

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 0.1: Wijze van meten

Bebouwingspercentage:	een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimum of maximumoppervlakte binnen de zoning aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoningsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
Begroeningspercentage:	een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de oppervlakte binnen de zoning aangeeft dat niet bebouwd mag worden ten aanzien van desbetreffende totale zoningsoppervlakte. De niet bebouwde ruimte is incl. openbaar domein, alle publiek toegankelijke terreinen, landschappelijke inkleding, groeninfrastructuur, lijninfrastructuren, infiltratiebekkens, wadi's.
Bebouwde oppervlakte:	de aan de buitenzijde van het gebouw gemeten oppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag, exclusief luifels of overkappingen.
Bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:	de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen of delen ervan die worden ingenomen door een bepaalde bestemming.
Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw :	de oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk, van alle bovengrondse volwaardige bouwlagen van een gebouw.
Netto-verkoopsoppervlakte:	de oppervlakte van de winkel in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Kantoren, kantines, toiletten, magazijnruimte e.d. behoren niet tot de netto-verkoopsoppervlakte/

Artikel 0.2: Gehanteerde begrippen

Architecturaal geheel:	is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun 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.
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 waarin commerciële, handels- of dienstverlenende functies in ondergebracht zijn, is minimum 3.50 m hoog (gemeten tot afgewerkt plafond en inclusief de vloeropbouw). Een bouwlaag die enkel een woonfunctie herbergt, heeft een minimum hoogte van 2.50 m (gemeten tot afgewerkt plafond en inclusief de vloeropbouw).
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.
Hoofdgebouw:	het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen
Inrichtingsstudie:	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. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het projectgebied en zijn omgeving (met in het bijzonder de stationsomgeving) en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en tot het aangrenzende openbare domein.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.

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.
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.
Verdieping:	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.
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.
Wooneenheid:	een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfplaats voor één gezin vervult.
Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

Artikel 0.3: Bepalingen in verband met het waterbeleid

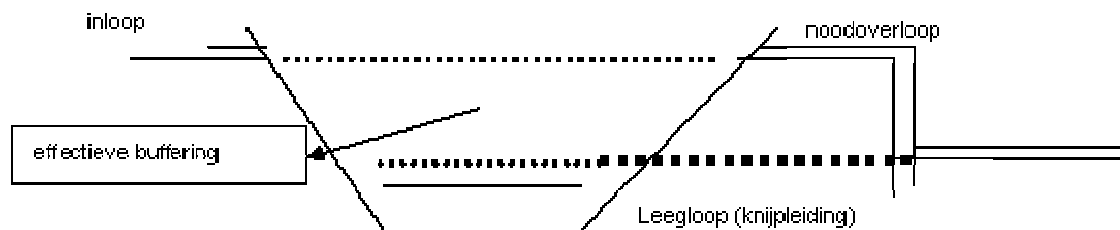
Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van het gebied, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstroming zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De in de overige artikelen genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen niet doet afnemen.

Om geen bijkomend afvoerdebit te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen deelplan 2 en 3 de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging.

Er moet zowel binnen deelplan 2 als 3 een zone(s) voorzien worden bestemd voor de globale buffering van het hemelwater van zowel individuele verharding als het openbaar domein, los van de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater en van eventuele hemelwaterputten voor hergebruik. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebit moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen, het uitloopdebit mag maximaal 10 l/s ha verharde oppervlakte bedragen.

Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht wordt aangelegd voor de gescheiden afvoer van hemelwater. Voor de wegenis moet de zate worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden.

Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.



De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones is binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit RUP mogelijk.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende deelplannen

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften van het grafisch plan voor de verschillende deelplannen. 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.

Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Bilzen

Informatief

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Bilzen



Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordenende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.

-vastleggen van de afbakeningslijn

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Bilzen.

Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A en R.U.P.) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.


-afbakeningslijn wijzigt voorschriften vigerende plannen niet


Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

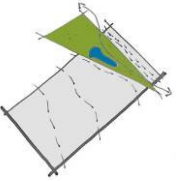
Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.

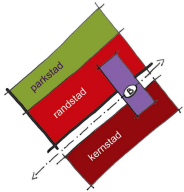
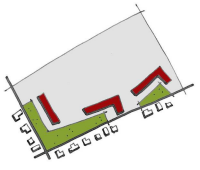
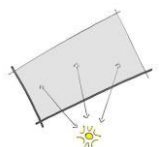
-in relatie met ruimtelijke structuurplannen

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief	Essentiële aspecten	
Ruimtelijke opties		
<p>Algemene bepalingen</p> <p>De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen: alle woonvormen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, - openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ... - handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ... - horeca (hotel , restaurant, café) - bedrijven, kantoren en diensten. - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, trein- en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ... - socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ... - recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ... <p>Tot de realisatie van het stedelijk woongebied kan het gebied verder gebruikt worden in functie van landbouw. Om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren zijn gebouwen en gelijkaardige constructies niet toegelaten. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastic tunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. Van het bestaande serrebedrijf vervalt de milieuvergunning op 13 juli 2013.</p> <p>Het stedelijk woongebied zal ontwikkeld worden aan een stedelijke dichtheid van minimum 25 woningen per hectare. De dichtheid kan gedifferentieerd worden, bij voorbeeld een hogere dichtheid aan de zijde van de kernstad en een lagere dichtheid naar de open ruimte toe.</p> <p>De volledige zone zal in minimaal 2 fasen ontwikkeld worden. Elk project bedraagt minimaal 1 ha. Het vooropstellen van een minimale oppervlakte moet voorkomen dat de regelgeving</p>	<p>Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies</p> <p>Landbouw toegelaten realisatie woongebied</p> <p>25 wooneenheden per ha</p> <p>Gefaseerde ontwikkeling</p>	<p>Artikel 2.1: Stedelijk woongebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, vrije beroepen, openbare en private nutsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Ter hoogte van de meest oostelijke zichtas station-watertoren (zie lager: grafische aanduiding) is als nevensgeschikte bestemming tevens toegelaten: publiek toegankelijke functies, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, horeca, kleinhandel met een maximale bruto vloeroppervlakte van 600m², diensten en kantoren, indien ze geclusterd zijn en ruimtelijk één geheel vormen met de stationsomgeving.</p> <p>Landbouw is toegestaan enkel indien zij de realisatie van het stedelijk woongebied niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>De volledige zone wordt ontwikkeld aan een minimale woondichtheid van 25 wooneenheden per hectare.</p> <p>De zone wordt in minimum 2 fasen ontwikkeld. Elke fase moet minimaal 1 hectare bedragen en een gemiddelde woondichtheid van minimaal 25 wooneenheden per hectare hebben. De ontwikkeling van de eerste fase is beperkt tot</p>

Verordening grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		Verordening Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief	Essentiële aspecten	
<p>Ruimtelijke opties</p> <p>inzake het grond- en pandenbeleid ontweken zou kunnen worden. Vanuit het voorzorgsprincipe moet elke fasering een minimum van 25 woningen per hectare realiseren. De stedelijke functies (kantoren, handel, diensten...) rondom het meest oostelijke plein worden niet mee in rekening gebracht bij het berekenen van de gemiddelde woondichtheid.</p> <p>De eerste fase wordt verplicht gerealiseerd rondom het oostelijke plein (zie verder).</p> <p>De gefaseerde ontwikkeling van de Nieuwe Stationswijk wordt gekoppeld aan de gefaseerde ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Tabaert. De helft van de totale oppervlakte kan onmiddellijk bij de inwerking treding van dit RUP (ev. gefaseerd) aangesneden worden. De andere helft kan ten vroegste vanaf 1 januari 2017 aangesneden worden.</p> <p>De ontsluitingsassen voor het stedelijk ontwikkelingsgebied vormen zichtassen met in het noorden de watertoren als visueel eindpunt. Langsheen deze assen worden lineaire publieke pleinen ontwikkeld. De pleinen krijgen naargelang de ligging binnen het deelplan een stedelijke of een meer groene invulling. Deze invulling kan bij voorbeeld aansluiten bij een afname in bouwdichtheid van oost naar west.</p> <p><u>Een mogelijke differentiatie tussen de pleinen:</u> De oostelijke as verbindt de watertoren en het centrum visueel met elkaar. Het oostelijke plein en de bouwblokken er rond vormen het verlengde van de kernstad ter hoogte van het station. Grotere dichtheden en een menging van functies (handel, kantoren en wonen) situeren zich rond een stedelijk vorm gegeven plein. Dit wordt ook over de spoorlijn heen getrokken. Op die manier zal het station en haar omgeving fungeren als een schakelpunt tussen verschillende wijken, waardoor de betrokkenheid en het stedelijk weefsel vergroot.</p> <p>Het westelijke lineaire plein sluit aan op de bestaande recreatie zone (Sectoraal BPA zonevrije sport en recreatie). Een groene invulling zorgt voor aansluiting op dit groene recreatiegebied en de omliggende open ruimte. Het centrale plein wordt vorm gegeven als een 'overgangsplein' tussen het stedelijke en het groene plein.</p> <p>De zone rondom het oostelijke plein zal een sterke rol spelen in de realisatie van een fysische en visuele verbinding tussen het historische centrum en de nieuwe stedelijke wijk. Het plein, de nieuwe functies en de manier waarop het project de weerszijden van het spoor met elkaar weet te verbinden is essentieel. Het is daarom wenselijk dat de gefaseerde ontwikkeling start in het oosten met de aanleg van minimaal het oostelijke plein.</p> <p>Algemeen wordt in de zone een bebouwingsstructuur met een beperkte bouwhoogte nagestreefd. De bebouwing rondom het oostelijke plein aansluitend bij de stationsomgeving kan hiervan afwijken. Om tevens de privacy ten aanzien van de bewoning gelegen langs de Pater Damiaanstraat, de Meremweg en de Solveldstraat te vrijwaren, wordt in de voorschriften de zones die rechtstreeks grenzen aandesbetreffende bewoning, expliciet uitgesloten</p>	<p>Zichtassen</p> <p>Pleinen als ontsluitingsassen</p> <p>Gefaseerde ontwikkeling start in het oosten.</p> <p>Toegelaten bouwlagen</p>	<p>maximaal de helft van de volledige terreinoppervlakte. De ontwikkeling van de volgende fase kan slechts gebeuren nadat de vorige fase(n) minstens voor 2/3de van de oppervlakte zijn bebouwd. Maximaal de helft van de volledige terreinoppervlakte kan ontwikkeld worden voor 1 januari 2017.</p> <p>De ontwikkeling van deze totale zone is opgebouwd rond 3 zichtassen. De zichtassen zijn grafisch aangeduid op het plan. De as van de op plan aangeduide pijl kan tot maximum 15 meter verplaatst worden.</p>  <p>De inrichting rond deze op het grafisch plan aangeduide as, dient uit te gaan van het openbaar domein als (al dan niet verhard) plein, waarbij perspectievorming naar de watertoren verplicht is.</p> <p>Bij de gefaseerde ontwikkeling van de totale zone omvat de eerste ontwikkelingsfase verplicht het plein rondom de meest oostelijke zichttas.</p> <p>De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen met een plat dak of maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak. Met uitzondering van de bouwzone die rechtstreeks aansluit achter de woningen aan de Pater Damiaanstraat, de Meremweg en de Solveldstraat, mag tot 20% van de bebouwingsstructuur hiervan afwijken met een hogere bouwhoogte,</p>

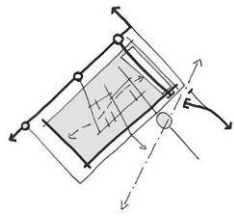


Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ruimtelijke opties</p> <p>voor hogere bebouwing.</p> <p>Maximaal 70% van de totale zonering kan bebouwd worden (bebouwingspercentage = de max. opp. die bebouwd kan worden binnen de totale zoneringsoppervlakte; het betreft de bebouwde ruimte (gebouwen met tuinen, parkeerplaatsen...). Minimaal 30% van de totale zonering kan niet bebouwd worden (begroeningspercentage = niet bebouwde ruimten, incl. openbaar domein, alle publiek toegankelijke terreinen, landschappelijke inkleiding, groeninfrastructuur, lijninfrastructuren, infiltratiebekkens, wadi's)</p> <p>Het gebied wordt gekenmerkt door een reliëfverschil: het terrein helt af naar de kern van Bilzen toe. Bij de ontwikkeling van het deelgebied wordt het bestaande reliëf als leidraad gehanteerd. Wegen en zichtassen volgen hoogtelijnen. Hierdoor ontstaat er een zekere compartimentering in het deelgebied die de logica van het terrein volgt.</p>  <p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De ontwikkeling van elke fase van minimaal 1 ha, waarbij de eerste fase bovendien maximaal de helft van het plangebied inneemt, wordt vastgelegd in een verkavelingsplan. Stedenbouwkundige vergunningen zijn enkel te bekomen na de goedkeuring van het betreffend verkavelingsplan.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. Bij het aanvraagdossier wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document, waarbinnen de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie zal voor advies voorgelegd worden aan de GECORO.</p> <p>Volgende elementen komen aan bod te komen in de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, dichtheid, fasering, ontsluiting, parkeren, sociaal woonaanbod ...De plannen worden minimaal op schaal 1/500 aangeleverd; - De inrichtingsstudie duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste 	<p>Max. bebouwings% Vrijwaren privacy bestaande woonstructuren</p> <p>Structuur ontwikkeling volgt natuurlijk reliëf</p> <p>Stedenbouw-kundige vergunning na verkavelings-vergunning.</p> <p>Opmaak van een inrichtingsstudie</p> <p>- project kadering</p>	<p>Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%.</p> <p>De structuur van de ontwikkeling dient uit te gaan van het natuurlijk reliëf.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden na de goedkeuring van een verkavelingsplan.</p> <p>Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest vanaf een 0,5 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Elke wijziging of nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Volgende elementen zijn belangrijk aspecten binnen de inrichtingsstudie:</p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het geplande project, met een duidelijke grafische voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; - het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, dichtheid, fasering, bouwhoogte...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.;


Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ruimtelijke opties</p> <p>kwalitatieve inrichting van het gebied zoals opgenomen in de visie, doelstellingen en concepten in de toelichtingsnota die vooraf gaat aan deze stedenbouwkundige voorschriften. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>- Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen), alsook hun inpasbaarheid in de ruimtelijke context van het geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk. Bijzondere aandacht dient te gaan naar de fysische en visuele relatie met de overzijde van de spoorweg in de eerste fase van de ontwikkeling van het stedelijk woongebied. De zone van het deelplan dat aansluit bij de stationsomgeving wordt ontwikkeld als een uitloper van de kernstad: hier wordt ontwikkeld met een hogere dichtheid en met een sterke menging van functies. Deze zone rondom het station zal een sterke rol spelen in de verbinding tussen het historische centrum en de nieuwe stedelijke wijk. Het station en de stationsbuurt zullen ter hoogte van het oostelijke plein fungeren als een scharnierpunt in de geleiding van de stedelijke dynamiek en zo het stedelijk weefsel versterken.</p>  <p>- Nieuwe bouwvolumes moeten steeds rekening houden met de bestaande aangrenzende bouwvolumes. De achterkanten van de woningen langsheen de Pater Damiaanstraat – Meremweg – Solveldstraat worden afgebouwd. Dit wil zeggen dat parallel aan de tuinzijde eveneens woningen gerealiseerd zullen worden. Op deze manier wordt de kwaliteit van het binnengebied enkel bepaald door de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte en niet door de inrichting van de persoonlijke tuinen.</p>  <p>- Duurzaamheidsprincipes zijn het vertrekpunt bij de ontwikkeling van een project: ruimte voor water, duurzame energie – passief wonen, zongeoriënteerde woningen, groendaken, De woonkwaliteit moet uitgaan van een ideale bezonning en een minimale netto vloeroppervlakte per wooneenheid. Bij het bepalen van de woontypologieën wordt een ideale bezonning van de woningen (tuinen zuid – zuidwest georiënteerd) als uitgangspunt nagestreefd.</p> 	<p>- ruimtelijke inpasbaarheid</p> <p>- aangrenzende bouwvolumes</p> <p>- duurzaamheid</p>	<p>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en in bijzonder de relatie tot de stationsomgeving;</p> <p>- specifieke aandacht voor de realisatie van de gewenste woondichtheid en de gewenste differentiatie in woondichtheid i.f.v. de ruimtelijke inpassing.</p> <p>- de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;</p> <p>- de vormgeving van de lineaire pleinen rondom de zichtassen;</p> <p>- een onderzoek inzake relatie met aangrenzende bouwvolumes;</p> <p>- duurzaamheid: Er wordt aangegeven in welke mate het project voldoet aan de volgende duurzaamheidsprincipes: woonkwaliteit in relatie tot bezonning, passief wonen/energiepeil, duurzaam ruimtegebruik, ruimte voor water met herbruik en/of infiltratie van water, materiaalgebruik, groendaken, ...</p>



Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief	Essentiële aspecten	
Ruimtelijke opties		
<ul style="list-style-type: none"> - Er moeten voldoende parkeerplaatsen voorzien worden per wooneenheid en voor de commerciële activiteiten. Uit de inrichtingstudie moet ook blijken welke ruimtelijke, stedenbouwkundige maatregelen eventueel sluipverkeer en pendelparkeerders ontmoedigen. - In de inrichtingsstudie worden de mogelijke effecten van het project geëvalueerd. Er wordt aangegeven op welke manier men deze negatieve effecten zal milderen. - Binnen het nieuwe stadsdeel aan de rand van de stad kunnen verschillende woontypologieën gerealiseerd worden. De woontypologieën worden afgestemd op de verschillende doelgroepen. - Het nieuwe stadsdeel impliceert een sterke toename van de verharde oppervlakte. Er moet voldoende mogelijkheden voorzien worden voor waterbuffering (zie ook art. 0.3) <p>Het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB) is van toepassing.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage sociaal wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Meer bepaald moet worden verstaan onder:</p> <p>1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot 	<ul style="list-style-type: none"> - parkeren - milderende maatregelen - woontypologieën - bufferbekken <p>Grond- pandenbeleid</p> <p>Sociaal woonaanbod</p>	<ul style="list-style-type: none"> - het parkeergebeuren: een onderbouwing van het parkeergebeuren (parkeerbalans) en van een duurzame ontsluitingsstructuur; - een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaanrekkende, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...); - welke woontypologieën gerealiseerd worden voor welke doelgroepen; - hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de realisatie van het sociaal woonaanbod, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden tussen wat al gerealiseerd is en/of wat nog in de rest van het gebied gerealiseerd zal worden. - de maatregelen die genomen worden voor de buffering van water: Waar wordt (een) bufferbekken(s) aangelegd? Hoe groot? ... <p>Sociaal woonaanbod:</p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of


Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief	Essentiële aspecten	
Ruimtelijke opties		
<p>hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;</p> <p>2° Vlaamse besturen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen; b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten; c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen; d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking; e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn; f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringeng, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringeng; g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten; <p>3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:</p> <p>rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen; b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes: <ul style="list-style-type: none"> 1) een administratief toezicht; 2) een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen; 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht. <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend</p>		<p>rechtspersonen.</p> <p>Voor gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en sociale huisvestingsmaatschappijen kan een sociaal woonaanbod tot honderd procent gerealiseerd worden.</p>

Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Informatief	Essentiële aspecten	
Ruimtelijke opties		
<p>wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding landbouw, bos, overig groen of reservaat en natuur, of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.</p> <p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage moet worden opgelegd via provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die o.m. een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied doorvoeren onder de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p>Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal</p>	<p>Bescheiden woonaanbod</p> <p>Bescheiden woonaanbod:</p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; 	

Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijke opties		
woonaanbod.		
 <p>De hoofdontsluiting van de Nieuwe Stationswijk wordt gericht naar de Oude Tongersestraat. Om de ontsluitingsmogelijkheden van de nieuwe stationswijk naar de Meremweg-Solveldstraat te vrijwaren worden zoekzones voor ontsluiting vastgelegd onder de vorm van tijdelijke reservatiestroken.</p> <p>Om doorgaand verkeer in de nieuwe wijk te vermijden wordt de ontsluitingsstructuur zodanig opgevat dat een doorsteek van noord naar zuid (tot aan het station) voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk wordt. Zachte noord-zuid gerichte vervoersassen doorkruisen de nieuwe wijk en zorgen voor een vlotte en veilige verbinding van de wijk en hun ruimere omgeving met het station.</p> <p>Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de lokale ontsluitingsweg wordt de resterende gronden binnen de parameter bestemd als stedelijk woongebied. Hierdoor wordt een stedelijke homogeniteit met de omgeving gewaarborgd.</p>	<p>Aanduiding zoekzone lokale ontsluitingen</p> <p>Onderliggende bestemming i.f.v. stedelijk woongebied</p>	<p>Artikel 2.2: Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (in overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.</p> <p>Voor de niet ingenomen delen is de onderliggende bestemming, zijnde stedelijk woongebied, van toepassing. Deze bestemming kan pas in voege treden na aanleg van een lokale ontsluitingsweg.</p>
<p>Het bestaande landbouwgebied ten noorden van het aangeduide stedelijk woongebied blijft behouden als landbouwgebied. Omwille van de strategische ligging van het gebied t.o.v. de stationsomgeving en het centrum van Bilzen is deze locatie op lange termijn mogelijk een geschikte locatie voor een stadsuitbreiding. Om deze nabestemming niet te hypothekeren is het niet wenselijk dat deze zone bebouwd wordt. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Windmolens kunnen toegelaten worden. Grote windmolens zijn omwille van de nabijheid van woongebied niet gewenst. M.b.t. de inplanting van de windmolens wordt verwezen naar de regelgeving terzake (Omzendbrief LNE/2009/01 –</p>	<p>Zone bestemd als bouwvrij agrarisch gebied</p>	<p>Artikel 2.3 : Bouwvrij agrarisch gebied</p>  <p>Gebiedscategorie: landbouw</p> <p>Het gebied is bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p>Met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten toegelaten, alsook het oprichten van kleine en middelgrote windmolens en lijninfrastructuur van algemeen belang.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de nabestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> het aanbrengen van klemschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

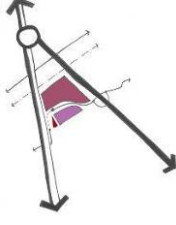
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
RO/2009/01, Beoordelingskader voor de inplanting van kleine en middelgrote windturbines).	Voorkooprecht	<ul style="list-style-type: none"> • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>Voor de percelen gelegen in de zone bouwvrij agrarisch gebied wordt een voorkooprecht ingesteld zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de provincie Limburg 2. Limgrond.be; 3. de stad Bilzen; 4. het Autonoom Gemeentebedrijf Bilzen 5. de sociale bouwmaatschappij Kleine Landeigendom; 6. de sociale bouwmaatschappij Cordium. <p>De termijn van 15 jaar waarbinnen het voorkooprecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan.</p>
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het gebied wordt ontwikkeld als stedelijk woongebied. Om levendige en leefbare buurten te creëren wordt uitgegaan van het verweven van functies. Dit moet gebeuren op het niveau van de stedelijke omgeving en rekening houdend met de draagkracht van de woonomgeving. Deze draagkracht verschilt van plek tot plek. De wijze van verweving kan sterk verschillen. Op sommige plaatsen kunnen andere functies dan wonen overwegen (kleinhandel, recreatie,...).</p> <p>Voorbeelden van aan het wonen verwante activiteiten vergunbaar in het stedelijk woongebied zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kruidenier, slager, supermarkt,... - buurthuis,... - buurtpark, - speelterrein, sportinfrastructuur,... <p>Aangezien het om een nabestemming gaat en er duurzaam dient omgesprongen worden met de resterende gronden, alsook het optimaal benutten van bestaande voorraden wordt de ontwikkeling van de nabestemming gekoppeld aan een behoefteanalyse, alsook een compensatieverplichting van herbestemd agrarisch gebied conform de dienaangaande richtlijnen. Tevens kan door de opmaak van een RUP op gemeentelijk niveau de ruimtelijke kwaliteiten aldaar bepaald worden in functie van de behoeften. Belangrijke aandachtspunten bij de opmaak van dit gemeentelijk RUP zijn de uitwerking van de fasering en de ruimtelijke vormgeving van de open ruimte- of groencorridor. Mogelijk kan het voorgestelde concept van de gordelstructuur uit de toelichtingsnota van dit RUP aangehouden blijven. Gegroepeerde urban villas in een landschappelijke, parkachtige groene omgeving ondersteunen de parkstad (groene</p>	<p>Ontwikkelen als stedelijk woongebied</p> <p>Aan wonen verwante functies beperkt toegelaten</p> <p>Aansnijden reservatiegebied koppelen aan opmaak RUP, compensatieverplichting en behoefteanalyse</p>	<p>Nabestemming Stedelijk Woongebied</p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. • handel, horeca, kantoren en diensten en bedrijven, indien ze geïntegreerd zijn in minstens één wooneenheid. <p>Bovenvermelde nevenbestemmingen zijn enkel vergunbaar voor zover ze lokaal van aard zijn en tevens verenigbaar zijn met de woonfunctie in het algemeen.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning in kader van de ontwikkeling van het stedelijk woongebied, kan slechts vergund worden na 1 januari 2020 en na de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van gans de zonerings vastlegt, waarbij de compensatieverplichting voor het omzetten van het bouwvrij agrarisch gebied (BAG) naar stedelijk woongebied, uiterlijk samen met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet gebeuren. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan pas goedgekeurd worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Bilzen conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.</p>

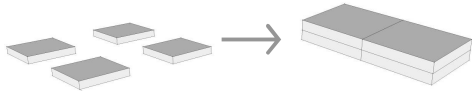
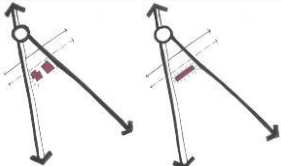
Verordenend grafisch plan - deelplan 2: Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk		
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijke opties		
omgeving met grotere entiteiten).		
		
<p>Om te vermijden dat er een smalle strook van de tuinen van de gebouwen langsheen de Hasseltsestraat blijft liggen in agrarisch gebied, wordt deze herbestemd naar landelijk woongebied, cfr. de rest van de percelen.</p> <p>De percelen binnen deze zone zijn ontsloten naar de N2-Hasseltsestraat of de Neremweg. Vanuit het privaat karakter van deze percelen en de afzonderlijke ontwikkeling er van, is een ontsluiting van desbetreffende percelen naar respectievelijk de bestaande ontsluitingstraten N2 of Neremweg, wenselijk.</p> <p>Alle werkzaamheden conform de gewestpalbestemming zijn vergunbaar, mits ze voldoen aan afweging omtrent de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Zone bestemd als landelijk woongebied</p> <p>Ontsluiting naar aanliggende bestaande straten</p> <p>Beoordeling goede ruimtelijke ordening</p>	<p>Artikel 2.4. : Landelijk woongebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. • handel, horeca, kantoren en diensten en bedrijven, indien ze geïntegreerd zijn in minstens één wooneenheid. <p>Bovenvermelde nevenbestemmingen zijn enkel vergunbaar voor zover ze lokaal van aard zijn en tevens verenigbaar zijn met de woonfunctie in het algemeen.</p> <p>De erfontsluiting is gericht naar respectievelijk de bestaande N2-Hasseltsestraat of Neremweg.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingvorm en afstandsregels betreft; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. <p>Alle werken en handelingen van algemeen belang zijn toegelaten.</p>

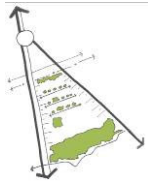
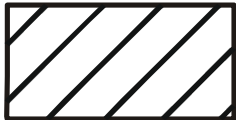
Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Deze zone wordt aangeduid als een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Deze zone is voorbehouden aan functies die gebaat zijn bij de goede bereikbaarheid en de goede ligging binnen het KSG Bilzen.</p> <p>Verschillende ontwikkelingsscenario's zijn mogelijk binnen deze zone:</p>	<p>Zone voor gemengde stedelijke activiteiten</p>	<p>Artikel 3.1: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling</p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Het gebied is bestemd als zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Binnen volgende ontwikkelingsscenario's zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <p><u>Ofwel.</u></p>
<p>Scenario 1: Grootschalige kleinhandelszone met 1 handelaar Binnen de zone kan één grote hypermarkt toegelaten worden.</p>	<p>Grootschalige kleinhandelszaak</p>	<p>OPTIE 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een grootschalige kleinhandelzaak, waarbij de bestemming een maximale bruto vloeroppervlakte heeft van 12.000m².
<p>Scenario 2: Grootschalige kleinhandelszone met verschillende handelaars</p> <p>Binnen de zone kunnen verschillende grootschalige kleinhandelszaken en bedrijven toegelaten worden.</p>	<p>Verschillende grootschalige kleinhandelszaken</p>	<p><u>Ofwel.</u></p> <p>OPTIE 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige kleinhandel zoals bouwmaterialen, tuin- en landbouwbenodigdheden, garages,... met volgende kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinhandelsbedrijven die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat; ▪ kleinhandelsbedrijven die complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat; ▪ kleinhandel van kleinstedelijk niveau, d.w.z. kleinhandel met een bruto-vloeroppervlakte van de bestemming van minimum 1.000m². - groothandel; - bedrijven met een van volgende hoofdactiviteiten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; ▪ verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen; ▪ dienstverlening aan bedrijven. <p><u>Ofwel.</u></p> <p>OPTIE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - openbare en private nutsvoorzieningen en diensten - gemeenschapsvoorzieningen <p>Een combinatie van optie 2 en 3 is mogelijk.</p>
<p>Scenario 3: Stedelijke functies</p> <p>Naast grootschalige kleinhandelactiviteiten op stedelijk niveau en bedrijvigheid kunnen hier ook andere stedelijke functies, zoals bij voorbeeld een brandweerkazerne of de gemeentelijke werkplaatsen, toegelaten worden. Nieuwe functies mogen echter niet kernverzwakkend werken.</p> <p>Een ontwikkelingsscenario als een combinatie van scenario 2 en 3 kan ook toegelaten worden.</p>	<p>Stedelijke functies</p>	<p><u>Ofwel.</u></p> <p>OPTIE 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - openbare en private nutsvoorzieningen en diensten - gemeenschapsvoorzieningen <p>Een combinatie van optie 2 en 3 is mogelijk.</p>

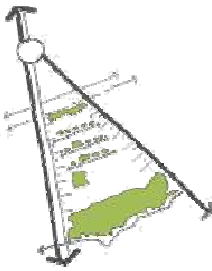
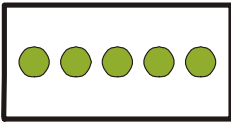
Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven tot de effectieve ontwikkeling van een perceel. Nieuwe gebouwen en constructies kunnen niet toegelaten worden. In het plangebied zijn twee zonevreemde woningen gelegen. Beide woningen dateren van voor het gewestplan en zijn m.a.w. vergund geacht. De woonfunctie is echter niet verenigbaar met de toekomstige invulling van het plangebied als zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Het is dan ook wenselijk dat beide woningen verdwijnen en opgenomen worden in het onteigeningsplan.</p>	<p>Overgangsbepalingen landbouw</p>	<p>Ondergeschikt zijn steeds volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevenfaciliteiten behorend bij het handelsbedrijf, zoals laad- en loskades, opslagruimten, kantoren, nutsvoorzieningen, personeelsruimten zijn eveneens toegelaten. - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw; - een beperkte oppervlakte voor kantoren en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de productie- of handelsactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome woningen; - autonome kantoren; - horeca; - agrarische productie; - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); - Seveso-bedrijven <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de aanwezige landbouwvoering, met uitsluiting van de oprichting van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies - de invloed op de omgeving voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid <p>Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen is toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de</p>

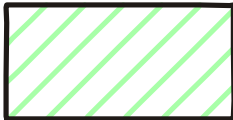
Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart

Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De ontsluiting van het gebied wordt gericht op de N700 – E313. De architecturale vormgeving van het publieke domein moet zodanig opgevat worden dat doorgaand verkeer via de Droogbroekstraat ontmoedigd wordt.</p>  <p>Op het terrein wordt duurzaam ruimtegebruik samen met een transparantie vanaf de aangrenzende E313 en N700 nagestreefd. Een max. bebouwingpercentage wordt opgelegd. Maximaal 70% van de totale zonering kan bebouwd worden. Dit komt overeen met een min. begroeningspercentage van 30% voor de totale zonering. Dit betekent dat 30% van de totale oppervlakte van de zone niet bebouwd worden. Hierin zitten o.m. begrepen openbaar domein, alle publiek toegankelijke terreinen, landschappelijke inkleiding, groeninfrastructuur, lijninfrastructuren, infiltratiebekkens, wadi's...</p> <p>Op het terrein wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd door meerlagig te bouwen. Algemeen wordt in de zone een bebouwingsstructuur met 2 tot 4 bouwlagen nagestreefd. Omwille van de strategische ligging van het gebied ten midden van de hoger gelegen E313 en N700 wordt een architecturaal een kwalitatieve uitstraling nagestreefd.</p> <p>De dakvorm kan vrij gekozen worden, maar worden ingericht als groendak of i.f.v. waterbuffering, energieproductie of parkeren.</p> <p>De afvoer van het regenwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak is een belangrijk element bij de beoordeling van aanvragen. Er wordt verwezen naar de geldende gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Vlaamse Regering 01/01/2004). Op het terrein mag er geen rechtstreekse afwatering naar de Demer gerealiseerd worden. Zie hoger ook artikel 0.3.</p> <p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten. Bij het aanvraagdossier wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document, waarbinnen de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, dichtheid, ontsluiting, parkeren, gebruik van de zichtlocatie, duurzaam ruimtegebruik, ...</p>	<p>Ontsluiting gericht naar N700 –E313</p> <p>Max. bebouwings%</p> <p>Toegelaten bouwlagen</p> <p>Vrije dakvorm Verplicht groendak</p> <p>Maximaal behoud waterbergend vermogen.</p> <p>Opmaak van een inrichtingsstudie</p>	<p>randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.</p> <p>De ontsluiting van de volledige zone is gericht naar de N700 – E313 en kan niet gebeuren via de woonstraat Vrankrijk (Hoeselt).</p> <p>Het bebouwingspercentage voor de volledige zone bedraagt maximaal 65%.</p> <p>Minimaal 60% van de bebouwde oppervlakte moet minimaal 2 bouwlagen hoog zijn. Hierbij zijn stapelruimte over twee verdiepingen zonder tussenvloer, begrepen.</p> <p>De dakvorm is vrij. Groendaken zijn verplicht op de hoofdgebouwen. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien het dak wordt ingericht in functie van parkeren, energieproductie of waterbuffering.</p> <p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied maximaal behouden blijven. Verhardingen worden beperkt en maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd. De nodige ruimte moet voorzien worden voor waterinfiltratie en/of -berging.</p> <p>Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan 1 ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ruimtelijke opties</p> <p>De inrichtingsstudie 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 vooraf gaat aan deze stedenbouwkundige voorschriften. Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning, een bouwvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie zal voor advies voorgelegd worden aan de GECORO.</p> <p>Volgende elementen komen aan bod in de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een eerste belangrijk principe bij de inrichting van de zone is het zuinig ruimtegebruik. Compact en intensief bouwen wordt gestimuleerd. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Zo kunnen gebouwen met twee of zelfs drie gevels aan elkaar gekoppeld worden. Daarbij kan het gaan om zowel zijdelingse als ruggelingse schakeling. Daarnaast kunnen er ook meerdere bedrijven gekoppeld worden in een zelfde gebouw. Meerlagige gebouwen, die het volledige perceel innemen, genieten de voorkeur.  <ul style="list-style-type: none"> - De ingesloten ligging tussen E313 – N700 – spoorlijn maken de site tot een strategische zichtlocatie binnen het KSG. De site moet een sterke visuele uitstraling krijgen door een sterke architecturale en landschappelijke inrichting. Bij de inplanting van gebouwen kan gebruik gemaakt worden van deze strategische ligging. Omwille van de hogere ligging van de N700 en de E313 ter hoogte van het bedrijventerrein zijn hoge(re) gebouwen noodzakelijk om de zichtlocatie ten volle te benutten. Naast kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en vormgeving van de gebouwen kan bij voorbeeld ook een centraal plein dat zich over de beide zijden van Eikaart uitstrekt en waarin de weg geïntegreerd ligt, de kwalitatieve architecturale uitstraling positief beïnvloeden. Laad- en loszones worden aan de achterzijde van de gebouwen gesitueerd en gebufferd naar de omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> - zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik - zichtlocatie met sterke architecturale en landschappelijke inrichting - kwalitatieve aanleg van plangebied en architectuur 	<p>Volgende elementen zijn belangrijk aspecten binnen de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik. Het bouwen in meerdere lagen en het maximaal groeperen van de gebouwen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en een sterke architecturale vormgeving van de bedrijfsgebouwen; - alle (bedrijfs)gebouwen worden uitgevoerd in duurzame en esthetische materialen (gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen blijven wel mogelijk). - De architecturale vormgeving wordt toegelicht d.m.v. een volumestudie. Bij gekoppelde bedrijfsgebouwen zullen de geschakelde volumes als één architecturaal geheel beschouwd worden, m.a.w. het materiaalgebruik, de bouwhoogtes, de totaalarchitectuur zal beoordeeld worden op de harmonieuze vormgeving van het geheel.

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>- Noordoost-zuidwest georiënteerde groenassen (zie ook art. 3.3) structureren het globale plangebied landschappelijk. Daarnaast zal de buiteninrichting van elk bedrijfsperceel een minimale groene inrichting moeten krijgen, die de landschappelijke inkleding versterkt. Dit kan gebeuren in de voortuinzone, de presentatiezone of langsheen de perceelsgrens. De bedoeling is dat per bedrijf minstens één noordoost-zuidwest georiënteerde groene structuurlijn geïntegreerd wordt, waardoor de interne groenassen benadrukt worden.</p>  <p>- De impact op de mobiliteit. De impact op het mobiliteitsgebeuren dient functiegericht benaderd te worden.</p> <p>- Er moeten voldoende parkeerplaatsen voorzien worden in functie van de aanwezige activiteiten. Bij meerdere bedrijven wordt gestreefd worden naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van een parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen ook gegroepeerde ondergrondse parkeerruimten of dakparkings worden voorzien.</p> <p><u>Voorbeelden van parkeerkencijfers:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grootschalige detailhandel: min. 4,5 en max. 6,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo (bruto vloeroppervlakte). ▪ Arbeidsextensieve/Bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel...): min. 0,5 en max. 0,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (Bron: CROW, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering). 	<p>- op elk bedrijfsperceel groen</p> <p>- impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid</p> <p>- voldoende en gedeelde parkeerplaatsen</p>	<p>- de groenvoorzieningen op elk bedrijfsperceel.</p> <p>- de impact van de geplande activiteit op de aanliggende wegenstructuur i.f.v. mobiliteit, verkeersgeneratie, -veiligheid en -leefbaarheid;</p> <p>- het parkeergebeuren: een onderbouwing van het parkeergebeuren. In functie van de activiteiten die worden uitgeoefend in het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten worden voldoende parkeervoorzieningen voorzien binnen dit gebied. Het aantal parkeerplaatsen staat in verhouding tot de personeelsbezetting en het aantal bezoekers. Bij meerdere bedrijven wordt het parkeren gegroepeerd georganiseerd of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. Per bedrijf kunnen dan maximaal 5 parkeerplaatsen aansluitend op het bedrijfsgebouw voorzien worden.</p>
<p>De activiteiten in deze zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling moeten voldoende afstand houden tot de aangrenzende spoorweginfrastructuur. Langsheen de spoorlijn wordt een strook van 10 meter vrijgehouden van bebouwing.</p> <p>Gebouwen worden met hun achterzijde naar het spoor gericht. Laad en losactiviteiten situeren zich bij voorkeur aan de spoorwegzijde. De bouwvrije zone kan ingericht worden als een weg en functioneren in het kader van laad- en losactiviteiten van de aanwezige activiteiten en eventueel als circulatiesas voor de hulpdiensten.</p> <p>De niet verharde oppervlakten worden beplant.</p>	<p>Bouwvrije zone</p> <p>Beplanten</p>	<p>Artikel 3.2 Bouwvrije zone</p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd als bouwvrije zone. De aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen is wel toegelaten in deze zone.</p> <p>Het storten of stapelen van afvalstoffen, grondstoffen en/of niet afgewerkte producten is verboden in deze zone.</p> <p>De niet verharde oppervlakten in deze zone worden beplant. Bij voorkeur met streekeigen en inheemse soorten. De beplanting mag de relatie tussen het spoor of de E314 en desbetreffende bedrijven niet hyphotekeren, aalsook niet de exploitatie van de spoorweg of E314.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		Verordenend
Informatief		Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	
<p>Omwille van de hogere ligging van de omliggende lijninfrastructuren E313 en N700 heeft de site een goede zichtbaarheid en kan de uitstraling van het plangebied ook de uitstraling van het kleinstedelijk gebied Bilzen versterken. Zowel een sterke architecturale vormgeving als een kwalitatieve landschappelijke inrichting geven aan het plangebied een sterke visuele uitstraling. Noordoost-zuidwest georiënteerde groenassen</p> <p>De noordoost-zuidwest oriëntatie van de Demervallei wordt doorgetrokken in een groene beplantingsstructuur voor het plangebied. De realisatie van groenassen benadrukken de transparantie van het gebied en de visuele zichtbaarheid vanaf E313 en N700.</p> <p>Op het terrein wordt elke 50 meter een groenas van hoogstammige bomen gerealiseerd. Deze as is indicatief en kan m.a.w. nog schuiven binnen de noden en wensen van de effectieve ontwikkeling van het gebied. Indien groenassen in die mate verschoven worden, dat er twee assen (deels) samenvallen, dan zal dit gecompenseerd moeten worden door een bredere groenas te realiseren.</p> 	<p>Structurerend groen</p> <p>2 samenvallende assen = 2 bomenrijen</p>	<p>Artikel 3.3 Structurerend groen (indicatief)</p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>De grafische aanduiding geeft indicatief het tracé weer voor het ontwikkelen van structurende groenassen.</p> <p>De grafische aanduiding is enkel indicatief en geeft enkel aan dat in de directe omgeving (± 25 meter) het ontwikkelen van een hoogstammige bomenrij verplicht is. Indien het verschuiven van de indicatieve assen leidt tot het samenvallen van twee structurende groenassen, dienen twee hoogstammige bomenrijen aangeplant te worden.</p> <p>Het structurend groen dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dient beeldbepalend te zijn - dient het terrein te structureren in compartimenten en de transparantie tussen N700 en E313 te benadrukken; - dient qua opbouw en structuur in overeenstemming te zijn met een transparante houtkant opgebouwd uit enkel hoogstam. - dient bij voorkeur inheemse en streekeigen soorten te zijn - Het plantvak (de plantspiegel) waarbinnen de lineaire kleine landschapselementen ontwikkeld worden, dient van die aard te zijn dat een duurzame levensgroei van desbetreffende beplanting gegarandeerd wordt en bedraagt minimaal 150/150 cm.. <p>De volgende beperkende maatregelen worden opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, of toegangen worden voorzien in een straal van 2.00 m gemeten vanuit de boomstammen; ▪ binnen een straal van 1.00 m rond de boomstam mogen enkel waterdoorlatende verhardingsmaterialen gebruikt worden; ▪ op alle bouwaanvragen moet de structurende groenas met zijn juiste plaats vermeld worden; ▪ in elk bestek voor wegenis, riolering, waterleidingen, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken dienen de nodige beschermende maatregelen genomen te worden. <p>Flankerende maatregelen ter bescherming van de bomenrijen tegen gemotoriseerd verkeer zijn verplicht.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomenrijen mogen het verder leven van desbetreffende beplanting niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten. Alle nodige voorzorgsmaatregelen zijn verplicht en kunnen omstandig omschreven worden in de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie; ▪ tijdens bouwwerkzaamheden moet de structurerende groenas binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd ter bescherming; ▪ binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of bedradingen in de lucht worden aangebracht; ▪ bij eventuele beschadiging moet de wonde glad gesneden en ingestreken worden met beschermende en ontsmettende middelen; ▪ binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren; ▪ ondoordachte snoeiingen mogen niet worden uitgevoerd.
<p>De taluds van de E313 en de N700 worden beplant.</p> <p>De beplanting mag echter niet leiden tot verminderen van de zichtrelatie tussen de E313 en de N700.</p> <p>T.o.v. de E313 en N700 moet een bouwvrije zone gerespecteerd worden. De breedte van de bufferzone is afgestemd op de bouwvrije zone van het openbaar domein.</p> <p>Uiteraard is het niet wenselijk dat binnen deze zone dan nog gebouwen of constructies opgericht worden die in functie van de bedrijvigheid zouden staan. Verhardingen kunnen wel toegelaten worden in deze zone.</p> <p>De Demervallei is een belangrijk foerageergebied van de das. Om het aantal dodelijke verkeersslachtoffers op de aangrenzende wegen te beperken kan het bij voorbeeld wenselijk zijn afrasteringen langsheen deze wegen te plaatsen. In overleg met het Agentschap Wegen en Verkeer en</p>	<p>Aanleg van een permanente buffer.</p> <p>Visuele relatie</p> <p>Breedte buffer</p> <p>Geen bebouwing toelaten.</p> <p>Beschermende maatregelen voor leefgebied van de das</p>	<p>Artikel 3.4 Buffer (in overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een buffer in functie van het verankeren van de taluds alsook de landschappelijke inpassing ervan bij voorkeur met streekeigen en inheemse soorten.</p> <p>De visuele zichtrelatie tussen N700 en E313 dient te allen tijde gevrijwaard te blijven.</p> <p>De breedte van de buffer is af te lezen op het grafisch plan.</p> <p>Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en constructies in het kader van de bescherming van het habitat van de das en van de biodiversiteit zijn vergunbaar.</p>

Verordenend grafisch plan deelplan 3: Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>het Agentschap Natuur en Bos kunnen hiertoe de nodige initiatieven genomen worden.</p> <p>Langsheen de E313 (A13) is er volgens het KB van 4 juni 1958 een vrije strook van 30 meter ten opzichte van het nuttig domein van de autosnelweg, over het algemeen gelegen op 30 + 1 meter ten opzichte van de bovenkant van de talud van de gracht. In deze zone mogen geen constructies, noch verhardingen, noch reliëfwijzigingen worden aangelegd.</p>	Vrije strook t.a.v. autosnelweg	