

STAD BILZEN
RUP Tabaart

Niet verordenend deel
Startnota



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:

4217943016_startnota

Datum:

status / revisie:

Augustus 2017
Oktober 2017

Startnota
Startnota rev01

Vrijgave:

Dirk Bosmans – Senior Adviseur

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 2017

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

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING - ALGEMEEN KADER	4
1.2	RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)	4
2	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	6
2.1	SITUERING OP MACRONIVEAU	6
2.2	SITUERING OP MESONIVEAU	6
2.3	AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	7
3	MOGELIJKE ALTERNATIEVEN	8
4	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES.....	9
4.1	STRUCTUURPLANNING	9
4.2	MOBILITEIT	17
4.3	LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	22
4.4	OPEN RUIMTEBELEID	22
4.5	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	25
5	JURIDISCH KADER	29
5.1	SAMENVATTEND OVERZICHT	29
5.2	GEWESTPLAN	30
5.3	RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	31
5.4	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	36
5.5	ATLAS DER TRAGE WEGEN	37
6	PLANDOELSTELLINGEN	38
7	VISIE EN PLANCONCEPT	40
7.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN	40
7.2	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN POTENTIES.....	51
7.3	VISIE	52
7.4	CONCEPTEN ONTWIKKELING VOLLEDIGE WOONUITBREIDINGSGBIED	53
7.5	MOGELIJKE INVULLING.....	57
7.6	AFBAKENING GRAFISCH PLAN	60
7.7	REFERENTIEBEELDEN	62
8	EFFECTBEOORDELING	67
8.1	WETTELIJK KADER EN TOETSING PLAN-MER-PLICHT.....	67
8.2	DISCIPLINE BODEM	68
8.3	DISCIPLINE WATER.....	70
8.4	DISCIPLINE BIODIVERSITEIT	73
8.5	DISCIPLINE LANDSCHAP, ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	74
8.6	DISCIPLINE MENS	76
8.7	LEEMTEN IN DE KENNIS	79
8.8	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN.....	79
8.9	CONCLUSIE VAN DE EFFECTBEOORDELING.....	79
9	BIJLAGE	80
9.1	BASISKAARTEN	80
9.2	PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND	80
9.3	MOBER-STUDIE.....	80

TABELLEN

Tabel 3-1 Mogelijke alternatieven: pro en contra	8
Tabel 5-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader	29
Tabel 8-1: Kwetsbaarheidsklasse Ba1	71
Tabel 8-2: Immissiegrenswaarden volgens VLAREM II en Europese dochterrichtlijnen en de waarden uit de ATMOSYS-kaart (jaargemiddelde)	77

FIGUREN

Figuur 2-1 Analyse van de macrostructuur, bron: GRS Bilzen	6
Figuur 2-2 Analyse van de mesostructuur, bron: GRS Bilzen	7
Figuur 2-3 Situering van het plangebied	7
Figuur 4-1 Selectie stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, bron: RSV	9
Figuur 4-2 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron: RSPL	10
Figuur 4-3 Gewenste ruimtelijke structuur, bron GRS Bilzen	12
Figuur 4-4 Deelruimten, bron GRS Bilzen	13
Figuur 4-5 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 1: Kleinstedelijk gebied Bilzen, bron GRS Bilzen	14
Figuur 4-6 Gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen, bron GRS Bilzen	15
Figuur 4-7 Evolutie woonontwikkelingen periode 2002-2017 gemeente Bilzen, bron GRS Bilzen	16
Figuur 4-8 Voorstel wegenstructuur, bron mobiliteitsplan	18
Figuur 4-9 Ontwikkeling bedrijventerrein Spelver II en Spelverstraat, bron: stad Bilzen.	19
Figuur 4-10 Provinciaal en gemeentelijk functioneel en recreatief fietsroutenetwerk, kaart 46, bron grs Bilzen	20
Figuur 4-11 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron: MOBER Tabaart-Spelver	20
Figuur 4-12 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed	22
Figuur 4-13 biologische waarderingskaart versie 2, bron www.geopunt.be	23
Figuur 4-14 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart, bron www.geopunt.be	24
Figuur 4-15 Uittreksel uit de Natura2000 kaart, bron www.geopunt.be	25
Figuur 4-16 Uittreksel uit de VHA-kaart, bron www.geopunt.be	26
Figuur 4-17 Infiltratiekaart, bron www.geopunt.be	28
Figuur 5-1 Uittreksel uit het gewestplan 21. Sint-Truiden - Tongeren, bron www.geopunt.be	30
Figuur 5-2 Afbakeningslijn KSG Bilzen (rood) en plangebied (zwart), bron nota KSG Bilzen	31
Figuur 5-3 Overzichtsplanning gemeentelijke RUP's en BPA's.	33
Figuur 5-4 Grafisch plan BPA Nr. 7a De Tabaart	34
Figuur 5-5 Grafisch plan Partiele herziening BPA Tabaart	34
Figuur 5-6 Grafisch plan uitbreiding Spelver.	35
Figuur 5-7 Visualisatie inrichtingsschets bedrijventerrein Spelver II.	36
Figuur 5-8 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron www.geopunt.be	37

Figuur 7-1 Orthofoto ruime omgeving plangebied, bron google maps	40
Figuur 7-2 Orthofoto omgeving plangebied, bron agiv	41
Figuur 7-3 Zoom op het plangebied, bron Google Maps	41
Figuur 7-4 Synthesekaart analyse	42
Figuur 7-5 Hoogtemodel masterplan	48
Figuur 7-6 Hoogtemodel plangebied	49
Figuur 7-7 Relatie met de omgeving, inpassing nieuwe bebouwing	53
Figuur 7-8 Ontsluiting plangebied	54
Figuur 7-9 Groene as	56
Figuur 7-10 Masterplan ontwikkeling woonuitbreidingsgebied	57
Figuur 7-11 Doorsnedes plangebied	58
Figuur 7-12 Aanduiding contour ruimtelijk uitvoeringsplan op het Masterplan	60
Figuur 8-1: Situering van het plangebied op de bodemkaart	68
Figuur 8-2: Bodemonderzoeken ter hoogte van het plangebied (Bron: OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering, toestand 09/08/2017)	69
Figuur 8-3: Watertoetskaart erosiegevoeligheid	69
Figuur 8-4: Vergunde grondwaterwinningen in de omgeving van het plangebied (Bron: DOV, geraadpleegd op 09/08/2017)	71
Figuur 8-5: Zoneringsplan afvalwater (Bron: AGIV & CIW)	72
Figuur 8-6: Situering archeologische vondsten (CAI)	74
Figuur 8-7: Geregistreerde landbouwpercelen (ALV, 2015)	76
Figuur 8-8: Geluidsbelastingskaart wegverkeer (Bron: LNE)	77

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 ¹voor 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

¹ '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*

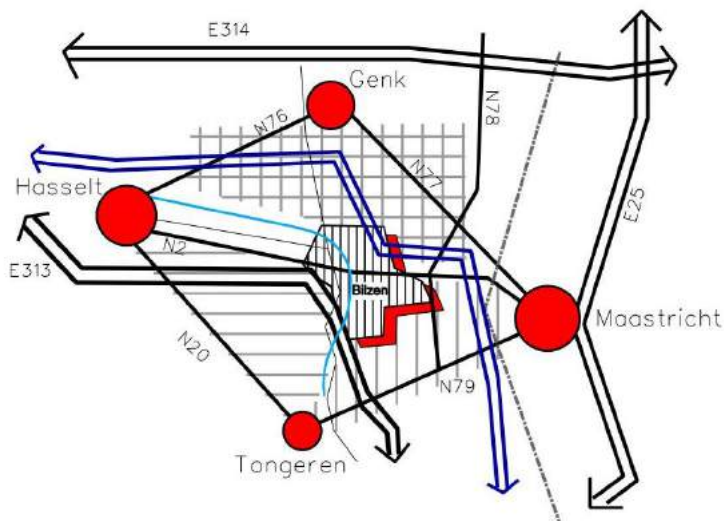
2.1 *Situering op macroniveau*

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).

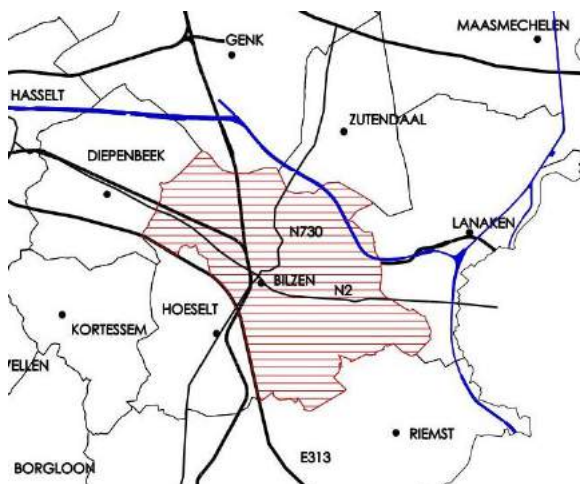
Hierbij behoren de Demer, de Hagebeek, de Winterbeek, de Oude beek, de Marebeek, de Pepelbeek, de Munsterbeek, het Echelwater, de Zutendaalbeek, de Bezoensbeek, de Oefaartloop, de Meerheimbeek, de Nieuwzouw, de Wilderbeek, de Broekbeek, de Meersbeek, de Krombeek en de Molenbeek tot het Scheldebekken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



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

2.2 *Situering op mesoniveau*

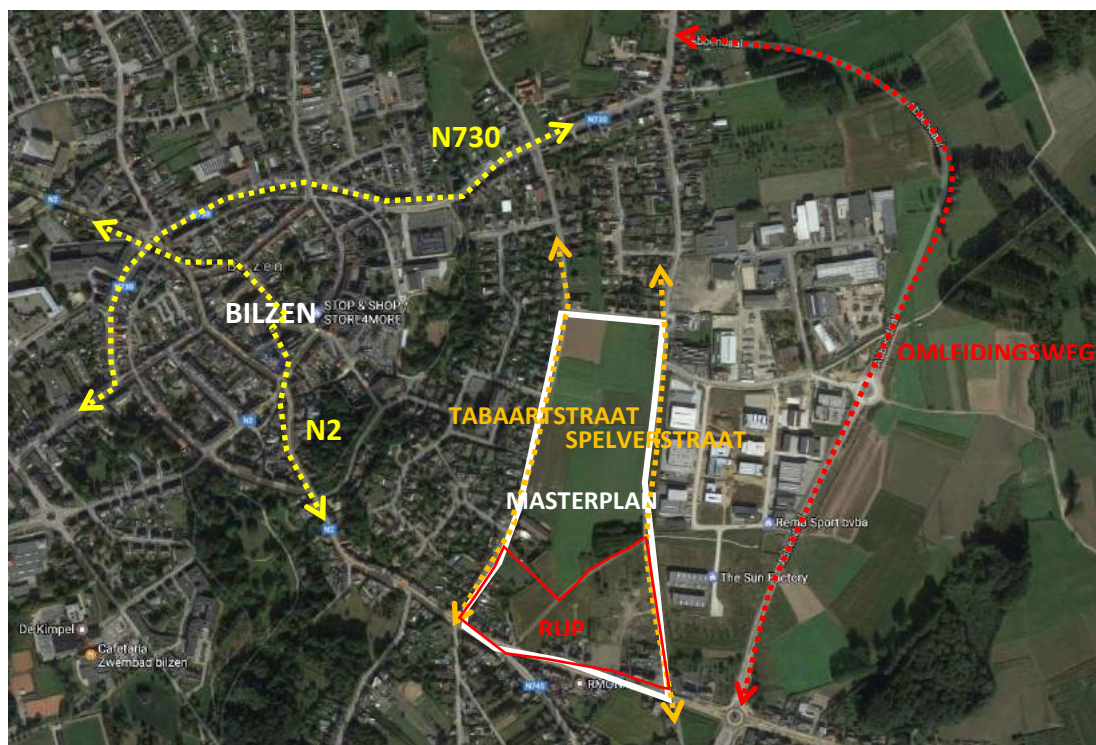
De gemeente wordt begrensd in het noorden door de gemeenten Diepenbeek, Genk en Zutendaal, en in het zuiden door de gemeenten Hoeselt, Riemst en Lanaken. De autosnelweg E313 (Antwerpen-Luik), de N2 (Hasselt-Maastricht), de N730, de spoorlijn Hasselt-Luik en het Albertkanaal in het noordoosten van de 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 voorgenomen 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 Ontwikkeling op korte termijn mogelijk Visie masterplan als leidraad voor toekomst Goede bereikbaarheid	

4 Beleidskader en relevante studies

4.1 Structuurplanning

4.1.1 Bilzen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

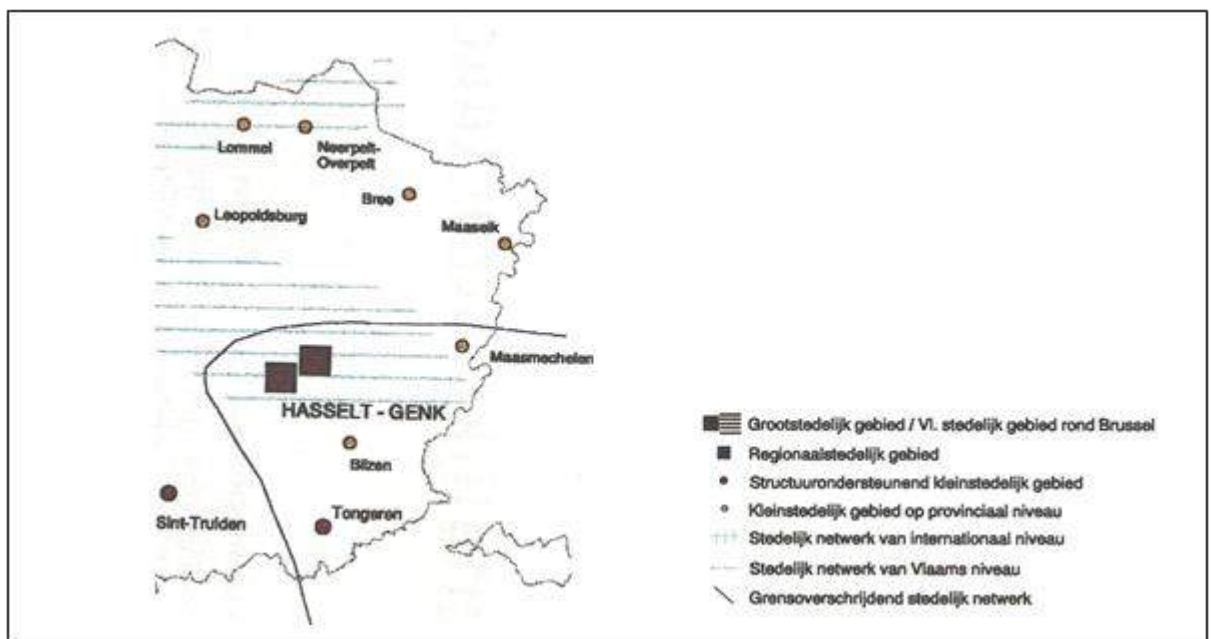
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat.

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.

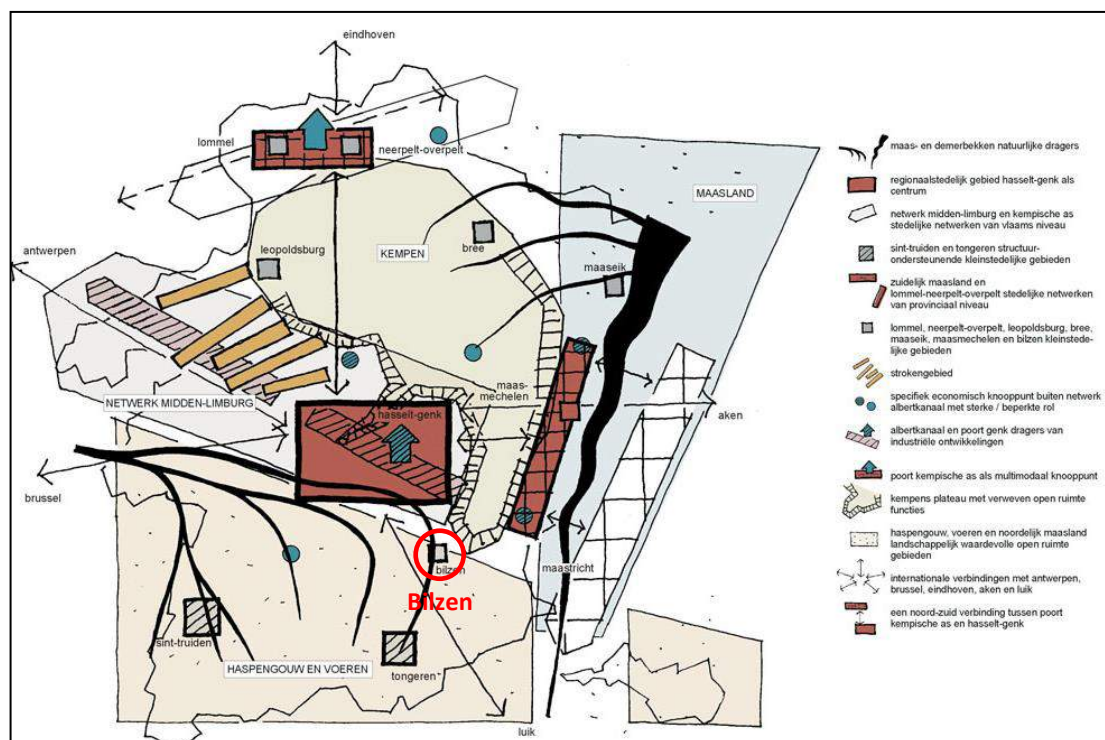
4.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

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.

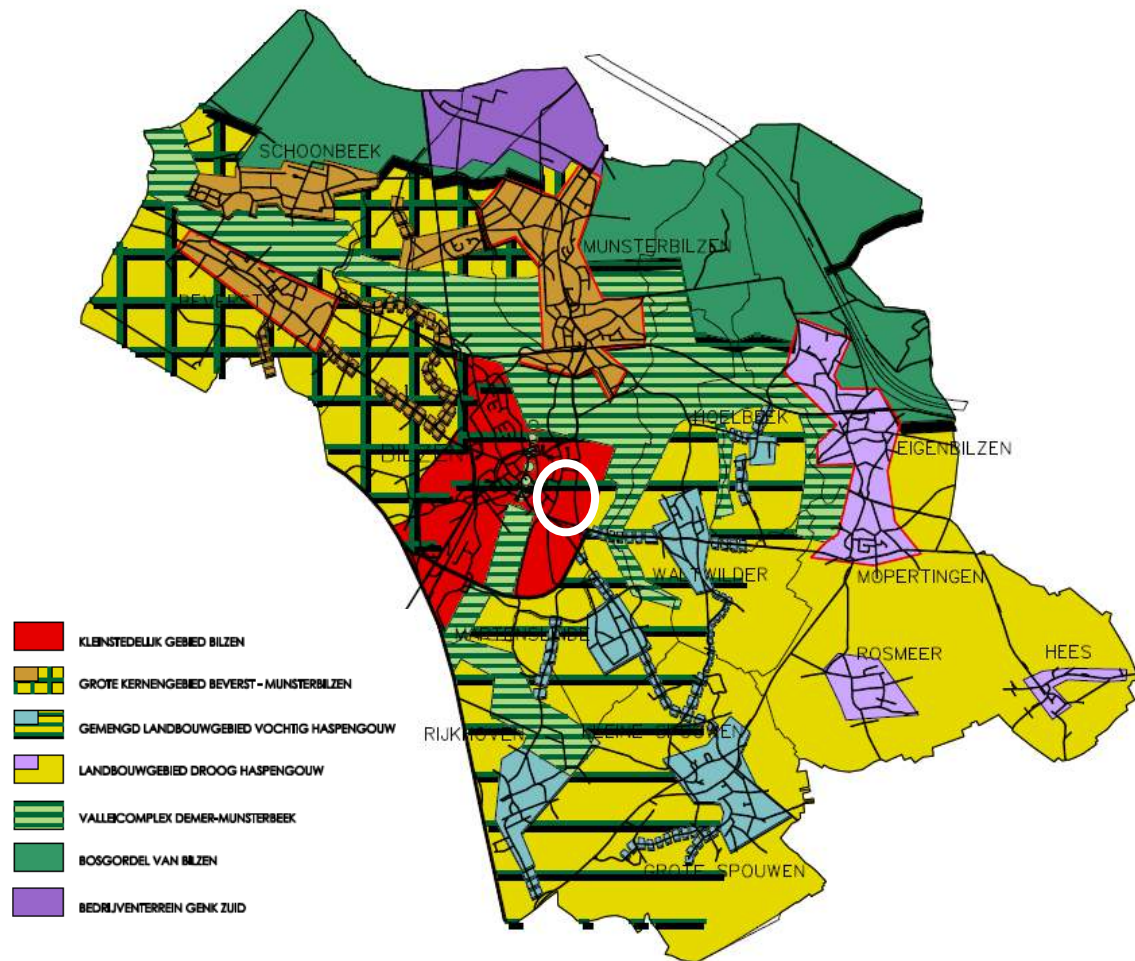
4.1.4 Het plangebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Bilzen

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.

ALGEMENE VISIE

DEELRUIMTEN

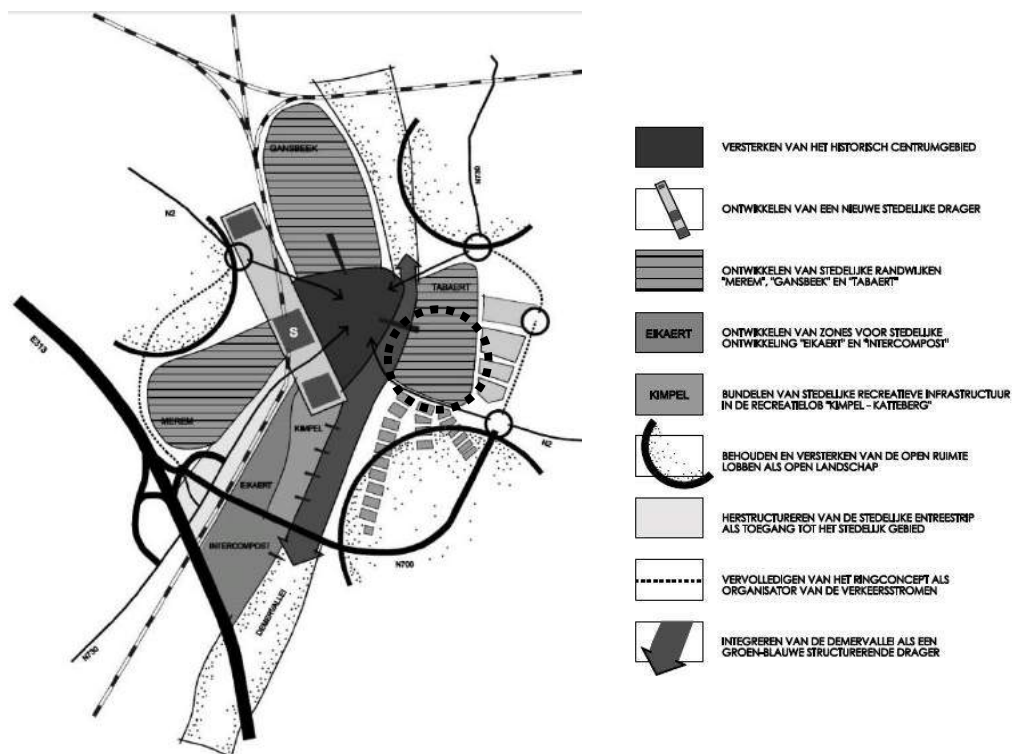
Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte 'Kleinstedelijk gebied Bilzen'.



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"

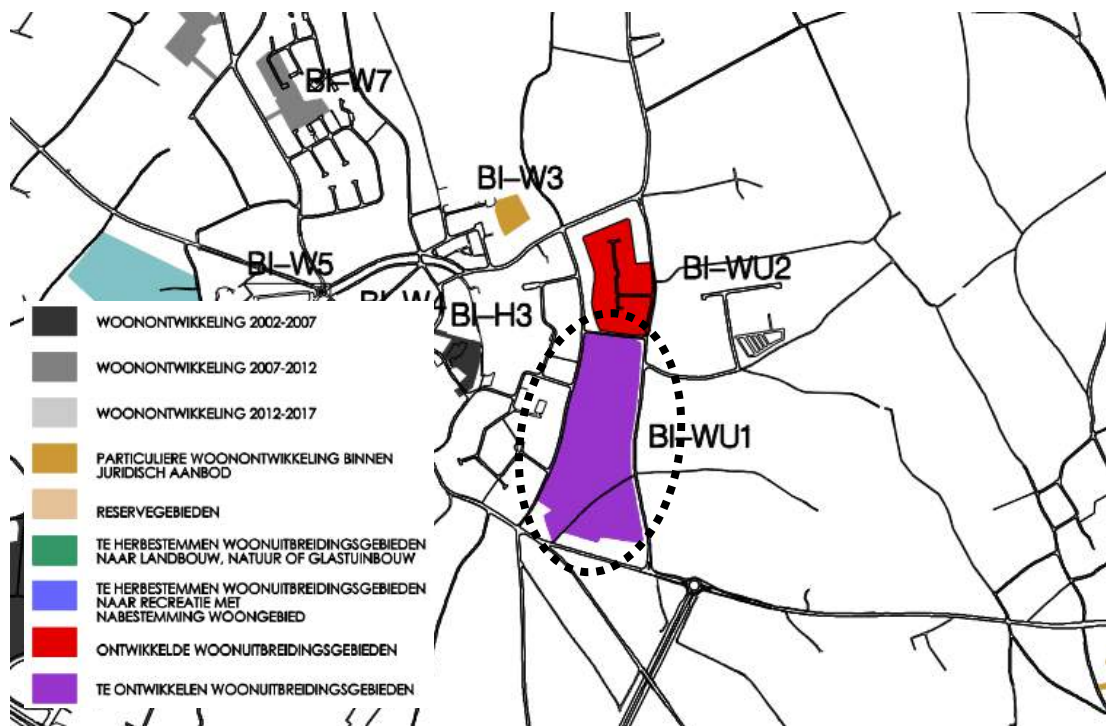
Bij de uitbouw van de oostelijke lob 'Tabaert - Spelver' wordt enerzijds naar een volwaardige uitbouw van dit stadsdeel gestreefd, gekoppeld aan de uitbouw van een lokaal buurtcentrum voor dagdagelijkse voorzieningen. Anderzijds wordt de Spelver als lokaal bedrijventerrein verder uitgebouwd. Ter hoogte 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 Bilzen².

Bepaling 17. Selectie van lokale wegen

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

² '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

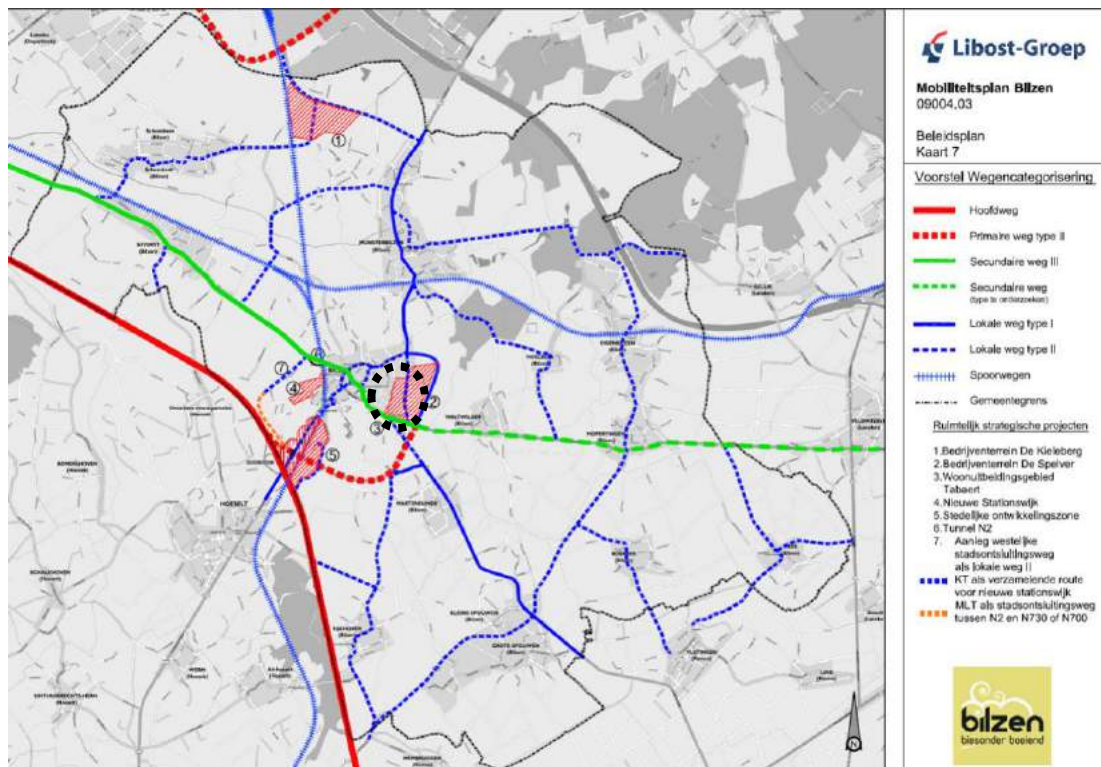
Het RUP is een rechtstreekse uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS en past binnen de visie uit het richtinggevend deel.

4.2 *Mobiliteit*

4.2.1 *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 Tabaert, 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.

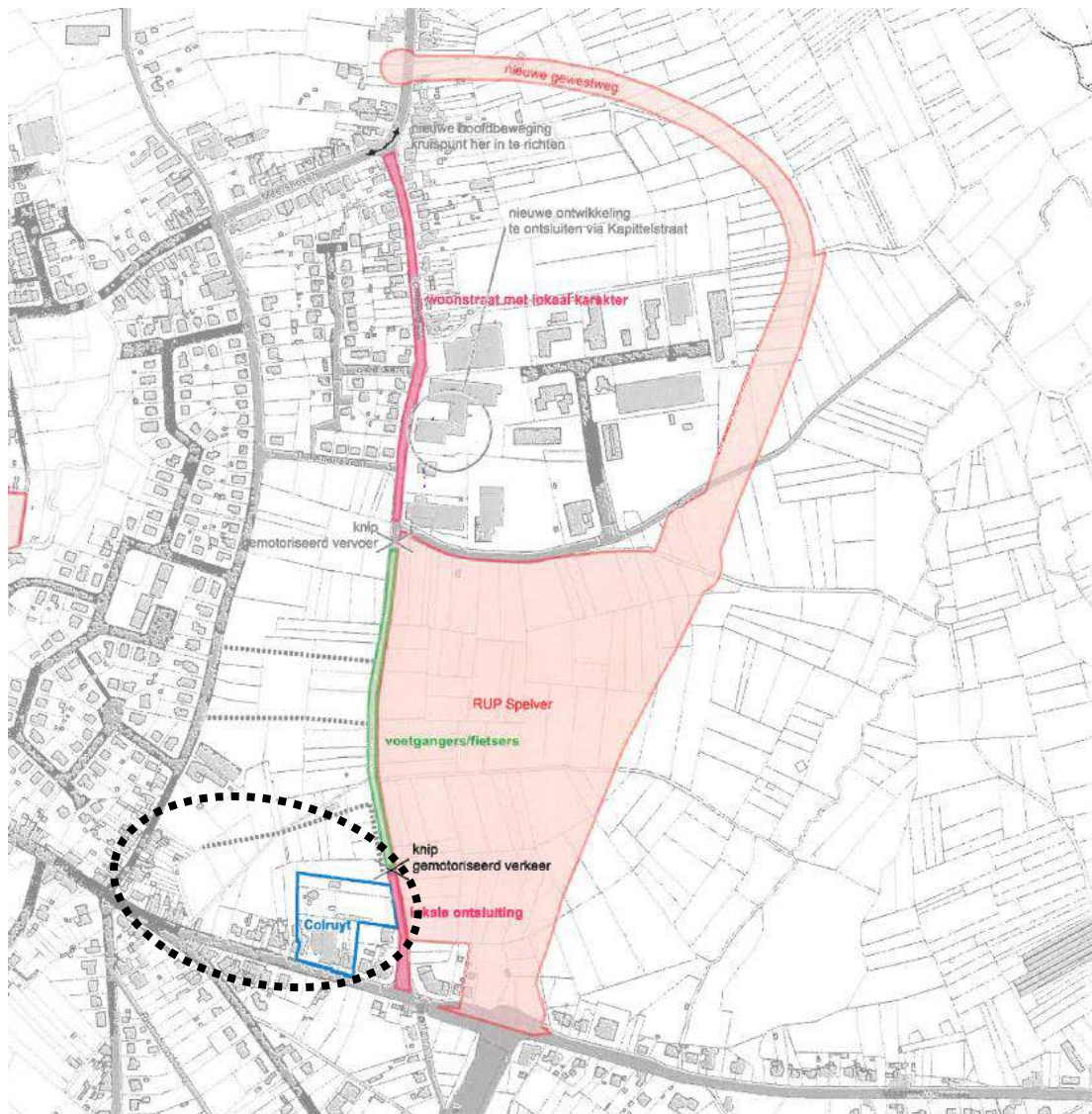


Figuur 4-8 Voorstel wegenstructuur, bron mobiliteitsplan

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 4-9 Ontwikkeling bedrijventerrein Spelver II en Spelverstraat, bron: stad Bilzen.

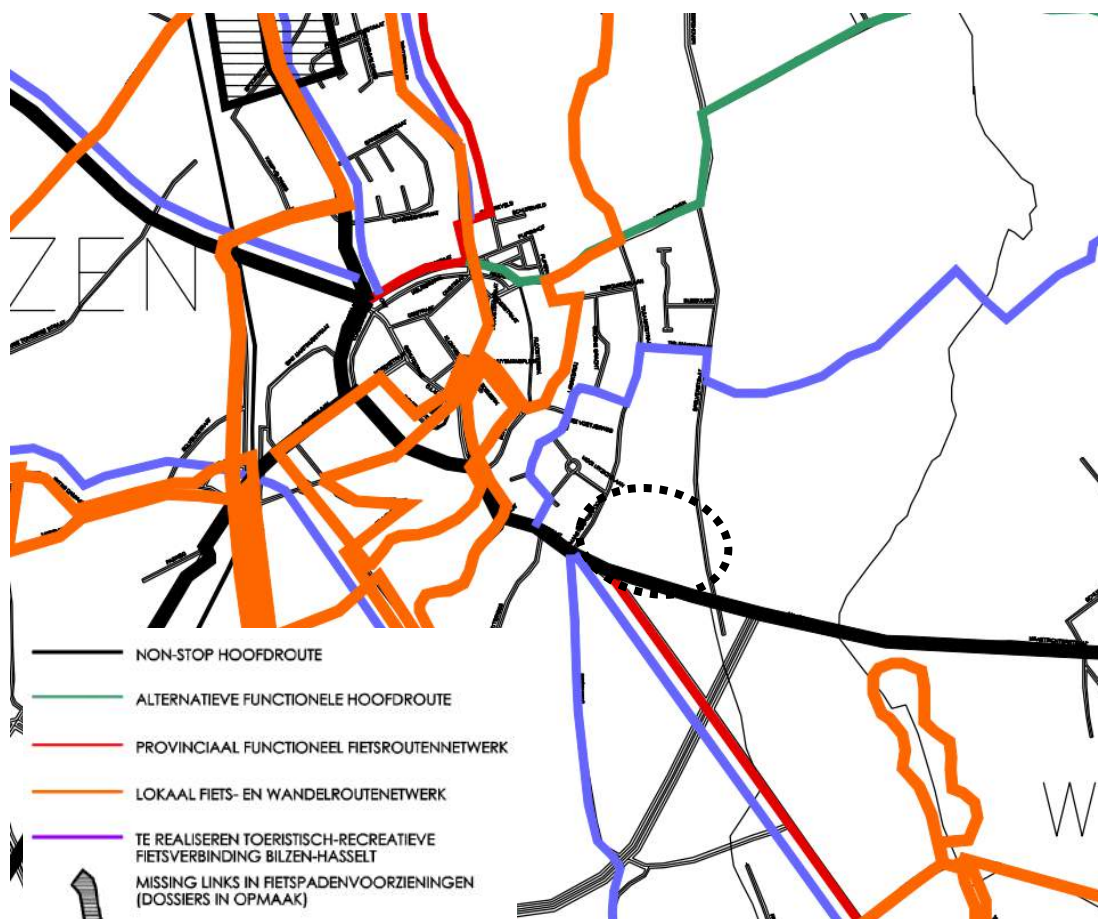
Voorts moeten fietsvoorzieningen tussen de Spelverstraat en de mogelijke Spartacushalte te Munsterbilzen worden aangelegd. Bij de herziening van de lijnvoering van het openbaar vervoer ten gevolge van de komst van de sneltram is eveneens een goede ontsluiting van de zone met het openbaar (bus)vervoer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

4.2.2 **Fietsroutenetwerk**

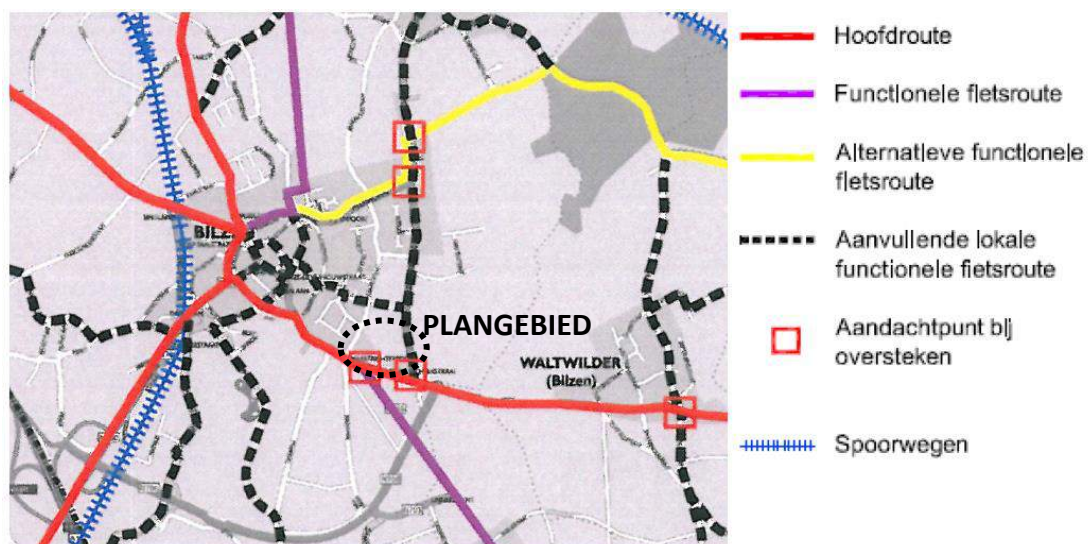
In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden verschillende doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de lijninfrastructuur.

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 4-10 Provinciaal en gemeentelijk functioneel en recreatief fietsroutenetwerk, kaart 46, bron grs Bilzen



Figuur 4-11 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.

4.2.3 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.



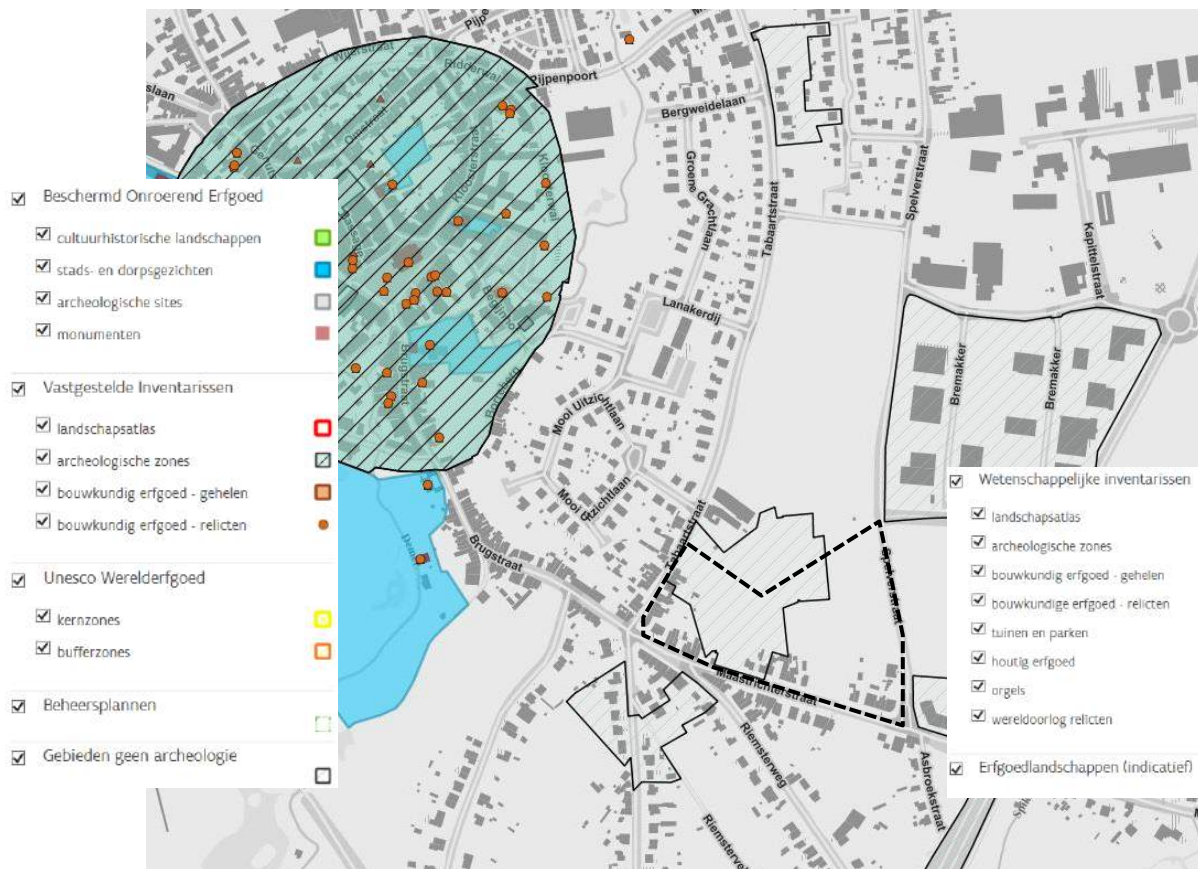
Figuur 4-13 Bushaltes en -lijnen, bron: Netplan Bilzen-Hoeselt DeLijn

4.2.4 MOBER-studie Tabaart-Spelver

Zie MOBER in bijlage.

4.3 Landschap, erfgoed en archeologie

4.3.1 Inventaris bouwkundig erfgoed



Figuur 4-12 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed

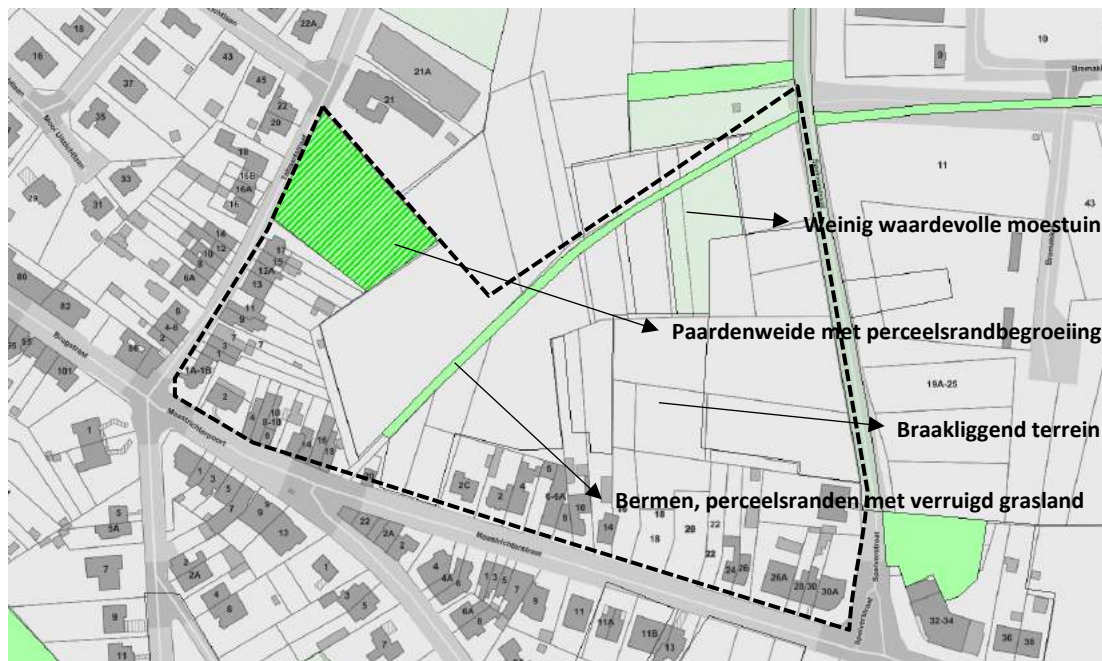
Voor monumenten, stads- of dorpsgezichten en landschappen is de juridische grondslag het Onroerenderfgoeddecreet en het bijbehorend Onroerenderfgoedbesluit. Beiden zijn op 1 januari 2015 in werking getreden. Het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit bevatten de werkinstrumenten om te beschermen en te beheren.

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig in het plangebied, noch elementen opgenomen op de vastgestelde inventarissen. In de buurt van het plangebied bevinden zich enkele terreinen waar geen archeologie waarden aanwezig zijn.

4.4 Open ruimtebeleid

4.4.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbescherming, 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 4-13 biologische waarderingskaart versie 2, bron 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.

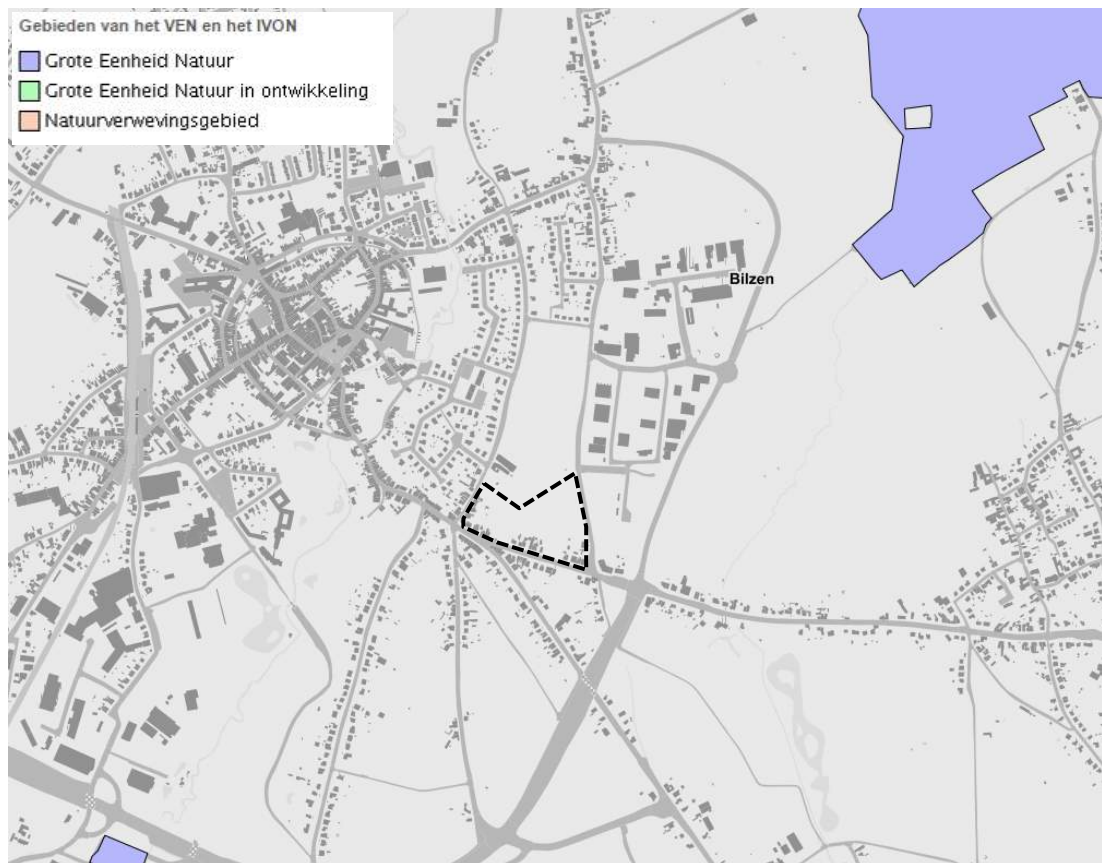
4.4.2 **VEN/IVON – NATURA 2000**

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.



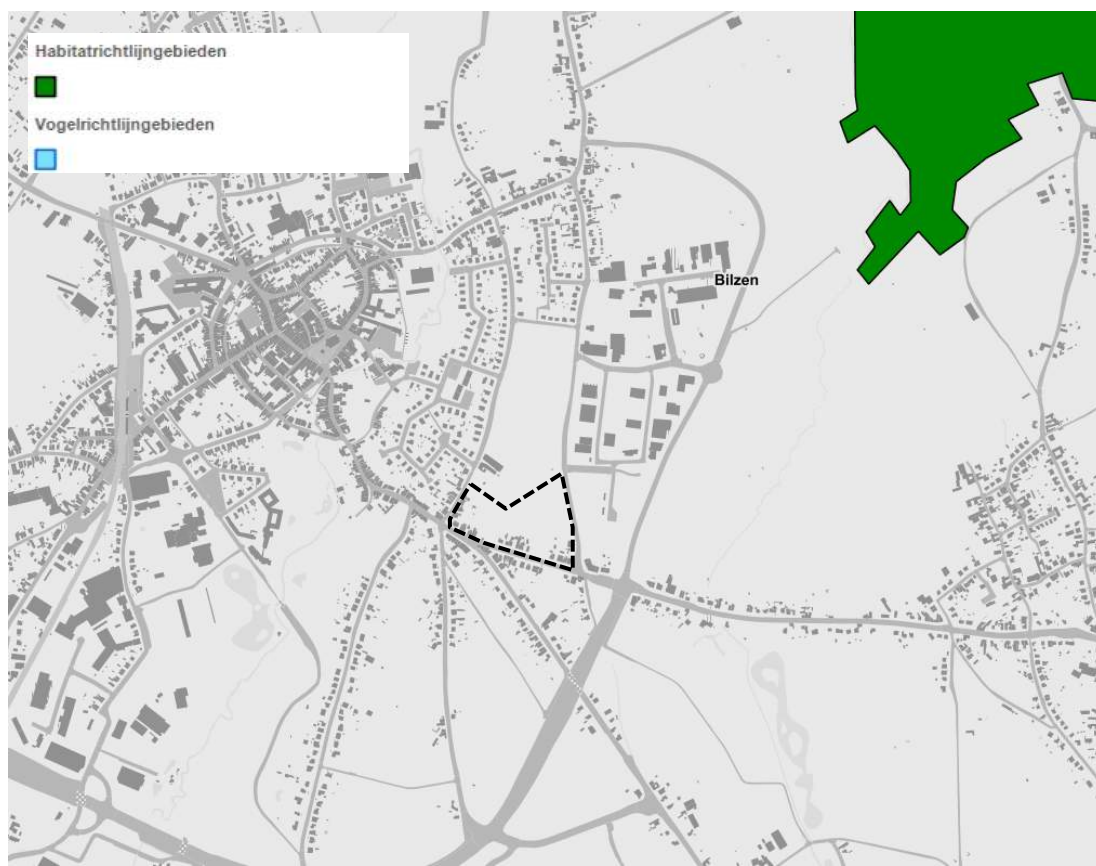
Figuur 4-14 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart, bron www.geopunt.be

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 4-15 Uittreksel uit de Natura2000 kaart, bron 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.

4.5 *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.

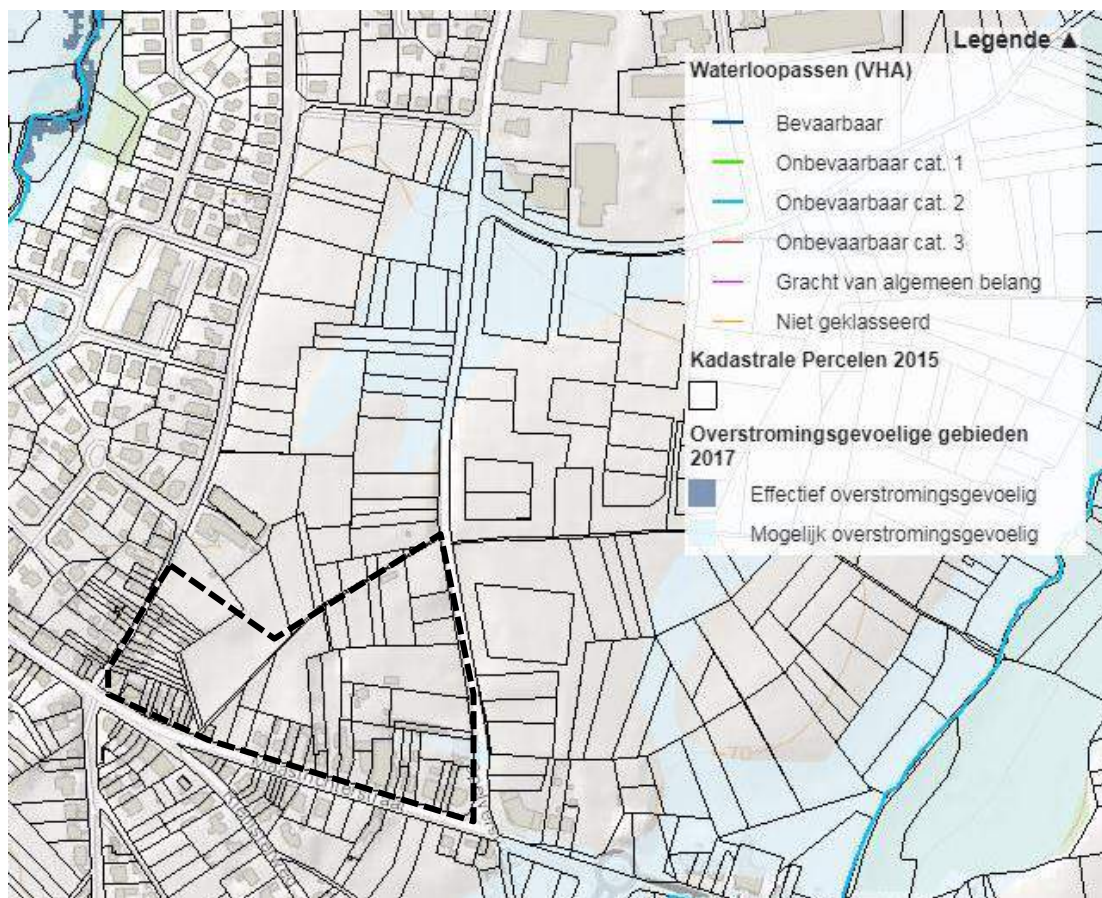
4.5.1 Waterlopen



Figuur 4-16 Uittreksel uit de VHA-kaart, bron www.geopunt.be

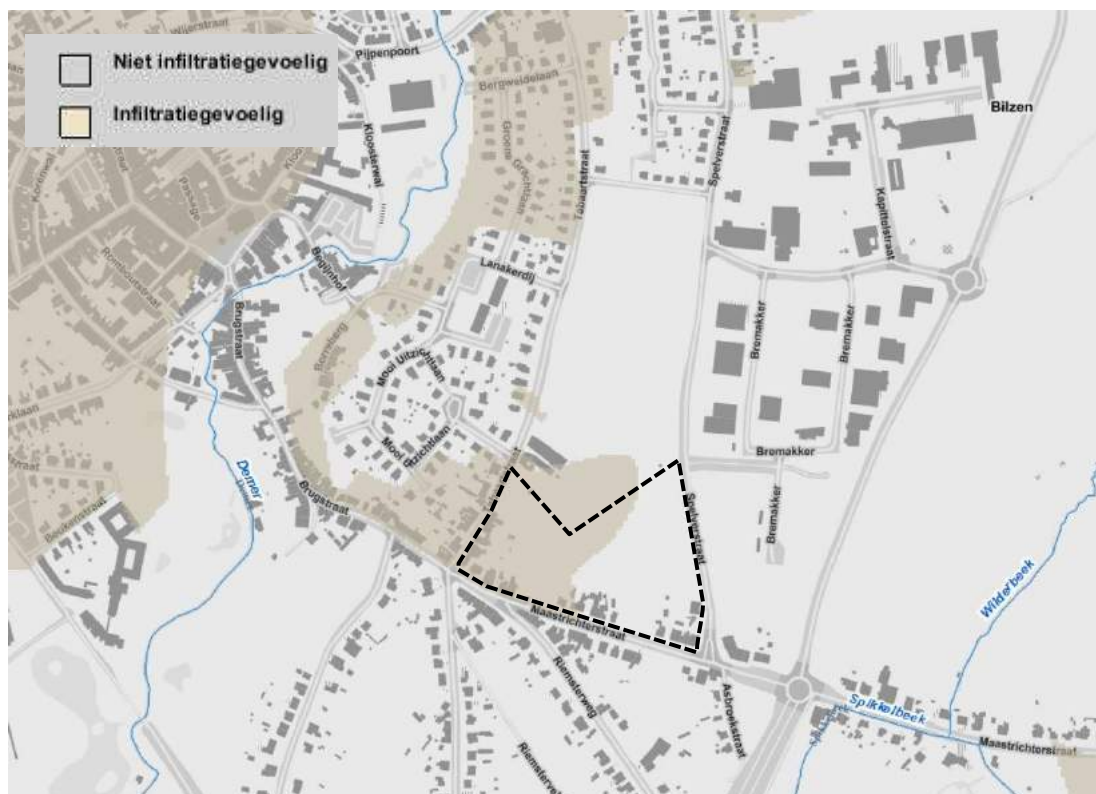
Het plangebied is gelegen in het Demerbekken binnen het stroomgebied Schelde.

4.5.2 Watertoets 2017



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

4.5.3 Infiltratiegevoeligheid



Figuur 4-17 Infiltratiekaart, bron www.geopunt.be

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoefte van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het plangebied is zowel niet-infiltratiegevoelig als infiltratiegevoelig.

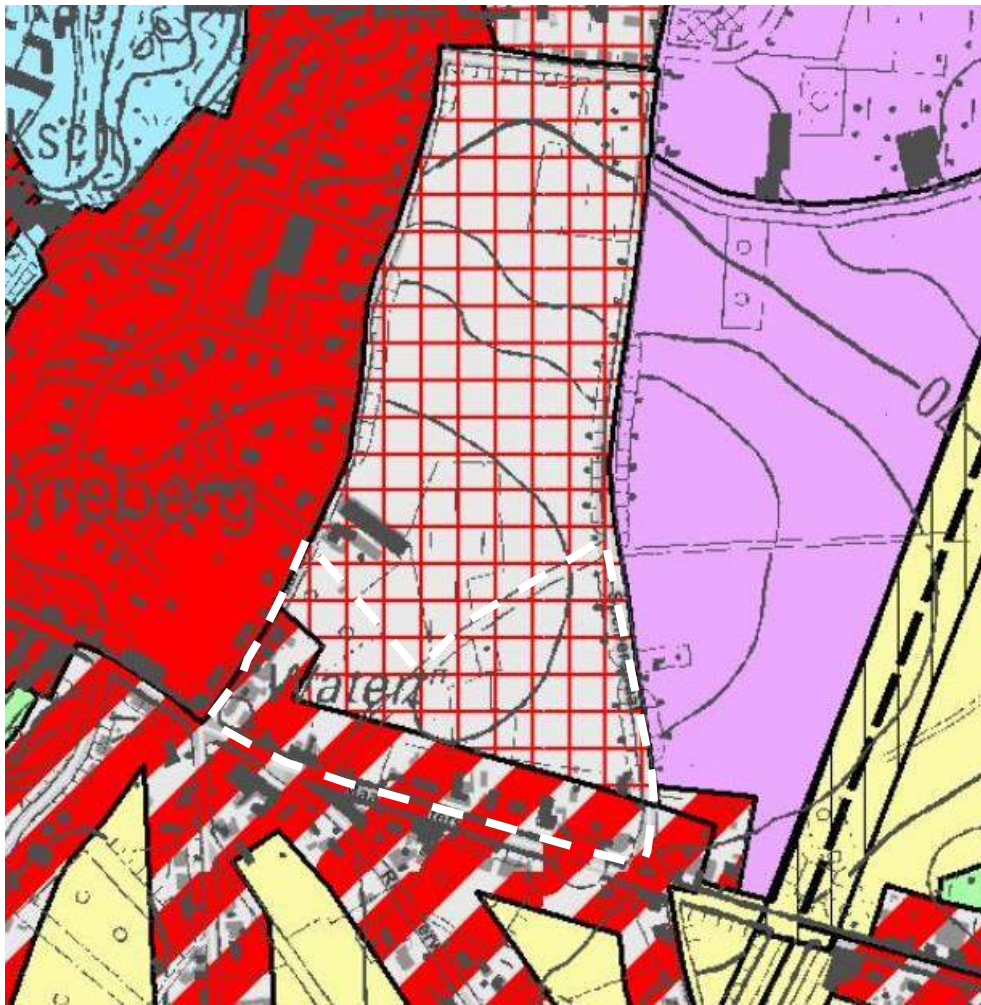
5 *Juridisch kader*

5.1 *Samenvattend overzicht*

TYPE PLAN	
Gewestplan	21. Sint-Truiden - Tongeren
	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
	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

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.

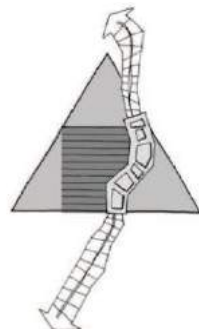
Ontwikkelingsperspectief voor Bilzen als kleinstedelijk gebied

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.

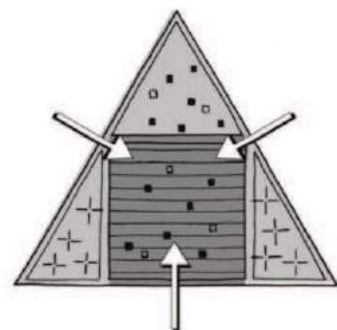
Ruimtelijke concepten – Woonuitbreidingsgebied Tabaart

- 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.

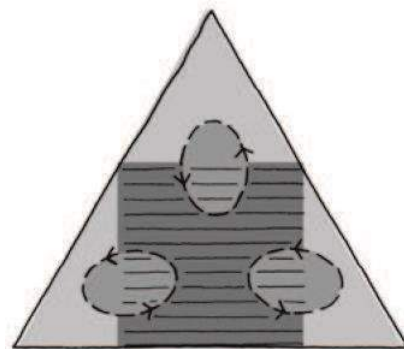


- Versterken van het stedelijk woonweefsel: Het stedelijk weefsel van het kleinstedelijk gebied kan worden versterkt door differentiatie en verbetering van het woonaanbod en door inbreiding, verdichting en uitbreiding. Zowel het historisch centrum als de drie randstedelijke woonwijken kunnen ieder met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

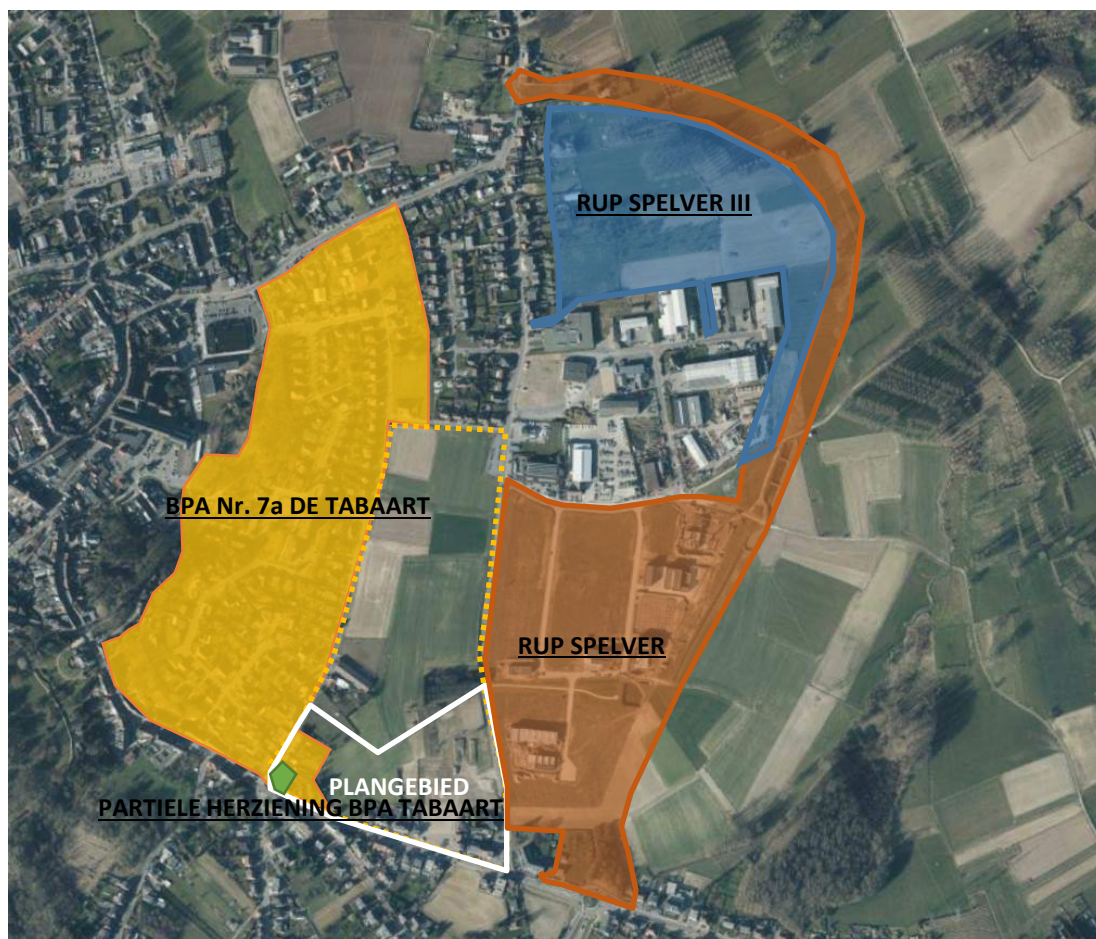
In het historische stadscentrum zijn er nog een aantal locaties met inbreidings- en verdichtingsmogelijkheden. In de noordelijke randwijk Gansbeek is de versterking van het stedelijk weefsel vooral te bereiken door inbreiding en verbetering van het bestaande woningaanbod. In de wijk Merem en Tabaart 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.

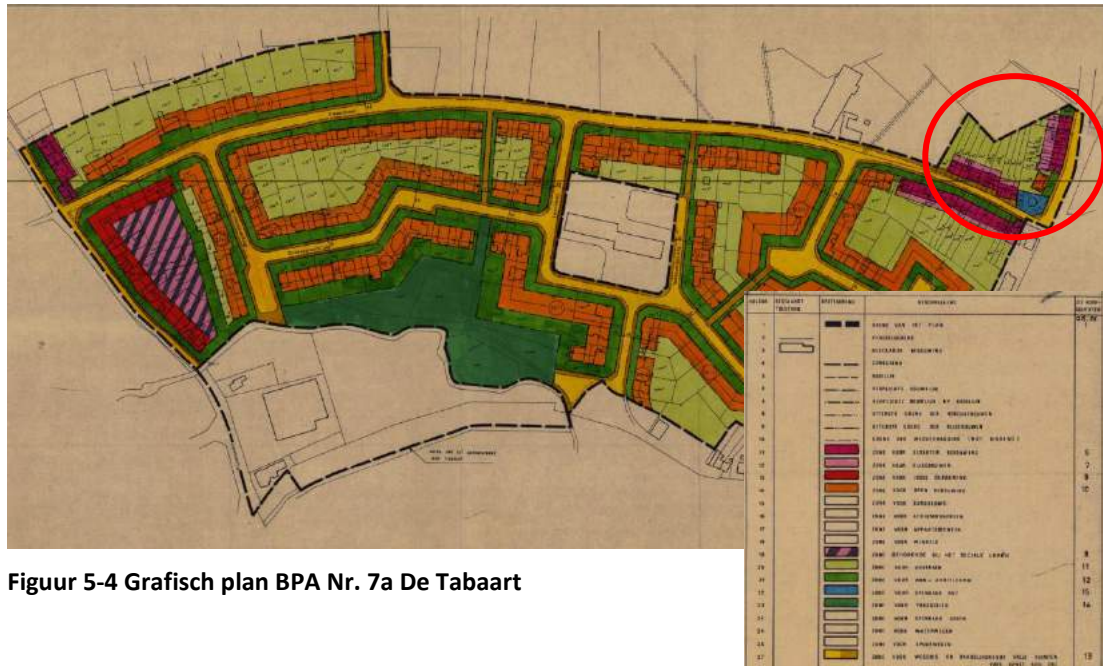
In de omgeving van het plangebied liggen een aantal gemeentelijke RUP's en BPA's. Het BPA 'Nr. 7 De Tabaart' ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Het BPA 'partiële herziening' betreft de herziening van de watertoren en is volledig gelegen binnen het plangebied.

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,...

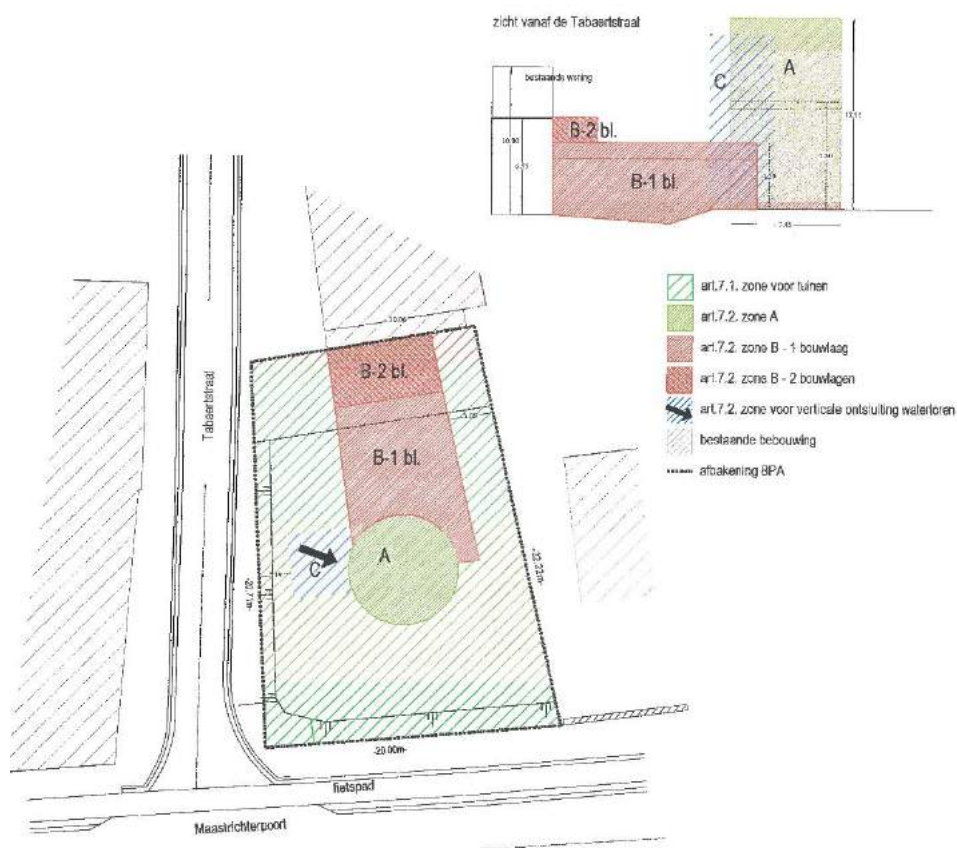
Het BPA maakte de ontwikkeling van de huidige woonwijk Tabaart mogelijk. Het BPA werd op 26 oktober 1985 goedgekeurd.



Figuur 5-4 Grafisch plan BPA Nr. 7a De Tabaart

5.3.4 Partiele 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.



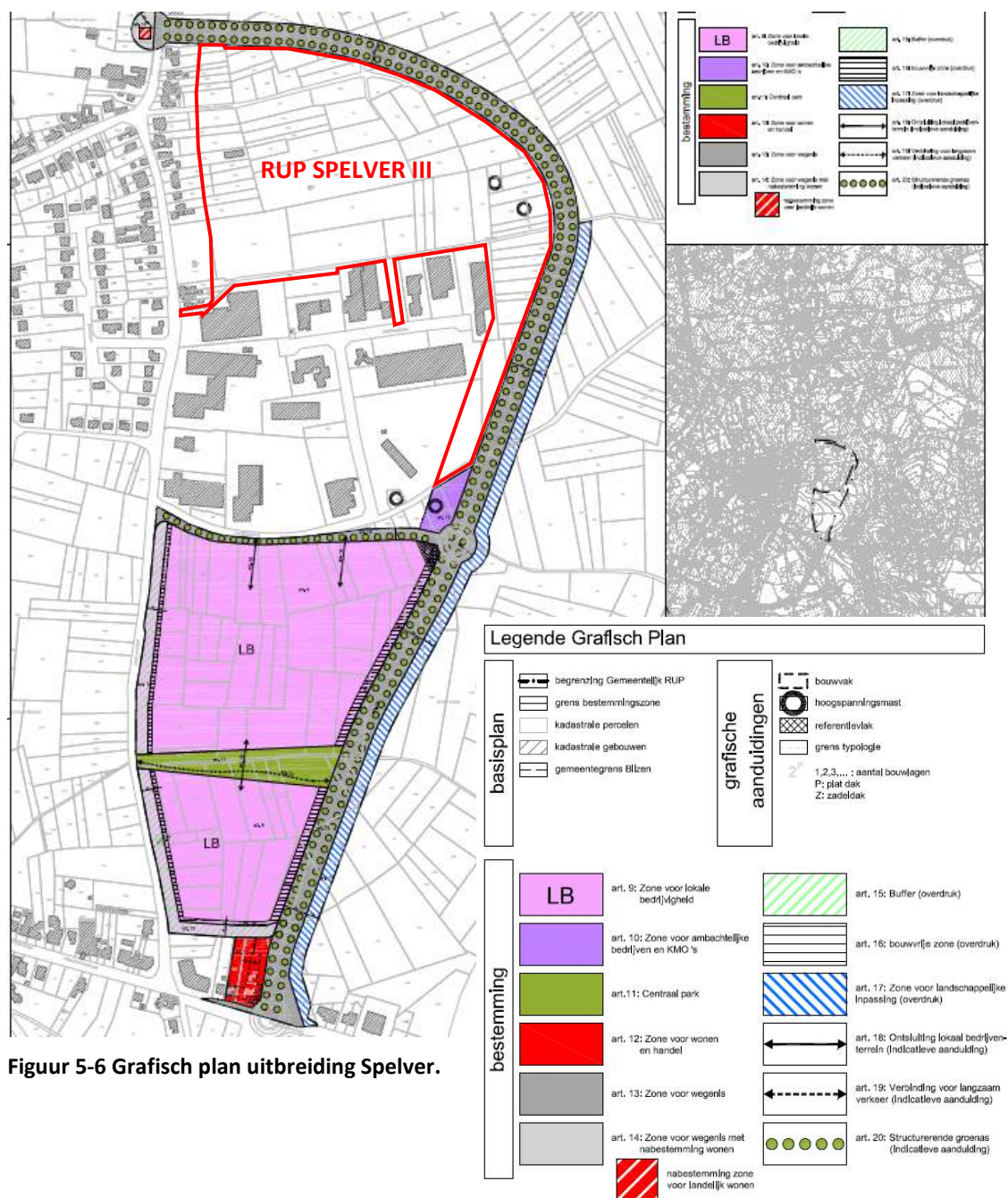
Figuur 5-5 Grafisch plan Partiele herziening BPA Tabaart

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.



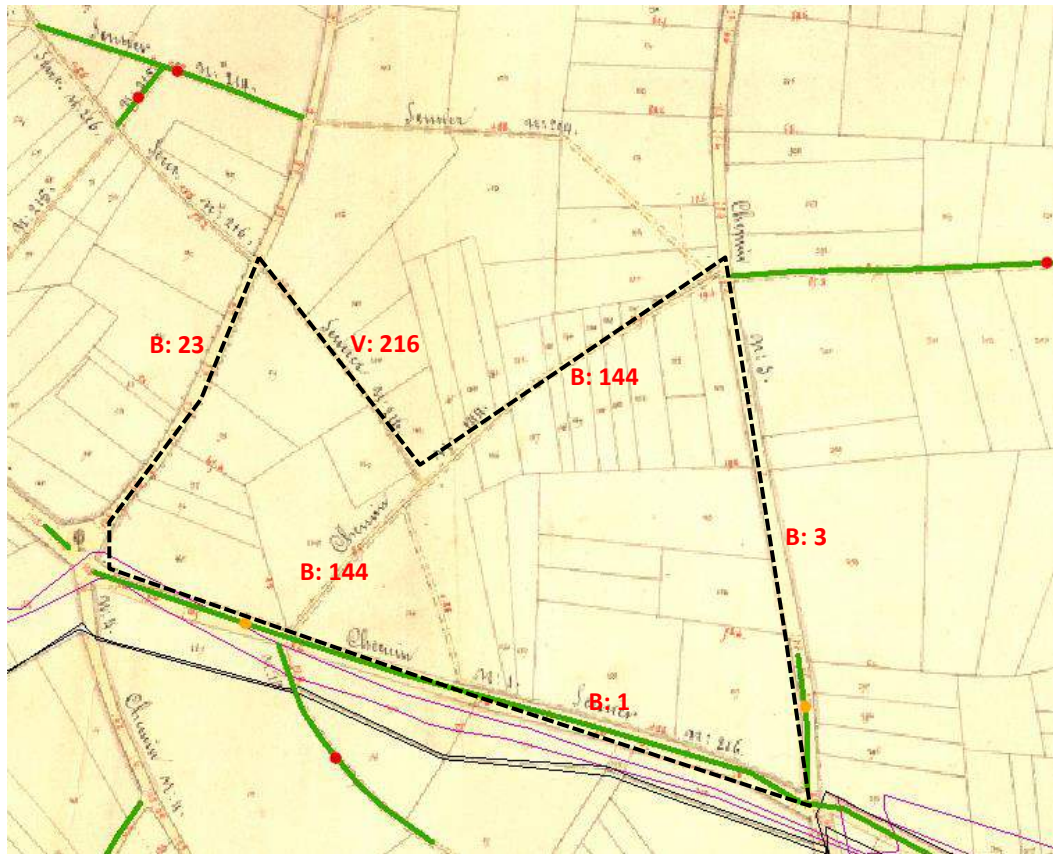
Figuur 5-7 Visualisatie inrichtingsschets bedrijventerrein Spelver II.

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

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.

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.