

TOELICHTINGSNOTA

Gemeentelijk RUP "Schoonbeek - Centrum" Stad Bilzen

versie: definitieve aanvaarding

datum: 10 augustus 2010

dossier: H0151

opdrachtgever: stad Bilzen

contract manager: Jan Parys

projectleider: Roland Vanmuysen

auteur: Roland Vanmuysen



Soresma n.v.
vestiging Genk
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

INHOUDSTAFEL

1	Aanleiding tot opmaak van het RUP en probleemstelling	3
2	Situering van het Plangebied	4
3	Bestaande fysische toestand plangebied	6
4	Beleidsmatige Planningscontext	7
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
4.2	Relatie met het Provinciaal Structuurplan Limburg	7
4.3	Gemeentelijk structuurplan	8
4.4	Biologische waarderingskaart	13
4.5	Faunistisch waardevolle gebieden	13
4.6	Landschapsatlas	14
5	Juridische planningscontext	15
5.1	Gewestplan	15
5.2	Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	15
5.3	Bijzondere Plannen van Aanleg	15
5.4	Gemeentelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
5.5	Beschermde monumenten en landschappen	17
5.6	Atlas der buurt- en voetwegen	17
5.7	Rooilijnplannen	18
5.8	Bouwovertredingen	18
5.9	Aanwezige verkavelingen	18
5.10	VEN-gebieden	18
5.11	Natura 2000	18
5.12	Landinrichtingsprojecten	18
5.13	Natuurinrichtingsprojecten	18
6	Watertoets en begeleidende maatregelen	19
7	Screening van de Plan-MER-plicht – procedure en conclusies	22
8	Sterkten en Zwakten	25
8.1	Nederzettingsstructuur – woonkern Schoonbeek	25
8.2	Natuurlijke structuur	25
8.3	Landschappelijke structuur	25
8.4	Verkeersstructuur	26
8.5	Probleemstelling	26
8.6	Recente en/of geplande projecten	26
9	Gewenste structuur	27
9.1	Ruimtelijke concepten	27
9.2	Inrichtingsschets	28
10	Planschade / planbaten / bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	30
10.1	Planschade	30
10.2	planbaten	30
10.3	Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	30
10.4	Register	31
11	Ruimtebalans	32
12	Motivatie voor de onteigening	33
12.1	Inleiding	33
12.2	knelpunten huidige toestand	33
12.3	Noodzaak onteigeningsplan	34
12.4	Besluit	36

1 Aanleiding tot opmaak van het RUP en probleemstelling

De kern Schoonbeek heeft nog tal van inbreidingsmogelijkheden. In het centrum ervan zijn echter enkele publieke functies voorzien – een kerk, een cultureel centrum, een sporthal, een kinderopvangcentrum en een school – die een betere ruimtelijke inpassing behoeven en dreigen te worden ingesloten door woningbouw.

Naast het voorzien van ruimte voor de verdere uitbouw van het publieke centrum, zijn er ook enkele kleinere ruimtelijke knelpunten, zoals een achtergelegen huis dat geen duidelijke toegang heeft, noch verbouwingmogelijkheden, en een horecazaak die moeilijk verder kan uitbreiden vlakbij de kerk. Ook de 'doorwaadbaarheid' van het centrum voor het zachte verkeer moet worden herbekeken.

Een inbreidingsproject centraal in het plangebied raakt niet ontwikkeld. Alternatieve typologieën moeten worden onderzocht.



Luchtfoto van Schoonbeek, Bilzen Bron: geo-Joket Vlaanderen

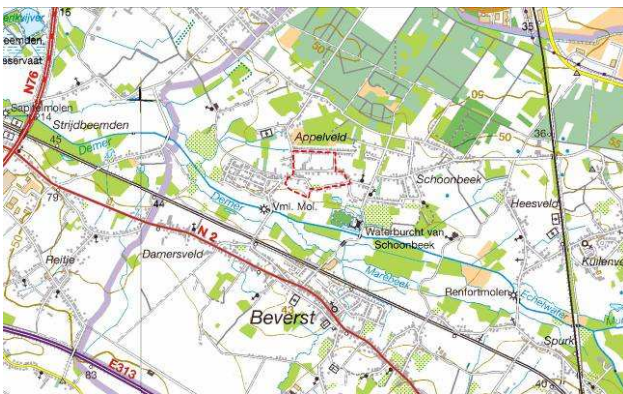
2 Situering van het Plangebied

Geografische situering



Situering op topokaart: macroschaal Bron: NGI Brussel

Op **macroniveau** valt af te lezen dat het plangebied in een woongebied ligt. Het ligt midden tussen de nabijgelegen hoofdgemeenten Diepenbeek en Bilzen. Ten zuiden van het plangebied loopt de N2 (Hasselt – Maastricht), en de Demer.

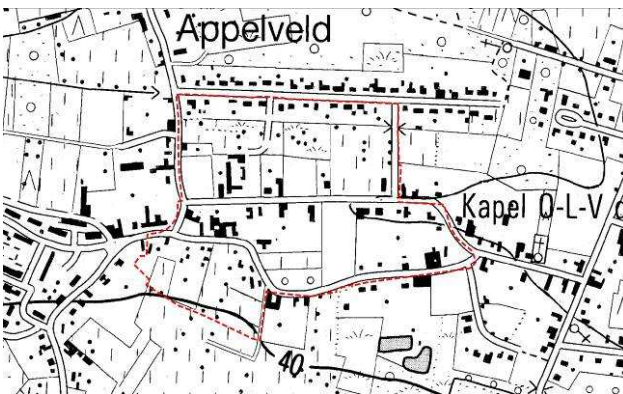


Mesoschaal Bron: NGI Brussel

Op **mesoniveau** blijkt ondermeer dat het plangebied zich ten zuiden van een natuurlijke omgeving (een bos) bevindt. De vallei van de Demer ligt ten zuiden van Schoonbeek. Op deze schaal wordt duidelijk dat het plangebied in de invloedssfeer van deze Demervallei ligt.

In het westen van het plangebied bevindt zich een wijk met sociale woningen.

In het zuidoosten van het plangebied ligt de Waterburcht van Schoonbeek, langs de Demer.

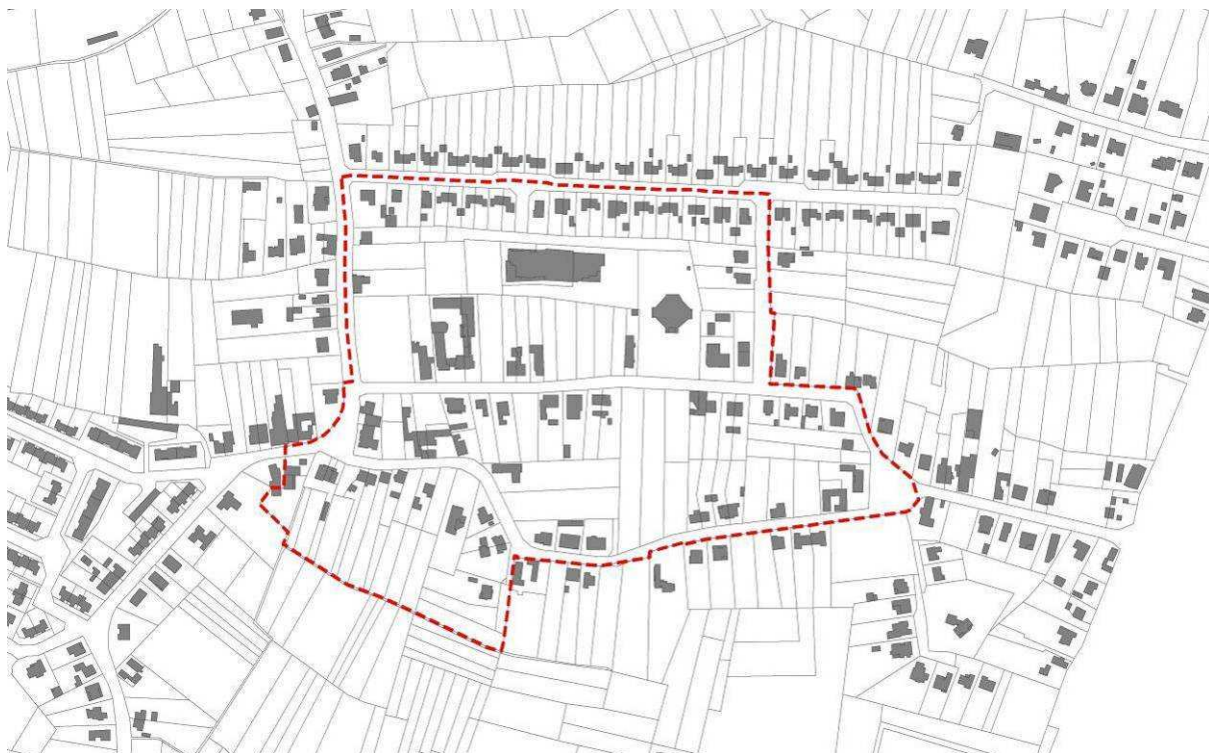


Microschaal Bron: NGI Brussel

Op **microniveau** worden de grenzen van het plangebied duidelijk. Het gebied bestaat uit twee veelhoeken, gescheiden door de Schoolstraat. In de rechthoek – die bovenaan gelegen is – primeert de woonfunctie. Verder vinden we er ook een kerk. Twee schooltjes (kleuter en lager onderwijs) zijn ruimtelijk verbonden d.m.v. een speelveld. Aanpalend ligt een sporthal, met een polyvalente zaal en een skateplein.

Onder de rechthoek ligt een onregelmatige veelhoek waarin voornamelijk woningen liggen. Sommige ervan zijn gecombineerd met nevenfuncties. Net ten zuidwesten van het plangebied ligt de grote verkaveling "Beterveld", een woonproject van de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij uit de periode 1970-1980.

Begrenzing van het RUP



Afbakening van het RUP volgens percelen Bron: Kadscan 2001

In het noorden wordt het plangebied afgebakend door het Jonkherenbos. De oostgrens wordt gevormd door Beterveld en Schoolstraat. Het zuiden van het plangebied wordt gedeeltelijk begrensd door de Schoonbeekstraat. In het zuiden wordt de grens ook gevormd door de diepe achtertuinen van de woningen gelegen aan diezelfde straat. In het westen wordt het plangebied afgebakend door Appelveld en de tuinen van de woningen in de Schoonbeekstraat.

3 Bestaande fysische toestand plangebied

Het plangebied wordt uitvoerig behandeld op het plan van de bestaande toestand, waar tevens een situering van het plangebied en een reeks foto's met fotoplan zijn opgenomen.

4 Beleidsmatige Planningscontext

4.1 RELATIE MET HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het plangebied maakt deel uit van een woonkern in het buitengebied. Het RSV omschrijft de buitengebieden als gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De buitengebieden omvatten natuur- en bosgebieden, agrarische gebieden, nederzettingen en verkeersinfrastructuren. Als belangrijkste doelstelling geldt dat het buitengebied gevrijwaard moet worden voor haar essentiële functies door de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) te garanderen. Wonen en werken bundelen in de kernen, versnippering vermijden. Structuurbepalend in de omgeving van het plangebied is de natuurlijke structuur.

4.2 RELATIE MET HET PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN LIMBURG

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, definitief vastgesteld door de bestendige deputatie op 18 september 2002 en definitief goedgekeurd door ministerieel besluit van 12 februari 2003. Dit goedkeuringsbesluit verscheen in het Belgisch staatsblad van 26 februari 2003.

Bilzen is gelegen in hoofdruimte 'Haspengouw en Voeren', op de grens tussen Droog Haspengouw en Herk en Gete. Het structuurplan zegt hierover het volgende: *de hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ten slotte kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau — bijvoorbeeld onder de vorm van plattelandstoerisme — worden gestimuleerd.*

Over Herk en Gete vermeldt het structuurplan het volgende: *deze deelruimte heeft in de provincie een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing. Daarnaast heeft zij een beperkte residentiële functie door het dicht netwerk van linten. Klein- en regionaalstedelijke voorzieningen horen binnen in dit gebied niet thuis. Zij worden verwezen naar de stedelijke gebieden aan de rand: Hasselt - Genk en Sint-Truiden. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant. Bij de uitwerking van visie en concept is overleg met deze provincie aangewezen. Tot die deelruimte behoren (delen van) de gemeenten Lummen, Halen (noordelijk deel), Herk-de-Stad, Hasselt, Diepenbeek, Nieuwerkerken, Alken, Sint-Truiden, Wellen, Kortesseem, Bilzen, Hoeselt.*

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- een netwerk van te vrijwaren beekvalleien en overstromingsgebieden van Demer, Herk, Mombeek, Gete en Velpe
- Sint-Truiden als regionaal centrum en concentratie van voorzieningen
- een netwerk van beperkte kernen en linten tussen de beekvalleien
- de N3 als ontsluiting van Sint-Truiden naar het hoofdwegennet, niet als ontwikkelingsas
- open ruimte verbindingen over N2.

Over Droog Haspengouw vermeldt het structuurplan het volgende: *Droog Haspengouw heeft een te versterken open ruimte rol voor de provincie. Landbouw, landschap, natuur en laagdynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De agrarische activiteit is de belangrijkste economische drager en ook het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant (Hageland). Visie en concept worden bij voorkeur grensoverschrijdend uitgewerkt. Tot deze deelruimte behoren (delen van) Sint-Truiden, Borgloon, Halen, Hoeselt, Gintelom, Heers, Tongeren, Bilzen en Riemst.*

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

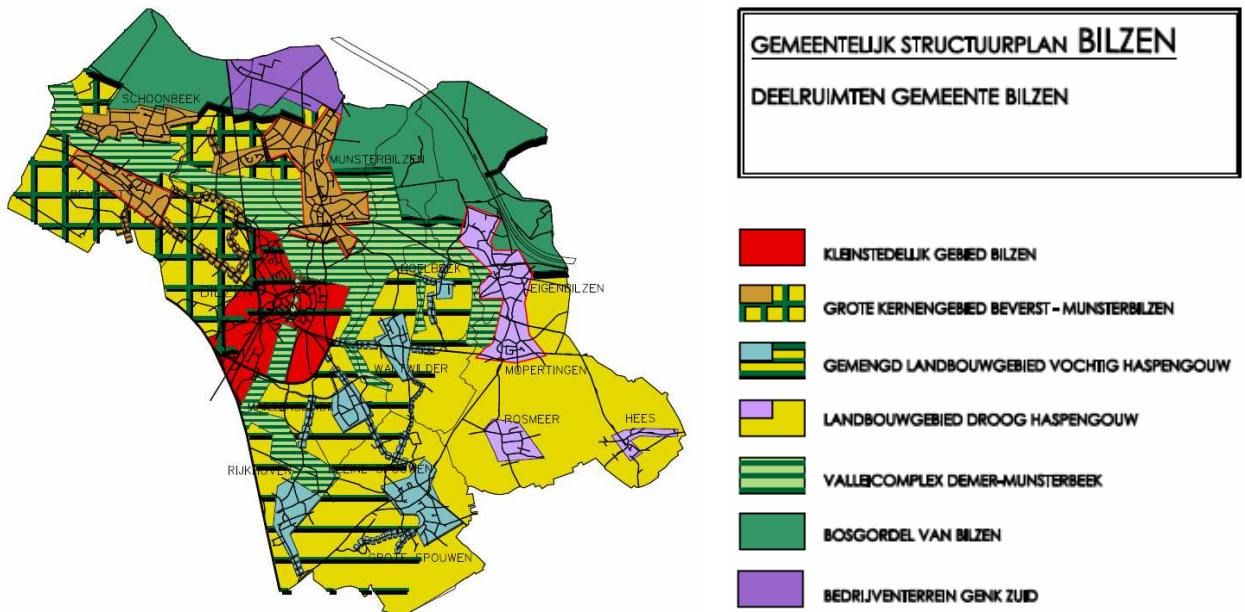
- bovenlopen van beekvalleien van het Demer- en Herkbeekken als groene linten in het landschap
- een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen
- herkenbare en afzonderlijke kernen van elkaar gescheiden door beekvalleien en natuurlijke buffers
- heuvelruggen en beekvalleien als dragers van een waardevol landschap
- open landbouwgebieden scherp gescheiden van stedelijke gebieden en kernen
- Schoonbeek wordt opgenomen als woonkern.

4.3 GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bilzen werd door de gemeenteraad na een openbaar onderzoek definitief aanvaard op 6 maart 2006. De Deputatie heeft daarna op 21 juni 2006 dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief goedgekeurd.

Deelruimte 'grote kernengebied Beverst – Munsterbilzen'

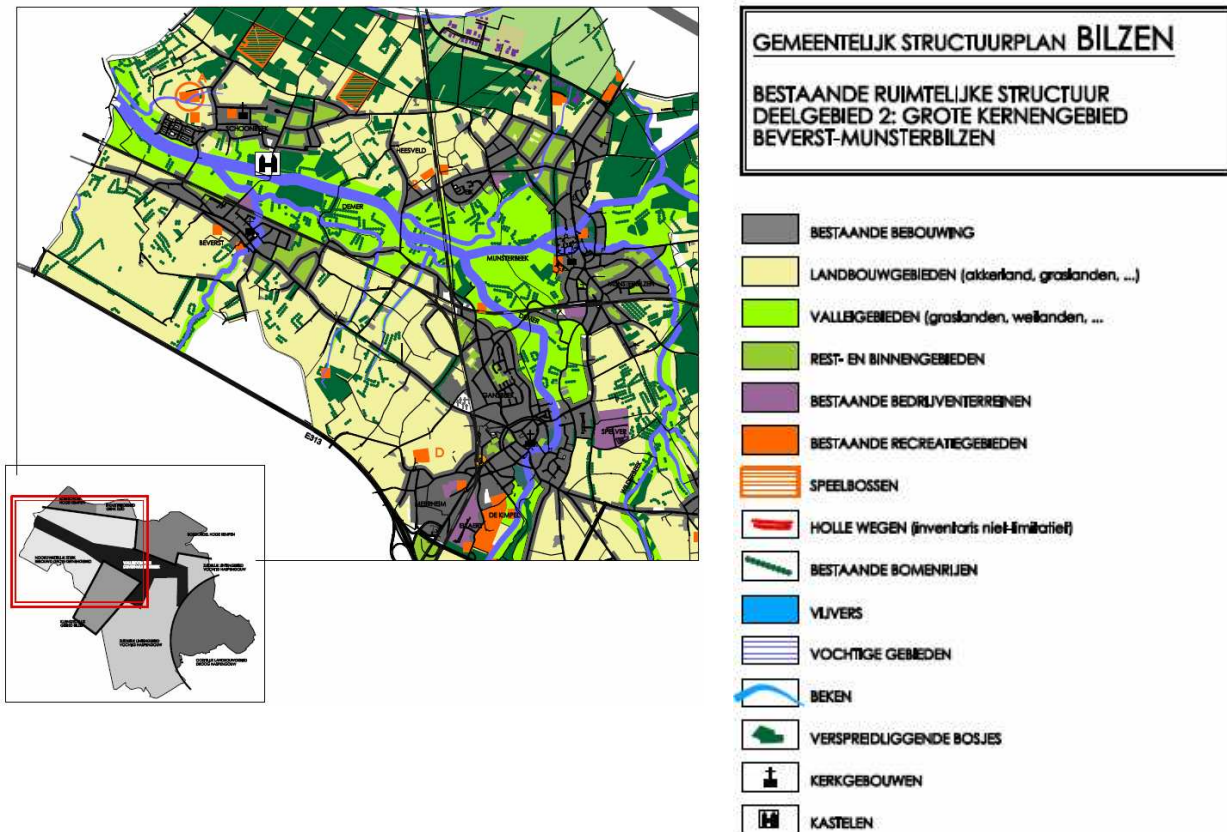
Het plangebied bevindt zich in de deelruimte 'grote kernengebied Beverst – Munsterbilzen'. Het grenst aan de bosgordel van Bilzen. Verder vinden we er ook de kleinschalige kerngebonden functies, zoals een schooltje en een kerk.



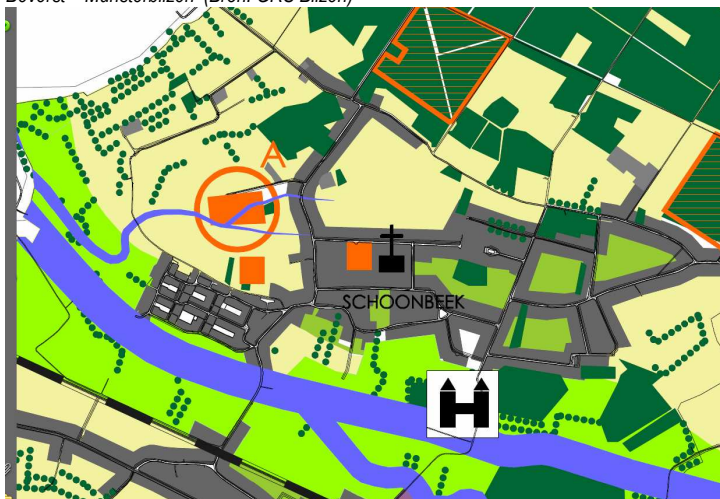
Figuur 1 Uittreksel kaart 'Deelruimten gemeente Bilzen' (Bron: GRS Bilzen)

Het plangebied ligt in de kern Schoonbeek tussen de Bosgordel van Bilzen (in het noorden) en het Valleicomplex Demer-Munsterbeek (ten zuiden). Dit blijkt ook uit de bovenstaande figuur.

Uit onderstaande kaartjes volgt de volgende informatie: op grotere schaal (figuur 2) vallen vooral de Demer, de Waterburcht van Schoonbeek en de omliggende recreatieve zones op. Zoomen we meer in op het plangebied, dan komt o.a. de sporthal naar voren als recreatief element (figuur 3). Verder is ook de kerk als belangrijk aangeduid.



Figuur 2 Uittreksel kaart 'Bestaande ruimtelijke structuur deelgebied 2: Grote kerngebied Beverst – Munsterbilzen' (Bron: GRS Bilzen)

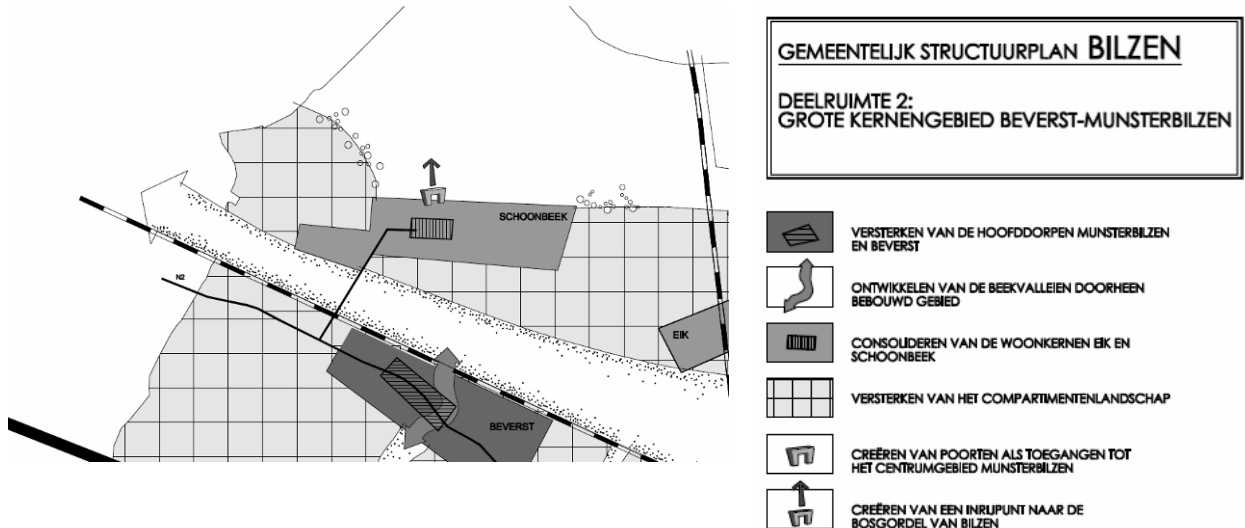


Figuur 3 Uittreksel kaart 'bestaande ruimtelijke structuur deelgebied 2: Grote kerngebied Beverst – Munsterbilzen' (Bron: GRS Bilzen)

De identiteit van de deelruimte 'Grote kerngebied Beverst – Munsterbilzen' wordt bepaald door het verschillend karakter van de grote kernen Beverst, Munsterbilzen en Schoonbeek. Een andere bepalende factor is het specifieke compartimentenlandschap. De directe kern van Schoonbeek telt enkele binnen- en restgebieden die een gepaste ontwikkeling moeten krijgen. Deze gepaste ontwikkeling vormt het onderwerp voor dit RUP.

Volgende gewenste ontwikkelingsperspectieven worden voorzien.

- Versterken van het hoofddorp Munsterbilzen als grootste kern binnen de deelruimte
- Versterken van het hoofddorp Beverst
- Ontwikkelen van de beekvalleien doorheen bebouwd gebied
- Profileren van Eik als woonkern in de deelruimte
- Versterken van het compartimentenlandschap
- Consolideren van de woonkern Schoonbeek



Figuur 4 Uittreksel kaart 'Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 2: Grote kernengebied Beverst Munsterbilzen' (Bron: GRS Bilzen)

De uitdieping van dit laatste aspect (consolideren van de woonkern Schoonbeek) volgt nu. Het gemeentelijk structuurplan Bilzen voorziet:

Interne kernversterking Schoonbeek

Een interne consolidatie van de woonkern Schoonbeek is essentieel om een verdere aantasting van de omliggende landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten tegen te gaan. Daarom wordt er geopteerd om een verdichting door te voeren door de ontwikkeling van inbreidingsgebieden, grenzend aan het centrum van Schoonbeek.

Creëren van een lokaal voorzieningencentrum Schoonbeek op niveau van de woonkern

Het is in het kader van het bekomen van een duidelijk leesbare woonkern van belang om de kern van Schoonbeek sterker te profileren. Momenteel zijn de handelsfuncties verspreid gesitueerd langsheen de Molenstraat-Schoolstraat. Bijkomende commerciële functies dienen van lokale aard te zijn en dienen zich te bundelen rond de bestaande sporthal, school- en kerkgebouw. Dit omwille van de potentiële dynamiek die een school kan genereren ten behoeve van de hier gevestigde handel. Tevens zijn hierop aansluitend nog een aantal kleine binnengebieden gesitueerd die deze toekomstige ontwikkeling ondersteunen.

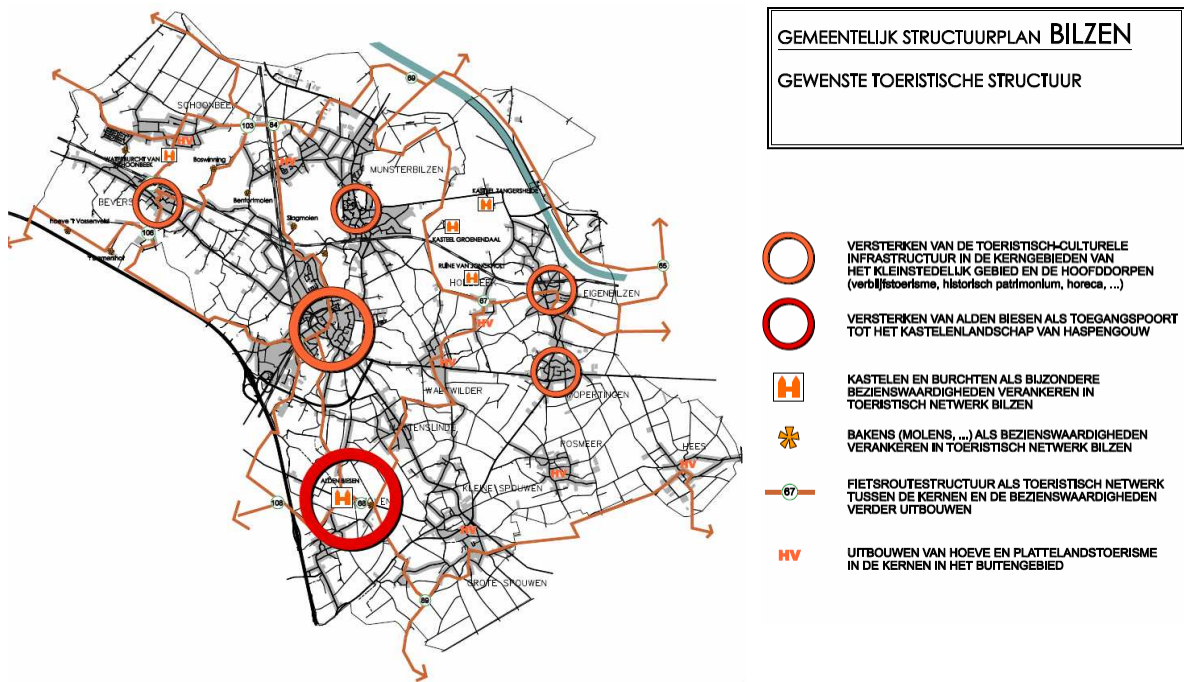
Bijzondere situaties Schoonbeek

Hiermee worden de verspreidliggende recreatiegebieden bedoeld, die niet behoren tot het kleinstedelijk gebied Bilzen, de hoofddorpen of de woonkernen.

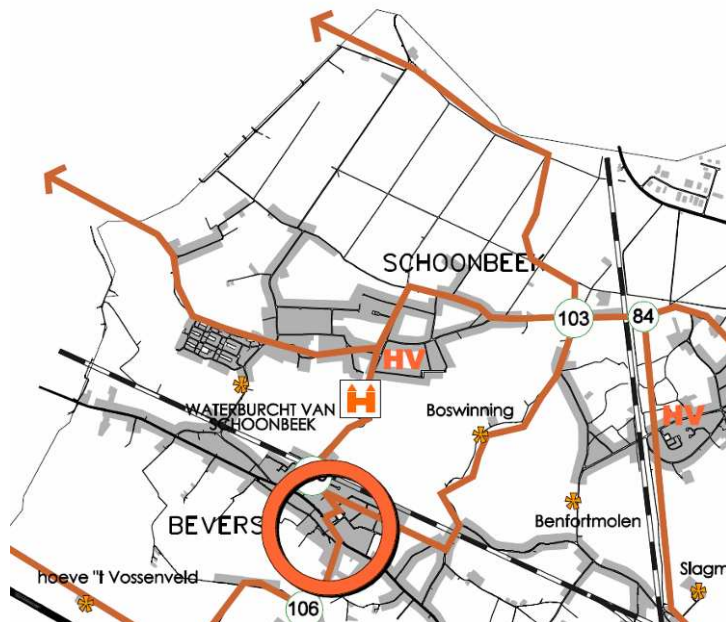
Gewenste toeristische structuur

Door het plangebied lopen elementen van de fietsroutestructuur. Deze behoort tot de verdere uitbouw van het toeristisch netwerk tussen de kernen en de bezienswaardigheden.

Een ander opvallend element is de Waterburcht van Schoonbeek. Dit kasteel is in privébezit.



Figuur 7 Uittreksel kaart 'Gewenste toeristische structuur' (Bron: GRS Bilzen)



Figuur 8 Uittreksel kaart 'Gewenste toeristische structuur' (Bron: GRS Bilzen)

Bilzen heeft als stad in een open ruimte gebied een bijkomende potentie op toeristisch vlak door onder meer haar historisch centrum, de landcommanderij Alden Biesen, de diverse kastelen van oa. Groenendaal, Zangerheide, Jonckholt, Edelhof, Schoonbeek en het natuur(landschaps)gericht toerisme.

De gemeente wenst een kwalitatief toeristisch aanbod in verhouding tot de draagkracht van de omgeving.

De gemeente promoot en ondersteunt de bezienswaardige gebieden en de bosgebieden als toeristisch attractieve gebieden. Er wordt gestreefd naar het creëren van een duidelijk leesbaar en representatief toeristisch netwerk tussen de historisch interessante bezienswaardigheden (Alden Biesen, Edelhof, kastelen, molens, stadhuis, ...), de bosgebieden (Hoefaart, Zangerheide, Schoonbeekbos) en de valleigebieden van de Demer.

Door een aantal strategisch gerichte ingrepen te doen binnen een selectie van historisch interessante gebouwen, de bosgebieden en de vallei van de Demer, ondersteund door de kwalitatieve verbetering van de verbindingswegen en de strategische locatie van ondersteunende toeristische accommodatie (verblijfsmogelijkheden, horeca, ...) komt men tot een versterking van het toeristisch-recreatief gegeven binnen Bilzen.

4.4 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



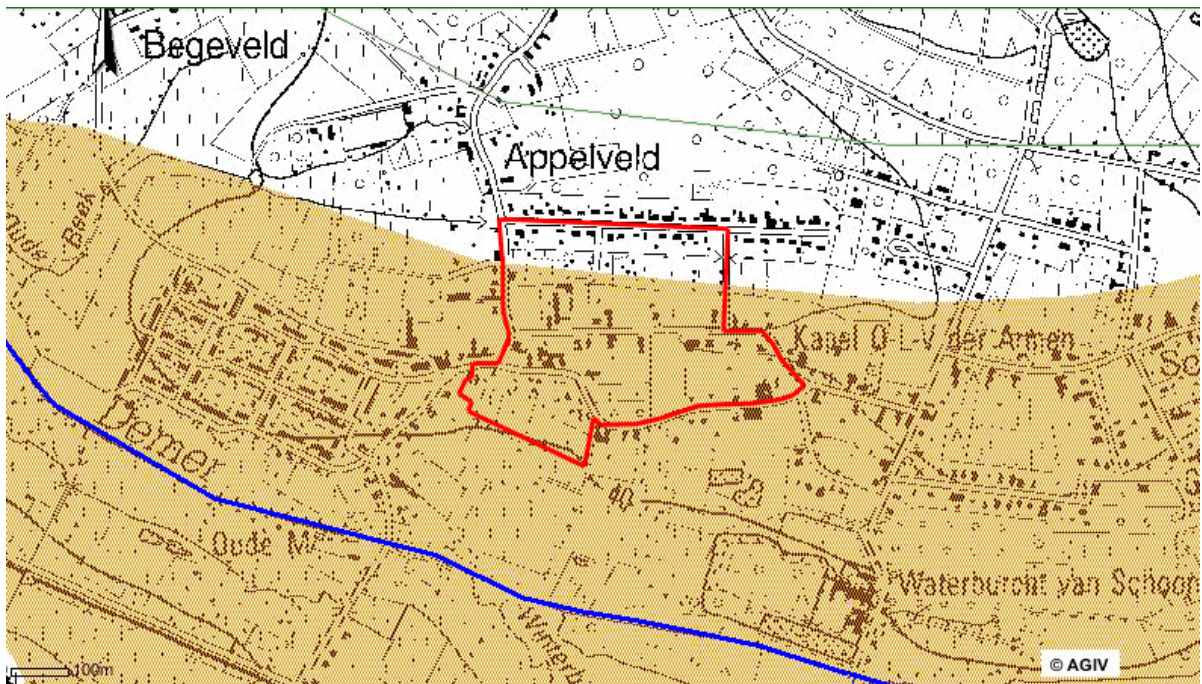
Figuur 10 Uittreksel Biologische waarderingskaart (Bron: Gis-Vlaanderen)

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt aangeduid als minder waardevol. Meer naar het zuidwesten behoren een aantal percelen tot biologisch waardevol gebied. Het gaat over gebieden op de valleirand van de Demer, die daar een zeer breed profiel heeft.

4.5 FAUNISTISCH WAARDEVOLLE GEBIEDEN

Volgens de beschikbare kaarten bevinden zich in het plangebied geen faunistisch waardevolle gebieden.

4.6 LANDSCHAPSATLAS



Figuur 11 Uittreksel Landschapsatlas (Bron: Gis-Vlaanderen)

In de Landschapsatlas¹ werd de Demer opgenomen als lijnrelict, op het bovenstaande kaartje aangeduid in het blauw. Deze beek loopt ten zuiden van het plangebied.

Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in de relictzone "Beverst-Spurk" (oranje arcering). De volgende tekst is overgenomen uit de bijlage bij de Landschapsatlas van het Geoloket van de Vlaamse Overheid:

De relictzone "Beverst-Spurk" is een kleinschalige vallei van de Demer ter hoogte van de afbuiging van de Demer naar het zuiden, die beschouwd wordt als een confluëntiegebied van meerdere beken in de Demer (Munsterbeek, Marebeek, Winterbeek, Echelbeek).

Het is een gebied met relatief gaaf gebleven straatdorpen aan de zuidrand van de Demervallei, met talrijke hoeven en rijk aan bouwkundig erfgoed met in het bijzonder vakwerkbouw. (...) Schoonbeek kent eveneens vakwerk. De waterburcht van Schoonbeek is aangeduid op de Ferrariskaart. Op de Demer zelf bevindt zich een toposequentie van watermolens. Langsheen de Winterbeek komt historisch stabiele percelering voor.

Het gebied is gevoelig voor industrialisatie vanuit het noorden (Genk Zuid) en voor verstedelijking gelet op zijn ligging nabij de autosnelweg. Het tegengaan van de verstedelijking is een belangrijke beleidswens inzake behoud van waardevol landschap.

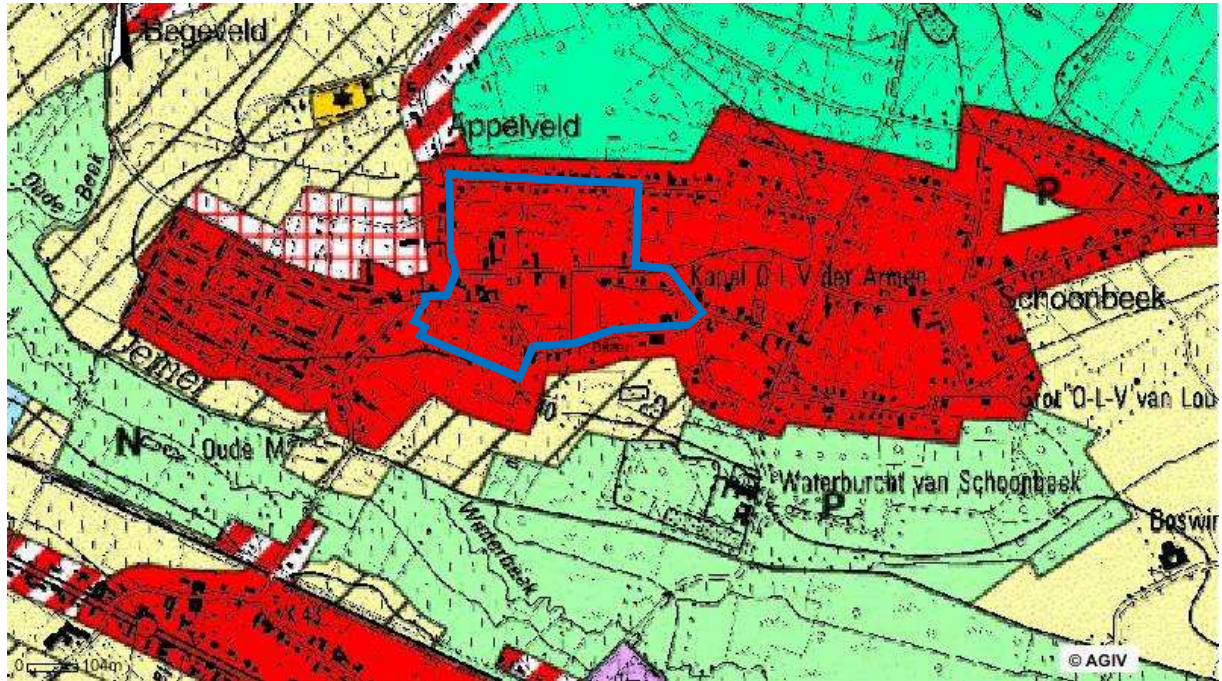
Ten zuiden van Schoonbeek staat de waterburcht van Schoonbeek. De directe omgeving van dit kasteel (park en dreef) is, samen met het kasteel zelf, beschermd als monument (KB 05/03/1958).

¹ De landschapsatlas is een inventaris van alle landschapskenmerken met erfgoedwaarde die op mesoniveau (1/50.000) relevant zijn. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten van bovenlokaal belang werden gebiedsdekkend gekarteerd. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd.

5 Juridische planningscontext

5.1 GEWESTPLAN.

Het gewestplan dat geldt voor het plangebied is dat van Sint-Truiden – Tongeren (21) (28 april 2000)



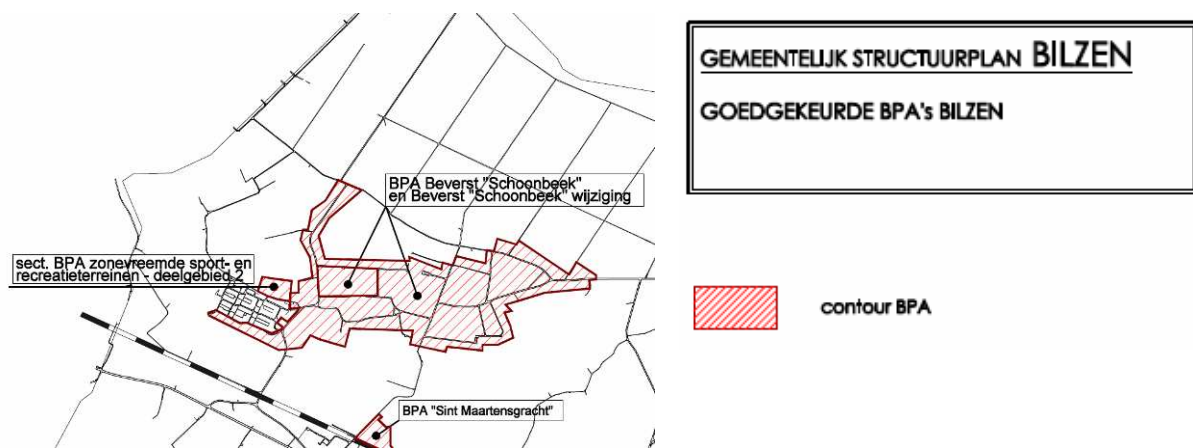
Figuur 12 Uittreksel gewestplan (Bron: Gis-Vlaanderen)

Het plangebied (op de kaart aangeduid in het blauw) is gelegen in woongebied (0100). In het westen grenst het aan een woonuitbreidingsgebied (0105). In het zuiden ligt landschappelijk waardevol agrarisch gebied (0901). In de wijdere omtrek bevinden zich natuurgebieden (0701).

5.2 GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

In het plangebied is er geen Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van kracht.

5.3 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG



Figuur 13 Uittreksel kaart 'Aanduidingen van de goedgekeurde BPA's' (Bron: GRS Bilzen)

Het plangebied ligt volledig in de zone aangeduid als 'BPA Beverst "Schoonbeek" en Beverst "Schoonbeek" wijziging'.

Datum goedkeuring: KB 05/02/1975

Datum wijzigingen: MB 26/06/1987, MB 30/06/1999

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen neemt de volgende tekst op over het goedgekeurde BPA Schoonbeek:

"Het wonen stimuleren en ordenen van de volledige kern Schoonbeek is het uitgangspunt geweest in 1975 bij de opmaak van het BPA, Het MB van 1987 had een wijziging van het bouwblok tussen Jonkherenbos, Beterveld, Schoolstraat en Appelveldstraat tot doel om de inplanting van de kerk en de parochiezaal mogelijk te maken. De laatste herziening heeft tot doel het woongebied van Schoonbeek verder in te breiden en uit te bouwen in de geest van het RSV door de ontwikkeling van de binnenbouwblokken mogelijk te maken en de randen aan de zijde van de Demervallei te herbestemmen naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied."

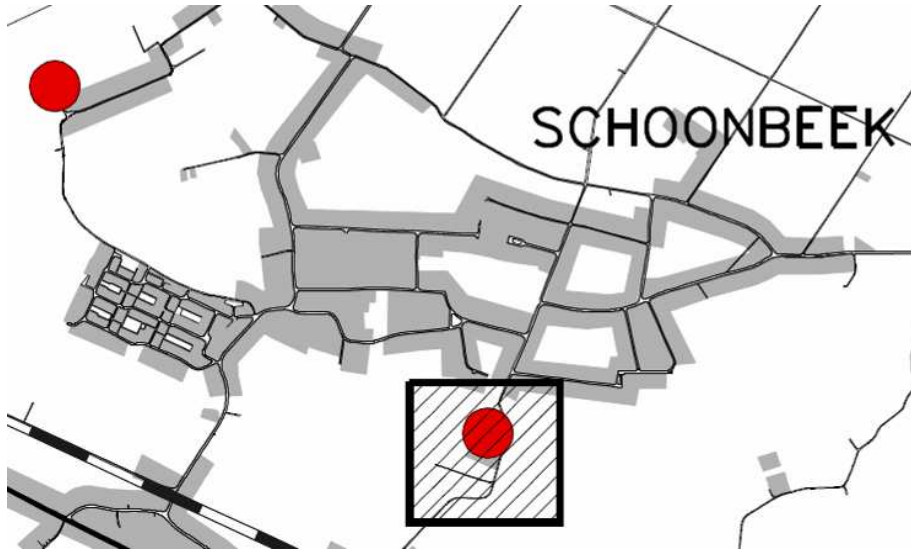
5.4 GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

In het plangebied zijn er geen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing.

5.5 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

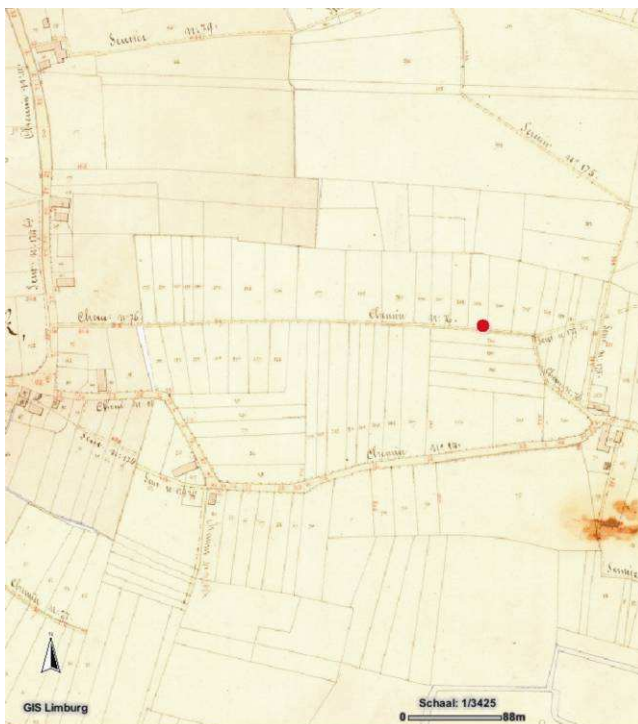
In het projectgebied zijn er geen beschermd monumenten of gezichten gelegen. Ten zuidoosten ervan vinden we wel een beschermd landschap en dorpsgezicht en een beschermd monument. Het gaat om de Waterburcht van Schoonbeek.

Het kasteel en de omgeving behoren sinds 05/03/1958 tot het beschermd erfgoed. Het gaat om een kasteel uit de 14^{de} eeuw met slotgracht en een omgevend parkgebied met een landschappelijke tuin en een monumentale platanendreef.



Figuur 17 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten gemeente Bilzen (Bron: Gis-Vlaanderen)

5.6 ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN



Uittreksel uit de Atlas der buurt- en voetwegen

De Atlas toont slechts een beperkt aantal wegen in Schoonbeek, dat in de 19^{de} eeuw slechts enkele wegen en voetwegen telde. De Schoolstraat is al herkenbaar op de kaarten (weg nr. 16, aangeduid met rode punt).

5.7 ROOILIJNPLANNEN

Het plangebied ligt volledig in de zone die wordt aangeduid als 'BPA Beverst "Schoonbeek" en Beverst "Schoonbeek" wijziging'. Dit geldt eveneens als rooilijnenplan. Dit wil zeggen dat voor alle straten in het plangebied de rooilijnen zijn vastgelegd in huidige BPA.

5.8 BOUWOVERTREDINGEN

Binnen het plangebied werden recent (sinds 2003) geen bouwvertredingen vastgesteld door de bevoegde instanties.

5.9 AANWEZIGE VERKAVELINGEN

De binnen het plangebied aanwezige verkavelingen zijn aangebracht op het plan van de juridische bestaande toestand.

5.10 VEN-GEBIEDEN

Binnen het plangebied komen geen VEN-gebieden voor, evenmin als in binnen een straal van 700 m er rond.

5.11 NATURA 2000

Binnen het plangebied komen geen habitat- of vogelrichtlijngebieden voor.

5.12 LANDINRICHTINGSPROJECTEN

Binnen het plangebied komen geen lopende landinrichtingsprojecten voor.

5.13 NATUURINRICHTINGSPROJECTEN

Binnen het plangebied komen geen lopende natuurinrichtingsprojecten voor.

6 Watertoets en begeleidende maatregelen

Opmerking vooraf:

Indien ruimtelijke ordening duurzaam wil zijn, moet een ruimtelijk beleid ook "voorkomend optreden". Dit houdt in dat mogelijke toekomstige calamiteiten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van bij het planstadium moeten onderzocht worden en dat er gepaste maatregelen moeten getroffen worden om deze risico's op schade aan of verlies van constructies en gebouwen te vermijden.

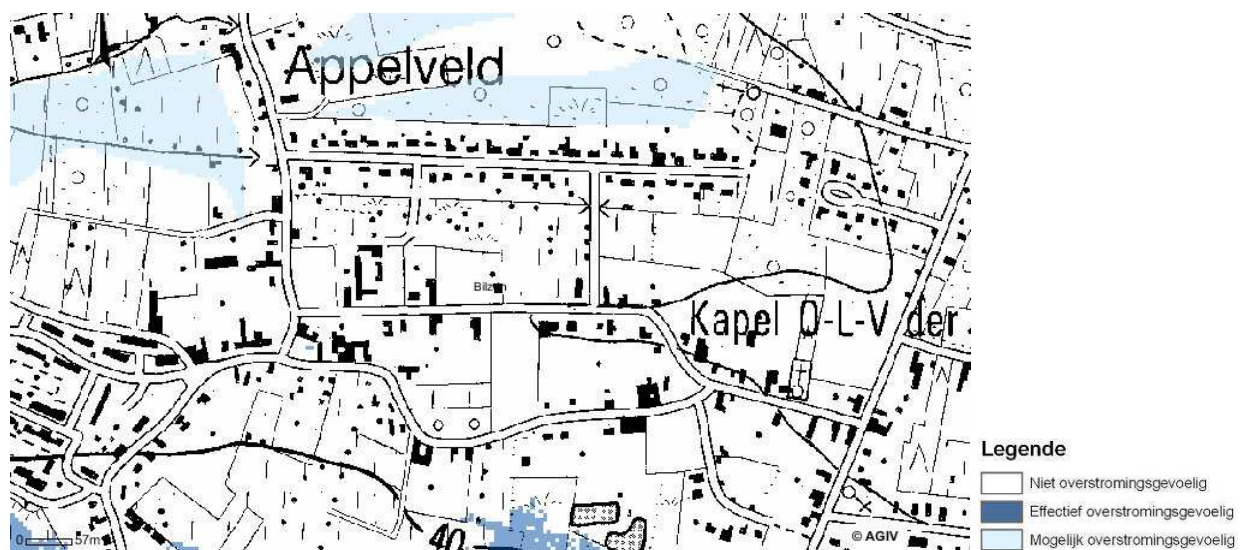
Concreet voor dit plangebied betekent dit dat een eventueel overstromingsrisico moet ingeschat worden, en er desnoods maatregelen genomen moeten worden om overstroming te vermijden.

OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Toetsing aan de overstromingskaarten

In het kader van de watertoets is een nieuwe kaart aangemaakt die voor het ganse Vlaams Gewest de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).

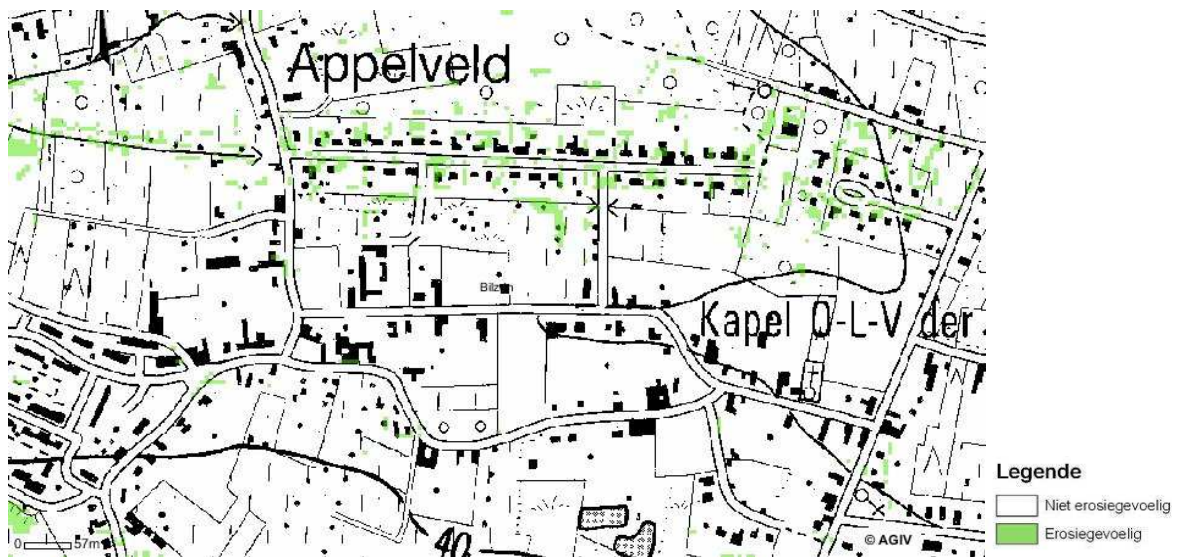
De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden geven die gebieden weer die overstromingsgevoelig zijn op basis van de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG), doch die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen. Van deze NOG-POG-MVG zones werden bovendien die gebieden weggelaten die zijn aangeduid als woongebied, openbaar nut, dienstverlening, recreatie, bedrijventerreinen en andere infrastructuur gebieden (excl. uitbreidingsgebieden en reservegebieden) volgens het gewestplan, aangevuld met de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen tot september 2005. De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden onderscheiden zich van de effectief overstromingsgevoelige gebieden omdat er een fundamenteel verschil is in de graad van overstromingsgevoeligheid tussen beide gebieden. Voor de aanleg van infrastructuur in beide gebieden wordt aanbevolen om aan de adviesinstantie een wateradvies te vragen ten behoeve van de watertoets.



Figuur 14 Uittreksel kaart Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden (Bron: Gis-Vlaanderen)

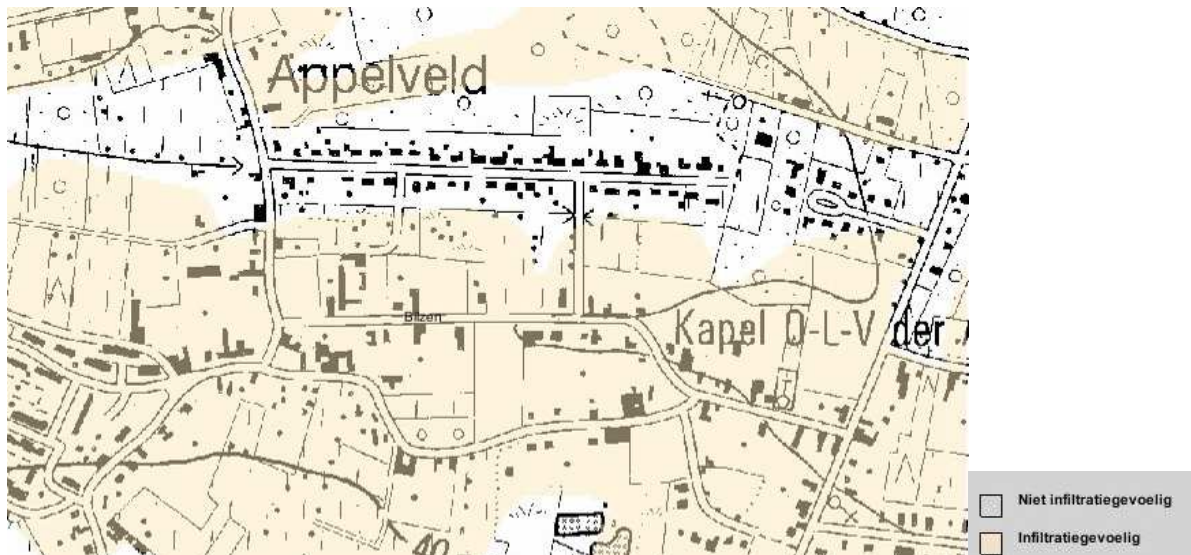
Uit de bijgaande kaart blijkt dat het plangebied niet in overstromingsgevoelig gebied valt.

De betrokken kaart geeft enkel een aanduiding van de effectieve ligging, niet van de reden waarom een gebied is opgenomen in de reeks van overstromingsgebieden.



Figuur 15 Watertoets – erosiegevoelige gebieden (Bron: Gis-Vlaanderen)

Het plangebied bevat zones die erosiegevoelig zijn. Het gaat dan voornamelijk om de percelen gelegen aan de straat Jonkherenbos. Deze zijn ingevuld met woningen. Ook de speelplaats tussen de twee schooltjes en de groene, open zone achter de kerk zijn op enkele plaatsen erosiegevoelig.



Figuur 16 Watertoets – infiltratiegevoelige gebieden (Bron: Gis-Vlaanderen)

Van het plangebied liggen enkel de percelen aan Jonkherenbos in niet-infiltratiegevoelig gebied. De overige delen behoren dus tot infiltratiegevoelig gebied. Deze zone behoort tot het waterbekken van de Demer en stroomt af naar de Oude Beek, die ten westen van het plangebied stroomt.

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van 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.

EIGENLIJKE WATERTOETS, CONFORM HET DECREET VAN 18 JULI 2003

De bestaande en in de toekomst op te trekken infrastructures en gebouwen bevinden zich volledig buiten effectief overstromingsgevoelig gebied. Gelet op de afwezigheid van enige recente rapporten inzake overstroming van de betrokken percelen (zie hoger), kan met enige zekerheid gesteld worden dat de mogelijkheid van overstroming hier zeer klein is.

De nieuwe bebouwing zal, vergeleken met de oppervlakte van het perceel, relatief beperkt zijn. Hierdoor kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de impact op het lokale afwateringssysteem (regenwater) vrij beperkt zal zijn. De opvang en de afvoer van het hemelwater kunnen overeenkomstig de recente verordeningen inzake buffering van regenwater opgevangen worden.

BESLUITEN

- ✓ Vanuit een duurzame en voorkomende ruimtelijke ordening is een beveiliging tegen overstromingen van de bebouwing noodzakelijk;
- ✓ Het integrale plangebied is gelegen buiten een effectief overstromingsgevoelig gebied, en wat betreft infiltratiemogelijkheden en erosiegevoeligheid zijn er evenmin grote problemen te verwachten;
- ✓ Terreingebonden maatregelen ter beveiliging van de nieuwe gebouwen en de directe omgeving tegen ongecontroleerde afvloeiing van regenwater zijn mogelijk;
- ✓ Op niveau van het vergunningenbeleid kunnen de nodige maatregelen genomen worden om het overstromingsrisico tot een minimum te beperken, zoals opleggen van het gebruik van waterdoorlatende materialen voor verhardingen op eigen perceel, en buffering van regenwater volgens de geldende regels;
- ✓ Er kan met alle redelijkheid gesteld worden dat de voorgenomen werken en inrichtingen geen significante impact op het de waterhuishouding van het gebied zal hebben.
- ✓ Bij de ontwikkeling van de grotere projectzones kan de aanleg van wadi's worden vooropgesteld in de voorschriften teneinde infiltratie van het hemelwater te bevorderen.

7 Screening van de Plan-MER-plicht – procedure en conclusies

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP "Schoonbeek" werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd (zie bijgevoegde cd-rom screening van de plan-MER-plicht: "Verzoek tot raadpleging").

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de Dienst BGP werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld.

Het betreft:

- Provinciebestuur Limburg
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Ruimtelijke Ordening Limburg
- Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg, Onroerend Erfgoed Limburg
- Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen
- ANB Limburg
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer

Een verzoek tot raadpleging werd verstuurd aan de aangegeven instanties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontvangen adviezen (voor de volledige adviezen zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Adviezen"):

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
Agentschap R-O Vlaanderen, Wonen Limburg	25/08/09	03/09/09	Het screeningsdocument omschrijft op een correcte wijze de mogelijke gevolgen van het plan voor het leefmilieu. Screeningsnota niet altijd even toegankelijk uitgewerkt.
Agentschap R-O Vlaanderen, afdeling Onroerend Erfgoed	25/08/09	14/09/09	Er is in het plangebied geen geïnventariseerd monumentaal en landschappelijk erfgoed aanwezig.
Provincie Limburg, sectie Ruimtelijke ordening – Planning en beleid	25/08/09	17/09/09	Toetsing aan Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Ruimtelijk Structuurplan Limburg en Ruimtelijk Structuurplan Bilzen. De maatregelen voor waterinfiltratie zoals aangegeven in het screeningsdocument dienen mee opgenomen te worden in het RUP. Het aantal te ontwikkelen woningen moet verder geduid worden. Reactie Soresma: Inhoudelijke opmerkingen over het RUP zullen meegenomen worden in de verdere ontwikkeling van het RUP en de plenaire vergadering.
ANB-Limburg	25/08/09	18/09/09	Uit onderzoek van het dossier en de omschrijving van de milieueffecten kan afgeleid worden dat tengevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. De screeningsnota geeft dit op voldoende wijze weer. Er is geen passende beoordeling vereist. ANB stelt als milderende maatregel voor om een wadi te voorzien die kan dienen als bufferings- en infiltratievoorziening bij grote hoeveelheden neerslag. Reactie Soresma Het aanleggen van een wadi zal in een verder fase van het RUP behandeld worden.
Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening Limburg	25/08/09	28/09/09	De screening maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de discipline Ruimtelijke ordening. Er kan evenwel de vraag gesteld worden waarom de drie woningen ten westen van de specifieke zone 2 niet mee worden opgenomen in deze zone 2. Reactie Soresma De opmerking behoort niet onder het toepassingsgebied van het screeningsdossier maar kan in een latere fase van het RUP verder behandeld worden.
VMM	25/08/09	25/09/09	De screeningsnota wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden: - de lozing van hemelwater van de verharde oppervlakte

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
			<p>binnen openbaar wegdomein moet voldoen aan de principes van Vlarem met minimaal de toepassing van de dimensioneringscriteria opgenomen in de GSV;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de impact op het grondwaterstromingspatroon dient beschreven te worden, tenzij opgenomen wordt dat er geen grote ondergrondse constructies mogen voorzien worden. <p>Inhoudelijke opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de afwatering van het gebied: rechtstreeks in de Demer en niet via de Oude Beek in de Demer - bufferhoeveelheid voor verharding van het plein: in het screeningsdocument op p.21 staat dat er een buffervolume zal nodig zijn van 3 m³ <p>Reactie Soresma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in de milderende maatregelen is reeds opgenomen dat in het RUP de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. dient opgenomen te worden - foutief buffervolume verharding plein: dit is inderdaad een tyfout. Rekening houdend met de dimensioneringscriteria van de GSV, zou dit 31 m³ moeten zijn. Het screeningsdocument wordt aangepast. - bronbemalingen: er wordt niet verwacht dat er grote ondergrondse constructies met bijbehorende grondbemalingen zullen voorkomen. In een verdere fase van het RUP kan eventueel besproken worden om een verbod op te leggen betreffende grote ondergrondse constructies.

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 28/09/2009 een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Mer.

Op 27/10/2009 verstuurde de Dienst Mer haar beslissing: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen en de opmaak van een planMER is niet nodig. Een kopie van de beslissing van de Dienst Mer is toegevoegd als bijlage (zie bijgevoegde cd-rom screening van de plan-MER-plicht: "Beslissing Dienst Mer").

8 Sterkten en Zwakten

8.1 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR – WOONKERN SCHOONBEEK

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Verschillende beeldbepalende bakens doorheen en aan de rand van Schoonbeek (kasteel van Schoonbeek, molens, hoeven, ...) - Potentievolle inbreidingsgebieden (cfr. BPA "Schoonbeek") als versterking van Schoonbeek. - Een goede centrumlocatie ter hoogte van de nieuwe sporthal, ontmoetingscentrum en de kerk. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebrek aan een herkenbaar centrumgebied met ontmoetingsruimten, lokale horeca, gedifferentieerde woontypologieën, ... - Het verspreidliggend voorzieningenniveau langsheen de Molenstraat-Schoolstraat-Schoonbeekstraat. - De Molenstraat-Schoolstraat-Schoonbeekstraat fungeert momenteel als sluiproute naar Munsterbilzen.

8.2 NATUURLIJKE STRUCTUUR

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - De aanwezigheid van de flankerende Demervallei in het zuiden en bosgordel in het noorden (bossen van Schoonbeek). - Veel voorkomende open bebouwing en grote tuinen kan de KLE-structuur versterken. 	<ul style="list-style-type: none"> - De monotone natuurlijke kwaliteiten van de bosgebieden (naaldbossen) te Schoonbeek en Eik. - Kern van Schoonbeek fungeert als barrière voor de natuurlijke migratie van fauna van de Demervallei naar de bossen ten noorden van het plangebied.

8.3 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Openheid van het Haspengouws landschap dringt door tot bijna in de kern van Schoonbeek (Demervallei). - Schoonbeek kan als een gebied omschreven worden waar weinig geluidshinder is (potentieel stiltegebied). - Molens en kastelen doorheen het valleigebied van de Demer-Munsterbeek, waarvan Schoonbeek deel kan uitmaken. - Duidelijke bakens aanwezig in Schoonbeek, zowel historische (kasteel) als recente (kerk, gemeenschapscentrum). 	<ul style="list-style-type: none"> - Verdwijnen van de beeldbepalende KLE-structuur in het buitengebied van de gemeente Bilzen, ook vlakbij of in de kernen. - Schoonbeek mist een brede ruimtelijke kernfunctie, het "centrum" is niet duidelijk genoeg gedefinieerd.

8.4 VERKEERSSTRUCTUUR

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Kleinschalige straten in de kern Schoonbeek, straten op schaal van de leefgemeenschap en de kern. - Pleinfunctie voor de kerk ligt centraal in de kern, kan een knooppunt van activiteiten worden. - Aanwezige (en te ontwerpen) voetwegen hebben een sterk structurerende functie (zie huidig BPA Schoonbeek). - Een potentievolle langzaam-verkeersverbinding langsheen het kasteel van Schoonbeek naar Beverst. 	<ul style="list-style-type: none"> - Schoonbeek: het openbaar domein moet onderzocht worden of de verkeerssituatie kan verbeterd worden met verbreding van de zone voor wegenis. - In Schoonbeek aan de kerk is een parkeerprobleem ontstaan. De parking op het kerkplein volstaat niet en het gebied achter de kerk is niet vast ingericht. - Sluipweg richting Munsterbilzen doorheen het centrum van Schoonbeek voor het verkeer Diepenbeek-Munsterbilzen (via Heesveld).

8.5 PROBLEEMSTELLING

De volgende beknopte probleemstelling werd geformuleerd op een eerste overlegvergadering bij de start van dit project:

- o De twee woningen op de hoek van de Appelveldstraat-Schoolstraat: twee woningen staan daar achter elkaar, de tweede in de zone voor tuinen in het BPA. Alle mogelijkheden tot verbouwing voor deze woning zijn uitgesloten, het wonen zelf komt zelfs in het gedrang. De tweede woning is "bestemmingsvreemd" geworden. Dit is een vergissing geweest in de vorige herziening. Een oplossing dient gevonden voor deze tweede woning.
- o De bouwzones en wegenis tov kerkplein: de concrete ontwikkeling van dit gebiedje is onmogelijk gezien de perceelsconfiguratie, de noodzakelijke onteigeningen en de gevraagde volumes en in te planten gebouwen. Een oplossing dient hier aangereikt om een evenwichtig en haalbaar voorstel tot ontwikkeling te bekomen, dat de pleinfunctie aan de kerk ruimtelijk versterkt, en het belang van deze plek benadrukt (centrum van Schoonbeek).
- o Het parkeergegeven: bij grote evenementen in de sporthal, het gemeenschapscentrum of de school is het kerkplein alleen te klein als parkeerplein. De ruimte achter de kerk is niet vast ingericht als parkeerruimte. Een oplossing om tegelijk meer parkeerfaciliteiten aan te bieden én een aangename pleinruimte te creëren voor de kerk en achter de kerk wordt gevraagd.
- o De bebouwing aan het kerkplein: de twee zijanten van het betrokken plein kunnen niet op een "pleinversterkende" wijze bebouwd worden. Er worden hier te weinig centrumversterkende mogelijkheden geboden in het BPA. Het bestaande café op de zijkant wil uitbreiden, maar kan dit niet volgens het BPA.
- o Het openbaar domein moet onderzocht worden of de verkeerssituatie kan verbeterd worden met verbreding van de zone voor wegenis; de haalbaarheid en de wenselijkheid van deze ingreep moeten onderzocht worden. Dit geldt voor een bepaald gedeelte van het kruispunt Schoolstraat / Schoonbeekstraat.

8.6 RECENTE EN/OF GEPLANDE PROJECTEN

Recent (mei 2009) heeft een eerste overleg op gemeentelijk niveau plaatsgevonden over een project van serviceflats in Schoonbeek. Dit is een privaat initiatief, waarbij deze serviceflats gecombineerd worden met een groepspraktijk voor huisartsen. Het project zou gesitueerd worden op de hoek van de Appelveldstraat en de Schoolstraat, op het perceel 604d. Het is een kwalitatief project, maar het project past niet binnen de huidige voorschriften van het BPA Schoonbeek. Dit dossier werd ook al met de verantwoordelijke van RO Vlaanderen – Limburg besproken op 27 mei 2009. Er was consensus over het voorgestelde project, mits aanpassing van het BPA Schoonbeek.

Er wordt voorgesteld de percelen 604d en 607e in te kleuren als een algemene projectzone met algemene voorschriften qua bestemming en inrichting, vloer/terreinindex, bouwhoogtes, enz., rekening houdend met de voorgestelde bestemmingen, aantallen eenheden en gabarieten van het voorstel. Op perceel 607e bevindt zich momenteel wel een woning, maar toekomstgericht zou het beter zijn als dit mee zou ingetekend worden als projectzone.

9 Gewenste structuur

9.1 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Drie pleinen, drie karakters

Drie pleinen worden gecreëerd of herwerkt, elk met hun eigen karakter

- **Kerkplein:** centraal plein bij de kerk, groenstructuur, voor de gemeenschap, eerste plek om te parkeren
- **Kerkplein bis:** groen plein, onverhard, tweede plek om te parkeren
- **Gemeenschapsplein:** representatief plein bij gemeenschapscentrum, hard plein, reserveplek om te parkeren

Concretisering voetgangersassen

De reeds in het BPA ontworpen voetgangersassen worden geaccentueerd met bebouwing en/of pleinaanleg, bomenrijen, enz.; waar nodig gebeuren praktische aanpassingen aan de trajecten (vermijden onteigeningen, meer logische trajecten).

Benadrukken Schoolstraat als hoofdstraat door Schoonbeek

Door de schikking en volumetrie van de bebouwing rond het Kerkplein wordt de Schoolstraat benadrukt als hoofdstraat van Schoonbeek, hetgeen een logisch ruimtelijk vertrekpunt is. Het Kerkplein wordt bij herinrichting doorgetrokken naar de overzijde (zuidwand) om het plein bij de hoofdstraat te betrekken.

Het op de voorgrond plaatsen van het gemeenschapscentrum

Door een nieuwe doorsteek recht naar de voorzijde van het gemeenschapscentrum krijgt dit gebouw eindelijk een volwaardige toegang langs een korte, logische weg. Afgeboord met nieuwe bebouwing krijgt deze laan een eindpunt op de voorgevel van de sporthal. Deze doorsteek wordt essentieel als een langzame verkeersas uitgewerkt; motorvoertuigen zijn enkel toegelaten in functie van levering of verhuis.

Woonproject op maat van Schoonbeek

Het woonproject dat de schakel vormt tussen Kerkplein en gemeenschapsplein wordt kleinschalig gehouden. Door een aantal maatregelen, zoals maximale vloer-terreinindex, vastgelegde volumes en dakvormen, en een vast programma, wordt een project op maat van Schoonbeek bekomen, met de nodige aandacht voor gemeenschappelijk groen voor de bewoners (Schoonbeek blijft een landelijke woongemeente).

Woonproject als ruimtelijke duiding voor gemeenschapscentrum

Het woonproject is de inleiding naar het gemeenschapscentrum. De aandacht moet hier gaan naar hoogwaardige architectuur, hiërarchie in de volumes, maar vooral naar een "laanbeeld" in de nieuwe ontsluitingsas, dat leidt naar een duidelijk eindpunt, het plein met daaraan het gemeenschapscentrum.

Gelinkte, kleinschalige invulling gebied Schoolstraat-Schoonbeekstraat

De invulling tussen School- en Schoonbeekstraat gebeurt:

- Gelinkt: een duidelijke opbouw via twee assen, waarvan er één de ontsluiting vormt naar het Kerkplein.
- Kleinschalig: wonen op eigen perceel, beperkte volumes voor de woningen, verantwoorde inplanting bijgebouwen en carports;

9.2 INRICHTINGSSCHETS

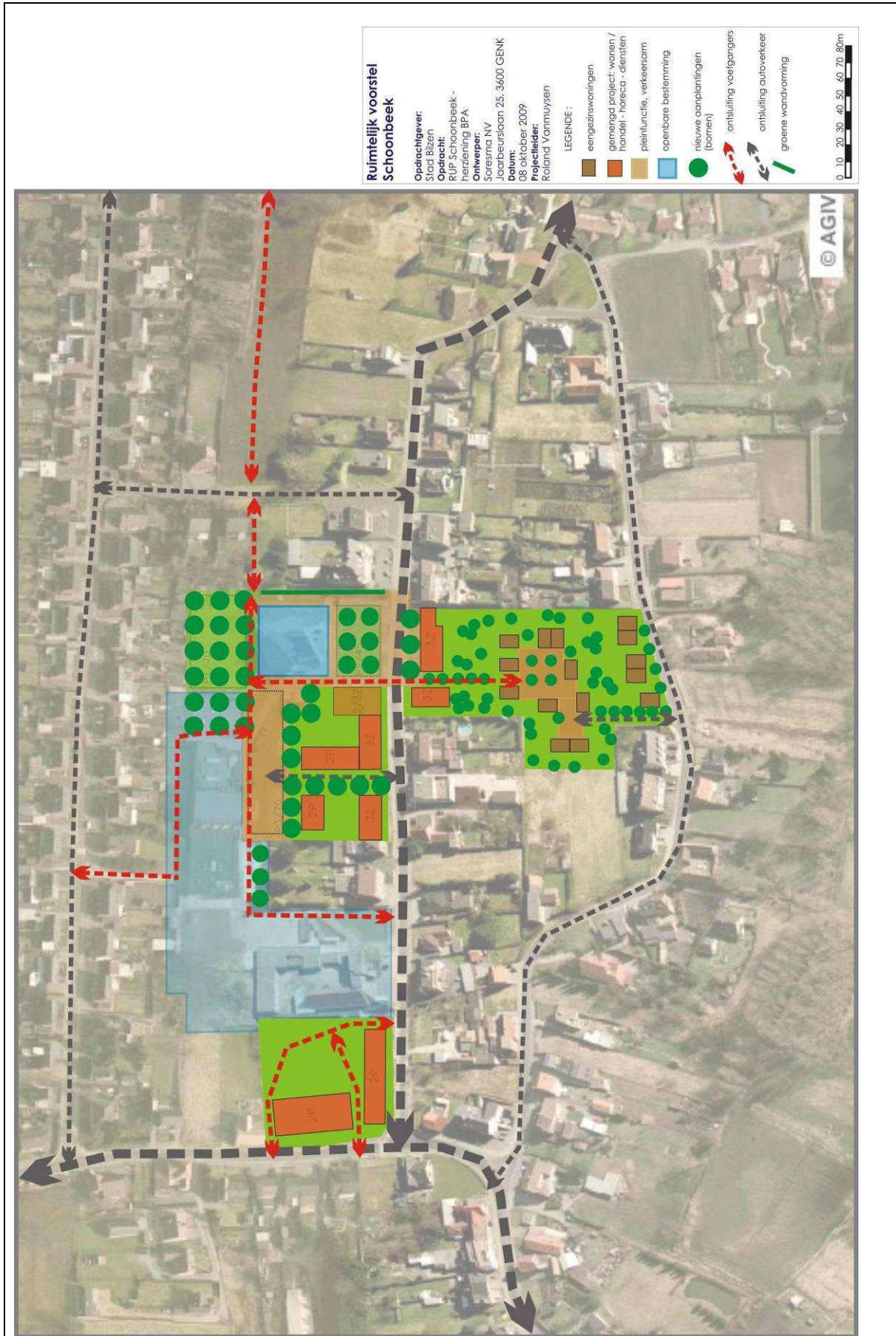
In de inrichtingsschets worden de concepten verder uitgewerkt als voorbereiding op een bestemmingsplan.

Het is belangrijk om eerst een inrichtingsschets uit te werken, waarin de concrete visie wordt uitgetekend. Van daar uit kunnen alle bestemmingsvoorschriften worden uitgewerkt, met als doel de realisatie van de elementen van de inrichtingsschets.

De actoren die betrokken moeten worden in de realisatie van het RUP, zijn de volgende:

- Een aantal private eigenaars, die een deel van hun eigendom moeten afstaan via onteigening of via een akkoord tot verkoop in der minne, met als doel de realisatie van een aantal doorgangen, voetgangersdoorsteken, nieuwe straten en pleinen binnen het plangebied;
- De eigenaars van de percelen tussen Schoolstraat en Schoonbeekstraat in het bijzonder, omdat één van de cruciale projecten zich op hun eigendom situeert.
- De stad Bilzen, als eigenaar van het openbaar domein, bij de herinrichting van bepaalde delen ervan (Schoolstraat, Kerkplein, ruimte achter de kerk)
- De school, bij de realisatie van enkele elementen van het plein voor het gemeenschapscentrum en de eventuele voetgangersdoorsteken daar voorzien;
- De plaatselijke Kerkfabriek, voor eventuele medewerking bij de heraanleg van het Kerkplein of eventuele elementen vlakbij de kerk.

De inrichtingsschets is op de volgende bladzijde ingevoegd.



10 Planschade / planbaten / bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

10.1 PLANSCHADE

In artikel 2.6.1. van de codex staat het volgende vermeld: “§2. 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, 1°, 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 te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

In het plangebied zijn er echter geen percelen die in aanmerking komen voor planschade of planbaten; delen van de percelen 618c, 618d, 619c, 619d, 620d en perceel 620e worden omgezet van een woonbestemming naar zone voor openbaar nut. Deze perceelsdelen bevinden zich echter op meer dan 50m van een uitgeruste weg en komen niet in aanmerking voor planschade.

10.2 PLANBATEN

In artikel 2.6.4, van de codex staan een aantal bestemmingswijzigingen opgesomd die aanleiding geven voor de heffing van planbaten op de getroffen percelen. Er is echter geen perceel in het plangebied dat hieraan voldoet.

10.3 BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE EN COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGS-VOORSCHRIFTEN

Er zijn binnen het plangebied geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor een bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermings-voorschriften, volgens boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

10.4 REGISTER

Planschade	
<i>Perceel</i>	<i>Bouw- of verkavelingsverbod voortvloeiend uit</i>
Nihil	
Planbaten	
<i>Perceel</i>	<i>Bestemmingswijziging</i>
Nihil	
Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	
<i>Perceel</i>	<i>Bestemmingswijziging</i>
Nihil	

11 Ruimtebalans

De volgende tabel geeft de ruimtebalans weer van de nieuwe bestemmingen in het RUP tav het gewestplan.

Bestemmingen	Gewestplan (m ²)	RUP Schoonbeek (m ²)
Woongebieden	154054	
Artikel 1.1. Zone voor wonen WO half open - gesloten bebouwing		1535
Artikel 1.2. Zone voor wonen WO halfopen en open bebouwing		26846
Artikel 1.3. Zone voor wonen WO open bebouwing		1104
Artikel 2.1. Specifieke zone 1: Schoolstraat - Schoonbeekstraat		9995
Artikel 2.2. Specifieke zone 2: Schoolstraat - Gemeenschapshuis		4670
Artikel 2.3. Specifieke zone 3: Schoolstraat - Appelveldstraat		5340
Artikel 3.1. Zone voor openbaar nut		24804
Artikel 4.1. Zone voor garages		478
Artikel 5.1. Zone voor tuinen		44501
Artikel 5.2. Zone voor voortuinen		11997
Artikel 5.3. Zone voor binnenkoer		424
Artikel 6.1. Zone voor algemene wegen		9535
Artikel 6.2. Zone voor plaatselijk verkeer		12616
Artikel 6.3. Zone voor voetpad		209
Totaal	154054	154054

12 Motivatie voor de onteigening

12.1 INLEIDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van kracht sinds 1 september 2009 geeft de vormvereisten aan voor een onteigeningsplan bij een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het RUP Schoonbeek, opgesteld in opdracht van de stad Bilzen, voorziet in een ruimtelijk verantwoorde oplossing van een aantal problemen die zich nu in de buurt van het centrum van deze kern Schoonbeek voordoen. Deze problemen zijn van die aard dat ze op korte termijn enkele ruimtelijke ingrepen vereisen, o.a. het aanvullen van de pleinwanden van het kerkplein, en het creëren van een nieuwe toegang tot de gemeenschapszaal midden in het centrale bouwblok van de kern. Dit moet op korte termijn gebeuren om verder verlies van woonkwaliteit in deze landelijke kern te vermijden. In het verleden zijn oplossingen voor deze problemen aangereikt in het oude BPA, maar de betrokken private eigenaars hebben hier niet op ingespeeld.

In deze motiveringsnota voor het onteigeningsplan wordt getracht de onteigening als actie bij een ruimtelijk uitvoeringsplan te kaderen en voldoende motieven aan te reiken voor de toepassing van het onteigeningsplan als middel om de visie in het ruimtelijk uitvoeringsplan te realiseren.

12.2 KNELPUNTEN HUIDIGE TOESTAND

12.2.1 TOEGANG GEMEENSCHAPSZAAL:

De kern Schoonbeek heeft nog tal van inbreidingsmogelijkheden. In het centrum ervan zijn echter enkele publieke functies voorzien – een kerk, een cultureel centrum, een sporthal, een kinderopvangcentrum en een school – die een betere ruimtelijke inpassing behoeven en dreigen te worden ingesloten door woningbouw.

Immers, het cultureel centrum (gemeenschapszaal) en de sporthal met kinderopvang situeren zich in een gebouw dat achterin en ingesloten in een bouwblok gelegen is. De huidige planologische toestand laat bebouwing in halfopen of gesloten vorm toe voor deze openbare functie. Het resultaat is dat deze zeer belangrijke functies voor de kern helemaal ingesloten zullen geraken op termijn, en uit de zichtbare ruimtelijke structuur zullen verdwijnen. De enige toegang die dan overblijft is via de achterzijde van de huidige klerk, en dit is niet wenselijk.

Daarom dat de stad in het voorliggend RUP een andere invulling wenst voor de bouwzones aan de Schoolstraat, vlak voor de gemeenschapszaal. Het idee is gegroeid om in deze zone van het RUP een nieuwe, representatieve toegang tot de gemeenschapszaal te maken, omzoomd met wooneenheden. Hiervoor moet de zone, aangeduid met "Specifieke zone" artikel 2.2 in het RUP als één geheel ontwikkeld worden, en wel met strakke richtlijnen voor de inrichting van het toekomstig openbaar domein, de situering ervan en de omvang en het uitzicht van de omliggende bebouwing.

12.2.2 VIERDE PLEINWAND KERKPLEIN:

Tegenover de kerk ligt een projectzone in het oude BPA. Deze zone is nooit tot ontwikkeling gekomen, ondanks duidelijke richtlijnen en voorschriften in het BPA, dat o.a. hiervoor herzien werd eind jaren '90 van vorige eeuw. Het inbreidingsproject centraal in het plangebied raakt niet ontwikkeld. De voorzien ruimtelijke configuratie lijkt moeilijk haalbaar, en de resp. eigenaars van de betrokken gronden zijn nooit tot een overeenstemming over een gezamenlijk project gekomen binnen de randvoorwaarden van het oude BPA. De stad stelt zich de terechte vraag of deze configuratie als afsluiting van het kerkplein een verantwoorde pleinwand zal creëren.

De stad Bilzen heeft dan ook gevraagd om alternatieve invullingen te onderzoeken, die tegelijk haalbaar zijn qua ontwikkeling en verantwoord zijn qua ruimtelijke afwerking van het kerkplein. De bekommernis van de stad gaat uit naar het snel afwerken van de vierde pleinwand, hetgeen Schoonbeek een volwaardig en kwalitatief centrumplein kan geven.

12.3 NOODZAAK ONTEIGENINGSPLAN

12.3.1 "SPECIFIEKE ZONE" ARTIKEL 2.2 – SCHOOLSTRAAT/GEMEENSCHAPSAAL

Het knelpunt is hier het ingesloten geraken van belangrijke openbare infrastructuur, zonder enige kans op herstel in de toekomst (na het volbouwen van de zones aan de Schoolstraat vlak voor de gemeenschapszaal).

De stad voorziet een ruimtelijke ontwikkeling op een vijftal grote percelen, alle gelegen aan de Schoolstraat. De combinatie van gegroepeerde woningbouw, de nieuwe laan naar de gemeenschapszaal en de afwerking van de voorzijde van de gemeenschapszaal met een voorplein is een ingewikkelde vertrekpositie voor dit project. De vijf vernoemde percelen zijn in handen van vier partijen, onder wie één onverdeeldheid (zie eigenaarsgegevens onteigeningsplan). De mogelijkheid van een gezamenlijk project dat door deze vier partijen opgestart wordt, lijkt door deze vertreksituatie bijna onmogelijk. De stad wenst actief in te grijpen en tot aankoop van de betrokken gronden over te gaan.

De reden waarom de stad de mogelijkheid wenst te krijgen om actief te kunnen ingrijpen, is eenvoudig: de ruggengraat van dit project is een nieuwe laan in Schoonbeek, die de projectzone en de directe omgeving ervan in de toekomst zal structureren. Deze laan wordt bij realisatie opgenomen in het openbaar domein van de stad. Indien de ontwikkeling louter in handen van de eigenaars gelaten wordt, is er grote kans dat deze het niet eens zullen geraken over de plaats, omvang en inrichting van de betrokken laan: voor hen is de aanleg van een brede laan met bomenrijen een economisch onverdedigbaar concept wegens te duur en wegens verlies aan invulmogelijkheden van percelen, en dus verlies aan winstmogelijkheden. Hetgeen leidt tot langdurige voorbereidingen die soms vastlopen door blijvende onenigheid tussen de diverse eigenaars. Allemaal factoren waardoor het project nodeloos op zich laat wachten, en de zone ongebruikt liggen blijft, en de gemeenschapszaal verstoken blijft van een hoogst noodzakelijke toegang en verbinding van op de Schoolstraat.

Een andere reden voor de opname van deze zone in een onteigeningsplan is de visie om hier de nieuwe toegang tot het gemeenschapshuis te realiseren. Deze nieuwe laan wordt een zeer structureel element in de omgeving. Ze wordt later integraal overgedragen aan het openbaar domein. De stad Bilzen heeft er alle baat bij hier actief te kunnen optreden, omdat bij niet-realisatie van deze laan het gemeenschapshuis ruimtelijk op de achtergrond blijft en zonder controle en actieve mogelijkheden van de stad zelfs geen degelijke ontsluiting zou kunnen krijgen.

Het algemeen belang is hier aanwezig, omdat zowel het ruimtelijk benadrukken van de gemeenschapszaal als de realisatie van kleinschalige wooninbreiding in de kern van Schoonbeek bijdraagt tot de leefbaarheid van deze kern, en ten dienste komt van alle inwoners van deze kern.

Besluit

De nood aan een door de stad gestuurd project op deze plaats is reëel, en door middel van het onteigeningsplan voor deze zone kan de stad als actieve partij optreden in de ontwikkeling van de zone. Het RUP voorziet hiertoe de mogelijkheden: duidelijke randvoorwaarden voor de invulling van de zone en een bijhorend onteigeningsplan.

12.3.2 "SPECIFIEKE ZONE" ARTIKEL 2.1 – SCHOOLSTRAAT/SCHOONBEEKSTRAAT

De concrete ontwikkeling van dit gebiedje is onmogelijk gebleken gezien de perceelsconfiguratie en de gevraagde volumes en in te planten gebouwen. Een oplossing dient hier aangereikt om een evenwichtig en haalbaar voorstel tot ontwikkeling te bekomen, dat de pleinfunctie aan de kerk ruimtelijk versterkt, en het belang van deze plek benadrukt (centrum van Schoonbeek). Het voorgestelde ruimtelijke kader omvat een inbreiding met een verkaveling, en een tweetal woonvolumes aan het kerkplein.

De reden waarom de stad ook hier de mogelijkheid wenst te krijgen om actief te kunnen ingrijpen, is dat ook hier een ingewikkelde eigendomssituatie aanwezig is (7 percelen, twee onverdeeldheden). Indien de ontwikkeling aan de eigenaars overgelaten wordt, is er grote kans dat deze het niet eens zullen geraken over de inhoud van het project. Recente gelijkaardige projecten hebben aangetoond dat een groep van individuele eigenaars het vaak oneens blijft over elementaire dingen in dergelijke projecten: oppervlakteaandeel elke eigenaar, principes voor kosten- en winstverdeling, opvolgen ruimtelijke randvoorwaarden, ... Ook ontbreekt het deze private eigenaars vaak aan de juiste technische know-how om dergelijke toch wel grotere projecten tot een goed einde te brengen?. Hetgeen leidt tot langdurige voorbereidingen die soms vastlopen door blijvende onenigheid tussen de diverse eigenaars. En daardoor loopt het project vaak definitief vast. Allemaal factoren waardoor de zone ongebruikt liggen blijft, en er uiteindelijk geen zinvolle wooninbreiding gebeurt in Schoonbeek, en het kerkplein geen ruimtelijke afwerking krijgt.

Een andere reden voor de opname van deze zone in een onteigeningsplan is de visie om hier een doorlopende voetgangersdoorsteek te realiseren tussen beide bestaande straten. Deze doorsteek wordt integraal overgedragen aan het openbaar domein, evenals het volledige woonerf en de nog te realiseren toegangsweg, die eveneens worden overgedragen ten behoeve van het openbaar domein. Daarom wenst de stad Bilzen een actieve rol te kunnen spelen bij de ontwikkeling van deze site in de kern Schoonbeek. Dit is gebeurd door in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijke principes en aandachtspunten op te nemen, maar dit moet eveneens gebeuren door het opmaken van een onteigeningsplan. De stad kan daardoor actief en ordenend optreden in een geblokkeerd project (door bv. meningsverschillen tussen eigenaars).

Het algemeen belang is hier aanwezig, omdat zowel de ruimtelijke afwerking van een openbaar plein als de realisatie van kleinschalige wooninbreiding in de kern van Schoonbeek bijdraagt tot de leefbaarheid van deze kern, en ten dienst komt van alle inwoners van deze kern.

Besluit

De nood aan een door de stad gestuurd project op deze plaats is reëel, en door middel van het onteigeningsplan voor deze zone kan de stad als actieve partij optreden in de ontwikkeling van de zone. Het RUP voorziet hiertoe de mogelijkheden: duidelijke randvoorwaarden voor de invulling van de zone, en een bijhorend onteigeningsplan.

12.4 BESLUIT

Het RUP scheidt niet alleen het kader voor de ruimtelijke uitwerking en versterking van deze landelijke kern, maar moet ook de werktuigen aanreiken om de visie te realiseren. Het bijhorende onteigeningsplan is zo een "tool". Om te helpen om de zeer duidelijke knelpunten op te lossen, moet de overheid (in dit geval de gemeente) beschikken over een instrument om haar visie te realiseren, en hier is dat toch wel duidelijk het bijhorende onteigeningsplan.

De stad Bilzen wenst de mogelijkheid ontegensprekelijk en zeer duidelijk vast te leggen om zelf de regisseur van deze ruimtelijke ontwikkelingen te blijven. Immers, de stad is, als administratief bevoegde overheidsniveau, hier het best voor geschikt. Daar komt bij dat in beide onteigeningszones grote delen later openbaar domein worden, waarover de stad Bilzen duidelijke zeggenschap wenst bij de aanleg en vooral de afbakening ervan.

Vanwege de bovenstaande motivatie en omwille van het uitblijven van ontwikkelingen in één van beide projectzones gedurende meer dan tien jaar, wenst de stad een onteigeningsplan voor twee projectzones (artikelen 2.1 en 2.2 uit de stedenbouwkundige voorschriften) op te laten stellen en te laten goedkeuren. Er wordt geen hoogdringendheid aan dit onteigeningsplan gekoppeld.

COLOFON

opdrachtgever:
Contactpersoon opdrachtgever
opdrachthouder:

Projectverantwoordelijke:
Projectmedewerkers:
datum:

*Stad Bilzen
Leen Coenegrachts
Soresma n.v.
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk
Roland Vanmuysen, Ruimtelijk Planner
Wouter Impens
Augustus 2010*