


MEMORIE VAN TOELICHTING
RUP Spelver III

Stad Bilzen

Voor Antea Group, Pieter-Jan Gommé, Ruimtelijk planner	Marijke Gorissen, Projectleider	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 18 april 2017		
DE SECRETARIS,		DE VOORZITTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 17 mei 2017 tot 16 juli 2017		
DE SECRETARIS,		DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van		
DE SECRETARIS,		DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

RUP Spelver III

Opdrachtgever:

Stad Bilzen
Schureveld 19
3740 Bilzen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Corda Campus gebouw 6
Kempische steenweg 293 bus 32
3500 Hasselt

T : +32(0)11 89 77 00

F : +32(0)11 89 70 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2304413034/mgo

Datum:

status / revisie:

Maart 2016

Voorstudie

April 2016

Voorstudie revisie 01

Augustus 2016

Voorontwerp

Oktober 2016

Voorontwerp PV

Januari 2017

Voorlopige vaststelling

Februari 2017

VV rev 01

Augustus 2017

Definitieve vaststelling

Projectleider:

Marijke Gorissen - Accountmanager

Projectmedewerkers:

Pieter-Jan Gommé - Adviseur Stedenbouw

Marijke Gorissen - Accountmanager

© Antea Belgium nv 2017

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

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	2
1.2	SITUERING.....	2
2	JURIDISCH KADER	4
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	4
2.2	GEWESTPLAN	5
2.3	GRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR AGRO-INDUSTRIE: GROENGROOTHANDEL PETERS.....	6
2.4	PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BILZEN	7
2.5	GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN / BPA'S.....	9
2.6	VERGUNNINGEN	12
2.7	NATURA 2000 / VEN	13
2.8	BESCHERMD ERFGOED EN VASTGESTELDE INVENTARISSEN.....	15
2.9	BUURT- EN VOETWEGEN	15
2.10	SCREENING PLAN MER Plicht.....	16
2.11	RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE.....	17
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	18
3.2	OPEN RUIMTEBELEID	28
3.3	MOBILITEIT.....	29
3.4	RUBELIM-STUDIE	36
3.5	WATER	38
3.6	HOOGSPANNINGSLIJNEN	41
3.7	HOOGTEMODEL.....	42
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	44
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN EN FUNCTIONEREN	44
4.2	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN POTENTIES.....	51
5	BEHOEFTE LOKAAL BEDRIJVENTERREIN	53
6	VISIE	55
6.1	CONCEPTEN	55
6.2	MOGELIJKE INVULLING.....	59
6.3	REFERENTIEBEELDEN	62
7	MOGELIJKE DOORVERTALING GRAFISCH PLAN	66
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	66
7.2	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	66
7.3	REALISATIE VAN DE PLANOPTIES – OPMAAK ONTEIGENINGSPLAN.....	68
7.4	LIMITATIEVE OPGAVE VAN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	68
7.5	RUIMTEBALANS	69
7.6	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	69
8	BIJLAGEN	71

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De stad Bilzen wenst over te gaan tot de opmaak van het RUP “Bedrijventerrein Spelver III”. Het gaat om een uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein in aanvulling op Spelver I (ambachtelijke bedrijven en KMO’s in gewestplan) en Spelver II (goedgekeurd RUP Spelver dd. 09/02/2012 – momenteel in volle ontwikkeling).

Eenzijds wenst de stad hier een nieuw stedelijk containerpark op te richten in combinatie met een uitbreiding van het bedrijventerrein, anderzijds dient er een omzetting van restzone van natuurgebied (tussen Spelver I en de vergunde omleidingsweg) en van agrarisch gebied naar lokaal bedrijventerrein te gebeuren. Hierbij zijn optimale circulatie, de ontsluiting van toekomstige bedrijven, de buffering naar de omgeving, opmaak van een onteigeningsplan en eventueel een plan-MER (onthefing) noodzakelijk.

Het bestaande containerpark is gelegen in de Demervallei, op bedrijventerrein Intercompost. In het GRS wordt een uitdoofscenario opgenomen voor het containerpark op de locatie waar het nu gelegen is. Dit omwille van de ligging in de Demervallei. Omwille van de belangrijke natuurwaarden is behoud op deze locatie niet te verantwoorden. Het bedrijventerrein Intercompost wordt in de toekomst uitgebouwd als een zone voor stedelijke ontwikkeling. De zone waar het containerpark nu ligt dient in de toekomst een groene bestemming te krijgen. Bovendien is de milieuvergunning van het containerpark nog maar geldig tot einde 2017. Een herlocalisatie dringt zich op.

Het plangebied is een uitgelezen plaats om het containerpark naartoe te verhuizen. Zowel omwille van de ligging (stedelijk gebied) als omwille van de goede ontsluiting. Het bedrijventerrein Spelver is een ideale locatie voor het containerpark obv het spreidingsplan van Limburg.net. Deze plaats is door Limburg.net goedgekeurd en het containerpark ligt bij voorkeur op een KMO-zone. De vorm en locatie van het containerpark ligt grotendeels vast (bv. in- en uitrit op één plaats, langwerpig,... en wenselijk in een KMO-zone) en is analoog met andere Limburgse gemeenten.

1.2 Situering



Figuur 1-1 Situering plangebied, bron google maps

Het plangebied is gelegen ten oosten van, en in aansluiting met, het centrum van Bilzen. De N730 is een belangrijke as ter hoogte van het plangebied. Via deze weg vloeit vandaag het verkeer, door Bilzen centrum, naar de E313 of de E314 op 15 km ten noorden (langs bedrijventerrein Genk-Zuid). De

Spelverstraat vormt een belangrijke ontsluiting voor het bedrijventerrein. De werken voor de aanleg van een nieuwe omleidingsweg rondom Spelver I en II zijn in uitvoering. Deze omleidingsweg kan het vrachtverkeer uit het centrum van Bilzen houden en het rechtstreeks laten aantakken op de E313. De Spelverstraat zal hierdoor worden ontlast en er is een knip mogelijk.

Een korte check up van het plangebied leert ons dat het studiegebied gelegen is op de rand van het woongebied en grotendeels omgeven wordt door landbouwwelden. Vandaag zijn er wel een aantal (zeer) waardevolle groenelementen aanwezig in het plangebied, ondermeer waardevolle bosfragmenten. In het RUP zal onderzocht worden in welke mate deze kunnen behouden blijven / geïntegreerd worden.

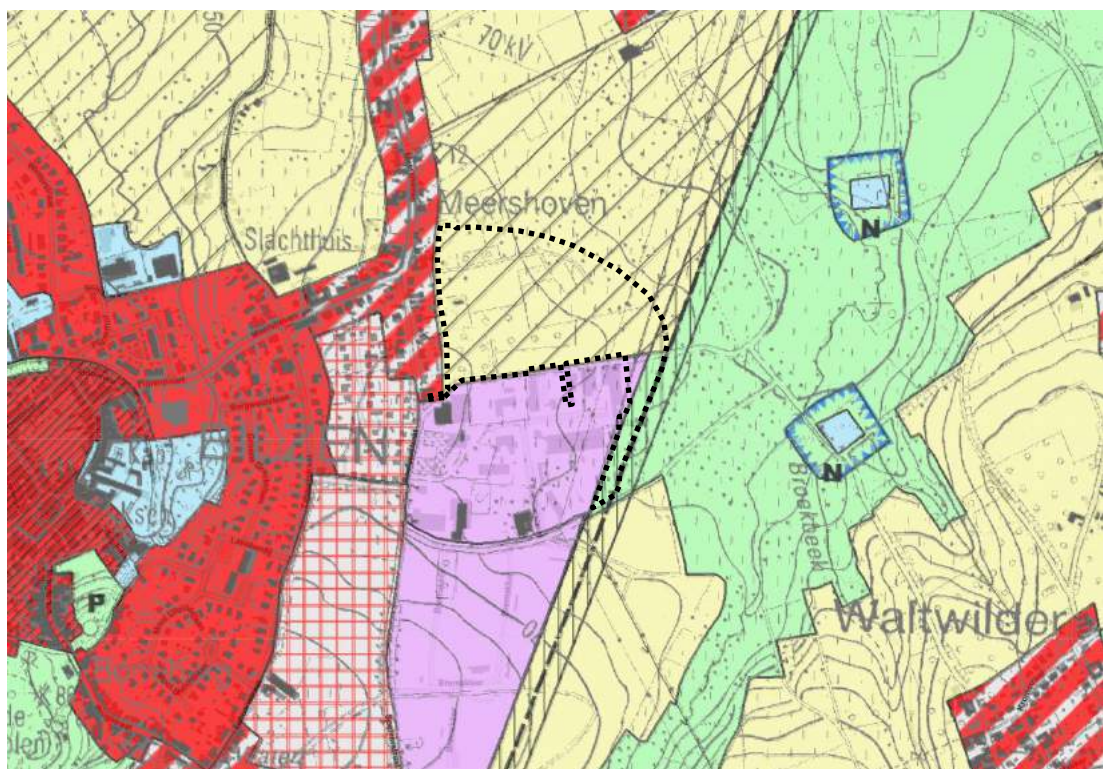
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan(nen)</i>	21. St.Truiden-Tongeren Bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, natuurgebied en bedrijvigheid.
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Plangebied overlapt met het GRUP Groengroothandel Peters (deelgebied 2: afschaffing reservatiestrook omleidingsweg), goedgekeurd 4 juli 2008.
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	PRUP Afbakening KSG Bilzen, goedgekeurd op 26 september 2012.
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Grenzend aan RUP Spelver (goedgekeurd op 6 december 2011) en RUP Tabaart (in opmaak).
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	Grenzend aan BPA Meershoven, goedgekeurd op 9 april 1990.
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	Geen ("Overgang Kempen-Haspengouw" (BE2200042) op ongeveer 350m van het plangebied).
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	Geen
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	Geen (GEN-gebied "De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw" op ongeveer 350m van het plangebied).
<i>Beschermde monumenten</i>	Geen
<i>Beschermde landschappen</i>	Geen ("Kasteeldomeinen van Groenendaal en Zangerhei" op 350m als landschappelijke ankerplaats).
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	Geen
<i>Vastgestelde inventarissen</i>	Geen
<i>Bouwkundig erfgoed</i>	Geen

<i>Landschapsatlas (ankerplaatsen)</i>	Geen
<i>Houtige beplanting met erfgoedwaarde</i>	Geen
<i>Historische tuinen en parken</i>	Geen
<i>Archeologische zone</i>	Geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	Geen
<i>Polders en wateringeng</i>	Geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Buurtwegen 120 en 121 (veldwegen). Voetwegen 203 en 120.
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Nee

2.2 Gewestplan



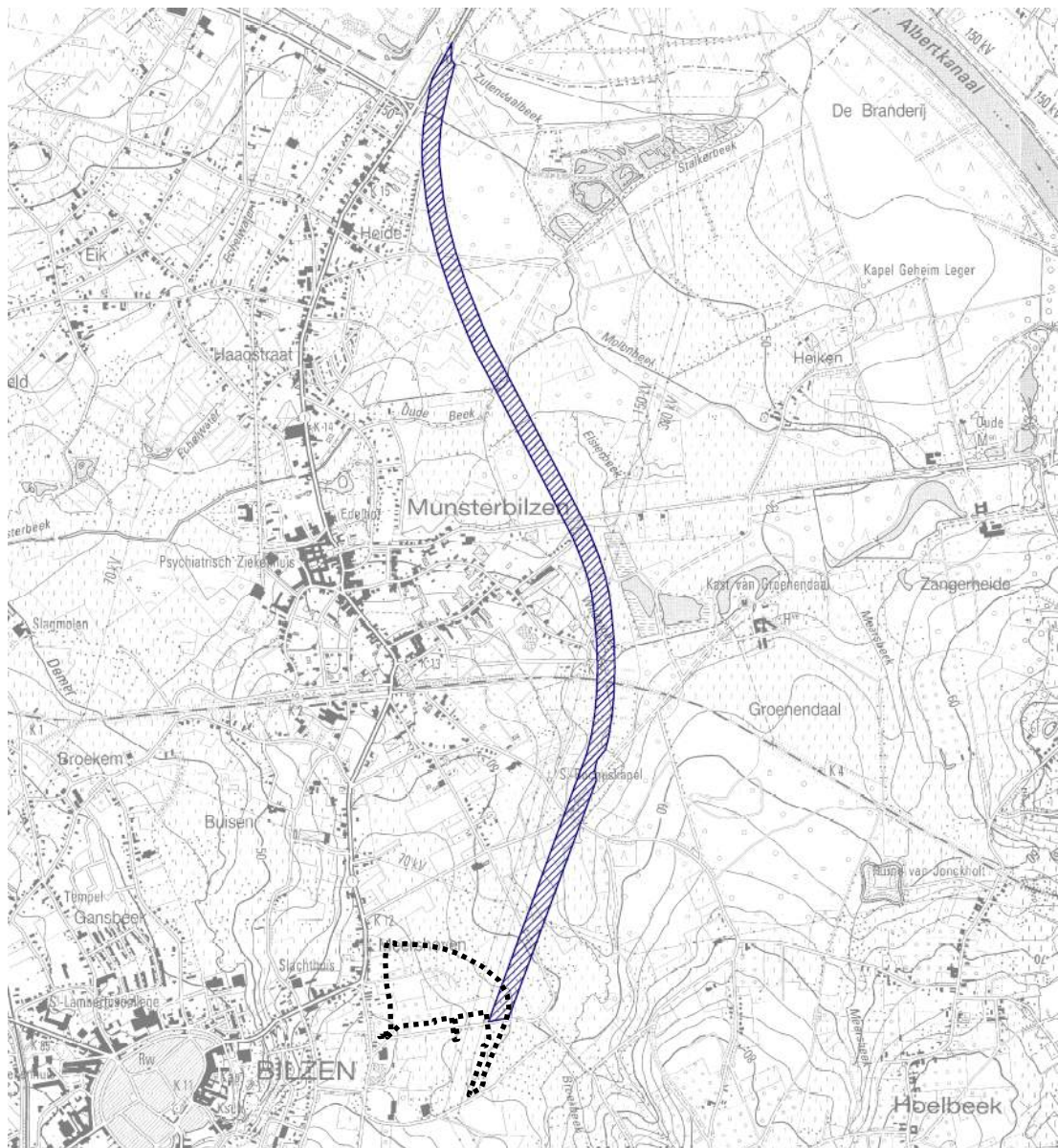
Figuur 2-1 Uittreksel uit het gewestplan 21. Sint-Truiden - Tongeren, bron www.geopunt.be

Het plangebied is gelegen binnen het gewestplan nr.21 St.Truiden-Tongeren, dat werd goedgekeurd op 05/04/1977.

Het plangebied is voor het grootste deel bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Een klein deeltje is gelegen in natuurgebied (zuidelijke strook), met een reservatiestrook (overdruk) voor het aanleggen van een hoofdverkeersweg (Omleidingsweg). Aan deze reservatiestrook grenst nog een klein deel KMO-zone binnen het plangebied.

2.3 GRUP Regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie: Groengroothandel Peters

Het plangebied overlapt gedeeltelijk met het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie: Groengroothandel Peters” goedgekeurd op 4 juli 2008. Het GRUP werd opgemaakt nav een gedeeltelijk positief planologisch attest (verleend aan het bedrijf Groengroothandel Peters nv) voor de bedrijfssite aan de Oude Kluisweg te Munsterbilzen. Binnen het GRUP werd ook de reservatiestrook voor de omleidingsweg rond Munsterbilzen afgeschaft, omdat het bedrijf deze reservatiestrook doorbreekt. **Het plangebied van het RUP Spelver III overlapt gedeeltelijk met het GRUP ter hoogte van de afschaffing van deze reservatiestrook. Het GRUP verandert hier geen bestemmingen maar heft alleen een reservatiestrook op. De onderliggende bestemmingen, zijnde de gewestplanbestemmingen, zijn als gevolg van toepassing.**



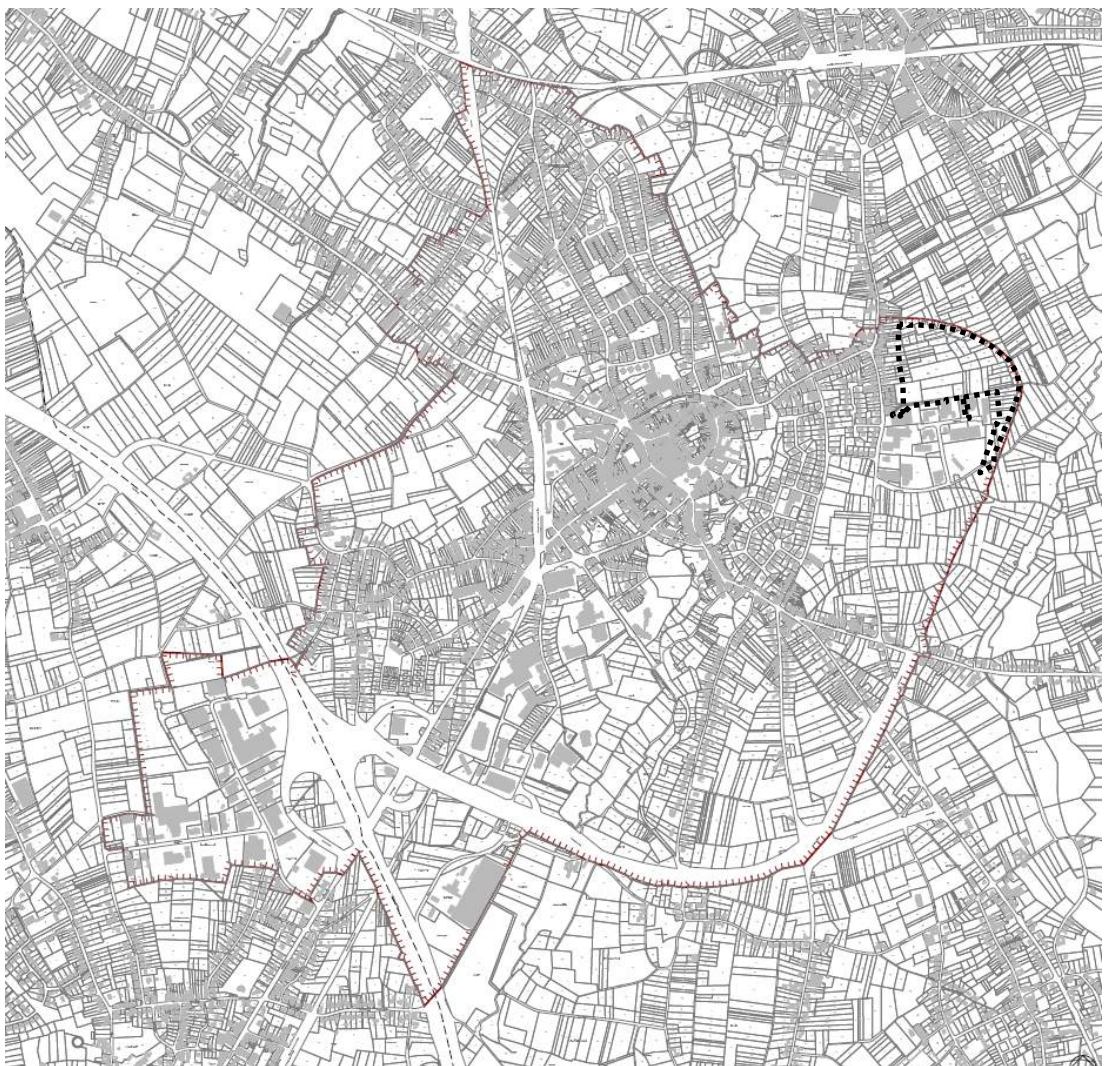
Figuur 2-2 Deelplan 2 GRUP: Afschaffing reservatiestrook omleidingsweg.

De reservatiestrook voor de omleiding rond Munsterbilzen is noch op gewestelijk noch op provinciaal niveau geselecteerd. Ook op gemeentelijk niveau wordt de aanleg van een oostelijke omleidingsweg rond Munsterbilzen grotendeels niet weerhouden. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid gaat enkel uit van de aanleg van lokale weg II, die de verbinding maakt tussen de N700 en de N730 achter de KMO-

zone Spelver door. Deze verbinding wordt overigens gemotiveerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het verder doortrekken van een omleidingsweg wordt niet vooropgesteld vermits het kan leiden tot sluipverkeer en een bijkomende verbinding zou realiseren tussen het bedrijventerrein Genk-Zuid en de hoofdweg E313, hetgeen niet in overeenstemming is met de ruimtelijke principes van het RSV en de wegcategorisering.

Vermits de uitbreiding van Groengroothandel Peters de reservatiestrook feitelijk zal doorbreken en de aanleg van deze weg bovendien een grote negatieve impact zou hebben op de speciale beschermingszone en het VEN van het Munsterbos, werd er voor geopteerd om met dit GRUP mee de volledige reservatiestrook voor de oostelijke omleiding rond Munsterbilzen op te heffen, met uitzondering van bovenvermelde verbinding N700-N730-Spelver (tevens een deel van de omleidingsweg die recent vergund werd, zie hoofdstuk 2.6).

2.4 PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Bilzen



Figuur 2-3 Afbakeningslijn KSG Bilzen (rood) en plangebied (zwart), bron nota KSG Bilzen

De provincie Limburg gaat voor de uitbouw van een coherent systeem aan stedelijke gebieden en stedelijke netwerken. Het gebrek aan voldoende stedelijkheid wordt nog altijd als een comparatief nadeel voor Limburg vermeld. Het stedelijk draagvlak van de provincie moet daarom worden verhoogd. Nieuwe voorzieningen moeten zich concentreren in de steden. Ook meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij tot kernversterking. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen. De open ruimte moet eveneens voldoende worden beschermd.

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg de steden of gemeenten Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden, Tongeren en Beringen als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is Bilzen aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) afgebakend of op voorstel en op vraag van de betrokken provincie en in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

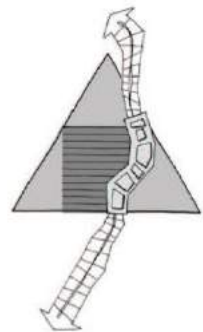
Ontwikkelingsperspectief voor Bilzen als kleinstedelijk gebied

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

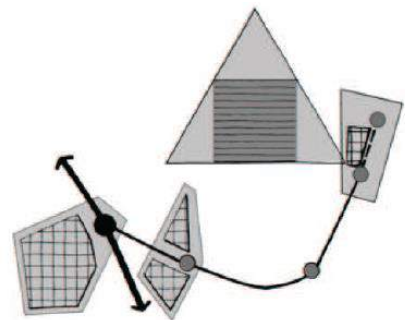
De niet-kernondersteunende groeitrends kunnen worden ingeperkt door aanwezige infrastructurele en natuurlijke grenzen als groeigrenzen voor het stedelijk gebied te laten fungeren zoals bijvoorbeeld de omleidingsweg, de spoorweg, het reliëf van de Demervallei, de heuvelrug en de landschappelijke en agrarisch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

Ruimtelijke concepten – Bedrijventerrein Spelver

- Integratie van de Demervallei als groen-blaauwe ader in het kleinstedelijk gebied: De Demer wordt als groen-blaauwe ader in het beeld en de belevingswaarde van Bilzen-centrum opgenomen. De Demervallei creëert als natuurlijke entiteit een landschappelijke meerwaarde binnen de sterk bebouwde omgeving.

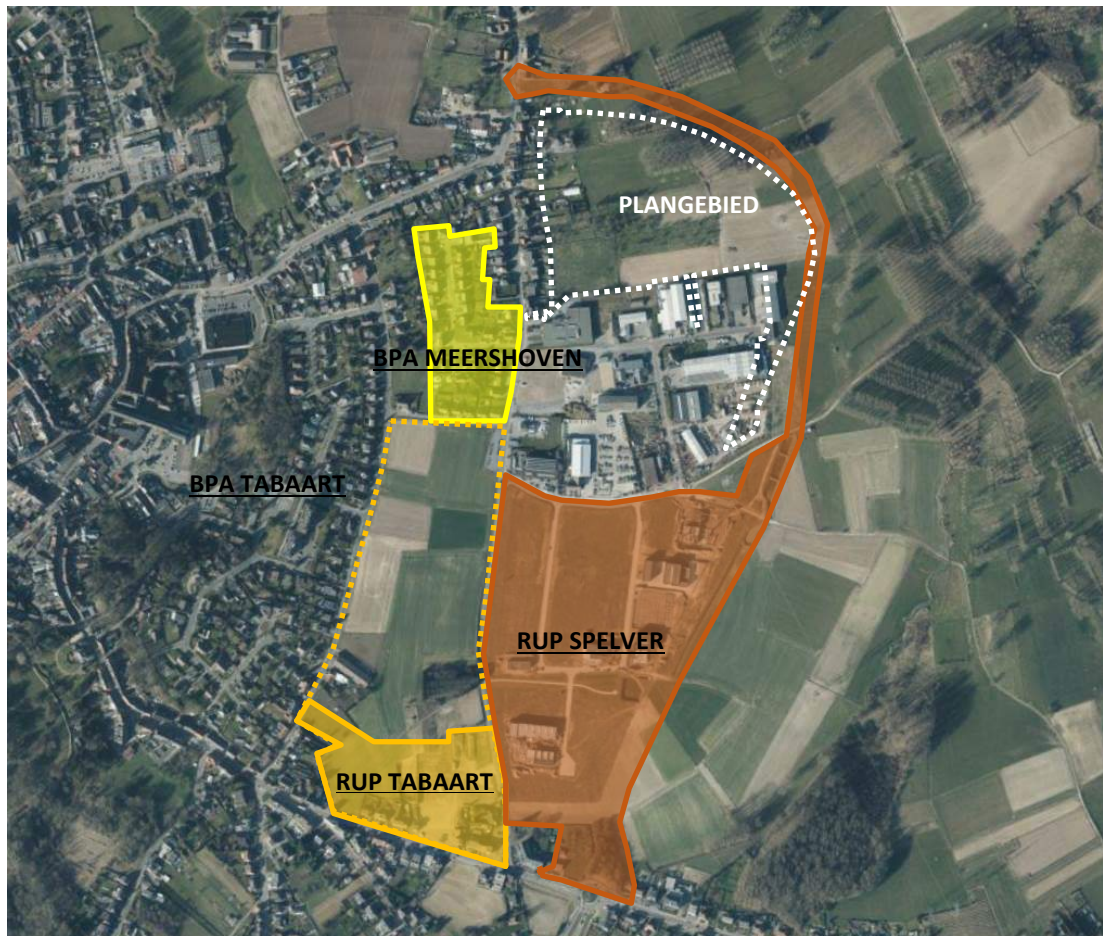


- Bedrijvigheid geconcentreerd op goed ontsloten plaatsen: de bestaande regionale bedrijventerreinen Bionerga, Eikaart en Hoeselt rond het knooppunt nr.31 van de E313 worden ontsloten via de bovenlokale ontsluitingsweg N700 en het op- en afrittencomplex 31. In de eerste plaats wordt er gestreefd naar verdere verdichting op de bestaande terreinen. De ontsluiting van het (deels nog te ontwikkelen) lokaal bedrijventerrein Spelver zal eveneens gebeuren via de N700. De N700 zal hiervoor in noordelijke richting doorgetrokken worden tot aan de N730-Meershoven. Op die manier kan het verkeer gerelateerd aan de bedrijvigheid geweerd worden uit het stadscentrum en de (uit te breiden) woonwijk tabaart.



Binnen de uitvoeringskaart van de afbakening wordt het bedrijventerrein geselecteerd als te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Het lokaal bedrijventerrein De Spelver wordt eveneens opgenomen in het kleinstedelijk gebied. **Vanaf de N730 volgt de afbakeningslijn de contour van het gemeentelijk RUP Spelver en voorliggend RUP Spelver III.** De toekomstige ontsluitingsas in het verlengde van de N700 vormt de grens van het kleinstedelijk gebied tussen de N730 en de Maastrichtersteenweg. Het agrarisch gebied tussen de N730 en de nieuwe ontsluitingsas blijft behouden. De bestaande landbouwfunctie blijft hier behouden.

2.5 Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen / BPA's



Figuur 2-4 Overzichtsplanning gemeentelijke RUP's en BPA's.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal gemeentelijke RUP's en BPA's. Geen van deze RUP's / BPA's liggen binnen het plangebied.

Ten zuiden en oosten ligt het RUP Spelver dat geleid heeft tot een eerste uitbreiding van het bedrijventerrein, en een juridisch kader heeft geboden voor de realisatie van een omleidingsweg rond het plangebied, tussen N731 en N2.

Ten westen ligt het BPA Meershoven dat het kader heeft geschapen voor de realisatie van een woonontwikkeling in een binnengebied.

Ten zuidwesten ligt het RUP Tabaart, grenzend aan het BPA Tabaart. Dit RUP is nog in opmaak. Hier wordt tevens een woonontwikkeling gepland.

2.5.1 BPA Meershoven

Dit BPA is niet gelegen binnen het plangebied, maar grenst er wel aan (ten westen van het plangebied). Het BPA Meershoven werd opgemaakt voor de aansnijding en invulling van een woonuitbreidingsgebied, aan de rand van de stad Bilzen. Op 27 oktober 1988 werd dit BPA goedgekeurd en later werd het ingevuld als woonwijk (zone voor sociale woonwijk op het bestemmingsplan).



Figuur 2-5 Bestemmings- en verkavelingsplan BPA Meershoven (21.03.1989), bron: stad Bilzen.

2.5.2 RUP Tabaart

Het RUP Tabaart zit momenteel nog in voorontwerpfase. De correcte afbakening ligt nog niet vast. Binnen het RUP zullen mogelijkheden worden gecreëerd voor de realisatie van een bijkomende woonontwikkeling.

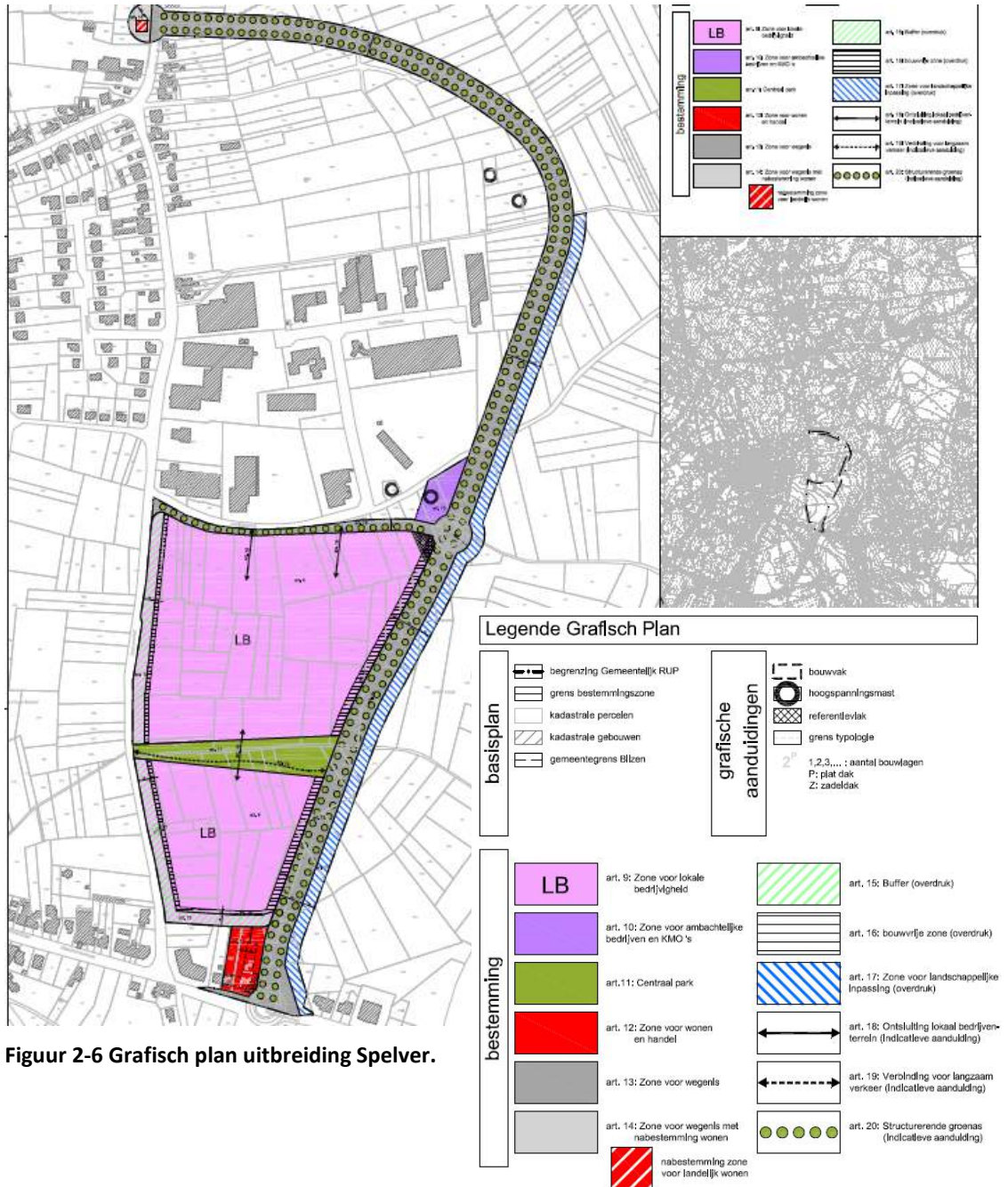
2.5.3 RUP Spelver

Het RUP Spelver heeft betrekking op de eerste uitbreiding van het bedrijventerrein (naar het zuiden toe - Spelver II). De opmaak van het RUP werd bekeken in relatie met het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied RUP Tabaart aan de westelijke zijde van de Spelverstraat (zie vorige). Het RUP Spelver werd op 6 december 2011 goedgekeurd.

Belangrijk bij de uitwerking is dat de nieuwe omleidingsweg zal fungeren als ontsluitingsweg. Met andere woorden: de nieuwe weg wordt de “voorkant” van het bedrijventerrein, de Spelverstraat de

achterzijde (met een uitstraling die bijdraagt tot de woonkwaliteit binnen het RUP Tabaart). Het bedrijventerrein ontsluit evenwel niet rechtstreeks naar de omleidingsweg.

Binnen het RUP wordt een afweging gemaakt van verschillende scenario's mbt tot de aansluiting van de omleidingsweg op de N730. In het ontwikkelingsscenario wordt uitgegaan van een hoogwaardig bedrijventerrein met kwaliteitsvolle publieke ruimte en een integraal waterbeheer.



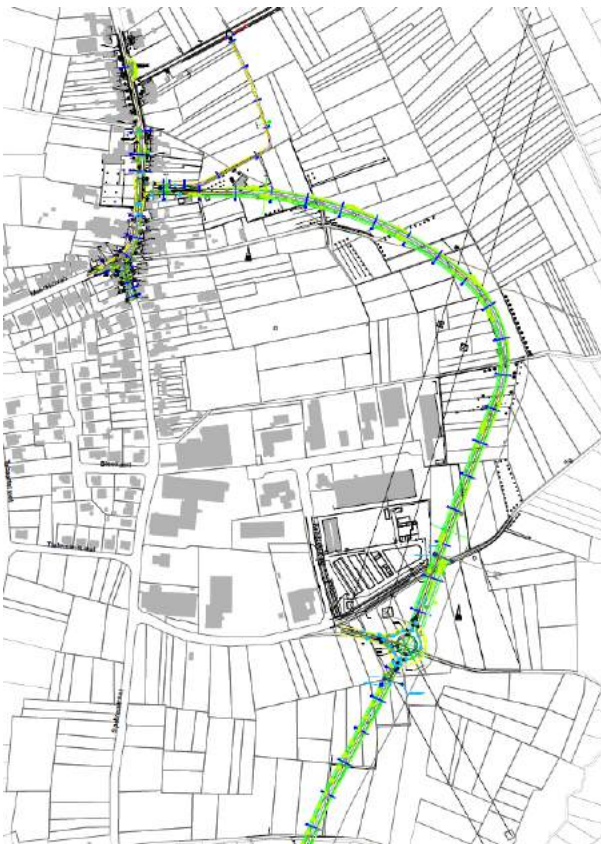
Figuur 2-6 Grafisch plan uitbreiding Spelver.



Figuur 2-7 Visualisatie inrichtingsschets bedrijventerrein Spelver II.

Doordat de Omleidingsweg visueel de nieuwe voorkant wordt van het bedrijventerrein is het mogelijk om de Spelverstraat lokaal te laten functioneren. Om de woonontwikkeling binnen het RUP Tabaart een betere leefbaarheid te garanderen wordt de Spelverstraat gedeeltelijk heringericht als verbinding voor voetgangers en fietsers. Door een knip voor gemotoriseerd vervoer te voorzien wordt bovendien sluipverkeer vermeden langs de Spelverstraat.

2.6 Vergunningen

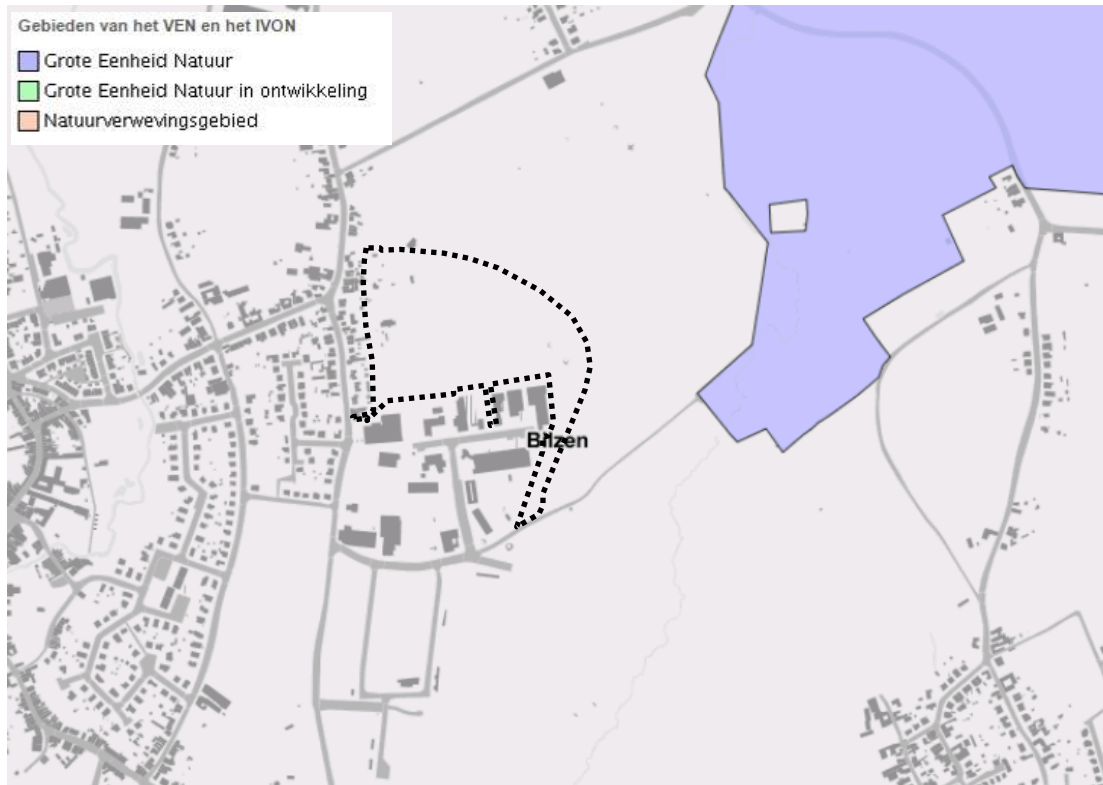


Figuur 2-8 Vergunning omleidingsweg, bron Tractebel

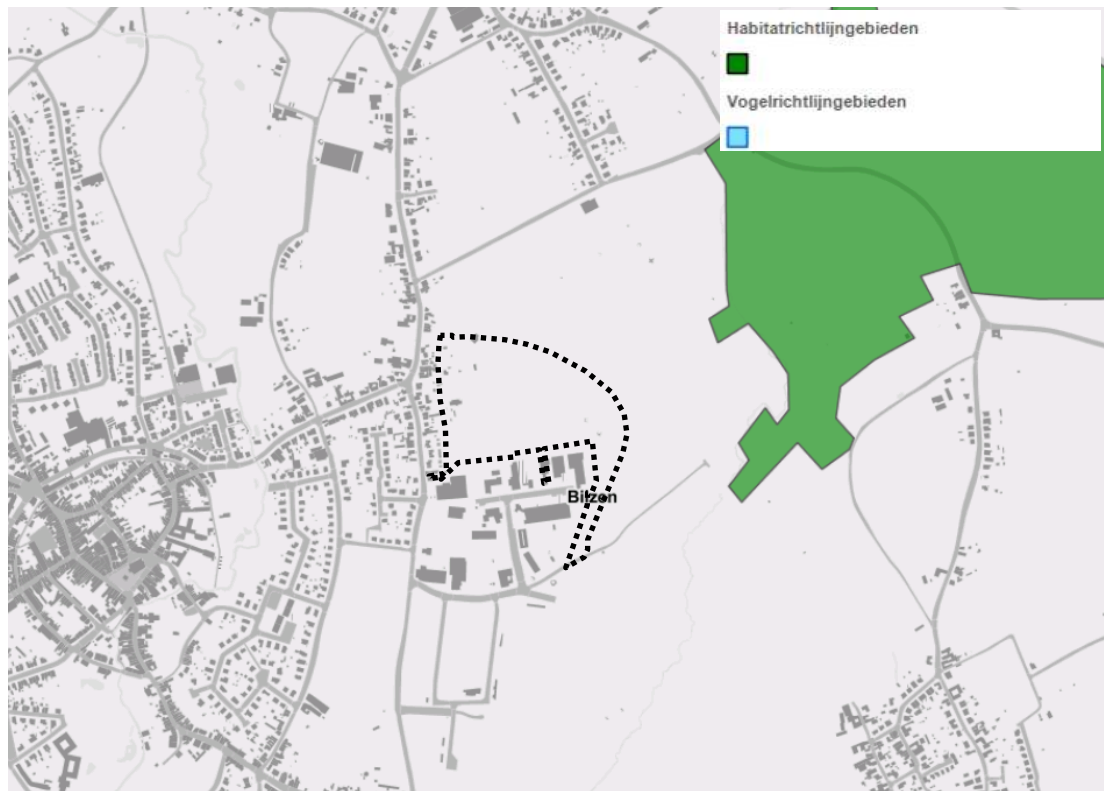
Binnen het RUP Spelver werd het juridisch kader geschapen voor de aanleg van een omleidingsweg tussen de N730 en de N2. Deze omleidingsweg dient het bedrijventerrein in de toekomst te ontsluiten, en verhindert dat het bedrijfsverkeer door de woonstraat (Spelverstraat) blijft passeren. De Spelverstraat wordt gedowngrade. De vergunning werd in 2016 afgeleverd en de werken zijn volop in uitvoering.

De grens van het plangebied valt samen met de rooilijn van de omleidingsweg.

2.7 Natura 2000 / VEN



Figuur 2-9 Uittreksel uit de VEN/IVON kaart, bron www.geopunt.be



Figuur 2-10 Uittreksel uit de Natura2000 kaart, bron www.geopunt.be

Speciale beschermingszones

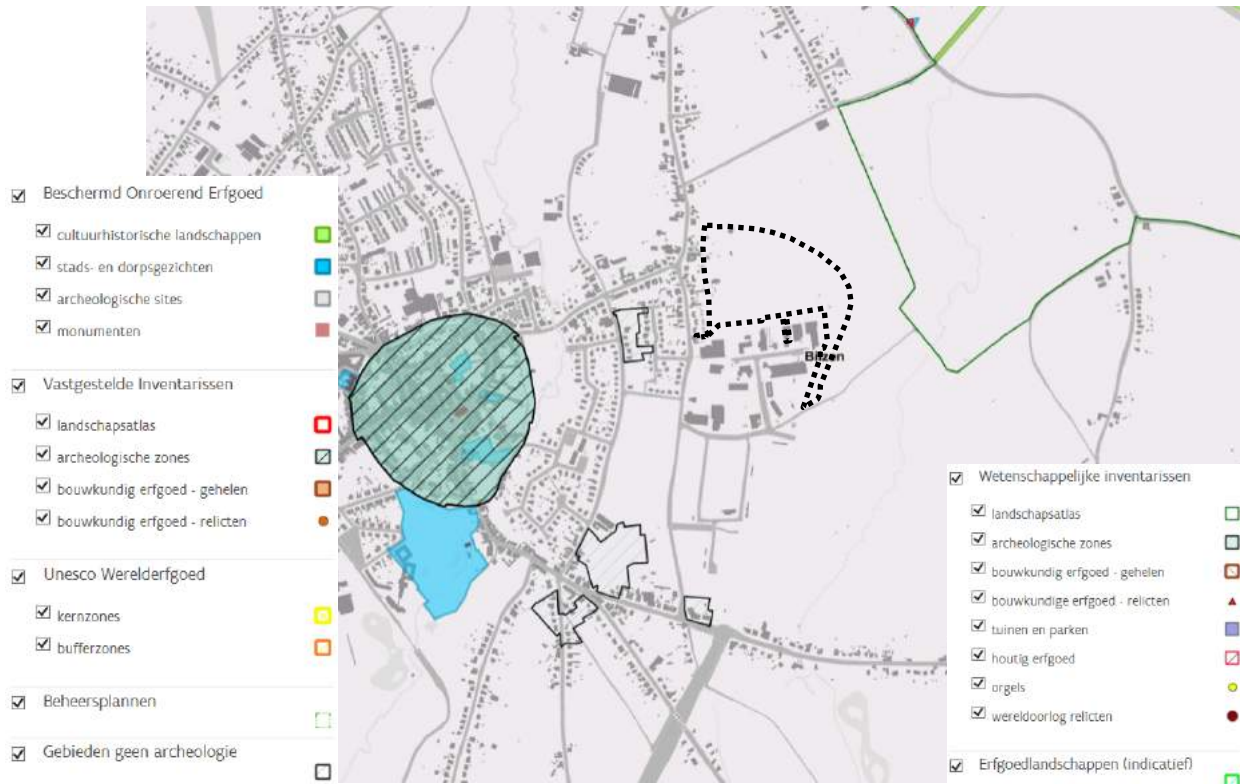
Binnen een straal van 500m rond het plangebied ligt een habitatrichtlijgebied (dichtstbijzijnde op +/- 350m: "Overgang Kempen-Haspengouw" (BE2200042)). In de onmiddellijke omgeving is geen Vogelrichtlijgebied aanwezig.

VEN/IVON

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

Er ligt een VEN gebied in de directe omgeving van het plangebied. Het gaat om het GEN-gebied "De Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw" op ongeveer 350m van het plangebied.

2.8 Beschermd erfgoed en vastgestelde inventarissen



Figuur 2-11 Uittreksel uit geoloket onroerend erfgoed

Voor monumenten, stads- of dorpsgezichten en landschappen is de juridische grondslag het Onroerenderfgoeddecreet en het bijbehorend Onroerenderfgoedbesluit. Beiden zijn op 1 januari 2015 in werking getreden. Het Onroerenderfgoeddecreet en -besluit bevatten de werkinstrumenten om te beschermen en te beheren.

Er is geen beschermd erfgoed aanwezig in het plangebied, noch elementen opgenomen op de vastgestelde inventarissen. De “Kasteeldomeinen van Groenendaal en Zangerhei” ten oosten is een landschappelijke ankerplaats (niet vastgesteld). Ten westen van het plangebied is een braakliggend terrein waar geen archeologie waarden aanwezig zijn.

2.9 Buurt- en voetwegen

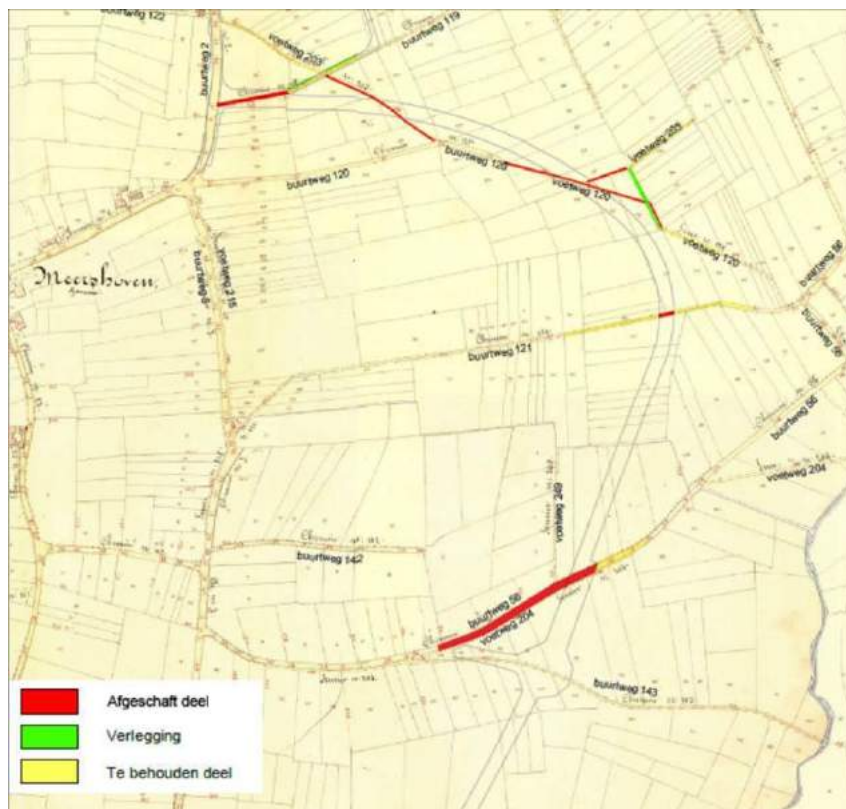


Figuur 2-12 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen, bron www.geopunt.be

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

De buurtwegen nr.121 en 120 lopen door het plangebied. Ook de voetwegen nr. 203 en 120 snijden het plangebied. Deze wegen zijn nog gedeeltelijk aanwezig onder de vorm van veldwegen/landbouwwegen (buurtweg 120 en 121).

Op volgende figuur is gevisualiseerd welke buurt- en voetwegen afgeschaft, verlegd of behouden blijven in het kader van de Omleidingsweg. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze buurt- en voetwegen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Bij de effectieve inrichting van het bedrijventerrein dienen deze verlegd of afgeschaft te worden.



Figuur 2-13 Buurt- en voetwegen ikv Omleidingsweg, bron: eigen kaart obv gegevens stad Bilzen

2.10 Screening Plan MER plicht

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

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 13/10/2016 naar de adviesverlenende instanties verzonden (zie "tabel: Overzicht adviezen plan-Mer-Screening RUP" in bijlage). De ontvangen adviezen werden samen met het screeningsdossier op 07/12/2016 aan de dienst MER overgemaakt.

Op 05/01/2017 maakte de cel MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen. De opmaak van een plan MER is niet nodig.

In de screening worden volgende milderende maatregelen voorgesteld die het plan verder kunnen verbeteren, doch niet noodzakelijk zijn om significante effecten te vermijden:

Milderende maatregel	Doorvertaling
Er wordt voorgesteld dat hemelwater afkomstig van potentieel vervuilde zones (parkings, containerpark, wegenis,...) eerst gezuiverd dient te worden via een olieafscheider vooraleer het op het oppervlaktewater geloosd kan worden.	In Art. 0.7 'Integraal waterbeheer' is het volgende opgenomen: "Het bufferbekken dient te worden voorzien van een kws-afscheider om vervuiling elders te voorkomen."

2.11 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt o.a. in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

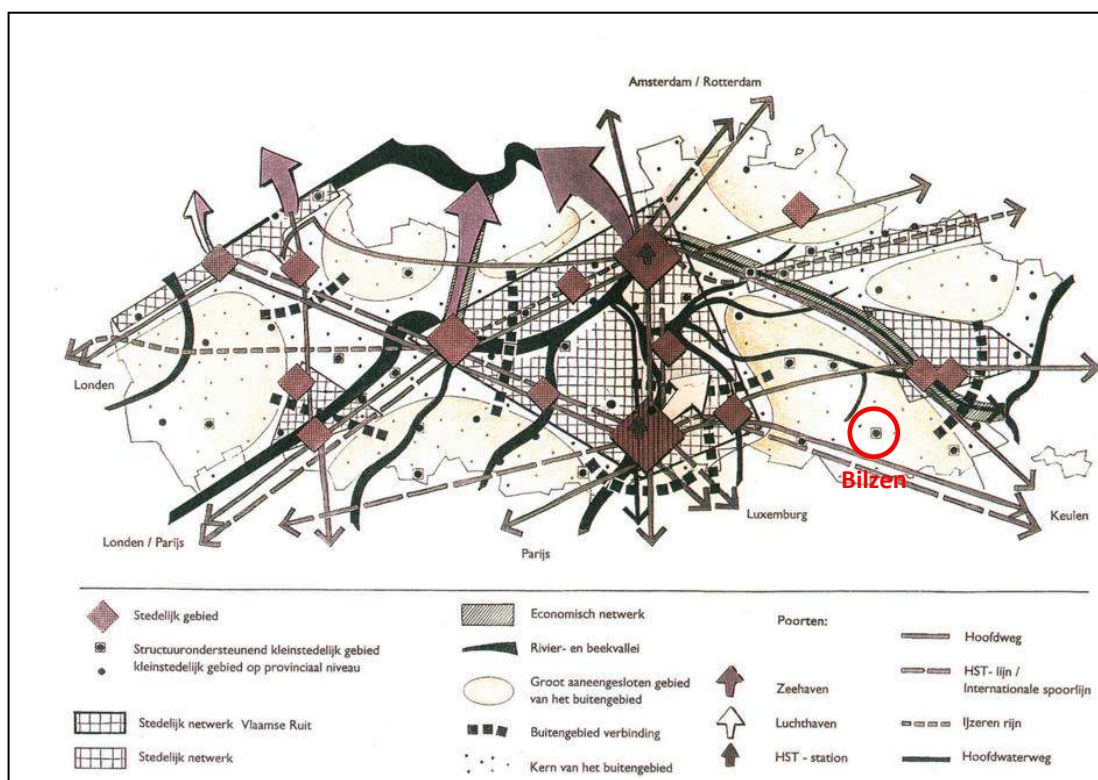
Op 15/12/2016 werd het advies van het departement LNE, dienst veiligheidsrapportage ontvangen waarin het volgende werd geconcludeerd: "Aangezien er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied, het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting en het inplanten van een Seveso-inrichting niet mogelijk is gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, dient er geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt." (Zie advies in bijlage)

3 Beleidskader en relevante studies

3.1.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat.

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijke beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het beleidsplan ruimte.



Figuur 3-1 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, bron RSV

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

3.1.1.1 Gewenste ruimtelijke structuur in het RSV, specifiek voor de stad Bilzen

- **Delen van de stad Bilzen worden geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau**
- **Delen van de stad Bilzen worden geselecteerd als buitengebied**
- **Bilzen als economisch knooppunt**

Bilzen wordt geselecteerd als economisch knooppunt binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal.

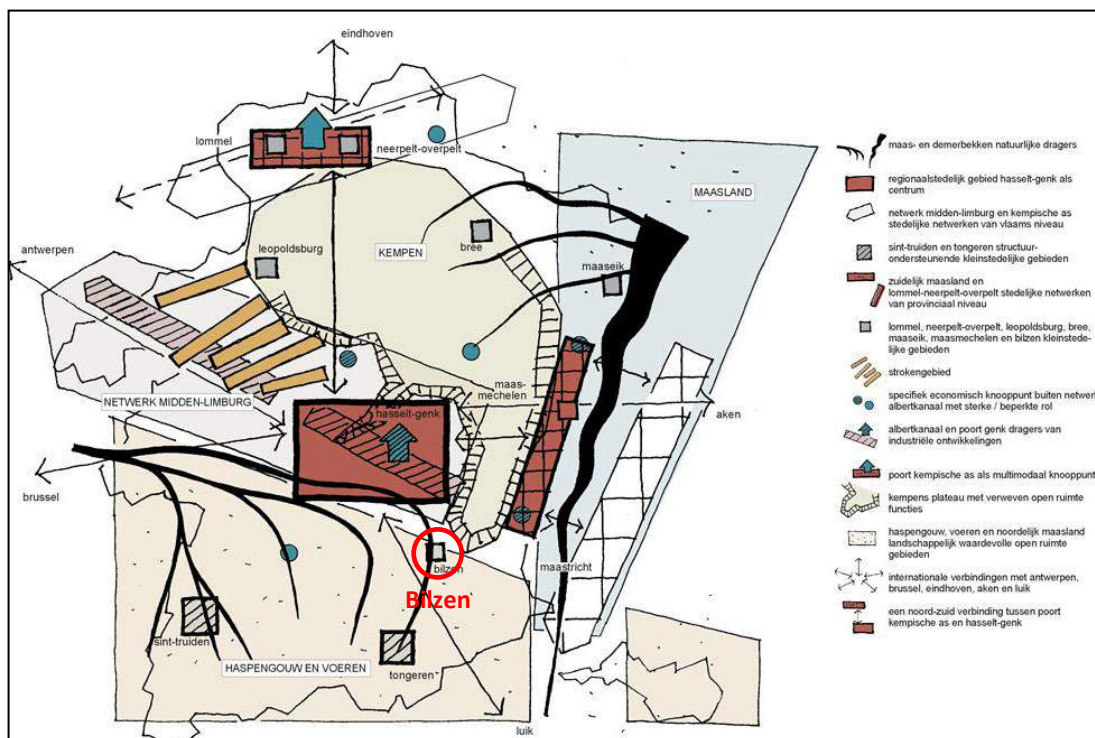
3.1.2 Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)

De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012.

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

De stad Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een beperkt deel (uitlopers van het Kempisch plateau) tot de hoofdruimte Kempen.

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



Figuur 3-2 Gewenste ruimtelijke structuur provincie Limburg, bron RSPL

Deelstructuren

Natuurlijke structuur

De stad Bilzen behoort tot het Haspengouws Demerbekken.

Nederzittingsstructuur

- De provincie selecteert Bilzen als een autonoom kleinstedelijk gebied.
- Bilzen: gemeente met stedelijk gebied

Hoofddorpen: Munsterbilzen, Beverst, Eigenbilzen- Mopertingen

Woonkernen: Schoonbeek, Eik, Grote Spouwen, Waltwilder, Rijkhoven, Martenslinde, Rosmeer, Hees, Kleine Spouwen, Hoelbeek, Merem

Lijninfrastructuur

In het provinciaal structuurplan wordt de N2 (segment ten westen van de N 700) als secundaire weg type III geselecteerd.

Bilzen wordt in het openbaar vervoersnetwerk als knooppunt van provinciaal niveau aangeduid. Dit niveau voorziet in een aantal assen die de kleinstedelijke gebieden aantakken op het bovenprovinciaal net.

Gewenste landschappelijke structuur

Open ruimteverbindingen

Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Het behoud van open ruimte verbindingen is gewenst binnen stedelijke en economische netwerken en in of nabij stedelijke gebieden. De open ruimte verbindingen kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals voor de afbakening van (klein)stedelijke gebieden en voor netwerken zoals het Albertkanaal en de Kempische As. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd.

Gewenste economische structuur

Kleinstedelijk gebied

De kleinstedelijke gebieden maken als economische knooppunten een belangrijk deel uit van de gewenste ruimtelijk-economische structuur door het concentreren van economische activiteiten. Kleinhandelsconcentraties kunnen er een bijkomend aanbod creëren. Per kleinstedelijk gebied gebeurt tijdens het afbakeningsproces een kwalitatief onderzoek naar de economische mogelijkheden.

Kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau Bilzen

Bilzen is naast stedelijk gebied ook economisch knooppunt in het economisch netwerk Albertkanaal. Zijn economische rol situeert zich in het bijzonder in relatie tot dat laatste element. Een gedeelte van het industriegebied Genk-zuid is gelegen in Bilzen. De terreinen 'Eikaert' en 'Intercompost' bevinden zich aansluitend aan het stedelijk gebied maar hebben nagenoeg geen aanbod meer. Door de gewestplanwijziging in 2001 is Spelver uitgebreid in oostelijke richting. Regionale bedrijvigheid in Bilzen situeert zich het best aansluitend aan het Albertkanaal en op de bestaande terreinen van Genk-zuid. Bilzen wordt omringd door de reliëfcomponent in het zuiden en de landschappelijk en agrarisch waardevolle open ruimten in het oosten en het noorden. In het kader van het stedelijk gebied kunnen bij voorkeur in een relatie met Hoeselt potenties voor een bijkomend regionaal bedrijventerrein worden gezocht. Bovendien heeft Bilzen als stadje in een open ruimte gebied een bijkomende potentie op toeristisch vlak door onder meer het historisch centrum, Alden Biesen en het natuurgericht toerisme.

Ontwikkelingsperspectieven voor lokale bedrijventerreinen

...

De kleinstedelijke gebieden en alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen en hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen. De provincie beoordeelt de intentie van gemeenten tot het realiseren van een bijkomend lokaal bedrijventerrein op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarbij hanteert zij volgende principes.

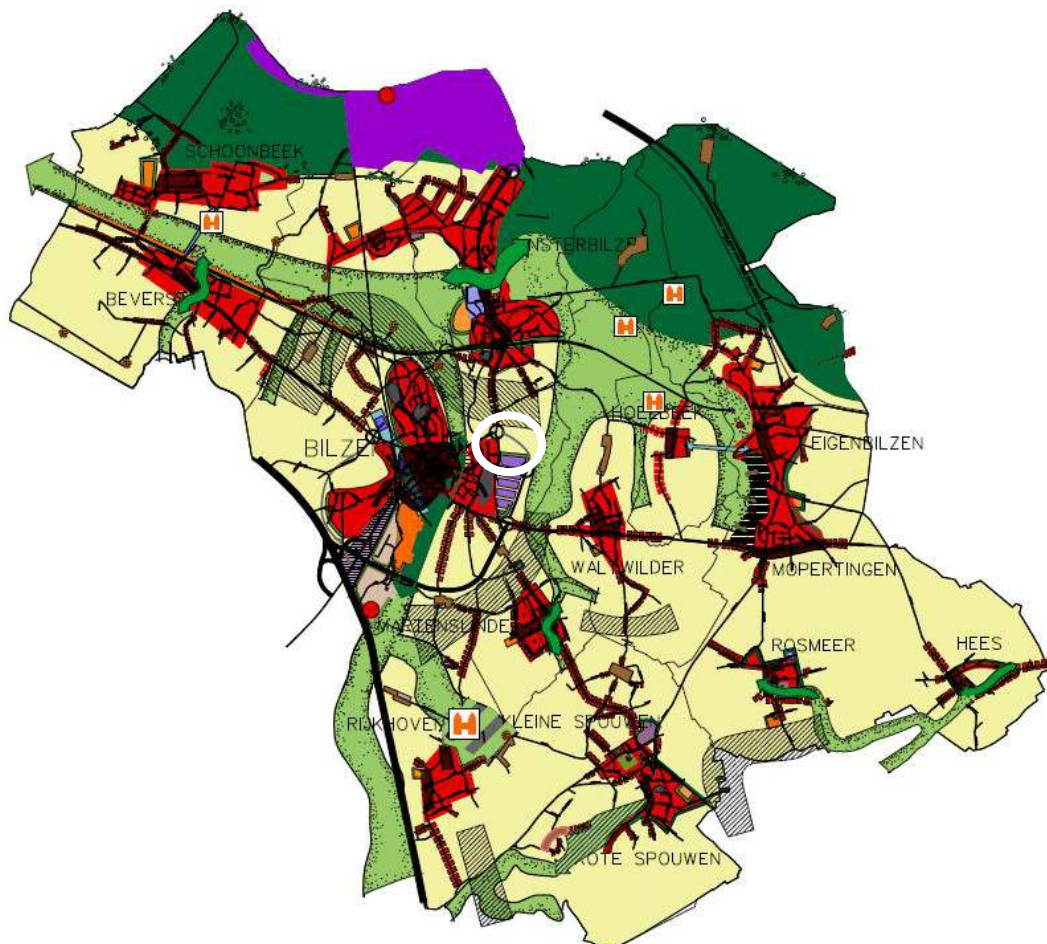
- Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat een behoeftestudie voor nieuwe bedrijvigheid en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Deze behoeften moeten worden getoetst aan het bestaand gemeentelijk aanbod.
- Het bijkomend lokaal bedrijventerrein sluit in principe aan bij de stedelijke kern of bij het hoofddorp. Indien geen ruimtelijk verantwoorde locaties bij het hoofddorp worden gevonden, is de locatie aansluitend bij een woonkern een alternatief. In dat geval sluit het lokaal bedrijventerrein zo mogelijk aan bij een bestaand bedrijventerrein of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur, in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.

- Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.
- Gemeenten kunnen vijf ha of meer ontwikkelen. Vijf hectare is echter de richtinggevende omvang.
- De kavelgrootte op het bedrijventerrein is afgestemd op lokale bedrijven. Regionale bedrijven komen niet in aanmerking.
- Het terrein wordt landschappelijk goed ingepast en duurzaam ontwikkeld.
- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan, wordt intergemeentelijke samenwerking gestimuleerd om meerdere lokale bedrijventerreinen samen te voegen op één locatie die voldoet aan de bovenstaande principes.

3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bilzen

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

3.1.3.1 Richtinggevend deel



Figuur 3-3 Gewenste ruimtelijke structuur, bron GRS Bilzen



ALGEMENE VISIE

VISIE OP ONTWIKKELING OPEN RUIMTE VERBINDINGEN

Open ruimte verbindingen mogen niet verder dichtslibben of bebouwd worden. Ze zijn meestal als groengebied of agrarisch gebied voldoende planologisch beschermd door het gewestplan.

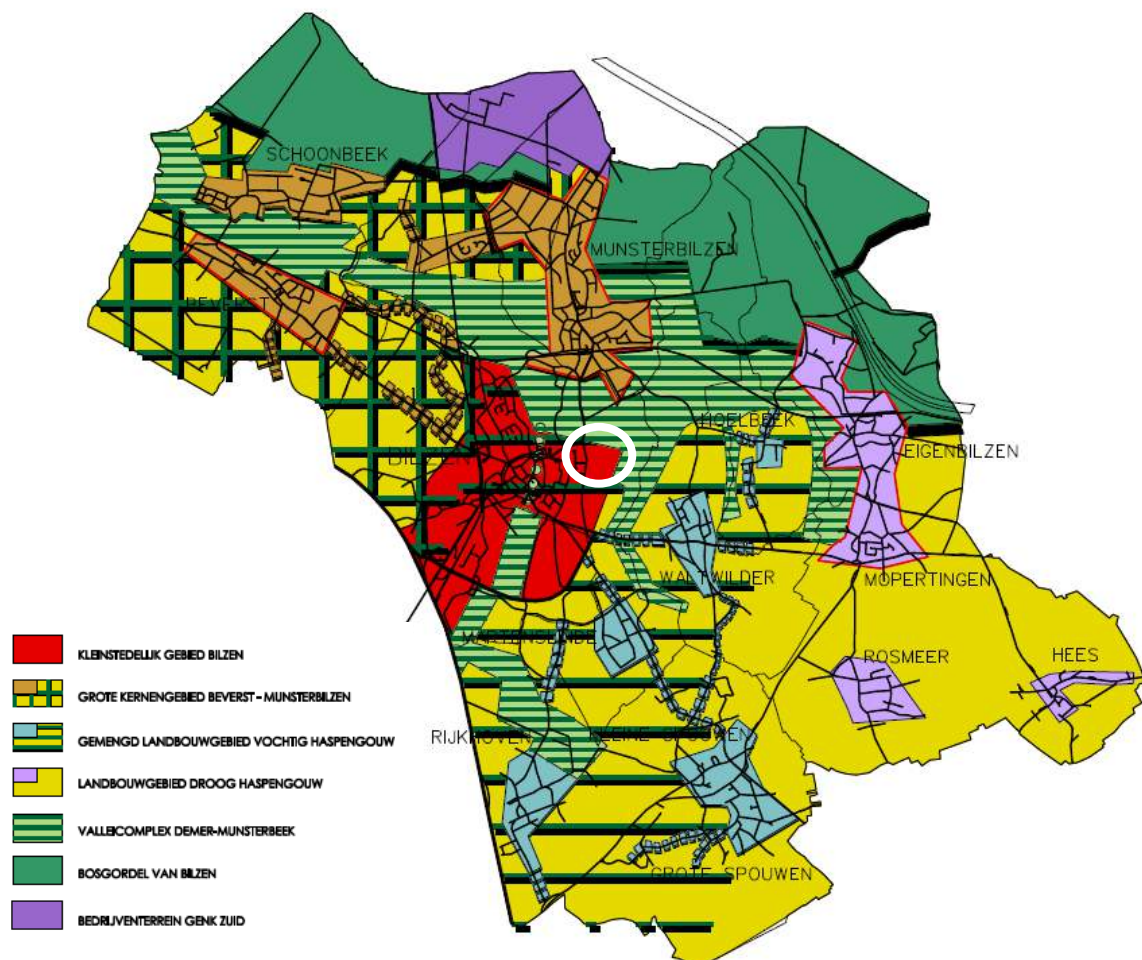


Figuur 3-4 Open ruimte verbindingen, bron GRS Bilzen

DEELRUIMTEN

De herkenbare deelruimten op het grondgebied van de stad/gemeente zijn:

- Het kleinstedelijk gebied Bilzen;
- Het grote kernengebied Beverst Munsterbilzen;
- Het gemengd landbouwgebied Vochtig Haspengouw;
- Het landbouwgebied Droog Haspengouw;
- Het valleicomplex DemerMunsterbeek;
- De bosgordel van Bilzen;
- Het bedrijventerrein Genk-Zuid.



Figuur 3-5 Deelruimten, bron GRS Bilzen

DEELSTRUCTUURONTWIKKELING

Gewenste ruimtelijk – economische structuur

Algemene principes

Algemene principes voor de verder ontwikkeling van de bedrijvigheid in Bilzen zijn:

- Er wordt uitgegaan dat de regionale bedrijven op Vlaams niveau gevestigd worden binnen het economisch netwerk van het Albertkanaal op het industrieterrein Genk Zuid.

- De verdere ontwikkelingen van de industriegebieden moet gebeuren via een stringenter locatiebeleid, hetgeen niet enkel van toepassing is voor het bereikbaarheidsprofiel maar ook op het type bedrijven.
- De bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied (Eikaert en Intercompost) worden omgevormd tot zones voor stedelijke ontwikkeling.
- De lokale bedrijvigheid wordt verder ontwikkeld en gebundeld ter hoogte van de Spelver. Ook nieuwe lokale bedrijvigheid en de herlocatie van bestaande zonevreemde bedrijvigheid wordt gevestigd op de Spelver.
- Voor de resterende bedrijventerreinen wordt ervan uitgegaan dat bedrijvigheid, tot een bepaald niveau, kan verweven worden met de woonfunctie aansluitend aan hoofddorpen en woonkernen.
- Verspreide bedrijvigheid kan plaatsvinden in de woongebieden, landelijke woongebieden, zowel in de hoofddorpen, woonkernen als woonkorrels. In bepaalde historische of merkwaardige gebouwen die als bakens zijn geselecteerd kan een passende bedrijvigheid mogelijk zijn als herbestemming om hun beeldwaarde te behouden.
- In de hoofddorpen en binnen de afgebakende handelsperimeter wordt er gestreefd naar een maximale verwevenheid van handel met wonen.
- Er wordt van uitgegaan dat (zonevreemde) bedrijvigheid tot een bepaald niveau kan geïntegreerd en ontwikkeld worden in de open ruimte op voorwaarde dat ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en goed landschappelijk geïntegreerd wordt. Criteria met betrekking tot de draagkracht van de omgeving zijn:
 - Geen of slechts tijdelijke geluidhinder;
 - Geen of slechts tijdelijke geurhinder;
 - Inpasbare grootte van gebouwen;
 - Beperkte verkeersgeneratie;
 - Beperkte etalagefuncties of toonzaalfuncties;
 - Geen permanent gebruik van openbaar domein (straat, stoep) voor etalage of verkoopfunctie;
- De niet verweefbare, niet integreerbare of nieuwe bedrijvigheid wordt geconcentreerd op het lokaal bedrijventerrein van de Spelver. In de open ruimte wordt geen nieuwe bedrijvigheid toegelaten.
- De percelen op de bestaande bedrijventerreinen worden prioritair ingevuld; pas als het bedrijventerrein voor 80 % effectief volzet is kan aan uitbreiding gedacht worden.
- Onderscheid in type bedrijvigheid. Naast de “nette” verwerkende bedrijven met eventueel toonzaalfunctie is er ook behoefte aan bedrijven die op hun terrein tijdelijk materialen moeten opslaan en per definitie minder “netjes” zijn. De gemeente wil deze type bedrijvigheid scheiden op verschillende bedrijventerreinen.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de landscaping van de bedrijventerreinen door de aanplant van een krachtige en kwaliteitsvolle groenvoorziening en dit zowel op het openbaar domein als op de bedrijfspercelen. Aan de raakvlakken met de buitenruimte wordt er gestreefd naar een (buffer)groenvoorziening met een inheemse beplanting.
- Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen zal men uitgaan van de principes van het integraal waterbeheer (open grachten, bufferbekkens, afkoppeling regenwater, ...).
- De bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk een multimodale ontsluiting te krijgen. Daarbij zullen voorzieningen voor fietspaden en openbaar vervoer steeds aanwezig zijn, maar zal ook aandacht geschonken worden aan andere vormen van collectief vervoer en

gemeenschappelijke voorzieningen (bv. parkeerterreinen) om een duurzaam ruimtegebruik te optimaliseren.

Herschikken van de KMO-zone en belendende terreinen in functie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Intercompost

Er wordt een herschikking van de bestemmingen tussen de Demervallei, de N700, de E313 en de spoorlijn Bilzen-Tongeren doorgevoerd. Het containerpark van de gemeente in het valleigebied van de Demer wordt momenteel behouden, maar zal zich op termijn stelselmatig terugtrekken uit de vallei van de Demer.

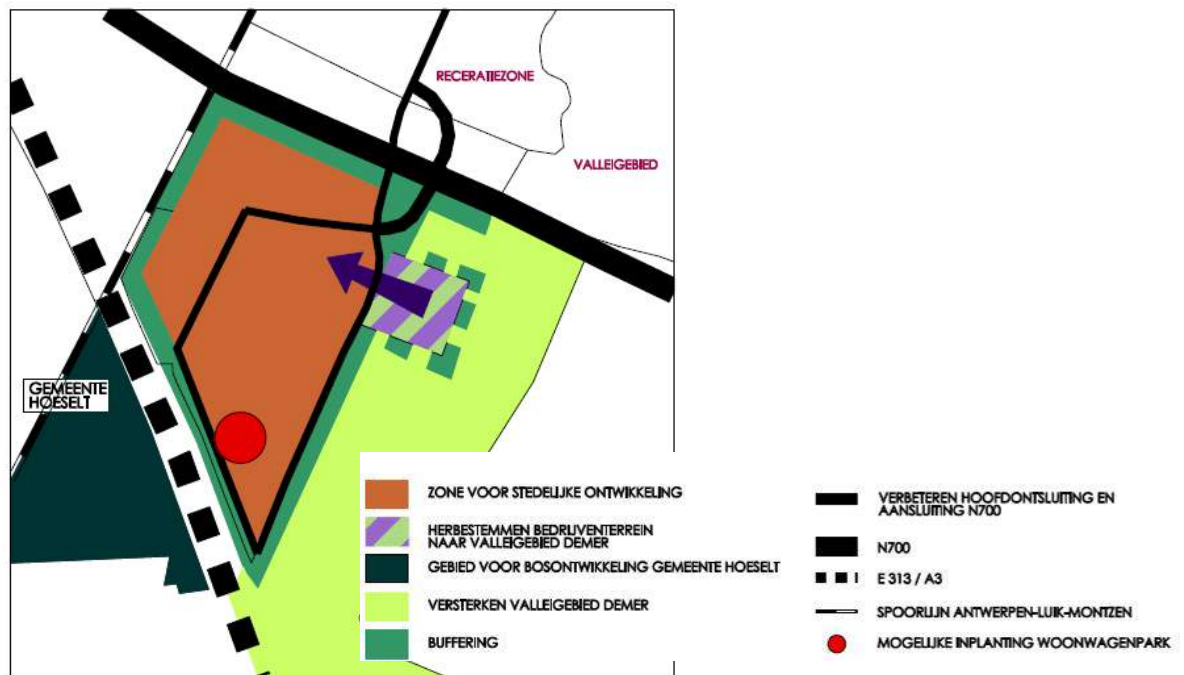
De bufferzone langs de N700 wordt versmald. De resterende bufferzone wordt naar zone voor stedelijke ontwikkeling herbestemd. De KMO-zone Intercompost, samen met de KMO-zone Eikaert, wordt als zone voor stedelijke ontwikkeling naar de toekomst toe verder ontwikkeld. Naast bedrijvigheid, kunnen in deze zones ook andere stedelijke ontwikkelingen gelokaliseerd worden. De nieuwe functies mogen echter niet kernverzwakkend werken en de impact op het mobiliteitsgebeuren dient functiegericht benaderd te worden. Deze zone wordt momenteel reeds direct ontsloten via de ringstructuur en sluit aan op de E313. De goede ontsluiting via de N700 en de E313 geven deze zone voor stedelijke ontwikkeling eerder een sterk weggebonden karakter.

De Demervallei vormt éénduidig de groeigrens in het oosten, de spoorlijn 34 vormt éénduidig de groeigrens in het westen terwijl de N700 de groeigrens vormt naar het recreatiegebied van de Kimpel in het noorden.

Een verbeterde aansluiting op de N700 en de verbeterde doorsteek naar de zuidelijke uitbreidingszone wordt vooropgesteld. Binnen deze zone wordt naar verdichting gezocht.

De navolgende ontwikkelingsprincipes worden vooropgesteld in de verdere uitbouw van deze zone:

- Verbeteren van de ontsluitingsinfrastructuur vanuit de N 700.
- Landscaping van de zone voor stedelijke ontwikkeling,
- Verdichting op de bestaande percelen,
- Buffering naar de E313, het valleigebied van de Demer en de Spoorlijn 34.



GEWENSTE ONTWIKKELING KMO-ZONE INTERCOMPOST

Figuur 3-6 Gewenste ontwikkeling KMO-zone Intercompost, bron GRS Bilzen

Ontwikkeling van de KMO-Zone Spelver als lokaal bedrijventerrein (aansluitend bij de kern van Bilzen)

De KMO-zone Spelver (of Bilzen oost) wordt samen met de recente uitbreiding van 14ha en een beperkte herschikking in functie van de realisatie van de nieuwe lokale randweg weerhouden als lokaal bedrijventerrein. Voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven en de huisvesting van nieuwe lokale bedrijven wordt de Spelver aansluitend aan het kleinstedelijk gebied gefaseerd ontwikkeld. Volgende principes worden gehanteerd voor de verdere uitbouw van deze KMO-zone:

- Dit bedrijventerrein met zijn recente uitbreiding van 14 ha wordt ontwikkeld in functie van een lokaal bedrijventerrein.
- Landscaping en verdichting van het bestaande bedrijventerrein worden afgedwongen.
- Gefaseerde ontwikkeling van de bijkomende lokale bedrijvigheid naar het zuiden binnen de recente bestemmingsuitbreiding.
- Ruimtelijke buffering ten opzichte van de Wilderbeek.
- Aan de zijde van de Spelverstraat wordt zowel naar functionele als ruimtelijke invulling een overgang naar de woonuitbreiding van de Tabaart gerealiseerd.
- De Spelverstraat wordt als residentiële ontsluitingsstraat ingericht, ondersteund met een laanbeplanting. Zwaar verkeer wordt geweerd door het inbouwen van tonnagebeperking ter hoogte van de aansluiting van de Kapittelstraat op de Spelverstraat en ter hoogte van de aansluiting van Meershoven op de Spelverstraat.
- De bedrijven langsheen de Spelverstraat worden voor het zwaar verkeer ontsloten vanuit de interne hoofdontsluiting. De Spelverstraat heeft een representatieve functie waar enkel de ontsluiting voor bezoekers, personeel en kleine bestelwagens wordt toegelaten.
- Over het zuidelijke deel van de uitbreiding van de Spelver wordt een fiets- en voetpad geprojecteerd en landschappelijk ingepast. Via deze route wordt de woonwijk van de Tabaart nog in relatie gesteld met de vallei van de Wilderbeek.

Gewenste lijn structuur

Een nieuwe oostelijke lokale randweg als organisator van de verkeersstromen binnen het stedelijk gebied Bilzen:

Door het kortsluiten van de N2 met de N730 via de aanleg van een lokale randweg ten noordoosten van Spelver wordt het lokaal bedrijventerrein 'Spelver' rechtstreeks ontsloten op de bovenlokale ontsluitingsstructuur en krijgt de randwijk "De Tabaart" de nagestreefde woonkwaliteit, wordt het zwaar verkeer uit de woonzone geweerd en worden de randen van het stedelijk gebied éénduidiger gedefinieerd. Dit komt de leefkwaliteit binnen het stedelijk gebied ten goede en biedt ruimte voor de herinrichting van de Spelverstraat als straat voor bestemmingsverkeer.

3.1.3.2 Bindend deel

Bepaling 14. Selectie lokaal bedrijventerrein

De gemeente selecteert de KMO-zone Spelver als lokaal bedrijventerrein binnen de gemeente Bilzen.

Bepaling 17. Selectie van lokale wegen

Lokale weg type I (verbindingsweg): N730 vanaf Spelverstraat richting Zutendaal.

Lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg): Nieuwe verbinding tussen N700 en de N730 (Meershoven/Spelverstraat) achter de KMO-zone Spelver door, grotendeels over de reservatiestrook heen.

Bepaling 31. Opstellen RUP voor de kwalitatieve inbreiding en verdere ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein 'Spelver'

De gemeente gaat over tot het opstellen van een RUP en bijhorend onteigeningsplan voor de realisatie van het lokaal bedrijventerrein "Spelver", op basis van een onderbouwd masterplan. De verbeterde ontsluiting van de Spelver op het primaire wegennet (N700) wordt hierin opgenomen.

Bepaling 34. Opstellen streefbeeldstudie voor de realisatie van de lokale randweg tussen de N2 en de N730

In functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein "Spelver" wordt een streefbeeldstudie opgemaakt voor de realisatie van de lokale randweg tussen het knooppunt van de N2 met de N700 en het knooppunt van Meershoven met de Spelverstraat.

Conclusie

Het RUP is geen rechtstreekse uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS maar past wel binnen de visie uit het richtinggevend deel. Bij de opmaak van het GRS werd een uitbreiding in zuidelijke richting voorzien. Deze uitbreiding is inmiddels gerealiseerd en nagenoeg volledig ingevuld. In het richtinggevend deel worden ook een aantal algemene principes voor de verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid in Bilzen opgesomd. De voorziene uitbreiding naar het noorden voldoet aan deze algemene principes. De uitbreidingslocatie ligt bovendien binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen. Door de realisatie van de omleidingsweg ontstaat er hier een goed ontsloten restzone, aansluitend bij bedrijvenzone, die zich uitstekend leent voor de verdere uitbreiding van de bedrijvenzone om aan de behoefte te kunnen blijven voldoen.

Binnen Spelver III wordt bovendien ruimte voor de oprichting van een nieuw containerpark voorzien. In het GRS wordt een uitdoofscenario opgenomen voor het containerpark op de locatie waar het nu gelegen is (op bedrijventerrein Intercompost). Dit omwille van de ligging in de Demervallei. Het bedrijventerrein Intercompost wordt in de toekomst uitgebouwd als een zone voor stedelijke ontwikkeling. Deze visie werd reeds doorvertaald in het PRUP Een oplossing dringt zich op. Deze locatie is gezien de ligging, ontsluiting, ... een geschikte plaats voor de herlokalisatie van het containerpark.

3.2 Open ruimtebeleid

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



Figuur 3-7 biologische waarderingskaart versie 2, bron www.geopunt.be

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

Het plangebied wordt gedeeltelijk aangeduid als biologisch waardevol (boomgaard). Er zijn tevens complexen van biologisch minder waardevolle elementen aanwezig. Het natuurgebied is biologisch waardevol en is een (soortenarm en) soortenrijk permanent cultuurgrasland + een houtkant met dominantie van meidoorn. Daarnaast zijn er nog bosfragmenten, houtkanten,... aanwezig. Door de komst van omleidingsweg wordt de strook 'natuurgebied' reeds gereduceerd tot een smalle reststrook en worden groenzones doorsneden. Het gaat hier niet om groot aaneengesloten geheel.

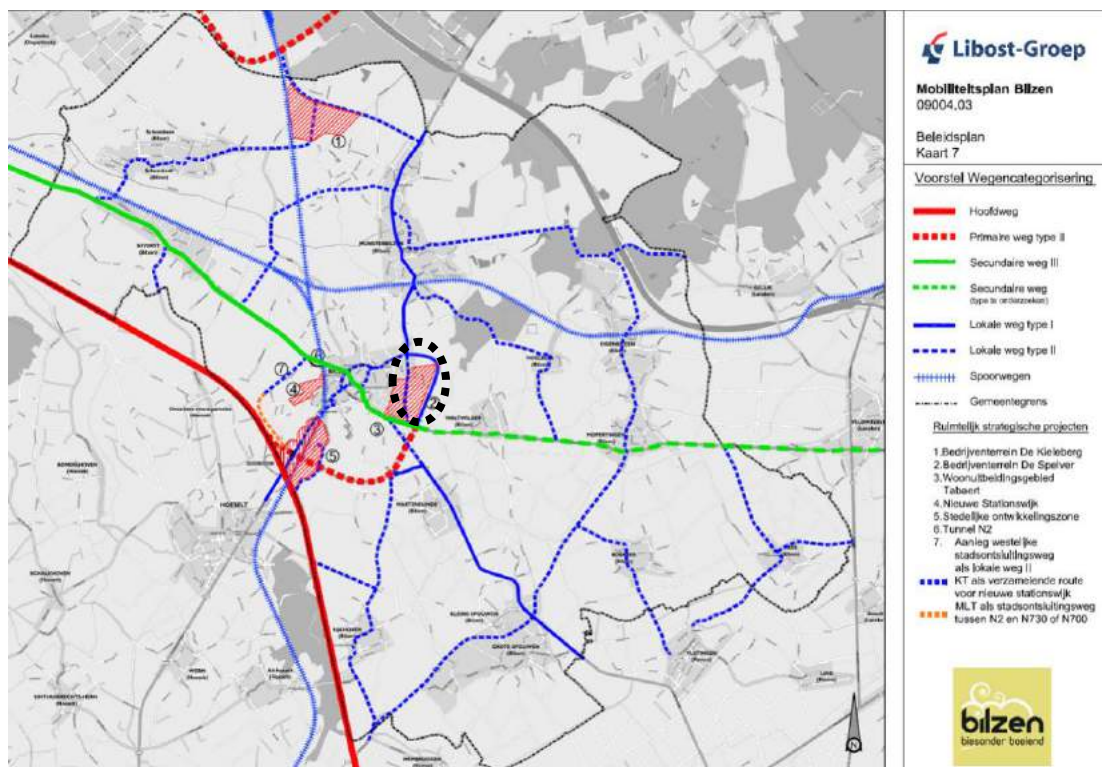


Figuur 3-7 Aanduiding waardevolle elementen, bron:Geopunt

3.3 Mobiliteit

3.3.1 Mobiliteitsplan

De stad Bilzen beschikt sinds 26 september 2000 over een conform verklaard gemeentelijk mobiliteitsplan. In 2008 is de stad Bilzen begonnen met de grondige herziening van het mobiliteitsplan. Op 14 december 2010 werd het aangepaste mobiliteitsplan voor de stad Bilzen goedgekeurd door de provinciale auditcommissie.



Figuur 3-8 Voorstel wegenstructuur, bron mobiliteitsplan

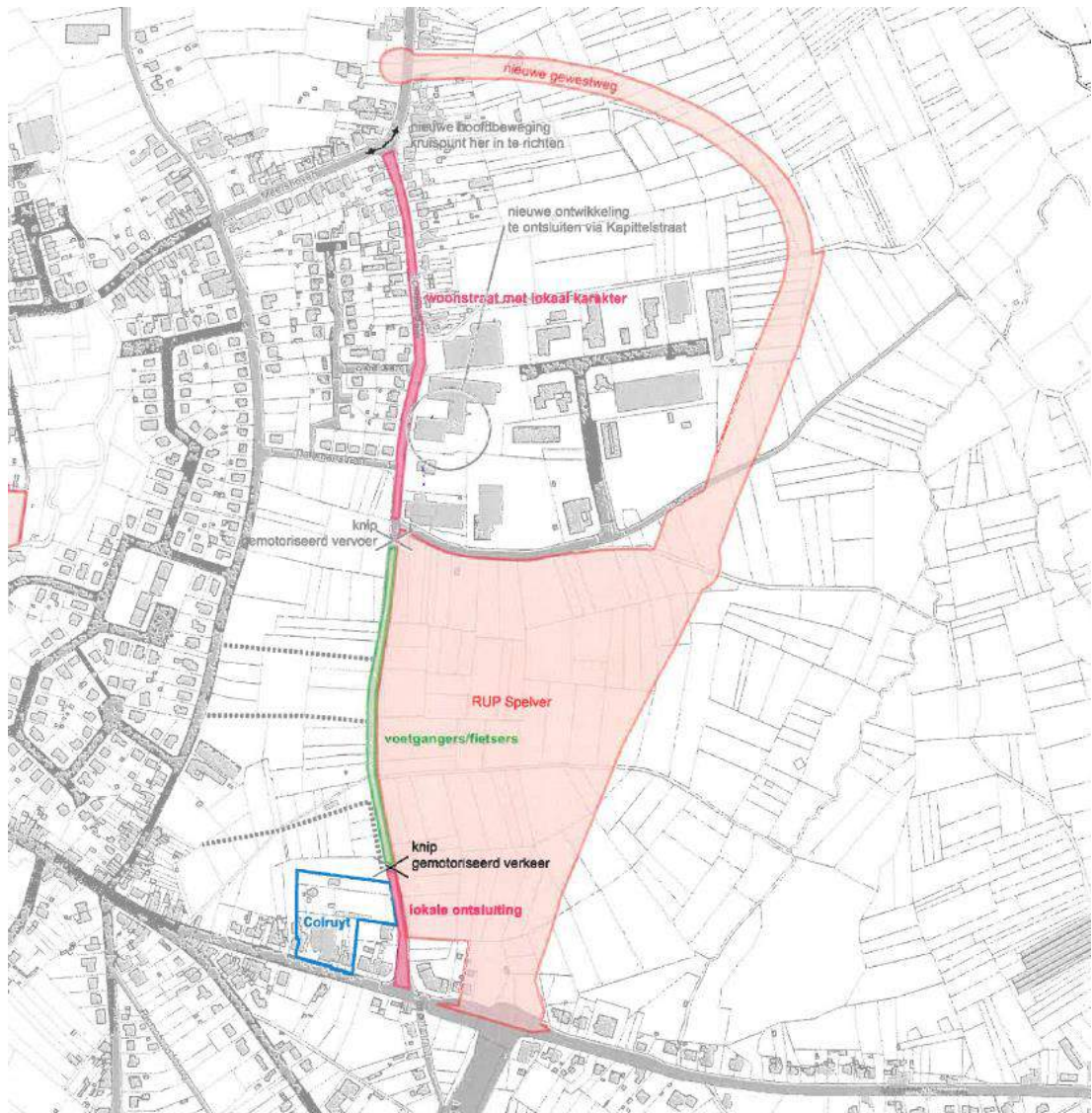
Door het kortsluiten van de N2 met de N730 via de aanleg van een lokale randweg ten noordoosten van de Spelver wordt het lokaal bedrijventerrein 'Spelver' rechtstreeks ontsloten op de bovenlokale nieuwe ontsluitingsstructuur (lokale randweg) en krijgt de randwijk "De Tabaart" de nagestreefde woonkwaliteit, wordt het zwaar verkeer uit de woonzone geweerd en worden de randen van het stedelijk gebied eenduidiger gedefinieerd. De (bestaande) Spelverstraat wordt als residentiële ontsluitingsstraat ingericht, ondersteund met een laanbeplanting.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Spelver zorgt voor extra verkeer van en naar het bedrijventerrein dat in de huidige situatie langs de Spelverstraat moet rijden, waar nu al verkeersleefbaarheids- en afwikkelingsproblemen voor komen. Een toename van de verkeersdruk zal die problematiek versterken. Aan de noordzijde van de Spelverstraat is er omwille van de zichtbaarheids- en snelheidsproblematiek, een sterk vertraagde verkeersafwikkeling vanuit Meershoven (komende van het centrum) naar de Spelverstraat. In het GRS werd dan ook een nieuwe ontsluitingsweg voorzien tussen de bestaande rotonde van de N2 met de N700, parallel aan de bedrijvenszone en aansluitend op de N730-Spelverstraat met Meershoven. Deze laatste aansluiting wordt dan vorm gegeven als een rotonde¹. De nieuwe weg situeert zich op de westelijke helft van de reservatiestrook volgens het Gewestplan. Het bedrijventerrein (bestaand en uitbreiding) wordt dan via één enkele aansluiting langs de oostzijde ontsloten en zorgt niet langer voor ongewenste effecten in de woonomgeving. Door de aanleg van deze weg wordt het bedrijventerrein aangesloten op de bovenlokale ontsluitingsstructuur.

De (bestaande) Spelverstraat ondergaat vervolgens een downgrading van lokale weg I naar lokale weg II. Voor de aanleg van de weg is het opstellen van een verkeersleefbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Om ervoor te zorgen dat het parkeren door werknemers en bezoekers van het bedrijventerrein niet afgewikkeld wordt op de omliggende straten (noch de woonstraten, noch de huidige Spelverstraat,

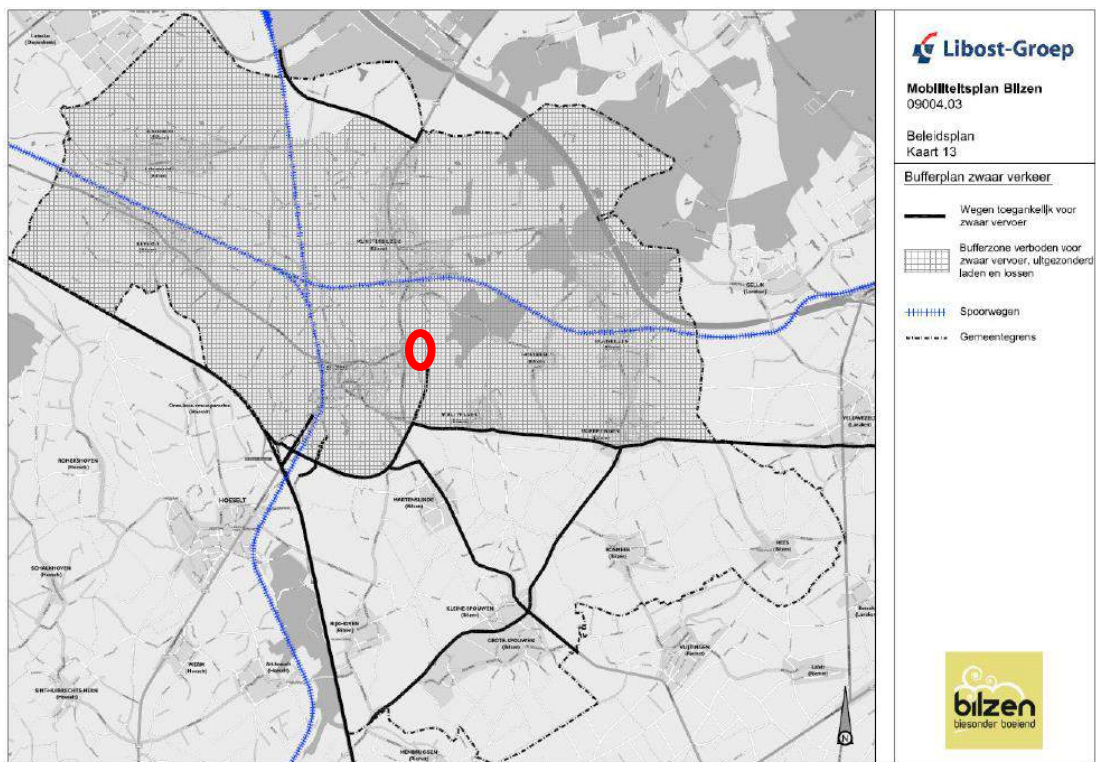
¹ De beslissing is genomen om geen rotonde (+aantakking omleidingsweg) te voorzien op de kruising Spelverstraat-Meershoven. De omleidingsweg takt iets noordelijker aan op Meershoven (N730). Dit brengt het toekomstige verkeersluwe karakter van de Spelverstraat niet in het gedrang en op deze manier worden doorgaande bewegingen naar het centrum meer ontmoedigd. Bij de aansluiting van de Omleidingsweg op de N730 wordt een T-verbinding voorzien.

noch de nieuwe weg), worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Gelet op het potentieel aan arbeidsplaatsen en de ligging is het erg belangrijk dat het bedrijventerrein Spelver vlot ontsloten wordt voor langzaam verkeer. Een verbinding langs trage wegen tussen het centrum en Spelver is dan ook noodzakelijk. De route Tweevoetjesweg – Begijnhof – Markt is hiervoor het best geschikt. Om de route te completeren dient een verbinding doorheen het woonuitbreidingsgebied Tabaart te worden voorzien.



Figuur 3-9 Ontwikkeling bedrijventerrein Spelver II en Spelverstraat, bron: stad Bilzen.

Voorts moeten fietsvoorzieningen tussen de Spelverstraat en de mogelijke Spartacushalte te Munsterbilzen worden aangelegd. Bij de herziening van de lijnvoering van het openbaar vervoer ten gevolge van de komst van de sneltram is eveneens een goede ontsluiting van de zone met het openbaar (bus)vervoer te onderzoeken ten noorden van het plangebied.



Figuur 3-10 Bufferplan zwaar verkeer, bron mobiliteitsplan

In februari 2007 werd een bufferplan goedgekeurd. Om het doorgaand zwaar verkeer te weren, om het correct gebruik van de wegcategorisering af te dwingen en om de woonkwaliteit- en verkeersveiligheid in de verschillende woon- en dorpskernen van Bilzen te garanderen heeft Bilzen in diverse wegen (en zones) gewichtsbepalingen ingesteld. Dit plan behelst het invoeren van een tonnenmaatbepaling van 3,5 ton op gemeente- en gewestwegen gelegen ten noorden van de N2 en de N700 te Bilzen. Om niet probleemverschuivend te werken heeft de gemeente Bilzen dit plan opgesteld in overleg met de buurgemeenten Diepenbeek, Zutendaal, Riemst, Hoeselt, Tongeren en Lanaken. Ook de diensten van AWV-Limburg werden bij de samenstelling van het plan.

Het bufferplan impliceert dat zwaar doorgaand verkeer enkel gebruik mag maken van de E313, de N700, de N2 – Maastrichterstraat, de N745 – Riemsterweg en de N758 – Rode Kruislaan. Het verkeer dat van het zuiden komt zal dus moeten omrijden. Bestemmingsverkeer (binnen het bufferplan) is uiteraard wel mogelijk.

De plannen van de omleidingsweg werden reeds vergund, waardoor de contouren van het RUP vast komen te liggen (zie hoofdstuk 2.6).

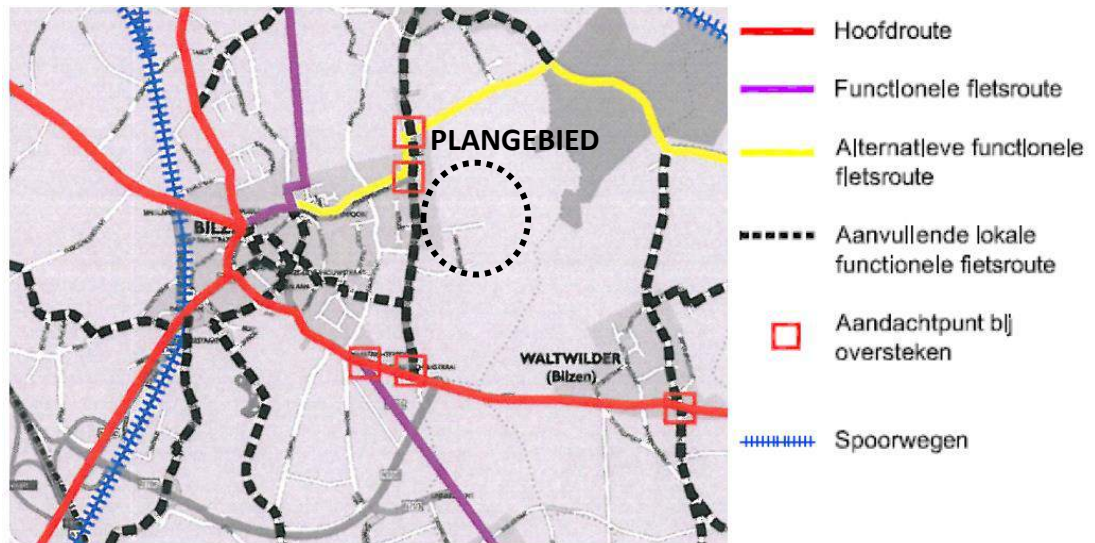
3.3.2 Provinciaal fietsrouteplan

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



Figuur 3-11 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron: Mobiel Vlaanderen





Figuur 3-12 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron: MOBER Tabaart-Spelver

Het plangebied is gelegen langs de N730. Deze is gedeeltelijk aangeduid als alternatieve functionele fietsroute en verleent ontsluiting naar Bilzen centrum. De alternatieve functionele fietsroute loopt ten noorden van het plangebied verder, langs de Asdreef, via Groenendaal richting Eigenbilzen. De N730 is volledig aangeduid als aanvullende functionele fietsroute.

3.3.3 Openbaar vervoer

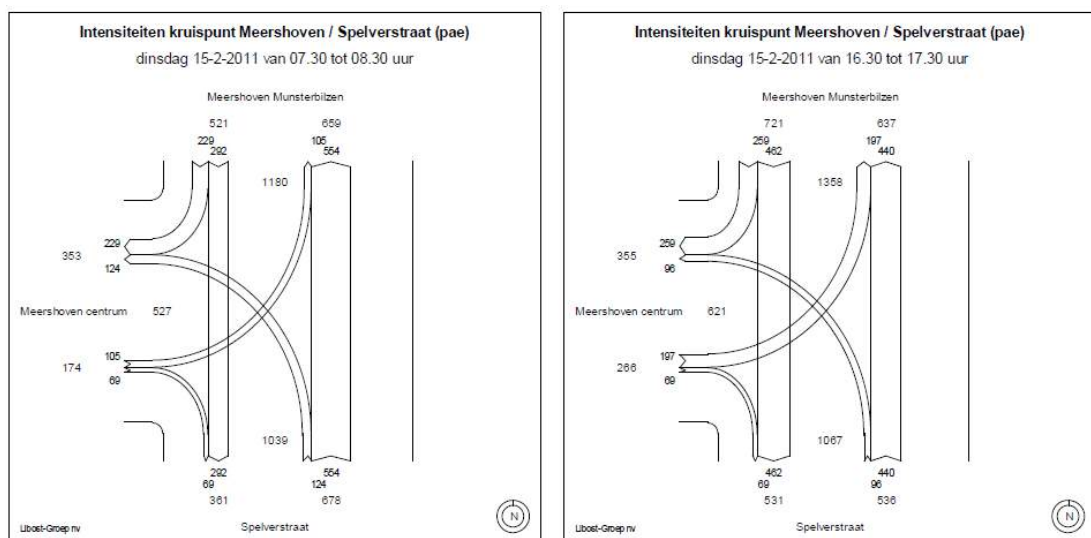
In Munsterbilzen (noordelijk van het plangebied) is naar de toekomst toe een sneltramhalte gepland (Spartacus lijn 1). Maar ook ter hoogte van het plangebied is er een openbaar vervoerhalte aanwezig. Aan deze halte (aansluiting nieuwe omleidingsweg en Meershoven) komen twee buslijnen voorbij. Enerzijds lijnnummer 20a Hasselt-Bilzen-Maastricht/Lanaken-Rekem en anderzijds lijnnummer 10 Genk-Tongeren. Bovendien is het trein- en busstation van Bilzen (hoofdhalte met belangrijke aansluiting én belbusbediening) op ongeveer 1,5km van het plangebied gelegen.



Figuur 3-13 Bushaltes en -lijnen, bron: Netplan Bilzen-Hoeselt DeLijn

3.3.4 MOBBER-studie Tabaart-Spelver

In de studie worden een aantal verkeerstellingen voor gemotoriseerd verkeer gedaan (15-02-2011) en verwerkt, met volgende resultaten:

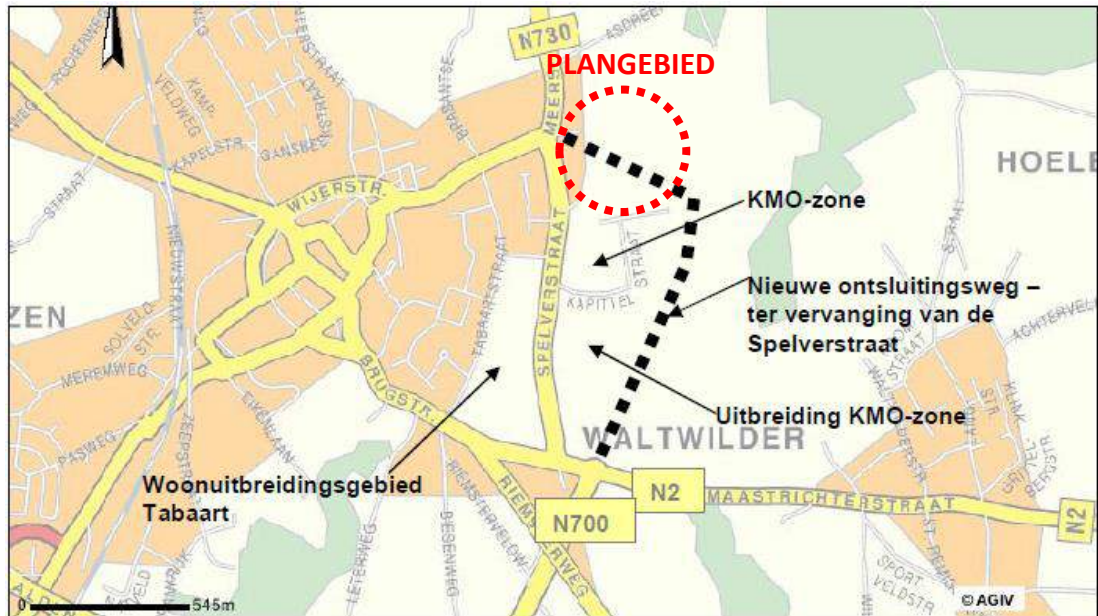


Figuur 3-14 Voorbeeld van een verkeerstelling Meershoven-Spelverstraat, bron: MOBBER

De aanleg van de oostelijke omleidingsweg tussen de N2 en Meershoven zal een belangrijke impact op de verkeersstromen hebben. De huidige rotonde van de N2xN700 blijft behouden doch in

tegenstelling tot de huidige toestand, zal de rotonde een volwaardige 4-taks aansluiting hebben. De huidige kruising van de Spelverstraat met Meershoven wordt vervangen door een 4-taks rotonde².

De ontsluiting van de bedrijventone Spelver en de woonzone Tabaart, vindt plaats via één centrale as die eveneens als een enkelstrookrotonde aansluit op de oostelijke omleidingsweg. De aantakking van de Spelverstraat op de N2 wordt opgeheven.



Figuur 3-15 Situering ten opzichte van invalswegen, bron: MOBER

Rekening houdend met de realisatie van de oostelijke omleidingsweg en de afkoppeling van de Spelverstraat t.o.v. de N2, kan op basis van de berekeningen worden besloten dat:

- Een enkelstrooksrotonde op de aansluiting van de oostelijke omleidingsweg met Meershoven en de Spelverstraat een duurzame oplossing is inzake verkeersafwikkeling
- Dezelfde conclusie kan worden getrokken voor de rotonde op de aansluiting van de oostelijke omleidingsweg met de ontsluitingsweg naar de zones Tabaart en Spelver
- De bestaande rotonde op de aansluiting van de N700 met de N2 zal moeten worden uitgerust met bypasses op drie van de vier naderingsrichtingen: N700, N2 zijde Lanaken en de oostelijke omleidingsweg.

Het toekomstige verkeersluwe karakter van de Spelverstraat garandeert de verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid. Het parkeren zal op het bedrijventerrein volledig op eigen terrein worden afgewikkeld, dit neemt niet weg dat (volgens CROW kencijfers) 98 parkeerplaatsen voor bezoekers noodzakelijk zijn voor de ganse zone Tabaart. Enkel de bezoekersparkings kunnen op het openbaar domein worden voorzien.

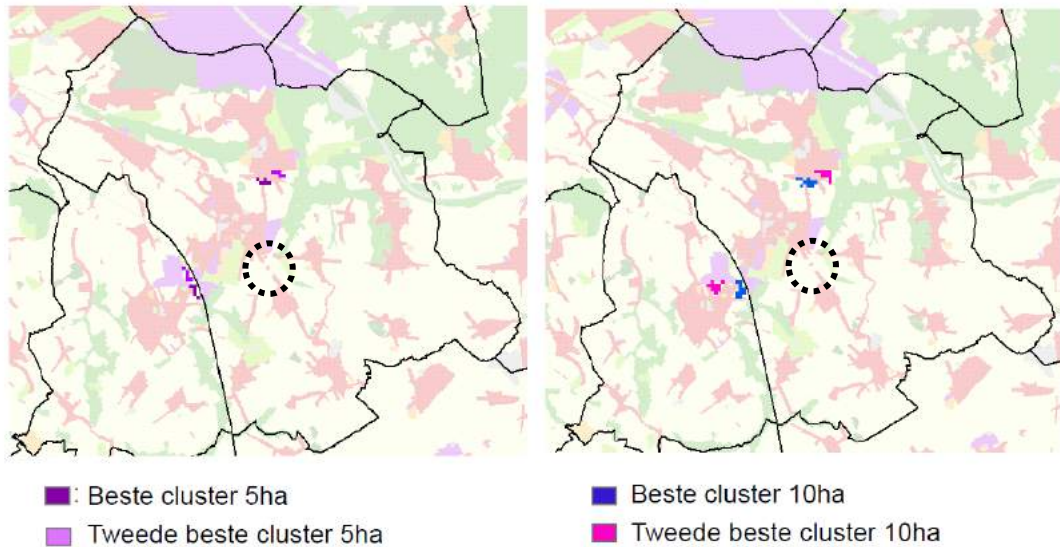
3.4 Rubelim-studie

In uitvoering van het SALK-actieplan onderzocht het provinciebestuur de mogelijkheden tot het inplannen van meer dan 280 ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen. De ruimte voor deze bijkomende bedrijventerreinen wordt eerst en vooral gezocht binnen de kleinstedelijke gebieden

² De beslissing is genomen om geen rotonde (+aantakking omleidingsweg) te voorzien op de kruising Spelverstraat-Meershoven. De omleidingsweg takt iets noordelijker aan op Meershoven (N730). Dit brengt het toekomstige verkeersluwe karakter van de Spelverstraat niet in het gedrang en op deze manier worden doorgaande bewegingen naar het centrum meer ontmoedigd. Bij de aansluiting van de Omleidingsweg op de N730 wordt een T-verbinding voorzien.

Clusters 5ha

Clusters 10ha



Figuur 3-14 Meest geschikte locaties in Bilzen voor lokale bedrijventerreinen , bron: Rubelim studie

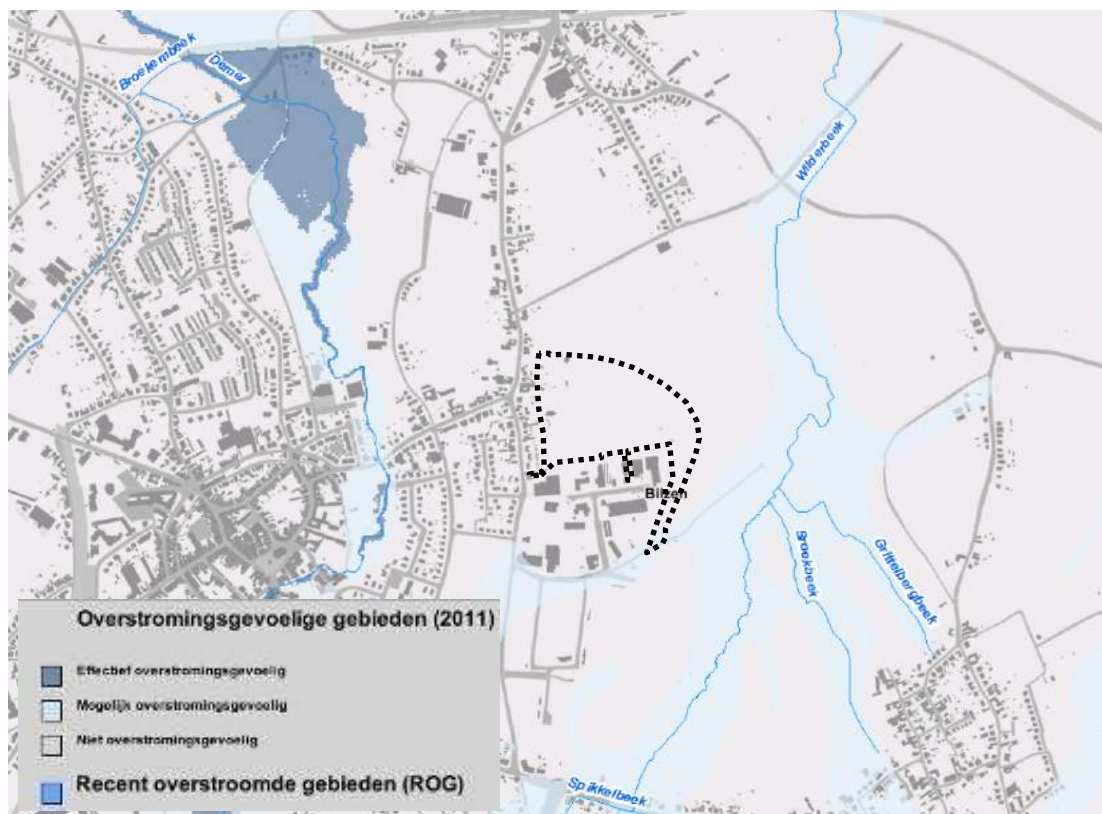
De kliktool is op die manier opgesteld, dat het mogelijk is bepaalde scenario's uit te sluiten die oww geplande initiatieven enz. niet mogelijk zijn. Op die manier kunnen voorkeurslocaties veranderen.

Door een aantal scenario's uit te sluiten kwam de vooropgestelde locatie in het 4^{de} scenario als geschikt naar voor.

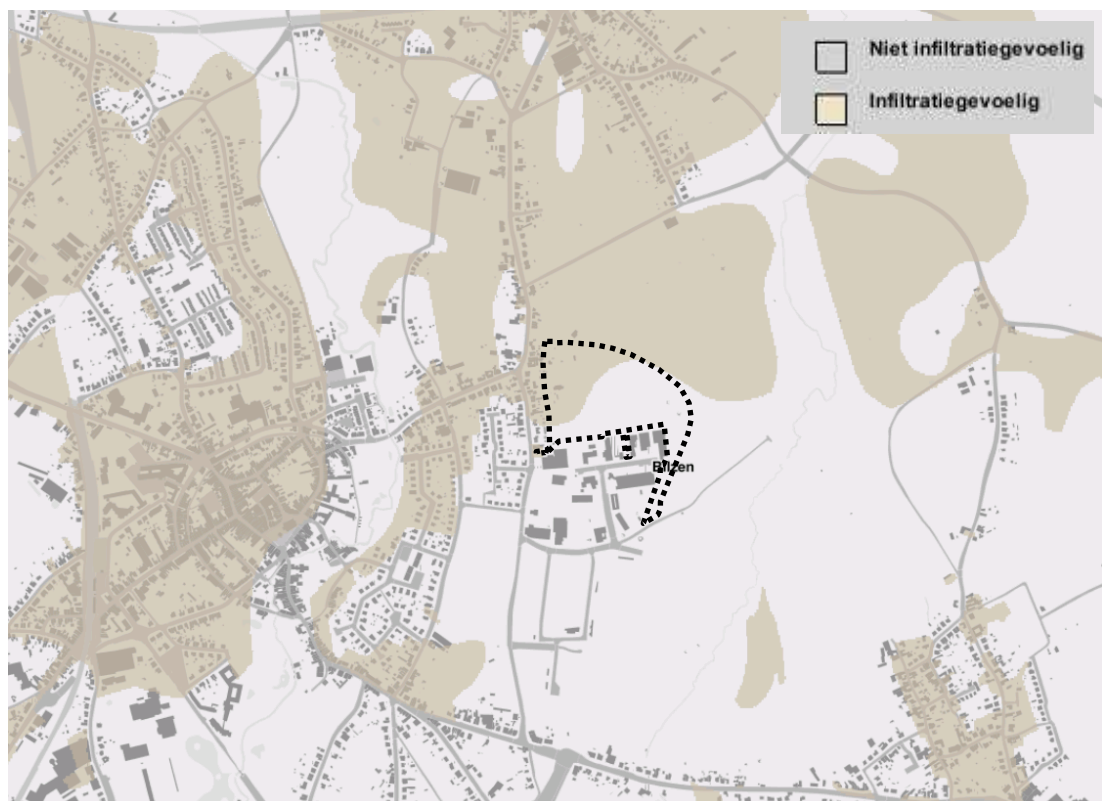
3.5 Water

Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering het aangepast uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

Het plangebied ligt in het Demerbekken. Er lopen geen waterlopen doorheen het plangebied.



Figuur 3-15 Overstromingsgevoeligheidskaart 2014, bron www.geopunt.be



Figuur 3-16 Infiltratiekaart, bron www.geopunt.be

Op basis van de kaarten kan voor het plangebied van het RUP volgende vaststelling worden gemaakt:

- Het plangebied is volledig niet overstromingsgevoelig (minimaal in zuidelijke punt).

- Het plangebied is grotendeels niet infiltratiegevoelig.
- Er liggen geen recent overstroomde gebieden in het plangebied. Het gebied is niet van nature overstroombaar (enkel de zuidelijke punt) en vormt ook geen risicozone voor overstromingen.

Conclusie

Op basis van de watertoetskaarten kunnen we besluiten dat de waterhuishouding binnen het plangebied matig positief is: er heerst geen overstromingsgevoeligheid (enkel in de meest zuidelijke punt - natuurgebied), maar de gronden kunnen niet goed regenwater infiltreren in grote delen van het plangebied.

Hierdoor zijn bijkomende maatregelen voor de infiltratie van water bovenop de vigerende wetgeving dan ook gewenst. Bij nieuwe ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe, zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke nieuwe voorzieningen.

Conclusie uit de plan MER screening (thema oppervlaktewater):

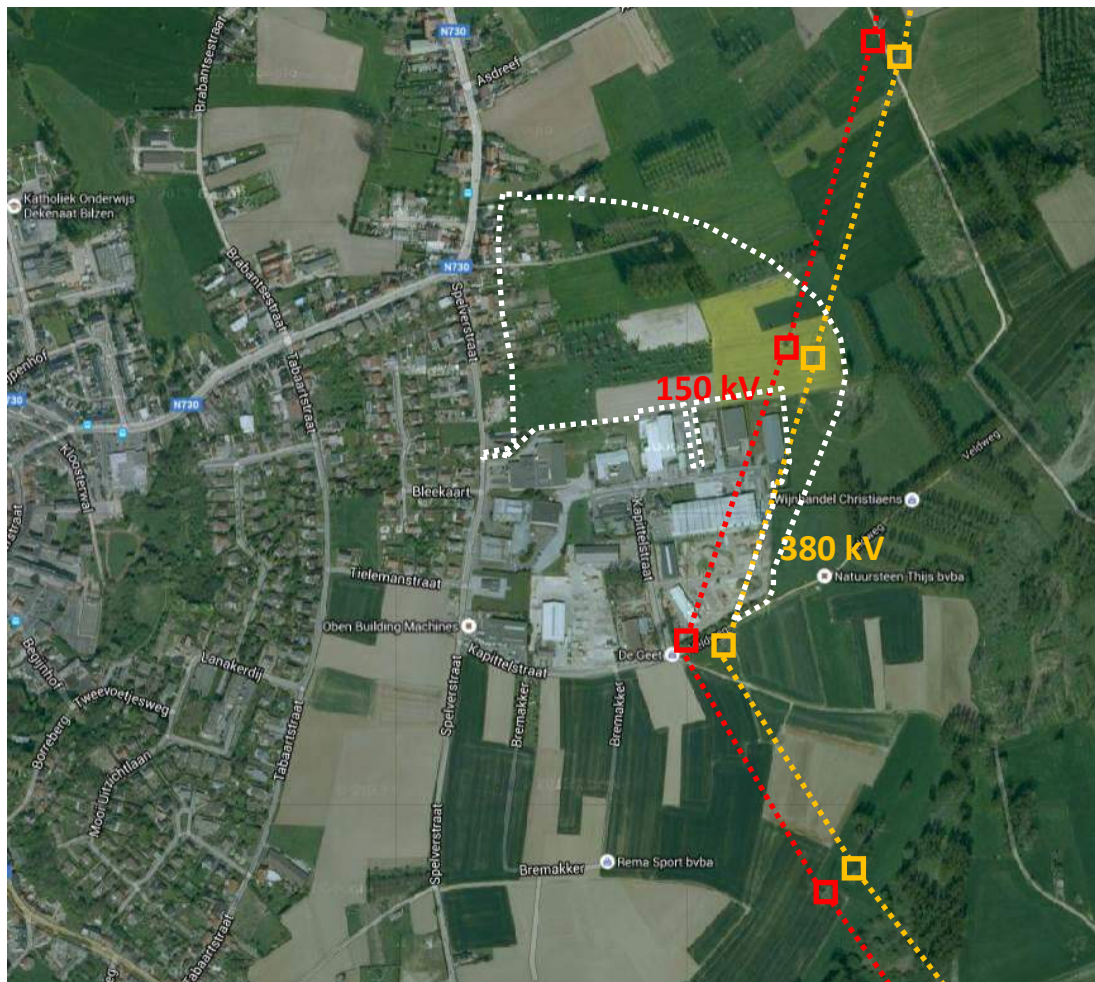
Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater,...) en dat er voorzien wordt in een eigen waterzuiveringsinstallatie of afspraken gemaakt worden met de rioolbeheerder.

Conclusie door de waterbeheerder

Er wordt geen betekenisvol schadelijk effect verwacht op het milieu door de verandering van de toestand van watersystemen door het realiseren van het RUP voor zover er bepaalde voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorwaarden bestaan uit het uitvoeren van infiltratieproeven, het bufferen van regenwater en eventueel het aanleggen van een bufferbekken. Deze voorwaarden zijn opgenomen onder Art. 0.7 in de stedenbouwkundige voorschriften.

3.6 Hoogspanningslijnen

Boven het plangebied lopen hoogspanningslijnen. Het gaat om twee hoogspanningslijnen met een spanning van 150kV en 380kV.



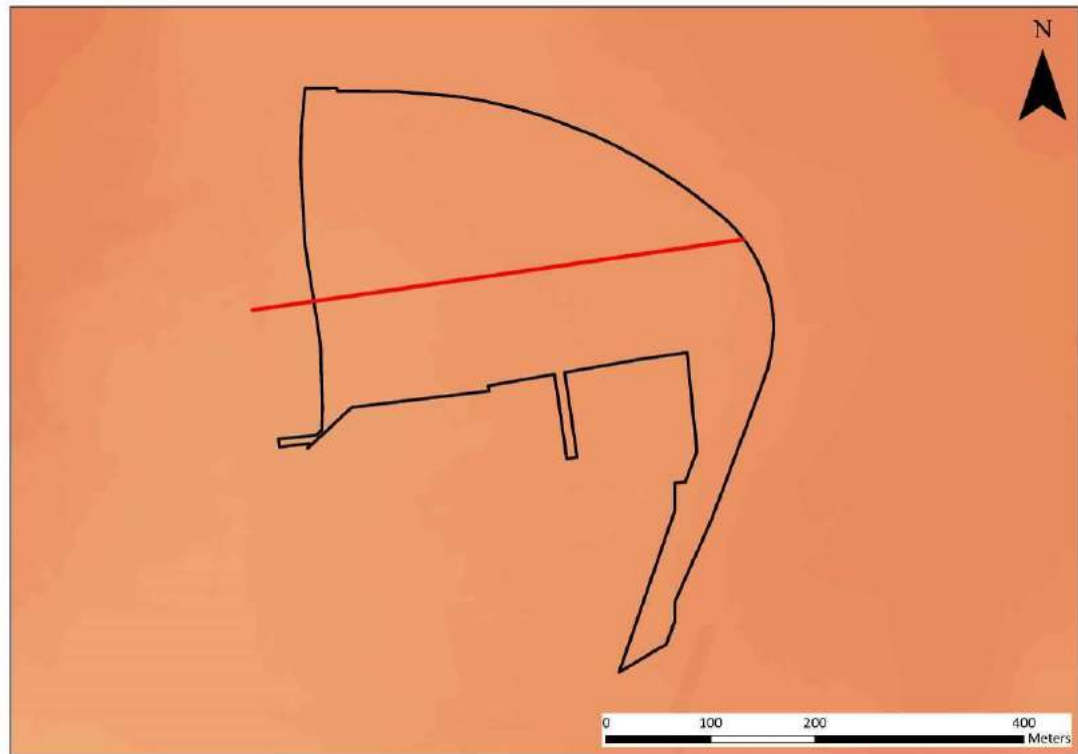
Figuur 3-17 Situering hoogspanningslijnen op het plangebied.

Aan de eigenaars van terreinen onder een hoogspanningslijn vraagt Elia om geen aanplantingen van hoger dan drie meter te doen in een strook van 25 meter langs beide kanten van de as van een hoogspanningslijn. Dit voorkomt snoeiwerken als de bomen na enkele jaren te dicht bij de geleiders komen.

Conclusie

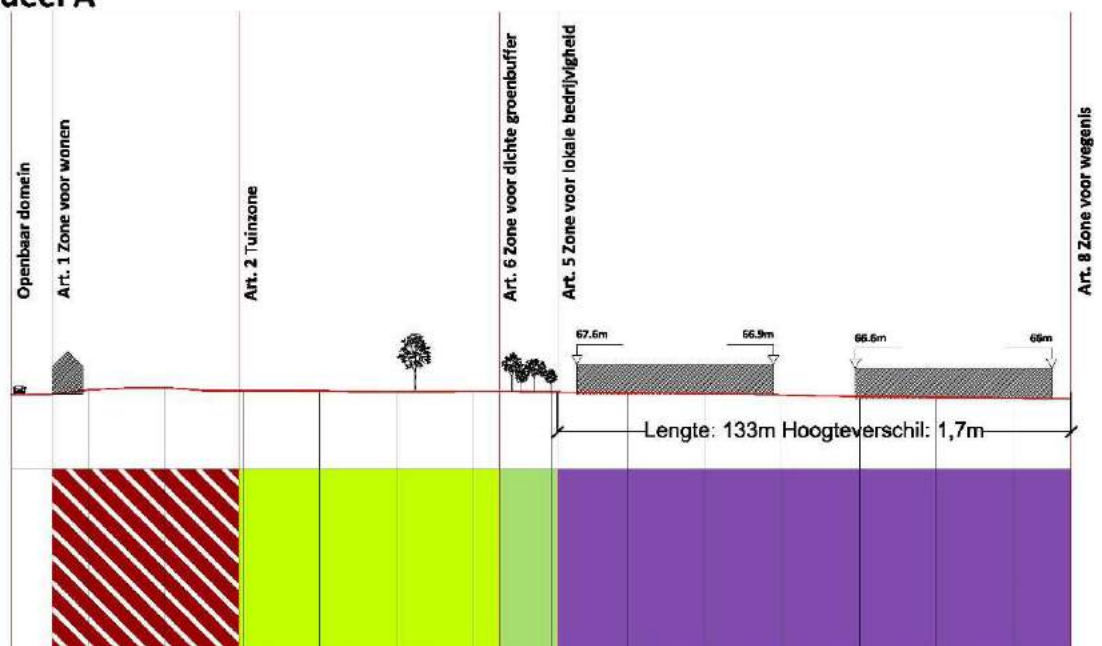
Bij werken (bouwen, grondwerken,...) en de aanplant van bomen / groen in de omgeving van een hoogspanningslijn dient advies te worden gevraagd aan Elia. Bouwwerken zijn tot beperkte hoogte toegestaan afhankelijk van de aard van de hoogspanningslijn. Ook op de aanplant van bomen in de nabijheid van een hoogspanningslijn staan beperkingen.

3.7 Hoogtemodel



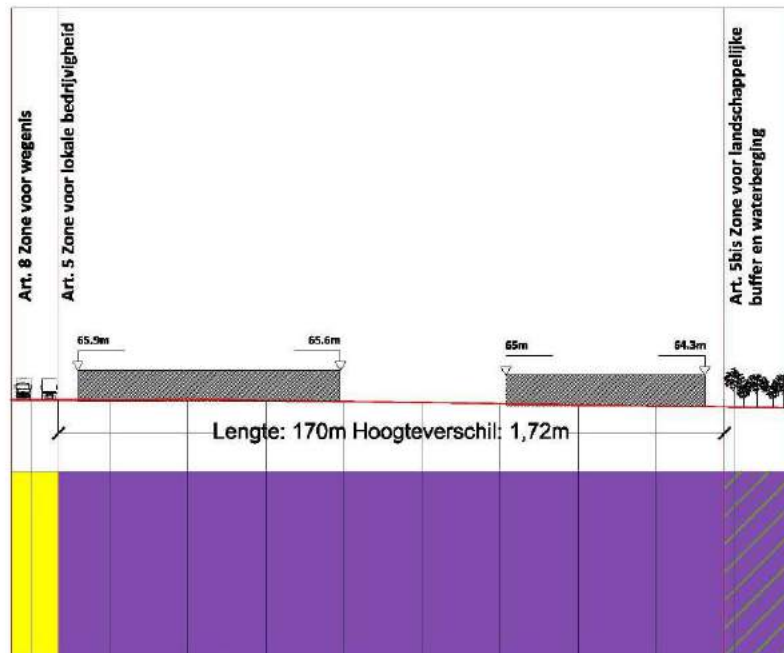
Figuur 3-18 hoogtemodel plangebied met aanduiding doorsnede

Terreinprofiel RUP SPELVER III deel A



Figuur 3-19 hoogtemodel doorsnede – deel A

Terreinprofiel RUP SPELVER III deel B



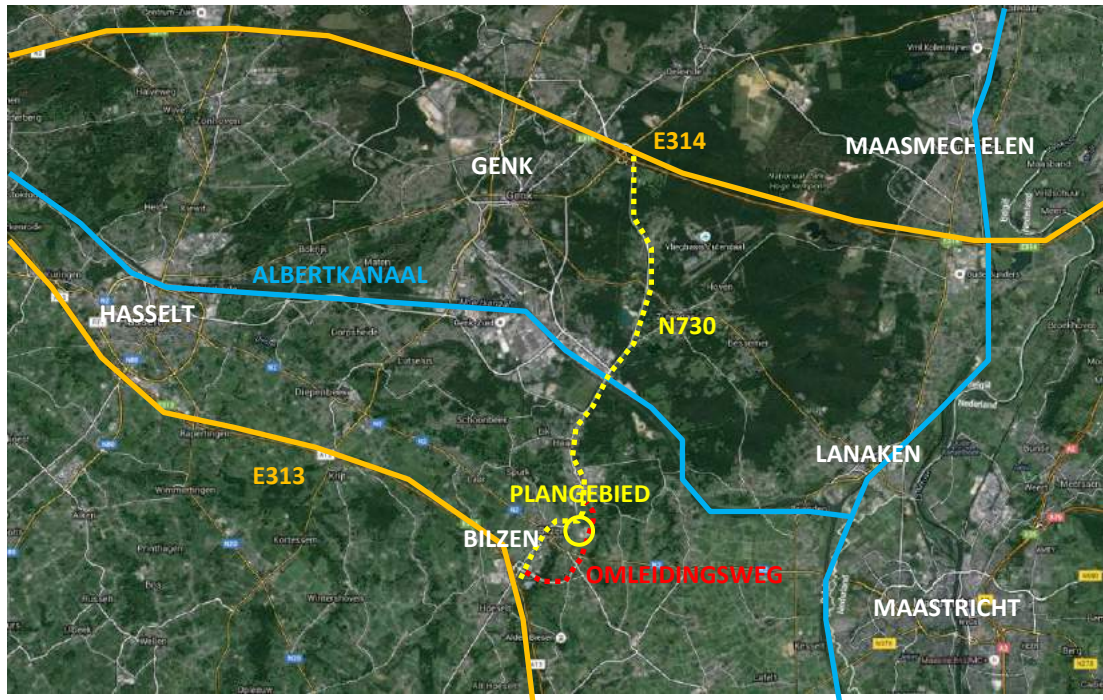
Figuur 3-20 hoogtemodel doorsnede – deel B

Uit het hoogtemodel van het plangebied kunnen we besluiten dat de hoogteverschillen niet significant zijn. In deel A is er een hoogteverschil aanwezig van 1,7m over een afstand van 133m en in deel B is er een hoogteverschil van 1,72m over een afstand van 170m. De afhelling verloopt in de richting van het oosten/noordoosten, dit staat in relatie met de locatie van de geplande/gewenste waterbuffering die zich bevindt in het oosten. Voor de inplanting van de gebouwen levert het bestaande hoogteverschil dan ook geen problemen op.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijk voorkomen en functioneren

4.1.1 Plangebied in zijn ruime omgeving



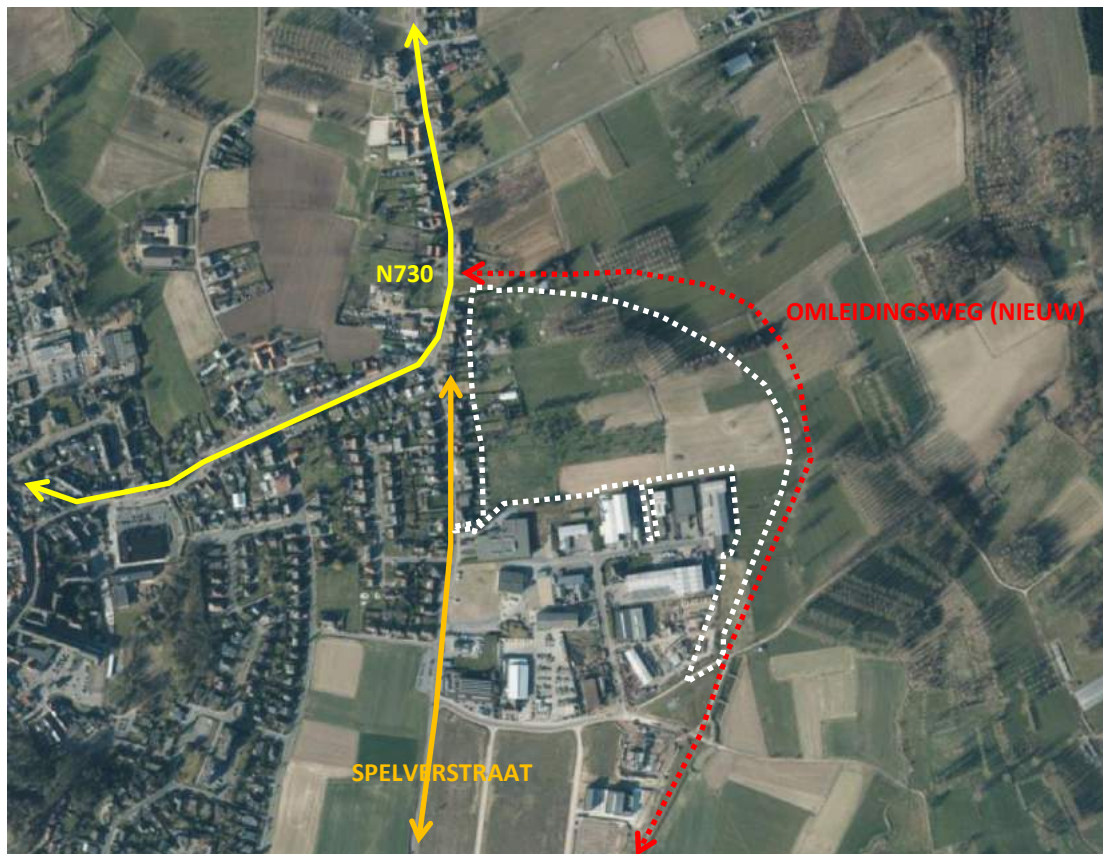
Figuur 4-1 Orthofoto ruime omgeving plangebied, bron www.geopunt.be

Het plangebied is gelegen in de stad Bilzen, een stad in het zuidoosten van Limburg. Belangrijke structurerende assen zijn het Albertkanaal en de autosnelweg E313.

Het plangebied ligt aansluitend bij het centrum van het stadscentrum van Bilzen. De voornaamste ontsluitingsweg is hier de N730. Het plangebied ligt ten oosten van deze infrastructuur en wordt ontsloten langs de Spelverstraat; aansluitend aan de N730 ten noorden. Het betreft een goed ontsloten gebied.

4.1.2 Ruimtelijk functioneren plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Spelver (en uitbreiding zuidelijk Spelver II). Het plangebied vormt een overgang naar het groengebied ten oosten. Ten westen is een woonwijk aanwezig als schakel tussen het bedrijventerrein en het stadscentrum.



Figuur 4-2 Zoom op het plangebied, bron Google Maps

Groen

Het plangebied, gelegen in agrarisch gebied en aansluitend bij de kern van bilzen, kent een landbouwgebruik met een aantal prominente natuurfragmenten, voornamelijk bosfragmenten, bomenrijen en houtkanten.

In het zuidwesten van het plangebied is een kleine boomgaard aanwezig. Het plangebied geldt als overgang tussen het stedelijk weefsel ten westen en het natuurgebied ten oosten.



Foto 1 Zicht op natuurgebied vanaf bestaand bedrijventerrein.



Foto 2 Zicht op plangebied vanaf het noorden – aanwezige bomenrij.



Foto 3 Boomfragmenten in het plangebied, vanop buurtweg nr.120

Het bestaande bedrijventerrein Spelver I kent een versteend voorkomen. Integratie van groen bij de uitbreiding is gewenst om een overgang naar het groengebied te vormen. Er is wel steeds zicht op het groen. Bij de eerste uitbreiding Spelver II is de overgang naar het groen beter te zien, het gebied is in volle ontwikkeling, maar er zijn groene assen voorzien en integratie van groen.

De aanwezige waterbuffering van Spelver I en II ligt net buiten het plangebied, in aansluiting met de strook 'natuurgebied'. Deze waterbuffering biedt potenties om op aan te takken voor wat betreft de uitbreidingen van het bedrijventerrein.



Foto 4 Bestaande waterbuffering ten zuiden van het plangebied.



Foto 5 Bestaande waterbuffering ten zuiden van het plangebied.



Foto 6 Versteend voorkomen van het bedrijventerrein (Spelver I).



Foto 7 Integratie in/van groen (Spelver II).

Binnen het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied ligt bovendien een kleine hoogstamboomgaard.

Bebouwing

De Spelverstraat en de N730, ten westen van het plangebied, worden gekenmerkt door lintbebouwing. Tussen het centrum en de Spelverstraat is een woonwijk aanwezig. Naar de toekomst toe wordt deze uitgebreid naar het zuiden toe (RUP Tabaart).

De bebouwing achter het woonlint van de Spelverstraat en N730 kent een aantal achterbouwen naar het plangebied toe. In het plangebied zelf is er geen bebouwing aanwezig in het groengebied, buiten een aantal schuilhokken voor dieren.



Foto 8 Achterbouw Spelverstraat.



Foto 9 Woonwijk ten westen van het plangebied.



Foto 10 N730 als belangrijke verbindingsas met lintbebouwing.

Het bestaande bedrijventerrein Spelver I kent qua bebouwing eerder gesloten volumes met weinig relatie naar de omgeving toe. Binnen Spelver II probeert men meer gebruik te maken van de omgeving, met o.a. zichtlocaties naar de ontsluitingsweg/omleidingsweg.



Foto 11 Zichtlocaties Spelver II (zuidelijk deel bedrijventerrein).



Foto 12 Hoogspanningslijnen en gesloten volumes Spelver I.

Een andere opvallend element is de aanwezigheid van hoogspanningslijnen over het bestaande bedrijventerrein. Hiermee moet rekening gehouden bij de inplanting van de volumes op het bedrijventerrein. Uit voorzorgsmaatregel kunnen afstandsregels worden aangehouden. De maximale toegelaten waarden voor elektromagnetische straling (100 microtesla) is de enige houvast en wordt

zelfs onder de hoogspanningslijnen niet overschreden. Permanent verblijf in de nabijheid van de hoogspanningslijnen wordt ontmoedigd. Wat betreft elektrische straling (overslag) is een minimum afstand van 10m van de kabels vereist, dit beknot de vrije invulling van het gebied onder de hoogspanningslijnen.

Ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied kan gebeuren via het zuidelijke aangrenzend bedrijventerrein. Er is tussen bestaande bedrijven voldoende ruimte voorhanden voor de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg. De wand langs de Spelverstraat is volledig bebouwd, waardoor hier geen ontsluitingsmogelijkheden aanwezig zijn (ontsluiten langs deze weg is bovendien ook absoluut niet gewenst gezien het woonkarakter en de mobiliteitsplannen die in ontwikkeling zijn – zie ook hoofdstuk 3.3). De nieuwe omleidingsweg zal het gehele bedrijventerrein ontsluiten tussen de N730 – N2 – E313. Een open ruimte/braakliggend terrein langs de N730 zal hiervoor aangesneden worden. De omleidingsweg is vergund en wordt dit jaar nog gerealiseerd.



Foto 13 Locatie van de nieuwe omleidingsweg aan de N730.



Foto 14 Ontsluiting naar het plangebied vanuit Spelver I – tussen 2 gebouwen.

In het plangebied zijn bovendien een aantal zachte verbindingen, onder de vorm van veldwegen (buurt- en voetwegen), aanwezig. De omleidingsweg zal deze wegen doorsnijden, waardoor delen moeten worden afgeschaft. De omleidingsweg wordt afgetakt op de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein naar de E313 toe ten zuiden en op de N730 ten noorden.



Foto 15 Verbinding naar het plangebied – buurtweg nr.120.

De Spelverstraat is vandaag een lokale weg type I (lokale verbinding). Bovendien valt deze binnen het bufferplan voor zwaar verkeer, dwz dat er geen doorgaand vrachtverkeer toegelaten is, enkel bestemmingsverkeer. Hier passeren 9000 tot 10 000 voertuigen per dag waarvan 14% zwaar vervoer, waardoor er relatief veel vrachtverkeer op zit en het geen woonstraat meer is. Na het realiseren van de omleidingsweg Spelver wordt de bestaande Spelverstraat een lokale weg type II (gedowngrade naar woonstraat) en zal vrachtverkeer via de omleidingsweg rijden.

4.2 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

4.2.1 Kwaliteiten

- Gunstig beleidskader (geen overstromingsgevoelig gebied,...).
- Goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer: grenzend aan de N730 en nieuwe omleidingsweg rechtstreeks aantakkend op de E313. De Omleidingsweg is vergund en wordt dit jaar gerealiseerd.
- Waardevolle hoogstamboomgaard gelegen in het plangebied.
- Plangebied is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen
- Plangebied is volgens de Rubelim studie een geschikt locatie voor bijkomend lokaal bedrijventerrein.
- Volgens spreidingsplan Limburg.net een geschikte locatie voor een containerpark (KMO-zone).

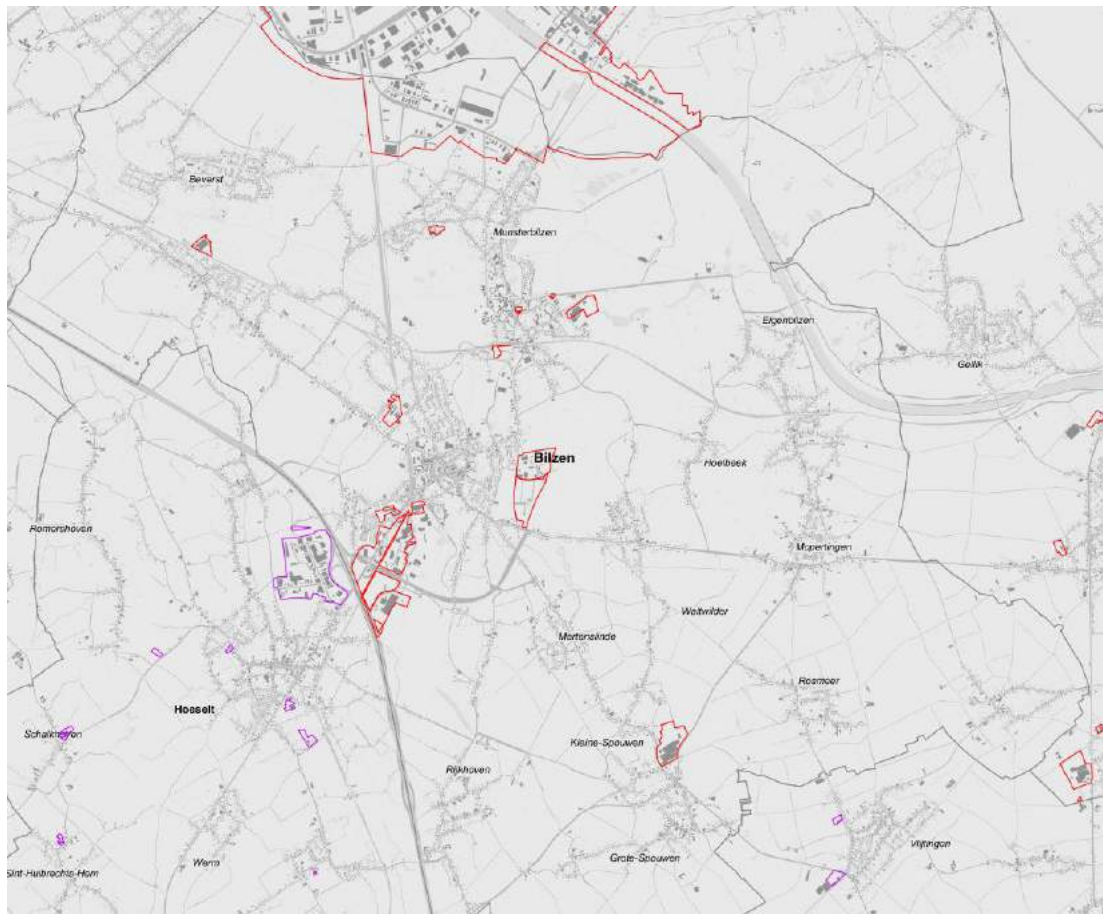
4.2.2 Knelpunten

- Hoogspanningslijn als barrière in het landschap en minimale afstand tot de kabels van 10m. Dit beknot de vrije invulling van activiteiten onder de hoogspanninglijnen.
- Bestaande buurt- en voetwegen door plangebied.
- Nieuw bedrijventerrein te voorzien achter een woonlint (Spelverstraat).
- Doordat de bestaande lokale bedrijventerreinen verzadigd zijn is er vraag naar bijkomende terreinen.
- Een aantal zonevreemde constructies in het plangebied.

4.2.3 Potenties

- De vraag voor lokale bedrijvigheid kan worden opgevangen vlakbij het stadscentrum en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein.
- Een nieuw containerpark kan worden opgericht waarbij de goede ontsluiting een belangrijke troef is.
- De Spelverstraat kan door de komst van de omleidingsweg (dit jaar) ontlast worden en omgevormd worden tot een woonstraat.
- Door rekening te houden met de bestaande achtertuinen kan de uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk worden ingepast dmv groenbuffers/bermen. Het behoud van (waardevolle) groenfragmenten kan het bedrijventerrein een unieke sfeer geven.
- Door opmaak van een RUP kunnen de zonevreemde constructies (van het bestaande bedrijventerrein Spelver) in het natuurgebied (volgens gewestplan) rechtszekerheid en bestaansrecht geven.
- Groen behoort tot één van de kwaliteiten die er nu zijn. Dit karakter kan worden behouden en gehandhaafd worden in een buffer rond het bedrijventerrein (naar bestaande woningen/achtertuinen en gedeeltelijk naar de omleidingsweg, indien er geen zichtlocaties zijn voorzien).

5 Behoeftelokaal bedrijventerrein



Figuur 5-1 Bestaande bedrijventerreinen (bron: geopunt)

De stad Bilzen beschikt vandaag over een aantal bedrijventerrein.

- Het grootste bedrijventerrein is het **regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid** dat gedeeltelijk op grondgebied van de stad Bilzen gelegen is. Gezien het gaat om een regionaal bedrijventerrein kunnen lokale bedrijven hier niet terecht. Het bedrijventerrein **Kieleberg**, grenzend aan Genk-Zuid, werd via een RUP ontwikkeld in 2010. Ook dit bedrijventerrein is bestemd voor **regionale bedrijven** die een grotere oppervlakte nodig hebben. De percelen moeten op beide terreinen minstens 5.000m² groot zijn. Lokale bedrijven kunnen hier niet terecht.
- Daarnaast ligt binnen Bilzen het bedrijventerrein **Eikaart** en **Intercompost**. Deze zijn herbestemd naar zones voor gemengde stedelijke ontwikkeling en grootschalige kleinhandel. Lokale bedrijven kunnen hier dus ook niet terecht. Het containerpark ligt nu nog op bedrijventerrein Intercompost. Een verplaatsing dringt zich op. Een herlocatie naar Spelver III, onderwerp van dit subsidiedossier, wordt vooropgesteld.
- Bilzen kent een aantal **kleine lokale bedrijventerreinen, specifiek voor één bedrijf**: KMO zone Eikerweg (Munsterbilzen), DWA Plastic (Beverst), Vandersanden (Kleine Spouwen), Transmobiel/Sisa Design (Bilzen), Groengroothandel Peeters (Munsterbilzen). Hier is ook geen ruimte voor bijkomende lokale bedrijven. Gezien dit voornamelijk om behoud van bestaande lokale bedrijfjes gaat, is uitbreiding bij deze locaties ook niet gewenst.
- Lokaal bedrijventerrein **Royerveld** is een privé initiatief waarbij bedrijfshallen gebouwd en verkocht of verhuurd worden. Het bedrijventerrein is volledig volzet. Er is geen ruimte voor uitbreiding.

- De bedrijventerreinen **Spelver I en Spelver II** zijn volledig volzet. Spelver I is reeds volledig bebouwd. De loten binnen Spelver II zijn allemaal verkocht en er is al een wachtlijst voor Spelver III.



Figuur 5-2 Bedrijventerrein Royerveld



Figuur 5-3 Bedrijventerrein Spelver I en II

Daarnaast is het bedrijventerrein Spelver een ideale locatie voor het containerpark obv het provinciaal spreidingsplan. Deze plaats is door Limburg.net goedgekeurd en het containerpark ligt bij voorkeur op een KMO-zone (de vorm en locatie van het containerpark ligt grotendeels vast (bv. in- en uitrit op één plaats, langwerpig,... en wenselijk in een KMO-zone) en is analoog met buurgemeenten).

6 Visie

6.1 Concepten

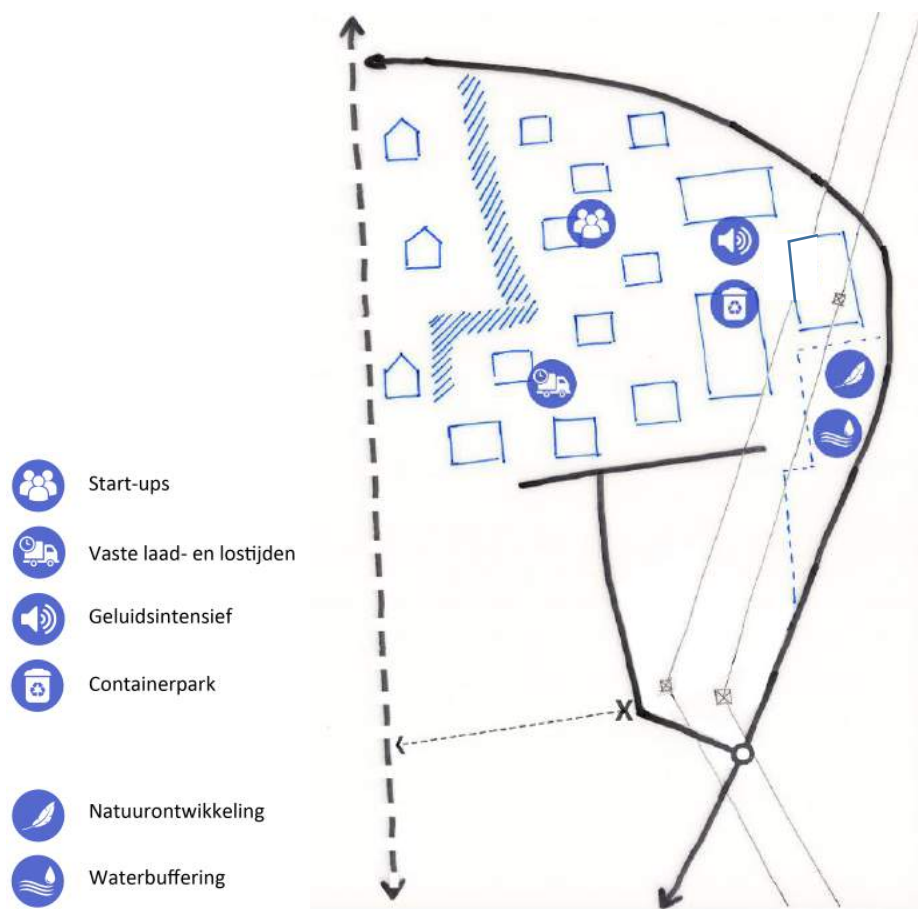
Het RUP wenst een uitbreiding van het bedrijventerrein Spelver te creëren dat inpasbaar is in de omgeving.

Functies en gebouwen

Er wordt uitgegaan van een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Dit gebeurt op zo een manier dat hinder voor de omgeving beperkt wordt. Met de bestaande woningen en achtertuinen aan de Spelverstraat wordt rekening gehouden: naast een buffer (zie: groen) wordt een geleidelijke schaalvergroting toegepast naar de lager gelegen gedeelten van het plangebied toe (oosten en zuidoosten van het plangebied ligt tussen 4-5m lager dan de achtertuinen).

De eerste reeks van bedrijven (gezien vanaf de achtertuinen) omvat eerder activiteiten met weinig laden- en lossen of minstens gebruik makend van vaste laad- en lostijden. Hier is een verscheidenheid aan bedrijven mogelijk (bv. startups met nood aan ruimte). In het oostelijk gedeelte van het plangebied zijn meer dynamische bedrijven mogelijk. Hier kan bijvoorbeeld het containerpark ondergebracht worden of bedrijven met meer geluidsintensieve productie. De hoogspanningskabels laten geen hoge bebouwing/beplanting toe onder lijnen. Ook bomen die groter worden dan 3m mogen niet worden aangeplant in een zone van 25m aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen. Daarom is onder de hoogspanningslijnen een containerpark geschikt (geen hoge constructies) en/of lage beplanting. Natuur en waterbuffering kan in het zuidoosten van het plangebied plaatsvinden, dit is het laagste punt.

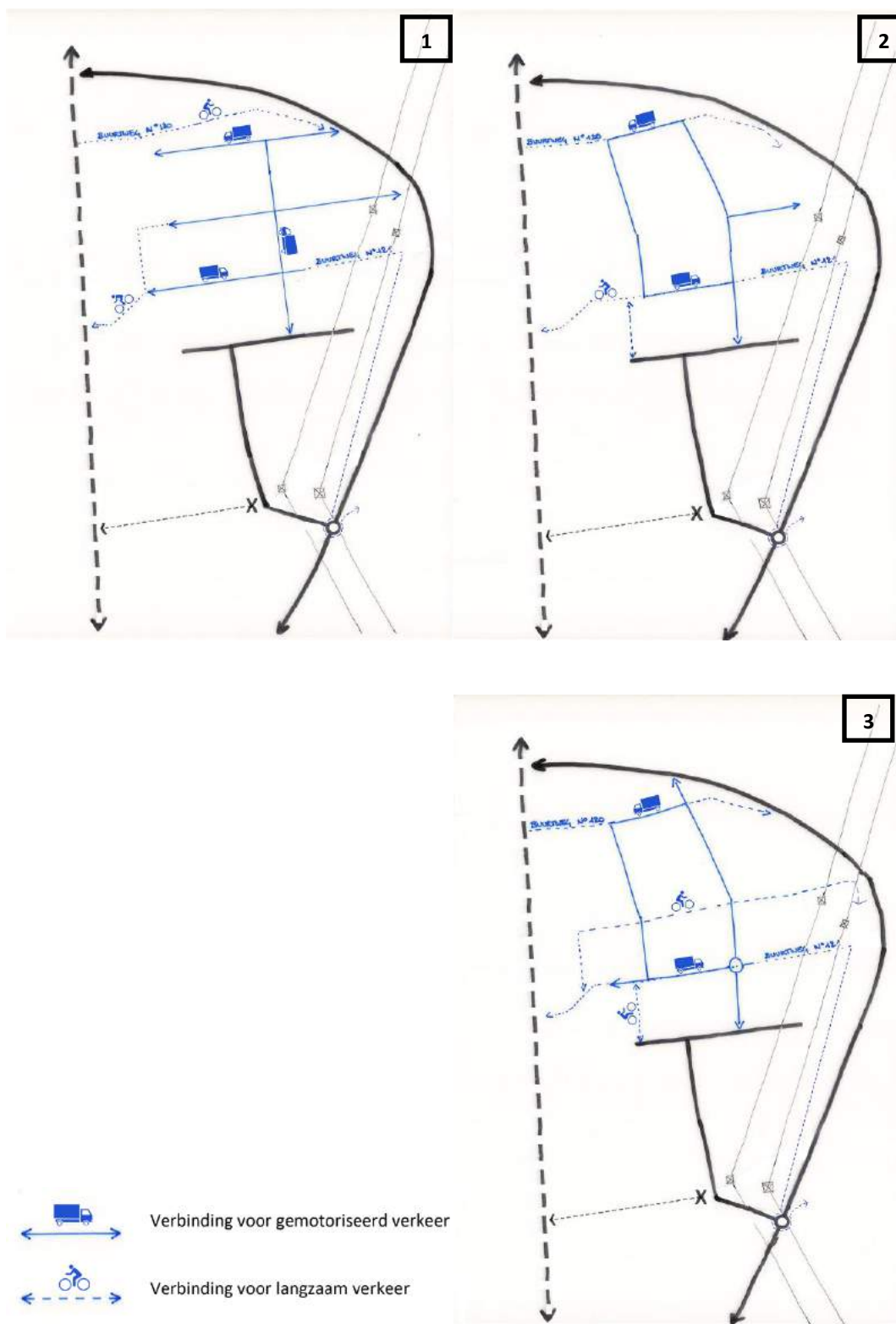
Het verdelen van percelen zal niet aan de hand van een verkaveling gebeuren, maar door toewijzingen door de gemeente na aanleg van de infrastructuur. Spelver II is reeds volledig bezet en er bestaat al een wachtlijst voor Spelver III.



Figuur 6-1 Relatie met de omgeving: schaalvergroting (+geluid) vanaf de Spelverstraat.

Ontsluiting

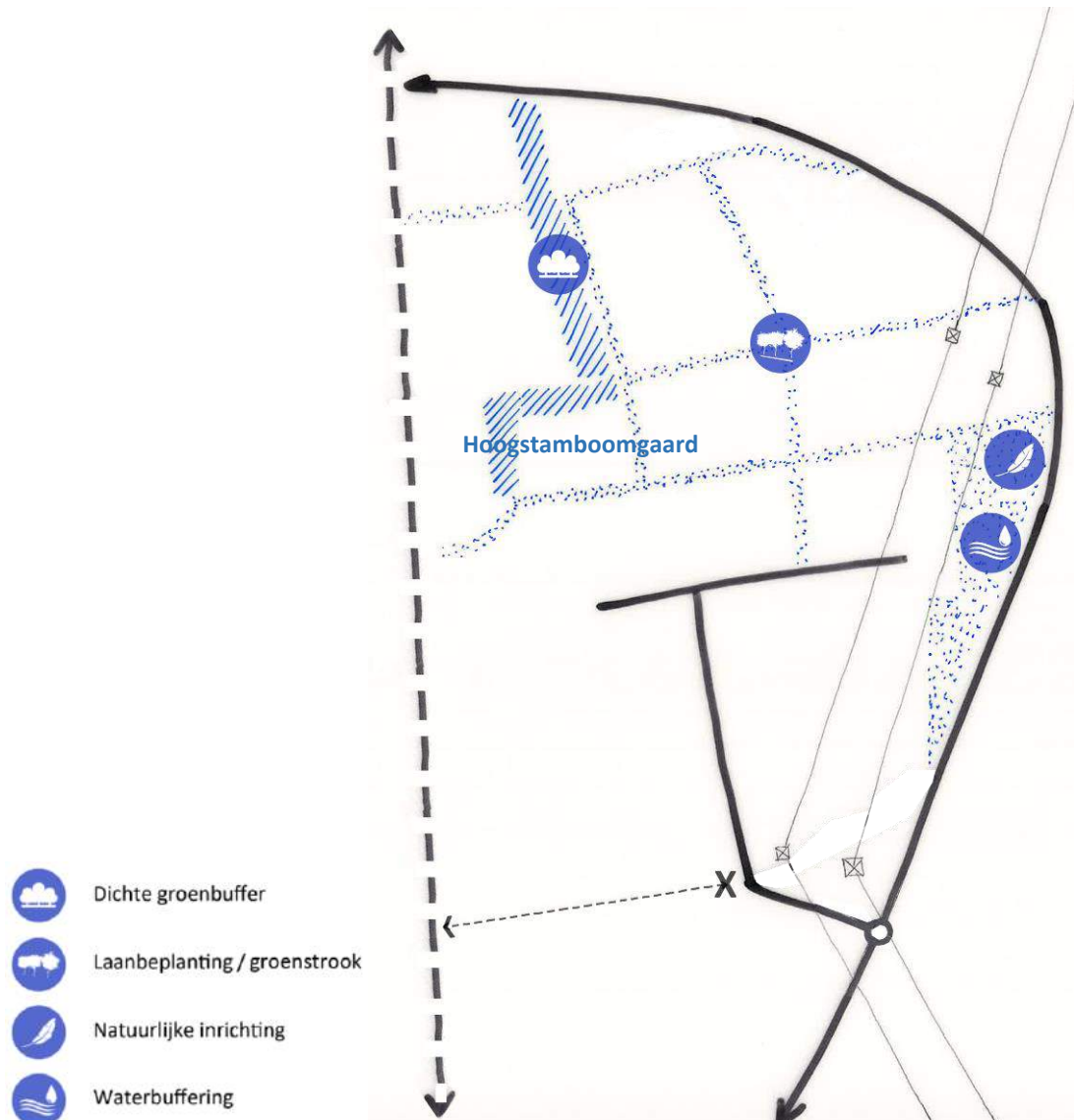
Het plangebied wordt minstens aangetakt op de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein Spelver. Tussen twee bedrijven wordt een weg aangebracht die het plangebied toegankelijk maakt. Er zijn verschillende mogelijkheden om het plangebied te organiseren. De eerste mogelijkheid is om de structuur van het bestaande bedrijventerrein verder te zetten en een centrale as met aftakkingen te voorzien. Buurtwegen kunnen hierbij ingeschakeld worden als zachte verbindingen of verhard worden als ontsluitingsweg. Een tweede optie is om een lussysteem te voorzien. Hierdoor is éénrichtingsverkeer mogelijk en kan de breedte van de weg kleiner worden. Buurtwegen worden hier tevens als basis genomen voor langzame en harde ontsluitingswegen. Een derde mogelijkheid is om een bijkomende afslag te maken op de omleidingsweg om een betere toevoer van verkeer mogelijk te maken. Dit kan ook met een vertakkend systeem.



Figuur 6-2 Ontsluitingsmogelijkheden

Groen

Het plangebied is vandaag een groen gebied met een landschappelijke waarde, het groene karakter staat centraal. Bij invulling van het bedrijventerrein zal opoffering van deze groenfragmenten gecompenseerd moeten worden in de groenbuffer/-berm tussen de achtertuinen van de woningen aan de Spelverstraat/N730 en het bedrijventerrein. De groenbuffer is 10 meter breed (met eventueel zachte doorsteek) op het smalste/zuidelijkste deel en vindt aansluiting met de hoogstamboomgaard in het zuidwesten van het plangebied. Aan de bestaande achtertuinen wordt een bredere buffer met beplanting voorzien, van ongeveer 15m breed, eventueel in combinatie met een talud. Deze breedte van de dichte buffer kan verantwoord worden omdat er reeds diepe achtertuinen zijn aan de Spelverstraat/N730. Er wordt bovendien gebruik gemaakt van laanbeplanting of groenstroken langs de ontsluitingswegen en de langzame verkeersverbindingen. Hierdoor ontstaat een overgang tussen het natuurgebied ten oosten en de bebouwde omgeving ten westen (stadscentrum van Bilzen en woonwijken). Op de plaats van het (volgens het gewestplan) natuurgebied in het plangebied is het mogelijk om waterbuffering te voorzien, in aansluiting met de reeds bestaande waterbuffering ten zuiden. Bovendien kunnen in de groenstroken langs de ontsluitingswegen evenals waterbufferingsgrachten worden voorzien.



Figuur 6-3 Compensatie van bestaande groenelementen door laanbeplanting, groenbuffer en natuurgebied met waterbuffercapaciteit.

6.2 *Mogelijke invulling*



Figuur 6-4 Masterplan ontwikkeling bedrijventerrein Spelver III alternatief 1



Figuur 6-5 Masterplan ontwikkeling bedrijventerrein Spelver III alternatief 2

ONTSLUITING

Als voorkeursscenario wordt een vertakkend systeem gekozen, dit geldt als de basis voor het inrichtingsplan. Met dit vertakkend ontsluitingssysteem wordt een efficiënte ontsluiting nagestreefd waarbinnen de wegenis telkens langs 2 zijden benut wordt. De ontsluiting gebeurt langs het bestaande bedrijventerrein Spelver I. Het bedrijventerrein oprijden vanuit het zuiden via de omleidingsweg is niet mogelijk. Het verkeer rijdt het bedrijventerrein op ter hoogte van de nieuwe rotonde tussen Spelver I en Spelver II en kan via Spelver I de uitbreiding van het bedrijventerrein en de nieuwe bedrijven bereiken. De hoofdweg op het bedrijventerrein is 12m breed met vertakkingen van 10m breed. De ruimte die niet ingenomen wordt als weg wordt ingericht als groene berm. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

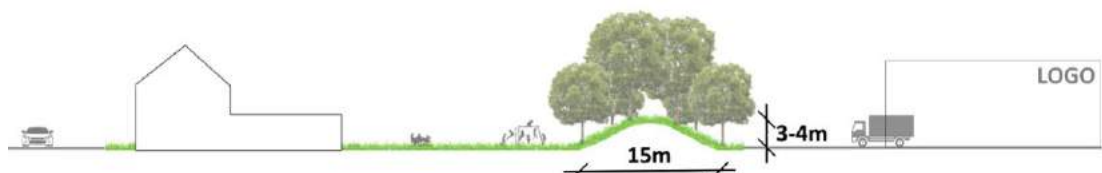
Voor langzaam verkeer wordt er één hoofdweg voorzien. Deze bevindt zich in de bufferstrook (10m breed in het minst brede gedeelte) achter de hoogstamboomgaard en verzamelt de fietsers en voetgangers van en naar het bedrijventerrein. Deze hoofdweg loopt over het bedrijventerrein richting Spelver I. Op het bedrijventerrein wordt geen afzonderlijk fietspad voorzien maar kan de fietser/voetganger passeren over de weg/berm. Aan de rotonde ten zuiden kan de omleidingsweg veilig worden overgestoken en deze langzame verbinding vindt hier aansluiting op de buurtweg n°50 ten oosten. Deze voetweg zou kunnen doorgetrokken worden in de groen- en waterbufferingszone, om ook langs hier een doorgang te hebben voor langzaam verkeer. In het inrichtingsplan wordt eveneens een wachtstrook voorzien voor het containerpark als een parallelle rijstrook aan de ontsluitingsweg net ten zuiden van het containerpark. De wachtstrook zorgt ervoor dat (wachtend) verkeer ivf het containerpark het verkeer ivf het bedrijventerrein niet hindert.



Figuur 6-6 Beweging langzaam verkeer door plangebied.

GROEN

Wat betreft groen worden twee bufferzones voorzien. Eén naar de woningen en achtertuinen van de Spelverstraat en N730 toe. Een andere naar de omleidingsweg en het landbouw- en natuurgebied toe (VEN- en Habitatrichtlijngebied). De buffer naar de achtertuinen kent een dichtere structuur van hoogstambomen en laag struikgewas, eventueel in combinatie met een talud. Het gaat hier voornamelijk om een visuele- en geluidsbuffer. De compacte breedte (15m aan de achtertuinen; 10m aan hoogstamboomgaard) is voldoende omdat we hier te maken hebben met diepe achtertuinen, en omdat er een dichte begroeiing wordt voorzien. De te behouden hoogstamboomgaard zorgt voor een extra buffering naar de woningen aan de Spelverstraat. De hoogstamboomgaard kan worden opengesteld naar de omgeving/omwonenden.



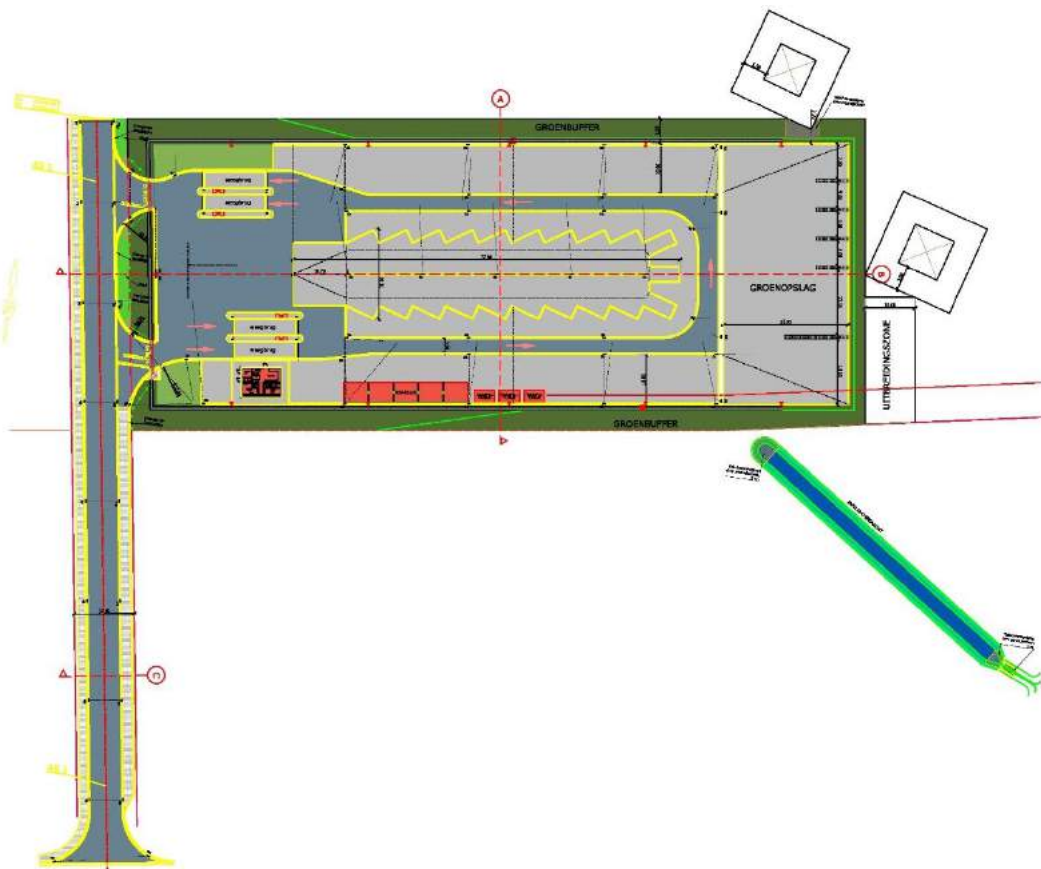
Figuur 6-7 Doorsnede Spelverstraat – Buffer – Bedrijventerrein.

De buffering naar de omleidingsweg/groene ruimte betreft een transparante buffering bestaande uit hoogstambomen en eventueel struikgewas. De landschappelijke overgang is hier belangrijk en waterbuffering wordt hier geïntegreerd, op het laagste punt binnen het plangebied.

GEBOUWEN

Qua inplanting van gebouwen is er duidelijk rekening gehouden met de uitbreidingswens van bedrijven op Spelver I. De perceelsgroottes van alternatief 1 variëren tussen 1.760m² en 4.446m². De perceelsgroottes van alternatief 2 variëren tussen 2.976m² en 4.980m². De geluidsintensieve bedrijven (productie,...), maar ook het containerpark, dienen zo ver mogelijk naar de oostzijde worden geplaatst. Op deze plaats zorgen het containerpark en deze geluidsintensieve bedrijven voor minimale hinder naar de omliggende woningen. Om geen achterkanten te creëren naar de omleidingsweg en om de hinder op het natuurgebied te reduceren wordt ook hier een landschappelijke inkleding voorzien (deze kan eventueel publiek toegankelijk gemaakt worden). Binnen deze groenbuffer wordt eveneens een waterbuffering voorzien ter compensatie van de bijkomende verharde oppervlakte in het plangebied. De buffer betreft een transparante buffer die toelaat dat er op bepaalde plaatsen zichtlocaties naar de omleidingsweg kunnen worden gecreëerd.

De invulling van het containerpark gebeurt door Limburg.net. De huidige invulling binnen het inrichtingsvoorstel is gebaseerd op het voorontwerp van het containerpark dat parallel met de opmaak van het RUP wordt opgemaakt.



Figuur 6-8 Voorgestelde invulling van het containerpark.

6.3 Referentiebeelden

In onderstaande referentiebeelden wordt gevisualiseerd welke sfeer we in het bedrijventerrein willen realiseren.



Figuur 6-9 Bedrijventerrein Wiedauwkaai, Gent



Figuur 6-10 Laanbeplanting - Bedrijventerrein Groenbek-Leidal, Waregem



Figuur 6-11 Groene inrichting - Bedrijventerrein Groenbek-Leidal, Waregem



Figuur 6-12 Zichtlocatie – Bedrijventerrein Op Gen Gek, Voerendaal (NL)



Figuur 6-13 Zichtlocaties – Bedrijventerrein Boekelermeer, Alkmaar (NL)



Figuur 6-14 Groene langzame verbindingen – Bedrijventerrein Campus Westermaat, Hengelo (NL)

7 Mogelijke doorvertaling Grafisch Plan

7.1 Planopties en bestemmingen

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

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

Hierna worden de verschillende planopties kort gemotiveerd.

7.2 Motivatie van de planopties

Uitbreiding bedrijventerrein om aan de stijgende behoefte te kunnen voldoen

De stad Bilzen kampt met een vraag naar bijkomende bedrijventerrein. Nieuwe bedrijven willen zich vestigen in de stad maar de ruimte voor lokale bedrijvigheid is nagenoeg opgebruikt. Om aan de blijvende vraag te kunnen voldoen dringt de realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein zich op.

Uitbreiding bedrijventerrein aansluitend bij bestaande bedrijvigheid – in een restzone

De voorgestelde zone is gelegen aansluitend bij een bestaand lokaal bedrijventerrein. Door de aanleiding van de omleidingsweg tussen N2 en N730 is er een restzone agrarisch gebied ontstaan. Deze zone leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein: enerzijds door de aansluiting bij bestaande bedrijvigheid, anderzijds door de goede ontsluiting en afwikkeling naar het hogere wegennet omwille van de realisatie van de omleidingsweg. Bijkomende redenen zijn dat het agrarisch gebied geen deel uitmaakt van een groter geheel, het gebied een gunstig beleidskader kent (geen waterproblemen), en dat het aandeel waardevol groen beperkt is.

Herlocatie containerpark naar goed ontsloten plek geïntegreerd op het bedrijventerrein

Het containerpark dient conform de visie uit het GRS te herlokaliseren (is momenteel gelegen op bedrijventerrein intercompost, binnen de Demervallei). De stad wenst het containerpark naar hier te herlokaliseren omwille van de goede en centrale ligging voor de inwoner van Bilzen. Aangezien het ook om een welbepaalde vorm van bedrijvigheid gaat, is de integratie van het containerpark binnen het nieuwe bedrijventerrein dan ook verantwoordbaar. Het containerpark betreft een open lucht activiteit en wordt daarom zo ver mogelijk van het woonweefsel voorzien. Bovendien komen er geen hoge constructies aan te pas waardoor een de situering onder de hoogspanning bijvoorbeeld goed inpasbaar is.

Dichte buffering naar woongebied – landschappelijke overgang naar open ruimte gebied met integratie verbinding voor langzaam verkeer

Om de hinder naar het aangrenzende woongebied te beperken wordt voorzien in een dichte buffer. Deze buffer is gelaagd in opbouw en kan eventueel gecombineerd worden met een talud. Dit zorgt voor een visuele buffering en een geluidsbuffer naar de omgeving.

Ter hoogte van de omleidingsweg is het mogelijk om kwalitatieve voorkanten te voorzien. De buffer wordt daarom transparant voorzien en vormt hierdoor een landschappelijke overgang naar het open ruimte gebied.

In het zuidoosten van het plangebied – het laagste punt van het plangebied – wordt een zone geïntegreerd waarbinnen waterbuffering en landschappelijke buffering worden verweven.

Ontsluiting via bestaand bedrijventerrein

De ontsluiting van het bedrijventerrein zal gebeuren via de Kapittelstraat (maw via het bestaande bedrijventerrein Spelver I). Tussen 2 bestaande bedrijven wordt een nieuwe toegang voorzien. Na aanleg van de omleidingsweg zal ontsluiting niet meer via de Spelverstraat maar via de nieuwe omleidingsweg gebeuren. Ter hoogte van de Kapittelstraat wordt een rotonde op de omleidingsweg voorzien die ontsluiting verleent naar de bedrijventerzones. De omleidingsweg sluit meer zuidelijk aan op de rotonde N2-N700.

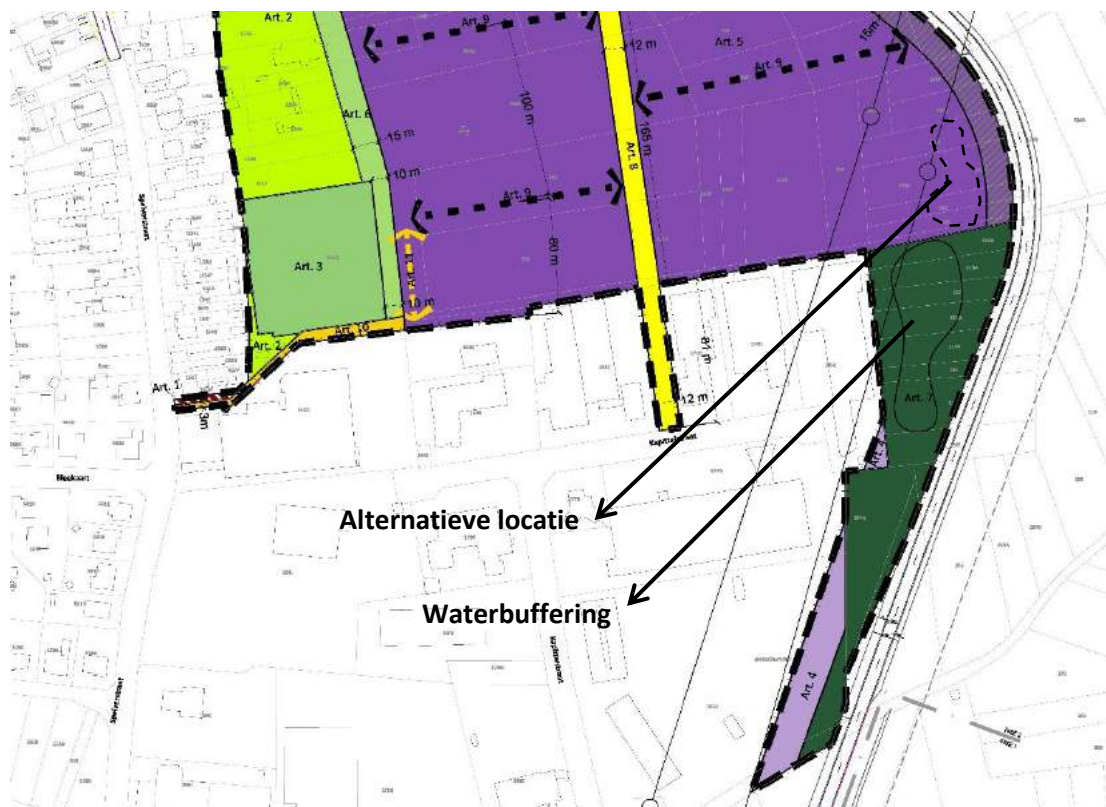
Behoud hoogstamboomgaard

In het plangebied ligt een vergunde boomgaard. De woningen die hiervoor liggen (langs de Spelverstraat) hebben allemaal ondiepe tuinen. Daarom, en tevens omwille van het waardevol karakter van de boomgaard, wordt behoud van deze groene zone vooropgesteld. Als ademruimte tussen de ondiepe tuinen en het bedrijventerrein.

Collectieve waterbuffering

Er wordt een collectieve waterbuffering voorzien in de zone voor landschappelijke buffer en waterberging aangezien het laagste punt van het plangebied zich hier bevindt. Er is tevens ook buffering mogelijk in de zone voor lokale bedrijvigheid. De waterbuffering wordt landschappelijk ingepast.

Volgens de verordening voor hemelwaterbuffering moet er per m² afwaterende oppervlakte 40 liter buffervolume voorzien worden. Vanuit de Provinciale Dienst Waterlopen worden er strengere normen opgelegd omwille van de grote hoeveelheid bijkomende verharding nl. 400m²/Ha. Voor het plangebied bedraagt de totale af te waterende oppervlakte 68.929m² wat dus neerkomt op een buffervolume van 2.757m³. De buffering heeft een oppervlakte van 700m x 400m en is 1m diep. Deze oppervlakte kan eenvoudig ingepast worden in de zone voor landschappelijke buffer en waterberging waarna er nog voldoende ruimte overblijft om de zone landschappelijk aan te kleden.



Figuur 7-1 Aanduiding waterbuffering binnen plangebied

7.3 Realisatie van de planopties – opmaak onteigeningsplan

De uitvoerbaarheid van de planopties is een belangrijk aandachtspunt inzake de realisatiemogelijkheden van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Teneinde het voorgestelde inrichtingsconcept te kunnen realiseren, wordt er een onteigeningsplan opgesteld om de voorziene planopties te realiseren.

In het onteigeningsplan worden alle percelen die zich binnen de contour bevinden opgenomen. Enkel de delen die nog niet in bezit zijn van de plaatselijke overheid worden opgenomen in dit plan.

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. Het onteigeningsplan zal samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure gaan.

Noodzaak

De noodzaak wordt bekrachtigd door een effectieve behoefte aan bedrijventerrein door de reeds volle bezetting van Spelver I en II. De gemeente wil de uitbreiding van de KMO-zone middels het toewijzen van percelen realiseren; de gemeente maakt geen eigen verkaveling op. Gezien de huidige eigendomsstructuur erg versnipperd is en er vrij veel percelen binnen het te onteigenen gebied vallen ziet de gemeente zich genoodzaakt om zich middels een onteigening te verzekeren van de grondverwerving. De gemeente wil één ruimtelijk samenhangend en kwalitatief geheel realiseren binnen de reeds aangelegde omleidingsweg. De uitbreiding zal rechtstreeks geënt worden op het bestaande bedrijventerrein Spelver waarbij de overlast naar de omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

Algemeen nut

De meerwaarde van dit project valt aan te tonen doordat de uitbreiding van de bedrijvenzone extra werkgelegenheid met zich meebrengt wat direct zijn invloed heeft op de inwoners van Bilzen. Verder is het positief voor de plaatselijke economische sector.

Hoogdringendheid

De noodzaak om deze uitbreiding op korte termijn te kunnen realiseren bestaat uit verschillende factoren. Zo is er een nijpend tekort aan bedrijventerreinen in de stad waarvan dit project de druk kan opvangen voor bedrijven die zich willen vestigen in Bilzen (of nood hebben aan herlocatie). Daarnaast is er reeds een omleidingsweg verwezenlijkt waardoor de infrastructuur zich uitstekend leent tot dit project. Ook het containerpark heeft dringend nood aan een nieuwe locatie omwille van de milieuvergunning die maar geldig is tot eind 2017. Er is reeds een wachtlijst opgesteld voor gegadigden.

7.4 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften

Volgende bestemmingen of voorschriften worden opgeheven:

Gewestplan

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Natuurgebied
- Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

7.5 Ruimtebalans

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

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

RUIMTEBALANS		
RUP Spelver III	Gewestplan (m²)	GP (m²)
Wonen	0	12.516
Bedrijvigheid	6.811	81.019
Landbouw	98.208	0
Overig groen	0	19.519
Reservaat en natuur	11.717	0
Lijninfrastructuur	0	3.682
Totaal	116.736	116.736

7.6 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

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

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	Bedrijvigheid → Overig Groen	G143, G218b, G218a, G217, G214b, G214a, G213, G212a

Planbaten	Overig groen → Bedrijvigheid	G215c, G177g, G201b
	Landbouw → Woongebied	G116b, G117e, G118d, G119g, G119h, G120g, G120m, G120r, G121b, G122b, G123g, G125k, G126d, G128f, G128g, G128h, G127g, G128e, G130b, G131f, G154w, G154v, G155s, G155r, 155v, G161e, G154y
	Bedrijvigheid → Wonen	G161e, G155s, G155r
	Landbouw → Bedrijvigheid	G115, G114d, G114e, G113, G109d, G109e, G109f, G110b, G110a, G108a, G108b, G106a, G107b, G104e, G104d, G102a, G132b, G132a, G153, G152, G105, G101, G151a, G112, G111, G94, G95, G96, G97, G98, G99, G100a, G100b, G133, G134c, G136, G135c, G137, G140f, G140e, G147b, G147c, G145a, G144, G140d, G140c, G141b, G142, G143, G154g, G159c
Kapitaalschade/ Gebruikersschade	Landbouw → Overig groen	G154g, G140c, G140d, G141a, G141b, G142, G143

8 ***Bijlagen***

Adviezenmatrix plan MER screening

Beslissing Dienst MER

Beslissing Dienst VR

5.6 Adviezenmatrix

Datum verzending screening naar Dienst MER: 12/09/2016

Datum ontvangst advies Dienst MER: 27/09/2016

Datum verzending screening naar adviesinstanties: 13/10/2016

Datum verzending rappel naar adviesinstanties: 14/11/2016

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies	Opmerking Antea Group
Agentschap Ondernemen	16/11/2016	Het Agentschap Innoveren en Ondernemen heeft geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten in verband met het plan en vindt dat de screeningsnota voldoende inschatting maakt van de milieueffecten.	/
Agentschap Wegen en Verkeer	9/11/2016	Een extra aansluiting in het noorden (al is het maar in 1 richting) is niet nodig en niet wenselijk. Bovendien zijn er nadelen verbonden aan het voorzien van een extra inrit. Volgens AWV is de capaciteit van de Nieuwe Ontsluitingsweg, de rotonde Kapittelstraat en de wegen op het bedrijventerrein ruimschoots voldoende om de extra intensiteiten op te vangen.	De extra aansluiting in het noorden is een keuze van de gemeente omwille van leefbaarheid (zie positieve punten die aangehaald worden in de screening). De negatieve punten die AWV aanhaalt in haar advies, zijn elementen die op inrichtingsniveau of met handhaving bekeken moeten worden.
Agentschap Wonen - Vlaanderen	9/11/2016	Agentschap Wonen is het eens met de inschatting dat de mogelijke gevolgen op het leefmilieu op een correcte wijze zijn beschreven in het "verzoek tot raadpleging".	/
ANB - Limburg	23/11/2016	Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat er voldoende werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten op aanwezige natuurwaarden zullen veroorzaakt worden en gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota. Er werd een vrijblijvende aanpassing voorgesteld: Opname van duidelijke voorschriften met betrekking tot het afvalwater van de bedrijven. Ontwikkeling van het bedrijventerrein is pas mogelijk nadat er een duidelijk rioleringsplan is opgemaakt in samenspraak met de rioolbeheerder of bij	De vrijblijvende opmerking is te bekijken bij de verdere opmaak van het RUP.

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies	Opmerking Antea Group
De Lijn	7/11/2016	concrete plannen in verband met eigen afvalwaterzuiveringsinstallaties. Hierbij mag het valleigebied, aangeduid als SBZ en VEN, niet belast worden met afvalwater. De Lijn sluit zich aan bij het gemotiveerd besluit dat het voorliggend plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke negatieve effecten zal genereren.	/
Departement Landbouw en Visserij	14/11/2016	Het departement gaat er mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Voor elk van de betrokken landbouwers, zowel pachters als eigenaars, moet onder de discipline mens onderzocht worden welk effect het verlies van de landbouwgrond uit het plangebied heeft op hun toekomstige bedrijfsvoering en of er voor bepaalde landbouwers cumulatieve negatieve effecten zijn als gevolg van eerdere onteigeningen in het kader van Spelver I en II.	In het kader van het vooroverleg werd een LIS opgemaakt. De resultaten van dit LIS zullen toegevoegd worden aan de screening. Eigenaars zullen, zoals reeds aangegeven in de screening, volgens de bestaande wetgeving vergoed worden.
Departement MOW	3/11/2016	Volgende opmerkingen worden gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> - MOW is geen voorstander van een bijkomende noordelijke ontsluiting. - MOW raadt fietspaden aan van minstens 1m75. Er kunnen bovendien in het RUP bepalingen opgenomen worden met betrekking tot het aantal fietsenstallingen. - Toevoegen van een figuur met de ontsluiting voor fietsverkeer. 	Voor de opmerking over de noordelijke ontsluiting wordt verwezen naar onze opmerking bij AWV. In verband met fietspaden kan meegegeven worden dat het openbaar domein groot genoeg is en dat de fietspaden verder op inrichtingsniveau bekeken zullen worden. Trage verbindingen zijn aangeduid op figuur 3-6.
Provinciebestuur Limburg	8/11/2016	Inhoudelijke opmerkingen zullen worden gemaakt in het kader van de plenaire vergadering.	/
Onroerend Erfgoed Limburg	7/11/2016	Het Agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de MER-screening voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.	/

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies	Opmerking Antea Group
Ruimte Vlaanderen	14/11/2016	De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Ruimte Vlaanderen wenst wel een doorvertaling in het grafisch plan en de voorschriften in verband met het maximaal behoud van het aanwezige groen.	Hiermee zal rekening gehouden worden in de verdere fasen van het RUP.
VMM	10/11/2016	De screening wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd indien in de tekst onder de discipline water wordt verduidelijkt dat in eerste instantie maximaal op infiltratie moet worden ingezet alvorens te bufferen en vertraagd af te voeren. Nu wordt enkel over buffering gesproken in de oostelijke zone van het plangebied.	Dit werd toegevoegd onder de discipline water.

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van Bilzen
Schureveld 19
3740 Bilzen

uw bericht van
7 december 2016

uw kenmerk
-

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16201/
2017/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Peter Beusen
Peter.beusen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 02 96

datum

05 JAN. 2017

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Spelver III' in Bilzen

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Via de email van het studiebureau Antea van 7 december 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16201 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier voorziet het RUP een uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein 'Spelver I' en 'Spelver II' met een zone 'Spelver III'. Binnen deze zone wordt naast bijkomend lokaal bedrijventerrein ook een nieuw stedelijk containerpark opgericht.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord en

verwerkt in het screeningsdossier via de adviezenmatrix en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf (m.b.t. de extra aansluiting in het noorden). Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthofdienst Mer

Kopie: Antea Belgium NV, t.a.v. Marijke Verhasselt, Roderveldlaan 1, 2600 Berchem

DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Aan de stad Bilzen

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55

seveso@vlaanderen.be
www.lne.be

uw bericht van 15/12/2016	uw kenmerk 16-247	ons kenmerk RVR-AV-0274	bijlagen Toetsgegevens
vragen naar/e-mail seveso@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 03 55	datum 15/12/2016

Betreft: Advies RVR-eis inzake RUP "Spelver III"

Geachte,

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de internettoepassing op 15/12/2016, met ref. RVR-AV-0274), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem en dient er voor het betrokken RUP **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Gelieve deze brief, samen met de bijlage, toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNE

J. COCKX
ingenieur

¹Euro-norm Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

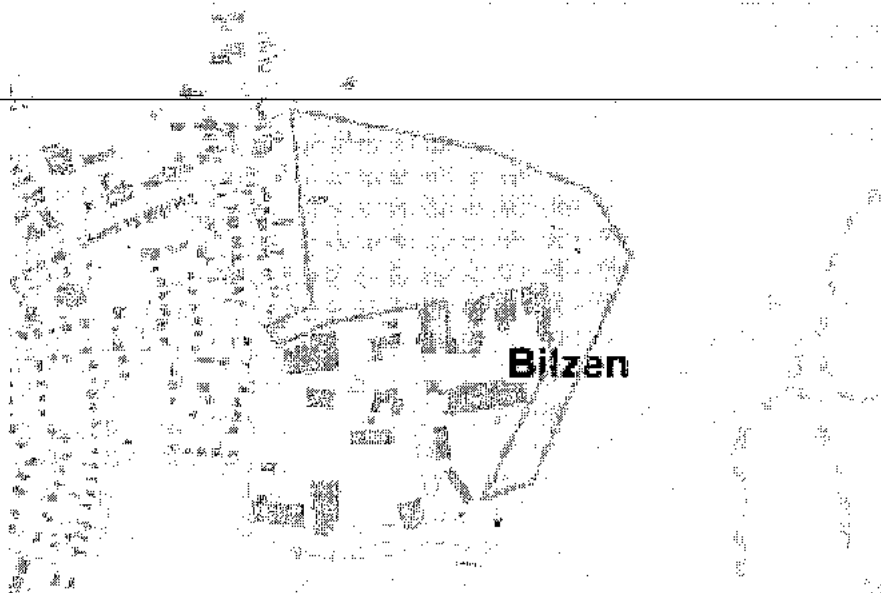
²Richtlijn om met een zodanige hoeveelheid van gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Cebieren, zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 25/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapporten

Bijlage I: Toetsgegevens

Hier volgen de gegevens die in de toets werden ingegeven, en op basis waarvan advies is gegeven:

RUP ID nummer 16-247
RUP titel Spelver III
Initiatiefnemer stad Bilzen
Plangebied



Toets uitgevoerd op 15/12/2016
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.

Vraag Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

