnen worden.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De zone rond de Demer is niet-infiltratiegevoelig, de overige delen van het plangebied zijn dat wel.

Zoals reeds gesteld, wordt er weinig bijkomende bebouwing of verharding gerealiseerd in het projectgebied aangezien het gebied reeds nagenoeg volledig ontwikkeld (bebouwd) is.

Gezien voor de meeste vergunningsaanvragen in het gebied de bijkomende oppervlakte bebouwing beperkt zal blijven én gezien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing is, is een positieve uitspraak mogelijk.

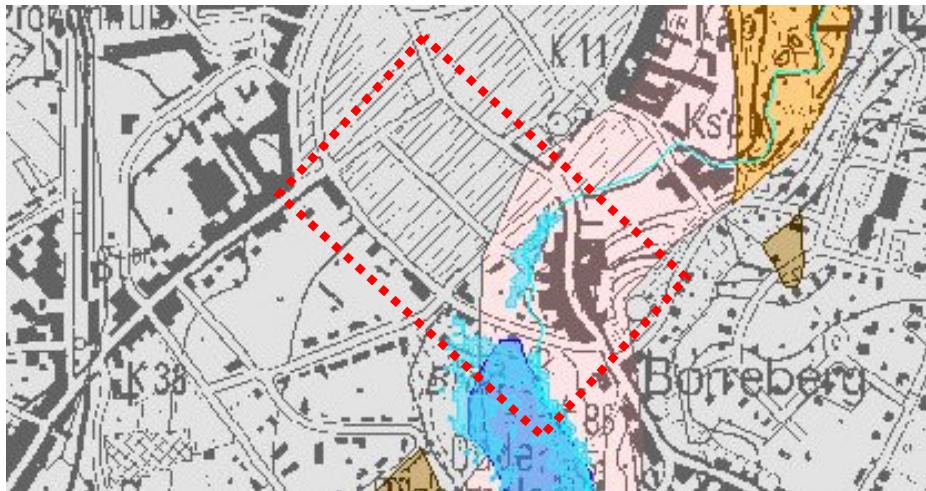
Conclusie

- Gezien het plangebied grotendeels niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- gezien het plangebied reeds grotendeels bebouwd en verhard is (het RUP is een bestemming van de bestaande toestand);
- gezien een beperkte toename van de bebouwde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig tot zeer gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er door de aanleg van ondergrondse parkeergarage(s) een effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien een grote toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zijn;

kan gesteld worden dat er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het advies van de bevoegde instanties dient aangevraagd te worden.

7.3 WATERTOETSKAARTEN

7.3.1 Risicozones voor overstromingen



NOG: van Nature Overstroombare Gebieden

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. We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden

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.

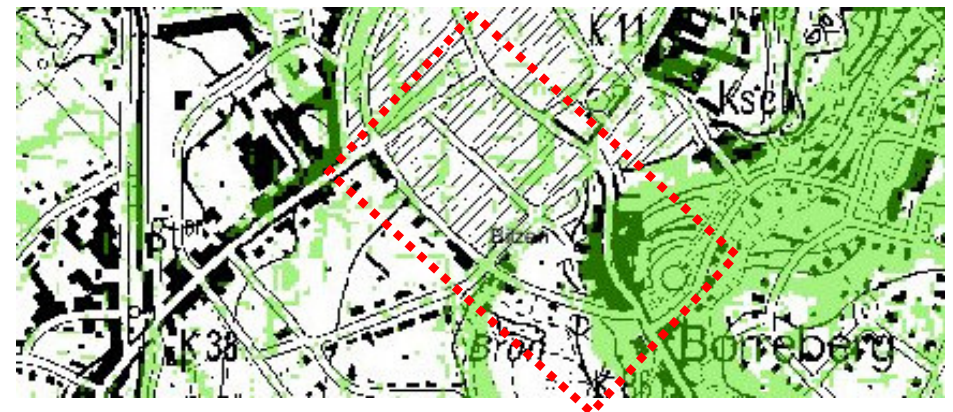
Risicozone: Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke 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.

De zone rond de waterloop is overstroombaar vanuit deze waterloop.

7.3.2 Erosiegevoelige gebieden

Binnen het plangebied komen een aantal erosiegevoelige zones voor. Gezien nagenoeg het volledige plangebied reeds bebouwd is, zijn deze zones op terrein niet meer waarneembaar. De zone ten oosten van de Demer is ook als erosiegevoelig aangeduid. Die zone valt echter net buiten het plangebied.

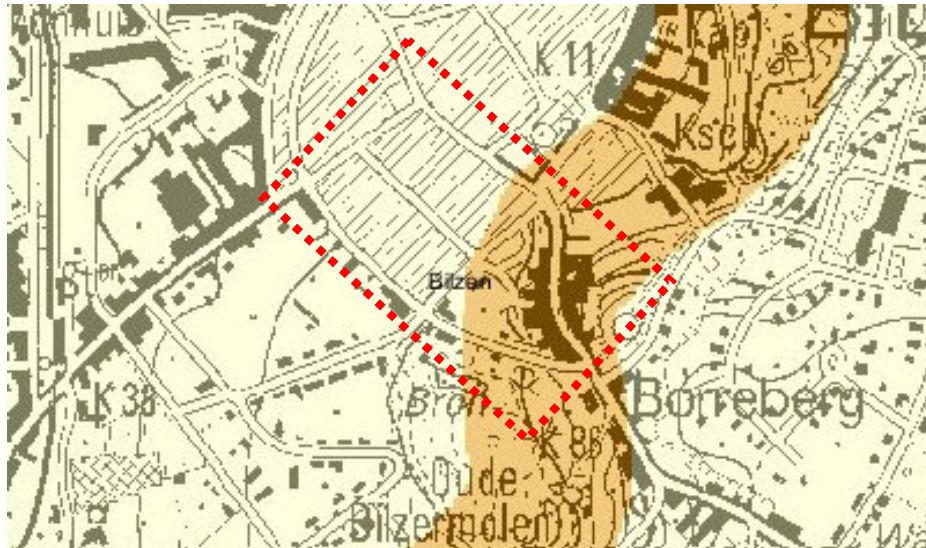


7.3.3 Winterbedkaart

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grotere rivier.

7.3.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De zone rond de Demer is zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen. De overige delen van het plangebied zijn matig gevoelig (type 2) hiervoor.



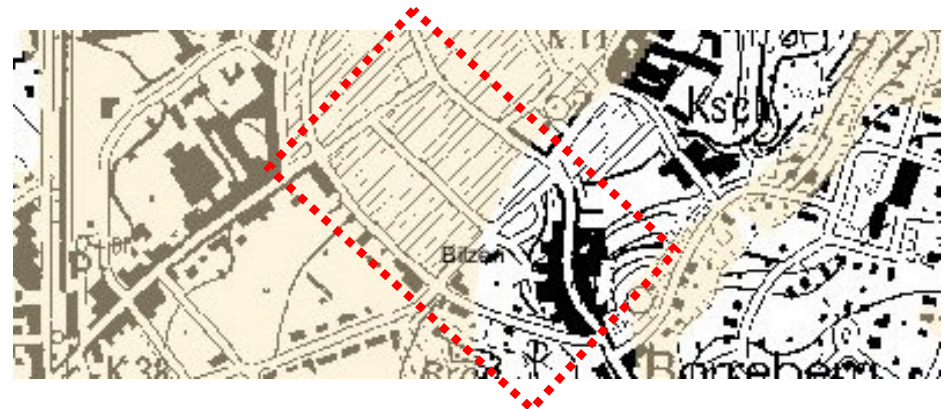
7.3.5 Hellingenkaart

Op de hellingenkaart worden dezelfde gebieden als op de erosiekaart aangeduid. Het is ook hier de zone ten oosten van de Demer die sterk hellend is en die daardoor (en door de samenstelling van de bodem – droge leembodem op deze locatie) erosiegevoelig is.



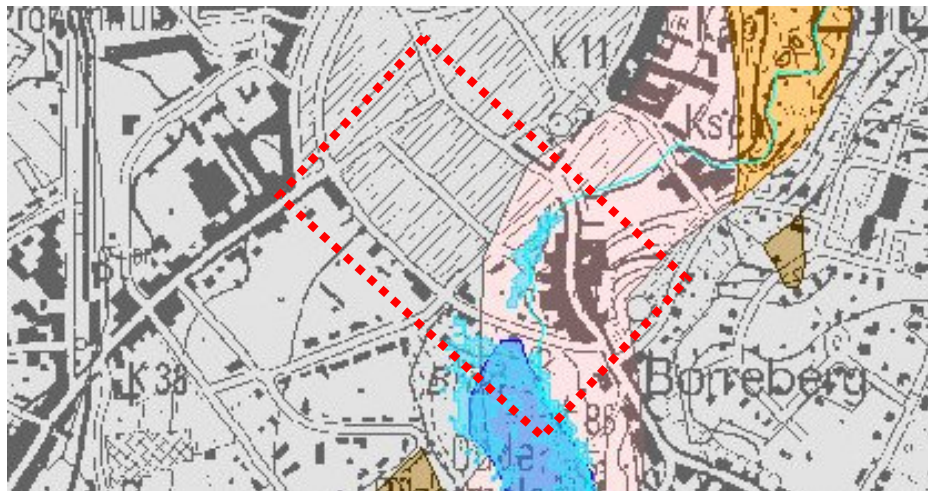
7.3.6 Infiltratiegevoelige bodems

De zone rond de Demer is niet-infiltratiegevoelig, de overige delen van het plangebied zijn dat wel.



7.3.7 Overstromingsgevoelige gebieden

Er wordt een gebied rond de Demer aangeduid als zijnde overstroombaar vanuit de waterloop.



8 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

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 verplicht 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.

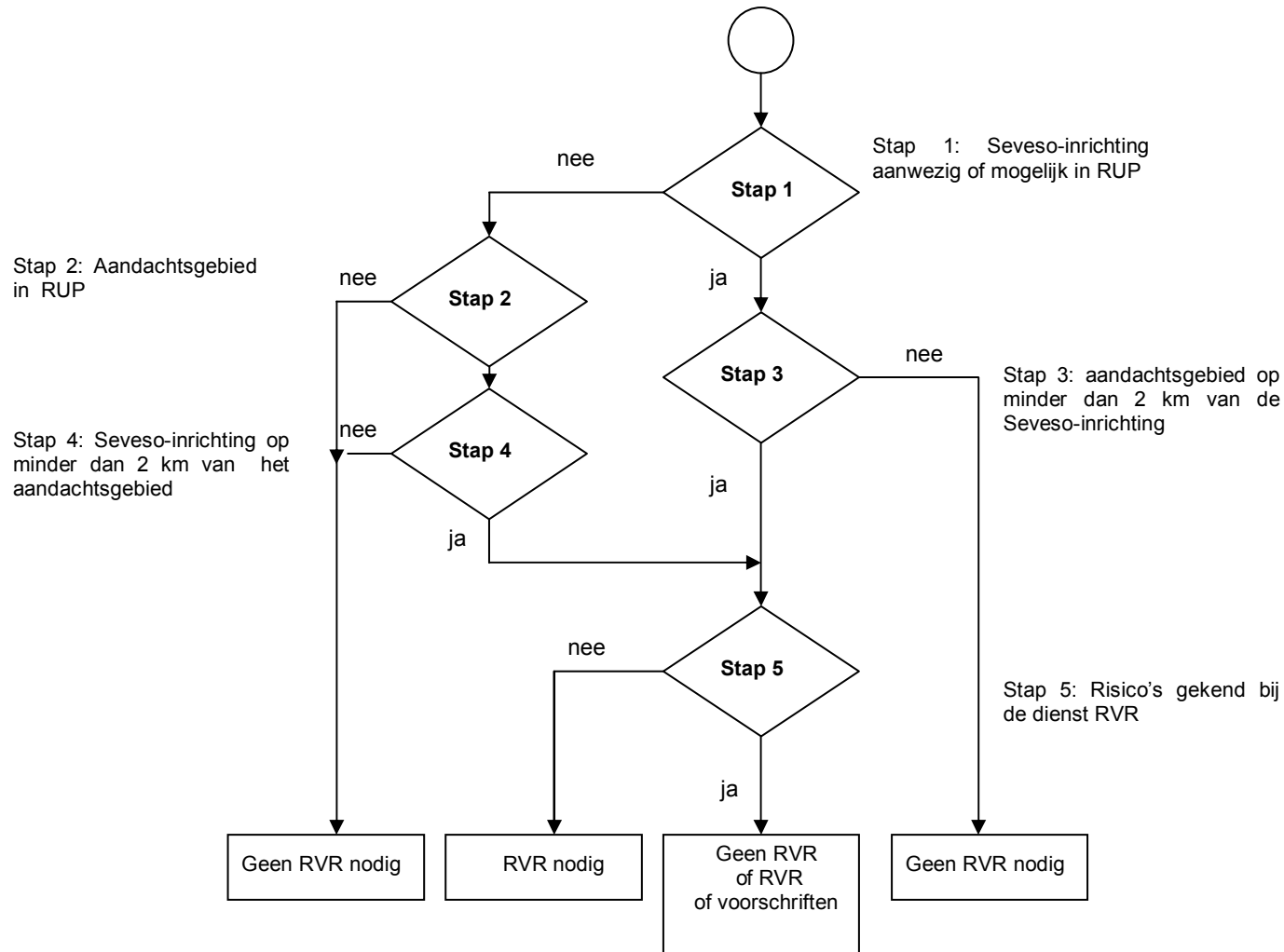
De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke

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.

Er moet geen RVR opgemaakt worden aangezien:

- ***op het grondgebied van de stad Bilzen geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn;***
- ***het RUP niet voorziet dat Seveso-inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen.***

Figuur 8: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



9 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

Bestemmingszone	Nieuwe toestand	Bestaande toestand
	RUP "Rombout"	Gewestplan
Wonen	4 ha 33 a 57 ca	4 ha 33 a 57 ca
Woongebied	/	6 a 02 ca
Woongebied met cultureel, historische waarde	/	4 ha 27 a 55 ca
Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies	69 a 89 ca	/
Zone voor gesloten bebouwing	80 a 02 ca	/
Zone voor open bebouwing	25 a 49 ca	/
Strategisch woon-winkelproject	52a 58 ca	/
Zone voor commerciële bijgebouwen	1 ha 09 a 55 ca	/
Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein	80 a 24 ca	/
Zone voor lokale weg	15 a 80 ca	/
(Zone voor beschermde monumenten)	(17,5 ca)	/
(Bouwvrije zone)	(16 a 34 ca)	/
Totaal	4 ha 33 a 57 ca	4 ha 33 a 57 ca

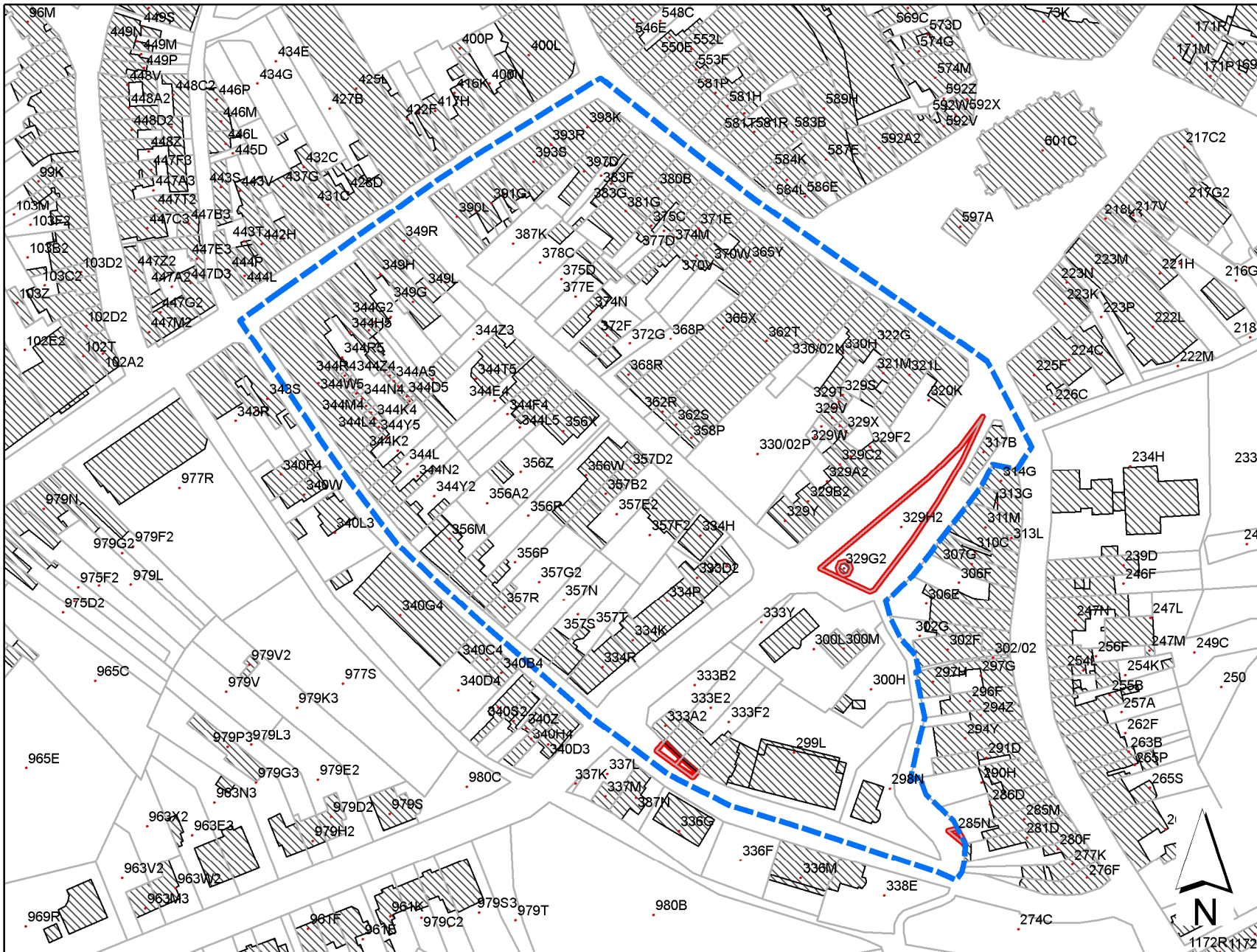
10 PLANSCHADE / PLANBATEN

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planschade of planbaten.

Hieronder wordt het register weergegeven met de perceelsnummer, de oppervlakte, de bestemming volgens gewestplan en de toekomstige bestemming volgens het RUP.


PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR PLANSCHADEVERGOEDING			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming volgens gewestplan	nieuwe bestemming volgens RUP
329h2	7a 35ca	woongebied	zone voor kwaliteitsvol openbaar domein
329g2	17ca	woongebied	zone voor kwaliteitsvol openbaar domein
285n	11ca	woongebied	zone voor kwaliteitsvol openbaar domein
333e2	31ca	woongebied	zone voor lokale weg
333f2	19ca	woongebied	zone voor lokale weg
333f2	2ca	woongebied	zone voor lokale weg

Bij nazicht en vergelijking van de bestemmingen vóór de inwerkingtreding van het RUP en na de inwerkingtreding van het RUP, blijkt dat er geen percelen of perceelsdelen in aanmerking komen voor de planbatenheffing.



Bron: kadastraal verzamelplan & perceleplan CMCD 2007 AAPD

Legende

-  percelen die in aanmerking komen voor planschadevergoeding



Opdrachtgever: gemeentebestuur Bilzen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Lotte Poncet
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01A-07267.12.mxd
 Dossiernr.: 07267/12
 Kaartnr.: 7

RUP Rombout
Kaart 7: Planbaten en planschade

1:2,000



11 GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door een bestemmingswijziging die kan leiden tot een gebruikerscompensatie⁸.

Hieronder wordt het register weergegeven met de perceelsnummer, de oppervlakte, de bestemming volgens gewestplan en de toekomstige bestemming volgens het RUP.

PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming volgens gewestplan	nieuwe bestemming volgens RUP
/	/	/	/

Bij nazicht en vergelijking van de bestemmingen vóór de inwerkingtreding van het RUP en na de inwerkingtreding van het RUP, blijkt dat er geen percelen of perceelsdelen in aanmerking komen voor de gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging.

⁸ Deze gebruikerscompensatie dient aangevraagd te worden door de gebruiker bij de VLM. Het is het Vlaams Gewest die de gebruikerscompensatie zal betalen.

12 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. 05-04-1977:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde

worden volledig opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Rombout".

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 Rombout (M.B. 09-11-1994)

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

Conform artikel 132 § 5 worden ondervermelde bestaande en goedgekeurde verkaveling qua voorschriften, voor die delen die binnen de grenzen van voorliggend RUP liggen, integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP "Rombout":

- verkaveling V26-Bi dd. 08-01-1965 - mej. Thijs Maria-Louise, voor perceel 333v, 334f, 334g (verkaveling in 6 percelen – hoek Demerwal-Demerlaan).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
- Bruto-vloeroppervlakte** de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
- Kroonlijsthoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de voorbouwlijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhogte wordt hierin niet meegerekend.
- Diepte van de gebouwen:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen

- Architecturaal geheel:** is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun omgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurschakering als één gebouwencomplex kunnen worden beschouwd en van op afstand ervaren worden als één geheel.
- Bestemming:** de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De bestemming kan mogelijk gedetailleerd worden in één of meerdere **hoofdbestemming(en)** en één of meerdere **nevenbestemming(en)** waarbij laatstgenoemde ondergeschikt is aan eerstgenoemde.

- Bijgebouw:** bijgebouwen zijn vrijstaande gebouwen die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
- (Volwaardige) bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Een bouwlaag is minimum 3.00 m en maximum 4.50 m hoog, gemeten tot afgewerkt plafond en inclusief de vloeropbouw.
- 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.
- Gemeenschapsvoorzieningen:** dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, ...), sport en recreatieve voorzieningen.
- Gesloten bebouwing:** bebouwingwijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, 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.	Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.
Hoofdbestemming:	zie bestemming	Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, als naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Dit is het gebouw dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de voorbouwlijn bevindt.	Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
Kangoeroewoning:	aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent vanuit de (grotere) hoofdwooning. Beiden kunnen tegelijkertijd genieten van wederzijdse hulp.	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.
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.	Scheidingsmuur:	zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
Kopgevel:	open zijgevel. Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.	Uitsprong:	aanbouw aan een gevel die geen voortzetting is van de binnenruimten (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).
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.	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.
Luifel:	afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.	Verdieping:	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.
Nokhoogte:	de hoogte van de nok van het dak, gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn waar het gebouw op ingeplant staat. Indien het gebouw met een plat dak gerealiseerd wordt, is de nokhoogte hetzelfde als de kroonlijsthoogte.	Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.	Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Open bebouwing:	bebouwingstypologie waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.	Voorbouwlijn/ voorgevellijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Open zijgevel:	vrijstaande gevel. Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.	Voorgevelgebied: Woningen / woongelegtheid:	het verticale vlak waarbinnen de voorgevel valt. woon- of verblijfplaatsen van één of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.

Wooneenheid:	een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfsplaats voor één gezin vervult. Een wooneenheid heeft een minimumoppervlakte van 65 m ² .
Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen

Overgangsbepaling

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP mogen onderhouds-, herstellings- en verbouwwerken uitgevoerd worden voor zover de bestaande bestemming niet gewijzigd wordt. Verbouwwerken 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 en de realisatie van de bestemmingen in het RUP. 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. Bepalingen in verband met de architectuur

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig, eigentijds en kwalitatief zijn.

Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de bebouwde en onbebouwde directe omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en de

kleur der materialen, het op elkaar afstemmen van vormgeving, volume en detaillering. De waardevolle elementen in het landschap mogen niet verstoord worden.

Alle van buitenaf zichtbaar blijvende gevels zullen uitgevoerd worden in materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast zijn aan het kader van het gebouw of de omgeving.

Alle gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden.

De architectuur dient zoveel mogelijk te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie.

Artikel 5. Bepalingen in verband met afsluitingen

Afsluitingen die opgericht worden in de perceelsdelen vóór de voorgevellijn zijn maximum 1.00 m hoog.

Afsluitingen die opgericht worden in de perceelsdelen achter de voorgevellijn zijn maximum 2.00 m hoog.

Als afsluitingen kan gebruik gemaakt worden van hagen, hout en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, mogelijks gecombineerd met hekwerk.

Artikel 6. Bepalingen in verband met riolering

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop. Het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering. Hiervoor is een machtiging van de deputatie vereist.

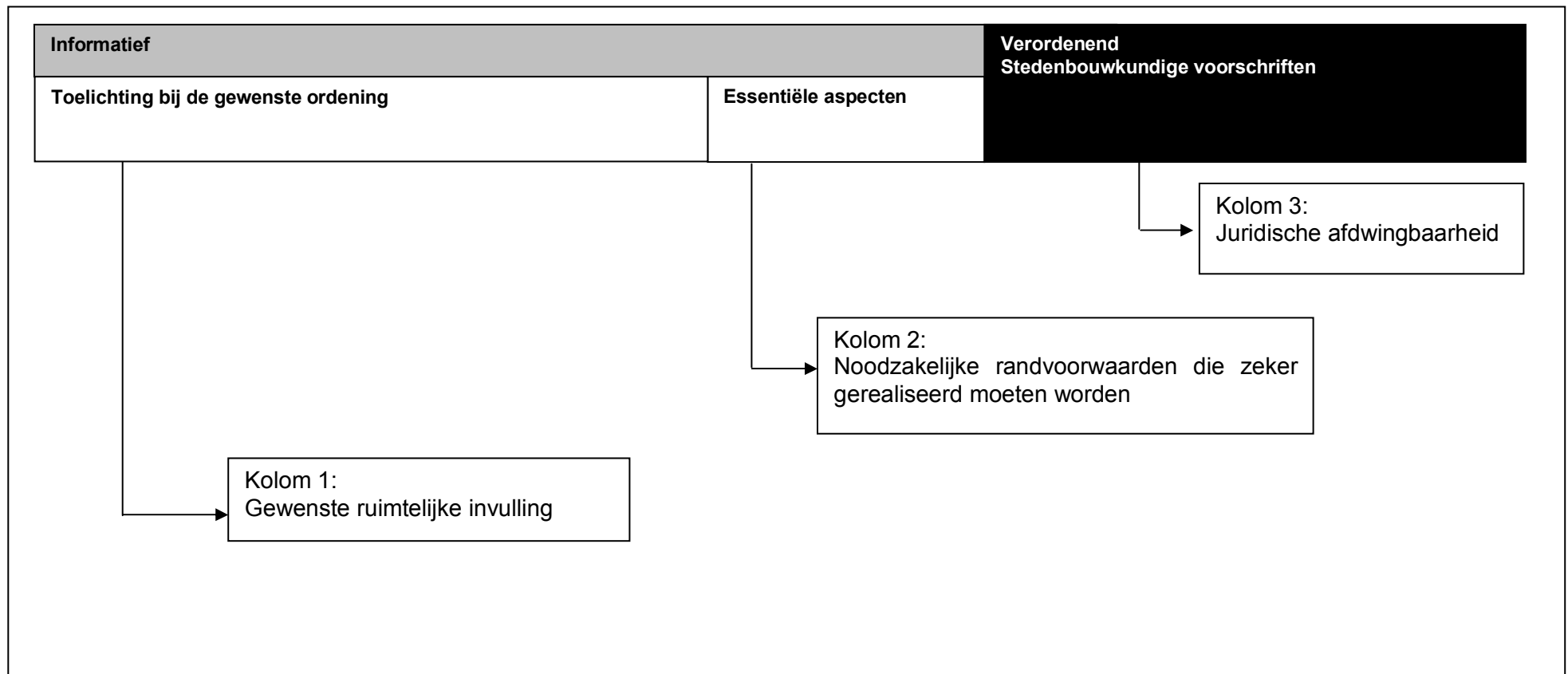
Artikel 7. Bepalingen in verband met het voorkeepsrecht


Het recht van voorkoop, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is van toepassing op de gehele zone. In uitvoering van artikel 63 van het decreet wordt de volgorde voor de toepassing van het voorkeepsrecht vastgesteld als volgt:

1. de stad Bilzen,
2. Erfgoed Vlaanderen,
3. Vlaamse Overheid, Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Limburg.

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 de eerste kolom 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 de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.




Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het wordt meerdere malen herhaald in dit RUP: het stadsbestuur wil een bijkomende wandellus ontwikkelen te beginnen aan de Markt en via de Romboutstraat, de Korenstraat en de O.L.V.-straat weer naar de Markt.</p> <p>De uitdaging bestaat erin om deze lus aantrekkelijk genoeg te maken zodat ze in praktijk ook effectief gebruikt zal worden. De bestemming van deze zone is tweeledig. Enerzijds wordt een commerciële functie verplicht op het gelijkvloers om zo de aantrekkelijkheid van het nieuwe winkelwandelgebied te verhogen, anderzijds wordt een woonfunctie verplicht op de verdiepingen om zo de leefbaarheid van het centrum hoog te houden en ervoor te zorgen dat het centrum van Bilzen bewoont blijft.</p> <p>Om te voorkomen dat er zich leegstaande handelspanden in het centrum van Bilzen bevinden, is het voor de percelen van deze zone in de Romboutstraat wel toegelaten om de functie wonen erin te huisvesten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Winkels, horeca, ambachten, diensten, vrije beroepen, kantoren. - Woonfunctie verplicht. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. 	<p>Artikel 8. Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies</p>  <p>In deze zone zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping: publiek toegankelijke functies, diensten, vrije beroepen, kantoren, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie.</p> <p>Voor percelen gelegen in de zone A zoals aangeduid op het grafisch plan is op de gelijkvloerse verdieping, naast bovenstaande functies ook de woonfunctie toegelaten.</p> <p>Deze functies zijn eveneens toegelaten op de eerste verdieping of in de kelder van het gebouw. De functie die op de eerste verdieping of in de kelder gerealiseerd wordt, moet steeds tot dezelfde handelszaak behoren als deze die zich op de gelijkvloerse verdieping bevindt.</p> <p>Het gebruik van de verdiepingen als stapelplaats of stockageruimte is niet toegelaten.</p> <p>De woonfunctie (ééngezins- of meergezinswoning) als nevenschikte bestemming is steeds verplicht. De woonfunctie kan niet gerealiseerd worden op het gelijkvloers, met uitzondering van op die percelen die gelegen zijn in de zone A zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Gezien het hier gaat om een bestemming van de bestaande toestand, worden de voorschriften van het oude BPA Rombout gehanteerd voor wat betreft de inrichting en de bebouwingmogelijkheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn op grafisch plan. - Gesloten bebouwing. - Oorspronkelijke 	<p>De gebouwen worden verplicht opgericht op de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De gebouwen worden opgericht in een gesloten bebouwingstypologie.</p> <p>Bij de samenvoeging van percelen moet er steeds een geleding in de gevel terug</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Inzake het aantal bouwlagen zijn er in de toekomst op sommige locaties binnen het plangebied meer mogelijkheden dan in het verleden. Een hoger aantal bouwlagen is toegelaten op die plaatsen in het kader van een verdichting van het stedelijk weefsel in het centrum van Bilzen. Waar vroeger 2 tot 3 bouwlagen toegelaten wordt, zijn nu 3 bouwlagen verplicht; waar vroeger 2 bouwlagen toegelaten waren, zijn nu 2 tot 3 bouwlagen toegelaten; waar vroeger 3 bouwlagen verplicht waren, blijven drie bouwlagen verplicht.</p>	<p>gevelbreedte steeds behouden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aantal bouwlagen aangeduid op grafisch plan. - Kelders toelaten. - Maximum bouwdiepte gelijkvloers 17.00 m. - Maximum bouwdiepte verdiepingen is 15.00 m. - Hellende dakvorm. - Meerdiepte gelijkvloers hellend of plat dak. - Plat dak als groendak. - Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen, schoorstenen toelaten. - Uitsprongen. 	<p>te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren.</p> <p>De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.</p> <p>Het aantal bouwlagen dat verplicht wordt, is aangeduid op het grafisch plan. De kroonlijsthoogte is maximum 10.00 m. Indien de kroonlijsthoogte van een gebouw niet aansluit op de kroonlijsthoogte van een aanliggend gebouw dienen de vrijblijvende geveldelen afgewerkt te worden door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>De gebouwen mogen onderkelderd worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is 17.00 m. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00 m.</p> <p>Een hellend dak is verplicht. Schilddaken zijn enkel 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>De meerdiepte van het gelijkvloers wordt afgewerkt met een hellend of een plat dak.</p> <p>Indien de meerdiepte van het gelijkvloers wordt uitgevoerd met een plat dak is minimum een extensief groendak verplicht.</p> <p>Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen en schoorstenen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het architecturale concept en de ontwikkelingen van de aanliggende percelen en gebouwen niet hypothekeren.</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; ▪ aan de voorgevel op de verdiepingen een uitbouw of luifel van maximum 0.60 m diep en op minimum 0.75 m van het rijvlak of de parkeerstrook; de totale breedte bedraagt maximum 2/3^{de} van de voorgevel en de afstand

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het historische kader is het niet wenselijk dat zonnepanelen op de daken het straatbeeld gaan bepalen. Het zou echter jammer zijn om het gebruik van zonnepanelen niet toe te laten of te stimuleren. Er wordt dan ook een beperking opgelegd waarbij zonnepanelen niet kunnen geplaatst worden aan de zijden van de daken die uitgeven op de Markt. Dat is op zich geen probleem omdat dat precies de noordkant (en dus de niet-bezonde zijde) van de daken is.</p> <p>De integratie van functionele elementen in het gebouw zelf is belangrijk opdat deze niet storend zouden zijn voor de omgeving en de belevingswaarde. Het gaat daarbij niet louter om visuele hinder, maar er moet ook aandacht besteed worden aan het beperken van geurhinder en geluidsoverlast van dit soort functionele elementen.</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte per ingediend project vastgelegd. De netto vloeroppervlakte is de effectieve mogelijk te benutten ruimte in een appartement (dus exclusief de muren, exclusief de gemeenschappelijke circulatieruimten zoals de inkomhal van het gebouw, liftkoker, ..., exclusief de ruimtes voor gemeenschappelijke technische installaties en exclusief de ondergrondse parkeergarage en eventuele ondergrondse bergruimte). Op die manier kan een goede mix van grotere en kleinere wooneenheden gerealiseerd worden en worden verschillende doelgroepen aangetrokken om een mix van bewoners te krijgen. Door een minimaal gemiddelde op te leggen, kunnen er geen projecten gerealiseerd worden met enkel kleine wooneenheden.</p> <p>Bovendien wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte die voldoende groot is om een tafel met stoelen te kunnen plaatsen.</p> <p>Wanneer wonen boven winkels wordt voorzien, is een afzonderlijke</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Overbouwingen. - Zonnepanelen. - Functionele constructies inpassen. - Minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte. - Elke wooneenheid voorzien van ruim terras. 	<p>tot het midden van de scheidingsmuur bedraagt minimum 1.00 m.</p> <p>Het is toegelaten om een doorgang te voorzien in het voorgevelvlak naar de achterliggende perceelsdelen. Deze doorgang moet volledig overbouwd worden. De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag en de maximum toegelaten breedte is 4.00 m.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen is enkel toegelaten op dakvlakken die niet grenzen aan en gericht zijn naar de Markt. Het plaatsen van zonnepanelen met constructies op het dakvlak is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen op platte daken is verboden.</p> <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>Voor meergezinswoningen moet per project waar een vergunning voor aangevraagd wordt de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden 85 m² zijn.</p> <p>Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10 % van de netto vloeroppervlakte van de betreffende wooneenheid. De buitenruimte is minimum 2.50 m diep en sluit verplicht aan op de leefruimten van de wooneenheid.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
<p>Toelichting bij de gewenste ordening van zo'n ondergrondse garage vrij hoog kan oplopen, is de aanleg ervan niet altijd haalbaar en wordt dan ook voorgesteld om deze verplichting pas op te leggen vanaf 4 wooneenheden.</p>	<p>- Onbebouwde delen als private tuin.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften maximumbreedte van 6.00 m. Garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen moeten harmonisch geïntegreerd worden in het architecturaal concept.</p> <p>De onbebouwde delen worden ingericht conform de voorschriften van Artikel 13 "Zone voor commerciële bijgebouwen".</p>

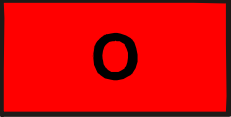
Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het RUP is een herziening van een BPA dat in feite reeds zo goed als volledig gerealiseerd is. Deze zone voor gesloten bebouwing is dan ook een bestemming van de bestaande toestand. Daarbij wordt het wonen in deze zone als hoofdbestemming voorzien. Gezien de ligging nabij het winkelcentrum van Bilzen, is het ook mogelijk om stedelijke centrumfuncties zoals handel en horeca in deze zone toe te laten.</p> <p>In overeenstemming met een aantal andere RUP's voor het centrum van Bilzen en het beleid dat de stad heeft uitgestippeld om het stadscentrum zo levendig en leefbaar mogelijk te houden, worden handelspanden waarin uitsluitend automaten staan, niet toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie wonen. - Winkels, horeca, ambachten, diensten, vrije beroepen, kantoren. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. 	<p>Artikel 9. Zone voor gesloten bebouwing</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen.</p> <p>Als nevenschikte bestemming zijn in deze zone toegelaten: publiek toegankelijke functies, diensten, vrije beroepen, kantoren kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie.</p> <p>Het gebruik van de verdiepingen als stapelplaats of stockageruimte is niet toegelaten.</p> <p>De realisatie van een nevenschikte bestemming is niet verplicht.</p> <p>Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Gezien het hier gaat om een bestemming van de bestaande toestand, worden de voorschriften van het oude BPA Rombout gehanteerd voor wat betreft de inrichting en de bebouwingmogelijkheden.</p> <p>Gezien het hier gaat om een gesloten bebouwing die (ter hoogte van de Demer) twee keer aansluit op een zone voor open bebouwing, moet erover gewaakt worden dat de eindgevels van deze gesloten bebouwing geen blinde gevels zijn op de perceelsgrens want dan zou men in het centrum van Bilzen steeds blijven zitten met onafgewerkte "wachtgevels" waar nooit tegenaan gebouwd zal worden. De beeldkwaliteit is in dat geval niet wat ervan verwacht</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn op grafisch plan. - Gesloten bebouwing. - Afwerking eindgevels ter hoogte van open bebouwing. 	<p>De gebouwen worden verplicht opgericht op de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De gebouwen worden opgericht in een gesloten bebouwingstypologie.</p> <p>Daar waar deze zone grenst aan Artikel 10 Zone voor open bebouwing moet de bebouwing voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ binnen een zone van 3.00 m tot de zoneringsgrens mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden; ▪ de eindgevel wordt opgetrokken als een volwaardige zijgevel; dat wil zeggen dat de eindgevel geen blinde gevel mag zijn maar moet afgewerkt worden met gevelmaterialen die gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel zijn.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening wordt.</p> <p>Inzake het aantal bouwlagen zijn er in de toekomst op sommige locaties binnen het plangebied meer mogelijkheden dan in het verleden. Een hoger aantal bouwlagen is toegelaten op die plaatsen in het kader van een verdichting van het stedelijk weefsel in het centrum van Bilzen. Waar vroeger 2 tot 3 bouwlagen toegelaten wordt, zijn nu 3 bouwlagen verplicht; waar vroeger 2 bouwlagen toegelaten waren, zijn nu 2 tot 3 bouwlagen toegelaten; waar vroeger 3 bouwlagen verplicht waren, blijven drie bouwlagen verplicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oorspronkelijke gevelbreedte steeds behouden. - Aantal bouwlagen aangeduid op grafisch plan. - Kelders toelaten. - Maximum bouwdiepte gelijkvloers 17.00 m. - Maximum bouwdiepte verdiepingen is 15.00 m. - Hellende dakvorm. - Meerdiepte gelijkvloers hellend of plat dak. - Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen, schoorstenen toelaten. - Uitsprongen. 	<p>Bij de samenvoeging van percelen moet er steeds een geleding in de gevel terug te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren.</p> <p>De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.</p> <p>Het aantal bouwlagen dat verplicht wordt, is aangeduid op het grafisch plan. Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte maximum 7.50 m. Bij drie bouwlagen is de kroonlijsthoogte maximum 10.00 m. Indien de kroonlijsthoogte van een gebouw niet aansluit op de kroonlijsthoogte van een aanliggend gebouw dienen de vrijblijvende geveldelen afgewerkt te worden door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>De gebouwen mogen onderkelderd worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is 17.00 m. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15.00 m.</p> <p>Een hellend dak is verplicht. Schilddaken zijn enkel 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>De meerdiepte van het gelijkvloers wordt afgewerkt worden met een hellend of een plat dak. Indien de meerdiepte van het gelijkvloers wordt uitgevoerd met een plat dak is minimum een extensief groendak verplicht.</p> <p>Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen en schoorstenen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het architecturale concept en de ontwikkelingen van de aanliggende percelen en gebouwen niet hypothekeren.</p> <p>Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen meer dan 0.15 m uitsprongen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gevelbekroning tot maximum 0.50 m;

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft hier het historische centrum van Bilzen. Bij de plaatsing van zonnepanelen moet dan in eerste instantie overwogen worden of deze de beeldkwaliteit van het centrum niet zullen aantasten. De ruimtelijke verhoudingen tussen de breedte van het openbaar domein en de hoogte van de aanliggende bebouwing is echter van die aard dat het zeker mogelijk moet zijn om zonnepanelen te plaatsen. Het zou jammer zijn om het gebruik van zonnepanelen niet toe te laten of te stimuleren. Gezien bovenstaande redenen én gezien deze bebouwingszone niet grenst aan de Markt, lijkt het ruimtelijk verantwoord om zonnepanelen wel toe te laten.</p> <p>De integratie van functionele elementen in het gebouw zelf is belangrijk opdat deze niet storend zouden zijn voor de omgeving en de belevingswaarde. Het gaat daarbij niet louter om visuele hinder, maar er moet ook aandacht besteed worden aan het beperken van geurhinder en geluidsoverlast van dit soort functionele elementen.</p> <p>Hier wordt hetzelfde principe gehanteerd als in Artikel 8 "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen.</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte per ingediend project vastgelegd. De netto vloeroppervlakte is de effectieve mogelijk te benutten ruimte in een appartement (dus exclusief de muren, exclusief de gemeenschappelijke circulatieruimten zoals de inkomhal van het gebouw, liftkoker, ..., exclusief de ruimtes voor gemeenschappelijke technische installaties en exclusief de ondergrondse parkeergarage en eventuele ondergrondse bergruimte). Op die manier kan een goede mix van grotere en kleinere wooneenheden gerealiseerd worden en worden verschillende doelgroepen aangetrokken om een mix van bewoners te krijgen. Door een minimaal gemiddelde op te leggen, kunnen er</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Overbouwingen. - Zonnepanelen. - Functionele constructies inpassen. - Minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 scheidingsmuur bedraagt minimum 1.00 m. <p>Het is toegelaten om een doorgang te voorzien in het voorgevelvlak naar de achterliggende perceelsdelen. Deze doorgang moet volledig overbouwd worden. De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen is enkel toegelaten in het dakvlak. Het plaatsen van zonnepanelen met constructies op het dakvlak is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen op platte daken is verboden.</p> <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>Voor meergezinswoningen moet per project waar een vergunning voor aangevraagd wordt de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden 85 m² zijn.</p>


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>geen projecten gerealiseerd worden met enkel kleine wooneenheden.</p> <p>Elke wooneenheid moet een eigen buitenruimte hebben die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte die voldoende groot is om een tafel met stoelen te kunnen plaatsen. Dit terras wordt niet verplicht op de gelijkvloerse bouwlaag omwille van volgende reden. Indien op het gelijkvloers een woonfunctie gerealiseerd wordt, moeten de achterliggende percelen als private tuin ingericht worden en wordt alzo de leefkwaliteit gegarandeerd.</p> <p>Wanneer wonen boven winkels wordt voorzien, is een afzonderlijke toegang tot deze wooneenheden vanaf het openbaar domein verplicht. Een toegang tot de wooneenheden via het winkelgebieden kan niet worden toegestaan.</p> <p>In het centrum van Bilzen (en dus ook binnen de grenzen van dit RUP) kampt het stadsbestuur met een zekere mate van parkeerproblematiek. De woonfunctie implementeert dat er vrij veel wagens dagelijks geparkeerd moeten kunnen worden. Garages zijn wel toegelaten, maar niet elke woning is hiervan voorzien. Het zou mogelijk moeten zijn om onder deze zone, maar ook onder de "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" en de "Zone voor commerciële bijgebouwen" een ondergrondse parkeergarage te bouwen die gebruikt kan worden door de bewoners en misschien zelfs een reserve heeft die gebruikt kan worden door bezoekers van de stad.</p> <p>Bij het afleveren van vergunningen voor nieuwbouwprojecten zou, indien technisch en volgens de watertoets mogelijk, een ondergrondse parking moeten voorzien worden. Gezien de kostprijs van zo'n ondergrondse garage vrij hoog kan oplopen, is de aanleg ervan niet altijd haalbaar en wordt dan ook voorgesteld om deze verplichting pas op te leggen vanaf 4 wooneenheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Elke wooneenheid voorzien van ruim terras. - Afzonderlijke toegang wonen/winkels. - Ondergrondse parkeergarage. - Garages in de voorgevel. - Onbebouwde delen achter de voorbouwlijn als private tuin. - Onbebouwde delen vóór de voorbouwlijn. 	<p>Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10 % van de netto vloeroppervlakte van de betreffende wooneenheid. De buitenruimte is minimum 2.50 m diep en sluit verplicht aan op de leefruimten van de wooneenheid.</p> <p>De toegang tot de wooneenheden moet verplicht afzonderlijk zijn van de toegang tot de nevenschikte bestemmingen.</p> <p>Ondergrondse parkeerterreinen met bijhorende constructies en toegangverlening ertoe, mogen aangelegd worden.</p> <p>Indien technisch mogelijk is de aanleg van een ondergrondse parking verplicht bij nieuwbouwprojecten vanaf 4 wooneenheden. Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid en minimum 2 parkeerplaatsen per handelspand voorzien in deze ondergrondse parking.</p> <p>Garagepoorten mogen opgericht worden als de voorgevel minimum 7.50 m breed is.</p> <p>Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen in het voorgevelgebied mogen maximum 1/3^{de} van de totale breedte van de voorgevel innemen met een maximumbreedte van 6.00 m.</p> <p>Garagepoorten en overdekte autostaanplaatsen moeten harmonisch geïntegreerd worden in het architecturaal concept.</p> <p>De onbebouwde delen achter de voorbouwlijn worden ingericht conform de voorschriften van Artikel 13 "Zone voor commerciële bijgebouwen".</p> <p>De perceelsdelen vóór de voorbouwlijn mogen niet bebouwd worden. Indien op het gelijkvloers de woonfunctie gerealiseerd wordt, moet minimum 65%</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		van deze perceelsdelen met groenelementen ingericht worden; de verharding bedraagt maximum 35% van de oppervlakte van deze perceelsdelen. Indien op het gelijkvloers publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca of ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie gerealiseerd worden mag maximum 50% van de oppervlakte van deze perceelsdelen verhard worden; minimum 50% moet met groenelementen ingericht worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Binnen het plangebied van het RUP komen twee locaties voor die in het verleden als open bebouwing werden opgericht. Deze kunnen als dusdanig behouden worden. Gezien de ligging nabij het centrum van Bilzen, is het mogelijk om hier een andere dan een woonfunctie toe te laten. De oppervlakte daarvan zal wel beperkt worden. In tegenstelling tot de bouwblokken ter hoogte van de Romboutstraat, is het hier niet mogelijk om achter het hoofdgebouw nog bijkomende bebouwing op te richten in functie van de activiteiten die in het hoofdgebouw gehuisvest zijn. De achterliggende perceelsdelen worden volledig beschouwd als private tuin en moeten ook zo worden ingericht.</p> <p>Er wordt een nabestemming ingevoerd voor deze grafische zone om zo de mogelijkheid te creëren om de bebouwingsdichtheid in het centrum van Bilzen te verhogen. Deze nabestemming treedt in voege wanneer de woning door heirkraft zoals bijvoorbeeld een brand voor meer dan 50% vernield wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie wonen. - Handel, horeca, ambachten, diensten, vrije beroepen, kantoren. - Nevengeschikte bestemming beperken tot 50% gelijkvloerse bouwlaag. - Onbebouwde delen als private tuin. - Nabestemming. 	<p>Artikel 10. Zone voor open bebouwing</p>  <p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen in de vorm van ééngezinswoningen. Uitbreidingen in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoningen) zijn toegelaten.</p> <p>Als nevensgeschikte bestemming zijn in deze zone toegelaten: publiek toegankelijke functies, handel, horeca, lokale ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie, diensten, kantoren en vrije beroepen.</p> <p>De realisatie van een nevensgeschikte bestemming is niet verplicht. De nevensgeschikte functie kan enkel gerealiseerd worden op het gelijkvloers en maximum voor 50% van de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en de eventuele nevensgeschikte bestemming.</p> <p>De nabestemming treedt in voege wanneer in geval van heirkraft de bestaande bebouwing voor meer dan 50 % vernield of beschadigd wordt of verdwijnt.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Gezien het hier gaat om een bestendiging van de bestaande toestand, worden de voorschriften van het oude BPA Rombout gehanteerd voor wat betreft de inrichting en de bebouwingsmogelijkheden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gesloten bebouwing. - Minimum/maximium 	<p>De gebouwen worden opgericht in een open bebouwingstypologie. Hierbij bedraagt de afstand van de zijgevel van de gebouwen en constructies tot de laterale perceelsgrens steeds minimum 3.00 m.</p> <p>De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7.00 m en maximum 2/3^{de} van de</p>


Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>gevelbreedte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twee bouwlagen. - Kroonlijsthoogte. - Kelders toelaten. - Maximum bouwdiepte gelijkvloers 17.00 m. - Maximum bouwdiepte verdiepingen is 12.00 m. - Hellende dakvorm. - Meerdiepte gelijkvloers hellend of plat dak. - Groendaken. - Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen, schoorstenen toelaten. - Uitsprongen. 	<p>kavelbreedte voor percelen tot 30.00 m breed. Voor percelen met een breedte van meer dan 30.00 m is de voorgevelbreedte beperkt tot 20.00 m.</p> <p>De gebouwen hebben verplicht twee bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6.00 m.</p> <p>De gebouwen mogen onderkelderd worden.</p> <p>De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers is 17.00 m. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12.00 m.</p> <p>Een hellend dak is verplicht. 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>De meerdiepte van het gelijkvloers mag afgewerkt worden met een hellend of een plat dak.</p> <p>Indien het dak wordt uitgevoerd als een plat dak is minimum een extensief groendak verplicht voor die delen van het dak waarop de bebouwing op het perceel of de aanliggende percelen zicht hebben.</p> <p>Dakkapellen, dakvensters, dakterrassen en schoorstenen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het architecturale concept en de ontwikkelingen van de aanliggende percelen en gebouwen niet hypothekeren.</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; ▪ 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 de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m; ▪ in de zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen een uitbouw of luifel van maximum 0.60 m diep met een breedte die maximum 2/3^{de} van de gevelbreedte inneemt; de afstand tot de laterale perceelsgrens bedraagt minimum 2.40 m en de afstand tot de buitengevel

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft hier het historische centrum van Bilzen. Bij de plaatsing van zonnepanelen moet dan in eerste instantie overwogen worden of deze de beeldkwaliteit van het centrum niet zullen aantasten. In deze open bebouwingstypologie lijkt het plaatsen van zonnepanelen niet storend in de ruimere omgeving naar beeldwaarde of historische waarde van het centrum.</p> <p>De integratie van functionele elementen in het gebouw zelf is belangrijk opdat deze niet storend zouden zijn voor de omgeving en de belevingswaarde. Het gaat daarbij niet louter om visuele hinder, maar er moet ook aandacht besteed worden aan het beperken van geurhinder en geluidsoverlast van dit soort functionele elementen.</p> <p>Wanneer wonen boven winkels wordt voorzien, is een afzonderlijke toegang tot deze wooneenheden vanaf het openbaar domein verplicht. Een toegang tot de wooneenheden via het winkelgebieden kan niet worden toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zonnepanelen. - Functionele constructies inpassen. - Afzonderlijke toegang wonen/winkels. - Garages in de voorgevel. - Onbebouwde delen achter de voorbouwlijn als private tuin. 	<p>bedraagt minimum 1.00 m.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen is enkel toegelaten in het dakvlak. Het plaatsen van zonnepanelen met constructies op het dakvlak is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen op platte daken is verboden.</p> <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 toegang tot de wooneenheden moet verplicht afzonderlijk zijn van de toegang tot de nevenschikte bestemmingen.</p> <p>Garagepoorten mogen opgericht worden als de voorgevel minimum 7.50 m breed is. Garagepoorten en overdekte autostandplaatsen 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> <p>De onbebouwde delen achter de voorbouwlijn worden voor minimum 80% met groenelementen ingericht. Het is mogelijk om per perceel maximum één bijgebouw op te richten met een maximumoppervlakte van 40 m².</p> <p>Dit bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het bijgebouw heeft maximum één bouwlaag met een maximum dakrandhoogte van 3.50 m, de dakvorm is vrij. ▪ Het bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel via het betekenen van de bouwaanvraag. Zonder toelating dient het gebouw op 2.00 m van de laterale perceelsgrens opgericht te worden. ▪ De minimum afstand van het bijgebouw tot de achterste perceelsgrens

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde delen vóór de voorbouwlijn. 	<p>bedraagt 3.00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Architecturaal vormt dit bijgebouw met het hoofdgebouw één harmonisch geheel. Voor dit bijgebouw worden dezelfde materialen worden gebruikt als de materialen van het hoofdgebouwen. <p>De perceelsdelen vóór de voorbouwlijn mogen niet bebouwd worden. Indien op het gelijkvloers de woonfunctie gerealiseerd wordt, moet minimum 65% van deze perceelsdelen met groenelementen ingericht worden; de verharding bedraagt maximum 35% van de oppervlakte van deze perceelsdelen. Indien op het gelijkvloers publiek toegankelijke functies, handel, horeca, lokale ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie, diensten en vrije beroepen gerealiseerd worden, mag maximum 50% van de oppervlakte van deze perceelsdelen verhard worden; minimum 50% moet met groenelementen ingericht worden.</p>
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Gezien de ligging van deze percelen in het centrum van Bilzen, is het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk dat hier op lange termijn een hogere dichtheid aan bebouwing gerealiseerd kan worden. Er wordt dan ook een nabestemming opgelegd binnen deze zone waarbij groepswooningbouw opgericht wordt in het kader van wonen, maar waarbij ook handel, horeca, diensten, ... op de gelijkvloerse verdiepingen kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>De onbebouwde delen van deze zone moeten als tuin ingericht worden; er kan daarbij geopteerd worden voor private tuinen of voor een gemeenschappelijke tuin die eventueel ook als semi-publiek</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie wonen. - Handel, horeca, ambachten, diensten, vrije beroepen, kantoren. - Nevengeschikte bestemming beperken tot 50% gelijkvloerse bouwlaag. - Onbebouwde delen als private tuin of semi-publieke groene ruimte. 	<p>Nabestemming: Zone voor groepswooningbouw</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dit gebied is bestemd voor de oprichting van groepswooningbouw. De hoofdbestemming is wonen. Daarbij is de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden 85 m².</p> <p>Als nevensgeschikte bestemming zijn in deze zone toegelaten: publiek toegankelijke functies, handel, horeca, lokale ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie, diensten, kantoren en vrije beroepen.</p> <p>De realisatie van een nevensgeschikte bestemming is niet verplicht. De nevensgeschikte functie kan enkel gerealiseerd worden op het gelijkvloers en maximum voor 50% van de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor de aanleg van semi-publieke groene ruimte of privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en de eventuele nevensgeschikte bestemming.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>beschouwd kan worden.</p>		<p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Binnen deze grafische zone wordt gestreefd naar een hoge bebouwingsdichtheid. Omgerekend per hectare geeft een bebouwingspercentage van 60% in deze grafische zone een dichtheid van 18 woningen/hectare. 60% wordt als maximum beschouwd omdat er nog voldoende ruimte moet zijn voor een kwaliteitsvolle onbebouwde, groene ruimte. Bovendien bestaat de kans dat uit de watertoets bij de vergunningsaanvraag blijkt dat hier geen ondergrondse parking kan gerealiseerd worden omdat de perceelsdelen langs de Demer gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. Er moet dan nog voldoende ruimte binnen de grafische zone overblijven om parkeren op het eigen perceel op te lossen.</p> <p>De bouwvoorschriften zijn afgestemd op de bouwvoorschriften van de andere grafische zones zodat binnen het RUP een zekere mate van éénvormigheid ontstaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 60 % bebouwing. - Minimumafstand tot zone voor gesloten bebouwing. - Twee tot drie bouwlagen. - Kroonlijsthoogte. - Kelders toelaten. - Dakvorm vrij. - Groendaken. - Zonnepanelen. - Functionele constructies inpassen. - Afzonderlijke toegang wonen/winkels. - Elke wooneenheid voorzien van ruim terras. 	<p>De inplanting dient te worden voorzien binnen de grafisch aangeduide zone op plan. Deze zone mag maximum voor 60% bebouwd worden.</p> <p>De afstand van de gebouwen en constructies tot de Zone voor gesloten bebouwing (Artikel 9) is minimum 3.00 m.</p> <p>De gebouwen hebben minimum twee en maximum drie bouwlagen. Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte maximum 7.50 m. Bij drie bouwlagen is de kroonlijsthoogte maximum 10.00 m.</p> <p>De gebouwen mogen onderkelderd worden.</p> <p>De keuze van de dakvorm is vrij. Indien het dak wordt uitgevoerd als een plat dak is minimum een extensief groendak verplicht voor die delen van het dak waarop de bebouwing op het perceel of de aanliggende percelen zicht hebben.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen is enkel toegelaten in het dakvlak. Het plaatsen van zonnepanelen met constructies op het dakvlak is verboden. Het plaatsen van zonnepanelen op platte daken is verboden.</p> <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.</p> <p>De toegang tot de wooneenheden moet verplicht afzonderlijk zijn van de toegang tot de nevenschikte bestemmingen.</p> <p>Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10 % van de netto vloeroppervlakte van de betreffende wooneenheid. De buitenruimte is minimum 2.50 m diep en sluit verplicht aan op de leefruimten van de wooneenheid.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde delen als kwalitatieve verblijfsruimte. - Ondergrondse parking. - Eén ruimtelijk geheel. 	<p>De onbebouwde delen van deze grafische zone worden ingericht als een kwalitatieve verblijfsruimte.</p> <p>Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid en minimum 2 parkeerplaatsen per handelspand binnen deze grafische zone voorzien. De aanleg van een ondergrondse parking binnen deze zone is verplicht. Het College van Burgemeester en Schepenen kan hiervan gemotiveerd afwijken indien blijkt uit de watertoets of een haalbaarheidsstudie dat dit niet mogelijk is. Indien geen ondergrondse parking aangelegd wordt, mogen de parkeerplaatsen bovengronds aangelegd worden; indien een ondergrondse parking aangelegd wordt, mogen geen bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd worden.</p> <p>Bij een gefaseerde aanleg moet de materiaalkeuze en inrichting van de gebouwen en de onbebouwde ruimten op een kwalitatieve en creatieve wijze aansluiten op elkaar.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichting richten op beheer. 	<p>De inrichting en aanleg van de onbebouwde ruimte 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>Algemene bepalingen</p> <p>De bestaande galerij tussen de Markt en de Romboutstraat functioneert niet binnen het stedelijke weefsel van Bilzen. Sinds de handelshuur van de Spar werd stopgezet, staat de galerij zo goed als leeg. De galerij is bovendien in zijn huidige vormgeving weinig aantrekkelijk noch voor handelaars om zich hier te vestigen, noch voor bezoekers die komen shoppen in Bilzen.</p> <p>Het stadsbestuur wil met dit RUP de mogelijkheid scheppen voor de eigenaars van de gronden van de huidige galerij om een kwaliteitsvol nieuw shoppinggedeelte te realiseren in het centrum van Bilzen. Om dit nieuwe shoppinggedeelte te doen slagen, is het noodzakelijk dat de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met publieksaantrekkende functies. Diensten en vrije beroepen worden hier dan ook niet toegelaten, evenmin handelspanden met enkel automaten, wel handelszaken en horeca. Ook wordt de mogelijkheid open gelaten om een nieuwe city-supermarkt op te richten in deze zone.</p> <p>Om het centrum leefbaar en levendig te houden, wordt de woonfunctie verplicht vanaf de eerste verdieping.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Handel, horeca, ambachten verplicht op gelijkvloers. - Wonen niet op gelijkvloers, verplicht vanaf eerste verdieping. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. - Onbebouwde ruimte is kwaliteitsvol openbaar domein. 	<p>Artikel 11. Strategisch woon-winkelproject Rombout</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>In deze zone zijn toegelaten: handel, horeca, ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie. Deze functies worden verplicht gerealiseerd op de eerste bouwlaag. Deze functies zijn eveneens toegelaten op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) of in de kelder van het gebouw. De functie die op de eerste verdieping of in de kelder gerealiseerd wordt, moet steeds tot dezelfde handelszaak behoren als deze die zich op de gelijkvloerse verdieping bevindt.</p> <p>De woonfunctie (in de vorm van meergezinswoningen) is steeds verplicht vanaf de tweede bouwlaag en hoger. De woonfunctie kan niet gerealiseerd worden op het gelijkvloers.</p> <p>Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten.</p> <p>De onbebouwde delen van deze grafische zone zijn bestemd voor toegangsverlening en kwaliteitsvolle openbare verblijfsruimte ter ondersteuning van de stedelijke functies.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichtingsstudie bijvoegen bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning. 	<p>Bij de aanvraag van de eerste stedenbouwkundige vergunning wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie voor deze volledige grafische zone 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 zal voor advies voorgelegd worden aan de GECORO.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. 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).</p> <p>Het strategisch project moet ruimtelijk gekaderd worden in een meer historisch gegroeide stadskern. De bebouwingstypologie mag vernieuwend zijn, maar moet tot op een bepaald niveau zeker aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing zodat er geen ruimtelijke schaalbreuk ontstaat en de beeldwaarde gegarandeerd wordt. De bestaande historische bebouwing telt drie bouwlagen. In het strategische project moet dan ook uitgegaan worden van drie bouwlagen als maximum. Ter hoogte van de markt is het wenselijk om deze te verplichten om de aansluiting met de bestaande bebouwing te garanderen. In het binnengebied van het strategisch project zal de oppervlakte van de derde bouwlaag beperkt worden en terugspringend zijn ten opzichte van de derde bouwlaag omwille van privacyredenen. Een minimumafstand hiervoor van 1.60 m zorgt ervoor dat deze ruimte nog als terras kan functioneren. De derde bouwlaag laat toe om de</p>	<p>- Marktzijde: > drie bouwlagen verplicht > verplicht zadeldak > overbouwing wandelsteeg verplicht.</p> <p>- Binnengebied B: > twee tot drie bouwlagen > plat dak > derde bouwlaag</p>	<p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het projectgebied en zijn omgeving 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; ▪ 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><u>Zone A</u></p> <p>De gebouwen hebben verplicht drie bouwlagen en een zadeldak. De richting van de daknok, de dakhelling, de kroonlijsthoogte en de nokhoogte moeten in overeenstemming zijn met de aangrenzende gebouwen. De kroonlijsthoogte is maximum 10.00 m.</p> <p>De "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)" (Artikel 12) wordt verplicht overbouwd op de derde bouwlaag. De eerste en tweede bouwlaag blijven verplicht open.</p> <p><u>Zone B</u></p> <p>De gebouwen hebben minimum twee en maximum drie bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag bedraagt 7.50 m, de maximale kroonlijsthoogte van de derde bouwlaag bedraagt 10.00 m. De tweede bouwlaag is verplicht terugspringen met een afstand van minimum 1.60 m ten opzichte van de Zone voor commerciële bijgebouwen (Artikel 13).</p>


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	terugspringend	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>woondichtheid in het centrum toch hoog te houden.</p> <p>De dakvorm moet de privacy van de aanliggende tuinen garanderen. Aan de zijde van de Romboutstraat wil het RUP het straatbeeld zoveel mogelijk respecteren en wordt er daarom ook geopteerd voor verplicht drie bouwlagen, aansluitend op de aangrenzende bouwzones in de Romboutstraat.</p> <p>Het binnengebied D komt van de vier zones van de strategische zone het kortste bij de bestaande bebouwing. Omwille van privacyredenen wordt hier maximum 1 bouwlaag met een plat dak toegelaten. Er kan een tweede bouwlaag voor een beperkte oppervlakte toegelaten worden. Dit laat toe om een zekere geleiding in de semi-publieke buitenruimte te creëren en wat meer vrijheid toe te laten in de schikking van de woongelegenheden rond de verplichte daktuin. Zoals gezegd is een belangrijk aandachtspunt is daarbij de privacy van de aanliggende percelen. Daarom wordt een minimum afstand van de zijgevel van de tweede bouwlaag tot de aanliggende percelen vastgelegd.</p> <p>In het historische kader is het niet wenselijk dat zonnepanelen op de daken het straatbeeld gaan bepalen. Het zou echter jammer zijn om het gebruik van zonnepanelen niet toe te laten of te stimuleren. Er wordt dan ook een beperking opgelegd waarbij zonnepanelen niet kunnen geplaatst worden aan de zijden van de daken die uitgeven op de Markt. Dat is op zich geen probleem omdat dat precies de noordkant (en dus de niet-bezonde zijde) van de daken is.</p> <p>Bij dit nieuwbouwproject in het historische centrum van Bilzen moet van bij de aanvang van het project reeds rekening gehouden worden met de integratie van functionele elementen in het gebouw zelf zodat deze niet storend zijn voor de omgeving en de belevingswaarde. Het gaat daarbij niet louter om visuele hinder, maar er moet ook aandacht besteed worden aan het beperken van geurhinder en geluidsoverlast van dit soort functionele elementen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zijde Romboutstraat: > drie bouwlagen verplicht > verplicht zadeldak - Binnengebied D: > één bouwlaag > plat dak - Zonnepanelen. - Functionele constructies inpassen. 	<p>De derde bouwlaag is verplicht terugspringend met een afstand van minimum 1.60 m ten opzichte van de gevel van de tweede bouwlaag die gericht is naar Artikel 12 Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding) en neemt maximum 60% van de oppervlakte van de tweede bouwlaag in.</p> <p>Een plat dak is verplicht.</p> <p><u>Zone C</u></p> <p>De gebouwen hebben verplicht drie bouwlagen en een zadeldak. De richting van de daknok, de dakhelling, de kroonlijsthoogte en de nokhoogte moeten in overeenstemming zijn met de aangrenzende gebouwen. De kroonlijsthoogte is maximum 10.00 m.</p> <p><u>Zone D</u></p> <p>De gebouwen hebben maximum 1 bouwlaag. Maximum 30 % van de oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag mag op de tweede bouwlaag bebouwd worden. De afstand tussen elke zijgevel van de tweede bouwlaag en de perceelsgrens is minimum 15.00 m.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de eerste bouwlaag is maximum 4.50 m de kroonlijsthoogte van de tweede bouwlaag is maximum 7.50 m.</p> <p>Een plat dak is verplicht.</p> <p><u>Zone A + B + C + D</u></p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen is enkel toegelaten in het dakvlak en op die dakvlakken die niet grenzen aan en gericht zijn naar de Markt.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen met constructies op het dakvlak is verboden.</p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen op platte daken is verboden.</p> <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>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>Dit strategisch woon-winkelproject is niet enorm groot in zijn oppervlakte; de totale oppervlakte van de grafische zone is ongeveer 2.500 m². Dit in overweging nemende en het feit dat het stedelijk weefsel hier reeds vrij dichts is, met een gesloten bebouwingstypologie, maakt dat het RUP het mogelijk maakt om deze zone voor 100% te bebouwen. Uiteraard loopt er nog een voetgangerssteeg doorheen de projectzone (zie Artikel 12 "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)"). Dit zal een onbebouwde zone worden in de projectzone.</p> <p>De grote uitdaging van dit strategisch project bestaat erin om de bezoekers aan te trekken om door de winkel-wandelsteeg te wandelen en de winkels die hier gevestigd zullen worden te bezoeken. Om dit te realiseren, worden verschillende maatregelen genomen. In eerste instantie moeten de gevels op de gelijkvloerse verdieping (waar de handelspanden en de horecazaken in gevestigd zullen worden) voor het grootste deel uit etalages bestaan zodat er voor de bezoekers iets te beleven valt. Een tweede belangrijk element om het volk tot in deze steeg te brengen, is de in- en uitgang van de ondergrondse parking centraal in het projectgebied te voorzien. De ondergrondse parking voorziet in een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van Bilzen. Door de in- en uitgang centraal te voorzien, komen de mensen die zich hier parkeren altijd voorbij de winkels die in het projectgebied gerealiseerd worden.</p> <p>Het voorzien van in- en uitsprongen brengt afwisseling in het straatbeeld en kan zeker toegelaten worden. Het is echter niet wenselijk dat uitsprongen op de gelijkvloerse verdieping gerealiseerd worden. In- en uitsprongen zijn enkel wenselijk op de tweede bouwlaag (eerste verdieping).</p> <p>In deze strategische projectzone wordt op dezelfde manier omgegaan met een kwalitatieve buitenruimte als in de "Zone voor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 100% bebouwen. - Kwaliteitsvolle gevelopbouw garanderen. - Verticale geleiding gevel. - In- en uitsprongen. 	<p>Met uitzondering van de "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)" (Artikel 12), mag deze grafische zone voor 100% bebouwd worden.</p> <p>De gevels gericht op de publieksgebonden verblijfsruimte moeten een sterke ruimtelijke relatie met deze ruimte aangaan. Deze relatie wordt beklemtoond door minimum 2/3^{de} van deze gevels op de eerste bouwlaag te voorzien met ramen. De gevels moeten opgevat worden als kwalitatieve wervende oppervlakten die de functies in de gebouwen beklemtonen. Er moet een verticale geleiding van de gevel gerealiseerd worden.</p> <p>De gevelwand die gericht is op de "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)" (Artikel 12) moet gekenmerkt worden door insprongen.</p> <p>Uitsprongen ten opzichte van andere grafische zones dan de "Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein" zijn niet toegelaten. Op de vlakken vastgesteld door de grens van deze grafische zone met de "Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein" mogen meer dan 0.15 m uitsprongen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de gevelbekroning tot maximum 0.50 m; ▪ enkel op de tweede bouwlaag 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 gevel en de afstand tot de zijgevel bedraagt minimum 1.00 m.


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>gesloten bebouwing met stedelijke functies" en de "Zone voor gesloten bebouwing".</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte per ingediend project vastgelegd. De netto vloeroppervlakte is de effectieve mogelijk te benutten ruimte in een appartement (dus exclusief de muren, exclusief de gemeenschappelijke circulatieruimten zoals de inkomhal van het gebouw, liftkoker, ..., exclusief de ruimtes voor gemeenschappelijke technische installaties en exclusief de ondergrondse parkeergarage en eventuele ondergrondse bergruimte). Op die manier kan een goede mix van grotere en kleinere wooneenheden gerealiseerd worden en worden verschillende doelgroepen aangetrokken om een mix van bewoners te krijgen. Door een minimaal gemiddelde op te leggen, kunnen er geen projecten gerealiseerd worden met enkel kleine wooneenheden.</p> <p>Ook wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte die voldoende groot is om een tafel met stoelen te kunnen plaatsen.</p> <p>Om de woonkwaliteit van de dicht bebouwde binnengebieden sterk te verhogen, moeten bovendien intensieve groendaken aangelegd worden. Deze kunnen functioneren als semi-publieke verblijfsruimte voor de wooneenheden boven de handelsruimten.</p> <p>Wanneer wonen boven winkels wordt voorzien, is een afzonderlijke toegang tot deze wooneenheden vanaf het openbaar domein verplicht. Een toegang tot de wooneenheden via het winkelgebieden kan niet worden toegestaan.</p> <p>Net zoals in Artikel 8 Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies is de kwaliteit van de leefbaarheid belangrijk en moet er in nieuwbouwprojecten gestreefd worden om deze te ontwikkelen vanuit het concept "levenslang wonen". Gezien de centrumligging en de bijhorende bereikbaarheid van allerhande voorzieningen lijken de voorziene woonfunctie immers zeer geschikt voor de doelgroep senioren.</p> <p>Aandachtspunten bij het combineren van centrumgebonden wonen (op verdiepingen) zijn:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte. - Elke wooneenheid voorzien van ruim terras. - Intensieve groendaken. - Afzonderlijke toegang wonen/winkels. 	<p>Voor meergezinswoningen moet per project waar een vergunning voor aangevraagd wordt de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden 85 m² zijn.</p> <p>Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10 % van de netto vloeroppervlakte van de betreffende wooneenheid. De buitenruimte is minimum 2.50 m diep en sluit verplicht aan op de leefruimten van de wooneenheid.</p> <p>Intensieve groendaken zijn verplicht.</p> <p>De toegang tot de wooneenheden moet verplicht afzonderlijk zijn van de toegang tot de overige bestemmingen.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> ▪ voldoende brede en zo mogelijk drempelvrije toegang tot het openbaar domein, al dan niet via de voorzijde; ▪ goede interne bereikbaarheid van de woonfuncties via hetzij een lift, hetzij een voldoende brede en ergonomische trap; ▪ goede interne doorwaadbaarheid van de woongelegenheden volgens de principes van het meegroeiwonen en/of levenslang wonen; ▪ goede akoestische isolatie tussen de woonfunctie en de andere functies. <p>Deze maatregelen hebben vooral betrekking op de interne architectuur van nieuwbouwprojecten en worden daarom niet vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften in de kolom hiernaast. Ze worden hier wel toelichtend opgenomen omdat het stadsbestuur het wel belangrijk vindt dat hier ook aandacht aan besteed wordt.</p> <p>Essentieel voor een geslaagde projectzone is dat er voldoende aandacht besteed wordt aan de kwaliteit van de onbebouwde ruimte binnen het projectgebied. Deze onbebouwde ruimte zal immers moeten aansluiten bij de rest van het winkelwandelgebied van Bilzen. Om dit te bekomen, moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen, straatmeubilair zoals zitbanken, verlichting, vuilnisbakken, groenelementen, ...</p> <p>Gezien het wenselijk is om een kwaliteitsvol openbaar domein te realiseren dat het karakter van een verblijfsgebied heeft waar de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteitsvolle verblijfsruimte garanderen. - Inrichting onbebouwde delen als openbare verblijfsruimte of private buitenruimte. - Toegang gebouwen in de winkel-wandelsteeg. - Geen bovengrondse parking. 	<p>De onbebouwde delen van deze grafisch zone worden ingericht als een kwalitatieve openbare verblijfsruimte en vormen een uniform geheel met het bestaande openbaar domein waar ze op aansluiten. Uit de inrichting van de onbebouwde delen moet duidelijk blijken dat de verblijfsfunctie primeert ten opzichte van de verkeersfunctie.</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>Bij een gefaseerde aanleg moet de materiaalkeuze en inrichting van deze ruimten op een kwalitatieve en creatieve wijze aansluiten op elkaar.</p> <p>De toegangen van de gebouwen die grenzen aan de "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)" (Artikel 12) worden verplicht voorzien aan de zijde van deze "Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)" (Artikel 12). De toegangen tot de overige gebouwen grenzen aan het openbaar domein.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen bovengrondse parkeerplaatsen gerealiseerd worden.</p>

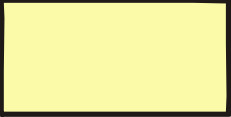
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>verkeersfunctie ondergeschikt is, zal de aanleg van een ondergrondse parking verplicht worden binnen deze zone en worden bovengrondse parkeerplaatsen verboden. Op die manier worden geparkeerde auto's uit het straatbeeld gehaald.</p> <p>De stad Bilzen kampt binnen de grenzen van het RUP sowieso al met een tekort aan parkeerplaatsen. Het is dus aangewezen dat het aantal plaatsen dat voorzien wordt in de ondergrondse parking de vraag van de toekomstige bijkomende woningen en die van de horeca- en handelszaken binnen deze projectzone kan dekken.</p> <p>De in- en uitrit van de ondergrondse parking zijn allebei wenselijk aan de zijde van de Romboutstraat. Indien één van beiden voorzien zou worden aan de zijde van de Markt, moet daar het voetpad en een belangrijke voetgangensas onderbroken worden. Dat zal leiden tot gevaarlijke situaties tussen het gemotoriseerd verkeer dat de parking in of uit wil rijden enerzijds en de voetgangers op het voetpad anderzijds.</p> <p>Bovendien wordt de ingang van de ondergrondse garage aan de zijde van de Markt door het bestuur ervaren als storend in het straatbeeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ondergrondse parkeergarage verplicht. - Toegang voor voetgangers en gemotoriseerd verkeer tot ondergrondse parking opleggen. 	<p>De aanleg van een ondergrondse parking binnen deze zone is verplicht. Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid en minimum 2 parkeerplaatsen per handelspand binnen deze projectzone voorzien in deze ondergrondse parking. De toegang voor de voetgangers tot de ondergrondse parking wordt verplicht voorzien centraal in deze grafische zone.</p> <p>Zowel de ingang als de uitgang voor gemotoriseerd verkeer tot de ondergrondse parking worden voorzien aan de zijde van de Romboutstraat.</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>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichting richten op beheer. 	<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>Algemene bepalingen</p> <p>Het stadsbestuur wil een extra winkellus realiseren in de omgeving van de Markt. Deze nieuwe winkellus wordt vormgegeven als een winkel-wandelsteeg die enkel voor voetgangers (en fietsers) toegankelijk is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fijnmazig netwerk realiseren. 	<p>Artikel 12. Winkel-wandelsteeg (indicatieve aanduiding)</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>Gebiedscategorie: n.v.t.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>Het gaat hier om een symbolische en indicatieve aanduiding van de steeg. Afhankelijk van de invulling van de strategische projectzone kan deze steeg in bepaalde mate nog verschoven worden indien dat voor de bouwdiepte van de handelspannen beter zou uitkomen.</p> <p>Om geen beklemmend gevoel te krijgen, is het niet wenselijk dat de tweede bouwlaag doorloopt over de steeg of dat er een glaskoepel of iets dergelijks over de steeg heen zou gebouwd worden. De steeg moet echt deel uitmaken van het winkelwandelgebied van het centrum van Bilzen en zal dus in open lucht gerealiseerd worden. Een beperkte overbouwing moet echter nog mogelijk zijn om ingevuld te worden door de creativiteit van de ontwerper/architect.</p> <p>Een tweede belangrijk ruimtelijk aspect van deze steeg is dat ze voldoende breed moet zijn zodat ze uitnodigend werkt voor bezoekers en zeker geen subjectief onveiligheidsgevoel met zich meebrengt. Er moet dan ook een minimale breedte opgelegd worden. Deze zal 6.00 m bedragen omdat ook de verhouding met de bouwhoogte van de strategische projectzone (tussen 9.00 en 13.50 m) gerespecteerd moet worden. Ten derde kan er door de realisatie van een centraal pleintje in de projectzone nog meer licht en lucht binnengebracht worden waardoor het verblijfsklimaat aangenamer wordt. Dat pleintje kan bijvoorbeeld gebruikt worden als terras voor een horecazaak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indicatieve aanduiding. - Geen overbouwing. - Minimale breedte. - Centraal pleintje. 	<p>De as van de winkel-wandelsteeg mag 15.00 m naar weerszijden van de grafische aanduiding opschuiven.</p> <p>De winkel-wandelsteeg mag overbouwd worden over een afstand van maximum 30% van de totale lengte ervan.</p> <p>De minimale breedte van de winkel-wandelsteeg is 6.00 m. Centraal in de zone voor "Strategisch woon-winkelproject Rombout" (Artikel 11) wordt de winkel-wandelsteeg verplicht verbreed tot een plein met een minimum oppervlakte van 150 m².</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het gaat hier om een verbinding voor langzaam verkeer, dat wil zeggen in eerste instantie voetgangers, maar in de praktijk waarschijnlijk ook fietsers. De inrichting moet dan ook zodanig worden aangelegd dat gemotoriseerd verkeer verhinderd wordt om er gebruik van te maken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verhindere gemotoriseerd verkeer. 	<p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Deze winkel-wandelsteeg zal ruimtelijk en functioneel deel gaan uitmaken van het openbaar domein. De aanleg en het beheer van beide zones moet dus op elkaar afgestemd worden. Het beheer van deze winkel-wandelsteeg zal in de toekomst dan ook gebeuren door de stad Bilzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichting en beheer als één geheel. 	<p>De inrichting en het beheer van deze winkel-wandelsteeg moet gebeuren in samenhang met het beheer van de "Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein" (Artikel 14).</p>

Informatief	Verordenend	
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>In het oude BPA Rombout werd uitgegaan van het principe dat de achtertuinen bebouwd mochten worden indien in het hoofdgebouw een handels- of horecafunctie gehuisvest was. De gebouwen die in de achtertuin opgericht werden, moesten dan ook in functie staan van de functie in het hoofdgebouw.</p> <p>Gezien we hier spreken over het historische centrum van Bilzen, zijn de panden in deze straten niet uitzonderlijk groot. Het stadsbestuur wil het ruimtelijk uitzicht van deze straten behouden. De handelszaken die zich hier vestigen, hebben echter niet altijd voldoende ruimte in deze hoofdgebouwen. Om hieraan tegemoet te komen, wil het stadsbestuur het principe uit het oude BPA behouden en ook in de toekomst de mogelijkheid te laten om de achterste perceelsdelen (gelegen in deze grafische zone) te bebouwen in functie van handel of horeca in het hoofdgebouw.</p> <p>Vanuit het bestuur wordt het wenselijk geacht om de mogelijkheid open te laten om in de toekomst een ondergrondse parking in te richten onder het binnengebied. Deze bestemming zal dan ook als nevensgeschikte bestemming toegelaten worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indien functie hoofdgebouw commercieel > bijkomende bebouwing. - Indien functie hoofdgebouw enkel wonen > private tuin. - Ondergrondse parkeergarage als nevensgeschikte bestemming. 	<p>Artikel 13. Zone voor commerciële bijgebouwen</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van gebouwen horende bij de publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie die gerealiseerd zijn in het hoofdgebouw gelegen in de zone aangeduid op het grafisch plan als Artikel 8 "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies". Deze gebouwen mogen niet in gebruik genomen worden als tijdelijke of permanente woonst.</p> <p>Indien de gebouwen in de zone aangeduid op het grafisch plan als Artikel 8 "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" enkel een woonfunctie herbergen, dan is deze "Zone voor commerciële bijgebouwen" enkel bestemd voor het aanleggen en inrichten van private tuinen.</p> <p>Bovengrondse garages of garageboxen zijn niet toegestaan in deze zone. Als nevensgeschikte bestemming is een ondergrondse parkeergarage met bijhorende constructies en toegangverlening ertoe toegelaten.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De bouwmogelijkheden in deze grafische zone zijn in feite afhankelijk van de functie die gehuisvest is in de gebouwen gelegen in Artikel 8 "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" en Artikel 9 "Zone voor gesloten bebouwing".</p> <p>Indien de functie van het hoofdgebouw toelaat dat er in de achtertuin bijkomende bebouwing gerealiseerd mag worden, dan moet de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indien functie hoofdgebouw commercieel > bijkomende bebouwing maximum 80% oppervlakte van het perceelsdeel binnen 	<p>A. Indien het hoofdgebouw in de "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" (Artikel 8) of in de "Zone voor gesloten bebouwing" (Artikel 9) een publiek toegankelijke functie, klein of middelgrote winkelbedrijven, horeca of een ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie herbergt, mag maximum 80% van het gedeelte van het perceel dat gelegen is binnen deze grafische zone bebouwd worden. De onbebouwde ruimte wordt aangelegd in functie van terrassen voor horeca of als private tuin.</p>

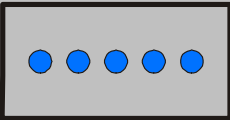
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>oppervlakte daarvan voldoende ruim zijn om een handels- of horecazaak te kunnen huisvesten, maar moet de oppervlakte ook beperkt worden zodat er nog steeds een kleine onbebouwde ruimte overblijft die ervoor zorgt dat het geheel nog voldoende licht en lucht kan ademen (ook ten opzichte van aanpalende percelen). Er zal dan ook een maximum bebouwingspercentage van 80% van de oppervlakte van het perceelsdeel dat binnen deze grafische zone ligt, aangehouden worden.</p> <p>Daar waar de functie van het hoofdgebouw het niet toelaat om in de achtertuin nog bijkomende bebouwing te voorzien (de functie is wonen), moeten garanties gegeven worden voor de leefbaarheid van de bewoners van deze panden. Dat zal gebeuren door een minimum begroeningspercentage op te leggen van 80% van de oppervlakte van het perceelsdeel dat binnen deze grafische zone ligt. Op die manier beschikken deze percelen over een kwaliteitsvolle buitenruimte. Er wordt voor deze percelen toegelaten dat er nog één bijgebouw opgericht kan worden, bijvoorbeeld een tuinhuis. Zo wordt ook voorkomen dat er allerlei koterijen opgericht worden in de binnengebieden van deze bouwblokken.</p> <p>Alle bebouwing die in deze zone voorzien mag worden, moet voldoen aan dezelfde bouwkundige eisen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bijgebouwen in functie van handels- of horecazaken of gebouwen zoals tuinhuisjes, ...</p>	<p>deze zone.</p> <p>- Indien functie hoofdgebouw enkel wonen > minimum 80% groenelementen.</p> <p>- Voorwaarden voor bebouwing.</p>	<p>B. Indien het hoofdgebouw in de "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies" (Artikel 8) of in de "Zone voor gesloten bebouwing" (Artikel 9) enkel een woonfunctie herbergt, moet minimum 80% van het gedeelte van het perceel dat gelegen is binnen deze grafische zone met groenelementen ingericht worden en is het mogelijk om per perceel maximum één bijgebouw op te richten dat maximum één derde van desbetreffend perceelsdeel inneemt, met een maximumoppervlakte van 40 m².</p> <p>De bebouwing moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwing heeft maximum één bouwlaag met een maximum dakrandhoogte van 3.50 m en een plat dak. ▪ In situatie A zoals hierboven beschreven, is minimum een extensief groendak verplicht. ▪ Zonnepanelen zijn zowel in situatie A als in situatie B niet toegelaten. ▪ De bebouwing mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel via het betekenen van de bouwaanvraag. Zonder toelating dient het gebouw op 2.00 m van de laterale perceelsgrens opgericht te worden. ▪ De minimum afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt 3.00 m. ▪ Architecturaal vormen deze gebouwen op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel. Voor deze gebouwen worden dezelfde materialen worden gebruikt als de materialen van de gebouwen in Artikel 8 "Zone voor gesloten bebouwing met stedelijke functies".


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>De omgeving waarin deze zone gekaderd moet worden, is het winkelwandelgebied in het centrum in Bilzen. Als de stad een aantrekkingskracht wil uitoefenen op haar bezoekers en als zij de mensen wil stimuleren om in Bilzen te komen shoppen, moet de aanleg van het openbaar domein van dat winkelwandelgebied voldoen aan een aantal kwaliteitseisen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwalitatief verblijfsgebied. 	<p>Artikel 14. Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein</p>  <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een kwalitatief hoogstaand openbaar domein. Deze zone is in de eerste plaats een verblijfsgebied dat een directe relatie aangaat met een specifieke groep van gebouwen (met woon-, horeca en handelsfunctie) en dat in dienst staat van deze gebouwen.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>In het huidige straatbeeld van deze zone, is door het stadsbestuur reeds een éénrichtingsverkeer ingesteld en werden in het verleden reeds maatregelen getroffen om het verkeer af te remmen, zowel in snelheid als in aantal. Een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein is in feite een inherente eigenschap van een winkelwandelgebied. De combinatie van beiden is in deze zone gewenst. De inrichting moet de nadruk leggen op het feit dat het hier om een verblijfsgebied gaat.</p> <p>Gezien een kwaliteitsvolle inrichting wordt nagestreefd, is het aangewezen een minimum aan groen te behouden en te voorzien bij een inrichting van dit gebied. Dit heeft een grote meerwaarde voor Bilzen centrum.</p> <p>In het openbaar domein kunnen dan ook allerlei constructies opgericht worden en straatmeubilair zoals zitbanken, verlichtingspalen, afvalbakken, fietsstallingen, ... geplaatst worden waardoor het karakter van het verblijfsgebied nog versterkt wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kwalitatief openbaar domein en verblijfskwaliteit zijn prioritair. - Toegankelijkheid voetgangers en fietsers. - Inrichting ondersteunt gewenste snelheidsregime. - Groenelementen. - Straatmeubilair is toegelaten. - Duurzame verhardingsmaterialen. 	<p>De kwaliteit van het openbaar domein en de verblijfskwaliteit zijn prioritair ten opzichte van de verkeersfunctie.</p> <p>De inrichting van het openbaar domein moet zodanig gebeuren dat het zeer goed toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is toegelaten maar de inrichting van het openbaar domein dient de ontwerpsnelheid te ondersteunen.</p> <p>Waardevolle groenelementen moeten worden behouden. De inrichting moet zodanig gebeuren dat er minimale groenvoorzieningen aangelegd worden.</p> <p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het plaatsen van straatmeubilair zoals zitbanken, afvalbakken, verlichting, <p>De verhardingsmaterialen moeten 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>Algemene bepalingen</p> <p>Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen voor de ontsluiting van het woongebied.</p> <p>Doorgaand verkeer is niet toegelaten.</p>	<p>- Bestemmen als lokale weg.</p>	<p>Artikel 15. Zone voor lokale weg</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> LW </div> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale openbare weg.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De inrichting van de wegenis moet gericht worden op de vooropgestelde wegcategorisering in het mobiliteitsplan alsook inspelen op de omgevingskenmerken en omliggende functies.</p> <p>De ruimte binnen deze zone die niet door wegenis wordt ingenomen, kan op een kwaliteitsvolle manier ingericht worden zodat het volledige openbaar domein een aangename verblijfsfeer creëert.</p>	<p>- Inrichting volgens de wegcategorisering als lokale weg.</p>	<p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moet herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van de weginfrastructuur, zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de woonzone toegelaten.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Binnen het plangebied komt één beschermd monument voor, met name het tuinprieltje met beuk (perceel 167a). Dit monument werd beschermd bij KB 06-11-1985. Later (1987-1988) werd een aanvraag ingediend voor het kappen van de rode beuk wegens gevaar. Deze kapvergunning werd toegekend en uitgevoerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud erfgoedwaarde. - Bestemming in overeenstemming met draagkracht van het monument en zijn omgeving. 	<p>Artikel 16. Zone voor beschermde monumenten</p>  <p>Deze zone omvat het bestaande en vergunde beschermde monument "Tuinprieltje". 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"> ▪ private en openbare diensten, ▪ horeca, ▪ kunstateliers, expositieruimten en seminarieruimten, ▪ handel, ▪ gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van het beschermde monument en zijn omgeving in het gedrang brengen.</p> <p>Gebiedscategorie: Wonen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De waardevolle elementen waaraan het beschermde monument zijn erkenning en zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar dient elk gebouw en elke constructie 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; ▪ het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm

Informatief		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	
	- Advies Onroerend Erfgoed.	<p>en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Aan de noord-oostelijke zijde van het plangebied loopt de Demer, opgenomen in categorie 2 (onbevaarbaar).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud en stedelijke doortocht Demer. 	<p>Artikel 17. Bestaande waterloop (indicatieve aanduiding)</p>  <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer van de bestaande waterloop.</p> <p>Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De Demer kent ter hoogte van het plangebied een stedelijke doortocht doorheen het centrum van Bilzen. De oevers van de waterloop werden heringericht als een kwaliteitsvolle verblijfsruimte. De Demer werd wel min of meer gekanaliseerd en ligt beduidend lager dan het overige openbaar domein. De vormgeving als kanaal door het stedelijke weefsel heeft ter hoogte van het centrum van Bilzen zeker zijn kwaliteit en brengt een specifieke belevingswaarde met zich mee. Deze stedelijkheid kan zeker behouden worden, ook in de toekomst. Indien het echter wenselijk zou zijn dat er bepaalde werken uitgevoerd zouden worden om de ecologische waarde van de Demer in het stedelijk weefsel te bevorderen, moeten deze zeker mogelijk zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Demer als structurerend stedelijk element. - Geen gebouwen binnen 5.00 m van de waterloop. 	<p>De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn in het stedelijke weefsel; de waterloop mag niet ingebuisd worden.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop zijn met uitzondering van onderstaande handelingen, onderhouds- en herstellingswerken, voorzieningen en inrichtingen, geen nieuwe gebouwen, vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterloop; ▪ de aanleg van een wandelweg langs de waterloop; ▪ het plaatsen van straatmeubilair en verlichting; ▪ afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop; deze zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop; ▪ alle handelingen en werken die de ecologische waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.

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 18. Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de bereikbaarheid en het uitvoeren van het onderhoud aan de waterloop.</p> <p>Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur.</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.</p>	<p>- Geen gebouwen of constructies.</p>	<p>Deze zone wordt ingericht volgens de voorschriften van de onderliggende bestemmingen.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</p> <p>Verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen opgericht worden op 0.75 m tot 1.00 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1.50 m. Andere afsluitingen worden niet toegelaten.</p>

ONTEIGENINGSPLAN

ONTEIGENINGSPLAN

13 VERANTWOORDING OPMAAK ONTEIGENINGSPLAN

Doel van de onteigening

De onteigening van de perceelsdelen zoals aangeduid op het onteigeningsplan gebeurt vanuit het **algemeen belang**.

Het doel van de onteigening is tweeledig:

- Enerzijds dient de onteigening om op deze percelen en perceelsdelen op korte termijn te kunnen overgaan tot de aanleg van het strategische woon-winkelproject dat het stadscentrum nieuwe impuls zal geven op vlak van handel door het creëren van een nieuwe winkellus. Bovendien geeft een onteigening ook de mogelijkheid tot het realiseren van een ondergrondse parking die nodig is om de parkeerproblematiek in het centrum op te lossen en gelijktijdig nieuwe (bijkomende) parkeerplaatsen te voorzien voor het nieuwe project.
- Anderzijds moet de onteigening de mogelijkheid geven om een nieuw kwaliteitsvol pand op te richten ter hoogte van de percelen die momenteel op de lijst staan van verkrotte woningen (Romboutstraat) om zo een kankerplek in het centrum van Bilzen te verwijderen.

De inname van deze percelen en perceelsdelen resulteert in de realisatie van een kwaliteitsvolle centrumontwikkeling waar wonen en handel gecombineerd worden onder specifieke randvoorwaarden.

Het stellen dat het ten algemenen nutte is om op korte termijn dit project te realiseren is verantwoord gelet op onder andere:

1. de richtinggevende bepalingen van het RSV en de directieven inzake het ruimtelijk beleid dat in kleinstedelijke gebieden moet worden gevoerd daarin opgenomen,
2. de recente en erg negatieve resultaten van de Stad Bilzen in het kader van het onderzoek naar het commercieel aanbod uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg,
3. en de feitelijke toestand in het projectgebied - nochtans zich situerend vlakbij de Grote Markt - van leegstaande handelspanden en van verschillende leegstaande/vervallen dan wel verkrotten woningen die de privé-eigenaars blijken te laten voortbestaan. Ter zake kan ook worden verwezen naar de gegevens van het gemeentelijk register.

Verantwoording

1. Het RSV bepaalt expliciet in het richtinggevend gedeelte dat, gelet op de concurrentiële positie ten aanzien van kernen in het buitengebied, het beleid in deze kleinstedelijke gebieden erop gericht moet zijn om deze gebieden terug voldoende economische draagkracht te geven:

“De relatief zwakke morfologische structuur met stedelijk karakter en het relatief zwakke voorzieningenapparaat en uitrustingsniveau in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau duwt deze stedelijke gebieden in een concurrentiële positie door de huidige ruimtelijke ontwikkelingen in aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven.”

De percelen in dit RUP situeren zich midden in het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen, zoals afgebakend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Zij bevinden zich zelfs op een erg korte afstand van de Grote Markt. Zij zijn dan ook een geschikte locatie om dit beleid tot herstel van de economische draagkracht vorm te geven.

2. Uit een recent planologisch onderzoek van de kleinhandel in Limburg, opgesteld in opdracht van de Provincie, blijkt dat er in Bilzen een kennelijk onderaanbod is in de handelsbranche “shopping” en de handelsbranche “specialty sectoren”. Bilzen scoort op die punten bijzonder slecht ten aanzien van het Limburgs gemiddelde. Met betrekking tot shopping haalt Bilzen slechts 37,9% daar waar het Limburgs gemiddelde 84,5% is. Met betrekking tot specialty sectoren is het niet veel beter (42,1% t.o.v. 85,1%).

Deze toestand is onaanvaardbaar voor een stad als Bilzen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

De percelen in dit RUP situeren zich midden in het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen, zoals afgebakend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Zij bevinden zich zelfs op een erg korte afstand van de Grote Markt. Zij zijn dan ook een geschikte locatie om dit beleid tot herstel van de economische draagkracht vorm te geven.

3. Er worden duidelijk geen initiatieven genomen door de eigenaars van de panden opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande/vervallen woningen om deze percelen om te vormen naar kwalitatief wonen. Vanuit een ruimtelijk beleid

dat het centrum van dit kleinstedelijk gebied wil voeren, is het wenselijk dat hiertoe kan overgegaan worden op een dwingende wijze waarbij het uiteindelijk nog steeds mogelijk is voor de eigenaars om na de goedkeuring van het onteigeningsplan in toepassing van art. 2.4.3. §2 VCRO, en mits te voldoen aan de andere aldaar vermelde voorwaarden, alsnog een gemotiveerd verzoek in te dienen om zelf belast te worden met de uitvoering van de ordeningswerken die het RUP voorziet. Dit verzoek zal alsdan door de overheid worden beoordeeld.

4. De onteigening kadert binnen het globale parkeerbeleid in Bilzen. De verwerving van de gronden is noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren bij het nieuwe ontwikkelingsproject. Het nieuwe project vergt bijkomende parkings en de bijkomende parkings kunnen tevens aangewend worden om de bestaande parkeerproblematiek in het centrum op te lossen; Voor een nieuw woon-winkelproject wordt met een gemiddelde van 1.2 parkeerplaatsen per wooneenheid en 3 parkeerplaatsen per 100 m² handelsruimte gerekend.

De werken die op hun beurt voortvloeien uit het RUP creëren ook andere ruimtelijke voordelen zoals onder andere de groene ruimtes, de verhoging van de leefbaarheid en van de verkeersveiligheid in het eigenlijke centrum van de stad (O.L.V.-straat, Grote Markt). Zoals uit het RUP blijkt heeft de stad Bilzen ook thans geopteerd om de bereikbaarheid van de te realiseren parking te voorzien via de Romboutsstraat (in- en uitrit, zie toelichtingsnota RUP, pag. 39) en niet via de O.L.V.-straat.

Gezien er veel verschillende eigenaars zijn in deze projectzone is het moeilijk om enerzijds voldoende parking en anderzijds één ruimtelijk coherent beeld te realiseren. Dit soort van projecten is het makkelijkste en het snelste te realiseren indien alle gronden in eigendom is van één persoon/instantie maar kan uiteraard ook gerealiseerd worden door een samenwerking tussen verschillende personen/instanties.

Er zal steeds op voorhand getracht worden tot een overeenkomst te komen met betrokken eigenaars waarbij naar een degelijke vergoeding gestreefd wordt waarin iedereen zich kan vinden of waarbij de eigenaars betrokken worden in het project. Uiteraard wordt bij de concrete uitwerking van het project ook steeds rekening gehouden met randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld toegangen naar percelen, brandveiligheid, privacy, ...

Het onteigeningsplan zal slechts dan gehanteerd worden indien blijkt dat de realisatie van het beoogde parkeerbeleid niet mogelijk is of gehypothekeerd wordt door de huidige omstandigheden. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat er verschillende eigenaars willen meewerken aan het project maar dat er één eigenaar niet akkoord is waardoor het volledige project niet door dreigt te gaan.

Aan de eigenaars zal dus in eerste instantie steeds de mogelijkheid geboden worden om zelf de doelstellingen van het RUP te realiseren.

Hoogdringendheid

Het is van algemeen nut is om *op korte termijn* te kunnen overgaan tot de aanleg van een strategisch woon- en winkelproject, hetgeen een nieuwe impuls zal geven op het vlak van handel door het creëren van een nieuwe winkellus.

Volgende argumenten dragen hiertoe bij:

- De studie die recent werd uitgevoerd in het kader van het commercieel aanbod, uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg toont aan dat er in Bilzen een kennelijk onderaanbod is in de handelsbranche "shopping" en de handelsbranche "specialty sectoren". Bilzen scoort op die punten bijzonder slecht ten aanzien van het Limburgs gemiddelde. Met betrekking tot shopping haalt Bilzen slechts 37,9% daar waar het Limburgs gemiddelde 84,5% is. Met betrekking tot specialty sectoren is het niet veel beter (42,1% t.o.v. 85,1%).

Deze toestand is onaanvaardbaar voor een stad als Bilzen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

De percelen in dit RUP situeren zich midden in het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen, zoals afgebakend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Zij bevinden zich zelfs op een erg korte afstand van de Grote Markt. Zij zijn dan ook een geschikte locatie om dit beleid tot herstel van de economische draagkracht vorm te geven en ervoor te zorgen dat er geen achterstand ontstaat ten opzichte van ander steden en de concurrentiële positie van Bilzen versterkt kan worden.

- Er is dringend nood aan een oplossing voor het parkeren in het centrum van Bilzen. De parkings in het centrum zitten vol. De parking die voorzien wordt in het nieuwe project zal in fungeren voor dat project maar zal zeker ook een rol moeten spelen in het parkeerbeleid van de stad.
- De verkrotting van een aantal woningen in de Romboutstraat moet dringend aangepakt worden om de uitstraling van het centrum te beschermen.
- Het RUP en in hoofdzaak nieuwe woon-winkelproject moet helpen om de zogenaamde "stadsvlucht" uit het centrum te voorkomen en zal ervoor zorgen dat de leefbaarheid van het centrum verhoogd wordt waardoor mensen aangetrokken worden om te wonen in het centrum nabij alle voorzieningen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTINGSNOTA

14 BIJLAGE 1: SCREENINGSNOTA

Deze bijlage omvat de integrale screeningsnota zoals ingediend voor de adviesronde.

14.1 GERAADPLEEGDE ADVIESINSTANTIES.

De screening werd op 14 mei 2009 bezorgd aan onderstaande instanties:

- ANB – Limburg, t.a.v. Katja Nagels
Koningin Astridlaan 50 bus 5, 3500 Hasselt
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Wonen, t.a.v. Hilde Van den Bosch
Koning Albert II-laan 20 bus 7
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg,
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 1, 3500 Hasselt
- Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg, t.a.v. Cindy Houben
VAC, Koningin Astridlaan 50 - bus 4, 3500 Hasselt
- Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en
Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 8, 1000 Brussel
- Departement LNE, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond,
Natuurlijke Rijkdommen, Dienst Land en Bodembescherming
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 20, 1000 Brussel
- Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid, Dirk
Holmans
Graaf de Ferraris-gebouw, Koning Albert II-laan 20 - bus 2, 1000 Brussel
- Departement RWO, Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend
Erfgoedbeleid

Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 - bus 10, 1210 Brussel

- Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu
en natuur
Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid
Provinciehuis, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt

14.2 ONTVANGEN ADVIEZEN.

Departement RWO, Afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid

Datum ontvangst advies: 19 mei 2009

Gunstig

Departement LNE, Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid, Dienst Hinder en Risicobeheer

Datum ontvangst advies: 20 mei 2009

Gunstig

Wonen-Vlaanderen, Afdeling Wonen

Datum ontvangst advies: 19 mei 2009

Gunstig

Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg

Datum ontvangst advies: 12 juni 2009

Gunstig

ANB – Limburg

Datum ontvangst advies: 12 juni 2009

Gunstig – de opmaak van een planMER is niet nodig

Departement MOW, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Datum ontvangst advies: 16 juni 2009

Gunstig

Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Limburg

Datum ontvangst advies: 22 juni 2009

Gunstig

Voorliggend RUP is niet gelegen langs een gewestweg. De vroegere gewestwegen in het centrum zijn overgedragen aan de stad Bilzen.

Departement LNE, Afdeling Land en bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, Dienst Land en Bodembescherming

Datum ontvangst advies: 25 juni 2009

Gunstig

Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en natuur, Sectie 3.2.2 Ruimtelijke Ordening – Planning en beleid

Datum ontvangst advies: 10 juni 2009

Gunstig

Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg

Datum ontvangst advies: 3 juli 2009

Gunstig

De gebouwen die vermeld zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dienen opgenomen te worden:

- Tuinprieeel van Alden Biezen: Demerlaan,
- Drie panden in de Brugstraat (twee enkelhuizen: nr 17 en nr 23 volgens plan – een dubbelhuis: nr 25 volgens plan).

Verwerking: Het tuinprieeel is reeds aangeduid op de kaarten van de bestaande juridische toestand én het grafisch plan. De overige drie panden zullen enkel worden aangeduid op de kaart van de bestaande juridische toestand maar niet op het grafisch plan omdat zij niet binnen de grenzen van het plangebied gelegen zijn.

14.3 ONTBREKENDE ADVIEZEN.

Geen.