



DOELSTELLING EN SITUERING:

Door toepassing van dit richtlijnenkader wenst de stad Bilzen bij te dragen tot **het realiseren van een gezonde, aangename, kwaliteitsvolle en duurzame leefomgeving voor de huidige en de toekomstige generaties in Bilzen.**

De beoordelingscriteria werden geobjectiveerd en gebundeld in dit document om zo een transparant kader te bieden als houvast bij het voorbereiden, behandelen en beoordelen van omgevingsvergunningen voor woning en woonprojecten.

Dit document vormt een richtlijnenkader en is niet allesomvattend. De decretale beoordelingsgronden uit de Codex Ruimtelijke Ordening en de specifieke voorschriften uit een geldend BPA, RUP en/of verkaveling vormen de basis voor het beoordelen van een omgevingsvergunningsaanvraag. Direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (bv. toegankelijkheid, onroerend erfgoed, natuur, verkeer,...) dienen ook steeds mee in rekening gebracht en kunnen een weigeringsgrond vormen. De voorgestelde richtlijnen kunnen in de toekomst bijgesteld of aangevuld worden indien blijkt dat dit noodzakelijk is.

Een uitvoerige analyse van de omgeving o.b.v. kaartmateriaal (atlas buurtwegen, biologische waarderingskaart, pluviale overstromingskaart,...) en terreininventarisatie (bestaand reliëf, waardevolle bomen en KLE's, omliggende bebouwing,...) is steeds de vertrekbasis van een kwalitatief ontwerp. De resultaten van deze analyse worden samen met de dienst omgeving doorvertaald in ruimtelijke randvoorwaarden waaraan een ontwerp moet voldoen om de noodzakelijke kwaliteitstoets te doorstaan. Doordachte ontwerpkeuzes, die vertrekken vanuit deze analyse, moeten leiden tot ontwikkelingen op maat in samenhang met een kwalitatieve woonomgeving. Kennis van de ruimtelijke en sociale context is hierin cruciaal.

Naast onderstaande richtlijnen worden ontwerpen tevens beoordeeld op de volgende criteria:

- Inpassing in de omgeving met integratie van bestaande kwaliteiten
- Duurzaam bouwen en woonkwaliteit
- Duurzame mobiliteit
- Kwalitatief openbaar domein en collectiviteit
- Verschijningsvorm en beeldkwaliteit
- Fasering en relatie tot toekomstige ontwikkelingen

Wat betreft de lasten of voorwaarden die aan een omgevingsvergunning worden opgelegd, wordt steeds vertrokken vanuit het proportionaliteitsbeginsel: de voorwaarden moeten proportioneel zijn, ze moeten in verhouding staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

A. ONTWERP EN ARCHITECTUUR

De stad Bilzen wil met architectuurrichtlijnen voor nieuwe projecten ervoor zorgen dat elk project bijdraagt tot een aangename en kwaliteitsvolle leefomgeving. Het doel is om de kwaliteit van wonen en leven in al zijn aspecten te garanderen en te bewaken door het vastleggen van randvoorwaarden. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de woonkwaliteit op het eigen perceel maar ook met de woonkwaliteit op de aanpalende percelen en de inpassing in de ruimtelijke context. De stad Bilzen wenst zo te streven naar een economisch en rationeel grondgebruik en het evenwicht te bewaren tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen hetgeen zal leiden tot een gedifferentieerd woonaanbod.

De stad Bilzen wil zich verder profileren als een aantrekkelijke, kwaliteitsvolle en betaalbare woonstad waarin iedereen zich thuis voelt en waar woonzekerheid gegarandeerd wordt.

Wat betreft de woondichtheid en woonoppervlakte stelt de stad de volgende doelstellingen voorop:

- De woondichtheid specificeren afhankelijk van de ligging van het project en waarbij concentratie van het wonen in kernen met voldoende voorzieningen en goed bereikbaar door openbaar vervoer voorop staat.
- De typologie van woning kiezen op basis van een analyse van de draagkracht, het karakter en de identiteit van de omgeving.
- De woonkwaliteit van alle woningen garanderen, dit mede door toe te zien op een voldoende en bruikbare grootte van slaap- en verblijfsruimtes en op een goede verhouding van de oppervlakte van de verblijfsruimtes tot het aantal slaapkamers.
- Een mix op vlak van stedenbouwkundige, maatschappelijke en woonkwaliteitseisen stimuleren, met name door gevarieerde buurten te creëren waar een sociale mix de basis vormt van onderlinge solidariteit en samenleven.

1. Inpassing in de omgeving

Indien er geen voorschriften van toepassing zijn bedraagt de maximale bouwdiepte 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen indien de onmiddellijke omgeving dit ruimtelijk toelaat en indien deze bouwdieptes in verhouding zijn tot de diepte van het perceel. In ieder geval moet er een vrije tuinzone van minimum 9m diep achter de woning vrij blijven. Grotere bouwdieptes kunnen enkel indien deze zich inpassen in de omgeving.

Indien er aangesloten wordt tegen aanpalende bebouwing wordt de voorkeur gegeven om de voorbouwlijn, de kroonlijst en de dakhelling van het voorste dakvlak te volgen. Indien men dit profiel niet wenst te volgen moet er een alternatief voorstel uitgewerkt worden waarbij aangetoond moet worden dat het voorgestelde er voor zorgt dat er een ruimtelijk harmonisch en architecturaal geheel gevormd wordt met de bestaande aanpalende bebouwing; een geheel dat zich inpast in het straatbeeld en in harmonie is met de identiteit van de plek en zijn omgeving.

2. Minimale netto-vloeroppervlakte

De oppervlakte van de verblijfsruimtes moeten in goede verhouding tot elkaar en tot het aantal slaapkamers staan. Er worden minimale netto-vloeroppervlaktes per wooneenheid vastgelegd op basis van het aantal slaapkamers per wooneenheid:

(netto = gemeten binnen de buitenmuren vanaf een vrije hoogte van 1,80 m en dit inclusief de binnenmuren)

- Zelfstandige woning met 1 slaapkamer: min. 60 m²
- Per bijkomende slaapkamer: + min. 15m²

Voor woongehelen met meerdere woongelegenheden is de minimale gemiddelde netto-vloeroppervlakte 80m². Binnen de afbakening van het KSG (zie kaart GRS in bijlage) is de minimale gemiddelde netto-vloeroppervlakte 75 m².

3. Private buitenruimte

Elke wooneenheid beschikt over een private buitenruimte van minimum 10% van de netto-vloeroppervlakte van de betreffende wooneenheid. De buitenruimte meet minimum 2,50 m x 2,50 m en sluit aan op de leefruimten van de wooneenheid.

4. Bijgebouwen in de tuinzone

Indien er geen voorschriften van toepassing zijn, worden bijgebouwen in de tuinzone toegelaten met een oppervlakte tot 10% van de achtertuin (zone achter de achtergevel) in woongebied. Hierbij kan afgeweken worden cfr. het vrijstellingenbesluit dat een bijgebouw toelaat tot 40m² zonder vergunning indien aan de voorwaarden in het besluit voldaan.

De bijgebouwen moeten opgericht worden met volwaardige gevelmaterialen, ook de gevels die op of tegen een perceelsgrens opgericht worden.

De bijgebouwen mogen een maximum kroonlijsthoogte van 3m en een maximum nokhoogte van 4,5m hebben t.o.v. het bestaande maaiveld.

5. Bergruimte in de woning

In een woongelegenheden wordt een bergruimte voorzien van minimum 5m². Voor woongelegenheden met minder dan 3 slaapkamers, is deze bergruimte minimum 4m². De verplichte gesloten bergruimte voor het afval en fietsen (zie B. 10) wordt hier niet meegerekend.

6. Overige aandachtspunten

- Voldoende lichtinval en verluchting in alle leef- en slaapvertrekken
- Privacy t.o.v. de aanpalenden (inkijk, afschermen van terrassen,...)
- Burgerlijk wetboek lichten en zichten (o.a. voor terrassen)
- Dakterrassen worden in principe binnen het maximaal te bebouwen volume voorzien. Uitzonderingen zijn enkel mogelijk mits motivatie wat betreft ruimtelijke inpasbaarheid en mits de privacy gerespecteerd wordt.

B. MOBILITEIT

De stad Bilzen wil met parkeerrichtlijnen voor nieuwe projecten ervoor zorgen dat elk project in haar eigen parkeerbehoefte voorziet en dat de parkeerplaatsen voldoende comfortabel ingericht worden zodat parkeeroverlast op straat beperkt wordt en het gratis parkeren op openbaar domein een occasioneel karakter behoudt. Bij een te hoge parkeerdruk op straat komen immers de bermen, het openbaar groen en de zone voor zwakke weggebruikers onnodig onder druk.

De doelstelling kan lokaal bijgesteld worden waar beleidsmatig gestreefd wordt om het autogebruik te beperken, dit kan enkel daar waar er voldoende garanties zijn dat het parkeren niet afgewend wordt op het openbaar domein. Deze keuze is enkel verantwoord in zones waar er voldoende alternatieven zijn/komen voor het autogebruik en indien parkeeroverlast kan vermeden worden (bijvoorbeeld wanneer een voorstel voor duurzaam autodelen gekoppeld wordt aan een aanvraag). Voorstellen zijn te beoordelen per aanvraag, in overleg tussen de aanvrager en de dienst mobiliteit van de stad Bilzen.

De stad Bilzen wenst het fietsgebruik te stimuleren door voldoende en gebruiksvriendelijke fietsstallingen op te leggen bij elk nieuw project.

1. Toepassingsgebied

Onderstaande richtlijnen gelden voor:

- het oprichten van nieuwe gebouwen of het herbouwen van bestaande gebouwen;
- het verbouwen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen waarbij één of meerdere bijkomende woonentiteiten of andere bijkomende functies gecreëerd worden;
- het opdelen van bestaande woningen in meerdere woongelegenheden;
- het doorvoeren van functiewijzigingen van gebouwen.

Vallen niet onder deze richtlijnen:

- wooneenheden die deel uitmaken van een toeristische verblijfsaccommodatie, collectieve verblijfsaccommodatie (serviceflats, rusthuizen,...)

2. Definities

- Parkeerplaats: verzamelnaam van autobergplaatsen en autostandplaatsen.
- Autobergplaats: een gesloten garage of een open plaats in een overdekte ruimte, die daartoe speciaal is aangelegd en uitgerust (bijvoorbeeld ondergrondse garage of carport) en beantwoordt aan de minimumafmetingen van deze richtlijnen.
- Autostandplaats: elk terrein dat specifiek is aangelegd voor het plaatsen van een voertuig en beantwoordt aan de minimumafmetingen van deze richtlijnen.
- Wooneenheid: gebouw of deel van een gebouw bestemd voor het wonen van één gezin.
- Groepswoningbouwproject: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.
- Meergezinswoningen: gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden met uitzondering van toeristisch verblijfsaccommodatie, collectieve verblijfsaccommodatie en zorgwonen.
- Fietsenparking/Fietsenberging: een inpandige ruimte met een of meerdere fietsparkeerplaatsen.

- Fietsenstalling: een parkeervoorziening voor een of meerdere fietsen met aanbindmogelijkheid
- Fietsparkeervak: een aangeduide ruimte voorbehouden voor het plaatsen van fietsen zonder aanbindmogelijkheid
- Buitenmaatse fiets: fietsen die door het formaat of accessoires vaak niet in een standaard of traditionele fietsenstalling passen (bakfietsen, ligfietsen, cargofietsen, kratjesfietsen, tandems,...)
- Types fietsenstallingen:
 - Standaard fietsenstalling: stalling waarbij de fietsen op gelijke hoogte naast elkaar gesteld worden.
 - Hoog-laag systeem: stalling waarbij er een verticaal niveauverschil bestaat tussen twee naast elkaar gelegen fietsparkeerplaatsen
 - Dubbellaags fietsparkeersysteem: stalling waarbij in verschillende verdiepingen gestald worden
 - Hangsysteem: stalling waarbij een fiets geheel of gedeeltelijk van de grond los komt en als dan niet in een verticale positie wordt opgehangen

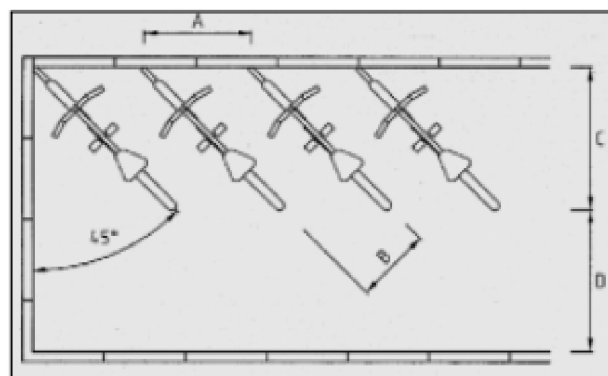
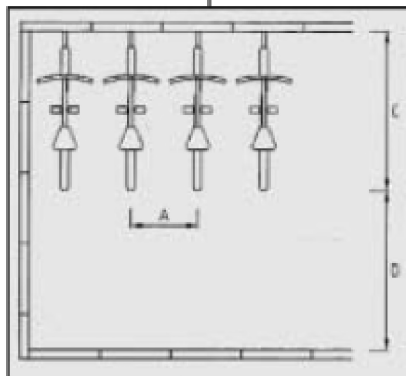
3. Technische vereisten

3.1 Afmetingen fietsstalplaatsen

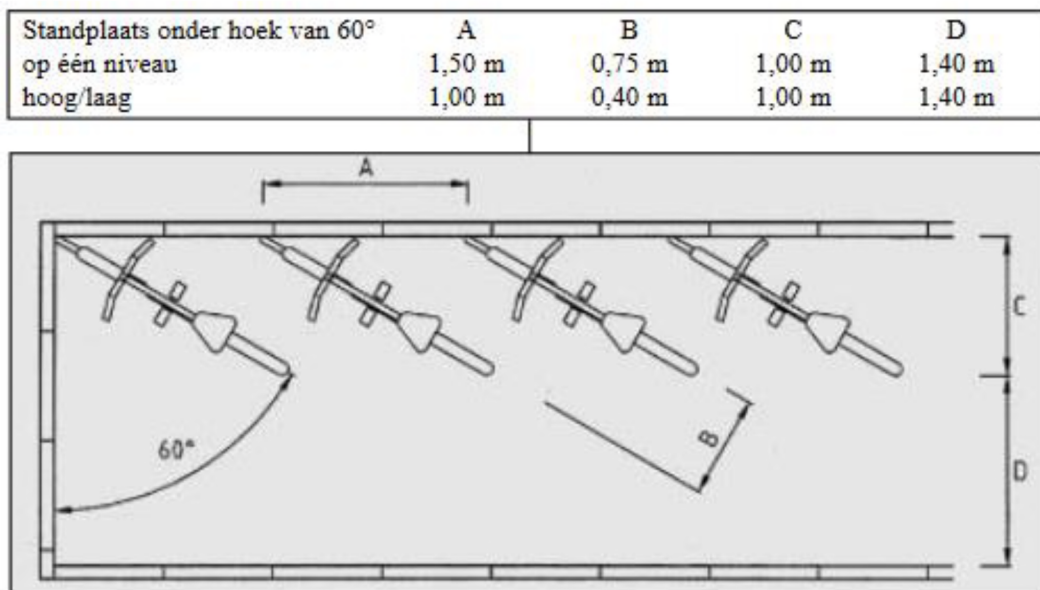
Voor het stallen van fietsen wordt verwezen naar de stallingwijzer p.27

<https://www.mobielvlaanderen.be/wegverkeer/fietsen-018.php>

Loodrechte standplaats	A	B	C	D
op één niveau	0,75 m	*	1,80 m - 2,00 m	1,80 m
hoog/laag	0,40 m	*	1,80 m - 2,00 m	1,80 m



Standplaats onder hoek van 45°	A	B	C	D
op één niveau	1,00 m	0,75 m	1,40 m	1,40 m
hoog/laag	0,60 m	0,40 m	1,40 m	1,40 m



3.2 Afmetingen parkeerplaatsen (lengte * breedte * vrije hoogte)

- De minimumafmetingen voor een individuele autobergplaats zijn 5m * 3m * 2m.
- De minimumafmetingen voor een dubbele autobergplaats zijn 5m * 6m * 2m.
- De minimumafmetingen voor een autobergplaats in een parkeergarage zijn
 - 5m * 2,60m * 2m voor dwarsparkings niet gelegen naast een wand;
 - 5m * 3m * 2m voor dwarsparkings gelegen naast een wand;
 - 6m * 2m * 2m voor langspaarkeerplaatsen.
- De minimumafmetingen voor een autostandplaats in open lucht, haaks op de rijweg zijn 5m x 2,60m.
- De minimumafmetingen voor een autostandplaats in open lucht, parallel met de rijweg zijn 6m * 2m.
- Een berging gekoppeld aan een parkeerplaats of de deur van de berging grenst aan een parkeerplaats:
 - o Dient er een vrije ruimte tussen berging en geparkeerd voertuig voorzien worden van 1m
 - o Dient indien de berging ook fietsenstalling voorziet een vrije doorgang van min. 1,2m te voorzien bijkomend aan de maatvoering beschreven voor de parkeerplaats.
- Indien een parkeerplaats ook gebruikt wordt als toegang, dient de breedte van het pad bijkomend aan de maatvoering van de parkeerplaats voorzien te worden

3.3 Parkeergarage met kolommen

Kolommen staan in regel buiten de parkeervakken. Indien er toch kolommen binnen de parkeervakken staan, worden deze bij voorkeur achter in het vak geplaatst. Indien de kolommen zich in het parkeervak bevinden wordt de minimale afstand (2,60m) gemeten tussen de buitenkanten van de kolommen (niet het middelpunt van de kolommen).

3.4 Afmetingen toegang parkeerplaats

Een parkeerplaats dient bereikbaar te zijn via een vrije doorrijruimte van:

- min. 6m breedte indien de hoek van parkeerplaats en in- en uitrit 90° bedraagt;
- min. 4m breedte indien de hoek van parkeerplaats en in- en uitrit 60° bedraagt;
- min. 4m breedte indien de hoek van parkeerplaats en in- en uitrit 45° bedraagt;
- min. 3,50m breedte indien de hoek van parkeerplaats en in- en uitrit 30° bedraagt;
- min. 3m breedte indien de hoek van parkeerplaats en in- en uitrit 0° bedraagt (parkeerplaatsen evenwijdig met de rijrichting).

Alle parkeerplaatsen die gerealiseerd worden om te voldoen aan deze richtlijnen moeten langs een toegang op de openbare weg uitmonden. De toegang tot het openbaar domein wordt beperkt tot 1 gecombineerde op- en afrit van 3m. Mits technische motivatie en indien mogelijk kan hierop een afwijking toegestaan worden tot maximaal 4,50m.

Systemen waarbij de voertuigen op een automatische manier worden geparkeerd (bijvoorbeeld een liftsysteem) worden afzonderlijk beoordeeld door de daartoe aangestelde ambtenaren. Op basis van hun verslag zal het college beslissen of het automatische systeem al dan niet in aanmerking kan worden genomen om te voldoen aan deze richtlijnen.

3.5 Hellingsgraden

De helling van de inrit naar een ondergrondse garage bedraagt, voor de eerste 5m na de rooilijn, maximum 4%.

Het volgende deel van de helling moet veilig en comfortabel in- en uitrijden mogelijk maken. De helling van dit volgende deel is maximaal 24%.

Vanaf 14% moeten er overgangshellingen voorzien worden.

Op het plan moet het volgende aangegeven worden:

- de afstand van alle knikpunten t.o.v. de rooilijn;
- de hoogtes van alle knikpunten t.o.v. de vloerpas in de kelder, of het referentiepeil;
- het hellingspercentage.
- Een helling in combinatie met een bochtsituatie dient maximaal vermeden te worden. Tenzij aangetoond dat er geen andere optie mogelijk is, in dit geval dient de hellingsgraad in de bochtsituatie tot het minimum beperkt te worden (<14%)

De normale doorrijhoogte bedraagt minimum 1,80m + 1cm per procent hellingsgraad ter hoogte van doorgang.

De minimum toegelaten vrije doorrijhoogte bedraagt 1,80m voor een private parking.

De minimum toegelaten vrije doorrijhoogte bedraagt 2,10m voor een publieke parking.

3.6 Locatie aan te leggen parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen moeten in eerste instantie op het bouwperceel zelf worden aangelegd.

In tweede instantie kunnen de parkeerplaatsen voorzien worden:

- ofwel op een aanpalend perceel van de bouwheer;
- ofwel binnen een afstand van 400m van de projectgrenzen op een ander perceel.

Onder aanleggen van een parkeerplaats wordt verstaan:

- het inrichten van een nieuwe parkeerplaats;
- het in eigendom hebben of verwerven van een bestaande parkeerplaats. Een dergelijke parkeerplaats mag nog niet opgenomen zijn als parkeerplaats in een andere omgevingsvergunning en de parkeerplaats moet in eigendom zijn van de bouwheer op het ogenblik van de bouwaanvraag.

Indien de parkeerplaatsen niet aangelegd worden op het bouwperceel zelf moet de aanvrager een schriftelijke overeenkomst met de eigenaar van de grond waar de parkeerplaatsen worden voorzien toevoegen met het akkoord dat deze parkeerplaatsen stedenbouwkundig gekoppeld mogen worden met de vermelding dat de parkeerplaatsen dienen voor het betreffende project en niet meer in rekening kunnen worden gebracht voor andere projecten/gebouwen. Een parkeerplaats kan slechts éénmaal bestemd worden voor een wooneenheid/andere functie. De aldus bestemde parkeerplaatsen kunnen geen andere

bestemming krijgen zolang de wooneenheid/functie niet op een andere wijze voldoet aan de opgelegde normen.

De parkeerplaatsen maken deel uit van de omgevingsvergunning, zowel als ze aangelegd worden op het bouwperceel zelf, als wanneer ze voorzien worden op een aanpalend perceel of op een ander perceel. Parkeerplaatsen moeten via nummering gekoppeld worden aan de te vergunnen wooneenheden of andere bestemmingen.

Het enkel huren van een parkeerplaats wordt niet toegestaan, tenzij aangetoond kan worden dat op een ander perceel een overschot is t.o.v. het aantal nodige parkeerplaatsen voor het vergunde gebouw op dat perceel en dat de eigenaars van deze parkeerplaats, in een overeenkomst opgemaakt tussen de partijen, akkoord zijn dat hun perceel door deze omgevingsvergunning met deze last wordt bezwaard. De koppeling wordt opgenomen als vergunning op dit perceel en zal zo verschijnen op de notarisinfo.

3.7 Locatie en inrichting

De parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat, ingevolge de stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening, voor bebouwing of verharding in aanmerking komt. De goede plaatselijke ordening mag geenszins in het gedrang worden gebracht. Het bouwprogramma van het project moet aangepast worden met het oog op het verminderen van de parkeerbehoefte wanneer men niet voldoende parkeerplaatsen kan inrichten zonder de goede plaatselijke ordening te schaden.

4. **Parkeren bij nieuwbouw eengezinswoningen**

- Voor elke woning in halfopen of open bebouwing moeten er minimum twee autostandplaatsen voorzien worden op het eigen perceel.
- Voor een eengezinswoning in open bebouwing geldt de verplichting dat de autobergplaats(en) en/of de autostandplaats(en) onafhankelijk van elkaar moeten kunnen functioneren.
- Voor een eengezinswoning in gesloten bebouwing die niet in groepswooningbouw of verkaveling gerealiseerd wordt, wordt er geen parkeernorm opgelegd.
- Indien er naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.
- In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50m² oppervlakte gebruikt voor dat vrij beroep, minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de functie en invulling. De aanvrager moet de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en dit aantonen in de bijhorende nota.
- De parkeerplaatsen moeten steeds blijven behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.
- In de voortuinzone worden in de eerste meters vanaf de rooilijn haagstructuren, draadomheiningen en andere afrasteringsmogelijkheden beperkt tot een maximale hoogte van 1,00 meter. In de aanvraag wordt aangetoond dat de zichtbaarheid en het veilig in- en uitrijden gegarandeerd wordt.
- Er wordt maximaal 1 oprit van 3,00 meter breed voorzien. Indien gemotiveerde afwijking kan een oprit van 4,50 meter toegestaan worden.
- Parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.

- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien. Waar mogelijk worden grasdallen en karresporen aanbevolen. Er mogen geen onnodige verhardingen voorzien worden in kader van parkeren en toegangen.

5. Parkeren bij niet-grondgebonden nieuwbouw meergezinswoningen

- Voor elke woongelegheden moeten er minimum 1,3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het eigen kavel waarbij aan elke woongelegheden minstens één standplaats toegekend wordt. In het stadscentrum en de kern van de hoofddorpen kan dit aantal verlaagd worden tot één parkeerplaats, rekening houdende met de situatie ter plaatse en in overleg met de stad Bilzen.
- Voor een meergezinswoning vanaf 8 woongelegheden moet bovendien per woongelegheden minimum 1 autobergplaats ondergronds of als autobergplaats in de gelijkvloerse verdieping voorzien worden.
- Bij parkeren in de gelijkvloerse verdieping moet deze architecturaal volwaardig uitgewerkt zijn zoals de bouwlagen die een woonfunctie hebben.
- Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.
- In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50m² oppervlakte gebruikt voor dat vrij beroep, minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de functie en invulling. De aanvrager moet de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en dit aantonen in de bijhorende nota.
- De parkeerplaatsen moeten steeds blijven behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.
- Bij een meergezinswoning vanaf 6 woongelegheden moet per twee wooneenheden bijkomend één parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. Deze bezoekersparkeerplaatsen mogen aangelegd worden op privaatdomein of op het domein dat later overgedragen wordt naar het openbaar domein. De bezoekersparkeerplaatsen op privaatdomein moeten als dusdanig gebruikt kunnen worden en moeten dus vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein. De bezoekersparkeerplaatsen op het toekomstig openbaar domein moeten ruimtelijk geïntegreerd zijn in het ontwerp.
- In de voortuinzone worden in de eerste meters vanaf de rooilijn haagstructuren, draadomheiningen en andere afrasteringsmogelijkheden beperkt tot een maximale hoogte van 1,00 meter. In de aanvraag wordt aangetoond dat de zichtbaarheid en het veilig in- en uitrijden gegarandeerd wordt.
- Er wordt maximaal 1 oprit van 3,00 meter breed voorzien. Indien gemotiveerde afwijking kan een oprit van 4,50 meter toegestaan worden.
- Parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.
- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien waar mogelijk worden grasdallen en karresporen aanbevolen. Er mogen geen onnodige verhardingen voorzien worden in kader van parkeren en toegangen.

6. Parkeren bij sociale woningen

- Voor elke woongelegheden moet er minimum 1 autostandplaats gerealiseerd worden binnen het projectgebied waarbij aan elke woongelegheden minstens één open autostandplaats (carport) toegewezen wordt.

- Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en de omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.
- In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50m² oppervlakte gebruikt voor dat vrij beroep, minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de functie en invulling. De aanvrager moet de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en dit aantonen in de bijhorende nota.
- De parkeerplaatsen moeten steeds blijven behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.
- In de voortuinzone worden in de eerste meters vanaf de rooilijn haagstructuren, draadomheiningen en andere afrasteringsmogelijkheden beperkt tot een maximale hoogte van 1,00 meter. In de aanvraag wordt aangetoond dat de zichtbaarheid en het veilig in- en uitrijden gegarandeerd wordt.
- Er wordt maximaal 1 oprit van 3,00 meter breed voorzien. Indien gemotiveerde afwijking kan een oprit van 4,50 meter toegestaan worden.
- Parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.
- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien waar mogelijk worden grasdallen en karresporen aanbevolen. Er mogen geen onnodige verhardingen voorzien worden in kader van parkeren en toegangen.

7. Parkeren bij herbouw, verbouwingen, opsplitsingen en uitbreidingen

De toetsing van de parkeernormen gebeurt op het totaal aantal nieuwe woongelegenheden voorzien in het project, ongeacht de bestaande situatie. Herbouw betreft het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw. Bij herbouw zijn dus dezelfde richtlijnen als bij nieuwbouw van toepassing.

8. Verkavelingen en bouwprojecten met nieuwe wegnis

8.1 Eengezinswoningen

- Voor elke woning moet er minstens 1 autobergplaats en 1 autostandplaats voorzien worden op het eigen perceel.
- Indien de oprit voor de autobergplaats minimaal 5,25m lang is, mag de oprit in rekening gebracht worden als autostandplaats voor zover deze wagen de toegang tot de voordeur niet verhindert.
- Voor een eengezinswoning in open bebouwing geldt de verplichting dat de autobergplaats en de autostandplaats(en) onafhankelijk van elkaar moeten kunnen functioneren.
- Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.
- In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50m² oppervlakte gebruikt voor dat vrij beroep, minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de functie en invulling. De aanvrager moet de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en dit aantonen in de bijhorende nota.
- De parkeerplaatsen moeten steeds blijven behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.

- In de voortuinzone worden in de eerste meters vanaf de rooilijn haagstructuren, draadomheiningen en andere afrasteringsmogelijkheden beperkt tot een maximale hoogte van 1,00 meter. In de aanvraag wordt aangetoond dat de zichtbaarheid en het veilig in- en uitrijden gegarandeerd wordt.
- Er wordt maximaal 1 oprit van 3,00 meter breed voorzien. Indien gemotiveerde afwijking kan een oprit van 4,50 meter toegestaan worden.
- Parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.
- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien waar mogelijk worden grasdallen en karresporen aanbevolen. Er mogen geen onnodige verhardingen voorzien worden in kader van parkeren en toegangen.

8.2 Meergezinswoningen

- Voor elke woongelegenheden moeten er minimum 1,3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het eigen kavel waarbij aan elke woongelegenheden minstens één standplaats toegekend wordt.
- Voor een meergezinswoning vanaf 8 woongelegenheden moet bovendien per woongelegenheden minimum 1 autobergplaats ondergronds of als autobergplaats in de gelijkvloerse verdieping voorzien worden.
- Bij parkeren in de gelijkvloerse verdieping moet deze architecturaal volwaardig uitgewerkt zijn zoals de bouwlagen die een woonfunctie hebben.
- Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast worden.
- In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50m² oppervlakte gebruikt voor dat vrij beroep, minstens 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de functie en invulling. De aanvrager moet de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangen en dit aantonen in de bijhorende nota.
- De parkeerplaatsen moeten steeds blijven behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.
- In de voortuinzone worden in de eerste meters vanaf de rooilijn haagstructuren, draadomheiningen en andere afrasteringsmogelijkheden beperkt tot een maximale hoogte van 1,00 meter. In de aanvraag wordt aangetoond dat de zichtbaarheid en het veilig in- en uitrijden gegarandeerd wordt.
- Er wordt maximaal 1 oprit van 3,00 meter breed voorzien. Indien gemotiveerde afwijking kan een oprit van 4,50 meter toegestaan worden.
- Parkeerplaatsen dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.
- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien waar mogelijk worden grasdallen en karresporen aanbevolen. Er mogen geen onnodige verhardingen voorzien worden in kader van parkeren en toegangen.

8.3 Bezoekersparkeren

Per twee wooneenheden moet bijkomend één parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. Deze bezoekersparkeerplaatsen mogen aangelegd worden op privaatdomein of op het domein dat later overgedragen wordt naar het openbaar domein. De bezoekersparkeerplaatsen op privaatdomein moeten als dusdanig gebruikt kunnen worden en moeten dus vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein. De bezoekersparkeerplaatsen op het toekomstig openbaar domein moeten ruimtelijk geïntegreerd zijn in het ontwerp.

9. Groepswoningbouw

De bepalingen van artikel 8 zijn van toepassing.

10. Fietsenstalling en bergruimte voor afval en fietsen

- Per wooneenheid met 1 of 2 slaapkamers moet er een fietsstalplaats voorzien worden voor minimaal 2 fietsen. Per bijkomende slaapkamer moet er 1 extra fietsstalplaats voorzien worden.
- Iedere wooneenheid moet beschikken over een gesloten bergruimte van min. 4m² die voldoende verlucht is en bestemd is voor het stallen van de fietsen en het selectief bergen van afvalstoffen.
- Indien het stallen van de fietsen collectief gebeurt, wordt de minimale afmeting van de afvalberging beperkt tot 2m².
- De berging en de fietsenstalling moeten gemakkelijk toegang geven tot het openbaar domein, d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te moeten gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min. 90cm zijn.
- Bij meergezinswoningen vanaf 6 wooneenheden moet er een zone voorzien worden om het afval collectief te verzamelen en aan te bieden aan de ophaler. Deze zone moet aangeduid worden op het inplantingsplan.
- Bij meergezinswoningen vanaf 6 wooneenheden moeten voldoen aan volgende voorzieningen in kader van het stallen van fietsen:
 - 1 fietsparkeerplaats per hoofdkussen
 - Minstens 50% kan gestald worden in een afgesloten fietsenstalling
 - Alle fietsenstallingen zijn overdekt
 - Vlot bereikbaar via gemeenschappelijke ruimtes
 - Eenvoudig toegankelijke fietsenstalling
 - Toegangen van minimaal 1,2m
 - Gangpaden min 1,40m
 - Voorzien van stopcontacten ikv het opladen van elektrische fietsen
 - Minstens 10% van de fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen,...)
 - Vrije hoogte van de fietsenstalling is min 2,5m
 - Enkel in uitzonderlijke gevallen mag er gebruik gemaakt worden van het hoog-laagsysteem, mits motivatie of bijvoeging van technische fiche te gebruiken systeem. Het te voorziene hoog-laagsysteem dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn; bruikbaar voor diverse types fietsen, eenvoudig te bedienen en gebruiken,...
-

11. Overige categorieën zoals industriegebouwen, werkplaatsen, handelsgebouwen, horeca, kantoren en diensten

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van het aantal werknemers, klanten en andere gebruikers. Hiertoe dient een motivatienota toegevoegd te worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning waarbij de piekbezetting van de parking berekend wordt op basis van gelijktijdig aanwezige gebruikers zoals werknemers en klanten en de verschillende vervoersmodi die van toepassing zijn. Indien (nog) geen specifieke berekening gemaakt kan worden, of indien deze berekening teveel onzekerheden bevat, worden de parkeerkencijfers van de CROW toegepast.

De betrokken diensten controleren daarenboven het aantal parkeerplaatsen in functie van categorie van gebouw.

- Indien sprake van een bedrijfsverzamelgebouw dienen er:
 - Minstens 2 parkeerplaatsen per eenheid voorzien te worden
 - Parkeren voor bezoekers centraal voorzien te worden

- Alle units vlot bereikbaar en toegankelijk te zijn voor laden en lossen aan te tonen via draaicirkels en bijhorende nota.
- Er dient minimaal 0,6pp per 100m² BVO voorzien te worden op eigen terrein
- Industriegebouwen/ werkplaatsen: het terrein dient vlot en veilig toegankelijk te zijn voor vrachtverkeer voor het laden en lossen. Dit dient aangetoond te worden door middel van draaicirkels op de plannen.
- Het aantal opritten wordt maximaal beperkt tot 1, tenzij grondige motivatie.
- Bij het voorzien van een conciërgewoning dienen hiervoor 2 extra parkeerplaatsen voorzien te worden buiten de parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
- Bij aanwezigheid van bedrijfsvoertuigen dient in een nota aangegeven te worden als deze al dan niet overnachten op het bedrijfsterrein of als deze met de medewerkers mee naar huis gaan en daar overnachten. Indien de bedrijfsvoertuigen overnachten op het bedrijfsterrein, dient dit duidelijk ingetekend/aangeduid te worden op de plannen.

12. Vereisten inzake dossiersamenstelling

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moet een nota gevoegd worden met:

- een beschrijving waaruit blijkt dat aan het vereiste aantal parkeerplaatsen voldaan is;
- een aanduiding op een grondplan van de genummerde parkeerplaatsen (en een verwijzing naar de wooneenheden waar ze bij horen), de afmetingen van de parkeerplaatsen, eventuele hellingspercentages en hellingslengtes en de toegangen tot de parkeerplaatsen met hun afmetingen;
- een aanduiding op een grondplan met maten en oppervlakten van de fietsenstalling met aanduiding van het aantal fietsen;
- een aanduiding op een grondplan met maten en oppervlakten van de afvalberging per wooneenheid en van de ruimte voor (eventuele) collectieve afvalopslag;
- voor meergezinswoningen vanaf 6 wooneenheden moet er een verduidelijkende nota toegevoegd worden die aantoont hoe het afval verzameld wordt en hoe en waar het aangeboden wordt aan limburg.net.

13. Verplichting tot behoud van de parkeerplaatsen

- De verplichtingen voortkomend uit deze richtlijnen maken blijvend deel uit van de vergunning.
- De parkeerplaatsen moeten aanwezig blijven en mogen geen andere bestemming krijgen.
- Ze moeten blijven bestaan zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden.
- Indien een parkeerplaats wijzigt van bestemming moet er een andere parkeerplaats voorzien worden voor de betreffende wooneenheid. Voor deze wijziging moet er een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd worden aangezien de parkeerplaatsen inherent verbonden zijn met de wooneenheden waarvoor een vergunning afgeleverd werd.
- De parkeerplaatsen blijven steeds behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht worden.

14. Inpassen deelwagens

Autodelen kan enkel ingevoegd worden in samenspraak/overeenkomst met Stad Bilzen op basis van de criteria zoals opgenomen in de nota 'richtlijn omtrent de integratie van autodelen in de woonomgeving'.

C. TERREINAANLEG

De stad Bilzen wil met deze richtlijnen voor nieuwe projecten ervoor zorgen dat elk project bijdraagt tot een groene, natuurlijke leefomgeving met voldoende biodiversiteit en een beperkt aandeel verharding. De doelstelling is om een groen uitzicht naar het openbaar domein en de aanpalende percelen te creëren.

In het kader van de burgemeestersconvenant voor Klimaat en Energie (2030) wil Bilzen eveneens evolueren naar een duurzame en klimaatneutrale stad die veerkrachtig en weerbaar is. De stad neemt hiervoor adaptieve maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering (hitte, droogte, stijgende temperatuur, natte winters en extreme neerslag) te temperen.

1. Reliëfwijzigingen

Het bestaande reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven. In ieder geval kunnen er enkel ophogingen en afgravingen vergund worden in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw en dit tot op maximum 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen en tot maximum 6m achter de achtergevel.

Hemelwater moet in elk geval op eigen terrein opgevangen worden en op eigen terrein infiltreren zodat er geen overlast naar de aanpalende percelen of het openbaar domein veroorzaakt wordt.

2. Het kappen van een bos met heraanplant op dezelfde locatie (geen ontbossing)

- Definitie van een bos: een vegetatie met bomen, maar ook een populieraanplant afhankelijk van het plantverband.
- Het kappen van een bos, met heraanplant op dezelfde locatie, valt onder het bosdecreet en moet geregeld worden via een kapmachtiging privé-bos, niet via een omgevingsvergunning.

3. Het kappen van een bos zonder heraanplant (ontbossing)

Wanneer er bomen gekapt worden, stronken verwijderd worden, en hierbij een andere gebruiksbestemming gegeven wordt aan het bos (vb. weide, tuin bij een woning, ...) spreekt men van ontbossing.

Bij een ontbossing moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij een boscompensatieformulier deel moet uitmaken van deze aanvraag.

4. Het kappen van bomen (niet in bosverband)

Als toepassing van het standstill-principe is het wenselijk dat bij het kappen van bomen er een heraanplant wordt voorzien indien hier ruimte voor is.

- De aanplant moet gebeuren met streekeigen hoogstammige bomen (plantformaat 10/12).
- De aanplant moet gebeuren binnen de twee jaar na de start der werken. Bij uitval moet(-en) in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats(-en) terug ingevuld worden.
- Indien er veebegrazing is, moeten de bomen beschermd worden tegen het vee.

5. Het aanplanten van bomen (indien er geen of slechts enkele bomen gekapt worden)

Indien een aanvraag gelegen is in de omgeving van een open ruimte (natuur, groen, bos, agrarisch gebied, ...) moeten er in het kader van de zorgplicht (artikel 14) van het natuurdecreet van 21/10/1997, streekeigen hoogstammige bomen (soorten specifiek te bepalen per aanvraag) aangeplant worden en tot volle wasdom gebracht worden.

- In een tuin < 200m² moeten er geen bomen aangeplant worden.
- In een tuin van 200m² tot 400m² moet er minstens 1 boom aangeplant worden.

- In een tuin van 400m² tot 800m² moeten er minstens 2 bomen aangeplant worden.
- In een tuin > 800m² moeten er minstens 3 bomen aangeplant worden.
- Het aantal bestaande bomen worden meegeteld in het gevraagde aantal.
- De aanplant moet gebeuren binnen de twee jaar na de start der werken. Bij uitval moet(-en) in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats(-en) terug ingevuld worden.
- Indien er veebegrazing is, moeten de bomen beschermd worden tegen het vee.

Op de percelen, niet-grenzende aan de open ruimte, wordt opgelegd dat de tuinzone, m.u.v. vergunde en vrijgestelde verharding, met levend groen moet aangeplant worden. De inrichting wordt vrijgelaten (natuurlijk gazon, bomen, hagen, struiken of andere beplanting)

6. Het aanplanten van hagen

Indien een aanvraag gelegen is in de omgeving van een open ruimte (natuur, groen, bos, agrarisch gebied, ...) moeten er in het kader van de zorgplicht (artikel 14) van het natuurdecreet van 21/10/1997, streekeigen hagen (soorten specifiek te bepalen per aanvraag) aangeplant worden en tot volle wasdom gebracht worden.

Indien er ruimte is voor het aanplanten van een haag (te bepalen per aanvraag, in overleg tussen de aanvrager en de dienst omgeving van de stad Bilzen) moet er in het kader van de zorgplicht (artikel 14) van het natuurdecreet van 21/10/1997 een inheemse haag aangeplant worden parallel met minstens één perceelsgrens en conform het veldwetboek. Deze bestaat bij voorkeur uit meidoorn (*Crataegus monogyna*) of haagbeuk (*Carpinus betulus*). Andere mogelijke soorten zijn veldesdoorn (*Acer campestre*) of gele kornoelje (*Cornus mas*).

Op de percelen, niet-grenzende aan de open ruimte, wordt opgelegd dat de tuinzone, m.u.v. vergunde en vrijgestelde verharding, met levend groen moet aangeplant worden. De inrichting wordt vrijgelaten (natuurlijk gazon, bomen, hagen, struiken of andere beplanting)

7. Het aanleggen of regulariseren van een zwembad

- Bij een binnenzwembad moet de overloop van het zwembad aangesloten worden op de DWA-leiding (vuilwater).
- Bij een buitenzwembad moet de overloop van het zwembad aangesloten worden op de RWA-leiding (regenwater).
- De filter van een zwembad moet steeds worden aangesloten op de DWA-leiding.
- Indien men een zwembad volledig wil laten leeglopen moet dit gebeuren in overleg met de beheerder van de ontvangende waterloop of met de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

8. Het aanleggen van verhardingen

- In de voor- en zijtuin mogen enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning (1m) en de garage/carport (1x4,5m) verhard worden en dit in waterdoorlatende, waterpasserende materialen. Bij voorkeur wordt onder deze verhardingen een niet-cementgebonden fundering voorzien. Garages en carports moeten zoveel mogelijk vooraan in de tuinzone ingeplant worden om zo het aandeel verharding te beperken.
Indien er een baangracht aanwezig is vóór het perceel moet deze maximaal open blijven en mag deze over de strikt noodzakelijke breedte ingebuisd worden met een maximum van 5m. (zie GR reglement van 03/03/2003). De oevers van de baangracht moeten ingezaaid worden met gras. Er mag geen worteldoek of beplanting voorzien worden. De inbuizing moet aan de uiteinden voorzien worden van betonnen kopmuren.
- Parkeerplaatsen en overige inritten worden bij voorkeur in gewapend gras of met grasdallen (ingezaaid met gras) aangelegd op een niet-gestabiliseerde fundering.

- In de achtertuin mag enkel het terras, dat aansluit bij de leefruimte van de woning, aangelegd worden in niet waterdoorlatende materialen met een maximum oppervlakte van 30m².
- Overige verhardingen in de achtertuin mogen enkel aangelegd worden in waterdoorlatende, waterpasserende materialen met een niet-cementgebonden fundering en moeten zoveel mogelijk beperkt worden (enkel de strikt noodzakelijke verhardingen in verhouding tot de tuinzone).
- Hier wordt vertrokken van het proportionaliteitsbeginsel. De voorwaarden die opgelegd worden aan een vergunning i.v.m. verhardingen moeten proportioneel zijn, ze moeten in verhouding staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

9. Overgangszone tussen openbaar domein en woning

De voortuinzone en de zone tussen verschillende bouwblokken bij projecten wordt gezien als een semi-publieke overgangszone tussen openbaar domein en de private binnenruimte. Deze dient maximaal groen en kwalitatief ingericht met zo mogelijk ruimte voor vertoeven, ontmoeting, sport en spel.

10. Het slopen van een constructie - mogelijke aanwezigheid van asbest

- Bij het slopen van constructies of meerdere constructies van 1.000m³ of meer, en indien er geen sloopopvolgingsplan moet toegevoegd worden aan de vergunningsaanvraag, moet er een asbestinventaris worden opgesteld. Vooraleer de werken uitgevoerd kunnen worden, moet deze asbestinventaris voorgelegd worden aan de dienst omgeving van de stad Bilzen.
- Bij aanwezigheid van asbest moet dit verwijderd worden conform de bepalingen en voorwaarden van Vlarem II, het Vlarema en het Materialendecreet. De verwijderingsattesten moeten aangeleverd worden op de stad Bilzen, dienst omgeving binnen de 14 dagen na het afvoeren van het asbest naar een erkende verwerker.

11. Gratis grondafstand

- Overal waar de aanwezige bermen voor een perceel bouwgrond smaller zijn dan 1,5m is het wenselijk dat er een zone grond gratis wordt afgestaan aan het openbaar domein, zodat de gewenste zone van 1,5m bekomen wordt ten behoeve van de zwakke weggebruiker.

D. OPENBAAR DOMEIN

De stad Bilzen wil met deze richtlijnen ervoor zorgen dat elk project bijdraagt tot een uniform groen straatbeeld met een beperkt aandeel verharding.

1. Inrichting van de zone openbaar domein

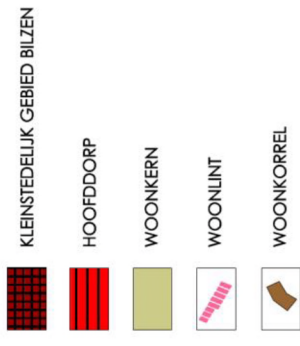
Het volledig verharderen van bermen wordt enkel toegestaan waar trottoirs of fietspaden aangelegd worden door stad Bilzen.

2. Baangrachten

Indien er een baangracht aanwezig is vóór het perceel moet deze maximaal open blijven en mag deze over de strikt noodzakelijke breedte ingebuisd worden met een maximum van 5m. (zie GR reglement van 03/03/2003). De oevers van de baangracht moeten ingezaaid worden met gras. Er mag geen worteldoek of beplanting voorzien worden. De inbuizing moet aan de uiteinden voorzien worden van betonnen kopmuren.

GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN **BILZEN**

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR GEMEENTE BILZEN



nummering van de woonkorrels en -linten komen overeen met de nummering in het richtinggevend gedeelte

