

Provincie: Provincie Limburg  
Gemeente: Bilzen  
Dossierrnr: 08427/12

februari 2012

## **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen”**

### **Toelichtingnota + stedenbouwkundige voorschriften**

**Opdrachtgever:**

Provincie Limburg

Universiteitslaan 1  
3500 Hasselt



## **Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen”**

Opgemaakt door erkend ruimtelijk planner

---

Erkend ruimtelijk planner

I.ar./stbk. Peter Govaerts

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 maart 2012

---

De Provinciegriffier

De Voorzitter

Renata Camps

Jos Claessens



Revisie	Opmerking
A	schetsontwerp PRUP Afbakening KSG Bilzen – maart 2009
B	Aanzet voorontwerp PRUP Afbakening KSG Bilzen – oktober 2010
C	Voorontwerp PRUP Afbakening KSG Bilzen – januari 2011
D	Verwerking adviezen n.a.v. plenaire vergadering
E	Ontwerp PRUP voor voorlopige vaststelling – juni 2011
F	PRUP voor definitieve vaststelling – februari 2012

<b>Opgemaakt: Ruimtelijke planner:</b>	I.ar /stbk. Peter Govaerts stbk. Leen Baeten		februari 2012
<b>Geverifieerd: projectleider</b>	I.ar /stbk. Peter Govaerts		februari 2012
<b>Gevalideerd: teamleider</b>	I.ar /stbk. Peter Govaerts		februari 2012

## Inhoud

<b>TITEL I: TOELICHTINGSNOTA</b>	<b>5</b>
<b>0 LEESWIJZER</b>	<b>5</b>
<b>1 IN UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG</b>	<b>6</b>
1.1 <b>Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte</b>	<b>6</b>
1.2 <b>Bindende bepalingen</b>	<b>7</b>
1.3 <b>In uitvoering van het RSV</b>	<b>7</b>
1.4 <b>Relevante elementen uit het GRS Bilzen</b>	<b>8</b>
<b>2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE)</b>	<b>9</b>
2.1 <b>Concreet verloop van het afbakeningsproces</b>	<b>9</b>
2.2 <b>Hypothese gewenste ruimtelijke structuur</b>	<b>9</b>
2.2.1 Rol en positie van het kleinstedelijk gebied Bilzen binnen de regio	9
2.2.2 Visie op het kleinstedelijk gebied Bilzen	10
2.2.3 Ruimtelijke concepten	10
2.2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur	13
2.3 <b>Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied</b>	<b>14</b>
2.3.1 Invulling taakstelling wonen	14
2.3.2 Invulling taakstelling bedrijvigheid	16
2.4 <b>Bijkomende behoefte aan ruimte voor grootschalige detailhandelszaken</b>	<b>17</b>
2.5 <b>Voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma</b>	<b>18</b>
2.5.1 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur	18
2.5.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grenstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied	18
2.5.3 Een voorstel van actie- en uitvoeringsprogramma	20
<b>3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN</b>	<b>23</b>
3.1 <b>Plan-MER</b>	<b>23</b>
3.1.1 Toetsing aan de plan- M.E.R.-plicht	23
3.1.2 Opmaak van een plan-MER	23
3.1.3 Beoordeling integreren in het PRUP	24
3.2 <b>Watertoets</b>	<b>25</b>
3.2.1 Decreet IWB	25
3.2.2 Watertoets als onderdeel van plan-MER	25
3.3 <b>Passende beoordeling</b>	<b>26</b>
3.3.1 Europese richtlijn	26
3.3.2 Adviesvraag Passende Beoordeling	26
3.4 <b>Veiligheidsrapportage</b>	<b>27</b>
3.5 <b>MOBER</b>	<b>29</b>
3.6 <b>Omzendbrief RO 2011/01: Grootschalige detailhandel / Afwegingskader voor grootschalige detailhandel.</b>	<b>29</b>
<b>4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN</b>	<b>32</b>
<b>5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN</b>	<b>33</b>
5.1 <b>Bestaande ruimtelijke structuur</b>	<b>33</b>
5.1.1 Bestaande feitelijke toestand	33
5.1.2 Bestaande juridische toestand	36

<b>5.2</b>	<b>Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal perceelsniveau</b>	<b>45</b>
5.2.1	Inhoudelijke uitgangspunten	45
5.2.2	Technische uitgangspunten	45
5.2.3	Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn	46
<b>5.3</b>	<b>Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER</b>	<b>49</b>
<b>5.4</b>	<b>Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>49</b>
<b>5.5</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>49</b>
<b>6</b>	<b>DEELPLAN 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT NIEUWE STATIONSWIJK</b>	<b>50</b>
<b>6.1</b>	<b>Bestaande ruimtelijke structuur</b>	<b>50</b>
6.1.1	Situering	50
6.1.2	Ruimtelijke context	50
6.1.3	Bestaande feitelijke toestand	50
6.1.4	Bestaande juridische toestand	54
<b>6.2</b>	<b>Gewenste ruimtelijke structuur</b>	<b>57</b>
6.2.1	Visie	57
6.2.2	Concepten	58
6.2.3	Mogelijke structuurschets	61
<b>6.3</b>	<b>Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER</b>	<b>62</b>
<b>6.4</b>	<b>Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>65</b>
<b>6.5</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>65</b>
<b>6.6</b>	<b>Verantwoording inname HAG</b>	<b>66</b>
<b>6.7</b>	<b>Ruimtebalans</b>	<b>68</b>
<b>6.8</b>	<b>Planschade / Planbaten</b>	<b>68</b>
<b>6.9</b>	<b>Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging</b>	<b>72</b>
<b>6.10</b>	<b>Motivatie opmaak onteigeningsplan</b>	<b>72</b>
<b>6.11</b>	<b>Rangorde voor voorkeurecht</b>	<b>73</b>
<b>7</b>	<b>DEELPLAN 3: ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING EIKAART</b>	<b>74</b>
<b>7.1</b>	<b>Bestaande ruimtelijke structuur</b>	<b>74</b>
7.1.1	Situering	74
7.1.2	Ruimtelijke context	74
7.1.3	Bestaande feitelijke toestand	74
7.1.4	Bestaande juridische toestand	77
	<b>79</b>	
<b>7.2</b>	<b>Gewenste ruimtelijke structuur</b>	<b>81</b>
7.2.1	Visie	81
7.2.2	Concepten	81
7.2.3	Structuurschets	83
<b>7.3</b>	<b>Verantwoording inname landbouwactiviteiten</b>	<b>83</b>
<b>7.3</b>	<b>Verantwoording inname landbouwactiviteiten</b>	<b>84</b>
<b>7.4</b>	<b>Essentiële elementen uit het plan-MER</b>	<b>84</b>
<b>7.5</b>	<b>Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>89</b>
<b>7.6</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>89</b>
<b>7.7</b>	<b>Ruimtebalans</b>	<b>89</b>
<b>7.8</b>	<b>Planschade / Planbaten</b>	<b>89</b>
<b>7.9</b>	<b>Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging</b>	<b>92</b>
<b>7.10</b>	<b>Motivatie opmaak onteigeningsplan</b>	<b>93</b>
<b>TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>		<b>94</b>
<b>1</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>94</b>
<b>2</b>	<b>SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN</b>	<b>96</b>

**BIJLAGE: COLLEGE BESLISSING OMTRENT WUG'S VOOR PLANOLOGISCHE COMPENSATIE****115****Figuren**

Figuur 1: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen (iris consulting, juni 2005).....	13
Figuur 2: Synthesekaart grensstellende elementen (iris consulting, juni 2005).....	19
Figuur 3: Uitvoeringskaart (iris consulting, juni 2005).....	22
Figuur 4: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage .....	28
Figuur 5: Uittreksel uit de herbevestigde agrarische structuur Vochtig Haspengouw: .....	43
Figuur 6: Verschillende segmenten van de afbakeningslijn KSG Bilzen .....	46
Figuur 7: Planbaten en planschade .....	70
Figuur 8: Planbaten en planschade .....	91

**Kaarten**

Kaart 1: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart .....	33
Kaart 2: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto .....	33
Kaart 3: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan .....	36
Kaart 4: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren,.....	36
Kaart 5: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermd dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu .....	36
Kaart 6: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart .....	51
Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto .....	51
Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto .....	54
Kaart 8: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan .....	54
Kaart 10: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermd dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu .....	54
Kaart 11: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart .....	74
Kaart 12: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto .....	74
Kaart 13: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan .....	77
Kaart 14: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren .....	77
Kaart 15: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermd dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu .....	77



# toelichtingsnota

## TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

### 0 LEESWIJZER

Dit document is de toelichtingsnota bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen' zal uiteindelijk bestaan uit drie delen, met een verschillend statuut. De grafische plannen (deel 1) en de stedenbouwkundige voorschriften (deel 2) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid. De toelichtingsnota (deel 3) heeft geen verordenende waarde. Ze geeft enkel toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze bundel omvat de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften.. De bijhorende plannen zijn apart toegevoegd.

De toelichtingsnota bestaat uit 7 hoofdstukken.

**Hoofdstuk 1** verwijst naar het richtinggevend en het bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg, waaraan het voorliggende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft. Ook de link met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt aangehaald. Tot slot worden een aantal relevante elementen uit het GRS Bilzen aangehaald.

In **hoofdstuk 2** wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, de voorstudie van het afbakeningsproces.

In **hoofdstuk 3** wordt geduid op welke manier dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan eventueel afgestemd moet worden met andere sectorale planprocessen, m.n. het plan-MER, de watertoets, de passende beoordeling, de veiligheidsrapportage en de MOBER.

In **hoofdstuk 4** wordt toegelicht op welke manier de opties uit het afbakeningsproces vertaald zijn naar dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierin wordt duidelijk waarom bepaalde opties vertaald zijn tot een verordenend plan en andere niet.

**Hoofdstuk 5** bespreekt de afbakeningslijn (deelplan 1) in concreto. Vanuit de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur en een aantal technische principes die de plaats van de afbakeningslijn preciezer bepalen, wordt de afbakeningslijn juridisch vertaald tot op perceelsniveau. De afbakeningslijn kan per onderdeel tot op perceelsniveau worden vastgelegd.

**Hoofdstuk 6 en 7** bevatten respectievelijk de toelichting van deelplan 2 en deelplan 3. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur (de ruimtelijke context, de feitelijke en de juridische toestand) is een gewenste ontwikkeling aangegeven, die vertaald wordt in een aantal ruimtelijke concepten. De gewenste ontwikkeling van elk deelplan wordt getoetst aan de milieueffecten en milderende maatregelen beschreven in het plan-MER. De hoofdpunten hieruit én de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden, die volgen uit de visie en de ruimtelijke concepten, worden opgelijst onder de paragraaf "Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften". Deze paragraaf vormt de link tussen de toelichtingsnota en het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Vervolgens wordt aangegeven welke stedenbouwkundige voorschriften opgeheven zullen worden. Op het einde van elk hoofdstuk wordt de ruimtebalans weergegeven.

## 1 IN UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG

### 1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

#### ▪ Visie op stedelijkheid

De provincie Limburg gaat voor de uitbouw van een coherent systeem aan stedelijke gebieden en stedelijke netwerken. Het gebrek aan voldoende stedelijkheid wordt nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Het stedelijk draagvlak van de provincie moet daarom worden verhoogd. Daartoe is het nodig om stedelijke functies uit te bouwen in of aansluitend op de kleinstedelijke gebieden.

Nieuwe voorzieningen moeten zich concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot kernversterking. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. Als 'contramal' betekent dat eveneens dat de open ruimte voldoende moet worden beschermd.

#### ▪ Kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg de steden of gemeenten Bilzen, Bree, Leopoldsborg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden, Tongeren en Beringen als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

Na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Beringen eveneens als kleinstedelijk gebied geselecteerd. Dit leidt tot de aanpassing van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden. De modaliteiten voor de nieuwe berekeningen staan vermeld in het RSPL.

De provincie onderscheidt drie soorten kleinstedelijke gebieden:

- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren die een sterke stedelijke en concentrerende rol in het zuiden van de provincie opnemen. Zij zijn het hiërarchisch centrum voor hun ommeland. De strikte scheiding stedelijk gebied-buitengebied wordt hier maximaal gevrijwaard.
- de stedelijke gebieden Lommel, Maasmechelen, en Neerpelt-Overpelt zijn stedelijke knooppunten van een netwerk. Hier is de hiërarchische relatie tussen de onderlinge delen van het netwerk veel minder uitgesproken. Daarom moet er een afstemming komen van de ontwikkeling van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- de autonome stedelijke gebieden Beringen, **Bilzen**, Bree, Leopoldsborg en Maaseik hebben een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en open ruimte. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.

#### ▪ Ontwikkelingsperspectief voor Bilzen als kleinstedelijk gebied<sup>1</sup>

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 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.

<sup>1</sup> Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 193.

### ▪ **KSG Bilzen als economisch knooppunt**

De economische rol van Bilzen situeert zich in het bijzonder in relatie tot het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

Het ENA bestaat uit de economische knooppunten Beringen, Bilzen, Ham, Hasselt, Heusden-Zolder, genk, Lanaken, Lummen, Tessenderlo en Zutendaal. Het ENA is van uitzonderlijk belang voor de provinciale economie. Zowel wegens de bundeling van het belangrijkste kanaal van Vlaanderen, van de E313 en de E314 en de aanwezigheid van een belangrijke goederenspoorlijn als wegens het aanbod aan bedrijventerreinen en arbeidskrachten heeft dit gebied alle vermogen om nieuwe bedrijven aan te trekken.

### ▪ **Bilzen gelegen in Vlaams structuurbepalend landbouwgebied**

Haspengouw is een voor de landbouw structuurbepalend gebied van Vlaams niveau. Grondgebonden landbouw met vooral fruitteelt en teelt van akkerbouwgewassen zijn ruimtelijk structuurbepalend.

## 1.2 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het structuurplan van de provincie Limburg zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Bilzen<sup>2</sup>:

- de selectie van de droge natuurverbinding nr. 28 tussen Bossen Munsterbilzen via bossen Genk-Zuid/appelveld, Kaatsbeek en Demervallei LUC;
- de selectie van de natte natuurverbindingen nr. 54 (Munsterbeek tussen bossen Munsterbilzen en bossen Spurk) en nr. 65 (doortocht van de Demer doorheen verstedelijkt gebied stadscentrum);
- de selectie van een open ruimte verbinding tussen Bilzen en Munsterbilzen;
- de selectie van de N2 tussen de N700 en de R71 (ring Hasselt) als secundaire weg III. De hoofdfunctie van dit type weg is een belangrijke fiets- en openbaarvervoersas voor lokale (fiets) en regionale (openbaar vervoer) verbindingen. De N2 tussen de N700 en de Nederlandse grens is geselecteerd als secundaire weg, maar is voorlopig nog niet getypeerd;
- Bilzen is geselecteerd als multimodaal knooppunt voor personenvervoer op provinciaal niveau.

## 1.3 In uitvoering van het RSV

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is Bilzen aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.<sup>3</sup> De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de betrokken provincie en in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

<sup>2</sup> RSP Limburg, bindend gedeelte, p. 264-272

<sup>3</sup> RSV, bindende bepalingen, p. 581-582

## 1.4 Relevante elementen uit het GRS Bilzen<sup>4</sup>

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 ontwikkelingsperspectieven worden voorzien:

- Versterken van het historisch gegroeid centrumgebied: versterking van de interne ruimtelijkfunctionele structuur van het historisch gegroeid centrumgebied
- Ontwikkelen van een nieuwe stedelijke drager als binding tussen het historisch gegroeid centrumgebied en de randwijk "Merem" - De stationsomgeving als transitzone tussen binnen- en buitenstad
- Ontwikkelen van de stedelijke randwijken "de Tabaart", "Merem" en "Gansbeek":
  - o De ontwikkeling van de randwijk "De Tabaart" als bovenstad van Bilzen
  - o De ontwikkeling van de randwijk "Merem" door wooninbreiding en de realisatie van nieuwe gefaseerde woningbouwprojecten
  - o Een differentiatie van het woningbestand in de randwijk "Gansbeek" als impuls voor de uitbouw van een evenwichtigere bevolkingssamenstelling
- Ontwikkelen van de KMOzones "Eikaert" en "Bionerga"<sup>5</sup> als zones voor stedelijke ontwikkeling
  - o Een efficiënter ruimtegebruik en de reorganisatie van de bestaande structuur creëren nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en toekomstperspectieven
  - o Een betere ruimtelijkfunctionele integratie door een reorganisatie van de bestaande randen
- Ontwikkelen van de KMOzone 'Spelver' als lokaal bedrijventerrein - het verdichten en de verdere ontwikkeling van De Spelver als lokaal bedrijventerrein
- Bundelen van (grootschalige) recreatieve infrastructuur in de recreatielob "De Kimpel – Katteberg"
  - De KimpelKatteberg als zenuwcentrum van recreatief Bilzen
- Behouden en versterken van de open ruimte lobben als open landschap
  - o De bestaande open ruimte lob ten noordwesten van de N700
  - o Integratie van de bestaande linten in het landschapsplan
  - o De bestaande open ruimte lobben ten noordwesten en noordoosten van het kleinstedelijk gebied
- Herstructureren van de stedelijke entréestrip als toegang tot het stedelijk gebied
- Het ringconcept als begrenzing van het stedelijk gebied, en als organisator van de verkeersstromen
  - o Een gefaseerde aanleg van de westelijke lokale randweg in functie van het afwentelen van de overdreven verkeersstromen doorheen het stedelijk gebied Bilzen
  - o Een nieuwe oostelijke lokale randweg als organisator van de verkeersstromen binnen het stedelijk gebied Bilzen
- Integreren van de Demervallei als een groenblauwe structurerende drager

<sup>4</sup> GRS Bilzen, richtinggevend deel, p. 17-21

<sup>5</sup> Intercompost in nu composteringsbedrijf Bionerga.

## 2 VOORAFGAAND PLANNINGSPROCES (VOORSTUDIE)

### 2.1 Concreet verloop van het afbakingsproces

Het afbakingsproces van stedelijke gebieden bestaat uit twee fasen de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

De voorbereidende fase, het voorstel van afbakening, werd afgerond in juni 2005. In maart 2004 heeft de bestendige deputatie de opdracht voor de afbakening van de kleinstedelijke gebieden in Limburg toegekend aan iris consulting in samenwerking met Groep C. De finaliteit van de voorstudie bestaat enerzijds uit het trekken van een grens rond het gebied waar een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd zal worden. Anderzijds wordt een actieprogramma voor het te voeren stedelijk-gebiedbeleid uitgewerkt. Het resultaat van de voorbereidende fase vormt de inhoudelijke basis voor de volgende fase in het afbakingsproces.

In de uitvoeringsfase wordt dit voorstel van afbakening vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan met verordenende kracht. Dit RUP bevat tenminste de grenslijn van het betreffende kleinstedelijk gebied met de bijhorende voorschriften en desgevallend bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen voor specifieke locaties. De opdracht voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bilzen werd toegekend aan Libost-Groep in september 2008.

### 2.2 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

#### 2.2.1 ROL EN POSITIE VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED BILZEN BINNEN DE REGIO

##### ▪ Bilzen als autonoom kleinstedelijk gebied

Bilzen is 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 soms een scherp contrast tussen stad en buitengebied. Het is een historische stad die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van zijn omgeving is. De ruimtelijke structuur wordt versterkt. Het (ruimtelijk) beleid van het stedelijk gebied en van zijn hinterland moeten goed op elkaar afgestemd worden.

##### ▪ KSG Bilzen complementair aan ENA

Bilzen vormt een belangrijk onderdeel van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van de provincie. Bilzen is naast economisch knooppunt als stedelijk gebied ook economisch knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). De economische rol van Bilzen situeert zich in het bijzonder in relatie tot dat laatste element. Het belangrijkste bedrijventerrein van de provincie Limburg Genk-Zuid strekt zich uit op het grondgebied van de gemeente Bilzen, maar wordt door zijn ligging (grotendeels in Genk en naast het Albertkanaal) niet beschouwd tot de bedrijventerreinen van het kleinstedelijk gebied.

Het KSG Bilzen heeft een beperkte economische rol inzake regionale bedrijventerreinen. Binnen het ENA heeft Bilzen wel een sterke economische rol waardoor de ontwikkeling van de regionale bedrijventerreinen grotendeels bepaald wordt in het afbakingsproces van het ENA.

##### ▪ KSG Bilzen in de invloedssfeer van het ENA

Bilzen wordt (net als Beringen) als kleinstedelijk gebied overschaduwed door de economische ontwikkeling in functie van het Economisch Netwerk Albertkanaal. Het huidige en toekomstige aanbod van het ENA volstaat voor verdere economische ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied.

##### ▪ Bilzen als regionaal toeristisch-recreatief knooppunt

Bilzen heeft als stad in het buitengebied een bijkomende potentie op toeristisch vlak door onder meer haar historisch centrum met een uitstraling die tot ver over de gemeentegrenzen bekend staat, het cultuur-historisch patrimonium, de landcommanderij Alden Biesen, de kastelen van Groenendaal en Zangerheide en het natuur(landschaps)gerichte toerisme.

### 2.2.2 VISIE OP HET KLEINSTEDELIJK GEBIED BILZEN

Het autonoom kleinstedelijk gebied Bilzen is voor de regio een uitgesproken drager van stedelijkheid. De historische stad heeft een groot woon-, handel- en dienstenaanbod. Ten opzichte van zijn hinterland neemt de kern van Bilzen een traditionele rol op als autonoom verzorgend centrum te midden van een groot aaneengesloten agrarisch gebied.

Het KSG Bilzen moet deze ruimtelijke herkenbaarheid en deze autonome stedelijke positie ten opzichte van het ommeland behouden en scherpstellen. Dit kan door te streven naar een hogere concentratie aan stedelijke functies en wooneenheden in de randzone rond de verdichte historische kern.

Op economisch vlak heeft de gemeente nog sterke groeipotenties, die grotendeels echter gesitueerd zijn in het economisch knooppunt van het ENA. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Genk-Zuid overstijgt qua schaalniveau het kleinstedelijk gebied en krijgt een ontwikkeling die gekaderd wordt binnen de visie op het ENA. De economische rol van het kleinstedelijk gebied Bilzen is beperkt tot vnl. de inbreiding op het bestaande bedrijventerrein langsheen het knooppunt met de E313 en de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein De Spelver.

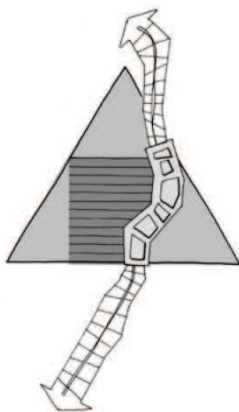
Bilzen heeft als stad in het open ruimte gebied een bijkomende potentie op toeristisch vlak door onder meer haar historisch centrum met een uitstraling die tot ver over de gemeentegrenzen bekend staat, het cultuur-historisch patrimonium, de landcommanderij Alden-Biesen, de kastelen Groenendaal en Zangerheide en het natuur(landschaps)gericht plattelandstoerisme.

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 agrarische waardevolle open ruimten. Aangezien de natuur nauwelijks juridische bescherming geniet is het wenselijk de open ruimten te versterken en te bundelen in de open ruimte verbindingen die het stedelijk gebied zullen afbakenen.

### 2.2.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

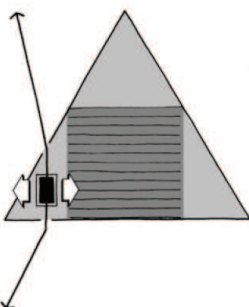
Bovenstaande algemene visie werd verder uitgewerkt in een aantal algemene ruimtelijke concepten voor het kleinstedelijk gebied Bilzen. Met deze ruimtelijke concepten als referentiekader werd de gewenste ontwikkeling verder uitgewerkt.

- **Integratie van de Demervallei als een groen-blaauwe ader in het kleinstedelijk gebied**



De Demer wordt als groen-blaauwe 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. De groene 'longen' van het centrum (park Heilig Graf, de Borreberg en het Goed Claes, park Haffmans, de Katteberg,...)

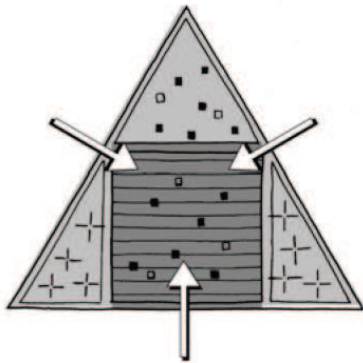
- **Verankering van de stationsomgeving als transitzone tussen binnen- en randstedelijke wijken**



De stationsomgeving fungeert als een transferium (treinbus-auto) voor het stedelijk gebied en zijn hinterland.

De stationsomgeving wordt op een zodanige manier ingericht dat ze op een betere manier verankerd wordt in het stedelijk weefsel en gaat fungeren als een transitzone tussen binnenstad en (verder te ontwikkelen) randstedelijke wijken.

- **Versterken van het stedelijk woonweefsel**

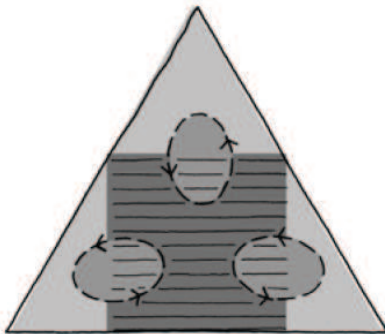


Het stedelijk weefsel van het kleinstedelijk gebied kan worden versterkt door differentiatie en verbetering van het woonaanbod en door inbreiding, verdichting en uitbreiding. Zowel het historisch centrum als de drie randstedelijke woonwijken kunnen ieder met hun specifieke eigenheid bijdragen aan de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

In het historisch stadscentrum zijn er nog een aantal lokaties met inbreidings- en verdichtingsmogelijkheden.

In de noordelijke randwijk Gansbeek is de versterking van het stedelijk weefsel vooral te bereiken door inbreiding en verbetering (renovatie) van het bestaande woningaanbod. In de wijk Merem en Tabaart gebeurt de versterking van het stedelijk weefsel in de eerste plaats door een uitbreiding (nieuwbouw) 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**



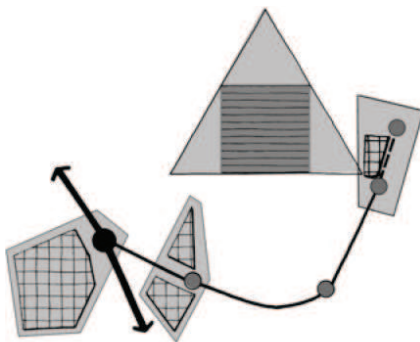
Het stedelijke woonweefsel bestaat uit verschillende componenten: het historisch centrum en de drie randstedelijke woonwijken Merem, Gansbeek en Tabaart.

De verschillende woonwijken functioneren nog te veel 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 centrum.

Via zachte verkeersassen worden de randstedelijke woonwijken aan het historische centrum gekoppeld.

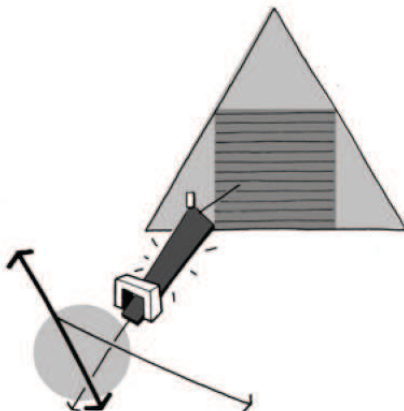
Een vlotte, veilige en duidelijk leesbare verbinding zorgt voor een ruimtelijke verankering van de randstedelijke woonwijken met het historische centrum.

- **Bedrijvigheid geconcentreerd op goed ontsloten plaatsen**



De bestaande regionale bedrijventerreinen Bionerga, Eikaart en Hoeselt rond het knooppunt nr. 31 van de E313 worden ontsloten via de bovenlokale ontsluitingsweg N700 en het op- en afrittencomplex 31. In de eerste plaats wordt er gestreefd naar verdere verdichting op de bestaande terreinen. De ontsluiting van het (deels nog te ontwikkelen) lokaal bedrijventerrein Spelver zal eveneens gebeuren via de N700. De N700 zal hiervoor in noordelijke richting doorgetrokken worden tot aan de N730-Meershoven. Op die manier kan het verkeer gerelateerd aan de bedrijvigheid geweerd worden uit het stadscentrum en de (uit te breiden) woonwijk Tabaart.

- **Zuidelijke stedelijke entree-as langs de N730**



De N730 vormt een belangrijke toegangsweg van het kleinstedelijk gebied vanaf de E313 en wordt in functie hiervan dan ook kwalitatief uitgebouwd. Binnen dit concept kan de E313-knoop uitgewerkt worden als een stedelijke poort. Deze zal echter pas concreet ingevuld worden in samenspraak met AWV bij een herstructurering van de E313-knoop op mobiliteitskundig vlak.

De N730-Tongersestraat tussen het station en de N700 wordt ontwikkeld als stedelijke entreestrip. De huidige ongedefinieerde mix van woningen, handel en onbebouwde ruimten wordt geherstructureerd.

Het is niet wenselijk autogenererende functies te vestigen in de zone ter hoogte van het op- en afrittencomplex nr.31, omwille

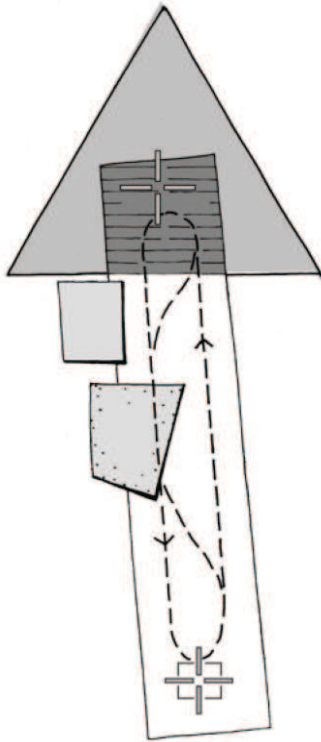


van de talrijke op- en afrijbewegingen van en naar de N700 en E313.

- **Recreatieve as als bindmiddel tussen het historisch centrum en Alden-Biesen**

Het toeristisch-recreatief potentieel van het historisch stadscentrum van Bilzen kan verhoogd worden door een sterkere ruimtelijke en functionele relatie met de toeristische attractiepool Alden Biesen tot stand te brengen.

Het bestaande fiets- en wandelpadennetwerk in de Demervallei tussen stadscentrum en Alden Biesen wordt verder uitgebouwd, waardoor een sterke symbiose kan ontstaan tussen beide recreatiepolen. De Kimpel en het park Katteberg fungeren hierbij als link of als stapsteen tussen beide.

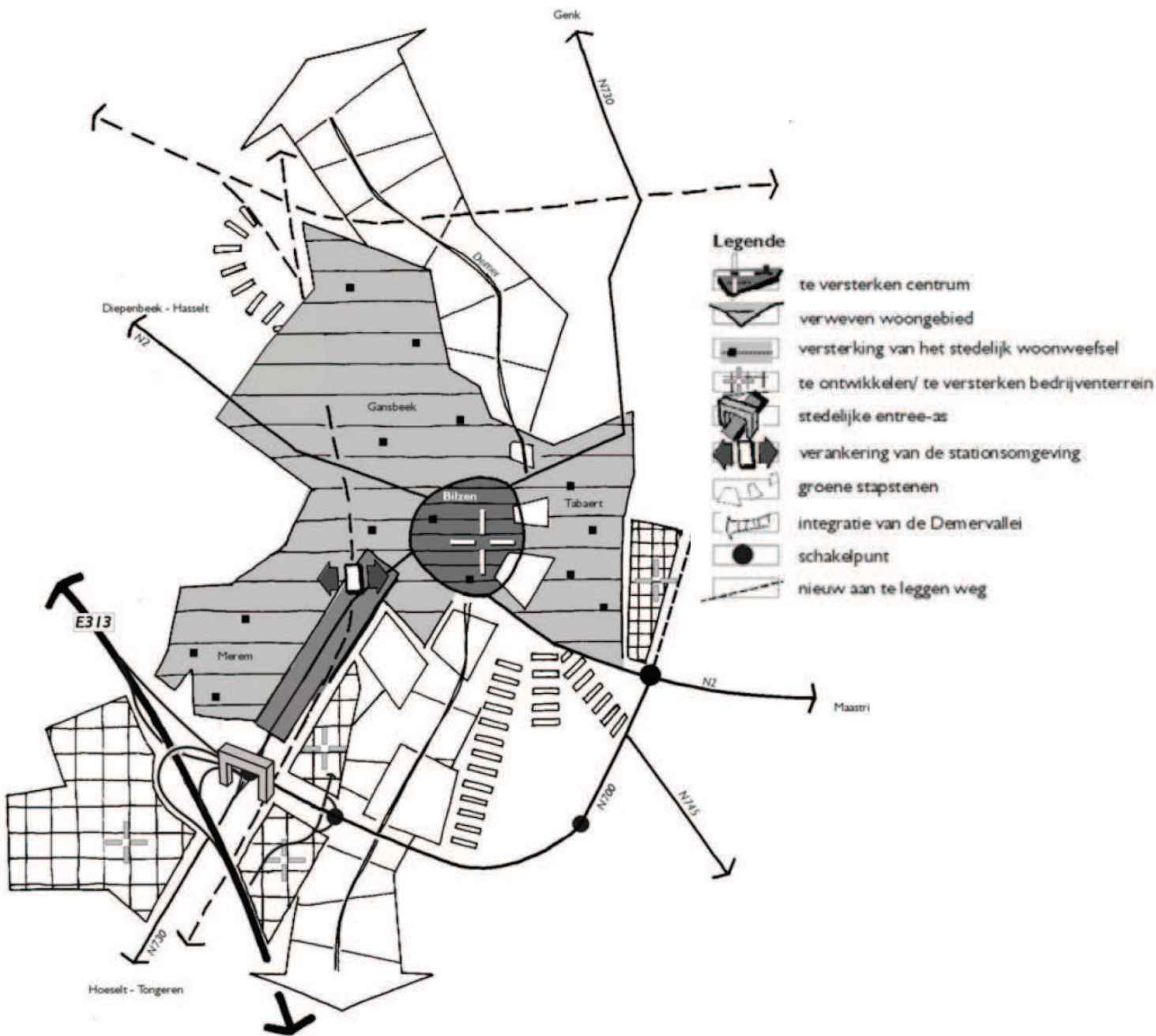


## 2.2.4 HYPOTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Onderstaande kaart is een weergave van de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied Bilzen.

Deze aanzet tot hypothese van gewenste ruimtelijke structuur kan samengevat worden als een zeer compact kleinstedelijk gebied temidden van een uitgesproken landelijk gebied. Het kleinstedelijk gebied bestaat uit een compacte stedelijke kern als concentratiegebied voor wonen, handel en voorzieningen en een aantal randstedelijke woonkernen. Ten oosten en ten zuidwesten liggen een aantal bedrijventerreinen geënt op goed ontsloten plaatsen langs de N700 en de E313. De Demervallei doorkruist het kleinstedelijk gebied als een groen-blauwe ader.

Figuur 1: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen (iris consulting, juni 2005)



## 2.3 Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied

### 2.3.1 INVULLING TAAKSTELLING WONEN

#### 2.3.1.1 Taakstelling tot 2007

De taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden werden na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend. Dit was voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg. Bovendien werd bij deze herberekening gekeken naar de regionale woonmarkt waarbinnen het kleinstedelijk gebied voorkomt. Bilzen heeft aldus een taakstelling van 1.295 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007.

In de periode 1992 tot en met 2002 werden er 680 wooneenheden gerealiseerd. Dit betekent dat er nog een taakstelling is van 615 wooneenheden voor de periode 2002-2007.

Voor de periode 2003 -2007 is er een beschikbaar aanbod van 176 percelen (33% van het totaal aantal onbebouwde percelen (= 532) langs uitgeruste weg en is er ruimte voor 601 wooneenheden in binnengebieden.

Concreet betekent dit dat het bestaande aanbod binnen het KSG Bilzen volstaat om de taakstelling in te vullen voor de rest van de planperiode, nl. 2003-2007.

In de voorstudie werd uitgegaan van de onmogelijkheid om het woonuitbreidingsgebied Tabaart te ontwikkelen op korte termijn omwille van een lopende procedure bij de Raad van State. Hierdoor zou er een tekort aan aanbod van 160 wooneenheden zijn binnen de planperiode. Daarom werd het agrarisch gebied te Merem (ca. 10ha) –zeer strategisch gelegen nabij het station en dicht bij de Markt-aangeduid als bijkomend gebied te ontwikkelen voor stedelijke ontwikkeling.

Ondertussen echter is de procedure bij de Raad van State stopgezet en is de opmaak van het gemeentelijk RUP Tabaart opgestart. Omwille van de strategische ligging van het project Nieuwe Stationswijk blijven de provincie en de stad Bilzen achter de ontwikkeling van deze locatie als zone stedelijke functies staan. De zone ten westen van het station is dé ideale locatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum én de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen. De stationsomgeving wordt uitgebouwd als een gemengde woon-, kantoor- en dienstzone. Meer naar het westen toe wordt deze stedelijke ontwikkelingszone ingevuld als woongebied. De ontwikkeling van dit geïntegreerd stedelijk project stationswijk zal echter gekoppeld moeten worden aan een aantal kwantitatieve randvoorwaarden. Het is wenselijk de ontwikkeling te koppelen aan een duidelijke fasering (over een langere periode dan de planperiode). De taakstellingen voor de volgende planperiode (2007-2012) werden op de volgende pagina's berekend. Daarenboven is het wenselijk dit faseringsplan terug te koppelen met de eventuele (gefaseerde) ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Tabaart. Op die manier wordt de ontwikkeling van een overaanbod tegengegaan.

Voor het kleinstedelijk gebied Bilzen is er geen nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen. Er is nog voldoende ruimte op de bedrijventerreinen gelegen binnen het Economisch Netwerk Albertkanaal. In de hypothese gewenste ruimtelijke structuur worden dan ook geen bijkomende bedrijventerreinen voorgesteld.

## 2.3.1.2 Taakstelling wonen tot 2012

**VRAAGZIJDE: Taakstelling wonen tot 2012**

De **taakstelling wonen tot 2012** werd berekend door de in het RSPL herberekende minimale taakstelling voor het KSG Bilzen voor de periode 1992-2007 lineair door te trekken. Dit levert volgende cijfers op:

1992 → 2007	1.295 WE	(= wooneenheden)
2007 → 2012	432 WE	(=1.295 /15 *5)
<b>1992 → 2012</b>	<b>1.727 WE</b>	

Hiervan werd in de periode 1992 t.e.m. 2008 al heel wat WE van **reeds gerealiseerd**:

1992 → 2002	680 WE	(cfr. voorstudie)	
2003 → 2008	275 WE	(gegevens vergunningen)	o.b.v.
<b>1992 → 2008</b>	<b>955 WE</b>		

Dit betekent dat er om aan de taakstelling tot 2012 te kunnen voldoen, **nog 772 WE** (= 1.727 - 955) **gerealiseerd moeten worden in de periode 2007 - 2012.**

**AANBODZIJDE**

Voor het berekenen van de aanbodzijde tot 2008, zijn we uitgegaan van het aanbod anno 2001, zoals opgenomen in de voorstudie Afbakening KSG Bilzen.

**Aanbod in 2001**

Aanbod langs uitgeruste weg (LUG)	532 WE	
Aanbod binnengebieden (BG)	601 WE	(alle binnengebieden, ook WUG volgens gewestplan, incl. Tabaart)
	<b>1.133 WE</b>	

In de periode 2001-2008 werden bouwvergunningen afgeleverd voor in totaal 332 WE.

Aanbod in 2001	1.133 WE	
Gerealiseerd in de periode 2001-2008	-332 WE	= eff. aantal o.b.v. vergunningen
<b>Resterend aanbod 2009-2012</b>	<b>801 WE</b>	

Voor een realistische inschatting van het resterende aanbod wordt rekening gehouden met de gemiddelde realisatiegraad voor percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en percelen buiten goedgekeurde verkavelingen. In de voorstudie van de afbakening van het KSG Bilzen werd de gemiddelde realisatiegraad op 10 jaar tijd ingeschat op 55%<sup>6</sup>.

Voor de resterende 4 jaren binnen de periode 2009-2012 wordt de **realisatiegraad ingeschat op 22%**. Dit betekent dat er binnen de **periode 2009 – 2012** een aanbod is van **176 WE**.

<sup>6</sup> Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bilzen. Eindrapport voorstudie (juni 2005), iris consulting en groep C i.o.v. Provincie Limburg, p.31.

**CONFRONTATIE VRAAG- EN AANBODZIJDE**

We confronteren vraag- en aanbodzijde voor de periode 2009-2012.

Aanbod 2009 - 2012	176 WE
Vraag 2009 - 2012	- 772 WE
<b>Tekort</b>	<b>- 596 WE</b>

**Het bestaande aanbod is onvoldoende om aan de taakstelling (vraag) tot 2012 te voldoen. Een tekort van 596 WE aan een gemiddelde bouwdichtheid van 25 WE/ha, betekent een tekort van 23,84 ha.**

Deze 23,84 ha zal verdeeld worden over verschillende gebieden waar bijkomende woongelegenheden zullen gerealiseerd worden. Onder andere de stationsomgeving en Tabaart komen in aanmerking voor nieuwe woonontwikkelingen. In de stationsomgeving zou ca. 10 ha ontwikkeld worden.

**Actualisatie taakstelling 2007-2012 en 2012-2017**

Met de actualisatie van het RSPL<sup>7</sup> werkt de Provincie Limburg momenteel aan de actualisatie van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten: de taakstelling i.f.v. de natuurlijke aangroei en de taakstelling i.f.v. het aanbodbeleid in het kleinstedelijk gebied.

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Bilzen (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 817 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 554 huishoudens in de periode 2012-2017. De toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.<sup>8</sup>
- In functie van het aanbodbeleid heeft het KSG Bilzen een bijkomende taakstelling van 401 woningen (indicatief cijfer) voor de periode 2007-2017.

De resultaten van de actualisatie van de taakstelling komen overeen met bovenstaande lineaire doortrekking.

**2.3.2 INVULLING TAAKSTELLING BEDRIJVIGHEID**

Voor het kleinstedelijk gebied Bilzen is er geen nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen. Er is nog voldoende ruimte op de bedrijventerreinen gelegen binnen het Economisch Netwerk Albertkanaal. In de hypothese gewenste ruimtelijke structuur worden dan ook geen bijkomende bedrijventerreinen voorgesteld.

<sup>7</sup> Actualisatie van het RSPL, voorlopige vaststelling, 15 juni 2011.

<sup>8</sup> Voor Bilzen bedraagt deze verdeling 27,6% voor het kleinstedelijk gebied en 72,4% voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

## 2.4 Bijkomende behoefte aan ruimte voor grootschalige detailhandelszaken

Er zijn weinig concrete cijfers gekend m.b.t. de behoefte op het vlak van (grootschalige) detailhandel. In opdracht van de Deputatie Limburg heeft BRO een studie verricht naar de detailhandel in de Provincie Limburg: "Distributieplanologisch Onderzoek (DPO) en visie kleinhandel Limburg (2007)".

In deze studie wordt aangehaald dat het KSG Bilzen een regionale verzorgingsfunctie voor detailhandel heeft. In Bilzen wordt momenteel een verzorgingsindex bereikt van 66, hetgeen wil zeggen dat de gemeente Bilzen op het gebied van kleinhandel haar regionale verzorgingsfunctie niet waarmaakt.

In deze studie is ook onderzoek gedaan naar het aanbod aan baanwinkels. Hieruit is gebleken dat in de regio Haspengouw het aanwezige aandeel baanwinkelconcentraties met 30% betrekkelijk ruim is, maar dat de baanwinkels vrij kleinschalig van opzet en verspreid gevestigd zijn. In Haspengouw ontbreekt een grootschalige kleinhandelsconcentratie. De provincie wil ook in de regio Haspengouw de groei van het aantal baanwinkels beperken. Zij wil daarom in overleg met de gemeenten met een bovenregionale of regionale verzorgingsfunctie (Sint-Truiden, Tongeren en Bilzen) vaststellen op welke locaties (een per gemeente) deze uitbreidingen gerealiseerd mogen worden.

Momenteel wordt in opdracht van de Stad Bilzen het RUP Stedelijke Entreestrip opgemaakt. Dit RUP heeft o.m. tot doel de Tongersestraat verder uit te bouwen tot een kleinhandelslint met een sterke commerciële aantrekkingskracht. De invulling op gebied van functies varieert maar het gaat in principe om grootschalige stedelijke voorzieningen complementair aan het aanbod in de kern. De schaal van de ontwikkelingen zal echter nog steeds beperkt zijn, in die zin dat handelsruimten met een brutovloeroppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of meer niet worden toegestaan.

Dit betekent dat grootschalige detailhandel met een brutovloeroppervlakte groter dan 5.000m<sup>2</sup> nog steeds geen plaats vinden binnen het KSG Bilzen. De locatie Eikaart (deelplan 3) kan hiervoor in aanmerking komen.

Momenteel zijn er drie bedrijven met een concrete vraag naar ruimte voor grootschalige detailhandel. De drie bedrijven hebben elk nood aan ongeveer 1,5ha. Ze zijn m.a.w. te groot om onder te brengen in de stedelijke entreestrip, maar kunnen ook geen plaats kunnen krijgen op het bedrijventerrein Spelver omdat ze voor meer dan 50% uit kleinhandel bestaan. Alle drie hebben ze ook een deel van hun verkoopsoppervlakte in openlucht. Het betreft een zaak in tuinbenodigdheden en aanverwanten, een bedrijf dat bouwmachines verhuurt en verkoopt en een bedrijf dat landbouwmachines verkoopt en herstelt. Twee van deze ondernemingen willen herlokalisieren, het andere heeft al meerdere vestigingen maar wenst nog een bijkomende vestiging uit te bouwen.

## 2.5 Voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma

### 2.5.1 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT DE HYPOTHESE VAN GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Op basis van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welk gebied een kleinstedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in figuur 1.

### 2.5.2 EEN VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN VANUIT GRENSTELLEND ELEMENTEN VANUIT HET OMLIGGENDE BUITENGEBIED

In de voorbereidende fase van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen werd onderzoek gedaan naar grensstellende elementen vanuit het buitengebied, nl. de natuurlijke, de landschappelijke en de landbouwstructuur.

Voor de drie open ruimtestructuren werd telkens een onderscheid gemaakt tussen mogelijke en duidelijke grenzen. Wanneer een element aangeduid wordt als duidelijk grensstellend betekent dit in de eerste plaats dat het element grensstellend is voor harde stedelijke ontwikkelingen. Een duidelijk grensstellend element betekent niet noodzakelijk dat dit element de grens bepaalt voor het kleinstedelijk gebied. Een duidelijk grensstellend element zal wel zwaarder doorwegen bij de gebiedsgerichte motivatie bij het voorstel van de afbakeningslijn t.a.v. een mogelijk grensstellend element.

De duidelijke en mogelijke grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw worden weergegeven op de synthesekaart grensstellende elementen (figuur 2). Met deze kaart worden de drie open ruimtestructuren met elkaar geconfronteerd.

Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, wordt deze als *'harde grens voor harde stedelijke ontwikkelingen'* aangeduid met een tekstkader (vetgedrukt). Het betreft volgende elementen:

- De Demervallei tussen E313 en N700 vanuit natuur en landschap.

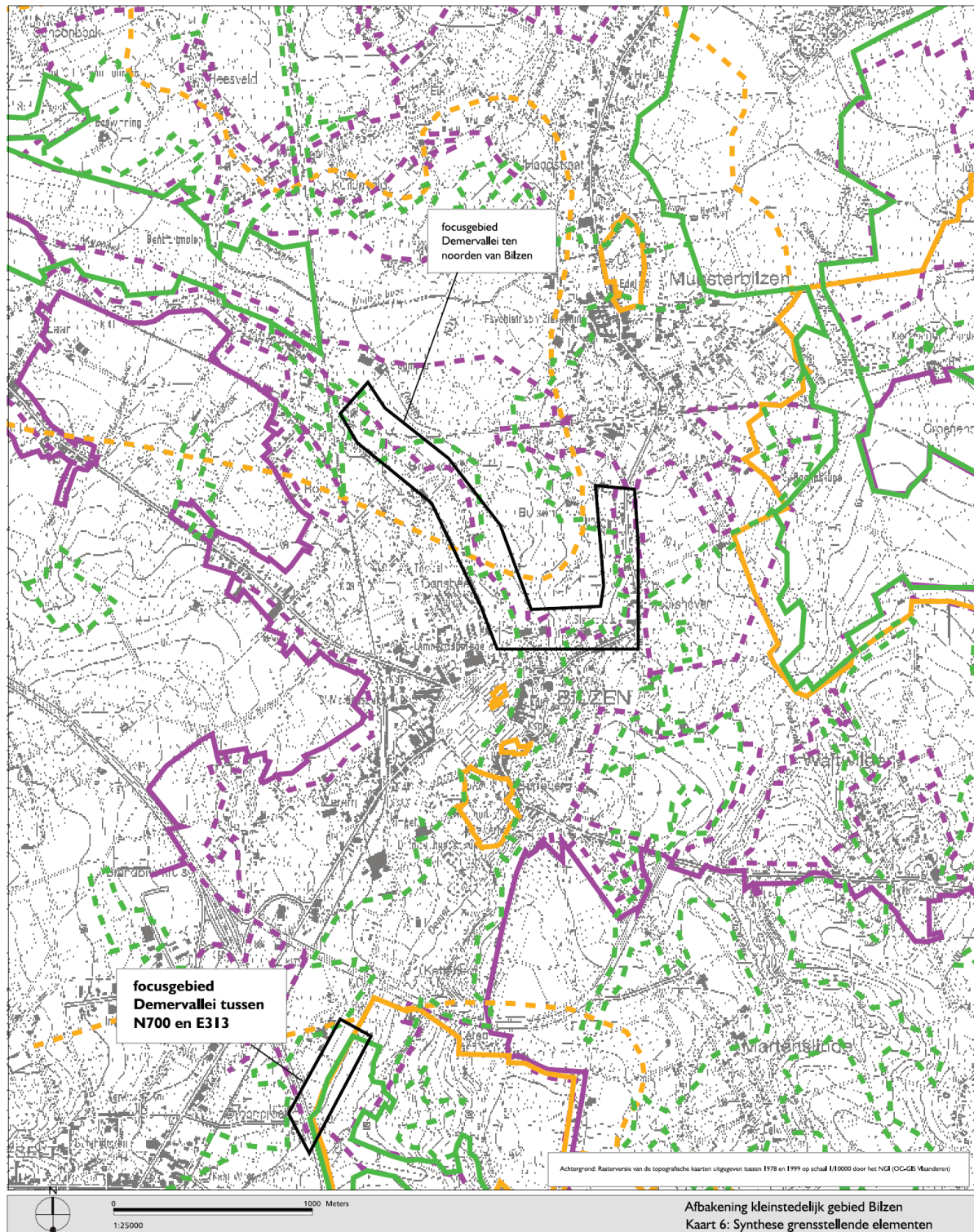
Op locaties waar minstens twee mogelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, worden *'focusgebieden vanuit de open ruimte'* aangeduid met een tekstkader. Vervolgens wordt voor elk van deze focusgebieden verantwoord of de overlappende mogelijke grensstellende elementen op te vatten zijn als:

- te behouden mogelijke grens voor harde stedelijke ontwikkelingen ofwel als;
- op te waarden als duidelijke grens voor harde stedelijke ontwikkelingen.

Volgend focusgebied werd aangeduid:

- Demervallei: Ten noorden van Bilzen vallen de grensstellende elementen vanuit natuur (biologisch waardevol en natuurlijk overstroombaar gebied) en landbouw (matige waardering te Buisen) samen. De mogelijke grenzen worden hier opgewaardeerd tot een duidelijke grens vanuit open ruimte

**Figuur 2: Synthesekaart grenstellende elementen (iris consulting, juni 2005)**



- Legende:
- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— duidelijke grens</li> <li>— vanuit natuur</li> <li>— vanuit landschap</li> <li>— vanuit landbouw</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- - - mogelijke grens</li> <li>- - - vanuit natuur</li> <li>- - - vanuit landschap</li> <li>- - - vanuit landbouw</li> </ul> |
|--|---|



**Project:** Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen  
**Opdrachtgever:** Provincie Limburg  
**Projectleider:** B. Van Rijckeghem  
**Tekening:** TV  
**Bestand/versie:** sint-truiden.apr  
**Dossiernummer:** Q0047-12.001  
**Controle:** juni 2005  
**Goedkeuring:**  
**Kaartnummer:** 6



### 2.5.3 EEN VOORSTEL VAN ACTIE- EN UITVOERINGSPROGRAMMA

In de voorstudie werd een voorstel van actieprogramma geformuleerd. In dit programma worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een stedelijk gebiedsbeleid te realiseren. De acties hebben m.a.w. een betekenis op het niveau van het kleinstedelijk gebied.

Voor een aantal van deze acties werd een uitvoeringsprogramma opgesteld. In dit uitvoeringsprogramma worden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

**Tabel 1: Overzicht voorstel van uitvoeringsprogramma** (iris consulting, juni 2005)

#### Algemene acties in functie van een stedelijk-gebiedsbeleid

<i>Nr.</i>	<i>Actie</i>	<i>Korte omschrijving</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Afbakenen kleinstedelijk gebied Bilzen	Opmaak van een provinciaal RUP waarin het kleinstedelijk gebied wordt afgebakend. Deze lijn is een beleidslijn, die aangeeft binnen welke perimeter een stedelijk-gebiedsbeleid zal gevoerd worden en waar acties op het niveau van het kleinstedelijk gebied gevoerd zullen worden.	Provincie Limburg (in overleg met Bilzen en Hoeselt)
2.	Richtdichtheden vastleggen:	Vastleggen van minimale woondichtheden in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij gemiddeld minimaal 25 woningen/ha behaald moet worden.	Stad Bilzen

## Gebiedsgerichte acties voor een stedelijk-gebiedbeleid

Nr.	Actie	Korte omschrijving	Uitvoering
3.	Geïntegreerd stedelijk project 'Nieuwe Stationswijk'	<input type="checkbox"/> Opmaak provinciaal RUP: herbestemming zone ten westen van het spoor naar gemengde zone wonen/kantoren <input type="checkbox"/> Opmaak structuurschets stationsomgeving (multifunctioneel stedelijk project) met de verdere detaillering. <input type="checkbox"/> Het project 'Nieuwe Stationswijk' komt prioritair in aanmerking voor stedelijke woonontwikkeling omwille van de juridische procedure op het woonuitbreidingsgebied 'Tabaert' en omwille van de betere ligging t.o.v. het station van Bilzen.	Provincie Limburg  Stad Bilzen i.s.m. provincie
4.	Strategisch woonproject Pabilo-plein (gebied 3 volgens kaart 7)	<input type="checkbox"/> Herbestemmen naar zone voor diensten en wonen via gemeentelijk RUP.	Stad Bilzen
5.	Opwaarderen Nieuwstraat	<input type="checkbox"/> Opmaak van een streefbeeld/inrichtingsplan voor de Nieuwstraat	Stad Bilzen
6.	Doortrekken N700	<input type="checkbox"/> Opmaak wegenisplan	Stad Bilzen of Vlaamse overheid (AWV)
7.	Ontwikkelen bedrijventerrein 'De Spelver'	<input type="checkbox"/> Opmaak gemeentelijk RUP of een verkavelingsplan	Stad Bilzen
8.	Strategisch project herstructurering N730 en knooppunt met E313	<input type="checkbox"/> Opmaak van een streefbeeld aansluiting N700-hoofdweg E313	Stad Bilzen en gemeente Hoeselt i.s.m. Vlaamse overheid (AWV).
9.	Ontwikkelen gebied tussen N700, Eikaart en spoorweg tot zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling	<input type="checkbox"/> Opmaak provinciaal RUP 'zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling' (incl. herbestemmen bufferzone).	Provincie Limburg i.s.m. stad Bilzen
10.	Herstructurering bedrijventerrein Hoeselt	<input type="checkbox"/> Opmaak studie herstructurering en studie naar de waterproblematiek	Gemeente Hoeselt i.s.m. provincie Limburg
11.	Woonwagenterrein	<input type="checkbox"/> voorzien van een woonwagenterrein	Stad Bilzen

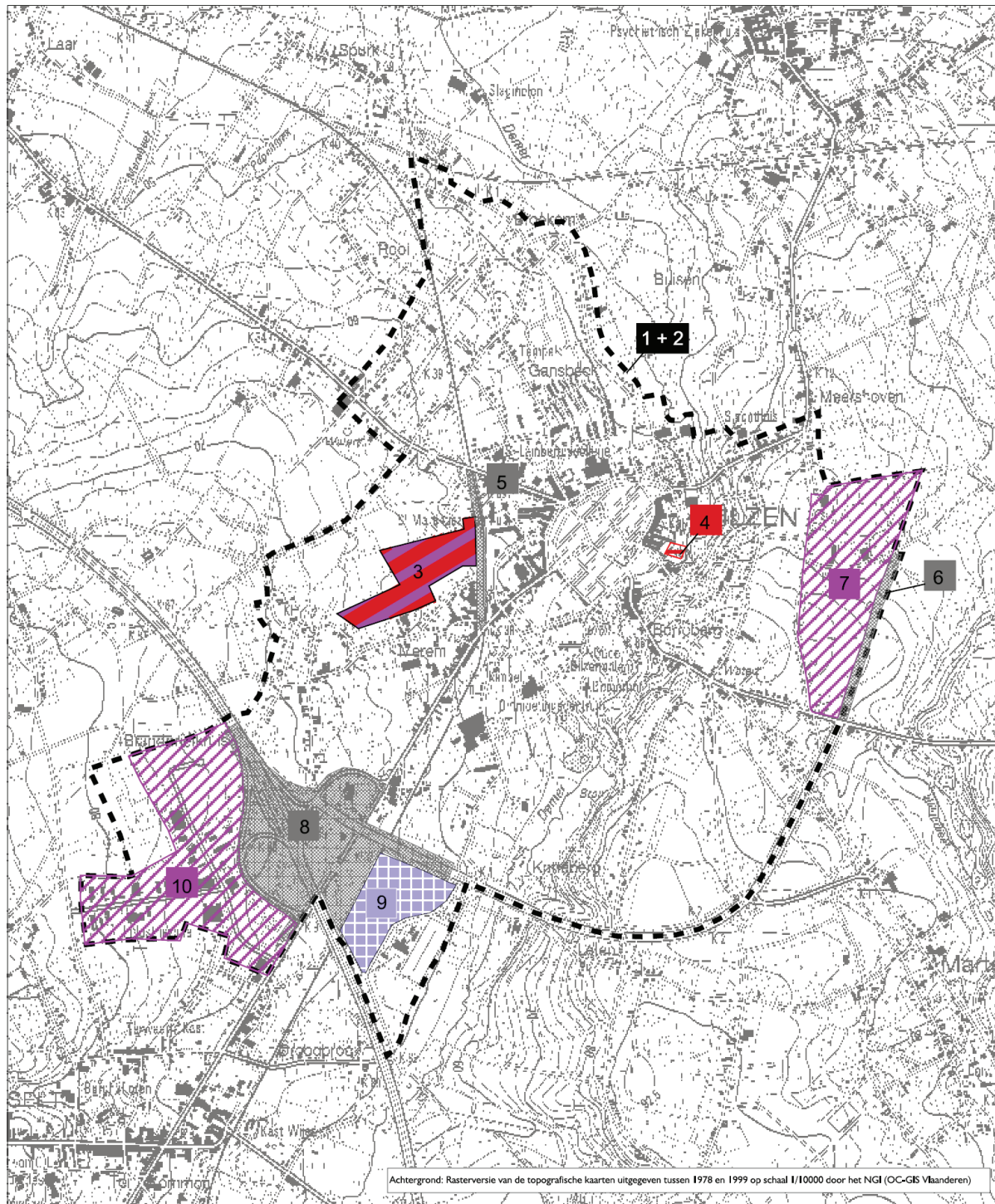
In de voorstudie werd voorgesteld om minimaal volgende elementen in het provinciaal RUP voor de afbakening op te nemen:

- Actie nr. 1 : Voorstel van afbakeningslijn te verfijnen.
- Actie nr. 3: Station: de herbestemming van agrarisch gebied naar een gemengde zone voor wonen en kantoren
- Actie nr. 9 : Eikaart: ontwikkelen van het gebied tussen de N700, Eikaart en de spoorlijn tot zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling.

### Opmerking:

*In de voorstudie werd uitgegaan van de onmogelijkheid om het woonuitbreidingsgebied Tabaart te ontwikkelen op korte termijn omwille van een lopende procedure bij de Raad van State. Hierdoor zou er een tekort aan aanbod van 160 wooneenheden zijn binnen de planperiode. Daarom werd het agrarisch gebied te Merem (ca. 10ha) –zeer strategisch gelegen nabij het station en dicht bij de Markt- aangeduid als bijkomend gebied te ontwikkelen voor stedelijke ontwikkeling. Ondertussen echter is de procedure bij de Raad van State stopgezet en is de opmaak van het gemeentelijk RUP Tabaart opgestart. Omwille van de strategische ligging van het project Nieuwe Stationswijk blijven de provincie en de stad Bilzen achter de ontwikkeling van deze locatie als zone stedelijke functies staan. De gefaseerde ontwikkeling van beide gebieden wordt op elkaar afgestemd.*

Figuur 3: Uitvoeringskaart (iris consulting, juni 2005)



## Legende:

- Voorstel afbakeningslijn
- Acties wonen
- Acties bedrijvigheid
- Acties wonen/handels
- Acties lijninfrastructuur
- Acties stedelijke voorzieningen

## ALGEMENE ACTIES

1. Afbakenen kleinstedelijk gebied
2. Richtlijnen vastleggen

## GEBIEDSGERICHTE ACTIES

3. Strategisch project Nieuwe Stationswijk
4. Strategisch woonproject Pabiloplein
5. Opwaarderen Nieuwstraat
6. Doortrekken N700
7. Ontwikkelen De Speker
8. Strategisch project herstructurering N730 en knooppunt met E313
9. Gebied voor stedelijke ontwikkeling Eikaart
10. Herstructureren bedrijventerrein Hoeselt



Project: Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen

Opdrachtgever: Provincie Limburg

Projectleider: B. Van Rijckeghem

Tekening: TV

Bestand/versie: bilzen.apr

Dossiernummer: Q0047-12.001

Controle: juni 2005

Goedkeuring: X

Kaartnummer: 11

### 3 AFSTEMMING MET ANDERE SECTORALE PLANPROCESSEN

#### 3.1 Plan-MER

##### 3.1.1 TOETSING AAN DE PLAN- M.E.R.-PLICHT

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in het decreet van 18 december 2002 (BS. 13.02.2003), als titel IV van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid. Dit decreet is op het vlak van milieueffectrapportage voor plannen en programma's gewijzigd (BS 20/06/2007) en is in voege. Het uitvoeringsbesluit Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's (B.S. 7/11/2007) en de bijhorende omzendbrief van 3/12/2007 werd gepubliceerd.

De Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER heeft in haar schrijven van 3 januari 2007 gemeld dat op basis van de acties bij het voorliggend RUP een plan-MER nodig is. Op basis van het uitvoeringsprogramma van de voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen bevestigt de dienst MER dat voor actie 3 (Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk) en actie 9 (Zone Eikaart) onderworpen zijn aan de milieueffectenrapportage, omwille van de mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Dit betekent dat voor deelplannen 2 en 3 een plan-MER nodig is.

##### 3.1.2 OPMAAK VAN EEN PLAN-MER

Het doel van het plan-MER is om milieueffecten van een plan te onderzoeken. Mogelijke effecten op lange termijn die ruimtelijke consequenties hebben, kunnen voorkomen of verminderd worden door het opleggen van voorwaarden en voorschriften in het plan (RUP).

Het plan-MER voor het RUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen" volgde de m.e.r.-procedure zoals opgenomen in het decreet van 27 april 2007.

De m.e.r.-procedure is opgebouwd uit vier belangrijke stappen:

##### a) Kennisgevingsfase

De initiatiefnemer controleert of het plan moet onderworpen worden aan een milieueffectrapportage. Als de voorgenomen activiteit MER-plichtig is, stelt de initiatiefnemer een team van deskundigen samen. Na het opstellen van het kennisgevingsdossier, dient de initiatiefnemer het dossier in bij de bevoegde overheid, namelijk de dienst Mer, afdeling Milieu, Natuur- en Energiebeleid, van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE). Het kennisgevingsdossier is door de dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid volledig verklaard op 11 augustus 2009.

De dienst Mer heeft de volledig verklaarde kennisgeving ter inzage gelegd via publicatie van deze nota op haar website ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) van 17 augustus tot en met 15 september 2009 enerzijds en door het ter beschikking stellen van deze kennisgeving op het stadhuis van Bilzen en het gemeentehuis van Hoeselt van 17 augustus tot en met 15 september 2009 anderzijds. Bovendien werd de terinzagelegging van de kennisgevingsnota aangekondigd in het Belang van Limburg van 14 augustus 2009.

##### b) Richtlijnenfase

Op de kennisgeving kunnen de burgers reageren. De termijn om opmerkingen of adviezen te formuleren bedraagt 30 dagen. Door nuttige inspraakreacties van inwoners van de betrokken gemeenten kan het onderzoek voor het milieueffectrapport inhoudelijk bijgestuurd worden. Binnen 30 dagen na aanvang van de terinzagelegging bezorgt het gemeentebestuur de bij hen binnengekomen reacties van inwoners en eigen opmerkingen aan de Dienst Mer.

Op basis van inspraakreacties van de inwoners en reacties van de aangeschreven administraties en openbare besturen en na een informele vergadering met de betrokkenen, stellen de medewerkers van de Dienst Mer richtlijnen op die de initiatiefnemer moet volgen bij het opstellen van het plan-MER. De Dienst Mer betekent deze richtlijnen binnen 70 dagen (of 90 dagen ingeval van grensoverschrijdende effecten) na goedkeuring van de kennisgeving aan de initiatiefnemer, de betrokken overheden, administraties en het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeentebesturen.

Het publiek kan de richtlijnen ook steeds raadplegen op de website van de dienst Mer ([www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)). De richtlijnen voor dit plan-MER werden op 28 oktober 2009 betekend.

#### **c) Uitvoeringsfase**

Tijdens de uitvoeringsfase stelt het team van erkende deskundigen het MER op onder leiding van een MER-coördinator. Meestal wordt er tussentijds een ontwerp-MER opgesteld dat informeel besproken wordt door de initiatiefnemer, het team van deskundigen, de Dienst Mer en aangeschreven administraties en openbare besturen.

#### **d) Beoordelingsfase**

Na indiening van het definitief MER bij de Dienst Mer controleert deze of het MER beantwoordt aan de inhoudelijke vereisten van de richtlijnen. Daarna keurt de dienst het MER goed of af en stelt ze een goedkeurings- of afkeuringsverslag op. Deze goed- of afkeuring wordt binnen een termijn van 40 dagen (ingeval van grensoverschrijdende effecten kan dit verlengd worden tot 50 dagen) betekend aan de initiatiefnemer, de betrokken overheden, administraties, de MER-coördinator en het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeentebesturen.

Een goedgekeurd plan-MER is – in het kader van een RUP-procedure – vereist ten behoeve van de officiële opstart van dit proces (plenaire vergadering).

Het plan-MER werd goedgekeurd op 29 november 2010.

### **3.1.3 BEOORDELING INTEGREREN IN HET PRUP**

De inhoud van het plan-MER, meer specifiek de ruimtelijke consequenties van milderende maatregelen en een gemotiveerde afweging van de verschillende deelplannen, zal worden geïntegreerd de toelichtingsnota bij het PRUP en waar nodig ruimtelijk juridisch verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Het PRUP wordt waar nodig / wenselijk bijgestuurd op basis van de resultaten van het MER.

De nieuwe wetgeving van plan-MER maakt het verplicht om “een verklaring die samenvat hoe de milieuoverwegingen werden geïntegreerd: hoe rekening gehouden werd met de gegeven adviezen/ de redenen waarom gekozen is voor het plan of programma zoals het is aangegeven en dit in het licht van andere redelijke alternatieven die behandeld zijn.” Tevens dienen de monitoringsmaatregelen toegevoegd te worden.

De opvolging van het proces door de Dienst MER, zoals dit gebeurt binnen de m.e.r.-procedure, garandeert mede de kwaliteit van de effectbeoordeling. De actieve openbaarheid van de rapportage komt in het gevolgde procesverloop tot uiting in de overlegmomenten met de administraties en het openbaar onderzoek..

## 3.2 Watertoets

### 3.2.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen<sup>9</sup>, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

### 3.2.2 WATERTOETS ALS ONDERDEEL VAN PLAN-MER

De watertoets werd voor elk deelplan geïntegreerd in het plan-MER.

<sup>9</sup> Voor de opmaak van de watertoets voor plannen zijn er nog geen richtlijnen ter beschikking, zoals dit wel het geval is voor stedenbouwkundige vergunningen.

### 3.3 Passende beoordeling

#### 3.3.1 EUROPESE RICHTLIJN

Conform de Europese wetgeving wordt een passende beoordeling opgemaakt waarin de mogelijke invloed van een project op de habitat- en vogelrichtlijngebieden worden nagegaan.

De habitatrichtlijn (92/43/EEG) biedt een sterke bescherming voor gebieden met belangrijke natuurwaarde. Op 4 mei 2001 werd door de Federale Regering de selectie van de habitatrichtlijnen goedgekeurd (SBZ-H). De vogelrichtlijn (79/409/EEG) richt zich op de bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten en de gebieden waar ze in de Europese Unie broeden, pleisteren en overwinteren (SBZ-V). Deze richtlijnen stellen dat de lidstaten passende maatregelen moeten treffen voor de bescherming, de instandhouding en het herstel van deze leefgebieden. Het gaat hier zowel om beheermaatregelen als om beschermingsmaatregelen.

De Europese Richtlijnen werden omgezet naar art. 36 ter van het decreet Natuurbehoud zoals gewijzigd op 19 juli 2002. Deze bepalingen gelden voor een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone (SBZ). Deze bepalingen vormen eveneens een afwegingskader voor de ontwikkeling van dergelijke activiteiten, plannen of programma's en omschrijven de voorwaarden waaronder deze al of niet kunnen toegestaan worden.

#### 3.3.2 ADVIESVRAAG PASSENDE BEOORDELING

Op vraag van het provinciebestuur formuleerde het MVG – Agentschap Natuur en Bos (dd. 02.09.2005) een specifiek advies m.b.t. de opmaak van een passende beoordeling (PBO) voor het PRUP Afbakening KSG Bilzen, m.n. dat de opmaak van een passende beoordeling in deze fase niet noodzakelijk is.

### 3.4 Veiligheidsrapportage

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

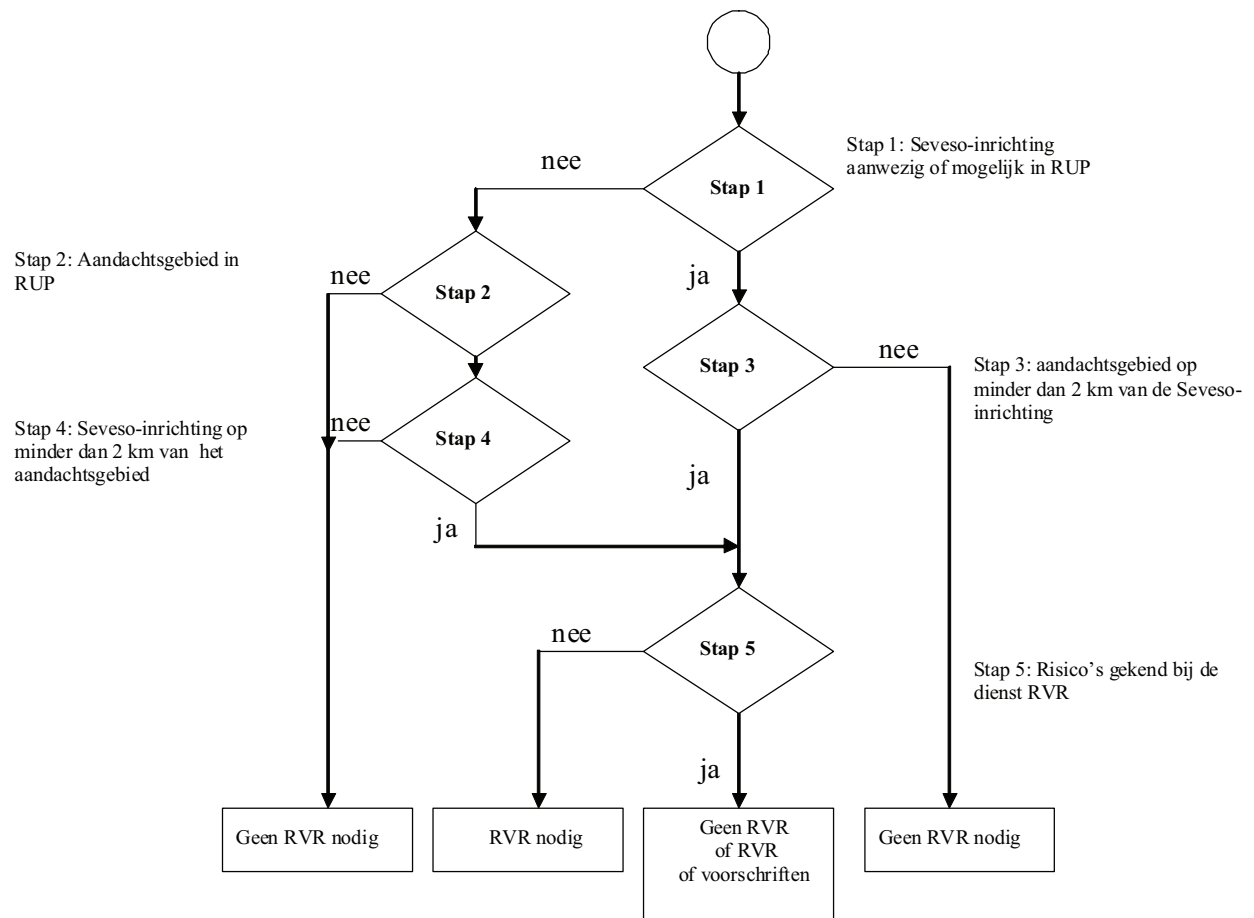
In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ⇒ ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ⇒ ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ⇒ ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.



Figuur 4: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



Er moet geen RVR opgemaakt worden aangezien:

- op het grondgebied van de stad Bilzen geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn;
- het PRUP niet voorziet dat Seveso-inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen.

### 3.5 MOBER

Een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) is een instrument dat gebruikt kan worden om de mobiliteitseffecten van geplande verkeersgenererende activiteiten in kaart te brengen. Een nieuwe woonwijk, de uitbreiding van een industriegebied, een nieuw stadion,... Dergelijke ontwikkelingen hebben vaak ingrijpende gevolgen, zowel ruimtelijk als verkeerskundig. Het is dan belangrijk om te kunnen inschatten of deze projecten in overeenstemming zijn met de draagkracht van de omgeving en of er maatregelen nodig zijn om de (verkeers)leefbaarheid en de bereikbaarheid te garanderen. Omdat de nieuwe functie nog niet bestaat, wordt gewerkt met inschattingen en vergelijkingen met soortgelijke functies."

De nieuwe ontwikkelingen zoals voorzien in deelplan 2 en 3 van dit PRUP, tezamen met de ontsluiting en de verkeersafwikkeling van de rest van het KSG Bilzen moeten nader onderzocht worden in een Mober. Het Mober moet de integratie mogelijk maken van het mobiliteitsbeleid, infrastructuurbeleid en het ruimtelijk beleid op gewestelijk, regionaal en stedelijk niveau.

Het Mober voor deelplan 2 en 3 werd geïntegreerd in de plan-MER.

### 3.6 Omzendbrief RO 2011/01: Grootschalige detailhandel / Afwegingskader voor grootschalige detailhandel.

De omzendbrief verandert de bestaande bevoegdheden en regelgeving niet maar reikt een ruimtelijk afwegingskader aan ter ondersteuning van geformuleerde beleidsintenties en verschillende beleidskaders.

De Vlaamse Regering voert een kernversterkend beleid enerzijds en een actief aanbodbeleid voor ruimtebehoevende grootschalige detailhandel anderzijds. De omzendbrief past in de verdere uitwerking van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen' en is opgemaakt door de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in samenspraak met de minister bevoegd voor economie.

De omzendbrief voegt de in de Winkelnota aangekondigde omzendbrieven in verband met "Kernversterking en Winkellinten" en "Ruimtelijk afwegingselementen voor de inplanting van grootschalige detailhandel" samen. De omzendbrief biedt ruimtelijke afwegingselementen aan, met het oog op een gestructureerd afwegingstraject voor de inplanting en/of groei van grootschalige detailhandel. De basisdoelstellingen hierbij zijn het tegengaan van verdere verlinting, het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties en het voeren van een kernversterkend beleid. Het uiteindelijke doel is de realisatie van de goede ruimtelijke ordening inzake grootschalige detailhandel zoals bedoeld in de Codex ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4) én een economisch leefbare en dynamische sector.

De brief dient ter ondersteuning van deze drie basisdoelstellingen. De verdere uitwerking van het kernversterkend beleid zal daarnaast verder worden ontwikkeld vanuit beleidsveld economie. Het aangereikte afwegingskader helpt een antwoord te formuleren op de onderstaande vragen die zowel bij planinitiatieven als bij vergunningsaanvragen aan bod kunnen komen:

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

Op deze manier maakt de omzendbrief het mogelijk om te komen tot een ruimtelijk locatiebeleid en een meer uniforme ruimtelijke beoordeling van ontwikkelingen inzake grootschalige detailhandel.

#### Toetsing Deelplan 3 : zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling Eikaart

Deelplan 3 is een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Het betreft een zone, waarbinnen volgende ontwikkelingsscenario's toegelaten worden:

**OPTIE 1:**

Eén grootschalige kleinhandelzaak, waarbij de bestemming een maximale bruto vloeroppervlakte heeft van 12.000m<sup>2</sup>.

**OPTIE 2:**

Grootschalige kleinhandel met volgende kenmerken:

- kleinhandelsbedrijven die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat;
- kleinhandelsbedrijven die complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat;
- kleinhandel van kleinstedelijk niveau, d.w.z. kleinhandel met een bruto-vloeroppervlakte van minimum 1.000m<sup>2</sup>.
- groothandel;

Bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- dienstverlening aan bedrijven.

**OPTIE 3:**

Openbare en private nutsvoorzieningen en diensten  
Gemeenschapsvoorzieningen

Een combinatie van optie 2 en 3 is mogelijk.

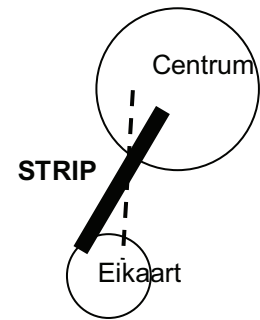
Op basis van bovenvermelde omschreven activiteiten kan men deze categoriseren als een kleinhandelsconcentratie tussen de 5000 en 15000 m<sup>2</sup> BVO of als een multifunctionele ontwikkeling tussen de 5000 en 15000 m<sup>2</sup> BVO. Gezien de ligging van de site binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen, meer bepaald aan de rand, is het locatietype “overig stedelijk gebied”.

Verschijningsvorm	Locatietype					
	1. Stedelijk handelscentrum en stationsomgeving in stedelijk gebied	2. Steenweglocatie in stedelijk gebied	3. Overig stedelijk gebied	4. Dorpskern buitengebied	5. Steenweglocatie in buitengebied	6. Open Ruimte
<b>Solitaire Kleinhandel</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	0	0	+	-	-	-
<b>Kleinhandelslint</b>						
1000-5000	+	0	0	0	-	-
5000-15000	0	0	0	-	-	-
>15000	0	0	-	-	-	-
<b>Kleinhandelsconcentratie</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	-	-	-
>15000	0	0	0	-	-	-
<b>Functioneel type</b>						
<b>Multifunctionele ontwikkeling</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	0	-	-
>15000	+	0	0	-	-	-
<b>Tuincentrum</b>						
1000-5000	+	0	+	+	0	0
>5000	0	0	+	0	0	0

Zowel de categorie kleinhandelsconcentratie als multifunctionele ontwikkeling wordt in het afwegingskader positief beoordeeld.

De positieve afwegingselementen hebben in belangrijke mate te maken met de optie om een goed multimodaal bereikbare locatie, eventueel met aanbod aan bijkomende en/of complementaire voorzieningen, voor de consument te ontwikkelen. Een overzicht aan positieve afwegingselementen betekent in de meeste gevallen dat een geschikt ruimtelijk kader bestaat voor het functioneren en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Concreet voor Eikaart is dit volgend kader:

- Gelegen binnen het kleinstedelijk gebied waar functies gelokaliseerd kunnen worden die complementair zijn aan het centrum, maar gericht zijn op een goede auto-ontsluiting.
- Complementariteit ten opzichte van de bestaande functies gelegen binnen de zone van ambachtelijke, kleine en middelgrote bedrijven, alsook de ruimtelijke potentie om één ruimtelijk verhaal te vormen met de stedelijk entreestrip N730 Bilzersteenweg / Tongersestraat. Via de stedelijke entreestrip kan de site ruimtelijk en functioneel gekoppeld worden aan het stadscentrum. Conceptueel spreekt men van een haltermodel;
- Via Eikaart kan een zachte verbinding met het station en centrum tot stand gebracht worden;
- De site kan enten op een goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, zonder belasting van de aanliggende stedelijke structuren, zijnde de woningen ter hoogte van de Droogbroekstraat, alsook het woonwagenpark;
- ...



Deze aspecten worden in de gewenste ontwikkelingsconcepten meegenomen als belangrijke aandachtspunten, alsook vertaald in verordenende voorschriften verder in het planproces.

#### 4 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

De opdracht betreft het opstellen van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen conform het decreet van 18/5/1999.

De afbakening van de kleinstedelijke gebieden heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. In de kleinstedelijke gebieden dient immers een bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere kleinstedelijke activiteiten te worden opgevangen.

In opdracht van de provincie Limburg werd reeds een voorstel tot afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen opgemaakt (Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen – Eindrapport (juni 2005) door Iris Consulting / Groep C). Het resultaat van deze voorstudie is een voorstel van een grenslijn voor het kleinstedelijk gebied en een actieprogramma met concrete voorstellen voor de uitvoering van de ruimtelijke aspecten van het stedelijk beleid op provinciaal niveau.

In het voorstel tot afbakening werd geconcludeerd dat in het PRUP voor de afbakening minimaal volgende elementen uit het uitvoeringsprogramma dienen te worden opgenomen:

- Actie nr. 1: voorstel van afbakingslijn verfijnen.
- Actie nr. 3: opmaak provinciaal RUP Nieuwe Stationswijk voor de herbestemming van agrarisch gebied naar een gemengde zone voor wonen en kantoren.
- Actie nr. 9: opmaak provinciaal RUP voor de ontwikkeling van het gebied tussen de N700, Eikaart en de spoorlijn tot zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling.

Ten opzichte van het actieprogramma in de voorstudie is er een aanpassing:

- Provinciale actie nr. 9: De deputatie besliste in de zitting van 8 november 2007 om akkoord te gaan met de inplanting van een hypermarkt op de site Eikaart.

Voorgaande programma elementen werden in het PRUP opgenomen als respectievelijk deelplan 1, 2 en 3. Deze deelplannen zijn concreet als volgt opgevat:

- **Deelplan 1:** in dit deelplan moet de afbakingslijn van het kleinstedelijk gebied Bilzen, zoals voorgesteld in de voorstudie, vastgelegd worden op perceelsniveau (*Actie nr. 1*);
- **Deelplan 2:** dit deelplan betreft het actiegebied Geïntegreerd stedelijk project “Nieuwe Stationswijk”, waarbij het gebied herbestemd wordt van een agrarisch gebied naar een gebied voor wonen en kantoren mits modaliteiten aan te snijden (*Actie nr. 3*);
- **Deelplan 3:** dit deelplan betreft het actiegebied Eikaart en voorziet een zone voor stedelijke ontwikkeling in het gebied tussen de N700, Eikaart en spoorweg met een bestemming zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling (*Actie nr. 9*);

## 5 DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN

Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningproces. De doelstellingen om die lijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- uitvoering geven aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg;
- voeren van een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en kleinstedelijk gebiedsbeleid in een duidelijk afgebakend gebied;
- geven van een juridisch statuut aan de afbakening zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit kleinstedelijk gebied.

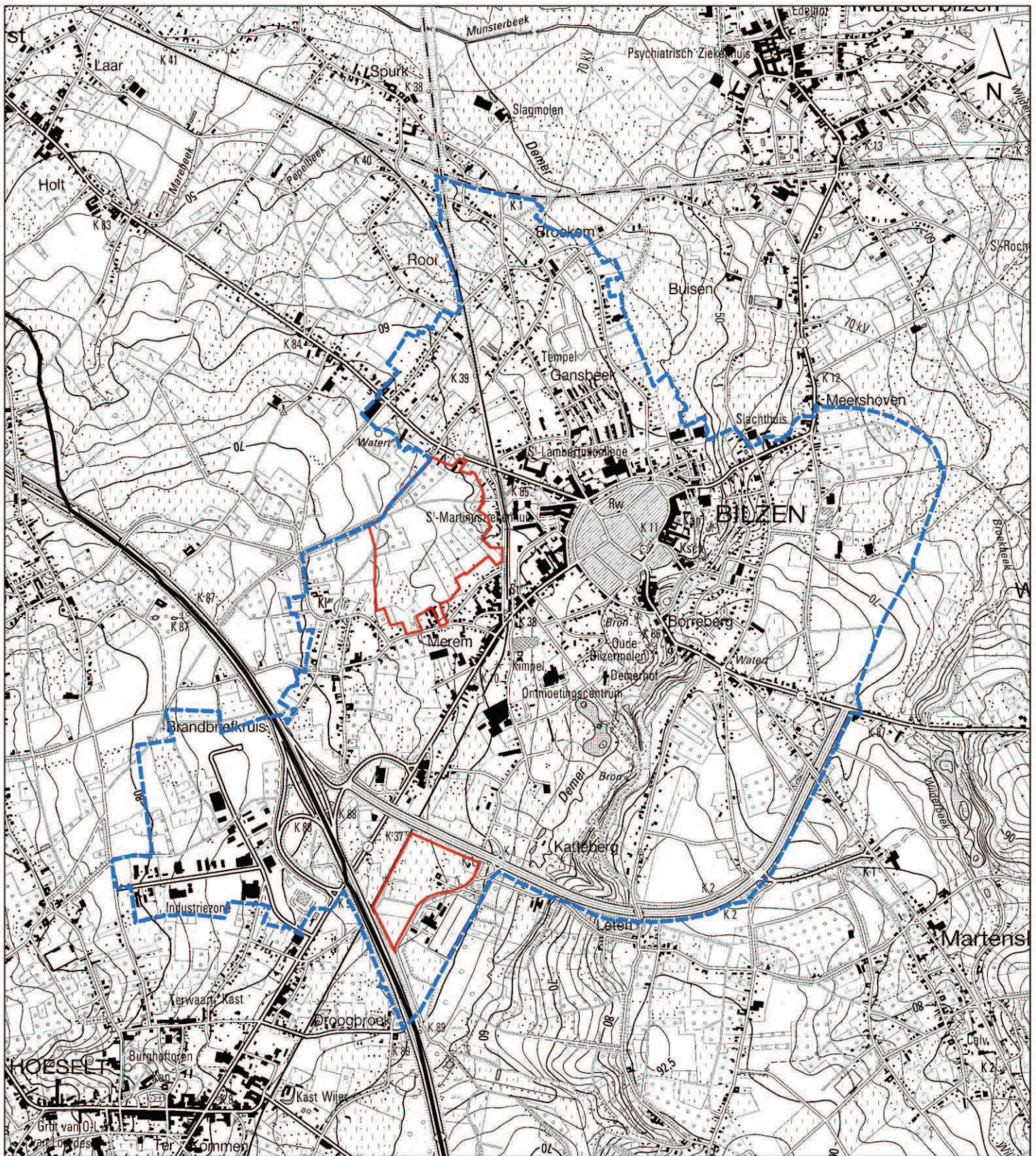
### 5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 5.1.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De bestaande feitelijke toestand van het KSG Bilzen wordt weergegeven op volgende kaarten.

**Kaart 1: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

**Kaart 2: Deelplan 1 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto**



**Legende**

- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- deelplannen
- gemeentegrens Bilzen





Legende

-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  deelplannen
-  gemeentegrens Bilzen



Opdrachtgever: stad Bilzen  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Leen Baeten  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-08427.12.mxd  
Dossiernr.: 08427/12  
Kaartnr.: 2



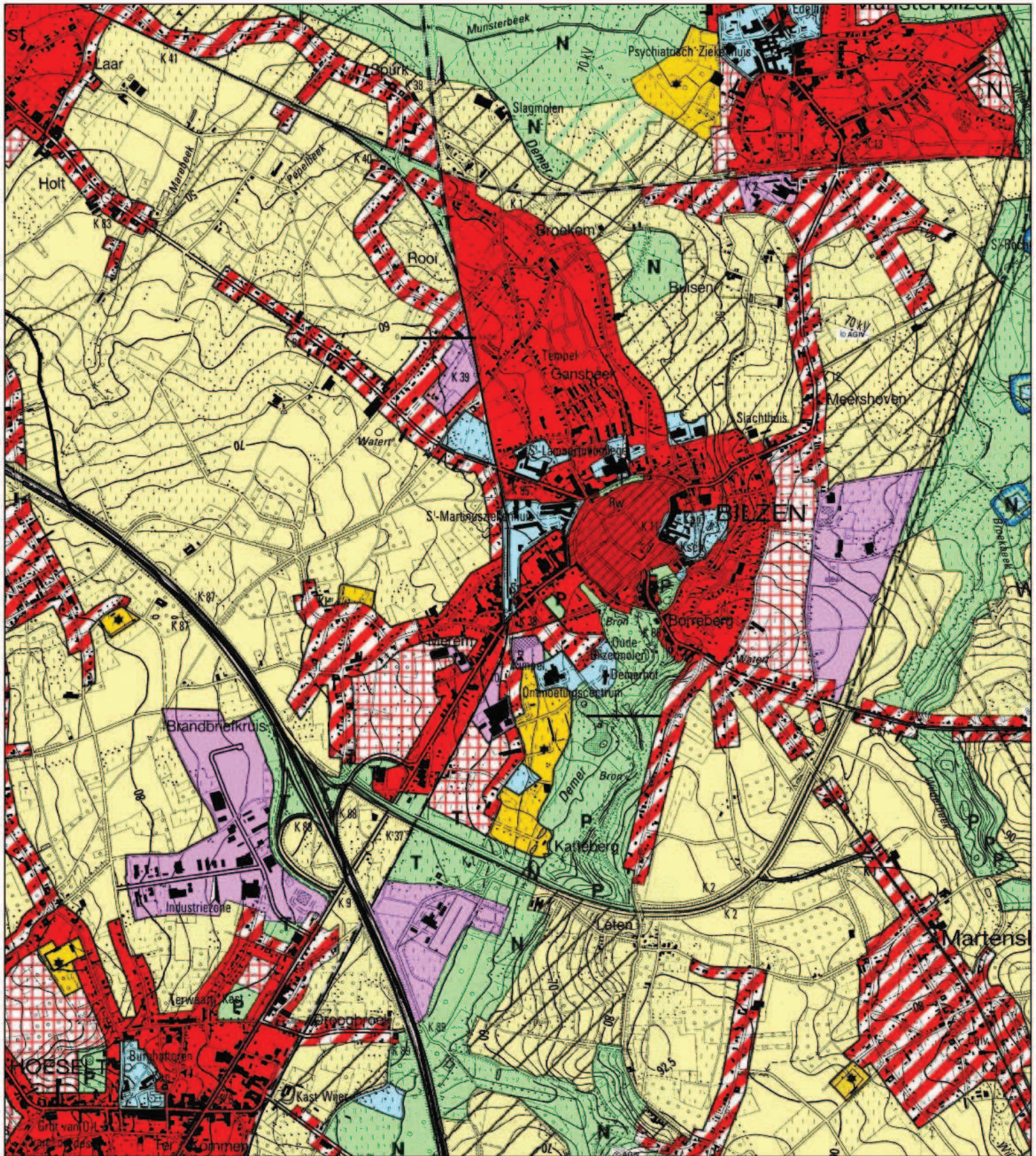
### 5.1.2 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De bestaande juridische planningscontext geeft een overzicht van belangrijke randvoorwaarden bij het afbakeningsproces. De bestaande juridische toestand van het KSG Bilzen wordt weergegeven op volgende kaarten:

**Kaart 3: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 4: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: BPA- en RUP-contouren,**

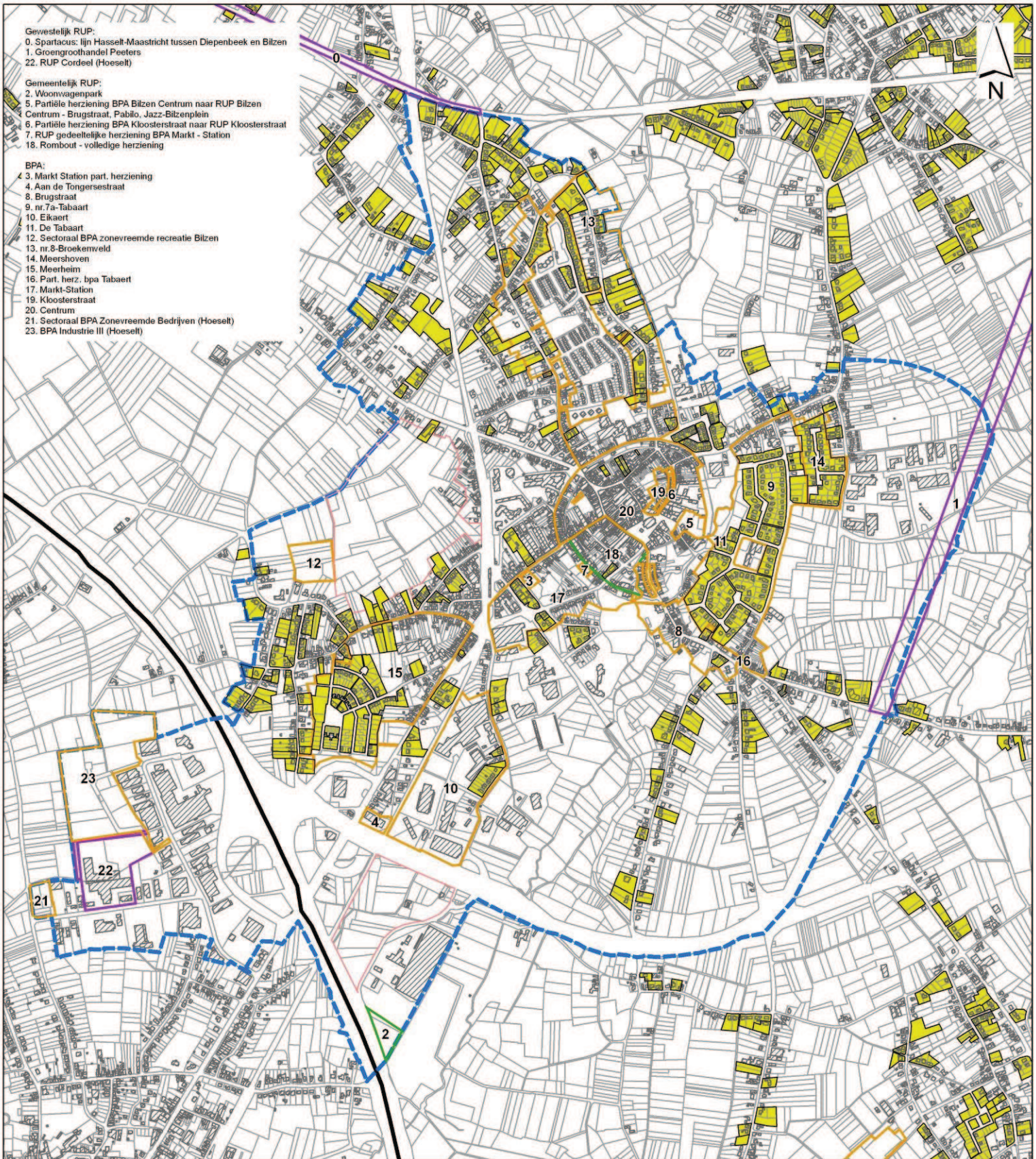
**Kaart 5: Deelplan 1 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**



Legende  
 gemeentegrens Bilzen



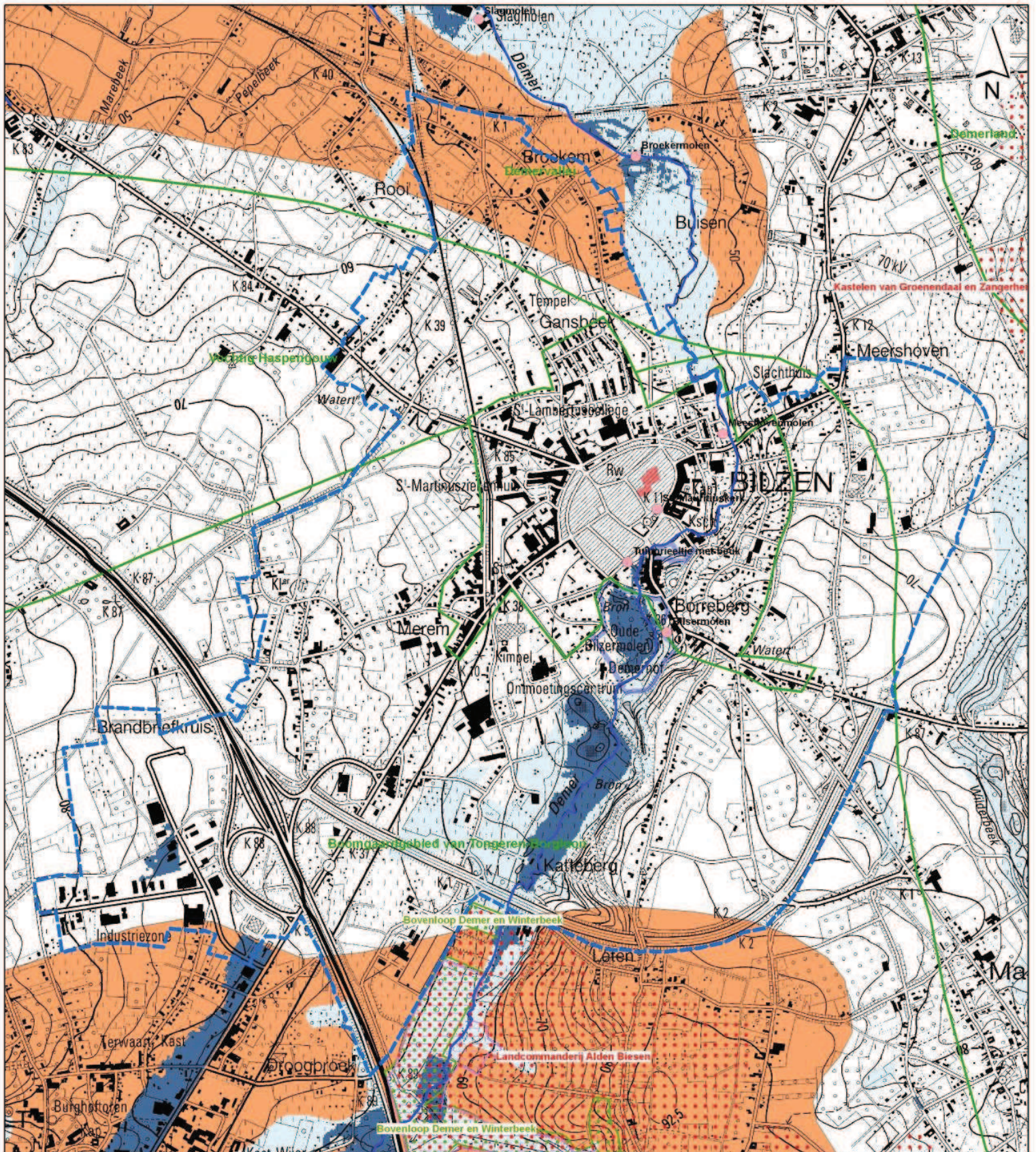
**Libost-Groep**  
 Opdrachtgever: stad Bilzen  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Leon Baeten  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-08427.12.mxd  
 Dossiernr.: 08427/12  
 Kaartnr.: 3



**Legende**

- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- deelplannen
- gemeentegrens Bilzen
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- gewestelijk RUP
- gemeentelijk RUP
- BPA
- verkavelingen





- Legende**
- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
  - gemeentegrens Bilzen
  - kadastrale percelen
  - kadastrale gebouwen
  - puntrelict
  - lijnrelict
  - relictzone
  - ankerplaats
  - traditioneel landschap
  - Watertoets:**
  - Effectief overstromingsgevoelig
  - Mogelijk overstromingsgevoelig
  - habitatrictlijngebied: Jekervallei en bovenloop van de Demervallei
  - vogelrichtlijngebied
  - vengebied
  - beschermd dorpsgezicht
  - beschermd stadsgesicht
  - beschermd landschap
  - beschermd monument

**Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Bilzen  
 Opdrachtmouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Leen Baeten  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-08427.12.mxd  
 Dossiernr.: 08427112  
 Kaartnr.: 5

### ▪ **Gewestplan**

Bilzen is gelegen in het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (KB 5 april 1977). Het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren vormt het belangrijkste juridische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Bilzen, aangezien het de bestemmingen van het gemeentelijk grondgebied vastlegt.

Door een aantal beperkte herzieningen, vastgesteld bij opeenvolgende besluiten van de Vlaamse Regering, werden volgende wijzigingen doorgevoerd voor Bilzen:

- uitbreiding van de bestaande kmo-zone Spelver;
- uitbreiding van het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Spelver (Tabaart);
- drie bosgebieden werden toegevoegd;
- zes natuurgebieden werden toegevoegd.

### ▪ **Gewestelijk RUP**

Er zijn voor het kleinstedelijk gebied Bilzen geen relevante gewestelijke RUP's op grondgebied Bilzen gelegen. Op grondgebied van de gemeente Hoeselt zijn twee relevante gewestelijke RUP's gelegen.

- Gewestelijk RUP historisch gegroeid bedrijf Cordeel (04/07/2003). Dit RUP werd opgemaakt op vraag van de gemeente Hoeselt om de N.V. Cordeel en de N.V. Beton Vangronsveld op de bestaande bedrijfslocatie op het bedrijventerrein te Hoeselt verder te laten ontwikkelen.
- Gewestelijk RUP AGNAS Haspengouw-Voeren 'Vallei van de Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven (16/05/2008). Dit RUP is een uitvoering van het afbakeningsproces voor de natuurlijke en de agrarische structuur.

### ▪ **Provinciaal RUP**

Er zijn voor het kleinstedelijk gebied Bilzen geen relevante provinciale RUP's.

### ▪ **BPA's**

Volgende BPA's zijn relevant voor het KSG Bilzen

*Op grondgebied van de stad Bilzen*

BPA Meerheim	19/01/1999	Dit BPA werd opgemaakt ter realisatie van een groot woonuitbreidingsgebied nabij het centrum van de stad (in uitvoering van het RSV).
BPA Aan de Tongersestraat	02/12/1985	Dit BPA werd opgemaakt om één van de toegangen tot de stad ruimtelijk te structureren.
BPA Eikaert	17/01/1989	Dit BPA werd opgemaakt om een zone voor woonuitbreiding om te zetten naar kmo-zone.
BPA Markt-Station	30/10/1991	Dit BPA werd opgemaakt om de stedelijke verbindingssas tussen de Markt en het station te structureren.
BPA Rombout	09/11/1994	Ordenen van het stedelijk weefsel in het centrum van de stad.
BPA Brugstraat	21/09/1992	Ordenen van het stedelijk weefsel in het centrum van de stad.
BPA De Tabaert	31/07/1998	Herziening BPA Tabaert om de gewenste uitbreiding van het CLB mogelijk te maken. Oorspronkelijk BPA betrof een eerste grote stadsuitbreiding aan de oostelijke zijde van de Demer.
BPA Centrum en Kloosterstraat	20/01/1993	Ordenen van het stedelijk weefsel in het centrum van de stad.
BPA Bilzen Broekemveld	02/08/2000	Herziening BPA. Aanpassing van de voorschriften van het oorspronkelijke BPA, dat een grootschalig project voor sociale huisvesting in een binnengebied voorzag.
BPA Meershoven	09/04/1990	BPA opgemaakt voor de aansnijding en invulling van een woonuitbreidingsgebied.
Sectoraal BPA Zonevreemde sport- en recreatieterreinen	16/06/2004	BPA opgemaakt voor 8 weerhouden zonevreemde sport- en recreatieterreinen

<i>Op grondgebied van de gemeente Hoeselt</i>				
BPA Industrie III		28/10/2004		Uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.
Sectoraal bedrijven	BPA Zonevreemde	16/06/2004		BPA opgemaakt voor zonevreemde bedrijven

#### - Gemeentelijke RUP's

Volgende RUP's zijn relevant voor het KSG Bilzen

##### Op grondgebied van de stad Bilzen

- RUP Centrum, Brugstraat, Pabilo, Jazz-Bilzenplein – Partiële wijziging van het bestaande BPA "Bilzen Centrum" ..
- RUP Kloosterstraat – Partiële herziening BPA Kloosterstraat
- RUP Woonwagenpark - RUP opgemaakt voor de inplanting van een woonwagenpark
- RUP Markt-Station
- RUP Rombout – RUP opgemaakt voor de volledige herziening van het BPA Rombout

##### *In opmaak:*

- RUP Spelver - De opmaak van het RUP betreft de ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's ten oosten van de Spelverstraat, en vormt een uitbreiding op de bestaande KMO-zone.
- RUP Stedelijke Entrestrip – Dit RUP omvat de ordening en ontwikkeling van de zone rond de N730 – Tongersestraat
- RUP Tabaart – RUP voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Tabaart
- RUP Klavertje Drie – RUP voor de uitbreiding van de BLO-school Klavertje Drie

#### ▪ Andere juridische plannen met ruimtelijke relevantie

##### - **Beschermde stads-, dorpsgezichten en landschappen**

Verspreid op het grondgebied van Bilzen zijn er thans drie landschappen, vier stadsgezichten en 11 dorpsgezichten wettelijk beschermd. Zij zullen bij de afbakening van KSG Bilzen een belangrijk element vormen voor het vaststellen van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

##### - **Habitat- en vogelrichtlijngebieden**

Binnen Vlaanderen zijn een aantal speciale beschermingszones (SBZ) aangeduid in opvolging van de Europese richtlijnen i.v.m. de vogelstand en de instandhouding van natuurlijke habitats van flora en fauna. De habitat- en vogelrichtlijngebieden (SBZ-H en SBZ-V) maken deel uit van het Europees ecologisch 'Natura 2000-netwerk' en werden geïmplementeerd in het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 24.04.2002 (BS 17.08.2002). De habitatrichtlijn (92/43/EEG – dd. 21.05.1992) heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora die hier deel van uit maken. De vogelrichtlijn (79/409/EEG – dd. 02.05.1979) heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen.

Er is geen vogelrichtlijngebied gelegen op grondgebied van de gemeente Bilzen, wel twee habitatrichtlijngebieden. Het EG-habitatrichtlijngebied nr.34 "Jekervallei en bovenloop van de Demervallei" (633 ha, gebiedscode BE2200041, BVR 4 mei 2001) en het EG-habitatrichtlijngebied nr.35 "Overgang Kempen-Haspengouw" (689 ha, gebiedscode BE2200038, BVR 4 mei 2001).

Deze Europees geïmplementeerde regelgeving zal een belangrijk element zijn bij de afbakening van KSG Bilzen voor het vaststellen van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

##### - **Vlaams Ecologisch Netwerk**

Het Natuurdecreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. Het uitgangspunt is dat de natuur in Vlaanderen, zowel binnen als buiten de natuurgebieden, niet verder achteruit mag gaan. Om belangrijke en waardevolle natuurwaarden in natuurgebieden te behouden, te ontwikkelen en te versterken, zijn

aangepaste gebiedsgerichte maatregelen noodzakelijk. Eén van de belangrijkste gebiedsgerichte maatregelen is de ontwikkeling van een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. Natuurbehoud en –ontwikkeling komen er op de eerste plaats. Het Natuurdecreet bepaalt dat enkel gebieden met een ‘groene bestemming’ op het gewestplan opgenomen kunnen worden in het VEN. Het VEN zal opgebouwd zijn uit ‘Grote Eenheden Natuur’ (GEN’s) en ‘Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling’ (GENO’s). Het IVON wordt aangewezen om de natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen. Natuur komt er samen met andere functies, zoals landbouw, bosbouw en recreatie voor. In VEN- en IVON-gebieden gelden bijkomende maatregelen voor de bescherming en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Op 27 juni 2003 heeft de Vlaamse regering het voorontwerp van besluit van het Vlaams Ecologisch Netwerk, met een eerste selectie van VEN-gebieden, goedgekeurd.

Het VEN nr. 34 ‘de Hoge Kempen, de Klaverberg en Heiderbos, de Grensmaas zuid, de Grote Kiewitheide en de Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw’, het VEN nr. 36 ‘het Grootbos, de Kevie en Kleinmeers, de Jekervallei, de Bovenloop Demer en Winterbeek, de Mombeek, het Belle Vuebos-Langenakker-Haagsmaal, het Jongenbos en de Pomperik-Dorpsbeemden’, en het VEN nr. 37 ‘het Albertkanaal en Plateau van Caester en Voeren’ zijn deels op grondgebied van de gemeente Bilzen gelegen met:

- het GEN ‘De beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw’ (code: 419, invoegetredeing dd. 31.10.2003), in het noordoosten van de gemeente grensoverschrijdend met Zutendaal,
- het GEN ‘Het Albertkanaal en Plateau van Caestert’ (code: 420, invoegetredeing dd. 31.10.2003), in het oosten van de gemeente Bilzen,
- het GEN ‘De Bovenloop Demer en Winterbeek’ (code: 425, invoegetredeing dd. 31.10.2003), ten noorden en noordoosten van het stadscentrum gelegen.

Alle VEN-gebieden worden afgebakend in reeksen van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die gebiedsgericht bestemmingswijzigingen doorvoeren. Deze bestemmingswijzigingen worden onderbouwd vanuit de globale ruimtelijke visie op de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur voor Vlaanderen, dit om de gelijktijdigheid en gelijkwaardigheid te kunnen garanderen. Op die manier wordt er stapsgewijs via een continu lopend proces geëvolueerd naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuur- en reservaatgebied, 53.000 ha bosgebieden en 34.000 ha andere groengebieden.

Voor geen van de bovenstaande GEN-gebieden loopt momenteel een openbaar onderzoek.

De VEN-gebieden vormen een belangrijk element bij de afbakening van KSG Bilzen voor het vaststellen van grensstellende waarden vanuit het buitengebied.

- ***Afbakening van de gebieden van de natuurlijke, agrarische en bosstructuur***

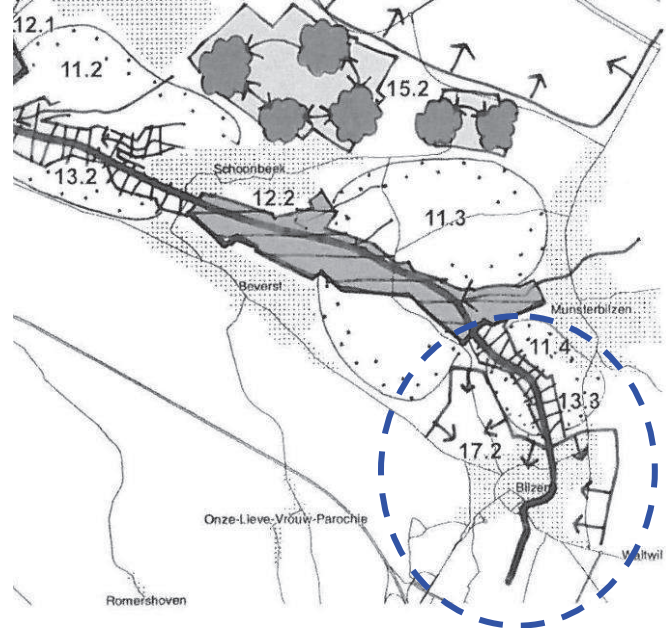
In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de afbakening van 86.500 ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden schoof door naar een tweede fase die in 2004 op gang kwam.

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren zijn: welke aaneengesloten gebieden blijven gevrijwaard voor landbouw, in welke beekvalleien is er ruimte voor natuurontwikkeling, enz... Het resultaat van het overlegproces is een ruimtelijke visie en een actieprogramma. Op basis van dit actieprogramma kan de Vlaamse Regering dan initiatieven nemen om bepaalde gebieden van bestemming te veranderen, om zo het realiseren van de ruimtelijke visie mogelijk te maken.

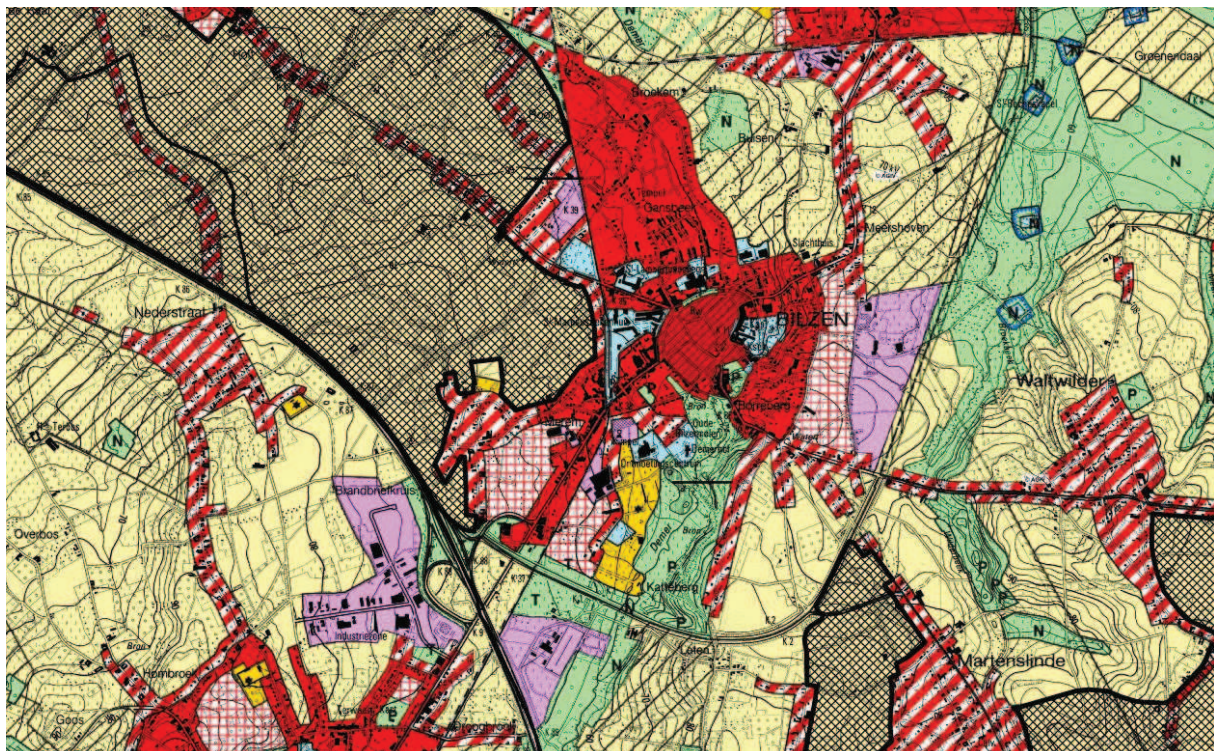
Het KSG Bilzen is gelegen in de regio Haspengouw-Voeren. Voor deze buitengebiedregio werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in juni 2004. Op 2 december 2005 keurde de Vlaamse Regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied in Haspengouw-Voeren goed. Daarnaast werd over het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma een operationeel uitvoeringsprogramma opgesteld waarin de Vlaamse Regering de beleidsmatige prioriteiten voor het opstarten van de uitvoeringsacties bepaalde. Het hoger vermeldde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP AGNAS Haspengouw-Voeren 'Vallei van de Winterbeek Sint-Huibrechts-Hern, Schalkhoven en Romershoven (16/05/2008), geeft verder uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Haspengouw-Voeren werd uitgewerkt.

**Uittreksel uit de gewenste ruimtelijke structuur Demervallei – Gebied B1: Demer tussen Bilzen en Hasselt:**

Ter hoogte van het KSG Bilzen wordt een ruimtelijk begrensd stedelijk gebied voorgesteld; begrensd naar de omliggende grote aaneengesloten landbouwgebieden.



**Figuur 5: Uittreksel uit de herbevestigde agrarische structuur Vochtig Haspengouw:**





*Opmerking: de afbakening van het KSG Bilzen (voorstudie afbakening, opgestart in maart 2004 – goedgekeurd in juni 2005) was reeds gekend vooraleer het HAG goedgekeurd werd. Met de vraag om bij de herbevestiging van de agrarische gebieden cfr. de voorstudie de realisatie van een nieuw stedelijk gebied aansluitend op de stationsomgeving in te calculeren werd geen rekening gehouden.*

Volgens de **Omzendbrief RO/2010/01** “Omzendbrief betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn” moet de inname van het HAG gemotiveerd worden binnen het plan en wordt het planologisch evenwicht bij voorkeur binnen hetzelfde planinitiatief hersteld. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied = ‘planologische ruil’). Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Gemeentelijke of provinciale opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke en provinciale plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is.

- **Ruilverkaveling Vliermaalroot**

Ruilverkaveling Vliermaalroot strekt zich uit over vier gemeenten: Bilzen, Diepenbeek, Hoeselt en Kortesseem. De voornaamste doelstelling binnen een ruilverkaveling is de herindeling van percelen. Na de herverkaveling steeg de gemiddelde perceelsgrootte in het projectgebied Vliermaalroot van 38,76 are naar 80,29 are. Op 16 juni 2006 werd de ruilverkavelingsakte ondertekend. De kavelinrichtingswerken werden in het voorjaar van 2009 afgerond: wegen verhard, beplantingen aangebracht en poelen en wachtbekkens aangelegd.

## 5.2 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn naar een plan op kadastraal perceelsniveau

### 5.2.1 INHOUDELIJKE UITGANGSPUNTEN

In het voorstel afbakening werd een voorstel van afbakeningslijn uitgewerkt. De motiveringen voor het voorstel van de afbakeningslijn zijn sterk verschillend van plaats tot plaats. Het voorstel voor afbakeningslijn volgt infrastructuren, gewestplanbestemmingen, morfologische grenzen,...

Om de afbakeningslijn te kunnen bepalen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is vertrokken van de lijn zoals deze werd aangegeven op het einde van de voorstudie van het afbakeningsproces.

Het vastleggen van de afbakeningslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling onmogelijk is buiten de grens. Over deze lokale elementen (bv. lokaal bedrijventerrein, lokaal sportterrein, individuele bedrijven, perceelsgebonden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen,...) wordt in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om daar uitspraken over te doen.

### 5.2.2 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

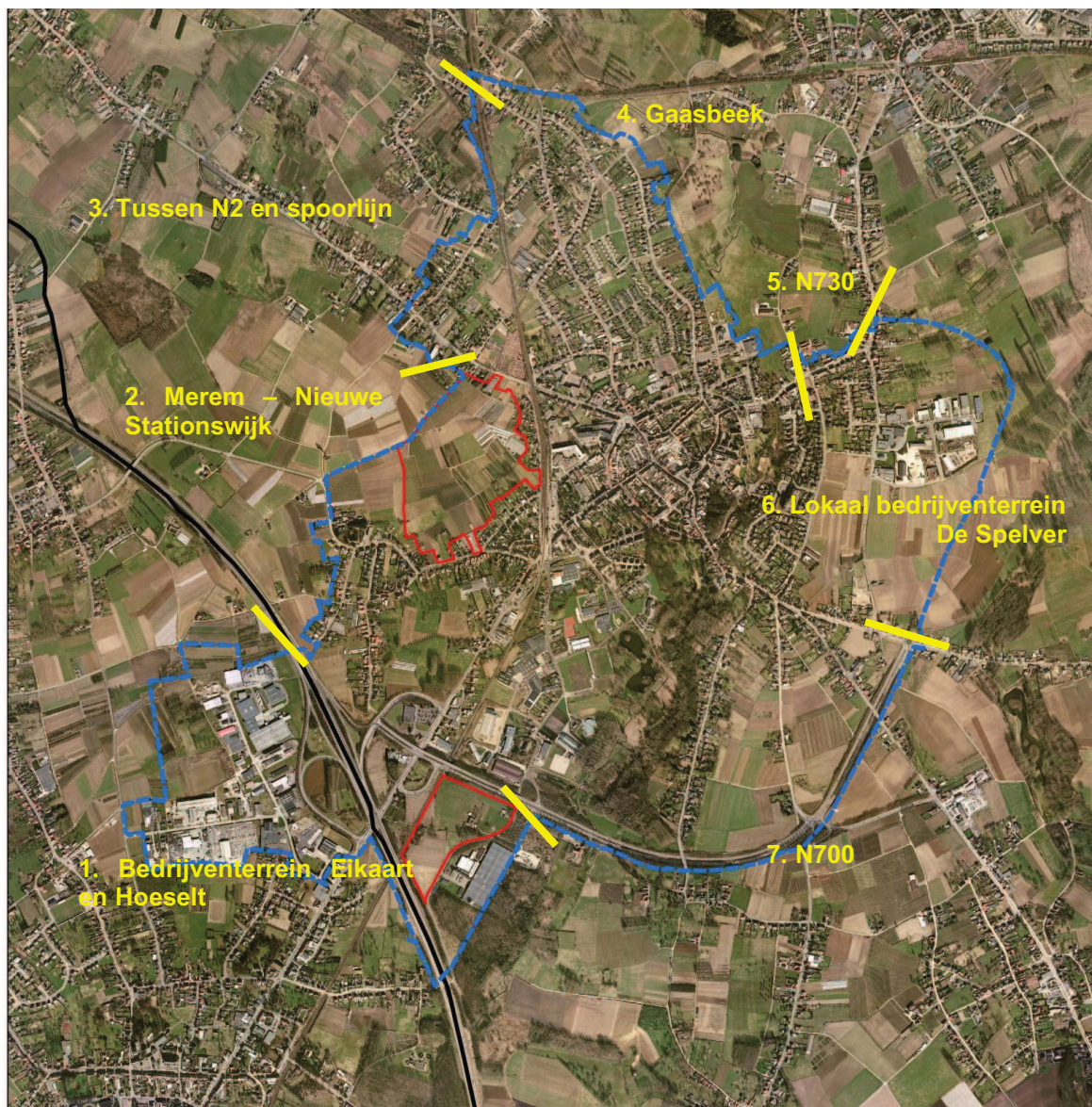
De lijn zoals aangegeven in het voorstel van afbakening (op kleine schaal) wordt beperkt bijgesteld i.f.v. de juridische vertaling tot op kadastraal perceelsniveau (op grote schaal). Voor de aanpassing van de lijn werden de volgende principes gehanteerd:

1. In principe wordt de afbakeningslijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat de lijn zo wordt bepaald dat over elk perceel een éénduidige uitspraak kan worden gedaan: in het kleinstedelijk gebied of erbuiten. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door een woonlint waarin één of een aantal percelen zijn gelegen die veel dieper zijn dan de omliggende percelen, dan wordt de afbakeningslijn bepaald door de logica van de algemene tendens van de meerderheid van de gevolgde perceelsgrenzen.
2. Infrastructuren vormen op verschillende plaatsen een duidelijke fysieke grens van het kleinstedelijk gebied. De aanliggende 'verharde' lijninfrastructuren (steenwegen, spoorwegen) aan het stedelijk gebied worden in het stedelijk gebied opgenomen als ze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie hebben op niveau van het stedelijk gebied.
3. Bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling (bvb. aan een verbindings-/steenweg) wordt gezocht naar logische, ruimtelijke herkenbare terreinkenmerken als aanknopingspunt zodat de afbakeningslijn visueel maximaal herkenbaar is op het terrein. Bij voorbeeld: bebouwing doorsnijden ter hoogte van een dwarsweg, een beekvallei,...
4. Vertrekkend vanuit het uitgangspunt dat de afbakeningslijn van het stedelijk gebied ook maximaal herkenbaar moet zijn op het terrein, is het ook mogelijk een element in het landschap (bomenrij, beek, voetweg, ...) of een uitgebouwd fietspad als grens te stellen.

### 5.2.3 ONDERDELEN VAN HET VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN

De afbakeninglijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten. Per segment wordt gemotiveerd welke visie-elementen aan de basis liggen voor het voorstel tot afbakening, hoe dit concreet vertaald wordt naar een definitieve vastlegging van de lijn en welke bouwstenen van het kleinstedelijk gebied binnen de lijn liggen.

Figuur 6: Verschillende segmenten van de afbakeninglijn KSG Bilzen



We beschrijven de verschillende segmenten van de afbakeningslijn van het KSG Bilzen in wijzerszin, beginnende in het zuiden.

### **1. Bedrijventerreinen Eikaart en Hoeselt**

Het bedrijventerrein Eikaart (met Bionerga en het containerpark) en het bedrijventerrein van Hoeselt zijn regionale bedrijventerreinen en worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het containerpark is momenteel gelegen in de Demervallei. De Demervallei heeft een belangrijk natuurfunctie. De ligging van het containerpark in de Demervallei is niet gewenst en wordt daarom niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De grens van het kleinstedelijk gebied loopt vanaf de N700 in noord-zuidrichting samen met de op- en afrit N700 – richting Maastricht en een gedeelte van de weg Eikaart. De op- en afrit valt binnen het kleinstedelijk gebied, de weg Eikaart valt er buiten. Vervolgens volgt de afbakeningslijn de oostelijke perceelsgrenzen van Bionerga en het woonwagenvak tot tegen de E313. Vervolgens loopt de grens samen met de autosnelweg E313 in noordwestelijke richting. De E313 functioneert op niveau van het KSG en valt binnen de afbakeningslijn. Ter hoogte van het knooppunt van de E313 met de N730, volgt de afbakeningslijn de contour van de industriezone Hoeselt. In het zuiden valt de afbakeningslijn samen met de perceelsgrenzen van de aangrenzende bebouwing langs de Bilzersteenweg/ Herenveldstraat/Parkstraat. Vervolgens valt de afbakeningslijn samen met de contour van het sectoraal BPA, het gewestelijk RUP Cordeel en het BPA Industrie III tot aan de E313. De E313 en het knooppunt met de N700 en N730 vallen omwille van hun functioneren op kleinstedelijk niveau binnen de afbakening.

### **2. Randstedelijke woonkern Merem – Nieuwe stationswijk**

De randstedelijk woonkern Merem sluit aan op de stedelijke bebouwing en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Ten westen van Merem ligt een uitgestrekt waardevol landbouwgebied, dat tot het buitengebied behoort. De grens van het kleinstedelijk gebied valt hier vanaf de E313 achtereenvolgens samen met de Terfakkerstraat (buiten het KSG), de perceelsgrenzen van de woningen in woonzone met landelijk karakter langs de Terfakkerstraat, Hoekstraat en Wagenstraat. De Wagenstraat wordt gevolgd tot aan de kruising met de Bivelenweg – Oude Tongerstraat. Vervolgens volgt de afbakeningslijn de Oude Tongersestraat. De Oude Tongersestraat functioneert niet op stedelijk niveau en wordt buiten de contour van het kleinstedelijk gebied gelaten.

### **3. Tussen N2 en Spoorlijn**

Vervolgens volgt de afbakeningslijn de grens van de woningen ten westen van de noord-zuid gerichte spoorlijn Bilzen – Tongeren. Concreet betekent dit dat de woningen gelegen in landelijk woongebied langs de N2-Hasseltsesteenweg en de Rooierweg opgenomen zijn in het kleinstedelijk gebied. Het gehucht Rooi valt buiten het kleinstedelijk gebied, de woningen langs de weg Rooi worden buiten het KSG gelaten. De grens valt hier samen met de spoorlijn richting Genk-Zuid. De spoorlijn valt binnen het KSG.

#### 4. Randstedelijke woonkern Gansbeek

De randstedelijke woonkern Gansbeek wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn valt hier samen met de voormalige spoorweg Hasselt-Maastricht. Deze spoorweg functioneert niet meer als dusdanig en wordt bijgevolg buiten het KSG gelaten. Vervolgens volgt de afbakeningslijn het woongebied. De grens van het KSG valt hier samen met de achterste perceelsgrenzen van de woningen langsheen de Tuinweg. Vervolgens kruist de afbakeningslijn Broekem en volgt de oostelijke grens van het BPA Broekem. In het zuidelijke deel van de Winterstraat komt deze grens van het BPA tot tegen het fietspad. De afbakeningslijn valt hier dus samen met deze op terrein duidelijk leesbare grens. Vervolgens volgt de afbakeningslijn de perceelsgrenzen van de BLO-school Klavertje Drie (incl. het perceel waar de uitbreiding is gepland), het oude slachthuis, de gemeentelijke technische dienst en de politie.

#### 5. Steenweg naar Munsterbilzen (N730)

Munsterbilzen wordt niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Omwille van de selectie van een open ruimte verbinding op provinciaal niveau tussen Bilzen en Munsterbilzen is een verdere ontwikkeling van de N730 als een stedelijke as niet wenselijk en wordt deze niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn valt hier samen met de percelen van de woningen langsheen Meershoven-Spelverstraat. Langsheen Meershoven worden de gebouwen tot en met de autohandel ter hoogte van het kruispunt met de Spelverstraat opgenomen. Langsheen de Spelverstraat worden de woningen tussen de geplande aantakking van het verlengde van de N700 op de N730 mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

#### 6. Lokaal bedrijventerrein De Spelver

Het lokaal bedrijventerrein De Spelver wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Vanaf de N730 volgt de afbakeningslijn de contour van het gemeentelijk RUP Spelver<sup>10</sup>. De toekomstige ontsluitingsas in het verlengde de N700 vormt de grens van het kleinstedelijk gebied tussen de N730 en de Maastrichtersteenweg.

Het agrarisch gebied tussen de N730 en de nieuwe ontsluitingsas blijft behouden. De bestaande landbouwfunctie blijft hier behouden.

#### 7. N700

Vanaf de Maastrichterstraat wordt de bestaande N700 gevolgd tot aan het bedrijventerrein Bionerga. De N700 functioneert op kleinstedelijk niveau en valt daarom binnen de grens. De landbouwzone ten noorden van de N700, die hierdoor binnen het kleinstedelijk gebied komt te liggen, blijft behouden als agrarische zone. De bestaande landbouwfunctie blijft behouden.

<sup>10</sup> Gemeentelijk RUP Spelver, voorlopig vastgesteld 5 april 2011, omvat de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en de toekomstige ontsluiting in het verlengde van de N700 en de aantakking op de N730.

### 5.3 Randvoorwaarden en milderende maatregelen vanuit de plan-MER

Omwille van het feit dat de afbakeningslijn een planologische grens is die het resultaat is van een analyse op basis van natuurlijke, economische en fysische structuren en in mindere mate een grensstelling vanuit beleidsbeslissingen, is het afwegen van alternatieven niet van toepassing. De afbakeningslijn op zich is niet plan-MER plichtig. Er zijn m.a.w. geen milderende maatregelen en randvoorwaarden die volgen uit de plan-MER.

*In het goedkeuringsbesluit van het plan-MER (dd. 29 november 2010) stelt de dienst Mer voor om de vraag vanuit ANB om de ligging van de afbakeningslijn af te stemmen op de draagkracht van de Demervallei op zijn minst te overwegen in de verdere besluitvormingsprocedure van het PRUP.*

*→ De afbakeningslijn is een beleidslijn en impliceert geen bestemmingswijzigingen. Binnen het KSG moet er voldoende ruimte zijn voor wonen en werken, maar dit betekent niet dat ook groen en water niet de nodige ruimte moeten krijgen. Alle plannen binnen het KSG moeten steeds op zich de afweging van de draagkracht van de Demervallei maken. Het zonevreemde gemeentelijk containerpark, gelegen in de Demervallei overschrijdt volgens de provincie de draagkracht en is om deze reden niet opgenomen binnen het KSG Bilzen. Ter hoogte van deelplan 3 Eikaart is de Demervallei een belangrijk grensstellend element voor harde stedelijke ontwikkelingen. De nabijheid van de Demervallei wordt binnen het deelplan vertaald in de verplichte aanleg van groenstructuren en extra maatregelen naar waterbuffering.*

### 5.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

- De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een specifiek stedelijk beleid gevoerd wordt. Deze lijn is bepaald vanuit de globale gewenste ruimtelijke structuur. Ze omvat alle gebieden die tot het stedelijk gebied behoren. Dat zijn zowel de afzonderlijke deelgebieden waarvoor specifieke voorschriften zijn uitgewerkt, als de overige gebieden waarvoor de bepalingen van het gewestplan, blijven gelden.
- De inhoudelijke invulling van dit verordenend element steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied is uitgewerkt.

### 5.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De afbakeningslijn is een beleidslijn. De aanduiding van de afbakeningslijn op een grafisch plan houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Dit betekent dat er geen voorschriften worden opgeheven. De bestaande voorschriften van geldend gewestplan, BPA en/of RUP blijven van toepassing.