

**MEMORIE VAN TOELICHTING  
DEFINITIEF ONTWERP  
RUP "Klavertje 3"**

**Bilzen**

Voor Antea Group,



Goele Schuyten, ruimtelijk planner

Wim Smeets, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .5 juni 2012

DE SECRETARIS,  
Kristien Schoofs

DE VOORZITTER,  
Johan Sauwens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 16/07/2012 tot en met 13/09/2012

DE SECRETARIS,  
Kristien Schoofs

DE BURGEMEESTER,  
Johan Sauwens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

DE SECRETARIS,  
Kristien Schoofs

DE VOORZITTER,  
Johan Sauwens

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op .....

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

Definitief ontwerp  
RUP "Klavertje 3"

### **Opdrachtgever:**

Stad Bilzen  
Deken Paquayplaan  
3740 Bilzen

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Posthofbrug 10  
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25  
3600 Genk

T : +32(0)3 221 55 00      T : +32(0)89 74 11 00  
F : +32 (0)3 221 55 01      F : +32 (0)89 74 11 01  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

### **Identificatienummer:**

2222623025/d

### **Datum:**

januari 2013

### **status / revisie:**

Ontwerp RUP

### **Projectleider**

Wim Smeets, stedenbouwkundige / accountmanager ruimte

### **Projectmedewerkers:**

Marijke Gorissen, Adviseur - ir. Arch. Stedenbouwkundige  
Koen Janssens, Sr. Adviseur - ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2013

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	2
1.2	SITUERING .....	2
<b>2</b>	<b>JURIDISCH KADER .....</b>	<b>3</b>
2.1	SAMENVATTENDE TABEL .....	3
2.2	GEWESTPLAN .....	4
2.3	VERGUNNINGSTOESTAND.....	4
2.4	NATURA 2000/VEN.....	5
2.5	BUURT – EN VOETWEGEN.....	5
2.6	SCREENING PLAN MER Plicht.....	5
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES.....</b>	<b>7</b>
3.1	STRUCTUURPLANNING .....	7
3.2	VERKEER .....	14
3.3	CULTUREEL ERFGOED .....	16
3.4	OPEN RUIMTEBELEID.....	17
3.5	WATER .....	18
<b>4</b>	<b>ONDERZOEK EN ANALYSE.....</b>	<b>19</b>
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN .....	19
4.2	RUIMTEBEHOEFTE UITBREIDING.....	22
4.3	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN POTENTIES.....	22
<b>5</b>	<b>VISIE .....</b>	<b>24</b>
5.1	UITBREIDINGSBEHOEFTE .....	24
5.2	ONTWIKKELINGSVISIE .....	24
<b>6</b>	<b>RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN .....</b>	<b>27</b>
6.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN .....	27
6.2	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN .....	27
6.3	RUIMTEBALANS .....	28
6.4	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE EN PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE	28
<b>7</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>29</b>

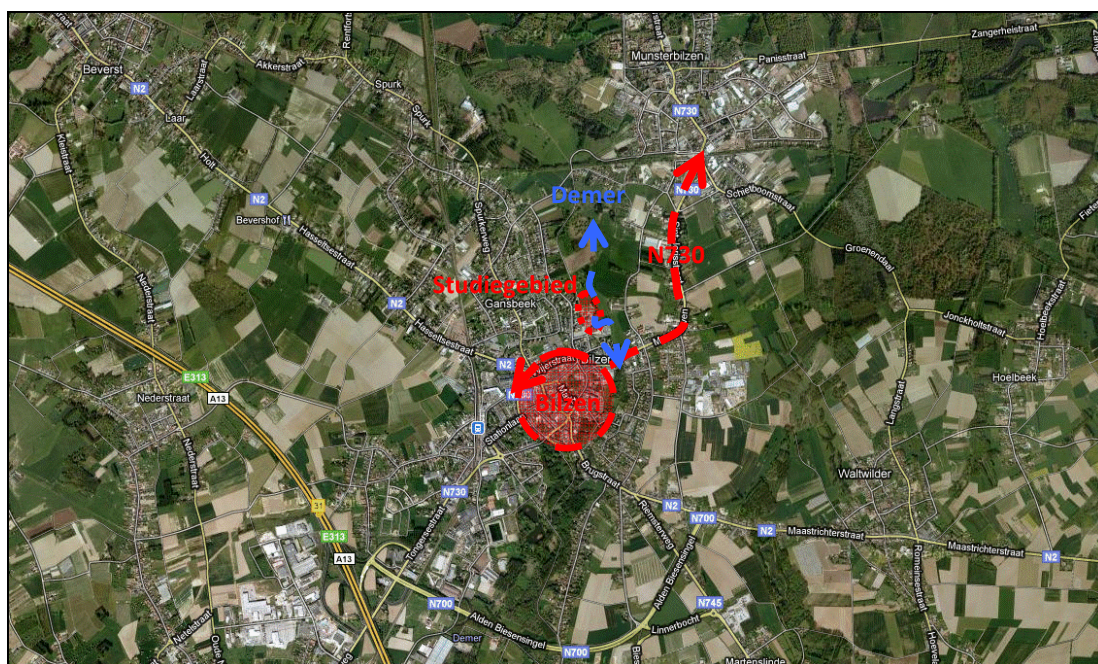
# 1 Inleiding

## 1.1 Opdrachtomschrijving

De bestaande school Klavertje 3 kampt met een grote uitbreidingsnood. De uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande perceel, gelegen in een zone voor openbaar nut, zijn onvoldoende om aan de toekomstige ontwikkelingsnoden te kunnen voldoen. Een uitbreiding richting het agrarisch gebied is gewenst.

Het RUP "Klavertje 3" dient een planologische oplossing te bieden voor het probleem.

## 1.2 Situering



**Figuur 1-1 Situering studiegebied, bron Google Maps**

Het studiegebied is gelegen in Bilzen, een stad gelegen in het zuidwesten van de provincie Limburg en grenzend aan de stedelijke agglomeratie Hasselt-Genk.

Het gebied ligt noordelijk van het centrum van Bilzen, vlakbij de N730 waarlangs het studiegebied vlot ontsluitbaar is. De N730 heeft buiten een regionale functie tevens een sterke lokale functie nl. het rechtstreeks ontsluiten en verbinden van de verschillende dealkernen zoals Beverst, Munsterbilzen en Mopertingen.

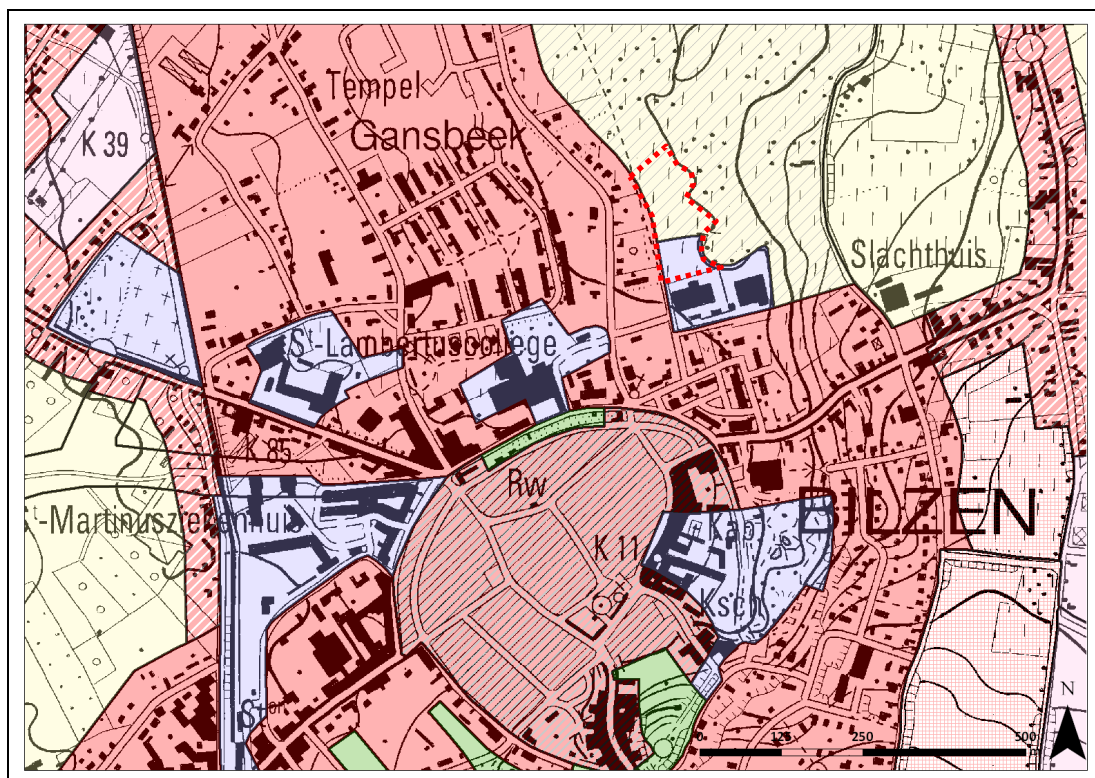
Noordelijk wordt het studiegebied begrensd door open ruimte gebied, oostelijk door de Demer en westelijk door residentieel, verkaveld gebied.

## 2 *Juridisch kader*

### 2.1 *Samenvattende tabel*

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Sint-Truiden – Tongeren, KB van 05/04/1977
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP “Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen”, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 januari 2010.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen”, in opmaak.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Grenzend aan BPA “Broekemveld – herziening en uitbreiding”, goedgekeurd door de Vlaamse minister op 2 augustus 2000.
Verkavelingsvergunningen	Geen
Rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en watering	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Buurt – en voetwegen	Grenzend aan Chemin nr. 128 (Schureveld)
Herbevestigde agrarische gebieden	Geen

## 2.2 Gewestplan



Figuur 2-1 Uittreksel uit het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren, bron Agiv

Het studiegebied is gelegen binnen het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dat werd goedgekeurd op 05/04/1977.

Het plangebied is deels bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, deels als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

## 2.3 Vergunningstoestand

Binnen het plangebied zijn volgende vergunningen bekend:

Volgnr	Dossiernr gemeente	Aard aanvraag	Datum vergunning
1	6691	Bouwen van een school voor bijzonder lager onderwijs	16/06/1997
2	7948	Uitbreiding van een school voor bijzonder lager onderwijs	14/12/2001
3	8932	Plaatsen van tijdelijke losstaande prefab units + regularisatie speelweide	25/02/2005
4	10485	Regularisatie units en aanvraag plaatsen verplaatsbare units	31/10/2008
5	11269	Uitbreiding van een school voor bijzonder lager onderwijs	28/10/2010



## 2.4 **Natura 2000/VEN**

### Speciale beschermingszones

Er komen geen vogel – of habitatrictlijngebieden voor in de directe omgeving van het plangebied.

### VEN/IVON

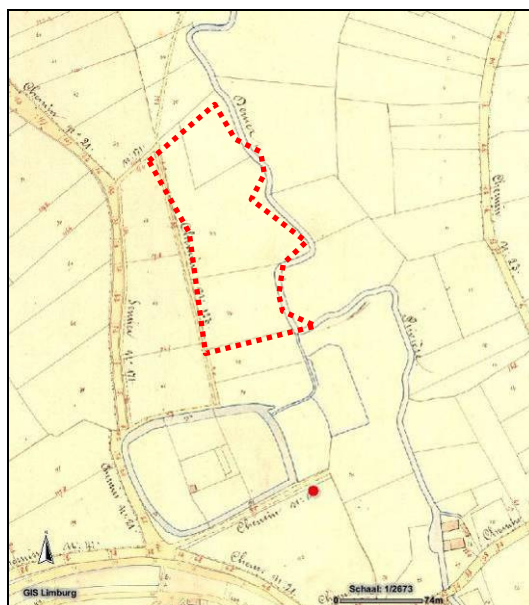
Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

In de buurt van het plangebied komen geen VEN/IVON gebieden voor.

## 2.5 **Buurt – en voetwegen**

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Het plangebied grenst aan Chemin nr. 128 (Schureveld).



**Figuur 2-2 Uittreksel uit de atlas van de Buurtwegen, bron Gis Limburg**

## 2.6 **Screening Plan MER plicht**

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP 'Klavertje 3' een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 02/12/2012 naar de adviesverlenende instanties verzonden (zie "tabel: Overzicht adviezen plan-Mer-Screening RUP" in bijlage). De ontvangen adviezen werden samen met het screeningsdossier op 22/02/2012 aan de cel MER overgemaakt.

Naar aanleiding van een advies van de dienst MER waarin geoordeeld wordt dat het screeningsdossier onvolledig is en voorlopig niet toelaat om het RUP te ontheffen van de plan-MER-plicht werd op 21/03/2012 een addendum op de plan-Mer-screening aan de dienst MER overgemaakt.

Op 22/05/2012 maakte de dienst MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: "... concluderen wij dat voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat derhalve de **opmaak van een plan-MER niet nodig is.**"

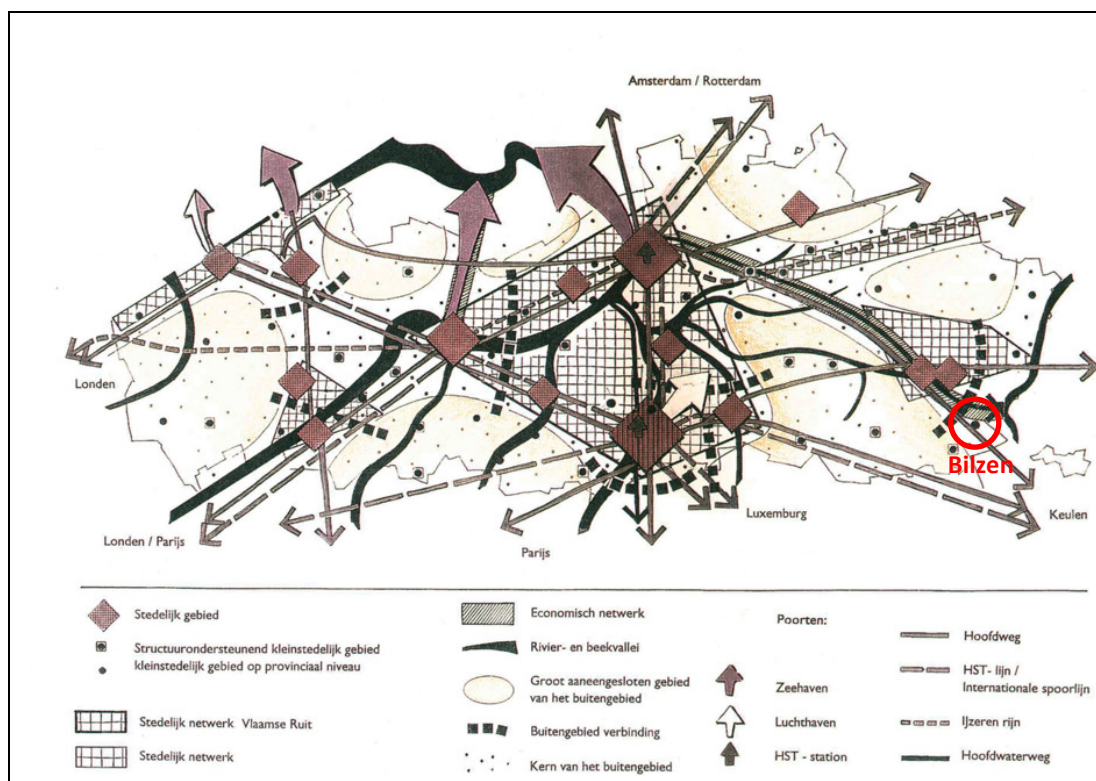


### 3 Beleidskader en relevante studies

#### 3.1 Structuurplanning

##### 3.1.1 Bilzen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tot 2007. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. De elementen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen die relevant voor Bilzen worden hieronder aangegeven.



**Figuur 3-1 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV (RD – kaart 1)**

De stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur zijn voor Vlaanderen structuurbepalende componenten. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze vier structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

- Delen van de stad Bilzen wordt geselecteerd als een **kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau**.<sup>1</sup>

Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

<sup>1</sup> Het plangebied is gelegen binnen de gewenste afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bilzen.

- De gebieden binnen Bilzen die niet tot het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau behoren, zijn gelegen in het buitengebied. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd.
- Bilzen wordt geselecteerd als economisch knooppunt binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal.
- De gemeente Bilzen grenst aan de hoofdweg A13 (E 313) en ligt ten zuiden van de hoofdweg A2 (E314). De aansluiting van de gemeente Bilzen op de E313 gebeurt d.m.v. de N700. Deze weg wordt als een primaire weg II geklasseerd. Dit betekent dat de verzamel functie primeert. De secundaire wegen worden behandeld in het provinciaal structuurplan. Voor mogelijke toekomstige spoorverbindingen worden verschillende trajecten vrijgehouden van bebouwing. Zo wordt ondermeer in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de verbinding tussen Bilzen en Maastricht vooropgesteld.

### **3.1.1.1 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos**

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw-Voeren.

Op 5 december 2005 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

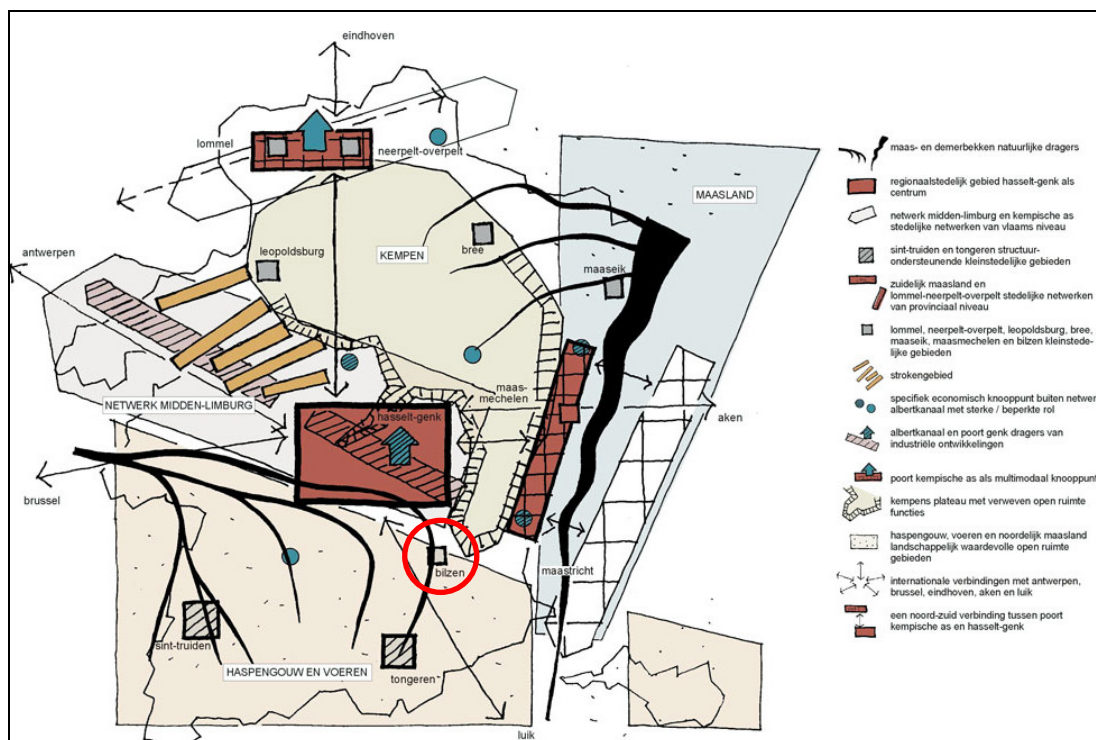
In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is niet binnen de herbevestigde agrarische gebieden gelegen.
---

### 3.1.2 Bilzen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)

De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. De relevante zaken voor Bilzen en het plangebied in het bijzonder zullen hieronder besproken worden.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van de hoofdruimten (met deelruimten) enerzijds en van de deelstructuren anderzijds.



**Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron PRSL (kaart 51)**

#### Hoofd- en deelruimten

De gemeente Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een beperkt deel (uitlopers van het Kempisch plateau) tot de hoofdruimte Kempens. Het plangebied ligt binnen de hoofdruimte Haspengouw-Voeren.

Binnen de hoofdruimte Haspengouw en Voeren wordt als visie geponeerd dat de hoofdruimte in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis heeft voor de provincie. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ten slotte kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau bijvoorbeeld onder de vorm van plattelandstoerisme worden gestimuleerd. Binnen de hoofdruimte Kempens ligt ook het accent op het behoud en de versterking van de open ruimte en een gelokaliseerd accent op de economische ontwikkeling en op de verstedelijking binnen de stedelijke gebieden en netwerken.

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

#### Deelstructuren

- **Natuurlijke structuur**

De gemeente Bilzen behoort tot het Haspengouws Demerbekken. In dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. Daarnaast wordt een netwerk ontwikkeld van ecologische infrastructuur, uitgaande van bestaande stapstenen van natuurlijke kasteelparken, bosjes, hoogstamboomgaarden, waardevolle oude bossen, holle wegen, poelen en andere kleine landschapselementen.

De Demer wordt beschouwd als een rivier- en beekvallei op Vlaams niveau. De beekdoorgangen in verstedelijkt gebied, zoals de Demer in Bilzen, zijn van provinciaal niveau. De verbindende functie moet opnieuw worden versterkt en op strategische plaatsen meer ruimte krijgen.

- **Nederzettingsstructuur**

De provincie selecteert Bilzen als een autonoom kleinstedelijk gebied. De autonome kleinstedelijke gebieden zijn omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met een soms scherp contrast tussen stad en landschap. Bilzen wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Het plangebied is gelegen in Bilzen.

- **Toeristisch – recreatieve structuur**

De gemeenten met een stedelijk gebied, zoals de gemeente Bilzen, kunnen zowel nieuwe als bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau ontwikkeld worden op voorwaarde dat deze gelegen zijn binnen het stedelijk gebied én dat er een afstemming wordt doorgevoerd op het niveau van het betrokken gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid.

Bilzen is samen met Zutendaal en Genk toegevoegd aan de concentratiezone voor jeugdverblijfsinfrastructuur 'zuidoostelijke plateaurand'.

- **Lijninfrastructuur**

Bilzen wordt in het openbaar vervoersnetwerk als knooppunt van provinciaal niveau aangeduid. Dit 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 open ruimte wordt maximaal behouden. Het behoud en versterking van de landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren vormen een essentiële doelstelling.

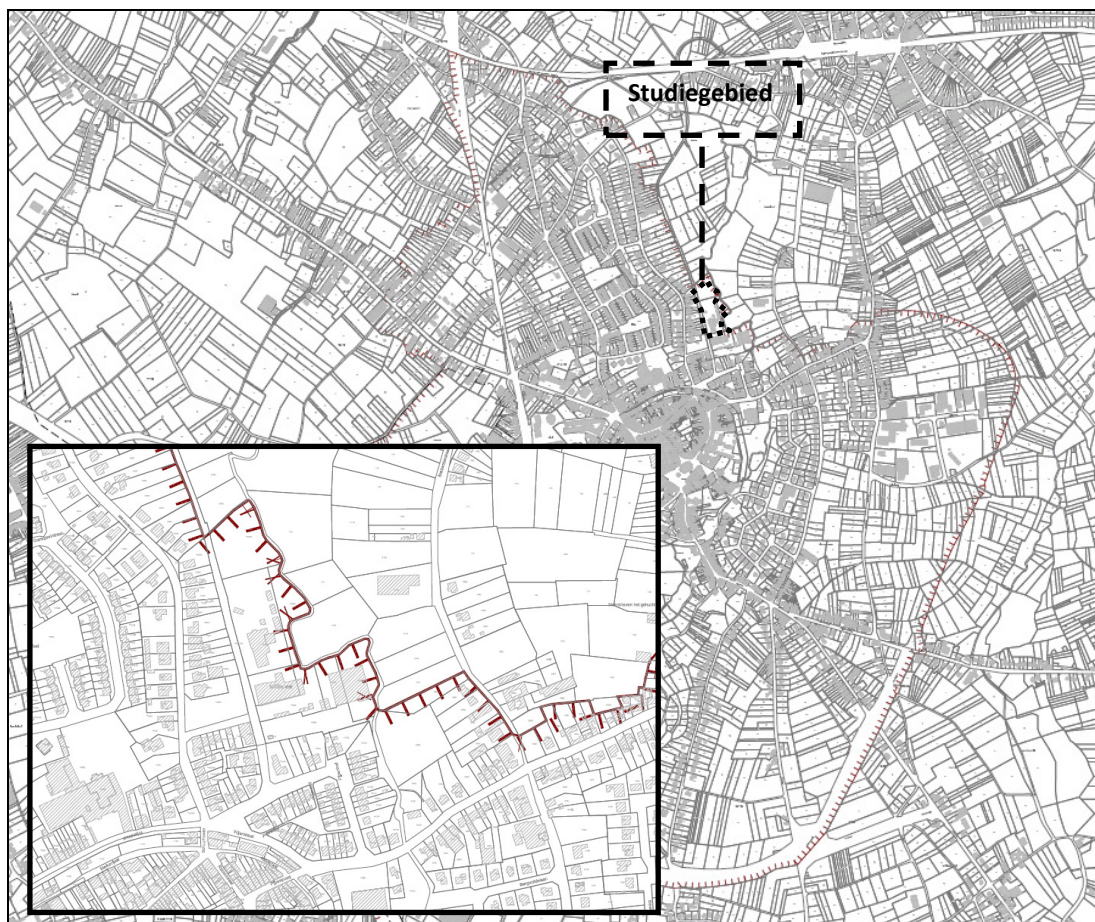
### **Autonoom kleinstedelijk gebied Bilzen**

Bilzen moet zijn ruimtelijke herkenbaarheid en zijn autonome stedelijke positie ten opzichte van het ommeland behouden en versterken. Het stedelijk functioneren kan worden versterkt door te streven naar een hogere concentratie aan stedelijke functies en wooneenheden in de randzone rond de verdichte historische kern. Bijkomende ruimte voor industriële activiteiten wordt gezocht in de vorm van verdichting van industriezones.

De niet-kernondersteunende groeitrends kunnen worden ingeperkt door aanwezige infrastructurele en natuurlijke grenzen als groeigrenzen voor het stedelijk gebied te laten fungeren zoals bijvoorbeeld de omleidingweg, de spoorweg, het reliëf van de Demervallei, de heuvelrug en de landschappelijk en agrarisch waardevolle open ruimten. Aangezien de natuur nauwelijks juridische bescherming geniet, is het vooral in het noorden wenselijk de open ruimten te versterken en te bundelen in open ruimte verbindingen die het stedelijk gebied zullen afbakenen.



### 3.1.2.1 Afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen



**Figuur 3-3 Snede 'afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen', bron PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen**

(<http://documenten.limburg.be/prups///Per%20gemeente/Bilzen/ontwerp%20Afbakening%20van%20het%20kleinstedelijk%20gebied%20Bilzen/ontwerp%20grafisch%20plan%20deelplan%201.pdf>)

Bilzen is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Binnen de stedelijke gebieden dient een kernversterkend beleid te worden gevoerd. Het is een taak van de provincie om de kleinstedelijke gebieden af te bakenen. Hiervoor dient een provinciaal RUP te worden opgemaakt waarin dit gebied wordt afgebakend. Deze lijn is een beleidslijn die aangeeft binnen welke perimeter een stedelijk-gebiedbeleid zal gevoerd worden en waar acties op het niveau van het kleinstedelijk gebied gevoerd zullen worden.

Het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen" is in opmaak. Het ontwerp RUP ter voorlopige vaststelling is momenteel afgerond. Het plangebied is gelegen binnen de afbakeninglijn, net aan de grens.

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

Binnen het PRUP worden 2 deelgebieden afgebakend waarvoor een aparte visie werd uitgewerkt. Het studiegebied maakt geen deel uit van deze deelgebieden.

### 3.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bilzen werd op 21/06/2006 definitief goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Limburg. Hieronder zullen enkel de elementen uit het GRS die van belang zijn voor het plangebied besproken worden. Binnen het GRS wordt de gewenste ontwikkeling van Bilzen opgebouwd aan de hand van deelruimten en deelstructuren.

#### RICHTINGGEVEND DEEL

##### Deelruimten

Het plangebied behoort tot de deelruimte **“kleinstedelijk gebied Bilzen”**.

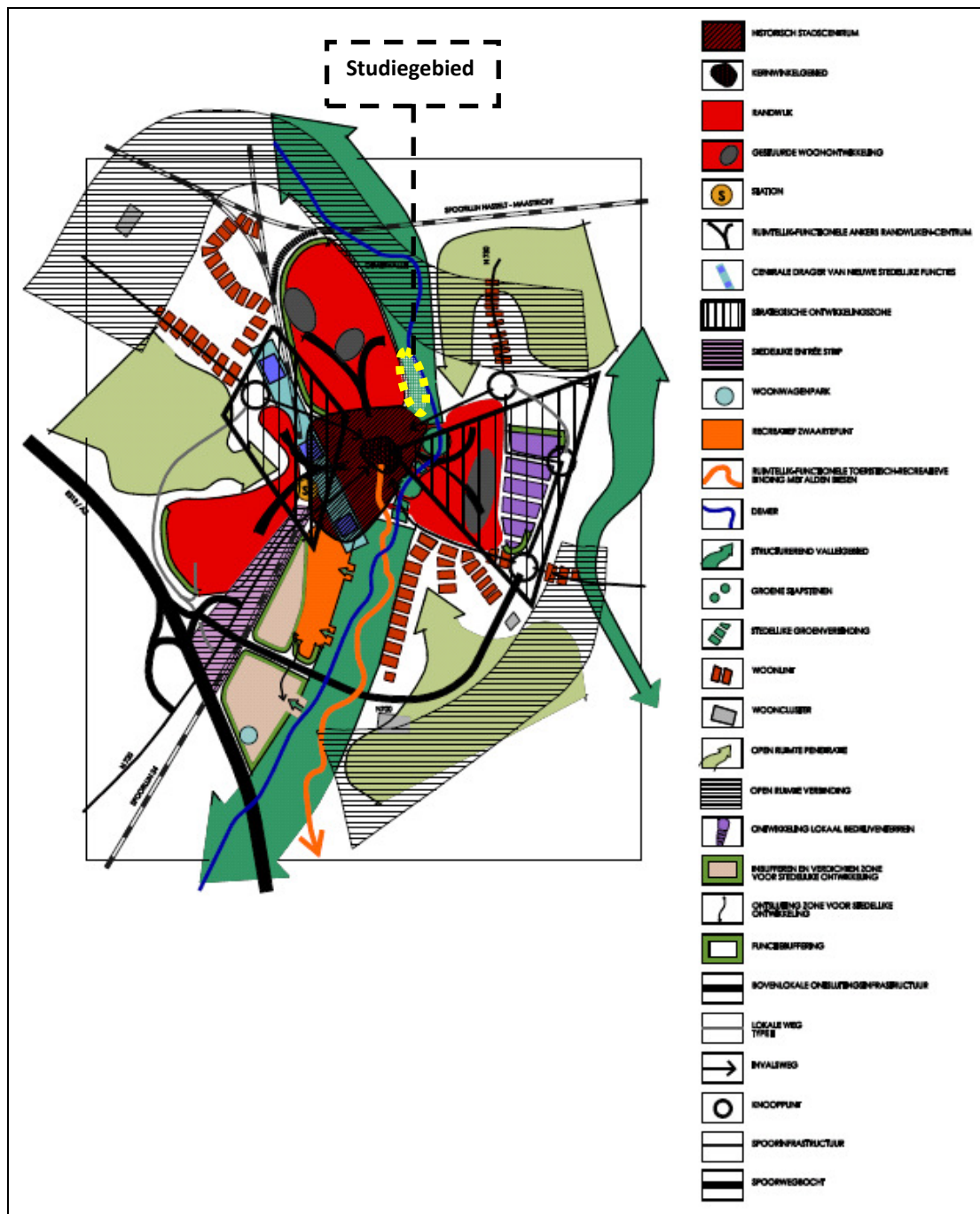
Algemeen kan gesteld worden dat het kleinstedelijk gebied Bilzen als belangrijkste pool met regionale uitstraling moet versterkt worden. Een doorgedreven stedelijk beleid op alle fronten, gestoeld op duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit, moet deze visie waar maken.

De ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimte die van toepassing zijn op het plangebied zijn de volgende:

- Ontwikkelen van de stedelijke randwijken “de Tabaert”, “Merem” en “Gansbeek”. Het plangebied is gelegen tussen de wijken “de Tabaert” en “Gansbeek”. Het grenst oostelijk aan “Gansbeek”;
- Behouden en versterken van de open ruimte lobben als open landschap: de open ruimte lob ten noordoosten van het kleinstedelijk gebied, ter hoogte van de Demervallei, tevens ook een gedeelte van de geselecteerde provinciale open ruimte verbinding, moet ten allen tijde gevrijwaard blijven.
- Integreren van de Demervallei als een groenblauwe structurerende drager: Integratie van de Demervallei als een groenblauwe structurerende drager. De Demer wordt als structurerende drager in het beeld en de belevingswaarde van Bilzen centrum terug opgenomen. De Demervallei creëert als structurerend element en als natuurlijke entiteit een landschappelijke meerwaarde binnen de sterk bebouwde omgeving.

Binnen de toekomstige projecten grenzend aan de Demer wordt deze visie ondersteund. De groene ‘longen’ van het centrum (park Heilig Graf, de Borreberg en het goed; Claes, park Haffmans, de Katteberg, de bosjes achter de Alma... ).worden als groene stapstenen aangetakt aan de Demer zodat de natuurlijke en ecologische waarde van dit valleigebied hersteld en versterkt wordt.

Naast het behouden, versterken en beheren van de natuurlijke kwaliteiten van de Demervallei is het tevens ook noodzakelijk dat fiets- en voetgangerslinken behouden blijven en waar nodig versterkt worden. De toegankelijkheid wordt hierdoor verbeterd en de link tussen de aanwezige ‘groene longen’, de omliggende bezienswaardigheden (Alden Biesen, Apostelhuis, ... ) en het centrum van Bilzen worden hierdoor hersteld.



Figuur 3-4 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte kleinstedelijk gebied Bilzen (RD – kaart 3)

### Deelstructuren

- **Gewenste nederzettingsstructuur: visie op de gewenste lokale nederzettingsstructuur: kleinstedelijk gebied Bilzen**

Binnen het stedelijk gebied worden een aantal groene structuren geïntegreerd om de stadskern niet de verstikken. De doortocht van de Demervallei vormt de belangrijkste structurele drager van de groene open ruimte doorheen het stedelijk gebied.

- **Gewenste natuurlijke structuur**

Naast de VEN gebieden en de provinciale natuurverbindingen, die een rol vervullen in het ecologisch netwerk op bovenlokaal niveau, zet het gemeentelijke structuurplan een strategie uit voor haar systeem van (gemeentelijke) kleine eenheden natuur, lokale natuurcorridors, gemengde gebieden en kleine landschapselementen die moeten geïntegreerd worden op het



bovenlokale netwerk. De middenloop van de vallei van de Demer vanaf Bilzen tot aan de kruising met de spoorlijn (vanaf daar Habitatrichtlijngebied) wordt geselecteerd als **gemengd gebied**, het plangebied is hierbinnen gelegen:

“Een gemengd gebied is een aaneengesloten gebied. Het is een gebied waar de functies beroepslandbouw, hobbylandbouw, bosbouw en natuur nevensgeschikt zijn en andere functies ondergeschikt zijn, waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd voorkomen, waar de biologische waarde kan toenemen, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven, waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd”. Om te vermijden dat landbouwbedrijven in problemen geraken door andere wetgevingen (bv. Vlareem, die eventueel aan de zone gemengde gebieden bepaalde supplementaire eisen kan koppelen) vormen de bestaande bedrijfszetels met hun huiskavels geen onderdeel van de gemengde gebieden.

Belangrijk is dat deze gemengde gebieden tenminste een vertakt netwerk van KLE's behouden of ontwikkelen zodat ze tenminste ook kunnen fungeren als lokale natuurverbindingengebieden. De beheerders kunnen landbouwers zijn in hoofd- of nevenberoep, hobbylandbouwers, jagers, natuurverenigingen, ed.

Het is de bedoeling dat in deze geselecteerde gemengde gebieden de natuurwaarde wordt behouden, hersteld of ontwikkeld. De gemeente wil de natuurontwikkeling stimuleren in overleg met de plaatselijke eigenaars, gebruikers en verenigingen. Het beleid per geselecteerd gemengd gebied zal systematisch uitgewerkt worden via het GNOP, de GNOP commissie en de landbouwraad.

- **Gewenste lijninfrastructuur**

De gemeente ondersteunt het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk en zal haar gemeentelijk functioneel fietsroutenetwerk hierop laten aansluiten.

De gemeente ontwikkelt verder haar functioneel netwerk door het aanbod van veilige en wervende hoofd fietsroutes als dragers van een logisch netwerk verder uit te werken. Op die manier wordt het fietsverkeer gestimuleerd. Binnen dit netwerk dient de nadruk te liggen op een goede bereikbaarheid van onderwijsinstellingen en winkelvoorzieningen in de verschillende kernen. In de totale structuur vormt het stimuleren van fietsrelaties tussen de woongebieden ook een belangrijk aandachtspunt.

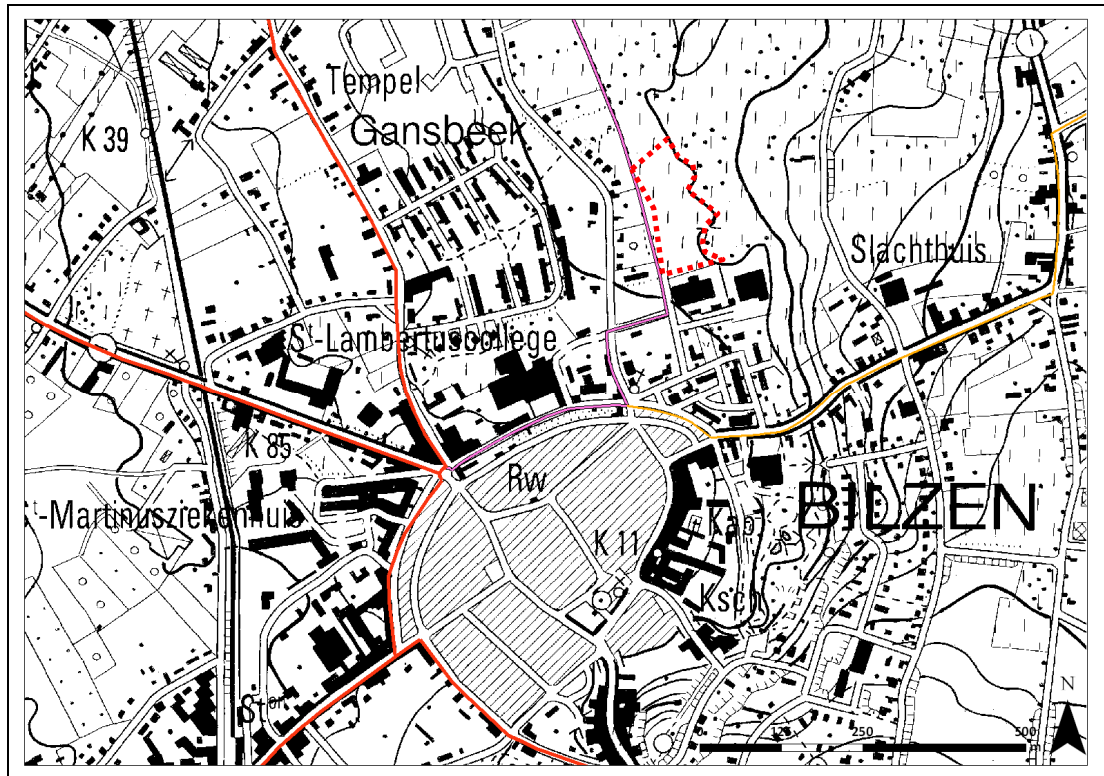
Langs het plangebied loopt het lokaal fiets- en wandelroutenetwerk.

## **3.2 Verkeer**

### **3.2.1 Functioneel fietsroutenetwerk**

Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincies werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.

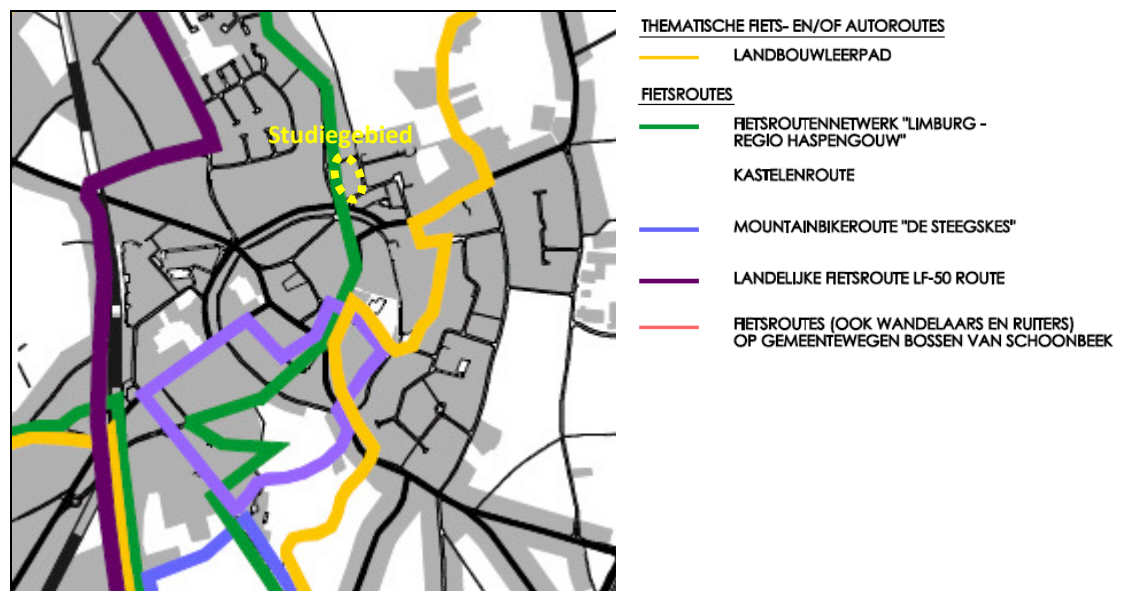
Het netwerk bevat hoofdroutes, functionele fietsroutes en alternatieve functionele hoofdroutes.



Figuur 3-5 Uittreksel uit het provinciaal functioneel fietsrouten netwerk, bron provincie Limburg

Het plangebied grenst aan een alternatieve functionele fietsroute.

### 3.2.2 Recreatief/toeristisch fietsrouten netwerk



Figuur 3-6 Toeristisch-recreatieve fiets- en wandelroutes, ruiterspaden en speelbossen, bron GRS Bilzen

Binnen het recreatief fietsrouten netwerk kan een onderscheid gemaakt worden in een provinciaal fietsrouten netwerk en een lokaal fietsrouten netwerk. Groot Bilzen is ingeschakeld in het fietsrouten netwerk "Limburg Regio Haspengouw" van het "Regionaal landschap Haspengouw". Dit fietspadennetwerk is een recreatief fietsrouten netwerk op provinciaal niveau met een knooppuntensysteem. Bij ieder knooppunt is er een plan voorzien en vertrekt een route naar een ander knooppunt.

Het plangebied grenst aan het provinciaal fietsrouten netwerk "Limburg Regio Haspengouw".

### 3.3 Cultureel Erfgoed

#### 3.3.1 Inventaris Onroerend Erfgoed

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

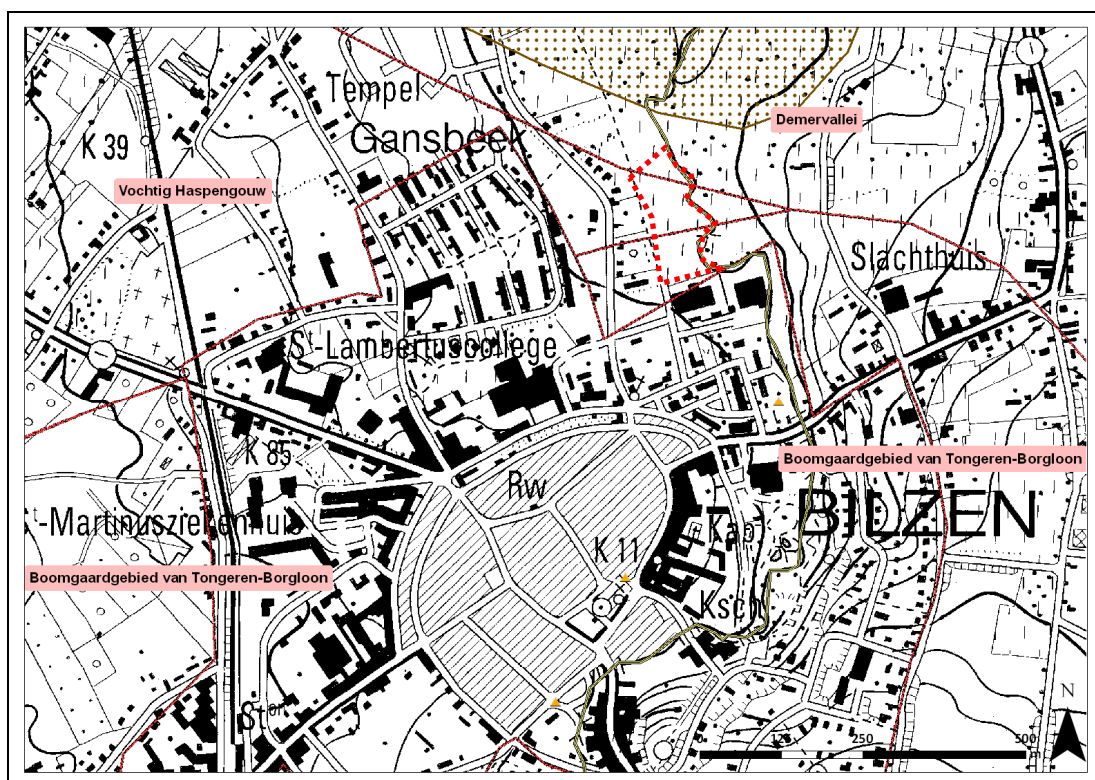
In Vlaanderen kunnen waardevolle monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd worden. De juridische basis hiervoor is te vinden in het decreet van 03/03/1976 tot Bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten.

Het gebouw, de groep van gebouwen of de site die voorgedragen wordt moet een waarde van algemeen belang hebben. Concreet kan een goed worden beschermd omdat het een artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of een andere sociaal-culturele waarde heeft.

Het Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed is verantwoordelijk voor de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Ze adviseert over stedenbouwkundige vergunningen en verleent toelatingen voor werken aan beschermde onroerende goederen.

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten binnen het plangebied. Ook zijn er geen relictten terug te vinden binnen het plangebied.

#### 3.3.2 Landschapsatlas



**Figuur 3-7** Uittreksel uit de landschapsatlas, bron Agiv

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelictten en lijnrelictten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw.

Het plangebied is deels gelegen binnen het traditioneel landschap 'Boomgaardgebied Tongeren-Borgloon' (zuidelijk gedeelte), deels binnen het traditioneel landschap 'Vochtig Haspengouw'

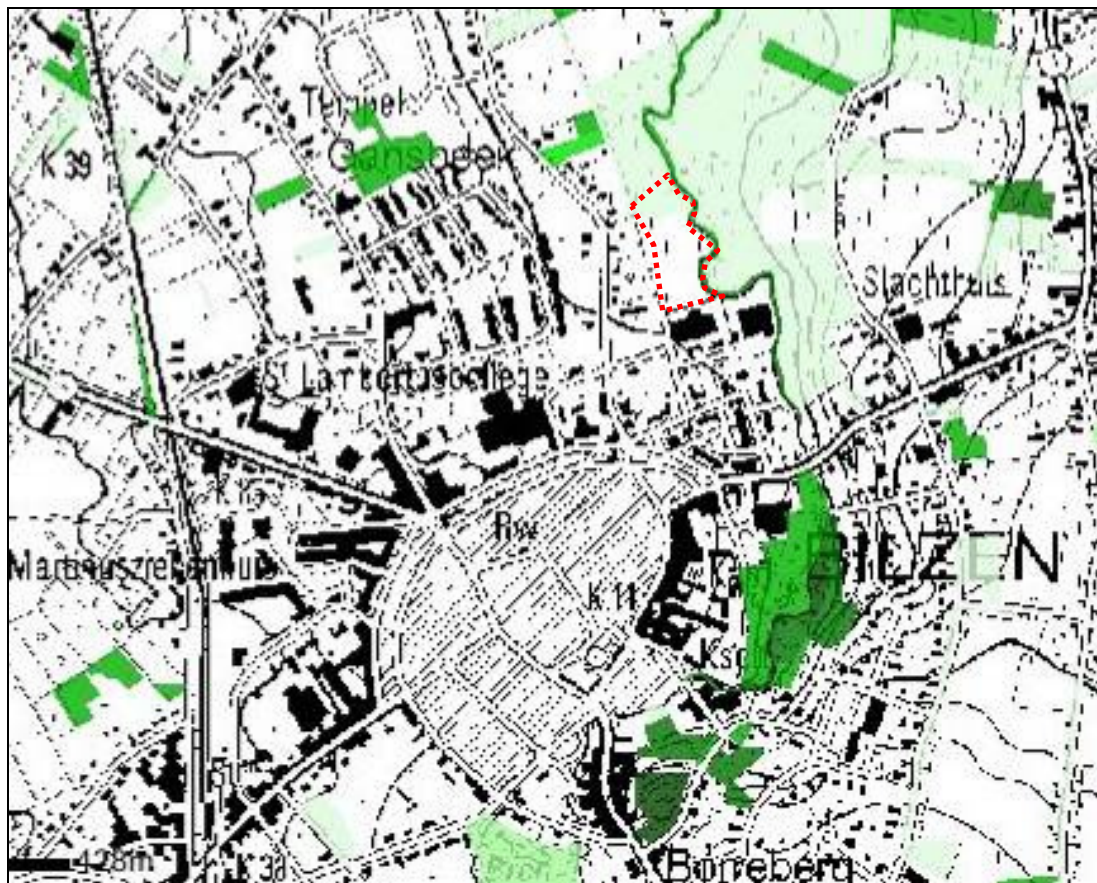


(noordelijk gedeelte. Grenzend aan het plangebied ligt het lijnrelict 'Demer en afgesneden meanders'.

Er bevinden zich verder geen ankerplaatsen, relictzones of puntrelicten binnen het plangebied.

### 3.4 Open Ruimtebeleid

#### 3.4.1 Biologische waarderingskaart



Figuur 3-8 Uittreksel uit de biologische waarderingskaart, bron Agiv



De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebiedsdekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in biologisch minder waardevol gebied. Noordelijk ligt het plangebied binnen een complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle

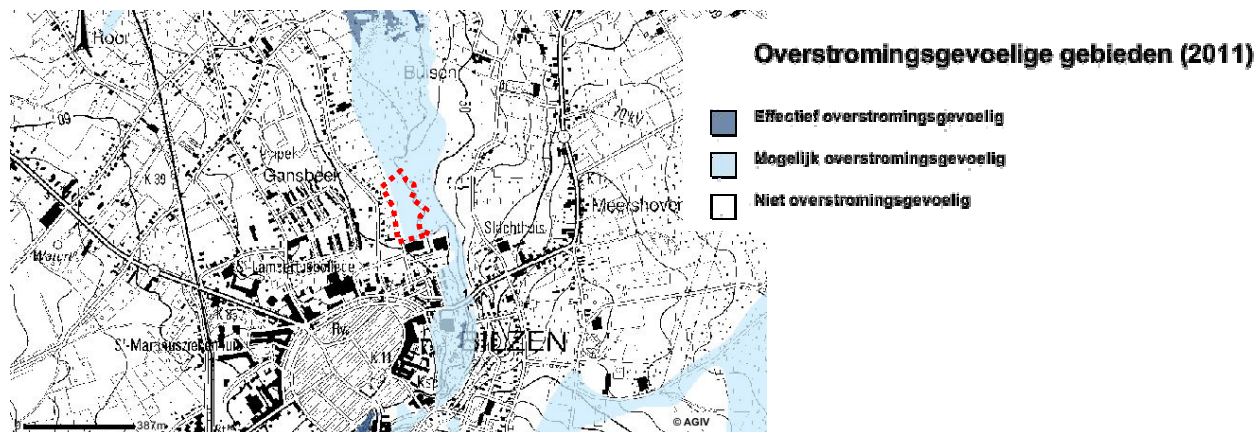
elementen. De zone van de Demer, die grenst aan het plangebied, wordt aangeduid als biologisch waardevol gebied.

### 3.5 Water

#### 3.5.1 Nieuwe watertoets

Op 1 maart 2012 trad het nieuwe watertoetsbesluit in werking. Op onderstaande kaart wordt de overstromingsgevoeligheid weergegeven (bron Agiv).

Nagenoeg het gehele plangebied wordt gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig



#### 3.5.2 Maatregelen

Het RUP voorziet nieuwe bouw- en verhardingsmogelijkheden. Om de invloed hiervan op het watersysteem zoveel mogelijk te beperken wordt/worden op planniveau:

- voorschriften met betrekking tot overstromingsvrij bouwen opgenomen;
- verhardingen verplicht in waterdoorlatende materialen opgelegd;
- de aanleg van groendak(en) gesuggereerd;
- mogelijkheden tot het realiseren van infiltratievoorzieningen voorzien;
- maximaal hergebruik van regenwater aanbevolen;

#### 3.5.3 Conclusie

Gezien het plangebied gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dringen een aantal maatregelen zich op. Deze maatregelen alsook de maatregelen zoals voorgesteld door de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg zijn verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

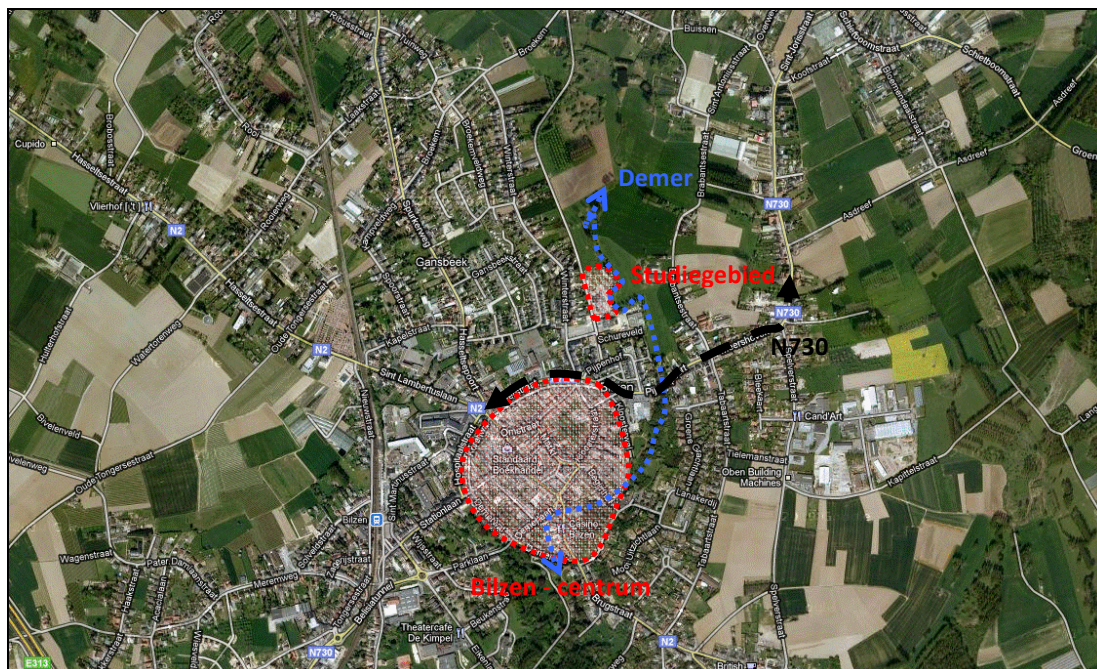
Voortgaand op het advies van de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg naar aanleiding van de plenaire vergadering kan geoordeeld worden dat als gevolg van het RUP geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit RUP.



## 4 Onderzoek en analyse

### 4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

#### 4.1.1 Studiegebied in zijn ruime omgeving



**Figuur 4-1** Situering studiegebied in z'n ruime omgeving, bron Google Maps

Het studiegebied ligt aan de noordrand van het historische centrum van Bilzen vlakbij de N730 waarlangs het bereikbaar is vanuit de deelgemeenten van Bilzen en de ruimere omgeving van Bilzen. Het historische centrum wordt sterk gekenmerkt door een radiaal verlopend stratenpatroon, met duidelijk herkenbaar "resttraject" van de Middeleeuwse wallen.

De ruime omgeving van het studiegebied wordt in de eerste plaats gekenmerkt door het asymmetrisch verloop van de Demervallei, met een steile oosthelling en flauwe westhelling. De Demer loopt door het centrum van Bilzen en stroomt in grote lijnen van zuid naar noord. De rivier is ongeveer 3-5m breed op deze plaats, en stroomt in een brede vallei zonder groot verval. Recent werd de Demer volledig "gerenoveerd": aangeslibde bedding werd deels uitgediept, rivieroeveren werden verstevigd, in het centrum werden ze zelfs versteend, er kwamen zithoekjes en wandelpaden langs de Demer.

De directe omgeving van het studiegebied wordt verder gekenmerkt door enkele grootschalige gebouwen:

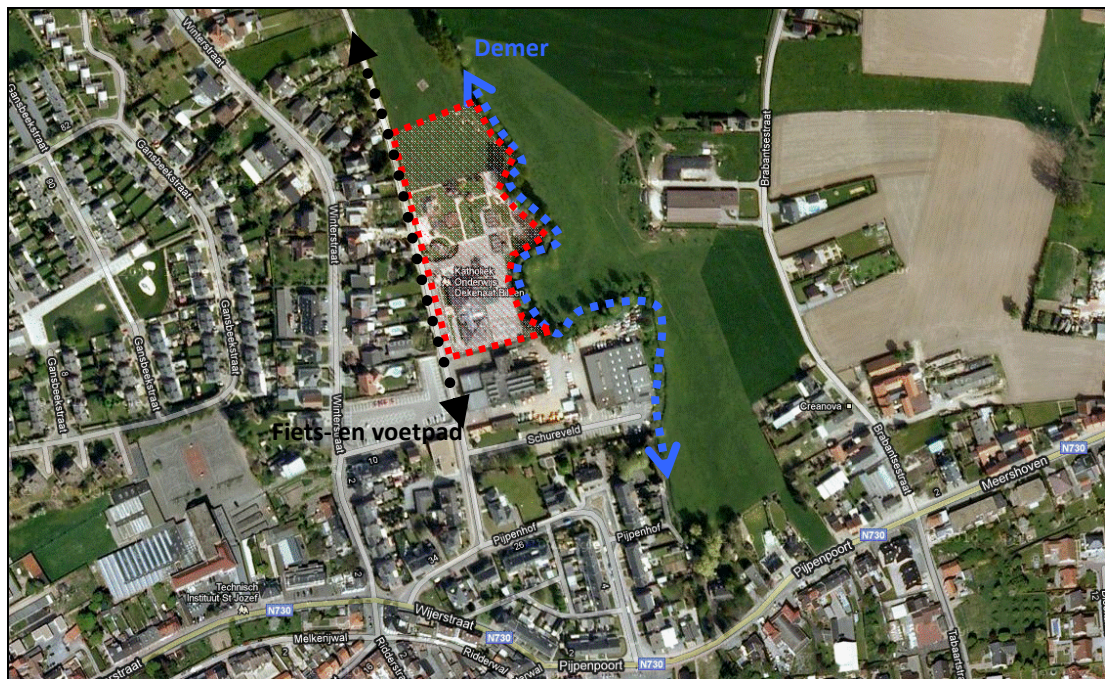
- Bouwwerf van toekomstig politiekantoor, ingeplant waar vroeger het stedelijk slachthuis stond. Toekomstig politiekantoor wordt drie bouwlagen hoog.
- Huidige gebouwen van de technische dienst en politie, gelegen aan Schureveld (doodlopend deel aan de Demer).

Verder is de omgeving vooral ingenomen door woningen van diverse stijlen en volumetrie, en door enkele meergezinswoningen. Onmiddellijk ten westen van het studiegebied ligt Broekemveld, een grootschalige woonwijk ten noorden van Bilzen, en bestaande uit zowel private als sociale woningen. Aan de overzijde van de Demer is de eerste bebouwing gesitueerd langs de Branbantsestraat, waar een landbouwuitbating gelegen is.

De straat waaraan het studiegebied grenst, is eigenlijk een fiets- en wandelpad, dat slechts toegang geeft tot de school zelf en tot enkele achtertuinen van woningen aan de Winterstraat. Dit pad loopt verder noordwaarts naar Munsterbilzen.



#### 4.1.2 Ruimtelijk functioneren studiegebied

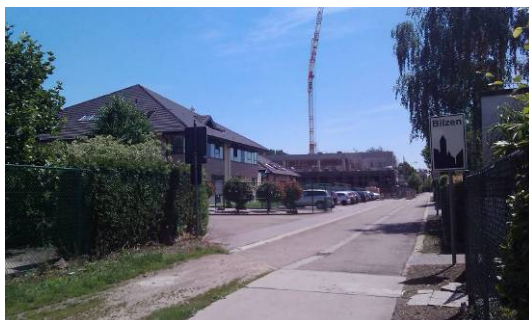


**Figuur 4-2 Zoom op studiegebied, bron Google Maps**

Het studiegebied grenst aan de volgende percelen en/of terreinen:

- Oosten: Demervallei;
- Zuiden: terrein met bouwverf voor toekomstig politiekantoor van de stad Bilzen;
- Westen: fiets- en wandelpad naar Munsterbilzen;
- Noorden: open weiden langsheen de Demer.

Het zuidelijk deel van het studiegebied is bebouwd met de hoofdinfrastructuur van de school: twee bakstenen gebouwen, gekoppeld, met tentdaken, en één tot twee bouwlagen hoog. Deze gebouwen staan geschikt op een lijn evenwijdig met het voorliggend fiets-/wandelpad. Achter deze gebouwen ligt een speelplaats voor de kinderen. De overgang naar de vallei van de Demer wordt gevormd door wilde oeverbegroeiing in de vorm van een struweel en diverse wilgen.



**Foto 1 Vooraanzicht schoolgebouw**



**Foto 2 Voorzijde schoolgebouw**





**Foto 3 Speelplaats achter hoofdbouwwerk**



**Foto 4 Zicht op de voorzijde vanaf de speelplaats**

Het noordelijk deel wordt ingenomen door een educatief project, dat momenteel als “speeltuin” voor de verschillende leefgroepen dienst doet. Hier is met allerlei middelen een overwegend groen en avontuurlijk geheel gecreëerd. Meer oostwaarts op dit deel staan enkele tijdelijke containerklassen – er is nu reeds een nijpend tekort aan klaslokalen.



**Foto 5 “speeltuin”: algemeen zicht**

De overgang naar de eigenlijke oever – 1,50m lager gelegen dan de speelplaats en schoolgebouwen – wordt gevormd door een tweede educatief project, namelijk een moes-/planten- en vijvertuin. Verschillende “tuinkamers” werden hier ingericht, met zitgelegenheid, speelhoekjes en kleinschalige bergingen voor het tuinmateriaal. Deze plekken worden door de verschillende leefgroepen intensief gebruikt tijdens de pauzes, maar ook tijdens de lessen. Van de natte oever is gebruik gemaakt om een vijver uit te graven, die ook in het leerproces wordt ingeschakeld.

De rand van deze zone is begroeid met wild opschot van struiken, waaronder voornamelijk wilg en els. Deze vormen een hoge haag rondom de educatieve tuin, en bevinden zich buiten de terreinen van de school.



**Foto 6 Educatieve tuin**



**Foto 7 Vijvertuin**

## 4.2 Ruimtebehoefte uitbreiding

Bron: gegevens aangeleverd door de school Klavertje 3

Het huidige hoofdgebouw van de school werd in gebruik genomen in februari 2000. Het heeft een maximumcapaciteit van 180 leerlingen. Het gebouw telt 15 klaslokalen, 8 paramedische lokaaltjes, een personeelslokaal, 1 eetzaal, 1 turnzaaltje, 1 lokaal voor plastische opvoeding, 1 ICT\_lokaal, 1 lokaal voor stock, archief en kopiecenter, 1 lokaal als ontspanningslokaal voor speelleerclassers, wc's voor de leerkrachten.

Wegens plaatsgebrek zijn alle hoeken, gangen en technische ruimtes nu ingenomen door leerlingen en personeel en herbergt het hoofdgebouw momenteel: 19 klassen (4 extra klassen gecreëerd door op te heffen: ontspanningslokaal voor speelleerclassers, het lokaal voor plastische opvoeding, het leerkrachtenlokaal); 9 paramedische lokaaltjes; 1 lokaal (7m x 6m) voor 65 personeelsleden; 1 eetzaal met in de 4 hoeken paramedici, 1 turnzaaltje voor 4 leerkrachten lichamelijke opvoeding, 2 ICT-lokaleen waarvan 1 in de gang.

Uit bovenstaande blijkt al duidelijk een plaatsgebrek en dus behoefte voor bijkomende infrastructuur.

Deze behoefte wordt verder versterkt door de aanwezigheid van in 2011 opgerichte **containerklassen**: 15 klassen en 4 paramedische lokalen.

De school begroot haar gefaseerde bijkomende behoefte als volgt. Op korte termijn (start 2012): 10 bijkomende klaslokaleen, 4 bijkomende paramedische lokaaltjes. Op lange termijn: 1 grote turnzaal, 1 eetzaal met leerkrachtenlokaal, bijkomende klaslokaleen en paramedische lokaaltjes.

Uit contacten tussen de stad en de architect van de school blijkt dat de momenteel bestaande en reeds vergunde maar nog op te richten gebouwen van de school een bebouwde oppervlakte van 1.400m<sup>2</sup> en vloeroppervlakte van 2.901m<sup>2</sup> hebben. **De school kent een uitbreidingsbehoefte met een vloeroppervlakte van 3.487m<sup>2</sup>** (zie motivatie hierboven).

## 4.3 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

### 4.3.1 Kwaliteiten

- Kwaliteitsvolle ligging aan de rand van de stad en aan een rivieroever van de Demer;
- Gebouwen zijn ruim, recent en goed onderhouden.
- Voldoende parkeerruimte in de onmiddellijke nabijheid, en op eigen terrein.
- Ontsluiting langs rustige weg, die beperkt autoverkeer toelaat: zeer veilige plek om brengen en afhalen van kinderen te organiseren.

### 4.3.2 Knelpunten

- Overstromingsgevaar (gereduceerd sinds de werken aan de bedding van de Demer).
- School kent vandaag reeds een plaatstekort, dat in de toekomst enkel nog zal toenemen.

### 4.3.3 Potenties

- Terrein biedt mogelijkheden om lineair en noordwaarts uit te breiden.
- Hellend verloop laat aanleg in twee "plateaus" toe: bebouwing op hoog plateau, speelplaats en groenaanleg op laag plateau.
- Huidige educatieve "speeltuin" kan de centrale groene long worden van een uit meerdere, losstaande gebouwen bestaande scholencampus.

- Het halfopen coulissenlandschap in het noorden kan als zichtas voor de toekomstige bebouwing gebruikt worden.

## 5 Visie

---

De ontwikkelingsvisie van de school / zone voor gemeenschapsvoorziening wordt uitgewerkt aan de hand van een aantal krachtlijnen. Hierbij wordt vertrokken vanuit de bestaande toestand en de ruimtebehoefte (uitbreidingsbehoefte) van de bestaande school.

### 5.1 Uitbreidingsbehoefte

De bestaande schoolgebouwen bevinden zich vandaag op de het perceel 1059F met een kadastrale oppervlakte van 7.888m<sup>2</sup>. Deze gebouwen en de reeds voorziene en vergunde uitbreiding ervan hebben een footprint van 1.400m<sup>2</sup> en een vloeroppervlakte van 2.901m<sup>2</sup>. De ruimte onder het dak wordt hierbij gebruikt als nuttige ruimte.

De school kent een uitbreidingsbehoefte met een vloeroppervlakte van 3.487m<sup>2</sup>. Bij opvatting in twee bouwlagen betekent dit een bijkomende bebouwde oppervlakte van 1.744m<sup>2</sup>.

Dit brengt de totale bebouwde oppervlakte in de toekomst op 3.144m<sup>2</sup> en totale vloeroppervlakte op 6.388m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ontwikkelingsvisie

Rekening houdend met de uitbreidingsbehoefte en met het oog op behoud van voldoende speelruimte, ruimte voor parkeren ed. dringt een uitbreiding van de school in noordelijke richting zich op, ook het perceel 1057B zal bij de school betrokken worden.

Ten aanzien van de uitbreiding wordt aan de hand van een aantal ontwerpmatige insteken een helder en eenvoudig ontwikkelingsconcept voorgesteld: **Een goed en veilig ontsloten school in een groene omgeving met aandacht voor de waterhuishouding.**

De Demer is een opvallend en structurerend lijnelement in deze omgeving. De vallei is hier ook duidelijk aanwezig in de vorm van typische begroeiing en een reliëfgradiënt op de oostelijke oever.

Vanuit dit vertrekpunt worden een krachtlijnen van west naar oost uitgezet:

- De **straat** Schureveld met een structurerende bomenrij, groot formaat bomen (valt buiten plangebied);
- Een **bebouwbare zone** strak afgelijnd op deze straat, die de bestaande schoolgebouwen omvat alsook uitbreidingsmogelijkheden geeft en de mogelijkheid voorziet om nieuwe schoolgebouwen op te richten.
- Een **park/speelplek/natuurplek**: de bestaande inrichting als parkje wordt bestendig en uitgebreid inclusief de Demeroever als een centrale rustplek met groen en water te midden van de twee bouwvolumes. Verhardingen worden toegelaten, maar waterdoorlatend (mogelijk overstromingsgebied!).
- De **Demer** (buiten het plangebied) vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Het is de bedoeling om deze rivier zichtbaar en beleefbaar te houden van op het schooldomein.

De bouwhoogte van de nieuw op te richten gebouwen ten noorden van de bestaande school dient kleiner te zijn. Op deze manier wordt er naar gestreefd om de overgang naar het noordelijk gelegen landschap te bewerkstelligen.

De diverse speelplaatsen en de oeverzone vormen eigenlijk één geheel: een overgang van harde zone (speelplaats met eventuele bebouwing) naar natuur (de Demer).

Ontsluiting voor voertuigen kan gebeuren tussen elk bouwblok door, en er is ruimte voor langsparkeren onder de bomen langs Schureveld. Vooraan, ter hoogte van het bestaande gebouw, kan een kiss-and-ride georganiseerd worden.

'Hieronder wordt een inrichtingsschets met ondersteunende perspectieven weergegeven. Deze figuren geven een mogelijke invulling van het plangebied, doch zijn indicatief van aard, hebben geen bindend karakter.





**Figuur 5-1 Inrichtingsschets: grondplan**



**Figuur 5-2 Inrichtingsschets: overzichtsperspectief**



**Figuur 5-3 Inrichtingsschets: perspectief 1**



**Figuur 5-4 Inrichtingsschets: perspectief 2**

## 6 Ruimtelijk uitvoeringsplan

---

### 6.1 Planopties en bestemmingen

De (elementen van de) visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

Het plangebied wordt grotendeels bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Binnen deze zone kunnen nieuwe schoolgebouwen met ondersteunende voorzieningen zoals speelplaats, fietsenstalling, ... alsook andere gemeenschapsvoorzieningen worden ingeplant. De bouwmogelijkheden worden aan de hand van een bebouwings- en vloerindex ingeperkt.

Parallel aan de Demer wordt een zone voor landschapsbuffer voorzien. Dit is een grotendeels bouwvrije zone waar met laag- en hoogstammig groen een landschappelijke buffer wordt aangelegd. Binnen deze zone is recreatief medegebruik in de vorm speel- en natuureducatieve voorzieningen toegelaten. Binnen deze zone kunnen bovendien de nodige regenwaterbufferingsvoorzieningen worden gesitueerd.

### 6.2 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften

#### 6.2.1 Gewestplan

Volgende gewestplanbestemmingen conform het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden opgeheven voor zover deze gelegen zijn binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

##### **Agrarisch gebied** (cf. art. 11 en 15 KB 28/12/1972)

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. ... De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

##### **Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** (cf. art. 17 KB 28/12/1972)



### 6.3 Ruimtebalans

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

Ruimte categorie	Volgens gewestplan (ha)	Volgens RUP (ha)
Landbouw	1,16	///
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,4	1,10
Overig groen	///	0,46
<b>Totaal</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>

### 6.4 Register potentiële planschade en planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande tabel geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen → overig groen	1059G
Planbaten	///	///
Kapitaal schade	Landbouw → overig groen	1057B, 1059G
Gebruikerscompensatie	Landbouw → overig groen	1057B, 1059G

## **7 Bijlagen**

---

Op volgende pagina's zijn volgende bijlagen toegevoegd:

**Plan bestaande en juridische toestand**

**Advies dienst MER aangaande plan-Mer-screening**

**Tabel "Overzicht adviezen planMER-screening RUP Klavertje 3"**