

ADVIEZEN/INSPRAAKREACTIES Startnota RUP Tabaart, Stad Bilzen, RAADPLEGING VAN 04/11/2017 T.E.M. 02/01/2018 – Voorstel van antwoord raadpleging publiek en adviesvraag

Inventarisatie adviezen en bezwaren

adviesnr.	Adviesinstantie	Datum ontvangst	Besluit advies
A1	Provincie Limburg	21/12/2017	Voorwaardelijk gunstig
A2	Provincie Limburg - Water en domeinen	08/12/2017	Voorwaardelijk gunstig
A3	Departement Omgeving	21/12/2017	Voorwaardelijk gunstig
A4	Agentschap Innoveren & Ondernemen	16/11/2017	Geen opmerkingen
A5	Departement Mobiliteit & Openbare werken	15/12/2017	Gunstig met opmerkingen
A6	De Lijn	15/12/2017	Gunstig
A7	Wonen Vlaanderen	20/12/2017	Voorwaardelijk gunstig
A8	Departement Omgeving - dienst MER	31/10/2017	Geen advies
A9	Departement Omgeving – dienst VR	10/11/2017	Geen advies
A10	GECORO	28/11/2017	Voorwaardelijk gunstig

inspraakreacties	Datum ontvangst	Bezwaarindiener
B1	29/11/2017	René Evens
B2	02/01/2018	Xavier Voets

1. Overzicht adviezen en bezwaren.

Hieronder worden alle ingediende adviezen en inspraakreacties samengevat. Daarnaast wordt in de kolom 'Behandeling adviezen/inspraakreacties een antwoord en een voorstel tot aanpassing geboden.

Adviezen:

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
A1	Provincie Limburg	De volgende elementen zijn niet voldoende opgenomen in de startnota en moeten bijkomend worden opgenomen in de scopingsnota: - In de scopingsnota moet een aftoetsing van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (15/07/2016) worden opgenomen. - De aftoetsing van het RUP aan de afwegingstabel in de omzendbrief RO 2011/01 – Grootchalige detailhandel moet worden opgenomen. - Naar aanleiding van de voorwaarden van de subsidiariteitsvraag moet een geactualiseerde woonbehoeftestudie worden toegevoegd aan het dossier.	- Er wordt een aftoetsing van het Decreet integraal handelsvestigingsbeleid (15/07/2016) opgenomen in de scopingsnota. - Er wordt een aftoetsing van het RUP aan de afwegingstabel in de omzendbrief RO 2011/01 – grootchalige detailhandel opgenomen in de scopingsnota. - Enkel de voor het plangebied relevante elementen en globale conclusies die voorkomen in de woonbehoeftestudie worden opgenomen in de scopingsnota. Er wordt geen specifiek WBS uitgevoerd t.b.v. het RUP aangezien een woonbehoeftestudie geen vereiste is voor de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied door de opname van de ontwikkeling in de bindende bepalingen van het GRS en de ligging binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.
A2	Provincie Limburg – Water & Domeinen	Aangezien de toenemende graad van verharding zal het hemelwater worden opgevangen en afgevoerd via de RWA. De toenemende urbanisatie van deze zone zal het risico op afstromende (modder)water verhinderen. Het reliëf van het terrein blijft wel bestaan. Daarom dient er extra aandacht te worden besteed aan de richtlijn 'gewijzigd afstromingsregime'. Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van het RUP geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen door het realiseren van dit RUP voor zover de voorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting.	De 'richtlijnen van gewijzigd afstromingsregime', opgelijst onder Deel 2 in het wateradvies, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
A3	Departement Omgeving	- We stellen vast dat beleidsmakers zijn opgenomen in het planteam terwijl in de memorie van toelichting sprake is van een ambtelijke werkgroep. In de handleiding op de website van het departement wordt de ambtelijke werkgroep anders omschreven. Het betreft een RUP waarbij een nieuwe woonontwikkeling wordt voorzien. Waarom is er geen vertegenwoordiging van de (inter)gemeentelijke dienst wonen binnen het planteam? - In de documenten is de visie en de concepten reeds ver uitgewerkt. Hierbij willen we meegeven dat het wel zinvol is aan te geven waarom de gemeente de voorkeur geeft om dit gedeelte van het plangebied eerst aan te snijden en het noordelijke gedeelte pas in latere fase.	- Het planteam zal worden aangepast. Els Maurissen is diensthoofd van de dienst Ruimte en Wonen, in die zin is de gemeentelijke dienst wonen dus wél vertegenwoordigd. De beleidsmakers zoals opgenomen in de procesnota zullen behouden worden aangezien ook zij de algemene behoeften en de noden van de bevolking vertegenwoordigen, en gedurende het hele planproces de uitwerking van het RUP mee opvolgen en coördineren. - De voorkeur van de gemeente om net dit gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aan te snijden wordt reeds grondig omschreven in hoofdstuk 7.6 'Afbakening Grafisch Plan' van de startnota. Desondanks zal de omschrijving waarom enkel het zuidelijke gedeelte van het woonuitbreidingsgebied deel uitmaakt van het RUP meer uitgebreid omschreven worden in de scopingsnota.

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		De effectenbeoordeling maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.	
A4	Agentschap Innoveren & Ondernemen	Geen opmerkingen	Geen aanpassing vereist.
A5	Departement Mobiliteit & Openbare werken	Opmerkingen op de startnota: - p58: in de mober uit 2011 werd uitgegaan van 328 WE, het nieuwe totaalplan, het 'Masterplan' Tabaart gaat uit van een mogelijke invulling met 429 WE. De mobiliteitseffecten van deze verhoogde totale invulling wordt nergens onderzocht. Het volstaat niet om (nadat het RUP Tabaart ontwikkeld is) de mobiliteitseffecten voor de noordelijke zone(s) afzonderlijk te onderzoeken. Het is onvoldoende duidelijk hoe men de noordelijke zone zal invullen met 28 WE per hectare op basis van de huidige voorstellen voor het RUP voor de zuidzijde. - p78: voor het voorliggende RUP Tabaart (dit is enkel de zuidelijke zone van het Masterplan) is er nu sprake van een programma van 238 WE "dat kan worden verminderd en aangevuld met maximum 5265m² aan voorzieningen". Bij volledige invulling van de voorzieningen, zijn er 185 WE mogelijk (54 eengezinswoningen + 131meergezinswoningen). Het is onduidelijk of in het kader van het Masterplan ook voorzieningen mogelijk zijn in de noordelijke zone van het gebied 'Tabaart'. Om het gebied duurzaam te ontwikkelen en ontsluiten, is er nood aan een visie op het volledige gebied. Opmerkingen op de MOBER: - P 10 en 41: onduidelijke mogelijk invulling van de zone Tabaart. Op p10 van de mober wordt vermeld dat de woonprogrammatie 328 WE (waarvan 118 appartementen) voorziet aan 28 WE/ha. Het Masterplan Tabaart gaat uit van 429WE, waarbij er binnen het RUP Tabaart alleen al 238 WE mogelijk zijn (of 185 4- 5265m² nevenbestemmingen). - P34: er wordt gesteld dat de ontwikkeling van Colruyt niet behoort tot het RUP. Op pagina 41 van de mober wordt Colruyt echter wel mee afgebakend in de RUP-zone. Maakt Colruyt wel/niet deel uit van het RUP? Dit is relevant naar mobiliteitsontwikkeling en de invulling van de 5265m² mogelijke nevenbestemmingen in RUP Tabaart. Zelfs indien de site 'Colruyt' geen deel uitmaakt van het RUP, dan is in het kader van de bouwvergunning een mobiliteitstoets nodig. Voor berekening van de mobiliteitseffecten	Behandeling adviezen startnota - De MOBER zal worden aangevuld, er zal gerekend worden met de totale mogelijke invulling van het woonuitbreidingsgebied. Wel willen we erop wijzen dat het masterplan een mogelijke toekomstige visie weergeeft en geen juridisch bindend document is. Enkel de mogelijkheden van het zuidelijke deel worden vastgelegd in het RUP. - In het noordelijke deel zijn in het masterplan enkel woningen voorzien. De voorzieningen concentreren zich zuidelijk waar er kan aangesloten worden bij de bestaande voorzieningen langsheen de Maastrichterstraat zodat hier conform het GRS een wijkcentrum kan gerealiseerd worden. Behandeling adviezen MOBER: - In de MOBER zal het noordelijk gedeelte van het Masterplan, wat niet in het RUP zit vervat, meenemen als referentiesituatie. Hierbij wordt er op basis van het masterplan uitgegaan van 101 wooneenheden waarvoor de verkeersgeneratie wordt bepaald, die wordt toebedeeld op het omliggend wegennet in de referentiesituatie. - De Colruyt maakt wel deel uit van het RUP en zal bijgevolg meegenomen worden als voorgenomen activiteit binnen het RUP bovenop de invulling van de 5265m² mogelijke nevenbestemmingen. De Colruyt zal tezamen met de 328 woningen (of 185 woningen + 5265 m² voorzieningen) ook beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. - De verkeersgeneratie van bedrijventoneel Spelver III zal geraamd worden en zal meegenomen worden in de referentietoestand. Hierbij wordt er op basis van het RUP Spelver III de verkeersgeneratie van deze bedrijventoneel bepaald en toebedeeld op het omliggend wegennet in de referentiesituatie.

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies																																													
		moet worden gerekend met 429 WE (volgens startnota van het RUP mogelijk i.k.v. het Masterplan). Ook de 5265m2 'nevenbestemmingen' moeten volledig worden doorgerekend met een worst case invulling. Dat werd nu niet gedaan. 3. De 'referentietoestand' omvat verkeerstellingen van september 2017 + verkeersgeneratie van Colruyt. Hierbij moet nog de verkeersgeneratie van de bedrijvenzone Spelver III (nog te ontwikkelen) worden bijgeteld. 4. Berekeningen site Colruyt 2800m2 (referentietoestand): P34: waarop is 9% spitsverkeer gebaseerd voor Colruyt? Voor een dergelijke grotere supermarkt is deze standaard spitswaarde van 9-1096 eerder laag. Uitgaand van 1596 loopt het aantal verkeersbewegingen op tot 222 pae in en 222 pae uit in plaats van 2x 132. Ook wanneer wordt gerekend met een volle parking op het drukste uur, is de verkeersgeneratie hoger dan berekend in de mober. 5. p 41: de mober rekent met "worst case" van 185 WE + 5265m2 "andere functies" 6. p42: hier is sprake van 131 WE en 5265m2 aanvullende functies als "worst case". De aantallen 185 en 131 worden regelmatig door elkaar gehaald. 7. De mogelijke functies zijn té ruim: kantoren, handel en vrije beroepen. Er wordt niet gerekend met een echte worst case invulling. Wat als hier bijvoorbeeld een kantoor met call center gevestigd wordt? Dergelijke functies zijn niet wenselijk zo ver van het station/busknooppunt. Ook de handel dient te functioneren op schaal van de omliggende wijken zodat er optimaal gebruik wordt gemaakt van duurzame vervoermiddelen. Op p 42 wordt een 'grote supermarkt' uitgesloten (vermoedelijke uitgaand van een Colruyt buiten het RUP). Een visie op de gewenste nevenbestemmingen ontbreekt echter. 8. p 43: opnieuw hanteert men 9% verkeersgeneratie in de avondspits voor de nevenbestemmingen Dit is geen worst case voor handel en zeker niet voor kantoren. Bovendien kloppen de berekeningen niet met het hoge parkeeraanbod voor het RUP op p 56. Als alle bestemmingen ontwikkeld worden door grootschalige handel of kantoren en een groot aanbod parkeerplaatsen hebben, dan zal er een veel grotere verkeersgeneratie zijn in de ochtend- en avondspits. Deze ontwikkelingen zullen de rotonde aan Abbendaal-N2-N700	4. 'CROW publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' gaat uit van 8% à 10% motorvoertuigbewegingen in het drukste avondspitsuur voor supermarkten (afhankelijk van de ligging). Deze Nederlandse kencijfers zijn algemeen aanvaard bij de Vlaamse adviesinstanties. Daarnaast is de grootte van de supermarkt in rekening gebracht bij het gebruikte kencijfer, namelijk kencijfer 'grote supermarkt' (CROW Publicatie 317). 5. De Mober gaat uit van 185 WE + 5265m2 "andere functies" en hier is ook mee gerekend. Vermelding van 131 WE en 5265m² is niet correct en zal gecorrigeerd worden. 6. Zie bovenstaand 7. Er wordt gerekend met het kencijfer van een buurt- en dorpscentrum (CROW-publicatie 317. Deze kencijfers werden in de MOBER vergeleken met de kencijfers van kantoren met en zonder balie functie. De kencijfers van een buurt- en dorpscentrum betreffen een verdriedubbeling tot verzesvoudiging van de kencijfers van een kantoor, en capteren bijgevolg alle mogelijke effecten van een kantoor. <table><tr><th>Kencijfer</th><th colspan="2">Verkeersgeneratie per 100m²</th></tr><tr><td></td><th>Min</th><th>Max</th></tr><tr><td>Kantoor zonder baliefunctie</td><td>5,9</td><td>7,7</td></tr><tr><td>Kantoor met baliefunctie</td><td>10,0</td><td>12,4</td></tr><tr><td>Buurt- en dorpscentrum</td><td>32,8</td><td>64,0</td></tr></table> Een visie met betrekking tot de gewenste nevenbestemmingen zal worden meegenomen in het voorontwerp van het RUP. 8. 'CROW publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' gaat uit van 8% à 10% motorvoertuigbewegingen in het drukste avondspitsuur voor supermarkten (afhankelijk van de ligging) en 9% voor kantoorlocaties. Deze Nederlandse kencijfers zijn algemeen aanvaard bij de Vlaamse adviesinstanties. 9. De Mober gaat uit van 185 WE + 5265m2 "andere functies" en hier is ook mee gerekend. Vermelding van 131 WE en 5265m² is niet correct en zal gecorrigeerd worden. De tabel met verkeersgeneratie moet als onderstaande geïnterpreteerd worden en klopt bijgevolg: <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="3">Motorvoertuigbewegingen</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>Totaal</th><th>IN</th><th>UIT</th></tr><tr><td>Ochtendspits</td><td>Voorzieningen</td><td>31</td><td>15</td><td>15</td></tr><tr><td></td><td>Woningen</td><td>60</td><td>4</td><td>57</td></tr><tr><td></td><td>Totaal</td><td>90</td><td>19</td><td>72</td></tr><tr><td>Avondspits</td><td>Voorzieningen</td><td>225</td><td>113</td><td>113</td></tr></table>	Kencijfer	Verkeersgeneratie per 100m²			Min	Max	Kantoor zonder baliefunctie	5,9	7,7	Kantoor met baliefunctie	10,0	12,4	Buurt- en dorpscentrum	32,8	64,0			Motorvoertuigbewegingen					Totaal	IN	UIT	Ochtendspits	Voorzieningen	31	15	15		Woningen	60	4	57		Totaal	90	19	72	Avondspits	Voorzieningen	225	113	113
Kencijfer	Verkeersgeneratie per 100m²																																															
	Min	Max																																														
Kantoor zonder baliefunctie	5,9	7,7																																														
Kantoor met baliefunctie	10,0	12,4																																														
Buurt- en dorpscentrum	32,8	64,0																																														
		Motorvoertuigbewegingen																																														
		Totaal	IN	UIT																																												
Ochtendspits	Voorzieningen	31	15	15																																												
	Woningen	60	4	57																																												
	Totaal	90	19	72																																												
Avondspits	Voorzieningen	225	113	113																																												

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies				
				Woningen	63	44	19
		driekwart belasten en mogelijk de doorstroming op de omleidingsweg stremmen. Dergelijke ontwikkelingen moeten grondig worden onderzocht om een correct beeld te krijgen op de effectieve effecten op ruimte en mobiliteit, 9. p 43: er wordt voor de WE gerekend met 185 WE, maar er wordt soms foutief 131 geschreven. Ook de tabel met de totale verkeersgeneratie klopt niet: bv uitgaand in de avondspits: 113 voor de voorzieningen 4- 63 voor de woningen is niet 132 maar 176. 10. p 56: Parkeren: Minstens 2 parkeerplaatsen per WE +0.5 pp voor bezoekers op openbaar domein is allesbehalve duurzaam. Zelfs het gemiddelde van 2.15 parkeerplaatsen (omwille van het lagere parkeercijfer voor de niet-grondgebonden woningen) strookt niet met de visie uit het mobiliteitsplan van de stad om de parkeerbalans in evenwicht te houden en het fietsen te stimuleren. Het gebied moet worden ontwikkeld als een stedelijke wijk met flankerende maatregelen om gebruik te maken van de fiets, deelauto,... 5 parkeerplaatsen voor een supermarkt (gemiddeld 3.5 voor handel algemeen) strookt bovendien niet met de geraamde verkeersgeneratie voor de handelszone in de mober. Zelfs als deze gemiddeld 3.5 parkeerplaatsen per 100m2 heeft (zoals wordt geschreven op p 56 van de mober), komt de verkeersgeneratie al snel hoger uit dan wat in de mober nu wordt berekend. Waarom wordt er geen aantal fietsenstallingen opgelegd. Voor een appartement is dit zeker relevant. In plaats van in te zetten op autoparkeerplaatsen, zou moeten worden nagedacht over flankerende maatregelen om de wijk duurzamer te ontwikkelen. De mober moet worden aangepast volgens bovenstaande opmerkingen om een juist beeld te krijgen van de te verwachten mobiliteitseffecten. Bovendien stelt het departement MOW zich vragen bij het programma en de parkeerbalans in dit RUP. Hier is geen sprake van duurzaam ruimtegebruik, noch van het stimuleren van duurzame verplaatsingen. De ontwikkeling van handel en kantoren op grotere afstand van het centrum en de stationsomgeving brengt vaak ongewenste mobiliteitsaffecten met zich mee. Hierop biedt de huidige mober onvoldoende zicht.		Totaal	288	157	132
			10. In de Mober wordt de norm van de stad doorgerekend en vergeleken met de bekomen parkeerbehoefte op basis van de kencijfers zoals gehanteerd in de MOBER. In de voorschriften van het RUP zullen voorwaarden geïntegreerd worden die ervoor zorgen dat voor elke (nieuwe) woning fietsstalplaatsen worden voorzien. . In de MOBER worden ook nog flankerende maatregelen opgenomen om een duurzamere ontwikkelingen van de wijk te garanderen.				
A6	De Lijn	Geen opmerkingen					
A7	Agentschap Wonen Vlaanderen	Het plangebied bestaat grotendeels uit niet eerder geordend WUG waarvoor een wooninvulling mogelijk wordt gemaakt.	1. Er zal een omvattende formulering worden toegevoegd wat bescheiden wonen betreft. Zowel in de scopingnota als in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook				

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		1. In het toelichtend gedeelte van dit voorontwerp van RUP verwacht het Agentschap een formele kwantitatieve toetsing van deze decretale bepaling, bijvoorbeeld in aanvulling op de ruimtebalans (p. 63-64). Vanuit deze inschatting schiet ook het voorontwerp van stedenbouwkundige voorschriften tekort. 2. Onder Artikel 0.10 “Begrippen” komt het begrip bescheiden wonen niet aan bod. In Artikel 1.2, 1° DGPB is een basisdefinitie voor “bescheiden woonaanbod” opgenomen. Anderzijds biedt DGPB alle mogelijkheden om deze definitie te contextualiseren. Omdat het bescheiden woonaanbod een stedenbouwkundig kenmerk betreft, biedt Art. 4.2.2 DGPB de figuur van de stedenbouwkundige verordening aan om een gemeentelijke definitie van bescheiden woonaanbod af te stemmen op de lokale vastgoedmarkt. 3. Daarnaast verduidelijkt Artikel 4.2.4, §1 DGPB dat RUP’s de maximale oppervlakte- en volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1° DGPB, verder kunnen beperken. 4. Voorliggend voorontwerp van RUP beperkt zich stilzwijgend tot het generieke decretale kader. Dit is onterecht, want het betekent dat het voorontwerp van plan anno 2017 de niet onderbouwde stelling aanhangt dat op niveau van het centrum van Bilzen een kavel van 5 are (of een woning van 550 m³ dan wel appartement van 240 m³) kleiner en bijgevolg betaalbaarder is dan het courante nieuwbouwaanbod in particuliere verkavelingen of groepswoonbouwprojecten in de stad. 5. In de voorschriften is verder evenmin een verwijzing opgenomen naar Artikel 7.2.34 DGPB met hierin gebiedsspecifieke typebepalingen betreffende de realisatie van het bescheiden woonaanbod in plangebieden. In het definitieve ontwerp van RUP vraagt het Agentschap bijgevolg een grondig herwerkte benadering van het bescheiden woonaanbod, resulterend in een definitie van bescheiden wonen die is afgestemd op de actuele marktcontext voor woonontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied Bilzen, en in een juridisch correcte doorvertaling in het ontwerp van RUP “Tabaart”.	zullen de normen rond het bescheiden woonaanbod toegevoegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. 2. Er zal een omvattende formulering worden toegevoegd wat bescheiden wonen betreft. Zowel in de scopingsnota als in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook zullen de normen rond het bescheiden woonaanbod toegevoegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. 3. De stad kiest ervoor de algemene definitie te behouden. Een bescheiden woning dient niet alleen betaalbaar te zijn maar ook een kwalitatieve woning. Om deze reden wordt het volume of de oppervlakte niet verder beperkt. 4. De evoluties in de markt hebben er inderdaad toe geleid dat het courante nieuwbouwaanbod qua oppervlakte in de buurt komt van een bescheiden woning en dat de markt dus vanzelf al evolueert naar de ontwikkeling van een betaalbaar bescheiden woonaanbod. 5. Er worden geen woningtypes uitgewerkt. De afstemming op kleinere (bescheiden) eenheden is reëel te verwachten in stedelijk kerngebied.
A8	Departement Omgeving - dienst MER	De dienst MER is niet opgenomen als adviesinstantie in de regelgeving betreffende het geïntegreerd ruimtelijk planningsproces. Voor de	Bij de volgende processtap (schriftelijke adviesronde) zal de dienst MER opnieuw aangeschreven worden.

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		voorlopige vaststelling moet de dienst bepalen of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden.	
A9	Departement Omgeving - dienst VR	De ruimtelijk planner dient zelf na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een SEVESO-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.	De RVR-toets zal aangevraagd en toegevoegd worden aan de scopingnota.
A10	GECORO	1. Voor de uitwerking van het meest zuidelijke deel dat binnen de afbakening van het RUP ligt, verwacht de GECORO een meer uitgewerkte visie van het masterplan, die meer specifieke parameters vastlegt om de functionele organisatie en de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en te garanderen gedurende het ganse ontwikkelingsproces. 2. De GECORO ervaart de voorgestelde invulling van het zuidelijke deel als eerder rommelig en vraagt om gestructureerder te werk te gaan en zo te streven naar ruimtelijke kwaliteit. Een verder uitgewerkt inrichtingsplan voor het deel van het WUG dat binnen de afbakening van het RUP ligt, kan hier blijk van geven. De nieuwe weg (in oost-westelijke richting) vormt hier een belangrijke focus. Deze verkeersas kan als drager van de nieuwe ontwikkelingen functioneren en deze structureren en dient dus bijgevolg ook voldoende ruimtelijke kwaliteit te vertonen. 3. Verder vraagt de GECORO ook een verdere uitwerking van de ontwerpvisie in drie dimensies, zeker omwille van het niveauverschil in het terrein. De voorliggende visie werd voornamelijk in twee dimensies ontworpen. Dit beperkt de mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit en impact te checken. Zo bijvoorbeeld worden maximale kroonlijsthoogtes bepaald maar is nergens te controleren wat de ruimtelijke impact van deze bouwhoogtes zijn t.o.v. het reliëf en de omliggende bebouwing. Een uitwerking in snedes en een 3D model kunnen hier duidelijkheid en een houvast bieden. 4. Wat betreft de mobiliteit vraagt de GECORO het mogelijk sluipverkeer in de bestaande woonwijk Tabaart te onderzoeken en zo mogelijk te beletten, bijvoorbeeld door het downgraden van de Tabaartstraat qua verkeersinrichting. 5. Tot slot geeft de GECORO enkele bemerkingen omtrent de integratie van de volumes van de grootschalige kleinhandel (Colruyt) in dit plan. Een typisch Colruyt-gebouw is zeer atypisch in het straatbeeld en de plaatselijke omgeving. De combinatie van	1. Er is gekozen om het RUP flexibel te houden qua invulling om geen conflicten te bewerkstelligen bij de effectieve ontwikkeling van het gebied. Indien er teveel beperkingen worden opgelegd zal de vooropgestelde flexibele invulling niet meer mogelijk zijn. Er worden wel bebouwingsindexen en dichtheden opgenomen in de voorschriften die ervoor zullen zorgen dat er steeds ruimte voor de centrale, groene as gevrijwaard wordt. 2. Het masterplan geeft een eventuele invulling van het woonuitbreidingsgebied weer, een hogere detailleringsgraad is hier niet wenselijk. Dergelijke gedetailleerde uitwerking is enkel aan te raden in de inrichtingsstudie. 3. Er worden bijkomende snedes opgemaakt die ook als bijlage aan de scopingnota toegevoegd zullen worden. Hierdoor kan er een betere inschatting gemaakt worden van de invloed die het reliëf zal hebben op de ontwikkeling van het gebied. De kroonlijsthoogtes zijn steeds afgestemd op de bestaande toestand. 4. Aan de hand van de MOBER is er geconcludeerd dat de draagkracht van het gebied niet overschreden zal worden. Door de verbinding tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat te voorzien zal de woonwijk ook efficiënter kunnen ontsluiten. De ingrepen wat betreft de verkeersinrichting zullen op inrichtingsniveau bekeken moeten worden. 5. De grootschalige kleinhandel wordt aangeduid als een overdrukzone met een vervaltermijn. Indien hier niet aan voldaan wordt zal de onderliggende bestemming in werking treden. Deze onderliggende bestemming is vastgelegd op basis van de bestaande toestand. Ook indien de grootschalige detailhandel wegtrekt is het mogelijk 6. Er worden bijkomende inrichtingsvoorschriften opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorschriften verplichten een kwalitatieve gevel met openingen gericht naar de Maastrichterstraat. Ook het materiaalgebruik dient kwalitatief te zijn.

Nr.	Adviesinstantie – Thema adviezen	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies
		wonen boven handel wordt als positief ervaren voor de ruimtelijke integratie. De GECORO vraagt om na te denken over een eventuele nabestemming. Moet deze opgenomen om te voorkomen dat er geen lege doos achterblijft bij een eventueel vertrek van de supermarkketen? 6. Verder vraagt de GECORO erover te waken dat er geen kwaliteitsloze achterkanten gericht worden naar de Maastrichterstraat, aangezien de publieke toegang gelegen gaat zijn aan de noordzijde waar de parking ligt en de leveringstoegang aan de Maastrichterstraat. De gevel gericht naar de Maastrichterstraat dient kwaliteitsvol afgewerkt en mag de geleiding van het straatbeeld aan de Maastrichterstraat niet doorbreken. Een grotere afstand tot de weg en/of een behoorlijke groenstrook aan de Maastrichterstraat kunnen hierin een rol spelen. De GECORO vraagt om de ontwerpplannen van de Colruyt, ten laatste bij de omgevingsvergunningsaanvraag, te mogen adviseren.	

Inspraakreacties:

Nr.	Inhoud inspraakreactie	Conclusie/voorstel aanpassing
B1	- Op het einde van de voorstelling van het RUP door de persoon van het studie bureau, zei deze dat het ontwerp nog vatbaar was voor eventuele veranderingen of verbeteringen. Tijdens de gesprekken achteraf, kregen we de indruk dat alles reeds definitief vast lag. - Ook stellen we vast dat het grootste deel van het verkeer, van het te ontwikkelen woongebied, zich hoofdzakelijk via de Tabaartstraat gaat verplaatsen. Dat wil zeggen dat de verplaatsingen van ongeveer 500 gezinnen zich via deze straat zal afwikkelen. - Ook zien we dat er een verbinding is voorzien van de Tabaartstraat, via de achterzijde van de toekomstige Colruyt, naar de Spelverstraat. Een vraag die zich stelt is of dit een straat wordt met éénrichtingsverkeer of een straat met verkeer in beide richtingen. - We merken hier op dat het verkeer van de Tabaartstraat, via deze weg weer naar de Spelverstraat wordt afgeleid. Hierdoor wordt niet tegemoetgekomen aan de jarenlange verzuchtingen van de bewoners van de Mooi Uitzichtlaan en de Tabaartstraat, die sinds 2001 volledig werden afgesneden van de Brugstraat, door het uitrijverbod. Sinds dit tijdstip is er voor het ganse woongebied Tabaart en Borreberg, geen enkele ontsluitingsweg in de richting van de Brugstraat – Maastrichterstraat. - We vragen dan ook om te eens te bekijken of er, via de aan te leggen verbindingsweg van de Tabaartstraat naar de Spelverstraat, een doorsteek te maken is naar Maastrichterstraat. Hierdoor zou voor de bewoners van de Mooi Uitzichtlaan en de Tabaartstraat een volwaardige ontsluiting van het woongebied kunnen bekomen worden, en zeker voor de rijbewegingen in de richting van de Brugstraat. Dit kan eventueel met éénrichtingsverkeer in de richting van de	- Alle opmerkingen zijn opgenomen in het verslag en worden meegenomen bij de verdere behandeling van het RUP. - De verplaatsingen van het te ontwikkelen woongebied worden verdeeld tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat. Door de nieuwe doorsteek in het zuiden die wordt voorzien zal de Tabaartstraat ontlast worden. - De nieuwe verbinding tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat maakt tweerichtingsverkeer mogelijk, dit is aangehaald tijdens de infovergadering. - Door de verbinding tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat parallel met de Maastrichterstraat, en uiterst zuidelijk door het plangebied te voorzien, zal er een veel kortere verbinding naar de Maastrichterstraat tot stand komen dan deze die momenteel beschikbaar is. Daarbij is het niet wenselijk dat er 2 aansluitingen naar de Maastrichterstraat gerealiseerd worden op korte afstand. Een extra aansluiting zou slechts een vermindering van het traject van 300m betekenen, dit is een te verwaarlozen omrijfactor. - Zie '4'. - Zie '4'. - De inrichting van deze parkings dient op projectniveau verder bekeken te worden. In de stedenbouwkundige voorschriften zal er toelichtend worden opgenomen dat de veiligheid gegarandeerd dient te worden.

Nr.	Inhoud inspraakreactie	Conclusie/voorstel aanpassing
	Maastrichterstraat, zodat er geen hinder is voor het verkeer op de Maastrichterstraat. Dit zou niet alleen positieve gevolgen hebben voor de bewoners van de Tabaart, maar ook voor de hulpdiensten die aan het Begijnhof gelegen zijn. Op dit moment is het zo dat deze diensten zich via de Tabaartstraat en tegen het éénrichtingsverkeer in, naar de Brugstraat begeven, wat zeer gevaarlijk is. We hebben hieromtrent gesproken met enkele mensen bij de brandweer en de 100. Volgens hen zou dit voorstel een positieve invloed hebben op de aanrijtijd bij dringende interventies, waarbij de hulpdienst richting Riemsterweg, Brugstraat, Leterweg, Biesenweg en alle straten die ten zuiden van de Brugstraat liggen. 6. Het op het plan ingekleurde groengebied, dat hierdoor zou verminderen, weegt zeker niet op tegen de hoeveelheid uitlaatgassen dat gaat geproduceerd worden door het jarenlange omrijden van het autoverkeer via de Spelverstraat. Het verminderde groen kan elders in het RUP eventueel gecompenseerd worden. 7. Ook zijn sommige bewoners ongerust over de inplanting van de aan te leggen parkings. Ze vrezen dat er weinig sociale controle is op deze parking, en dit mogelijk criminaliteit in de hand werkt.	
B2	Mijn cliënt is eigenaar van twee percelen gelegen te Bilzen, Tabaartstraat (afd 1, sectie G, nr 543 en 545a). 1. Ondanks de aankondiging van de stad Bilzen dat zij een globaal masterplan zou uitwerken voor het gehele woonuitbreidingsgebied Tabaart, stelt cliënt op basis van de ter inzage gelegde startnota vast dat er slechts een deel van het woonuitbreidingsgebied zal worden ontwikkeld, meer bepaald het zuidelijke deel. 2. Uit de startnota bij het RUP blijkt evenwel dat er reeds gedetailleerde ontwikkelingsdoelstellingen en/of beleidsvisies bestaan aangaande de verdere ontwikkeling van het gehele woonuitbreidingsgebied. Zo wordt bij herhaling verwezen naar gewenste woonvormen en ontsluitingen van het deel van het woonuitbreidingsgebied dat geen onderdeel uitmaakt van het RUP Tabaart. Deze schijnbaar omgekeerde aanpak vanwege de stad bevreemdt en dreigt een hypotheek te leggen op de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de eigendom van mijn cliënt. 3. Een masterplan of een startnota bij een RUP dat niet de eigendom van cliënt betreft, is niet van aard om afbreuk te doen aan de bestaande ontwikkelingsrechten zoals vastgelegd in het gewestplan, met name groepswoningbouw. 4. Daarnaast merkt cliënt op dat de partiële ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Tabaart schijnbaar terug te brengen is tot de loutere wens om een welbepaalde winkelketen toe te laten om haar activiteiten binnen dit gebied te laten ontplooiën. Hoewel een plannende overheid een zekere discretionaire bevoegdheid heeft, wenst cliënt te wijzen op het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en vooral het gelijkheidsbeginsel, die te dezen als algemene beginselen van behoorlijk bestuur op de stad Bilzen van toepassing zijn. Cliënt verzoekt uw college tot slot om bij de uitwerking van een globale ontwikkelingsvisie voor het woonuitbreidingsgebied Tabaart rekening te willen houden met de eigendomsrechten van alle eigenaars. In dit verband benadrukt de cliënt uit te kijken naar verdere dialoog met uw college.	1. Het masterplan is wél opgemaakt voor het gehele woonuitbreidingsgebied. Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor een deel van dit woonuitbreidingsgebied. In de startnota wordt toegelicht waarom er slechts een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan: <i>In het PRUP 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 Meren als een ontwikkeling in Tabaart gefaseerd dient te verlopen.</i> 2. Het masterplan toont aan dat de 1^{ste} fase de ontwikkeling van de rest van het woonuitbreidingsgebied niet hypothekeert, het geeft slechts een mogelijke invulling voor het overige woonuitbreidingsgebied weer. Bovendien is een masterplan juridisch niet bindend waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de ontwikkeling van de eigendom niet gehypothekeerd worden. Er zijn geen aanpassingen vereist. 3. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de ontwikkelingsrechten aangezien het masterplan juridisch niet bindend is. Er zijn geen aanpassingen vereist. 4. Het is niet louter de bedoeling een winkelketen op te richten. De partiële ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied is het gevolg van de afbakening van het kleinstedelijk gebied waardoor zowel Tabaart als de stationsomgeving gedeeltelijk worden ontwikkeld om het (woon)aanbod over de gemeente te verspreiden. Er zijn geen aanpassingen vereist.

