

RUP Stedelijke entrestrip Bilzen



**definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Bilzen
in de zitting van 5 juli 2011**

de secretaris,

de burgemeester,

Kristien Schoofs

Johan Sauwens

de ruimtelijk planner

Raïssa Bratkowski

Stad Bilzen
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

Grontmij Vlaanderen
Mechelen, 27 juni 2011

Verantwoording

Titel : RUP Stedelijke entrestrip Bilzen

Subtitel :

Projectnummer : 243842

Referentienummer : 243842_03

Revisie : c

Datum : 27 juni 2011

Auteur(s) : Raïssa Bratkowski en David Verhoestraete

E-mail adres : raissa.bratkowski@grontmij.be

Gecontroleerd door : Raïssa Bratkowski

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Raïssa Bratkowski

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Vlaanderen N.V.
Stationsstraat 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
mechelen@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA	6
1	Inleiding..... 6
1.1	Doel en kader van het RUP 6
1.2	Juridische basis 6
2	Ruimtelijke context..... 8
2.1	Situering plangebied 8
2.2	Bestaande feitelijk toestand 9
2.2.1	Entiteiten 9
2.2.2	Ontsluiting 10
2.2.3	Bebouwingstypologie 11
2.3	Foto's 11
3	Juridische context 13
3.1	Juridische toestand..... 13
3.1.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen..... 13
3.1.2	Vergunningen en overtredingen 15
3.1.3	Wegen, spoorwegen en waterwegen 15
3.1.4	Natura 2000, VEN, reservaten en duindecreet..... 16
3.1.5	Watertoets..... 16
3.1.6	Beschermd onroerend erfgoed 16
3.1.7	Recht van voorkoop 16
4	Planningscontext..... 17
4.1	Relatie met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 17
4.2	Relatie met Ruimtelijke Structuurplan Provincie Limburg..... 17
4.3	Relatie met Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen..... 18
4.4	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk 19
4.5	Geplande initiatieven 19
4.5.1	Gedeeltelijke heraanleg N730..... 19
5	Visie en concepten..... 21
5.1	Visie 21
5.2	Concepten..... 21
5.2.1	Opdeling plangebied in noordelijk en zuidelijk deel 21
5.2.2	Functies..... 22
5.2.3	Herinrichting openbaar domein..... 22
5.2.4	Clustering..... 25
5.3	Faseerbaarheid 26
6	Opheffingen, watertoets en milieu-effecten 27
6.1	Voorschriften die opgeheven worden 27
6.1.1	Gewestplan 27
6.1.2	BPA Meerheim 28
6.1.3	BPA Aan de Tongersestraat 28
6.2	Verkavelingen die opgeheven worden..... 28

6.2.1	VK1149565 – V0071-B1	28
6.2.2	VK1552648 – V0298.....	28
6.2.3	VK1692338 – V0527.....	29
6.3	Buurtwegen en voetwegen die behouden, verlegd of afgeschaft worden.....	29
6.3.1	Buurtweg nr. 60.....	29
6.3.2	Buurtweg nr. 137.....	29
6.3.3	Buurtweg nr. 138.....	29
6.3.4	Voetweg nr. 210.....	29
6.3.5	Voetweg nr. 211.....	29
6.4	Milieu-effecten.....	29
6.5	Watertoets.....	30
7	Motivering onteigeningsplan	32
7.1	Algemeen belang	32
7.2	Motivering voor opname van de te onteigenen percelen voor realisatie van het plan 33	
8	Register planbaten en planschade	34
9	Bijlagen	35
9.1	Bijlage 01: Plan bestaande feitelijke toestand	35
9.2	Bijlage 02: Plan bestaande juridische toestand.....	36
9.3	Bijlage 03: Op te heffen voorschriften BPA Meerheim	37
9.4	Bijlage 04: Op te heffen voorschriften BPA Aan de Tongersestraat.....	38
9.5	Bijlage 05 : Ontheffingsbeslissing planMER	39
	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	40
0	Algemeen.....	40
0.1	Begripsomschrijvingen.....	40
0.2	Algemene voorschriften	41
0.2.1	Stedelijke dichtheid en duurzaam ruimtegebruik	41
0.2.2	Beeldwaarde	41
0.2.3	Veiligheid.....	41
0.2.4	In- en uitritten	41
0.2.5	Woonkwaliteit.....	41
0.2.6	Inrichting.....	42
0.2.7	Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen	42
0.2.8	Waterbeheer	42
0.2.9	Reclame.....	42
0.2.10	Hoogtepeilen.....	42
1	Grootschalige kleinhandel en wonen.....	43
2	Grootschalige kleinhandel en wonen met nabestemming openbare weg	47
3	Wonen.....	48
4	Wonen met nabestemming openbare weg	51
5	Grootschalige stedelijke voorzieningen (exclusief kleinhandel)	52
6	Grootschalige stedelijke voorzieningen (inclusief kleinhandel)	55
7	Openbare weg	58

Overzicht figuren

Figuur 2-1	Situering plangebied	8
Figuur 2-2	Aanduiding plangebied op topografische kaart	9
Figuur 2-3	Structuur van geïsoleerde deelgebieden.....	9
Figuur 2-4	Breedte van de perceelsstructuur versmalt richting centrum	10
Figuur 2-5	Diepte van de perceelsstructuur versmalt richting centrum	10
Figuur 2-6	Snelheidsregimes N730	10
Figuur 2-7	In- en uitritten.....	10
Figuur 2-8	Typologie van bebouwing en verharde ruimten	11
Figuur 3-1	Aanduiding plangebied en BPA's op het Gewestplan	14
Figuur 3-2	BPA Meerheim.....	14
Figuur 3-3	BPA Aan de Tongersestraat.....	15
Figuur 4-1	GRS kaart 43: gewenste lijninfrastructuren.....	19
Figuur 4-2	Ontwerp gedeeltelijke heraanleg N730 versie PAC	20
Figuur 4-3	Ontwerp gedeeltelijke heraanleg N730 versie december 2008	20
Figuur 5-1	Opdeling plangebied in zuidelijk (A) en noordelijk deel (B)	21
Figuur 5-2	Principe herprofilering noordelijk deel N730 (Tongersestraat)	23
Figuur 5-3	Fasering herprofilering noordelijk deel N730 (Tongersestraat).....	24
Figuur 5-4	Clustering in het zuidelijk deel	25
Figuur 5-5	Principe 'groene' parking	25
Figuur 6-1	Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden	30
Figuur 6-2	Watertoets: infiltratiegevoelige gebieden	30
Figuur 6-3	Watertoets: erosiegevoelige gebieden	31

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Doel en kader van het RUP

Het doel van dit RUP en bijhorend onteigeningsplan Stedelijke entreestrip te Bilzen is een inhoudelijk en juridisch kader te bieden voor de herstructurering van het gebied langs de Tongersestraat tussen E313 en de rotonde ter hoogte van de Belisiatunnel tot representatieve toegangspoort voor het kleinstedelijk gebied conform de visie in het GRS Bilzen.

1.2 Juridische basis

De juridische basis voor dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2.2.2§1 bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatensheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens artikel 2.1.19 kan de gemeente gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bilzen werd definitief goedgekeurd door de deputatie op 21 juni 2006.

Bindende bepaling 30 bepaalt dat de gemeente een RUP zal opstellen voor de uitbouw van de Tongersestraat (tussen E313 en de rotonde ter hoogte van de Belisiatunnel) als een stedelijke entrestrip in uitvoering van de gewenste economische structuur.

2 Ruimtelijke context

2.1 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Bilzen op de grens met de gemeente Hoeselt en wordt gevormd door de zone tussen het afrittencomplex E313 (afrit 31, Bilzen-Hoeselt) en de rotonde voor de Belisiatunnel.

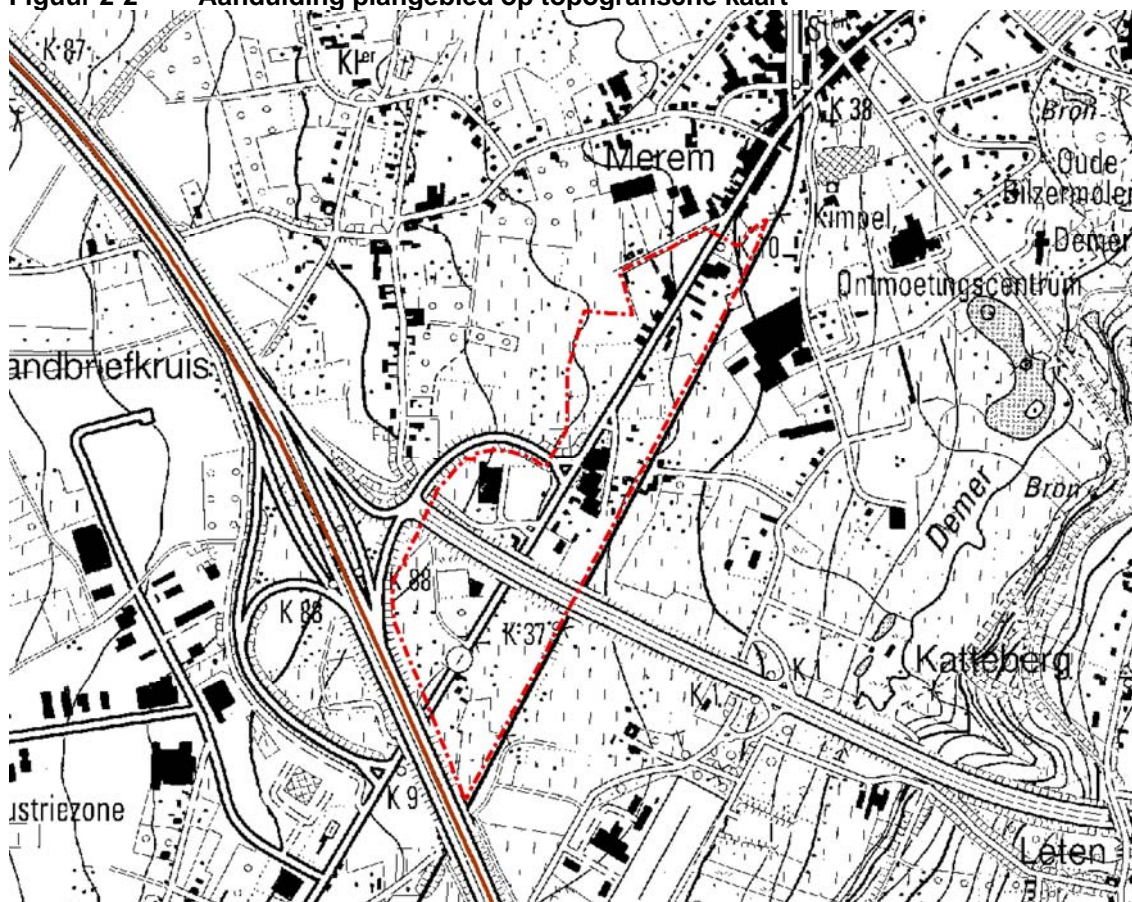
Het plangebied wordt in het zuidoosten begrensd door spoorlijn Tongeren – Genk/Hasselt, in het zuidwesten door de E313 en in het noordwesten door het op- en afrittencomplex en de nieuwe woonwijk 'Meerheim'. Het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van functies (wonen, kleinhandel, bedrijvigheid...) met een grote variatie aan perceels- en gebouwgrootte.

Figuur 2-1 Situering plangebied



2.2 Bestaande feitelijk toestand

Figuur 2-2 Aanduiding plangebied op topografische kaart

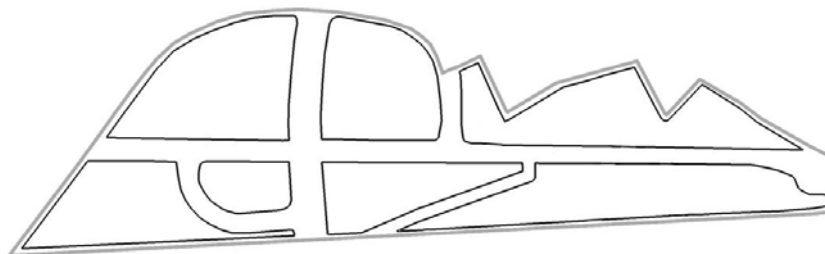


In onderstaande paragrafen wordt het plangebied uiteengelegd per laag.

2.2.1 Entiteiten

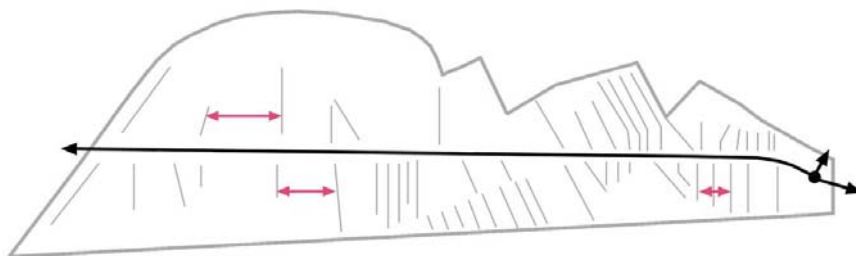
Het op- en afrittencomplex deelt de stedelijke entreestrip op in ruimtelijk geïsoleerd deelgebieden met een verschillende grootte en vorm. De deelgebieden rondom het afrittencomplex zijn relatief grote ruimtelijke eenheden, terwijl de vorm van de deelgebieden richting centrum geleidelijk smaller en langgerechter wordt. De deelgebieden liggen geïsoleerd t.o.v. elkaar als gevolg van de harde infrastructuurbarrières (bruggen, op- en afritten).

Figuur 2-3 Structuur van geïsoleerde deelgebieden

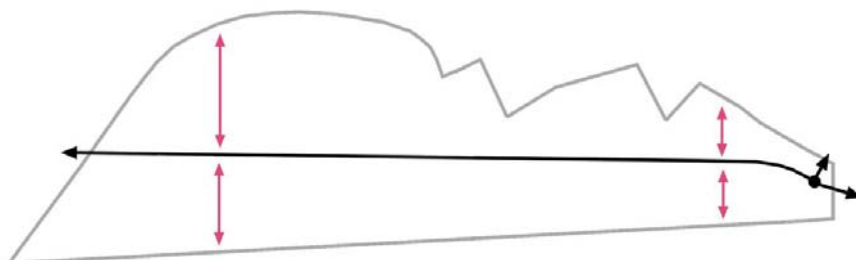


De deelgebieden worden intern gekenmerkt door een zeer gevarieerde perceelsstructuur. Rondom het op- en afrittencomplex zijn de percelen relatief groot, terwijl zowel de diepte als de breedte van de perceelsstructuur versmalt richting centrum. Dit verklaart waarom de schaalgrootte van de gebouwen geleidelijk afneemt richting centrum.

Figuur 2-4 Breedte van de perceelsstructuur versmalt richting centrum



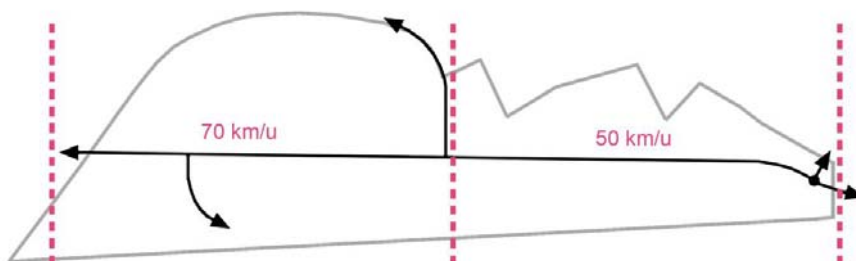
Figuur 2-5 Diepte van de perceelsstructuur versmalt richting centrum



2.2.2 Ontsluiting

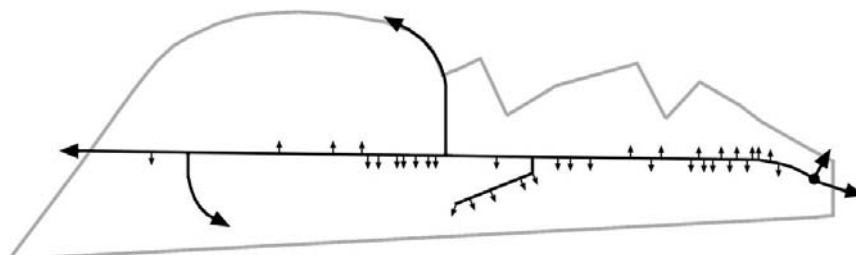
De Tongersestraat (N730) fungeert deels op bovenlokaal niveau (rondom het afrittencomplex) en deels als lokale weg (vanaf het afrittencomplex tot aan de rotonde). Beide delen van de Tongersestraat hebben een verschillend wegprofiel en verschillend snelheidsregime.

Figuur 2-6 Snelheidsregimes N730



De weg wordt momenteel gekenmerkt door de talrijke toegangen tot de belendende percelen waardoor onveilige verkeerssituaties ontstaan en de doorstroming van het autoverkeer wordt belemmerd. Het gebruik van de weg als functionele fietsroute vergroot deze problematiek.

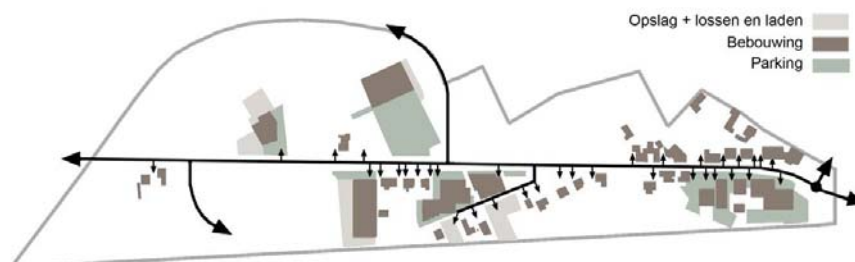
Figuur 2-7 In- en uitritten



2.2.3 Bebouwingstypologie

Het beeld van de Tongersestraat wordt in belangrijke mate bepaald door de typologie van de bebouwing en bijhorende verharde ruimten. Het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van bedrijfsgebouwen, woningen en braakliggende percelen. Bij de meeste bedrijfsgebouwen ligt de parking aan de straatzijde en de opslagruimte en los- en laadzone aan de achterkant en/of zijkant van het bedrijfsgebouw. Hierdoor ontstaat een chaotisch beeld met weinig ruimtelijke kwaliteiten. Door de onregelmatige perceelsstructuur gebeurde de inplanting van de bouwvolumes in verschillende gevallen niet haaks op de weg waardoor dit beeld wordt versterkt.

Figuur 2-8 Typologie van bebouwing en verharde ruimten



2.3 Foto's

Voor de opnamepunten en kijkrichting wordt verwezen naar het plan 'bestaande feitelijke toestand' in bijlage (bijlage 01).



Foto 1: op- en afrittencomplex E313; Grondgebied Hoeselt



Foto 2: weiland tussen N730 en E313



Foto 3: garage nabij op- en afrittencomplex



Foto 4: Tongersestraat (N730) richting Bilzen



Foto 5: parking GB via Merem



Foto 6: weilanden en achterliggende open ruimte



Foto 7: bebouwing langsheen N730



Foto 8: bebouwing langsheen N730



Foto 9: rond punt voor de Belisiatunnel



Foto 10: bebouwing langs Pasweg



Foto 11: aanééngesloten bebouwing langsheen Tongersestraat



Foto 12: vrijstaande bebouwing t.h.v. E313



Foto 13: akkerland tussen N730 en spoorweg



Foto 14: weilanden in oksel oprit N730



Foto 15: Tongersestraat (N730) richting Hoeselt



Foto 16: bedrijven langsheen N730



Foto 17: eengezinswoningen tussen bedrijvigheid



Foto 18: bedrijvigheid



Foto 19: Kleinveld



Foto 20: bedrijvigheid



Foto 21: inrit Belisiatunnel

3 Juridische context

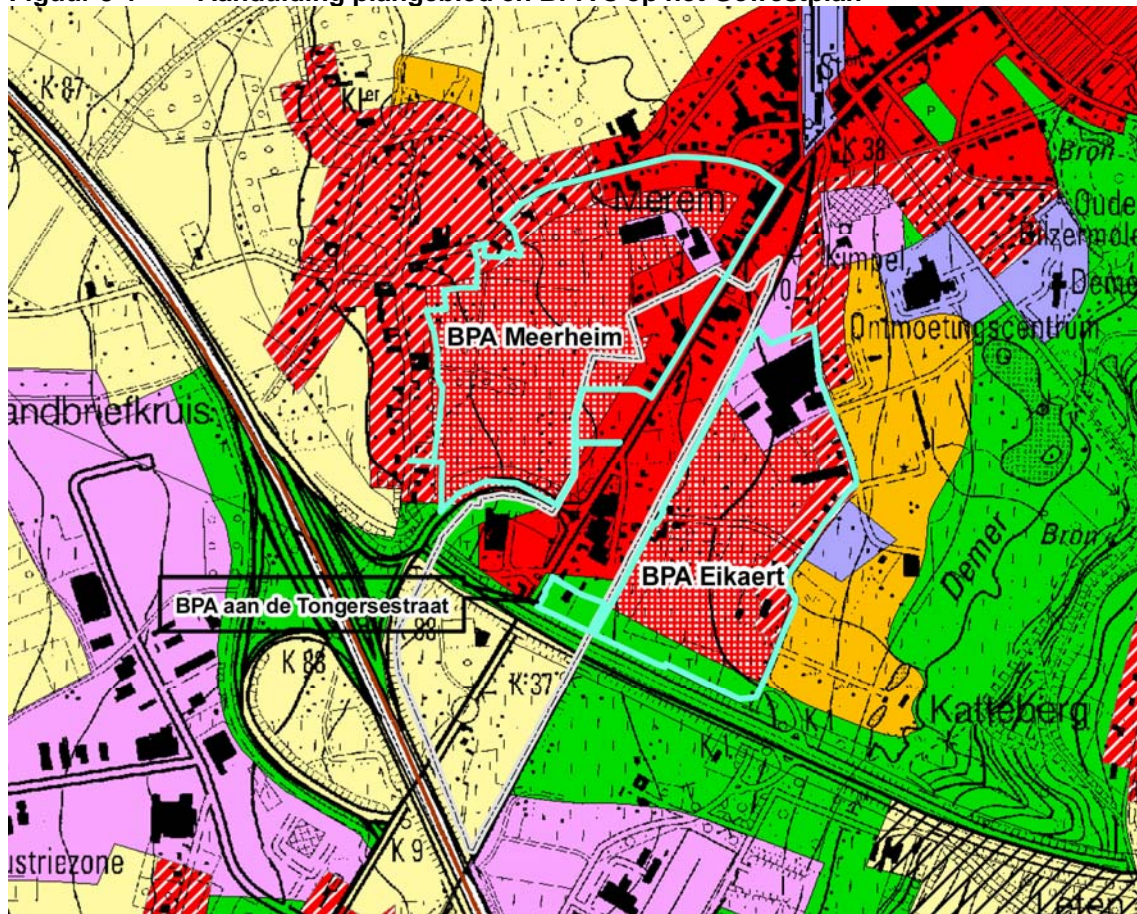
3.1 Juridische toestand

3.1.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

type	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	gewestplan nr. 21 St-Truiden – Tongeren (KB 05/04/1977): woongebied, woonuitbreidingsgebied, bufferzone en agrarisch gebied	gewestplan nr. 21 St-Truiden – Tongeren (KB 05/04/1977):
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> • BPA Meerheim: goedgekeurd bij MB op 19 januari 1989: woonzone en uitbreiding KMO-zone • BPA Aan de Tongersestraat, goedgekeurd bij MB op 2 februari 1985: zone voor ambachtelijke industrie 	<ul style="list-style-type: none"> • BPA Meerheim: goedgekeurd bij MB op 19 januari 1989: woonzone en uitbreiding KMO-zone • BPA Eikaert: goedgekeurd bij MB op 17 januari 1989: zone voor KMO, zone voor gemengde bebouwing en zone voor wonen • BPA Markt - Station: goedgekeurd bij KB op 25 april 1952 (gedeeltelijk in herziening)

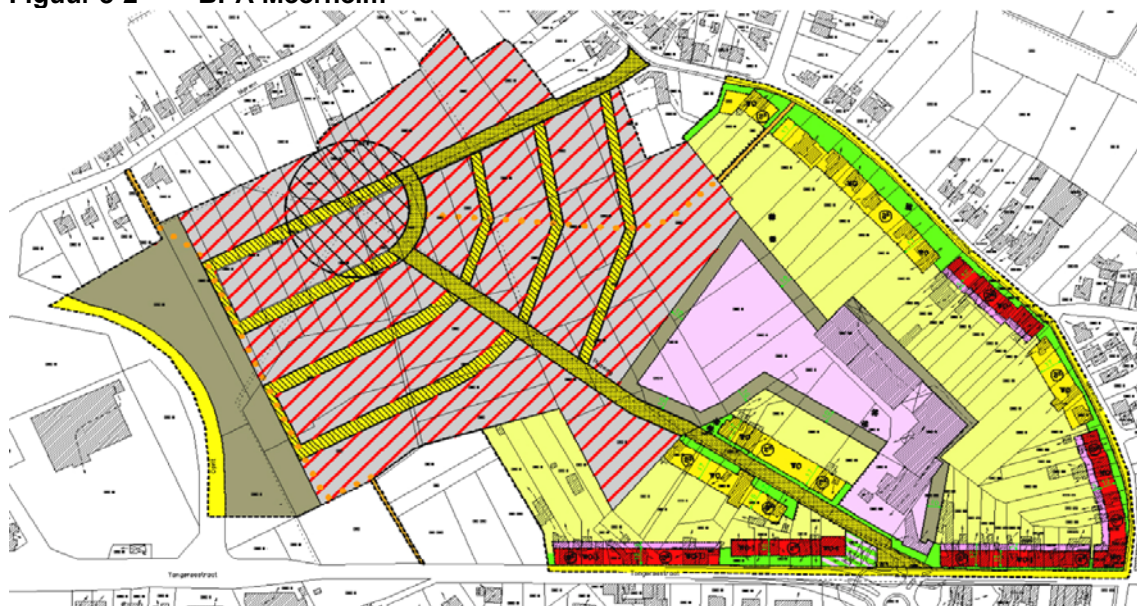
3.1.1.1 Gewestplan

Figuur 3-1 Aanduiding plangebied en BPA's op het Gewestplan



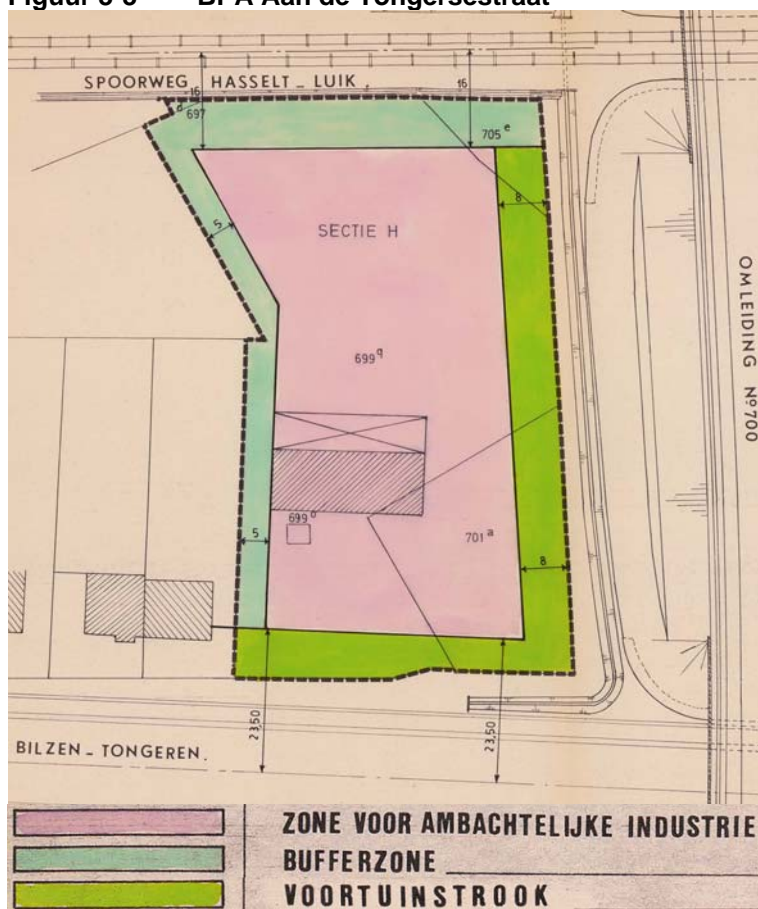
3.1.1.2 BPA Meerheim

Figuur 3-2 BPA Meerheim



3.1.1.3 BPA Aan de Tongersestraat

Figuur 3-3 BPA Aan de Tongersestraat



3.1.2 Vergunningen en overtredingen

type	in het plangebied
Verkavelingsvergunningen	VK1149565 – V0071-B1, VK1552648 – V0298, VK1692338 – V0527
bouwovertredingen	geen

3.1.3 Wegen, spoorwegen en waterwegen

type	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Rooilijnplannen		
Buurt- en voetwegen	buurtwegen nrs 60, 137 en 138 en voetwegen nrs 210 en 211	buurtwegen nrs 60, 136 en 137 en voetwegen nrs 210 en 211
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Spoorwegen	geen	spoorlijn 34

Informatief worden onderstaand de afstandsbevestigingen ten opzichte van de spoorlijn opgevoerd:

- Er mogen geen bomen worden geplant dichterbij dan 6 meter ten opzichte van de vrije rand. De vrije rand wordt bepaald op 1,5 meter van de sporen, in geval van ophoging op 1,5 meter van de voet van het talud bij verdiepte ligging 1,5 meter van de kruin van het talud.

- In een zone van 20 meter ten opzichte van de vrije rand geldt de 45°-regel voor de afstandbepaling van bouwwerken, constructies en beplanting.

3.1.4 Natura 2000, VEN, reservaten en duindecreet

type	in het plangebied	in de omgeving
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	geen	geen
Natuureservaten	geen	geen

3.1.5 Watertoets

type	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Effectief overstromingsgevoelig gebied	geen	geen
Mogelijk overstromingsgevoelig gebied	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen	geen

3.1.6 Beschermd onroerend erfgoed

type	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Ankerplaats	geen	geen
Beschermde monumenten	geen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen	geen
Beschermde landschappen	geen	geen

Niet tegenstaande er in en in de nabijheid van het plangebied geen beschermd erfgoed aanwezig is, wordt gewezen op de mogelijke archeologische waarde van het gebied en verwezen naar het decreet betreffende archeologisch patrimonium.

3.1.7 Recht van voorkoop

type	in het plangebied	grenzend aan het plangebied
Voorkooprecht	geen	nvt

4 Planningscontext

4.1 Relatie met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de stad Bilzen geselecteerd als 'kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau'. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. De focus ligt daarbij op de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur, veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert. (RSV, p. 343)

De stad Bilzen wordt in het RSV tevens geselecteerd als economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal. Dit netwerk is van belang omwille van de ruimtelijk-economische rol en betekenis en de aanwezigheid van hoogwaardige vervoers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313/A13. De gebieden langsheen het Albertkanaal en de E313 hebben daardoor potenties voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van zowel watergebonden als niet-watergebonden activiteiten.

In het RSV wordt tevens bepaald dat de spoorverbinding tussen Bilzen en Maastricht dient te worden vrijgehouden van bebouwing in functie van toekomstige spoortracés (RSV, p. 506).

De E313 is geselecteerd als hoofdweg.

De N700 is geselecteerd als primaire weg 2.

Het RSV stelt volgende principes voorop voor de inrichting van primaire wegen 2:

- Regulering van het verkeer op alle 'kruispunten': voorrangsweg, verkeerslichten, ongelijkvloers of rotonde.
- Geen nieuwe rechtstreeks toegangen tot particulier terrein (geen nieuwe kruispunten en dwarsverbindingen, afwikkeling gebeurt via ventwegen op bestaande kruispunten).
- Bouw- en gebruiksvrije zone als erfdiensbaarheid buiten de stedelijke gebieden van 30m vanuit de as van de weg. Deze breedte moet zo strikt mogelijk worden nageleefd.

4.2 Relatie met Ruimtelijke Structuurplan Provincie Limburg

In het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg wordt de stad Bilzen geselecteerd als 'autonoom kleinstedelijk gebied'. Deze gebieden hebben een duidelijk maar beperkt hinterland waarbij de traditionele relatie tussen kern en hinterland nog herkenbaar is. Autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap. Het beleid voor deze gebieden is erop gericht de ruimtelijke structuur te behouden en te versterken en het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten op elkaar af te stemmen.

Het stedelijk functioneren van Bilzen kan volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg worden versterkt door te streven naar een hogere concentratie aan stedelijke functies en wooneenheden in de randzone rond de verdichte historische kern. Bijkomende ruimte voor

industriële activiteiten wordt gezocht in de vorm van verdichting van industriezones. De niet-kernondersteunende groeitrends kunnen worden ingeperkt door aanwezige infrastructurele en natuurlijke grenzen als groeigrenzen voor het stedelijk gebied te laten fungeren zoals de omleidingweg en de spoorweg. De ontwikkeling van het wooninbreidingsproject 'Meerheim' ten noordwesten van de stedelijke entreestrip kadert in deze visie. De fietspaden langsheen de Tongersestraat zijn in het provinciale fietsrouten netwerk geselecteerd als non-stop hoofdroute.

4.3 Relatie met Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen wordt een onderverdeling gemaakt in 7 herkenbare deelruimten. Deze deelruimten worden onderscheiden op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidige grondgebruik, de landschappelijke kenmerken en de verschijningsvorm binnen de gemeente.¹ Elke deelruimte heeft een specifieke morfologische en fysische structuur en vereist een specifiek beleid gericht op de interne kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden.

De stedelijke entreestrip maakt deel uit van de deelruimte 'Kleinstedelijk gebied Bilzen'. Het ontwikkelingsperspectief voor deze deelruimte is gericht op het versterken van de stedelijke structuur door verdichting van het bestaande stedelijke weefsel enerzijds en het behoud en versterken van de bestaande open ruimte lobben anderzijds.

De stedelijke entreestrip wordt in deze deelruimte beschouwd als de toegangspoort tot Bilzen. De bestaande ongedefinieerde mix van bewoning, handel en onbebouwde restructuurten langsheen de Tongersestraat (N730) dient te worden geherstructureerd in functie van een kwalitatieve toegang tot het stedelijke gebied. De strip wordt aan de ene zijde begrensd door de randwijk 'Merem' en aan de andere zijde door de spoorlijn 34 en de KMO-zones 'Eikaert' en 'Intercompost'. De ontwikkeling van de randwijk 'Meren' is gericht op wooninbreiding en de realisatie van nieuwe gefaseerde woningbouwprojecten. Het wooninbreidingsproject 'Meerheim' (conform het BPA Meerheim) vormt een eerste stap in de realisatie van deze rand. De ontwikkeling van de KMO-zones Eikaert en Intercompost is gericht op een efficiënter ruimtegebruik door het verdichten van de onderbenutte terreinen en het verbeteren van de interne verkeerscirculatie.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen worden volgende algemeen ruimtelijke principes gedefinieerd voor de ontwikkeling van de stedelijke entreestrip:

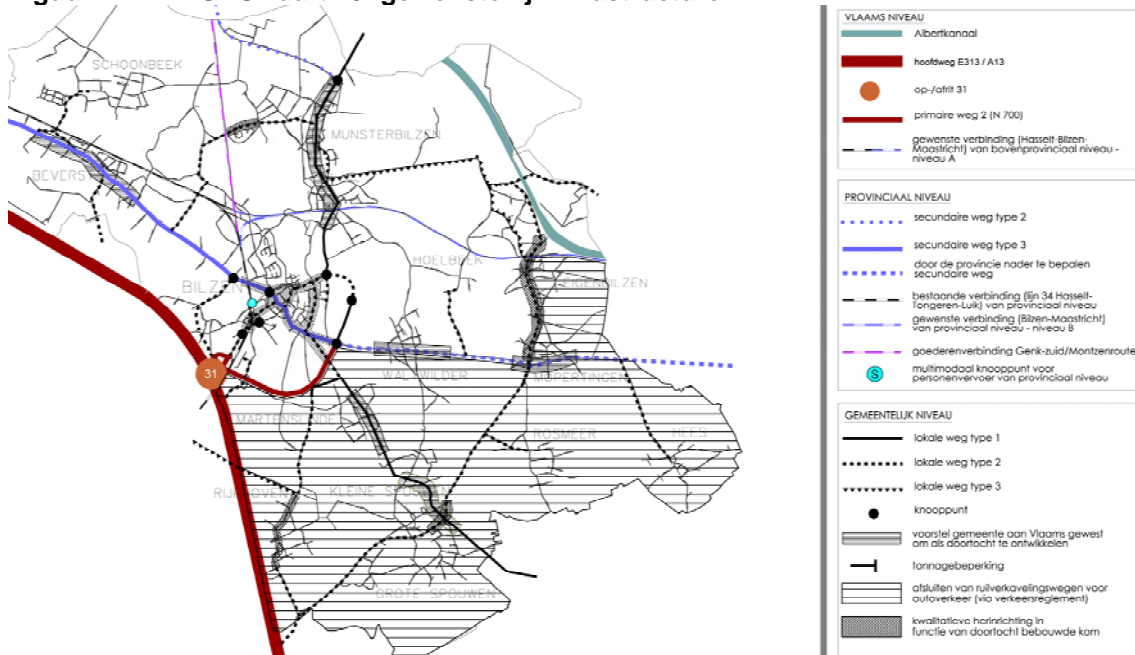
- Verzekeren en veiligstellen van het wonen op locaties waar wonen nog levensvatbaar is en voldoende woonkwaliteit kan ontwikkelen.
- Daar waar een grote concentratie van kleinhandel aanwezig is, deze structureren en vanuit verkeertechnisch oogpunt een verbeterde ontsluiting geven.
- De verkeersdoorstroming van en naar het stedelijk gebied vanuit de E313 verzekeren
- Beperken van het aantal toegangen tot de belendende percelen tot maximum 1 per eigendomsperceel.
- Specifieke aandacht voor architecturale uitstraling en landschappelijke inkadering als een ruimtelijk samenhangend geheel.

De Tongersestraat (N730) is rondom het afrittencomplex, niet tegenstaande de aanduiding op kaart 43, niet geselecteerd als primaire weg noch als secundaire weg. Gezien de foutieve aanduiding van dit deel van de N730 op kaart 43 (richtinggevend gedeelte), wordt aangenomen dat dit deel als lokale weg type 1 geselecteerd had moeten worden. Het overige gedeelte van de N730 binnen het plangebied is aangeduid als lokale weg type 2 (richtinggevend gedeelte, kaart 43).

¹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen, Richtinggevend gedeelte, p. 16.

De hoofdfunctie van een lokale weg type 1 (verbindingsweg) is het verbinden op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau. Ontsluiten en toegang zijn aanvullende functies.
De hoofdfunctie van een lokale weg type 2 is verzamelen en ontsluiten op respectievelijk gemeentelijk en intergemeentelijk niveau.

Figuur 4-1 GRS kaart 43: gewenste lijninfrastructuur



4.4 Bovenlokaal functioneel fietsroutenwerk

De Tongersestraat (N730) is geselecteerd als non-stop hoofdroute van het bovenlokaal functioneel fietsroutenwerk.

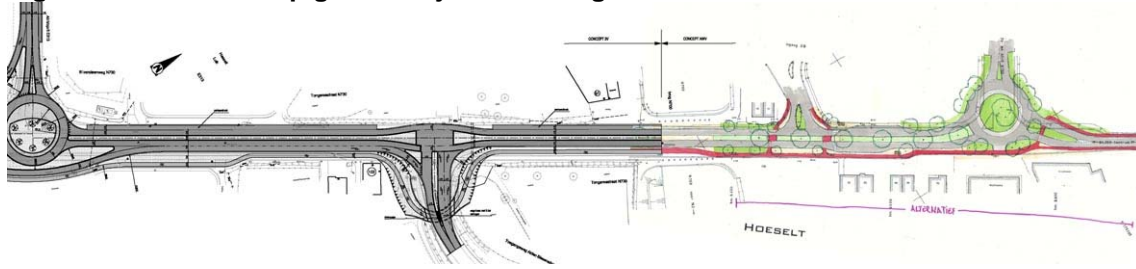
4.5 Geplande initiatieven

In het plangebied zijn een aantal ingrepen gepland. Onderstaand wordt een beknopt overzicht gegeven.

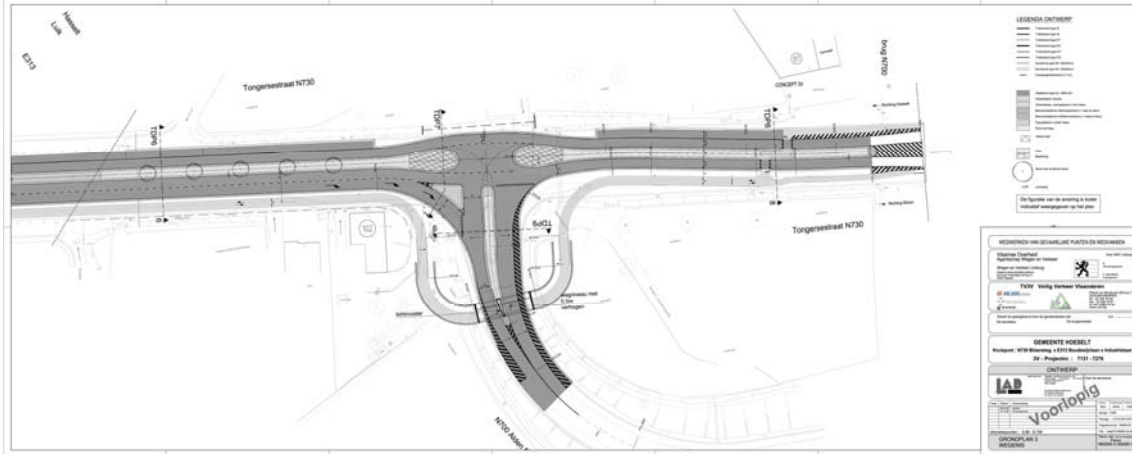
4.5.1 Gedeeltelijke heraanleg N730

Dit project kadert in het programma dat de Vlaamse overheid heeft opgesteld voor het wegwerken van de gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen.
Het plangebied is gemeentegrensoverschrijdend en omvat op grondgebied van Bilzen het deel van de N730 vanaf de gemeentegrens tot en met de op- en afrif E313 richting Hasselt.
Het ontwerp voorziet in één rijstrook in beide richtingen, gescheiden door een middenberm.
Voor het fietsverkeer zal aan de oostzijde een dubbelrichtingsfietspad worden aangelegd en ter hoogte van de kruising met de N700 (Alden Biesensingel) een fietstunnel. Noordwaarts van de op- en afrif E313 richting Hasselt wordt een overgang naar de bestaande situatie (enkelrichtingsfietspaden aan weerszijden van de weg) voorzien.
De aansluitingen van de op- en afritten met de N730 worden geregeld middels rotondes.

Figuur 4-2 Ontwerp gedeeltelijke heraanleg N730 versie PAC



Figuur 4-3 Ontwerp gedeeltelijke heraanleg N730 versie december 2008



5 Visie en concepten

5.1 Visie

De visie op het plangebied tracht twee op het eerste gezicht tegenstrijdige doelstellingen te verenigen in één plan.

Eenzijds is er de wens de Tongersestraat te transformeren tot een representatieve toegangspoort voor de stad Bilzen. Hierbij primeert ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. Anderzijds is er de wens de Tongersestraat verder uit te bouwen tot een lineair concentratiegebied van stedelijke voorzieningen met een sterke commerciële aantrekkingskracht in combinatie met wonen. Hierbij primeert de vrijheidsgraad met betrekking tot de invulling van het perceel.

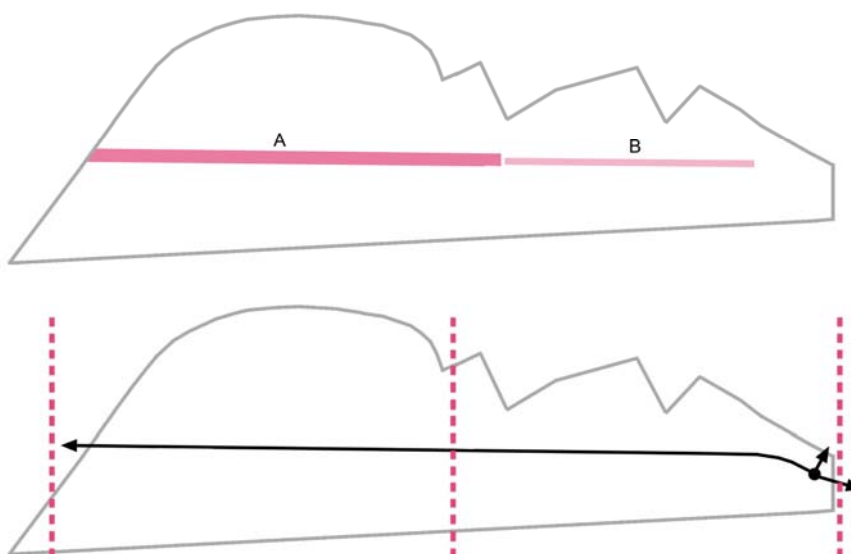
Beide doelstellingen zullen worden verenigd door herinrichting van het openbaar domein ter optimalisatie van de verkeerssituatie en van de beeldwaarde en door de toepassing van het principe van clustering. Het principe van clustering komt neer op het streven naar een efficiënter ruimtegebruik door het meervoudig combineren van functies en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteiten.

5.2 Concepten

5.2.1 Opdeling plangebied in noordelijk en zuidelijk deel

Vanwege de grote verschillen op vlak van ruimtelijke kenmerken, problematiek en potenties, wordt een verschillende aanpak voorgesteld tussen de noordelijke en zuidelijke helft van het plangebied. De grens tussen beide delen komt logischerwijs in grote lijnen overeen met de grens tussen het gedeelte van de N730 gelegen tussen de op- en afritten en het lokale gedeelte.

Figuur 5-1 Opdeling plangebied in zuidelijk (A) en noordelijk deel (B)



5.2.2 Functies

De Stedelijke entreestrip behoort integraal als entiteit tot Bilzen. Het gaat om een gebied dat volgens het gewestplan grotendeels bestemd is als woongebied. Het KB van 28 december 1972 artikel 5 stelt uitdrukkelijk dat het hierbij gaat om wonen, handel, dienstverlening ed.. Met de opmaak van dit RUP wenst het stadsbestuur vestiging van kleinschalige kleinhandel in betreffende zone tegen te gaan en tegelijkertijd kwaliteitseisen vast te leggen voor grootschalige stedelijke activiteiten en o.a. voor grootschalige kleinhandel². Het gaat om complementaire handelszaken aan de kleinhandel in de centra van de gemeente.

Een mix van wonen met andere (grootschalige) stedelijke functies wordt vooropgesteld. Dit geldt evenwel enkel voor het noordelijk deel. In het zuidelijk deel is wonen minder aangewezen vanwege de onmiddellijke nabijheid ten opzichte van het op- en afrittencomplex en de functie van weginfrastructuur ter plaatse.

Gezien de ligging en de beperkte oppervlakte van de gebieden die ingesloten liggen tussen de N700 en N730 aan het op- en afrittencomplex is enerzijds bestemming van de huidige bestemmingen niet wenselijk en anderzijds wordt ingespeeld op mogelijke toekomstige nood aan ruimte voor stedelijke ontwikkeling. De ligging in de onmiddellijke nabijheid van de op- en afritten van de E313, maken verkeersaantrekkende en – genererende functies op deze specifieke plek ongewenst. Immers de ontwikkeling van het volledige plangebied moet afgestemd zijn op de capaciteit van de N730 in functie van de verbinding met het hoofdwegennet. Bijgevolg werd geopteerd om hier ruimte te voorzien voor grootschalige recreatieve functies en gemeenschapsvoorzieningen met een beperkte verkeersimpact (lage verkeersattractie en –productie en verkeersbewegingen veelal tijdens de daluren).

5.2.3 Herinrichting openbaar domein

5.2.3.1 Algemeen

Voor de (her)inrichting van het openbaar domein (N730) gelden volgende krachtlijnen:

- **Ontsluiting:** de onsluitingsstructuur voor de stedelijke entreestrip is erop gericht het aantal potentiële conflictpunten te beperken door het aantal toegangen van en naar de belendende percelen te verminderen.
- **Beeldwaarde:** ten voordele van de beeldwaarde worden er structurele groenelementen aangebracht langs de rijweg (bomenrijen) en op de aanpalende percelen ('groene' parkings en afsluitingen in haag). Zowel in het noordelijk deel als in het zuidelijk deel geeft de inrichting van de weg de functie van de weg aan en wordt een aangepast rijgedrag afgedwongen.
- **Bereikbaarheid:** ook voor de zwakke weggebruikers wordt veilige en comfortabele infrastructuur voorzien.

² grootschalige kleinhandel : detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de bruto vloeroppervlakte minimum 600 m² bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen'.

5.2.3.2 Zuidelijk gedeelte N730

Het zuidelijk gedeelte van de N730 zal op korte termijn worden heringericht door de Vlaamse overheid. Het RUP is afgestemd op de plannen voor deze herinrichting.

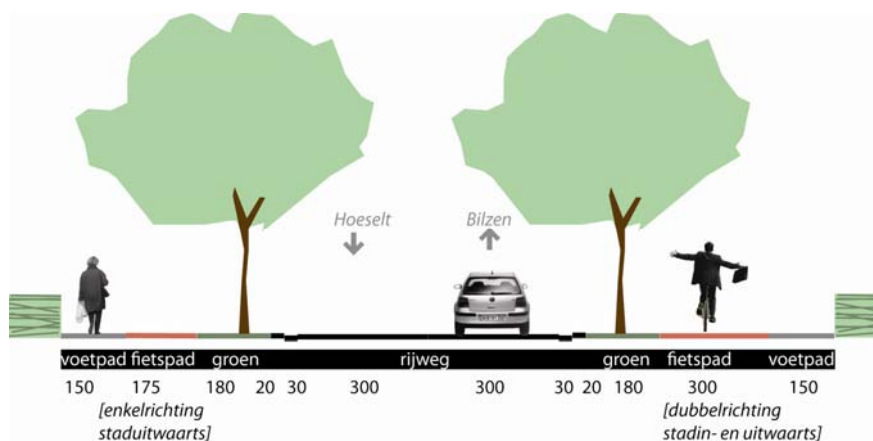
5.2.3.3 Noordelijk gedeelte N730

Voor noordelijk gedeelte van de N730 voorziet het RUP in een herprofilering om de ruimtelijke en verkeersplanologische opties van het stadsbestuur te vertalen op het terrein. Het gewenste profiel (principe) is afgebeeld op onderstaande figuur.

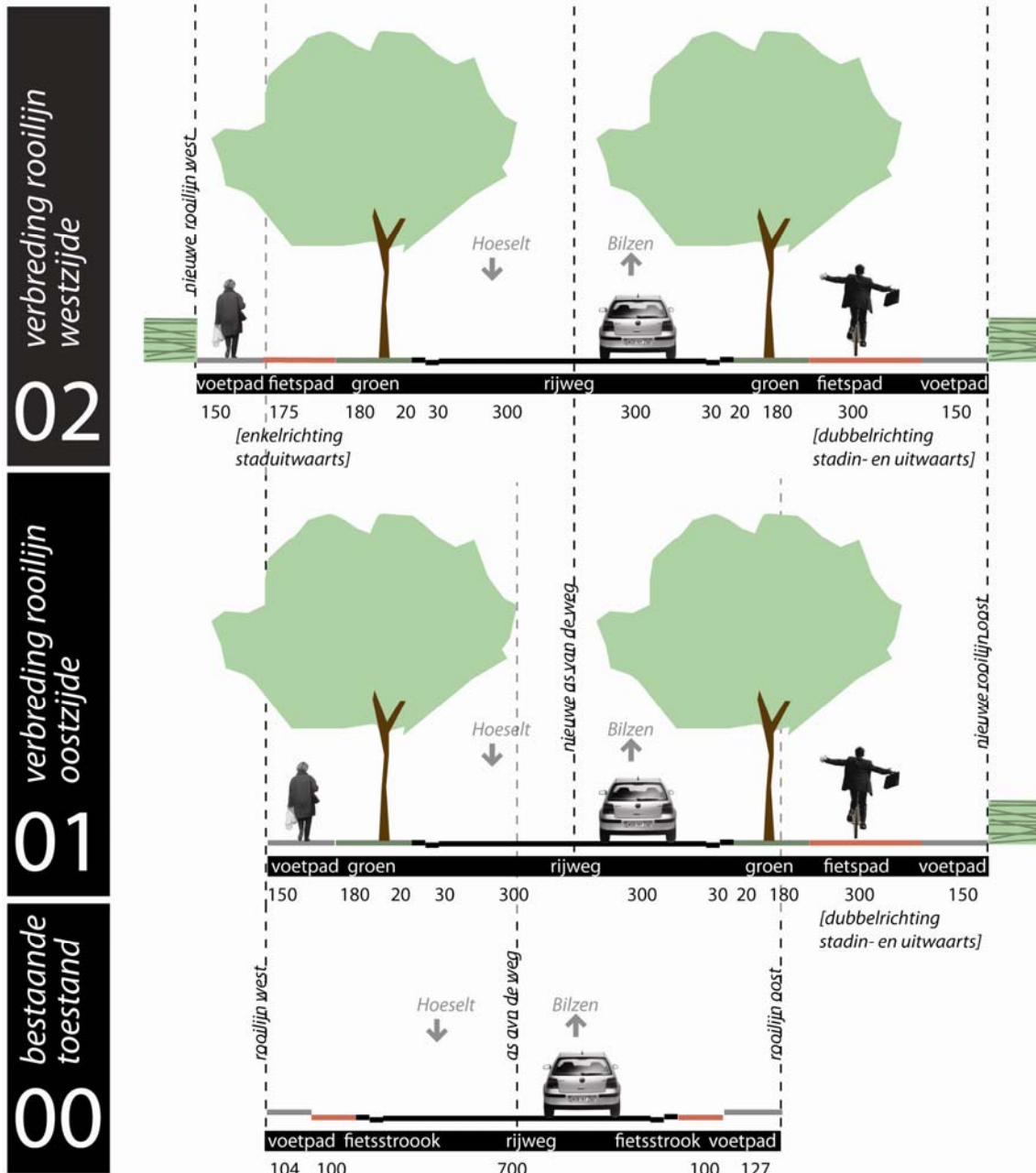
Een bomenrij aan weerszijden van de rijweg in combinatie met de verplichte haag als perceelsafsluiting zorgt voor structureel groen. Het groene karakter van het straatbeeld zal bijkomend worden versterkt door de bomen op de aangrenzende private parkings.

Aan de oostzijde wordt in het verlengde van het dubbelrichtingsfietspad in het zuidelijk deel ook een dubbelrichtingsfietspad voorzien. Aan de westzijde is de fietsinfrastructuur beperkt tot een enkelrichtingsfietspad. Aan weerszijden wordt een voetpad voorzien.

Figuur 5-2 Principe herprofilering noordelijk deel N730 (Tongersestraat)



Figuur 5-3 Fasering herprofilering noordelijk deel N730 (Tongersestraat)



5.2.4 Clustering

Het principe van clustering komt neer op het streven naar een efficiënter ruimtegebruik door het meervoudig combineren van functies en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteiten.

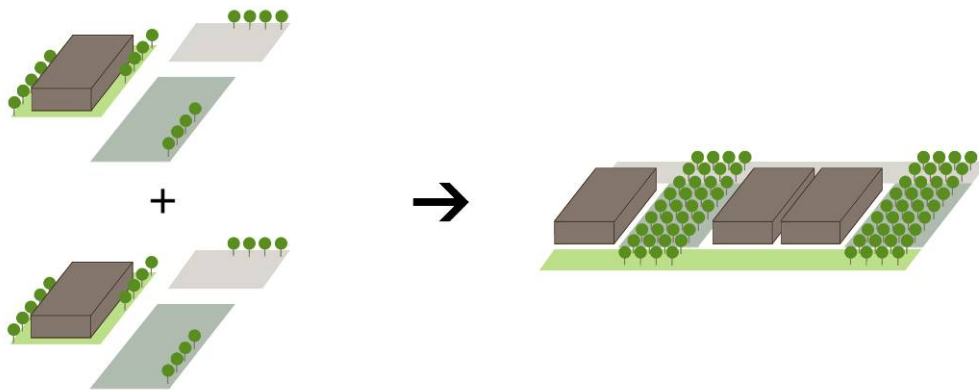
5.2.4.1 Zuidelijk deel

De klassieke opbouw van de grootschalige voorzieningen langsheen de Tongersestraat kan worden uiteengelegd in drie ruimtelijke componenten: het gebouw, de parking en de zone voor lossen & laden. In de huidige situatie worden deze drie componenten ad hoc georganiseerd binnen de grenzen van de individuele kavel een chaotisch straatbeeld ontstaat met een opeenvolging van individuele toegangen.

In de toekomst zullen de drie componenten geclusterd worden tot sterke samenhangende ruimtelijke structuren.

In de grotere deelgebieden (zuidelijk deel plangebied) worden de verschillende individuele parkings per cluster gegroepeerd en wordt het individuele buffergroen maximaal samengevoegd tot een representatieve 'zichtgroenzone'. Ten derde worden de verschillende gebouwen per cluster dichter tegen elkaar aan geschoven waardoor gebouwenclusters ontstaan met een efficiënter gebruik van de ruimte.

Figuur 5-4 Clustering in het zuidelijk deel



Het idee achter de 'groene' parkings is de ontwikkeling van een parking van een aanzienlijke oppervlakte met een sterk structurerend en identiteitsbepalend vermogen waarop (een raster van) bomen staan en waarvan de inrichting tegelijkertijd mogelijkheden biedt voor water- en zuurstofopname.

Figuur 5-5 Principe 'groene' parking



5.2.4.2 Noordelijk deel

In het noordelijk deel wordt er gewerkt met twee zones parallel aan de Tongersestraat. In de zone aansluitend aan het openbaar domein kan het parkeren worden georganiseerd. De grens tussen openbaar domein en private gronden wordt gemarkeerd door een lage haag. Het straatprofiel van de Tongersestraat wordt hierdoor visueel verbreed waardoor het de belevingswaarde krijgt van een meer stedelijke boulevard. In de tweede zone kunnen gebouwen worden opgetrokken waarbij de voorbouwlijn parallel aan de weg worden plaatst.

5.3 Faseerbaarheid

De gefaseerde ontwikkeling van de stedelijke entreestrip wordt mogelijk gemaakt door de verschillende aanpak van het zuidelijk ten opzichte van het noordelijk deel en door de opdeling van het zuidelijk deel in meerdere deelgebieden. Elke ontwikkeling moet kaderen in een inrichtingsplan dat een vertaling vormt van de visie en concepten.

Uiteindelijk zal het plan resulteren in een sterk gelede ruimtelijke structuur met een groen karakter. In het noordelijk deel primeert het laanbeeld dat de lokale functie van de Tongersestraat aangeeft en worden de gebouwen van de weg gescheiden door een brede groenzone die gebruikt wordt als parking. Uitzondering hierop wordt gevormd door de meest noordwestelijk gelegen zone, waar wordt geopteerd voor behoud van louter woonfunctie en de woningen dicht tegen de rooilijn staat. In het zuidelijk deel is de weginrichting afgestemd op de grotere verkeersstroom en zijn de gebouwen omgeven door hoogstammen. Hierdoor ontstaat een representatieve toegangspoort tot Bilzen.

6 Opheffingen, watertoets en milieu-effecten

6.1 Voorschriften die opgeheven worden

Volgende bestemmingen worden opgeheven ten gevolge van dit RUP.

6.1.1 Gewestplan

6.1.1.1 *Koninklijk besluit van 28 december 1972: woongebieden*

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Art. 5. §1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

6.1.1.2 *Koninklijk besluit van 28 december 1972: woonuitbreidingsgebieden*

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Art. 5, §1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

6.1.1.3 *Koninklijk besluit van 28 december 1972: agrarische gebieden*

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Art. 11, §4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

6.1.1.4 *Koninklijk besluit van 28 december 1972: bufferzones*

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Art. 14, §4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de

bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

6.1.2 BPA Meerheim

6.1.2.1 *Algemeenheden*

Zie bijlage 03.

6.1.2.2 *Zone voor wonen*

WO en WOI (zone voor halfopen en gesloten bebouwing en zone voor halfopen en open bebouwing): zie bijlage 03.

6.1.2.3 *Zone voor bijgebouwen en aanhorigheden*

zone voor aanhorigheden: zie bijlage 03.

6.1.2.4 *Zone voor open ruimte*

zone voor tuinen en zone voor voortuinen: zie bijlage 03.

6.1.2.5 *Zone voor verkeersdoeleinden*

wegenis en voetpad: zie bijlage 03.

6.1.2.6 *Zone met nabestemming*

zone voor tankstation met nabestemming: zie bijlage 03.

6.1.2.7 *Overige aanduidingen*

visueel scherm: zie bijlage 03.

6.1.3 BPA Aan de Tongersestraat

6.1.3.1 *Zone voor ambachtelijke industrie*

Zie bijlage 04.

6.1.3.2 *Buffer*

Zie bijlage 04.

6.1.3.3 *Voortuinstrook*

Zie bijlage 04.

6.2 Verkavelingen die opgeheven worden

Volgende verkavelingen worden opgeheven ten gevolge van dit RUP.

6.2.1 VK1149565 – V0071-B1

Verkaveling goedgekeurd op 3/08/1970 en met betrekking op percelen:

- 73006_H_0783_F_000_00
- 73006_H_0783_E_000_00
- 73006_H_0791_G_000_00

6.2.2 VK1552648 – V0298

Verkaveling goedgekeurd op 8/04/1980 en met betrekking op percelen:

- 73006_H_0803_E_000_00
- 73006_H_0803_F_000_00
- 73006_H_0803_C_000_00

6.2.3 VK1692338 – V0527

Verkaveling goedgekeurd op 16/01/1989 en met betrekking op percelen:

- 73006_H_0802_A_000_00
- 73006_H_0802_C_000_00

6.3 Buurtwegen en voetwegen die behouden, verlegd of afgeschaft worden

6.3.1 Buurtweg nr. 60

Deze buurtweg is in feitelijke toestand onbestaande en behoud ervan kan geen meerwaarde betekenen. Daarom zal voor deze buurtweg naar aanleiding van dit RUP de geëigende procedure worden opgestart voor afschaffing.

6.3.2 Buurtweg nr. 137

Deze buurtweg is in feitelijke toestand onbestaande en behoud ervan kan geen meerwaarde betekenen. Daarom zal voor deze buurtweg naar aanleiding van dit RUP de geëigende procedure worden opgestart voor afschaffing.

6.3.3 Buurtweg nr. 138

Deze buurtweg is in feitelijke toestand deels bestaand (Kleinveld) en deels onbestaande. Behoud van laatstgenoemde deel kan geen meerwaarde betekenen. Daarom zal voor deze buurtweg naar aanleiding van dit RUP de geëigende procedure worden opgestart voor gedeeltelijke afschaffing.

6.3.4 Voetweg nr. 210

Deze buurtweg werd bestemd in het BPA Meerheim en het tracé ervan werd eerder aangewend voor de aanleg van een ondergrondse leiding. Daarom blijft deze voetweg als dusdanig behouden.

6.3.5 Voetweg nr. 211

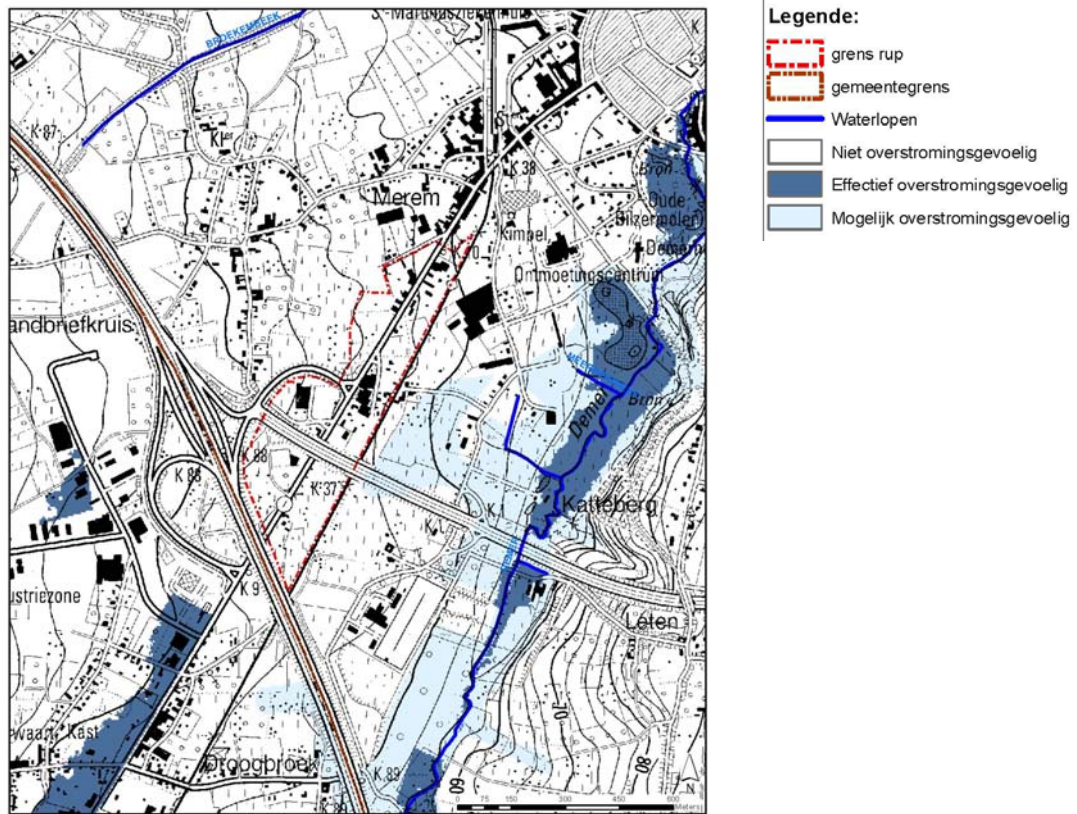
Deze buurtweg is in feitelijke toestand onbestaande en behoud ervan kan geen meerwaarde betekenen. Daarom zal voor deze voetweg naar aanleiding van dit RUP de geëigende procedure worden opgestart voor afschaffing.

6.4 Milieu-effecten

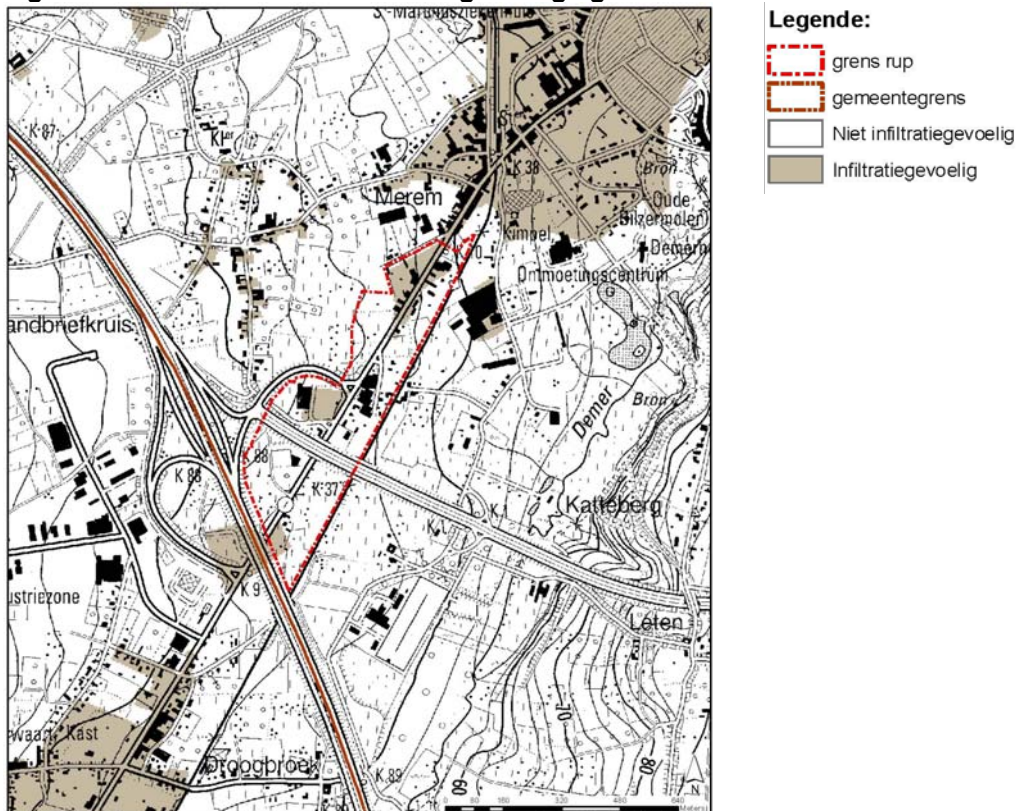
Door de Dienst MER werd bevestigd dat het RUP niet planMER-plichtig is (zie ontheffingsbeslissing in bijlage).

6.5 Watertoets

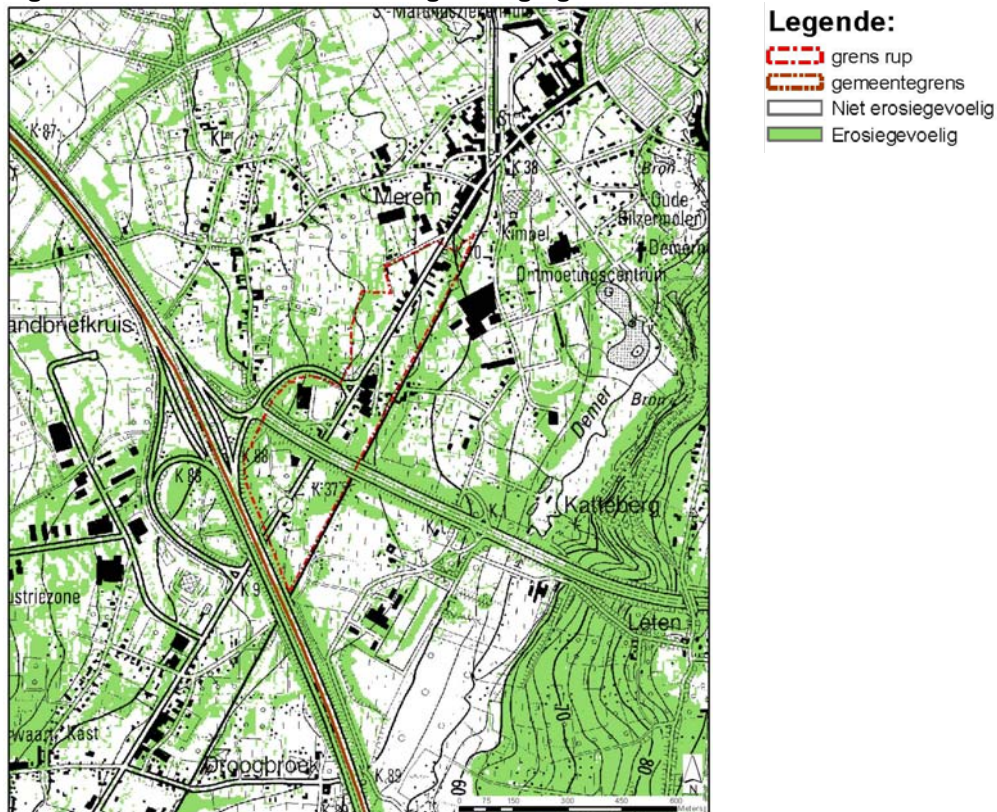
Figuur 6-1 Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden



Figuur 6-2 Watertoets: infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 6-3 Watertoets: erosiegevoelige gebieden



In het plangebied zijn er geen effectieve of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden of winterbeddingen van waterlopen.

Het plangebied is in zijn huidige toestand reeds gedeeltelijk bebouwd en verhard.

De stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig plan laten bijkomende bebouwing en verharding toe maar de stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat:

- werken, handelingen en/of wijzigingen geen negatieve invloed mogen hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20 l/s/ha verharde oppervlakte bedragen.
- nieuwe verhardingen waterdoorlatend moeten zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen niet gewenst is;
- een aanzienlijk deel van de oppervlakte niet bebouwd noch verhard mag worden waardoor infiltratie mogelijk blijft.
- maximaal herbruik van regenwater mogelijk is.
- de realisatie van groendaken mogelijk is.
- de verbreding van het profiel van het openbaar domein ruimte biedt voor groenstroken waar in beperkte mate infiltratie kan plaatsvinden.
- bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen steeds voor nieuwe structuren moet gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of bekkens.
- voor de heraanleg van bestaande wegen is de buffering on-line kan worden voorzien

Uit de watertoets is gebleken dat als gevolg van het RUP geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de veranderingen van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

7 Motivering onteigeningsplan

7.1 Algemeen belang

Volgens artikel 2.1.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de gemeente gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bilzen werd definitief goedgekeurd door de deputatie op 21 juni 2006.

Bindende bepaling 30 bepaalt dat de gemeente een RUP zal opstellen voor de uitbouw van de Tongersestraat (tussen E313 en de rotonde ter hoogte van de Belisiatunnel) als een stedelijke entrestrip in uitvoering van de gewenste economische structuur.

Het doel van dit RUP en bijhorend onteigeningsplan Stedelijke entrestrip te Bilzen is een inhoudelijk en juridisch kader te bieden voor de herstructurering van het gebied langs de Tongersestraat tussen E313 en de rotonde ter hoogte van de Belisiatunnel tot representatieve toegangspoort voor het kleinstedelijk gebied conform de visie in het GRS Bilzen.

De herinrichting van het openbaar domein beoogt de optimalisatie van de verkeerssituatie en de verhoging van de beeldwaarde en kadert in de algemene doelstelling voor betreffend RUP. De geplande ingrepen betekenen een aanzienlijke meerwaarde en zijn van algemeen belang. De onteigeningen die noodzakelijk zijn voor deze ingrepen zijn bijgevolg eveneens van algemeen belang.

De realisatie van dit project op korte termijn in het algemeen belang is verantwoord omwille van volgende.

1. Bindende bepaling 30 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bepaalt dat de gemeente een RUP zal opstellen voor de uitbouw van de Tongersestraat (tussen E313 en de rotonde ter hoogte van de Belisiatunnel) als een stedelijke entrestrip in uitvoering van de gewenste economische structuur.

De herinrichting van het openbaar domein (N730) kadert in deze doelstelling en zal mede zorgen voor de gewenste kwalitatieve uitstraling van het gebied als de multimodale bereikbaarheid ervan verhogen.

2. Het RSV bepaalt in het richtinggevend gedeelte dat als onderdeel van de algemene benadering betreffende lijninfrastructuur wordt geopteerd voor duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ordening. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:
 - Het garanderen van de noodzakelijke bereikbaarheid van en in Vlaanderen, omwille van de belangrijke impact ervan de economische ontwikkeling;
 - Het garanderen van de beoogde leefbaarheid;
 - Het vergroten van de verkeersveiligheid;
 - Het afremmen van de groei van de automobiliteit door het verbeteren van de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke condities voor de alternatieve vervoerswijzen (= grotere multimodaliteit);

- Het optimaliseren van de grotendeels bestaande infrastructuur.

Het voorliggend project en meer bepaald de mogelijkheden die geboden worden voor de herinrichting van de N730 ten gevolge van de herbestemming en het onteigeningsplan, kadert binnen al deze doelstellingen.

7.2 Motivering voor opname van de te onteigenen percelen voor realisatie van het plan

De Vlaamse overheid heeft een vergevorderd initiatief lopende voor de herinrichting van de N730 tussen de op- en afritten van de E313 in het kader van het programma voor het wegwerken van de gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen. Dit deelproject beoogt een verhoging van de verkeersveiligheid en optimalisatie van de verkeersdoorstroming. Het project voorziet in een aangepaste rijweginrichting en de aanleg van een dubbelrichtingsfietspad aan de oostzijde met een fietstunnel ter hoogte van de aansluiting van de N700 op de N730. Om op een gepaste wijze aan te sluiten op de geplande herinrichting door de Vlaamse overheid, is verbreding van de rooilijn op het aangrenzend traject nodig. Hiervoor wordt betreffend onteigeningsplan opgemaakt. De herinrichting van het traject tussen de oprit E313 richting Hasselt en de rotonde aan de Belisiatunnel maakt het mogelijk om het dubbelrichtingsfietspad door te trekken en op die manier fietsverkeer de mogelijkheid te bieden zonder onnodige oversteekbewegingen hun route op een veilige en comfortabele manier verder te zetten. Ook voor de verkeersleefbaarheid betekent de herinrichting een aanzienlijke verbetering aangezien een aangepast rijgedrag afgedwongen wordt en de situatie voor het langzaam verkeer algemeen wordt geoptimaliseerd.

De N730 is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. De Vlaamse overheid beschikt over een Vademecum Fietsvoorzieningen waarin kwaliteitsvereisten zijn opgenomen. Op dit moment is de huidige fietsinfrastructuur op het betreffend weggedeelte niet conform de bepalingen uit het Vademecum. Ook de voetpaden voldoen niet aan de regelgeving wat betreft breedte.

De huidige rooilijnbreedte laat niet toe om de infrastructuur voor voetgangers en fietsers aan te passen aan de geldende normen zonder inname van een strook van de aangrenzende percelen.

De ontwikkeling van het gebied als stedelijke entreestrip behelst dat het openbaar domein ook ruimtelijk kwalitatief ingericht wordt. Daarom is de rooilijnbreedte niet enkel afgestemd op de mogelijkheid om voetpaden aan weerszijden, één enkelrichtingsfietspad, één dubbelrichtingsfietspad en 2x1 rijweg in te richten maar werd ook ruimte voorzien voor een bomenrij aan weerszijden van de rijweg. Deze kunnen een nieuw elan geven aan de weg maar fungeren tegelijkertijd als gevoelsmatig vernauwende verticale wanden en schrikstrook tussen rijweg en fietspaden.

8 Register planbaten en planschade

9 Bijlagen

9.1 **Bijlage 01: Plan bestaande feitelijke toestand**

9.2 **Bijlage 02: Plan bestaande juridische toestand**

9.3 Bijlage 03: Op te heffen voorschriften BPA Meerheim

9.4 Bijlage 04: Op te heffen voorschriften BPA Aan de Tongersestraat

9.5 **Bijlage 05 : Ontheffingsbeslissing planMER**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0 Algemeen

0.1 Begripsomschrijvingen

- **Autostaanplaats:** een ruimte voorzien voor het stallen van één auto. Deze ruimte kan zowel inpandig zijn als buiten (al dan niet overdekt) worden ingericht.
- **Bestemming:** doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
- **Grootschalige gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut:** gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut die een relatief grote oppervlakte genoodzaakt, zonder loketfunctie en met een beperkt verkeersgenererend effect.
- **Grootschalige kleinhandel:** detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de bruto vloeroppervlakte minimum 600 m² bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
- **Grootschalige recreatieve voorziening:** recreatieve voorziening met een bruto vloeroppervlakte van minstens 600 m². Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
- **Hoofdgebouw:** gebouw dat bedoeld is om de bestemming te herbergen en dat door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw wordt ervaren.
- **Kroonlijst:** bovenste lijst van de gevel.
- **Maaiveld:** bovenkant van het terrein.
- **Netto oppervlakte woning:** de oppervlakte die effectief als woning kan worden gebruikt (exclusief muren), met uitzondering van gemeenschappelijke delen, kelder, autostaanplaats, fietsenberging, buitenruimte en dergelijke.
- **Nok:** hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.

- **Onderhouds- en instandhoudingswerken:** onder onderhouds- en instandhoudingswerken worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder wordt ook verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren (maximum 30%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming, noch de morfologie van het gebouw wijzigen.
- **On-line buffering:** buffering in de leidingen.
- **Perceel:** een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.
- **Verbouwings- en renovatiewerken:** verbouwings- en renovatiewerken zijn werken die als doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele herstellingen, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen. Minimum 50% van de buitenmuren dient fysiek behouden te blijven.

0.2 Algemene voorschriften

0.2.1 Stedelijke dichtheid en duurzaam ruimtegebruik

Vanuit het duurzaamheidsprincipe dient optimale gebruik van het plangebied nagestreefd te worden. Dit heeft zowel betrekking op de inplanting van de gebouwen als op de inrichting van de buitenruimten en op het efficiënt gebruik maken van de toegelaten bouwhoogte.

0.2.2 Beeldwaarde

De inrichting van het openbaar domein en van de aanpalende gronden moet de uitstraling van de N730 als entree ondersteunen. De inrichting moet evenwel ook gericht zijn op de visuele relaties vanaf de andere wegen in de omgeving en vanaf de spoorlijn.

0.2.3 Veiligheid

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moet op een danige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen vlot kunnen bereiken. Seveso-inrichtingen zijn niet toegestaan in het plangebied.

0.2.4 In- en uitritten

In functie van de bereikbaarheid door hulpdiensten en de verkeersveiligheid, kan door de vergunningsverlenende overheid worden afgeweken van de voorschriften betreffende in- en uitritten inzake aantal en maatvoering.

0.2.5 Woonkwaliteit

- Wooneenheden kleiner dan 60 m² netto oppervlakte zijn niet toegelaten.
- Elke wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10% van de netto vloeroppervlakte van betreffende wooneenheid of over een gemeenschappelijke buitenruimte binnen het gebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is van minstens 30m² en minstens 30% van de totale netto vloeroppervlakte van de woningen waarmee de buitenruimte gedeeld wordt. Als minimale afmeting geldt 2,50 meter.
- Per woning moet minstens één autostaanplaats worden voorzien binnen het gebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.

0.2.6 Inrichting

Bij vergunningsaanvragen voor verkaveling, het bouwen, uitbreiden of herbouwen van één of meerdere gebouwen en de aanleg van wegen paden en andere infrastructuur, moet een motivering gevoegd worden. Deze motivering moet de nodige informatie verschaffen aan de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De motivering geeft aan hoe het voorgenomen project de krachtlijnen van dit RUP vertaalt en hoe het zich verhoudt tegenover en wat al gerealiseerd is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek geeft de motivering zicht op dichtheid, volumes en typologieën, oriëntatie, bezonning en privacy-aspecten, de inrichting van onbebouwde ruimte, toegangen, circulatie en parkeren en de overgangen tussen publiek domein en privaat domein.

Ook geeft de motivering de verkeersproductie en verkeersattractie van het betreffend project weer zodoende het project getoetst kan worden aan de actuele mobiliteitssituatie.

0.2.7 Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken. Ook uitbreiding tot 50% van de bestaande vloeroppervlakte is toegestaan. In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in dit RUP.

0.2.8 Waterbeheer

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20 l/s/ha verharde oppervlakte bedragen. Nieuwe verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen niet gewenst is. Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen voor nieuwe structuren moet steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of bekkens.

Voor de heraanleg van bestaande wegen kan de buffering on-line worden voorzien.

0.2.9 Reclame

Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5m² en 4 meter hoogte per bedrijf en/of een opschrift op de gebouwen.

Het groeperen van reclame op totem of kopgevel is toegestaan. De maximale hoogte van dergelijke totem bedraagt 9 meter en de plaatsing ervan is niet toegelaten in een zone van 8 meter vanaf de rooilijn.

De inplanting van reclamepanelen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid en op die manier de verkeersveiligheid in het gedrang brengen noch de ruimtelijke kwaliteit noch woonkwaliteit negatief beïnvloeden.

Dit voorschrift vervalt zodra een gemeentelijke verordening aangaande dit onderwerp van kracht is in zoverre de verordening strengere regels oplegt. Vanaf dat ogenblik geldt de verordening.

0.2.10 Hoogtepeilen

Alle hoogtepeilen zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften refereren naar het aspeil (maaiveld) van de N730 ter hoogte van betreffende ontwikkeling.

1 Grootschalige kleinhandel en wonen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels menging van de woonfunctie met grootschalige stedelijke functies, verdichting en kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen, kantoren en grootschalige kleinhandel (met uitzondering van kleinhandel met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen) al dan niet gekoppeld aan beperkte productie (zoals autogarage met werkplaats en toonzaal en schrijnwerkerij met toonzaal). Horeca als hoofdfunctie is niet toegelaten. Minimaal 25% van de (netto) vloeroppervlakte van elk hoofdgebouw moet worden aangewend voor wonen.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafetaria,...). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Algemene inrichting

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden in functie van grootschalige kleinhandel al dan niet gekoppeld aan beperkte productie en voor zover aan de overige voorschriften wordt voldaan. In geval van uitsluitend woonfunctie geldt een maximale bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers en 15 meter op de verdieping(en).
 - In gebouwen met 10 wooneenheden of meer geldt dat maximaal 10% van het aantal wooneenheden (af te ronden naar boven) een netto vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 80 m².
-

-
- Handelsruimten en/of recreatieve voorzieningen met een bruto vloeroppervlakte van 5000 m² of meer zijn niet toegestaan.
 - Inplanting: de voorgevel dient parallel aan de N730 te worden gepositioneerd met uitzondering van percelen die niet worden ontsloten via de N730. Een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de zonegrenzen en van de grenzen van het gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag moet gerespecteerd worden met uitzondering van een eventuele aansluiting op een (gepland al dan bestaand) bouwvolume. Ten opzichte van de buffer (zoals aangeduid op het grafisch plan) moet een tussenafstand worden gerespecteerd die minstens gelijk is aan de hoogte van het bouwvolume.
 - Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 12,00 meter.
 - Bouwlagen: het aantal bovengrondse volwaardige bouwlagen bedraagt minimaal 2 en maximaal 3. Een vierde bouwlaag is toegestaan als accentbebouwing maar mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag bedragen. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
 - De dakvorm is vrij.
 - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entrestrip ondersteunen. Het hoofdaandeel van de straat- en voorgevel(s) dient in baksteen te worden uitgevoerd.
 - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entrestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleding, openingen in de wand en dergelijke.
-

Inrichting van de niet-bebouwde delen

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone, representatieve ruimte of tuin.

Van de niet-bebouwde delen mag maximaal 75% van de oppervlakte verhard worden.

Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit een regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Overige afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en dienen eveneens te worden uitgevoerd in haag (eventueel geflankeerd door draad).

Ontsluiting en parkeren

- Slechts één inrit en één uitrit (al dan niet gebundeld) van elk maximaal 3,00 meter per perceel is toegestaan (maximaal 6,00 meter indien gebundeld). Indien van meerdere percelen delen gemeenschappelijk gebruikt worden, is slechts één inrit en één uitrit voor die percelen toegestaan. Indien louter woonfunctie moet de in- en uitrit gebundeld worden georganiseerd en mag de maximale breedte niet meer bedragen dan 3,00 meter en 3,50 meter voor grootschalige stedelijke voorzieningen. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen..
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de parkeerdruk. Evenwel mag de totale oppervlakte ingericht voor parkeren de bebouwde oppervlakte niet overschrijden. Parkeren dient georganiseerd te worden tussen de rooilijn (zoals weergegeven op het grafisch plan) en de achtergevellijn. In de ruimte die wordt gebruikt voor parkeren dient per 160 m² minstens 1 hoogstam te worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik). Slechts één soort per perceel of indien van meerdere percelen delen gemeenschappelijk gebruikt worden, voor die percelen. Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivar voor het specifieke gebruik genomen worden. Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.
- Bewonersparkeren wordt niet meegerekend in de maximaal toegelaten parkeeroppervlakte en kan ook achter de achtergevellijn georganiseerd worden.



Bijzonder voorschrift: buffer (in overdruk)

Waar (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan moet een buffer worden gerealiseerd ten opzichte van het aangrenzend woongebied. Bedrijfsactiviteiten, parkeren en/of stockage zijn hier niet toegestaan. Bovendien mag tussen de buffer en de gebouwen niet geladen en gelost worden.

Deze zone mag niet worden bebouwd noch verhard. Niveauverlagingen zijn verboden en ophogingen moeten beperkt blijven in hoogte tot maximum 1,50 meter. Deze zone moet volledig worden aangeplant met inheemse en streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 4 meter.

In geval louter woonfunctie van toepassing is, mag de aangeduide buffer ingericht worden als tuin.



Bijzonder voorschrift: voetweg (in overdruk)

Waar (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan, dient de bestaande voetweg (weg voor voetgangers en fietsverkeer) behouden te blijven. Het beheer van deze weg gebeurt door de eigenaar(s).

In geval wijziging van deze voetweg conform de vastgelegde procedure, vervalt dit stedenbouwkundig voorschrift.

**Bijzonder voorschrift: erfonthluitende weg (in overdruk)**

Waar indicatief en in overdruk aangeduid op het grafisch plan, dient de bestaande erfonthluiting behouden te blijven.

Van zodra de verkeersfunctie van deze weg kan opgeheven worden ten gevolge van herverkaveling, vervalt dit stedenbouwkundig voorschrift. Het beheer van deze weg gebeurt door de eigenaar(s).

**Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone (in overdruk)**

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erfthoegangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700 en N730)
 - langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt
-

2 Grootschalige kleinhandel en wonen met nabestemming openbare weg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



Deze zone sluit aan op art 1. Bijkomend voorziet het RUP in de mogelijkheid om op termijn een verbreding van de N730 te realiseren.

Bestemming

De bestemming van deze zone is dezelfde als van artikel 1 Grootschalige kleinhandel en wonen. Bijkomend geldt als nabestemming artikel 7 Openbare weg'.

Algemene inrichting

Idem artikel 1.

Bebouwing

Bebouwing is niet toegestaan.

Inrichting van de niet-bebouwde delen

Idem artikel 1.

Ontsluiting en parkeren

Idem artikel 1.



Bijzonder voorschrift: voetweg (in overdruk)

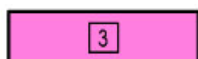
Idem artikel 1.

3 Wonen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone blijft de woonfunctie in deze zone als dusdanig behouden. Vanwege de beperktere schaal van de percelen en de ligging zijn grootschalige functies op deze plek niet wenselijk.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze in hetzelfde gebouw gecombineerd worden met wonen, deze verzoenbaar zijn met de woonfunctie en geen of slechts een beperkt mobiliteitsgenererend effect hebben.

De vloeroppervlakte van de aanverwante functies blijft per gebouw beperkt tot maximum 50% van de woonfunctie.

In afwijking mag het 'kopgebouw' zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan volledig aangewend worden voor aanverwante functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In gebouwen met 10 wooneenheden of meer geldt dat maximaal 10% van het aantal wooneenheden (af te ronden naar boven) een netto vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 80 m².
- Inplanting hoofdgebouwen: de voorbouwlijn ligt op minimaal 3 meter en maximaal 8 meter ten opzichte van de rooilijn van de weg langswaar het gebouw wordt ontsloten. In geval van ontsluiting via de N730 geldt voor de voorbouwlijn een minimale afstand van 3 meter en een maximale afstand van 8 meter ten opzichte van de zonegrens. De zijbouwlijn ligt op minstens 3,00 meter afstand van de zijperceelsgrens met uitzondering van een eventuele aansluiting op een (gepland al dan bestaand) bouwvolume en de achterbouwlijn op minstens 10 meter ten opzichte van de achterperceelsgrens. Op percelen grenzend aan de N730 moet de voorgevel gericht zijn naar de N730. De voorgevel moet parallel staan met de weg langswaar het gebouw wordt ontsloten. Het 'kopgebouw' mag afwijken van deze bepalingen in zoverre aangetoond wordt dat aan de krachtlijnen van het RUP is voldaan.
- Bouwdiepte hoofdgebouwen: maximaal 20,00 meter op het gelijkvloers en maximaal 15,00 meter op de verdiepingen. Het 'kopgebouw' mag afwijken van deze bepalingen in zoverre aangetoond wordt dat aan de krachtlijnen van het RUP is voldaan.
- Bouwhoogte hoofdgebouwen: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 9, 00

meter en de nokhoogte tot 12,00 meter.

- Bouwlagen hoofdgebouwen: het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 (exclusief de ruimte onder het dak). Een vierde bouwlaag is toegestaan als accentbebouwing maar mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag bedragen. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan
 - Dakvorm hoofdgebouwen: vrij te bepalen.
 - inplanting constructies en bijgebouwen: inplanting voor de voorbouwlijn van het hoofdgebouw is verboden; een afstand van minstens 3,00 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden tenzij schriftelijk akkoord van de eigenaar van betreffend perceel; ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw dient een afstand van minstens 3,00 meter gerespecteerd te worden.
 - Bouwhoogte constructies en bijgebouwen: maximaal 3,50 meter
 - Dakvorm constructies en bijgebouwen: plat dak is verplicht
 - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen. Het hoofdaandeel van de straat- en voorgevel(s) dient in baksteen te worden uitgevoerd.
 - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleding, openingen in de wand en dergelijke.
-

Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen moet ingericht worden als tuin. Minstens 50% van de oppervlakte van de niet-bebouwde delen moet ingezaaid en/of aangeplant worden. Verhardingen mogen enkel worden aangelegd in functie van oprit, paden en terrassen.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Vanaf de voorbouwlijn (achterste gebouw) mag de perceelsafsluiting 2,00 meter bedragen en enkel uitgevoerd worden als haag (eventueel geflankeerd door draad).

Parkeren

- Slechts één oprit per gebouw is toegestaan en de breedte hiervan mag maximaal 3,00 meter bedragen.
 - Parkeren is niet toegestaan in de voortuin behalve op de oprit.
 - Per gebouw mogen maximaal 6 autostaanplaatsen buiten het hoofdvolume worden georganiseerd. In elk gebouw met meer dan 6 woongelegenheden moet ondergronds ruimte worden voorzien voor het stallen van het vereiste aantal autostaanplaatsen.
-

***Bijzonder voorschrift: kopgebouw (in overdruk)***

Vanwege de functie als landmark en de beperkingen die betreffend perceel met zich meebrengt, zijn de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone 'kopgebouw' zoals aangeduid op het grafisch plan op bepaalde vlakken flexibeler (zie hoger).

4 Wonen met nabestemming openbare weg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



Deze zone sluit aan op art 3. Bijkomend voorziet het RUP in de mogelijkheid om op termijn een verbreding van de N730 te realiseren.

Bestemming

De bestemming van deze zone is dezelfde als van artikel 3 Wonen. Bijkomend geldt als nabestemming artikel 7 Openbare weg'.

Algemene inrichting

Idem artikel 3.

Bebouwing

Bebouwing is niet toegestaan.

Inrichting van de niet-bebouwde delen

Idem artikel 3.

Parkeren

Idem artikel 3.

5 Grootschalige stedelijke voorzieningen (exclusief kleinhandel)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels nieuwe ontwikkelingen gekenmerkt door kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor grootschalige stedelijke voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nutsvoorzieningen, (beperkte) productie of onderhoudsdiensten, louter opslag (geen logistieke activiteiten, transport of distributie activiteiten) en/of grootschalige recreatieve voorzieningen. Functies die aanleunen bij de grootschalige stedelijke voorzieningen maar qua schaal beperkt zijn en zich profileren naar automobilisten (zoals tankstation, carwash, drive-inrestaurant) zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafeteria ed.). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie. De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt als parking en laad- en losplaatsen.

Wonen is enkel toegelaten in de vorm van bedrijfs- of conciërgewoningen. Maximaal één bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijf of andere voorziening is toegelaten. De toegelaten netto vloeroppervlakte per woning bedraagt maximaal 200m².

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Algemene inrichting

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden voor zover aan de overige

bepalingen wordt voldaan.

De parkeer- en ontsluitingszone zoals aangeduid op het grafisch plan wordt niet in rekening gebracht bij de oppervlakteberekening van het gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag.

- Recreatieve voorzieningen met een brutovloeroppervlakte van 5000 m² of meer zijn niet toegestaan.
- Inplanting: binnen de zone met uitzondering van de aangeduide te vrijwaren zone.
- Eventuele bedrijfs- of conciërgewoningen moeten geïntegreerd worden in het (hoofd)gebouw van betreffende voorziening.
- Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte moet tussen de 6,50 en 10 meter bedragen en de nokhoogte mag maximaal 12,00 meter bedragen.
- bouwlagen: het aantal bovengrondse bouwlagen is beperkt tot 2. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
- De dakvorm is vrij.
- De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen.
- Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.

Inrichting van de niet-bebouwde delen

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone, tuin of representatieve ruimte.

Maximaal 75 % van de niet-bebouwde delen mogen verhard worden. Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden. Voor de niet-bebouwde delen geldt tevens dat per 160 m² minstens één hoogstam moet worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik). Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid. Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivars voor het specifieke gebruik genomen worden. Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid. Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Parkeren en interne ontsluiting

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de te verwachten parkeerdruk. Evenwel mag de totale oppervlakte ingericht voor parkeren de bebouwde oppervlakte niet overschrijden.

Parkeren en interne ontsluiting dient georganiseerd te worden per afgebakende eenheid zoals op het grafisch plan aangeduid. Parkeren mag in openlucht of in de gebouwen worden geïncorporeerd (ondergronds of op het dak).



Bijzonder voorschrift: afgebakende eenheid

De afgebakende eenheden zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan zijn zones die integraal geconcipieerd dienen te worden en waarvan de inrichting en het functioneren van de verschillende percelen op elkaar afgestemd moet zijn.

De ontsluiting dient te worden georganiseerd per afgebakende eenheid zoals aangeduid op het grafisch plan. Slechts één inrit en één uitrit (al dan niet gebundeld) van maximaal 3,5 meter is toegestaan per afgebakende eenheid. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen.



Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erftoegangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700)
- langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt

Overgangsbepaling

In de periode voorafgaand aan de ontwikkeling en het gebruik van het gebied conform de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, blijven werken en handelingen in functie van landbouw toegelaten.

Dit betekent dat zolang er voor betreffende (delen van) percelen geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd m.b.t. Grootschalige stedelijke voorzieningen (exclusief kleinhandel) volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen toegelaten zijn: alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van land- en tuinbouwbedrijven, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies.

Afsluitingen mogen gerealiseerd worden in paal en draad, schrikdraad en/of levende streekeigen en standplaatsgebonden hagen.

6 Grootschalige stedelijke voorzieningen (inclusief kleinhandel)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels uitdoven van de woonfunctie, verdichting en kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor grootschalige stedelijke voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nutsvoorzieningen, kantoren, grootschalige kleinhandel (met uitzondering van kleinhandel met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen) al dan niet gekoppeld aan (beperkte) productie of onderhoudsdiensten, louter opslag (geen logistieke transport, distributie activiteiten) en/of grootschalige recreatieve voorzieningen.

Functies die aanleunen bij de grootschalige stedelijke voorzieningen maar qua schaal beperkt zijn en zich profileren naar automobilisten (zoals tankstation, carwash, drive-inrestaurant) zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafetaria ed.). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie.

De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt als parking en laad- en losplaatsen.

Wonen is enkel toegelaten in de vorm van bedrijfs- of conciërgewoningen. Maximaal één bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijf of andere voorziening is toegelaten. De toegelaten netto vloeroppervlakte per woning bedraagt maximaal 200m².

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Algemene inrichting

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

-
- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden voor zover aan de overige bepalingen wordt voldaan.
 - Handelsruimten en/of recreatieve voorzieningen met een brutovloeroppervlakte van 5000 m² of meer zijn niet toegestaan.
 - Inplanting: binnen de zone met uitzondering van de aangeduide te vrijwaren zone.
 - Eventuele bedrijfs- of conciërgewoningen moeten geïntegreerd worden in het (hoofd)gebouw van betreffende voorziening.
 - Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 8,00 meter en de nokhoogte tot 12,00 meter
 - bouwlagen: het aantal bovengrondse bouwlagen is beperkt tot 2. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
 - De dakvorm is vrij.
 - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen.
 - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.
-

Inrichting van de niet-bebouwde delen

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone of tuin.

Maximaal 75% van de niet-bebouwde delen mogen verhard worden. Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden. Voor de niet-bebouwde ruimte geldt daarenboven dat per 160 m² minstens één hoogstam moet worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik).

Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid.

Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivars voor het specifieke gebruik genomen worden.

Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Overige afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en dienen eveneens te worden uitgevoerd in haag (eventueel geflankeerd door draad).

De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Slechts één soort wordt toegestaan.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting dient te worden georganiseerd voor de totaliteit van de zone. Slechts één inrit en één uitrit van telkens maximaal 3,5 meter (eventueel gebundeld) via de N730 is toegestaan. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de parkeerdruk.



Bijzonder voorschrift: verbindende weg / langzaam verkeer verbinding (indicatief en in overdruk)

Indien de verbindende functie voor gemotoriseerd verkeer van Merem (bestaande openbare weg) op termijn vervalt, dient een langzaam verkeersverbinding ter plaatse (verbinding indicatief aangeduid) behouden te blijven.



Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone (in overdruk)

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erftoegangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700)
 - langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt
-

7 Openbare weg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

TOELICHTING

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



De openbare weg vormt een cruciaal element in de opwaardering van het plangebied.

Het plan is afgestemd op de geplande aanpassingswerken door de Vlaamse overheid en opwaardering van het noordelijk gedeelte van de N730.

Middels herprofilering en herinrichting wordt op het noordelijk deel van de N730 een verbetering van de doorstroming, verkeersveiligheid en beeldwaarde nagestreefd.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegen, bijhorende bermen, beplanting en overige voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Algemene inrichting

De inrichting moet aangepast zijn aan de categorisering van de weg. Leesbaarheid en verkeersveiligheid zijn hierbij aspecten waar bijzondere aandacht aan geschonken moet worden.



Bijzonder voorschrift: overgangsbepaling art. 1 (in overdruk)

In de zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan gelden de voorschriften van art. 1 zolang betreffende gronden niet werden opgenomen in het openbaar domein.



Bijzonder voorschrift: overgangsbepaling art. 4 (in overdruk)

In de zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan gelden de voorschriften van art. 4 zolang betreffende gronden niet werden opgenomen in het openbaar domein.
