

CENTRUM GROTE-SPOUWEN

WOONONTWIKKELING van 11 grondgebonden woningen

stedenbouwkundige randvoorwaarden



Situering

In opdracht van de Stad Bilzen heeft het studiebureau GEOSTED een masterplan ontworpen met een strategische ontwikkelingsvisie voor de herinrichting van het centrum van Grote Spouwen. Binnen dit masterplan werden een aantal deelgebieden gedefinieerd, waaronder de afbakening van deze woonontwikkeling. De stad Bilzen beoogt binnen de projectgrond een residentiële ontwikkeling op maat en schaal van Grote Spouwen waarbij een evenwicht nagestreefd wordt tussen een optimale benutting van de beschikbare ruimte en de draagkracht van het perceel in zijn landelijke omgeving. Dit betekent bij voorkeur een compacte ontwikkeling met grondgebonden woningen. Gestapeld wonen wordt op deze locatie niet nagestreefd. Bewonersparkeren dient bij voorkeur inpandig of op de individuele private percelen te gebeuren.

Het bijgevoegd voorstel (indicatief) voorziet in het oprichten van 11 grondgebonden wooneenheden in halfopen en gesloten bouwvorm met een bouwhoogte van 2 bouwlagen. Deze ontwikkeling zal zich gedeeltelijk richten naar de Sapstraat en gedeeltelijk naar een nieuw op te richten woonerf.

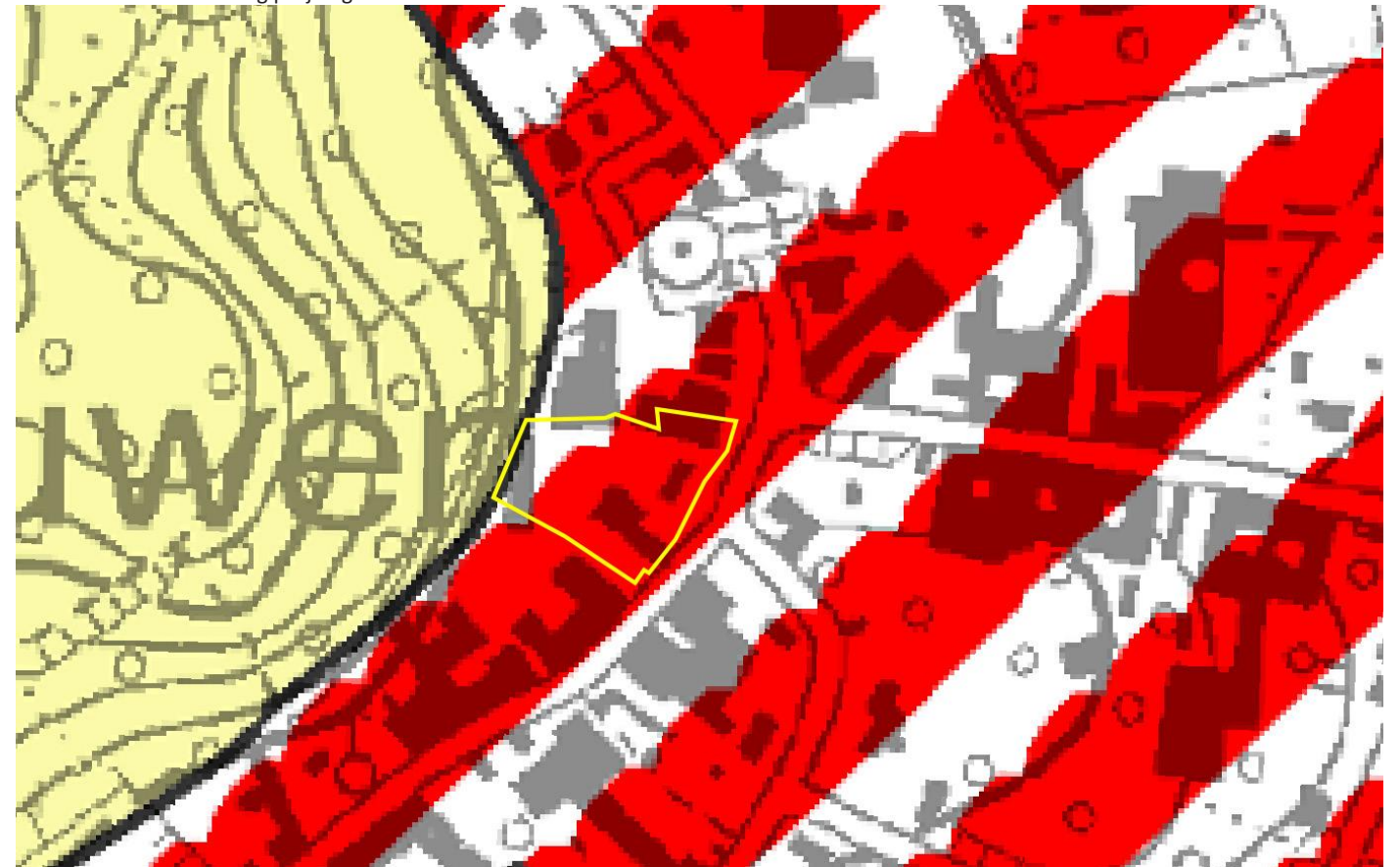
Het plangebied situeert zich t.h.v. de kruising Sapstraat - Schoolsteeg en betreft de kadastrale percelen Bilzen, 11° Afdeling, Grote-Spouwen, Sectie A nrs. 746D, 748H en 750G2. Het plangebied heeft een totaaloppervlakte van 37a 49ca.

De gebouwen die zich momenteel op de site bevinden, zullen door de stad worden afgebroken.

Het projectgebied is binnen het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gesitueerd binnen woongebied met landelijk karakter. Ten noorden, oosten en zuiden grenst het plangebied tevens aan woongebied met landelijk karakter. Ten noordwesten grenst het plangebied aan agrarisch gebied.

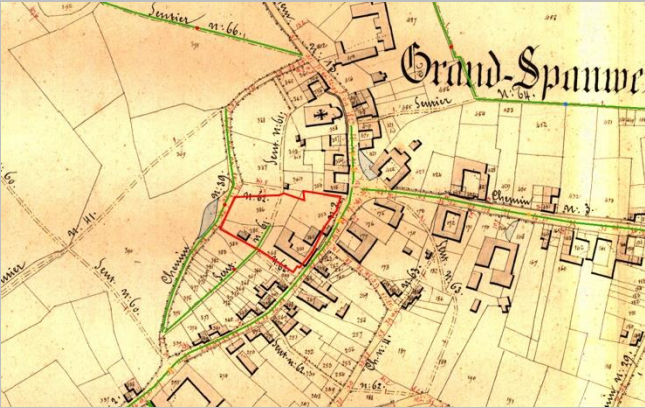


Luchtfoto met aanduiding projectgebied

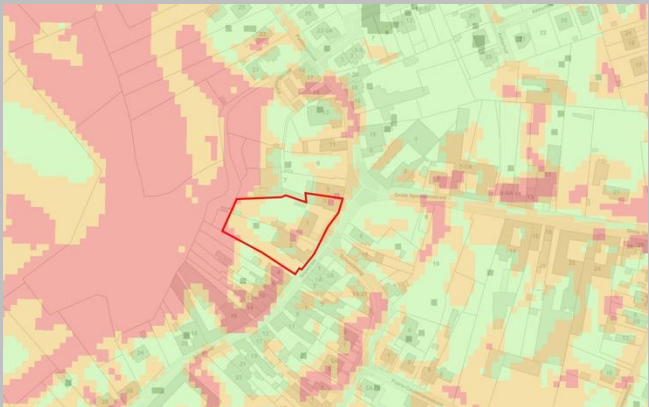
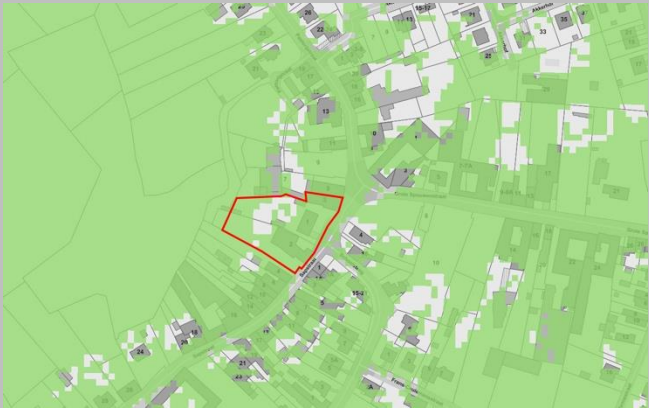


Gewestplan met aanduiding projectgebied

Type	Toelichting
RUP	Niet gelegen binnen een RUP.
BPA	Niet gelegen binnen een BPA.
Atlas der buurtwegen	Volgens de atlas der buurtwegen situeert het plangebied zich in het oosten aan Chemin no. 2 welke tegenwoordig gekend als de Sapstraat. Het plangebied wordt doorkruist door Sentier no. 61. Verder situeert het plangebied zich aan Chemin no. 39. Sentier no. 61 is binnen de contouren van het plangebied gedeeltelijk afgeschaft door de deputatie van 22 februari 1878. Hierbij is de noordelijke verbinding naar de kerk behouden. Chemin no. 39 is binnen de contouren van het plangebied volledig afgeschaft door de deputatie van 9 september 1898.
Landschapsatlas	Niet van toepassing.
Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	Niet van toepassing. Het plangebied grenst aan geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, betreffende ‘Zaal Onder Ons’. De vaststelling is geldig sinds 05-10-2009 e wordt als volgt omschreven: <i>“Zaaltje uit eind 19de - begin 20ste eeuw, waarvan alleen de bakstenen voorgevel (nok loodrecht op de straat), voorzien van baksteenlisenen en rondboogvormige muuropeningen, behouden bleef.”</i>
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Gebieden van het VEN-IVON	Niet van toepassing.
Natuurreservaten	Niet van toepassing.
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.



Watertoets	De site nog de omgeving ligt in niet overstromingsgevoelig gebied.
Erosiegevoeligheid	Het plangebied wordt vrijwel volledig gekarteerd als erosiegevoelig.
Hellingenkaart	Het plangebied wordt gekend met een grote verscheidenheid in terreinhelling variërende tussen de 0,5% -5%, 5% -10% en >10%.
Infiltratiegevoelige bodems	Niet infiltratiegevoelig.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
Biologische waarderingskaart	Ten westen grenst een klein gedeelte van het plangebied gekarteerd als biologisch zeer waardevol. De karting is uitgevoerd door karteerder tijdens terreinbezoek in juni 2007. Het wordt gekarteerd als ‘talud’, ‘houtkant met dominantie van vlier (Sambucus sp.)’, en ‘bomenrij met dominantie van populier (Populus sp.)’.



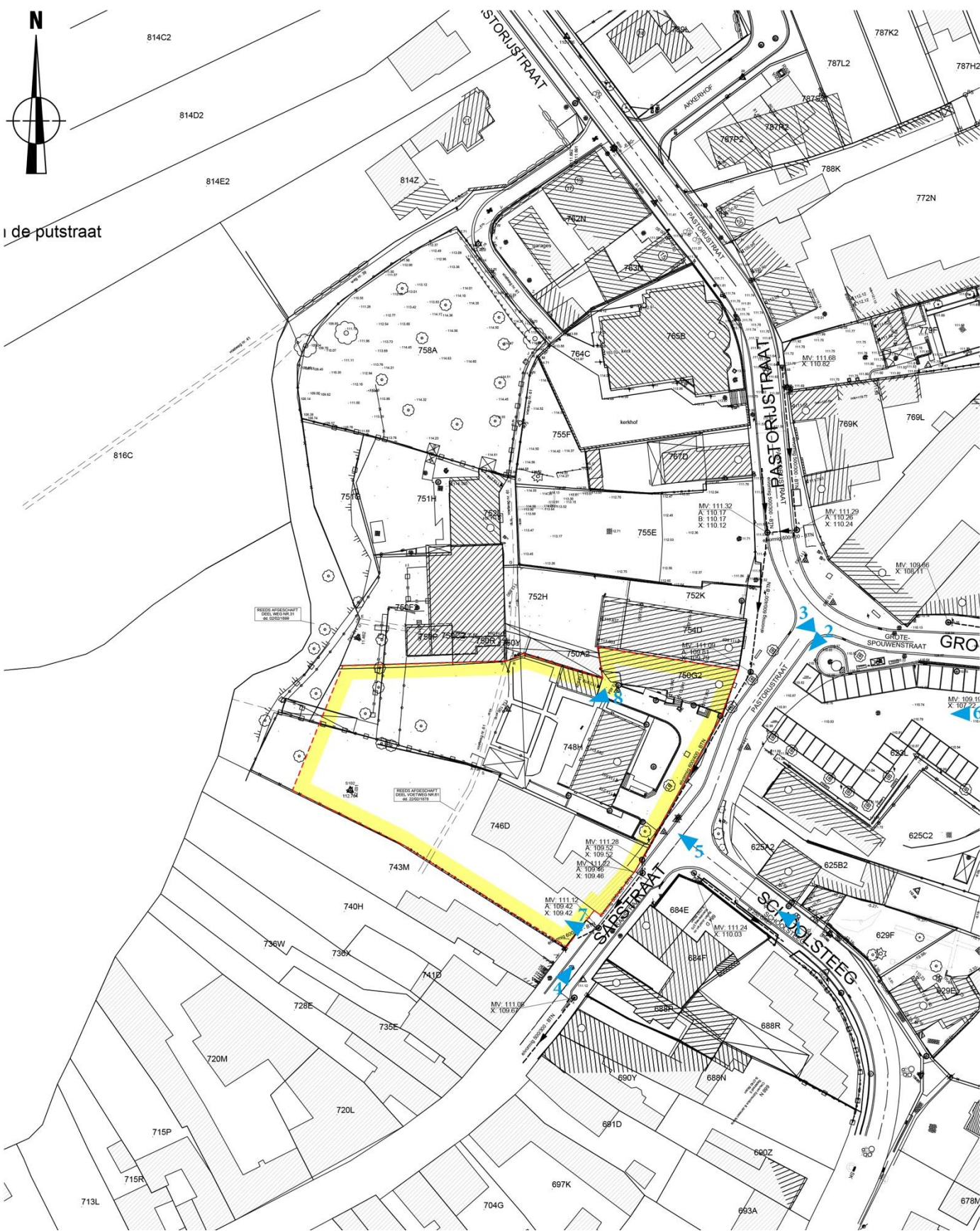
Bestaande toestand

Het plangebied wordt in het zuidoosten begrensd door de Sapstraat waarbij het zich situeert t.h.v. de kruising met de Schoolsteeg. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de gronden van de school. Ten zuiden wordt het plangebied over de volledige diepte afgebakend door een woning, die ontsloten wordt via de Sapstraat.

De bebouwing aan de Sapstraat wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen met een gesloten bebouwingsstructuur, een verspringend gevelbeeld en bouwvolumes met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met hellend dak. Op kadastraal perceel 746D staat een woning (foto 1, linkerzijde Sapstraat) die zorgt voor een versmalling binnen het straatbeeld van de Sapstraat, kijkende in de richting van het centrum van Grote Spouwen. De oostelijke woning, zich situerende op kadastraal perceel 748H, springt juist verder terug t.o.v. de rooilijn waarbij deze met haar peil gelijkvloers is ingepast in het hellend terrein. Hierdoor ligt de woning flink hoger t.o.v. het gemiddeld peil as voorliggende weg. Wanneer men het plangebied vanuit de Schoolsteeg benaderd (foto 4) ligt deze woning in een directe zichtlijn.

In het oosten grenst het plangebied aan de parochiezaal één van de karakteristieke gebouwen in het centrum van Grote Spouwen. De aangrenzende bebouwing (kadastraal perceel 750G2) vormt onderdeel van het plangebied en zal worden gesloopt i.f.v. de nieuwe ontwikkeling.

Het achterliggend landschap van het plangebied grenst aan de vallei en geeft zicht op het open landschap. Bijgevoegde foto's geven een impressie van de bestaande toestand.



Bestaande toestand met aanduiding fotoreportage



Ruimtelijke randvoorwaarden

Er worden binnen het masterplan voor het centrumgebied van Grote Spouwen een aantal ruimtelijke voorwaarden gesteld:

- Ruimtelijke landschappelijke inpassing van de bouwvolumes in het sterk glooiend landschap (opmeting wordt ter beschikking gesteld, hoogtematen dienen aangeduid op de ingediende plannen)
- Woondichtheid van minimum 15 woningen per hectare en max. 30 woningen per hectare
- Inpassing nieuwbouw: ondergeschikt aan de beeldbepalende gebouwen in de kern met onder meer de kerk, het voormalig klooster, de parochiezaal, de vierkantshoeves
- Behoud landelijk karakter naar materialisering, schaal en volumeopbouw
- Gesloten straatbeeld met verspringende gevels om zo de identiteit van de kern te ondersteunen
- Zichtlijnen op karakteristieke elementen binnen het plangebied en de kwaliteitsvolle landschappelijke omgeving
- De aaneenschakeling van met elkaar vervlochten publieke ruimte
- Kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte met geïntegreerde parkeerfaciliteiten op de schaal van de openbare ruimte en de woonkern
- Parkeren: twee bewonersparkeerplaatsen per woning
- Ruimtelijk kwalitatieve aansluiting op de parochiezaal

Gesloten straatbeeld

Kenmerkend voor het straatbeeld in het centrumgebied Grote Spouwen zijn de gesloten straatstructuur en de verspringende gevels. Ze accentueren de doorgangswegen binnen het dorp en zorgen voor een gestructureerde doortocht door Grote Spouwen.

Zichtlijnen

Binnen het plan kan een duidelijke zichtlijn worden gecreëerd die een ruimtelijke relatie legt tussen het dorpscentrum en de achterliggende vallei. Deze kan de doorwaadbaarheid en de ruimtelijke belevingswaarde van het plangebied vergroten, o.a. door de beleving van het aangrenzende glooiende landschap.

Vervlochten publieke ruimte

Er bestaat de ruimtelijke potentie voor de inrichting van een aantal gedifferentieerde verblijfsgebieden op de schaal van Grote Spouwen (zie figuur rechtsonder).



Schematische weergave van de gesloten straatstructuur en verspringende gevels binnen het centrumgebied van Grote Spouwen.



Schematische weergave van de zichtlijn doorheen het plangebied vanuit de Schoolsteeg waarbij de zichtlijn naar de overkant van de Sapstraat wordt doorgetrokken.

Schematische weergave van de vervlochten publieke ruimte met enerzijds het nieuw in te richten binnengebied (1) en anderzijds het openbaar domein t.h.v. de Sapstraat (2).

Mogelijk voorstel van ruimtelijk strategische ontwikkeling

(Dit betreft een indicatief voorstel, het staat de inschrijver vrij een alternatief voorstel in te dienen dat tevens aan de ruimtelijke randvoorwaarden voldoet)

De ontwikkeling voorziet in een centrumgerichte woonverdichting met als doelgroep jonge gezinnen en starters. Het kenmerkende karakter van gesloten bebouwing aan de Sapstraat zal richting het centrum van Grote Spouwen worden doorgezet door nieuwe bebouwing in gesloten bouwvorm tot tegen de parochiezaal, met een bouwhoogte van 2 bouwlagen onder hellend dak evenwijdig aan de Sapstraat.

Het woonerf ter hoogte van de kruising Sapstraat - Schoolsteeg wordt ingericht als openbaar domein en zal de centrale ontsluitings- en ontmoetingsplek vormen van de ontwikkeling.

Vanaf het open landschap wordt een voetgangersverbinding tot aan het dorpscentrum mogelijk gemaakt waardoor buurtweg nr. 39 in ere hersteld kan worden.

Aan het woonerf zullen 7 grondgebonden wooneenheden worden opgericht geschakeld door carport/garage-volumes. De entree tot het woonerf zal op de kop worden geaccentueerd door een woning met een voorgevel georiënteerd op zowel het woonerf als de Sapstraat. Door het oprichten van een tuinmuur langs de Sapstraat wordt het gesloten karakter van de bestaande gevelrij doorgezet.

Binnen het op te richten woonerf zal eveneens aangrenzend aan de school een groenzone worden ingericht. Op de grens tussen de groenzone en de school wordt de grens afgebakend door een groene wand. De groenzone kan voorzien in speelaccommodatie voor kinderen of ingericht worden als een groene verblijfs- en ontmoetingszone. Via het woonerf wordt er een secundaire toegang gecreëerd naar de school waarbij voetweg nr. 61 door een gedeeltelijke openstelling van het schoolplein een verbinding richting het kerkepad en de kerk kan vormen.

Voor elke woning worden twee autostandplaatsen voor de bewoners voorzien, deels individueel op privaat domein, deels gegroepeerd grenzend aan het openbaar domein.

De woningen binnen de projectzone dienen een ruimtelijke en architecturale samenhang te vormen met de directe omgeving waarbij het toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels gewenst is.



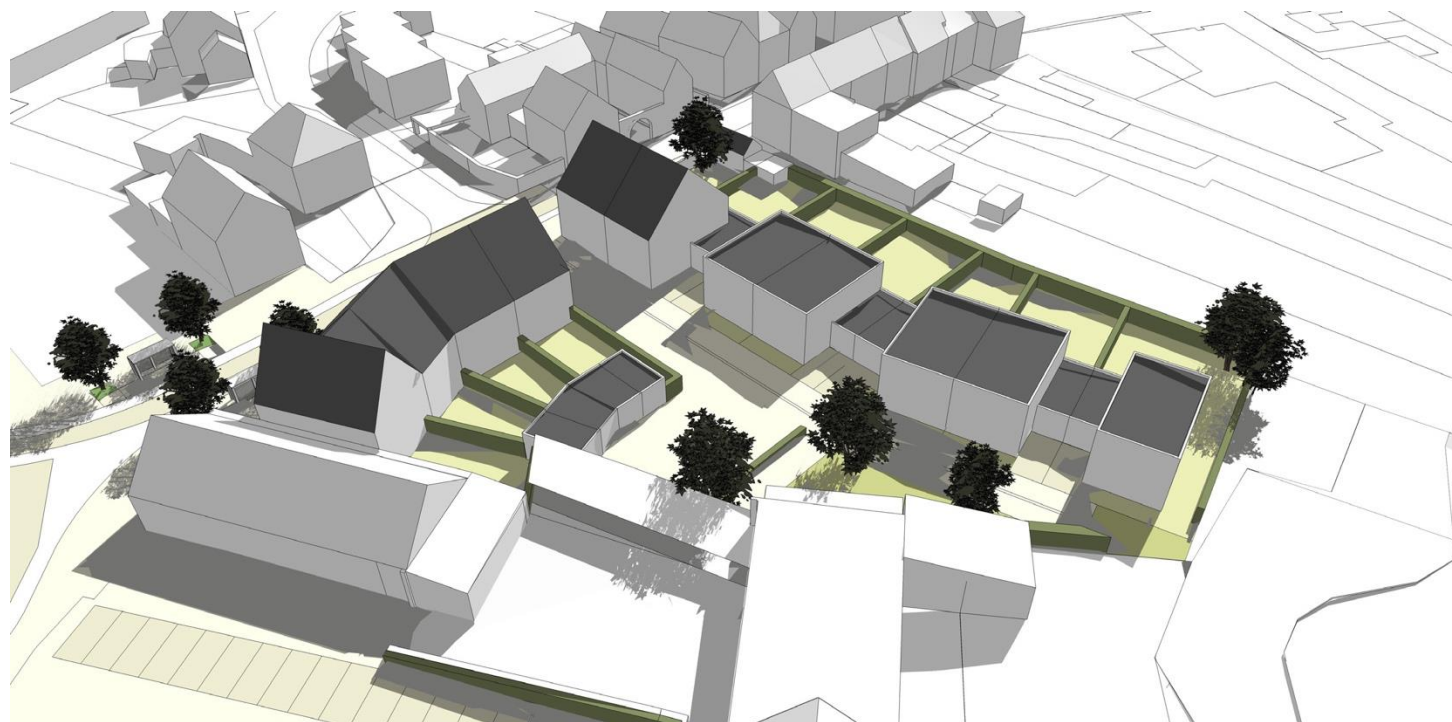
Mogelijk inrichtingsvoorstel voor de woonontwikkeling aan de Sapstraat



Vogelvluichtperspectief vanuit zuidoostelijke richting.



Zicht genomen vanuit de Schoolsteeg waarbij de zichtlijn naar het achterliggende landschap waarneembaar is.



Vogelvluichtperspectief vanuit noordelijke richting.



Zicht vanuit de Sapstraat naar het centrum van Grote Spouwen waarbij de ontwikkeling zich met een gesloten karakter inpast binnen het straatbeeld van de Sapstraat.

Referentievoorbeelden



Wijer Gaard - Kolmont



Park Ekkelgarden - Kolmont



Project Victoria - Gillen Woonprojecten



Referentie voor de mogelijke ontwikkeling van het woonerf met groene buitenruimte.



Den Draad Gentbrugge - Re-Vive Treilarme Construct bvba

Randvoorwaarden beplanting en straatmeubilair

Randvoorwaarden beplanting

- Bomen:
 - Bomen maximum van categorie 2: bomen tot 15 meter.
 - De kruin diameter max 6-8 meter.
 - Bomen dienen vruchteloos te zijn.
 - Bomen in verharding dienen voorzien te zijn van een ondergronds doorwortelbaar oppervlakte van 40m² per boom.
 - Dit ondergronds doorwortelbare oppervlak dient afgeboord te zijn met wortelwering.
 - De bomen in verharding dienen ingeplant te zijn onder het tweede maaiveld.
 - Er moet zuurstof in het tweede maaiveld kunnen komen.
 - Bomen in plantvakken van 40 m² of meer dienen geen extra doorwortelbaar oppervlakte te krijgen, wel dienen de plantvakken aan de randen afgeboord te worden met wortelwering.
 - Bij plantvakken minder dan 40m² dient er wel extra doorwortelbaar oppervlakte voorzien te worden. Hierbij dienen ook de nodige wortelgeleiding en wortelwering voorzien te worden. Eveneens moet het mogelijk zijn dat er zuurstof in het tweede maaiveld kan.
- Bodembedekkende beplanting:
 - De planten moeten onderhoud extensief zijn.
 - Ze moeten goed bodembedekkend zijn.
 - Bij de aanleg dient er steeds boomschors gebruikt te worden (geen wortelhoutsnippers!)
 - Indien mogelijk bloemrijke planten voor het versterken van onze bijen en vlinderpopulaties (in kader van Bilzen vlinderstad).

Randvoorwaarden straatmeubilair:

- Zitbanken:
 - De zitbanken dienen van het type centrumbanken te zijn (momenteel is dit Velopa camino met rugleuning)
 - De keur van de banken dienen zwart of antraciet (RAL 7016) te zijn met houten zit en rugvlak.
 - Banken dienen verankerd te zijn.
 - Indien banken in een grasvlakte of plantvak staan dient er onder de bank een betonplaat te liggen van 1 meter op 2 meter. Hierop dient de bank verankerd te worden.
- Vuilbakken:
 - Dienen van het Type CPT.50 te zijn (Belurba).
 - Kleur dient antraciet grijs te zijn RAL 7016.
 - Dient uitgerust te zijn met verkleinde inwerpopening.
 - De vuilbakken moet goed bereikbaar zijn voor het ledigen ervan.