

**ADVIES BEHANDELING BEZWAREN EN ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK RUP TABAART**

**1. ACHTERGROND**

Dit RUP werd voorlopig aanvaard in de gemeenteraad van 17 april 2018 en werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 4 mei 2018 t.e.m. 2 juli 2018.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden twee adviezen ingediend:

- Departement omgeving, Koningin Astridlaan 50 bus 1, 3500 Hasselt, op datum van 19/06/2018.
- Provincie Limburg, directie Omgeving, Ruimtelijke planning, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt, op datum van 21/06/2018.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend:

- Dhr. Jan Ghysels, namens dhr. Xavier Voets, Stationlaan 38, Bilzen via brief op datum van 02/07/2018
- Dhr. Roel Beyl, namens Colruyt Group via e-mail op datum van 02/07/2018

**2. ADVIEZEN**

Nr.	Adviesinstantie	Inhoud advies	Behandeling/bespreking advies	Conclusie/voorstel aanpassing
<b>A1</b>	Provincie Limburg	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De meeste randvoorwaarden, opmerkingen en vragen uit het advies werden verwerkt in het ontwerp RUP.</li> <li>2. Volgende aandachtspunten worden meegegeven voor het ontwerp / planning van de bouwprojecten: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Aandacht voor toegankelijkheid voor ouderen, kinderen in buggy,...</li> <li>b. Proactief aandacht hebben voor capaciteitsproblemen van nabijgelegen scholen (owv woningen voor jonge gezinnen en starters).</li> </ol> </li> <li>3. Om te verzekeren dat de krachtlijnen van het masterplan bij een ontwikkeling geïmplementeerd zullen worden, is het aangewezen een bijkomend RUP op te stellen voor het noordelijk aangrenzend gebied.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. /</li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De gevraagde bepalingen mbt toegankelijkheid zullen op het inrichtingsniveau bepaald worden.</li> <li>b. Er wordt rekening gehouden met dit aandachtspunt.</li> </ol> </li> <li>3. Een bijkomend RUP voor het overige woonuitbreidingsgebied zal opgemaakt worden indien er binnen de stad Bilzen een nood aan bijkomende woningen ontstaat en de behoefte kan aangetoond worden. Momenteel is het woningaanbod op peil en is er kan een behoefte aan bijkomende woningen niet aangetoond worden. In het masterplan werden de krachtlijnen van de kwaliteitsvolle, ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld. Dit is dan ook de basis voor het</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen aanpassing vereist.</li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Geen aanpassing vereist.</li> <li>b. Geen aanpassing vereist.</li> </ol> </li> <li>3. Geen aanpassing vereist.</li> </ol>

			ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het noordelijk deel.	
<b>A2</b>	Departement Omgeving	<ol style="list-style-type: none"> <li>De voorschriften werden aangepast aan ons advies bij de eerdere plenaire vergadering.</li> <li>Departement MOW stelde dat het RUP onvoldoende duurzaam is. We vragen daarom de parkeercijfers voor grondgebonden woningen te verlagen. Indien de stad 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning mogelijk maakt, wordt het fietsgebruik niet gestimuleerd. Gezien de ligging dient het parkeerbeleid meer duurzaam gevoerd te worden.</li> <li>Net zoals de beperking van de vloeroppervlakte van de nevenbestemming zou er kunnen worden opgenomen dat een nevenbestemming enkel op niveau van de buurt (lage dynamiek) kan toegestaan worden.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>/</li> <li>In het plangebied zal een combinatie van één- en meergezinswoningen worden gerealiseerd. Het gemiddeld aantal parkeerplaatsen zal 1,65/we zijn. (norm egw: 2pp/we, norm mgw 1,3pp/we) Wat betreft de eengezinswoningen valt de 2pp/we te verantwoorden aangezien het hier om een kleine schaal gaat en deze woningen over een groter volume beschikken voor gezinnen met kinderen die als gevolg een grotere autobehoeft hebben. Bovendien zijn de cijfers afgestemd op deze die de stad voor al haar projecten hanteert omdat blijkt dat dit nodig is om aan de behoefte te voldoen en om omdat de stad ervoor kiest om parkeeroverlast te vermijden.</li> <li>De nevenbestemmingen in de voorschriften kennen reeds voldoende beperkingen zodat er enkel ruimte is voor functies die zich binnen deze plek kunnen integreren. Daarnaast dient er toch nog voldoende flexibiliteit ingebouwd te worden zodat de locatie interessant genoeg blijft om er zich te kunnen vestigen. Dit ook omwille van de uitbouw van het nieuwe wijkcentrum. Verder zijn de voorschriften zo opgesteld dat concurrentie met handelsfuncties in het centrum vermeden wordt.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>/</li> <li>Geen aanpassing vereist.</li> <li>Geen aanpassing vereist.</li> </ol>

### 3. BEZWAREN

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
<b>B1</b>	Colruyt	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ter hoogte van de zone voor grootschalige detailhandel (Art. 4) zal de woonfunctie zich niet enkel kunnen beperken tot de eerste verdieping rekening houdend met een inkomhal, afvalberging, fietsenberging, tellerlokaal,...</li> <li>2. Gezien het gabarit van de burens dient gevolgd te worden wensen we ook de mogelijkheid te hebben om de 'zolderverdieping' onder het schuine dak te kunnen betrekken bij de woonfunctie.</li> <li>3. Het bouwvolume van de winkel beslaat op zich de hoogte van 2 bouwlagen. Hiermee is de 30%-eis mbt de 2<sup>e</sup> bouwlaag vervuld. <i>'Min 30% van de opp van de 1<sup>ste</sup> bouwlaag dient voorzien te worden van een 2<sup>e</sup> bouwlaag, die gericht is naar de Maastrichterstraat'</i>. Aan de zijde van de Maastrichterstraat wordt de 2<sup>e</sup> bouwlaag deels ingevuld met een woonfunctie en/of aanvullende functie op handel (vb sociale lokalen).</li> <li>4. Bouwtechnisch is een bouwhoogte van 6m te laag voor het realiseren van een Colruyt-winkel met deze overspanningen. We nemen als referentiepeil de as van de straat gemeten in het midden van het perceel. De nulpas van de winkel wordt 30cm hoger dan dit peil gelegd. De kroonlijsthoogte van de buur links waar we op aansluiten bedraagt dan ca 6,35m. We sluiten hierop aan en houden deze hoogte aan voor het totale gebouw.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De toegang tot de woning, een afvalberging, het tellerlokaal,... omvatten 'overige gebruiksfuncties' en dus geen woonfunctie. Deze zijn dus te integreren in de gelijkvloerse bouwlaag.</li> <li>2. De voorschriften verhinderen niet dat onder het schuine dak de zolderverdieping mee kan ingericht worden.</li> <li>3. Doordat het winkelgedeelte reeds 2 bouwlagen inneemt en de kroonlijsthoogte dient gevolgd te worden wordt voorgesteld de verplichting om over min. 30% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag een tweede bouwlaag te voorzien te schrappen. Die tweede bouwlaag zou echter voor meer openheid naar de Maastrichterstraat zorgen. Om die reden stelt de GECORO voor ter vervanging van het schrappen van dit voorschrift andere bepalingen op te leggen die de openheid en geleding van de gevel naar de Maastrichterstraat garanderen.</li> <li>4. De maximale hoogte van de handelsruimte is vastgelegd op 6m "De hoogte van de handelsruimte bedraagt maximaal 6m", deze wordt verruimd.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geen aanpassing vereist.</li> <li>2. Geen aanpassing vereist.</li> <li>3. Het voorschrift wordt uitgebreid met een voorschrift dat er verticale geledingen te onderscheiden moeten zijn in de gevel en dat de voorzijde geen blinde gevel wordt. Ook wordt er extra opgenomen dat de voortuinzone verplicht groen ingericht dient te worden met min. 6 stuks aan de locatie aangepaste hoogstammige bomen, die tevens de verticaliteit zullen benadrukken. De GECORO vraagt hiervan referentiebeelden toe te voegen in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften (voortuinzone en gevel). Het voorschrift mbt het volgen van het gabarit over een afstand van 20m zal geschrapt worden. De kroonlijsthoogte van de linkerbuur dient wel gevolgd te worden over een afstand van 20 m.</li> <li>4. De maximale bouwhoogte voor de handelsruimte wordt verruimd tot 6,5m.</li> </ol>

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
B2	Xavier Voets	<p>1. Bezwaarindiener geeft reden van bezwaar aan.</p> <p>2.a. In bindende bepaling 36 is er sprake van de Tabaart, maar enkel de kmo-zone Tabaart, niet van het woonuitbreidingsgebied. Dat is bijgevolg verkeerd voorgesteld op blz. 16 van de toelichtende nota. Hetzelfde op blz. 17 van de startnota. Dan heeft de stad buiten het GRS-Bilzen om beslist om voor het volledige woonuitbreidingsgebied Tabaart een masterplan op te stellen.</p> <p>2.b. Bindende bepaling 24 stelt dat het RUP een RUP over de "strategische stedelijke ontwikkeling Tabaart" is (blz. 13). Het RUP noemt echter anders "RUP Tabaart". Een strategische ontwikkeling Tabaart houdt in dat het RUP het volledige gebied moet betreffen. Dat wordt bevestigd door bb. 36 en vormt de verklaring waarom er geen masterplan voorzien is.</p>	<p>1. /</p> <p>2.a. In de bindende bepaling 36 van het GRS werd een textuele fout gemaakt. Het betreft immers het woonuitbreidingsgebied Tabaart en de KMO-zone Spelver. De benamingen Spelver en Tabaart werden verwisseld. Dit blijkt ook duidelijk uit bb 24 (opstellen RUP strategische stedelijke ontwikkeling Tabaart) en bindende bepaling 31 (opstellen RUP voor de kwalitatieve inbreiding en verdere ontwikkeling van het lokale bedrijventerrein Spelver.) In de tekst bij beide bb 24 en 31 wordt tevens het onderbouwd masterplan van bindende bepaling 36 vermeld als zijnde de basis voor de opmaak van beide RUPs.</p> <p>2.b. In de bindende bepaling 24 wordt er -in de titel- gesteld dat het ruimtelijk uitvoeringsplan een strategische en stedelijke ontwikkeling moet representeren. Door het RUP net alleen voor het zuidelijke gedeelte op te maken wordt er toegekomen aan de huidige behoefte wat betreft woonaanbod zonder een overaanbod te creëren. Daarbij wordt er in bb 24 gesteld dat dit RUP opgemaakt zal worden op basis van een onderbouwd masterplan, wat in dit geval ook gebeurd is.</p> <p>Bb 36 vermeldt duidelijk dat het masterplan zal dienen om op een gestructureerde manier de verdere ontwikkeling van haar stedelijk gebied uit te bouwen. 'Gestructureerd' betekent een geheel dat samengesteld is opgebouwd, net zoals gebeurd is bij de opmaak van het RUP Tabaart.</p> <p>Deze ontwikkeling heeft dus een sterke strategische achtergrond om het woonaanbod niet te overstelpen met nieuwe woningen maar deze volgens vraag-en-aanbod aan te vullen. Het RUP is gebaseerd op de strategische totaalvisie die binnen het masterplan is opgenomen in H 7.3. Het woonuitbreidingsgebied kan maar aangesneden worden als de behoefte kan aangetoond worden. Er is geen behoefte om het volledige woonuitbreidingsgebied nu aan te snijden, daarom wordt er gekozen om enkel het</p>	<p>1. Geen aanpassing vereist.</p> <p>2.a. Geen aanpassing vereist.</p> <p>2.b. Geen aanpassing vereist.</p>

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
		<p>2.c.De startnota omtrent het RUP Tabaart, waarvan werd verwacht dat zij enkel betrekking heeft op het plangebied van het RUP, bevatte dan weer wel gedetailleerde ontwikkelingsdoelstellingen en beleidsvisies voor het gehele woonuitbreidingsgebied. De startnota verwijst (blz 35 ev.) naar gewenste woonvormen en ontsluitingen van het deel van het woonuitbreidingsgebied dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het RUP Tabaart.</p>	<p>zuidelijke deel, aansluitend bij de bestaande bebouwing, te ontwikkelen. Als de behoefte zich voordoet kan er een nieuw RUP worden opgesteld voor de overige delen van het woonuitbreidingsgebied, op basis van de strategische visie uit het masterplan, met stedenbouwkundige voorschriften afgestemd op de noden van dat moment.</p> <p>2.c. Het masterplan maakt deel uit van het RUP. Het proces tot opmaak van het masterplan doorliep elke fase in de nieuwe geïntegreerde RUP-procedure. Om een gedegen visie (in een volgende fase) op te stellen en een maximale integratie van het programma in zijn omgeving te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk het plangebied in zijn ruimere context te bekijken. Hierbij werd ook de ruimere juridische context onderzocht. Volgens de VCRO art. 2.2.4 bevat de startnota horende bij RUP Tabaart alle noodzakelijke elementen, ook de beschrijving van de plandoelstellingen voor het masterplan en het volledige WUG maakt hier deel van uit. Na de startnota werd het masterplan verder uitgewerkt en integraal opgenomen in de scopingsnota alsook in de toelichtingsnota van de documenten die ter inzage lagen tijdens dit openbaar onderzoek. Op blz. 56 punt 7.3. Visie, lezen we het volgende: "In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie voor het woonuitbreidingsgebied Tabaart geschetst aan de hand van een masterplan. Deze visie is noodzakelijk voor de uitwerking van een RUP voor een beperkt gedeelte van het woonuitbreidingsgebied conform bindende bepaling nr. 36 uit het GRS. Het masterplan wordt als algemeen kader genomen voor de verdere opmaak van het RUP. Daarnaast wordt er gemotiveerd waarom men kiest om een RUP op te stellen voor slechts een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied. Het masterplan wordt opgesteld voor het volledige woonuitbreidingsgebied om de stad een vooruitzicht te geven op de toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied moet als een ruimtelijk geheel benaderd worden om het stedelijk weefsel op een geïntegreerde manier te kunnen verderzetten in zijn</p>	<p>2.c. Geen aanpassing vereist.</p>

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
		<p>2.d. Deze werkwijze dreigt immers een hypotheek te leggen op de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van zijn percelen.</p> <p>2.e. Die percelen kunnen immers rechtstreeks gerealiseerd worden d.m.v. groepswooningbouw. Aldus blijkt het RUP, annex masterplan een wijziging van het gewestplan in te houden die erop gericht is de realisatie van groepswooningbouw te bemoeilijken, zo niet onmogelijk te maken.</p> <p>3. Aangezien op het eerste participatiemoment enkel een startnota tot opmaak van het RUP Tabaart voorlag was het voor cliënt onduidelijk welk document dan wel betrekking had op het masterplan.</p> <p>Cliënt verzocht hem een kopie van het masterplan te willen bezorgen.</p> <p>De sbk-ambtenaar deelde mee dat het masterplan was opgenomen in de scopingsnota, onder punt 7.5.</p> <p>In de scopingsnota wordt er verwezen naar een masterplan, maar dat masterplan is niet gevoegd bij de scopingsnota en maakt er ook geen deel van uit. Aldus kan de rechtzoekende de beweringen en verwijzingen niet controleren en toetsen met dat masterplan.</p> <p>4. De VCRO kent niet zoiets als een masterplan. Een scopingsnota kan ook niet tegelijk een masterplan zijn.</p>	<p>omgeving." Hierna volgende concepten van het masterplan in 7.4. (blz 57 t.e.m. 60) en de mogelijke invulling van het masterplan op 7.5. (blz 61). Figuur 7-10 op blz 61 geeft in de noot aan: Masterplan ontwikkeling woonuitbreidingsgebied. Hierna wordt dit tekstueel beschreven (blz. 61 t.e.m. 65)</p> <p>2.d. Dit bezwaar is reeds behandeld tijdens het eerste participatie-moment: Het masterplan toont aan dat de 1ste 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.</p> <p>2.e. De bestemming van de vernoemde percelen is niet gewijzigd (gewestplanbestemming blijft geldig).</p> <p>3. Het onderschrift van de afbeelding waar de sbk-ambtenaar naar verwees in de mail bevat duidelijk "Figuur 7.10 Masterplan ontwikkeling woonuitbreidingsgebied". Het masterplan werd integraal opgenomen, zowel in scopingsnota als in de toelichtingsnota. (zie weerlegging punt 3)</p> <p>4. De scopingsnota dient ter verwerking van de inspraakreacties in de startnota en heeft niet de intentie om een masterplan te zijn.</p>	<p>2.d. Geen aanpassing vereist.</p> <p>2.e. Geen aanpassing vereist.</p> <p>3. Geen aanpassing vereist.</p> <p>4. Geen aanpassing vereist.</p>

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
		<p>In de scopingsnota staat dat masterplan zou moeten worden beschouwd als de beleidsvisie waarop RUP Tabaart is gebaseerd. Ook in de toelichtende nota staat te lezen dat <i>“de visie op de ontwikkeling van het gebied gebaseerd (wordt) op het masterplan voor het gehele woonuitbreidingsgebied”</i>.</p> <p>De startnota en de toelichtingsnota beweren dat de beleidsvisie een ‘masterplan’ is. Een RUP moet zijn wettelijke grondslag vinden in het structuurplan. Door toe te geven dat het RUP niet steunt op het structuurplan maar op een masterplan is het duidelijk dat de noodzakelijke wettelijke grondslag ontbreekt.</p> <p>Vergeefs zal men opwerpen dat BB 24 verwijst naar een masterplan dat het RUP moet onderbouwen. Daarmee geeft men expliciet toe dat het GRS-Bilzen onvolledig is en geen volledige beleidsvisie voor de gemeente ontwikkeld heeft. In het GRS-Bilzen staat geen ruimtelijke beleidsvisie voor het WUG Tabaart. De beleidsvisie moet volgens het GRS-Bilzen later uitgewerkt worden in een masterplan dat dan het RUP moet onderbouwen. Door het masterplan heeft men de beleidsontwikkeling onttrokken aan de structuurplanningsprocedure. Het masterplan is een onwettig document en kan niet de wettelijke basis vormen voor het RUP. De beleidsvisie is zoals gezegd onwettig tot stand gekomen door schending van het bezwaarrecht. Cliënt heeft het masterplan niet mogen inzien. De beleidsvisie gaat eraan voorbij dat een wug een rechtstreeks uitvoerbare gewestplanbestemming is in het geval van groepswoningbouw. Een RUP is nodig om een gebied met bestemming groepswoningbouw een andere bestemming te geven, zoals woongebied, waar alle vormen van woningbouw in principe toegelaten zijn.</p> <p>Het kan verwacht worden dat het bestuur de onwettig tot stand gekomen en onjuiste beleidsvisie zal gebruiken bij het beoordelen van een eventueel groepswoningbouwproject op de eigendom van cliënt.</p> <p>5. en 6. Een structuurplan heeft geen reglementaire kracht. Het masterplan is niet bekend gemaakt.</p>	<p>In de scopingsnota wordt nergens vermeld dat het masterplan beschouwd moet worden als een beleidsvisie. Het GRS omschrijft de algemene visie en zet de krijtlijnen uit. Het masterplan heeft deze verder verfijnd. Het GRS vormt de wettelijke basis voor het RUP en het masterplan geeft een gedetailleerde visie weer waarop het RUP gebaseerd is.</p> <p>In hoofdstuk 4 van het GRS staat: “Visie op de gewenste lokale nederzettingsstructuur van het kleinstedelijk gebied Bilzen” met daarbij de bespreking van de oostelijke lob Tabaart-Spelver en de Woonprogrammatie planperiode 1992-2007. Er wordt met andere woorden wel een ruimtelijke beleidsvisie voor het wug uiteengezet in het structuurplan. Ook de bindende bepalingen uit het structuurplan zijn gevolgd. Het RUP is dus wel degelijk gebaseerd op de bepalingen van het structuurplan/beleidsplan.</p> <p>Cliënt heeft het masterplan wel kunnen inkijken aangezien dit vervat zit in het RUP dat via de wettelijke kanalen is bekend gemaakt. Bovendien is via mail nog eens expliciet gecommuniceerd waar het masterplan raadpleegbaar was.</p> <p>Het RUP kan de voorschriften van het gewestplan verder verfijnen en dat is het doel van dit RUP.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening en dat zal voor een mogelijke aanvraag van cliënt niet anders zijn.</p> <p>5. en 6. De bindende bepalingen van het structuurplan hebben wel degelijk een reglementaire kracht.</p>	<p>5. en 6. Geen aanpassing vereist.</p>

Nr.	Indiener	Inhoud bezwaar	Behandeling/bespreking bezwaar	Conclusie/voorstel aanpassing
		<p>Het gaat om een wettig niet bestaand document. Het document is opgemaakt in strijd met de structuurplanningsprocedure.</p> <p>7. Het masterplan is niet ter inzage gelegd.</p> <p>8. Cliënt wil rechtszekerheid rond het juridisch statuut van zijn gronden, in het bijzonder het vrijwaren van zijn rechtstreeks recht op realisatie door middel van groepswoningbouw. Cliënt wenst gehoord te worden door de GECORO;</p>	<p>Het masterplan maakt deel uit van de scopingsnota en toelichtingsnota en is gepubliceerd volgens de geldende regelgeving. Het RUP voldoet volledig aan de bindende bepalingen gesteld in het structuurplan.</p> <p>7. Zie punt 3 en punt 7.</p> <p>8. Er verandert niets aan het juridisch statuut van de gronden van cliënt gezien de gronden niet in het RUP zijn opgenomen en de bestemming volgens het gewestplan aldus blijft gelden. Zoals de bezwaarindiener reeds aangeeft, wordt er wettelijk geen hoorrecht voorzien. Gelet op bovenstaande weerlegging van het bezwaarschrift en het feit dat de bezwaarindiener eigenaar is van gronden buiten de afbakening van het RUP en dat de rechtszekerheid rond het juridisch statuut van de gronden niet gewijzigd wordt door het RUP, beslist de GECORO de bezwaarindiener niet te horen.</p>	<p>7. Geen aanpassing vereist</p> <p>8. Geen aanpassing vereist.</p>

Els Maurissen  
Secretaris

Dieter Van den Langenbergh  
Voorzitter



# DEPARTEMENT OMGEVING

## AANGETEKEND

## AAN DE GECORO

### Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Hendrik Van Veldekegebouw  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 HASSELT  
T 011 74 21 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

Deken Paquayplein1  
3740 BILZEN  
België

uw bericht van  
03/05/2018

contactgegevens  
Karin Gijsen  
karin.gijsen@vlaanderen.be  
011/742100

ons kenmerk  
2.14/73006/111.1

datum

uw kenmerk

bijlagen

**19 JUNI 2018**

**Betreft:** BILZEN, gemeentelijk RUP "Tabaart" : advies tijdens het openbaar onderzoek  
**ligging:** Spelverstraat zn te 3740 Bilzen  
**kadastraal:**  
**onderwerp:** Tabaart  
**aanvrager:**

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

### 1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Tabaart" beoogt de ontwikkeling van een beperkt deel van het woonuitbreidingsgebied Tabaart mogelijk te maken (1<sup>e</sup> fase). Deze eerste fase wordt gekaderd binnen een totaalvisie op het gehele woonuitbreidingsgebied, waarvoor een masterplan wordt voorgesteld in de studie.

### 2. Beknopte historiek

In samenspraak met de provincie en het departement Omgeving heeft de stad Bilzen beslist geen plenaire vergadering te houden (gelet op het voortraject van dit RUP). Het departement gaf op 26/02/2018 een gunstig advies. Op 17/04/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 04/05/2018 tot 02/07/2018.



### 3. Verenigbaarheid met het RSV en gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het ontwerp kadert binnen de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wat betreft de beleidsopties voor het stedelijk gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een (ontwerp) Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

### 4. Algemene conclusie

De voorschriften werden aangepast aan ons advies bij de eerdere plenaire vergadering.

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) stelde in haar advies bij de adviesronde ter vervanging van de plenaire vergadering dat het RUP onvoldoende duurzaam is. We vragen daarom de parkeercoëfficiënten voor grondgebonden woningen te verlagen. Het klopt dat indien de stad 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning mogelijk maakt, het fietsgebruik niet gestimuleerd wordt. Gelet op de ligging van dit WUG binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied, op minder dan 1 km van de Markt, dient er inderdaad een meer duurzaam parkeerbeleid gevoerd.

Voor het overige gaat het advies van MOW uit van een ontwikkeling van bovenlokale/grootschalige handel. Er is echter slechts 1 grootschalige (bovenlokale) handelszaak mogelijk binnen het RUP in de zone met overdruk "grootschalige detailhandel". In de overige zones is enkel kleinschalige handel toegelaten. In de voorschriften zou behalve een beperking inzake de vloeroppervlakte van de nevenbestemming eveneens kunnen opgenomen worden dat een nevenbestemming enkel op niveau van de buurt (lage dynamiek) kan toegestaan worden.

Het RUP "Tabaart" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening te houden met bovenstaande bemerking.

Hoogachtend,



Voor het departement,  
Inge Coelmont

kopie ter informatie aan:

Provinciebestuur Limburg  
Directie Omgeving  
Afdeling Ruimtelijke Ordening  
Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid  
Universiteitslaan 1  
3500 HASSELT



**Betreft:** *het advies over het voorlopig vastgestelde ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Tabaart" te Bilzen in het kader van het openbaar onderzoek*

Op 17 april 2018 stelde de gemeenteraad van Bilzen het ontwerp van het GRUP-"Tabaart" te Bilzen voorlopig vast. Het openbaar onderzoek werd gestart op 4 mei 2018 en loopt gedurende 60 dagen tot en met 2 juli 2018.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek vindt u hierbij het advies van de deputatie.

Over het voorontwerp van voorliggend GRUP werd door de deputatie in zitting van 1 maart 2018 reeds een advies uitgebracht naar aanleiding van de schriftelijke adviesronde. De meeste randvoorwaarden, opmerkingen en vragen uit het advies werden verwerkt in het voorliggend ontwerp GRUP.

Volgende aandachtspunten worden meegegeven voor het ontwerp / planning van de bouwprojecten:

- Aandacht voor de toegankelijkheid voor ouderen, kinderen in buggy, ... gezien de huidige aantrekkingskracht van Bilzen.
- Het is aangewezen proactief aandacht te hebben voor mogelijke capaciteitsproblemen van nabijgelegen scholen wanneer hier woningen voor starters en jonge gezinnen worden gerealiseerd.

Om te verzekeren dat de krachtlijnen van het masterplan bij een ontwikkeling geïmplementeerd zullen worden, is het aangewezen om een bijkomend ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het noordelijk aangrenzende gebied.

**Het ontwerp GRUP-"Tabaart" te Bilzen wordt gunstig geadviseerd.**

---

Advies ter kennisgeving aan:

Departement Omgeving  
Vlaamse overheid  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 HASSELT

Kenmerk  
124.03.00/S2018N148130  
Dossier  
2017N029165  
Bijlage  
/