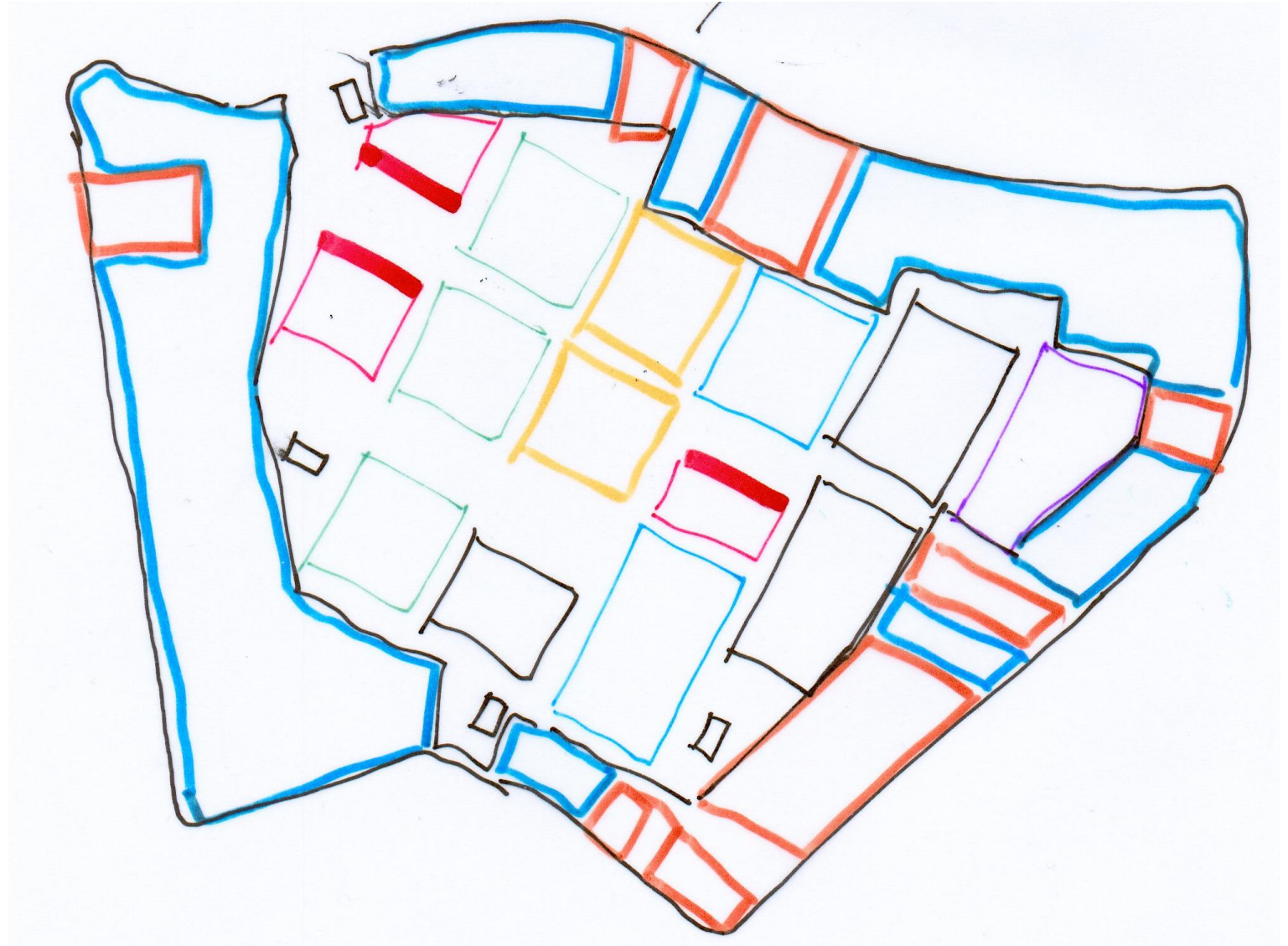




cleurenmerken
architectuur & ruimtelijke planning



RUP De Meere Weyen

toelichtingsnota

INHOUDSTAFEL

1	SITUERING	2
2	DOELSTELLING	3
3	PLANNINGSCONTEXT	5
3.1	STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	5
3.2	STRUCTUURPLAN LIMBURG	5
3.3	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN	6
3.4	GEWESTPLAN	9
3.5	BESTAANDE BPA / RUP	9
3.6	BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	9
3.7	BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	9
3.8	DE RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSTOETS	9
3.9	WATERTOETS	9
3.10	RESULTATEN UIT DE MILIEUSCREENING	16
3.11	GROND- EN PANDENBELEID	22
4	RUIMTELIJKE CONTEXT – ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR	26
4.1	MACRO-NIVEAU	26
4.2	MESO-NIVEAU	26
4.3	MICRO-NIVEAU - GEBIEDSOMSCHRIJVING	27
4.4	ANALYSE	33
5	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	35
6	VOORSTEL VAN INVULLING	38
7	FASERING 'DE MEERE WEYEN'	42
8	PLANSCHADE EN PLANBATEN	43
	PLANSCHADE	43
	PLANBATEN	43
9	ONTEIGENINGSPLAN - MOTIVERING	44

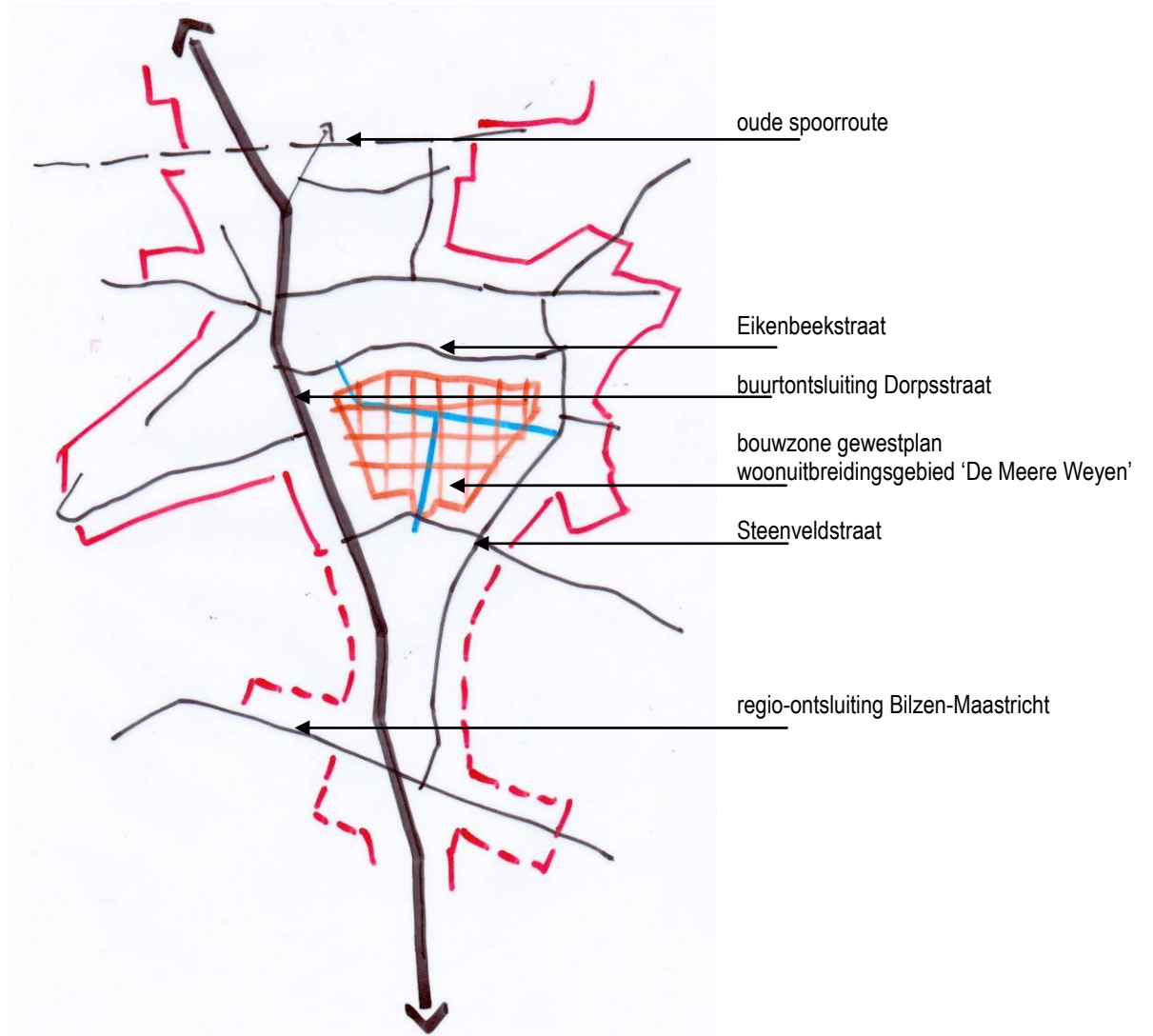
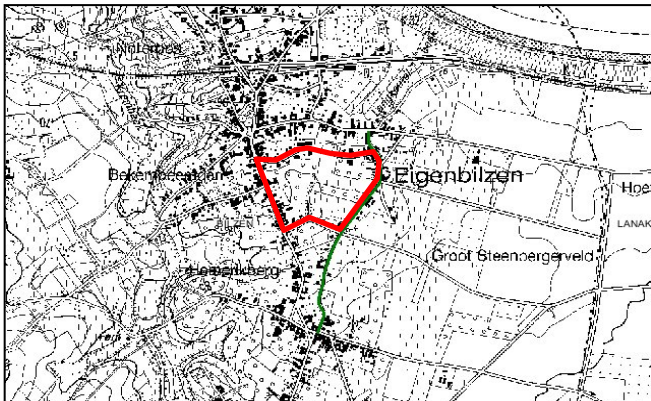
1 SITUERING

Gelegen ten noorden van de verbindingsweg (nog te typeren secundaire weg) tussen Bilzen en Maastricht en ten zuiden van de oude spoorlijn Bilzen-Lanaken. De zone kan onmiddellijk aangesloten worden op het dorpscentrum via de Eikenbeekstraat ten noorden en de Steenveldstraat ten zuiden richting Dorpsstraat. Niettegenstaande het een woonuitbreidingsgebied betreft is de zone volledig omsloten door woongebied en maakt alzoo een onderdeel uit van de dorpsstructuur.

Figuur 1: Ligging plangebied op de orthofoto. (bron: Geo-Vlaanderen)



Figuur 2: Ligging plangebied op de topografische kaart. (bron: Geo-Vlaanderen)



2 DOELSTELLING

- Met dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wil de stad Bilzen een ruimtelijk en juridisch kader bieden voor de gefaseerde ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “de Meere Weyen”, gelegen te Eigenbilzen. De stad Bilzen heeft de intentie om een deel van dit woonuitbreidingsgebied op korte termijn aan te snijden: enerzijds in functie van een ‘activerend’ kernversterkend beleid in het hoofddorp ‘Eigenbilzen-Mopertingen’; anderzijds om tegemoet te komen aan het vereiste aanbod aan sociale woningen binnen de gemeente. Binnen de afbakening van het voorgenomen RUP wordt ook het aangrenzende woongebied mee opgenomen.
- Het plangebied, afgebakend door de Eikenbeekstraat (ten noorden), Steenveldstraat (ten zuiden), Grote Mereweg (ten oosten) en Dorpsstraat (ten westen), heeft een oppervlakte van ± 10,81 hectare en situeert zich ten zuidoosten van de dorpskern van Eigenbilzen, ten noorden van de verbindingsweg tussen Bilzen en Maastricht (N2 of Maastrichterstraat) en ten zuiden van de oude spoorlijn Bilzen-Lanaken. Deze spoorlijn zal binnen het kader van het Spartacusproject opnieuw in gebruik genomen worden als snelle tramverbinding tussen Hasselt en Maastricht. Eigenbilzen komt hierbij in aanmerking als potentieel opstappunt.
- Het huidige grondgebruik van het woonuitbreidingsgebied bestaat hoofdzakelijk uit weiland of wordt ingenomen door achtertuinen van de aangrenzende bebouwde percelen. Centraal in het binnengebied bevindt zich een concentratie van opgaand groen bestaande uit aangeplante dennen, berken, perenbomen en eikenbomen. Momenteel worden de verschillende percelen in het binnengebied enkel ontsloten via een pad dat aantakt op de Steenveldstraat. Het bestaande pad tot het plangebied wordt eveneens gebruikt als achterontsluiting van de percelen 1005g, 1006h, 1004f en 1003^e, gelegen langs de Dorpsstraat. Deze zone langs de Steenveldstraat is gelegen in woonuitbreidingsgebied, niet in woonzone, en zal de hoofdtoegang vormen tot het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.
- Het inbreidingsgebied moet enerzijds structureel opgehangen worden aan de omgeving en anderzijds rekening houden met de buffering naar de bestaande achtertuinen van de woningen langs de omringende woonstraten, zo zal het ontwerp trachten:
 - ° een optimale relatie te leggen tussen de omliggende straten en in hoofdzaak naar de Dorpsstraat voor zowel het autoverkeer als de voetganger en fietser;
 - ° rekening houden met het aanwezige waardevol groen, het reliëf en de waterhuishouding.
- De ontwikkeling kadert binnen bindende bepaling 5 van het ruimtelijk structuurplan Bilzen waarin het woonuitbreidingsgebied ‘De Meere Weyen’ werd geselecteerd als prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Concreet gezien wil de stad Bilzen met dit plan het binnengelegen woonuitbreidingsgebied structureel verankeren in zijn omgeving door enerzijds het leggen van strategische linken voor voetgangers, fietsers en autoverkeer met de omliggende straten; anderzijds door de maximale integratie van het aanwezige waardevol groen en het reliëf. Doel is om binnen dit gebied een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen te voorzien en een bijkomend aantal sociale woningen realiseren om tegemoet te komen aan een streefpercentage van 10%. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare en een maximale kavelgrootte voor de sociale eenheden van 5 are.
- Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied heeft als doel een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen op de markt te brengen en tevens het aanbod aan sociale woningen te verhogen. Momenteel is het aanbod aan sociale huisvesting in Bilzen ongeveer 5%, wat een hoger percentage is dan in de meeste omliggende gemeenten. Het voldoet echter nog niet aan het streefpercentage van 10%.

Gezien er nog voldoende bouw mogelijkheden zijn in de woongebieden van Bilzen om de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007 op te vangen, dat op basis van scenario 2 inzake de verdeling van bijkomende woningen uit het RSPL woonuitbreidingsgebieden kunnen vrijgegeven worden in functie van sociale doelgroepen, kan een gedeeltelijke aansnijding van het woonuitbreidingsgebied te Eigenbilzen (EI-WU3) toegestaan worden wanneer er 1/3 van het totale aanbod aan wooneenheden ingevuld zal worden met sociale kavels en 1/3 met sociale woningen.

- Niettegenstaande de ontwikkeling van de 2° fase slechts na realisatie van de 1° fase kan gerealiseerd worden, zal deze 2° fase toch een structureel onderdeel uitmaken van het ontwerp.
De huidige invulling (fase 1, tot 2012) betreft dus een invulling met in totaal **43 wooneenheden waarvan 15 sociale woningen en 13 sociale kavels** (of andersom). Voor een definiëring van sociale woningen wordt verwezen naar de omschrijving in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald onder art.2§1 22°, 23° en 25°:
 - 22° "sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor, voor zover krachtens hoofdstuk II of III van titel IV subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning"
 - 23° "sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden"
 - 25° "sociale verkaveling: het sociaal woonproject of het onderdeel ervan, waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen"
 Zie ook onder 3.11. Grond- en pandenbeleid; pagina 21-24.

- Niettegenstaande voor de ganse zone, inclusief de omliggende bestaande woonstraten, een totaalvisie zal ontwikkeld worden, zal het woonuitbreidingsgebied gefaseerd ontwikkeld moeten worden.
Een eerste fase (tot 2012) voorziet 43 wooneenheden. Voor het aantonen van de behoefte in tweede fase, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te schuiven met aantallen wooneenheden van buitengebied naar buitengebied (zie tabel GRS Bilzen p. 59-60)
De wooneenheden die in de tweede fase voorzien zijn, worden aldus gemotiveerd vanuit de voorziene invulling van het woonuitbreidingsgebied Mu-Wu6 Oude Beekstraat in Munsterbilzen, geschrapd bij beslissing van de bestendige deputatie gezien te weinig centrumondersteunend."
 - ° Tot 2007 kunnen 30 wooneenheden voorzien worden – tot 2012 kunnen 14 wooneenheden voorzien worden = 1° fase.
 - ° Voor de laatste (2°) fase, na 2012, worden nog geen concrete aantallen genoemd.

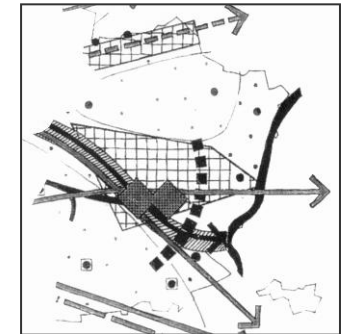
- Voor hetzelfde plangebied werd reeds op 27 april 2008 een eerste plenaire vergadering georganiseerd, gevolgd door een openbaar onderzoek. Tijdens de hoorzitting en uit het openbaar onderzoek bleek dat er in de omliggende straten bij hevige regenval gevoelig wateroverlast ontstond. Daarnaast drongen zich, ook naar aanleiding van het openbaar onderzoek, een aantal aanpassingen op.
De stad besliste om de procedure stop te zetten om de nodige tijd te voorzien voor het opmaken van een hydronautstudie. Bijkomend betekende dit dat er tevens een milieuscreening diende opgesteld te worden. Dit resulteerde in een nieuw voorontwerp RUP waarvoor opnieuw een plenaire vergadering georganiseerd moest 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.



3.2 STRUCTUURPLAN LIMBURG

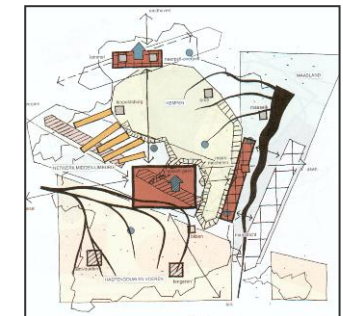
Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een klein deel tot de hoofdruimte Kempen.

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 natuurverbindingsgebieden 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 Spouwen, Kleine-Spouwen, Rijkhoven, Martenslinde, Rosmeer, Hees, Hoelbeek en Merem werden als woonkern geselecteerd.

De gewenste economische structuur.

Bilzen is naast stedelijk gebied ook economisch knooppunt in het economisch netwerk Albertkanaal. Regionale bedrijvigheid situeert zich bij voorkeur aansluitend aan het Albertkanaal en op de bestaande terreinen van Genk-Zuid.

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.

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 structurend 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 STRUCTUURPLAN¹

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.

¹ Uit: Richtinggevend deel ruimtelijk structuurplan Bilzen, goedgekeurd op 21 juni 2006

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.
- 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

Volgende gebieden worden geselecteerd:

- 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.”²

Gewenste toeristisch recreatieve structuur

- Nadruk op het laagdynamische karakter van recreatie in het buitengebied.

² Uit: Richtinggevend deel ruimtelijk structuurplan Bilzen goedgekeurd op 21 juni 2006

- 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.

Gewenste economische structuur

- Geselecteerd als economisch knooppunt binnen het economisch netwerk Albertkanaal.
- Aansluitend aan het stedelijk gebied of hoofddorp een kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen 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.
- Genk-zuid als regionaal bedrijventerrein binnen het netwerk van het Albertkanaal.
- Landscaping van bedrijventerreinen en verdichten bestaande bedrijfspcelen.
- Ontwikkeling van de KMO-zone Spelver als lokaal bedrijventerrein.

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 van 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.
- Volgende wegen werden geselecteerd als lokale weg type I:
 - N730 vanaf Spelverstraat richting Zutendaal;
 - deel van de 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 Tongersestraat en het op- en afrittencomplex aan de E313.
- Onder andere Brugstraat tot aan N700, Maastrichterpoort, Riemsterweg (N745) vanaf N701 tot N2 Brugstraat, worden geselecteerd als lokale weg type II.
- Tabaertstraat als locale weg type III.
- Uitschrijven parkeerbeleid, verkeersluw handelscentrum,
- Herinrichting stationsomgeving te Bilzen als belangrijk strategisch project.

3.4 GEWESTPLAN

Gelegen in woonuitbreidingsgebied, gewestplan, KB d.d. 05.04.1977, gewijzigd bij MB van 22.11.1995, MB van 28.04.2000 en MB van 07.09.2001.

3.5 BESTAANDE BPA / RUP

Niet van toepassing.

3.6 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Niet van toepassing.

3.7 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

In het studiegebied wordt een zone aangegeven waarbinnen biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen voorkomen.

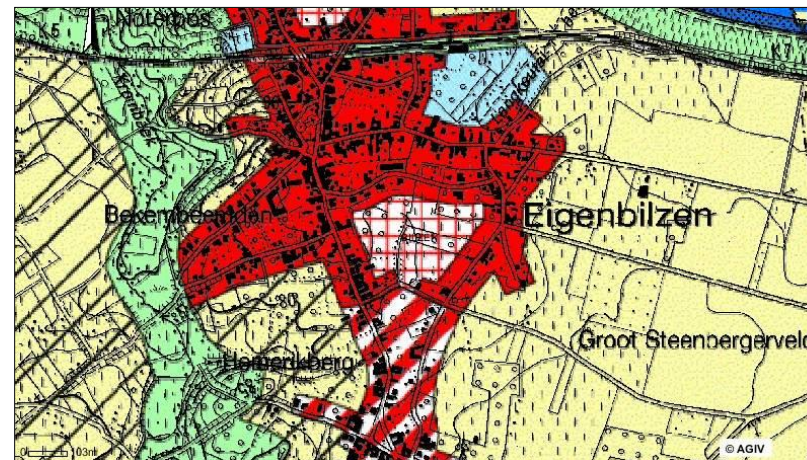
Het betreft in werkelijkheid een kleinere restzone, een bosje met waardevolle eiken, dat inderdaad de moeite waard is om te verwerken en op te nemen in een voorstel van invulling. Deze zone kan tevens fungeren als zone voor waterbuffering.

3.8 DE RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSTOETS

Het RUP 'De Meere Weyen' is niet gelegen in of in de omgeving van een SEVESO-inrichting.

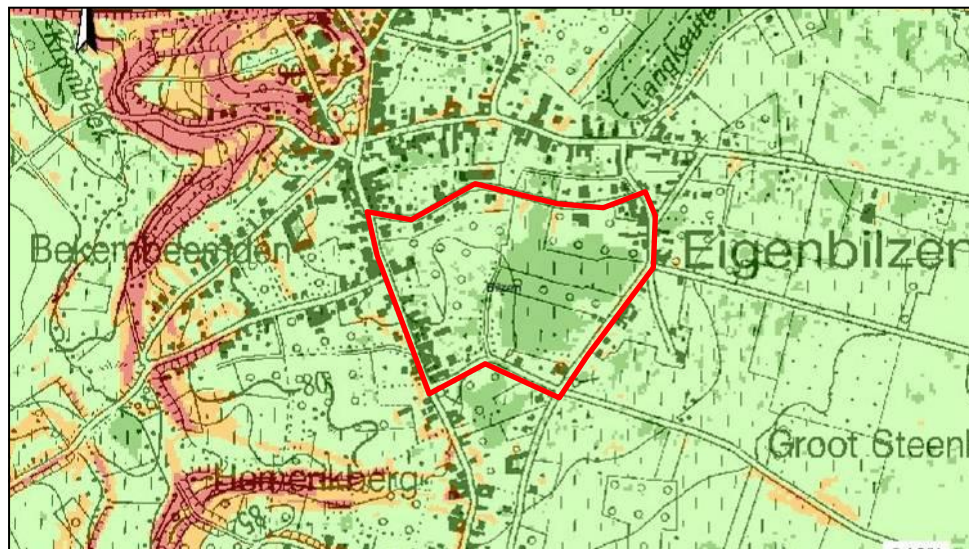
3.9 WATERTOETS

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 werd gedaan op basis van een aantal watertoetskaarten: hellingenkaart (1), erosiekaart (2), winterbedkaart (3), overstromingsgevoelige gebieden (4), infiltratiegevoelige bodems (5), grondwaterstromingsgevoelige gebieden (6), Vlaams Hydrografische Atlas (7), overstromingsgebieden (8), 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	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Reliëfwijziging.
4	Het aanleggen van buffer- of infiltratievoorzieningen voor de opvang van oppervlakte- of hemelwater.	IV	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater.
5	Een lozing op een rioleringsstelsel, het oppervlaktewater of het grondwater.	V	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Wijziging van het aantal puntbronnen.
6	Een grondwaterwinning.	VI	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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.

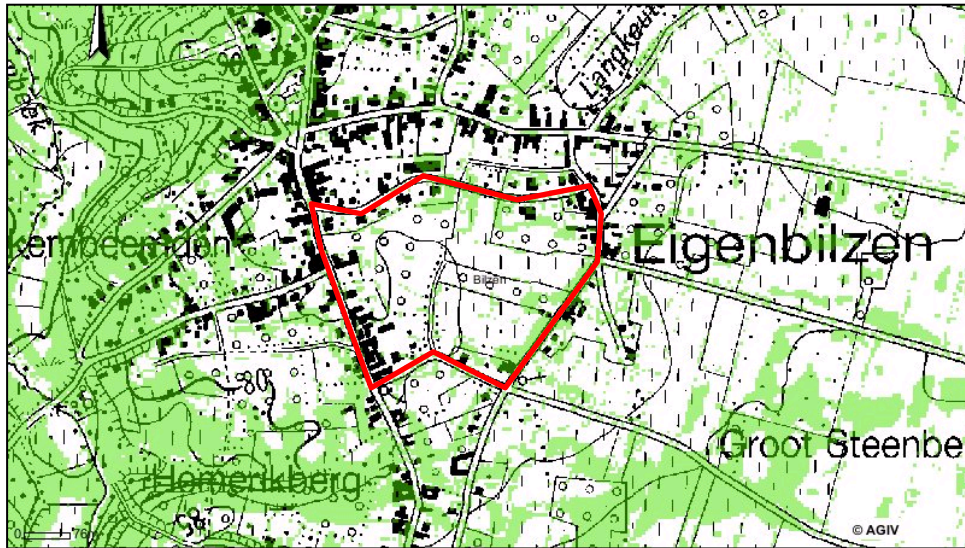
Uit onderzoek m.b.t. de watertoets blijkt dat het woonuitbreidingsgebied 'De Meere Weyen' gelegen is in 'collectief te optimaliseren buitengebied'. Er zijn geen relevante nadelige invloeden op het watersysteem en geen significante schadelijke effecten te veroorzaken. Het ontwerp is bovendien verenigbaar met de doelstellingen en beginselen zoals opgenomen in artikel 5 en 6 van het decreet integraal waterbeleid.



Conclusie: het gebied wordt in zijn geheel aangesloten op het bestaande of een nog te bouwen collectieve zuiveringsinstallatie. De gemeente zal de riolering aanleggen; privé-personeel dienen geen individuele waterzuivering te voorzien. Aangezien het zuidoostelijk deel van het plangebied overstroombaar is vanuit een waterloop of door afstromend water, zal het ontwerp rekening moeten houden met het inpassen van de nodige maatregelen om de natuurlijke buffering en afvoer van het water te garanderen. Binnen het gebied doen er zich geen grote reliëfverschillen voor. Het oostelijk deel van het binnengebied is iets lager gelegen dan het westelijk deel. Het gehele gebied stroomt af richting Langkeukelbeek (beheerder is de Provincie Limburg) die behoort tot het Maasbekken.

Legende hellingenkaart

- < 5%
- 0,5-5%

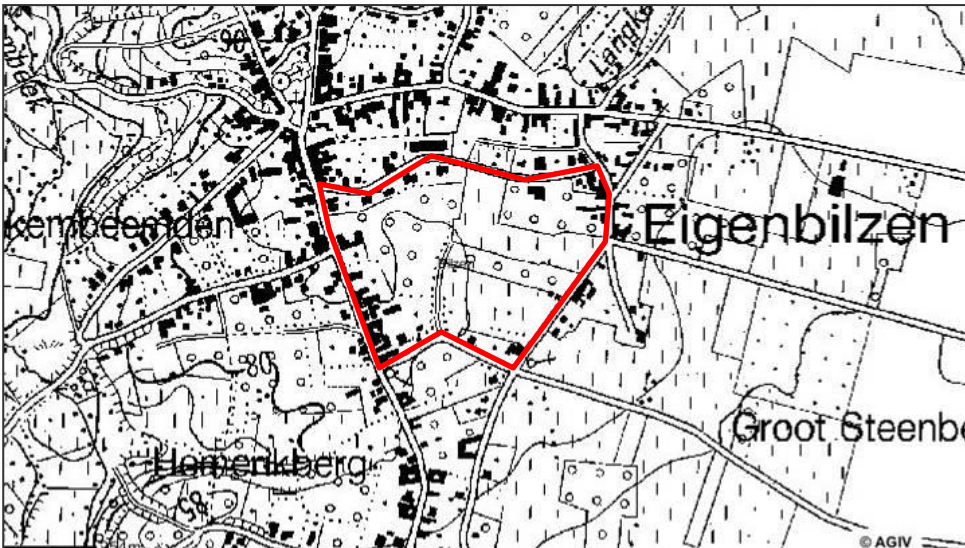


Het plangebied is niet gelegen in een erosiegevoelige zone.

Gezien elk perceel dient te voorzien in een waterbuffering, gezien er een collectieve buffering voorzien wordt van 1870 m³, gezien er een oppervlakte van 1 ha onverhard/onbebouwd voorzien wordt, gezien het geen erosiegevoelige zone betreft, worden dan geen aanzienlijke effecten verwacht voor wat betreft de erosieproblematiek.

Legende erosiekaart

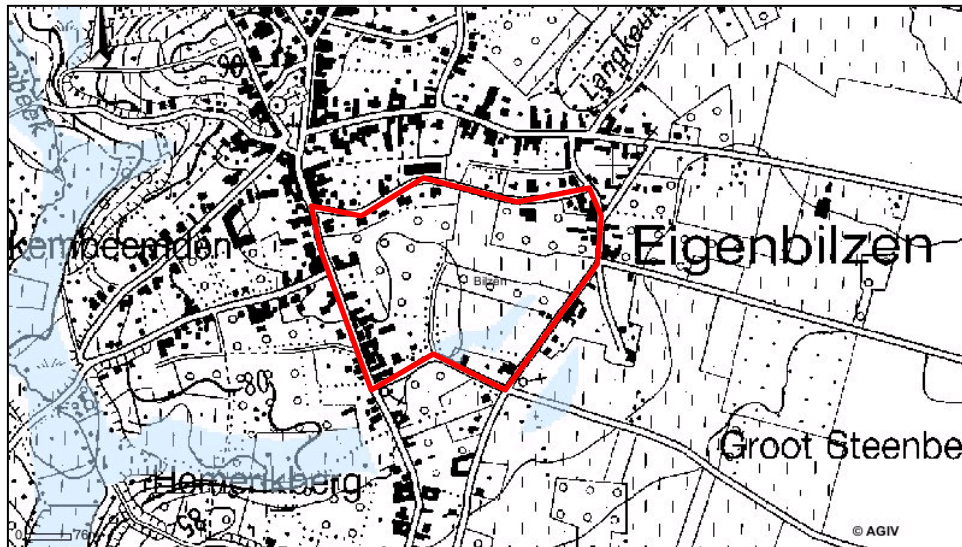
- Erosiegevoelig
- NIET EROSIEGEVOELIG



Het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop. Het voorgenoemen plan heeft hier bijgevolg geen effect op.

Legende winterbedkaart

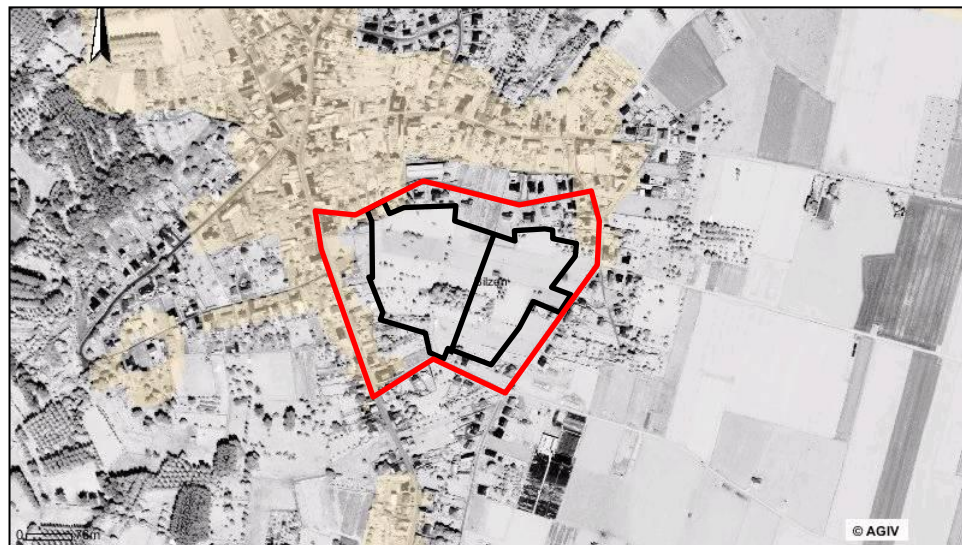
- Winterbedding
- Geen winterbedding



Het zuidoostelijk deel van het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De rest van het plangebied is niet overstromingsgevoelig.

Legende overstromingsgevoelige gebieden

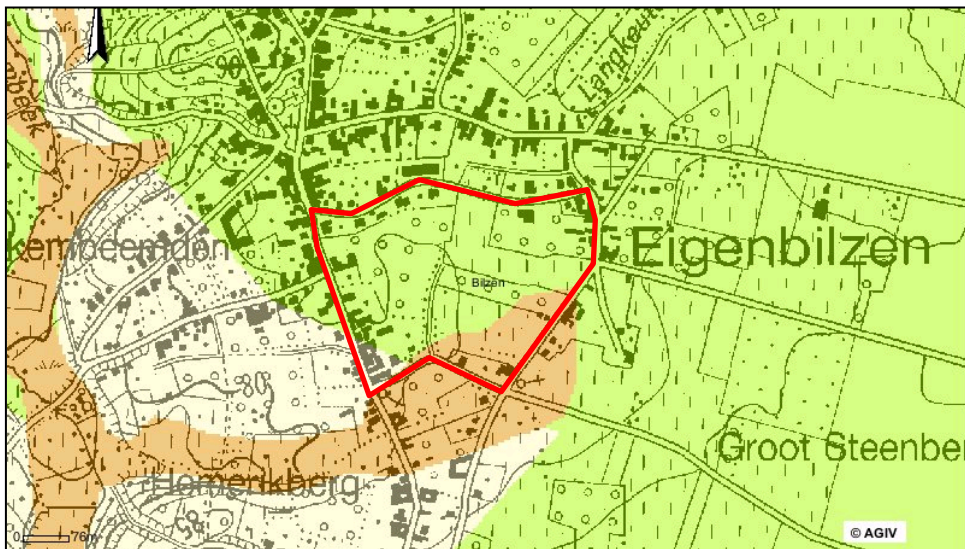
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Niet overstromingsgevoelig



De kaart met de infiltratiegevoelige bodems t.b.v. de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur. De kaart hierlangs toont aan dat het plangebied niet gelegen is in een infiltratiegevoelige zone: het grenst echter wel deels aan infiltratiegevoelige bodems. Om enerzijds oppervlakkige afstroming en wateroverlast te vermijden dienen er in het voorgenomen plan maatregelen genomen te worden om hemelwater op te vangen op het terrein zelf en vervolgens vertraagd te laten afvloeien richting Keukelbeek te noorden.

Legende infiltratiegevoelige bodems

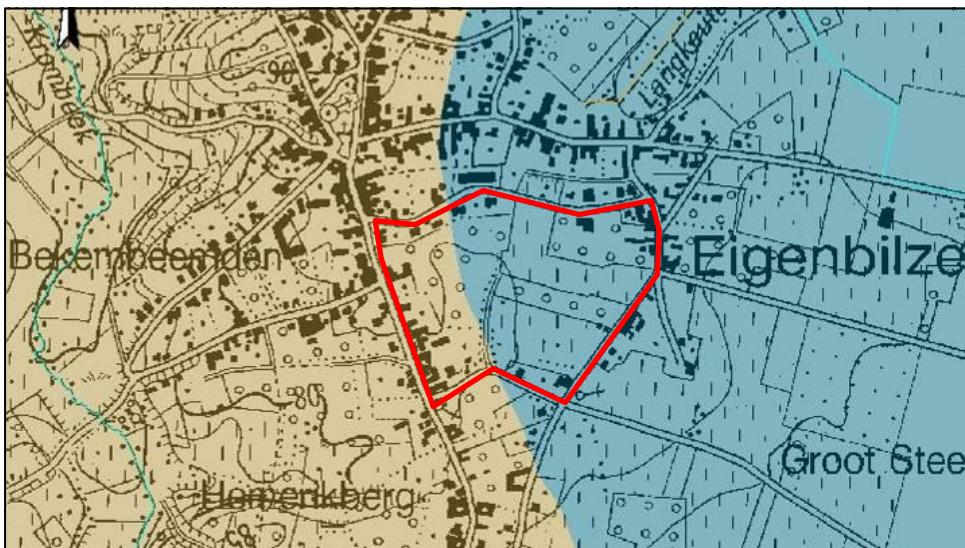
- infiltratiegevoelig
- niet - infiltratiegevoelig



Het zuidoostelijk deel van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De rest van het plangebied enkel in beperkte mate.

Legende grondwaterstromingsgevoelige gebieden

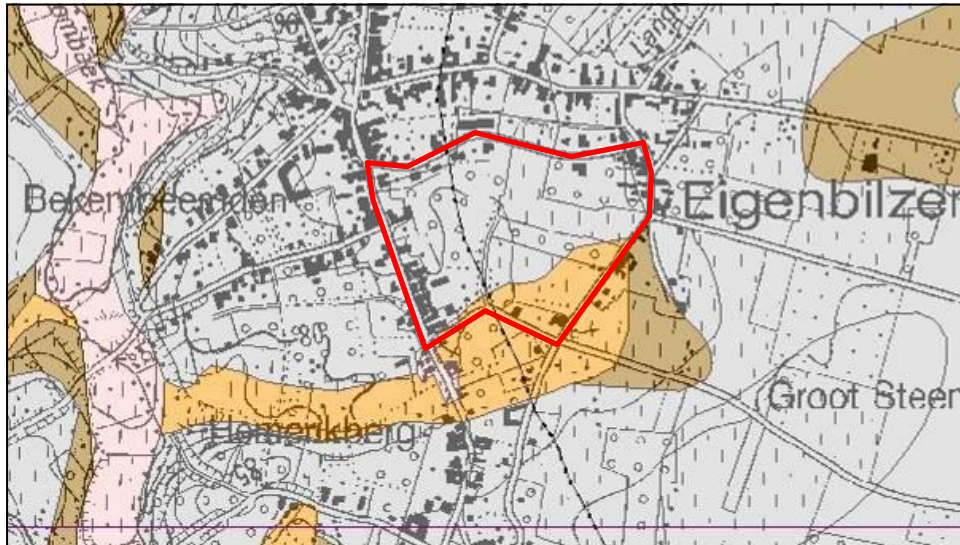
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



Het plangebied behoort deels tot het Demerbekken en deels tot het Maasbekken. De dichtst bijgelegen waterlopen zijn de Krombeek (westen van plangebied) en de Langkeulbeek (noorden van plangebied).

Legende Vlaams Hydrografische Atlas

- Niet geklasseerde waterloop
- Waterloop categorie II (onbevaarbaar)
- Demerbekken
- Maasbekken



Het plangebied is niet gelegen in recent overstromd gebied. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is wel van nature overstrombaar door afstromend water.

Legende overstromingsgebieden

- Niet van nature overstrombaar
- Overstrombaar vanuit waterloop of door afstromend water
- Overstrombaar door afspoelend exces hemelwater

Conclusies

- 'De Meere Weyen' ligt in 'collectief te optimaliseren buitengebied'. Er zijn geen relevante nadelige invloeden op het watersysteem en geen significante schadelijke effecten te veroorzaken. Het gebied wordt in zijn geheel aangesloten op het bestaande of een nog te bouwen collectieve zuiveringsinstallatie. De gemeente zal de riolering aanleggen; privépersonen dienen geen individuele waterzuivering te voorzien. Aangezien het zuidoostelijk deel van het plangebied overstrombaar is vanuit een waterloop of door afstromend water, wordt er voorzien dat elk perceel het eigenregenwater dient op te vangen, die vervolgens aangesloten wordt op de collectieve waterbuffer die voorzien wordt aan de oostzijde. De berekening van de riolering van zowel het binnengebied als deze van de omliggende straten wordt gegeven in de hydronautstudie in bijlage. Deze hydronautstudie werd uitgevoerd in functie van de realisatie van het binnengebied, maar voorziet tevens aanpassingen aan het bestaande rioleringsstelsel van de omliggende straten, dit om te garanderen dat de opvangcapaciteit van het stelsel met zekerheid zal voldoen.
- Het plangebied is niet gelegen in een erosiegevoelige zone. Gezien elk perceel dient te voorzien in een waterbuffering, gezien er een collectieve buffering voorzien wordt van 1870 m³, gezien er een oppervlakte van 1 ha onverhard/onbebouwd voorzien wordt, gezien het geen erosiegevoelige zone betreft, worden dan geen aanzienlijke effecten verwacht voor wat betreft de erosieproblematiek.
- Het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van een waterloop. Het voorgenomen plan heeft hier bijgevolg geen effect op.
- Het plangebied niet gelegen is in een infiltratiegevoelige zone.
- Het plangebied is niet gelegen in recent overstromd gebied. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- Onderstaande milderende maatregelen werden hiervoor geformuleerd (gestuurd door de hydronautstudie): voorzien dat elk perceel een eigen waterbuffering voorziet; er een collectieve waterbuffering van 1870 m³ voorzien aan de oostzijde (locatie resultaat uit de hydronautstudie) met een reservezone van 410m²; er wordt er 1 hectare onbebouwd / onverharde zone voorzien in het plan.

Voor de projectzone (ongeveer 5,75 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, voornamelijk fase 2 van de ontwikkeling, is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Het is recentelijk echter niet overstroomd. Een mogelijk schadelijk effect op het watersysteem kan echter optreden. Bijgevolg dient verder onderzocht te worden of voorwaarden of maatregelen dienen te worden opgelegd voor de ontwikkeling van het gebied.
 - richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid → **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.
 - Op basis van de resultaten van een recent uitgevoerde hydronautstudie wordt het waterbufferend vermogen vergroot, zie ook onder 1.9. Addendum.**
 - 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 niet 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 grotendeels in gebied dat weinig gevoelig is voor grondwaterstroming; het zuidoostelijk deel van het plangebied grenst echter aan en is deels gelegen in gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Bijgevolg dient verder onderzocht te worden of voorwaarden of maatregelen dienen te worden opgelegd voor de ontwikkeling van dit 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. 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.
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.

3.10 RESULTATEN UIT DE MILIEUSCREENING

3.10.1 Alternatievenonderzoek

Na een afweging van al de beschikbare woonuitbreidingsgebieden binnen het kader van de opmaak van het structuurplan Bilzen, werd het woonuitbreidingsgebied in Eigenbilzen in de bindende bepalingen van het structuurplan Bilzen als enige aangeduid als prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied in het buitengebied³. Reden is dat het als enige gebied direct kan inspelen op kernversterking door de ligging ter hoogte van het historisch gegroeide centrumgebied van Eigenbilzen. Dit is niet het geval voor de overige woonuitbreidingsgebieden, meer noordelijk gelegen, waardoor deze als reservegebieden werden opgenomen (zie ook gewestplan hieronder).

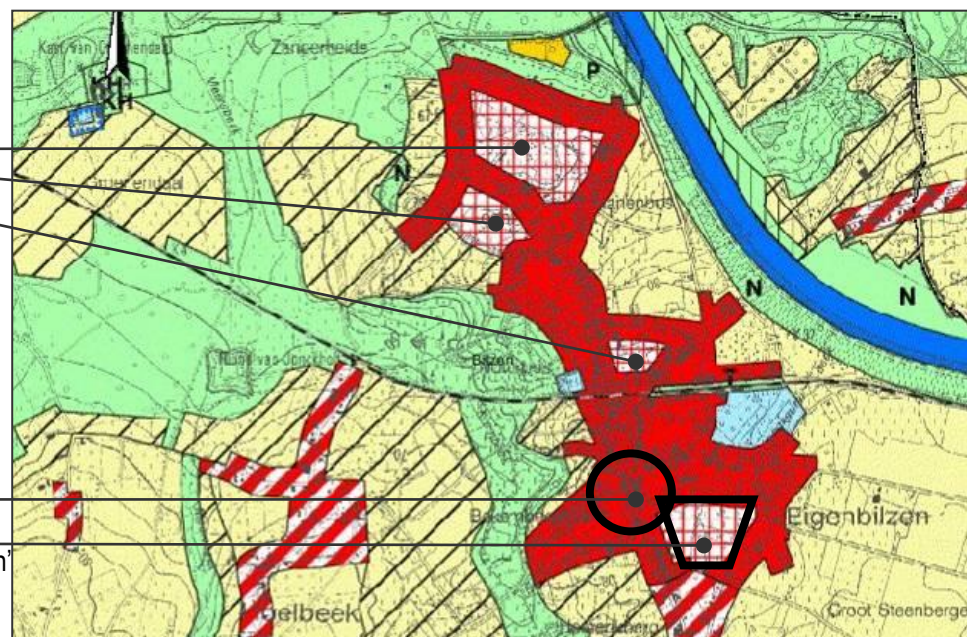
Alternatief aan te snijden woonuitbreidingsgebieden situeren zich ten noorden van de dorpskern. Ze liggen aan de overzijde van het spoor en sluiten noch ruimtelijk noch functioneel aan op de dorpskern.

Redelijke alternatieven, met dezelfde kwaliteiten, zijnde de nabijheid van de dorpskern, de nabijheid van de bushaltes, de nabijheid van de lagere school, de nabijheid van de lokale handel, zijn er niet.

Aangezien er binnen de gemeente Bilzen een tekort is aan sociale woningen (huidig aanbod is ongeveer 5% versus het streefpercentage van 10%), en de realisatie van een bijkomend aanbod **aan sociale woningen** op korte termijn niet enkel kan opgevangen worden binnen het kleinstedelijk gebied Bilzen, moet er gezocht worden naar alternatieve locaties in het buitengebied.

Het woonuitbreidingsgebied in Eigenbilzen is het enige dat hiervoor in aanmerking komt.

dorpskern
WUG 'de Meere Weyen'



Conclusie: er kan geen alternatieve locatie aangewezen worden voor de realisatie van deze doelstellingen, er zijn geen andere redelijke inrichtingsvoorstellen beschikbaar.

³ Ruimtelijk structuurplan Bilzen; Bindende bepalingen, blz. 7

3.10.2 Effecten op de bodem

Tijdelijke effecten:

Door de aanwezigheid van zeer natte tot matig natte bodems zouden er tijdens de bouw- en infrastructuurwerken, voor de natte periodes, mogelijk kunstmatige drainagemethoden toegepast kunnen worden. Het is dan ook aangewezen de uitvoering van de rioleringswerken zo beperkt mogelijk in tijd te houden (maximaal drie weken uitvoeringstermijn), én de uitvoering enkel te plannen in de drogere periode, zijnde van mei tot oktober, zodanig dat er gegarandeerd geen droogzuiging nodig zal zijn. Het vastleggen van het tijdstip gebeurt op basis van de resultaten van de meting van de grondwaterstand. Het zijn aspecten die opgenomen zullen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze manier zullen de tijdelijke werkzaamheden geen aanleiding geven tot significante negatieve effecten op de bodem.

Permanente effecten:

Met de uitvoering van dit plan zal de bodem binnen het plangebied in grote mate verhard worden ten opzichte van de huidige situatie.

Het voorgenomen plan zal het effect hebben dat de weilanden (natuurlijke bodem) zullen verdwijnen en hoofdzakelijk vervangen zullen worden door tuinen en verhardingen in functie van de noodzakelijke weginfrastructuur (inclusief fiets - en voetpaden), enkele pleintjes, toegangen tot woningen, eventuele parkeervlakken in voortuinen, eventuele terrassen in achtertuinen en de woningen zelf. Minstens één hectare zal ter compensatie onverhard / onbebouwd blijven, waarvan 2280m² verlaagd weiland in de zone met natte leem waarin de waterbuffering van 1870m² voorzien wordt.

Gezien de lemige bodem met beperkte drainagecapaciteit wordt in het RUP voorzien dat al het regenwater eerst wordt opgevangen in regenwaterputten, waarna dit regenwater collectief gebufferd zal worden in een open landschappelijk ingericht bufferbekken gelegen tegen de noordoostelijke grens van het plangebied (conform hydronautstudie).

Dit bufferbekken zal vertraagd leeglopen naar de regenwaterleiding van de gescheiden riolering van de omringende straten.

De bestaande riolering zal aangepast worden aan de hand van het bijkomend regenwaterdebiet.

Het reliëf zal niet worden gewijzigd met de uitvoering van dit plan m.u.v. een verlaging van het reliëf ter hoogte van de waterbuffering. Het reliëf zal voor het overige aansluiten op de percelen van de omliggende straten. Doordat elk perceel in het plangebied zijn eigen regenwater dient te bufferen, en gezien de inpassing van een waterbuffering van 1870 m³, met een restzone van 410m², zal het risico op overstroming van de geplande percelen in het zuidoostelijk lager liggen dan in de actuele toestand.

3.10.3 Effecten op fauna en flora

De vegetatie in het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt beschouwd als biologisch waardevol. Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit complexen van biologisch minder waardevolle elementen.

Het planvoorstel voorziet een behoud van de nog bestaande biologisch waardevolle elementen, m.n. de concentratie van loofhout centraal in het gebied. Deze vormen de basis voor de uitwerking van een ruimere bosstructuur. Bijkomend worden ter compensatie groenstructuren met verschillende functies in het plan verwerkt (buffer, speelbos, groenparking, waterbuffer uitgevoerd als verlaagd grasland, groenstructuren van hoogopgroeiende bomen met een onderbegroeiing...) die als geheel ruimer zijn (1 ha) dan de huidige groenstructuren. Hierdoor worden significante effecten op de aanwezige flora beperkt en gemilderd. Bijkomend wordt ter compensatie een zone van 1ha onbebouwd/onverhard voorzien worden, dit is 18% van de totale oppervlakte van de inbreiding. Deze ruime onverharde zones staan zowel in functie van de compensatie van fauna en flora, als in functie van een natuurlijke waterbuffering, maar spelen ook een essentiële rol in de ruimtelijke belevingswaarde van het binnengebied.

Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden zullen preventieve maatregelen gehanteerd worden om de bestaande, te integreren waardevolle vegetatie (bosje) te beschermen.

Deze maatregelen zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied bevinden zich geen faunistisch belangrijke gebieden, hier worden dan ook geen significante negatieve effecten verwacht .

De ecosysteempkwetsbaarheidskaarten tonen geen tot weinig kwetsbare gebieden voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Voor een groot deel van het plangebied bestaat er geen tot weinig gevaar voor ecotoopverlies. Algemeen gesteld zal het voorgenomen plan geen significante negatieve effecten hebben op de ecosystemen.

3.10.4 Effecten op lucht en geluid

Door de realisatie van het voorgenomen plan wordt globaal gezien een negatief effect verwacht ten aanzien van de luchtkwaliteit in vergelijking met de toekomstige situatie zonder het gerealiseerde plan. Dit negatieve effect zal voornamelijk te wijten zijn aan de verkeerstoe name in en rond het plangebied: het binnengebied wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en een bijkomende verkeersdruk van maximum 12 auto's 's ochtends en 's avonds na uitvoering van de 1° fase tot maximum 20 auto's 's ochtends en 's avonds na uitvoering van de 2° fase (zie ook onder 5.6.3.), zal zich voordoen ter hoogte van de aansluitpunten met de Eikenbeekstraat, Grote Mereweg en Steenveldstraat. De functies in het plangebied zelf bestaan echter hoofdzakelijk uit wonen en de hierbij horende activiteiten. Doorgaand verkeer wordt door de geplande ontsluitingsstructuur van het binnengebied via de Eikenbeekstraat en de Steenveldstraat (1° fase), en binnen het plangebied worden geen grote verkeersgenererende functies (winkels, een school, ...) voorzien. Gezien het residentiële karakter van het binnengebied zal het aantal verkeersbewegingen dus relatief beperkt zijn. Door de ligging van het plangebied op wandelafstand van het dorpscentrum van Eigenbilzen (met een concentratie aan basisvoorzieningen) kan het gebruik van de auto bovendien in zekere mate beperkt worden.

Conclusie: Er worden geen significante negatieve effecten verwacht op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Bij de realisatie van het voorgenomen plan zal er een beperkte toename zijn van mogelijke geluidshinder door bijkomend wegverkeer (12 (1° fase) tot 20 (2° fase) wagens 's ochtends en 's avonds) en een toename van het aantal bewoners. Zoals reeds aangehaald in de paragraaf 'lucht' wordt er echter geen significante toename van het wegverkeer verwacht.

Conclusie: Binnen het plangebied worden er geen significante effecten verwacht m.b.t. geluidshinder.

3.10.5 Effecten op landschap Bouwkundig Erfgoed en Archeologie

Volgens de kaart 'Beschermd (Onroerend) Erfgoed' liggen er in het plangebied geen beschermde monumenten en maakt het geen deel uit van beschermde landschappen en dorpsgezichten. Hierdoor kunnen er met de uitvoering van voorliggend RUP geen significante effecten optreden ten aanzien van het Beschermd Erfgoed. Er bevindt zich wel waardevol bouwkundig erfgoed in het plangebied. Betreffende gebouwen (hoeves) worden als dusdanig geïntegreerd in de nieuwe woonontwikkeling (opgenomen in de bestaand bebouwingsstrook) zonder dat hun eigenheid verloren gaat. Bijgevolg zal er geen significant negatief effect optreden t.a.v. deze locaties. .

Volgens de Landschapsatlas ligt het plangebied nog net binnen de relictzone 'Krijtland van Millen', Eigenbilzen hoort als straatdorp **niet** tot de zwerm van kerndorpen die zo typerend zijn voor het open krijtplateau van Millen, en wijdsgezichten zijn hier niet van toepassing gezien het een binnengebied betreft. Daarnaast betreft het geen faunistisch belangrijk gebied, waardoor we kunnen besluiten dat het negatief effect van de geplande ontwikkeling op de wetenschappelijke waarde van de relictzone minimaal zal zijn. De ontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan de landschappelijke authenticiteit van de relictzone, namelijk het 'open-field'-landschap. Het betreft hier immers een binnengebied waarvan reeds drie van de vier randen volledig bebouwd zijn. Het betreft hier dus geen verdere verlinting.

Niettegenstaande Landschapsatlas aangeeft dat het archeologisch een zeer rijke relictzone betreft, ligt volgens de Centraal Archeologische Inventaris (CAI) het plangebied niet in een beschermde archeologische zone. Om toch te vermijden dat waardevolle relictten zouden verloren gaan, kan in het RUP als milderende maatregel worden opgelegd dat archeologisch vooronderzoek nodig is vooraleer het plangebied of een deel ervan te ontwikkelen.

Van de zuidoostelijke biologisch waardevolle complexen, rest nog enkel het centraal gelegen bosje, voor het overige komen er oude fruitbomen voor en een aantal recent aangeplante populieren (zie F13, F14 en F15). Houwkanten of oude heggen zijn volledig verdwenen. Het bosje wordt gehandhaafd en verruimd, nieuwe groenstructuren worden voorzien (in totaal 1 ha). De landschappelijke verstoring, de biotische ontwikkeling en het ecotoopverlies wordt alzo gemilderd. Op ruimere schaal zal het verdwijnen van de biologisch waardevolle elementen en ecotopen dan ook geen directe aanleiding geven tot een grote landschapsecologische verstoring.

Op advies van Agentschap Natuur & Bos zullen:

- de nieuwe voorziene groenstroken en – buffers aangeplant worden in streekeigen loofhout;
- de hagen- en laanbeplantingen prioritair lijnelementen vormen die in functie van de vleermuispopulatie zullen fungeren;
- de bouwkvelds zoveel mogelijk begrensd worden door streekeigen loofhout.

Als **aandachtspunt, wordt door RO-Limburg – O.E.** meegegeven dat er in het verdere RUP-proces in voldoende mate dient rekening gehouden met de contextwaarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed, m.n. de open ruimten en zichtassen die normaal voorkomen rond de boerderijen. Het betreft volgende locaties:

Langs de Grote Mereweg:

- Hoeve met losstaande bestanddelen, gelegen: Grote Mereweg 10, Eigenbilzen: deze locatie ligt in het plangebied, **is echter vervangen door een eengezinswoning**.
- L-vormige hoeve, gelegen: Grote Mereweg 11, Eigenbilzen: deze locatie ligt **buiten het plangebied**.

Langs de Dorpsstraat zijn de volgende relicten opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

- Alleenstaand burgerhuis, gelegen: Dorpsstraat 36, Eigenbilzen: dit burgerhuis ligt **niet in het plangebied** (andere zijde van Dorpsstraat).
- (Voormalige) gesloten hoeve, gelegen: Dorpsstraat 77, Eigenbilzen: deze hoeve ligt **in het plangebied**.
- Gesloten hoeve, gelegen: Dorpsstraat 83, Eigenbilzen: deze hoeve ligt **in het plangebied**.

Gezien de **locaties langs de Grote Mereweg** of niet meer bestaan of buiten het plangebied gelegen zijn, is er voor deze locaties dus geen negatief effect te verwachten.

Voor de locaties **langs de Dorpsstraat** is huisnummer 36 gelegen buiten het plangebied en voor huisnummer 83 rest nog enkel het voorliggende woonhuis m.a.w. de gesloten hoeve bestaat niet meer en wordt ook niet meer uitgebaat als hoeve. Voor deze twee locaties zijn er dan ook geen negatieve effecten te verwachten.

Het zicht op de achterzijde van huisnummer 77 wordt opgehouden door de haaksliggende nieuwe straten. Van beide zijden blijft het zicht also open.



3.10.6 Effecten op de mens

- Significante, tijdelijk negatieve effecten m.b.t. mens en ruimte zijn te verwachten op het vlak van onteigeningen (waarvoor een motivering zal toegevoegd worden), en in de aanlegfase. In een eerste fase zal dit op korte termijn gebeuren (5 jaar), voor de tweede fase is dit onbepaald, met name na inname van fase één. De wijziging in de landschappelijke belevingswaarde wordt gecompenseerd door het voorzien van ruim 1ha onverhard/onbebouwd en van streekeigen groen voorziene oppervlakte, verspreid over de ganse zone. Ruimtelijk gezien zal het plan dan ook geen permanente significant negatieve effect genereren voor de omgeving.
- Met de realisatie van het plan worden geen significant negatieve aspecten m.b.t. mens en gezondheid verwacht.
- Mens en verkeer.
Gezien het slechts een beperkte woonontwikkeling betreft met een 43-tal woningen, die zowel 's ochtends als 's avonds, slechts een 12-tal bijkomende bewegingen genereert, worden er geen significante negatieve effecten verwacht m.b.t. het verkeer bij de realisatie van de eerste fase van het voorgenomen plan, zelfs niet bij de realisatie van het volledige plangebied wat 19 tot 20 extra bewegingen genereert. Verspreid over de drie omliggende straten resulteert dit per insteek in maximaal ongeveer 7 bewegingen 's ochtends en 7 bewegingen 's avonds. Op de hoofdstroom (Dorpsstraat) geven deze bijkomende bewegingen geen aanleiding tot een overstijgen van de kritische hiaattijd. Er worden dan ook geen significant negatieve effecten verwacht m.b.t. het verkeer bij de realisatie van het voorgenomen plan.

De adviezen op de milieuscreening werden geformuleerd door:

- Agentschap RO-Vlaanderen – R.O. Limburg
- Agentschap RO-Vlaanderen – O.E. Limburg
- Agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling S.B. en O.E.
- Departement RWO – afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid
- Team Vlaams Bouwmeester
- Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Limburg
- ANB Limburg
- Departement LNE, afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen
- VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer
- Departement MOW, Fernand Desmyter
- VMM, afdeling Lucht, Milieu en Communicatie
- Agentschap Wegen en Verkeer – buitendienst Limburg.

In het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd gewezen op mogelijk een niet realistische en/of verkeerd toegepaste berekening. Voor een correcte berekening van het aantal bijkomende voertuigbewegingen dient de verdeling van de vervoerswijze voor woon-werkverkeer gehanteerd te worden zoals aangegeven in het Onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen. Dit percentage bedraagt aldus de VMM voor de auto 68,60%.

Toegepast op de bijkomende 45 woningen in de eerste fase betekent:

- Op dagbasis tussen 7u en 9u (ochtendspits), 0,1804 bedraagt, met een aandeel van 0,0987 voor het drukste ochtendspitsuur. Rekening houdend met een autogebruik van 68,60% komen we tot volgende berekening: $267 \times 0,686 \times 0,0987 = 18$ wagens die het plangebied verlaten per maatgevend ochtendspitsuur
- Op dagbasis tussen 16u en 18u (avondspits), 0,1734 bedraagt, met een aandeel van 0,0933 voor het drukste avondspitsuur. Rekening houdend met een autogebruik van 68,60% komen we tot volgende berekening: $267 \times 0,686 \times 0,0933 = 17$ wagens die in het plangebied toekomen per maatgevend avondspitsuur

Na realisatie van de tweede fase (lange termijn) wordt gerekend op basis van 75 bijkomende wooneenheden → x 2,2 personen = 165 personen → x 2,76 verplaatsingen = 455 verplaatsingen per dag. Volgens hetzelfde principe als bovenstaand resulteert dit:

- Op dagbasis tussen 7u en 9u (ochtendspits), 0,1804 bedraagt, met een aandeel van 0,0987 voor het drukste ochtendspitsuur. Rekening houdend met een autogebruik van 68,60% komen we tot volgende berekening: $455 \times 0,686 \times 0,0987 = 31$ wagens die het plangebied verlaten per maatgevend ochtendspitsuur
- Op dagbasis tussen 16u en 18u (avondspits), 0,1734 bedraagt, met een aandeel van 0,0933 voor het drukste avondspitsuur. Rekening houdend met een autogebruik van 68,60% komen we tot volgende berekening: $455 \times 0,686 \times 0,0933 = 29$ wagens die in het plangebied toekomen per maatgevend avondspitsuur

Op 25 maart 2010 ontving de stad Bilzen het ontheffingsbesluit van de Dienst Mer met de conclusie dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijk milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, met als aandachtspunt het advies van de Agentschap RO – Onroerend Erfgoed om in het verdere RUP-proces in voldoende mate rekening te houden met de contextwaarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed, m.n. de open ruimten en zichtassen die normaal voorkomen rond oude hoeves en op advies van Agentschap Natuur & Bos zullen:

- de nieuwe voorziene groenstroken en – buffers aangeplant worden in streekeigen loofhout;
- de hagen- en laanbeplantingen prioritair lijnelementen vormen die in functie van de vleermuispopulatie zullen fungeren;
- de bouwkvavels zoveel mogelijk begrensd worden door streekeigen loofhout.

3.11 GROND- EN PANDENBELEID

Het uitgangspunt in 2008 was, dat met de ontwikkeling van het plangebied een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen zou gerealiseerd worden, én dat tevens het aanbod aan sociale woningen zou verhoogd worden. Dit om tegemoet te komen aan het streefpercentage van 10%. Momenteel bedraagt het aanbod aan sociale huisvesting in Bilzen ongeveer 5%, wat een hoger percentage is dan in de meeste omliggende gemeenten. Het voldoet echter nog niet aan het streefpercentage van 10%. Gezien er nog voldoende bouw mogelijkheden zijn in de woongebieden van Bilzen om de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007 op te vangen, dat op basis van scenario 2 inzake de verdeling van bijkomende woningen uit het RSPL woonuitbreidingsgebieden kunnen vrijgegeven worden n functie van sociale doelgroepen, kan een gedeeltelijk aansnijden van het woonuitbreidingsgebied te Eigenbilzen (EI-WU3) toegestaan worden wanneer er 1/3 van het totale aanbod aan wooneenheden ingevuld zal worden met sociale kavels en 1/3 met sociale woningen.

Momenteel is het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid van toepassing.

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, coördinatie, ontwikkeling en aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren. Om dit doel te verwezenlijken worden een aantal publiekrechtelijke instrumenten voorgesteld in het decreet grond- en pandenbeleid⁴. Eén van deze instrumenten, namelijk 'het tijdig voorzien in een voldoende ruim betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen', kan ondermeer ingezet worden binnen het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens artikel 4.1.12 van het decreet 'grond- en pandenbeleid' kunnen ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid voor zover voldaan is aan al de voorwaarden, opgesomd in artikel 4.1.12.

Volgens artikel 4.1.13 leggen ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonuitbreidingsgebied omzetten naar woongebied in gemeenten die het sociaal objectief nog niet verwezenlijkt hebben zelfs altijd procentuele objectieven op overeenkomstig de beginselen vermeld in artikel 4.1.12. Deze beginselen zijn:

- de bestemmingswijziging gebeurt door middel van: (a) hetzij een gewestelijk plan, (b) hetzij een provinciaal of gemeentelijk plan, in welk geval er sprake moet zijn van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw', 'bos', 'overig groen' of 'reservaat en natuur', of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. In het geval van het RUP 'De Meere Weyen' wordt er woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied.
- Het door middel van het plan gecreëerde woongebied heeft een oppervlakte van tenminste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. In het RUP 'De Meere Weyen' wordt meer dan een halve hectare woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied.
- het objectief betreft: (a) hetzij tenminste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; (b) hetzij tenminste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

⁴ Decreet grond- en pandenbeleid, Artikel 2.1.3, §1, blz.8

Onder afdeling 2, Normen in plangebieden stelt het decreet grond- en pandenbeleid:

‘§ 1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen eigenstandig procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoonings en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid. Zij kunnen de maximale oppervlakte- en volumennormen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 1°, verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

§ 2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg, vermeld in artikel 4.1.12 of 4.1.13, bepalen wat betreft het bescheiden woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoonings en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.2.1, eerste lid, een procentueel objectief dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het op grond van artikel 4.1.12 of 4.1.13 vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief, vermeld in het eerste lid, kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is. Die bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

§ 3. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, § 2, 1° en 2°, kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.’

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in die gemeente. Op deze manier wordt het sociale huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten. Gemeenten die geen richtcijfer toebedeeld kregen, kunnen dit alsnog bekomen door een woonbeleidsconvenant met de Vlaamse overheid at te sluiten. Voor die gemeenten die wel een richtcijfer toebedeeld kregen kan een uistel van het gemeentelijk huurobjectief (stap 1) bekomen worden of een afwijking van de inhaalbeweging (stap 3).

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent in tegenstelling tot het aantal sociale huurwoningen geen eenduidige berekening per gemeente. Het decreet voorziet enkel in een provinciale doelstelling die door de deputatie verder verdeeld wordt onder de verschillende gemeenten. Hierbij gelden drie principes.

Principe 1: Gemeentelijk advies sociale koopwoningen.

De gemeente voorziet in een gemeentelijk advies aan de deputatie omtrent het aantal sociale koopwoningen en kavels dat ze als doelstelling wil realiseren. Dit gemeentelijk doel wordt geformuleerd na een lokaal woonoverleg en houdt rekening met de sociale woonbehoefte, de ruimtelijke structuur en de lokale contextfactoren.

Principe 2: De provincie maakt een verdelingschema op.

De provincie stelt een verdelingschema van zijn provinciale doelstelling op. Hierbij wordt rekening gehouden met enerzijds het gemeentelijk advies en anderzijds de provinciale doelstellingen inzake bijkomende woningen in stedelijk gebied versus het buitengebied. Voor Limburg zijn dat 3.150 sociale koopwoningen en 150 sociale kavels.

Principe 3: Minimale aandelen voor sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Voor zowel de sociale koopwoningen als de sociale kavels wordt een minimaal aandeel te realiseren sociale koopwoningen enerzijds en sociale kavels anderzijds voorbehouden aan sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Dit minimaal aandeel bedraagt 17.000 koopwoningen en 1000 kavels, zoals bepaald in het decreet.

verdeling van het bijkomend sociaal huuraanbod						
Gemeente	huishoudens - 01 01 2008	sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting	STAP 1: verdeling op provinciaal niveau	STAP 2: beperken tot 9% van het aantal huishoudens in de gemeenten (richtcijfer 2020, behoudens afwijking voor 2025)	bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer 2025)
Bilzen	11.865	546	4,60%	203	203	0

Gemeenten die beschikken over 9% sociale huurwoningen en bijgevolg geen sociaal huurobjectief opgelegd kregen, kunnen een woonbeleidsconvenant aangaan met de Vlaamse overheid. Hierdoor kunnen deze gemeenten alsnog een sociaal huurobjectief voor hun grondgebied bekomen. Dit geldt evenzeer voor die gemeenten waarvan hun sociaal huurobjectief bereikt is voor de vaststelling van een nieuw sociaal objectief. Het decreet voorziet namelijk in een nieuw sociaal objectief in 2020.

Een **afwijking van de specifieke inhaalbeweging** (stap 3) kan bekomen worden indien voldaan is aan één van volgende criteria:

1. de specifieke inhaalbeweging kan niet of niet volledig worden gerealiseerd omwille van manifeste ruimtelijke beperkingen, en deze beperkingen kunnen niet of onvoldoende worden opgevangen door middel van de verhuring van private woningen via sociale verhuurkantoren;
2. de cumulatie van de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen en de specifieke inhaalbeweging leidt ertoe dat jaarlijks een aantal nieuwe sociale huurwoningen moet worden vergund dat hoger is dan 25 procent van het gemiddeld aantal vergunde woningen op jaarbasis, berekend op grond van de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen in de voorbije vijf jaar, met dien verstande dat een vrijstellingsverzoek op basis van dit criterium eerst kan worden ingediend:
 - a) in 2013, op voorwaarde dat 30 procent van de reguliere inspanning verwezenlijkt is;
 - b) in 2016, op voorwaarde dat 60 procent van de reguliere inspanning verwezenlijkt is;
 - c) in 2019, op voorwaarde dat 90 procent van de reguliere inspanning verwezenlijkt is;
3. de gemeente levert reeds belangrijke inspanningen op het vlak van de opvang van woonbehoeftige doelgroepen, door middel van de aanwezigheid van één of meer van volgende voorzieningen:
 - a) woningen die bestemd zijn voor het begeleid wonen van jongeren en opvangtehuizen voor daklozen, ex-gedetineerden, ex-psychiatrische patiënten;
 - b) open en gesloten asielcentra;
 - c) doortrekkersterreinen voor woonwagenaanwoners;
 - d) vergelijkbare door de Vlaamse Regering aangewezen (semi-)residentiële voorzieningen;
4. de gemeente beschikt over huurwoningen binnen één of meer van volgende categorieën:
 - a) huurwoningen die middels een betoelaging door het Vlaamse Gewest zijn verwezenlijkt door initiatiefnemers, vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, met uitzondering van sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat deze woningen onder de marktprijs worden aangeboden aan woonbehoeftigen, en met dien verstande dat zij niet in rekening worden gebracht voor het bereiken van het bindend sociaal objectief;
 - b) huurwoningen die zijn verwezenlijkt met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992.

De Vlaamse Regering bepaalt wegingsfactoren voor de voorzieningen en huurwoningen, vermeld in 3° en 4°. De aanwezigheid van deze voorzieningen en huurwoningen kan nooit leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage. De aanwezigheid van een open asielcentrum kan leiden tot een vermindering van de specifieke inhaalbeweging met meer dan de helft van het toepasselijke percentage, indien die voorziening ten minste tweehonderd opvangplaatsen omvat.

Voor de Meere Weyen zijn geen van bovengenoemde afwijkingen van toepassing.

De verdeling van de sociale last voor het plangebied is gebaseerd op de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007, dat op basis van scenario 2 inzake de verdeling van bijkomende woningen uit het RSPL woonuitbreidingsgebieden kunnen vrijgegeven worden in functie van sociale doelgroepen. Hierdoor kon een deel van het woonuitbreidingsgebied De Meere Weyen te Eigenbilzen (EI-WU3) aangesneden worden indien 1/3 van het totale aanbod aan wooneenheden ingevuld wordt met sociale kavels en 1/3 met sociale woningen. Het principe van verdeling is van toepassing voor zowel fase 1 als fase 2.

Niettegenstaande de ontwikkeling van de 2° fase slechts na realisatie van de 1° fase kan gerealiseerd worden, zal deze 2° fase toch een structureel onderdeel uitmaken van het ontwerp.

De huidige invulling (fase 1, tot 2012) betreft dus een invulling met in totaal **43 wooneenheden waarvan 15 sociale woningen en 13 sociale kavels** (of andersom).

Voor een definiëring van sociale woningen wordt verwezen naar de omschrijving in de Vlaamse Wooncode, meer bepaald onder art.2§1 22°, 23° en 25°:

22° "sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociaal verhuurkantoor, voor zover krachtens hoofdstuk II of III van titel IV subsidie wordt verleend met betrekking tot die woning"

23° "sociale koopwoning: een woning die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden"

25° "sociale verkaveling: het sociaal woonproject of het onderdeel ervan, waarbij percelen, die voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsvoorzieningen, tegen sociale voorwaarden worden aangeboden aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden, die geen eigen woning bezitten en op die percelen zelf een woning zullen bouwen of laten bouwen"

Voor de definiëring van „sociale kavel' e.a. gebiedsspecifieke typebepalingen hanteert de stad dezelfde omschrijving als deze van het grond- en pandenbeleid onder art.7.2.34 , Gebiedsspecifieke bepalingen, m.n.: „Bescheiden woonaanbod: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een opp. van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige wooneenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

Het **objectief** betreft: hetzij tenminste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; hetzij tenminste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De stad Bilzen heeft de intentie om het woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen in twee fasen: nu-2012 (fase 1) en > 2012 (fase 2) na volledige inname van fase 1.

Niettegenstaande voor de ganse zone, inclusief de omliggende bestaande woonstraten, een totaalvisie zal ontwikkeld worden, zal het woonuitbreidingsgebied gefaseerd ontwikkeld moeten worden.

° Tot 2007 kunnen 30 wooneenheden voorzien worden – tot 2012 kunnen 14 wooneenheden voorzien worden = 1° fase.

° Voor de laatste (2°) fase, na 2012, worden nog geen concrete aantallen genoemd.

4 RUIMTELIJKE CONTEXT – ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR

4.1 MACRO-NIVEAU

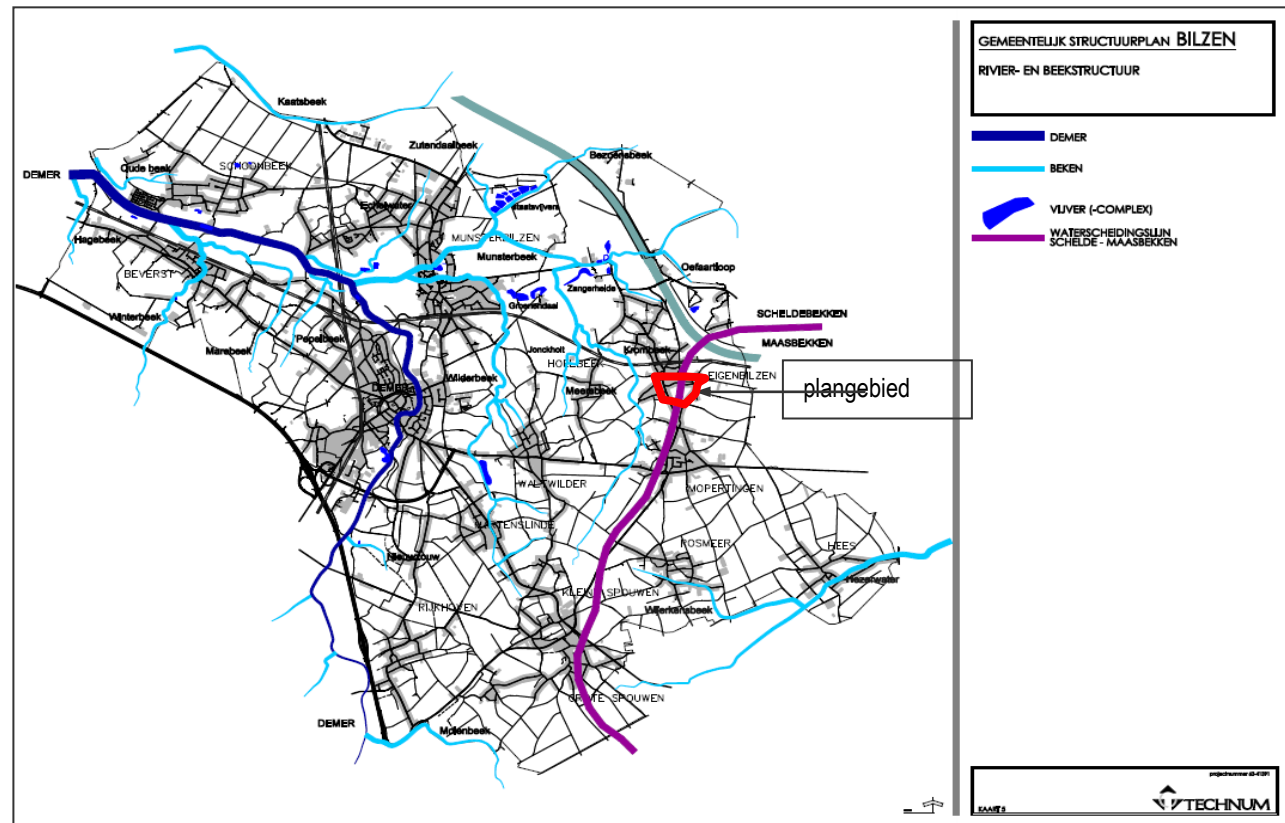
Bilzen is gelegen in het zuidoosten van de provincie Limburg en grenst aan de stedelijke agglomeratie van Hasselt - Genk. De gemeente maakt grotendeels deel uit van Haspengouw en bestaat enerzijds uit aaneengesloten landbouwgebieden in het zuiden als onderdeel van Droog – en Vochtig Haspengouw en anderzijds uit het overgangsgebied Kempen - Haspengouw (Demerland) ten noorden van de Demervallei. Het gemeentelijk grondgebied wordt in noordzuidrichting doorsneden door de waterscheidingslijn tussen het Scheldebekken (westen) en het Maasbekken (oosten).

Eigenbilzen, waartoe het plangebied behoort, is gelegen in het overgangsgebied Kempen - Haspengouw en ligt ter hoogte van de waterscheidingslijn tussen het Schelde – en Maasbekken. De meest nabijgelegen waterloop is de Krombeek, gelegen ten westen van de kern Eigenbilzen.

4.2 MESO-NIVEAU

De gemeente Bilzen wordt in het noorden begrensd door de gemeenten Diepenbeek, Genk en Zutendaal en in het zuiden door de gemeenten Hoeselt, Riemst en Lanaken. De autosnelweg E313 (Antwerpen - Luik), de N2 (Hasselt - Maastricht), de N730, de spoorlijn Hasselt - Luik, de nu nog ongebruikte spoorlijn Hasselt -Maastricht (Spartacusproject) en het Albertkanaal zijn de belangrijkste infrastructuren die de gemeente doorkruisen.

Eigenbilzen ligt ten oosten in de gemeente Bilzen en ten oosten van de vallei van de Krombeek, op een heuvelkam. Eigenbilzen is door middel van lintbebouwing ruimtelijk aaneengegroeid met de woonkern Mopertingen. Eigenbilzen zelf is een woonkern met een hoofdzakelijk noord-zuid gerichte as, de Dorpsstraat, en wordt ten noorden doorsneden door de oude spoorweg Hasselt / Maastricht. Het centrumgebied van Eigenbilzen situeert zich ten zuiden van deze in onbruik geraakte spoorlijn. Het centrumgebied heeft een dense bebouwingsstructuur en beschikt over een voldoende aanbod aan voorzieningen. Het plangebied zelf grenst aan en ligt ten zuidoosten van dit centrumgebied.



4.3 MICRO-NIVEAU - GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het plangebied, afgebakend door de Eikenbeekstraat, Steenveldstraat, Grote Mereweg en Dorpsstraat, heeft een oppervlakte van $\pm 10,81$ hectare in totaal, en situeert zich ten zuidoosten van de dorpskern van Eigenbilzen, ten noorden van de verbindingsweg tussen Bilzen en Maastricht (N2 of Maastrichterstraat) en ten zuiden van de oude spoorlijn Bilzen - Lanaken. Dit plangebied omvat het woonuitbreidingsgebied "De Meere Weyen" (5,5 ha) en de aangrenzende percelen (woongebied).



Het uitbreidingsgebied is omgeven door woonstraten die geheel of slechts gedeeltelijk bebouwd zijn.

Van de vier omliggende straten is de Dorpsstraat de oudste, getuige de in hoofdzaak gesloten bebouwing, we zien er slechts één open (recente) bebouwing. Langs de overige straten, op enkele halfopen bebouwing na, enkel open bebouwing. We zien er woningen met één bouwlaag, twee bouwlagen, hellende daken, platte daken, oudere 'villa' types uit de jaren '60, fermettes, hedendaagse woningen, woningen van de jaren vijftig , diepe en zeer ondiepe percelen, voorbouwlijn vlak langs de straat en voorbouwlijn diep ingeplant, m.a.w. een zéér diverse invulling.

De enige toegang naar het binnengebied bevindt zich langs de Steenveldstraat en sluit onmiddellijk aan op het (waardevol gedeelte van) het bosje. Deze toegang leidt ook naar een achterliggende loods horende bij een woning langs de Dorpsstraat (huisnr. 81).

Deze loods betreft een oude (varkens- of kippen)stal, opgetrokken uit snelbouw betonblokken en voorzien van een golfplaten dak, momenteel gebruikt als stalling voor tweedehands auto's e.d., De insteek geeft tevens toegang naar de achterzijde van woning nr. 77 (zie plan BT).

Het huidige grondgebruik van het binnengebied is weiland en een klein deel bos waarvan één perceel (in het verlengde van de insteek ten zuiden) als waardevol geïnventariseerd kan worden. Het groepje bomen centraal ten oosten zijn slechts oude perenbomen. Wat opvalt is de oostwest perceleringsstructuur van het binnengebied, alle binnenliggende percelen richten zich licht diagonaal tussen de Grote Mereweg en de Dorpsstraat.



Onderstaande beelden tonen de Dorpsstraat richting centrum (foto 1: gesloten bebouwing) en richting Steenveldstraat (foto 2). Op foto 2 zien we tevens de enige open bebouwing langs de Dorpsstraat (woning + notarispraktijk). Foto 3 toont de aansluiting Dorpsstraat / Steenveldstraat.



Foto 4: de Steenveldstraat vanaf de Grote Mereweg.



Foto 5: de Grote Mereweg van de hoek Steenveldstraat.



Nieuwe woningen langs de Grote Mereweg.



Foto 7: de woningen op de diepe percelen langs de Eikenbeekstraat.



Foto 8 toont de zuidelijke insteek aan de Steenveldstraat. Foto 9 de insteek dieper in het gebied, op de achtergrond de binnenliggende weilanden. Foto 10 geeft een beeld van de achterttoegang naar de loods horende bij de woning nr. 81 langs de Dorpsstraat. Het betreft een autoherstelplaats (in bijberoep) gehuisvest in een oude stal (betonblokken en golfplaten dak). Foto 11 geeft de naastliggende achterttoegang naar de woning langs de Dorpsstraat nr. 77.





Beide foto's geeft een zicht op het binnengebied vanaf het uiteinde van de insteek langs de Steenveldstraat. Foto 13 sluit aan op foto 12, we zien dan centraal het bosje. Foto 13 toont de uiterst zuidelijk gelegen punt dat gelegen is in 'overstroombaar gebied vanuit waterloop of door afstromend water'. Op de achtergrond de Grote Mereweg.



14



Beide foto's tonen het binnengebied vanaf de Grote Mereweg.

15



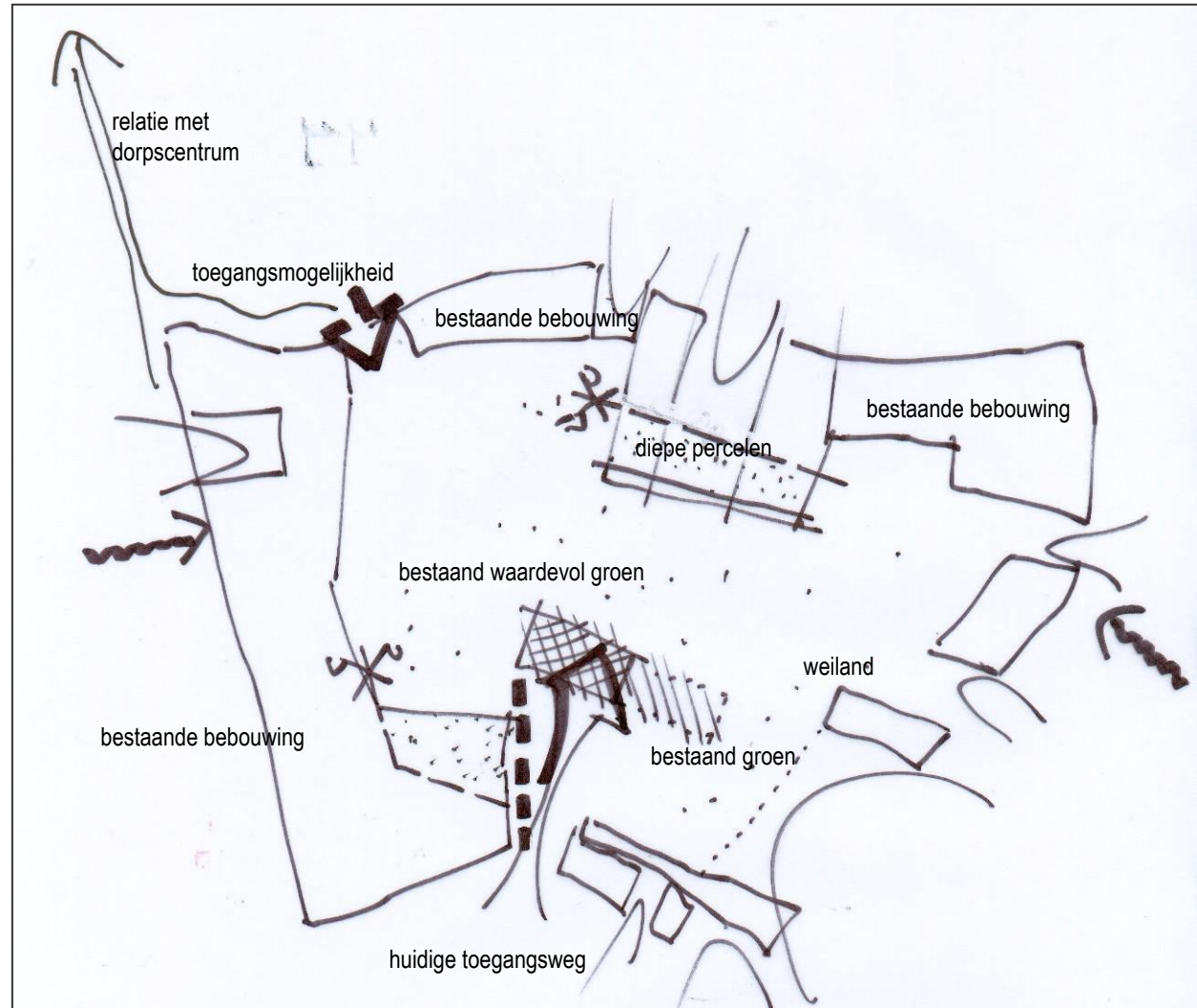
4.4 ANALYSE

4.4.1 Hoe is het gebied gestructureerd?

Het gebied wordt vooral gestructureerd door de omliggende straten. Aan de (Eikenbeekstraat) noordzijde een ruime woonstraat met vrij recente woningen, enkel de woningen in de bovenbocht aan de zijde van het dorpscentrum zijn ouder. Centraal in de straat drie erg diepe percelen in verhouding tot de omliggende percelen.

Langs de Grote Mereweg aan de oostzijde is nog een ruime strook onbebouwd. Langs de Steenveldstraat ten zuiden is nog enkel het hoekperceel met de Grote Mereweg onbebouwd. De Dorpsstraat ten westen tenslotte is nagenoeg volledig bebouwd als gesloten straatwand, met uitzondering van een ruime open bebouwing (woning/notarispraktijk) in het noordelijk deel.

Het binnenliggend gebied is iets lager gelegen in het meest zuidelijke punt. Het ganse gebied is in gebruik als weiland met centraal een concentratie van groen met een weinig waardevol deel (dennen, perenbomen), maar ook een compact volume met groen allerhande waarvan een groot aandeel eikenbomen. Precies door deze eiken wordt het geheel als voldoende waardevol beschouwd om op te nemen in het voorstel van inrichting.



Wat opvalt zijn de wisselende perceelsdiepten van de woningen langs de omliggende straten, wat resulteert in een onduidelijke afbakening van het binnengebied. Vooral de drie diepe percelen (70/75 m) langs de Eikenbeekstraat zijn in schril contrast met de naastliggende percelen (30/40 m). Ook op de hoek Dorpsstraat/Steenveldstraat liggen twee diepe percelen. Het perceel langs de Steenveldstraat werd onlangs verkaveld, hierop twee woningen op zeer ondiepe percelen (15 à 20 m).

Het binnengebied op zich kan op verschillende plaatsen aangesloten worden op de begrenzendende straten. Een verdere link naar aangrenzende woonzones, via doorlopende straten, kan echter niet gemaakt worden omdat er telkens ter hoogte van de tegenoverliggende straten al een woning gebouwd is.

De structurering van het binnengebied zal dus in hoofdzaak naar binnen gericht worden, m.u.v. de aantakpunten op de begrenzendende straten.

Basis voor de invulling zal dan ook vooral gezocht moeten worden in de diagonale percelering, het bestaand waardevol groen, aansluitpunten op minstens drie aangrenzende straten en een kleinschalige percelering.

4.4.2 Knelpunten en potenties

Knelpunten

- Wisselende perceelsdiepten, gaande van slechts 15 m diep langs de Steenveldstraat, over 75 m langs de Eikenbeekstraat tot zelfs 105 m langs de Dorpsstraat, wat resulteert in een erg grillige afbakening van de begrenzing van het binnenliggende gebied.
- De ligging van het zuidoostelijk deel in 'overstroombaar gebied vanuit waterloop of door afstromend water'.
- Het ontbreken van de mogelijkheid om de ontsluitingspunten van het binnengebied te laten aansluiten op tegenoverliggende doorsteken waardoor een ruimere relatie kon gelegd worden.

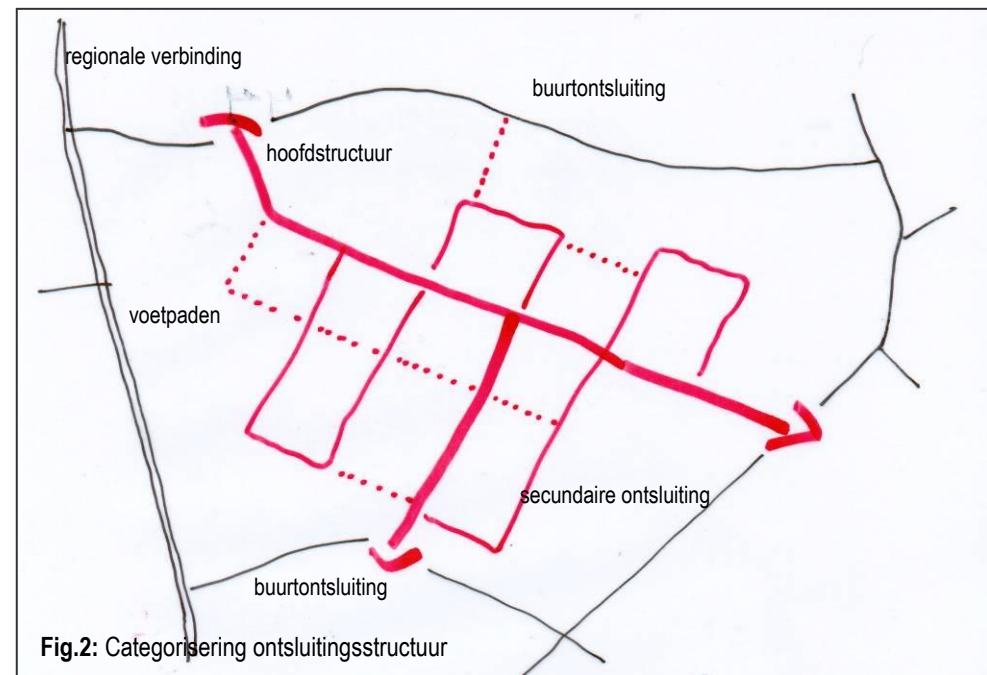
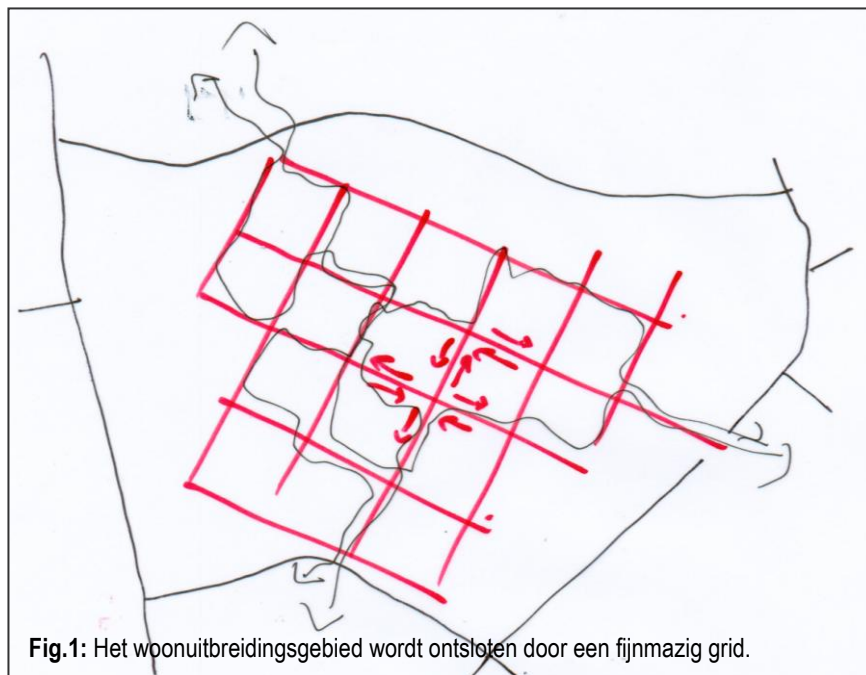
Potenties

- De mogelijkheden die er zijn voor het maken van insteken langs 3 zijden (Steenveldstraat, Eikenbeekstraat en Grote Mereweg) waardoor het binnengebied opgehangen kan worden aan de omgeving langs alle zijden.
- Het nagenoeg vlakke terrein.
- Het aanwezige waardevol groen als aanzet van een groenstructuur voor het binnengebied en mogelijke natuurlijke waterbuffering.
- De directe relatie met het dorpscentrum (op loopafstand) en de Dorpsstraat (busaansluiting) waardoor de kwaliteiten van het rustig wonen gecombineerd kunnen worden met het aanbod aan diensten en handel in het centrum.

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plan is zo opgevat dat het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied in zijn geheel ontsloten zal worden via de Eikenbeekstraat (onderdeel van het WUG), de Grote Mereweg en de Steenveldstraat. Intern wordt het gebied gestructureerd door een T-vormige hoofdwas die de verbinding legt met de ruimere omgeving. Deze hoofdwas volgt de bestaande diagonale percelering van het binnengebied. Dwars op de hoofdwas wordt een fijnmazige structuur van lusvormige, secundaire wegen opgehangen. Deze wegen zullen een duidelijk erfkarakter hebben en enkel toegang verschaffen tot de nieuwe bouwblokken. Fiets- en wandelpaden zullen eveneens de doorwaadbaarheid van het plangebied verhogen.

Aan de fijnmazige ontsluitingsstructuur worden kwaliteitsvolle, publieke buitenruimten gekoppeld in de vorm van pleintjes, speelbos en open speelplekken. Het bestaande waardevolle groen zal maximaal worden geïntegreerd binnen deze publieke ruimten en worden aangevuld met nieuwe, al dan niet structurerende groenelementen. Het groen dat voorzien wordt in de publieke ruimten zal steeds transparant zijn, verbindend en optimaal toegankelijk.



Het binnengebied kan enkel via de aansluitpunten opgehangen worden aan de omgeving. Een verder doortrekken van structuurlijnen naar de omliggende woonzones (buiten het bouwblok) is niet mogelijk.

Het uitgangspunt is dan ook het gebied met drie stevige aantakpunten te laten aansluiten op de omliggende wegen (m.u.v. de Dorpsstraat) waardoor er een duidelijke hoofd(infra)structuur ontstaat (2.). Aan die hoofdstructuur wordt vervolgens een meer fijnmazige structuur opgehangen van lusvormige secundaire ontsluitingen en

tussenliggende voet- en fietspaden (1. en 2.). Het gebied wordt op die manier verdeeld in kleine segmenten waarlangs steeds een ruimtelijke en functionele relatie gelegd kan worden tussen de verschillende deelgebiedjes die alzo ontstaan. Het geheel resulteert hierdoor in een zeer fijnmazig en doorwaadbaar gebied (1.). Het ontbreken van een relatie met de zeer ruime omgeving via straten die doorgetrokken kunnen worden over de begrenzendende straten heen wordt gecompenseerd door een optimale interne openheid / verbondenheid tussen de verschillende delen van het binnengebied.

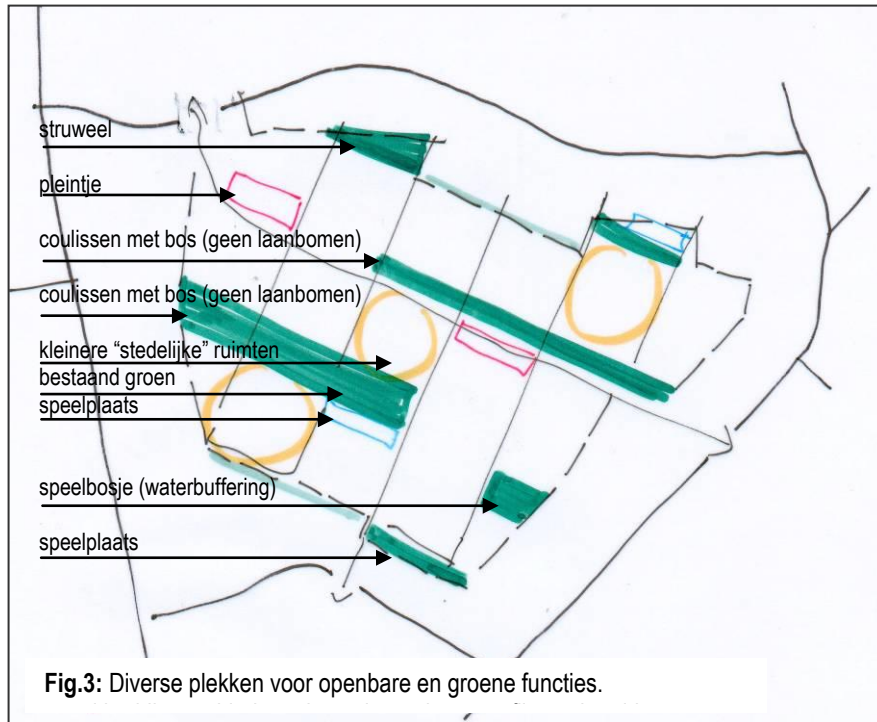


Fig.3: Diverse plekken voor openbare en groene functies.

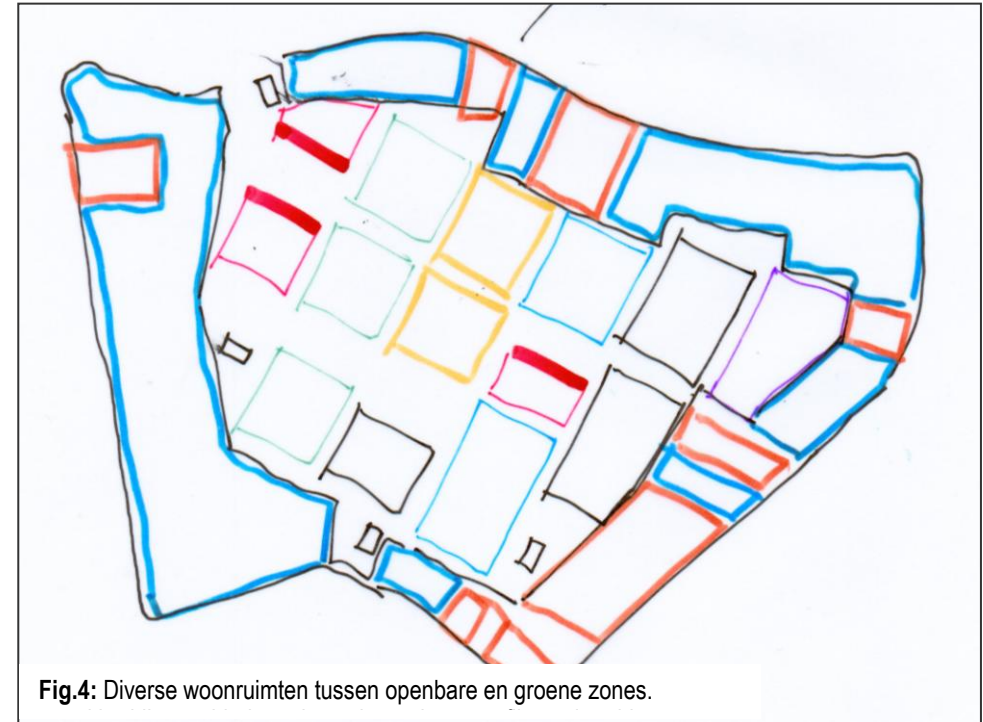


Fig.4: Diverse woonruimten tussen openbare en groene zones.

De voorgestelde fijnmazige structurering, gecombineerd met het bestaande waardevol groen en de diagonale percelering van het gebied, maakt het mogelijk om op diverse plekken een aantal openbare- / groene functies te voorzien (3.).

Het eikenbosje wordt verruimd tot een volwaardige (transparante) groenzone die de verschillende woonblokjes die eraan grenzen enerzijds scheidt en verbindt. Dit principe wordt op enkele plekken herhaald, zij het met telkens een andere invulling en ruimtelijke uitwerking. De groenstroken krijgen een andere invulling al naargelang hun ligging. De groenstroken grenzend aan de achtertuinen zullen een bufferend en begrenzend karakter hebben, het groen binnenin zal steeds transparant, verbindend en optimaal toegankelijk zijn. Delen van dit groen kunnen gebruikt worden als speelbos waaraan vervolgens ook open speelplekken worden aangesloten.

Naast de groenstructuren worden er ook een aantal openbare plekken of pleintjes voorzien.

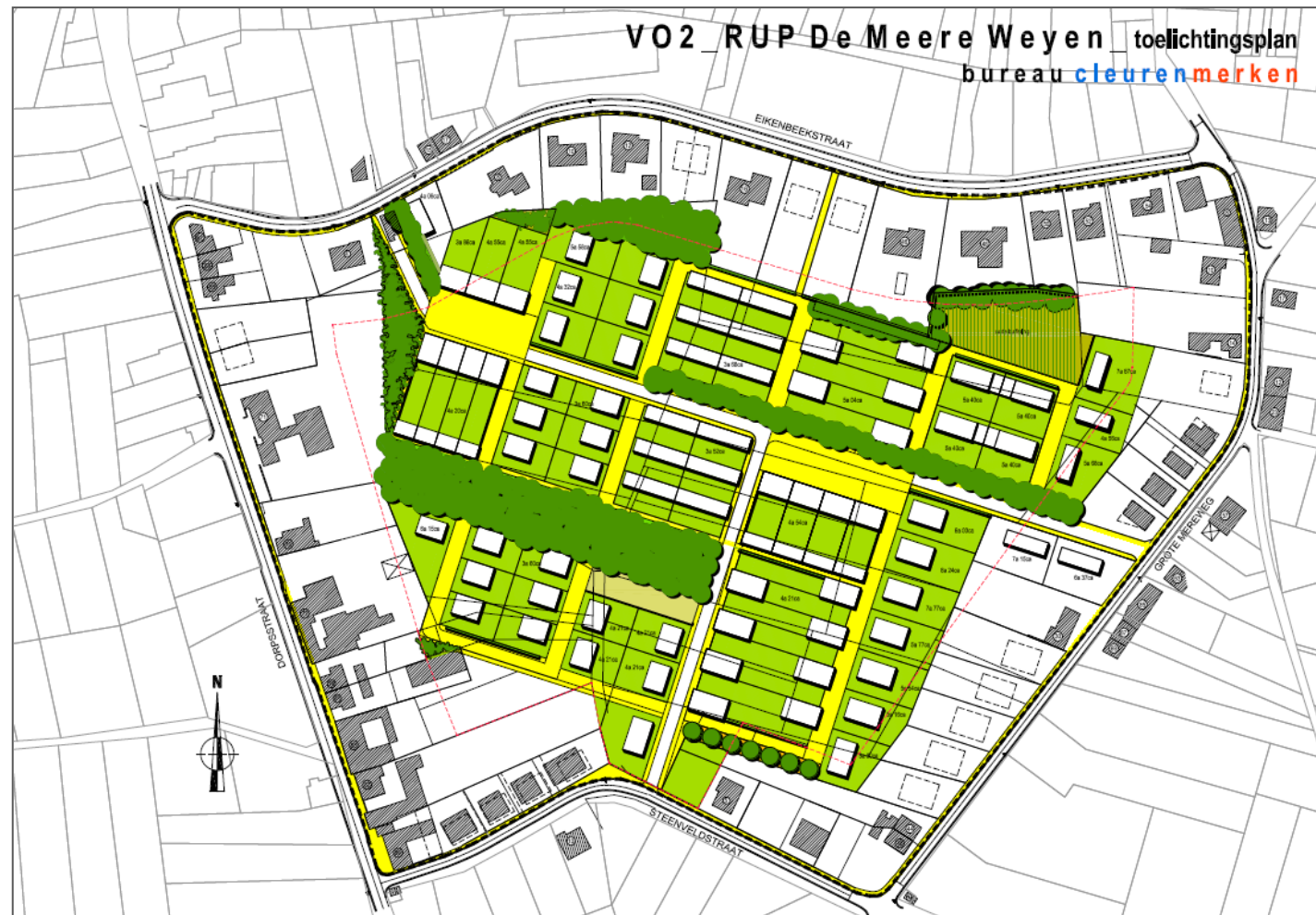
Specifiek voor dit principe is dat er tussen de alzo ontstane structuren (gevormd door wegen, voetpaden, open bosjes, speelplekken, pleintjes) verschillende “woon” ruimten ontstaan waarbinnen telkens een ander woonblokje kan voorzien worden. Elk woonblokje krijgt zo een eigen identiteit, een eigen ligging, een eigen ontsluiting (via hoofdstructuur, secundaire ontsluiting, tussenverbindingen), een eigen ruimtelijke situering (naast een plein, naast een speelplek, naast een openbaar bos,). Er wordt voorkomen dat er een verkaveling van percelen ontstaat met gelijkaardige percelen langs gelijkaardige straten waarbij enkel diversiteit gehaald wordt uit de woontypes zelf. Het wordt een diverse kleinschalige invulling (4.) met afwisselende functies, verschillende woonblokjes en verschillende soorten groenstructuren.

6 VOORSTEL VAN INVULLING

De hoofdontsluiting volgt de diagonale percelering en legt de hoofdverbindingen tussen de Grote Mereweg, de Eikenbeekstraat en de Steenveldstraat. Dwars daarop worden de secundaire (gele) verbindingen lusvormig opgehangen. Deze straten hebben een duidelijk erfkarakter als toegang voor de bewoners van betreffende woonblokjes.

De groenstructuren volgen eveneens de diagonale percelering. Ze hebben elk een eigen karakter en functie. Het groen grenzend aan de achtertuinen van de belendende straten hebben een bufferend en gesloten karakter. Het uiterst zuidoostelijke groenblokje dient voor de natuurlijke waterbuffering maar kan ook gebruikt worden als speelbosje. De smallere groenstrook langs de hoofdontsluiting heeft een ruimtelijk structurerende functie. Het is een soort coulisse groenstrook met hoog opgroeiende, in een willekeurig patroon geplante, bomen. Doorheen de stammen zien we op de achtergrond de vier verschillende woonblokjes. Er ontstaat een ruimtelijk wisselende ervaring langsheen de hoofdontsluiting, gaande van de openheid van de noordwestelijke inkomzone (pleinzone), langsheen een meer traditionele percelering aan weerszijden van de straat, om vervolgens langs het coulissegroen aan te sluiten op de Grote Mereweg. Tegenover het coulissegroen, aan de overzijde van de straat, krijgen we opnieuw wisselende beelden (gesloten gevel, plein, open kavel).

De centrale brede groenstructuur is een



verruiming van het bestaand eikenbosje. Het eikenbosje zal uitgezuiverd worden tot enkel de eikenbomen en enkele andere waardevolle bomen om vervolgens opnieuw te verdichten met nieuwe eikenbomen. Het zal een ruime zeer transparante groenzone in een grasvlak zijn waarbinnen een aantal speeltuigen en zitbanken geplaatst worden. Het is een groene verblijfsplek tussen de verschillende woonblokjes dat verruimd wordt met een open speelplek (zand- of grasvlak). Ook hier een duidelijk verbindend en scheidend effect, doorheen het gebied zien we de verschillende omliggende woonblokjes, we verplaatsen ons door het gebied en komen alzo in een andere kleine woonzone terecht.

Het principe van de binnenliggende groenstructuren is dat ze zowel verbinden als scheiden. De woonblokjes die in elkaars verlengde liggen en van éénzelfde type kunnen zijn, als het ware verbonden zijn van noord naar zuid, worden in oostwest richting ruimtelijk van elkaar gescheiden door de groenstructuren. Door de transparantie van deze groenstructuren (er moet gegarandeerd onderdoor gekeken kunnen worden) wordt er een nieuwe maar andere relatie gelegd. Bijkomend kan in de verspreid liggende groenplekken, al naargelang hun functie, de nodige waterbuffering in de vorm van wadi's, grachtjes en bufferbekkens voorzien worden.

Door toepassing van bovenstaand netwerk van wegen en publieke groene buitenruimten ontstaan er in het te ontwikkelen binnengebied verschillende “openbare ruimten”: elke ruimte heeft een andere context (naar ontsluiting toe, aanwezigheid van groen en publieke ruimte). Deze ruimten zullen bijkomend worden ingevuld met een diversiteit aan woningtypes: gesloten, open, geschakeld, ... Elke woning zal beschikken over een eigen private buitenruimte. De bouwhoogte van de woningen wordt beperkt tot twee bouwlagen waardoor integratie in de bestaande ruimtelijke context gegarandeerd blijft. Groepswoningbouw is mogelijk.

De invulling van de **woonblokjes** gebeurt op een diverse manier. Langs de pleintjes worden gesloten wanden voorzien, wat resulteert in duidelijk gesloten bebouwing. Voor het overige worden verschillende types voorzien, zoals per twee langsgeschakelde, volledig vrijstaande, op de perceelsgrens ingeplante en gesloten types die afwisselend op een andere zijde van het perceelsuiteinde worden geplaatst. Langs de zuidoostelijke en zuidwestelijke buitenranden worden open kavels voorzien.

Het is duidelijk dat bepaalde types, zoals de per twee langsgeschakelde eenheden of de gesloten bouwblokjes, meer in aanmerking komen voor groepswoningbouw. De vrije kavels, of de op de perceelsgrens ingeplante woningen lenen zich meer voor een individuele ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat er ook andere beslissingen kunnen genomen worden, dit indien de voorschriften een duidelijke sturing garanderen. Voor wat betreft de begrenzing van het woonuitbreidingsgebied wordt voor een deel de bestaande percelering gevolgd. Waar de percelen dieper zijn dan 50 m (Eikenbeekstraat) wordt de grens van het woonuitbreidingsgebied (50m-zone) gevolgd. Het diepe perceel langs de Dorpsstraat wordt niet opgenomen gezien deze zone eerder beschouwd wordt als uitbreidingszone voor de achtertuinen van de ondiepe percelen langs de Steenveldstraat. De 50m-zone langs de Grote Mereweg wordt voor een deel ingenomen (10 tot 15m) om aan de aangrenzende percelen nog voldoende diepte te geven. De ontwikkeling van de omliggende woonstraten richt zich op een behoud van het bestaande karakter. Een diverse invulling met ééngezinswoningen in open bebouwing langs de Eikenbeekstraat, de Grote Mereweg en de Steenveldstraat. Langs de Dorpsstraat een meer gesloten karakter met in hoofdzaak gesloten en halfopen bebouwing.

De ontwikkeling van de omliggende woonstraten richt zich op het behoud van het bestaande karakter. Concreet zal zich dit uiten in een diverse invulling met eengezinswoningen in open bebouwing langs de Eikenbeekstraat, Grote Mereweg en Steenveldstraat. Langs de Dorpsstraat wordt het meer gesloten karakter van de bestaande toestand verder gezet door middel van gesloten en halfopen bebouwing.

Het gebied wordt volledig ontwikkeld in functie van wonen. Als nevenbestemming zijn ook diensten, kantoren en vrije beroepen mogelijk voor zover ze onlosmakelijk deel uitmaken van een woning. De bestemmingszones van het RUP beperken zich dan ook tot die zones die bij het ‘wonen’ horen.

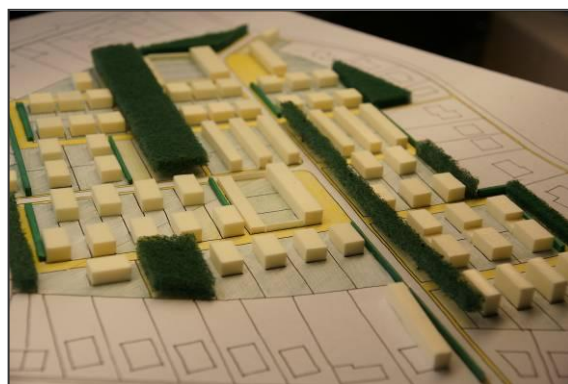
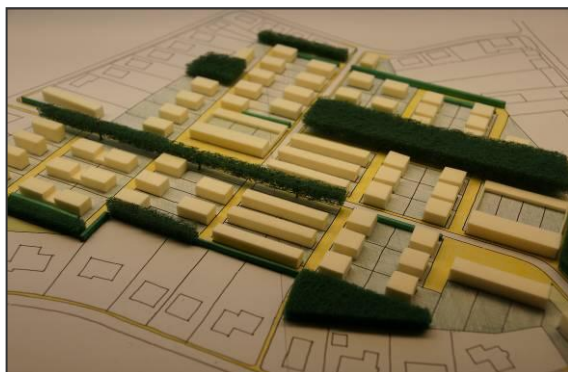
Concreet voorziet het RUP volgende algemene zones:

- zone voor wonen; in het RUP verder opgedeeld in subzones die onderling van mekaar verschillen op vlak van gewenste gebouwentypologie;
- zone voor voortuinen;
- zone voor achter- en zijtuinen;
- groenzones: in het RUP verder opgedeeld in subzones die onderling van mekaar verschillen al naargelang hun functie: bufferend, structurerend (lineair), speelbos en haag;
- speelplek;
- zone voor openbaar plein;
- wegen; in het RUP verder opgedeeld en gedetailleerd in: hoofdas, wegen erfinrichting, voet- en fietspad.

Na realisatie van het RUP ‘Meere Weyen’ moet er rekening gehouden worden met een bijkomende verharding van ongeveer 1ha. Om deze bijkomende hoeveelheid aan verhardingen te compenseren wordt eenzelfde oppervlakte onverhard / onbebouwd voorzien, en, wordt tegen de noordoostelijke grens van het woonuitbreidingsgebied een waterbekken van $\pm 1870\text{m}^2$ voorzien. Dit waterbekken zou, volgens de hydronautstudie uitgevoerd in opdracht van de stad Bilzen, in staat moeten zijn om een bijkomende hoeveelheid aan water op te vangen zodanig dat er geen significante effecten zullen zijn. Aanvullend worden eveneens aanpassingen aan het bestaande rioleringsstelsel doorgevoerd (zie hydronautstudie in bijlage).

Voor wat betreft de begrenzing van het woonuitbreidingsgebied wordt voor een deel de bestaande percelering gevolgd. Waar de percelen dieper zijn dan 50 m (Eikenbeekstraat) wordt de grens van het woonuitbreidingsgebied gevolgd. De 50m-zone wordt langs de Grote Mereweg voor 't overige deel aangehouden (10 tot 15m) m;u.v. daar waar de percelen minder diep zijn.





7 FASERING 'DE MEERE WEYEN'

Het faseringsplan geeft een voorstel van ontwikkeling in twee fasen. Een eerste fase (tot 2012) voorziet 43 wooneenheden. Voor het aantonen van de behoefte in tweede fase, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te schuiven met aantallen wooneenheden van buitengebied naar buitengebied (zie tabel GRS Bilzen p. 59-60)

De dertigtal wooneenheden die in de tweede fase voorzien zijn worden aldus gemotiveerd vanuit de voorziene invulling van het woonuitbreidingsgebied Mu-Wu6 Oude Beekstraat in Munsterbilzen, geschrapd bij beslissing van de bestendige deputatie gezien 'te weinig centrumondersteunend'.

Van de **43 wooneenheden in fase 1 worden er 15 sociale woningen en 12 sociale kavels** voorzien → ca. 64%. Deze ontwikkeling voorziet tevens in een speelbos (door de uitbreiding van het bestaand bosje), een buurtplein en buffergroen ten aanzien van de omgeving. De totale oppervlakte van het inbreidingsgebied dat ontwikkeld wordt in **fase 1 is 3,1 ha⁵**.

Van de bij benadering 31 wooneenheden in de laatste fase worden er ongeveer 4 sociale woningen en 14 sociale kavels voorzien → ca. 64%. Fase 2 omvat een bijkomende ontwikkeling van 2,6ha.

De verdeling wordt in principe als volgt voorgesteld, maar kan, mits het aanhouden van de verhouding 1/3 sociale woningen en 1/3 sociale kavels, gewijzigd worden.

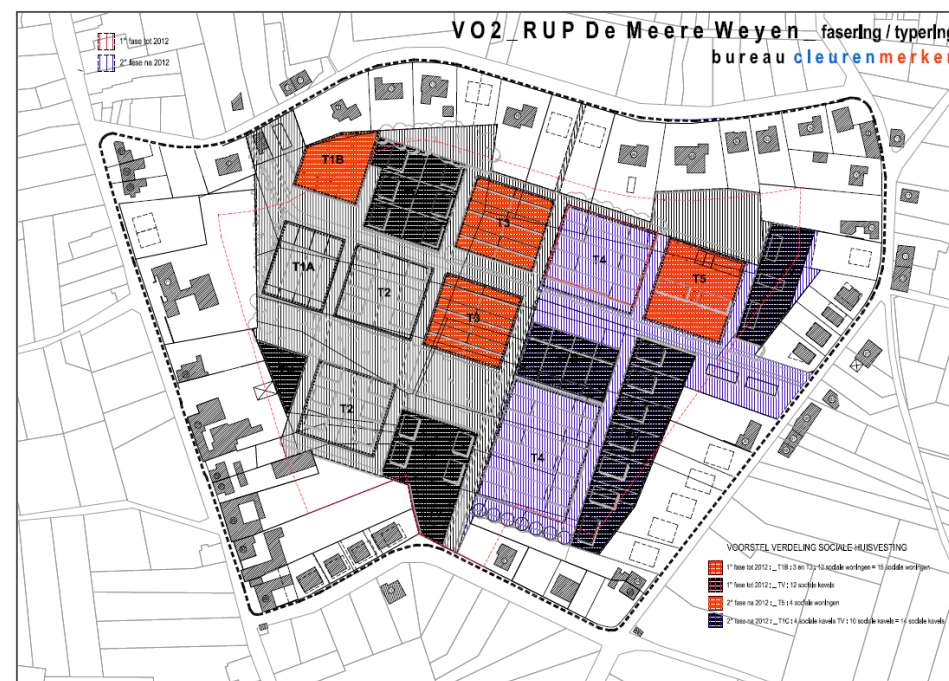
Eerste fase:

→	T1B: 3 sociale woningen	
	T3: 2 x 6 sociale woningen	= 15 sociale woningen
→	TV's: 12 sociale kavels	= 12 sociale kavels
→	T1A + T2	= 16 privé te ontwikkelen
	TOTAAL	= 43 eenheden

Tweede fase:

→	T5: 4 sociale woningen	= 04 sociale woningen
→	T1C: 4 sociale kavels	= 14 sociale kavels
→	TV's: 14 sociale kavels	= 14 sociale kavels
→	T4	= 13 privé te ontwikkelen
	TOTAAL	= 31 eenheden

Het voorstel van zonering in functie van de verdeling van sociale kavels en sociale percelen is indicatief. Het uitgangspunt is dat de aantallen en de verhoudingen zoals aangegeven in de adviezen van de provincie en het gewest, steeds aangehouden zullen worden, maar dat de keuze van locatie alsnog kan wijzigen (mogelijk onder invloed van de huisvestingsmaatschappijen zelf).



⁵ Exacte oppervlakten te controleren door beëdigd landmeter.

8 PLANSCHADE EN PLANBATEN

PLANSCHADE

Volgens art. 2.6.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen ruimtelijke uitvoeringsplannen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden met inbegrip van bouwverbod. Dit kan in bepaalde gevallen aanleiding geven tot een beperkte schadevergoeding, namelijk de planschadevergoeding.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of verkavelen.

In het RUP 'De Meere Weyen' liggen er **geen** percelen waarop men eerder wel kon bouwen en met voorliggend RUP niet meer.

Bijgevolg komt er geen enkel perceel binnen de afbakening van voorliggend RUP in aanmerking voor planschadevergoeding.

Bij het RUP 'De Meere Weyen' hoort bijgevolg geen planschaderegister of planschadeplan.

PLANBATEN

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meerdere bestemmingswijzigingen doorvoert zoals bepaald in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het RUP 'De Meere Weyen' wordt geen bestemmingswijziging zoals bepaald in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doorgevoerd waardoor er binnen het plangebied planbatenheffing verschuldigd is.

Bij het RUP 'De Meere Weyen' hoort bijgevolg geen planbatenregister of planbatenplan.

RUIMTEBALANS		VO RUP 'Meere Weyen' Eigenbilzen	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	
gewestplan woonuitbreidingsgebied	ca	54969	m ²
gewestplan woongebied	ca	53143	m ²
		nieuwe toestand	
categorie woongebied	ca	108.112 m ²	
TOTALE OPPERVLAKTE PLANGEBIED	ca	108112 m ²	

Afd.	Perc.nr.	opp. bestemmings-wijziging	huidige bestemming	toekomstige bestemming
6	B1022 D	380	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1124 D	7488	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1119	3060	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1118	3080	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1024 B	3230	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1005/02E	620	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1005/02E	620	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1005 G	100	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1004 F	1717	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1007 F	35	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1005/02B	380	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1106 H	215	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1111 B	1104	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1112	1980	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1113	1980	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1015 C	1335	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1115 D	1550	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1117	1520	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1117/02	1520	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1104 N	223	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1104 M	105	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1114	1680	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1115 E	1550	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1116	2090	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1121 C	8768	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1127 G	467	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1130 E	1005	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1132 A	655	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1133 D	2455	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1134 L	454	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1134 E	477	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1098 E	167	woonuitbreidingsgebied	woongebied
6	B1099 A	255	woonuitbreidingsgebied	woongebied

9 ONTEIGENINGSPLAN - MOTIVERING

Op basis van de vooropgestelde gefaseerde ontwikkeling van het plangebied, m.n. eerste fase en tweede fase, wordt er een opdeling gemaakt tussen de percelen die (al dan niet geheel) gelegen zijn in de eerste fase als *noodzakelijk te onteigenen in het kader van het algemeen nut en dit met hoogdringendheid en noodzaak tot onmiddellijke inbezitneming* en de percelen gelegen in de tweede fase *noodzakelijk te onteigenen in het kader van het algemeen nut*.

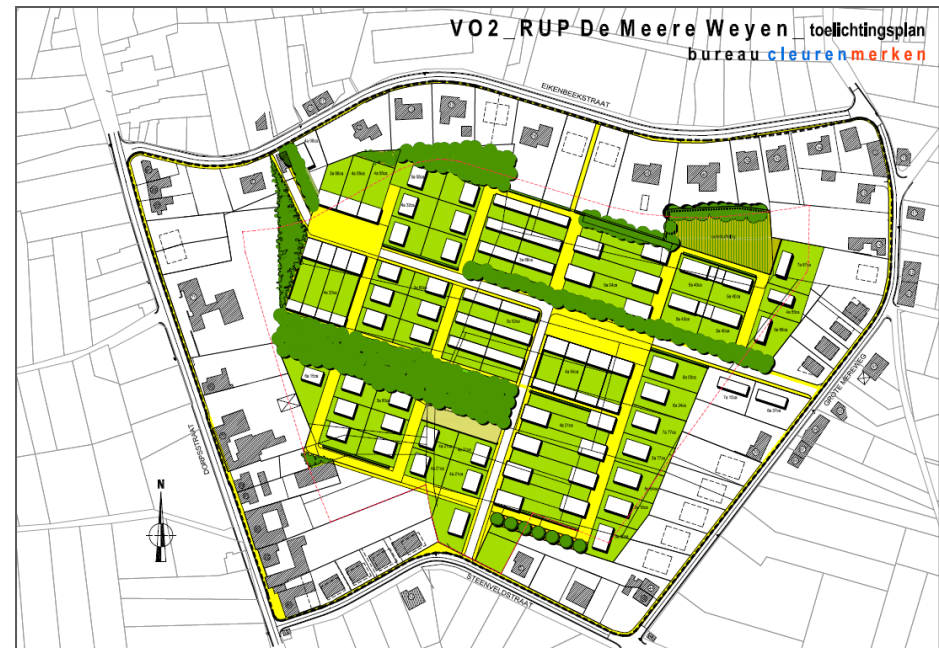
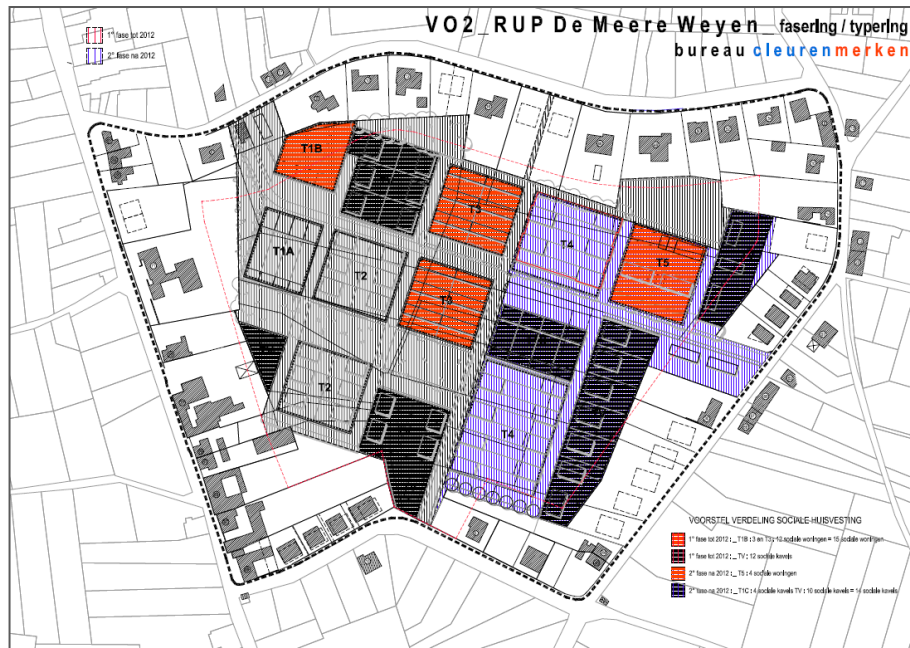
Volgende percelen zijn, conform het bestemmingsplan, geheel of gedeeltelijk gelegen in de 1° fase en dus te onteigenen met hoogdringendheid.

	volgnr.	sectie	artikel	volgens kadaster			te onteigenen			aard v.h. perceel	onteigenende instantie
hoogdringendheid 1°fase	1a	1021c	4215	0 ha	2 a	18 ca	0 ha	2 a	18 ca	weiland	gemeente
	1b	1021d	4215	0 ha	4 a	49 ca	0 ha	4 a	49 ca	huis	gemeente
	1c	1022d	3718	0 ha	3 a	80 ca	0 ha	3 a	80 ca	boomgaard hoog	gemeente
	1d	1024b	3718	0 ha	32 a	30 ca	0 ha	32 a	30 ca	boomgaard hoog	gemeente
	1g	1117	3724	0 ha	15 a	20 ca	0 ha	15 a	20 ca	weiland	gemeente
	1h	1118	3718	0 ha	30 a	80 ca	0 ha	30 a	80 ca	boomgaard hoog	gemeente
	1i	1119	3718	0 ha	30 a	60 ca	0 ha	30 a	60 ca	boomgaard hoog	gemeente
	1j	1121c	3724	0 ha	87 a	68 ca	0 ha	87 a	68 ca	weiland	gemeente
	1k	1124d	3718	0 ha	97 a	0 ca	0 ha	97 a	0 ca	boomgaard hoog	gemeente
	2	1127g	3180	0 ha	18 a	86 ca	0 ha	4 a	67 ca	woning	gemeente
	3	1130e	822	0 ha	29 a	89 ca	0 ha	10 a	50 ca	boomgaard hoog	gemeente
	4	1132a	3234	0 ha	25 a	28 ca	0 ha	6 a	55 ca	woning	gemeente
	5	1133d	2637	0 ha	27 a	55 ca	0 ha	27 a	55 ca	boomgaard hoog	gemeente
	7	1134e	3141	0 ha	15 a	69 ca	0 ha	6 a	90 ca	boomgaard hoog	gemeente
	10b	1112	3343	0 ha	20 a	22 ca	0 ha	20 a	22 ca	weiland	gemeente
	10c	1113	3343	0 ha	19 a	38 ca	0 ha	19 a	38 ca	weiland	gemeente
	12c	1111b	4440	0 ha	10 a	96 ca	0 ha	10 a	96 ca	weiland	gemeente
	13	1115c	3531	0 ha	16 a	24 ca	0 ha	16 a	24 ca	weiland	gemeente
	14a	1005b	3193	0 ha	3 a	83 ca	0 ha	3 a	83 ca	weg	gemeente
14b	1007f		0 ha	25 a	53 ca	0 ha	a	35 ca	hoeve	gemeente	
15	1005e	2261	0 ha	6 a	49 ca	0 ha	6 a	49 ca	boomgaard hoog	gemeente	
16a	1115d	3901	0 ha	15 a	50 ca	0 ha	15 a	50 ca	weiland	gemeente	
16b	1005g	3901	0 ha	3 a	13 ca	0 ha	0 a	99 ca	boomgaard hoog	gemeente	
17	1004f	4105	0 ha	27 a	89 ca	0 ha	7 a	92 ca	woning	gemeente	
18	1003e	4470	0 ha	13 a	42 ca	0 ha	0 a	23 ca	achtertuint	gemeente	
19	1117/02	982	0 ha	15 a	20 ca	0 ha	15 a	20 ca	boomgaard hoog	gemeente	

Om tot een daadwerkelijke en gestructureerde ontwikkeling te komen van deze eerste fase, is het noodzakelijk betreffende percelen onmiddellijk te onteigenen en in bezit te kunnen nemen. Zo niet, kan niet overgegaan worden tot het effectief ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied waardoor er niet kan voldaan worden aan de doelstelling, aangegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om dit woonuitbreidingsgebied op korte termijn aan te snijden: enerzijds in functie van een activerend kernversterkend beleid in het hoofddorp Eigenbilzen-Mopertingen en anderzijds om tegemoet te komen aan het vereiste aanbod aan sociale woningen binnen de gemeente. In deze zin gebeurt de onteigening dan ook in functie van het algemeen nut.

De ontwikkeling kadert binnen bindende bepaling 5 van het ruimtelijk structuurplan Bilzen waarin het woonuitbreidingsgebied "De Meere Weyen" werd geselecteerd als prioritair te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Concreet gezien wil de stad Bilzen met dit plan het binnengelegen woonuitbreidingsgebied structureel verankeren in zijn omgeving door enerzijds het leggen van strategische linkers voor voetgangers, fietsers en autoverkeer met de omliggende straten, dit in functie van het algemeen nut; anderzijds door de maximale integratie van het aanwezige waardevol groen en het reliëf. Doel is om binnen dit gebied een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen te voorzien en een bijkomend aantal sociale woningen realiseren om tegemoet te komen aan een streefpercentage van 10%. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare en een maximale kavelgrootte voor de sociale eenheden van 5 are. Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied heeft als doel een divers aanbod aan grondgebonden woningen voor jonge gezinnen op de markt te brengen en tevens het aanbod aan sociale woningen te verhogen. Momenteel is het aanbod aan sociale huisvesting in Bilzen ongeveer 5%. Dit voldoet niet aan het streefpercentage van 10% dat in Bilzen op korte termijn dient gehaald te worden; vandaar de noodzaak om onmiddellijk de gronden te kunnen in bezit nemen en de hoogdringendheid van de onteigeningen.

Een gedeeltelijk aansnijden van het woonuitbreidingsgebied te Eigenbilzen (EI-WU3) werd door de Bestendige Deputatie toegestaan indien 1/3 van het totale aanbod aan wooneenheden ingevuld wordt met sociale kavels en 1/3 met sociale woningen. Zowel fase 1 als fase 2 voldoet aan deze voorwaarde.



De beslissing om de eerste fase aan de westzijde te situeren (= ook de situering van de hoogdringendheid) is een logische beslissing gebaseerd op het streven naar de aansluiting op de bestaande structuur van Eigenbilzen. Het gebied sluit immers ruimtelijk en functioneel aan via de Eikenbeekstraat onmiddellijk aan op de bestaande dorpskern die zich aan de noordwestzijde bevindt. Deze beslissing kadert binnen een realisatie in functie van het algemeen nut.

Daarnaast vormt de volledige ontwikkeling van fase 1 ook onmiddellijk een volwaardige woonontwikkeling op zich, met zowel een toegang langs de noord- als de zuidzijde. Betreffende percelen (1a, 1b en 12c) gelegen op die ontsluiting zijn dan ook cruciaal voor het realiseren van de ontwikkeling, waardoor een onmiddellijke inbezitneming noodzakelijk is.

Hiermee wordt immers de ontsluiting van het plangebied gegarandeerd. Vandaar de onteigeningsnoodzaak van alle percelen gelegen in fase 1. De resterende percelen gelegen in fase 1 zijn tevens cruciaal voor de gehele ontwikkeling van het gebied als volwaardig woongebied met niet enkel de ontsluitingswegen en bouwkvavels, maar ook om een bijhorend volwaardig openbaar domein (gele zones) met pleintjes, speelzones, groenstructuren, en zelfs een voetpad richting Eikenbeekstraat te kunnen realiseren. Enkel een gehele onmiddellijke inbezitneming door onteigening garandeert een volwaardige woonontwikkeling die enerzijds structureel gelinkt is aan de bestaande dorpsstructuur en anderzijds structureel één geheel op zich vormt. Een volwaardige ontwikkeling van fase 1 garandeert tevens een logische aankoppeling van fase 2.

Percelen 1j, 19, 1g, 10c, en 10b liggen gedeeltelijk in de eerste en gedeeltelijk in de tweede fase. De hoogdringendheid van de onteigening van de eerste fase, de gewone onteigening van de tweede fase volgend op de eerste fase en de praktische en proceseconomische aspecten van slechts één onteigeningsprocedure per perceel, motiveert dan ook een onteigening met hoogdringendheid van de totale oppervlakte van betreffende percelen.

De zone voor waterbuffering situeert zich weliswaar aan de oostzijde, zogenaamd in de tweede fase. Het is echter van cruciaal belang dat de aanleg van de waterbuffer reeds in de eerste fase gerealiseerd wordt (gelijktijdig met de aanleg van de eerste fase), niet enkel in functie van de waterbuffering van deze eerste fase, maar voornamelijk ook in functie van de waterproblematiek die zich momenteel voordoet in de omgeving (zie hiervoor de hydronautstudie dd. 01/04/2009).

M.a.w. de percelen (5, 7) gelegen in de zone voor waterbuffering, maar ook deze (3 en 4) gelegen op de toegang ernaar toe (tussen fase 1 en 2) dienen onmiddellijk in bezit genomen te kunnen worden en zodoende bij hoogdringendheid onteigend te worden in functie van het oplossen van de algehele waterproblematiek in de omgeving, wat vanzelfsprekend ten algemeen nut is.

Volgende percelen worden **onteigend** in functie van de mogelijkheid tot ontwikkeling van de tweede fase, die na realisatie van de voorgaande fase, gerealiseerd zal kunnen worden.

2° fase	volgnr.	sectie	artikel	volgens kadaster			te onteigenen			aard v.h. perceel	onteigenende instantie
				0 ha	15 a	50 ca	0 ha	15 a	50 ca		
	1e	1115e	3724	0 ha	15 a	50 ca	0 ha	15 a	50 ca	weiland	gemeente
	1f	1116	3724	0 ha	20 a	90 ca	0 ha	20 a	90 ca	boomgaard hoog	gemeente
	8	1098e	3607	0 ha	15 a	23 ca	0 ha	15 a	23 ca	weiland	gemeente
	9	1099a	2947	0 ha	13 a	33 ca	0 ha	13 a	33 ca	weiland	gemeente
	10a	1101d	3343	0 ha	8 a	56 ca	0 ha	0 a	18 ca	boomgaard hoog	gemeente
	10d	1114	3343	0 ha	18 a	27 ca	0 ha	18 a	27 ca	weiland	gemeente
	11a	1102a	3341	0 ha	5 a	16 ca	0 ha	0 a	32 ca	boomgaard hoog	gemeente
	11b	1103b	3341	0 ha	21 a	31 ca	0 ha	2 a	74 ca	boomgaard hoog	gemeente
	12a	1104m	4440	0 ha	14 a	26 ca	0 ha	7 a	85 ca	hooiland	gemeente
	12b	1104n	4440	0 ha	3 a	20 ca	0 ha	3 a	20 ca	hooiland	gemeente

Dezelfde ruimtelijke, functionele en organisatorische argumenten hier als motivering van toepassing in het kader van de onteigeningsnoodzaak en in functie van het algemeen nut, zoals:

- ruimtelijk en functioneel ophangen aan de 1° fase en de bestaande dorpsstructuur, nu richting Grote Mereweg;
- gehele ontwikkeling als één volwaardig woongebied met openbare zones, groenstructuren en voetgangersverbindingen.
- het voorzien van een zone voor bezoekersparkeren aan de aansluiting met de Steenveldstraat. Gezien deze ook voor de eerste fase van belang is, is een onteigening van dit perceel zeker motiveerbaar..

Enkel de hoogdringendheid is hier niet van toepassing, m.n. de ontwikkeling kan enkel gemotiveerd worden na realisatie van de voorgaande fase en na aantonen van de behoefte. Echter is het van belang dat de gemeente ook deze percelen kan onteigenen, dit om de tweede fase gegarandeerd te kunnen laten aansluiten op een manier zoals deze nu gepland is. Enkel een onteigening staat ook hier garant voor een volwaardige ontwikkeling van het totale plangebied zoals beoogd wordt in het grafisch plan en de bijhorende voorschriften.

