

cleuren_merken

RUIMTELIJKE PLANNING
EN ARCHITECTUUR
info@cleuren.merken.be


bilzen
biesonder boeiend



toelichtingsnota
juni 2010

RUP_Kieleberg

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Kristien Schoofs, gemeentesecretaris , de voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van
..... t.e.m.

Kristien Schoofs, gemeentesecretaris Johan Sauwens, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Kristien Schoofs, gemeentesecretaris , de voorzitter

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijke planner



INHOUDSTAFEL

1	DOELSTELLINGEN.....	2
1.1	STANDPUNTEN 18.04.2008	2
1.2	CONCRETE SAMENVATTING DOELSTELLINGEN - 17.12.2008 STARTVERGADERING	3
2	SITUERING	5
3	PLANNINGSCONTEXT.....	6
3.1	STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	6
3.2	STRUCTUURPLAN LIMBURG	6
3.3	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN	8
3.4	GEWESTPLAN	13
3.5	BESTAANDE BPA / RUP 'INDUSTRIEZONE GENK ZUID 2' -MB 10.02.2000	13
3.6	BESTAANDE FIETSROUTES	15
3.7	MILIEUEFFECTRAPPORT / MILDERENDE MAATREGELEN	16
3.8	BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	18
3.9	WATERTOETS	18
3.10	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	23
3.11	DE RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSTOETS	24
4	RUIMTELIJKE CONTEXT – ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR.....	26
4.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING.....	26
4.2	ANALYSE.....	32
5	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	34
5.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	34
5.3	VOORSTEL VAN INVULLING	36
6	BIJLAGE.....	42

1 DOELSTELLINGEN

1.1 STANDPUNTEN 18.04.2008

“De gewenste inrichting en bestemming van ‘Kieleberg’ is vastgelegd in het BPA ‘Industriezone Genk Zuid 2’ (MB 10.02.2000). Volgens dat BPA is de zone bestemd voor ‘de vestiging van industriële bedrijven inclusief de bouwnijverheid, het transport en de distributie. De bestemming ‘bedrijvenpark’ staat echter voorop. In het bedrijvenpark kunnen tevens dienstverlenende bedrijven worden toegelaten en gelet op het landschappelijk kader is deze zone uitermate geschikt voor bedrijven uit de hightech- en elektronicasector. Enkel bedrijven die voor de omgeving géén abnormale hinder, noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingsgevaar veroorzaken, zijn in deze zone toegelaten.detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten. Showrooms zijn uitsluitend toegelaten indien ze integraal deel uitmaken van een bedrijf met productieactiviteiten Een conciërgewoning is toegelaten voor zover ze geïntegreerd is in het bedrijf.”¹

“Wat bedrijven in de transportsector betreft, sloot de stad eerder met Mobility Center een overeenkomst af, waarbij de stad hen terzake géén concurrentie zou aandoen. M.a.w., bedrijven in de transport / mobiliteitssector worden in eerste instantie naar het Mobility Center doorverwezen. (Het Mobility Center is momenteel in opbouw tegenover de oostelijk toegangsweg naar Kieleberg).

Zoals in het BPA aangegeven, wordt prioriteit gegeven aan en een zone voorzien voor bedrijven uit de hoogtechnologische en elektronicasector voor zover hun activiteit gekoppeld is aan productie van goederen of levering van diensten. Daarna wordt gedacht aan een zone voor industriële en gemengde bedrijvigheid, waarbij de primaire activiteit bestaat uit het be- en verwerken van goederen. Niet-hinderlijke bedrijven met een laagwaardig of middelmatig technisch productieproces (productie, bouw groothandel).

Gelet op de ligging in de logistieke poort Limburg is het zinvol een zone te voorzien voor logistiek ondersteunende bedrijven. Tenminste voor zover ze geen louter op-overslagfunctie uitoefenen maar bvb. door eindassemblage een toegevoegde waarde hebben wat tewerkstelling betreft.

Tenslotte wordt gedacht aan een zone voor herlocatie van in Bilzen (Zutendaal, Genk, Diepenbeek) gevestigde bedrijven die omwille van uitbreidingsproblemen, zonevreemdheid nu vaak gekneld zitten “²

Om begenoemde doelstellingen te kunnen realiseren zijn de voorwaarden opgenomen in de voorschriften van het huidige BPA soms wat te beperkend. Voornamelijk voor wat betreft de groenpercelen die voorzien moeten worden tussen de bedrijfspcelen. De opdeling (begrenzings met groenpercelen) vormt vaak een hinder voor bedrijven met een grotere oppervlakte, maar ook voor eventuele latere uitbreidingsmogelijkheden.

Anderzijds moet erop toegezien worden dat er kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur voorzien wordt, en dat er zuinig met de ruimte omgesprongen zal worden.

“Zo lijkt het zinvol in functie van zuinig ruimtegebruik enkele bijkomende eisen op te leggen.

- *Zones af te bakenen per nagestreefde bestemming;*
- *Zones af te bakenen waar als voorschrift wordt aanbevolen minstens één gevel op de perceelsgrens te voorzien terwijl minimum 50% van elk perceel in deze zone bebouwd moet worden;*
- *Zones af te bakenen waar koppelbouw wordt aanbevolen.”³*

¹ Uit: verslag Interne Zaken; 18.04.2008 – Principes uitgiftebeleid en commercialisering.

² Uit: verslag Interne Zaken; 18.04.2008 – Principes uitgiftebeleid en commercialisering.

³ Uit: verslag Interne Zaken; 18.04.2008 – Principes uitgiftebeleid en commercialisering.

1.2 CONCRETE SAMENVATTING DOELSTELLINGEN - 17.12.2008 STARTVERGADERING

In functie van een snelle en concrete ontwikkeling van Kieleberg worden onderstaande aanpassingen als doel gesteld.

Voor de 'zone voor gemengd regionaal bedrijvenpark'

- Bestemmingsvoorschriften aanpassen / verruimen met 'distributie en voorraadbeheer, logistiek ondersteunende bedrijven, herlokalisatie zonevreemde bedrijven Bilzen.
- Rendabiliteit van de oppervlakte optimaliseren. Van de totale bruto terreinoppervlakte van 50 ha dient 10 ha voorzien te worden als groen (buffers, intern structurende groenstroken en zone non-aedificandi). Uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven worden beperkt door de verplichte groenstrook langs de perceelsgrens. Daarom het principe van de structuurbepalende groenstroken (20m) tussen de percelen aanpassen.
- Gezien er geen behoefte bestaat aan spoorweggebonden bedrijven op die locatie, gezien er geen plannen bestaan om het spoor te opwaarderen, gezien de kostprijs van het toegankelijk maken van het spoor voor bedrijven niet in verhouding staat tot de te ontwikkelen zone (niet rendabel), dient het voorschrift aangaande "uitgezonderd voor spoorweggebonden bedrijven" aangepast te worden.
- Voorschrift "detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten" aanpassen.
- Eén toegestane conciërgewoning indien mogelijk verruimen tot twee per bedrijf, ten behoeve van het besturende of bewakende personeel, op voorwaarde dat de maximale vloeroppervlakte van de conciërgewoning 200 m² bedraagt en ¼ van de totale oppervlakte van het bedrijf niet overschrijdt en dat ze architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. (Deze doelstelling wordt uiteindelijk niet weerhouden.)
- Gezien de minimale kwaliteit van het bestaand bomenbestand (naaldhout) dient het voorschrift "in eerste instantie behoud bestaand bomenbestand" en "bestaand bomenbestand vrijwaren" aangepast te worden. Wel voorzien dat er gemengde groenbestanden en bomen zullen voorzien worden.
- Principe zijtuinstrook, aanpassen.
- Beheer van de groenstroken door één ontwikkelingsinstantie, aanpassen, bvb. 'Door één beheerder in zijn totaliteit.'
- Ontwikkeling in verschillende fasen van oost naar west, aanpassen: ontwikkeling in verschillende fasen kan, maar niet persé van oost naar west.
- Kaalkap voor verkoop is niet toegestaan, aanpassen: gefaseerde maar volledige ontbossing door de stad voorafgaand aan de verkoop.
- Modulaire ontwikkeling (modules van 10m langs de rooilijn, minimaal 5 modules), aanpassen: gelet op de perceelsdieptes tussen 80m en 140m betekent dat percelen groter dan 0,5 ha moeten zijn, het is aangewezen de mogelijkheid in te bouwen om minstens in een bepaalde zone kleinere percelen toe te laten.
- Bouwverplichting binnen het jaar na verkoop, aanpassen.
- Vrijstaande bebouwingsvorm, aanpassen: mogelijkheid tot koppelbouw toestaan.
- Voorschriften toevoegen die een kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur moeten garanderen.
- Met betrekking tot parkeren moet een toelichtingsnota aangeven dat er voldoende parkeergelegenheden voorzien worden (per bedrijf).
- Reclameborden zijn toegestaan binnen de bebouwingszone, aanpassen: ze moeten bijvoorbeeld deel uitmaken van het gebouw.

Voor de 'zone voor gemeenschappelijke dienstverlening'.

- Zone voor gemeenschappelijke dienstverlening bestemming kan worden opgeheven als 70% van het bedrijventerrein is ingevuld, aanpassen. Als er geen nood of vraag blijkt te zijn, dan zullen de voorschriften gelden van de zone voor gemengd regionaal bedrijvenpark. Aanpassing bvb: 'Deze zone mag ontwikkeld worden voor regionale bedrijven (art.1), indien in 2015 deze zone niet is ingevuld.'

Voor de 'zone voor spoorweggebonden bedrijven'.

- Het voorschrift 'bestemming kan worden opgeheven als 70% van het bedrijventerrein is ingevuld' aanpassen. 'Indien tegen 2015 de zone niet ingenomen is door spoorweggebonden bedrijven, mag deze zone ontwikkeld worden als zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein.
- Gezien er geen behoefte bestaat voor spoorweggebonden bedrijven op die locatie, gezien er geen plannen bestaan om een spoor op te waarderen, gezien er een niveauverschil is tussen het buffergroen en de zone voor spoorweg, dient het voorschrift aangaande "uitgezonderd voor spoorweggebonden bedrijven" aangepast te worden.

Voor de 'zone voor buffergroen' en 'zone voor buffergroen aan de spoorweg'.

- Gezien de minimale kwaliteit van het bestaand bomenbestand (dennen) dient het voorschrift 'in eerste instantie behoud bestaand bomenbestand' en 'bestaand bomenbestand vrijwaren' aangepast te worden. Wel voorzien dat er gemengde groenbestanden en bomen zullen voorzien worden.

Voor de 'interne structurerende groenstroken'.

- Modulaire systeem herzien. De plaats van de structuurbepalende groenbestanden ligt vast door de inplanting van de (vergunde) electriciteitscabines, het modulair systeem is dus niet meer als dusdanig toepasbaar. De structuurbepalende groenbestanden worden een vast gegeven, doch als indicatief gezoneerd.

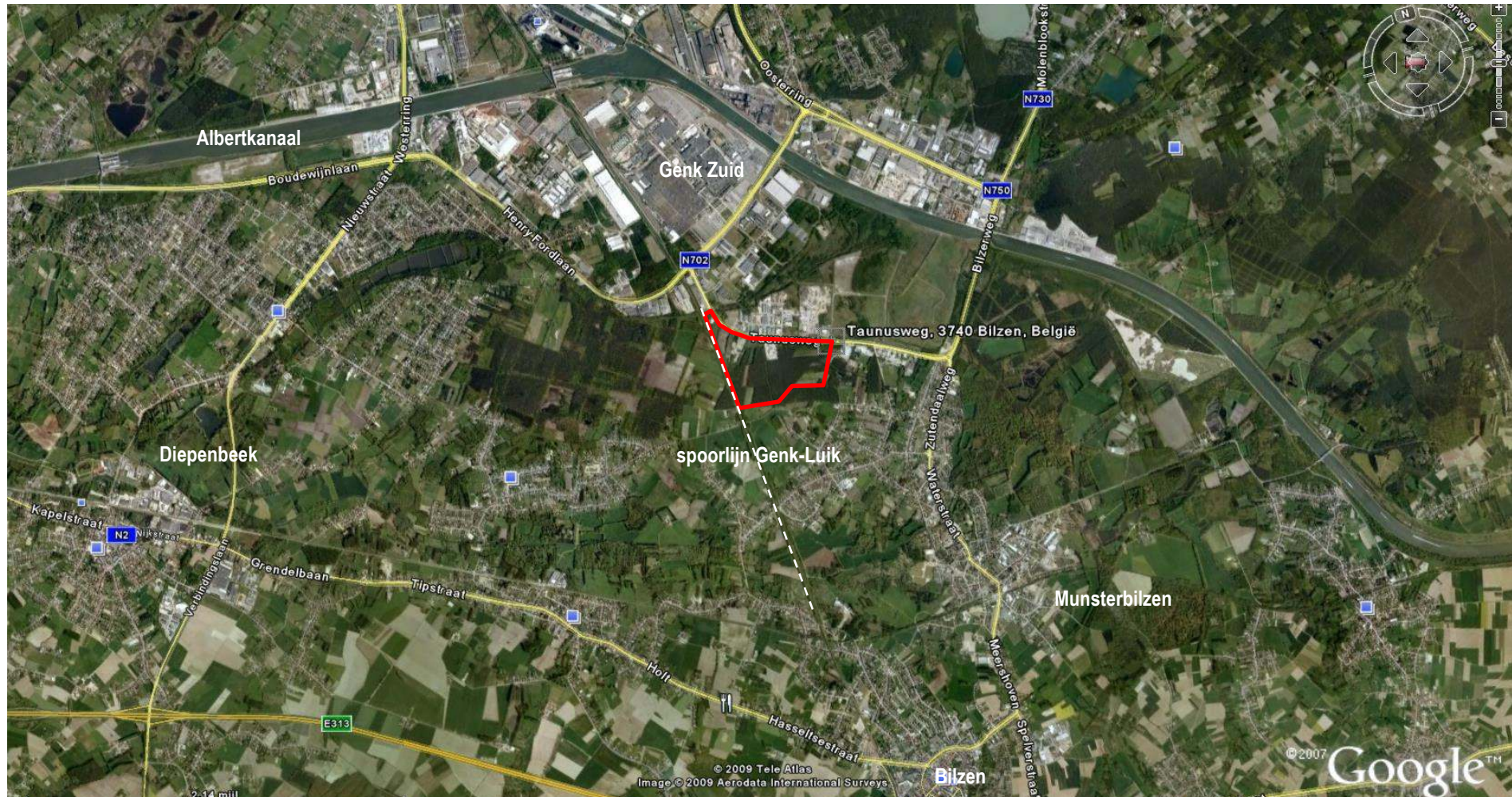
Voor de 'zone non-aedificandi'.

- Zone non-aedificandi (50% van groen te voorzien), herzien in functie van de mogelijkheden van de resterende 50%.

Bijkomende doelstelling.

- Uitbreidingsmogelijkheid van het oostelijk gelegen bedrijf (opslag Tribu) is nu niet mogelijk door de tussenliggende buffer.

2 SITUERING



Het gebied ligt ten zuiden van de industriezone Genk-Zuid, er onmiddellijk mee verbonden via de Taunusweg die aansluit op de Henry Fordlaan. Het gebied kan dus ruimtelijk en functioneel beschouwd worden als een onderdeel van de grootschalige industriezone ten noorden.

Het gebied ligt tevens tussen de bosstructuren ten oosten, ten zuiden en ten westen. Structureel groen op het terrein kan als stapsteen tussen de omliggende bosgebieden beschouwd worden.

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Selectie van Bilzen binnen het Structuurplan Vlaanderen.

- Kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau, de precieze afbakening moet nog worden vastgelegd.
- Bilzen als buitengebied, moet nog worden afgebakend.
- Haspengouw als gaaf landschap.
- Toeristisch recreatief: stimuleren van het principe van recreatief medegebruik.
- Bilzen economisch knooppunt in het Economisch Netwerk Albertkanaal.
- Het Albertkanaal als hoofdwaterweg.
- N700: primaire weg II, wat betekent dat de verzamelfunctie primeert.



*"In de gedeeltelijke herziening van het RSV (voorontwerp 2008) is de poort Genk geselecteerd als internationaal georiënteerd multimodaal logistiek park. Principes als internationale uitstraling op de logistieke en industriële sector worden gevrijwaard; en de nadere uitwerking van het ENA; de klemtoon ligt op inbreiding en herbruik van de bestaande voorraad bedrijventerreinen; bi- en multimodale potenties van de poort ten volle benutten; de ruimtelijke ontwikkeling van de port Genk (bv; door uitbreiding) wordt begrensd door structuurbepalende elementen van het buitengebied"*⁴.

3.2 STRUCTUURPLAN LIMBURG

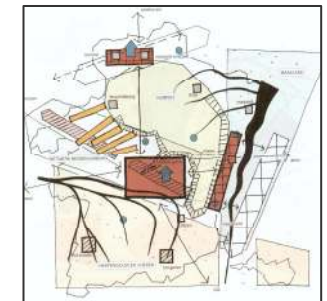
Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een klein deel tot de hoofdruimte Kempen.

Binnen de hoofdruimte Haspengouw en Voeren behoort Bilzen tot de deelruimte "Herk en Gete".

Bilzen behoort tot het Haspengouws Demerbekken. De Demer wordt beschouwd als een rivier- en beekvallei op Vlaams niveau waarbij de beekdoorgang in Bilzen van provinciaal niveau is.

De provincie selecteert als natuurverbindingengebieden voor Bilzen:

- de open ruimte verbinding aan weerszijde van het Albertkanaal (nr.21);
- KLE 's en bosjes in de Kaatsbeekvallei (nr.28);
- KLE 's in de Munsterbeekvallei, overblijvende open ruimte verbinding (nr. 54);
- De doortocht van de Demer doorheen verstedelijkt gebied (natuurlijke stapstenen en groenblauw lint, nr. 65).



Gewenste nederzettingenstructuur.

Bilzen centrum wordt als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau geselecteerd, Beverst, Munsterbilzen en Eigenbilzen-Mopertingen als hoofddorpen. Schoonbeek, Eik, Waltwilder, Grote en Kleine-Spouwen, Rijkhoven, Martenslinde, Rosmeer, Hees, Hoelbeek en Merem werden als woonkern geselecteerd.

⁴ Uit: advies plenaire vergadering voorontwerp RUP 'Kieleberg'; provincie Limburg onder 1.1. Overeenstemming met het RSPL en het RVS; 23.10.2009.

De gewenste economische structuur.

Grote delen van de agrarische gebieden van de gemeente Bilzen worden geselecteerd als grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang. De bestaande agrarische gebieden worden maximaal behouden, exclusief de herbestemde landbouwgebieden ter hoogte van de Tabaert en de KMO-zone Spelver.

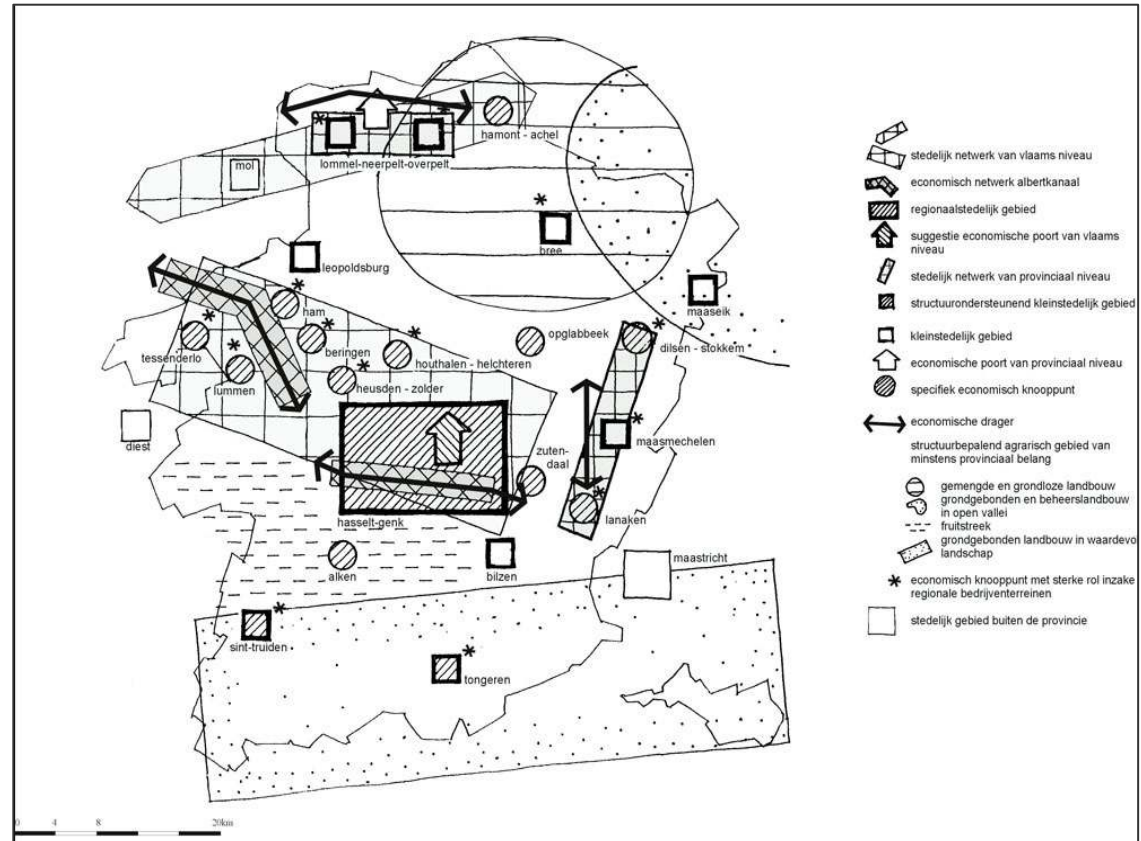
Bilzen is naast stedelijk gebied ook economisch knooppunt in het economisch netwerk Albertkanaal. De economische rol van Bilzen situeert zich in het bijzonder in relatie tot dat laatste element. Genk-Zuid beschikt over een goede ontsluiting via belangrijke lijninfrastructuren. Het terrein kan, in tegenstelling tot de meeste andere terreinen in het netwerk, nog ruimte bieden voor industriële activiteiten die ruimte-intensief zijn.

Een gedeelte van het industriegebied Genk-Zuid, dat ook de taakstelling van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk bepaalt (70% van het aanbod), ligt op het grondgebied van Zutendaal en Bilzen. Regionale bedrijvigheid situeert zich dan ook bij voorkeur aansluitend aan het Albertkanaal en op de bestaande terreinen van Genk-Zuid. Niet alle terreinen binnen het ENA hebben een evenwaardige rol te vervullen binnen de gewenste economische structuur van het ENA. Een uitbreiding van Kieleberg is niet gewenst gezien het aanbod op Genk-Zuid. Een uitbreiding van de overige bestaande terreinen is niet wenselijk wegens de reliëfcomponent in het zuiden en de landschappelijk en agrarische waardevolle open ruimten in het oosten en het noorden. Tijdens het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau, kunnen enkel nog potenties voor een bijkomend regionaal bedrijventerrein gezocht worden in relatie met Hoeselt.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

Het toerisme wordt verspreid ontwikkeld onder de vorm van recreatief medegebruik.

Plattelandstoerisme binnen deze gebieden wordt gestimuleerd (hoevetoerisme, hoevecampings en kasteelkamperen). Alden Biesen als toeristisch-recreatief knooppunt II b, dit betekent concreet geen verdere uitbreiding, enkel een optimaliseren van het bestaande aanbod als toegangspoort van het kastelenlandschap.



Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De N2 (segment ten westen van de N 700) wordt geselecteerd als secundaire weg type III.

Het verlengde van de N2 ten oosten van de N 700 tot aan de Nederlandse grens ligt ter onderzoek. De hoofdfunctie van secundaire wegen type III is een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas voor lokale (fiets) en regionale (openbaar vervoer) verbindingen. Voor autoverkeer heeft de weg haar regionale verbindingfunctie verloren.

Binnen het openbaar vervoersnet wordt Bilzen geselecteerd als multimodaal knooppunt van provinciaal niveau. Dit B-niveau voorziet in een aantal assen die de kleinstedelijke gebieden aantakken op het bovenprovinciaal net.

Gewenste landschappelijke structuur.

- Het Park Hoge Kempen, de Demerbossen in Munsterbilzen, Herk- en Mombeek en Droog Haspengouw worden geselecteerd als complexe gave landschappen.
- De Demer als structurerend hydrografisch element.
- Het kasteeldomein van Alden Biesen als baken.
- De provincie selecteert nabij het kleinstedelijk gebied van Bilzen één open ruimte verbinding, gelegen tussen Bilzen en Munsterbilzen.

3.3 GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN⁵

3.3.1 *Algemene visie en concepten*

Beleid geënt op de eigenheid van de deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen.

Herkenbare deelruimten.

- Kleinstedelijk gebied Bilzen.
- Noordwestelijk sterk bebouwde grote kernengebied Bilzen.
- Zuidelijk lintengebied van Vochtig Haspengouw.
- Oostelijk, open landbouwgebied van Droog-Haspengouw.
- Valleicomplex van de Demer-Munsterbeek.
- Bosgordel Hoge Kempen.
- Industriegebied Genk-Zuid.

3.3.2 *Deelstructuurontwikkeling*

Nederzettingsstructuur

- Maximaal behoud en verdere ontwikkeling van woonkwaliteit en –omgeving.
- Afstemmen van het verwevenheidsprincipe van de woonkwaliteit op het juiste woonniveau.
- Behoud van eigenheid (en herkenbaarheid) van nederzettingen.
- Gelijkwaardigheid (en niet gelijkaardigheid) van Munsterbilzen, Beverst en Eigenbilzen-Mopertingen als hoofddorpen.

⁵ Uit: Richtinggevend deel ruimtelijk structuurplan Bilzen, goedgekeurd op 21 juni 2006

- Kerngericht beleid met prioriteit naar het stedelijk gebied en de geselecteerde hoofddorpen.
- Afwerken van woonlinten en consolideren van woonclusters als verweven entiteiten in het landschap.

Open ruimte structuur

- De natuurgebieden ten noorden van het kanaal (De Hoefaert, enz).
- De bosgebieden ten oosten van Munsterbilzen (Groenendaal, Zangerheide, Bonijterbos, ...).
- De deeltrajecten van een aantal beekvalleien: Krombeek, Meersbeek, de Nieuwzouw, de Molenbeek ten zuidwesten van Grote Spouwen;
- De zuidelijke flanken van het kanaal.

Gewenste natuurlijke structuur

- Selectie gemeentelijke kleine eenheden natuur in de Demervallei (vanaf de benedenloop) en in delen van de overige valleien (Wilderbeek, Meersbeekvallei, Krombeekvallei en de vallei van de Wijerkensbeek).
- Selectie van de gemeentelijke verwevingsgebieden in de Demervallei, in de benedenlopen en de brongebieden van de Haspengouwse beken en vier specifiek complexe gebieden gelegen buiten de beekvalleien met een specifieke natuurwaarde, met name Alden Biesen, Groenendaal-Zangerheide, kasteel van Schoonbeek en een klein agrarisch restgebiedje ten zuidwesten van Grote Spouwen.
- Selectie kleine landschapselementen in de vorm van holle wegen, graften, bronnen, moerassen, historisch permanente graslanden, bermen, grote bomen,, ...

Gewenste agrarische structuur

*"Hypothetisch wordt er van uitgegaan dat het Vlaams gewest delen van het grondgebied van Bilzen zal afbakenen als gebieden voor beroepslandbouw. Dit komt voor Bilzen neer op quasi alle agrarische gebieden die op het gewestplan zijn ingekleurd, buiten enkele zones die worden aangeduid als 'structureel aangetast' (gebieden ter hoogte van Rooi en de restgebieden ten oosten van de Bilzersteenweg aan de afslag E313, en enkele versnipperde kleinere zones) of 'natuur, uitsluiten uit agrarisch gebied' (de restgebieden ten westen van de Bilzersteenweg ter hoogte van de afslag E313) De provincie beschouwt tevens ook quasi alle agrarische gebieden op het gewestplan als aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang."*⁶

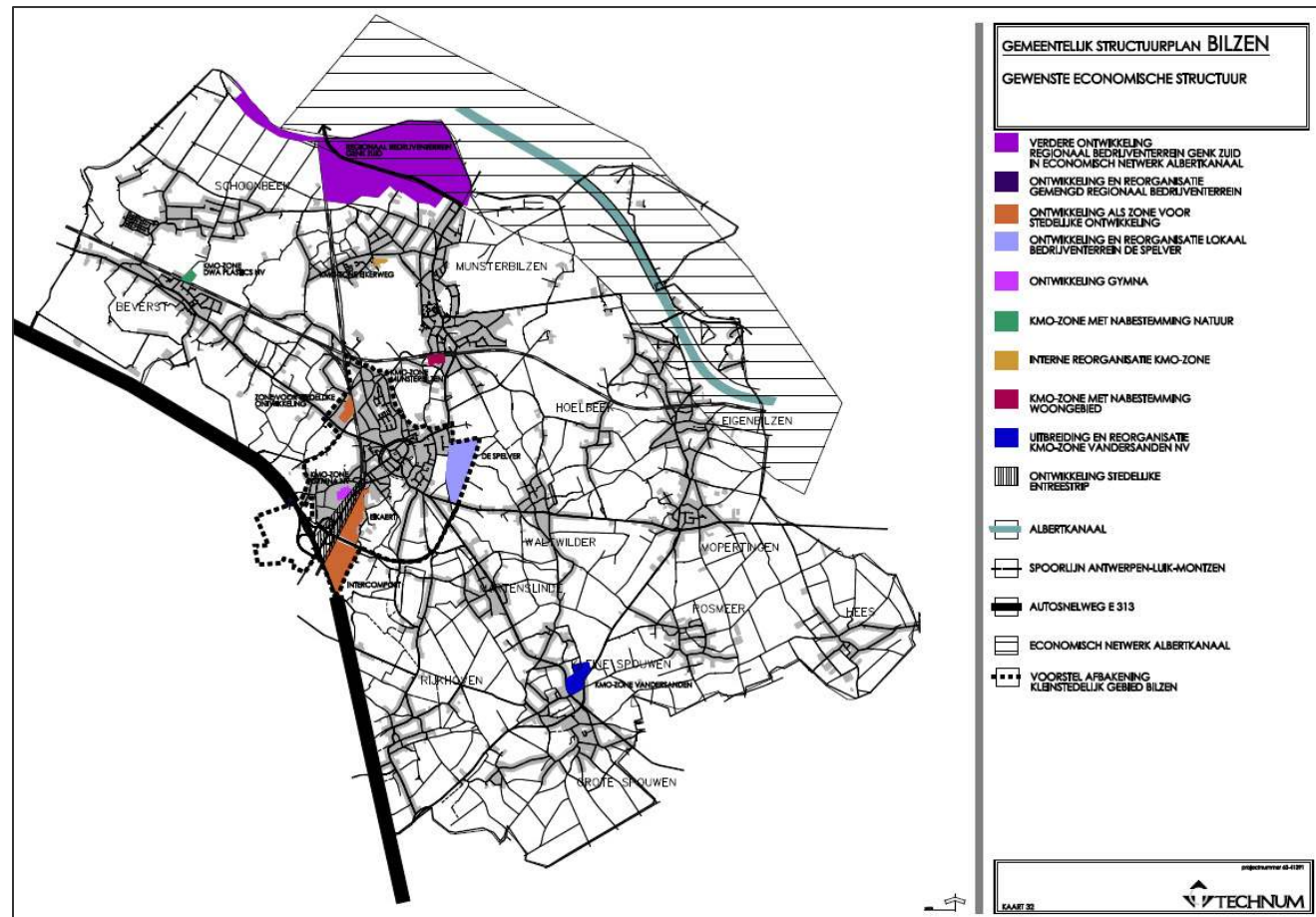
Gewenste toeristisch recreatieve structuur

- Nadruk op het laagdynamische karakter van recreatie in het buitengebied.
- Goed voorzieningenniveau voor de eigen bevolking handhaven en verder uitbouwen.
- Een versterking van de bestaande toeristische infrastructuur.
- Bundeling van recreatieve zones en voorzieningen aansluitend aan het centrumgebied of in de directe nabijheid van het hoofddorp.
- Het recreatief medegebruik staat in functie van het sluitend maken, onderhouden en beheren van het recreatief fiets- en wandelpadennetwerk.
- 'De Kimpel' als het recreatief zwaartepunt binnen het kleinstedelijk gebied Bilzen.
- Toeristisch-recreatief knooppunt Alden Biesen.

⁶ Uit: Richtinggevend deel ruimtelijk structuurplan Bilzen goedgekeurd op 21 juni 2006

Gewenste economische structuur

- Geselecteerd als economisch knooppunt binnen het economisch netwerk Albertkanaal.
- Aansluitend aan het stedelijk gebied of hoofddorp kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein ontwikkelen worden voor de herlocatie van (zonevreemde) bedrijven.
- De regionale bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied (Eikaert en Intercompost) worden bekeken in relatie met Hoeselt en spelen slechts een beperkte rol inzake bijkomende regionale bedrijvigheid op provinciaal niveau.
- De lokale bedrijvigheid wordt verder ontwikkeld en gebundeld ter hoogte van de Spelver.
- Verspreide bedrijvigheid kan plaatsvinden in de woongebieden, landelijke woongebieden, zowel in de hoofddorpen, woonkern als de woningconcentraties.
- In de hoofddorpen en binnen de afgebakende handelsperimeter wordt gestreefd naar een maximale verwevenheid van handel met wonen.
- Landscaping van bedrijventerreinen en verdichten bestaande bedrijfspercelen.
- Ontwikkeling van de KMO-zone Spelver als lokaal bedrijventerrein.
- Genk-Zuid als regionaal bedrijventerrein binnen het netwerk van het Albertkanaal.
Het uitgangspunt is dat regionale bedrijven op Vlaams niveau gevestigd worden binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal op het industrieterrein Genk-Zuid. De verdere ontwikkelingen van de industriegronden moet gebeuren via een stringenter locatiebeleid, wat niet enkel van toepassing is voor het bereikbaarheidsprofiel, maar ook op het type bedrijven.
Naast de 'nette' verwerkende bedrijven met eventueel toonzaalfunctie is er ook behoefte aan bedrijven die tijdelijke materialen moeten opslaan en per definitie 'minder netjes' zijn. De gemeente wil dit type van bedrijvigheid scheiden op verschillende bedrijventerreinen.



Gewenst ontwikkeling regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid⁷.

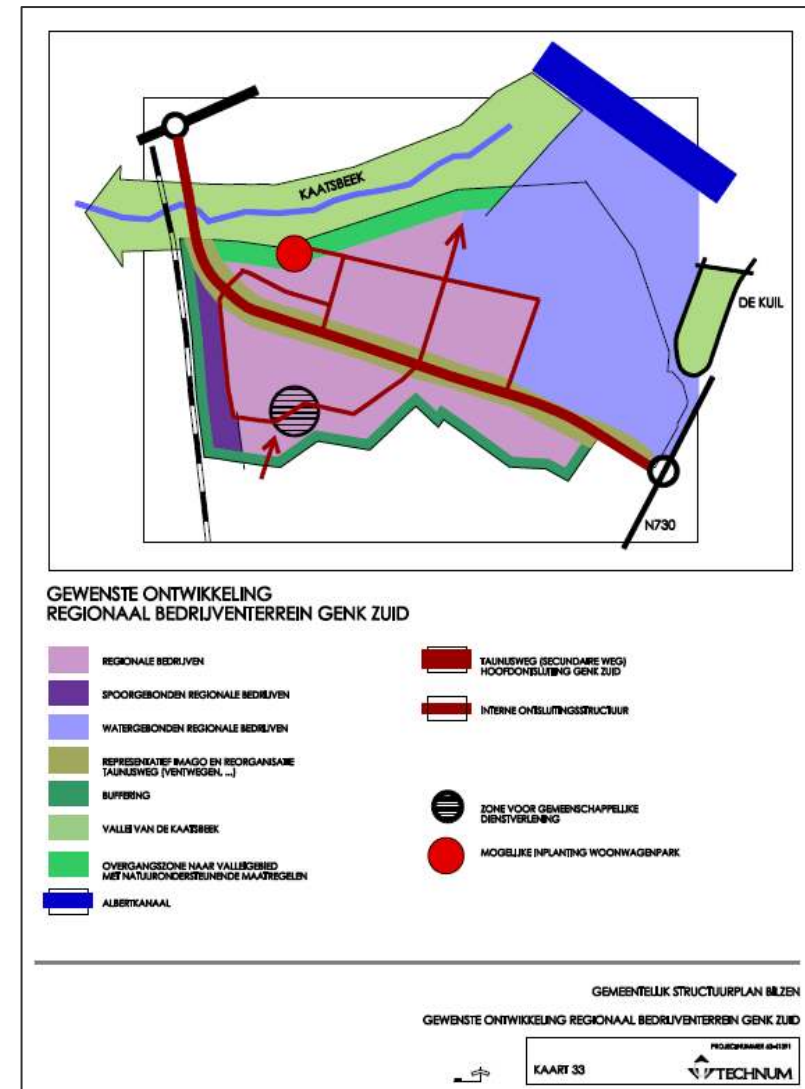
"Het gemeentebestuur suggereert naar de hogere overheid om Genk-Zuid verder te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein binnen het netwerk van het Albertkanaal. De bevoegdheid van dit regionaal bedrijventerrein ligt op Vlaams niveau. Het goedgekeurde BPA 'Industriezone Genk-Zuid 2' vormt een goede basis voor de ruimtelijke ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein. In overleg met de Vlaamse overheid wordt hier naar een kwalitatieve ontwikkeling gestreefd die een ruimtelijke en economische meerwaarde genereert binnen Bilzen. Langsheen de spoorlijn Ford Genk suggereert het gemeentebestuur een zone voor spoorweggebonden bedrijvigheid en in het noordoostelijk gedeelte, ten noorden van de Taunusweg en ten westen van de Zutendaalweg, een watergebonden bedrijventerrein. Voor de resterende terreinen, reeds deels ontwikkeld, deel nog te ontwikkelen, suggereert de gemeente de verdere afwerking als regionaal bedrijventerrein. De hoofdontsluiting is in grote mate reeds bepaald door de bestaande ontsluitingsinfrastructuur en door het BPA 'Industriezone Genk-Zuid 2'. Het gemeentebestuur stelt voor om de Taunusweg als hoofdontsluitingsweg te profileren

De Kaatsbeekvallei kan als sterke natuurlijke ruimtelijke overgang met het regionaal bedrijventerrein op grondgebied van Genk beschouwd worden. Hier suggereert het gemeentebestuur aansluitend aan het valleigebied een overgangszone waar natuurondersteunende maatregelen de landschappelijke inpassing bevorderen.....

Er wordt door het beleid voorgesteld om het ganse regionale bedrijventerrein aan de zuidzijde sterk te bufferen door een streekeigen aanplanting."

In aanvulling op bovenstaande elementen uit het GRS Bilzen wil de stad in de herziening van het BPA 'Genk-Zuid' tot RUP 'Kieleberg' het aspect van locatiebeleid verder uitwerken. Zo zullen bedrijven met permanente opslag zich voornamelijk moeten situeren aan de zuidzijde, aansluitend op de buffers. Langs de Taunusweg daarentegen is het de bedoeling meer representatieve bedrijven te voorzien. Voor het ganse terrein wordt, zoals aangegeven in het GRS, beoogd op een meer kwalitatieve ontwikkeling die een ruimtelijke en economische meerwaarde genereert. Dit geldt eveneens voor de bedrijven met een behoefte aan permanente opslagruimte. Dit alles vraagt tevens een differentiatie in perceelsgrootte.

Nog in het kader van een stringenter locatiebeleid, wil de stad de mogelijkheid voorzien voor de inplanting van te herlokaliseren zonzvremde bedrijven met een regionaal karakter.



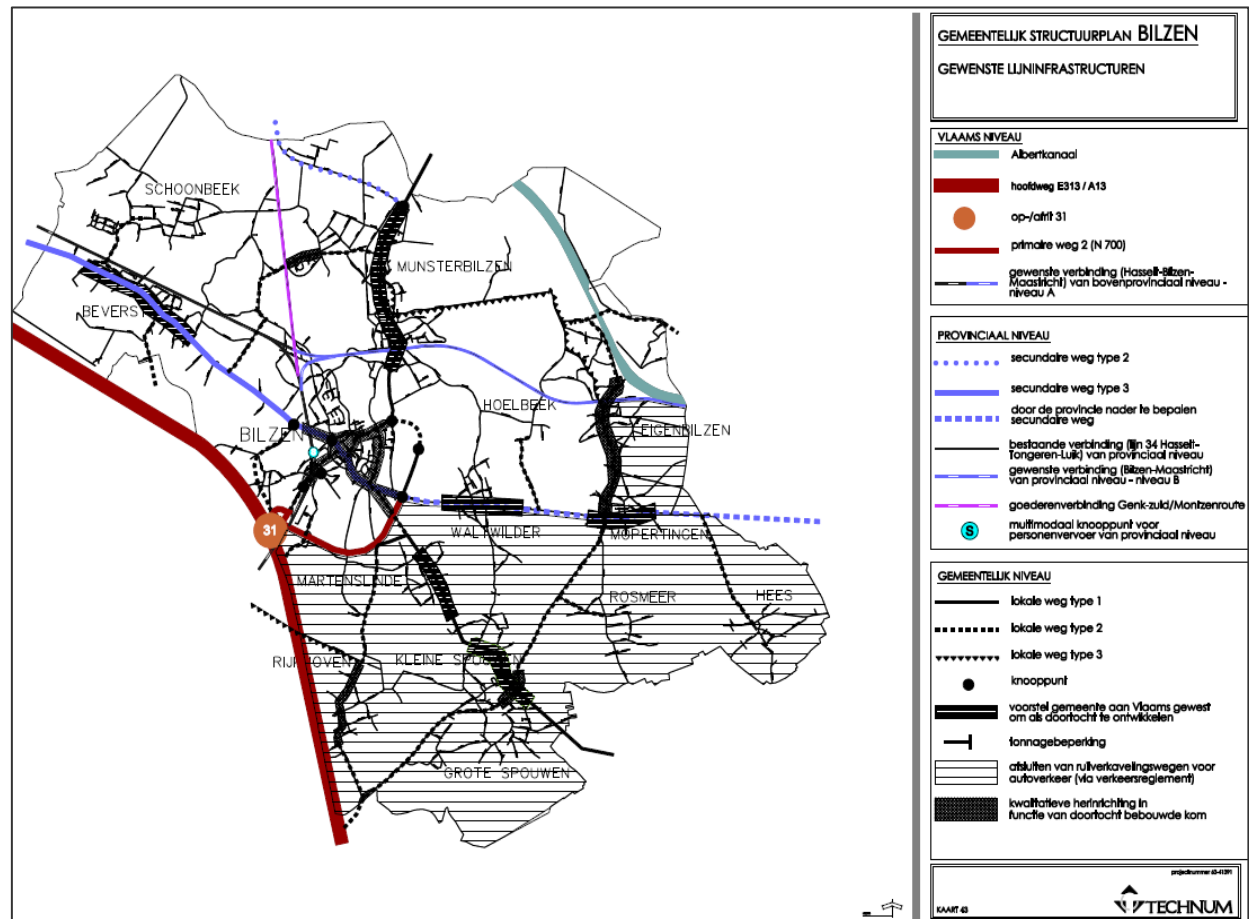
⁷ Uit: GRS Bilzen, Richtinggevend deel: 4.4. regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid binnen het Economisch Netwerk van het Albertkanaal; Technum; 21 juni 2006.

Centraal in het plangebied is op de tekening 'gewenste ontwikkeling regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid, een zone aangegeven voor gemeenschappelijke dienstverlening. Deze inpassing is momenteel niet meer zo actueel, gezien de recente inplanting van het Mobilitycenter langs de Taunusweg, vlak tegenover de oostelijke aansluiting.

De doelstelling om spoorweggebonden bedrijven te voorzien langs de spoorlijn Ford Genk, is gezien een gebrek aan behoefte; gezien de moeilijke realiseerbaarheid ten gevolge van reliëfverschillen; en gezien de financiële last voor slechts een kleine oppervlakte aan terrein (niet rendabel), niet meer opportuun.

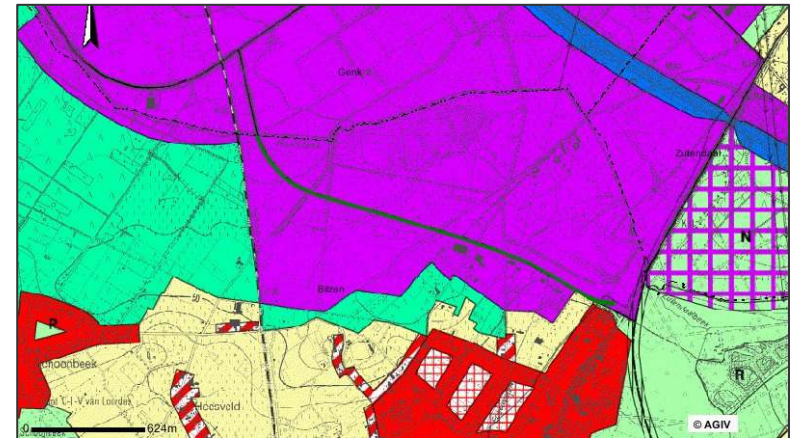
Gewenste lijninfrastructuur

- E313/A13: hoofdweg.
- N700, segment tussen aansluiting 31 A13 en de N2 te Bilzen): primaire weg II.
- Maastrichterstraat (N2 ten oosten van de N700) als secundaire weg type III.
- Bilzen multimodaal knooppunt provinciaal niveau.
- Voorstel tot vervolledigen van het bovenlokale wegennetwerk.
- Doortocht N730 richting E313, de Taunusweg vanaf het Mobility-center richting Genk als secundaire weg type II in functie van de uitbouw van het Mobility-center op het regionaal bedrijventerrein Genk-zuid en het voorkomen van zwaar verkeer.
- Lokale weg type I: N730 vanaf Spelverstraat richting Zutendaal; deel Taunusweg aan de zijde van de N730; N701–N745 Riemsterweg richting Riemst; de nieuwe afbuiging N2-Nieuwstraat / Nieuwstraat/ Tongersestraat tussen N2 ter hoogte van de Oude Tongerse- straat en het op- en afrittencomplex aan de E313.
- Onder andere Brugstraat tot aan N700, Maastrichterpoort, Riemsterweg (N745) vanaf N701 tot N2 Brugstraat 0, worden geselecteerd als lokale weg type II.
- Tabaertstraat als lokale weg type III.
- Uitschrijven parkeerbeleid, verkeersluw handelscentrum,
- Herinrichting stationsomgeving te Bilzen als belangrijk strategisch project.



3.4 GEWESTPLAN

Gewestplan Tongeren - Sint Truiden, KB d.d. 05.04.1977, gewijzigd bij MB van 22.11.1995, MB van 28.04.2000 en MB van 07.09.2001: gelegen in industriegebied.

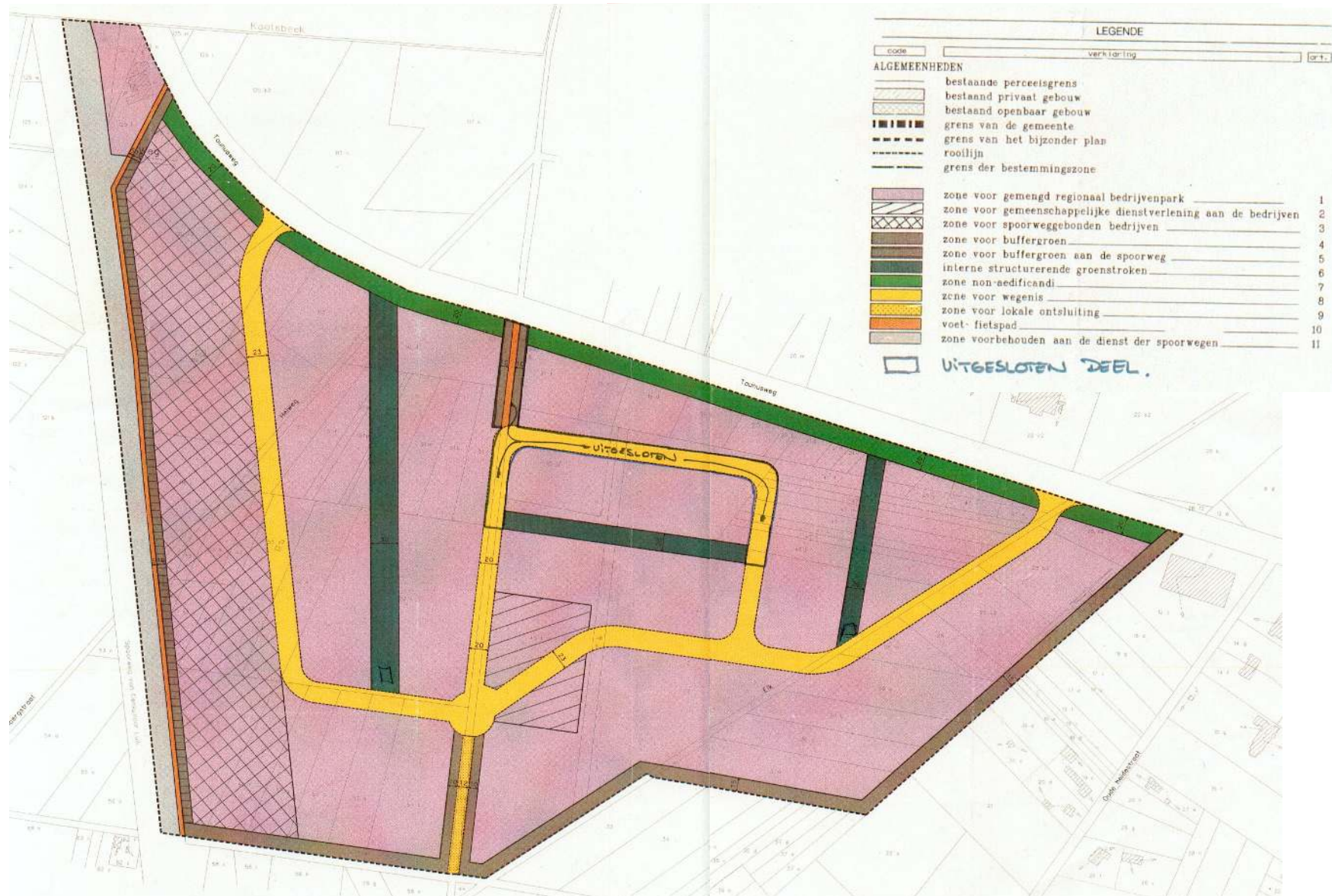


3.5 BESTAANDE BPA / RUP 'INDUSTRIEZONE GENK ZUID 2' -MB 10.02.2000

'Het betreft een ecologisch waardevol gebied in de onmiddellijke nabijheid van de kern van Munsterbilzen (ongeveer 1,5 km).
 Het gebied wordt ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein. Dit in tegenstelling tot de grotere regionale industrieterreinen die zich ten noorden van de Taunusweg bevinden. Het gebied kan ingevuld worden met kleine middelgrote ondernemingen, Belangrijk is de algemene verplichting van de overheid om elke concrete aanvraag te toetsen aan de gegevens van de plaats zelf. Uitgangspunten en plandoelen zijn: een lokaal bedrijventerrein creëren, hoogtechnologisch van aard, waar bedrijven ingeplant worden in een kwaliteitsvolle groene omgeving.'⁸

- Artikel 1 : Zone voor gemengd regionaal bedrijvenpark.
- Artikel 2 : Zone voor gemeenschappelijke dienstverlening aan de bedrijven.
- Artikel 3 : Zone voor spoorweggebonden bedrijven.
- Artikel 4 : Zone voor buffergroen.
- Artikel 5 : Zone voor buffergroen aan de spoorweg.
- Artikel 6 : Interne structurerende groenstroken (indicatieve situering)
- Artikel 7 : Zone non-aedificandi.
- Artikel 8 : Zone voor wegenis.
- Artikel 9 : Zone voor lokale ontsluiting.
- Artikel 10: Voet- en fietspad.
- Artikel 11: Zone voorbehouden aan de Dienst der Spoorwegen.

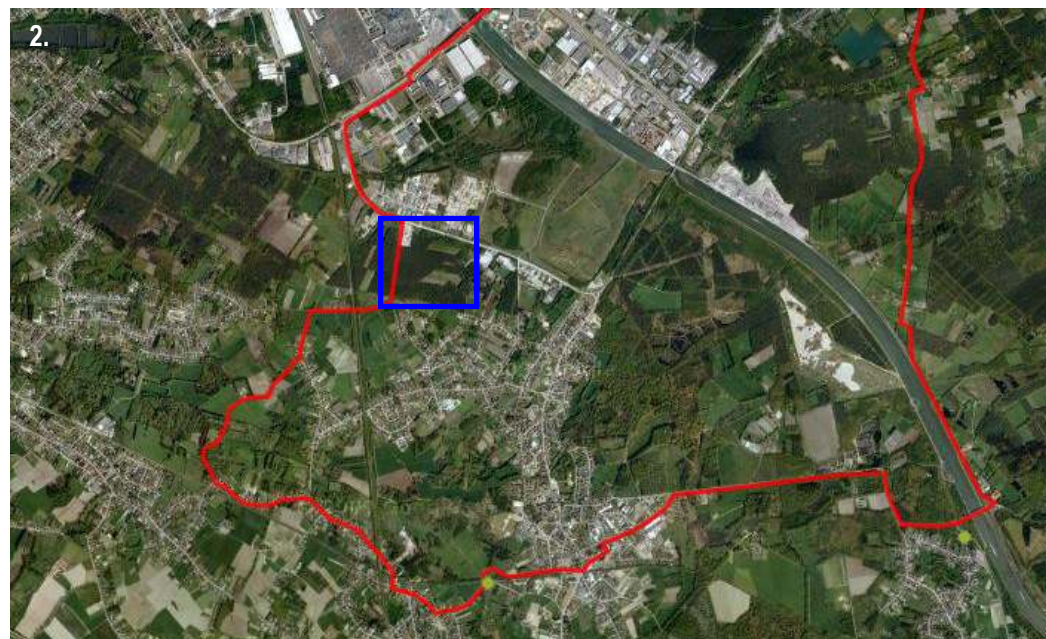
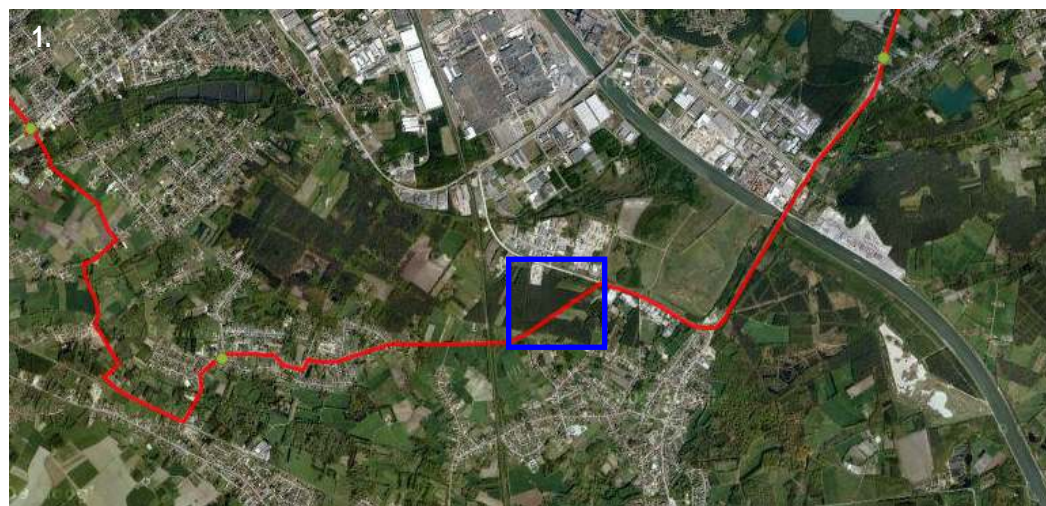
⁸ Uijt: Toelichtingsnota BPA 'Industriezone Genk Zuid 2'; Technum; NV; 02 juli 1997.



3.6 BESTAANDE FIETSRUTES

Doorheen het gebied, ten oosten en ten westen lopen fietsvriendelijke routes zoals de route (1) 'rondom 't Hert' (37 km) en de route (2) 'rondom Best Western hotel Atlantis' (49 km).

Beide volgen de aangelegde vrijliggende fietspaden langsheen de gerealiseerde weginfrastructuur van het bedrijventerrein.



3.7 MILIEUEFFECTRAPPORT / MILDERENDE MAATREGELN

In 1996 werd er voor een ruimer onderzoeksgebied een milieueffectrapport opgesteld in opdracht van de Dienst voor de Scheepvaart en de gemeenten Genk en Bilzen. Voor de 'aanleg van infrastructuur – industrieterrein Genk-Zuid' werd er een conformiteitsattest afgeleverd (conformiteitscode MER/CAI/96/202).

Deel 6 van het milieueffectrapport beschrijft en beoordeelt de milieueffecten per discipline, deel 7 geeft een synthese van deze effecten en de milderende maatregelen, deel 8 stelt dat er geen grensoverschrijdende milieueffecten worden verwacht gezien de ruime afstand tot enerzijds Nederland (10 km) en anderzijds Wallonië (15 km).

3.6.1 Milderende maatregelen – verkeer

- Reservatie van een strook van 200 m diepte langsheen het kanaal voor watergebonden industrie.
- Aan- en afvoer van materialen niet tijdens piekuren.
- Heraanpassing van het kruispunt van de N730 met de Taunuslaan.
- Periodieke evaluatie van de capaciteit en de verkeersveiligheid (zwakke weggebruiker).
- Inschakeling van de zich vestigende bedrijven in het bedrijfsvervoersplan Genk-Zuid.
- Vermijden van rechtstreekse ontsluiting van bedrijven naar de Taunusweg en beperking van het aantal insteekwegen, eventueel te accentueren via rotondes.
- Kanalisatie van het verkeer dat naar de E313 gaat via de Fordlaan en de N76 naar Diepenbeek door middel van bewegwijzering.

3.6.2 Milderende maatregelen – lucht

- Gelet de verwaarloosbare kleine concentratiebijdrage van het project, zijn er geen milderende maatregelen nodig.
- Bij de vergunningsverlening voor industriële bedrijven zal ter dege rekening gehouden worden met het stand-still-beginsel.

3.6.3 Milderende maatregelen – geluid

- Het behouden van een bufferzone tot de eerste woningen in de zuidoostelijk hoek of inplanting van geluidsarme vestigingen aan deze zijde van het terrein zal effecten in de woonzone voorkomen.
- Inplanting van lawaaijige bedrijven zo ver mogelijk van de gevoelige gebieden is wenselijk.

3.6.4 Milderende maatregelen – bodem en water

- Maximaal gebruik van open grachten, lokale infiltratiebekkens en open verharding voor maximale berging op het terrein.
- Beperking van het verbruik van hoogwaardig water door de voorziening van een alternatief distributienet (kanaalwater, regenwater, ...) voor laagwaardige processen.
- Preventieve bodembeschermende maatregelen (inkuiping, ...).
- Opstelling globaal afwateringsplan.

3.6.5 Milderende maatregelen – flora en fauna

Op basis van de beschrijving en de evaluatie van de vogels in hun biotopen, het potentieel belang van het studiegebied voor de Das en de Steenmarter en de floristische waarden van diverse zones, wordt voorgesteld om in een maximaal scenario ter behoud van de ecologisch kwaliteit drie gebieden geheel of gedeeltelijk te vrijwaren:

- 'de Kuil';
- de Kaatsbeek met omgeving;
- de bossen ten zuiden van de Taunusweg.

In een minimaal scenario kan de ecologische basiskwaliteit bewaard blijven mits het vrijwaren van volgende twee gebieden:

- 'de Kuil';
- de oude loop van de Kaatsbeek en het vochtig gebied ten oosten.

3.6.6 Milderende maatregelen – landschap

- Voldoende ruimte en mogelijkheden laten voor renaturering van de Kaatsbeek en inschakeling van de oude beekloop.
- Het landschappelijk inkleden van het industrieterrein en de inpassing van het terrein in het omgevende landschap d.m.v.; 'landscaping' waarbij dient gelet te worden op een maximale inpassing van bestaande bomenrijen en het behoud van een buffer langs de Taunusweg en ten zuiden van de Taunusweg.
- Een ruimtelijk goed georganiseerde ontwikkeling van het industrieterrein, m.n. ontwikkeling vanuit de bestaande industrie, zuinig gebruik van de open ruimte en extensief beheer van niet ingenomen terreinen.
- Compenserende bebossing.

3.6.7 Milderende maatregelen – mens

De achteruitgang van de woon- en werkkwaliteit kan beperkt worden door het behoud van akoestische en visuele bufferzones tussen woon- en industriezone, externe verkeersmaatregelen en landscaping.

De effecten op de recreatiefunctie kunnen beperkt blijven indien:

- de bestaande fiets- en wandelroutes ingekleed en ingebed worden in het landscapingplan;
- de hondenclub en schuttersgilde zolang mogelijk ter plaatste kunnen blijven in afwachting van een alternatieve locatie.

Bij de opmaak van het RUP 'Kieleberg' zal er optimaal rekening gehouden worden met deze milderende maatregelen.

In het kader van de realisatie van de uitrustingswerken aan het industrieterrein Genk-Zuid fase II (nu 'Kieleberg' genaamd) richtte de stad Bilzen een verzoek tot ontheffing aan de Dienst MER. Op 24 januari 2007 ontving de stad de ontheffing van het opstellen van een MER, en dit voor een termijn van vier jaar (dossier OHPR0106). Het bijhorende verslag dient samen met de ontheffingsaanvraag, deel uit te maken van de vergunningsaanvragen.

3.8 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Niet van toepassing.

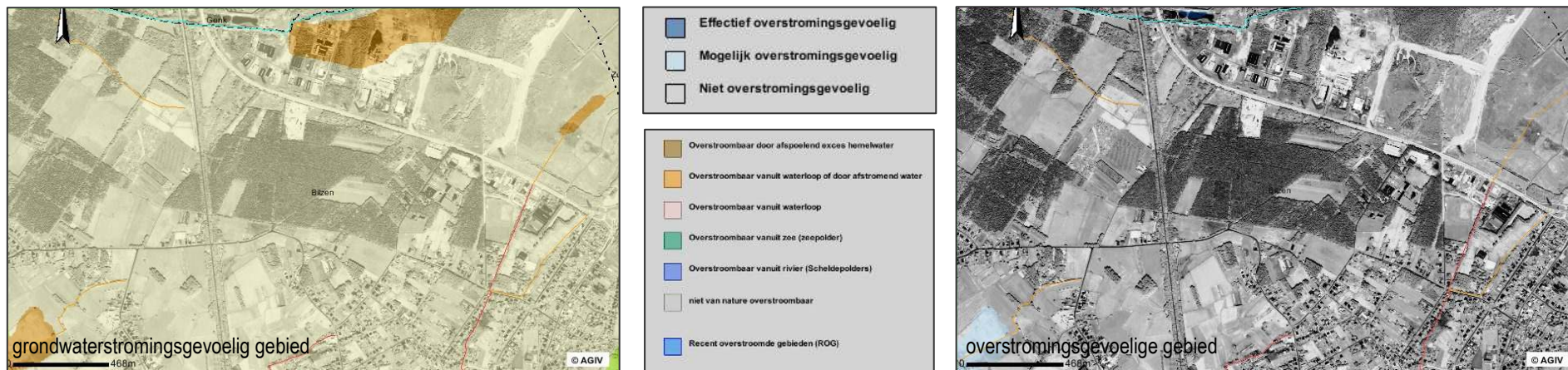
3.9 WATERTOETS

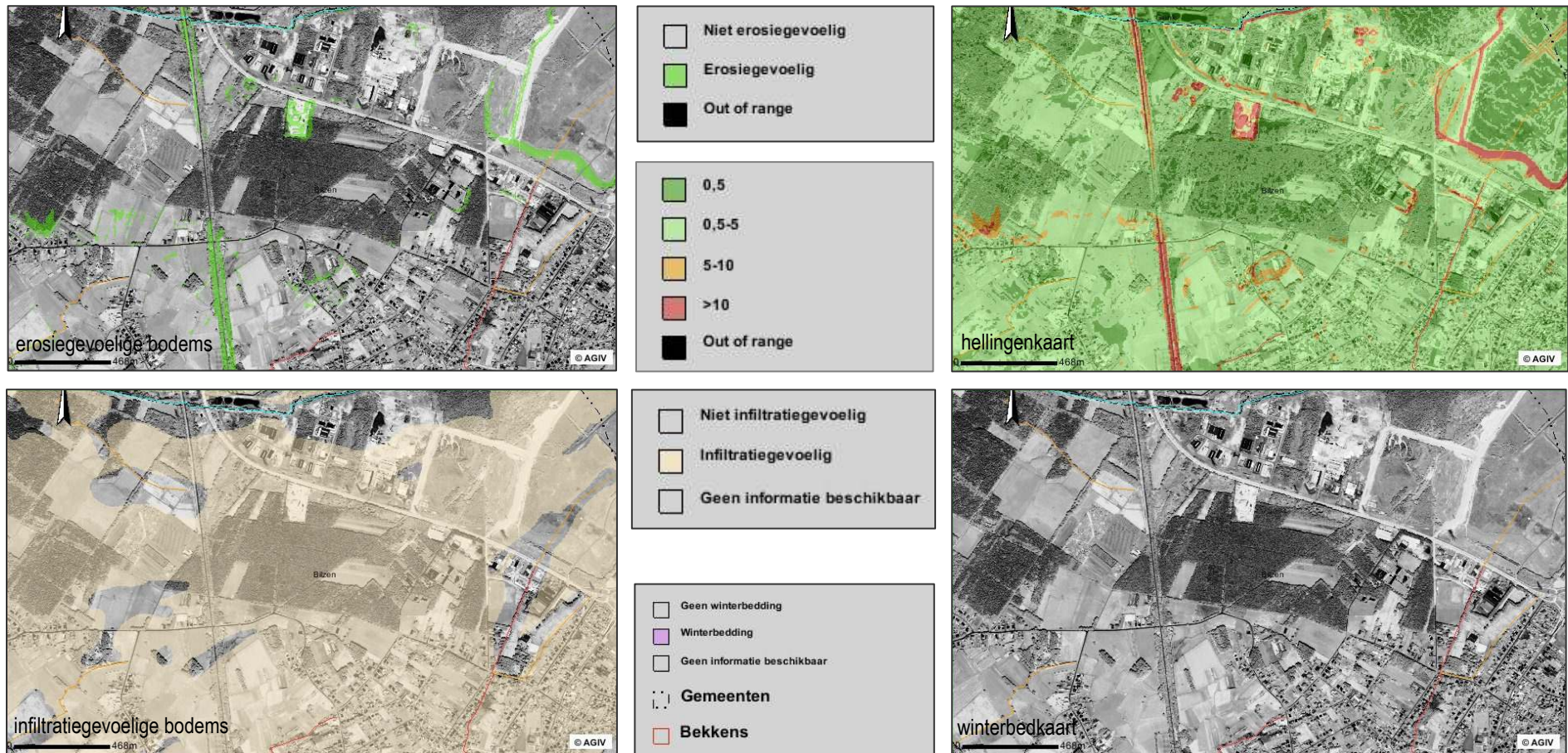
Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd nagegaan of er door het zoneringsplan (ontwerp zoneringsplan 01/03/07 – VMM) schadelijke effecten op het watersysteem optreden en er voorwaarden opgelegd dienen te worden om deze effecten te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

Bij de opmaak van het zoneringsplan wordt als randvoorwaarde een verbetering van de huidige waterkwaliteit vooropgesteld. Deze kan gerealiseerd worden door de bouw van een individuele behandelingsinstallatie of door de aanleg van riolering die wordt aangesloten op een bestaande of nog te bouwen collectieve zuiveringsinstallatie.

De keuze voor collectieve of individuele zuivering is gebaseerd op een economische afweging van beide keuzes rekening houdend met de lokale specifieke omstandigheden. Bij de aanleg van het zuiveringssysteem zal bovendien gekozen worden voor een maximale scheiding van het afvalwater en het hemelwater. Het gebied wordt in zijn geheel aangesloten op een reeds aangelegde riolering (gescheiden stelsel), afzonderlijke bedrijven dienen geen individuele waterzuivering te voorzien.

De locatie Kieleberg is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, noch in grondwaterstromingsgevoelig gebied, er zijn dan ook geen relevante nadelige invloeden op het watersysteem en geen significante schadelijke effecten te veroorzaken. Het ontwerp is bovendien verenigbaar met de doelstellingen en beginselen zoals opgenomen in artikel 5 en artikel 6 van het decreet integraal waterbeleid. Het gebied is wel in zijn geheel gelegen in een gebied met infiltratiegevoelige bodem.





Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op: 'de watertoets'. Elke actie of initiatief waarvoor een vergunning nodig is, met name elk plan of programma moet aan de watertoets onderworpen worden. De bedoeling is om na te gaan of er enig schadelijk effect ontstaat door de genomen actie, en zo ja hoe dan de schadelijke effecten kunnen vermeden of beperkt worden.

Indien de schade niet vermeden kan worden, moet er gezocht worden naar alternatieven of compenserende maatregelen. Een schadelijk effect wordt als volgt omschreven: *"Ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003, gewijzigd bij decreet van 25 mei 2007 betreffende het integraal waterbeleid, werd nagegaan of er enerzijds door het vooropgestelde plan schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden en anderzijds voorwaarden dienen opgelegd te worden om deze effecten te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren. Dit gebeurde op basis van zes watertoetskaarten: erosiegevoelige gebieden (1); grondwaterstromingsgevoelige gebieden (2); hellingenkaart (3); infiltratiegevoelige gebieden (4); overstromingsgevoelige gebieden (5); winterbedkaart (6) en de criteria in de bijhorende tabel (de criteria die van belang zijn binnen het kader van dit project werden aangeduid in het rood):

Nr.	SITUATIE	BIJLAGE	BEOORDELINGSSCHEMA
1	Het verkavelen van een stuk grond, het oprichten van een gebouw, al dan niet met ondergrondse constructie, of het aanleggen van een verharding.	I	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Gewijzigd overstromingsregime ◦ Gewijzigde overstromingshoeveelheid ◦ Gewijzigde infiltratie naar het grondwater ◦ Gewijzigd grondwaterpatroon
2	De opslag van, het storten van bodemvreemd materiaal of de wijziging van vegetatie.	II	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Opslag en storten van bodemvreemd materiaal ◦ Wijziging van vegetatie.
3	Een reliëfwijziging.	III	◦ Reliëfwijziging.
4	Het aanleggen van buffer- of infiltratievoorzieningen voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.	IV	◦ Buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater.
5	Een lozing op een rioleringsstelsel, het oppervlaktewater of het grondwater.	V	◦ Wijziging van het aantal puntbronnen.
6	Een grondwaterwinning.	VI	◦ Wijziging van de grondwaterwinning.
7	Een wijziging van de bedding en de structuurkwaliteit van de waterloop.	VII	<ul style="list-style-type: none"> ◦ TOENAME EN BESTENDIGING VAN KNELPUNTEN VOOR VISMIGRATIE IN DE WATERLOOP. ◦ Migratiebelemmering voor fauna op de oever. ◦ Gewijzigd afvoergedrag van de waterloop.

Voor de projectzone, ongeveer 50 ha, is van toepassing:

1. In het project worden gronden verkaveld, of constructies of verhardingen aangelegd.
 - richtlijn gewijzigd overstromingsregime → **advies aan de adviesinstanties**
 - Het gebied is niet gelegen overstromingsgevoelig gebied.
 - richtlijn gewijzigde overstromingshoeveelheid → **advies aan de adviesinstanties**
 - Het voorliggende project bevindt zich niet in de winterbedding van een waterloop maar kan door het bijkomend aantal verhardingen mogelijk zorgen voor een significant aanvullende afvoer van water waardoor er een schadelijk effect op het watersysteem zou kunnen optreden. Bijgevolg dient verder onderzocht te worden of voorwaarden of maatregelen dienen te worden opgelegd voor de ontwikkeling van het gebied.
 - richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater → **advies aan de adviesinstanties**
 - Het voorliggende project bevindt zich niet in de winterbedding van een waterloop maar zou door het bijkomend aantal verhardingen voor een significant verminderde infiltratie van de bodem kunnen leiden die bovendien al infiltratiegevoelig is. Een mogelijk schadelijk effect op het watersysteem kan dus optreden. Bijgevolg dient verder onderzocht te worden of voorwaarden of maatregelen dienen te worden opgelegd voor de ontwikkeling van het gebied.
 - richtlijn gewijzigd grondwaterpatroon → **advies aan de adviesinstanties**
 - Het voorliggende project bevindt zich niet in een grondwaterstromingsgevoelig gebied.

4. Het aanleggen van buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.
→richtlijn buffering / infiltratie oppervlakte- en hemelwater → **watertoets positief**
Het gebied waarin infiltratie- en buffervoorzieningen voor de opvang van oppervlakte- en hemelwater voorzien worden is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, en is geen ingedeelde ingreep zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Het is dan ook niet nodig om specifieke voorwaarden of maatregelen op te leggen. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.
5. Een lozing op een rioleringsstelsel, het oppervlaktewater of het grondwater.
→richtlijn wijziging van het aantal puntbronnen → **watertoets positief**
De lozing op het rioleringsstelsel, oppervlaktewater of grondwater is geen ingedeelde ingreep zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.
Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft een oppervlakte groter dan 1,5 ha en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De ondergrondse constructie heeft beperkte dimensies (minder dan 3 m in de diepte en 50 m in de lengte) en is niet gelegen in grondwaterstromingsgevoelig gebied.

Voor het aspect overstromingshoeveelheid en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt het volgende advies dan bevoegde instanties gevolgd:

- **Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's.**
- **Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen, om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Bij dimensionering moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.**
- **Er kan geen overloop naar het bestaand stelsel worden voorzien. Het regenwater moet op eigen terrein gehouden worden.**

Onder deze voorwaarden is het plan verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Storten of opslaan niet in overstromingsgebied én geen ingedeelde ingreep → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project bevindt zich niet in overstromingsgebied en is geen ingedeelde ingreep, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Geen vegetatiewijziging niet in winterbedding waterloop én van braakland of akkers naar akkers of weiland → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project bevindt zich niet in de winterbedding van een waterloop en verhoogt de infiltratiecapaciteit van de onderliggende bodem, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Waterparagraaf:

Het voorliggende project bevindt zich niet in de winterbedding van een waterloop, maar zorgt wel voor een vermeerdering van infiltratie door een significante toename van verhard oppervlakte (38 ha te ontwikkelen bedrijventerrein). Er zal dus een duidelijk effect ontstaan op het watersysteem. Er dienen dan ook voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

Dezelfde maatregelen als onder de 1° waterparagraaf zijn hiervoor van toepassing, m.n. Voor het aspect overstromingshoeveelheid en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt het volgende advies dan bevoegde instanties gevolgd:

- **Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's.**

- **Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen, om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Bij dimensionering moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.**
- **Er kan geen overloop naar het bestaand stelsel worden voorzien. Het regenwater moet op eigen terrein gehouden worden.**

Onder deze voorwaarden is het plan verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Niet in overstromingsgevoelig gebied en niet erosiegevoelig gebied → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project bevindt zich noch in overstromingsgebied, noch in erosiegevoelig gebied. De reliëfwijziging veroorzaakt geen significante aanvullende afvoer en is geen ingedeelde ingreep, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Buffer of infiltratievoorziening niet in overstromingsgevoelig gebied en geen ingedeelde ingreep → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het betreft geen project voor buffer- of infiltratievoorziening dat gelegen is in overstromingsgebied, en is geen ingedeelde ingreep, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Lozing en geen ingedeelde ingreep → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project betreft geen project voor lozing op het rioleringsstelsel / oppervlaktewater / grondwater, is geen ingedeelde ingreep, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Geen grondwaterwinning geen ingedeelde ingreep → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project betreft noch een lozing grondwaterwinning, noch een ingedeelde ingreep, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Geen vismigratieknelpunt – migratie fauna → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project veroorzaakt geen vismigratieknelpunt / houdt geen vismigratieknelpunt in stand en beperkt de migratie van fauna op de oever niet, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Geen inbuizing of overwelving van een niet-geklasseerde waterloop → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project betreft geen inbuizing of overwelving van een niet-geklasseerde waterloop die voldoet aan de eisen tot beperking van het schadelijk effect, zodat in alle redelijkheid kan

geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Geen gewijzigd afvoergedrag van een niet-geklasseerde waterloop → watertoets positief

Waterparagraaf:

Het voorliggende project heeft geen betrekking op een gewijzigd afvoergedrag van een niet-geklasseerde waterloop die de waterafvoer afkomstig van stroomopwaarts gelegen percelen op geen enkele manier verhindert, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op het watersysteem optreedt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

3.10 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch waardevol
	complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch zeer waardevol

Een groot deel van het projectgebied wordt aangegeven als biologisch waardevol gebied.

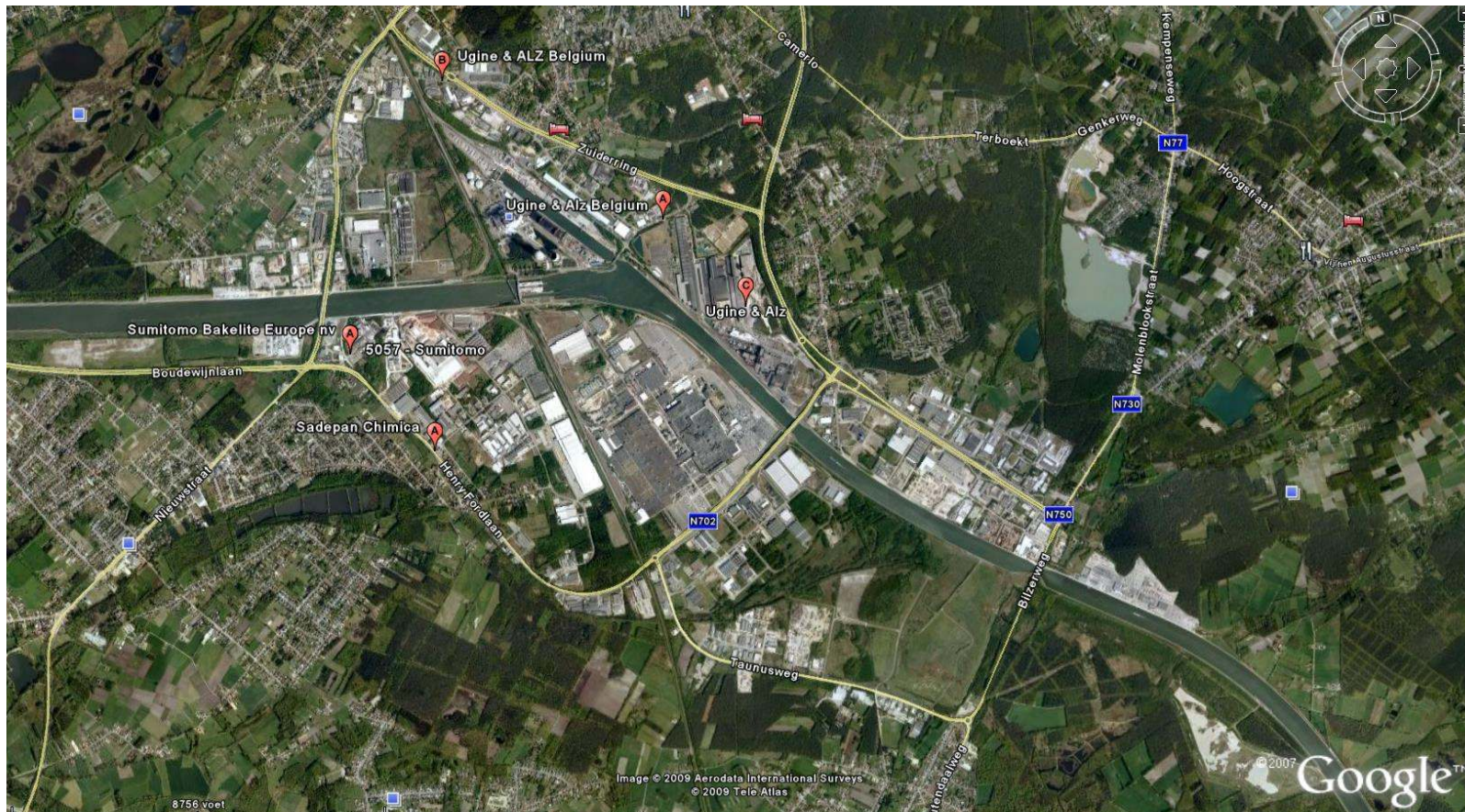


Het betreft in hoofdzaak naaldhout. Vooraleer het gebied tot ontwikkeling kan komen, zal er van de 54ha 85a (totale oppervlakte plangebied gemeten van het kadasterplan) nog een kleine 4ha loofhout en ongeveer 26ha 64a naaldhout gekapt moeten worden. Het advies van Natuur en Bos zal hierbij gevolgd worden. Voor het ontbossen van de zones in functie van de aanleg van de wegenis, werd reeds een kapvergunning afgeleverd.

3.11 DE RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSTOETS

Ten noorden van het projectgebied, op grondgebied van de stad Genk, komen drie SEVESO-inrichtingen voor, met name:

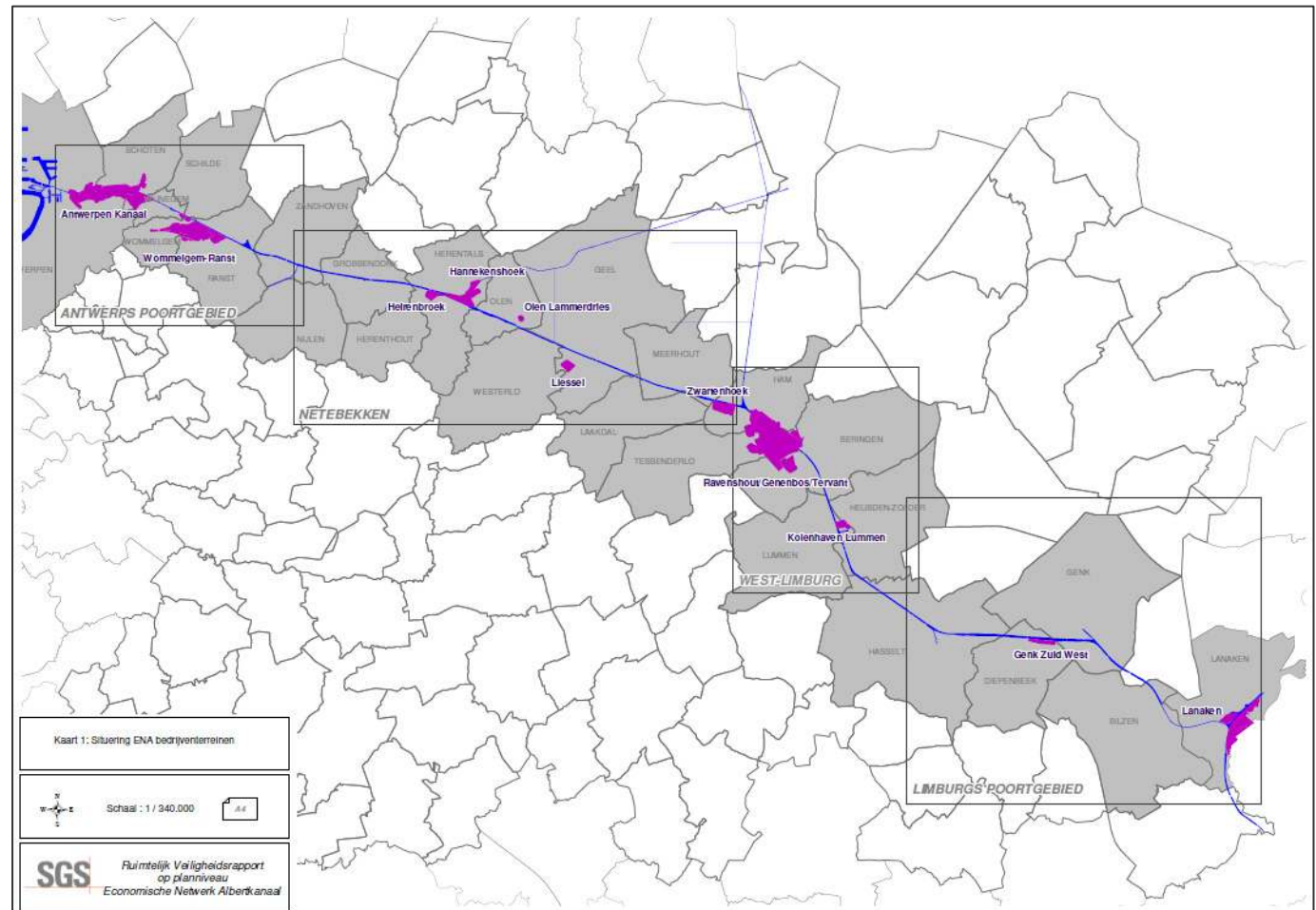
1. SADEPAN CHIMICA, Henry Fordlaan 68 - productie van formaldehyde-oplossingen, ureum-formaldehyde precondensaat, ureumharsen en melamine-ureum-formaldehydeharsen. Gevaarlijke stoffen: methanol (licht ontvlambare en giftige vloeistof), waterige formaldehyde-oplossingen (giftige vloeistoffen).
2. SUMITOMO BAKELITE, Henry Fordlaan 80 - productie van verschillende halffabricaten (fenolharsen, verzadigde polyesters).
Gevaarlijke stoffen: giftige, ontvlambare en licht vlambare stoffen, stoffen gevaarlijk voor het milieu.
3. UGINE & ALZ, Swinnenwijerweg 5 Industriegebied Genk-Zuid - producent van vlakke roestvaste staalproducten.
Gevaarlijke stoffen: fluorwaterstofzuur (zeer giftig).



In 2007 werd er in opdracht van de Vlaamse Overheid, departement RWO, een Ruimtelijk Veiligheidsrapport opgesteld voor het Economisch Netwerk Albertkanaal.

Concreet werden volgende terreinen in dit RVR op planniveau geëvalueerd, m.n.

1. Watergebonden regionaal bedrijventerrein Genk Zuid-West (Diepenbeek).
2. Transport- en distributiezone Genenbos (Ham/Tessenderlo).
3. Gemengd regionaal bedrijventerrein Portaal Lammerdries (voormalig militair domein Olen).
4. Watergebonden en gemengd regionaal bedrijventerrein Heirenbroek (Herentals).
5. Gemengd regionaal bedrijventerrein Liessel (Geel).
6. Watergebonden en gemengd regionaal bedrijventerrein Zwartenhoek (Ham).
7. Regionaal bedrijventerrein ten noorden van de E313 te Wommelgem-Ranst.
8. Antwerpen-Kanaal (Antwerpen/Schoten/Wijnegem).
9. Hannekenshoek (Herentals).
10. Kolenhaven (Lummen).
11. Lanaken.



Het plangebied (Kieleberg) werd dus in dit Veiligheidsrapport, als locatie voor ontwikkelingen van bedrijventerreinen die deel uitmaken van het ENA, niet onderzocht.

Binnen het plangebied zullen geen SEVESO-bedrijven worden toegestaan.

4 RUIMTELIJKE CONTEXT – ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR

4.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het projectgebied betreft de zone afgebakend door het BPA Industriezone Genk Zuid 2 (MB 10.02.2000).

In het kader van de realisatie van het terrein (conform het BPA) werd recent (2007-2008) de weginfrastructuur al aangelegd, dit met uitzondering van de in het BPA aangegeven uitgesloten delen. Dit had al de nodige kappingen tot gevolg. Het gros van het gebied is ingenomen door dennenbossen, waarvan al een groot deel gekapt.

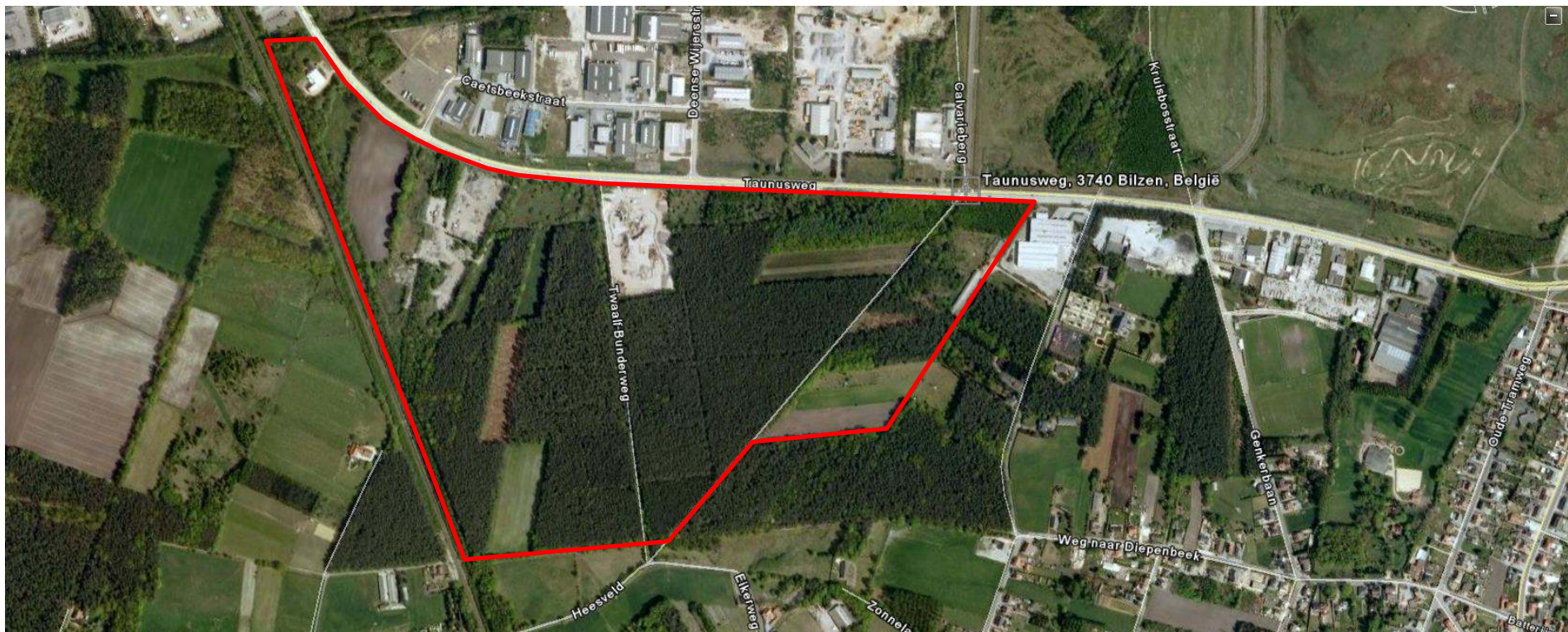
Twee ruim percelen zijn in gebruik voor open opslag van puin, ze worden ontsloten rechtsreeks op de Taunusweg.

De op het plan bestaande toestand aangegeven buurtwegen 'Heiweg' en 'Eik' zijn reeds afgeschaft.

Het gebied wordt begrensd door de Taunusweg ten noorden met aan de overzijde eveneens een grootschalige bedrijvenontwikkeling.

Ten oosten een naaldbosgebied met aansluitend de opslagloods van Tribu, het laatste bedrijf van de aansluitende zone.

Ten zuiden een onverhard bospad in oostwest richting, en aan de westzijde het verhoogde spoor richting industriezone Genk-Zuid (niet meer in gebruik).





F1: Zicht vanaf de noordwestelijk toegang naar het gebied, F2 vanaf datzelfde punt in oostelijk richting de Taunusweg, met links de tegenoverliggende bedrijvzone.





F3

F3: Zicht vanaf de noordwestelijk toegang richting Genk-Zuid.
F5: Zicht op het verhoogde spoor (zuidelijk buiten het plangebied).



F4

F4: Het zuidelijk begrenzend bospad.
F6: Zicht vanaf het zuidelijk bospad noordwaarts richting rotonde.



F5



F6



F7: Zicht noordwaarts vanaf de westelijk interne (doodlopende) insteek, richting Taunusweg. Rechts het perceel met open puinopslag.



F8: Zicht ten zuiden van de rotonde noord- en oostwaarts.

F9 en F10 zicht noordoostwaarts vanaf de verbinding tussen de twee doodlopende insteken.

F11: Zicht noordwaarts, de oostelijk doodlopende insteekweg.



F12



F12: Zicht op de gas- en elektriciteitsvoorzieningen die geïntegreerd worden in de oostelijke interne structurerende groenstrook (art. 6 BPA 'Industriezone Genk Zuid).

F13: Zicht vanaf de oostelijk toegang richting tegenoverliggend Mobility Center (in opbouw).

F14: Zicht oostwaarts vanaf de Taunusweg met rechts de groenstrook die het bedrijf TRIBU scheidt van de industriezone Kieleberg.

F15: Zich op bedrijf TRIBU vanaf de Taunusweg richting Kieleberg.

F13



F14



F15





F16: Zicht vanaf de Taunusweg op de oostelijk toegang.

F18 en F19: Zicht vanaf de Taunusweg op respectievelijk het onverhard wegdeel richting doodlopende insteek (oostelijk).

F20: Zicht op het onverhard bospad doorheen het westelijk deel, met verder westwaarts de westelijk toegang.



4.2 ANALYSE

4.2.1 Grondgebruik

Gezien het een herziening is van de voorschriften van het BPA 'Industriezone Genk Zuid 2'; en gezien de aanleg van de wegen is in functie van de verkoop van de percelen conform de zonering van het bovengenoemde BPA; gezien deze zonering gehandhaafd blijft; is een analyse van het gebied niet van toepassing. Onderstaande tekening geeft een actueel beeld van het huidige gebruik van de gronden.



4.2.2 Knelpunten en potenties

De knelpunten werden reeds aangegeven onder 1.2. Concrete samenvatting doelstellingen.

Voor de 'zone voor gemengd regionaal bedrijvenpark'.

- Bestemmingsvoorschriften aanpassen / verruimen met 'distributie en voorraadbeheer, logistiek ondersteunende bedrijven, herlokalisatie zonevreemde bedrijven Bilzen.
- Rendabiliteit van de oppervlakte optimaliseren, daarom het principe van de structuurbepalende groenstroken (20m) tussen de percelen aanpassen.
- Voorschrift "detailhandel en grootwinkels zijn niet toegelaten" aanpassen.
- Principe zijtuinstrook, aanpassen.
- Beheer van de groenstroken door één ontwikkelingsinstantie, aanpassen.
- Ontwikkeling in verschillende fasen van oost naar west, aanpassen: ontwikkeling in verschillende fasen kan, maar niet persé van oost naar west.
- Kaalkap voor verkoop is niet toegestaan, aanpassen.
- Modulaire ontwikkeling (modules van 10m langs de rooilijn, minimaal 5 modules), aanpassen.
- Bouwverplichting binnen het jaar na verkoop, aanpassen.
- Vrijstaande bebouwingsvorm, aanpassen: mogelijkheid tot koppelbouw toestaan.
- Voorschriften toevoegen die een kwaliteitsvolle bedrijfsarchitectuur moeten garanderen.
- Met betrekking tot parkeren moet een toelichtingsnota aangeven dat er voldoende parkeergelegenheden voorzien worden (per bedrijf).
- Reclameborden zijn toegestaan binnen de bebouwingszone, aanpassen: ze moeten deel uitmaken van het gebouw, doch niet te voorzien boven op de daken.

Voor de 'zone voor gemeenschappelijke dienstverlening'.

- Zone voor gemeenschappelijke dienstverlening: bestemming aanpassen.

Voor de 'zone voor spoorweggebonden bedrijven'.

- Bestemmingsvoorschriften spoorweggebonden bedrijven aanpassen.

Voor de 'zone voor buffergroen' en 'zone voor buffergroen aan de spoorweg'.

- Gezien de minimale kwaliteit van het bestaand bomenbestand, het voorschrift 'in eerste instantie behoud bestaand bomenbestand' aanpassen.

Voor de 'interne structurerende groenstroken'.

- Modulaire systeem herzien gezien de plaats van de structuurbepalende groenbestanden al vastligt door de inplanting van de (vergunde) electriciteitscabines.

Voor de 'zone non-aedificandi'.

- Zone non-aedificandi (50% van groen te voorzien), herzien in functie van de mogelijkheden van de resterende 50%.

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.2 GEWENSTE ONTWIKKELING

Het is de bedoeling het bedrijventerrein te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein, zoals aangegeven in het provinciaal structuurplan, maar met een kwalitatieve uitstraling voornamelijk naar de Taunusweg en de hoofdontsluitingsweg.

Reeds in het BPA 'Industriezone Genk Zuid 2' wordt aangegeven dat er op toegezien moet worden welk type bedrijf toegelaten wordt voor weke locatie. Langs de Taunusweg speelt de representativiteit een veel grotere rol dan in de zuidelijke en westelijke zones langsheen de buffer en de spoorzone. Vanuit de stad wordt er dan ook op gewezen dat ten strengste moet toegezien worden op het type bedrijven dat toegelaten zal worden in deze zichtbare zones. Een positieve en kwalitatieve uitstraling moet steeds het uitgangspunt zijn. Er moet strik op toegezien dat het materiaalgebruik en de architecturale uitwerking van de bedrijfsgebouwen, zeker langs de Taunusweg en de hoofdtoegangswegen, . Binnen deze visie is het dan ook mogelijk om in artikel 1 (zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein) de mogelijkheid in te schrijven om bepaalde vormen van handel toe te laten in combinatie met de hoofdbedrijvigheid, m.b. in de vorm van een showroom of toonzaal, een voorbeeld hiervan is de verkoop van wagens. Deze bedrijven hebben gezien hun profilering een groter representatief karakter dan de bedrijven met een louter productiefunctie.

De tabel in bijlage geeft een overzicht van de bedrijven die zich hebben ingeschreven voor een locatie op een van de industrieterreinen / KMO-zones van Bilzen. Belangrijk is een selectie te maken in functie van welk bedrijf hoort op welke locatie, en, op welke specifieke plek binnen de gekozen locatie en/of bedrijvenzone.

Om de beschikbare terreinoppervlakte te optimaliseren wordt de mogelijkheid ingeschreven in de voorschriften om bedrijfsgebouwen te schakelen (mits als één architecturaal geheel opgetrokken), of te bouwen tot op de perceelsgrens. Omwille van dezelfde rede zal ook de ontwikkeling van bepaalde zones (zoals de zone voor gemeenschappelijke dienstverlening aan de bedrijven en de zone voor spoorweggebonden bedrijven) niet meer gekoppeld worden aan de percentages bebouwing van het totale gebied, maar aan de ontwikkeling in de tijd, bvb. tegen einde 2015.

In functie van energiesparende maatregelen wordt het voorschrift voor het plaatsen van windmolens opgenomen in artikel 1 en 6.

Om de mogelijk open te houden om bestaand niet streekeigen volgroeid groen voor een deel te handhaven (aanwezige naaldhout), en, om de bufferende functie permanent te garanderen (wat met puur streekeigen groen niet mogelijk is), wordt het percentage verplicht aan te planten streekeigen beplanting gebracht op 80% in plaats van 100%.

De locaties van de interne structurerende groenstroken die op het BPA als indicatief zijn aangegeven, liggen ondertussen vast, mede door de aanwezigheid van twee vergunde cabines (gas en elektriciteit) die ingeplant zijn aansluitend op meest oostelijk groenstructuur. Het is de bedoeling binnen dit RUP deze structurerende groenlijnen als dusdanig te handhaven en als zonering vast te leggen.

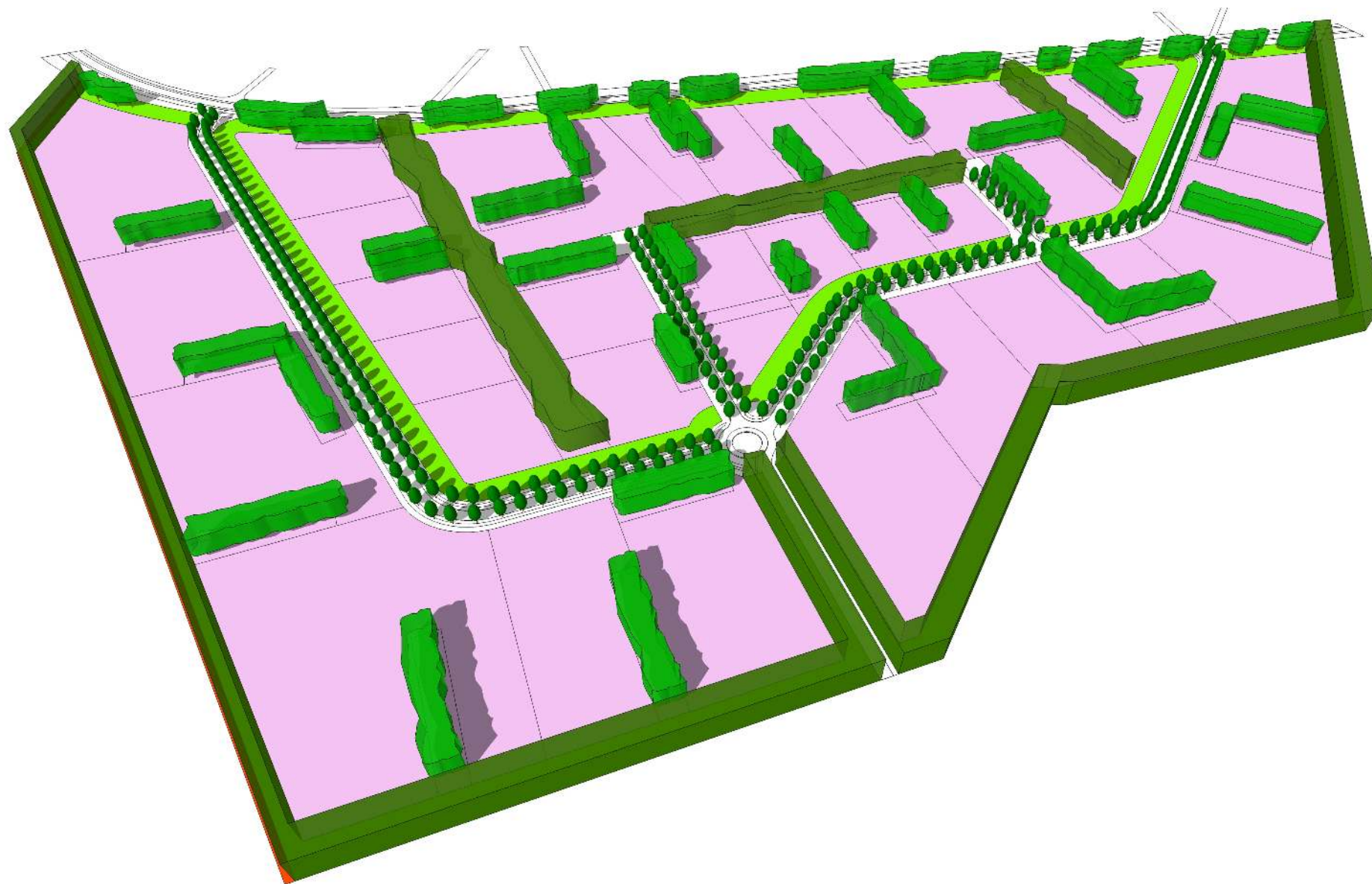
Wat betreft de te volgen richtlijnen, aangegeven onder artikel 1 van het BPA 'Industriezone Genk Zuid 2', met name wat betreft het verkavelen van het bedrijvenpark met een verplichte groenstrook (vnl. opgebouwd uit het bestaand naaldhout) van 20 m, deze worden herschreven. Ook de eraan gekoppelde richtlijn aangaande de eigendomsstructuur en het onderhoud van betreffende groenzone zal, in functie van de realisatiemogelijkheden (en de verkoopbaarheid) herzien worden.

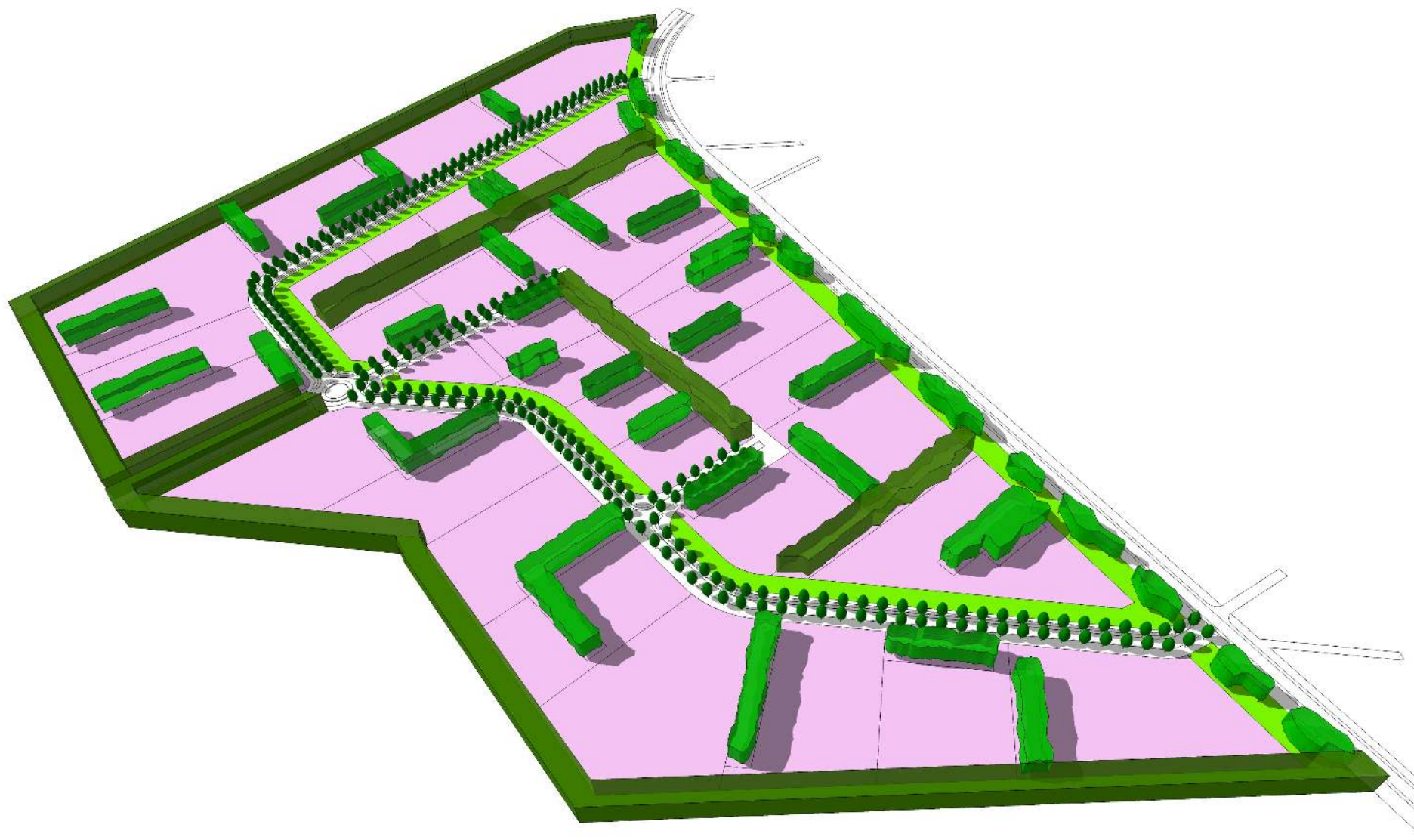
Het is de bedoeling het groenkader te handhaven (stapsteen tussen de oostelijke, zuidelijke en westelijke bosgebieden), maar op een minder afgebakende en sturende manier. De uitbating-, ontwikkeling- en uitbreidingmogelijkheden van de bedrijven moeten optimaal mogelijk blijven binnen een opgelegd groen ader. Het voorstel bestaat erin om elk bedrijfsperceel verplicht een structureel aaneengesloten groenstrook (groenlijn) te laten inpassen (een percentage van ongeveer 8% in verhouding tot de perceelsgrootte). Dit kan bijvoorbeeld door één volwaardige bomenrij te voorzien op een willekeurig plaats op het bedrijfsperceel, met uitzondering van de voortuinzone en bij voorkeur niet in langsrichting aansluitend op de aangrenzende bufferzone of de interen structurerende groenstroken). Elk bedrijf zal binnen de eigen organisatie uitmaken waar deze voorzien zal worden. De plek en grootte wordt ingetekend in de bouwvergunning (inrichtingsplan). Alzo ontstaat een gedifferentieerd beeld van willekeurig ingeplante groenstructuren verspreid over het ganze terrein.

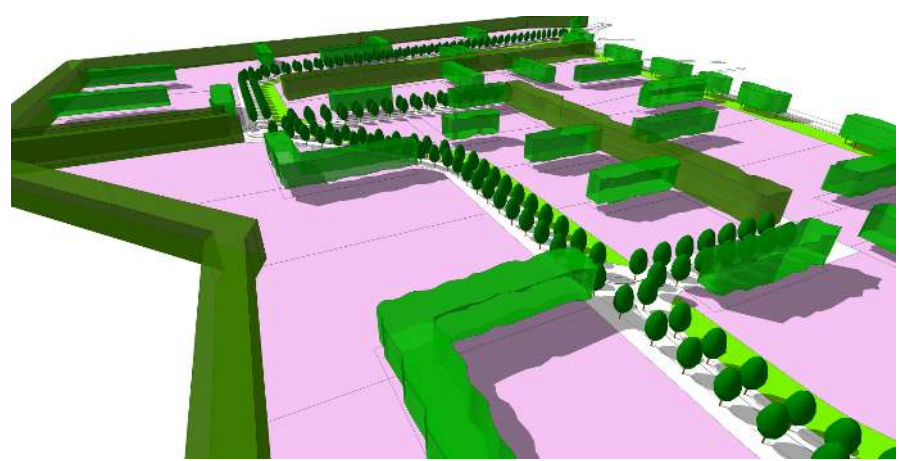
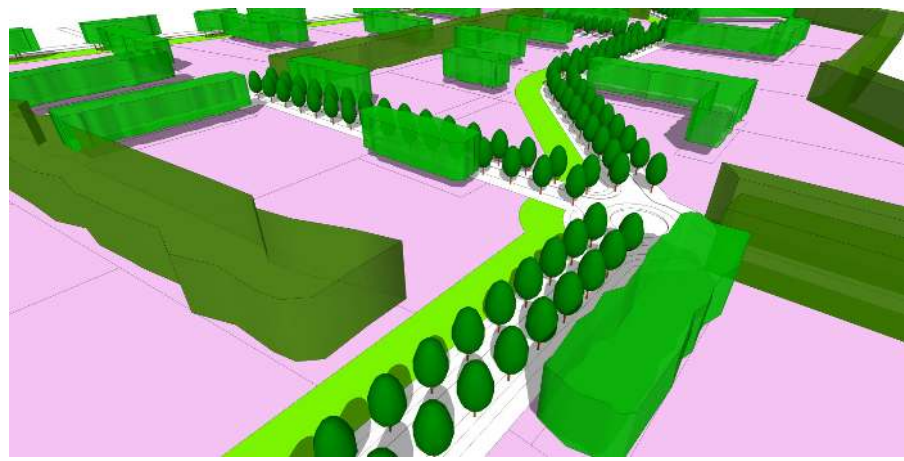
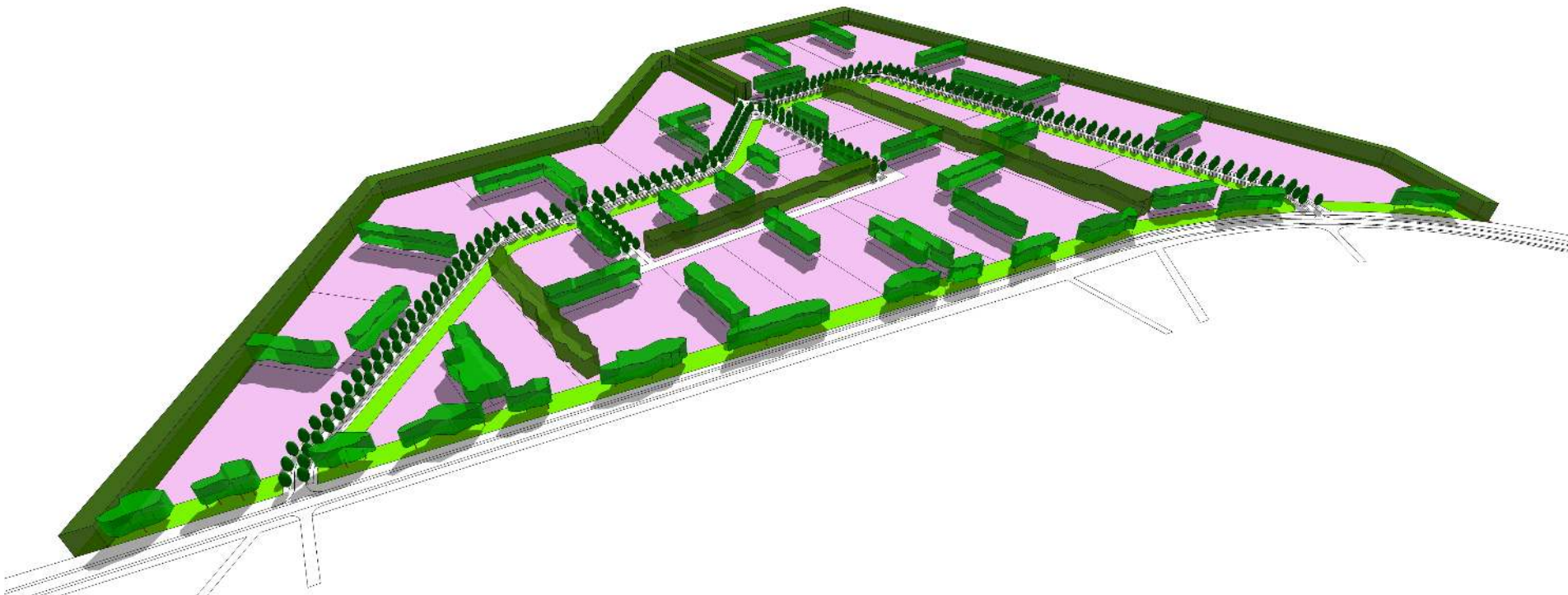


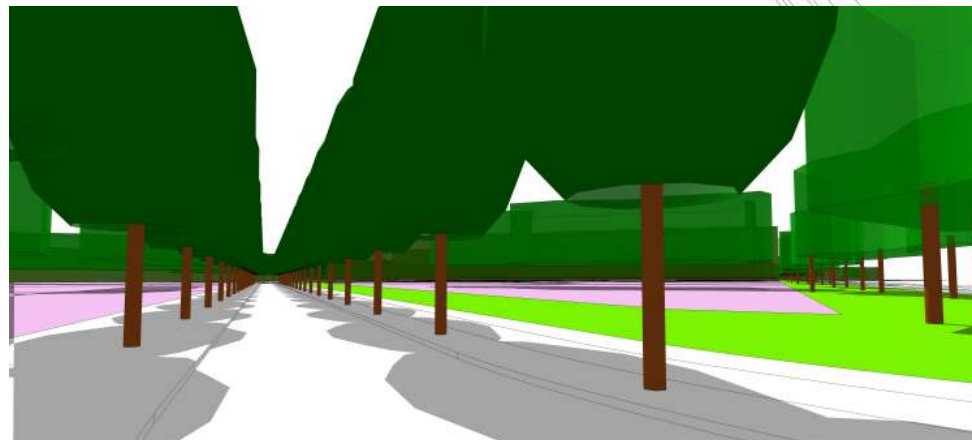
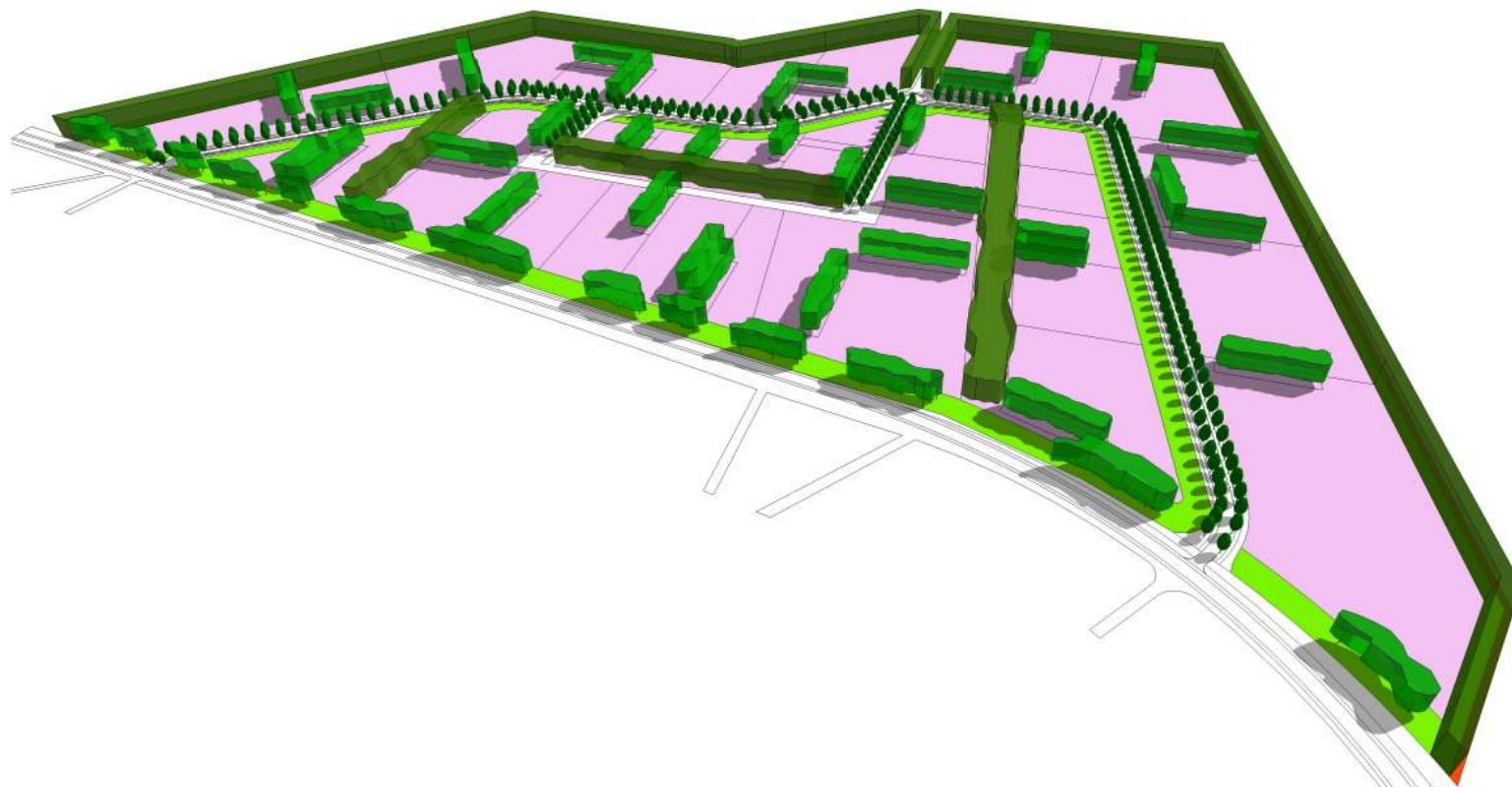
5.3 VOORSTEL VAN INVULLING

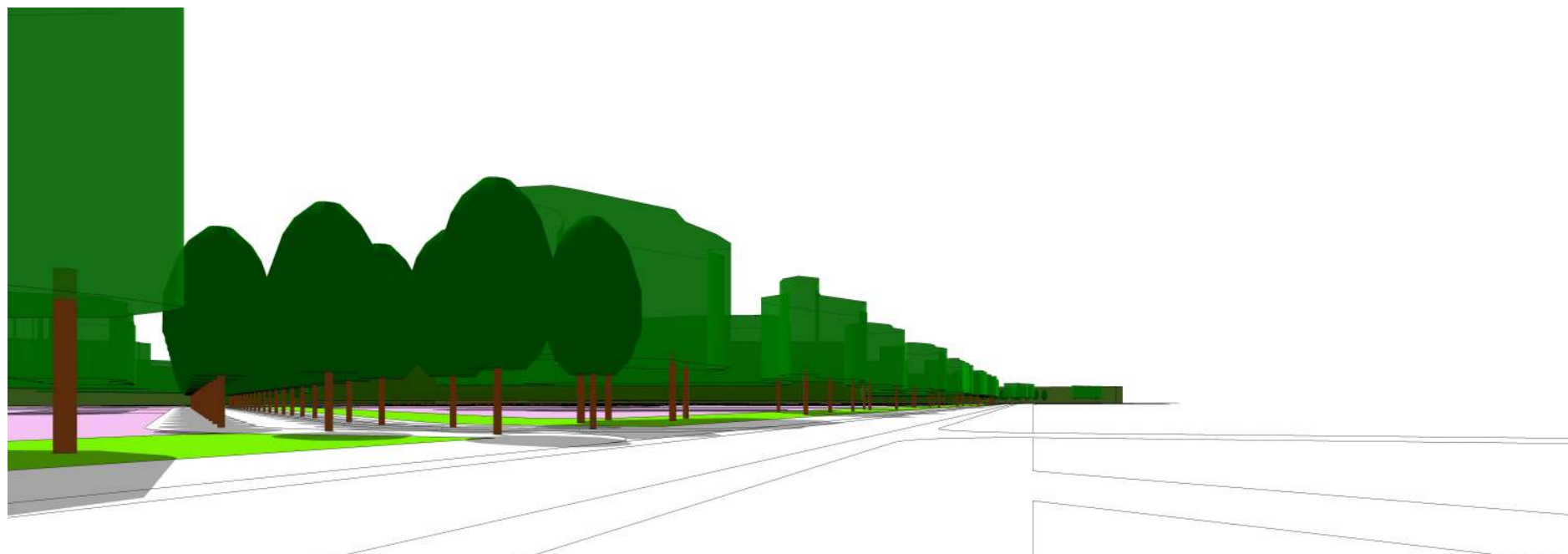
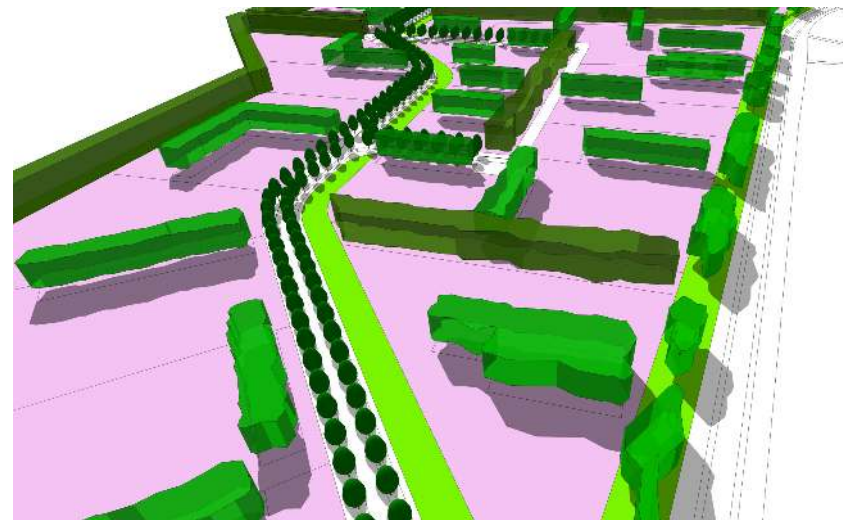
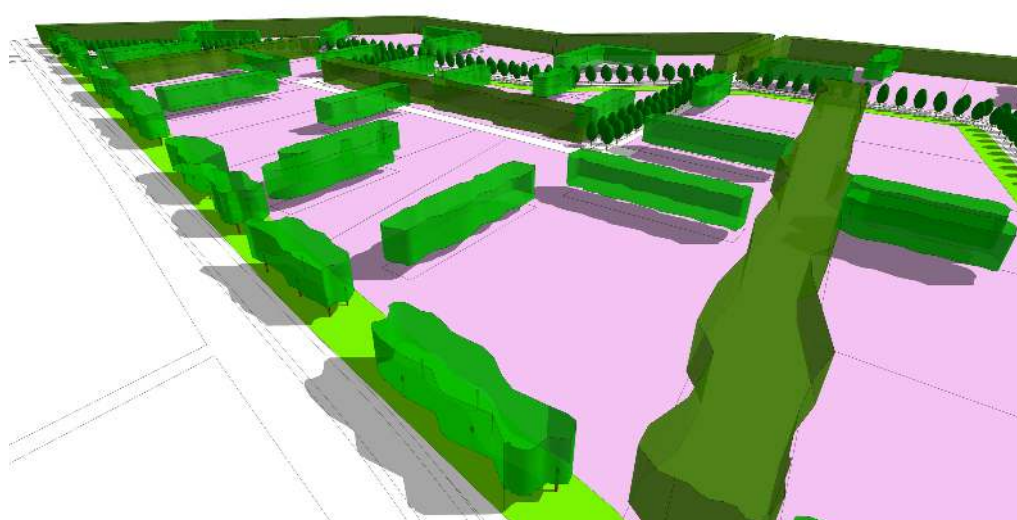












6 BIJLAGE

Aanmemingswerken	2	2	500
Automatisering Auto-industrie	15	20	5.000
Aardappelschilbedrijf + versnijding	5	13	10000
Industriële distributeur reinigingsmachines	6	10	6000
Tuin- en dierenbenodigdheden	0	10	
Grond- en Onderhoudswerken	3	3	6000
Schoenenverkoop	0	10	1500
Verhuur tenten / feestmateriaal	2	4	1000
Carwash	1	1	5000
Tegel- en klinkerwerken	1	3	1200
Houtverwerking/verkoop	10	15	50000
Drukkerij	4	4	1500
Leidingen en Diamantboringen	3	3	3500
Opslag brandstoffen + reparatie tanks	5	5	10000
Energiezuinige Innovaties	4		1000
Milieuvriendelijke energie	6	10	650
Klinkerwerken	4	4	5000
Metaalverwerkend bedrijf	1	3	5000
Drukkerij	8	8	
Logistiek vastgoed			15000
Textiel- en kledingstof / Interieurinrichting	26	36	1000
Groot- en detailhandel automaterialen	20	20	20000
Verkoop Skoda	5	5	1500
Auto- en nijverheidsbenodigdheden	33	37	10000
Telecommunicatiewerken	5	17	10000
Trailer Service / laadkleppendienst	14	20	10000
Metaalwerken	28	40	8500
Afsluitingen	8	12	3000
Centrale Verwarming en klimatisatie	4	6	1000
Constructiewerken in metaal	4	4	6000
Schrijnwerkerij	20	20	?
Schrijnwerkerij	5	5	1000
Autogarage met showroom			
Tweedehandswagens	3	3	3000
Brandstoffenverkoop en -opslag	3	3	5000
Verpakkingsmaterialen + productie	4	20	2650
Algemene grondwerken	4	4	5000
Kleine Metaalwerken	3	3	5000
Grond, bouw, wegenbouwkundige werken	60	70	20000
Binnenhuisarchitectuur	2	5	1000
Expeditie- en bevrachtingkantoor	4	4	5000
Buitenmeubilair	21	26	10000
Tuincenter	8	12	2000
Transport	3	3	5000
Duurzame Ventilatiesystemen	12	12	5000
Sprinklerinstallaties + piping	50	70	20000