

PROVINCIE LIMBURG

STAD BILZEN



RUP "HEES HET DORP"

Ontwerp RUP – DEFINITIEVE VASTSTELLING

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door Geosted bvba

Riemsterweg 117

3742 Bilzen

Bilzen, december 2017

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Dhr. Jean-Luc Schepmans

Dhr. Brecht Laevens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ... / ... /2017

Mevr. Kristien Schoofs
De Secretaris

Dhr. Wouter Raskin
De Voorzitter

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	7
2	Situering	8
2.1	Situering van het plangebied in Bilzen	8
2.2	Situering van het plangebied in Hees	9
3	Planningscontext.....	11
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	11
3.2	Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg	11
3.3	Ruimtelijk structuurplan Bilzen	12
3.3.1	Bindende bepalingen	12
3.4	Overige relevante beleidsdocumenten.....	13
3.4.1	Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen	13
3.4.2	Atlas der woonuitbreidingsgebieden	13
4	Bestaande feitelijke en juridische toestand	14
4.1	Bestaande juridische toestand.....	14
4.2	Bestaande feitelijke toestand	17
4.2.1	Omschrijving van het plangebied	17
4.2.2	Omschrijving van de omgeving van het plangebied.....	17
4.2.3	Ontsluiting	17
4.3	fotoreportage.....	18
5	Uitgangspunten.....	21
6	Gewenste ruimtelijke structuur	22
6.1	Concepten	23
6.1.1	Realisatie van een betekenisvolle publieke ruimte.....	23
6.1.2	Realisatie van een afwerking van het woongebied en een kwaliteitsvolle verdichting in de woonkern Hees	25
6.1.3	Verruimen van de mogelijkheden ter hoogte van het parochiecentrum en de Sint-Quintinuskerk.....	25
6.1.4	Ontdubbelen van de percelen langs de Heesstraat langs de kerk in functie van het creëren van gezichten naar het binnengebied	26
6.1.5	Creëren van ruimte voor infiltratie/buffering van hemelwater.....	27
6.2	Structuurschets	28
7	Referentiebeelden.....	29
8	Motivatie voor onteigening	30
8.1	Motivatie voor de onteigening	30
8.1.1	De noodzaak	30
8.1.2	Algemeen nut	31
9	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	32
10	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven.....	35
11	Op te heffen verkavelingen	35
12	Watertoets	36

12.1	Watertoetskaarten.....	36
12.2	Bodem.....	39
12.3	Water.....	39
12.3.1	Oppervlaktewater	39
12.3.2	Afvalwater.....	39
12.3.3	Grondwater	39
12.4	Besluit.....	40
13	Conclusie van het onderzoek tot m.e.r	41
14	Ruimtebalans.....	43
15	Planbatenheffing, planschadevergoeding en gebruikerscompensatie	44
15.1	Mogelijke planbaten/planschade	44
15.2	Gebruikerscompensatie	44

1 Aanleiding

Onderhavig RUP wordt opgemaakt op initiatief van de stad Bilzen.

Het parochiecentrum van Hees is aan vernieuwing toe. Wegens de ligging deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied is een renovatie echter niet mogelijk. Er is met andere woorden een planningsinitiatief nodig om de renovatie mogelijk te maken.

De stad wenst dit planningsinitiatief te koppelen aan een ruimere visie in het kader van het voeren van een kernversterkend beleid. De stad nam zich namelijk voor om in iedere woonkern een kernversterkend beleid te voeren om de leefbaarheid van de kernen te verzekeren, waarbij de aansnijding van een deel van het woonuitbreidingsgebied te Hees aansluitend aan de eigenlijke kern in functie van wonen als voorbeeld wordt aangenomen. Bilzen grijpt deze kans aan om compacte betaalbare woningen te realiseren in het hart van deze woonkern, zodanig dat jongeren uit het dorp de kans krijgen om in eigen dorp te blijven wonen.

De mogelijkheid om een gedeelte van het betreffende woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk aan te snijden voor de realisatie van een 14-tal woningen bij wijze van voorbeeldproject werd al voorzien in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Bilzen (richtinggevend deel p.57-59). Het RUP beoogt de vertaling van deze visie uit het GRS in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor gesteld kan worden dat het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Bilzen.

2 Situering

2.1 Situering van het plangebied in Bilzen



Ruimtelijke situering op topografische kaart (bron: NGI)

Het plangebied is gelegen in Hees, een deelgemeente van Bilzen. Geografisch ligt Hees ten oosten/zuidoosten van Bilzen aan de grens met de gemeenten Riemst en Lanaken. Het plangebied ligt in de eigenlijke dorpskern van Hees. Hees is een klein dorp met een pastorie, een gemeentehuis en een aantal hoeven als bezienswaardigheden. Het merendeel van de gebouwen dateert van na de brand uit 1821, waarbij ruim één derde van het woningbestand werd verwoest.

Hees is een compacte deekern die hoofdzakelijk wordt gevormd door woonlinten langs drie straten, zijnde de Heesstraat, de Torenstraat-Winkelstraat en de Toekomststraat, met een aantal uitlopers. De dorpskern wordt rondom omzoomd door een grootschalig open landbouwgebied.

Hees staat via de Tombestraat rechtstreeks in verbinding met de N2 ten noorden en via de Heesstraat met de N78 in het oosten.

Het voorzieningenniveau van de kern van Hees is beperkt.

2.2 Situering van het plangebied in Hees

Het plangebied uit onderhavig RUP ligt in de eigenlijke kern van Hees. Het plangebied omvat het gebied rond het parochiecentrum en de Sint-Quintinuskerk (zuiden en westen), met inbegrip van het parochiecentrum en de kerk zelf. In het noorden reikt het gebied tot aan de Heesstraat. Daarnaast wordt ook de doorsteek in de richting van de Torenstraat meegenomen.

Het plangebied maakt in wezen deel uit van een ruimer binnengebied dat omsloten wordt door de woonlinten langs de Heesstraat, de Torenstraat-Winkelstraat en de Toekomststraat. Binnen het plangebied van onderhavig RUP wordt slechts het deel van het binnengebied direct aansluitend aan het parochiecentrum en de kerk opgenomen.



3 Planningscontext

3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Een herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003 en een gedeeltelijke herziening op 17 december 2011.

Delen van de gemeente Bilzen zijn gelegen in het stedelijk gebied en delen in het buitengebied. Hees ligt in het buitengebied.

In het buitengebied moet volgens het RSV de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden opgevangen worden in de kernen. De aan wonen gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kern. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern.

Er wordt gestreefd naar een verweving van verschillende functies. In de kernen van het buitengebied legt het RSV de nadruk op een zuinig ruimtegebruik. Dit betekent een maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden (wooninbreiding, renovatie, vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van woningen die hun functies hebben verloren...) en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. Bijkomend focust de ruimtelijke beleidsvisie op het inrichten van de dorpscentra en het versterken van het dorpsilhouet.

3.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg werd goedgekeurd bij M.B. op 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij M.B. op 23 juli 2012.

In het RSPL is Bilzen gelegen op de grens van de deelruimten "Herk en Gete" en "Drieparkengebied" binnen de hoofdruimte "Haspengouw en Voeren". Bilzen wordt aangeduid als autonoom kleinstedelijk gebied met Munsterbilzen, Beverst, Eigenbilzen-Mopertingen als hoofddorpen en Hees als woonkern. Door kernversterking van steden en dorpen wordt daar waar mogelijk de traditionele verscheidenheid tussen bebouwd en onbebouwd gebied hersteld. Woonkernen dragen de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op schaal van de kern.

3.3 Ruimtelijk structuurplan Bilzen

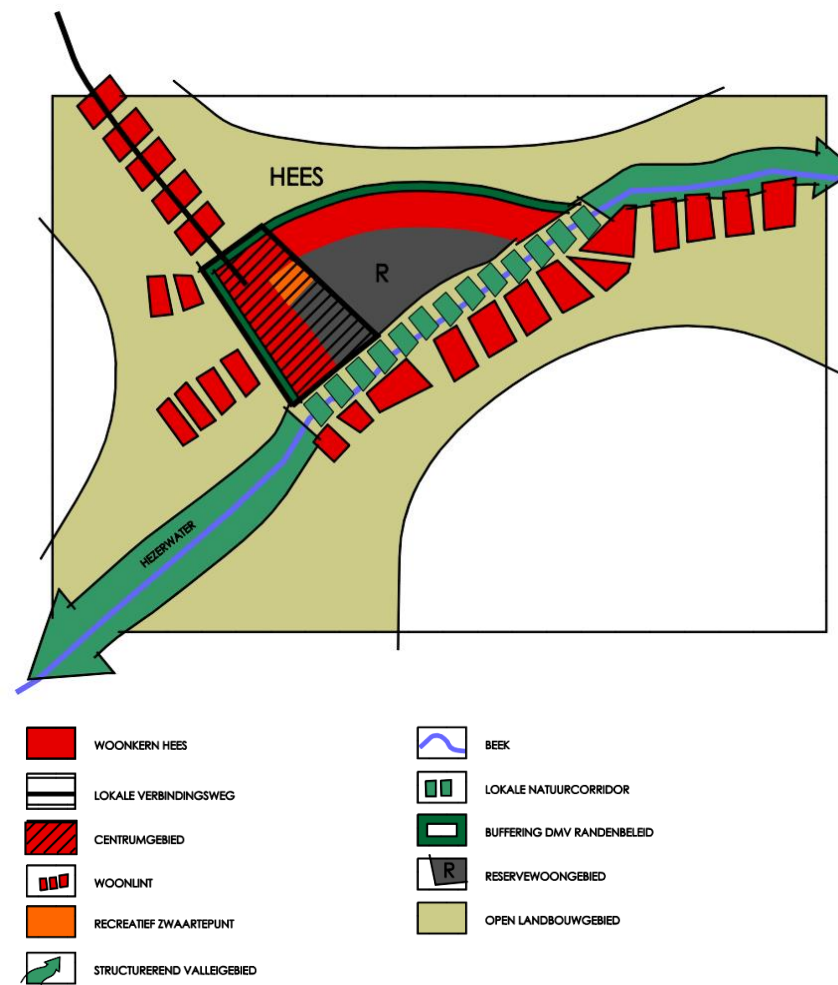
Het ruimtelijk structuurplan Bilzen werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 6 maart 2006.

Volgens het richtinggevend deel van het GRS is het projectgebied gelegen binnen de deelruimte Droog Haspengouw. De eigenheid van deze deelruimte wordt bepaald door het open karakter van droog Haspengouw, met daarin enkele kleinere woonkernen, als eilanden in het uitgestrekte landbouwgebied. Als doelstelling wordt het versterken van de eigenheid en het karakter van de woonkern, met aandacht voor de draagkracht van de kern aangegeven.

Het plangebied wordt aangegeven als een woonreservegebied HE-WU1 en centrumgebied voor de woonkern. De invulling gebeurt centrumgericht, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de gebieden die het dichtst aansluiten bij het centrumgebied (14 wooneenheden in de planperiode 2007-2012). Het GRS stelt dat binnen de woonkern het wonen prioritair is ten opzichte van andere functies. Een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen per hectare wordt vooropgesteld binnen het kerngebied. De bestaande voorzieningen blijven gesitueerd langs de Torenstraat-Noppenstraat. Verdere uitbreiding van het lokale voorzieningenniveau is enkel toegestaan indien de draagkracht van de kern niet wordt overschreden. Het bestaande woonuitbreidingsgebied wordt aansluitend aan de dorpskern beperkt aangesneden voor realisatie van een voorbeeldproject. Binnen het woonuitbreidingsgebied wordt een zone gereserveerd voor de ontwikkeling van een lokale recreatielob. Ter hoogte van Heeswater wordt een lokale natuurcorridor ontwikkeld.

3.3.1 Bindende bepalingen

De Tombestraat wordt geselecteerd als lokale weg type II (lokale verbindingswegen (tussen woonkernen onderling)). De overige wegen in de woonkern zijn lokale wegen type III (erfonthsluitingswegen).



GRS, kaart 24: gewenste ruimtelijke structuur van de woonkern Hees

3.4 Overige relevante beleidsdocumenten

3.4.1 Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen

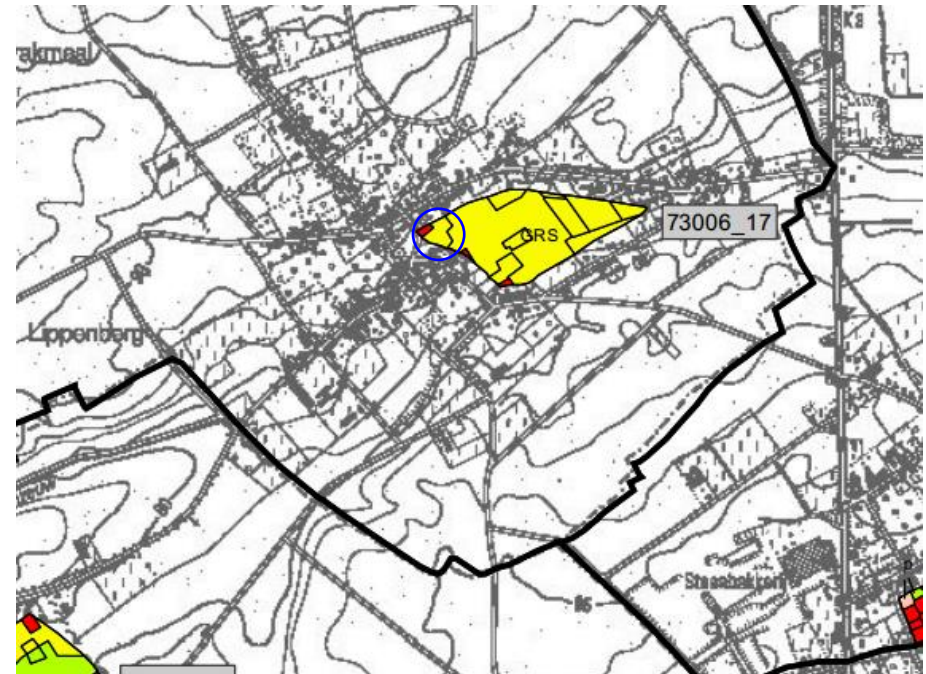
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 september 2012.

De woonkern Hees ligt niet binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.

3.4.2 Atlas der woonuitbreidingsgebieden

De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaams beleid rond ruimtelijke ordening.

Het plangebied omvat een deel van het woonuitbreidingsgebied HE-WU1 zoals omschreven in het GRS Bilzen. Het betreffende woonuitbreidingsgebied is volgens de atlas beperkt bebouwd (rode kleur), maar het wordt grotendeels aangeduid als een gebied waarover nog geen uitspraak werd gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (optie GRS-gele kleur).



Uitsnede uit de atlas van de woonuitbreidingsgebieden

4 Bestaande feitelijke en juridische toestand

4.1 Bestaande juridische toestand

Gewestplan



Het gebied ligt volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (K.B. 5 april 1977) deels in woongebied met landelijk karakter, deels in woongebied met landelijk karakter met cultureel historische en/of esthetische waarde en deels in woonuitbreidingsgebied.

Uitsnede gewestplan (www.geopunt.be)

BPA/RUP

Niet van toepassing

Herbevestigd agrarisch gebied

ja

VEN-gebied

Niet van toepassing

Vogel- en/of habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

Overstromingsgevoelige gebieden (2014)



Beperkt gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied

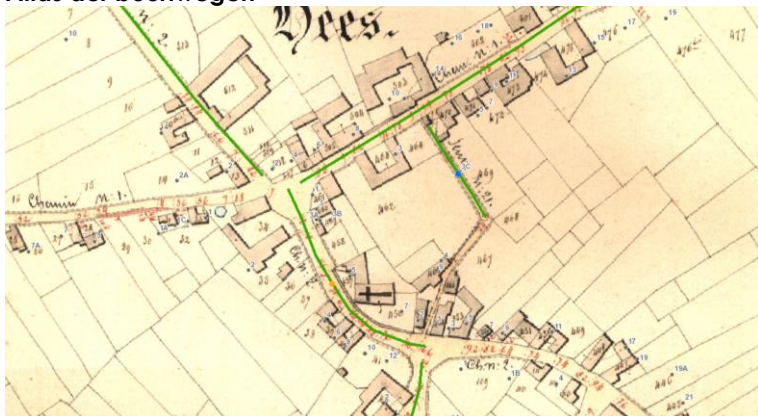
Overstromingsgevoelige gebieden (www.geopunt.be)

Beschermingszone waterwingebied

Niet van toepassing

Polder/watering

Niet van toepassing

Atlas der buurtwegen

Sint-Quintinusstraat: sentier 21 (deels verlegd)
 Heesstraat: chemin n° 1
 Torenstraat: chemin n° 2

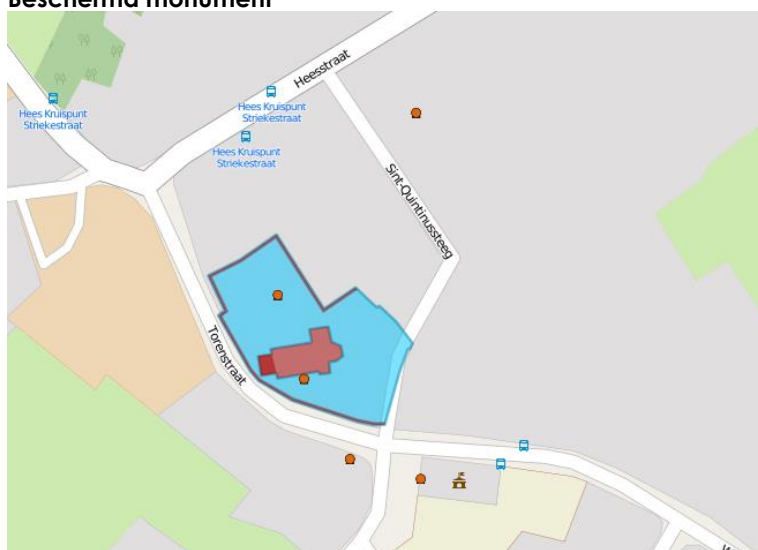
Uitsnede uit de atlas der buurtwegen (gis.limburg.be)

Atlas der waterlopen**Beschermd stads- of dorpsgezicht**

Sint-Quintinuskerk: omgeving

Beschermd monument

Sint-Quintinuskerk: muur- en funderingsresten keermuur (grenzend aan het plangebied)
 Parochiekerk Sint-Quintinuskerk: toren (net ten westen van het plangebied)



Uitsnede kaart onroerend erfgoed (geo.onroerenderfgoed.be)

Bouwkundig erfgoed



Parochiekerk Sint-Quintinus (vastgesteld)
Pastorie van de Sint-Quintinusparochie (vastgesteld- gelegen net ten westen van het plangebied)
Parochiekerk Sint-Quintinus (vastgesteld – gelegen net ten westen van het plangebied)

Sint-Quintinuskerk gelegen binnen het plangebied

4.2 Bestaande feitelijke toestand

4.2.1 Omschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de eigenlijke kern van Hees onder de kerktoren. Het gebied omvat de Sint-Quintinuskerk, parochiezaal en kinderdagopvang Pinokkio (buitenschoolse kinderopvang) en de gronden aansluitend ten westen en ten zuiden daarvan.

Met uitzondering van de voornoemde voorzieningen (kerk, parochiezaal, kinderopvang) en de daarbij horende buitenruimtes, met name de parking aan de Heesstraat en de buitenruimte bij de kinderopvang ten zuiden, zijn de gronden in gebruik als private tuin (voornamelijk het zuidelijk gedeelte) of braakliggend (gronden ten westen van de kerk/parochiezaal).

Binnen het plangebied zijn er nauwelijks waardevolle groenstructuren waarneembaar. De gronden worden als biologisch minder waardevol gekarteerd (biologische waarderingskaart, versie 2).

4.2.2 Omschrijving van de omgeving van het plangebied

De bebouwing in de kern van Hees valt, met uitzondering van een aantal (waardevolle hoeves), eerder als kleinschalig te omschrijven. Er situeren zich voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen, bestaande uit één tot twee bouwlagen onder een hellend dak. Plaatselijk komt een kleinschalige meergezinswoning voor. De bebouwing staat vaak tot kort tegen de straat ingeplant en er is veelal sprake van gesloten bebouwing. Er is met andere woorden sprake van een relatief gesloten straatbeeld in de eigenlijke kern van Hees. Naarmate men verder van de kern verwijderd raakt, vertoont de bebouwing een meer open bebouwingspatroon in de vorm van lintbebouwing. De woonkern is namelijk opgebouwd uit drie woonlinten die met elkaar verbonden zijn en een binnengebied omschrijven, en dit is sterk voelbaar in de beleving van de woonkern.

In het plangebied, maar ook in de omgeving ervan, zijn verschillende erfgoedwaarden waarneembaar. Het plangebied grenst en ligt voor een beperkt deel in het beschermd dorpsgezicht Sint-Quintinuskerk en omgeving. De Sint-Quintinuskerk ten westen en de muur grenzend aan het plangebied zijn beschermd als monument. Zowel de kerk in het plangebied, de kerk ten westen van het plangebied alsook de aansluitende pastorie zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

4.2.3 Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via de Heesstraat. De Heesstraat is een dubbelrichtingsstraat met aanliggende voetpaden. Door de verspringende bouwlijn ter plaatse varieert de breedte van het voetpad en plaatselijk ook de breedte van de rijweg. Via de Heesstraat is er een vlotte verbinding in de richting van de N78 in het oosten mogelijk. Via de Heesstraat kan er tevens een aansluiting gevonden worden via de Tombestraat naar de N2 in het noorden.



Het gebied is ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Buslijnen 62 (Maastricht-Vroenhoven-Tongeren) en 20a (Hasselt-Bilzen-Maastricht/Lanaken-Rekem) maken hun doortocht in de Heesstraat. Een halte (69) situeert zich nabij het kruispunt van de Heesstraat met de Tombestraat/Torenstraat/Striekestraat op wandelafstand. Er is ook een halte (los van het traject - 67) aanwezig in de Torenstraat aan de aansluiting met de Sint-Quintinussteeg.

Het gebied wordt doorsneden door de Sint-Quintinussteeg, dewelke een verbinding vormt tussen de Heesstraat ten noorden en de Torenstraat/Winkelstraat ten westen. De steeg is beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Een doorgaande beweging tussen de Heesstraat en de Torenstraat/Winkelstraat via de steeg voor gemotoriseerd verkeer is niet mogelijk en wordt verhinderd door middel van een paaltje ter hoogte van de woning in de Sint-Quintinussteeg. Een doorgang voor fietsers en voetgangers is wel mogelijk.

De N2 (hoofdroute) ten noorden en de N78 (functionele route) ten westen zijn opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

4.3 fotoreportage

De bestaande toestand wordt weergegeven op het bij dit RUP gevoegde plan bestaande toestand. Daarnaast wordt op de volgende pagina's de bestaande toestand van zowel het plangebied als de directe omgeving nader in beeld gebracht aan de hand van een fotoreportage.



Parochiekerk Sint-Quintinus – Heesstraat



Sint-Quintinussteeg richting Heesstraat



Sint-Quintinussteeg richting Torenstraat



Sint-Quintinussteeg, kijkend van de Heesstraat richting binnengebied



Sint-Quintinussteeg, kijkend van de Torenstraat richting binnengebied



Zicht op het westelijk deel van het gebied aan de beschermde muur aan de Sint-Quintinuskerk en de pastorie



Zicht op het plangebied vanuit het zuiden (binnengebied)



Torenstraat



Winkelstraat



Noppenstraat

5 Uitgangspunten

De stad wenst een kernversterkend beleid te voeren voor de kern van Hees. Conform de visie uit het GRS wordt onderhavig RUP opgesteld om de ontwikkeling van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aansluitend aan de eigenlijke kern van Hees in functie van wonen mogelijk te maken. Het is hierbij meer concreet de bedoeling om de jongeren van Hees de kans te geven om binnen het eigen dorp te kunnen blijven wonen.

Daarnaast is het de bedoeling om een renovatie en verbouwing van het parochiecentrum mogelijk te maken.

Voor de ontwikkeling van het gebied worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het gedeeltelijk aansnijden van het woonuitbreidingsgebied in functie van wonen als voorbeeldproject (max. 14 woningen conform het GRS) en bij wijze van kernversterking. Er worden compacte (kleinere) betaalbare woningen beoogd op schaal en maat van Hees, bedoeld voor bijvoorbeeld starters, jongeren en eenoudergezinnen. Het is hierbij van belang dat het landelijk karakter, de identiteit en eigenheid van de kern bewaard blijven en dat een verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied op (lange) termijn niet wordt gehypothekeerd;
- De renovatie en verbouwing van het parochiecentrum mogelijk maken;
- Het creëren van een "dorpsplein" vooraan de kerk en het parochiecentrum dat nog slechts sporadisch kan worden benut als (overflow)parking;
- De realisatie van een kwaliteitsvolle parking aansluitend ten westen van het parochiecentrum ten behoeve van de aldaar gevestigde gemeenschapsvoorzieningen;
- Implementeren van een kwalitatieve buitenruimte aansluitend aan het kinderdagverblijf;
- Valoriseren van de doorsteek tussen het parochiecentrum en de Torenstraat/Winkelstraat;

6 Gewenste ruimtelijke structuur

Om in het RUP de nodige ruimtelijke en kwaliteitseisen te kunnen vastleggen, werd het gebied onderworpen aan een ontwerpend onderzoek. Het ontwerpend onderzoek resulteert in een aantal ruimtelijke concepten, waarbij de nodige aandacht uitgaat naar de woon- en leefkwaliteit in het gebied en naar de omgeving.

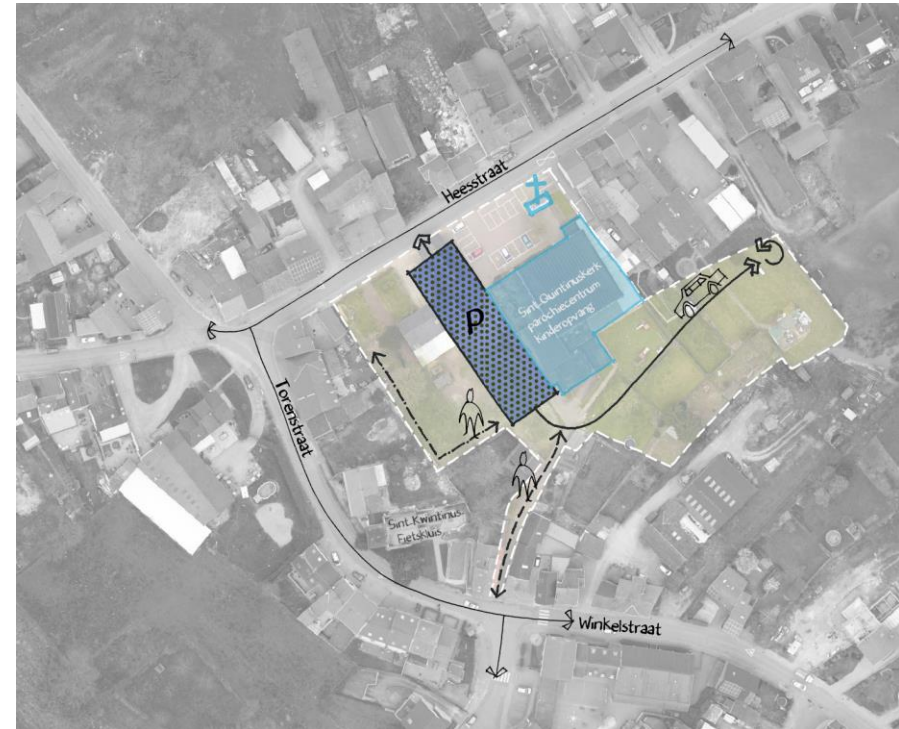
De concepten worden uiteindelijk samengevoegd in een structuurschets, dewelke een totaalbeeld geeft van de gewenste ruimtelijke structuur die voor het gebied wordt vooropgesteld.

6.1 Concepten

6.1.1 Realisatie van een betekenisvolle publieke ruimte

Een eerste ingreep bestaat in het ontsluiten van het gebied. Het gebied wordt vandaag al dooraderd door de Sint-Quintinussteeg dewelke een verbinding vormt tussen de Heesstraat en de Torenstraat/Winkelstraat. De verbinding wordt in grote lijn behouden. Het deel van de steeg belendend aan het parochiecentrum wordt evenwel opgeschoven en geïntegreerd in een ruimere publieke ruimte waarin een aantal parkeerplaatsen worden geïntegreerd ten behoeve van de kerk, het parochiecentrum en de kinderopvang. De weg wordt aan de achterzijde van het parochiecentrum afgebogen richting het noordoosten om ook aan de achterzijde een ontwikkeling met een aantal woningen mogelijk te maken en zo een afwerking van het woonweefsel te realiseren. Het deel van de steeg van aan het parochiecentrum naar de Torenstraat wordt enkel behouden als trage verbinding. Een ontsluiting van de Torenstraat naar de woning in de steeg blijft wel mogelijk.

Naast een trage verbinding naar de Torenstraat wordt ook een trage verbinding voorzien vanuit het binnengebied langs de beschermde muur aansluitend ten westen van het plangebied. Door de voorziene verbinding worden de eventuele private tuinen of gemeenschappelijke tuin niet tot tegen de waardevolle muur aan getrokken, maar wordt er steeds een minimale afstand gehouden zodat de muur zichtbaar blijft.



Het parkeergebeuren vooraan de kerk wordt mee geïntegreerd in de aanleg van de bovenvermelde publieke ruimte. Deze ruimte wordt evenwel zodanig voorzien dat ze in eerste instantie fungeert als een ontmoetingsruimte/sociale ruimte en zo de rol van "dorpsplein" op zich kan nemen en slechts in tweede instantie als (overflow)parking. De ontsluiting van dit gedeelte gebeurt via dezelfde toegangsweg waarlangs ook het binnengebied zal ontsloten worden. Op die manier wordt een meer verkeersveilige situatie bekomen aan de Heesstraat. In de huidige situatie kan men namelijk over de volledige breedte van de parking de weg op rijden.

Met de aanleg van de publieke ruimte gaat de nodige aandacht uit naar de integratie van groenelementen. Ook dient de ruimte ontworpen te worden met de nadruk op het verblijven. De ontsluitingsfunctie is van ondergeschikt belang.

De ruimte achteraan het parochiecentrum wordt in het voorstel opgevat als een groenzone, waarin de toegang tot de kinderopvang evenals de buitenruimte bij de kinderopvang worden geïntegreerd. Hier wordt nog sterker de nadruk gelegd op de integratie van groen, waarmee het landelijk karakter wordt onderstreept. Deze ruimte kan verderop naar het oosten nog gekoppeld worden aan een infiltratievoorziening/buffervoorziening waar een ruimere betekenis als speelruimte aan gegeven kan worden (zie verder).



6.1.2 Realisatie van een afwerking van het woongebied en een kwaliteitsvolle verdichting in de woonkern Hees

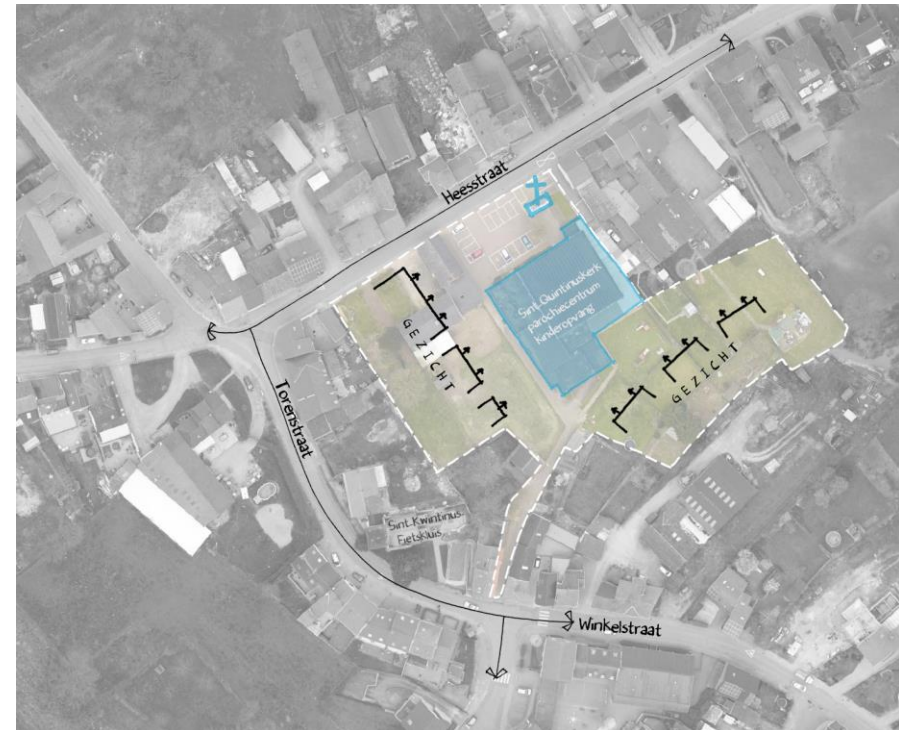
Volgens de opties uit het ruimtelijk structuurplan Bilzen kan de stad in haar deelgemeente Hees een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aansnijden aansluitend aan de kern voor de realisatie van 14 bijkomende woningen als voorbeeldproject. Onder een voorbeeldproject wordt een ontwikkeling begrepen die specifiek gericht is op de lokale bevolking. Het betreft meer concreet het aanbieden van compacte betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en éénoudergezinnen, zodanig dat inwoners afkomstig uit Hees de kans krijgen om in hun geboortedorp te blijven wonen. De woonontwikkeling wordt voorzien met een voldoende dichtheid, doch met respect voor de landelijke omgeving.

Om een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied te kunnen ontwikkelen, dient er een ontsluiting aangelegd te worden. Door deze weg worden ook in het woongebied ten westen van het parochiecentrum langs de Heesstraat ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Er is met andere woorden niet enkel een ontwikkeling mogelijk die geënt is op de Heesstraat, maar de mogelijkheid bestaat om een ontwikkeling te realiseren die gericht is naar het binnengebied en een wand vormt aan de publieke ruimte tussen het parochiecentrum en deze ontwikkeling. Dit komt de levendigheid van het binnengebied hoe dan ook ten goede.

6.1.3 Verruimen van de mogelijkheden ter hoogte van het parochiecentrum en de Sint-Quintinuskerk

Het parochiecentrum en de Sint-Quintinuskerk vormen het kloppend hart voor de kern van Hees. Door een woonontwikkeling te voorzien ten westen en ten zuiden ervan, krijgt het "gebeuren" een meer centrale ligging in de dorpskern.

In de huidige situatie is het gebouw voornamelijk georiënteerd naar de Heesstraat en slechts beperkt naar het westen en het zuiden. maar naar de toekomst toe is het de bedoeling dat, met de verbouwing en renovatie ervan, ook hier volwaardige voorkanten worden gerealiseerd aan het gebouw, zodat een maximale uitwisseling en interactie bewerkstelligd wordt tussen de gemeenschapsvoorzieningen en de omliggende publieke ruimten en de bestaande en nieuwe woonontwikkelingen.

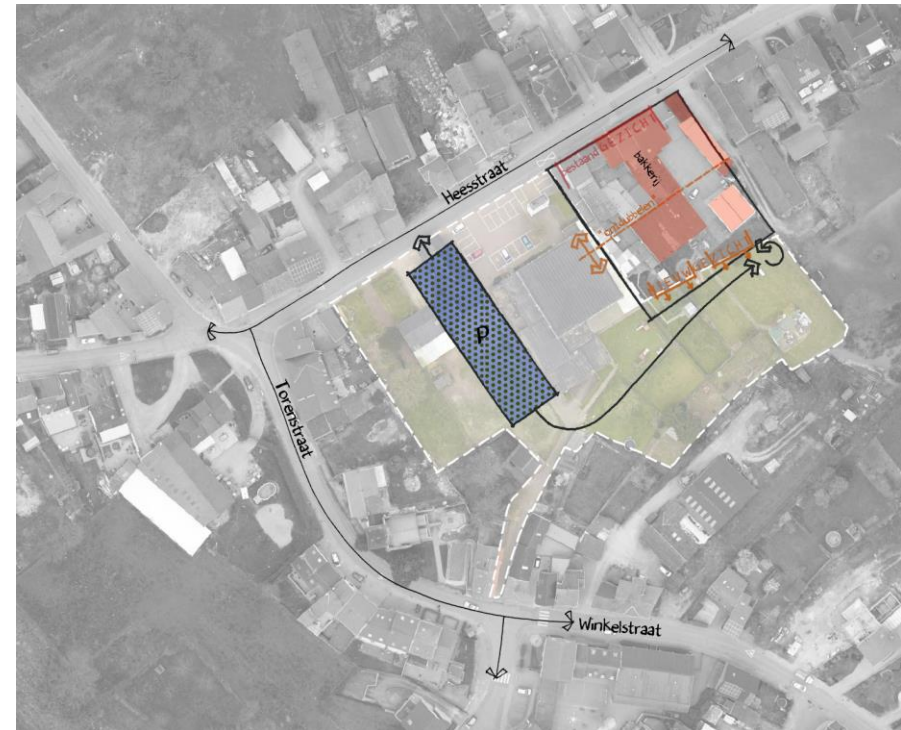


6.1.4 Ontdubbelen van de percelen langs de Heesstraat langs de kerk in functie van het creëren van gezichten naar het binnengebied

Ten westen van de kerk liggen 2 woningen en een bakkerij met daarboven een woonfunctie. Deze percelen strekken zich uit tot in het plangebied en worden gedeeltelijk mee opgenomen binnen het plangebied van onderhavig RUP om een ontwikkeling in het binnengebied mogelijk te maken en zo het binnengebied om te vormen tot een levendig gebied (deel gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan). De overige delen worden voorlopig nog als tuin bij de woningen langs de Heesstraat behouden (zwart omkaderd op nevenstaande figuur). De ontwikkelingen zijn hierbij integraal gericht naar de Heesstraat.

Een groot deel van de bedoelde gronden wordt ingenomen door een bakkerij. Het is echter denkbaar dat de bakkerij op termijn wordt stopgezet en de gebouwen (deels) leeg komen te staan. Wanneer deze activiteiten stopgezet zouden worden, moeten er voldoende mogelijkheden bestaan om een kwalitatieve herbestemming en/of nieuwe invulling van deze gronden mogelijk te maken. Hierbij moet rekening gehouden worden met de ontwikkelingen in het binnengebied zodat hier een passend antwoord wordt op geboden.

Door een weg te realiseren in het binnengebied liggen deze gronden ook aan de achterzijde langs een uitgeruste weg. Hierdoor kan er nagedacht worden om, in het geval van een stopzetting van de activiteiten van de bakkerij, een ontdubbeling te realiseren van deze percelen met een aantal woningen, zodat ook aan de noordzijde van de nieuwe ontsluiting zoals voorzien in onderhavig RUP aansluitend aan de gemeenschapsvoorzieningen een afgewerkt beeld en een kwalitatief gezicht wordt gevormd naar het binnengebied.



6.1.5 Creëren van ruimte voor infiltratie/buffering van hemelwater

Conform de huidig geldende regelgeving dient, in geval van een toename van de hoeveelheid verharding en bebouwing en dus een toename van de oppervlakte grond waar het hemelwater niet langer rechtstreeks in de bodem zal kunnen infiltreren, de nodige ruimte voorzien te worden voor de opvang en infiltratie dan wel buffering van hemelwater. Een ontwikkeling in dit gebied dient hier minstens rekening mee te houden.

De ruimte in het oosten van het plangebied, aansluitend aan de open ruimte in het binnengebied komt bijvoorbeeld in aanmerking om een dergelijke voorziening te realiseren. Het hemelwater kan gravitair aflopen naar deze locatie. Op deze locatie kan het hemelwater infiltreren of gebufferd worden en vervolgens vertraagd afgevoerd worden naar de riolering.

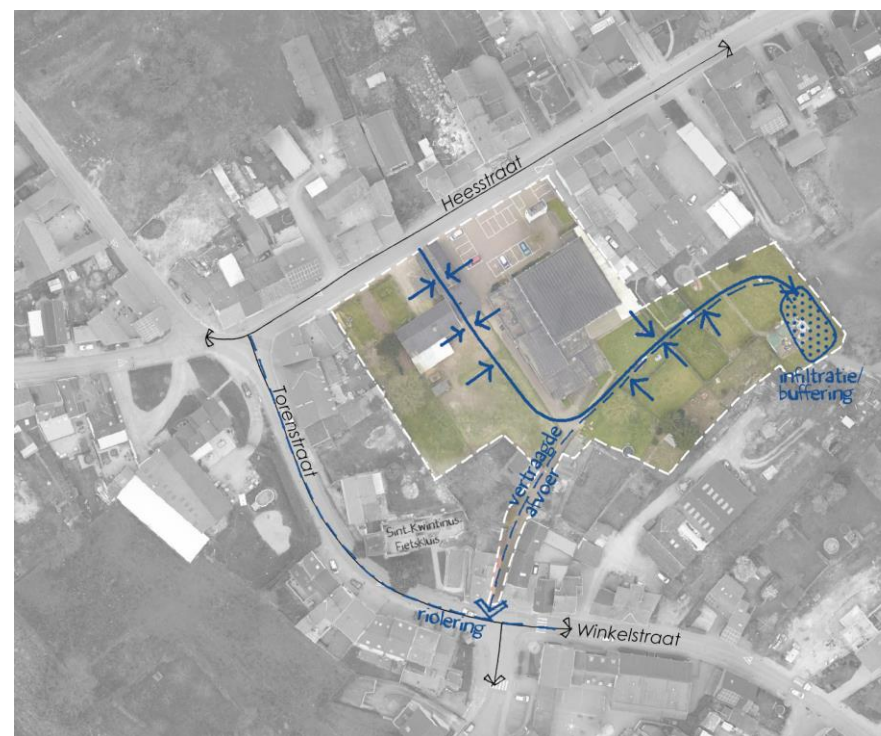
Om te vermijden dat deze voorziening een verloren ruimte wordt, zou de inrichting ervan kunnen gecombineerd worden met een speelruimte die voor de buurt kan dienen. Concreet zou de voorziening kunnen ingericht worden als een speelruimte in samenhang met de buitenruimte aan de kinderopvang maar met een meer natuurlijke aanleg en minimale inrichting (vb. boomstammen). Op die manier kan de ruimte meervoudig gebruikt worden en krijgt deze ruimte ook een betekenis voor de buurt. Het is hierbij van belang dat er voldoende ruimte wordt gelaten zodat de ruimte op een zacht glooiende manier kan aangelegd worden en ook bruikbaar is als speelruimte.



Berekening van de nodige ruimte¹:

• Verharding wegenis:	2090	m ²
• Verharding en bebouwing rond parochiecentrum:	2303	m ²
• Bebouwing woonontwikkelingen (12 kavels, 80m ² /kavel)	<u>960</u>	m ²

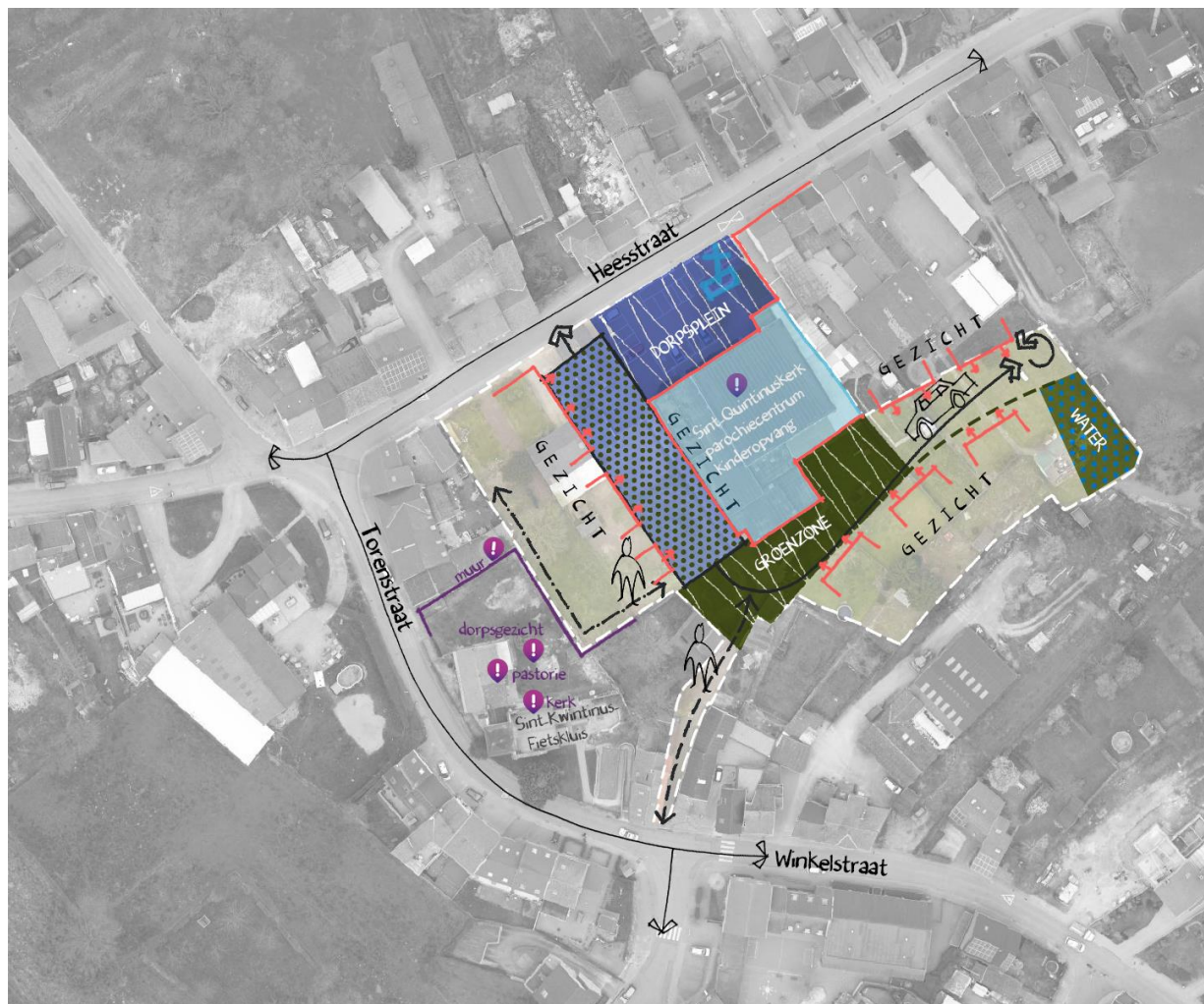
TOTAAL	5353	m ²
Noodzakelijk volume (300 m ³ /ha)	160,59	m ³
Noodzakelijke ruimte (gemiddeld 0,5m hoogteverschil ²)	320	m ²



¹ Er wordt uitgegaan van een maximaal scenario, waarbij bepaalde zones volledig verhard worden en per kavel 80 m² in rekening wordt gebracht. De effectieve berekening dient evenwel nog gemaakt te worden op projectniveau, waarbij de verkavelaar/ontwikkelaar dient aan te tonen waar en op welke manier de infiltratie- of buffervoorziening wordt gerealiseerd.

² Er wordt uitgegaan van een gemiddeld hoogteverschil van 0,50m. het is echter de bedoeling om een glooiend maaiveld te realiseren als een veilige speelplek. Het niveauverschil kan plaatselijk bijgevolg hoger of lager zijn dan 0,50m.

6.2 Structuurschets



7 Referentiebeelden



Woonproject te Houthalen-Helchteren – VP architecten



Project Victoria – Gilen Woonprojecten



Woonproject Herkenrodeveld – Kolmont woonprojecten



Woonproject Heuveldal I - Tongeren

8 Motivatie voor onteigening

Volgens artikel 2.1.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de gemeente gemeentelijke Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUP) opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.

Het ruimtelijk structuurplan Bilzen werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 6 maart 2006.

Het plangebied uit onderhavig RUP maakt volgens het GRS gedeeltelijk deel uit van het woonreservegebied HE-WU1 en gedeeltelijk van het centrumgebied van de woonkern. Voor dit gebied wordt in het richtinggevend deel gesteld dat een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied aansluitend aan het centrumgebied kan aangesneden worden voor de realisatie van 14 wooneenheden in de planperiode 2007-2012 bij wijze van voorbeeldproject. Het betreft meer concreet het aanbieden van compacte betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en éénoudergezinnen, zodanig dat inwoners uit Hees de kans krijgen om in hun geboortedorp te blijven wonen. Onderhavig RUP heeft de intentie om een ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken conform de visie uit het GRS. Dit wordt gekoppeld aan het bieden van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden aan het parochiecentrum met de kinderopvang en de Sint-Quintinuskerk en het nevenliggend woongebied ten westen bij wijze van kernversterking.

Gelet op de versnipperde eigendomstoestand van het betreffende gebied, gelet op het feit dat volgens het richtinggevend deel van het GRS Bilzen een ontwikkeling van dit gebied al mogelijk was in de planperiode 2007-2012 en gelet op het feit dat de gemeente een sturende rol wenst op te nemen in de ontwikkeling van dit gebied om er een voorbeeldproject te kunnen realiseren, wenst de gemeente aan onderhavig RUP een onteigeningsplan te koppelen. Concreet wordt een onteigeningsplan opgemaakt voor de gronden die middels dit RUP bestemd worden in een zone voor wegenis voor de aanleg van de ontsluiting en een parking aan het parochiecentrum evenals de gronden in het westen en het zuiden van het plangebied waar een voorbeeldproject gerealiseerd zal worden.

8.1 Motivatie voor de onteigening

Het onteigeningsplan ondersteunt de realisatie van de planopties van onderhavig RUP voor doelen van algemeen belang. Hierop volgend wordt de onteigening gemotiveerd vanuit de "noodzaak" en het "algemeen nut".

8.1.1 De noodzaak

Hees is een woonkern met een aantal basisvoorzieningen. Het wonen is er prioritair. Echter, in functie van het sociaal leven is ook de aanwezigheid van publieke ruimte noodzakelijk. In dit opzicht mist de kern van Hees een dorpsplein. Vooraan de Sint-Quintinuskerk in de Heesstraat is er wel ruimte, maar deze is in de huidige situatie volledig in gebruik als parking. Het is de bedoeling om deze ruimte om te vormen tot een kwalitatieve (publieke) ruimte die kan dienen als buitenruimte bij activiteiten die in het parochiecentrum doorgaan, als ontmoetingsruimte en sport- en speelruimte voor de buurt en nog slechts op bepaalde tijdstippen beperkt kan opengesteld worden voor parkeren. Hiertoe is het noodzakelijk dat de parking gedeeltelijk wordt verplaatst en deze ruimte nog enkel als

overflowparking dient. De parking kan namelijk niet weggedacht worden, maar is noodzakelijk om de goede werking van de gemeenschapsvoorzieningen te verzekeren en om te vermijden dat het parkeren naar de buurt wordt afgewimpeld.

De stad wenst daarnaast bijkomende inspanningen te leveren op vlak van wonen voor specifieke doelgroepen die niet meteen terecht kunnen op de reguliere woningmarkt. Deze voorzieningen worden grotendeels binnen het kleinstedelijk gebied voorzien. De stad wenst echter ook de nodige inspanningen te leveren in het buitengebied zodat de leefbaarheid van de kernen niet in het gedrang wordt gebracht. Bij wijze van kernversterking wordt deze ontwikkeling voorzien "onder de kerktoren" in de nabijheid van de basisvoorzieningen.

Er kan met andere woorden geconcludeerd worden dat de aanleg van een parking langs het parochiecentrum noodzakelijk is, zodanig dat de ruimte vooraan het parochiecentrum in hoofdzaak kan dienen als buitenruimte bij het parochiecentrum, als ontmoetingsruimte of sport- en speelruimte voor de buurt als zijnde het "dorpssplein". De ontwikkeling van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in combinatie met het verruimen van de mogelijkheden in het woongebied belendend aan het parochiecentrum wordt noodzakelijk geacht om de leefbaarheid van de kern van Hees te verzekeren en om de nodige inspanningen te kunnen leveren op vlak van wonen voor doelgroepen.

8.1.2 Algemeen nut

Het is de bedoeling om de ruimte vooraan de Sint-Quintinuskerk en het parochiecentrum om te vormen tot een kwalitatieve (publieke) ruimte met een meer multifunctioneel gebruik. Dit zodat deze ruimte maximaal kan dienen als ontmoetingsruimte, sport- en speelruimte, etc. voor de buurt en slechts in tweede instantie als (overflow)parking. Hiertoe wordt geopteerd om de parking voor de aldaar gevestigde gemeenschapsvoorzieningen aansluitend ten westen van het parochiecentrum te voorzien. Deze parkeervoorziening is nodig om de goede werking van de verschillende gemeenschapsvoorzieningen (parochiecentrum/kinderopvang) te kunnen blijven verzekeren.

Om meer leven te creëren rond de kerk wordt een uitbreiding van de ontwikkelingsmogelijkheden van het woongebied belendend aan het parochiecentrum voorzien. Concreet worden de ontwikkelingsmogelijkheden niet langer langs de Heesstraat bekeken, maar wordt het vormen van een wand langs het parochiecentrum beoogd. Daarnaast wenst de stad in dit woongebied en het woonuitbreidingsgebied aansluitend aan het centrumgebied een ontwikkeling te realiseren als voorbeeldproject. Het is de bedoeling om er betaalbare compacte woningen te realiseren voor bijvoorbeeld starters, jonge gezinnen en eenoudergezinnen. Dit om ervoor te zorgen dat de inwoners van Hees maximaal binnen het eigen dorp kunnen blijven wonen. De woningen staan hierbij ten dienste van de gemeenschap van Hees. Om deze woningen te kunnen ontsluiten, is tevens ook de aanleg van een weg nodig.

De ontwikkelingen worden met andere woorden voorzien voor de gemeenschap en kunnen dus beschouwd worden als zijnde van algemeen nut.

9 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Er zijn geen seveso-bedrijven in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd. Er situeren zich ook geen seveso-inrichtingen binnen een straal van 2km rond het plangebied. Het RUP voorziet ook niet dat er seveso-inrichtingen gevestigd zullen kunnen worden. Bij brief van 18 april 2017 liet de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving weten dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. De brief wordt hierop volgend getoond.

DEPARTEMENT
OMGEVING

17.1553
Ro

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten (GOP)
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20/8
1000 BRUSSEL
T 02/553 03 55
seveso@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

UW bericht van	UW kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
/	/	RVR-toets	ja
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
seveso@vlaanderen.be		02/553 03 55	18 APR. 2017

Betreft: Advies van de dienst Veiligheidsrapportering op uw ruimtelijk uitvoeringsplan

Geachte,

In bijlage aan deze brief vindt u het advies van de dienst Veiligheidsrapportering op het door u voorgelegde ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit advies is gegeneerd door de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportering van mijn afdeling.

Vanaf 1 mei 2017, rekening houdend met de overgangsmaatregelen, bent u verplicht om als ruimtelijke planner zelf de RVR-toets te gebruiken. Deze verplichting is ingevoerd via het besluit van de Vlaamse Regering van 17/02/2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (B.S. 28/03/2017).

U kan de RVR-toets terugvinden via <https://www.milieuinformatie.be/rvr>

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de ruimtelijke planner via de RVR-toets nagaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. De beslissing uit de RVR-toets kan onmiddellijk toegevoegd worden aan de startnota, scopingnota en/of toelichtingsnota van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plan dient dan niet voor advies voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijk een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan via de RVR-toets voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden.

Voor meer informatie kan u steeds de medewerkers van de dienst Veiligheidsrapportering contacteren via de bovenstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groeten,

Tom De Saegher
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Bilzen

uw bericht van
10/04/2017

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0345

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Hees het Dorp"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/04/2017, met ref. RVR-AV-0345), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/03/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

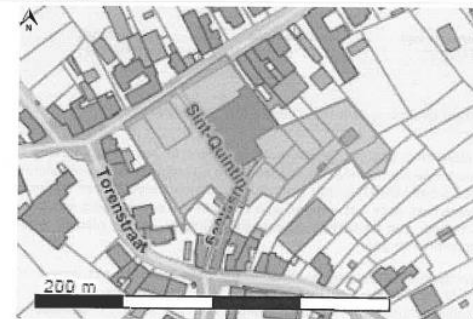
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer 17-076

RUP titel Hees het Dorp

Initiatiefnemer stad Bilzen

Plangebied



Toets uitgevoerd op 10/04/2017

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

10 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven

Door de goedkeuring en inwerkingtreding van onderhavig RUP "Hees Het Dorp" worden de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (K.B. 5 april 1977) voor die delen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP "Hees Het Dorp".

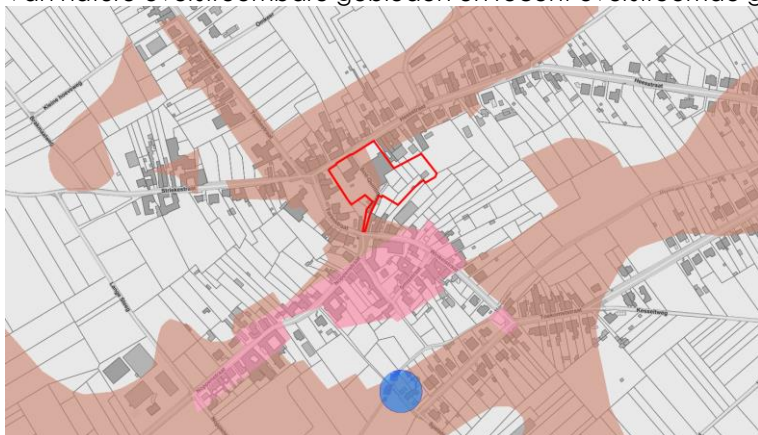
11 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied situeren zich geen behoorlijk vergunde en niet vervallen verkavelingen. Er zijn bijgevolg ook geen verkavelingen die opgeheven moeten worden.

12 Watertoets

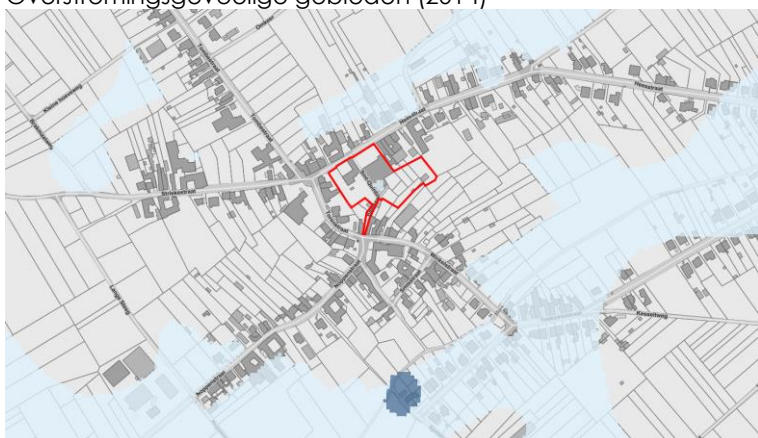
12.1 Watertoetskaarten

Van nature overstroombare gebieden en recent overstromde gebieden

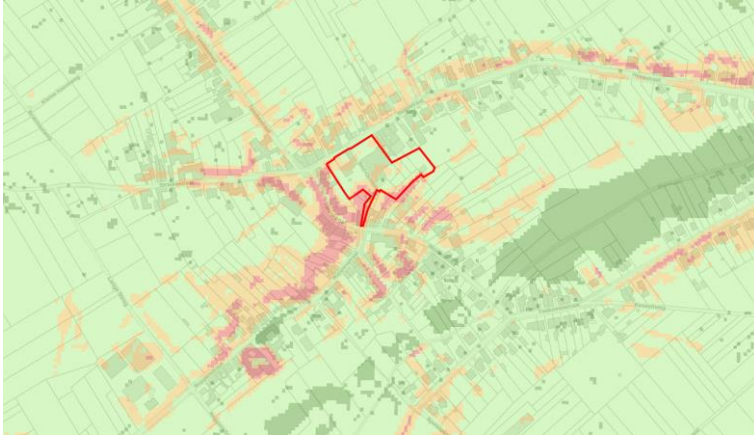


Een deel van het plangebied ligt in natuurlijk overstromingsgebied door afstromend hemelwater vanuit het noorden richting de vallei van het Heeswater ten zuiden van het plangebied (zie nevenstaande figuur). Waar de helling verflauwt kan afstromend water tijdelijk stagneren. Recente overstromingen deden zich niet voor. Deze bleven beperkt tot de omgeving van Heeswater en ten noorden van de Heesstraat. Het plangebied is daardoor niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (onderste figuur).

Overstromingsgevoelige gebieden (2014)



Hellingenkaart



Het plangebied bestaat uit een leembodem en helt af naar het zuiden in de richting van de vallei van het Hezewater / Heeswater (nevenstaande figuur). Hierdoor is de bodem gevoelig voor erosie door water wanneer ze niet begroeid is of bebouwd (figuur links onder). Dit is vooral wanneer akkers braak liggen. In woongebied is de werkelijke erosie beperkt doordat de bodem ofwel is verhard (doorlaatbaar of ondoorlaatbare verharding) ofwel begroeid.

Erosiegevoelige gebieden

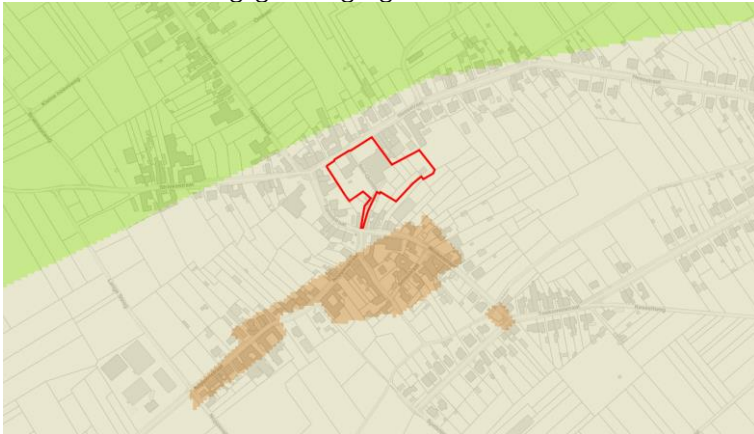


Infiltratiegevoelige gebieden



Het plangebied is volledig gelegen in niet-infiltratiegevoelig gebied. Leembodems hebben een lage infiltratiecapaciteit. Dit betekent dat infiltratievoorzieningen, zoals bepaald in de verordening betreffende het gebruik, de infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater (oktober 2004 en latere wijzigingen) weinig effectief zijn en daarom niet verplicht. Bekkens voor opvang van hemelwater met vertraagde afvoer blijven wel verplicht.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied ligt in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Dit betekent dat bij vergunningsaanvragen voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m advies gevraagd moet worden aan de Vlaamse MilieuMaatschappij (VMM).

12.2 Bodem

De bodems in het volledige plangebied zijn ofwel bebouwde (OB) ofwel sterk vergraven (code OT). De bodems in aangrenzende, niet bebouwde percelen hebben volgens de bodemkaart een droge leembodem zonder profiel (Abp(c)). Dit betekent dat de bodems in het plangebied ook droge leembodems zullen zijn, maar dan met een gewijzigd profiel doordat ze bebouwd zijn of vergraven zijn.

Er zijn geen gekende verontreinigingen van bodem of grondwater in het plangebied aanwezig (bron: digitale databank van OVAM).

12.3 Water

12.3.1 Oppervlaktewater

Op circa 200 m ten zuiden van het plangebied loopt het Heeswater. Deze waterloop en haar zijlopen hebben een zeer rechte beekstructuur. Het plangebied watert in de richting van deze waterloop af. De beek stroomt naar het oosten, in de richting van de Maas, maar mondt uit in het Albertkanaal. Omdat uit het Albertkanaal drinkwater wordt gewonnen, heeft Heeswater de waterkwaliteitsdoelstelling drinkwaterkwaliteit.

Volgens het meetnet van de Vlaamse Milieumaatschappij voldoet het water stroomafwaarts van het plangebied niet aan de normen voor het chemisch en biochemisch zuurstofverbruik. Voor de andere parameters worden de basiskwaliteitsnormen gehaald.

12.3.2 Afvalwater

Winkelstraat, Torenstraat en Heesstraat liggen in centraal gebied en zijn voorzien van riolering. De bijkomende ontwikkelingen van het voorgenomen plan kunnen aansluiten op deze riolering. De riolering voert het huishoudelijk afvalwater voor zuivering af naar de RWZI Riemst, Kieselweg 361 in Riemst. De RWZI heeft een capaciteit van 9.000 Inwonersequivalenten (IE). Het RWZI loost het effluent in de waterloop Heeswater die 500 m na het lozingspunt uitmondt in het Albertkanaal.

12.3.3 Grondwater

Het grondwater is volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart kwetsbaar (code Ab). De watervoerende laag is een krijtlaag en de deklaag is minder dan 5 m dik. De grondwaterkwetsbaarheid van een gebied geeft het risico op grondwaterverontreiniging van de bovenste watervoerende laag aan. Bij een eventuele verontreiniging van de grond, betekent de bestemming als kwetsbaar dat deze eventuele verontreiniging zich op middellange termijn kan verspreiden tot in het grondwater.

Volgens de databank ondergrond Vlaanderen is het gemiddelde grondwaterpeil 7,5 meter onder maaiveld (metingen tijdens sonderingen in de buurt van het plangebied). Er zijn geen gekende grondwaterwinningen in het plangebied of de nabije omgeving ervan.

12.4 Besluit

De gronden waarop onderhavig RUP betrekking heeft zijn volgens de watertoetskaarten grotendeels gekarteerd als niet overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en erosiegevoelig.

De bijkomende oppervlakte voor woonontwikkeling is beperkt. Het plangebied ligt in centraal gebied. Het bijkomend afvalwater van de ontwikkeling, een belasting van ca. 15 IE, kan gezuiverd worden in het RWZI van Riemst.

In een woonzone zijn geen activiteiten toegelaten die risicovol zijn voor verontreiniging. De plaatsing van ondergrondse tanks voor huisverwarming is gebonden aan voorwaarden opgenomen in het Vlarebo.

Daarnaast is de gewestelijke verordening betreffende het gebruik, de infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater van kracht. Hierdoor worden negatieve effecten van bebouwing en verharding van meet af aan gemilderd.

Op basis van het voorgaande kan besloten worden dat, als gevolg van de realisatie van voorliggend RUP met de voorgestelde invulling, geen betekenisvol schadelijk effect te verwachten is.

13 Conclusie van het onderzoek tot m.e.r.

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen en inrichtingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat in het kader van de opmaak van een RUP minstens een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' moet uitgevoerd worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben ten opzichte van de bestaande situatie voor mens en milieu. Dit onderzoek houdt een beoordeling in aan de hand van de in bijlage I opgesomde criteria van het Decreet van 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).

Gezien het gemeentelijk RUP "Hees het dorp" niet van rechtswege plan- MER plichtig is en geen aanzienlijke milieueffecten teweeg brengt, kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijs dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren. In het RUP zijn de noodzakelijke maatregelen genomen om effecten op het milieu te beperken tot een minimum.

Op 2016 werd de screeningsnota aan dienst MER bezorgd met de vraag om een advies te formuleren over de screeningsnota en een lijst met adviesinstanties te bezorgen die minstens dienen aangeschreven te worden in het kader van het onderzoek tot m.e.r.. Vervolgens werd het dossier op 2016 voor advies xxx. De adviezen werden gebundeld, verwerkt en samen met de screeningsnota op 2016 overgemaakt aan dienst MER met de vraag om een beslissing te nemen omtrent de plan-MER-plicht. Bij brief van 2017 liet de dienst MER weten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het dossier is bij dienst MER gekend onder het dossiernummer SCRPL16306. De brief met de beslissing van dienst MER wordt hierop volgend getoond.

RUP 'Hees Het Dorp' stad Bilzen

GS-070310-71

Brief dienst MER

14 Ruimtebalans

Ruimtebalans

		in woongebied met landelijk karakter	in woonuitbreidings- gebied
ART. 2.1 =	194 m ²	0 m ²	194 m ²
ART. 2.2 =	1870 m ²	0 m ²	1870 m ²
ART. 2.3 =	1483 m ²	1483 m ²	0 m ²
ART. 2.4 =	338 m ²	204 m ²	134 m ²
ART. 2.5 =	1876 m ²	1198 m ²	678 m ²
ART. 2.6 =	214 m ²	214 m ²	0 m ²
ART. 2.7 =	2303 m ²	1889 m ²	414 m ²
ART. 2.8 =	/ m ²	/ m ²	/ m ²
ART. 2.9 =	/ m ²	/ m ²	/ m ²
totaal =	8278 m²	4988 m²	3290 m²

15 Planbatenheffing, planschadevergoeding en gebruikerscompensatie

15.1 Mogelijke planbaten/planschade

Op de kaart in bijlage wordt grafisch weergegeven welke percelen mogelijk in aanmerking komen voor een planbatenheffing of planschadevergoeding.

15.2 Gebruikerscompensatie

Binnen het plangebied van onderhavig RUP is er geen gebruikerscompensatie van toepassing.