

## 6 DEELPLAN 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT NIEUWE STATIONSWIJK

### 6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 6.1.1 SITUERING

Het deel 2 situeert zich ten westen van het centrum van de stad Bilzen, tussen het station en de Oude Tongersebaan. Het deelplan wordt begrensd door de Nieuwstraat in het oosten, de Hasseltsestraat / Oude Tongersebaan in het noorden en de Pater Damiaanstraat / Solveldstraat in het zuiden.

#### 6.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het deelplan 2 is gelegen aan de westelijke rand van de kern van Bilzen, in een open ruimte gebied dat zich verder uitstrekt in noordwestelijke - westelijke richting. De markt van Bilzen is op zo'n 700 meter ten oosten van het plangebied gelegen. Op zo'n 600 meter ten zuidwesten ligt het recreatiegebied De Kimpel.

Deelplan 2 situeert zich tussen een aantal belangrijke lijninfrastructuren. Ten noorden van het deelplan ligt de N2-Hasseltsestraat, een belangrijke toegangsas voor het centrum van Bilzen die gekenmerkt wordt door woningen en handelszaken. Ter hoogte van de spoorwegovergang is een vlotte doorgang bemoeilijkt. Vooral tijdens de spitsuren zijn hier lange files.

De E313 situeert zich ten zuiden-zuidwesten. De op- en afrit nr. 31 E313/N730 situeert zich ten zuiden van het deelplan. De noord-zuid gerichte spoorweg (Lijn 34 Hasselt-Luik en Goederenlijn 21C naar station Genk-goederen) en het station zijn ten oosten van het deelplan gelegen. De smalle Nieuwstraat/Tongerstraat loopt parallel aan de spoorweg. De Nieuwstraat wordt momenteel reeds overbelast. Ten westen van het deelplan loopt de Oude Tongersebaan.

Ter hoogte van de Oude Tongersebaan ligt volgens de VHA de Broekembeek, een waterloop van 3<sup>de</sup> categorie (beheerder stad Bilzen). Deze beek ligt momenteel ingebuisd.

In het zuiden sluit het deelplan aan op de bebouwing van de kern Merem, met hoofdzakelijk open en half open woningen langs de Wagenstraat-Pater Damiaanstraat-Meremweg-Solveldstraat en Nieuwstraat. Ter hoogte van de kerk in de Pater Damiaanstraat zijn ook serviceflats en een kleuterschool gesitueerd.

Via een insteekweg ter hoogte van de kerk bereikt men het voormalige voetbalterrein van KWB Merem, gelegen ten westen van het deelplan. Het terrein is gelegen in een groter recreatiegebied, aangeduid in het Sectoraal BPA zonevrije Sport- en Recreatieterreinen. Het terrein is momenteel gewoon grasland.

#### 6.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De Nieuwe stationswijk is een relatief groot en open gebied. Het deelplan 2 is momenteel overwegend in agrarisch gebruik: akkers, weilanden en laagstamboomgaarden kenmerken het gebied. Het betreffen hoogwaardige gronden vanuit landbouwkundig oogpunt, gelegen binnen de ruilverkaveling Vliermaalroot en binnen Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). De helft van de oppervlakte van het deelplan is in gebruik door professionele landbouwers. In het oosten van het plangebied zijn ook bedrijfsgebouwen (serres) van een landbouwer gesitueerd. Een aantal (verkavelings)wegen doorsnijden het gebied.

Het deelplan kent een belangrijke reliëfgradiënt met een afhelling in oostelijke richting. Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het deelplan. Het deelplan is ook niet gelegen in effectief (ROG) of mogelijk (NOG) overstromingsgevoelig gebied. Deze liggen in de omgeving van dit plangebied meer naar het oosten in de vallei van de Demer.

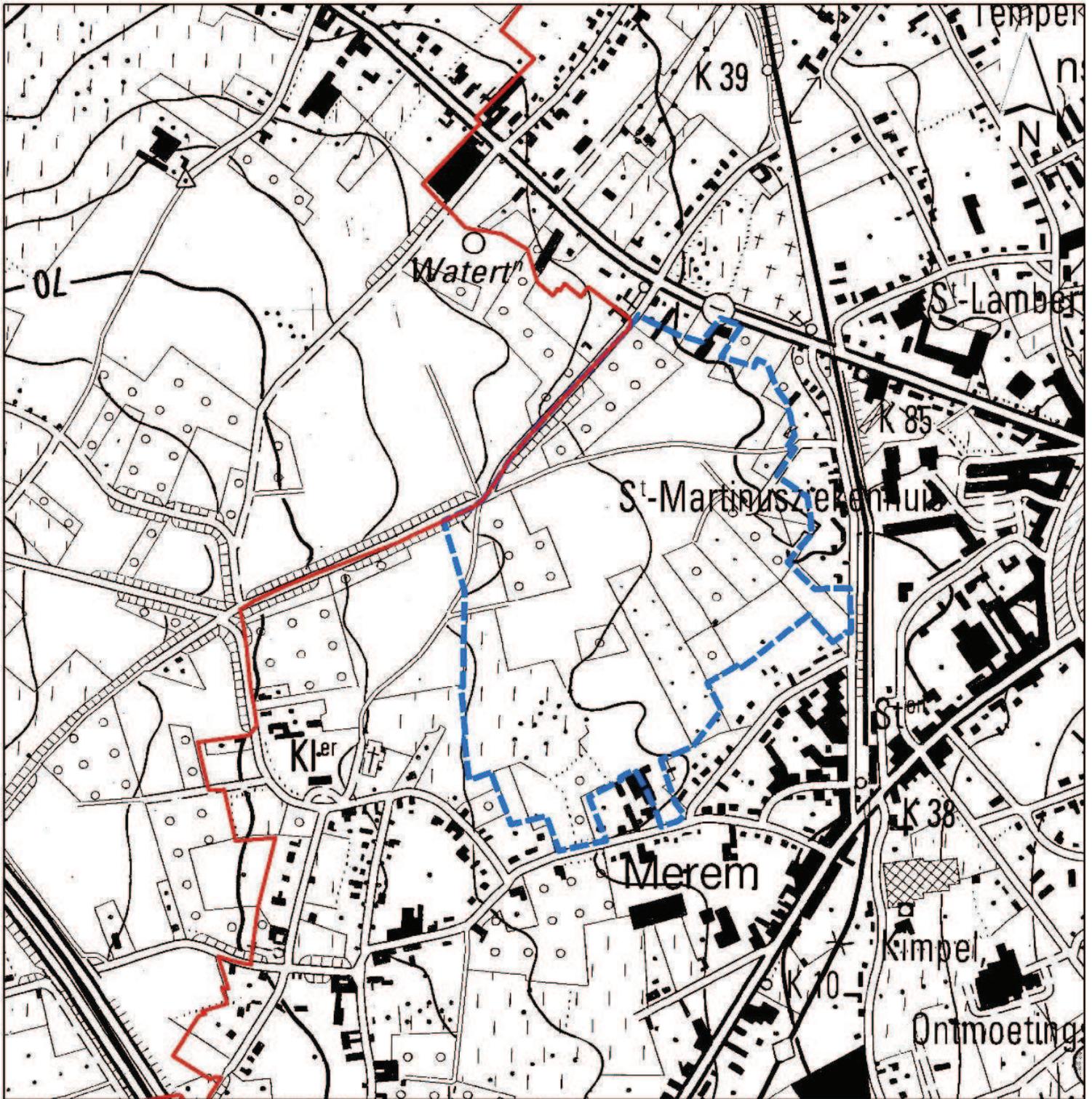
De woningen langs Wagenstraat, Pater Damiaanstraat, Meremweg, Solveldstraat, (Nieuwstraat) en Hasseltsestraat hebben een ruim en open zicht op akkers, weilanden en boomgaarden. De vergezichten vanuit deze woonstraten over het deelgebied dragen in belangrijke mate bij aan de

kwaliteit van het wonen. Omgekeerd zijn er vanuit het centrum van het deelplan zichten op de achtertuinen van de omliggende bebouwing. De landschappelijke kwaliteit van deze achtertuinen kan verbeterd worden.



**Kaart 6: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

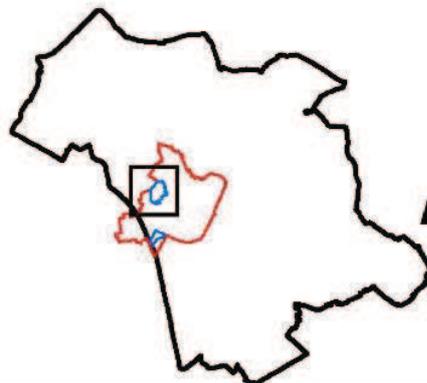
**Kaart 7: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto**



De afbeelding is een topografische kaart van Bilzen, gebaseerd op de kadastrale kaart van Bilzen, versie 1976 en 1993 op schaal 1:10.000. De afbeelding is niet gegarandeerd foutloos.

Legende

-  deelplan 2
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen



 **Libost-Groep**

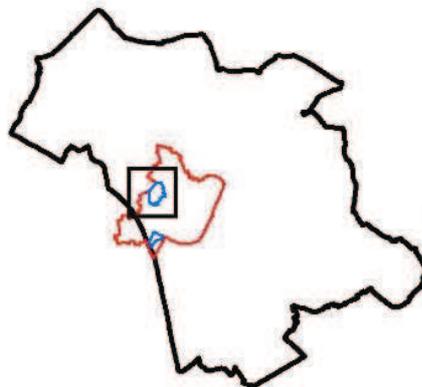
Opdrachtgever: stad Bilzen  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Leen Baeten  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-08427.12.mxd  
Dossiernr.: 08427/12  
Kaartnr.: 6



Bestand: BT01-08427.12.mxd; Datum: 2023-09-06; 06:15:43

Legende

-  deelplan 2
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen



 **Libost-Groep**

Oprachtgever: stad Bilzen  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Leen Baeten  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-08427.12.mxd  
Dossiernr.: 08427/12  
Kaartnr.: 7

#### 6.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

**Kaart 8: Deelplan 2 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto**

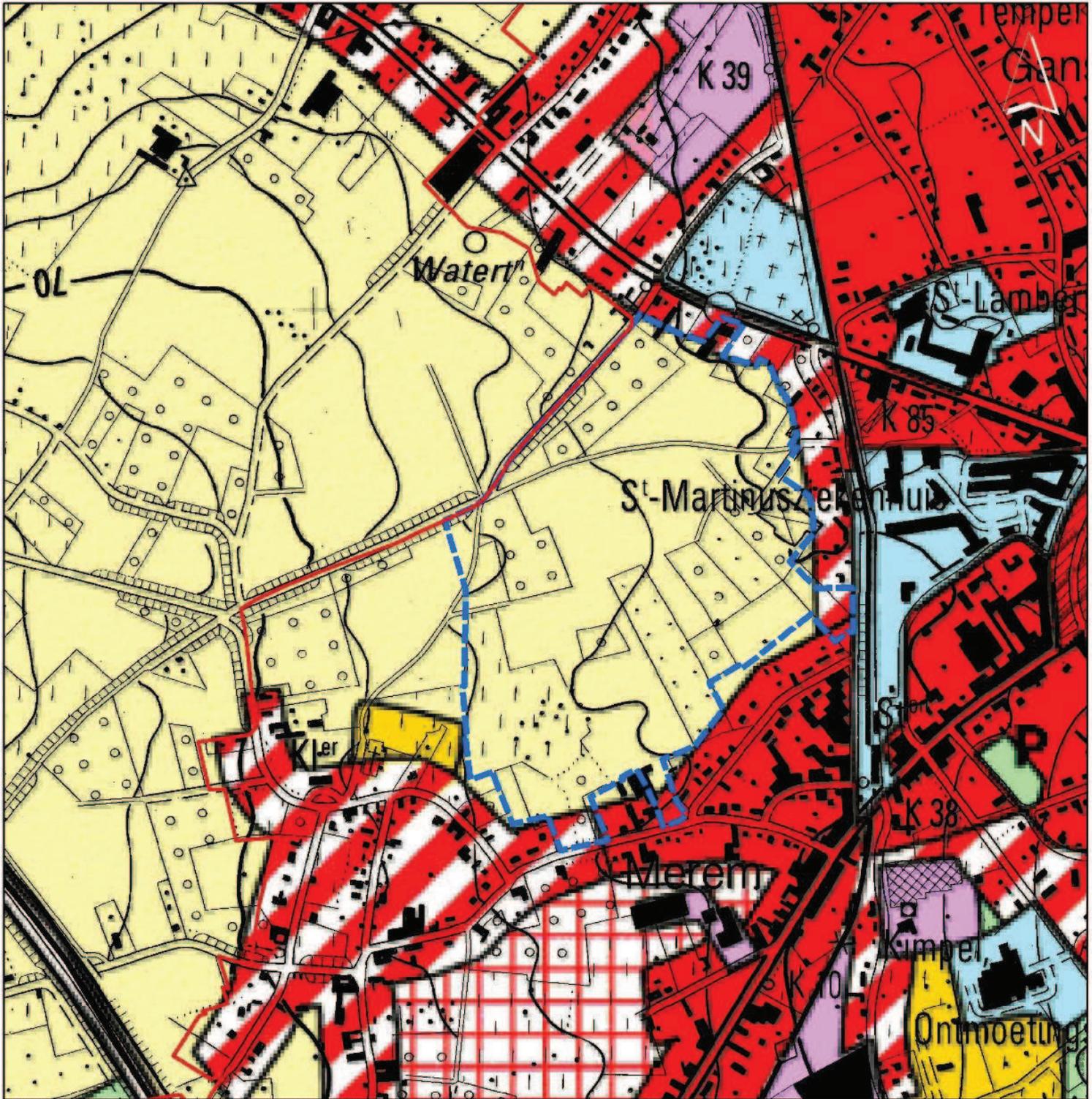
**Kaart 9: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 10: Deelplan 2 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Type	In of grenzend aan het projectgebied
<b>Gewestplan</b>	Gewestplan nr.21 St-Truiden-Tongeren (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in woonzone, landelijke woonzone, recreatiegebied en agrarisch gebied
<b>Gewestelijk RUP</b>	Geen
<b>Provinciaal RUP</b>	Geen
<b>BPA</b>	Sectoraal BPA zonevremde sport- en recreatierreinen (goedgekeurd MB 16/06/2004) Ten zuiden van het deelplan ligt BPA Meerheim.
<b>Gemeentelijk RUP</b>	Geen
<b>Beschermd monument</b>	Geen
<b>Beschermd landschap</b>	Geen
<b>Beschermd dorpsgezicht</b>	Geen
<b>Beschermd stadsgezicht</b>	Geen
<b>Vogelrichtlijgebied</b>	Geen
<b>Habitatrichtlijgebied</b>	Geen
<b>Gebieden van het VEN/IVON</b>	Geen
<b>HAG</b>	Gelegen in HAG Vochtig Haspengouw
<b>Natuurreservaten</b>	Geen
<b>Beschermingszone waterwingebied</b>	Geen
<b>Voorkooprecht</b>	Geen
<b>Ruilverkaveling</b>	Vliermaalroot (16 juni 2006)
<b>Verkavelingsvergunningen</b>	VK1697732, VK1945839, VK1605473, VK1149953

Op onderstaande figuur wordt de eigendomsstructuur weergegeven (situatie op 01/01/2010).

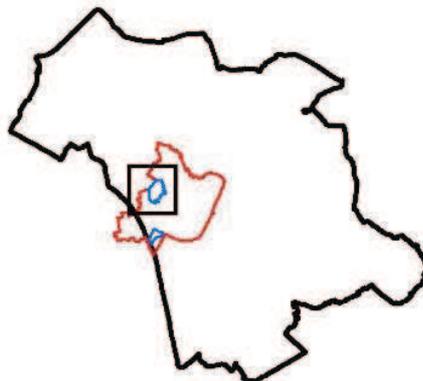




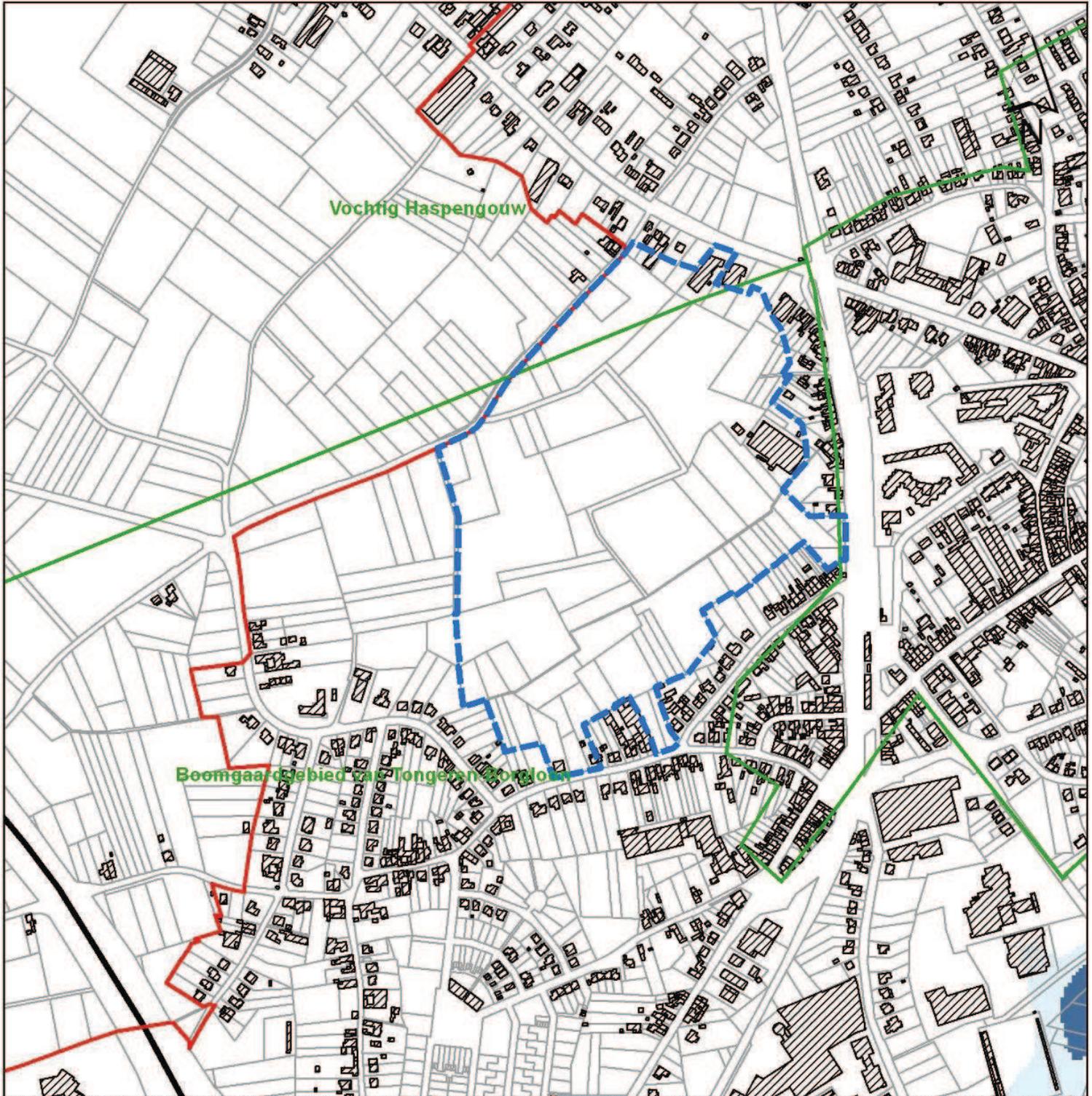
bron: gewestplan van de provincie, architectuurplan van de federale Staat, Legerplan, Cassin 1:50,000, 1:250,000, 1:50,000, 1:250,000, 1:50,000, 1:250,000

Legende

- deelplan 2
- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- gemeentegrens Bilzen



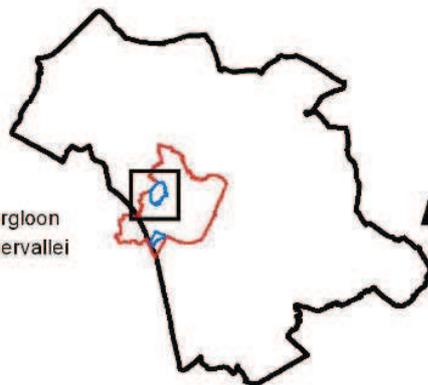
Opdrachtgever: stad Bilzen  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Leen Baeten  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-08427.12.mxd  
Dossiernr.: 08427/12  
Kaartnr.: 8



Plan: Digitaal vektorele bestands van de 1:50000- en 1:25000-kaart ingelezen in Winkler's Libost van de 1:50000- en 1:25000-kaart (naamgeving), en 1:25000- en 1:5000-kaart, respectievelijk toestand 1-4-2010 en 1-1-2010, op schaal 1:10.000, opgemaakt door T. de Maessene, H. de Maessene, N. de Maessene, A. de Maessene, K. de Maessene, L. de Maessene, M. de Maessene, P. de Maessene, R. de Maessene, S. de Maessene, T. de Maessene, U. de Maessene, V. de Maessene, W. de Maessene, X. de Maessene, Y. de Maessene, Z. de Maessene

**Legende**

-  deelplan 2
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen
-  ankerplaats: Landcommanderij Alden Biesen
-  lijnrelict: Demer + afgesneden meanders
-  relictzone: Bovenlopen van de Demer
-  traditioneel landschap: Boomgaardgebied van Tongeren-Borgloon
-  habitatrictlijngebied: Jekervallei en bovenloop van de Demervallei
-  vengebied Bovenloop Demer en Winterbeek
- Watertoets:
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig



Opdrachtgever: stad Bilzen  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Leen Baeten  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-08427.12.mxd  
 Dossiernr.: 08427/12  
 Kaartnr.: 10

## 6.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 6.2.1 VISIE

#### ***Stationsomgeving: Stedelijk Woongebied en Bouwvrij Agrarisch Gebied***

De zone ten westen van het station is dé ideale lokatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum én de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming van de stationsomgeving omgezet van agrarische zone naar stedelijk woongebied. De onmiddellijke stationsomgeving wordt uitgebouwd als een gemengde woon-, kantoor- en dienstzone. Meer naar het westen toe wordt deze stedelijke ontwikkelingszone ingevuld als woongebied. De zone tussen de geplande stadsuitbreiding en de Oude Tongerstraat wordt niet ontwikkeld in functie van een stedelijke uitbreiding. Het huidige landbouwgebruik in deze zone kan m.a.w. blijven behouden. Toch vormt dit gebied op lange termijn een logische uitbreiding van het kleinstedelijk gebied, indien er nood zou zijn aan bijkomende ruimte voor stedelijke functies. Om de mogelijke toekomstige ontwikkeling echter niet te hypothekeren is het wenselijk het aansluitende landbouwgebied te bestemmen als bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied.

#### ***Kwantitatieve randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het Stedelijk Woongebied***

De ontwikkeling van dit geïntegreerd stedelijk project stationswijk zal echter gekoppeld moeten worden aan een aantal kwantitatieve randvoorwaarden rond fasering en (gradaties van) dichtheden:

Het is niet wenselijk dat de aansnijding van dit nieuwe woongebied leidt tot een overaanbod binnen het KSG Bilzen. De ontwikkeling van de nieuwe stationswijk gebeurt in rechtstreekse samenhang met de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Tabaart. Vanuit deze parallelle ontwikkeling wordt in het PRUP vastgelegd dat het woongebied stationswijk gefaseerd dient ontwikkeld te worden. De gefaseerde ontwikkeling verloopt bij voorkeur van oost (station) naar west. De aansnijding van een volgende fase wordt gekoppeld aan voorwaarden.

*De ontwikkeling van de nieuwe stationswijk zou bij voorbeeld in 2 of 3 fasen kunnen gebeuren, waarbij de twee of drie fasen in totaliteit een oppervlakte van ca. 10 ha innemen. Een mogelijke fasering zou bij voorbeeld kunnen zijn:*

- *Fase 1: noordelijk deel rond de as ter hoogte van het station. Deze vormt niet enkel de ruimtelijke en fysische relatie met het centrum, maar fungeert tevens als ruimtelijk portaal ter hoogte van de nieuwe onderdoorgang N2 / spoor. (in hoofdzaak kantoren en diensten)*
- *Fase 2 : de ontwikkeling rond de middelste as (in hoofdzaak wonen);*
- *Fase 3: de woonontwikkeling rond de laatste westelijk gelegen as en de rand met het recreatiegebied.*

*Aan de aansnijding van de verschillende fasen wordt bij voorbeeld de volgende voorwaarde gekoppeld: Fase 1 en 2 kunnen onmiddellijk ontwikkeld kunnen worden. Fase 3 kan pas ontwikkeld worden wanneer fase 1 voor 90% en fase 2 voor 80% is ontwikkeld. De aansnijding van de verschillende fasen kan pas wanneer de behoeften zijn aangeduid.*

Er zullen ook gewenste dichtheden en gewenste gradaties in dichtheden aangeduid moeten worden. Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn een hogere dichtheid te realiseren in de onmiddellijke omgeving van het station en een lagere dichtheid als overgangszone naar de omliggende open ruimte.

Tot de realisatie van het stedelijk woongebied kan het gebied verder gebruikt worden in functie van landbouw.

## 6.2.2 CONCEPTEN

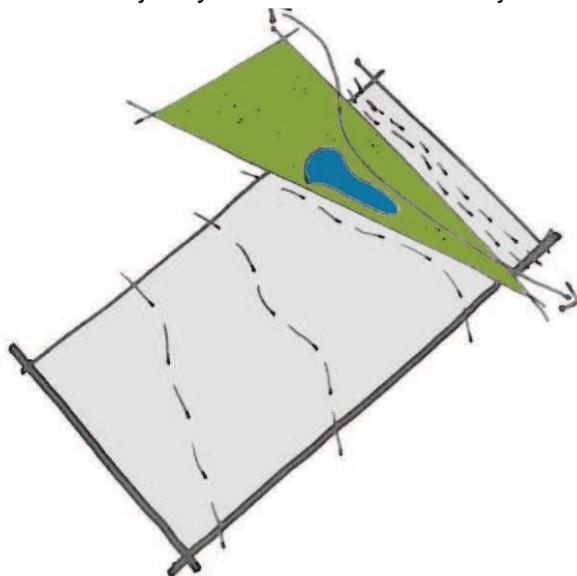
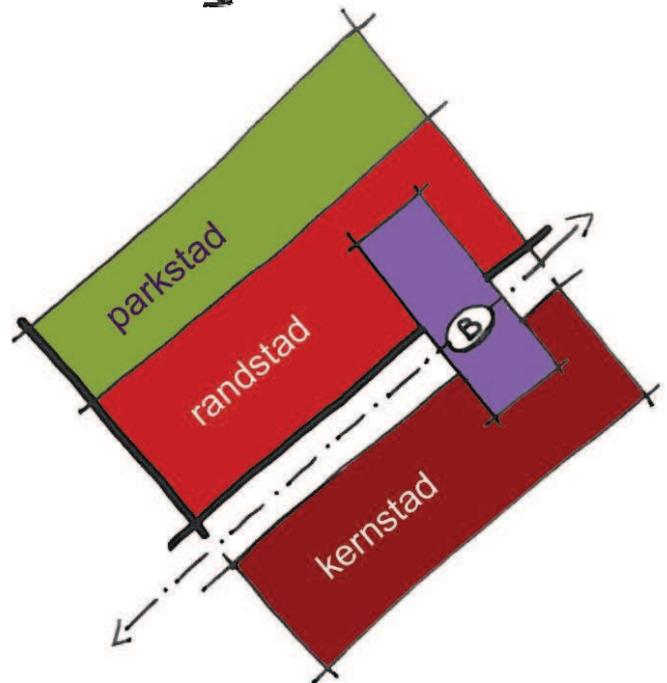
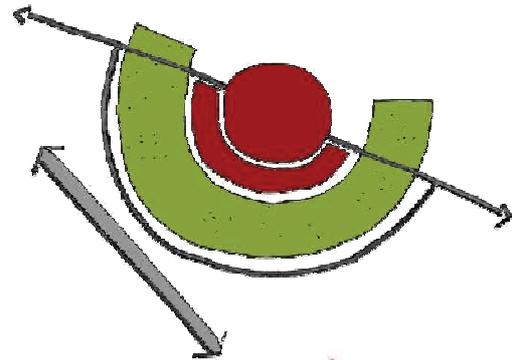
### Onderdeel van “gordelstructuur” op niveau van het kleinstedelijk gebied

Ruimtelijk kunnen binnen de morfologische opbouw van het KSG Bilzen drie zones of ‘gordels’ onderscheiden worden:

- centraal de ‘kernstad’, het historische centrum van Bilzen (functies gemengd);
- de ‘randstad’ als een band van dichte bebouwing hier rond (vnl. wonen);
- en tenslotte de ‘parkstad’, een gordel die gekenmerkt wordt door groen en open ruimte (begraafplaats, De Kimpel, Demervallei, landbouw) en grootschaligere entiteiten (vb. bedrijvigheid).

Het deelplan situeert zich op de overgang van deze drie zones. De gordelstructuur wordt doorgetrokken in het deelgebied. Het deel ten zuiden van de Oude Tongersebaan dat niet ontwikkeld wordt is onderdeel van de parkstad en blijft behouden als landbouwgebied. (Deze zone zal bestemd worden als bouwvrij agrarisch gebied om deze eventuele toekomstige ontwikkeling niet te hypothekeren). De te ontwikkelen zone ten zuiden van de Oude Tongersebaan wordt onderdeel van de randstad.

De zone van het deelplan dat aansluit bij de stationsomgeving wordt ontwikkeld als een uitloper van de kernstad: hier wordt ontwikkeld met een hogere dichtheid en met een sterke menging van functies. Deze zone rondom het station zal een sterke rol spelen in de verbinding tussen het historische centrum en de nieuwe stedelijke wijk. Het station en de stationsbuurt zullen ter hoogte van het oostelijke plein fungeren als een transitzone, als een scharnierpunt in de geleiding van de stedelijke dynamiek en zo het stedelijk weefsel versterken.



### Reliëf als basis voor landschappelijke inpassing

Het deelgebied wordt gekenmerkt door een reliëfverschil: het terrein helt af naar de kern van Bilzen toe. Bij de ontwikkeling van het deelgebied wordt het bestaande reliëf als leidraad gehanteerd. Wegen en zichtassen volgen hoogtelijnen. Hierdoor ontstaat er een zekere compartimentering in het deelgebied die de logica van het terrein volgt. De bestaande KLE's worden maximaal behouden en geïntegreerd in de globale landschappelijke inpassing van het deelplan.

De geplande onderdoorgang van de N2<sup>11</sup> onder de spoorweg (sleuf + tunnel) is landschappelijk reeds gelegen op het laagste punt. Dit wordt landschappelijk benadrukt door de omgeving van

<sup>11</sup> NOOT: De omleiding van de N2 is géén onderdeel van dit PRUP, maar zal in een latere fase via een ander initiatief gerealiseerd worden.

deze nieuwe weg vorm te geven als een dieper ingesneden vallei. Deze “vallei” krijgt een groene invulling.

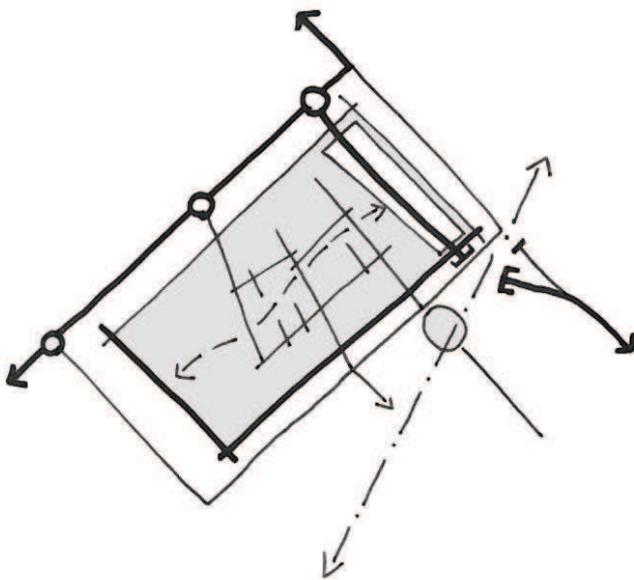
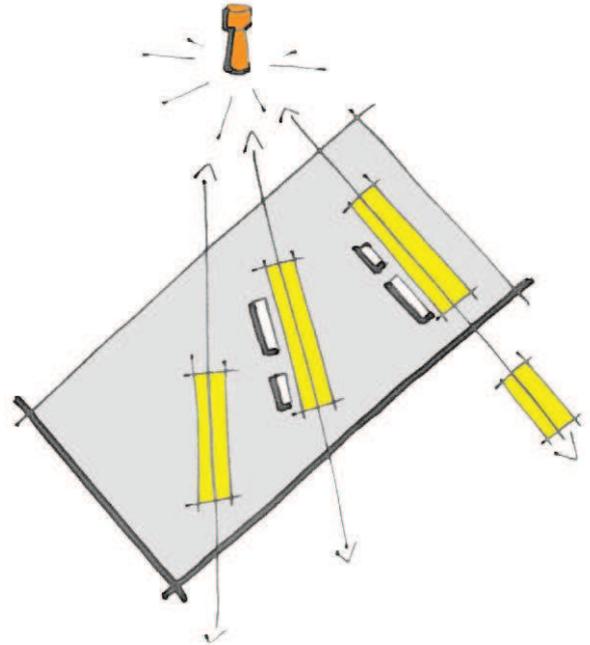
### Zichtassen met lineaire pleinen

De ontsluitingsassen voor het stedelijk ontwikkelingsgebied vormen zichtassen met in het noorden de watertoren als visueel eindpunt. Langsheen deze assen worden lineaire publieke pleinen ontwikkeld. De pleinen krijgen naargelang de ligging binnen het deelplan een stedelijke of een meer groene invulling. Deze invulling kan bijvoorbeeld aansluiten bij de afname in bouwdichtheid van oost naar west.

De oostelijke as verbindt de watertoren en het centrum visueel met elkaar. Het oostelijke plein en de bouwblokken er rond vormen het verlengde van de kernstad ter hoogte van het station. Grotere dichtheden en een menging van functies (handel, kantoren en wonen) situeren zich rond een stedelijk vorm gegeven plein. Dit wordt ook over de spoorlijn heen getrokken. Op die manier zal het station en haar omgeving fungeren als een schakelpunt tussen verschillende wijken, waardoor de betrokkenheid en het stedelijk weefsel vergroot.

Het westelijke lineaire plein sluit aan op de bestaande recreatie zone (Sectoraal BPA zonevremde sport en recreatie). Een groene invulling zorgt voor aansluiting op dit groene recreatiegebied en de omliggende open ruimte.

Het centrale plein wordt vorm gegeven als een ‘overgangsplein’ tussen het stedelijke en het groene plein.



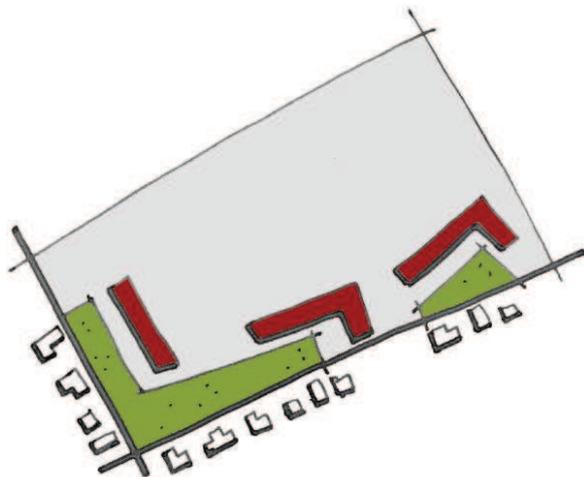
### Ontsluiting van het nieuwe stadsdeel

De bestaande N2-Hasseltsestraat wordt vanaf de Oude Tongerstraat omgeleid via een sleuf en een onderdoorgang onder de spoorweg om daarna weer aan te sluiten op de St-Lambertusstraat. De bestaande overweg ter hoogte van de Nieuwstraat wordt opgeheven. Op die manier moet de doorstroming van en naar het centrum sterk verbeterd.

De Oude Tongersestraat wordt een stadsontsluitingsweg voor het westelijke deel van het kleinstedelijk gebied. Het nieuwe stadsdeel Stationskwartier wordt in noordelijke richting ontsloten via één as die aansluit op deze stadsontsluitingsweg. In het zuiden wordt het nieuwe stadsdeel ontsloten op de Solveldstraat en de Meremweg. De ontwikkeling van de nieuwe stadswijk moet bijkomende onnodige verkeersstromen

doorheen de randstedelijke woonwijk Merem beperken. De aantakking op de Oude Tongersestraat wordt daarom beschouwd als een bijkomende ontsluiting voor de nieuwe stadswijk en dit in samenhang. De ontsluiting ter hoogte van de Meremweg/Solveldstraat is de 2<sup>de</sup> ontsluitingsas. De ontsluiting ter hoogte van het oostelijke plein wordt in de eerste plaats beschouwd als de hoofdontsluitingsas voor langzaam verkeer.

Centraal doorsnijdt een zachte vervoersas het stadsdeel in noordoost-zuidwestelijke richting. Deze as moet zorgen voor een vlotte en veilige verbinding voor zachte weggebruikers zowel in het nieuwe stadsdeel als van en naar het recreatiegebied en het stadscentrum.

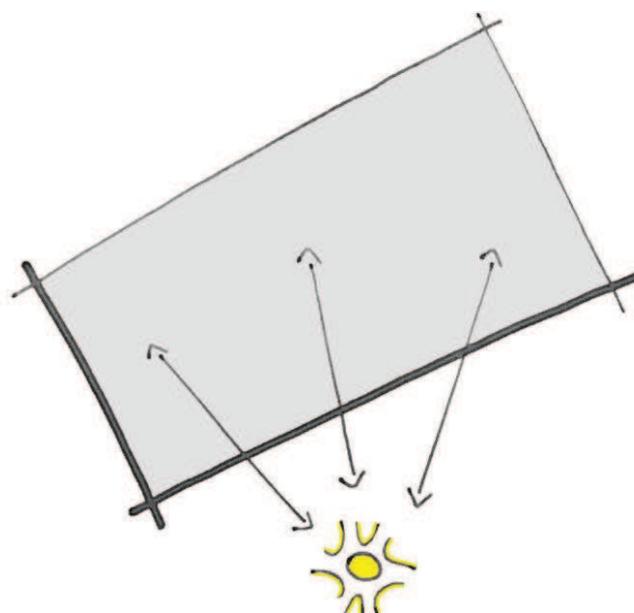


### Afbouwen achterkanten

De achterkanten van de woningen langsheen de Pater Damiaanstraat – Meremweg – Solveldstraat worden afgebouwd. Dit wil zeggen dat parallel aan de tuinzijde eveneens woningen gerealiseerd zullen worden. Op dit manier wordt de kwaliteit van het binnengebied enkel bepaald door de kwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte en niet door de inrichting van de persoonlijke tuinen.

### Bebouwingstypologie streeft ideale bezonning na

Binnen het nieuwe stadsdeel kunnen verschillende woontypologieën gerealiseerd worden. Bij het bepalen van de woontypologieën wordt een ideale bezonning van de woningen (tuinen zuid – zuidwest georiënteerd) als uitgangspunt nagestreefd.



### 6.2.3 MOGELIJKE STRUCTUURSCHEETS



Aan de hand van bovenstaande concepten werd een mogelijk invulling voor het plangebied uitgewerkt. Op zichtlijnen worden er publieke pleinen met bouwaccenten aangebracht om de bezoeker te begeleiden doorheen de wijk. Deze accenten zijn leesbaar door middel van een bebouwingstypologie (vb. kantoren of appartementen met een hogere bouwhoogte). De openbare ruimte op en rond de pleinen wordt vorm gegeven als één coherent geheel. Het oostelijke plein, het meest nabij het station, zal een stedelijkere invulling krijgen dan de overige pleinen. Zowel op het vlak van bouwdichtheid en architecturale vormgeving van de gebouwen en de publieke ruimte als van toegelaten functies spreekt de stedelijkheid. Het westelijke plein 'loopt over' in de groene omgeving van het recreatiegebied (bedoeld voor sportieve en recreatieve activiteiten op niveau van de kern van Merem). De bouwdichtheid neemt af van oost naar west.

Voor de woningen wordt een geschakelde zongeorïënteerde woningen geopteerd. De ingang van deze woningen is gesitueerd aan de smalle zijde van de woning. Op die manier zijn de "voorkanten" van de woningen steeds georiënteerd naar de straatzijde. De zuidrand van het deelplan wordt ingevuld met gesloten perceelsgebonden ééngezinswoningen.

#### Mogelijk ontwikkelingsscenario op lange termijn binnen concept "gordelstructuur van het KSG Bilzen:

Indien er op zeer lange termijn geopteerd zou worden om de landbouwzone tussen de nieuwe stationswijk en de Oude Tongersestraat ook te ontwikkelen in functie van wonen, dan kan het voorgestelde concept van de gordelstructuur aangehouden blijven. Gegroepeerde urban villas in een landschappelijke, parkachtige groene omgeving ondersteunen de parkstad (groene omgeving met grotere entiteiten).



### 6.3 Milderende maatregelen en randvoorwaarden uit het plan-MER

De voor dit deelplan relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelplan.

In onderstaande tabel met milderende maatregelen en randvoorwaarden blijkt duidelijk in sommige gevallen de aard en de graad van detaillering van die aard zijn, dat zij niet thuishoren binnen de context van het PRUP en de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Heel wat maatregelen zullen eerder worden opgenomen als bijzondere (rand)voorwaarde voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de infrastructuur en de gebouwen (aan te geven in een inrichtingsstudie).

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p>Het is noodzakelijk om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien a rato van 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Er moeten maatregelen genomen worden om afwikkeling van parkeren naar het openbaar domein te vermijden. Aan de commerciële ruimten moet 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte voorzien worden.</p>	<p>In de verordenende voorschriften wordt als beoordelingscriterium bij de vergunningsaanvraag opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen per wooneenheid en voor de commerciële activiteiten voorzien moeten worden. Het gevraagde detailniveau (aantal parkeerplaatsen) wordt echter niet opgelegd in een ruim opgevat voorschrift voor stedelijke ontwikkelingszone (handel, kantoren en wonen).</p> <p>De verplichting van een inrichtingsstudie moet er voor zorgen dat de gefaseerde invulling gesitueerd kan worden binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. In deze inrichtingsstudie zullen verschillende elementen, waaronder het parkeergebeuren, aangegeven moeten worden en via de vergunningsverlening in overweging genomen worden.</p>
<p>Verder wordt aanbevolen om de interne wegenstructuur van het project zo op te vatten dat geen doorgaande routes mogelijk zijn, zodat sluipverkeer ontmoedigd wordt.</p> <p>In de woonomgeving wordt bovendien best een zone 30 ingesteld om een aangename en veilige omgeving voor fietsers en voetgangers te creëren. Daarenboven is bescherming tegen misbruik van pendelparkeerders (station) gewenst.</p> <p>Flankerende maatregelen die zorgen voor goede verkeersdoorstroming of die de verkeersintensiteit verminderen (optimaliseren openbaar vervoer, omleiden zwaar verkeer, optimaliseren parkeerbeleid, instellen emissie-arme zones, stimuleren van fiets- en voetgangersverkeer door flankerende maatregelen zoals voldoende fietsstallingen, en comfortabele en veilige fietsverbindingen en oversteekplaatsen) komen ook luchtkwaliteit ten goede.</p>	<p>Er is verordenend opgenomen dat een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet gevoegd. Uit de inrichtingsstudie moet blijken welke ruimtelijke, stedenbouwkundige maatregelen eventueel sluipverkeer en pendelparkeerders ontmoedigen.</p>
<p>Woningen op voldoende afstand (&gt; 30m) tot de straat en vermijden van bouwconfiguratie van het canyon-type (afstand van de gevel tot as van de weg groter dan 1,5 x de bouwhoogte).</p>	<p>Het gevraagde detailniveau wordt niet opgelegd in een ruim opgevat voorschrift voor deze zone voor stedelijke</p>

	ontwikkeling.
Negatieve impact op de waterkwaliteit van afstromend weg- en parkingwater moet vermeden worden door het voorzien van een KWS-afscheider.	De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften.
In dit gebied dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden vóór aanvang van de werken.	De sectorwetgeving is van toepassing, geen opname in de stedenbouwkundige voorschriften. Het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (archeologiedecreet) bevat de nodige rechtsgronden om de bescherming van het archeologisch patrimonium te kunnen afdwingen en om onderzoek naar archeologisch patrimonium mogelijk te maken (artikel 4 van het archeologiedecreet bevat een algemene zorgplicht, artikel 5 verplicht om over alle vergunningsaanvragen een advies in te winnen bij het agentschap dat bevoegd is inzake het archeologisch patrimonium, artikel 6 van het archeologiedecreet regelt de archeologische opgravingen en prospecties, artikel 7 laat de Vlaamse Regering toe het uitvoeren van een opgraving tot algemeen nut te verklaren en daartoe de tijdelijk bezetting van gronden te bevelen, artikel 8 verplicht de aangifte van toevalsvondsten bij het Agentschap).
Voor de bestaande bewoning aan de rand van Merem dient de nabijheid van open ruimte voelbaar te blijven door het behoud van zichtassen met lineaire pleinen.	Het behoud van zichtassen met lineaire pleinen wordt verordenend vastgelegd.
Behoud en versterken van de agrarische ontsluitingsstructuur vanuit de Oude Tongersestraat.	De Oude Tongersestraat valt niet binnen de afbakening van het PRUP. Het behoud van de Oude Tongersestraat als belangrijke as binnen de agrarische ontsluitingsstructuur is opgenomen in het ruilverkavelingsplan Vliemaalroot.
In overleg met de agrarische sector een gestuurd uitdoofbeleid betreffende de te ontwikkelen landbouwgronden. Conform de richtlijnen van het herbevestigd agrarisch gebied dient tevens in samenwerking met de stad en de Provincie desbetreffende te ontwikkelen gronden gecompenseerd te worden. Het verdwijnen van landbouwgrond gelegen in HAG zal (deels) gecompenseerd worden door het herbevestigen van agrarisch gebied en/of het herbesteden van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio.	Er hebben reeds overlegmomenten plaats gevonden met de betrokken landbouwers.  De Omzendbrief RO/2010/01 (Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn) is van toepassing.
Om schadelijke effecten met betrekking tot het aspect infiltratie te ondervangen moet minstens voldaan zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan zijn aan de principes van het integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat	De gewestelijke verordening is minimaal van kracht.

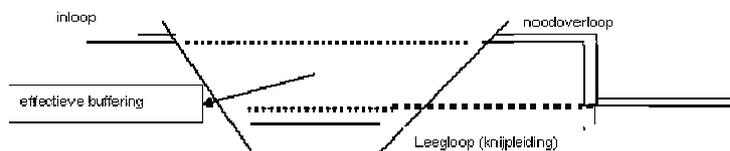
opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bijkomende milderende maatregelen zijn het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van verharde oppervlakte en maximale infiltratie in gebieden met voldoende doorlatende bodem en voldoende diepe grondwaterstand.

AANVULLING n.a.v. ADVIES ivm ONBEVAARBARE WATERLOOP VAN TWEEDE CATEGORIE – DIENST WATER EN DOMEINEN (dd. 22-12-2010)

In het advies van de Dienst Water van de Provincie Limburg zijn strengere voorwaarden opgelegd. De toepassing van de verordening is ruim onvoldoende, gezien het watertoetsinstrument aangeeft dat vanaf er een verhard oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> het effect van de verharding significant is en er dus bijkomende maatregelen genomen moeten worden.

In de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen:

- Er moet zowel in deelplan 2 als 3 een zone(s) voorzien worden bestemd voor de globale buffering van het hemelwater van zowel individuele verharding als het openbaar domein, los van de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater en van eventuele hemelwaterputten voor hergebruik. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 10 l/s ha verharde oppervlakte bedragen. Reeds in deze fase moet een inschatting gemaakt worden van de verharde oppervlakte binnen elke bestemmingszone.
- Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht wordt aangelegd voor de gescheiden afvoer van hemelwater. Voor de wegenis moet de zate worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden.



Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit PRUP mogelijk zijn.

De bijkomende voorwaarden vanuit het advies van de Dienst Water en Domeinen worden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften binnen de algemene bepalingen omtrent het waterbeleid.

## 6.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en de plan-MER samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan.

Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- De zone kan ontwikkeld worden in functie van wonen, kantoren en diensten. De verordenende voorschriften worden ruim opgevat.
- Het deelplan wordt ingevuld aan een gemiddelde stedelijke dichtheid van 25 woningen/ha.
- Het huidige landbouwgebruik moet mogelijk blijven totdat het gebied ontwikkeld zal worden in functie van wonen, handel en kantoren. De toekomstige ontwikkeling van het gebied mag niet gehypothekeerd worden. Dit betekent dat gebouwen in functie van landbouw niet toegelaten zijn.
- Het voorschrift voor deze zone wordt ruim opgevat. Bij de vergunningaanvraag wordt een inrichtingsstudie voor het deelplan in zijn geheel gevraagd. De verzekering van een aantal kwalitatieve randvoorwaarden en milderende maatregelen bij de ontwikkeling van het gebied wordt bekomen met de verplichting van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. Deze inrichtingsstudie moet de ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied aangeven. In deze inrichtingsstudie zullen verschillende elementen aangegeven moeten worden en via de vergunningsverlening in overweging genomen moeten worden. Elementen die hierbij ten minste aanbod moeten komen zijn:
  - De fasering. De ontwikkeling dient gefaseerd te gebeuren. In een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag moet duidelijkheid gegeven worden over het aantal fasen en wanneer (een deel van) het terrein kan aangesneden worden.  
*Bij voorbeeld: De ontwikkeling van de nieuwe stationswijk zou bij voorbeeld in 2 of 3 fasen kunnen gebeuren, waarbij de twee of drie fasen in totaliteit een oppervlakte van ca. 10 ha innemen. Een mogelijke fasering zou bij voorbeeld kunnen zijn:*
    - *Fase 1: noordelijk deel rond de as ter hoogte van het station. Deze vormt niet enkel de ruimtelijke en fysische relatie met het centrum, maar fungeert tevens als ruimtelijk portaal ter hoogte van de nieuwe onderdoorgang N2 / spoor. (in hoofdzaak kantoren en diensten)*
    - *Fase 2 : de ontwikkeling rond de middelste as (in hoofdzaak wonen);*
    - *Fase 3: de woonontwikkeling rond de laatste westelijk gelegen as en de rand met het recreatiegebied.**Aan de aansnijding van de verschillende fasen wordt bij voorbeeld de volgende voorwaarde gekoppeld: Fase 1 en 2 kunnen onmiddellijk ontwikkeld kunnen worden. Fase 3 kan pas ontwikkeld worden wanneer fase 1 voor 90% en fase 2 voor 80% is ontwikkeld. De aansnijding van de verschillende fasen kan pas wanneer de behoeften zijn aangeduid.*
  - De organisatie van het parkeergebeuren. Voorzien van voldoende parkeerplaatsen en het tegengaan van "wild pendelparkeerders".
  - Het plangebied wordt ontwikkeld rond een aantal lineaire pleinen.
- De ontsluitingsmogelijkheden naar de Nieuwstraat – Meremweg niet hypothekeren door het voorzien van een reservatiestrook voor een ontsluitingsweg.
- De milderende maatregelen naar water zoals vermeld onder §6.3 p. 53.

## 6.5 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 2 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 2 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De verkavelingsvoorschriften van alle verkavelingen die binnen de contour van het deelplan gelegen zijn, worden opgeheven. Het betreft de verkavelingen VK1697732, VK1945839, VK1605473, VK1149953.

## 6.6 Verantwoording inname HAG

### Onderzoek naar alternatieve locaties:

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het ruimtelijk beleid voor de stedelijke gebieden uitgestippeld. De stationsomgevingen spelen een belangrijke rol in de versterking van de stedelijke gebieden. De provincies stippelen het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden verder uit.

De zone ten westen van het station van Bilzen is dé ideale lokatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum én de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen. Omwille van de strategische ligging van het deelplan Nieuwe Stationswijk staan de provincie en de stad Bilzen achter de ontwikkeling van deze locatie als zone voor stedelijke functies ter versterking van het kleinstedelijk gebied Bilzen. Met de herbestemming van een deel van de agrarische zone ten westen van het station naar een gebied voor stedelijke functies kan het (mogelijke) tekort aan woningen binnen de (volgende) planperiode(n) opgevangen worden. Met de herbestemming van een deel van de agrarische zone ten westen van het station naar een bouwrij agrarisch gebied kan er bovendien reeds ruimte gevrijwaard worden op zeer lange termijn.

Er werden geen alternatieve locaties onderzocht. Omwille van de strategische locatie van de stationsomgeving primeert deze locatie op bij voorbeeld de agrarische gebieden ten noorden van de N700.

### Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur:

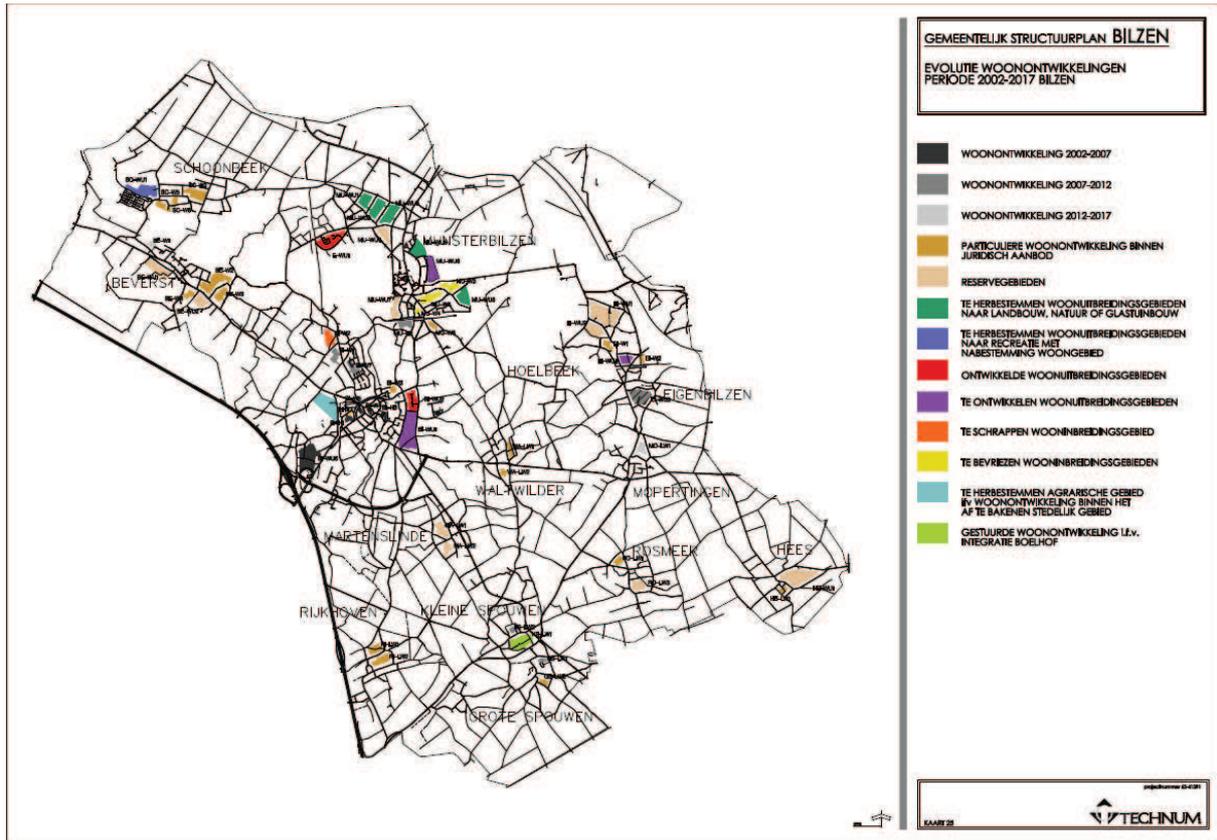
Het deelplan is overwegend in agrarisch gebruik: akkers, weilanden en laagstamboomgaarden. Binnen het plangebied zijn ook bedrijfsgebouwen (serres) van een landbouwer gesitueerd. Het betreffen hoogwaardige gronden vanuit landbouwkundig oogpunt, gelegen binnen de ruilverkaveling Vliermaalroot en binnen Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Ondanks de bodemgebruikskarta die aangeeft dat de gronden uitermate geschikt zijn voor landbouwgewassen, wordt het landbouwgebruik in relatie tot bodem, reliëf en waterhuishouding volgens de landbouwtyperingskaart als matig gewaardeerd. Minder dan de helft van het deelgebied is in professioneel landbouwgebruik.

De ontwikkeling van dit deelgebied zal ertoe leiden dat de 5 professionele landbouwers hier zullen moeten verdwijnen. De impact is significant. De impact op het agrarisch gebruik voor de rest van het deelgebied is beperkt uitgaande van het kleinschalig gebruik en de versnipperde perceelsstructuur.

### Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw:

- De impact op het professionele landbouwgebruik beperkt zich tot minder dan de helft van de totale oppervlakte, volgens de gegevens van 2007 van het Departement Landbouw en Visserij. Voor 2 van de betrokken landbouwbedrijven is de impact op het bedrijf zo goed als nihil. Voor 2 andere betrokken landbouwbedrijven is er mogelijk een significante impact (tussen 5 en 10%). Mits compensatie kan deze impact geminimaliseerd of gecompenseerd worden. Al kan het belang van het flankerend beleid hier genuanceerd worden aangezien reeds verschillende landbouwers akkoord zijn gegaan met de verkoop van hun gronden binnen het deelgebied. Voor het vijfde betrokken landbouwbedrijf (serrebedrijf) is de impact aanzienlijk. Voor dit bedrijf zullen alle gronden in zijn gebruik (met uitzondering van de bedrijfszetel zelf) verloren gaan. Dit gegeven kan echter sterk genuanceerd worden, aangezien het bestaande serrebedrijf uitdovend is. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor een termijn van 20 jaar. Deze termijn loopt af op 23 juli 2013. De bedrijfseigenaar heeft zijn gronden ook reeds verkocht aan de Vennootschap Nieuw Bilzen. In een overeenkomst (29.09.2010) geeft de bedrijfsvoerder aan dat hij verzaakt aan zijn voorkeurecht en zijn pachtrechten.
- Voor de planologische compensatie wordt volgende suggestie gedaan aan het Vlaams Gewest: Binnen de gemeente komen er een aantal gebieden in aanmerking voor planologische compensatie. In het GRS Bilzen zijn er een aantal naar landbouw, natuur of glastuinbouw te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden (WUG's) aangeduid. Het betreft een aantal WUG's in Munsterbilzen.<sup>12</sup> Deze WUG's kunnen in aanmerking komen voor planologische compensatie (zie ook Collegebeslissing in bijlage).

<sup>12</sup> GRS Bilzen, richtinggevend deel, Kaart 25 Woonbeleid – Evolutie woonontwikkelingen periode 2002-2017 Bilzen



Bron: GRS Bilzen, richtinggevend deel, Kaart 25 Woonbeleid – Evolutie woonontwikkelingen periode 2002-2017 Bilzen

## 6.7 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand	Verschil
	Gewestplan	Deelplan 2	
<b>WONEN</b>	<b>1,0 ha</b>	<b>12,9 ha</b>	<b>+11,9 ha</b>
Woongebied	0,2 ha		
Landelijk woongebied	0,8 ha	1,3 ha	
Stedelijk woongebied		11,6 ha	
Tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (in overdruk)		(0,8 ha)	
<b>LANDBOUW</b>	<b>23,0 ha</b>	<b>11,1 ha</b>	<b>- 11,9 ha</b>
Agrarisch gebied	23,0 ha		
Zone voor bouwvrij agrarisch gebied		11,1 ha	
<b>TOTAAL</b>	<b>24,0 ha</b>	<b>24,0 ha</b>	

## 6.8 Planschade / Planbaten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

**Planschade** is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.

In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

1. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
2. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
3. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervaltermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

**Planbaten** is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
	Bos of groen <sup>13</sup>	Heffing	Heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

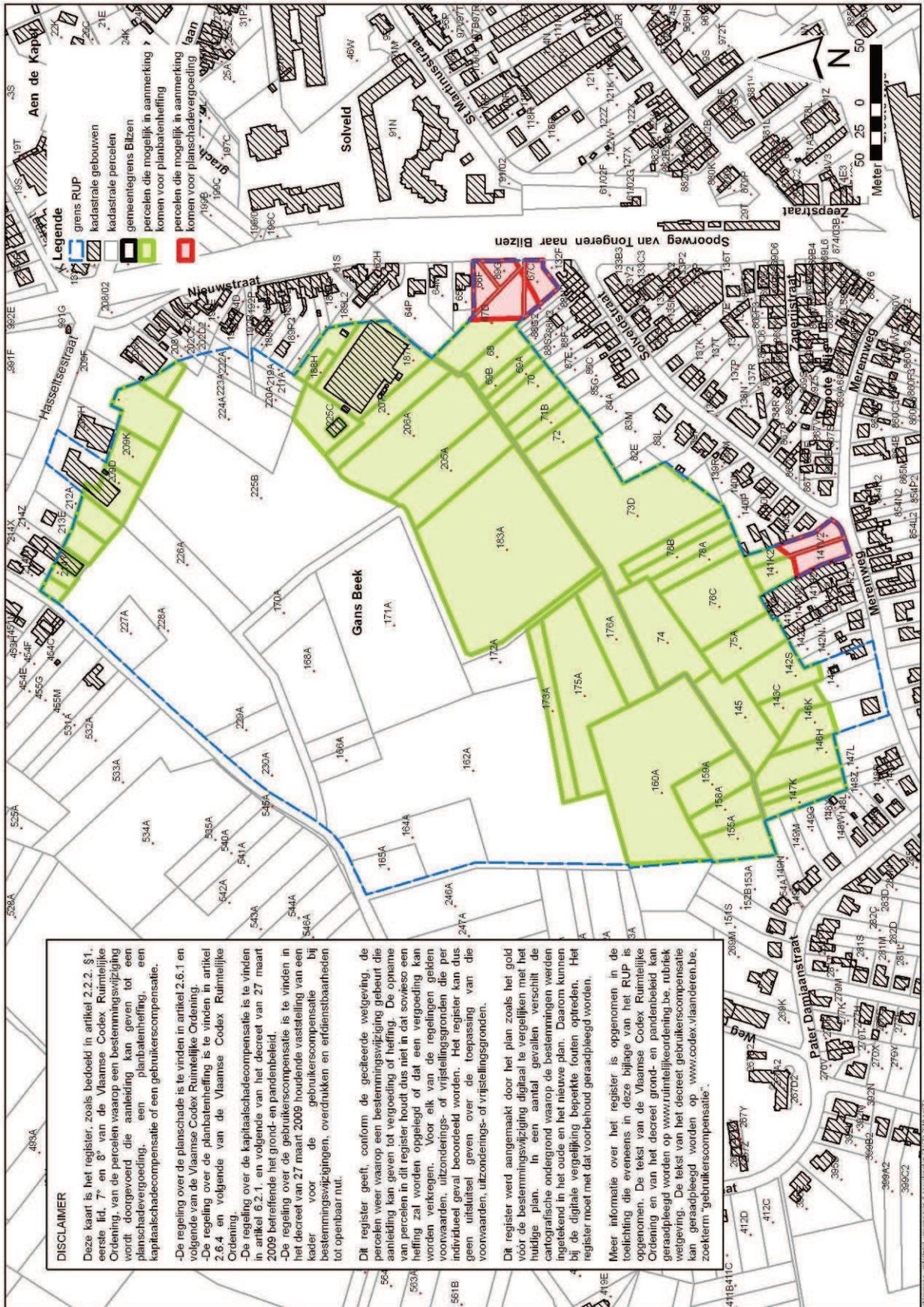
Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden.
2. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m<sup>2</sup> betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel is, wat betekent dat de wijziging en 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m<sup>2</sup> of meer betreft.
3. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.
4. "wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt". Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
5. "wanneer een perceel, begrepen in een niet-vernietigbare verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan".

Op volgende figuur wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planbaten. Voor deelplan 2 is er geen planschade van toepassing

<sup>13</sup> Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

Figuur 7: Planbaten en planschade



PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
189L2	8a 92ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
188H	3a 23ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
187H	47a 45ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
225B	17a 21ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
207A	24a 31ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
206A	63a 19ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
205A	38a 77ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
183A	1ha 58a 79ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
67D	16a 89ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
68	13a 07ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
69B	5a 91ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
69A	5a 89ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
70	12a 70ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
71A	8a 95ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
71B	9a 15ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
72	16a 90ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
73D	94a 44ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
81B	11a 95ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
78B	12a 00ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
78A	12a 01ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
76C	45a 09ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
75A	21a 16ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
74	38a 06ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
141V2	3a 84ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
141K2	7a 68ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
145	30a 63ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
142S	21a 75ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
143C	12a 48ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
146K	12a 42ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
146H	20a 27ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
147L	7a 78ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
147K	9a 04ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
173A	19a 78ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
175A	63a 66ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
176A	32a 30ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
160A	1ha 21a 50ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
159A	20a 72ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
158A	14a 95ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
155A	16a 87ca	agrarisch gebied	stedelijk woongebied
214W	3a 05ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
214X	3a 03ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
214P	2a 65ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
213E	7a 24ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
212A	8a 76ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
209D	13a 26ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
209K	13a 44ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
209G	20a 67ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
208X	5a 77ca	agrarisch gebied	landelijk woongebied
11ha 79a 58ca			

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
67D	10a 74ca	landelijk woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
66F	6a 02ca	landelijk woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
89G	4a 95ca	landelijk woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
67C	2a 40ca	landelijk woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
67C	6a 59ca	woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
141K2	8a 29ca	woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
141V2	7a 27ca	woongebied	tijdelijke reservatiestrook voor lokale ontsluitingsweg (stedelijk woongebied)
46a 26ca			

## 6.9 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door 'overdrukken' kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdiensbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.

De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdiensbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Voor deelplan 2 is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.

## 6.10 Motivatie opmaak onteigeningsplan

Bij deelplan 2 van dit RUP is een onteigeningsplan gevoegd.

### • Algemeen belang

De percelen die opgenomen worden in het onteigeningsplan in deelplan 2, bevinden zich in agrarisch gebied en zijn in eigendom van particulieren. Via dit PRUP worden ze omgezet naar stedelijk woongebied. Een aantal percelen worden in het onteigeningsplan opgenomen voor de noodzakelijke ontsluiting van het gebied via twee insteekwegen, zijnde 67D, 66F, 89G, 67C, 141K2 en 141V2.

De omzetting en effectieve realisatie van het gebied is noodzakelijk ter uitvoering van de taakstelling wonen binnen het kleinstedelijk gebied Bilzen. Uit onderzoek (zie toelichtingsnota 2.3.1) blijkt immers dat het bestaande aanbod onvoldoende is om aan de taakstelling tot 2012 te voldoen. In het oosten van het plangebied zijn bedrijfsgebouwen van een landbouwer gesitueerd (percelen 189L2, 187H en 225C).

Uit het RSV volgt dat bij de afbakening van kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau het ruimtelijk beleid er op gericht is om de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten (zie RSV, p. 341).

Tevens volgt uit het RSV dat in stedelijk gebied een “aanbodbeleid” gevoerd wordt waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit (zie RSV, p. 330).

In casu is de zone ten westen van het station dé ideale locatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum én de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen.

Het louter bestaan van een (eventueel voldoende) aanbod i.f.v. de behoefte / vraag betekent echter niet automatisch dat dit aanbod ook altijd effectief op de markt komt. Het is aan de overheid om ter zake actief sturend en vooruitziend op te treden door zelf ontwikkelingen te initiëren en/of uit te voeren. In casu kadert de omzetting en effectieve realisatie van (een deel van) het gebied via onteigening derhalve in het voeren van een actief sturend “aanbodbeleid”. Het is ook juist daarom dat doelbewust slechts een deel van het gebied wordt omgezet naar stedelijk woongebied en wordt opgenomen in het onteigeningsplan.

Een aantal percelen worden in het onteigeningsplan opgenomen voor de noodzakelijke ontsluiting van het gebied via twee insteekwegen.

De onteigening vindt derhalve plaats in het algemeen belang

- **Onteigeningsnoodzaak**

De eigendomsstructuur van het gebied is versnipperd, welke een coherente en kwaliteitsvolle realisatie ervan verhindert. De bestaande perceelsindeling stemt hoegenaamd niet overeenstemt met een rationele, kwaliteitsvolle ruimtelijke invulling van het gebied volgens de concepten van de gewenste woonontwikkeling (o.a. gordelstructuur, de zichtassen met lineaire pleinen, ontsluitingsstructuur, etc.). De aanleg van openbare infrastructuur (wegennis, nutsvoorzieningen, landschappelijke inkleding, pleinen, groenelementen, ...) is bij uitstek een taak van de overheid. De overheid heeft bovendien in het gebied reeds een aantal percelen in eigendom. Een onteigening is derhalve noodzakelijk voor een effectieve realisatie van het gebied.

## 6.11 Rangorde voor voorkeurecht

Voor de zonering “Bouwvrij Agrarisch Gebied” is een recht van voorkoop van toepassing met als rangorde de provincie Limburg, Limgrond.be, de stad Bilzen, het autonoom gemeentebedrijf, de Sociale Bouwmaatschappij Kleine Landeigendom en de Sociale Bouwmaatschappij Cordium. De termijn van 15 jaar waarbinnen het voorkeurecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan.

## 7 DEELPLAN 3: ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ONTWIKKELING EIKAART

### 7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 11: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart

Kaart 12: Deelplan 3 - Bestaande feitelijke toestand: orthofoto

#### 7.1.1 SITUERING

Het deelplan 3 Zone voor Gemengde Stedelijke Ontwikkeling Eikaart is gesitueerd in het zuidwesten van het kleinstedelijk gebied. Het deelplan situeert zich ten zuidwesten van het centrum van Bilzen, ter hoogte van het knooppunt nr. 31 van de E313.

Het deelplan wordt volledig begrensd door lijninfrastructuren: de spoorlijn Luik-Bilzen ten westen, de N700–Alden Biezensingel ten noorden, de weg Eikaart ten oosten en de E313 ten zuiden.

#### 7.1.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het deelplan situeert zich ten midden van de bedrijvigheid rond het knooppunt nr. 31 van de E313, ter hoogte van de kmo-zone Bionerga. De Demervallei is ter hoogte van het deelplan een belangrijk foerageergebied van de das.

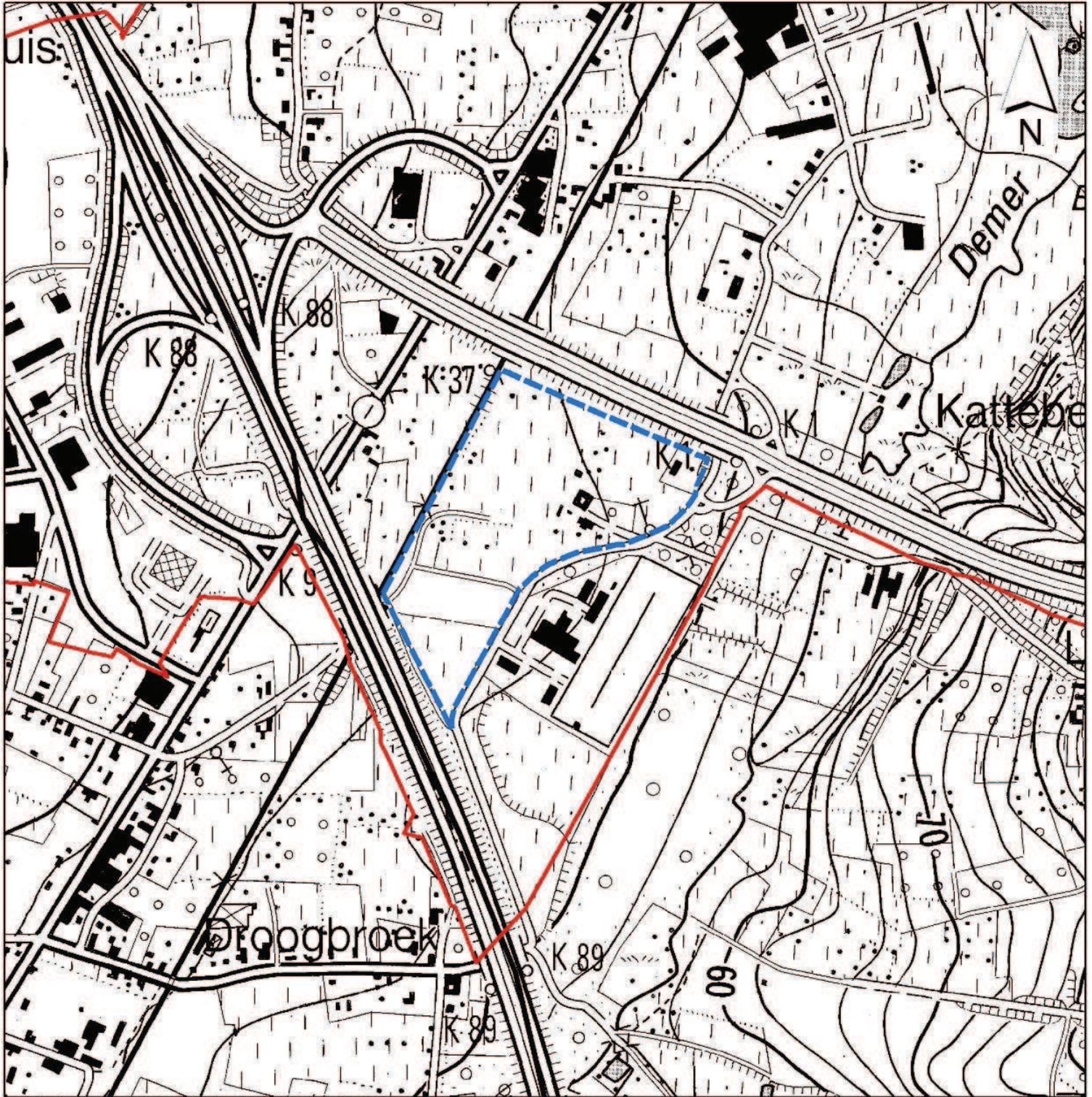
Ten oosten van het deelplan liggen composteringsbedrijf Bionerga en het containerpark in de Demervallei. Ten noorden ligt het lokale bedrijventerrein Eikaart en het recreatiegebied De Kimpel-Katteberg. Ten westen van het deelplan ligt een geïsoleerd landbouwgebiedje, omringd door de spoorlijn, de N700 en de E313, en het op- en afrittencomplex nr.31 met aangrenzend het regionaal bedrijventerrein Hoeselt. Ten zuiden ligt een agrarisch gebied ingesloten door de E313, de spoorweg en het woonlint langsheen de Droogbroekstraat.

#### 7.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het deelplan kent momenteel een landbouwgebruik, zowel akker- als weilanden. Vrij centraal in het deelplan ligt een boerderij. Ook in de noordoostelijke hoek van het deelplan is een woning gelegen.

De ontsluiting gebeurt via de wegen Eikaart en Vrankrijk naar de centra van Hoeselt en Bilzen en via het op- en afrittencomplex naar de N700 en zo op de E313.

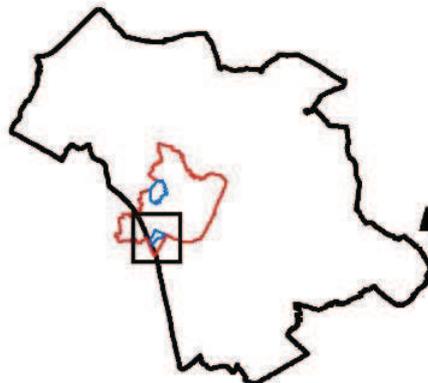




bron: Restitutie van de topografische kaarten van Vlaanderen v. Brussel uitgegeven Lissen 1910 en 1963 op schaal 1:10000 door het Nationaal Geografisch Instituut.

Legende

-  deelplan 3
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen



 **Libost-Groep**

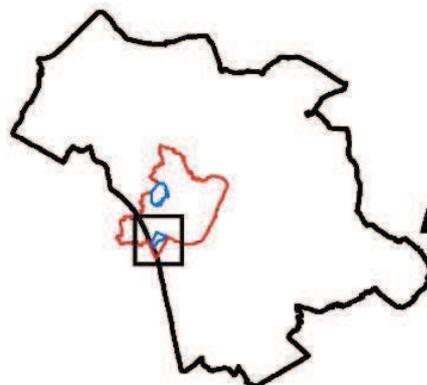
Opdrachtgever: stad Bilzen  
Opdrachthouder: Libost Groep NV  
Projectleider: Leen Baeten  
Tekening: ECR  
Bestand: BT01-08427.12.mxd  
Dossiernr.: 08427/12  
Kaartnr.: 11



Ben: 01/06/2012 11:41, midslerwag, wswr, poverde1, linstag, aprilce 2006, 01: 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Legende

-  deelplan 3
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen



 **Libost-Groep**

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

#### 7.1.4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

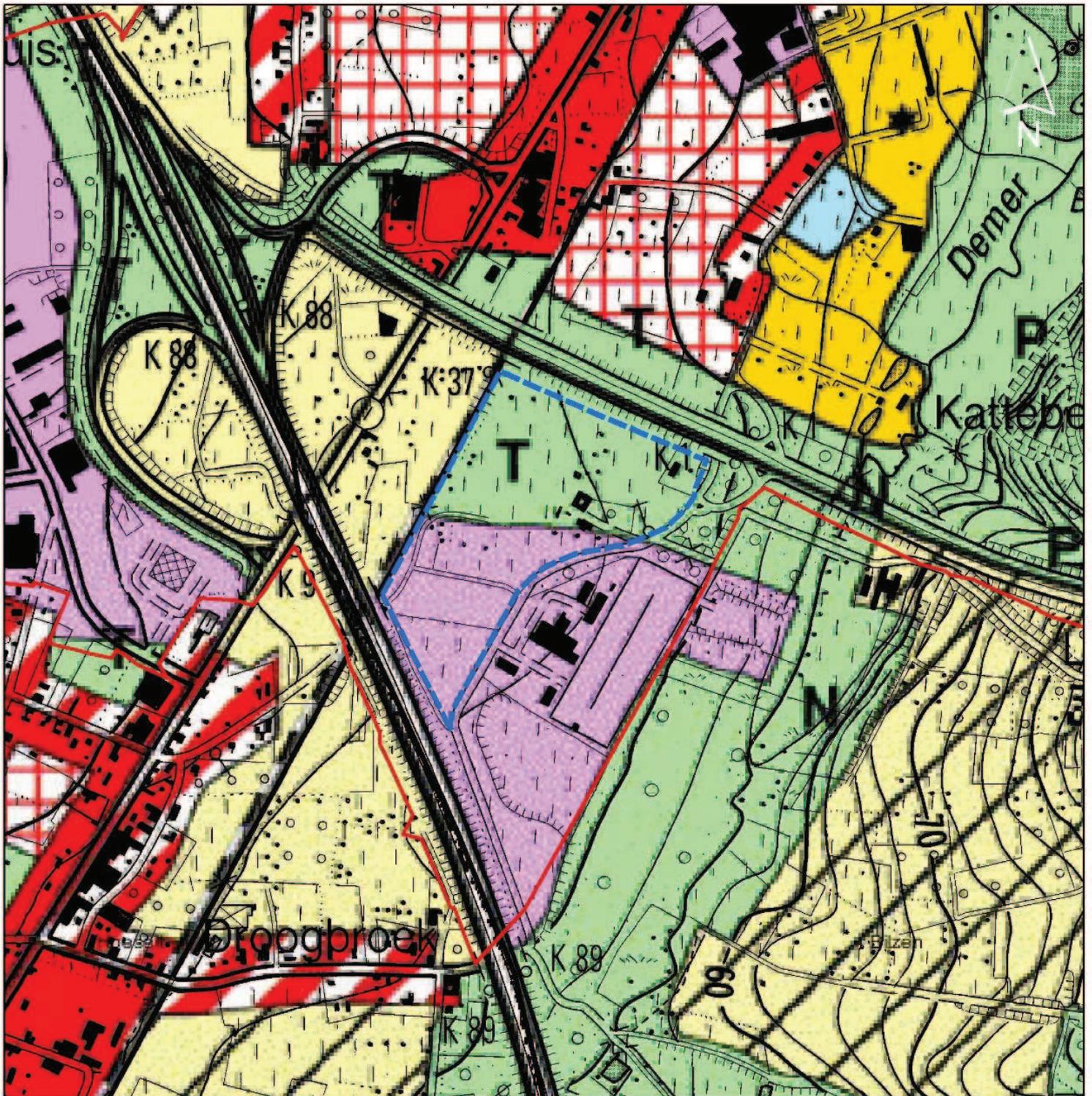
De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op volgende kaarten:

**Kaart 13: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 14: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA- en RUP-contouren**

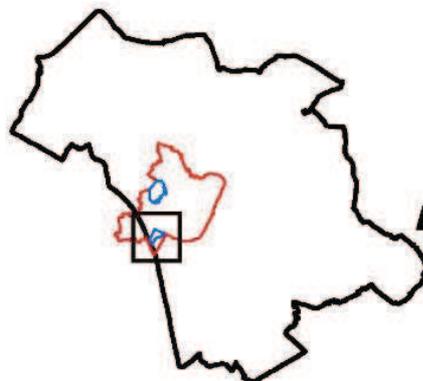
**Kaart 15: Deelplan 3 - Bestaande juridische toestand: beschermde dorps- en stadsgezichten en landschappen en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Type	In of grenzend aan het projectgebied
<b>Gewestplan</b>	Gewestplan nr.21 St-Truiden-Tongeren (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in bufferzone en zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
<b>Gewestelijk RUP</b>	Geen
<b>Provinciaal RUP</b>	Geen
<b>Gemeentelijk RUP</b>	RUP Woonwagenpark in het zuidoosten aangrenzend In opmaak: RUP Stedelijke Entrestrip in westen aangrenzend (zone rond N730).
<b>BPA</b>	Aangrenzend net ten noorden van de N700: - BPA Aan de Tongersestraat (02/12/1985): opgemaakt op één van de toegangen tot de stad ruimtelijk te structureren - BPA Eikaart (17/01/1989) opgemaakt om een WUG om te zetten naar kmo-zone.
<b>Beschermd monument</b>	Geen
<b>Beschermd landschap</b>	Geen
<b>Beschermd dorpsgezicht</b>	Geen
<b>Beschermd stadsgezicht</b>	Geen
<b>Vogelrichtlijngebied</b>	Geen
<b>Habitatrichtlijngebied</b>	Op minder dan 300m ten oosten ligt het habitatrichtlijngebied Jekervallei en bovenloop van de Demervallei (BE2200041)
<b>Gebieden van het VEN/IVON</b>	Op minder dan 300m ten oosten ligt het GEN 425 De Bovenloop Demer en Winterbeek (31/10/2003)
<b>Natuurreservaten</b>	Geen
<b>Beschermingszone waterwingebied</b>	Geen
<b>Voorkooprecht</b>	Geen
<b>Verkavelingsvergunningen</b>	Geen



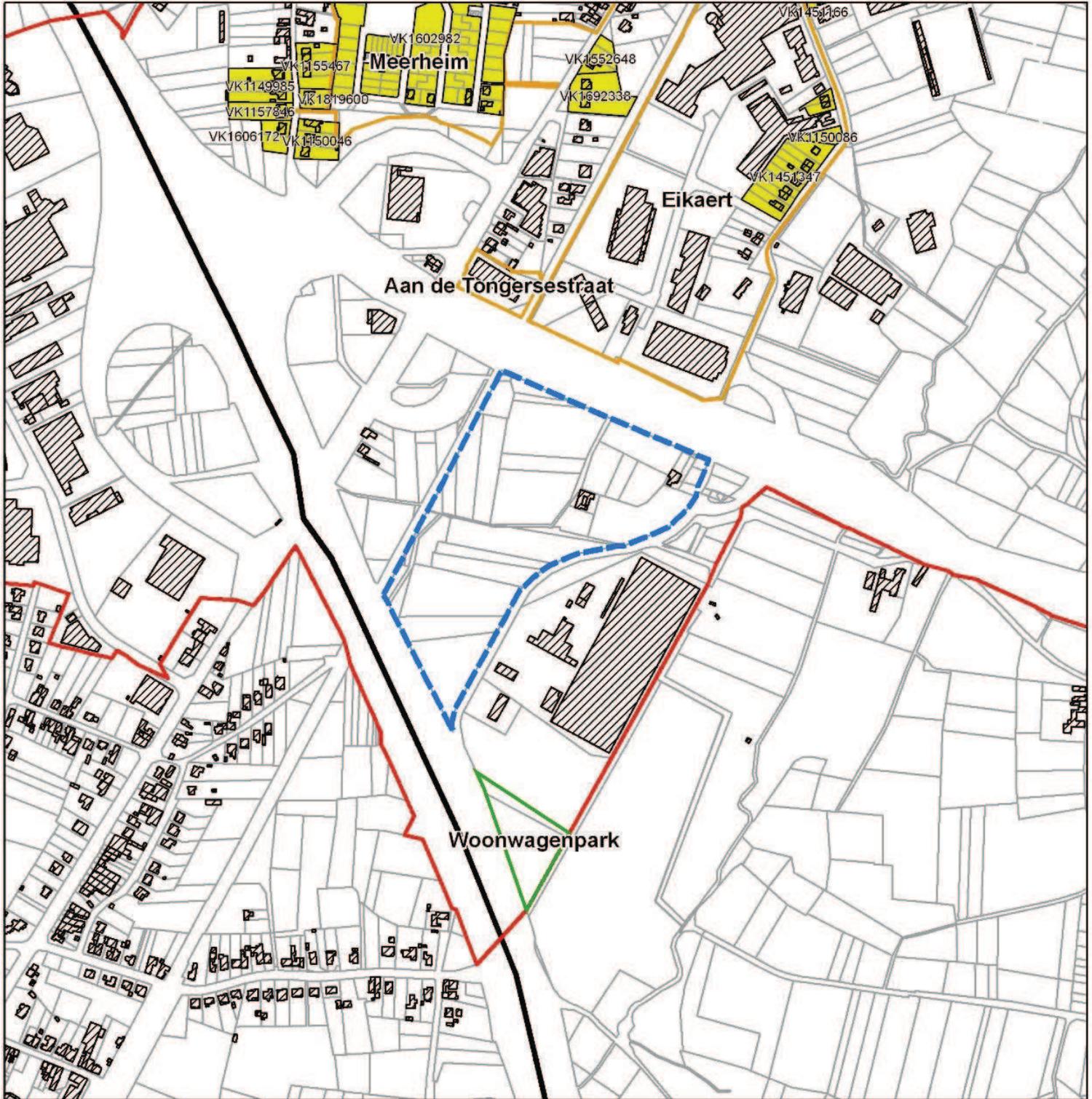
Legende

-  deelplan 3
-  Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
-  gemeentegrens Bilzen



**Libost-Groep**

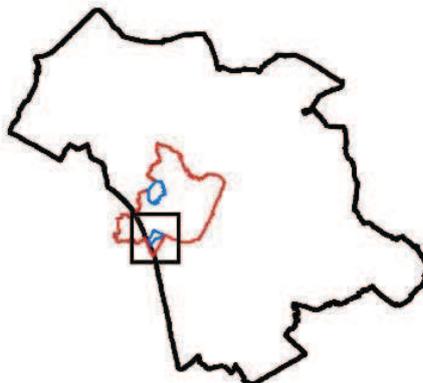
Opdrachtgever: stad Bilzen  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Leen Baeten  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-08427.12.mxd  
 Dossiernr.: 08427/12  
 Kaartnr.: 13



Achtergrond: kadastrale verdelingen en perceelplan (2012-12-29-11)

**Legende**

- deelplan 3
- Afbakening Kleinstedelijk gebied - deelplan 1
- gemeentegrens Bilzen
- kadastrale gebouwen
- kadastrale percelen
- gewestelijk RUP
- gemeentelijk RUP
- BPA
- verkavelingen



Opdrachtgever: stad Bilzen  
 Opdrachthouder: Libost Groep NV  
 Projectleider: Leen Baeten  
 Tekening: ECR  
 Bestand: BT01-08427.12.mxd  
 Dossiernr.: 08427/12  
 Kaartnr.: 14



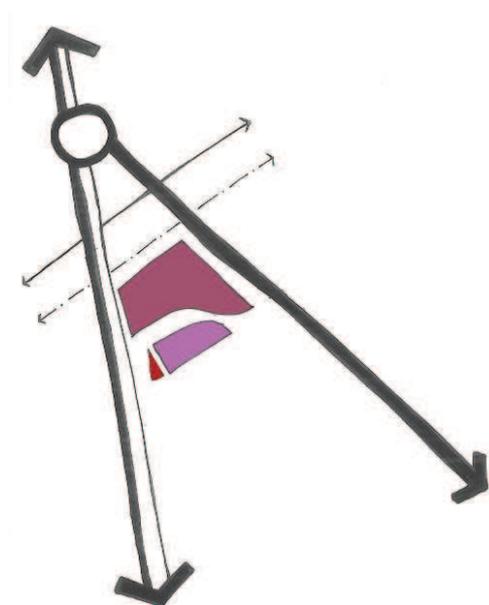
## 7.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### 7.2.1 VISIE

Het deel van de KMO-zone Eikaart ten westen van de weg Eikaart werd nog niet aangesneden in functie van bedrijvigheid. Deze zone, deelplan 3, wordt ontwikkeld als een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Naast bedrijvigheid kunnen hier ook andere stedelijke functies, zoals bij voorbeeld een brandweerkazerne of de gemeentelijke werkplaatsen, en kleinhandelsactiviteiten toegelaten worden die gebaat zijn bij de goede bereikbaarheid en de goede ligging binnen het KSG. Nieuwe functies mogen echter niet kernverzwakkend werken en de impact op het mobiliteitsgebeuren dient functiegericht benaderd te worden. De ontsluiting van het gebied wordt gericht op de N700 – E313.

### 7.2.2 CONCEPTEN

#### Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling gescheiden van woonwagenpark



De zone Eikaart wordt aangeduid als een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Zowel bedrijvigheid als kleinhandel kan in deze zone toegelaten worden. Immers, de Deputatie van de Provincie Limburg heeft beslist dat elk KSG een kleinhandelszone mag hebben. Het is uiteraard enkel gewenst dat het type kleinhandelsactiviteiten die zich hier eventueel vestigen complementair moeten zijn aan het aanbod in de binnenstad en dat deze gebaat zijn met een goede auto-ontsluiting. Voorwaarden voor de vestiging moeten gekoppeld worden aan de zonering.

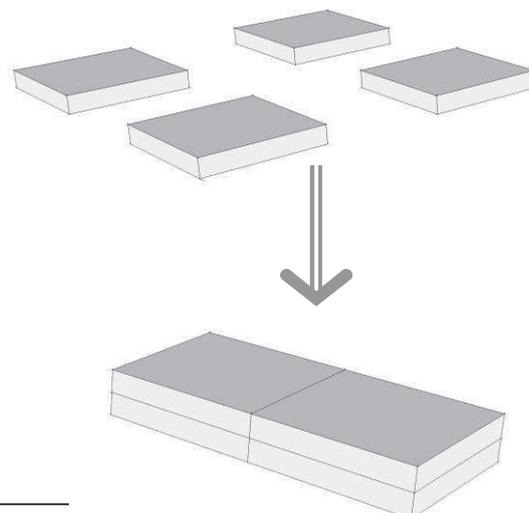
Ten zuid-zuidoosten van het plangebied ligt het woonwagenpark. Het is wenselijk dat beide niet complementaire activiteiten (wonen/bedrijvigheid) ook fysiek duidelijk van elkaar gescheiden blijven.

#### Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: schakelen, stapelen, groeperen

Op het terrein wordt een compact en intensief ruimtegebruik nagestreefd. Zo kunnen gebouwen met twee of zelfs drie gevels aan elkaar gekoppeld worden. Daarbij kan het gaan om zowel zijdelingse als ruggelingse schakeling. Daarnaast kunnen er ook meerdere bedrijven gekoppeld worden in een zelfde gebouw. Meerlagige gebouwen, die het volledige perceel innemen, genieten de voorkeur.

Wat betreft parkeerplaatsen kan gestreefd worden naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van een parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen ook gegroepeerde ondergrondse parkeerruimten worden voorzien.

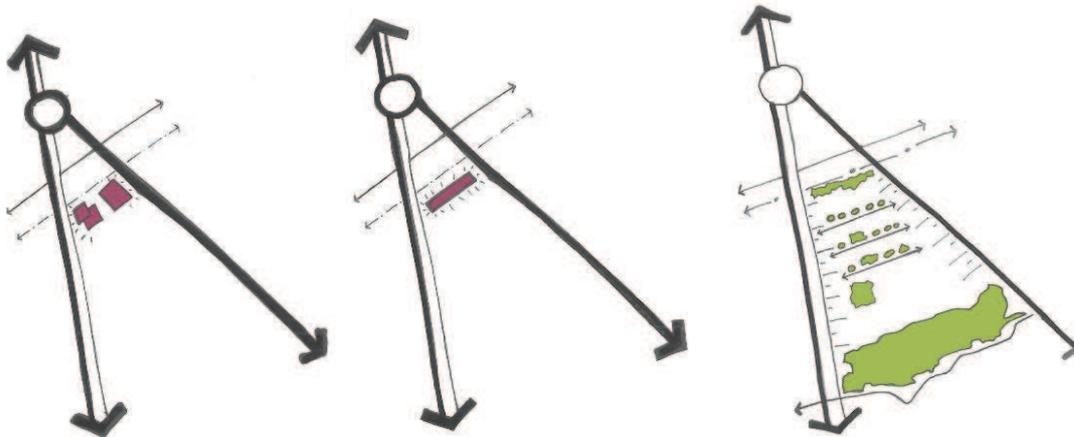
Voor een optimale inrichting van het terrein is het wenselijk dat de bestaande gebouwen verdwijnen.



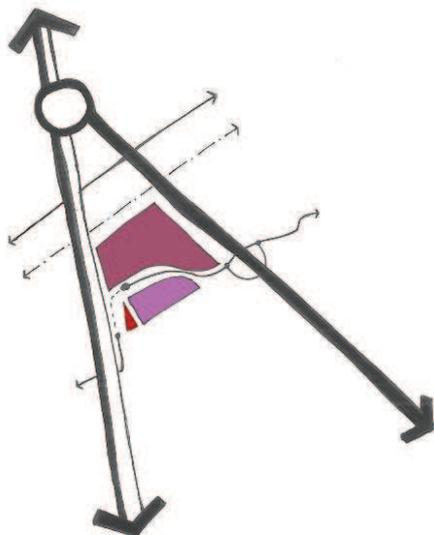
### Sterk sprekend beeld van de site

De ingesloten ligging tussen E313 – N700 – spoorlijn maken de site tot een strategische zichtlocatie binnen het KSG. Bij de inplanting van gebouwen kan gebruik gemaakt worden van deze strategische ligging. Omwille van de hogere ligging van de N700 en de E313 ter hoogte van het bedrijventerrein zijn hoge(re) gebouwen noodzakelijk om de zichtlocatie ten volle te benutten. Naast kwaliteitsvolle gebouwen kan ook de vormgeving van het publieke domein de kwalitatieve architecturale uitstraling positief beïnvloeden. Laad- en loszones worden aan de achterzijde van de gebouwen gesitueerd en gebufferd naar de omgeving. Omwille van de hogere ligging van de omliggende lijninfrastructuur is de (visuele) landschappelijke inpassing/inrichting mede bepalend voor de uitstraling van het plangebied. De noordoost-zuidwest oriëntatie van de Demervallei wordt doorgetrokken in een groene beplantingsstructuur van het centrale plein.

Een sterke architecturale en landschappelijke inrichting geven aan de site een sterke visuele uitstraling. Op die manier ondersteunt en versterkt het deelplan niet alleen het profiel en de uitstraling van de site op zich, maar ook van het kleinstedelijk gebied Bilzen als geheel.



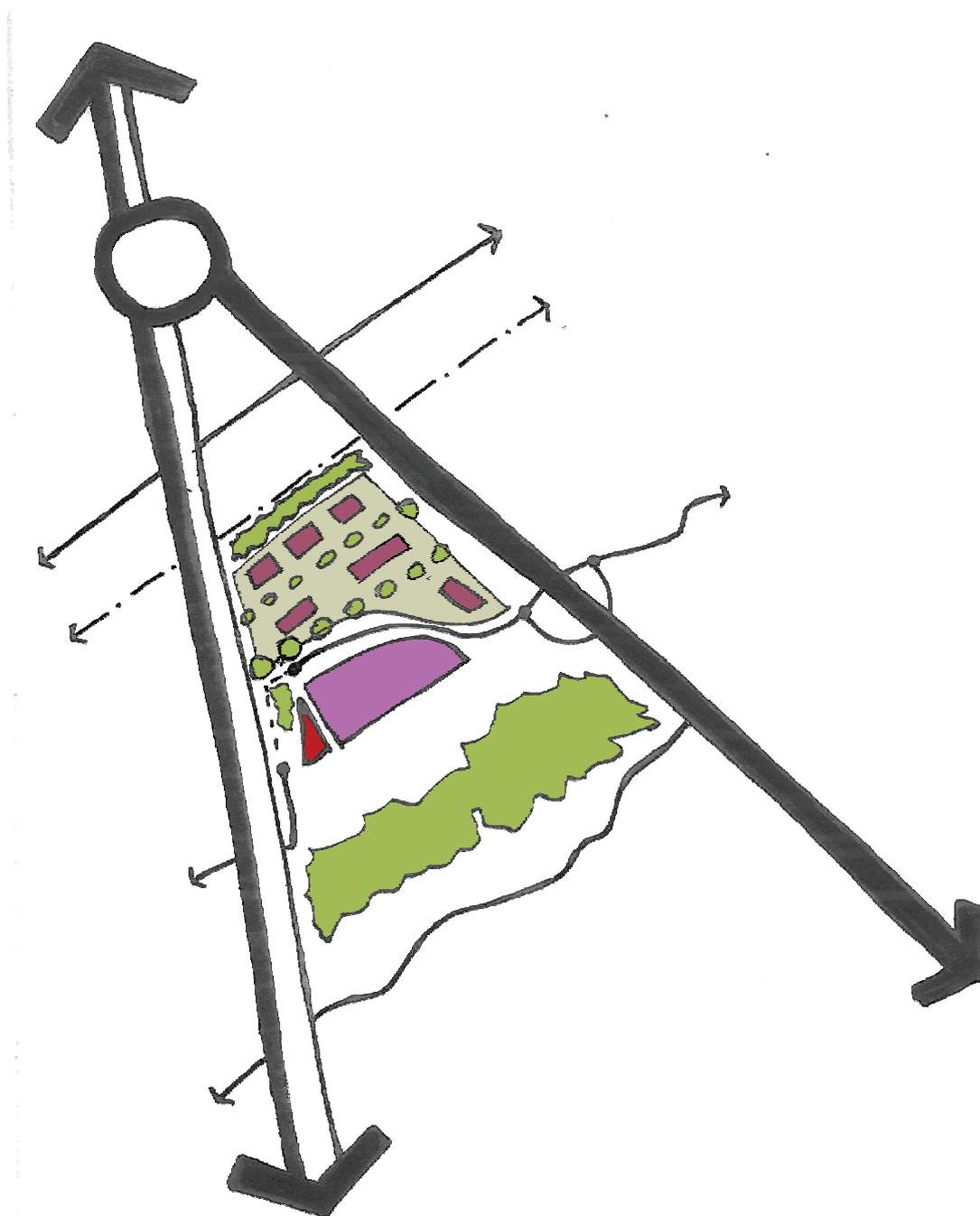
### Ontsluiting gericht op de N700 – E313



De ontwikkeling van de site zal leiden tot bijkomende verkeersstromen op het niveau van het KSG. Het is niet wenselijk dit verkeer te laten interfereren met het plaatselijk verkeer. De ontsluiting van de site wordt gericht op de N700 – E313. Sluikverkeer naar de N730 via de Droogbroekstraat (Hoeselt) wordt ontmoedigd door een aangepaste inrichting en vormgeving van het openbaar domein van de Eikaart-Droogbroekstraat. Voor bestemmingsverkeer en voor zachte verkeersstromen moet dit wel mogelijk blijven. Het woonwagenvoertuigpark wordt gezien de woonfunctie ontsloten via de woonstraat Droogbroekstraat.

### 7.2.3 STRUCTUURSCHETS

### 7.3



## Verantwoording inname landbouwactiviteiten

Binnen het plangebied zijn er drie landbouwpercelen gelegen die momenteel in professioneel landbouwgebruik (5,7 ha) zijn door 2 verschillende landbouwers. Vrij centraal in het plangebied ligt de bedrijfszetel van één landbouwer met aangrenzend verschillende huiskavels. De hoeve dateert uit 1953 en wordt m.a.w. vergund geacht. De huidige eigenaar is 83 jaar en heeft geen opvolger voor het bedrijf. Uit de niet vernieuwde milieuvergunningen<sup>14</sup> blijkt dat de professionele activiteiten zijn stopgezet. We kunnen de landbouwactiviteit binnen het deelplan in hoofdzaak als uitdovend beschouwen.

De Stad Bilzen heeft ondertussen verschillende percelen langs Eikaert verworven (akte verleden op 17 maart 2010). Het betreft de volgende percelen: Bilzen, afdeling 1, sectie N: nrs. 188/C, 189/B, 192/C, 195/T, 196/C, 197/A, 198/C, 201/C, en 194/B.

### 7.4 Essentiële elementen uit het plan-MER

Binnen de visie op het kleinstedelijk gebied Bilzen zijn er drie varianten als mogelijke ontwikkelingsscenario's. Voor elke variant worden de milderende maatregelen doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

De voor dit deelplan relevante en ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen, evenals de maatregelen vanuit de watertoets worden hieronder weergegeven. Ook wordt weergegeven hoe de milderende maatregelen concreet doorwerken in het deelplan.

#### Algemeen voor de 3 varianten

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p>De ontwikkeling van de site zal leiden tot bijkomende verkeersstromen. Omdat het niet wenselijk is dit verkeer te laten interfereren met het plaatselijk verkeer wordt de ontsluiting van de site gericht op de N700 – E313. Sluikverkeer naar de N730 via de Droogbroekstraat in Hoeselt wordt ontmoedigd door infrastructurele ingrepen (bebording, aanleg wegenis,..). De Droogbroekstraat mag enkel door bestemmingsverkeer gebruikt worden. Dit zorgt er voor dat het woonwagenvak geen hinder ondervindt. Dit moet ondersteund worden door infrastructurele maatregelen.</p> <p>Ook wordt de aanleg van fietspaden in de as Eikaart-Vrankrijk voorgesteld als milderende maatregel.</p> <p>Verder worden een aantal flankerende maatregelen voorgesteld die zorgen voor goede verkeersdoorstroming of die de verkeersintensiteit verminderen (optimaliseren openbaar vervoer, omleiden zwaar verkeer, optimaliseren parkeerbeleid, instellen emissie-arme zones, stimuleren van fiets- en voetgangersverkeer door flankerende maatregelen zoals voldoende fietsstallingen, en comfortabele en veilige fietsverbindingen en oversteekplaatsen) komen ook luchtkwaliteit ten goede.</p>	<p>De infrastructurele maatregelen kunnen niet verordenend in voorschriften worden opgenomen. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.</p> <p>Geen vraag tot opname van stedenbouwkundige randvoorwaarden, de aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.</p>
<p>Aandacht besteden aan bodemkwaliteit door beperken van werkzones, het vermijden van verontreiniging, vermijden van bodemzettingen door voorafgaand onderzoek, verzorgen van eindafwerking van de bodem.</p>	<p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De vereiste worden opgevolgd bij de effectieve ontwikkeling van het deelplan (projectgebonden).</p>
<p>Voorafgaand aan de eigenlijke uitvoering dient een</p>	<p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften</p>

<sup>14</sup> Milieuvergunning Marcel Loyen dd. 16/11/1976 geldig voor 30 jaar (tot 16/11/2006) en milieuvergunning dd. 08/09/1983 geldig voor 10 jaar (tot 08/09/1993).

geotechnische studie uitgevoerd te worden voor het bepalen van mogelijke zettingen. Indien nodig dient invloed van bemaling beperkt te worden door gebruik van bv retourbemaling of door het gebruik van damplanken. Het droogtrekken van veenlagen dient absoluut vermeden te worden.	worden vastgelegd. De vereiste worden opgevolgd bij de effectieve ontwikkeling van het deelplan (projectgebonden).
Waar mogelijk het bemalingswater terug infiltreren in de bodem (zoals opgelegd door Vlarem).	Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De vereiste worden opgevolgd bij de effectieve ontwikkeling van het deelplan (projectgebonden).
Grondoverschotten mogen niet in valleigebied gedeponereerd worden teneinde de waterbergende functie niet in het gedrang te brengen.	Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De vereiste worden opgevolgd bij de effectieve ontwikkeling van het deelplan (projectgebonden).
Om schadelijke effecten met betrekking tot het aspect infiltratie te ondervangen moet minstens voldaan zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan zijn aan de principes van het integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bijkomende milderende maatregelen zijn het gebruik van waterdoorlatende materialen voor de aanleg van verharde oppervlakte en maximale infiltratie in gebieden met voldoende doorlatende bodem en voldoende diepe grondwaterstand.	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat het waterbergend vermogen van het gebied maximaal behouden moet worden.
Negatieve impact op de waterkwaliteit van afstromend weg- en parkingwater moet vermeden worden door het voorzien van een KWS-afscheider.	De verordenende voorschriften laten expliciet alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toe. De concrete invulling van de buffercapaciteit zal bij de vergunningverlening in overweging kunnen worden genomen.
De aanleg van een groenscherm/bufferzone langs de zuidrand om zo de visuele impact naar de waardevolle Demervallei te beperken en tevens het effect van het voorziene ecotoopverlies te milderen. Deze bufferzone wordt best opgetrokken met een combinatie van hoogstammige bomen en struiken.	De Demervallei is gelegen buiten het plangebied van dit RUP. Het plangebied wordt nog gescheiden van de Demervallei door de kmo-zone ten oosten van de weg Eikaart. De buffering naar de Demervallei zal later gebeuren via de opmaak van een gemeentelijk RUP bij de effectieve herlokalisatie van het gemeentelijk containerpark.
De architecturale vormgeving van het publieke domein moet zodanig opgevat worden dat doorgaand verkeer via de Droogbroekstraat ontmoedigd wordt.	Opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
AANVULLING n.a.v. ADVIES ivm ONBEVAARBARE WATERLOOP VAN TWEEDE CATEGORIE – DIENST WATER EN DOMEINEN (dd. 22-12-2010) In het advies van de Dienst Water van de Provincie Limburg zijn strengere voorwaarden opgelegd. De toepassing van de verordening is ruim onvoldoende, gezien het watertoetsinstrument aangeeft dat vanaf er een verhard oppervlakte van meer dan 1.000 m <sup>2</sup> het effect van de verharding significant is en er dus bijkomende maatregelen genomen moeten worden.  In de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een	De bijkomende voorwaarden vanuit het advies van de Dienst Water en Domeinen worden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften binnen de algemene bepalingen omtrent het waterbeleid.

lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen:

- Er moet zowel in deelplan 2 als 3 een zone(s) voorzien worden bestemd voor de globale buffering van het hemelwater van zowel individuele verharding als het openbaar domein, los van de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater en van eventuele hemelwaterputten voor hergebruik. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, bekkens aan de oppervlakte. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 10 l/s ha verharde oppervlakte bedragen. Reeds in deze fase moet een inschatting gemaakt worden van de verharde oppervlakte binnen elke bestemmingszone
- er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht wordt aangelegd voor de gescheiden afvoer van hemelwater. Voor de wegenis moet de zate worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden.



Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.

De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit GRUP mogelijk zijn.

## **En specifiek voor de 3 varianten**

### ***Variant 1 : Kleinhandelszone met 1 handelaar.***

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p><b>Noodzakelijk :</b></p> <p>Afsluiten van de middenberm in de N730 t.h.v. de bypass naar de N700. Dit heeft tot gevolg dat er best een invoegstrook voorzien wordt voor verkeer dat van de bypass de N700 wil oprijden. Dit kan eventueel door de doorgaande richting plaatselijk op 1 rijstrook te brengen.</p> <p>De geplande rotonde N730 x op- en afrit E313 zuid (TV3V-ontwerp) dient aangepast te worden. Een dubbelstrooksrotonde met dubbele toerit komende van de E313 en bypasses van de E313 naar Hoeselt en van Hoeselt naar Bilzen is wenselijk. De rotonde zoals in het ontwerp voorzien heeft na realisatie van de stedelijke entreestrip nog maar een beperkte restcapaciteit. Indien de intensiteiten van de ontwikkelingen in deelplan 3 hieraan toegevoegd worden, ontstaan capaciteitsproblemen zodat dit kruispunt bijzondere aandacht verdient.</p> <p><b>Gewenst :</b></p> <p>De dichtstbijzijnde bushalte is halte Autosnelweg. Een fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor zou noodzakelijk zijn om een verbinding met de site te verkrijgen. Of dit realistisch is, is maar de vraag. Een andere optie is een belbushalte in Eikaart.</p> <p>Verbeteren van de oversteekbaarheid in Eikaart door het voorzien van oversteekplaats.</p> <p>Verlagen van de maximumsnelheid naar 50km/u in Eikaart.</p>	<p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd aangezien het buiten het plangebied gelegen is. Bij de effectieve ontwikkeling zullen afspraken gemaakt moeten worden met AWV.</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd aangezien het buiten het plangebied gelegen is. Bij de effectieve ontwikkeling zullen afspraken gemaakt moeten worden met AWV.</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden bij de effectieve ontwikkeling van het terrein.</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.</p>

### ***Variant 2 : Kleinhandelszone met verschillende handelaars.***

Milderende maatregelen en randvoorwaarden	Doorwerking in het PRUP
<p><b>Noodzakelijk :</b></p> <p>Afsluiten van de middenberm in de N730 t.h.v. de bypass naar de N700. Dit heeft tot gevolg dat er best een invoegstrook voorzien wordt voor verkeer dat van de bypass de N700 wil oprijden. Dit kan eventueel door de doorgaande richting plaatselijk op 1 rijstrook te brengen.</p> <p>De geplande rotonde N730 x op- en afrit E313 zuid dient aangepast te worden. Een dubbelstrooksrotonde met bypasses van de E313 naar het Hoeselt en van Hoeselt naar Bilzen is wenselijk. Een dubbele toerit komende van de E313 is in deze variante niet nodig. Net als variante 1 verdient dit kruispunt bijzondere aandacht.</p> <p>Aanpassing verkeerslichtenregeling kruispunt N730 x op- en afrit E313 noord.</p> <p><b>Gewenst :</b></p> <p>De dichtstbijzijnde bushalte is halte Autosnelweg. Een fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor zou noodzakelijk zijn om een verbinding met de site te</p>	<p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd aangezien het buiten het plangebied gelegen is. Bij de effectieve ontwikkeling zullen afspraken gemaakt moeten worden met AWV..</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd aangezien het buiten het plangebied gelegen is. Bij de effectieve ontwikkeling zullen afspraken gemaakt moeten worden met AWV.</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd aangezien het buiten het plangebied gelegen is. Bij de effectieve ontwikkeling zullen afspraken gemaakt moeten worden met AWV..</p> <p>Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden bij de</p>

verkrijgen. Of dit realistisch is, is maar de vraag. Een andere optie is een belbushalte in Eikaart. Verbeteren van de oversteekbaarheid in Eikaart door het voorzien van oversteekplaats.

Verlagen van de maximumsnelheid naar 50km/u in Eikaart.

effectieve ontwikkeling van het terrein.

Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.

Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. De aangehaalde problematiek zal via de politieke besluitvorming in de nodige overeenkomsten en afspraken dienen vastgelegd te worden.

### **Variant 3 : Stedelijke voorzieningen.**

#### **Milderende maatregelen en randvoorwaarden**

Verbetering van de ontsluiting met het openbaar vervoer. Vooral de verbinding met het station is van belang. Er kan gedacht worden aan een belbushalte. Gelet op het beperkte bezoekersaantal is een fiets- en voetgangersverbinding via een tunnel onder het spoor naar halte Autosnelweg niet nodig.

#### **Doorwerking in het PRUP**

Deze vereiste kan niet in bestemmingsvoorschriften worden vastgelegd. Bij de ontwikkeling van variant 3 zal de stad initiatief nemen voor overleg met De Lijn.

## 7.5 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

Deze paragraaf vat deze elementen uit de visie, de ruimtelijke concepten en het plan-MER samen, die zeker opgenomen moeten worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan.

Het kan gaan om zowel elementen naar mogelijke bestemmingen en functies als bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en beheersmaatregelen.

- Deze zone wordt bestemd als een zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling. Naast bedrijvigheid kunnen hier ook stedelijke functies en kleinhandelsactiviteiten toegelaten worden, die gebaat zijn bij de goede bereikbaarheid en de goede ligging binnen het KSG.
- De landbouwfunctie kan behouden blijven tot de nieuwe bestemming effectief gerealiseerd wordt. Uiteraard kunnen gebouwen en constructies die deze ontwikkeling zouden kunnen hypothekeren niet toegelaten worden. De bestaande woningen blijven niet behouden.
- De ontsluiting van de volledige gebied is gericht naar de N700 – E313 en kan niet gebeuren via de woonstraat Vrankrijk (Hoeselt).
- Er wordt verordenend opgenomen dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van de afwerking van de gebouwen en de architecturale bakenfunctie, de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, de invloed op de omgeving voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; de impact van de geplande activiteit op de aanliggende wegenstructuur i.f.v. mobiliteit, verkeersgeneratie, -veiligheid en -leefbaarheid; de organisatie van het parkeergebeuren,
- Er wordt verordend opgenomen dat bij de aanleg van het terrein het waterbergend vermogen van het gebied maximaal behouden moet blijven. Verhardingen worden beperkt en maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd. De nodige ruimte moet voorzien worden voor waterinfiltratie en/of -berging.
- De lineaire groenassen worden verordenend vastgelegd.
- De milderende maatregelen naar water zoals vermeld onder §7.3 p. 66.

## 7.6 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de contour van het deelplan 3 worden de bepalingen van het gewestplan vervangen door het grafisch plan 3 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

## 7.7 Ruimtebalans

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
	Gewestplan	Deelplan 3
<b>BEDRIJVIGHEID</b>		
KMO-zone	3,9 ha	
Bufferzone	5,2 ha	
Zone voor gemengde stedelijke ontwikkeling		9,1 ha
Bouwvrije zone (in overdruk)		(0,9 ha)
Bufferzone (in overdruk)		(0,8 ha)
<b>TOTAAL</b>	9,1 ha	9,1 ha

## 7.8 Planschade / Planbaten

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 1 september 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

**Planschade** is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te

verkavelen, terwijl ze voor de inwerking treding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.

In enkele gevallen is er geen planschade vergoeding (meer) verschuldigd:

4. indien de vervalttermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade;
5. wanneer de schade in aanmerking komt voor kapitaalschade, zoals bedoeld met de "bestemmingswijzigingscompensatie" (zie ook volgende paragraaf).
6. wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalttermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.

**Planbaten** is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Findbestemming Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen <sup>15</sup>	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

Ook de bestemmingswijziging van "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" naar een "gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen" kan een belasting doen ontstaan.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

6. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden.
7. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m<sup>2</sup> betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel is, wat betekent dat de wijziging en 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m<sup>2</sup> of meer betreft.
8. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd.
9. "wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt". Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
10. "wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan".

Op volgende figuur wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planbaten. Voor deelplan 3 is er waarschijnlijk geen planschade van toepassing.

<sup>15</sup> Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

Figuur 8: Planbaten en planschade



**DISCLAIMER**

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

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

-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1, en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

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

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm 'gebruikerscompensatie'.

MOGELIJKE PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
724A	16a 40ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
721C	34a 15ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
722D	41a 52ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
720B	10a 96ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
719C	4a 30ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
728A	9a 69ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723W2	7a 97ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723X2	87a 21ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723B2	23a 50ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723C2	73a 81ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723Y2	10a 12ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723Z2	37a 97ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723Z2	24a 09ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723A2	12a 94ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723Y2	23a 55ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723S2	10a 28ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
1092M2	3a 07ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
1092G	2a 02ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
1092D	4a 73ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723T2	59a 42ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723R2	8a 94ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten
723E2	11a 37ca	buffer	gebied voor gemengde stedelijke activiteiten

5ha 18a 01ca
--------------

## 7.9 Gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu in voorkomend geval ook een register met de percelen die recht hebben op een gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut opgelegd door de Vlaamse overheid:

- Een *bestemmingswijziging* is een wijziging t.g.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan dat een landbouwzone omzet naar een natuur- of boszone of een zone 'overig groen'.
- Schade door 'overdrukken' kan zich voordoen wanneer op de bestemming van een gebied een overdruk 'ecologisch belang', 'ecologische waarde' 'overstromingsgebied', 'reservaat' of 'valleigebied' wordt gelegd.
- Gebruikers hebben recht op een compensatie voor de geleden schade die ontstaan is door een *erfdienstbaarheid tot openbaar nut* opgelegd door de Vlaamse overheid op een agrarisch gebied of op een landzone, wanneer die erfdienstbaarheid 'meer gebruiksbeperkingen teweegbrengt dan redelijkerwijs in het algemeen belang en ter vrijwaring van de basismilieukwaliteit moet aanvaard worden'.

De gebruikerscompensatie wordt uitbetaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kent de compensatie pas toe wanneer ze deze gebruiksbeperking heeft vastgesteld op basis van het advies van de bevoegde kapitaalschadecommissie. De Vlaamse Regering zal later nog de details over de berekening van de compensatie bepalen.

De gebruikers dienen hun aanvraag voor een gebruikerscompensatie in bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). De VLM brengt de gebruiker op de hoogte van haar ontwerpbeslissing. De aanvrager kan tegen deze ontwerpbeslissingen bezwaar aantekenen. Is er geen tijdig bezwaar ingediend, dan neemt de VLM onmiddellijk een definitieve beslissing. De Vlaamse Regering bepaalt later de concrete spelregels en termijnen voor de aanvraagprocedure, de bezwaarprocedure, de uitbetalingstermijnen, enz.

De VLM kan de gebruikerscompensatie toekennen naar aanleiding van ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of beschikkingen tot oplegging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut die vanaf 1 januari 2008 definitief zijn vastgesteld of aangenomen.

Voor deelplan 3 is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.

## 7.10 Motivatie opmaak onteigeningsplan

Bij deelplan 3 van dit RUP is een onteigeningsplan gevoegd.

- **Algemeen belang**

De percelen binnen de contouren van deelplan 3 bevinden zich in buffergebied en KMO-zone. Via dit PRUP wordt het hele gebied omgezet naar 'zone voor gemengde stedelijke activiteiten'. Deze zone is (gelet op de ligging buiten het centrum, aan de ringweg en aan de op- / afrit van de autostrade) immers dé ideale locatie voor de ontwikkeling van grootschalige kleinhandel en/of voor stedelijke voorzieningen (bv. brandweerkazerne, gemeentelijke werkplaatsen, ...).

Voormelde ontwikkeling kadert in het algemeen belang nu zij de gemeenschap ten goede komt door de realisatie van een voor het publiek makkelijk bereikbare zone met grootschalige kleinhandel buiten het centrum en/of de realisatie van infrastructuur voor stedelijke voorzieningen die ten dienste van de burger staan.

De overheid is reeds eigenaar van een groot deel van de percelen binnen het projectgebied zodat het onteigeningsplan beperkt blijft tot de percelen die ze nog niet in eigendom heeft.

In het noordelijk deel van het projectgebied zijn twee zonevreemde woningen gelegen (een boerderij, perceel 723R2 en een woning, perceel 723S2) die dateren van vóór het gewestplan.

- **Onteigeningsnoodzaak**

De eigendomsstructuur van het gebied is versnipperd. De bestaande perceelsindeling stemt hoegenaamd niet overeen met een rationele, kwaliteitsvolle ruimtelijke invulling van het gebied. De aanleg van openbare infrastructuur is bij uitstek een taak van de overheid. Een onteigening is derhalve noodzakelijk voor een effectieve, coherente en kwaliteitsvolle realisatie van het gebied.

## BIJLAGE: COLLEGE BESLISSING OMTRENT WUG'S VOOR PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

Provincie LIMBURG  
 Stad BILZEN  
 Zitting van 16-05-2011  
 UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN DE BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
 Agendanummer: 64

**AANWEZIG:**

- burgemeester Johan Sauwens
- schepen Guy Swennen
- schepen Jos Roebben
- schepen Maike Meijers
- schepen Fons Caubergh
- schepen Thierry de Grunne
- schepen Peter Simons
- schepen Inge Moors
- schepen François Nelissen
- secretaris Kristien Schoofs

**Onderwerp:** **Herbestemming van woonuitbreidingsgebieden in Munsterbilzen ter compensatie van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) in kleinstedelijk gebied Bilzen**

**Referte:** RUP201105lca/PRUP KSG - HAG

Het schepencollege,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009,

Gelet op het gewestplan Tongeren - St. Truiden, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 april 1977 en gewijzigd bij ministerieel besluit van 22 november 1995, 28 april 2000 en 7 september 2001;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bilzen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2006 en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 21 juni 2006 (BS 7 juli 2006);

Gelet op het richtinggevend deel van het GRS waarin in hoofdstuk 1.3 Woningprogramma onder punt 1.3.3.3 gesteld wordt dat de woonuitbreidingsgebieden MU-WU1 Nieuwe Heidestraat, MU-WU2 Echellaan en MU-WU3 Oude Tramweg geschrapt worden. Dit is eveneens opgenomen op kaart 25 Evolutie Woonontwikkelingen periode 2002-2017 waar deze gebieden worden ingekleurd als te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden naar landbouw, natuur of glastuinbouw;

Gelet op het richtinggevend deel van het GRS waarin in hoofdstuk 1.3 Woningprogramma onder punt 1.3.4.3 gesteld wordt dat het gebied MU-WU5 Hossset Kievitstraat niet ontwikkeld wordt. Dit is eveneens opgenomen op kaart 25 Evolutie Woonontwikkelingen periode 2002-2017 waar dit gebied wordt ingekleurd als te herbestemmen woonuitbreidingsgebied naar landbouw, natuur of glastuinbouw;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 december 2010 om van het woonuitbreidingsgebied MU-WU5 slechts 1ha te herbestemmen naar agrarisch gebied;

Gelet op de plenaire vergadering van 25 februari 2011 mbt het PRUP afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen waarin door het departement RWO – Ruimtelijke Planning gesteld wordt dat er in het kader van het planologisch evenwicht compensatie gezocht moet worden voor de omzetting van 10ha 99a 10ca HAG (herbevestigd agrarisch gebied) in deelplan 2;

Gelet op de bijgevoegde stukken van het dossier;

Gelet op de wettelijke bepalingen terzake;

**BESLUIT:**

Art. 1 Het college verklaart zich akkoord dat de volgende woonuitbreidingsgebieden:

- MUWU1: 2ha 47a 52ca (het volledige gebied)
- MUWU2: 3ha 49a 95ca (het volledige gebied)
- MUWU3: 3ha 94a 71ca (het volledige gebied)
- deel van MUWU5: 1 ha van de 4ha 83a (deel van het gebied)

met een totale oppervlakte van 10ha 92a 18ca kunnen ingebracht worden ter compensatie voor de omzetting van de ruim 10ha herbevestigd agrarisch gebied naar stedelijk woongebied in deelplan 2 van het PRUP afbakening KSG Bilzen.

Namens het schepencollege,

De secretaris,  
Kristien Schoofs

De secretaris,  
Kristien Schoofs

Voor eensluidend afschrift,



De burgemeester,  
Johan Sauwens

De burgemeester,  
Johan Sauwens