

***STAD BILZEN***

***RUP Tabaart***

***Niet verordenend deel***

***Scopingsnota***

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Tabaart

### **Opdrachtgever:**

Stad Bilzen  
Schureveld 19  
3740 Bilzen

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Corda Campus gebouw 6  
Kempische steenweg 293 bus 32  
3500 Hasselt

T : +32(0)11 89 77 00  
F : +32(0)11 89 70 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

### **Identificatienummer:**

4217943051\_scopingnota\_rev02.docx

### **Datum:**

### **status / revisie:**

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Augustus 2017 | Startnota          |
| Oktober 2017  | Startnota rev01    |
| Januari 2018  | Scopingsnota       |
| Januari 2018  | Scopingnota rev 01 |
| April 2018    | Scopingnota rev 02 |

### **Vrijgave:**

Marijke Gorissen – Projectleider

### **Projectmedewerkers:**

Dirk Bosmans, senior adviseur - erkend ruimtelijk planner  
Pieter-Jan Gommé, adviseur - erkend ruimtelijk planner  
Marijke Verhasselt, adviseur milieu  
Liesbet Van den Schoor, adviseur milieu – MER deskundige biodiversiteit

© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

|          |                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING - ALGEMEEN KADER                                                            | 3         |
| 1.2      | RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)                                                       | 3         |
| <b>2</b> | <b>SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED</b>                                              | <b>5</b>  |
| 2.1      | SITUERING OP MACRONIVEAU                                                               | 5         |
| 2.2      | SITUERING OP MESONIVEAU                                                                | 5         |
| 2.3      | AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED                                                          | 6         |
| <b>3</b> | <b>MOGELIJKE ALTERNATIEVEN</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES</b>                                               | <b>8</b>  |
| 4.1      | STRUCTUURPLANNING                                                                      | 8         |
| 4.2      | AFWEGINGSKADER GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL (OMZENDBRIEF RO 2011/01)                     | 16        |
| 4.3      | WOONBEHOEFTESTUDIE                                                                     | 18        |
| 4.4      | MOBILITEIT                                                                             | 20        |
| 4.5      | LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE                                                      | 25        |
| 4.6      | OPEN RUIMTEBELEID                                                                      | 25        |
| 4.7      | DECREET INTEGRAAL WATERBELEID                                                          | 29        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCH KADER</b>                                                                 | <b>32</b> |
| 5.1      | SAMENVATTEND OVERZICHT                                                                 | 32        |
| 5.2      | GEWESTPLAN                                                                             | 33        |
| 5.3      | RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN                                                         | 34        |
| 5.4      | VERKAVELINGSVERGUNNINGEN                                                               | 39        |
| 5.5      | ATLAS DER TRAGE WEGEN                                                                  | 40        |
| 5.6      | DECREET INTEGRAAL HANDELSVESTIGINGSBELEID (15/07/2016)                                 | 40        |
| 5.7      | SCREENING PLANMER-PLICHT                                                               | 41        |
| 5.8      | RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE                                                      | 41        |
| <b>6</b> | <b>PLANDOELSTELLINGEN</b>                                                              | <b>42</b> |
| <b>7</b> | <b>VISIE EN PLANCONCEPT</b>                                                            | <b>44</b> |
| 7.1      | RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN                                                   | 44        |
| 7.2      | KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN POTENTIES                                                   | 55        |
| 7.3      | VISIE                                                                                  | 56        |
| 7.4      | CONCEPTEN ONTWIKKELING VOLLEDIGE WOONUITBREIDINGSGEBIED                                | 57        |
| 7.5      | MOGELIJKE INVULLING                                                                    | 61        |
| 7.6      | AFBAKENING GRAFISCH PLAN                                                               | 65        |
| 7.7      | REFERENTIEBEELDEN                                                                      | 67        |
| <b>8</b> | <b>MOGELIJKE DOORVERTALING GRAFISCH PLAN</b>                                           | <b>72</b> |
| 8.1      | PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN                                                             | 72        |
| 8.2      | MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES                                                            | 72        |
| 8.3      | REALISATIE VAN DE PLANOPTIES – OPMAAK ONTEIGENINGSPLAN                                 | 73        |
| 8.4      | LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN                                      | 73        |
| 8.5      | RUIMTEBALANS                                                                           | 74        |
| 8.6      | REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ... | 75        |
| <b>9</b> | <b>EFFECTBEOORDELING</b>                                                               | <b>76</b> |
| 9.1      | WETTELIJK KADER EN TOETSING PLAN-MER-PLICHT                                            | 76        |
| 9.2      | DISCIPLINE BODEM                                                                       | 77        |

|           |                                                                        |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.3       | DISCIPLINE WATER.....                                                  | 79        |
| 9.4       | DISCIPLINE BIODIVERSITEIT .....                                        | 82        |
| 9.5       | DISCIPLINE LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE .....                     | 83        |
| 9.6       | DISCIPLINE MENS .....                                                  | 85        |
| 9.7       | LEEMTEN IN DE KENNIS .....                                             | 88        |
| 9.8       | GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN .....                                    | 88        |
| 9.9       | CONCLUSIE VAN DE EFFECTBEOORDELING.....                                | 88        |
| <b>10</b> | <b>PROCES: BESPREKING ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES STARTNOTA .....</b> | <b>89</b> |
| <b>11</b> | <b>BIJLAGEN .....</b>                                                  | <b>90</b> |
| 11.1      | PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND .....                            | 90        |
| 11.2      | MOBER-STUDIE.....                                                      | 90        |
| 11.3      | OVERZICHTSTABEL ADVIEZEN EN INSPRAAKREACTIES STARTNOTA .....           | 90        |
| 11.4      | BESLISSING DIENST VR.....                                              | 90        |
| 11.5      | BESLISSING DIENST MER.....                                             | 90        |
| 11.6      | DOORSNEDES PLANGEBIED .....                                            | 90        |

# 1 **Inleiding**

---

## 1.1 **Aanleiding - algemeen kader**

De stad Bilzen wenst over te gaan tot de opmaak van een masterplan voor een woonuitbreidingsgebied en het opstellen van het RUP "Tabaart". Het gaat om een uitbreiding van het stedelijk gebied op een gestructureerde manier.

Het masterplan behelst het volledige woonuitbreidingsgebied Tabaart en moet bekeken worden in zijn relatie tot de directe omgeving. In het masterplan worden de krachtlijnen van de kwaliteitsvolle, ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd zodat het als een kader kan dienen voor toekomstige ruimtelijke projectontwikkelingen. Aan de hand van een ruimtelijk onderzoek naar een gepaste invulling geeft het masterplan mogelijkheden weer voor onder andere bebouwing, ontsluiting en de inrichting van het openbaar domein.

Het RUP omhelst een beperkt onderdeel van het masterplan. De ontwikkeling van het volledige woonuitbreidingsgebied overstijgt de vraag, te meer omdat er ook een woongebied ter hoogte van Merem, aan de rand van het kleinstedelijk gebied volop in ontwikkeling is.

In het PRUP <sup>1</sup>voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bilzen werd ter hoogte van Merem agrarisch gebied herbestemd naar woongebied i.f.v een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de directe omgeving van het station. De behoefte voor Bilzen is onvoldoende groot om zowel de site te Merem als het WUG Tabaart volledig in één keer te ontwikkelen. Toch wenst de stad omwille van de gunstige ligging van beide sites, op beide plaatsen mogelijkheden te bieden. Om een overaanbod tegen te gaan dient het gefaseerd ontwikkelingsplan van beide sites op elkaar afgestemd te worden. Op deze (gefaseerde) manier wordt er ook voldaan aan de stellingen in het GRS van Bilzen, deze stellen dat zowel een ontwikkeling in Merem als een ontwikkeling in Tabaart gefaseerd dient te verlopen.

## 1.2 **Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)**

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt conform de bepalingen van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten, en latere wijzigingen hiervan.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
4. een weergave van de juridische toestand;
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake

---

<sup>1</sup> 'In de goedkeuringsbeslissing van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bilzen' dd. 26/09/2012 werd voor deelplan 2 'Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk' de tweede fase (zone voor bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied) uitgesloten van goedkeuring naar aanleiding van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van het WUG Tabaart op dat moment.'

milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:

- a) het planmilieueffectrapport;
- b) de passende beoordeling;
- c) het ruimtelijk veiligheidsrapport;
- d) andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten;

In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;

- 9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;

## 2 *Situering en afbakening plangebied*

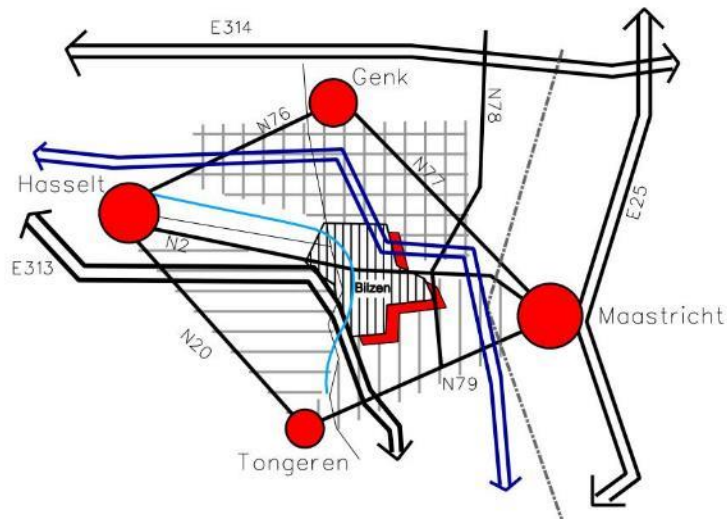
### 2.1 *Situering op macroniveau*

Bilzen is gelegen in het Zuid-oosten van de provincie Limburg en grenst aan de stedelijke agglomeratie van Genk-Hasselt. De gemeente maakt grotendeels onderdeel uit van Haspengouw en bestaat enerzijds uit aaneengesloten landbouwgebieden in het zuiden als onderdeel van Droog en Vochtig Haspengouw, anderzijds uit het overgangsgebied Kempen-Hapengouw (Demerland) ten noorden van de Demervallei.

Het aaneengesloten landbouwgebied in het zuiden maakt onderdeel uit van een ruimer landbouwgebied van Droog Haspengouw en strekt zich verder uit over de gemeenten Hoeselt, Tongeren en Riemst.

Het gemeentelijk grondgebied wordt volgens noord-zuid-richting doorlopen door de waterscheidingslijn tussen het Scheldebekken (westen) en het Maasbekken (oosten).

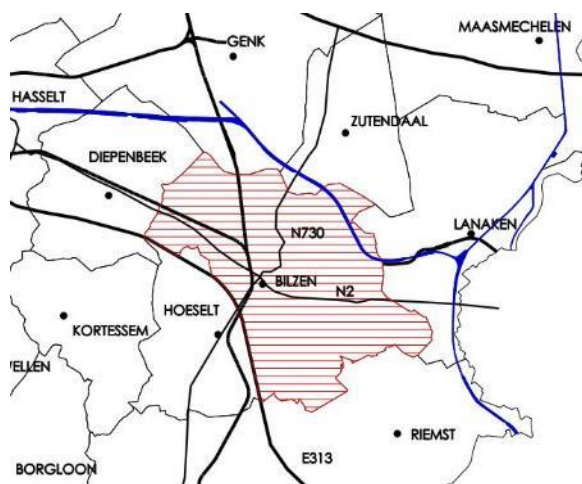
Hierbij behoren de Demer, de Hagebeek, de Winterbeek, de Oude beek, de Marebeek, de Pepelbeek, de Munsterbeek, het Echelwater, de Zutendaalbeek, de Bezoensbeek, de Oefaartloop, de Meerheimbeek, de Nieuwzouw, de Wilderbeek, de Broekbeek, de Meersbeek, de Krombeek en de Molenbeek tot het Scheldebekken en de Wijerkenbeek en het Hezerwater tot het Maasbekken.



**Figuur 2-1** Analyse van de macrostructuur, bron: GRS Bilzen

### 2.2 *Situering op mesoniveau*

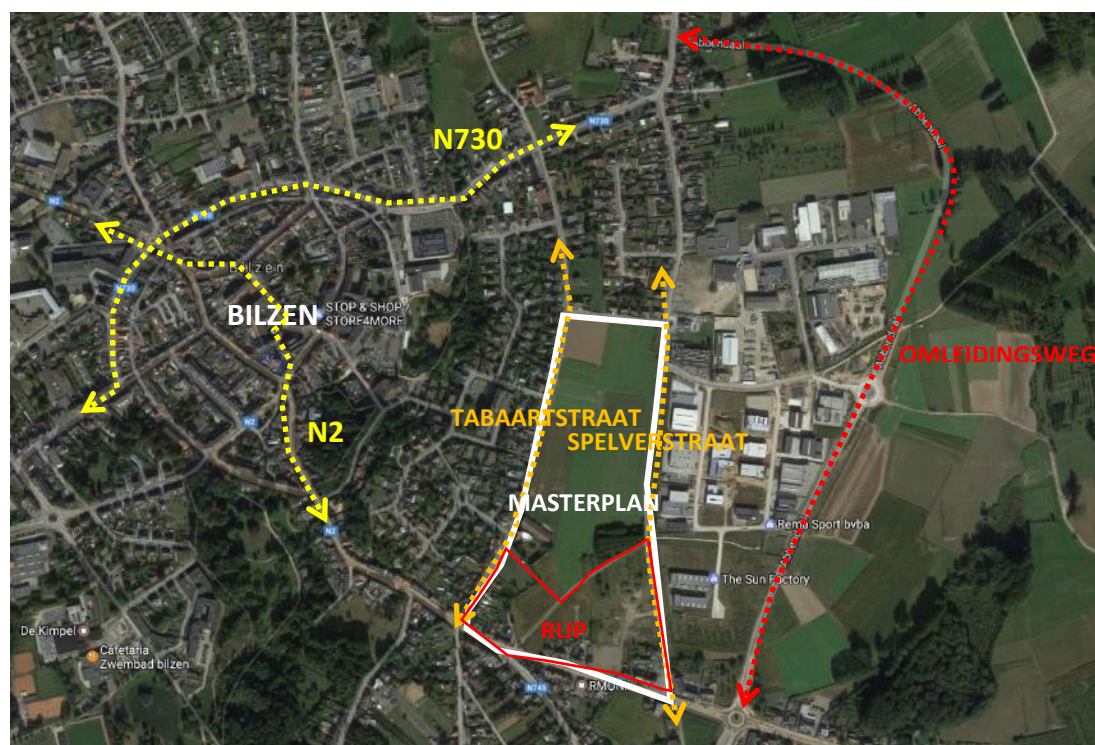
De gemeente wordt begrensd in het noorden door de gemeenten Diepenbeek, Genk en Zutendaal, en in het zuiden door de gemeenten Hoeselt, Riemst en Lanaken. De autosnelweg E313 (Antwerpen-Luik), de N2 (Hasselt-Maastricht), de N730, de spoorlijn Hasselt-Luik en het Albertkanaal in het noordoosten van de gemeente Bilzen vormen de belangrijkste verkeersinfrastructuren.



Figuur 2-2 Analyse van de mesostructuur, bron: GRS Bilzen

## 2.3 Afbakening van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van, en in aansluiting met, het centrum van Bilzen. De N730 is een belangrijke as ten noorden van het plangebied. Via deze weg vloeit vandaag het verkeer, door Bilzen centrum, naar de E313 of via de andere zijde naar de E314 op 15 km ten noorden (langs bedrijventerrein Genk-Zuid). De Spelverstraat vormt een belangrijke ontsluiting voor het bedrijventerrein. De aanleg van een nieuwe omleidingsweg rondom Spelver I en II is gerealiseerd. Deze omleidingsweg zal het vrachtverkeer uit het centrum van Bilzen houden en het rechtstreeks laten aantakken op de E313. De Spelverstraat zal hierdoor worden ontlast en wordt op termijn ook geknipt. Een korte check up van het plangebied leert ons dat het studiegebied gelegen is tussen woongebied in het westen en de bedrijventerreinen 'Spelver I en II' in het oosten. De voorgestelde grenzen van de perimeter van het RUP worden bepaald door de grens met de Maastrichterstraat, de Tabaartstraat, de Spelverstraat en de kadastrale grenzen van de verbindingen voor langzaam verkeer in het noorden van het plangebied. Het hierna genoemde plangebied betreft het plangebied van voorliggend RUP.



Figuur 2-3 Situering van het plangebied

### 3 **Mogelijke alternatieven**

#### **Locatie woonuitbreidingsgebied Tabaart**

Het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een uitvoering van de bindende bepalingen gesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Omwille van deze bindende bepalingen wenst de stad Bilzen over te gaan tot de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. Op deze manier wordt het woonaanbod uitgebreid zonder een overaanbod te creëren. Daarnaast wordt er ruimte voorbehouden voor een nieuw wijkcentrum met handel dat in de eerste plaats complementair maar ondergeschikt is aan het handelscentrum in de kern van de stad.

Het voorgenoemen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk, in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Onderzoek naar alternatieve locaties is niet van toepassing.

Volgende pro's en contra worden in overweging genomen:

**Tabel 3-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra**

| PRO                                                                                                                                     | CONTRA |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Uitbreiding woonaanbod<br>Ontwikkeling op korte termijn mogelijk<br>Visie masterplan als leidraad voor toekomst<br>Goede bereikbaarheid |        |

## 4 *Beleidskader en relevante studies*

### 4.1 *Structuurplanning*

#### 4.1.1 *Bilzen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)*

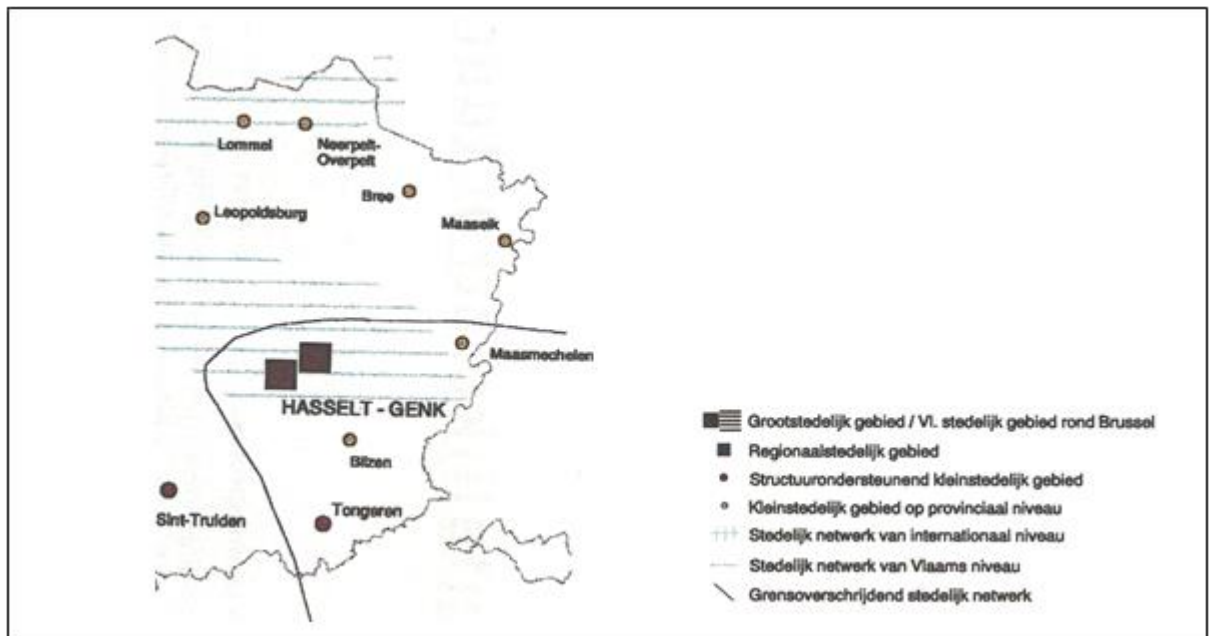
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat.

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijke beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het beleidsplan ruimte.

##### **Kleinstedelijk gebied Bilzen**

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uitgewerkt op basis van ruimtelijke principes voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken
  - Het buitengebied
  - De gebieden voor economische activiteiten
  - Lijninfrastructuur
- Delen van de stad Bilzen worden geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau
  - Delen van de stad Bilzen worden geselecteerd als buitengebied
  - Bilzen als economisch knooppunt: Bilzen wordt geselecteerd als economisch knooppunt binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal.



**Figuur 4-1 Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, bron: RSV**

#### 4.1.2 **Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebied regio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken RUP's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

Het plangebied is niet gelegen in HAG.

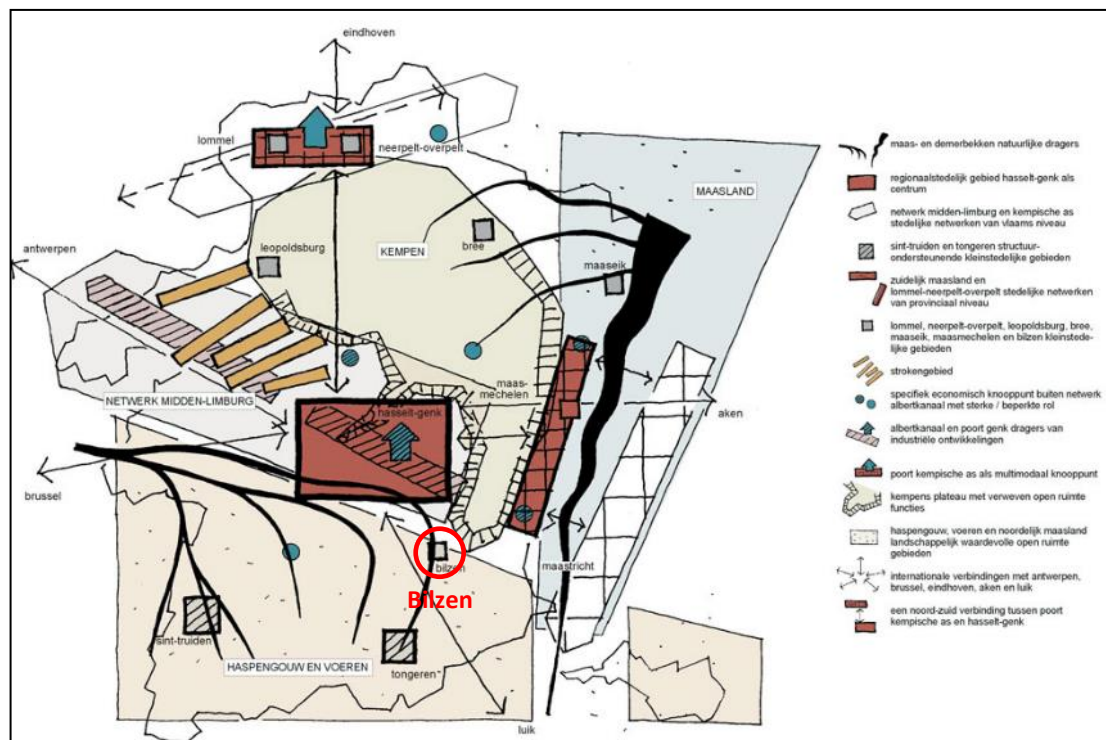
#### 4.1.3 **Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)**

De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van de hoofdruimten (met deelruimten) enerzijds en de deelstructuren anderzijds.

De stad Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een beperkt deel (uitlopers van het Kempisch plateau) tot de hoofdruimte Kempen.

Binnen de hoofdruimte Haspengouw en Voeren behoort Bilzen tot de deelruimte "Herk en Gete".



**Figuur 4-2 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron: RSPL**

#### **Deelstructuren**

##### **Natuurlijke structuur**

De stad Bilzen behoort tot het Haspengouws Demerbekken.

##### **Nederzettingsstructuur**

- De provincie selecteert Bilzen als een autonoom kleinstedelijk gebied.

Bij de autonome kleinstedelijke gebieden is de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. Daarin komen geen andere stedelijke gebieden of netwerken voor. De autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap. Het zijn meestal historische steden (Loonse steden) die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van hun omgeving zijn. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd.

#### Ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden

Bilzen moet zijn ruimtelijke herkenbaarheid en zijn autonome stedelijke positie ten opzichte van het ommeland behouden en versterken. Het stedelijk functioneren kan worden versterkt door te streven naar een hogere concentratie aan stedelijke functies en wooneenheden in de randzone rond de verdichte historische kern. Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten wordt gezocht in de vorm van verdichting van industriezones.

De niet-kernondersteunende groeitrends kunnen worden ingeperkt door aanwezige infrastructurele en natuurlijke grenzen als groeigrenzen voor het stedelijk gebied te laten fungeren zoals bijvoorbeeld de omleidingweg, de spoorweg, het reliëf van de Demervallei, de heuvelrug en de landschappelijk en agrarisch waardevolle open ruimten. Aangezien de natuur nauwelijks juridische bescherming geniet, is het vooral in het noorden wenselijk de open ruimten te versterken en te bundelen in open ruimte verbindingen die het stedelijk gebied zullen afbakenen.

- Bilzen: gemeente met stedelijk gebied

Hoofddorpen: Munsterbilzen, Beverst, Eigenbilzen- Mopertingen

Woonkernen: Schoonbeek, Eik, Grote Spouwen, Waltwilder, Rijkhoven, Martenslinde, Rosmeer, Hees, Kleine Spouwen, Hoelbeek, Merem

→ Het plangebied is gelegen binnen kleinstedelijk gebied.

#### Lijninfrastructuur

In het provinciaal structuurplan wordt de N2 (segment ten westen van de N 700) als secundaire weg type III geselecteerd.

Bilzen wordt in het openbaar vervoersnetwerk als knooppunt van provinciaal niveau aangeduid. Dit niveau voorziet in een aantal assen die de kleinstedelijke gebieden aantakken op het bovenprovinciaal net.

#### Gewenste economische structuur

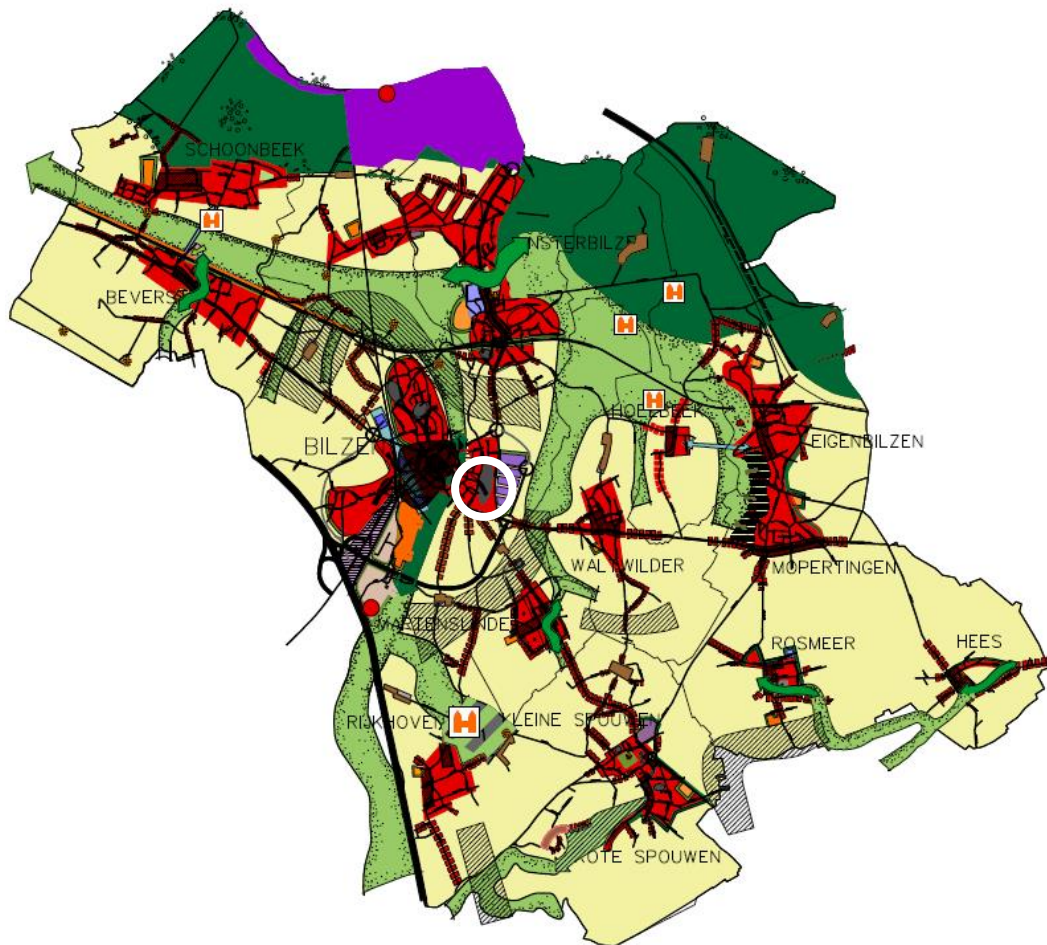
##### Kleinstedelijk gebied

De kleinstedelijke gebieden maken als economische knooppunten een belangrijk deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur door het concentreren van economische activiteiten. Kleinhandelsconcentraties kunnen er een bijkomend aanbod creëren. Per kleinstedelijk gebied gebeurt tijdens het afbakeningsproces een kwalitatief onderzoek naar de economische mogelijkheden.

#### **4.1.4 Het plangebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Bilzen**

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bilzen werd op 21/06/2006 definitief goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Limburg. Hieronder worden enkel de elementen uit het GRS die van belang zijn voor voorliggend RUP besproken. Onderstaande teksten zijn letterlijk overgenomen uit het bestaande GRS. Wanneer bepaalde delen niet meer van toepassing zijn of gedateerd zijn wordt dit duidelijk in de voetnoot weergegeven. Binnen het GRS wordt de gewenste ontwikkeling van Bilzen opgebouwd aan de hand van deelruimten en deelstructuren.

#### 4.1.4.1 Richtinggevend deel



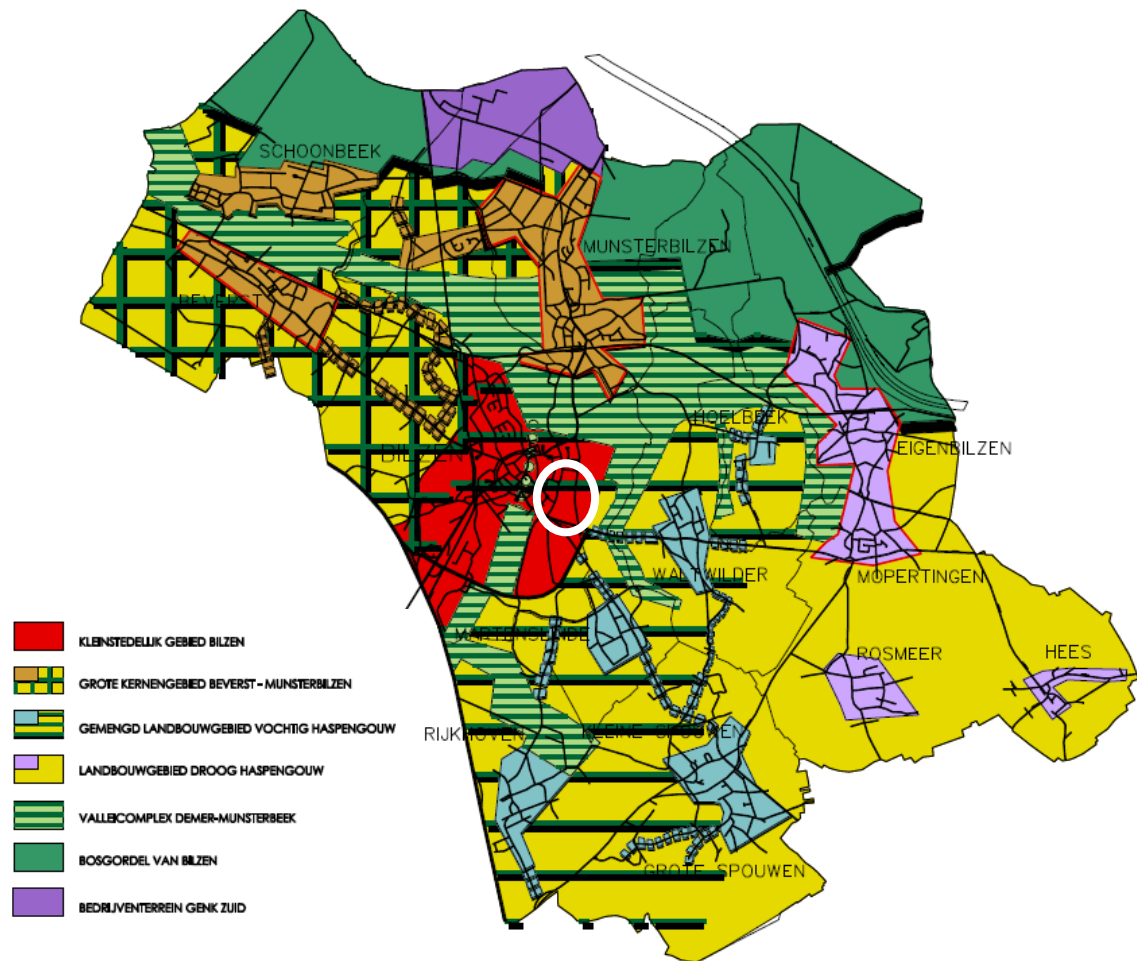
Figuur 4-3 Gewenste ruimtelijke structuur, bron GRS Bilzen



## ALGEMENE VISIE

### DEELRUIMTEN

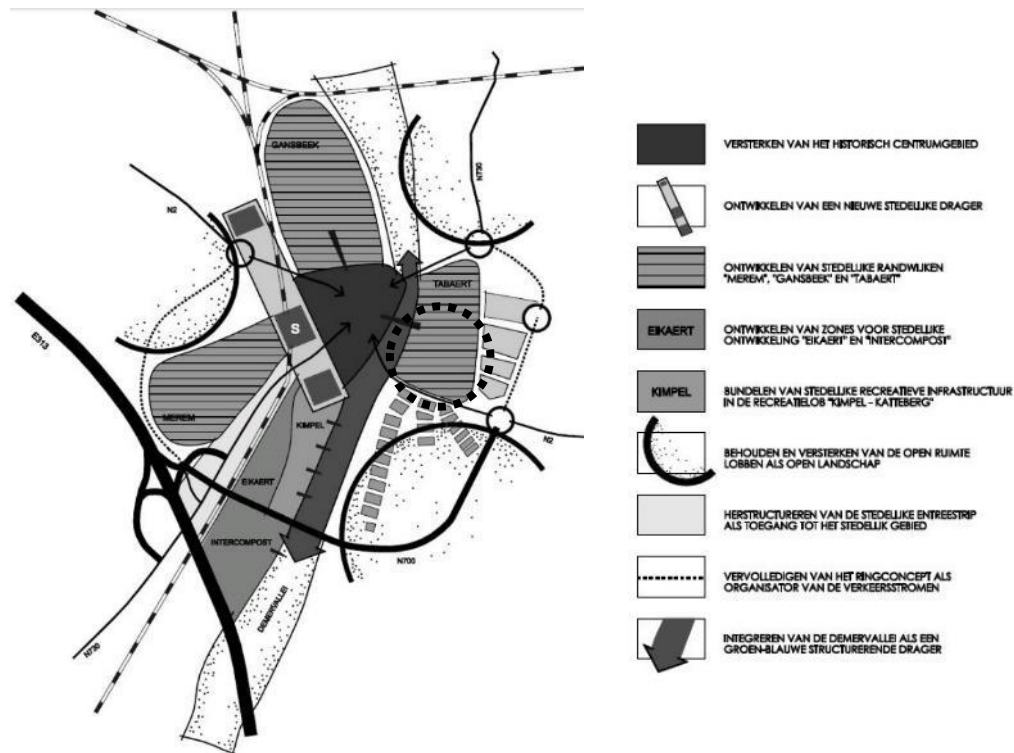
Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte 'Kleinstedelijk gebied Bilzen'.



Figuur 4-4 Deelruimten, bron GRS Bilzen

## DEELRUIMTEN EN HUN GEWENSTE ONTWIKKELING

### Het kleinstedelijk gebied Bilzen



**Figuur 4-5 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 1: Kleinstedelijk gebied Bilzen, bron GRS Bilzen**

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

Volgende gewenste ontwikkelingsperspectief is gewenst:

#### Ontwikkelen van de stedelijke randwijk "De Tabaert"

De ontwikkeling van "De Tabaert" als een volwaardige woonuitbreiding van het stedelijk gebied gebeurt vanuit de visie om een sterkere binding te verzekeren tussen dit verheven stadsdeel en het lager gelegen historisch gegroeide centrumgebied. Het reliëf en de Demer vormen hier echter een fysische barrière. Deze nieuwe woonlocatie dient zich op basis van een duidelijk leesbare structuur omheen een nieuw wijkcentrum te ontwikkelen, dat complementair maar ondergeschikt is aan het handelscentrum in de benedenstad.

## DEELSTRUCTUURONTWIKKELING



Figuur 4-6 Gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen, bron GRS Bilzen

### Visie op de gewenste lokale nederzettingsstructuur van het kleinstedelijke gebied Bilzen

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

Het kleinstedelijk gebied kan vertaald worden in de volgende ruimtelijke structuren:

- Het historisch stadscentrum
- De randstedelijke lobben
  - De noordelijke lob 'Gansbeek'
  - De oostelijke lob 'Tabaert - Spelver'
  - De zuidwestelijke lob 'Merem - Kimpel – Eikaert'
- De nieuwe stedelijke drager
- De stedelijke natuurcorridor
- De open ruimte lobben
- De nieuwe wegenstructuur

#### ***De oostelijke lob "Tabaert-Spelver"***

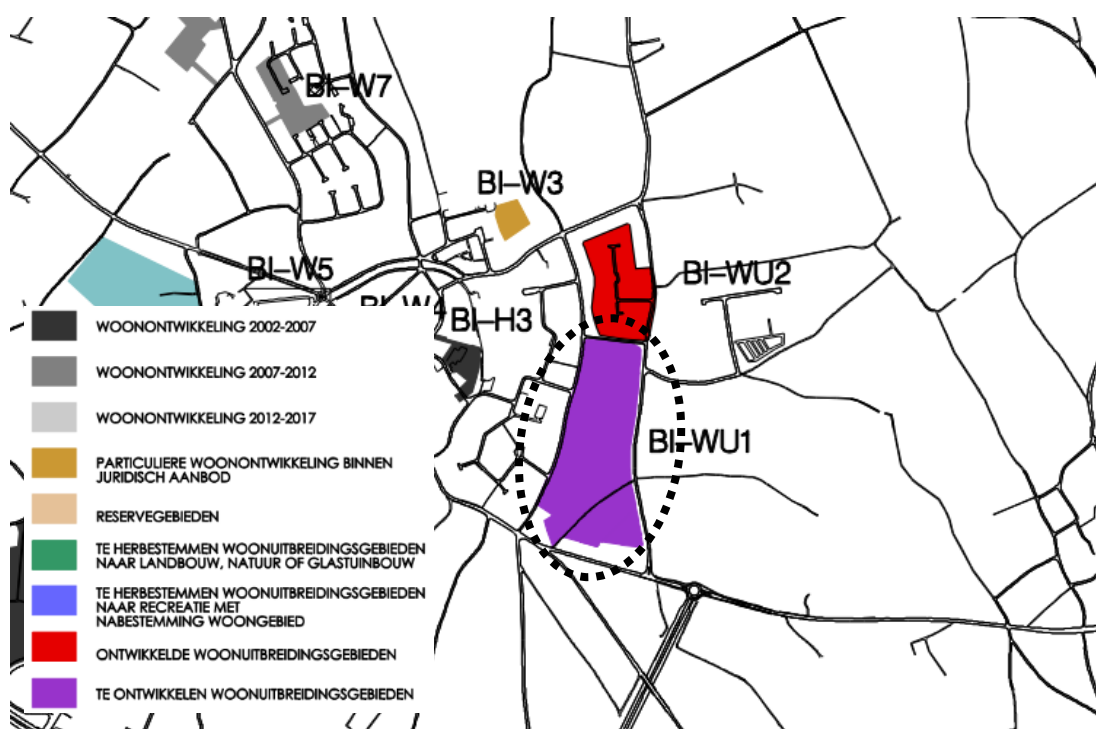
Bij de uitbouw van de oostelijke lob 'Tabaert - Spelver' wordt enerzijds naar een volwaardige uitbouw van dit stadsdeel gestreefd, gekoppeld aan de uitbouw van een lokaal buurtcentrum voor dagdagelijkse voorzieningen. Anderzijds wordt de Spelver als lokaal bedrijventerrein verder uitgebouwd. Ter hoogte van de Tweevoetjesweg/ Begijnhofstraat wordt een verbeterde ruimtelijke en functionele verankering van de Tabaert met het stadscentrum bewerkstelligd. Een vlotte en duidelijk leesbare verbinding tussen de Tabaert en het bestaande stadscentrum dient verzekerd. De Spelver wordt geherstructureerd en in functie van een lokaal bedrijventerrein ontwikkeld naar het zuiden toe tussen de Spelverstraat, het nieuwe ontsluitingstracé, de Maastrichterstraat en de

Kapittelstraat. Aan de noordzijde wordt de Spelver gebufferd naar de open ruimte verbinding terwijl in het zuiden de buffering gebeurt naar de bewoning langs de Maastrichterstraat. De tussenliggende randzone krijgt in functie van de uitstraling een meer representatieve invulling.

### **Woonprogrammatische planperiode 1992-2007**

Ontwikkeling woonuitbreidingsgebied tussen Tabaartstraat en Spelverstraat (Bi-WU1)

Het voorlopige ontwikkelingsplan voor de Tabaart voorziet ca. 210 woningen en 118 appartementen, aansluitend aan de bestaande hoogbouwstructuren aan de Tweevoetjesweg. Deze ontwikkeling creëert een woondichtheid van ca. 28 won/ha., die gefaseerd moet gerealiseerd worden. 109 in een eerste fase, 219 in een tweede fase. Ingevolge de procedure lopende bij de Raad van State is de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied tot op heden nog niet mogelijk. Een groot woningaanbod kan ingevolge hiervan op korte termijn niet gerealiseerd worden.



**Figuur 4-7 Evolutie woonontwikkelingen periode 2002-2017 gemeente Bilzen, bron GRS Bilzen**

#### **4.1.4.2 Bindend deel**

##### **Bepaling 5. Selectie van prioritair te ontwikkelen wooninbreidings- en woonuitbreidingsgebieden**

De gemeente selecteert Bi-WU1 Tabaart als te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen de gemeente Bilzen<sup>2</sup>.

##### **Bepaling 17. Selectie van lokale wegen**

Lokale weg type I (verbindingsweg): N730 vanaf Spelverstraat richting Zutendaal.

<sup>2</sup> 'Op 06/11/2008 besliste de deputatie, in antwoord op de subsidiariteitsvraag van de stad, dat het WUG Tabaart via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan ontwikkeld worden rekening houdend met mogelijke juridische problemen ten gevolge van deze voorafname van het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bilzen' en op voorwaarde dat er een gefaseerde ontwikkeling gebeurt en een afstemming met het PRUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bilzen'.

**Bepaling 20. Opstellen RUP's voor de prioritair te ontwikkelen woonin- en woonuitbreidingsgebieden**

De gemeente gaat over tot het opstellen van RUP's voor de prioritair te ontwikkelen wooninbreidings- en uitbreidingsgebieden.

**Bepaling 24. Opstellen RUP strategische stedelijke ontwikkeling Tabaert**

De gemeente gaat in het kader van de uitbouw van het stedelijk gebied over tot de opmaak van een RUP met bijhorend onteigeningsplan voor de gebiedsgerichte ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Tabaert, op basis van een onderbouwd masterplan. De verbeterde ontsluiting van de Tabaert naar het centrum wordt hierin opgenomen.

**Bepaling 36. Opstellen masterplan stedelijke ontwikkeling Spelver-Tabaert**

De gemeente gaat over tot de opmaak van een masterplan voor de KMO-zone Spelver en het woonuitbreidingsgebied Tabaert om op een gestructureerde manier de verdere ontwikkeling van haar stedelijk gebied uit te bouwen.

**Conclusie**

Het RUP is een rechtstreekse uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS en past binnen de visie uit het richtinggevend deel.

## 4.2 ***Afwegingskader grootschalige detailhandel (omzendbrief RO 2011/01)***

In 2011 werd omzendbrief 2011/01 – afwegingskader grootschalige detailhandel opgemaakt. Het aangereikte afwegingskader helpt een antwoord te formuleren op de onderstaande vragen die zowel bij planinitiatieven als bij vergunningsaanvragen aan bod kunnen komen:

- Gaat het over grootschalige detailhandel en zo ja, en om welke type gaat het?
- Is de inplanting planmatig en vergunningsmatig mogelijk?
- Welke elementen kunnen een rol spelen bij een objectieve beoordeling van de aanvraag ?
- Hoe kan er een gepaste inrichting voorzien worden?

Onder grootschalige detailhandel wordt verstaan:

*“een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> BVO.”*

**Afwegingstabel**

De afwegingstabel hieronder geeft op basis van de 3 direct ruimtelijke indelingen een eerste inzicht in de meest voor de hand liggende beoordeling van verschillende situaties.

| Verschijningsvorm                    | Locatietype                                                           |                                         |                            |                            |                                     |                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                                      | 1. Stedelijk handels-centrum en stations-omgeving in stedelijk gebied | 2. Steenweg-locatie in stedelijk gebied | 3. Overig stedelijk gebied | 4. Dorps-kern buitengebied | 5. Steenweg-locatie in buitengebied | 6. Open Ruimte |
| <b>Solitaire Kleinhandel</b>         |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| 1000-5000                            | +                                                                     | 0                                       | +                          | 0                          | -                                   | -              |
| 5000-15000                           | 0                                                                     | 0                                       | +                          | -                          | -                                   | -              |
|                                      |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| <b>Kleinhandelslint</b>              |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| 1000-5000                            | +                                                                     | 0                                       | 0                          | 0                          | -                                   | -              |
| 5000-15000                           | 0                                                                     | 0                                       | 0                          | -                          | -                                   | -              |
| >15000                               | 0                                                                     | 0                                       | -                          | -                          | -                                   | -              |
|                                      |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| <b>Kleinhandelsconcentratie</b>      |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| 1000-5000                            | +                                                                     | 0                                       | +                          | 0                          | -                                   | -              |
| 5000-15000                           | +                                                                     | 0                                       | +                          | -                          | -                                   | -              |
| >15000                               | 0                                                                     | 0                                       | 0                          | -                          | -                                   | -              |
|                                      |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| <b>Functioneel type</b>              |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| <b>Multifunctionele ontwikkeling</b> |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| 1000-5000                            | +                                                                     | 0                                       | +                          | 0                          | -                                   | -              |
| 5000-15000                           | +                                                                     | 0                                       | +                          | 0                          | -                                   | -              |
| >15000                               | +                                                                     | 0                                       | 0                          | -                          | -                                   | -              |
|                                      |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| <b>Tuincentrum</b>                   |                                                                       |                                         |                            |                            |                                     |                |
| 1000-5000                            | +                                                                     | 0                                       | +                          | +                          | 0                                   | 0              |
| >5000                                | 0                                                                     | 0                                       | +                          | 0                          | 0                                   | 0              |

**Figuur 4-8 Afwegingstabel, bron Omzendbrief RO 2011/01**

Omdat de optimale ruimtelijke organisatie sterk afhankelijk is van de plaats wordt er in de afwegingstabel hierboven geen onderscheid gemaakt tussen kleinhandelsconcentraties en kleinhandelscomplexen. Het bestaan van een specifieke verschijningsvorm kan echter wel bepalend zijn voor het al dan niet vergunbaar zijn van een bijkomende winkel. Uiteraard speelt de plaatselijke situatie en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steeds een cruciale rol in de beslissing. De besproken verschijningsvormen betreffen meestal een monofunctionele ontwikkeling.

#### **Positieve en negatieve afwegingscriteria**

Wanneer zoekzones voor een nieuw aanbod zijn aangeduid of wanneer vanuit een specifieke vraag verschillende locaties ten opzichte van elkaar worden afgewogen wordt de potentie van iedere locatie meer gedetailleerd onderzocht.

*Kleinhandelslocaties op een steenweglocatie in het stedelijk gebied worden in de omzendbrief '0' beoordeeld.*

*Een 0 betekent dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden. Binnen dit RUP wordt er een multifunctionele ontwikkeling (supermarkt in combinatie met kleinschalige detailhandel in achterliggend gebied) beoogd die ingepast wordt in een kleinhandelslint langs een gewestweg en overig stedelijk gebied.*

*Kleinhandelslocaties in het overig stedelijk gebied worden in de omzendbrief '+' beoordeeld in het geval van solitaire kleinhandel en kleinhandelslinten.*

*Met een +-teken wordt aangegeven dat deze locatie in de meeste gevallen geschikt is. Ook de lokale situatie speelt een belangrijke rol in de inpasbaarheid van het project en kan deze beoordeling in de tabel sterk beïnvloeden.*

| <b>Positieve afwegingselementen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planningscontext                    | In overeenstemming met de planningscontext RSV, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en overige ruimtelijke vooropgestelde visies (met statuut), in uitvoering van een ruimtelijk structuurplan;                                                                                                                            |
| Bundeling en zuinig ruimtegebruik   | In of aansluitend bij een concentratie van grootschalige detailhandel, meerlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Herwaardering                       | Het draagt bij tot gewenste/ bestaande herstructureringsprocessen: er is sprake van (her)gebruik van reeds bebouwde/ leegstaande terreinen of gebouwen; kan bijdragen tot de uitvoering van een uitdovingsbeleid (herlokalisatie) elders. Verzekert het behoud van en hergebruikt gebouwen met culturele, historische en/ of esthetische waarde; |
| Mobiliteit                          | Nabij trajecten en (tram)haltes openbaar vervoer; goed en veilig ontsloten voor voetgangers en fietsers; gemengd gebruik parkings. Mobiliteitsprofiel in overeenstemming met de locatie                                                                                                                                                          |
| Kernversterkend                     | Gaat verschraling van het aanbod in de binnenstad en kern tegen                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Negatieve afwegingselementen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Natuur en leefmilieu                | Nabij gebieden van het Natura 2000 netwerk (VEN); aan de rand van structurele gebieden voor reservaat en natuur. Impact van licht- en reclamevervuiling, geluid, enz. .                                                                                                                                                                          |
| Landschap                           | Binnen relictzones; landschappelijk waardevolle gebieden in GWP, APA, BPA of RUP; archeologische reservaten; in rust- en stiltegebied; aan de rand van structurele gebieden voor bos, overig groen, ontginning of waterwinning, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);                                                    |
| Landbouw                            | In herbevestigd agrarisch gebied; aan de rand van structurele gebieden voor landbouw of actief areaal, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);                                                                                                                                                                             |
| Economie                            | Binnen het risicogebied van een groot Seveso-bedrijf (drempel 1 en 2) of van een locatie aangeduid als potentiële locatie voor een dergelijk bedrijf, voor zover onderzoek uitwijst dat dit inderdaad een risico vormt; op bedrijventerrein.                                                                                                     |
| Mobiliteit                          | Zichtlocatie langs hoofdwegen en primaire wegen (uitgezonderd stedelijke gebieden); monomodale ontsluiting met wagen; verkeersgenererend effect, Ontsluiting (deels) langs lokale wegen doorheen woonomgeving. Onaangepast mobiliteitsprofiel.                                                                                                   |

Volgende afwegingselementen zijn toepasbaar op voorliggend plangebied:

- + hergebruik van leegstaande terreinen
- + mobiliteitsprofiel in overeenstemming met locatie
- + niet strijdig met kernversterking
- + in overeenstemming met plancontext (GRS Bilzen + afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen)

De geplande kleinhandel kan in dit geval zeer goed ingepast worden in de bestaande omgeving. De locatietypes 'Steenweglocatie in stedelijk gebied' en 'Overig stedelijk gebied' lenen zich uitstekend tot de uitbouw van kleinhandel. De voornamelijk positieve afwegingselementen bevestigen deze stelling.

## 4.3 Woonbehoeftestudie

Onderstaande tekst is overgenomen uit de woonbehoeftestudie.

In het stedelijk gebied situeren de verwachte ontwikkelingen zich voornamelijk in BPA's en RUP's. Het aantal onbebouwde percelen in verkavelingen of langs uitgeruste wegen is uiteraard ook heel wat

lager in het stedelijk gebied. RUP Tabaart, momenteel in opmaak voor de ontwikkelingen van een WUG, zal pas zorgen voor woongelegenheden na 2022 en is daarom nog niet zichtbaar in de verwachtingen.

### Algemene conclusie:

De woonvraag (617) in de huidige planperiode (tot 2017) is groter dan het woonaanbod (311). In de volgende planperiode (2017-2022) is dit omgekeerd: het woonaanbod is groter dan de woonvraag. Worden beide periodes samengenomen, dan is de verwachte woonvraag (1.188 huishoudens) +/- 300 woongelegenheden hoger dan het verwachte woonaanbod (911 woongelegenheden).

De vraag kan niet opgevangen worden in het aanbod langs uitgeruste weg. Er is bijkomend nood aan planningsinitiatieven die kunnen voorzien in bijkomend woonaanbod. In het overzicht werden daarom al enkele planningsinitiatieven meegerekend, die passen binnen de visie van de stad, waarbij woonontwikkelingen in stedelijk gebied en in hoofddorpen voorrang krijgen, en centrumgerichte ontwikkelingen eerder wenselijk zijn. De aansnijding van Bi-WU1 Tabaart via een RUP voorziet in 25 woongelegenheden in de volgende planperiode 2017-2022, met mogelijk een bijkomende ontwikkeling met 25 woningen in deze eerste fase na 2022. De fasering van Tabaart wordt daarbij afgestemd op de ontwikkeling van de Nieuwe Stationswijk (gelegen binnen het goedgekeurde PRUP "afbakening stedelijk gebied"), zodat er een voldoende aanbod voorzien wordt binnen het stedelijk gebied.<sup>3</sup>

Op basis van de analyse kan de gehanteerde woonprogrammatie zoals momenteel voorzien aangehouden worden. De geplande ontwikkelingen vullen in deze en de volgende planperiode een belangrijk deel van de woonvraag in. Toch is er over de hele planperiode een nog niet ingevulde verwachte woonvraag van 277 woongelegenheden. Het is de intentie van de gemeente om deze woonbehoeftestudie tegen 2022 te actualiseren en een nieuwe stand van zaken op te maken, om dan opnieuw de confrontatie tussen woonvraag en woonaanbod te onderzoeken. In de loop van volgende planperiode kunnen geplande ontwikkelingen bijgestuurd worden in fasering of kunnen nieuwe gebieden aangesneden worden, om zo tegemoet te komen aan de groeiende woonvraag.

### Prioriteiten:

In de huidige planperiode wordt de aansnijding van Bi-WU1 Tabaart via een RUP gerealiseerd. Dit past zoals aangetoond in het totaal aanbod dat de woonvraag in de huidige en de volgende planperiode volgt. Toch is er nog een verwachte woonvraag die niet ingevuld wordt door het juridisch en het geplande woonaanbod.

In de volgende planperiode (2017-2022) zullen de cijfers van deze woonbehoeftestudie geactualiseerd worden, om na te gaan in welke mate de woonvraag ingevuld werd door het aanbod. Indien nodig, zal de keuze gemaakt worden om bijkomende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

Bij de prioritering van de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden, moet rekening gehouden worden met de ligging, waarbij WUG in stedelijk gebied en hoofddorpen prioriteit krijgen. Ook de ligging ten opzichte van de kernen is belangrijk, net zoals eigendomsstatus en versnippering, aangezien een groot aantal eigenaars de ontwikkeling bemoeilijken. In enkele woonuitbreidingsgebieden bepaalt ook de aanwezigheid van waardevolle natuurlijke elementen en structuren de wenselijkheid van de ontwikkeling.

| Woonuitbreidingsgebieden |                |          |              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |                    |                                          |
|--------------------------|----------------|----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| Deelgemeente             | naam           | naam GRS | status GRS   | omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                     | Planningsinitiatief te nemen?     | Voorzien aantal WE | Geschat gerealiseerd aantal WE 2015-2022 |
| Bilzen                   | Bi-WU1 Tabaart | Bi-WU1   | te ontw. WUG | WUG wordt beperkt tot fase 1, nesterend deel blijft WUG (prioriteit voor en fasering afgestemd op Bi-A1 achter de statie) Er worden voor de periode 2017-2022 25 woningen voorzien. Hierna kunnen nog bijkomend 25 woningen in deze eerste fase voorzien worden. | <b>ONTWIKKELEN. RUP in opmaak</b> | 328                | 25                                       |

<sup>3</sup> In het RUP kunnen meer woningen voorzien worden dan er toegelaten zijn volgens de woonbehoeftestudie (25 wooneenheden voor de periode 2017-2022). De stad benadrukt dat het niet mogelijk is om tijdens de huidige periode (2017-2022) méér dan het maximale aantal toegelaten woningen - volgens de woonbehoeftestudie - op te richten.

## Beleidsbeslissing:

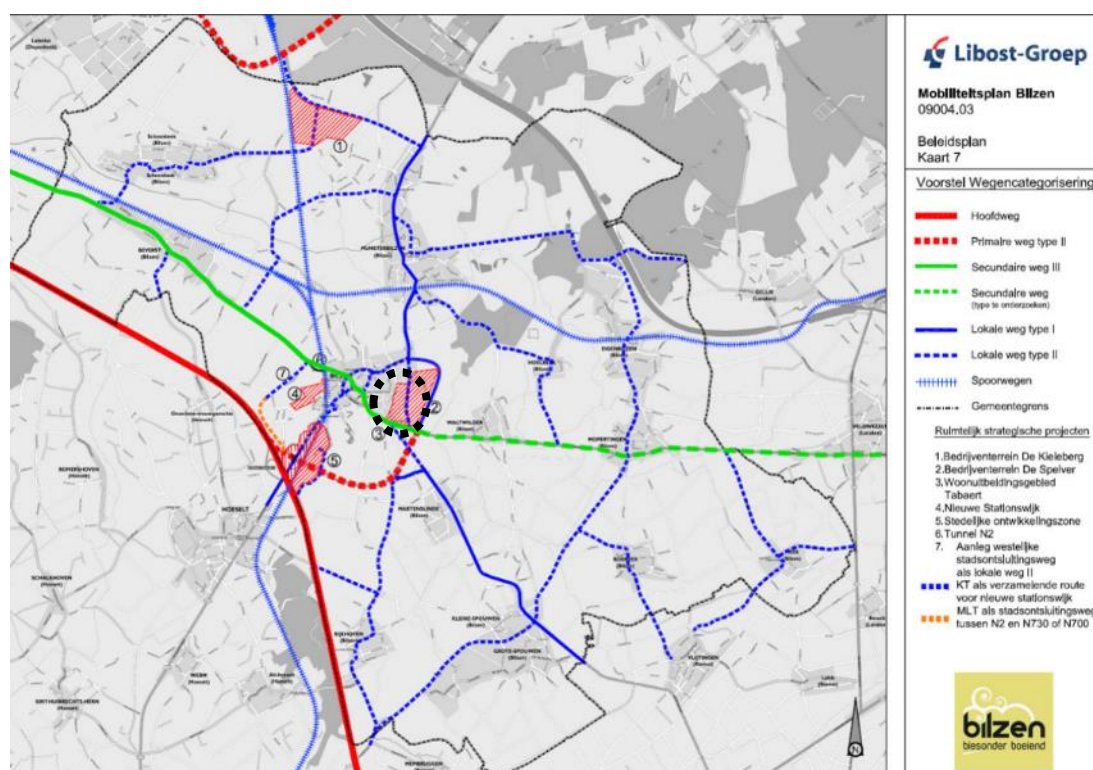
| deelgemeente | Naam gebied    | soort | actie                         | Fasering 2015-2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Voorzien aantal WE | Geschat gerealiseerd aantal WE 2015-2022 |
|--------------|----------------|-------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| Bilzen       | Bi-WU1 Tabaart | WUG   | ONTWIKKELEN.<br>RUP in opmaak | WUG wordt beperkt tot fase 1, resterend deel blijft WUG. Er worden voor de periode 2017-2022 25 woningen voorzien. Hierna kunnen nog bijkomend 25 woningen in deze eerste fase voorzien worden. In de fasering wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de Nieuwe Stationswijk, vastgelegd door het PRUP "Afbakening stedelijk gebied". | 328                | 25                                       |

## 4.4 Mobiliteit

### 4.4.1 Mobiliteitsplan

De stad Bilzen beschikt sinds 26 september 2000 over een conform verklaard gemeentelijk mobiliteitsplan. In 2008 is de stad Bilzen begonnen met de grondige herziening van het mobiliteitsplan. Op 14 december 2010 werd het aangepaste mobiliteitsplan voor de stad Bilzen goedgekeurd door de provinciale auditcommissie.

De reden voor de keuze verbreden/verdiepen (spoor 2) is de evolutie rond enkele belangrijke ruimtelijke entiteiten, met name de inplanting van de bedrijvenczones Kieleberg en Spelver, de nieuwe stationswijk, het woonuitbreidingsgebied Tabaart, de stedelijke entreestrip en de stedelijke ontwikkelingszone (langs de N700, de spoorlijn, Vrankrijk-, Zeepstraat en Eikaart). De komst van de sneltram (Spartacus) zal een belangrijk impact hebben op de mobiliteit. Voorts diende de wegcategorisering nader te worden beschouwd met daaraan gekoppeld de routing voor zwaar vervoer en de fietsroutenetwerken.



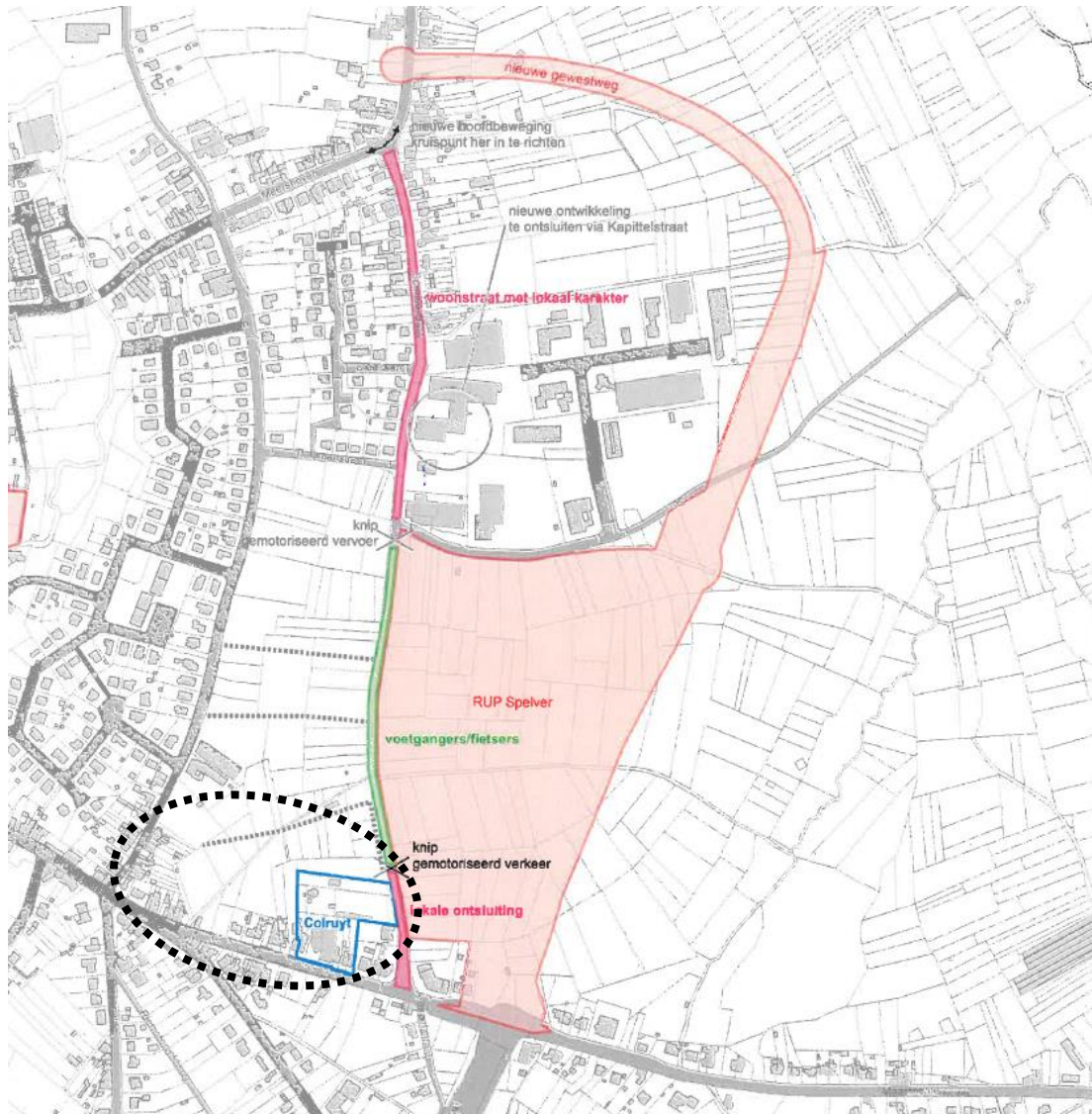
**Figuur 4-9 Voorstel wegenstructuur, bron mobiliteitsplan**

Door het kortsluiten van de N2 met de N730 via de aanleg van een lokale randweg ten noordoosten van de Spelver wordt het lokaal bedrijventerrein 'Spelver' rechtstreeks ontsloten op de bovenlokale

nieuwe ontsluitingsstructuur (lokale randweg) en krijgt de randwijk “De Tabaart” de nagestreefde woonkwaliteit, wordt het zwaar verkeer uit de woonzone geweerd en worden de randen van het stedelijk gebied eenduidiger gedefinieerd. De (bestaande) Spelverstraat wordt als residentiële ontsluitingsstraat ingericht, ondersteund met een laanbeplanting.

Gelet op het potentieel aan arbeidsplaatsen en de ligging is het erg belangrijk dat het bedrijventerrein Spelver vlot ontsloten wordt voor langzaam verkeer. Een verbinding langs trage wegen tussen het centrum en Spelver is dan ook noodzakelijk. De route Tweevoetjesweg – Begijnhof – Markt is hiervoor het best geschikt. Om de route te completeren dient een verbinding doorheen het woonuitbreidingsgebied Tabaart te worden voorzien. In dit woonuitbreidingsgebied worden 328 wooneenheden voorzien. Het gebied zal dan ook op een goede wijze ontsloten moeten worden om op een duurzame wijze om te kunnen gaan met het gegenereerde verkeer. Via de bestaande Spelverstraat en de N2 is Tabaart quasi direct aangesloten op het hoofdwegennet. De N700 ligt in de directe nabijheid, zodat de E313 en de N730 (richting Hoeselt en Tongeren) vlot bereikt kunnen worden. Aan de noordzijde zorgt de N730 voor de verbinding met Munsterbilzen (en de Spartacushalte), Zutendaal en Genk. Inzake ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zijn dan ook geen aanpassingen noodzakelijk. Het woonuitbreidingsgebied zorgt voor een grote vraag aan parkeerplaatsen. Die worden voorzien binnen het project a rato van 1,5 parkeerplaats per gerealiseerde wooneenheid.

De (bestaande) Spelverstraat ondergaat een downgrading van lokale weg I naar lokale weg II. Voor de aanleg van de weg is het opstellen van een verkeersleefbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Om ervoor te zorgen dat het parkeren door werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein niet afgewikkeld wordt op de omliggende straten (noch de woonstraten, noch de huidige Spelverstraat, noch de nieuwe weg), worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Gelet op het potentieel aan arbeidsplaatsen en de ligging is het erg belangrijk dat het bedrijventerrein Spelver vlot ontsloten wordt voor langzaam verkeer. Een verbinding langs trage wegen tussen het centrum en Spelver is dan ook noodzakelijk. De route Tweevoetjesweg – Begijnhof – Markt is hiervoor het best geschikt. Om de route te completeren dient een verbinding doorheen het woonuitbreidingsgebied Tabaart te worden voorzien.



**Figuur 4-10 Ontwikkeling bedrijventerrein Spelver II en Spelverstraat, bron: stad Bilzen.**

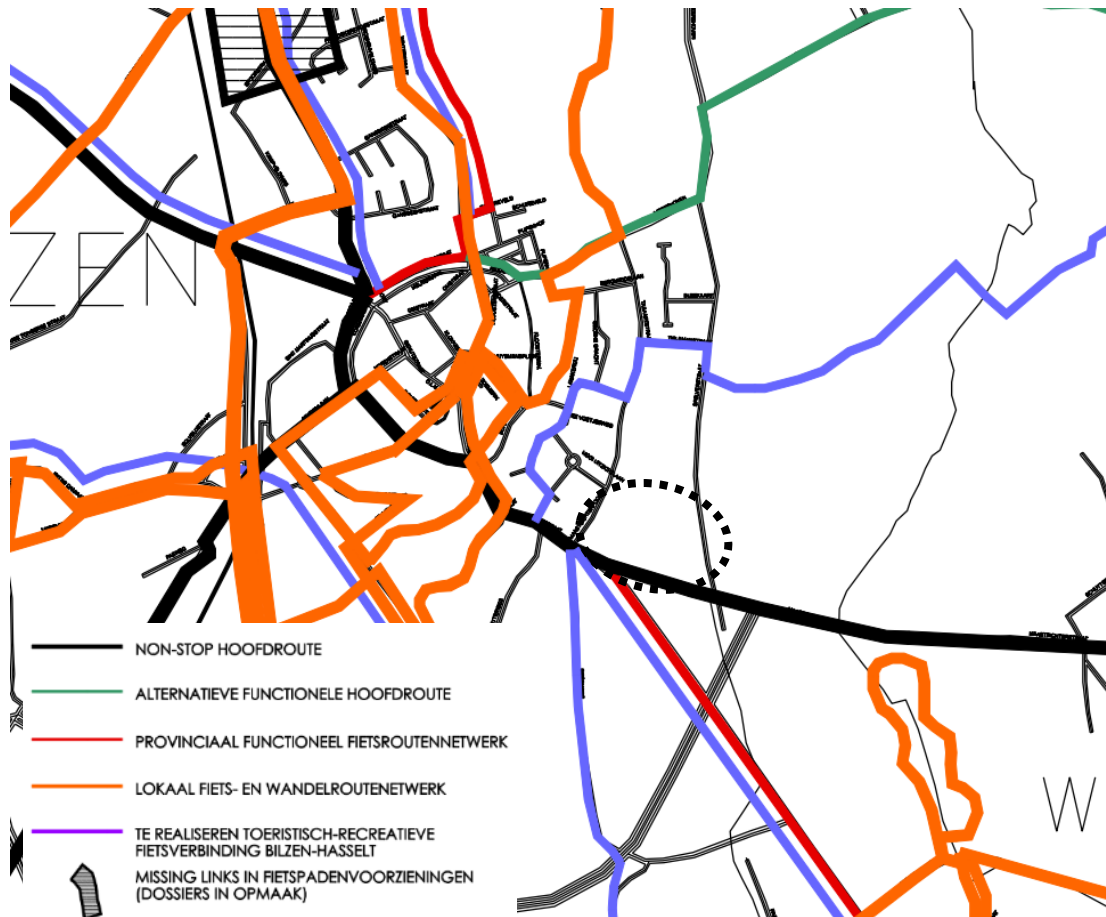
Voorts moeten fietsvoorzieningen tussen de Spelverstraat en de mogelijke Spartacushalte te Munsterbilzen worden aangelegd. Bij de herziening van de lijnvoering van het openbaar vervoer ten gevolge van de komst van de sneltram is eveneens een goede ontsluiting van de zone met het openbaar (bus)vervoer te onderzoeken ten noorden van het plangebied.

#### 4.4.2 **Fietsroutenetwerk**

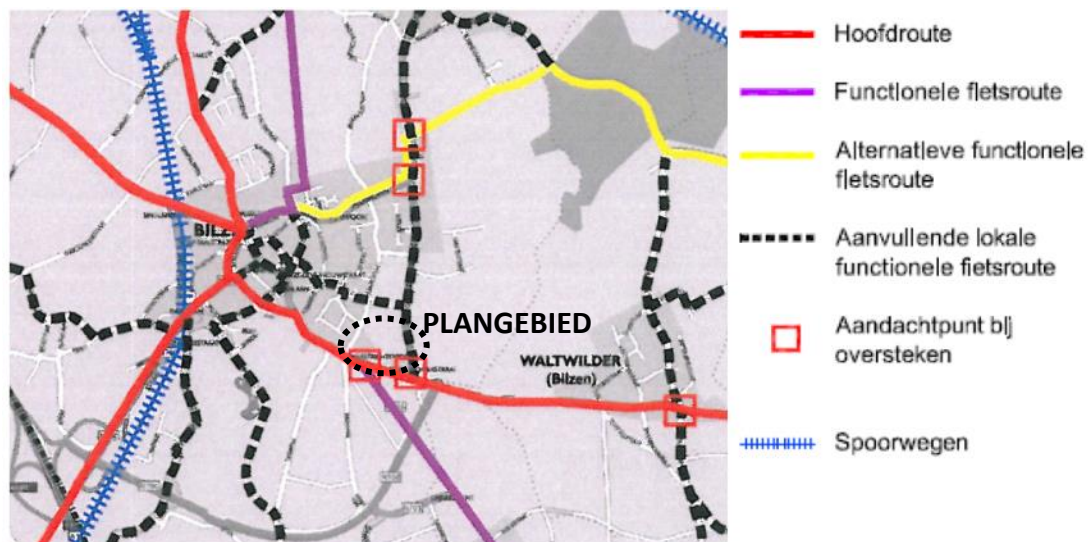
In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden verschillende doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de lijninfrastructuur.

##### **Doelstelling 5: Het optimaliseren van het fietspadennetwerk**

De gemeente ondersteunt het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk en zal haar gemeentelijk functioneel fietsroutenetwerk hierop laten aansluiten. De gemeente ontwikkelt verder haar functioneel netwerk door het aanbod van veilige en wervende hoofdfietsroutes als dragers van een logisch netwerk verder uit te werken. Op die manier wordt het fietsverkeer gestimuleerd. Binnen dit netwerk dient de nadruk te liggen op een goede bereikbaarheid van onderwijsinstellingen en winkelvoorzieningen in de verschillende kernen. In de totale structuur vormt het stimuleren van fietsrelaties tussen de woongebieden ook een belangrijk aandachtspunt.



**Figuur 4-11 Provinciaal en gemeentelijk functioneel en recreatief fietsroutenetwerk, kaart 46, bron grs Bilzen**



**Figuur 4-12 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron: MOBER Tabaart-Spelver**

In de Mober-studie die is opgemaakt voor de ontwikkelingen Spelver en Tabaart wordt een visie op provinciale en gemeentelijke functionele fietsroutes weergegeven.

Het plangebied is gelegen langs de N2. Deze is aangeduid als hoofdroute en verleent ontsluiting naar Bilzen centrum. De alternatieve functionele fietsroute loopt ten noorden van het plangebied verder, langs de Asdreef, via Groenendaal richting Eigenbilzen. De N730 is volledig aangeduid als aanvullende functionele fietsroute.

#### 4.4.3 Openbaar vervoer

In Munsterbilzen (noordelijk van het plangebied) is naar de toekomst toe een sneltramhalte gepland (Spartacus lijn 1). Maar ook ter hoogte van het plangebied is er een openbaar vervoerhalte aanwezig. Aan deze halte (kruising N2 met Riemsterweg) komt buslijn 20a Hasselt-Bilzen-Maastricht/Lanaken-Rekem voorbij. Bovendien is het trein- en busstation van Bilzen (hoofdhalt met belangrijke aansluiting én belbusbediening) op ongeveer 1,5km van het plangebied gelegen.



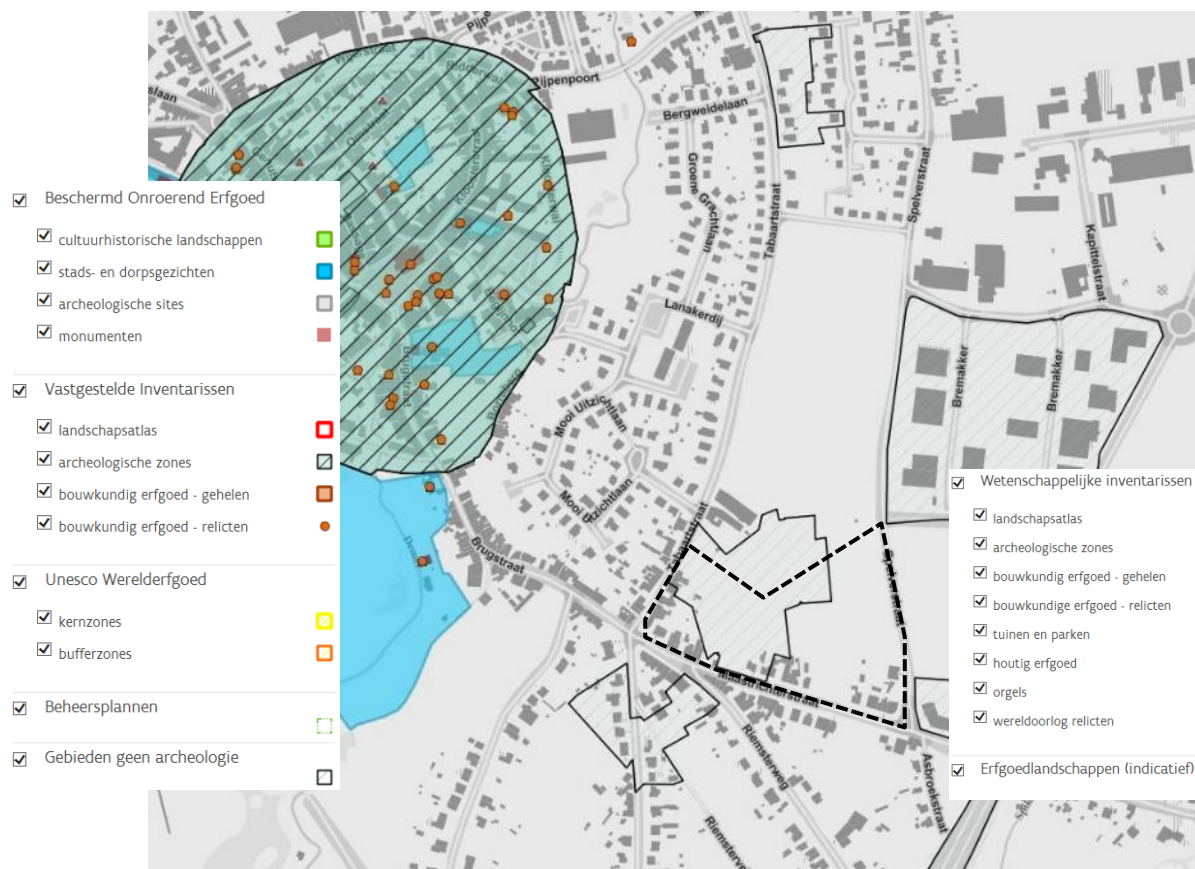
Figuur 4-13 Bushaltes en -lijnen, bron: Netplan Bilzen-Hoeselt DeLijn

#### 4.4.4 MOBER-studie Tabaart-Spelver

Zie MOBER in bijlage.

## 4.5 Landschap, erfgoed en archeologie

### 4.5.1 Inventaris bouwkundig erfgoed



**Figuur 4-13 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed**

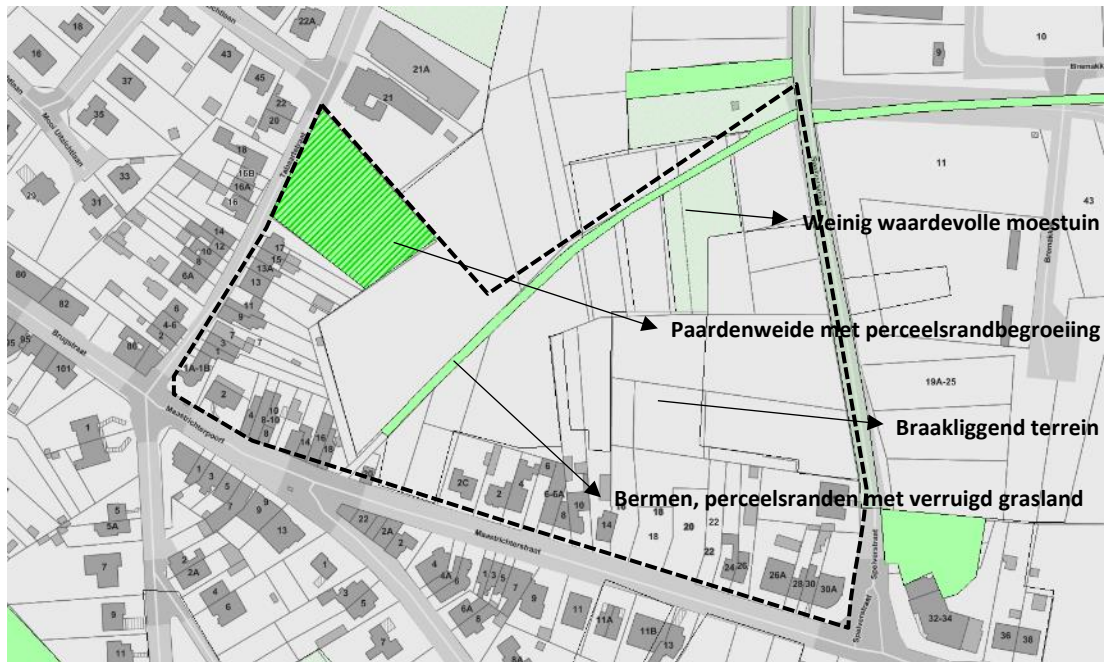
Voor monumenten, stads- of dorpsgezichten en landschappen is de juridische grondslag het Onroerenderfgoeddecreet en het bijbehorend Onroerenderfgoedbesluit. Beiden zijn op 1 januari 2015 in werking getreden. Het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit bevatten de werkinstrumenten om te beschermen en te beheren.

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig in het plangebied, noch elementen opgenomen op de vastgestelde inventarissen. In de buurt van het plangebied zijn wel enkele vondsten gedaan.

## 4.6 Open ruimtebeleid

### 4.6.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.



**Figuur 4-14 biologische waarderingskaart versie 2, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)**

- ☐ biologisch minder waardevol
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ biologisch waardevol
- ☐ complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ☐ biologisch zeer waardevol

Het plangebied wordt gedeeltelijk aangeduid als biologisch waardevol (paardenweide). Er zijn tevens complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aanwezig. De paardenweide is biologisch waardevol en is een soortenrijk permanent cultuurgrasland + een houtkant met dominantie van meidoorn. Daarnaast zijn er nog bermen en verruigde graslanden aanwezig ter hoogte van de verbindingsweg tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat. De weinig waardevolle moestuin is op de kaart aangeduid als een soortenarm permanent cultuurgrasland en bevat een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

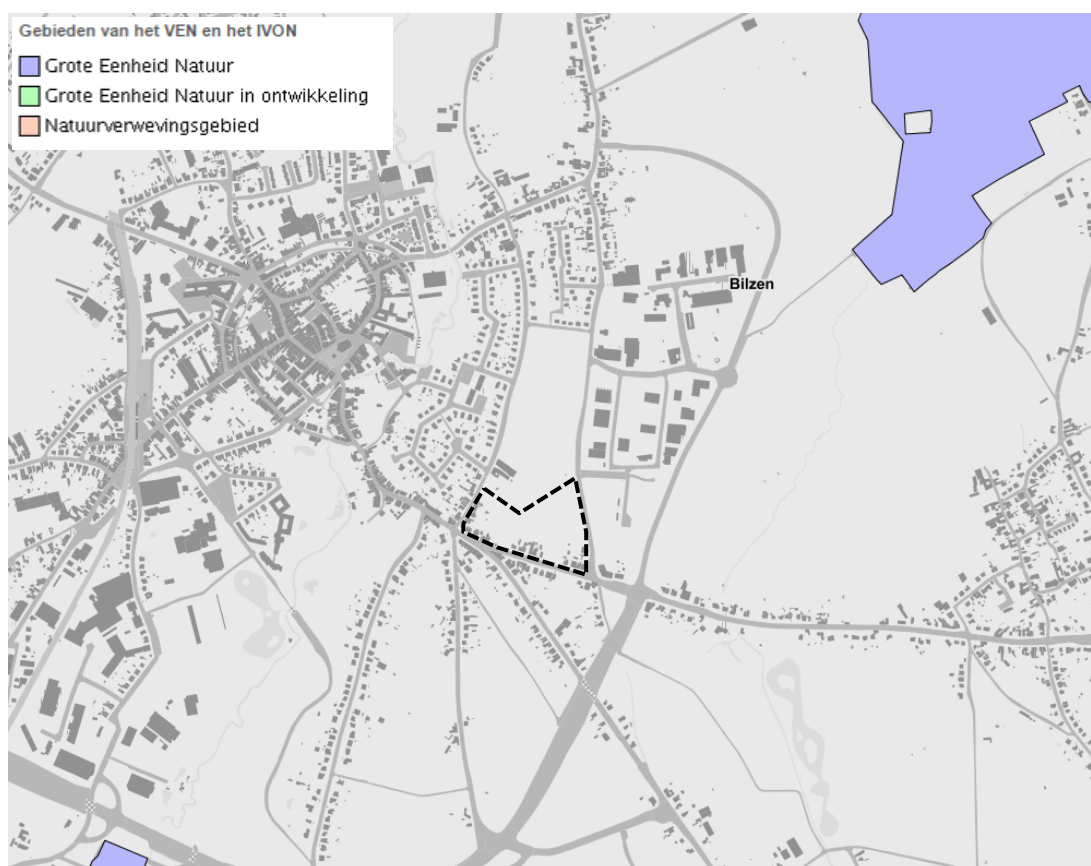
#### 4.6.2 **VEN/IVON – NATURA 2000**

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende ‘natuurlijke structuur’ van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.



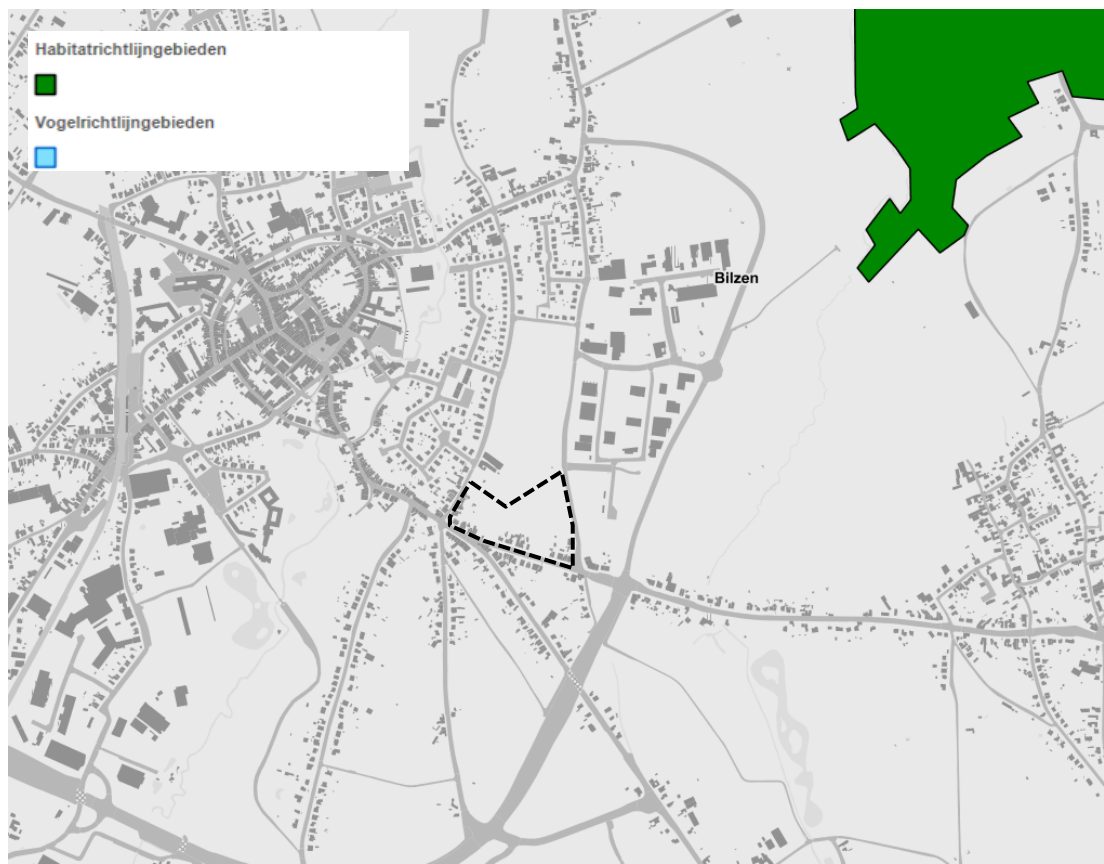
Figuur 4-15 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Er ligt een VEN-gebied in de ruime omgeving van het plangebied. Het gaat om het GEN-gebied “De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw” op ongeveer 1 km van het plangebied.

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de **Vogelrichtlijn**. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde ‘**Habitatrichtlijn**’), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat “**Natura 2000**” is genoemd. Dit netwerk bestaat uit “speciale beschermingszones” die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde ‘Habitatrichtlijngebieden’ of SBZ – H), alsmede uit de

speciale beschermingszones die uit hoofde van de vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).



Figuur 4-16 Uittreksel uit de Natura2000 kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

#### Speciale beschermingszones

Binnen een straal van 1 km rond het plangebied ligt een habitatrichtlijngebied (dichtstbijzijnde op +/- 1 km: "Overgang Kempen-Haspengouw" (BE2200042)). In de onmiddellijke omgeving is geen Vogelrichtlijngebied aanwezig.

## 4.7 **Decreet integraal waterbeleid**

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

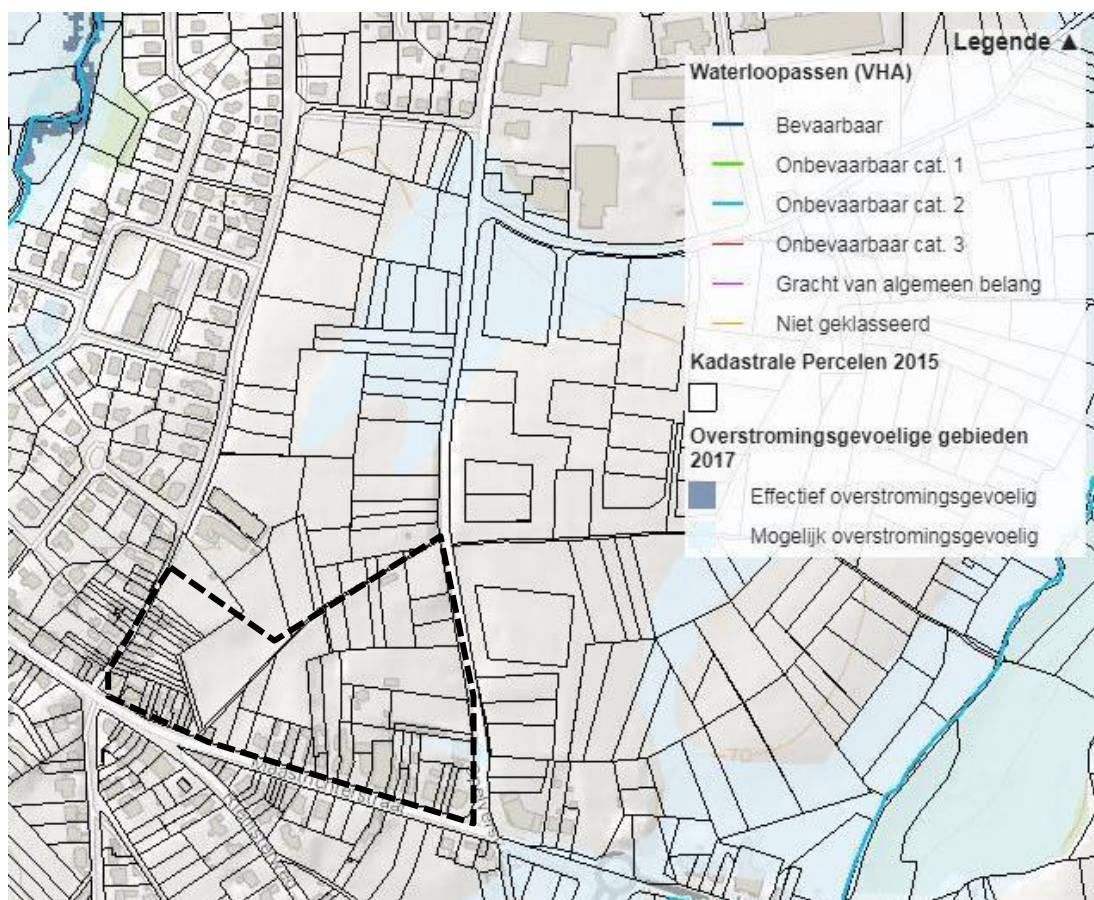
### 4.7.1 **Waterlopen**



Figuur 4-17 Uittreksel uit de VHA-kaart, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen in het Demerbekken binnen het stroomgebied Schelde.

#### 4.7.2 Watertoets 2017



Het plangebied is niet overstromingsgevoelig (uitgezonderd minimale zone in het zuiden).



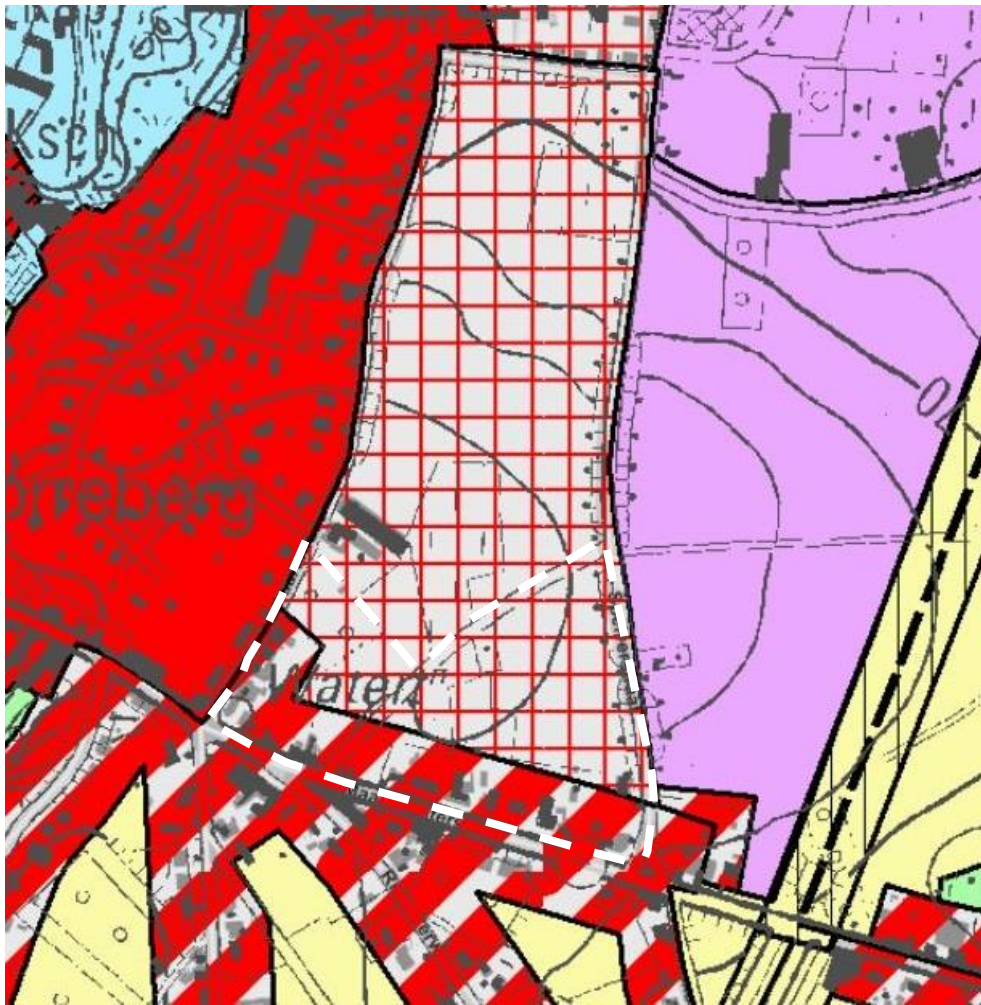
## 5 Juridisch kader

### 5.1 Samenvattend overzicht

| TYPE PLAN                           |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gewestplan                          | 21. Sint-Truiden - Tongeren<br>Bestemming: woonuitbreidingsgebied, woongebied met landelijk karakter                                                                                                         |
| Herbevestigde agrarische gebieden   | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Plannen van aanleg                  |                                                                                                                                                                                                              |
| APA                                 | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| BPA                                 | BPA 'Nr. 7a De Tabaart' (goedgekeurd op 26 oktober 1985), gedeeltelijk gelegen binnen plangebied<br>Partiële herziening BPA Bilzen Tabaart (goedgekeurd op 12 juli 2005), volledig gelegen binnen plangebied |
| Ruimtelijke uitvoeringsplannen      |                                                                                                                                                                                                              |
| Gewestelijk RUP                     | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Provinciaal RUP                     | PRUP Afbakening KSG Bilzen (goedgekeurd op 26 september 2012)                                                                                                                                                |
| Gemeentelijk RUP                    | Grenzend aan RUP Spelver (goedgekeurd op 6 december 2011)                                                                                                                                                    |
| Verkavelingsvergunningen (geldig)   | V304 dd 14/07/1980, V58 dd 19/02/1968 gewijzigd dd 22/06/1976                                                                                                                                                |
| Beschermingen                       |                                                                                                                                                                                                              |
| Archeologische zone                 | "Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt" binnen plangebied. (goedgekeurd op 21 februari 2017)                                                                                           |
| Beschermde monumenten               | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Beschermde stads- of dorpsgezichten | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Beschermde landschappen             | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Vogelrichtlijngebied                | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Habitatrichtlijngebied              | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| VEN                                 | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Natuurreservaten                    | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Beschermingszone grondwaterwinning  | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Polders en wateringen               | Neen                                                                                                                                                                                                         |
| Buurt- en voetwegen                 | Buurtwegen nrs. 1; 3; 23; 144. Voetwegen nr. 216                                                                                                                                                             |

Tabel 5-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

## 5.2 Gewestplan



**Figuur 5-1** Uittreksel uit het gewestplan 21. Sint-Truiden - Tongeren, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr.21 Sint-Truiden - Tongeren, dat werd goedgekeurd op 05/04/1977.

Het plangebied is grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. De zuidelijke rand is gelegen in woongebied met landelijk karakter. In het westen grenst het plangebied aan woongebied, in het oosten grenst het plangebied aan een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

## 5.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

### 5.3.1 PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen, deelplan 1



**Figuur 5-2 Afbakeningslijn KSG Bilzen (rood) en plangebied (zwart), bron nota [KSG Bilzen](#)**

Het PRUP is goedgekeurd op 26 september 2012. Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn. Onderstaande tekst betreft een citaat uit het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen” Uitsluitend de meest relevante elementen met betrekking tot het RUP worden aangehaald.

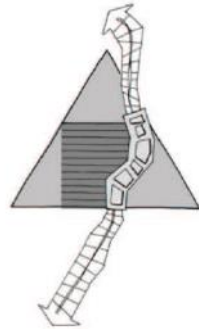
#### **Ontwikkelingsperspectief voor Bilzen als kleinstedelijk gebied**

Bilzen moet zijn ruimtelijke herkenbaarheid en zijn autonome stedelijke positie ten opzichte van het ommeland behouden en versterken. Het stedelijk functioneren kan worden versterkt door te streven naar een hogere concentratie aan stedelijke functies en wooneenheden in de randzone rond de verdichte historische kern. Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten worden gezocht in de vorm van verdichting van industriezones.

De niet-kernondersteunende groeitrends kunnen worden ingeperkt door aanwezige infrastructurele en natuurlijke grenzen als groeigrenzen voor het stedelijk gebied te laten fungeren zoals bijvoorbeeld de omleidingsweg, de spoorweg, het reliëf van de Demervallei, de heuvelrug en de landschappelijke en agrarisch waardevolle open ruimten. Aangezien de natuur nauwelijks juridische bescherming geniet is het vooral in het noorden wenselijk de open ruimten te versterken en te bundelen in open ruimte verbindingen die het stedelijk gebied zullen afbakenen.

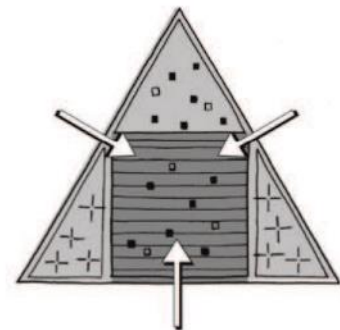
## Ruimtelijke concepten – Woonuitbreidingsgebied Tabaart

- Integratie van de Demervallei als groen-blauwe ader in het kleinstedelijk gebied: De Demer wordt als groen-blauwe ader in het beeld en de belevingswaarde van Bilzen-centrum opgenomen. De Demervallei creëert als natuurlijke entiteit een landschappelijke meerwaarde binnen de sterk bebouwde omgeving.

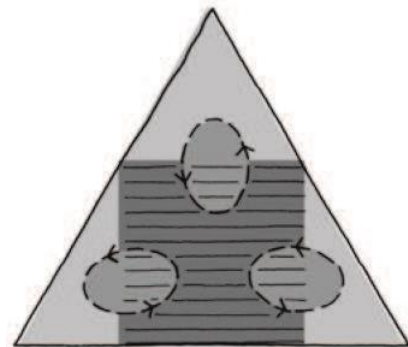


- Versterken van het stedelijk woonweefsel: Het stedelijk weefsel van het kleinstedelijk gebied kan worden versterkt door differentiatie en verbetering van het woonaanbod en door inbreiding, verdichting en uitbreiding. Zowel het historisch centrum als de drie randstedelijke woonwijken kunnen ieder met hun specifieke eigenheid bijdragen aan de verdere versterking van het stedelijk weefsel.

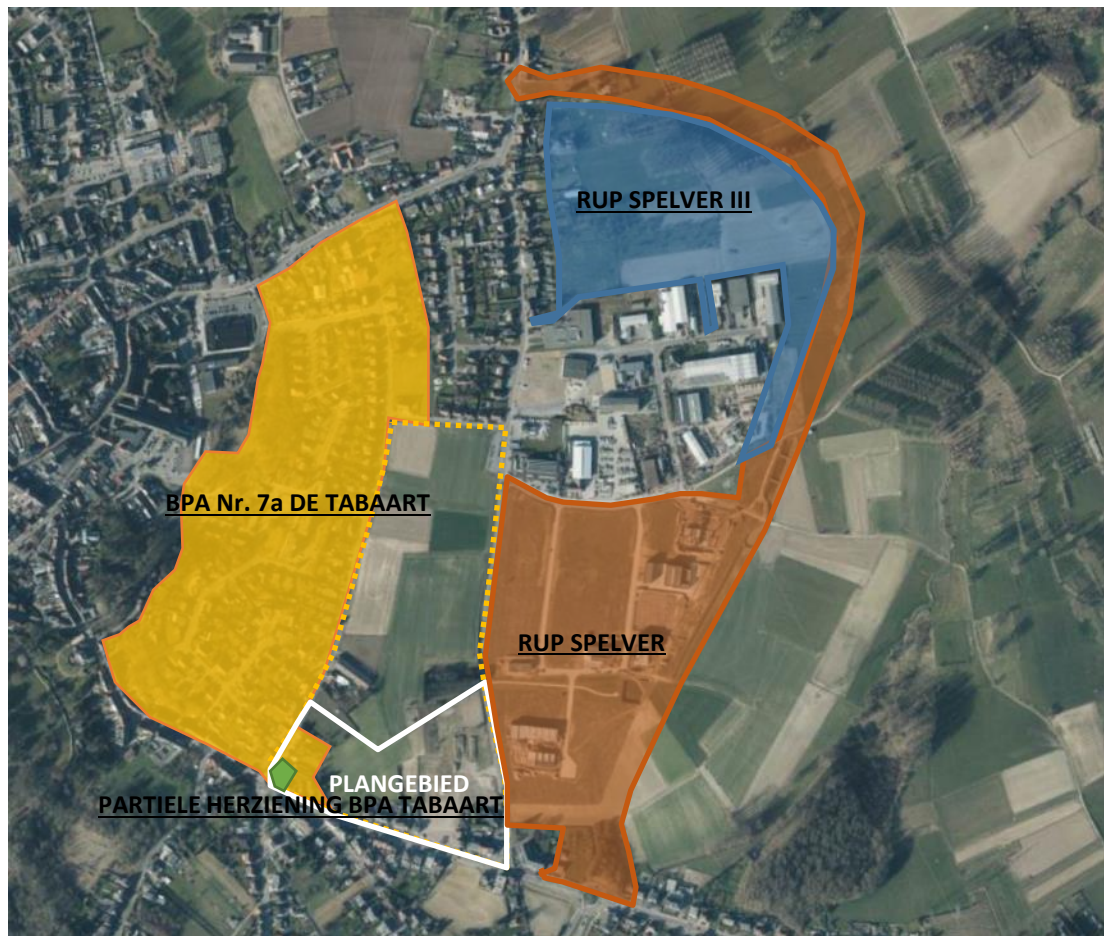
In het historische stadscentrum zijn er nog een aantal locaties met inbreidings- en verdichtingsmogelijkheden. In de noordelijke randwijk Gansbeek is de versterking van het stedelijk weefsel vooral te bereiken door inbreiding en verbetering van het bestaande woningaanbod. In de wijk Merem en Tabaart gebeurt de versterking van het stedelijk weefsel in de eerste plaats door een uitbreiding van het bestaande aanbod. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de uitbouw van een volwaardige woonwijk.



- Randstedelijke woonkernen gekoppeld aan historisch centrum via zachte verkeersassen: Het stedelijke woonweefsel bestaat uit verschillende componenten: het historisch centrum en de drie randstedelijke woonwijken Merem, Gansbeek en Tabaart. De verschillende woonwijken functioneren nog teveel als afzonderlijke entiteiten. Dit is vooral zo voor de wijken Merem en Tabaart waar respectievelijk de spoorlijn en het hoogteverschil een fysieke barrière vormen naar het historische stadscentrum. Via zachte verkeersassen worden de randstedelijke woonwijken aan het historische centrum gekoppeld. Een vlotte, veilige en duidelijk leesbare verbinding zorgt voor een ruimtelijke verankering van de randstedelijke woonwijken met het historische centrum.



### 5.3.2 Gemeentelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen / BPA's



**Figuur 5-3** Overzichtsplan gemeentelijke RUP's en BPA's.

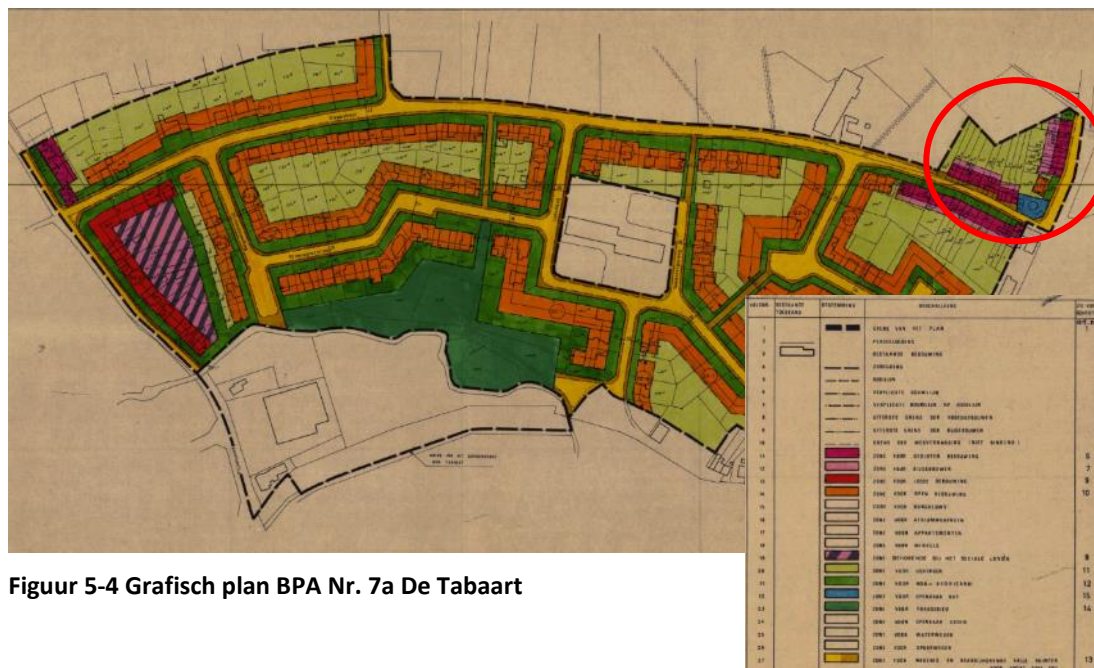
In de omgeving van het plangebied liggen een aantal gemeentelijke RUP's en BPA's. Het BPA 'Nr. 7 De Tabaart' ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Het BPA 'partiële herziening' betreft de herziening van de watertoren en is volledig gelegen binnen het plangebied.

Ten oosten ligt het RUP Spelver dat geleid heeft tot een eerste uitbreiding van het bedrijventerrein, en een juridisch kader heeft geboden voor de realisatie van een omleidingsweg rond het plangebied, tussen N731 en N2. Ten noorden ligt het RUP Spelver III dat definitief vastgesteld is door GR op 05/09/2017.

### 5.3.3 BPA Nr. 7a De Tabaart

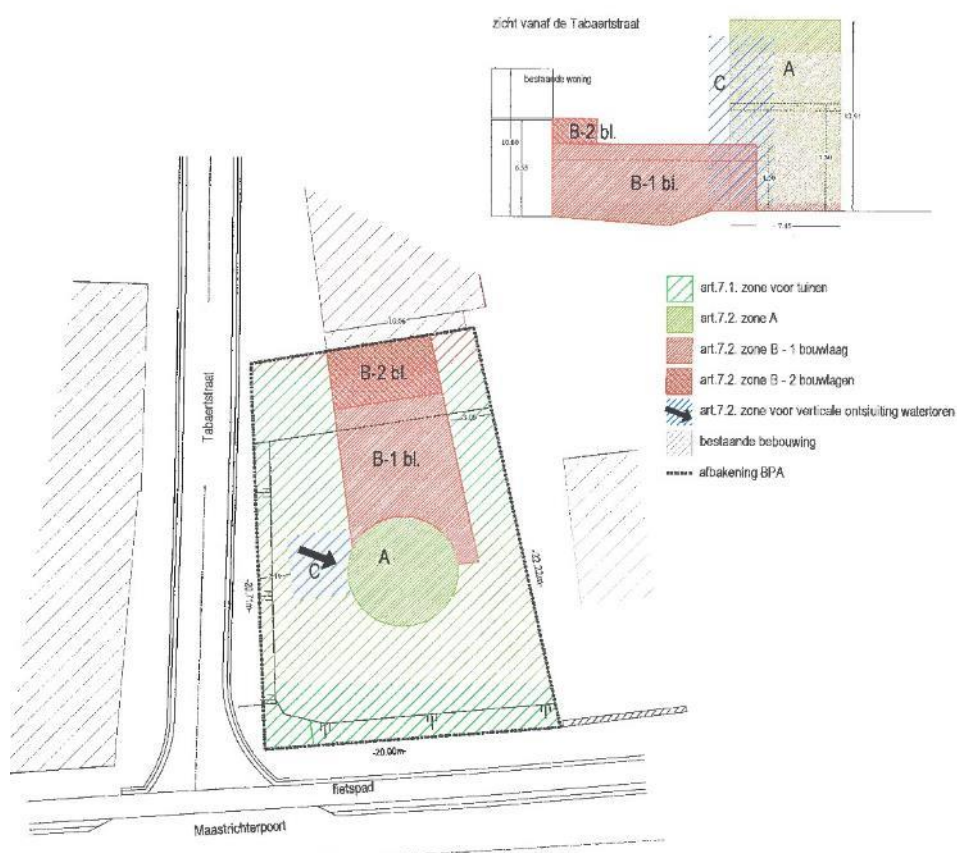
Het BPA 'Nr. 7 De Tabaart' geldt momenteel nog voor een beperkt gedeelte binnen het plangebied (zie aanduiding op BPA). Het betreft het zuidoostelijke gedeelte met volgende belangrijke bestemmingen binnen het plangebied: Zone voor gesloten bebouwing, Zone voor open bebouwing, Zone voor openbaar nut (watertoren), Zone voor hovingen,...

Het BPA maakte de ontwikkeling van de huidige woonwijk Tabaart mogelijk. Het BPA werd op 26 oktober 1985 goedgekeurd.



#### 5.3.4 *Partiële herziening BPA Tabaart*

Het BPA is opgesteld ter herbestemming van de watertoren. De watertoren is van zone voor openbaar nut herbestemd naar woonzone doordat de watertoren sinds 1991 niet meer in gebruik is. Het BPA werd op 12 juli 2005 goedgekeurd.

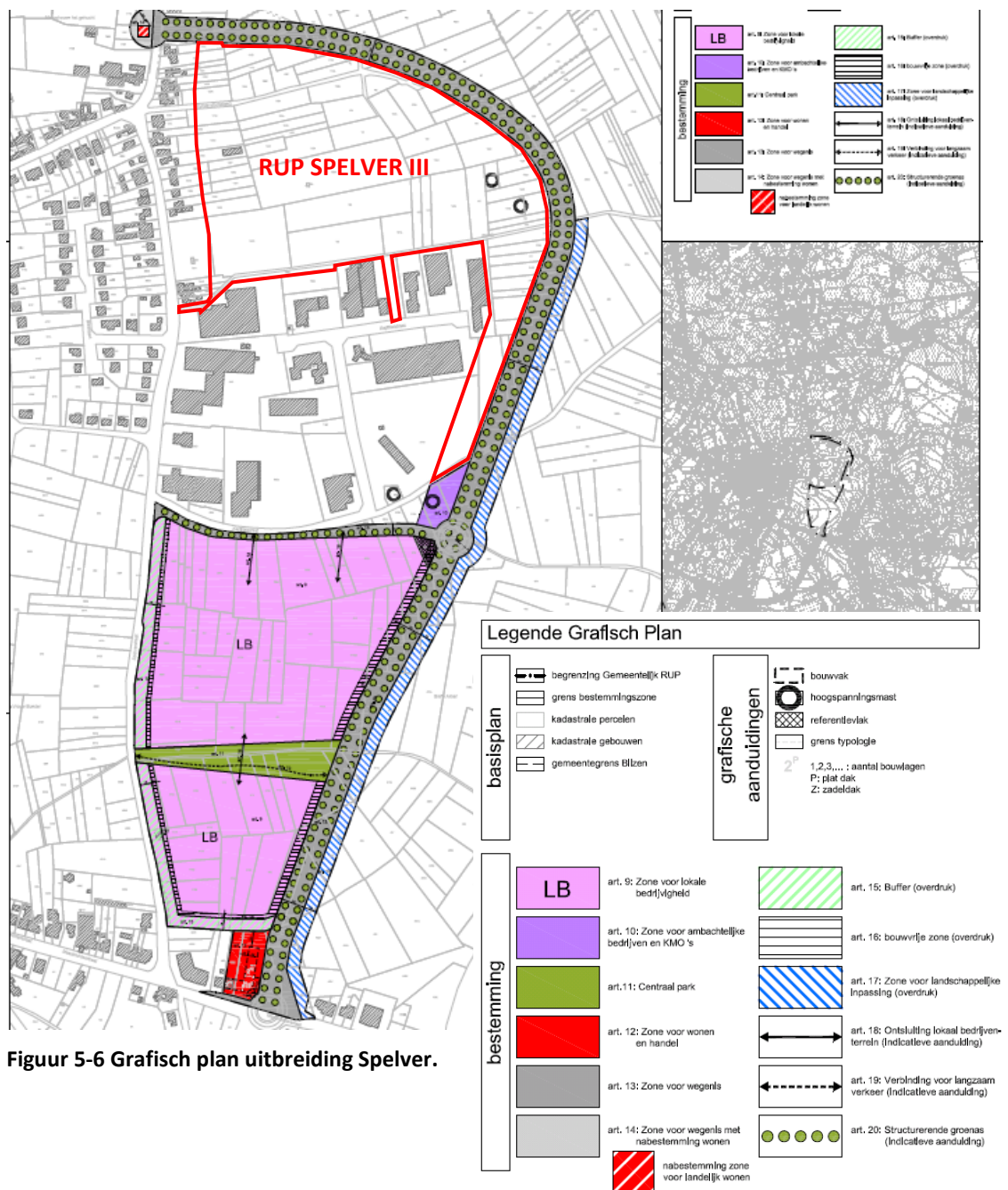


### 5.3.5 RUP Spelver

Het RUP Spelver heeft betrekking op de eerste uitbreiding van het bedrijventerrein (naar het zuiden toe - Spelver II). De opmaak van het RUP werd bekeken in relatie met het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied RUP Tabaart aan de westelijke zijde van de Spelverstraat (zie vorige). Het RUP Spelver werd op 6 december 2011 goedgekeurd. Grenzend aan dit RUP bevindt zich ook het RUP Spelver III dat in opmaak is (zie onderstaande afbeelding).

Belangrijk bij de uitwerking is dat de nieuwe omleidingsweg zal fungeren als ontsluitingsweg. Met andere woorden: de nieuwe weg wordt de “voorkant” van het bedrijventerrein, de Spelverstraat de achterzijde (met een uitstraling die bijdraagt tot de woonkwaliteit binnen het RUP Tabaart). Het bedrijventerrein ontsluit evenwel niet rechtstreeks naar de omleidingsweg.

Binnen het RUP wordt een afweging gemaakt van verschillende scenario's m.b.t. tot de aansluiting van de omleidingsweg op de N730. In het ontwikkelingsscenario wordt uitgegaan van een hoogwaardig bedrijventerrein met kwaliteitsvolle publieke ruimte en een integraal waterbeheer.



Figuur 5-6 Grafisch plan uitbreiding Spelver.



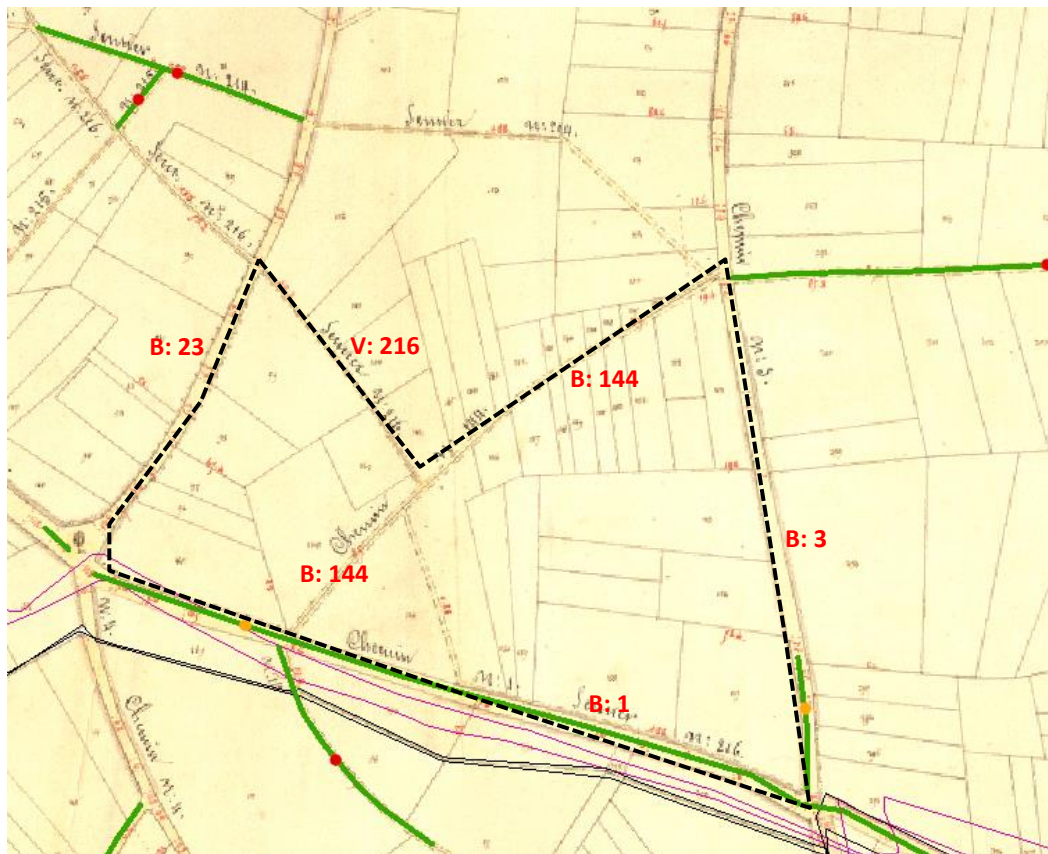
**Figuur 5-7 Visualisatie inrichtingsschets bedrijventerrein Spelver II.**

Doordat de omleidingsweg visueel de nieuwe voorkant wordt van het bedrijventerrein is het mogelijk om de Spelverstraat lokaal te laten functioneren. Om de woonontwikkeling binnen het RUP Tabaart een betere leefbaarheid te garanderen wordt de Spelverstraat gedeeltelijk heringericht als verbinding voor voetgangers en fietsers. Door een knip voor gemotoriseerd vervoer te voorzien wordt bovendien sluipverkeer vermeden langs de Spelverstraat. Binnen dit bedrijventerrein zijn er enkele belangrijke ontwikkelingen m.b.t. het plangebied. Zo is er aan de zijde van de Spelverstraat een brede, groene buffer voorzien die de grote volumes onttrekt aan het straatbeeld en is er een centraal park ontwikkeld tussen de Spelverstraat en de omleidingsweg.

## 5.4 ***Verkavelingsvergunningen***

Zie het plan bestaande en juridische toestand.

## 5.5 *Atlas der trage wegen*



Figuur 5-8 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

De buurtwegen nr. 144, nr. 3 (Spelverstraat), nr. 23 (Tabaartstraat) en nr. 1 (Maastrichterstraat) lopen door, of grenzen aan het plangebied. Ook de voetweg nr. 216 snijdt het plangebied. Enkel buurtweg 144 is nog gedeeltelijk aanwezig binnen het plangebied onder de vorm van een veldweg/landbouwweg.

## 5.6 *Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (15/07/2016)*

In het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid worden krijtlijnen vastgelegd voor een meer duurzame organisatie van de detailhandel in Vlaanderen.

Voor de toepassing van het decreet worden verschillende categorieën van kleinhandelsactiviteiten opgenomen:

- Verkoop van voeding
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
- Verkoop van andere producten

Het handelsvestigingsbeleid is gericht op:

- Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.
- Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten

- Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden
- Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in artikel 4, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

1. Kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden afbakenen;
2. Normen bevatten betreffende de oppervlakte van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten, vermeld in artikel 3;
3. Deze normen differentiëren al naargelang het bestaande, dan wel nieuwe kleinhandelsbedrijven betreft;
4. De termijnen vanaf wanneer de omgevingsvergunningsplicht voor kleinhandelsactiviteiten geldt, vastgesteld bij artikel 11, eerste lid, 2°, verkorten tot:
  - a) 1, 30, 60, 90, 120 of 150 dagen per jaar in geval de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
  - b) 1, 30 of 60 dagen per jaar in alle andere gevallen.

In het RUP Tabaart wordt gebruik gemaakt van de categorieën: Verkoop van voeding en verkoop van andere producten. Voor wat betreft handel neemt het RUP een aantal maximale oppervlaktes op in de stedenbouwkundige voorschriften.

## 5.7 Screening planMER-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In hoofdstuk 9 worden de mogelijke milieueffecten in beeld gebracht.

**Op 04/04/2018 maakte de cel MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: Op basis van de motivering in het advies bepaalt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP Tabaart.**

Er worden **geen** milderende maatregelen voorgesteld die het plan verder kunnen verbeteren, doch niet noodzakelijk zijn om significante effecten te vermijden.

## 5.8 Ruimtelijke Veiligheidsrapportage

Op 26/01/2007 keurde de Vlaamse regering het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit is een noodzakelijk uitvoeringsbesluit bij het decreet Algemeen Milieubeleid. Artikel 4.4.1, § 2 van dit decreet bepaalt immers dat de Vlaamse regering de criteria moet vaststellen op basis waarvan de administratie beslist of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een (gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan al dan niet vereist is.

**Op 01/02/2018 werd het advies van het departement LNE, dienst veiligheidsrapportage ontvangen waarin het volgende werd geconcludeerd: "Aangezien er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied, het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting en het inplanten van een Seveso-inrichting niet mogelijk is gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, dient er geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt." (Zie advies in bijlage)**

## 6 **Plandoelstellingen**

---

De opmaak van het RUP heeft tot doel om het uitgestrekte woonuitbreidingsgebied op een gestructureerde manier in te vullen, aansluitend bij de noden van de stad Bilzen. Het woonuitbreidingsgebied sluit direct aan op het woongebied met landelijk karakter in het zuiden van het plangebied. De visie op de ontwikkeling van het gebied wordt gebaseerd op het masterplan voor het gehele woonuitbreidingsgebied. Dit masterplan geeft een kader waaraan toekomstige ontwikkelingen getoetst worden. Daarnaast worden de ontwikkelingen langs de Maastrichterstraat en gedeeltelijk langs de Spelverstraat/Tabaartstraat behouden in hun huidige toestand door de voorschriften af te stemmen op deze van het gewestplan/BPA/RUP.

Volgende elementen maken deel uit van het planvoornemen:

- De uitwerking van een RUP voor een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied conform bindende bepaling nr. 36 uit het GRS
- Het bestemmen van een woonuitbreidingsgebied naar een woongebied. Het RUP zal een neutrale ruimtebalans hebben aangezien er geen bestemmingscategorieën gewijzigd worden.
- Het RUP laat naast de hoofdbestemming wonen ook voorzieningen en handel toe (als nevenbestemming) die worden afgestemd op de lokale behoeften. Deze nevenbestemmingen zullen geen detailhandel toelaten om concurrentie met het centrum te vermijden.
- Om in het gebied een efficiënt ruimtegebruik te bekomen en een hoge woningdichtheid te realiseren zullen naast eengezinswoningen ook meergezinswoningen toegelaten worden. Er dient natuurlijk afgewogen te worden welke locaties geschikt zijn voor meergezinswoningen in afstemming met de huidige situatie in de omgeving. Vanuit het GRS wordt een woningdichtheid van ca. 28 won/ha aangegeven, deze dient als minimale dichtheid beschouwd te worden. De geldende normen voor bescheiden wonen volgende uit de bepalingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid zijn van toepassing: gelet op de beoogde dichtheid en daaruit volgend de differentiatie aan woontypes in het plangebied zijn deze normen realiseerbaar.
- Als uitbreiding op het organiseren van voorzieningen zal er zich een grootwarenhuis kunnen vestigen langsheen de Maastrichterstraat. Deze locatie is uiterst geschikt door zijn bereikbaarheid vlakbij de omleidingsweg.
- Volgens de bepalingen van het GRS wordt de aanleg van een nieuw wijkcentrum beoogd. Kaderend in het masterplan, wordt dit opgevat als een buurtstedelijk plein gekoppeld aan voorzieningen.
- Door de uitvoering van de omleidingsweg is er reeds een gedeeltelijke realisatie gebeurd van de geplande gewijzigde verkeersstructuur rondom het plangebied. Daarnaast is het de bedoeling de Spelverstraat een autoluw karakter te geven om meer aandacht te schenken aan het langzaam verkeer.
- De ontwikkeling van het plangebied dient te kaderen binnen de ruimtelijke concepten van het masterplan voor het volledige woonuitbreidingsgebied. Zo dienen de aansluitingsmogelijkheden op de geplande centrale groene ruimte (latere ontwikkeling van het noordelijk deel van het WUG) gegarandeerd te worden, en worden de nodige verbindingen uitgewerkt om latere continuïteit van paden doorheen het gebied te verzekeren.

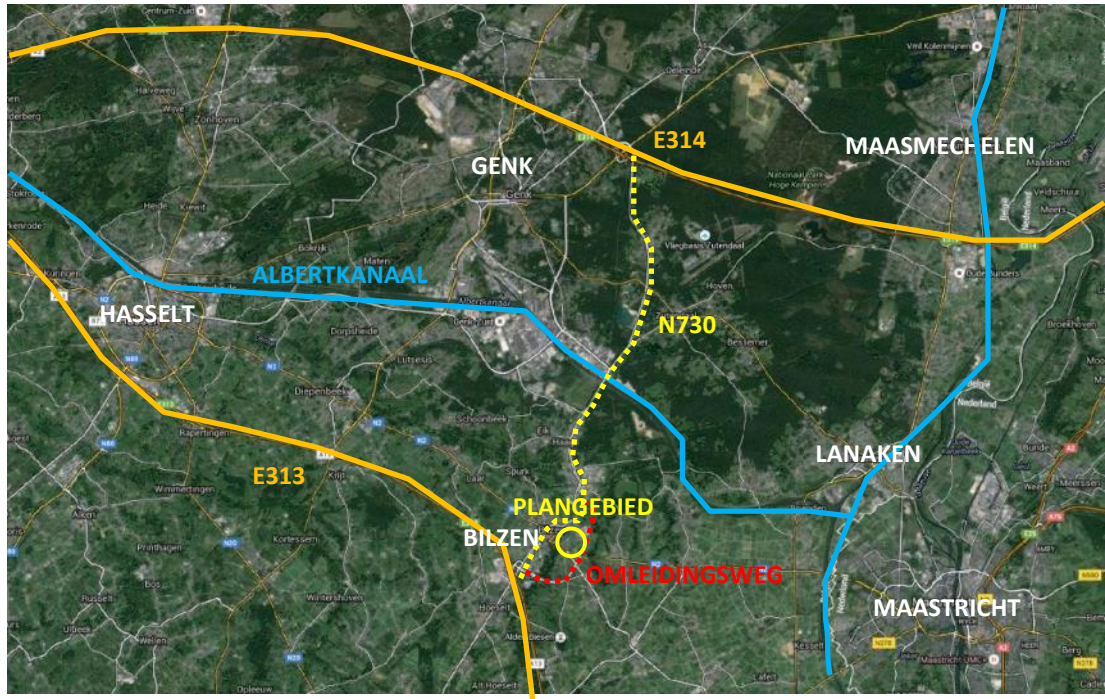
Het RUP neemt volgende uitgangspunten aan met betrekking tot de uitwerking van een verordenend planologisch kader:

- Teneinde de beoogde buurtstedelijke ontwikkeling met voldoende dichtheid en voldoende differentiatie aan woontypes te garanderen wordt een minimum woningdichtheid van 28 won/ha (GRS) verankerd in de voorschriften. Samen met het vastleggen van de B/T (maximale terreinbezetting) en de maximale bouwhoogte leidt dit immers tot een beperking in gemiddelde oppervlakte van de woningen. In dit kader dienen bovendien de geldende normen voor bescheiden wonen gehanteerd.
- Afstemming met de principes van het masterplan dient omstandig aangetoond te worden met de vergunningsaanvraag. Dit wordt verordenend opgenomen in de voorschriften. Dit kan het best gebeurt door middel van een inrichtingsstudie als 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. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van het gehele plangebied met oog op o.m. de ontsluiting, de gewenste bouw dichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.
- Er wordt gekozen om de bestemming voor een grootwarenhuis als overdruk weer te geven en te omschrijven in de voorschriften, hierdoor blijven (in het geval zich geen grootwarenhuis vestigt) woonontwikkelingen mogelijk langsheen de Maastrichterstraat, zoals vandaag ook reeds voorzien is (huidige bestemming wonen).
- De verbindingen voor langzaam verkeer worden geënt op de bestaande verbindingen zoals aangegeven in de atlas der buurtwegen. Continuïteit van paden doorheen het volledige gebied dienen verzekerd, conform het masterplan voor samenhangende ontwikkeling van het WUG.
- De 50m-grens voor woongebied zoals aangegeven door het gewestplan zal slechts op enkele plekken gevolgd worden, daarnaast zal er hoofdzakelijk afgestemd worden op de huidige situatie.
- Er dient doorheen het plangebied een wegverbinding te komen die de Spelverstraat en de Tabaartstraat zal verbinden. Dit kadert in het opzicht om het plangebied en de aangrenzende wijk te ontsluiten.

## 7 Visie en planconcept

### 7.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

#### 7.1.1 Plangebied in zijn ruime omgeving



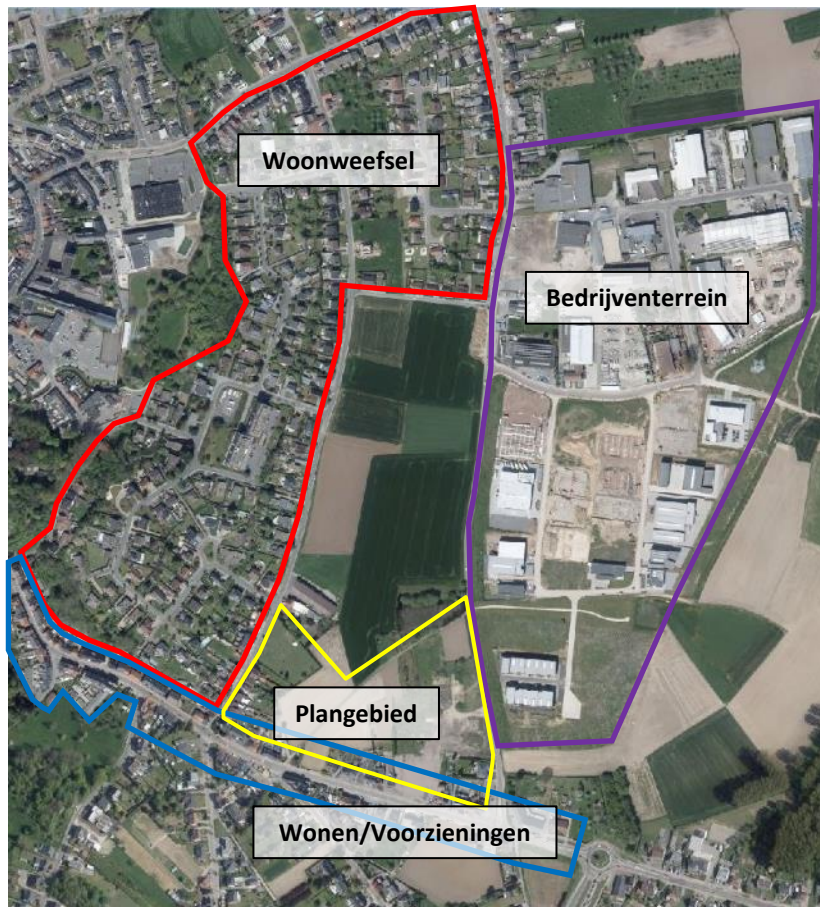
**Figuur 7-1 Orthofoto ruime omgeving plangebied, bron google maps**

Het plangebied is gelegen in de stad Bilzen, een stad in het zuidoosten van Limburg. Belangrijke structurerende assen zijn het Albertkanaal en de autosnelweg E313.

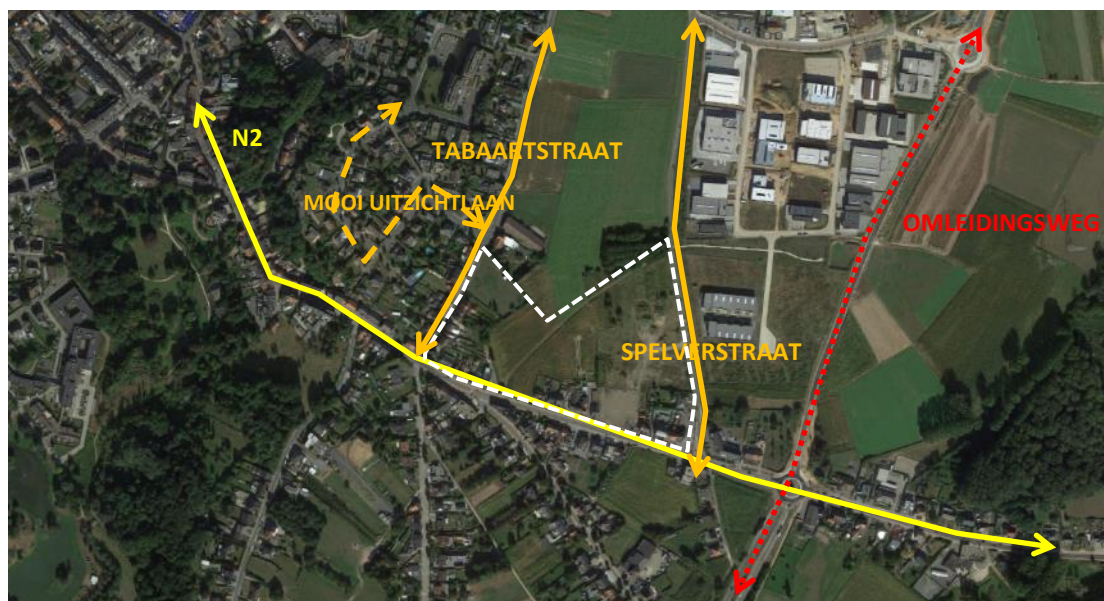
Het plangebied ligt aansluitend bij het stadscentrum van Bilzen. De voornaamste ontsluitingsweg is hier de N2. Het plangebied ligt ten noorden van deze infrastructuur en wordt bijkomend ontsloten langs de Spelverstraat/Tabaartstraat; aansluitend op de omleidingsweg in het oosten. Het betreft een goed ontsloten gebied.

### 7.1.2 Ruimtelijk functioneren plangebied

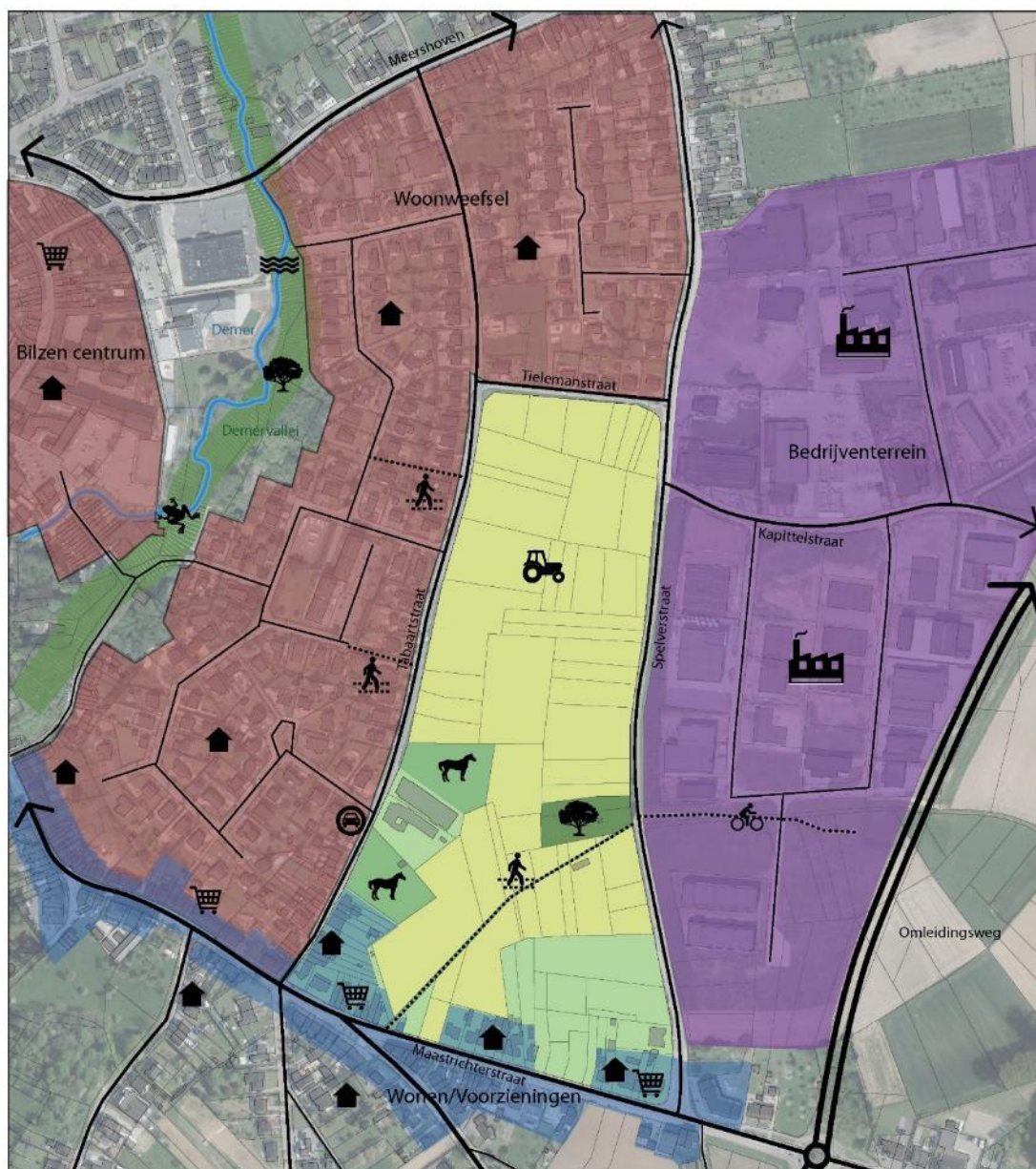
Het plangebied ligt ten oosten van het stadscentrum maar is er van gescheiden door de Demer en hoogteverschillen die een sterke barrièrewerking hebben. Ten oosten van het plangebied ligt het lokaal bedrijventerrein Spelver. Ten westen bevindt zich een residentiële woonwijk.



Figuur 7-2 Orthofoto omgeving plangebied, bron agiv



Figuur 7-3 Zoom op het plangebied, bron Google Maps



**Figuur 7-4 Synthesekaart analyse**

### Groen

Het plangebied, gelegen in woonuitbreidingsgebied en aansluitend bij de kern van Bilzen, kent een landbouwgebruik met een aantal complexen van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen. Deze bestaan voornamelijk uit verruigde graslanden met bermen en houtkanten ter hoogte van de taluds langs de Spelverstraat of langs de bestaande buurtweg. Ook is er een permanent cultuurgrasland aanwezig dat in gebruik is als paardenweide. De overige delen van het plangebied zijn recent vrijgemaakt en bestaan uit braakliggend terrein.

Ten noorden van het plangebied bevindt er zich nog een overgebleven bosfragment. Tussen het kerngebied van Bilzen en het plangebied bevindt zich het waardevolle valleigebied van de Demer.



**Foto 1 Zicht op akker tegen Spelverstraat**



**Foto 2 Zicht op paardenweide ten westen**



**Foto 3 Zicht op het bosfragment ten noorden van plangebied**



**Foto 4 Zicht op braakliggend terrein richting bosfragment**



**Foto 5 Zicht vanaf bestaande buurtweg**



**Foto 6 Zicht op moestuin (vanaf bestaande buurtweg)**



**Foto 7 Zicht op centraal park in Spelver**

De bestaande buurtweg komt uit op een recent aangelegde parkje met een fietsverbinding ter hoogte van het RUP Spelver. Dit groen parkje kan de aanzet vormen tot het verbinden van groene structuren buiten het plangebied. Ook de nabijheid van het bosfragment kan zorgen voor een uitbreiding van het groen dat al een volwassen groenstructuur vormt.

### **Bebouwing**

De bebouwing aan de westzijde van het plangebied bestaat uit een residentiële woonwijk met voornamelijk open bebouwingen. Het is een buurt met een residentieel woonwijkarakter waar buiten de woonfunctie nauwelijks andere voorzieningen te vinden zijn. De woningen ten zuiden van de Mooi Uitzichtlaan bestaan grotendeels uit enkele linten van gesloten bebouwing.



**Foto 8 en 9 Residentiële woonbuurt Tabaartstraat**



**Foto 10 Woning thv de Mooi Uitzichtlaan**



**Foto 11 Gesloten bebouwing in Tabaartstraat tegen de N2**

De bebouwing ten oosten van het plangebied bestaat uit grotere volumes door de aanwezigheid van bedrijvigheid. Hier is het bedrijventerrein recent uitgebreid. De gebouwen worden gekenmerkt door een grotere bouwhoogte en zijn afgewerkt met kwalitatieve gevels. Als onderdeel van het RUP zijn er groene buffers aangelegd tussen de bedrijven en de Spelverstraat die het zicht moeten ontnemen.



**Foto 12 Zicht op de kwalitatieve gevels**

De bebouwing binnen het plangebied is zeer uiteenlopend. Zo bevindt er zich een gemengd woonlint langs de N2, met beperkte kleinschalige handelsfuncties. Er zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen aanwezig. Langs de Tabaartstraat vinden we een volgende typologie terug bestaande uit een gesloten woonlint. Deze bebouwing reikt tot aan de paardenweide.

Ter hoogte van de aansluiting van de Tabaartstraat op de Maastrichterstraat vinden we de voormalige watertoren terug. Deze heeft geen functie meer als watertoren maar werd herbestemd naar een woonfunctie. Het is een markant gebouw met een beeldbepalend effect, zeker komende vanuit Maastricht en Riemst.



**Foto 13 Zicht op meergezinswoningen**



**Foto 14 Zicht op de bebouwing langs de N2**



**Foto 15 Zicht op handelsfunctie langs de N2**



**Foto 16 Zicht op gesloten bebouwingen**



Foto 17 Zicht op woonlint



Foto 18 Zicht op watertoren in de Tabaartstraat



Foto 19 Zicht op watertoren



Foto 20 Zicht op de Tabaartstraat naar het zuiden

### Ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied gebeurt op dit ogenblik vooral via de aanliggende wegen N2, Tabaartstraat en Spelverstraat. Door de nieuwe omleidingsweg is er reeds een alternatieve route voorzien voor het (zware) verkeer van het bedrijventerrein waardoor de druk op de omgeving van het plangebied zal afnemen.

De Spelverstraat zal conform de visie in het mobiliteitsplan ter hoogte van de kruising met de Kapittelstraat geknipt worden waardoor enkel plaatselijk verkeer toegelaten is in de buurt van het plangebied. Zo wordt de Spelverstraat een lokale weg type II (gedowngrade naar woonstraat). De achterliggende ontsluiting blijft op deze manier wel toegankelijk. De Tabaartstraat is reeds geknipt in zuidelijke richting ter hoogte van de Mooi Uitzichtlaan.



Foto 21 Knip in Tabaartstraat



Foto 22 Zicht van Tabaartstraat naar het zuiden



**Foto 23 Zicht op Spelverstraat naar het noorden**



**Foto 24 Zicht op verbinding langzaam verkeer**



**Foto 25 Zicht op Spelverstraat**



**Foto 26 Zicht op N2 naar omleidingsweg**



**Foto 27 Zicht op N2**



**Foto 28 Zicht op N2**



Foto 29 Zicht op bestaande buurtweg vanaf N2

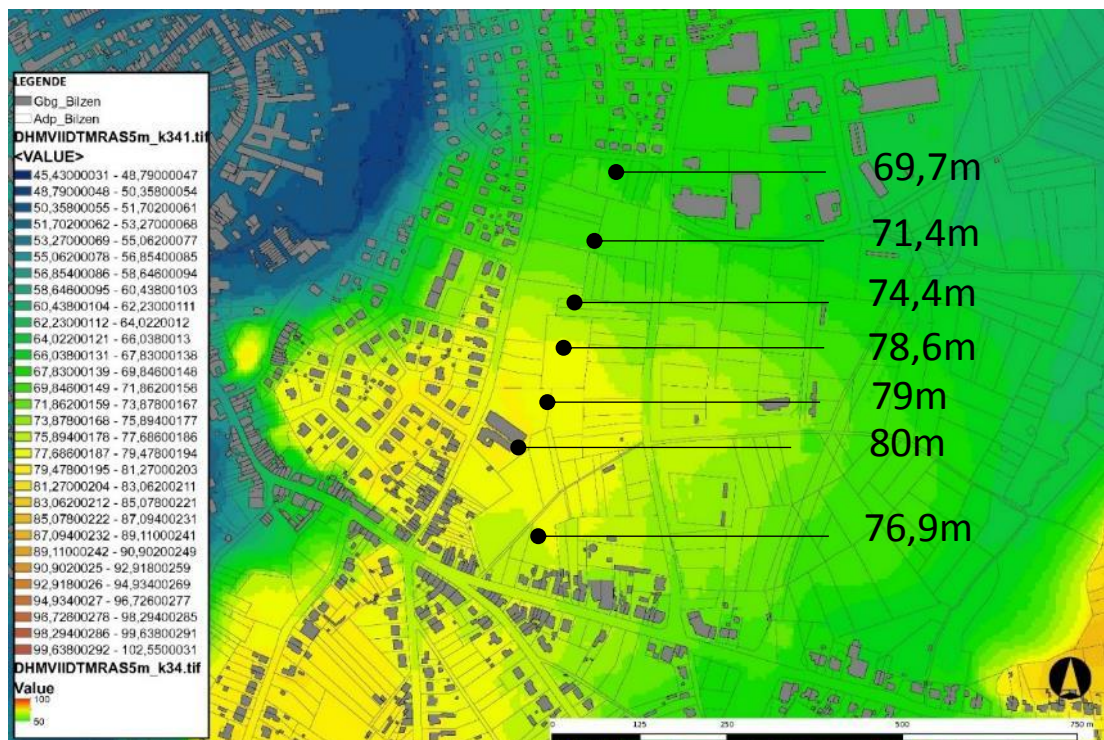


Foto 30 Zicht op buurtweg nr. 144

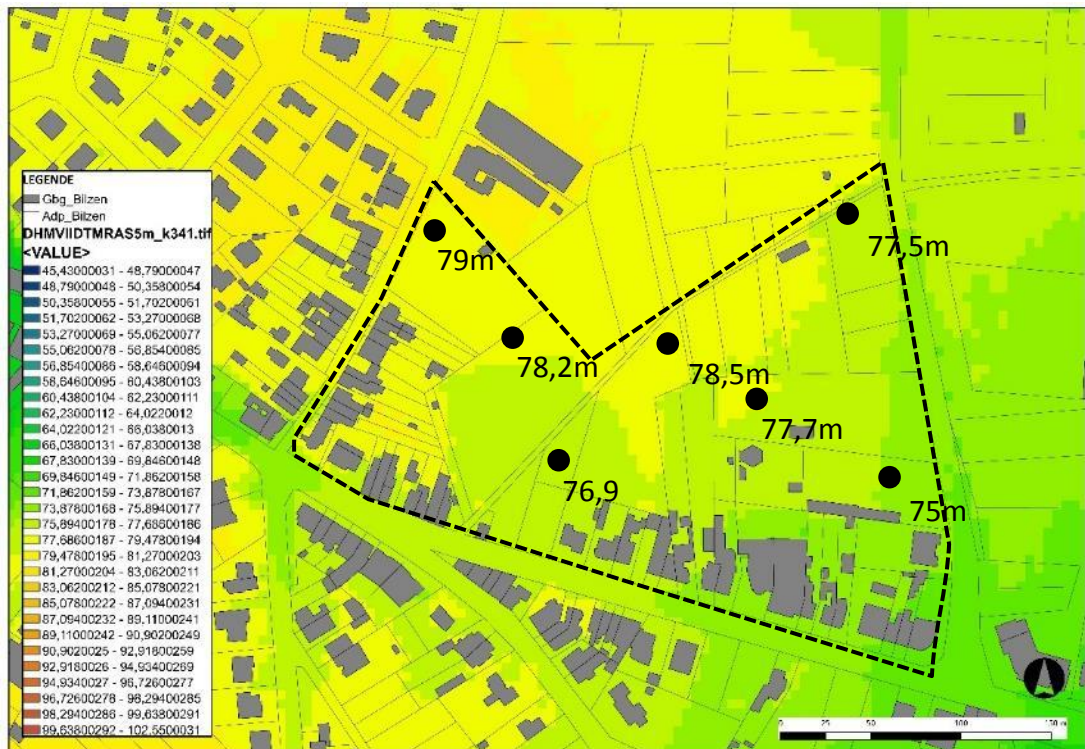


Foto 31 Aansluiting op buurtweg vanaf Spelverstraat

### Reliëf



Figuur 7-5 Hoogtemodel masterplan



**Figuur 7-6 Hoogtemodel plangebied**

Uit het hoogtemodel van het plangebied kunnen we besluiten dat de hoogteverschillen significant zijn. Over het gehele woonuitbreidingsgebied is er een hoogteverschil aanwezig van ongeveer 10m over een afstand van 600m. De afhelling verloopt in de richting van het zuidoosten. Voor de inplanting van de gebouwen levert het bestaande hoogteverschil geen significante problemen op. Binnen het plangebied is er een hoogteverschil aanwezig van 5m over een afstand van 350m.



**Foto 32 Panorama ten noorden van het plangebied (Tielemansstraat)**



**Foto 33 Spelverstraat met taluds**



**Foto 34 Tabaartstraat-Tielemansstraat**



**Foto 35 Tabaartstraat in het noorden van het plangebied**

## **7.2 Kwaliteiten, knelpunten en potenties**

### **7.2.1 Kwaliteiten**

- Gunstige ligging met goede ontsluiting via Kapittelstraat en Maastrichterstraat
- Op wandelafstand van het centrum
- (Bijna) volledig open ruimte
- Voorzieningen langsheen Maastrichterstraat
- Reliëf zorgt voor uitzicht op omgeving
- Verschillende doorsteken voor langzaam verkeer (O-W gericht)
- Groenbuffer rond bedrijventerrein

### **7.2.2 Knelpunten**

- Intensief gebruikte Spelverstraat
- Vrachtverkeer ifv bedrijven Spelver
- Over het gehele woonuitbreidingsgebied grote hoogteverschillen
- Fietsroutenetwerk niet comfortabel uitgerust (vrijliggende fietspaden,...)
- Verouderde/weinig flexibele voorschriften BPA nr. 7a (Tabaartstraat – Maastrichterstraat)
- Doorgaand verkeer gaat door het centrum

### **7.2.3 Potenties**

- Bestaande ontsluitingsstructuur biedt mogelijkheden
- Attractief woongebied met plaats voor groene ruimte
- Langzame verkeersverbindingen afstemmen op bestaande toestand
- Groenstructuur afstemmen op bestaande toestand + in relatie tot groen in de omgeving
- Bestaande voorzieningen langs Maastrichterstraat geven aanleiding tot verdere ontwikkeling in het plangebied
- Differentiatie aan bouwvormen (volumes) om aan te sluiten bij karakter omgeving

### **7.2.4 Bedreigingen**

- Te bruuske overgang tussen residentieel woongebied en bedrijventerrein
- Verlies van open ruimte en vergezichten
- Toenemend verkeer op de Spelverstraat
- Het knippen van de Spelverstraat kan ervoor zorgen dat bewoners van Tabaart nog meer moeten rondrijden naar het centrum
- Leefbaarheid Tielemansstraat daalt als er meer verkeer op komt

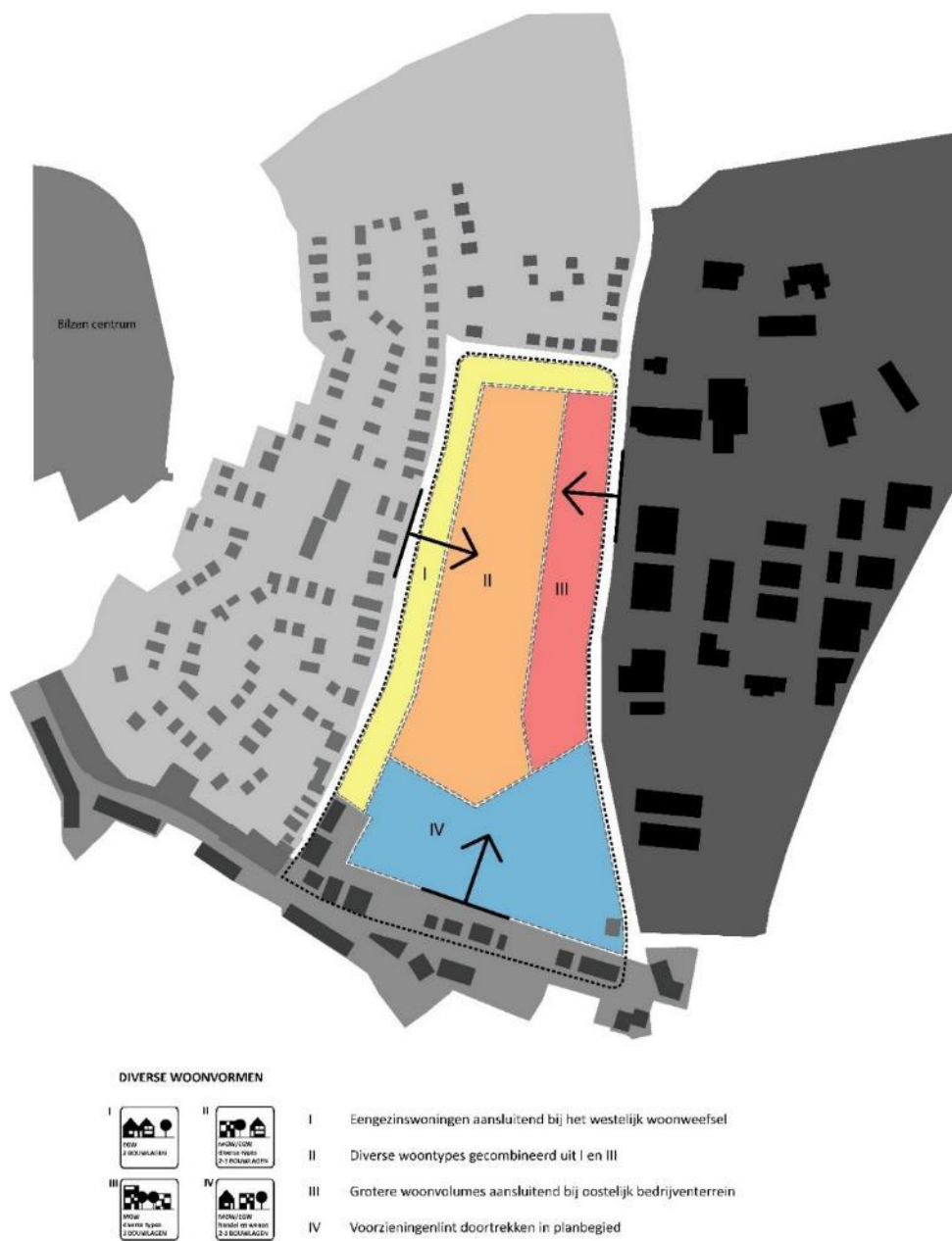
### 7.3 **Visie**

In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie voor het woonuitbreidingsgebied Tabaart geschetst aan de hand van een masterplan. Deze visie is noodzakelijk voor de uitwerking van een RUP voor een beperkt gedeelte van het woonuitbreidingsgebied conform bindende bepaling nr. 36 uit het GRS. Het masterplan wordt als algemeen kader genomen voor de verdere opmaak van het RUP. Daarnaast wordt er gemotiveerd waarom men kiest om een RUP op te stellen voor slechts een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied.

Het masterplan wordt opgesteld voor het volledige woonuitbreidingsgebied om de stad een vooruitzicht te geven op de toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied moet als een ruimtelijk geheel benaderd worden om het stedelijk weefsel op een geïntegreerde manier te kunnen verderzetten in zijn omgeving.

## 7.4 Concepten ontwikkeling volledige woonuitbreidingsgebied

### Bebouwing en functies



**Figuur 7-7 Relatie met de omgeving, inpassing nieuwe bebouwing**

Het plangebied kan gezien worden als een open ruimte binnen de bebouwde structuur van de stad. In de directe omgeving vinden we meerdere, totaal verschillende bebouwingsvormen terug. De uitdaging bestaat eruit om een vloeiende overgang tussen deze uiteenlopende bebouwingsvormen te bekomen zonder een breuk in het landschap te creëren. Er is dus nood aan een verscheidenheid van bebouwingsvormen.

Binnen het concept zijn er drie randzones afgebakend rond een centrale zone waar een verweving van verschillende typologieën kan plaatsvinden. Binnen deze randzones kan het bestaande omringende weefsel verder afgebouwd worden. Hierdoor ontstaat er een zachte overgang en dit geldt vanuit alle richtingen. De residentiële woonwijk in het westen en het noorden wordt op dezelfde schaal doorgetrokken en zal een woonlint vormen bestaande uit voornamelijk halfopen en gesloten

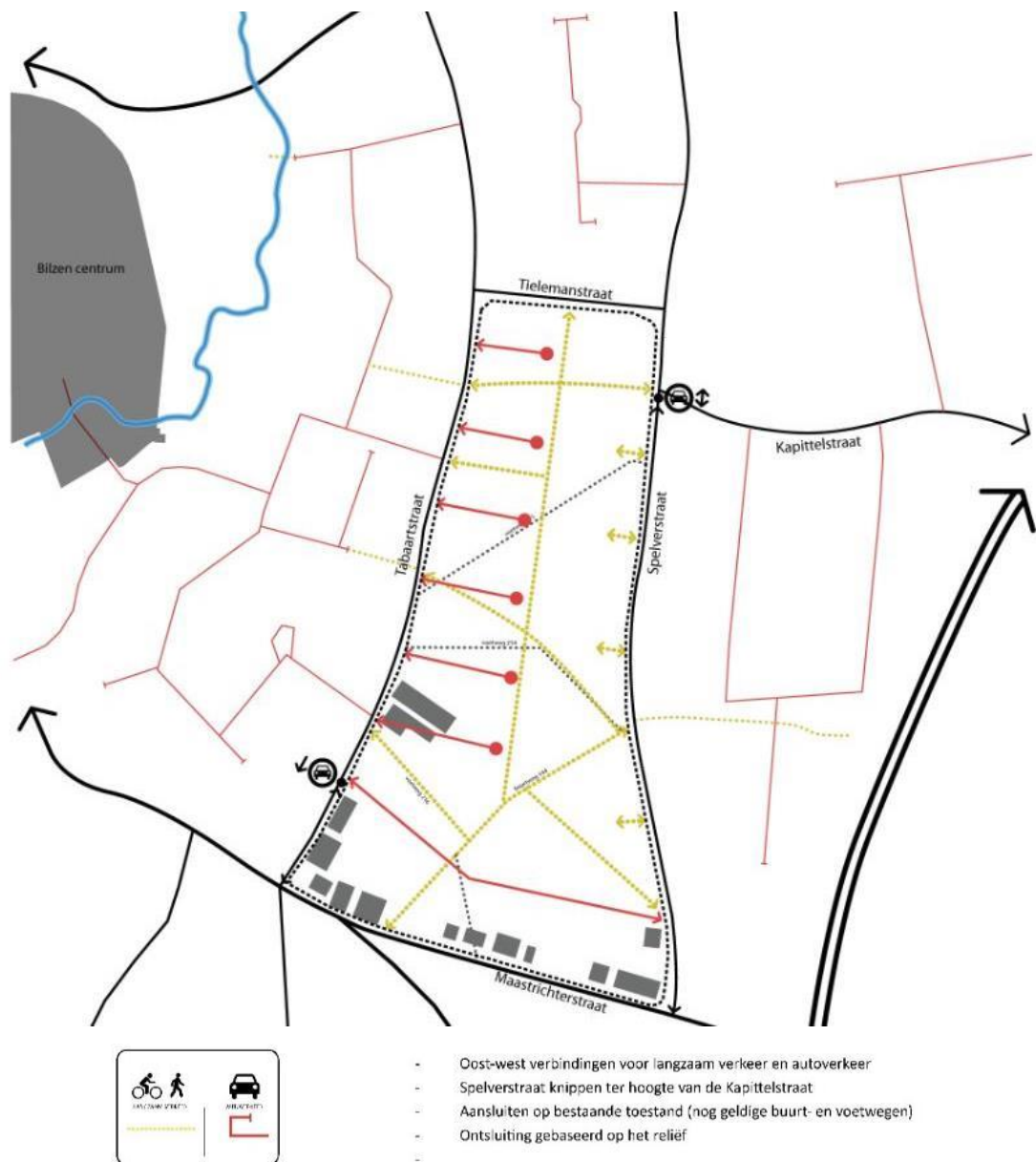
bebouwing. Op deze manier wordt het bebouwingslint langsheen de Tabaartstraat en de Tielemansstraat gespiegeld binnen het plangebied.

Aan de oostzijde bevinden zich de bedrijventerreinen Spelver I en II. Aansluitend wordt er in het plangebied bebouwing op grotere schaal voorzien die een invulling zal krijgen als meergezinswoningen.

Tenslotte wordt de mix tussen voorzieningen en wonen in het zuiden, grenzend aan de Maastrichterstraat, meer noordelijk het plangebied ingetrokken. Door het fors uitbreiden van de woonfunctie buiten het kerngebied zal er namelijk ook meer nood zijn aan voorzieningen. Het betreft dagdagelijkse voorzieningen en diensten die niet concurreren met het centrum. Daarnaast leent deze site zich, omwille van de ontsluiting, ook voor de realisatie van kantoren, vrije beroepen,... aansluitend bij het bedrijventerrein Spelver.

De centrale zone wordt gezien als een gebied waarbinnen gebruik gemaakt zal worden van allerlei bebouwingstypologieën die de verweving van de verschillende schaalgroottes zal volbrengen.

### Ontsluiting



**Figuur 7-8 Ontsluiting plangebied**

De ontsluiting van het plangebied wordt gebaseerd op de nieuw geplande verkeerssituatie die is opgesteld door de stad. Binnen het mobiliteitsplan wordt er voorgesteld dat de Spelverstraat op 2 plekken geknipt zal worden waardoor er een zone enkel toegankelijk voor langzaam verkeer zal ontstaan. In de visie daarentegen wordt er 1 knip in de weg behouden (thv Kapittelstraat) waardoor het plaatselijk gemotoriseerd verkeer nog toegang heeft tot de meergezinswoningen langs de Spelverstraat. De Tabaartstraat is reeds geknipt, dit enkel in zuidelijke richting. Het doorgaand verkeer zal voornamelijk gebruik maken van de omleidingsweg. Om te voorkomen dat de bewoners van de wijk een omweg moeten maken om op het hoger wegennet te geraken wordt er een verbinding voorzien tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat waarlangs bewoners snel kunnen aantakken op de N2.

Ook het reliëf heeft zijn invloed op de ontsluiting. Zo wordt ervoor gekozen om dwars op de helling de ontsluiting te voorzien in plaats van met de helling mee. Hierdoor blijft het hoogteverschil in de wegenis beperkt. De hoogteverschillen zullen worden opgevangen in de kavels of in het groen.

Ook het traag verkeer kan gebruik maken van een uitgebreid padennetwerk die zowel noord-zuidverbindingen, als oost-westverbindingen voorziet. Deze paden zijn enerzijds gelinkt aan bestaande trage verbindingen en anderzijds vormen ze nieuwe connecties met de omgeving, gebaseerd op nog geldige buurt- en voetwegen. Door het uitbreiden van de padenstructuur wordt het plangebied een volledig doorwaadbare zone met aangename wandel- en fietspaden door het groen.

De ontsluiting van het gebied zal ontdubbeld worden, gedeeltelijk naar de Tabaartstraat en gedeeltelijk naar de Spelverstraat. Hierdoor ontstaat er centraal een grote autovrije zone die volledig in functie van de zwakke weggebruiker kan ontwikkeld worden.

## Groen



**Figuur 7-9 Groene as**

De centrale autovrije zone wordt ontwikkeld als een centrale groene publieke as doorheen het plangebied parallel met de vallei van de Demer dat ook een groen lint vormt tussen de stad en de woonwijk Tabaart. Op deze manier wordt er een interessante publieke ruimte gevrijwaard in de vorm van een centraal park waar verschillende functies aan gekoppeld kunnen worden. Er wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuren en daar waar het mogelijk is, gebeurt een aantakking met het bestaande groen in de omgeving. Een bijkomend voordeel van deze groene as is dat er een overgang gevormd kan worden tussen de kleinschalige en grootschalige bebouwing in de verschillende zones.

Vervolgens worden er kleinere oost-west verbindingen voorzien die enerzijds zorgen voor de opvang van het hemelwater maar anderzijds ook zorgen voor de integratie van nieuwe en aangename trage verbindingen.

Het doel van het masterplan is een hoge bebouwingsdichtheid te bekomen zonder in te boeten aan publieke groene ruimte.

## 7.5 Mogelijke invulling



Figuur 7-10 Masterplan ontwikkeling woonuitbreidingsgebied

### Bebouwing en functies

In het plangebied wordt gebruik gemaakt van verschillen in aantal bouwlagen en bebouwingsvormen om aan te sluiten op de bestaande toestand. Zo is de bebouwing in de richting van de Spelverstraat

hoger vermits de bedrijven op het bedrijventerrein een grotere bouwhoogte hebben. Langsheen de Tabaartstraat wordt er gekozen voor eengezinswoningen die qua volume en bouwhoogte aansluiten bij het wijkkarakter.

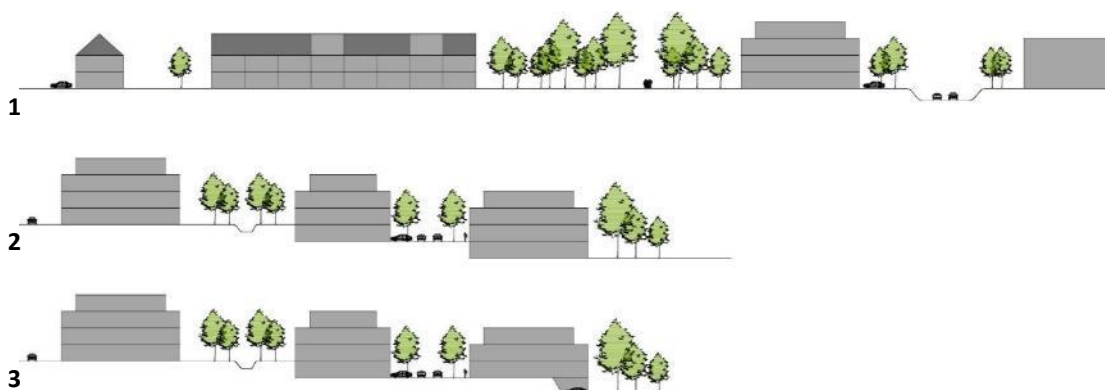
Er worden speelse woonlinten voorzien met zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen in verschillende vormen. De oriëntatie van deze woonlinten is noord-zuid gericht vermits het gebied sterk glooiend is. Door de woningen op deze manier in te planten worden er meerdere 'terrassen' gecreëerd waarbinnen het hoogteverschil kan opgevangen worden. Ook de opvang van hemelwater kan hieraan gekoppeld worden.

De noordelijke zone zal eengezinswoningen voorzien langs de Tabaartstraat en de Tielemansstraat. Deze woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen en een setback. De centrale zone zal een combinatie van meergezinswoningen en eengezinswoningen bevatten die opnieuw zullen bestaan uit 2 bouwlagen en een setback. De oostelijke zone zal bestaan uit meergezinswoningen in aansluiting met het bedrijventerrein Spelver die 3 bouwlagen hebben met een setback.

De zuidelijke zone sluit aan bij de Maastrichterstraat en voorziet in de integratie van een grootwarenhuis (Colruyt) en complementaire functies aan deze in het centrum. Hier is het de bedoeling het voorzieningenlint door te trekken in de richting van het binnengebied. Belangrijk is dat de woonfunctie steeds primeert, daarom zijn de complementaire functies enkel toegelaten op de onderste en 1<sup>ste</sup> bouwlaag.

Voor de bebouwing wordt er gebruik gemaakt van drie verschillende typologieën.

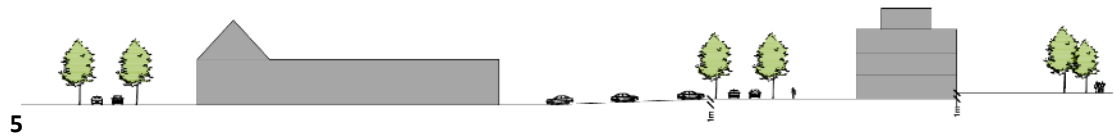
- **Open/halfopen/gesloten bebouwingen langs de rand (eengezinswoningen)**
  - 10m x 12m (36 wooneenheden)
- **Appartementen (meergezinswoningen)**
  - 20m x 25m (157 wooneenheden) + (112 wooneenheden) + (4.500m<sup>2</sup> voorzieningen)
  - 15m x 15m (47 wooneenheden)
- **Gesloten bebouwing (eengezinswoningen/meergezinswoningen)**
  - 12m x 50m (25 wooneenheden)
  - 12m x 60m (42 wooneenheden)
  - 12m x 30m (6 wooneenheden)-
  - 12m x 40m (4 wooneenheden)
- **TOTAAL: 429 wooneenheden**
- **DICHTHEID: 35 WE/Ha**



#### Doorsnede zuidelijke zone voor wonen



#### Doorsnede grootwarenhuis



Figuur 7-11 Doorsnedes plangebied (zie tevens bijlage)



Figuur 7-12 Aanduiding doorsnedes plangebied (zie tevens bijlage)

#### Ontsluiting en parkeren

Parallel met de Maastrichterstraat zal er een verbinding voorzien worden tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat om het achterliggende gebied met voorzieningen bereikbaar te maken. Deze

verbinding is vanaf de Maastrichterstraat enkel bereikbaar via de Spelverstraat. Via de noordelijke kant van de Tabaartstraat is de ontsluiting evenwel bereikbaar.

De Tabaartstraat zal zijn knip 'enkelrichting) in zuidelijke richting behouden, maar deze wordt verplaatst ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor blijft de aansluiting van de Tabaartstraat op de N2 beperkt tot plaatselijk verkeer. Ook de Spelverstraat wordt geknipt net ten zuiden van de Kapittelstraat. Het doorgaande verkeer zal dus worden afgeleid richting de omleidingsweg. Het weggedeelte van de Spelverstraat tussen de Kapittelstraat en de Maastrichterstraat is dus enkel bestemd voor plaatselijk verkeer (bewoners).

Parkeren voor eengezinswoningen wordt onder- of bovengronds voorzien. Meergezinswoningen parkeren steeds ondergronds.

Op verschillende plekken worden parkeerclusters georganiseerd ten behoeve van de voorzieningen. De woongelegenheden zullen gebundeld ontsluiten. In het westen van het plangebied worden twee ontsluitingsstructuren naar het binnengebied voorzien die elk een cluster van verschillende woongelegenheden bedienen. De ontsluitingsstructuur wordt voorzien van wegverbredingen waar zich enkele gemeenschappelijke pleintjes bevinden. In het oosten worden de meergezinswoningen eveneens gebundeld ontsloten. Ditmaal niet via een ontsluitingsstructuur maar via centrale verkeerspleintjes die de verschillende wooneenheden rechtstreeks met elkaar verbinden.

Er zal ook een herinrichting van de aansluiting van de Spelverstraat op de Maastrichterstraat plaatsvinden. Hier wordt een dubbelrichtingsfietspad voorzien dat van de Maastrichterstraat tot aan de nieuwe ontsluiting leidt. Het is hier niet nodig het fietspad volledig door te trekken aangezien de fietsverbindingen binnen het plangebied reeds aansluiten naar het noorden. De verbindingen voor langzaam verkeer zijn gebaseerd op historische buurt- en voetwegen, zo wordt de bestaande buurtweg nr. 144 behouden en wordt er de verbinding gemaakt met voetweg nr. 216. Het is de bedoeling het binnengebied volledig toegankelijk te maken voor langzaam verkeer en aan te takken op bestaande verbindingen.

## **Groen**

De groene centrale as zal vooral in het westen op verschillende plekken doorlopen tot aan de randen van het woonuitbreidingsgebied. Op deze manier valt het centrale groene park te beleven vanuit de omliggende straten en kan tegelijk het niveauverschil worden opgevangen. In het oosten grenst het groen tot aan de Spelverstraat waardoor de meergezinswoningen zich volledig in het groen zullen bevinden. Dit groen zal aantakken op de bestaande buffer en het centrale park van het bedrijventerrein Spelver en zal de ruggengraat vormen voor de integratie van verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het plangebied.

Waterinfiltratievoorzieningen kunnen worden opgevangen in het groen. Rekening houdend met het reliëf kan dit tussen de noord zuid gerichte woningen worden opgevangen, en in het centrale groen. In de zuidelijke zone van het plangebied worden ook voorzieningen op de laag gelegen punten voorzien, bijv. aansluitend bij de parkeerzones. Er wordt zo een extra buffer tussen parkeren en woningen langs Maastrichterstraat voorzien. Ook langs de weg kunnen bijv. grachten geïntegreerd worden.

## 7.6 Afbakening grafisch plan



**Figuur 7-13 Aanduiding contour ruimtelijk uitvoeringsplan op het Masterplan**

De studieopdracht omvat het opstellen van een masterplan gekoppeld aan een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat enkel het meest zuidelijke gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aangezien er geen behoefte is om het volledige woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Ook omdat het woonuitbreidingsgebied Merem, eveneens aan de rand van het

kleinstedelijk gebied, in volle ontwikkeling is en de stad nog kansen wil overlaten voor ontwikkeling buiten het kleinstedelijk gebied.

De 1<sup>e</sup> fase sluit aan bij het bestaande woonlint Maastrichterstraat – Tabaartstraat. Later kan er gefaseerd verder ontwikkeld worden naar het noorden. De afgebakende zone van het RUP komt omwille van de ligging (aansluiting bij Spelver, Maastrichterstraat), de goede ontsluiting,... in aanmerking om verder uit te bouwen met wonen en complementaire functies. Omwille van de nood aan bijkomende (wijk)functies/voorzieningen bij de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied van dergelijke omvang, en de wens deze te laten aansluiten bij de bestaande voorzieningen, is er gekozen om eerst de zuidelijke zijde van het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen waarna latere fases hier aan gekoppeld kunnen worden.

De gehele rand van de Tabaartstraat en de Maastrichterstraat worden mee opgenomen in het RUP. Hierdoor kunnen er eenduidige voorschriften worden opgesteld voor het volledige randgebied en wordt het BPA Tabaart (+ partiële herziening) hier opgeheven.

De visie op korte termijn voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan past volledig binnen de voorgestelde ontwikkeling van het masterplan.

Het aantal woningen dat er bij benadering op korte termijn bijkomend voorzien zijn in het masterplan is 130 woningen. Dit is er van uitgaande dat de oostelijke zone volledig met eengezinswoningen wordt ingevuld en de volledig gelijkvloerse verdieping van de oostelijke zone wordt ingevuld door complementaire functies (+/- 4500m<sup>2</sup> in het masterplan).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> In de voorschriften van het RUP wordt nog enige flexibiliteit bewaard met betrekking tot de toekomstige invulling. Zo is het mogelijk dat in de westelijke zone meergezinswoningen worden voorzien waardoor een hoger aantal woningen mogelijk is. Ook ten aanzien van de bebouwingsindex wordt een kleine marge genomen ten opzichte van wat voorzien is in het masterplan. Volgens de indexen die er in het RUP zijn opgenomen bedraagt het maximaal aantal te realiseren woningen ongeveer 185, ervan uitgaande dat het volledig gelijkvloerse bouwlaag van de oostelijke zone met complementaire functies wordt ingericht, conform de bebouwingsindex beslaat dit dan een oppervlakte van +/- 5265m<sup>2</sup>.

## 7.7 Referentiebeelden

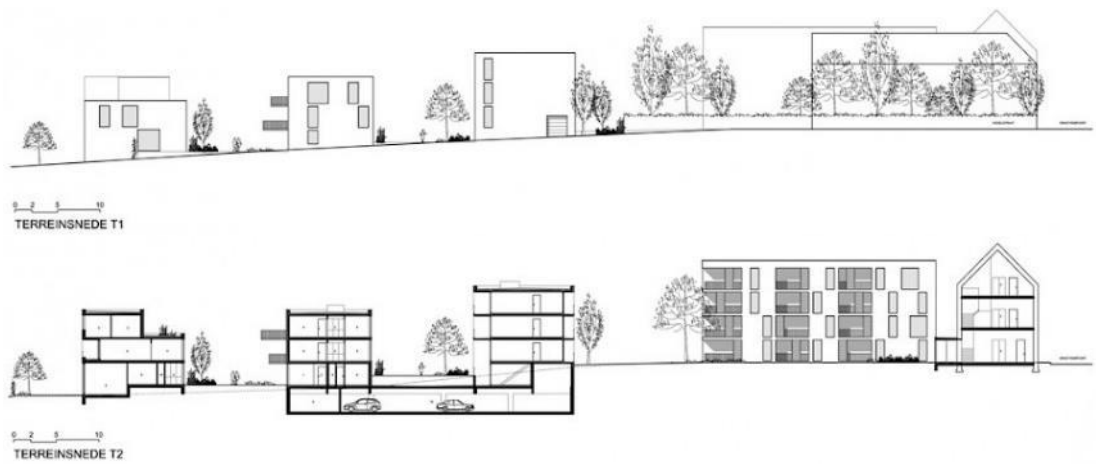
### 7.7.1 Cederpark Hasselt



### 7.7.2 RE-VIVE, Den Draad, Gentbrugge



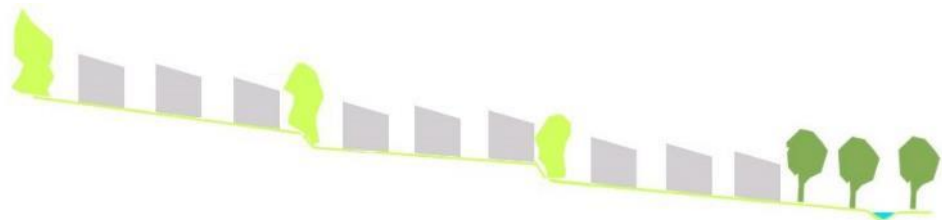
### 7.7.3 Viva Architecture, masterplan park life, Borgloon



#### 7.7.4 Publieke pleintjes



### 7.7.5 Reliëf



### 7.7.6 Noordgerichte tuinen/ Zuidgerichte terrassen



## 8 **Mogelijke doorvertaling Grafisch Plan**

---

### 8.1 **Planopties en bestemmingen**

De planopties worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

Hierna worden de verschillende planopties kort gemotiveerd.

### 8.2 **Motivatie van de planopties**

#### **Behoud woon- en voorzieningenlint Tabaartstraat en Maastrichterstraat**

De zuidelijke zone langs de Maastrichterstraat en het gedeelte langs de Tabaartstraat wordt bestemd als woongebied. In de zone aansluitend aan de Maastrichterstraat worden zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten door de reeds bestaande meergezinswoningen en de schaal van de bestaande bebouwing. Het gedeelte van BPA Tabaart (en de partiële herziening) dat binnen het plangebied valt wordt volledig opgeheven. De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften worden afgestemd op beide BPA's en bijgestuurd waar nodig. Bijkomend worden er voorwaarden opgelegd aan nevenfuncties.

#### **Onbebouwde zone achter bestaande lint te ontwikkelen als projectzone**

Doordat er in het zuidelijke gedeelte van het masterplan zowel voorzieningen als een woonfunctie zijn toegelaten, worden er in het ruimtelijk uitvoeringsplan twee projectzones afgebakend die worden afgestemd op de behoeften van de stad.

#### **Projectzone voor wonen aansluitend bij woonwijk**

De westelijke projectzone is gericht op de woonfunctie, met de nadruk op eengezinswoningen en in mindere mate op meergezinswoningen. Binnen deze bestemmingszone is het ook verplicht een publieke parking te voorzien die gericht is op de voorzieningen langs de Maastrichterstraat. Een verbinding voor langzaam verkeer zal deze parking toegankelijk maken.

#### **Projectzone met meer mogelijkheden naar nevenfuncties aansluitend bij Spelver**

De oostelijke projectzone heeft als bestemming multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied. De volumes die ontwikkeld worden hebben allen een gelijkvloers en eventueel een 1<sup>e</sup> verdiep volledig gericht op voorzieningen, kantoren, diensten,... Handel is toegelaten maar wordt sterk beperkt naar type. Het gaat hier voornamelijk om dagdagelijkse voorzieningen gericht op voeding en overige producten zoals een bakker, slager, krantenwinkel,... Dit kadert in het voornemen om voorzieningen toe te staan die ondergeschikt zijn aan deze in het handelscentrum en om concurrentie te vermijden. Om deze reden worden er bijvoorbeeld geen kledingwinkels ed. toegelaten. De woonfunctie bestaat hier uitsluitend uit meergezinswoningen op het verdiep. Ook zijn er meerdere bouwlagen toegelaten dan de westelijke projectzone om de aansluiting met de omgeving te verzekeren. Opnieuw wordt er in deze projectzone een publieke parking voorzien die nu gericht is op de voorzieningen binnen de projectzone. Meergezinswoningen zullen in beide projectzones verplicht ondergronds parkeren.

### **Reservatiezone voor supermarkt**

In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied bevindt zich een overdrukzone waarbinnen de handel toegelaten is. Het plan is hier op korte termijn een Colruyt te vestigen. Indien de handelsfunctie niet ingenomen wordt binnen een bepaalde termijn vervalt de overdrukzone en wordt het gebied opgenomen bij de woonzone en de projectzone. Het ontwikkelen van dergelijke handel op deze locatie is zeer positief te noemen. Het gebied heeft een uitstekende bereikbaarheid en is vlakbij de omleidingsweg gelegen. Daarnaast past het binnen de ontwikkeling van het nieuwe wijkcentrum hetgeen behoefte heeft aan bijkomende en aanvullende voorzieningen die complementair zijn aan die in het handelscentrum. Op de verdieping wordt verplicht een woonfunctie voorzien en de wand naar de Maastrichterstraat bevat verplicht openingen. Hierdoor ontstaat een kwalitatief geheel dat aansluit bij het karakter van de omgeving.

### **Vastleggen ontsluitingsweg en belangrijke langzame verkeersverbindingen**

De ontsluiting van het gebied wordt voorzien door een verbinding te organiseren tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat. Zo wordt het binnengebied uiterst bereikbaar en wordt er een alternatieve ontsluiting voorzien voor bewoners van de wijk Tabaart. Die zorgt ervoor dat ze niet moeten omrijden na het knippen van de Spelverstraat. De hoofdtoegang wordt voorzien ter hoogte van het kruispunt Spelverstraat – Maastrichterstraat. De Tabaartstraat blijft geknipt.

De verbindingen voor langzaam verkeer zorgen voor een hoge toegankelijkheid van het binnengebied en hebben een historische oorsprong. De verbindingen zijn gebaseerd op het buurt- en voetwegennetwerk dat slechts zeer beperkt aanwezig is binnen het plangebied.

## **8.3 Realisatie van de planopties – opmaak onteigeningsplan**

De piste voor de opmaak van een onteigeningsplan gekoppeld aan het RUP wordt verlaten. De stad zal eerst in der minne de nodige verwervingen trachten te realiseren, vooraleer tot onteigening over te gaan.

## **8.4 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften**

Volgende bestemmingen of voorschriften worden opgeheven:

### **Gewestplan:**

- Woonuitbreidingsgebied
- Woongebied met landelijk karakter

### **BPA Nr. 7a De Tabaart:**

- Zone voor gesloten bebouwing
- Zone voor open bebouwing
- Zone voor openbaar nut
- Zone voor hovingen
- Zone voor bijgebouwen
- Zone voor non-aedificandi

### **Partiële herziening BPA Bilzen Tabaart:**

- Zone voor tuinen
- Zone A
- Zone B (1+2 bouwlagen)
- Zone voor verticale ontsluiting watertoren

## 8.5 Ruimtebalans

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

| <b>RUIMTEBALANS</b>     |                                   |                                    |                                              |                           |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Gebiedscategorie</b> | <b>Gewestplan (m<sup>2</sup>)</b> | <b>BPA Tabaart (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Part herz BPA Tabaart (m<sup>2</sup>)</b> | <b>GP (m<sup>2</sup>)</b> |
| <b>Wonen</b>            | <b>49.640</b>                     | <b>7.030</b>                       | <b>441</b>                                   | <b>57.111</b>             |
|                         |                                   |                                    |                                              |                           |
| <b>TOTAAL</b>           | <b>57.111</b>                     |                                    |                                              | <b>57.111</b>             |

### Bescheiden wonen:

De bescheiden last wordt opgelegd bij volgende projecten:

1. Verkavelingen bestemd voor woningbouw van tenminste tien loten krijgen altijd een bescheiden last opgelegd, verkavelingen tussen 5 en 10 loten krijgen een bescheiden last opgelegd vanaf een grondoppervlakte groter dan een halve hectare; verkavelingen van minder dan 5 loten zijn vrijgesteld van een bescheiden last;
2. Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. De bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
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.

De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden:

- De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, d.w.z. realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid).
- Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid).
- Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (bedragen vermeld in FAQ) (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).

De uitvoering van de last bescheiden wonen kan - mits instemming van het vergunningverlenende bestuursorgaan - ook verlegd worden naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen het project (artikel 4.2.8/1 decreet grond- en pandenbeleid).

Voor gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen bedraagt deze last bescheiden wonen 40%, voor gronden in eigendom van overige natuurlijke personen of rechtspersonen bedraagt deze 20%. In een ruimtelijk uitvoeringsplan dat woonuitbreidingsgebied omzet naar woongebied, moet een norm van 40% opgelegd worden (ook voor private gronden).

## 8.6 **Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie**

Onderstaande tabel geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

| Type regeling                       | Bestemmingswijziging | Betrokken percelen |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Planschade                          | nvt                  | nvt                |
| Planbaten                           | nvt                  | nvt                |
| Kapitaalschade/<br>Gebruikersschade | nvt                  | nvt                |

## 9 *Effectbeoordeling*

---

### 9.1 *Wettelijk kader en toetsing plan-MER-plicht*

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met –mogelijk– aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project<sup>5</sup>.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Er kan echter geargumenteed worden dat het voorliggende RUP betrekking heeft op een **klein gebied op lokaal niveau**, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 6 ha. Dit komt overeen met ca. 0,08 % van de totale oppervlakte van de stad Bilzen. Het RUP voorziet in de omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied, met bijkomend een zone (in overdruk) voor voorzieningen en handel in functie van lokale behoeftes. Er kan dus geconcludeerd worden dat voorliggend RUP handelt over een klein gebied op lokaal niveau.

---

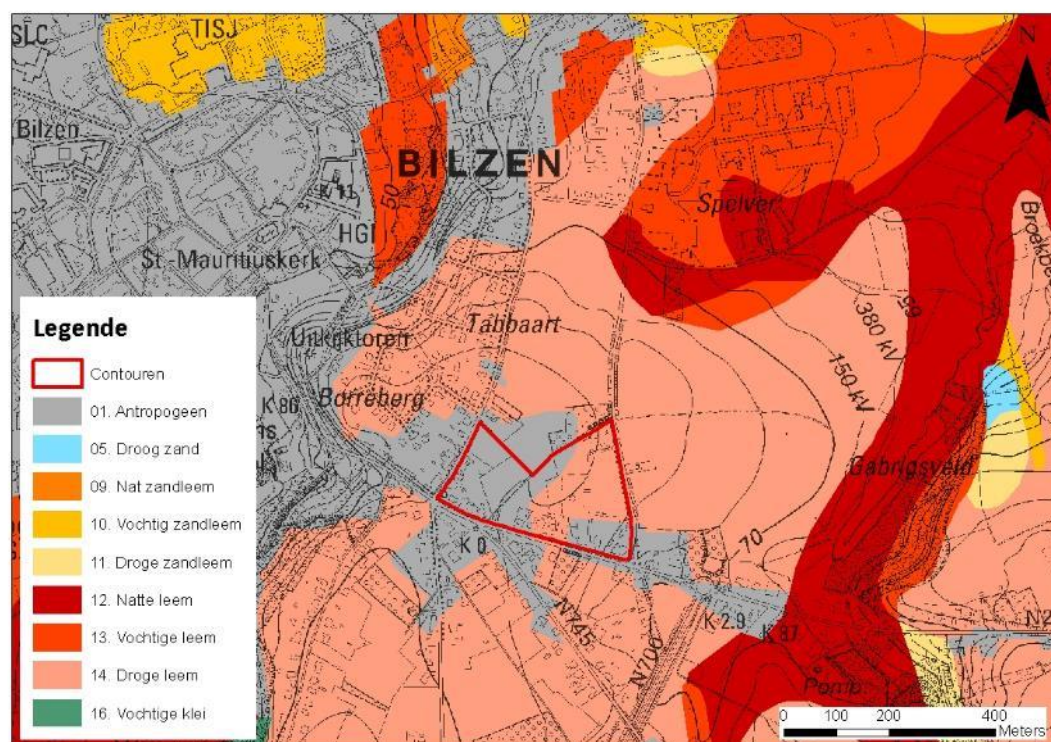
<sup>5</sup> Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Gezien de ruimtebalans neutraal blijft in het plangebied (bedrijvigheid en natuur blijven behouden) en enkel de voorschriften worden aangepast, wordt geen effect verwacht op het naburige Habitat- en Vogelrichtlijngebied waardoor geen passende beoordeling vereist is. Dit wordt in de discipline biodiversiteit besproken (zie paragraaf 9.4).

## 9.2 *Discipline Bodem*

### 9.2.1 *Bestaande toestand*

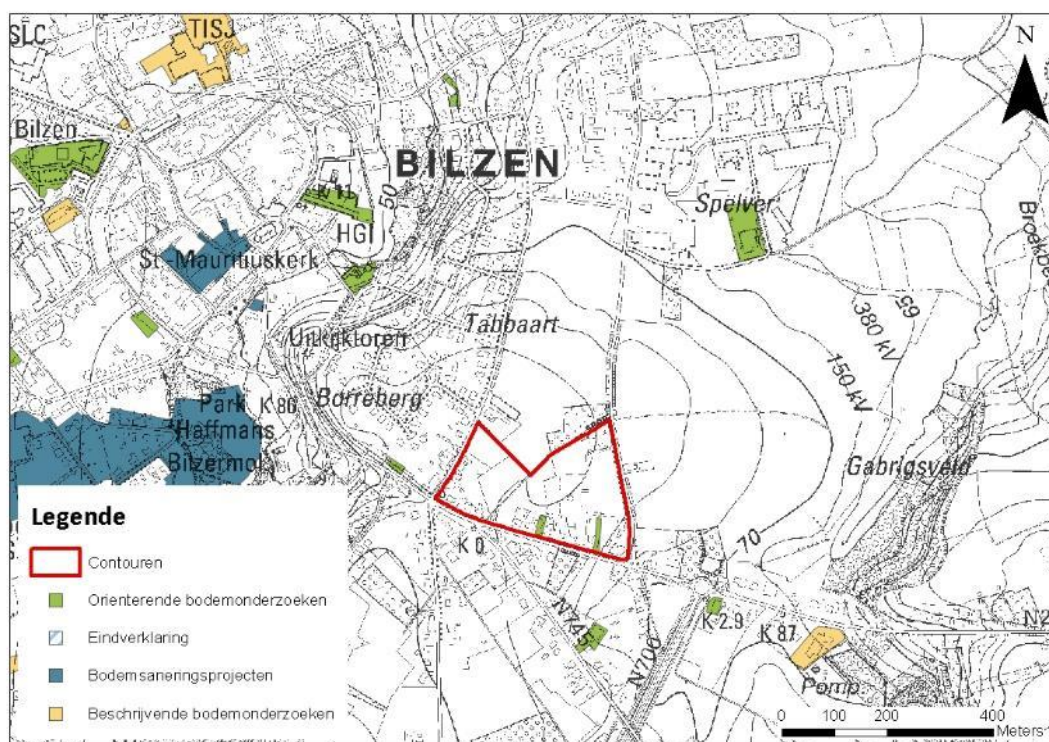
Het westelijk deel alsook de zuidoostelijke hoek van het plangebied bestaat uit antropogene bodems. Verder bestaat het plangebied uit droge leembodems (zie ook onderstaande figuur).

Bodems in of nabij het plangebied zijn niet aangeduid als bodemkundig erfgoed.



**Figuur 9-1: Situering van het plangebied op de bodemkaart**

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 09/08/2017) blijkt dat er binnen het plangebied twee oriënterende bodemonderzoeken gebeurden.



**Figuur 9-2: Bodemonderzoeken ter hoogte van het plangebied (Bron: OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering, toestand 09/08/2017)**

Volgens de watertoetskaart erosiegevoeligheid is het plangebied en voornamelijk de omgeving gevoelig voor erosie.



**Figuur 9-3: Watertoetskaart erosiegevoeligheid**

### 9.2.2 **Mogelijke effecten**

Door uitvoering van het plan zal het terrein (verder) ingevuld kunnen worden in functie van wonen en voorzieningen. Hierbij is het mogelijk dat bodemverdichting en/of profielverstoring optreden. Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines, indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt. De antropogene en lemige bodems zijn echter weinig tot matig gevoelig voor verdichting. Sowieso zijn effecten beperkt tot de latere groene/onverharde zones. Tevens kan het aanwezige bodemprofiel verstoord worden. Er zijn echter geen waardevolle bodemprofielen gelegen binnen het plangebied. Aanzienlijke effecten ten aanzien van verdichting en profielverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

Voor de aanvoer en afvoer van grond en in geval van calamiteiten dient de geldende regelgeving gevolgd te worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit. Bovendien worden geen industriële of vervuilende activiteiten vooropgesteld door middel van het voorgenomen plan. Het risico op bodemverontreinigingen wordt globaal dan ook beperkt ingeschat.

Het plangebied is deels aangeduid als erosiegevoelig. Na analyse van het digitaal terreinmodel blijkt dat er in het plangebied slechts beperkte hoogteverschillen aanwezig zijn (tot een 5tal meter verspreid over het volledige plangebied). Het risico op erosie wordt dan ook beperkt inschat.

### 9.2.3 **Milderende maatregelen en aanbevelingen**

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld ten aanzien van de discipline bodem. Binnen de zone met leembodems kan aanbevolen worden om tijdens de werken gebruik te maken van drukverspreidende middelen (rijplaten, ...). Na de werken kan de bodem terug losgewerkt worden.

### 9.2.4 **Conclusie**

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van voorliggend plan.

## 9.3 **Discipline Water**

### 9.3.1 **Bestaande toestand**

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond water, werden reeds besproken bij het decreet Integraal Waterbeleid (zie § 0). De belangrijkste elementen uit deze paragraaf worden vervolgens weergegeven samen met enkele aanvullingen met betrekking tot grondwater, oppervlaktewater en afvalwater.

#### **Grondwater**

Het zuidoosten van het plangebied is aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming op watertoetskaart. De overige delen van het plangebied zijn aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstroming.

De infiltratiegevoeligheid van het gebied werd reeds besproken in § 4.7.3. Hieruit blijkt dat het oostelijke deel aangeduid wordt als niet infiltratiegevoelig, terwijl het westelijk deel wel aangeduid is als infiltratiegevoelig.

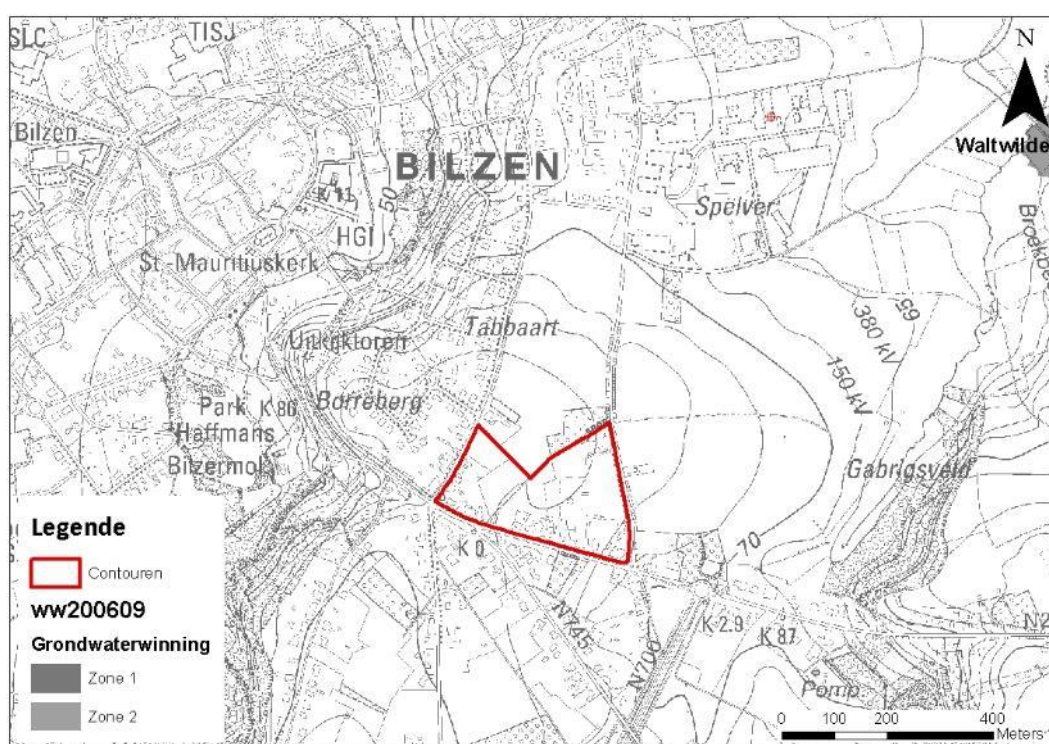
De grondwaterkwetsbaarheidskaart geeft de risicograad aan van verontreiniging van het grondwater in de bovenste waterlaag door stoffen die van op de bodem in de grond dringen. Hiermee wordt de bovenste laag bedoeld waaruit eventueel op commerciële wijze water kan onttrokken worden. De drie belangrijkste factoren die de kwetsbaarheid kunnen bepalen zijn: de doorlaatbaarheid van de watervoerende laag, de dikte/doorlaatbaarheid van de deklaag en de dikte van de onverzadigde zone.

Het oostelijke deel van het plangebied is aangeduid als uiterst kwetsbaar (Aa1). Het westen van het plangebied is aangeduid als weinig kwetsbaar (Cc).

**Tabel 9-1: Kwetsbaarheidsklasse Ba1**

|                      | <b>Aa1</b>                          | <b>Cc</b>        |
|----------------------|-------------------------------------|------------------|
| Deklaag              | =< 5m en/of zandig                  | Kleilig          |
| Kwetsbaarheidsschaal | Uiterst kwetsbaar                   | Weinig kwetsbaar |
| Onverzadigde zone    | =< 10 m                             | =< of > 10 m     |
| Watervoerende laag   | Krijt, kalksteen, zandsteen, mergel | Zand             |

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermingszones van grondwaterwinningen noch vergunde grondwaterwinningen gelegen.



**Figuur 9-4: Vergunde grondwaterwinningen in de omgeving van het plangebied (Bron: DOV, geraadpleegd op 09/08/2017)**

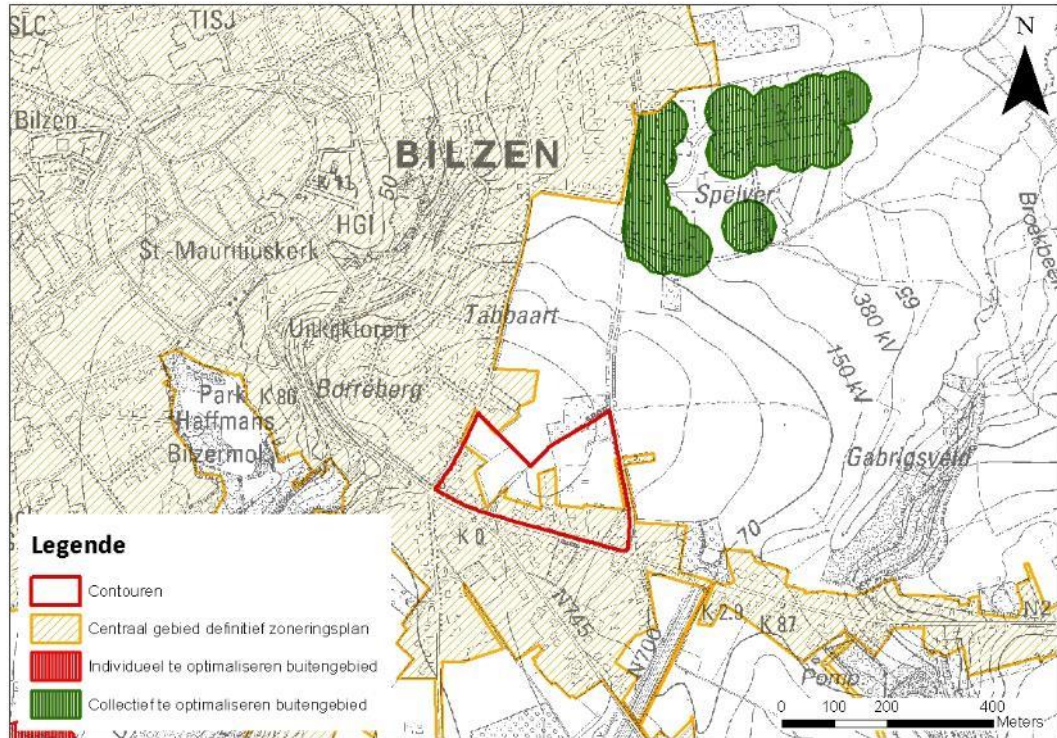
#### Oppervlaktewater

Waterlopen en de overstromingsgevoeligheid van het gebied werden reeds besproken in § 0. Hieruit blijkt dat geen waterlopen binnen of in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is niet overstromingsgevoelig (uitgezonderd minimale zone in het zuiden, zie 4.7.2).

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een goedgekeurd signaalgebied (versie 7 april 2017). Binnen het plangebied zijn tevens geen van nature overstroombare zones (met uitzondering van een kleine zone in het zuidoosten) of risicozones voor overstromingen gelegen. De valleigebieden ten oosten en ten westen van het plangebied zijn dit wel.

## Afvalwater

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Langs de Maastrichterstraat is het plangebied aangeduid als centraal gebied. Het plangebied behoort tot het zuiveringsgebied van Bilzen.



Figuur 9-5: Zoneringsplan afvalwater (Bron: AGIV & CIW)

### 9.3.2 Mogelijke effecten

Ondergrondse constructies zoals funderingen, kelders en ondergrondse parkings zullen mogelijk zijn binnen het RUP. Gezien de verspreide inplanting van de gebouwen en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Er zal mogelijks bemaald moeten worden voor de aanleg van de ondergrondse constructies (funderingen, kelders en ondergrondse parkings). De bemaling zal echter lokaal en beperkt in de tijd zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de omgeving. Bovendien zijn geen vergunde grondwaterwinningen of drinkwaterwinningen aanwezig in de directe omgeving.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. Er worden dan ook geen effecten verwacht ten aanzien van waterlopen.

Het merendeel van het plangebied is momenteel als onverhard te beschouwen. Door uitvoering van het planvoornemen zal de verhardingsgraad echter aanzienlijk toenemen binnen het gebied, door invulling van het gebied voor wonen en voorzieningen. Als de ontwikkeling van het masterplan gevolgd zal worden zal er ongeveer 22.387m<sup>2</sup> verharde oppervlakte bijkomen, dit vereist een infiltratieoppervlakte van 895m<sup>2</sup> (4m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>) en een buffervolume van 739m<sup>3</sup> (330m<sup>3</sup>/ha). Volgens het advies van de dienst waterlopen kan er echter niet gerekend worden op infiltratie van hemelwater aangezien infiltratie niet mogelijk is in de Leemstreek. Er zal dus een bufferbekken met vertraagde afvoer gerealiseerd moeten worden. Binnen de contour van het RUP worden meerdere groene zones

mogelijk gemaakt met een minimale oppervlakte van 6.715m<sup>2</sup>, de buffering van hemelwater kan dus plaatsvinden in deze zones. Binnen het plangebied is slechts een zeer beperkte zone aangeduid als potentieel overstromingsgevoelig. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied niet volledig is aangeduid op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat voor de niet ingetekende zones een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie zal voorzien moeten worden of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een eventuele aansluiting.

### 9.3.3 **Milderende maatregelen**

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen ten aanzien van de discipline water voorgesteld.

### 9.3.4 **Conclusie**

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater,...) en dat er voorzien wordt in een eigen waterzuiveringsinstallatie of afspraken gemaakt worden met de rioolbeheerder voor de zones die niet ingetekend zijn op het zoneringsplan.

## 9.4 **Discipline Biodiversiteit**

### 9.4.1 **Bestaande toestand**

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond biodiversiteit, werden reeds besproken bij het Open ruimtebeleid (zie § 4.6). Een beknopte samenvatting wordt hierna gegeven.

Ten aanzien van de biologische waarde van het gebied werd het volgende geconcludeerd: *Het plangebied wordt gedeeltelijk aangeduid als biologisch waardevol (paardenweide). Er zijn tevens complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aanwezig. De paardenweide is biologisch waardevol en is een soortenrijk permanent cultuurgrasland + een houtkant met dominantie van meidoorn. Daarnaast zijn er nog bermen en verruigde graslanden aanwezig ter hoogte van de verbindingsweg tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat. De weinig waardevolle moestuin is op de kaart aangeduid als een soortenarm permanent cultuurgrasland en bevat een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.*

Ten aanzien van de beschermde gebieden blijkt dat de afstand van het VEN-gebied en het Habitatrichtlijngebied tot het plangebied minimaal 1 km bedraagt.

### 9.4.2 **Mogelijke effecten**

Gezien de aard van het planvoornemen (woningen en voorzieningen voor lokale behoeften) en de afstand tot beschermde gebieden (minstens 1 km tot VEN- en habitatrichtlijngebied), worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van deze gebieden. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt niet nodig geacht.

Zoals blijkt uit de beschrijving van de bestaande toestand, is het plangebied hoofdzakelijk biologisch minder waardevol. Beperkt zijn waardevolle elementen aanwezig. Binnen het plangebied voorziet het voorgenomen plan echter ook ruimte voor groen. Er kan dus gesteld worden dat waardevolle elementen gecompenseerd kunnen worden binnen de nieuw aan te leggen groene zones. Aanzienlijke effecten worden bijgevolg niet verwacht.

Gezien de huidige invulling van het plangebied (woningen en akkers), wordt er niet verwacht dat er veel belangrijke fauna aanwezig is die mogelijks verstoring kan ondervinden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op fauna verwacht.

#### 9.4.3 **Milderende maatregelen**

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht ten aanzien van de discipline Biodiversiteit, milderende maatregelen worden niet voorgesteld. Een algemene aanbeveling is het gebruik van inheemse, streekeigen vegetatie.

#### 9.4.4 **Conclusie**

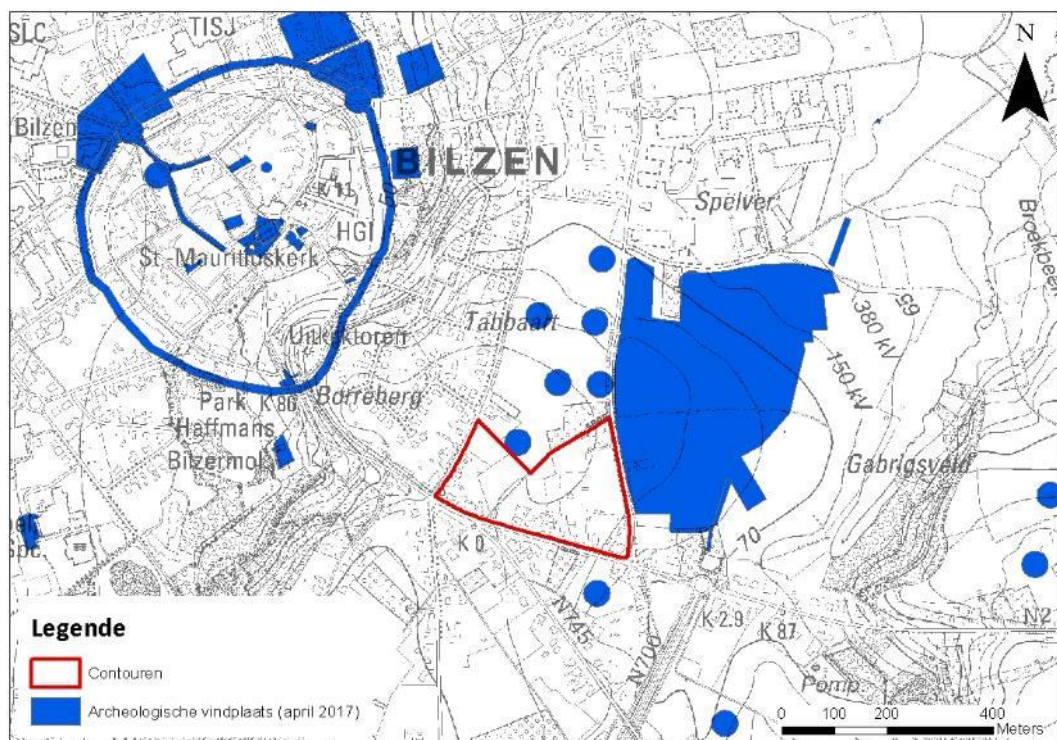
Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten van het voorgenomen plan.

### 9.5 **Discipline Landschap, erfgoed en archeologie**

#### 9.5.1 **Bestaande toestand**

Verschillende elementen van de bestaande toestand rond landschap, erfgoed en archeologie werden reeds besproken (zie § 4.5). In deze paragraaf werd besloten dat geen beschermd noch bouwkundig erfgoed aanwezig is in of in de directe omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van archeologie blijkt dat een perceel binnen het plangebied aangeduid is als zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is. Er kan ten aanzien van archeologie echter aangevuld worden dat in de directe omgeving van het plangebied verschillende archeologische vondsten opgenomen zijn in de centraal archeologische inventaris (zie onderstaande figuur).



**Figuur 9-6: Situering archeologische vondsten (CAI)**

### 9.5.2 **Mogelijke effecten**

#### **Erfgoed**

Binnen of nabij het plangebied is geen beschermd of bouwkundig erfgoed gelegen. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van erfgoed.

#### **Landschapsbeeld**

Ten aanzien van het landschapsbeeld kan gesteld worden dat het zuiden en westen van het plangebied reeds ingevuld werd met woningen. Ten westen van het plangebied is bovendien reeds een woonwijk gelegen, terwijl ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein ontwikkeld worden. Verderop ten noorden is ook reeds een woonwijk aanwezig. Er kan dus gesteld worden dat de ontwikkeling van het gebied een verderzetting is van de ontwikkelingen in de omgeving. De openheid van het landschap en de zichten op het open agrarisch landschap worden beperkt, maar aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

#### **Archeologie**

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De verdere invulling van het plangebied als bedrijventerrein zal vergraving met zich meebrengen (funderingen, nutsleidingen, ...). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

Dergelijke vondsten zijn niet uit te sluiten, noch te voorzien zonder bijkomend archeologisch onderzoek. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan dus enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Sinds 1 juni 2016 is het onderdeel archeologie van het Onroerend Erfgoeddecreet van kracht. Door het in werking treden van dit decreet is het mogelijk dat bij de vergunningsaanvraag een bekrachtigde archeologienota moet zitten. De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.

Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

### 9.5.3 **Milderende maatregelen**

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

### 9.5.4 **Conclusie**

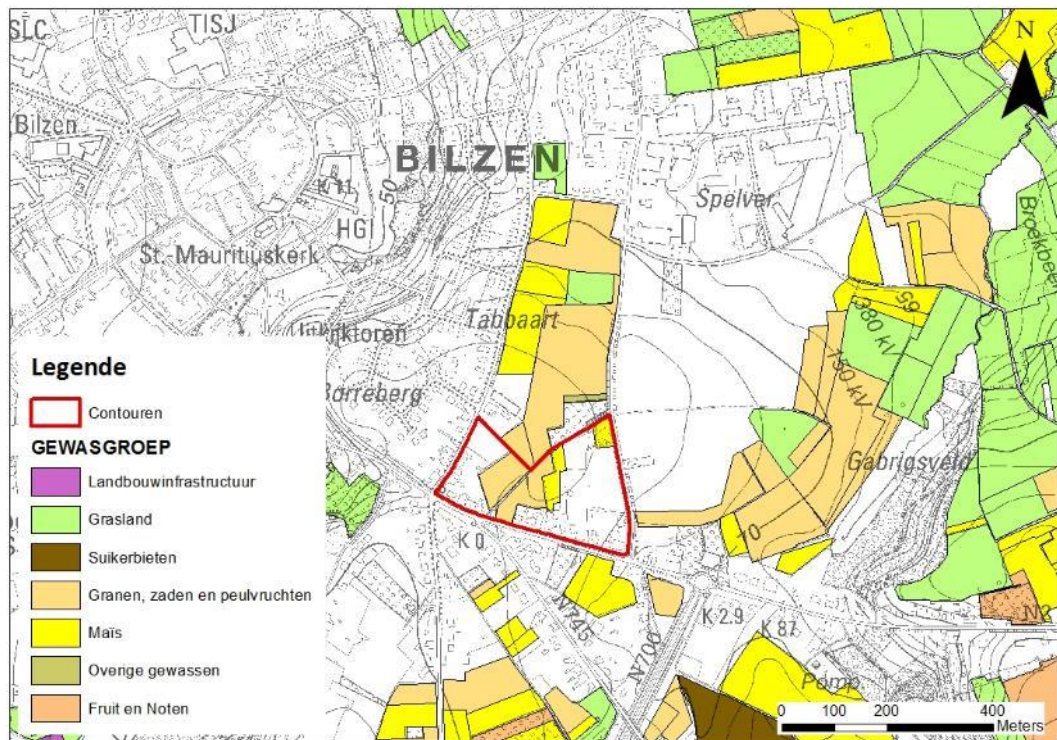
Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten van het plan, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

## 9.6 *Discipline Mens*

### 9.6.1 *Bestaande toestand*

#### Functies

Binnen het plangebied is momenteel reeds bewoning aanwezig. Bovendien zijn nevenfuncties zoals een kapper, restaurant en winkels aanwezig ter hoogte van de bewoning. De onbebouwde percelen zijn veelal in landbouwgebruik (maïs, granen, zaden en peulvruchten).



**Figuur 9-7: Geregistreerde landbouwpercelen (ALV, 2015)**

#### Mobiliteit

Het mobiliteitsplan, het fietsroutenetwerk, de bereikbaarheid van de site met openbaar vervoer en het MOBER Tabaart-Spelver werd reeds besproken in § 4.4. Er wordt dan ook integraal verwezen naar deze hoofdstukken.

#### Hinder, gezondheid en Veiligheid

##### Lucht

Voor een beschrijving van de luchtkwaliteit in de huidige situatie werd beroep gedaan op de ATMOSYS-kaarten (beschikbaar op de website <http://atmosys.eu/faces/services-annual-maps.jsp>) met waarden uit 2014. De resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel.

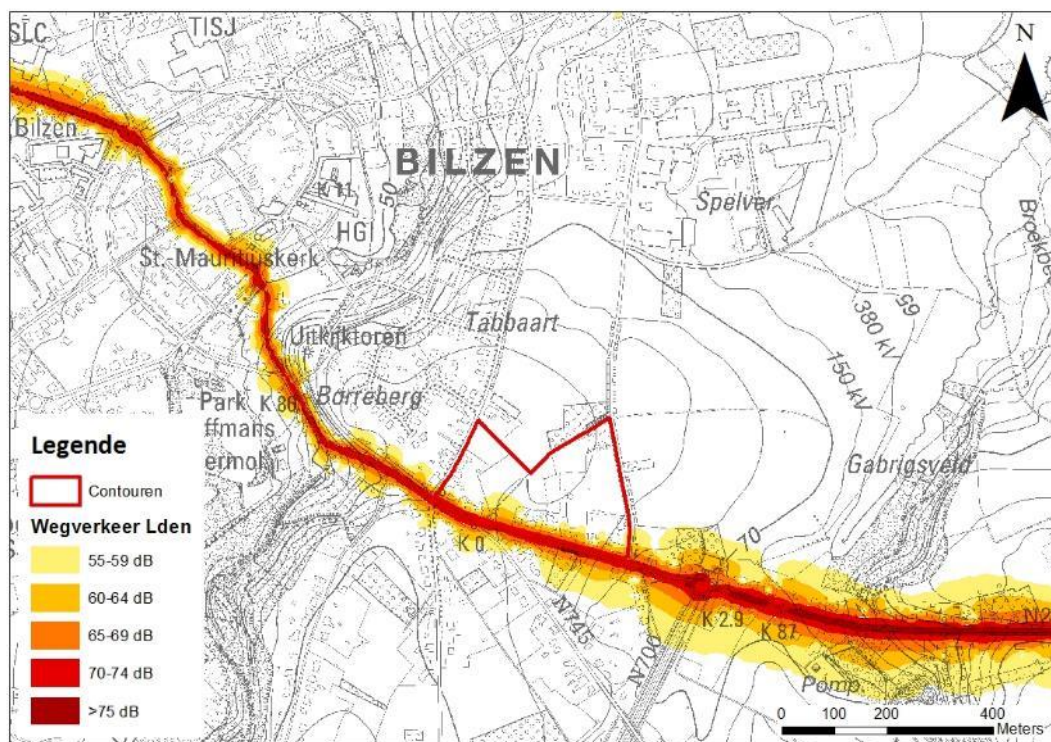
**Tabel 9-2: Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen en de waarden uit de ATMOSYS-kaart (jaargemiddelde)**

| Polluent                       | Grenswaarde $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | Plangebied                       |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| $\text{NO}_2$ en $\text{NO}_x$ | 40                                   | 16 – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| Fijn Stof (PM10)               | 40                                   | 16 – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| Fijn Stof (PM2,5)              | 25 (20 in 2020)                      | 11 – 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat waarden ruimschoots voldoen aan de norm. De luchtkwaliteit in de omgeving kan als ‘vrij goed’ omschreven worden.

### Geluid

Aan de hand van beschikbare geluidskaarten (Bron: LNE) wordt eventuele geluidshinder in of nabij belangrijke wegen verduidelijkt. Deze kaarten geven geen hinder aan ten gevolge van weg-, spoor- of luchtverkeer. Spoor- en luchtverkeer is niet relevant voor voorliggend plan. De Maastrichterstraat vormt wel een bron van geluidshinder (zie onderstaande figuur).



**Figuur 9-8: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Bron: LNE)**

### Veiligheid

Wat de veiligheid betreft, werd gekeken naar de database van de overheid die de Seveso-bedrijven weergeeft in de omgeving. Onder zo een Seveso-bedrijf wordt verstaan:

- site waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd (ontvlambaar, giftig, ontplofbaar);
- site waar zulke stoffen behandeld worden;
- site waar gevaarlijke stoffen opgeslagen en verdeeld worden.

Er zijn echter geen seveso-inrichtingen gelegen binnen een straal van 2 km rondom het plangebied. Er worden ook geen hoogspanningslijnen aangetroffen in het plangebied. Ca. 450 m ten oosten van het plangebied zijn hoogspanningslijnen van 150 kV en 360 kV aanwezig.

## 9.6.2 **Mogelijke effecten**

### **Functies**

Het voorgenomen plan voorziet de herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar woongebied. Het RUP heeft planologisch bijgevolg een neutrale ruimtebalans. Bijkomend wordt via een overdruk ruimte voorzien voor voorzieningen en handel, afgestemd op lokale behoeften. Detailhandel zal niet toegelaten worden, om concurrentie met het centrum te vermijden.

Door middel van het voorgenomen plan wordt bijgevolg een woonfunctie en mogelijke handelsfunctie gecreëerd, hetgeen positief beoordeeld kan worden. Ten voordele van deze nieuwe functies, dient echter de landbouwfunctie in het gebied te verdwijnen. Het betreft echter zonevreemde landbouw, buiten herbevestigd agrarisch gebied. Ten aanzien van de betrokken landbouwers zal dit lokaal een negatief effect hebben, maar ten aanzien van de globale functie landbouw worden geen significante effecten verwacht.

Globaal kan dus gesteld worden dat de (beperkte) landbouwfunctie in het gebied verloren zal gaan ten voordele van de (nieuwe) functies wonen en handel. Er worden ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

### **Mobiliteit**

Zie MOBER in bijlage.

In toegevoegde mobiliteitsstudie werd de verkeersimpact van het RUP Tabaart in beeld gebracht. Het voorgenomen plan omvat de realisatie van het woonuitbreidingsgebied rond de Tabaartstraat/Maastrichterstraat in Bilzen. Binnen de contouren van het RUP kunnen er maximum 238 woningen gerealiseerd worden zonder aanvullend programma. Wanneer er wordt uitgegaan van een aanvullend programma kan er maximum een programma gerealiseerd worden van 5.265 m<sup>2</sup> voorzieningen. Hierbij wordt het aantal woningen beperkt afhankelijk van het aantal voorzieningen.

Om een worst-case scenario door te rekenen wordt uitgegaan van een scenario met 185 woningen (waarvan maximaal 54 eengezinswoningen en 131 meergezinswoningen) & 5.265m<sup>2</sup> voorzieningen. De bijkomende verkeersgeneratie van deze voorgenomen activiteit wordt geschat op 90 extra autoverplaatsingen tijdens het drukste ochtendspitsuur en 289 extra autoverplaatsingen tijdens het drukste avondspitsuur.

Noch naar afwikkeling, noch naar verkeersleefbaarheid en –veiligheid worden er in de toekomst echter problemen verwacht. De wachttijden op de ontsluitende kruispunten N2 Maastrichterstraat x Spelverstraat en N2 Maastrichterstraat x Abbendaal/ Alden Biesensingel blijven op een niveau zodat op beide kruispunten een relatief vlotte afwikkeling zal blijven bestaan. Daarnaast wordt er een gelijkaardige verkeersveiligheid en –leefbaarheid verwacht bij realisatie van het voorgenomen programma.

De in het RUP opgelegde minimumnormen omtrent parkeren volstaan om de toekomstige parkeerbehoefte op te vangen en de parkeerdruk in de omgeving niet te verhogen.

### **Lucht**

Binnen het plangebied worden geen activiteiten gepland die veel luchtverontreiniging met zich meebrengen. Luchtverontreiniging zal voornamelijk te wijten zijn aan de verkeersgeneratie van het voorgenomen plan. De wijziging in verkeersgeneratie wordt echter eerder beperkt ingeschat. Bovendien is nog voldoende milieugebruiksruimte aanwezig (huidige NO<sub>2</sub>-concentratie bedraagt 16 – 20 µg/m<sup>3</sup> – grens ligt op 40 µg/m<sup>3</sup>). Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

## **Geluid**

Door de verdere invulling van het plangebied zal er een verhoogde geluidsproductie zijn door het toenemende verkeer. Ten aanzien van geluid kan gesteld worden dat de toename van het wegverkeer niet meer dan 25% zal bedragen, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

## **Veiligheid**

Gezien de afwezigheid van seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km en hoogspanningsleidingen in de directe omgeving, worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de externe veiligheid. Bovendien vormt het RUP niet het kader voor seveso-inrichtingen.

### **9.6.3 Milderende maatregelen**

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld voor de discipline mens.

### **9.6.4 Conclusie**

Er worden ten aanzien van de discipline mens geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht van het voorliggende plan.

## **9.7 Leemten in de kennis**

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

## **9.8 Grensoverschrijdende effecten**

Het plangebied bevindt zich ca. 8 km ten westen van de Nederlandse grens. Gezien de tussenliggende afstand en het uitblijven van aanzienlijke effecten, worden ook geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

## **9.9 Conclusie van de effectbeoordeling**

Zoals in het paragraaf 9.1 reeds gemotiveerd werd, is het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Niettemin dient er wel een onderzoek naar mogelijke milieueffecten doorgevoerd te worden (de zogenaamde 'screeningsplicht').

Uit het onderzoek naar mogelijke milieueffecten blijkt dat er geen permanente aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

## 10 ***Proces: Bespreking adviezen en inspraakreacties startnota***

---

De startnota van het RUP 'Tabaart' kon publiek geraadpleegd worden van 04/11/2017 tot 02/01/2018. Op 21/11/2017 vond een participatiemoment plaats te Bilzen. Verder werd advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP). Deze adviesinstanties zijn ook terug te vinden in de procesnota.

De verschillende adviezen, opmerkingen en het participatiemomenten worden besproken in deze scopingnota, zie hiervoor de overzichtstabel in bijlage. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

## **11    *Bijlagen***

---

**11.1    *Plan bestaande en juridische toestand***

**11.2    *MOBER-studie***

**11.3    *Overzichtstabel adviezen en inspraakreacties startnota***

**11.4    *Beslissing dienst VR***

**11.5    *Beslissing dienst MER***

**11.6    *Doorsnedes plangebied***