

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.1 VISIE

De visie wil komen tot een duurzaam en kwaliteitsvol ruimtegebruik met aandacht voor de combinatie van de functies binnen het plangebied en in zijn omgeving.

De inplanting van een nieuwe KMO-zone ten oosten van de Spelverstraat is daarbij zeker mogelijk omdat er voldoende ruimte is om de nieuwe bedrijvigheid te bufferen naar de nieuwe woonontwikkelingen die zullen gebeuren ten westen van de Spelverstraat.

De Spelverstraat zal in dat kader volledig opgenomen worden in het RUP 'Tabaert' dat gelijktijdig met dit RUP opgemaakt wordt. De Spelverstraat wordt een woonstraat en een wijkontsluitingsweg.

Bij de uitwerking van het project speelt de nieuwe stadsontsluitingsweg dan ook een grote rol: de zone die op het gewestplan aangeduid is als reservatiestrook, zal het tracé worden van deze weg. De KMO-zone zal volledig gericht zijn op en ontsloten worden via deze nieuwe weg. Dat wil zeggen dat het vrachtverkeer allemaal via deze weg de KMO-zone zal bereiken of verlaten én dat de nieuwe bedrijven ruimtelijk ook gericht zullen worden naar de nieuwe ontsluitingsweg. Met andere woorden: de nieuwe weg wordt de voorkant van het bedrijventerrein, de Spelverstraat de achterzijde.

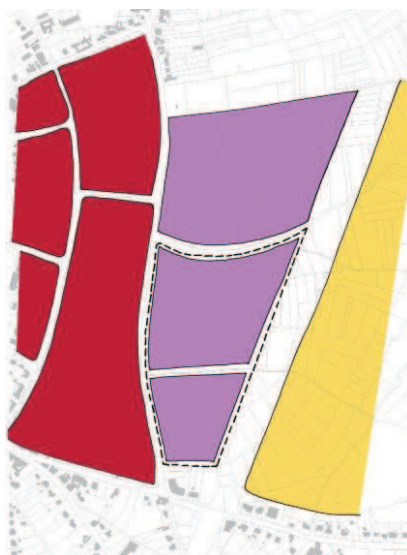
Dat wil echter niet zeggen dat er geen aandacht moet besteed worden aan de manier waarop die "achterzijde" ingericht wordt. Integendeel, er moet een grote kwaliteit uitgaan van de buffer die hier voorzien zal worden aangezien dit voor de woonfunctie in Tabaert een belangrijk aandachtspunt is.

7.2 DOELSTELLINGEN

- Hoofddoelstelling is om het gebied zo efficiënt mogelijk in te richten voor KMO.
- Veel aandacht moet gaan naar een goede inpassing in de landschappelijke structuur enerzijds en de woonomgeving anderzijds. Er moet over gewaakt worden dat er geen conflicten ontstaan tussen beide bestemmingszones.
- De ontsluiting van het plangebied en zijn omgeving moet gegarandeerd worden en dit op een kwaliteitsvolle wijze voor zowel de (nieuwe) woonwijken als de (nieuwe) KMO-zone. Een veilige ontsluiting, waarbij conflicten tussen het vrachtverkeer van het bedrijventerrein en het gewone gemotoriseerde verkeer, de voetgangers en fietsers van de omliggende woonwijken zoveel mogelijk vermeden wordt, is essentieel.
- Er moet voldoende aandacht geschonken worden aan een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein in de KMO-zone.
- Er wordt uitgegaan van duurzame inrichtingsprincipes en dit zowel op vlak van ruimtelijke inrichting van het terrein, als op vlak van beheer van de verschillende delen van het terrein.

7.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN - MACRO

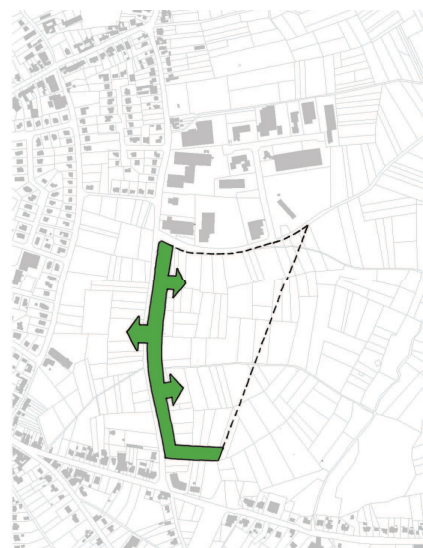
KAMERS VAN FUNCTIES



In de ruimere structuur van het plangebied en zijn omgeving zijn duidelijke eenheden inzake functies terug te vinden. Zo hoort het westelijke gedeelte bij het centrum van Bilzen en wordt het sterk gekenmerkt door de woonfunctie. De opmaak van RUP Tabaert (gelijktijdig met dit RUP) versterkt dat ruimtelijk beeld en die indeling nog meer. Ten westen van het plangebied is de agrarische structuur sterk herkenbaar.

De ontwikkeling van de KMO-zone Spelver wil deze ruimtelijke opdeling van functies versterken. In het landschap worden als het ware de verschillende afzonderlijke kamers met een andere functie ingericht. Het plangebied zelf is daarbij ook nog op te delen in twee kamers. De noordelijke kamer zoekt zeker aansluiting met de reeds gerealiseerde KMO-zone. De zuidelijke kamer ontstaat door de landbouwweg die het gebied van oost naar west doorkruist, fysiek vorm te geven. De drie kamers vormen samen één ruimtelijk geheel.

SCHEIDING VAN FUNCTIES



De KMO-functie en de woonfunctie liggen hier slechts op een straatbreedte van elkaar verwijderd. Het is dan ook zeer belangrijk om een goed buffer op te richten. Deze buffer moet aan de zijde van het (nieuwe) woongebied voldoende kwaliteitsvol zijn om een meerwaarde te vormen voor het woongebied, de buffer moet een aangename woonomgeving versterken. De breedte van de buffer en zijn vormgeving (plantenkeuze, gelaagdheid, hoogte, samenstelling ...) moeten van die aard zijn dat de KMO-zone ook effectief afgescheiden wordt van de woonfunctie.

Binnen de bufferzone kan een fiets- of voetpad gerealiseerd worden, op voorwaarde dat het de visuele bufferfunctie respecteerd..

ONTSLUITING VAN FUNCTIES



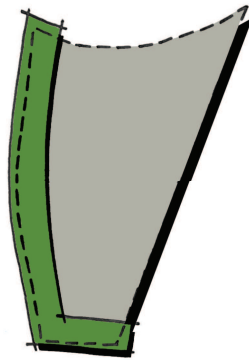
Het is in de toekomst niet meer wenselijk dat het verkeer van de (bestaande en de nieuwe) KMO-zone via de Spelverstraat loopt. Op het gewestplan is ten oosten van plangebied een reservatiestrook aangeduid. Deze reservatiestrook zal in de toekomst aangesneden worden voor de realisatie van een nieuwe stadsontsluitingsweg die als één van haar voornaamste functies ook heeft om de KMO op een vlotte manier te ontsluiten naar de autostrade. De aansluiting op N2 en de N700 kan gebeuren op de bestaande rotonde.

De landbouwweg die dwars door het gebied van oost naar west loopt, kan ingeschakeld worden in een netwerk van voetgangers- en fietsersverbindingen dat aansluit op het woongebied en kan een zeer groen karakter krijgen.

Er wordt voorgesteld om de Spelverstraat ter hoogte van de N2 door te knippen voor het autoverkeer.

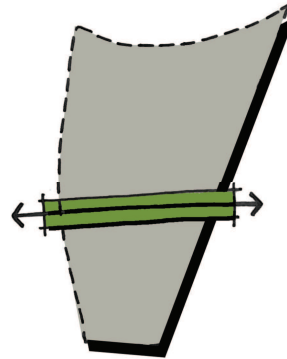
7.4 RUIMTELIJKE CONCEPTEN – MICRO

BUFFERING NAAR WOONGEBIED



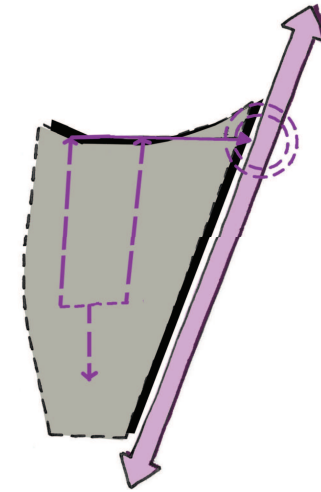
Twee niet-complementaire functies – wonen en KMO – liggen hier vlak langs elkaar. De buffer moet het mogelijk maken om beide functies ruimtelijk met elkaar te verzoenen. De buffer kan zodanig opgebouwd worden dat het een kwalitatieve groenzone wordt voor het aanliggende woongebied en dat het dus niet alleen een afschermende rol speelt tussen beide functies.

CENTRALE GROENE AS



Ongeveer centraal in het plangebied is nog een buurtweg aanwezig die opgenomen is in de Atlas der Buurtwegen. De opmaak van dit RUP brengt de opportuniteit met zich mee dat aan deze buurtweg duidelijk vorm gegeven kan worden voor fietsers en voetgangers. In plaats van enkel een smal wegje te voorzien, wordt ervoor geopteerd van deze zone wat breder open te trekken. Zo wordt de link met het landschap gelegd, niet alleen met de KMO-zone, maar ook met het woonuitbreidingsgebied. De centrale groene as brengt daarbij een kwaliteit in de KMO-zone en in het woonuitbreidingsgebied aangezien ze een parkachtig karakter kan hebben.

ONTSLUITING OP ÉÉN PUNT

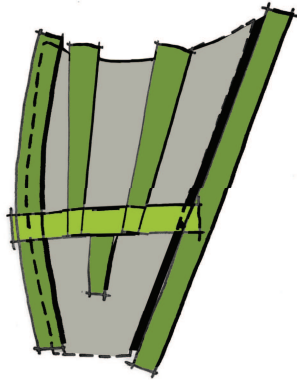


Gezien het statuut van de nieuwe stadsontsluitingsweg, met name een gewestweg met vrij veel verkeer en door de aanwezigheid van de (toekomstige) KMO-zone ook vrij veel zwaar verkeer (vrachtwagens), wordt omwille van de veiligheid van zowel het fietsverkeer als het gemotoriseerd verkeer geopteerd om slechts één aansluiting te voorzien met de nieuwe stadsontsluitingsweg. De aansluiting wordt gemaakt ter hoogte van de Kapittelstraat in de vorm van een rotonde. Er moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningsmast. De ontsluitingsweg kan ter hoogte van de Kapittelstraat langs de hoogspanningsmast afbuigen richting Meershoven.

Voor wat betreft de bestaande landbouwwegels die er momenteel voor zorgen dat landbouwpercelen bereikbaar zijn, geldt dat zij steeds in de toekomst gebruikt moeten kunnen worden door de landbouwers. Parallel met de nieuwe omleidingsweg wordt dan ook een ventweg aangelegd aan de oostelijke zijde ervan. Deze ventweg kan met beperkte middelen (en toch voldoende kwaliteit) worden aangelegd aangezien hij enkel gebruikt moet kunnen worden door

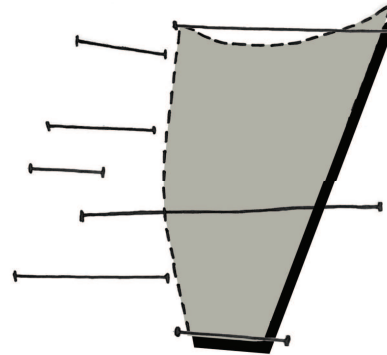
landbouwvoertuigen. Deze ventweg verzamelt de bestaande landbouwwegels (een viertal) om ze dan op één plaats aan te sluiten op de ontsluitingsweg (ook ter hoogte van de centrale groene as). Omwille van veiligheidsredenen wordt slechts één aansluiting gemaakt in plaats van een opeenvolging van kruispunten.

KWALITATIEF OPENBAAR DOMEIN



Zoals in voorgaand concept aangetoond, zal er slechts één ontsluiting zijn van de KMO-zone met de Kapittelstraat. In het kader van een optimaal ruimtegebruik én de aanleg van een kwalitatief openbaar domein, wordt er voor geopteerd om deze ontsluiting aan te wenden voor de aanleg van een aantal gemeenschappelijke elementen zoals bijvoorbeeld een parking, wateropvangbekken, groenvoorzieningen, Deze ontsluiting ligt centraal in het plangebied en kan dus ten dienste staan van het merendeel van de bedrijven. Bovendien heeft deze gemeenschappelijke zone een bijkomende functie, met name een esthetische functie, want ze fungeert als toegangszone tot de bedrijvenzone. Het projectgebied kan zich hiermee profileren als bedrijvenpark ten opzichte van een gewone KMO-zone waarbij het onderscheid zit in een kwalitatieve, ruimtebesparende aanleg van het openbaar domein. Er wordt zo ook een betere integratie verwezenlijkt van het bedrijvenpark in zowel het aanliggende (toekomstige) woongebied als het aanliggende landschap.

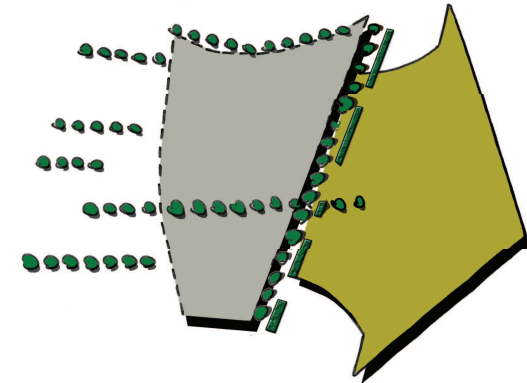
LIJNEN IN HET LANDSCHAP



Om een groene, kwaliteitsvolle relatie te leggen tussen het woonuitbreidingsgebied, de KMO-zone en het agrarische gebied worden enkele groene assen aangelegd in oost-westelijke richting. Deze lijnelementen kunnen doorgetrokken worden in het woonuitbreidingsgebied en ook daar deel uitmaken van de landschappelijke structuur. Op die manier worden de drie functionele kamers (zie macro-niveau) met elkaar verweven worden en toch een samenhangend ruimtelijk geheel vormen door de groenstructuren.

De dwarse assen worden gevormd door het centrale park, de Kapittelstraat en de groenbuffer ten zuiden van het gebied.

OPENHEID NAAR HET LANDSCHAP


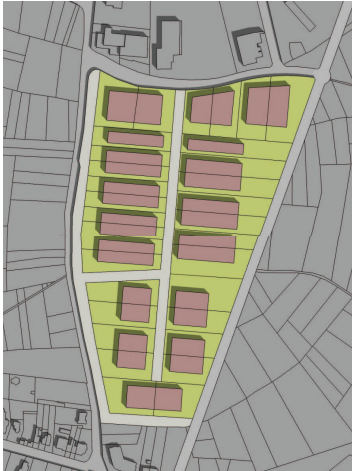


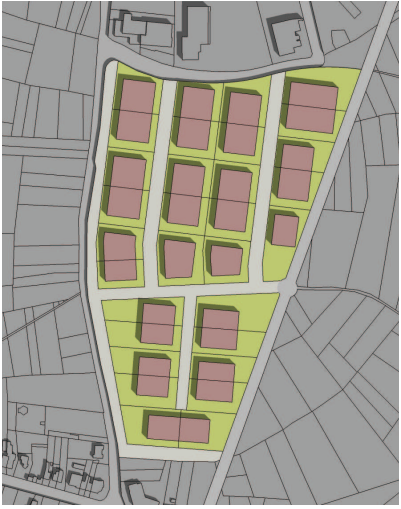

In aansluiting op voorgaand concept legt dit concept nog meer de nadruk op de overgang van de lokale bedrijvenzone naar het landschap. De centrale groene as zal doorgetrokken worden naar het landschap en niet enkel uit lijnvormige elementen (bomenrijen) bestaan, maar ze kunnen de vorm aannemen van functionele en/of recreatieve fietsverbindingen of doorsteken voor voetgangers. De Kapittelstraat vormt een andere groene as door aanplant van hoogstammen.

Het bedrijventerrein wordt gedeeltelijk gebufferd t.o.v. het open ruimtegebied; een verweving met het landschap wordt nagestreefd.

7.5 SCHETSONTWERP

7.5.1 Bespreking uitgewerkte scenario's

Scenario	Positief:	Negatief:
<p>Scenario 1:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - verschillende perceelsgroottes; - "restpercelen" die moeilijk in te vullen zijn met bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> - te veel aansluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg; - verbinding tussen Spelverstraat en nieuwe ontsluitingsweg via centrale dwarsas; - geen ruimtelijke leesbaarheid;
<p>Scenario 2:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - een meer uniforme percelering; 	<ul style="list-style-type: none"> - Aansluiting op Spelverstraat; - 2 aansluitingen op nieuwe ontsluitingsweg; - geen efficiënt ruimtegebruik; - enkel zeer grote percelen die ingevuld kunnen worden; - lage ruimtelijke kwaliteit;

<p>Scenario 3:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Eén aansluiting op nieuwe ontsluitingsweg via rotonde; - efficiënt ruimtegebruik; - hoog aantal bedrijven in te planten; 	<ul style="list-style-type: none"> - verschillende aansluitingen op Spelverstraat; - 2 aansluitingen op nieuwe ontsluitingsweg; - lage ruimtelijke kwaliteit;
<p>Scenario 4:</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - hoge ruimtelijke kwaliteit door openbaar domein; - aandacht voor bestaande trage weg; - "restpercelen" die moeilijk in te vullen zijn met bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> - geen efficiënt ruimtegebruik; - 2 aansluitingen op nieuwe ontsluitingsweg; - geen samenhang i.v.m. mobiliteit;

Scenario 5: scenario AWW



- grens tussen stedelijk domein en open ruimte wordt gevormd door een harde lijn, nl. bebouwing (i.p.v. een weg).

- geen ruimtelijke leesbaarheid;
- ontsluitingsweg deelt bedrijventerrein in tweeën;
- open ruimte "verdwijnt" achter bebouwing van het bedrijventerrein, link naar open ruimte verdwijnt.
- geen aandacht voor bestaande trage weg;
- extra buffering nodige (zowel naar bebouwing toe als naar open ruimte toe);
- beperkte mogelijkheden naar perceelsgrootte.

Op vraag van Administratie Wegen en Verkeer werd getracht een voorstel uit te werken waarbij de nieuwe gewestweg dwars door het bedrijventerrein loopt. AWV kan zich vinden in het scenario waarbij de aansluitingspunten van de nieuwe gewestweg gelegen zijn aan de rotonde van de N2 enerzijds en anderzijds ter hoogte van Meerhoven, maar ze zien er gevaar in om de ontsluitingsweg helemaal aan de oostzijde te leggen en wel in de zin dat ze vrezen dat op langere termijn (bijvoorbeeld 20 jaar) het industrieterrein nog bijkomend zou uitbreiden aan de overzijde van de weg in het landbouwgebied.

In het uitgewerkte voorstel vraagt AWV wel om ruimte te voorzien voor de aanleg van ventwegen naast de nieuwe weg zodat het doorgaande verkeer gescheiden kan worden van het bestemmingsverkeer.

Op deze inrichtingsschets is een mogelijke inrichting met rijweg dwars door het industriegebied weergegeven. Hierbij dienen wel een aantal aandachtspunten geformuleerd te worden:

- De vrees voor een uitbreiding op lange termijn in het landbouwgebied is ongegrond aangezien de grens van het kleinstedelijk gebied van Bilzen hier gelijk valt met de grens van wat op het gewestplan aangeduid is als industrieterrein. Vooraleer er op lange termijn dus landbouwgebied kan aangesneden worden, zal zeer duidelijk een behoefte aangetoond moeten kunnen worden en moeten bestaande plannen herzien worden. Het lijkt onwaarschijnlijk dat dit zelfs op lange termijn zal gebeuren.
- Er kunnen slechts 16 bedrijfspercelen van grootteorde 50 are gerealiseerd worden. In het kader van een gewenst duurzaam bedrijventerrein is dit geen optimaal ruimtegebruik van de beschikbare ruimte binnen het plangebied. Gezien Spelver een KMO-terrein is, wenst de stad Bilzen hier de kleinere bedrijven naartoe te draineren. Dit bedrijventerrein moet immers complementair zijn aan het bedrijventerrein Kieleberg in het noorden van de gemeente, dat een regionaal bedrijventerrein is en waar een minimale perceelsoppervlakte van 50 are vereist is. In Bilzen is er een grote behoefte aan kleine percelen voor lokale bedrijven.
- Kleinere percelen zijn niet realistisch omdat dan de lengte/breedteverhouding van de percelen geen efficiënte inrichting van het bedrijf toelaat; er worden dan smalle, diepe percelen gecreëerd.
- Door de aanleg van de gewestweg centraal door het bedrijventerrein kunnen er enkel aan weerszijden van de weg bedrijfspercelen ingericht worden en zit je vast aan percelen met die diepte.
- Door de weg door het bedrijventerrein aan te leggen, gaat veel ruimte van de KMO-zone naar de aanleg van wegeninfrastructuur die op het gewestplan mogelijk langs de KMO-zone loopt waardoor het gebied dat als KMO-zone op het gewestplan is aangeduid minder efficiënt en kwaliteitsvol kan ingericht worden. In het voorkeursscenario wordt ook veel ruimte ingenomen in de KMO-zone, maar deze biedt zowel naar functionaliteit als naar belevingswaarde en kwaliteit voor

zowel het bedrijventerrein als het woongebied en het landschap (door de inbreng van groenelementen op verschillende manieren) een meerwaarde.

- De kwaliteitsvolle langzaam verkeersverbindingen met het woonuitbreidingsgebied Tabaert vervallen door deze inrichting.
- In dit scenario moet het doorgaand verkeer altijd allemaal door het bedrijventerrein; dat is niet wenselijk.
- Om een efficiënte verkeersafwikkeling te realiseren, moeten de ventwegen aangelegd worden als wegen met tweerichtingsverkeer waardoor er een zeer breed gabariet nodig is voor de aanleg van de weg.
- In dit scenario moeten de ventwegen ook als gewestweg aangelegd worden en dus ook onderhouden en beheerd worden. In het voorkeursscenario kan de weg voor doorgaand verkeer als gewestweg aangelegd, onderhouden en beheerd worden en zal de ventweg door de gemeente aangelegd kunnen worden (en onderhouden en beheerd).
- Door de weg dwars door het bedrijventerrein aan te leggen, moet er ook aan de zijde van het agrarische gebied op het gewestplan (westelijke zijde van het plangebied) een buffer van 10.00 m worden aangelegd. Ook die ruimte kan dan niet in functie van effectieve bedrijvigheid aangelegd worden. Als de weg in de reservatiestrook (naast de KMO-zone) kan worden gelegd, is er aan die zijde geen buffer nodig: de weg kan dan op een kwaliteitsvolle manier ingericht worden met groenstroken die tegelijkertijd de functie van buffer voor het bedrijventerrein vervullen.

7.5.2 Mogelijke aansluitingen van de nieuwe ontsluitingsweg

Het plangebied is op het gewestplan reeds ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het RUP is een verfijning van de bestemming van het gewestplan.

Bovendien is het plangebied in het GRS Bilzen geselecteerd als lokaal bedrijventerrein (bindende bepaling 14) en kadert dit RUP in de uitvoering van het GRS.

Voor wat betreft de nieuwe ontsluitingsweg, werden in een werkvergadering verschillende scenario's naar voren geschoven. Hieruit werd het voorkeurscenario aangeduid.

1. Meest noordelijk aansluiting ter hoogte van Meershoven

VOORDEEL

- Er wordt een langer wegsegment van de Spelverstraat en Meershoven verkeerssluw gemaakt.

NADEEL

- Van de drie mogelijkheden is dit de optie die het grootste deel landbouwgebied afsnijdt van de ruimere omgeving (agrarisch gebied en natuurgebied).
- Voor de aanleg van de aansluiting moeten er onteigeningen gebeuren.

2. Aansluiting ter hoogte van Asdreef

VOORDEEL

- Er wordt gebruik gemaakt van het tracé van een bestaande weg om de aansluiting te maken.
- Deze middelste optie maakt het "gemiddelde" wegsegment verkeerssluw.

NADEEL

- Er moeten onteigeningen gebeuren om de aansluiting op een optimale manier te kunnen doen.
- Deze middelste optie snijdt de "gemiddelde" oppervlakte landbouwgebied af van zijn ruimere omgeving.

3. Aansluiting ter hoogte van Meershoven-Pijpenpoort

VOORDEEL

- Er wordt een zo klein mogelijk landbouwgebied afgesloten van zijn ruimere omgeving.
- Door de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op deze locatie te voorzien, kan een ander belangrijk verkeersknelpunt mee opgelost worden.
- Door hier aan te sluiten, kan de omleidingsweg ook als verdeelweg voor het centrum functioneren.
- In het GRS wordt deze aansluiting reeds aangegeven in het richtinggevend deel: *ontwikkeling van de KMO-zone Spelver als lokaal bedrijventerrein*

binnen het kleinstedelijk gebied Bilzen, het ringconcept als begrenzing van het stedelijk gebied, en als organisator van de verkeersstromen (en bijhorende kaart).

NADEEL

- Er moeten onteigeningen gebeuren om de aansluiting op een optimale manier te kunnen doen.
- Het betreft een kruispunt dat wegens beperkte ruimte en reliëfverschillen in de weginfrastructuur (hellingen) moeilijk in te richten is, zeker als er een bijkomende verkeersas zal aangesloten worden op het kruispunt.
- Er wordt een korter wegsegment verkeerssluw gemaakt.

4. Aansluiting Meershoven ter hoogte van open ruimte

VOORDEEL

- Er wordt een korter wegsegment verkeerssluw gemaakt.
- Er is voldoende open ruimte om een rotonde of kruispunt te vormen, er moeten geen woningen onteigend worden.

NADEEL

- Langsheen Meershoven komt veel bebouwing voor.
- Deze optie snijdt iets meer landbouwgebied af dan opties 3 en 5.

5. Aansluiting net achter de bestaande KMO-zone

VOORDEEL

- Er wordt geen landbouwgebied afgesloten van de ruimere omgeving.

NADEEL

- Langsheen de Spelverstraat komt overal bebouwing voor (ook ter hoogte van perceel 154H). Er moeten dus sowieso woningen onteigend worden om de aansluiting te kunnen maken. Op basis van welke criteria moet er dan beslist worden welke woningen onteigend wordt (gelijkheidsbeginsel)?
- Er wordt een korter wegsegment verkeerssluw gemaakt.
- Om de aansluiting te kunnen maken net achter de KMO-zone, moet een zeer haakse beweging gemaakt worden.



Scenario 4 wordt weerhouden als voorkeursscenario omwille van de verkeersveilige oplossing die kan geboden worden voor desbetreffend kruispunt en omwille van de mogelijkheid tot een goede inplanting van de weginfrastructuur tussen de bestaande bebouwing. Er zijn onbebouwde percelen die het mogelijk maken om een rotonde in te planten indien dit nodig geacht wordt.

Door de aanleg van de nieuwe stadsontsluitingsweg wordt het zwaar verkeer en het doorgaande verkeer weggehaald van de Spelverstraat en dus ook van het woonverkeer. De inrichting van de aansluiting ter hoogte van scenario 4 zorgt voor bestaande kruispunt te Meershoven tegelijkertijd verkeersveilig kan opgelost worden, een goede en verkeersveilige verkeersafwikkeling voor het te verwachten verkeer dat de ontsluitingsweg zal gebruiken.

7.5.3 Uitleg ontwikkelingsscenario

Verkeerskundig

- Er wordt gekozen om de nieuwe ontsluitingsweg aan te sluiten ten noorden van de kruising Meershoven – Pijpenpoort, ter hoogte van een open ruimte.
- De Kapittelstraat wordt heringericht en functioneert als lokale ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Deze heringerichte Kapittelstraat wordt via een rotonde aangesloten aan de nieuwe ontsluitingsweg. De Spelverstraat wordt ter hoogte van de N2 doorgeknipt voor het autoverkeer. De Kapittelstraat blijft verbonden met de Spelverstraat om het gedeelte van de Spelverstraat tussen Kapittelstraat en Meershoven te ontlasten.
- De interne verkeersafwikkeling van het lokale bedrijventerrein wordt verzorgd door nieuwe lokale wegenis die aansluit op de Kapittelstraat. Afhankelijk van de gekozen inrichting en percelering van het bedrijventerrein, worden er één of twee aansluitingen van lokale wegenis voorzien op de Kapittelstraat. De bedrijven van het bedrijventerrein worden verplicht ontsloten via de lokale wegenis: er moet gestreefd worden naar het minimaliseren van het aantal rechtstreekse ontsluitingen van individuele bedrijven op de nieuwe ontsluitingsweg.
- Binnen de zone voor wegenis is plaats voor de nieuwe ontsluitingsweg, inrichting als structurerende groenas (wegbermen, enz ...), aanleg van fietspaden en een parallel lopende weg voor landbouwvoertuigen.
- De bestaande buurtweg die de projectzone oostwestgericht dwars, wordt gerespecteerd en loopt in het voorkeursscenario door een centraal park.

Ruimtelijk- landschappelijk

- Er wordt een 15m brede buffer voorzien tussen het woongebied (het toekomstige 'Tabaert' ter hoogte van de Spelverstraat en de N2) en het bedrijventerrein.
- De profilering van de bestaande holle weg in de Spelverstraat wordt gerespecteerd.
- De nieuwe ontsluitingsweg wordt een structurerende groenas, de weg krijgt lineaire landschapselementen in overeenstemming met het omliggende landschap.
- Ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg wordt een "zone voor landschappelijke inpassing" voorzien. Deze zone zorgt voor een ruimtelijk mooie overgang tussen bedrijventerrein, de nieuwe ontsluitingsweg en het open landschap met de beekvallei. Deze zone dient transparant te worden ingericht om de visuele relatie tussen het bedrijventerrein en het open landschap te behouden, ter ondersteuning van de visie en de concepten. Om deze reden mag deze zone voor maximaal 50% functioneren als dichte buffer. Er kan gewerkt worden met hoogstammige houtaanplanten, met waterelementen voor het regenwater te bufferen, grasbermen, bodembedekkers, bosjes bestaande uit struikvegetatie, enz.
- Het terrein zal waarschijnlijk afgegraven worden en aangelegd worden in terrassen, vermits het bedrijventerrein ingeplant wordt op een helling. Er zal op het grafisch plan een hoogtepunt aangeduid worden om de maximum diepte van het nieuwe maaiveld vast te leggen.
- Indien er drie meter of meer afgegraven wordt van het bedrijventerrein, zal de inrichting van groendaken verplicht worden. Het bedrijventerrein komt dan verdiept te liggen t.o.v. de Spelverstraat en "Tabaert", waardoor zicht op de platte daken mogelijk wordt.
- Door het bedrijventerrein loopt er een groene zone als een dwarse as. De zone wordt ingericht als centraal park waarbinnen de bestaande buurtweg opnieuw wordt ingericht.
- Langs de N2 liggen enkele percelen die op het gewestplan aangeduid zijn als KMO-zone. Deze percelen worden omgevormd tot "woongebied" waar handel en vrije beroepen eveneens toegelaten worden en vinden op die manier ruimtelijk een aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur langs de N2. Het hoekperceel moet ruimtelijk goed afgewerkt worden met 2 mooie gevels.

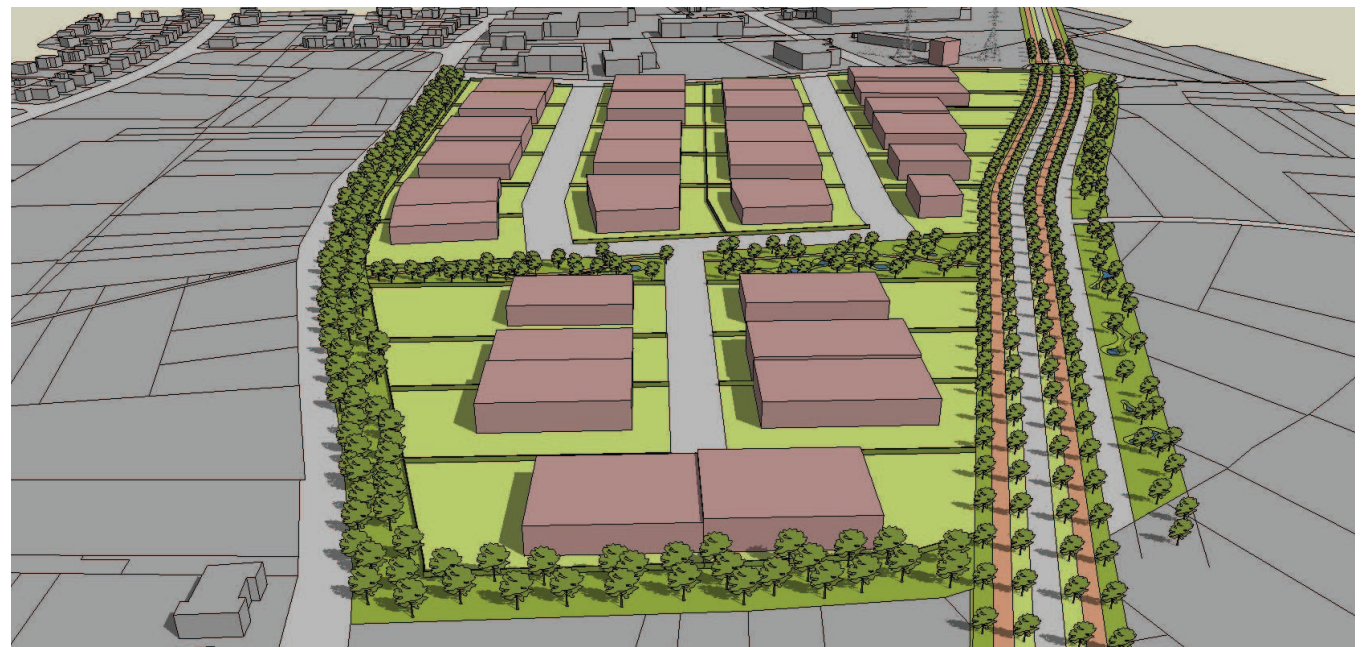
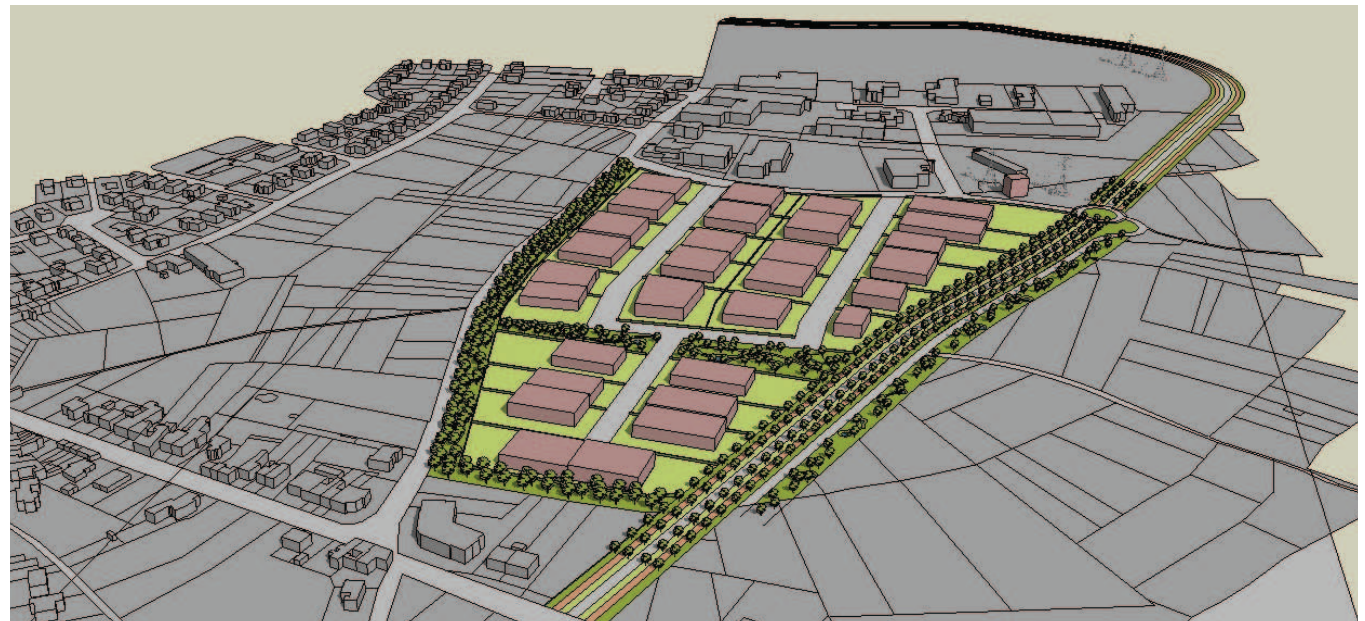
7.5.4 3D-voorstelling ontwikkelingsscenario

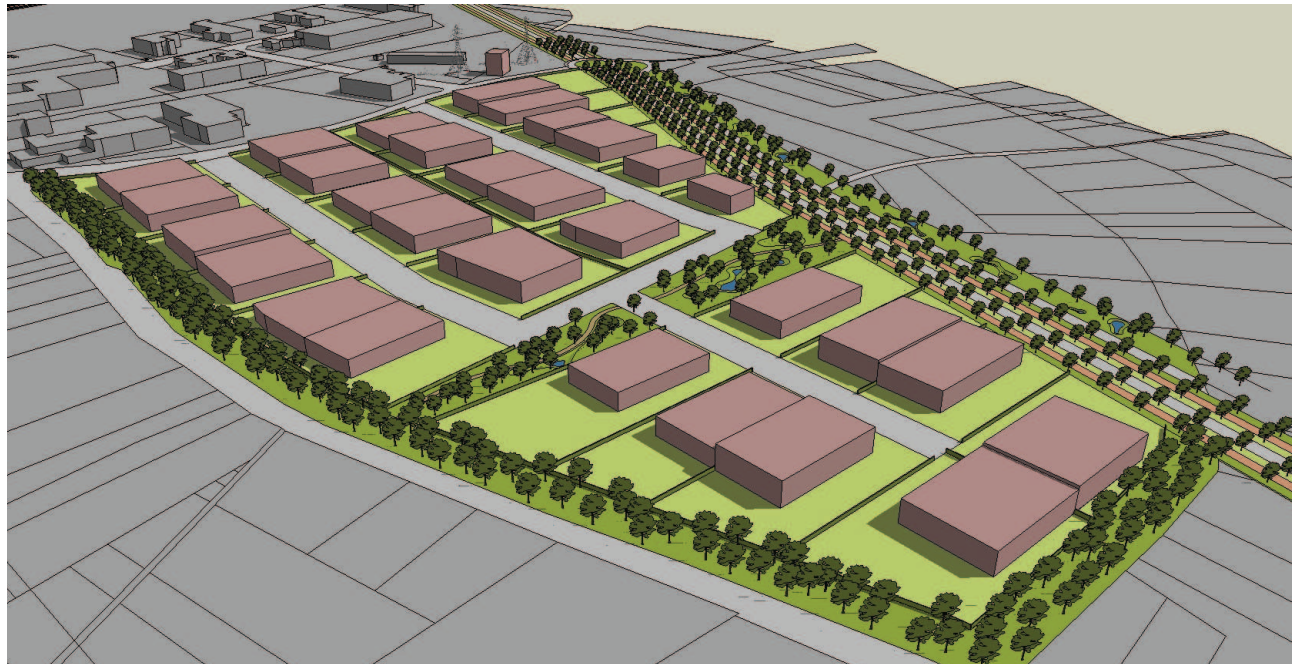
ONTWIKKELINGSSCENARIO

hoogwaardig bedrijventerrein
kwaliteitsvolle publieke ruimte
integraal waterbeheer







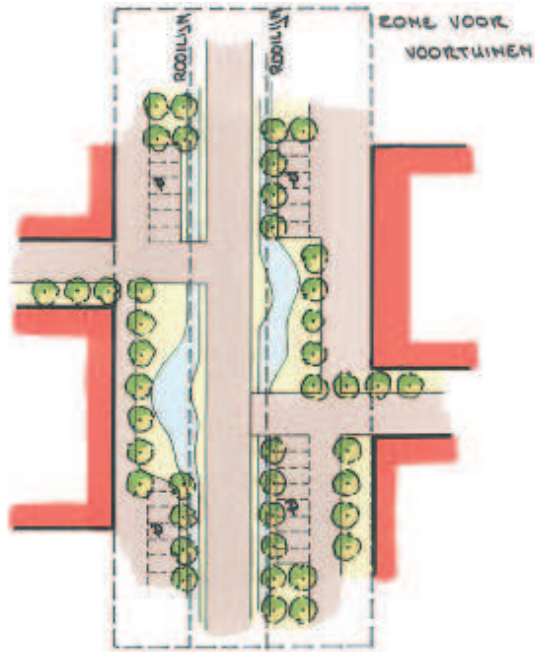


GEWENST BEELD OPENBARE RUIMTE

Het is wenselijk dat er in de toekomst nieuwe groenstructuren ingebracht worden in de nieuwe KMO-zone. Hiervoor zal enerzijds gebruik gemaakt worden van het openbaar domein (de wegenstructuur) binnen het bedrijventerrein. Anderzijds kunnen de groenstructuren versterkt worden door groene elementen toe te voegen op de percelen van de bedrijven. Hierdoor wordt de berm ruimtelijk breder en het beeld eenvormiger.

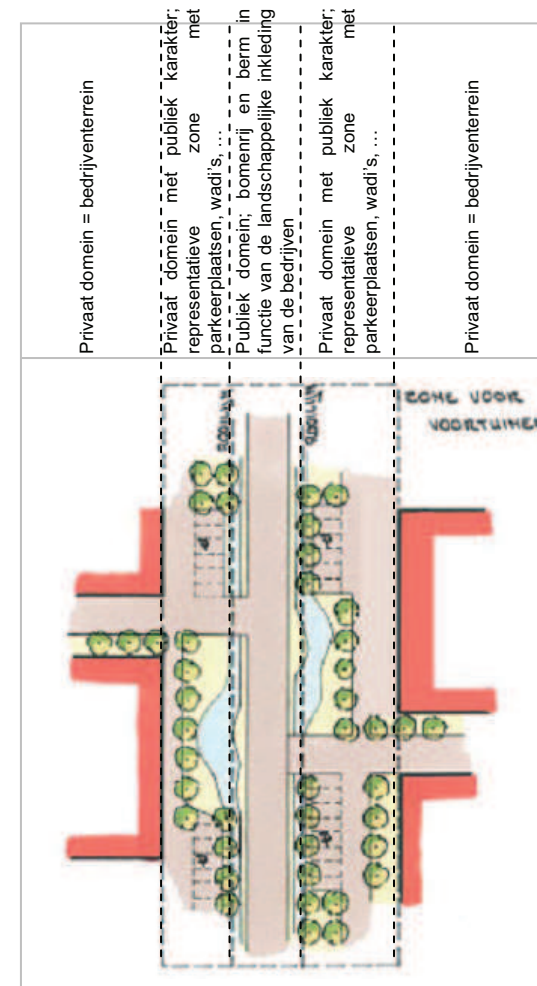
Bij de aanleg van nieuwe wegen wordt de open ruimte onmiddellijk breder geconcentreerd zonder de ruimte voor het wegdek te verbreden. Hierdoor wordt de aanleg van een brede groen berm (inclusief wadi) mogelijk. Door het aanplanten van bomen ontstaat een beeld van een massieve en meer gesloten groenstructuur.

Figuur 5: Gewenst profiel van de nieuw aan te leggen openbare ruimte op het lokale bedrijventerrein



MAATREGELEN MET BETREKKING TOT EEN KWALITATIEF OPENBAAR DOMEIN

Figuur 6: Gewenste zonering privaat versus publiek domein

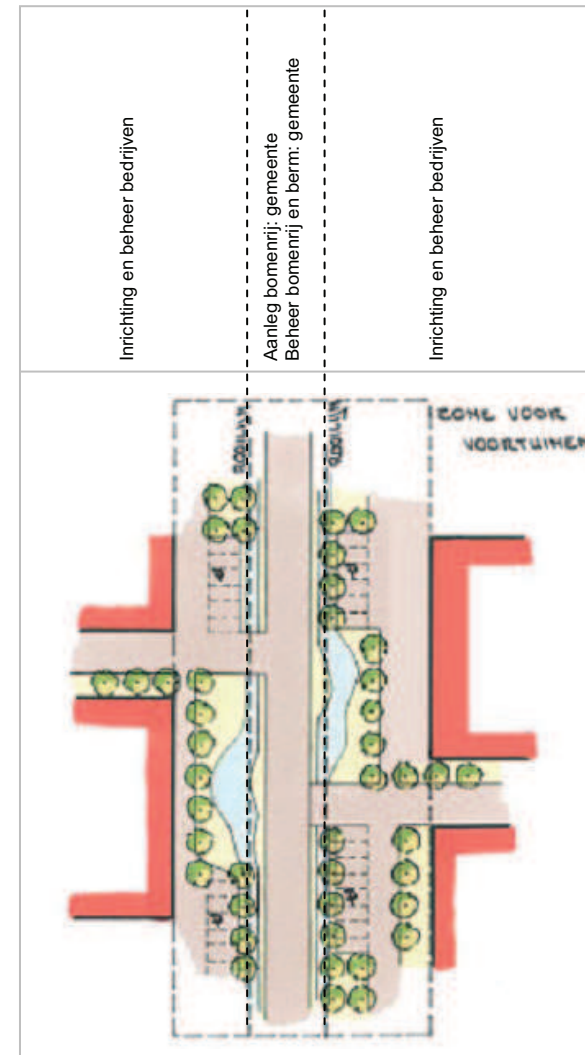


Om een grotere ruimtelijk-visuele eenheid te creëren binnen het bedrijventerrein wordt de voortuinstrook die per perceel voorzien zal worden zodanig ingericht dat er een samenhang is met het publieke domein. Dat wil zeggen dat er aan weerszijden van het werkelijke publiek domein een zone van 10.00 m op privaat domein ook een semi-publiek karakter heeft.

Ondanks het feit dat deze zone een semi-publiek karakter heeft, zal zij toch aangelegd en beheerd worden door de privaat betrokken partijen zoals hiernaast weergegeven op Figuur 7: Gewenst beheer privaat versus publiek domein.

Om toch een bepaalde afscheiding te voorzien ter hoogte van de rooilijn wordt hier een uniforme haagbeplanting voorzien van 1.20 m hoogte.

Figuur 7: Gewenst beheer privaat versus publiek domein



7.5.5 Integratie duurzaam waterbeheer

Centraal in de inrichting van het duurzame lokale bedrijventerrein staat een duurzaam waterbeheer¹⁷.

Krachtlijnen van dit duurzaam waterbeheer zijn:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater;
- de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel – na onderling overleg en akkoord van twee of meerdere bedrijven, kan deze voorziening ook gebeuren op een gemeenschappelijke plek;
- het verplicht aanwenden van (een deel) van het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor allerhande activiteiten op het bedrijventerrein – zo moet bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater;
- het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen;
- het aantonen van de integratie van elementen van een duurzaam waterbeheer bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning.

¹⁷ Volgens de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 1 oktober 2004.

8 WATERTOETS

8.1 DECREET IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan, met andere woorden, omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

8.2 WATERPARAGRAAF

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. De uitvoering van deze watertoets gebeurde op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

Ten oosten van het plangebied is een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie gelegen (Wilderbeek). Het plangebied helt af in die richting en ligt op een afstand van ongeveer 350 m van die waterloop. Het gebied rond deze waterloop is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Die overstroombaarheid heeft echter geen invloed op het plangebied omdat het plangebied hoger gelegen is. Aan de oostelijke rand van het projectgebied is een zone gekarteerd als overstroombaar door afspoelend exces hemelwater. Dergelijke zone is ook gekarteerd op de noordelijke grens van het plangebied met de bestaande KMO-zone.

Een positieve uitspraak over de vergunningsaanvraag is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften worden de principes van duurzaam waterbeheer gevolgd en wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dient te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Het projectgebied is in zijn huidige toestand volledig onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. Het RUP voorziet dat er bedrijfsgebouwen opgericht kunnen worden en dat er wegenis aangelegd zal worden voor de ontsluiting van de bedrijven. Aangezien er in dit dossier uitgegaan wordt van een structuurschets die vertaald wordt in een RUP en dus geen technische uitvoeringsdossiers, is het niet mogelijk om een correcte oppervlakte op te geven voor de bijkomende bebouwing en verharding. Het plangebied zelf is ongeveer 14 ha. Een groot deel daarvan zal bebouwd en/of verhard worden. Voor de realisatie van het RUP zal een verkavelingsvergunning voor een verkaveling met aanleg van wegen aangevraagd moeten worden. Dat impliceert dat er advies gevraagd moet worden aan de adviesinstantie.

Gezien in de voorschriften wordt opgenomen dat de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" van toepassing is, waarbij getracht wordt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de invloed op de afstromingshoeveelheid slechts beperkt zal wijzigen.

Vermits er meer dan 1000m² oppervlakte bijkomende verharding zal gerealiseerd worden, is het toepassen van de verordening onvoldoende en zijn er bijkomende maatregelen nodig. Er moet voldaan worden aan onderstaande voorwaarden:

- Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, aangesloten worden op de waterloop, het afvalwater moet worden aangesloten op de openbare riolering.

- Voor het waterbeheer moet er rekening gehouden worden met de richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid en de ter zake geldende wetgeving. Om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan door het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakten moet binnen het plangebied de nodige ruimte voorzien worden voor waterinfiltratie en/of waterberging. Bestaande en nieuwe verharde oppervlakten moet afwateren naar open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

- Bij het uitvoeren van bergings- en infiltratiemaatregelen wordt voor nieuwe structuren gekozen voor open waterstructuren zoals grachten, vijvers, wadi's, ... of voor de opvang in ondergrondse tanks voor hergebruik. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s ha verharde oppervlakte bedragen.

Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht wordt aangelegd voor de gescheiden afvoer van hemelwater. Voor de wegenis moet de zate worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden.

- De ter zake geldende wetgeving m.b.t. het integraal waterbeleid, bescherming van de waterkwaliteit en de afvoer van hemelwater en afvalwater zullen strikt worden gerespecteerd.

Krachtlijnen zijn:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voor afval- en regenwater;
- de aanleg van een buffervoorziening voor water of een wadi op de eigen bedrijfskavel, tenzij:
 - na onderling akkoord van twee of meer bedrijven kan men deze buffer voorzien op een gemeenschappelijke plek;
 - de stad Bilzen een gemeenschappelijke waterbuffering voorziet.
- het verplicht herbruiken van (een deel van) het regenwater per bedrijf of in samenspraak met verschillende bedrijven voor allerlei activiteiten op het bedrijventerrein – zo kan bijvoorbeeld regenwater opgevangen worden in een ondergrondse opvangtank voor het spoelen van toiletten of voor het opslaan van bluswater;
- indien de ondergrond het toelaat, het water laten infiltreren door het maximaal gebruik van waterdoorlaatbare materialen. Indien dit niet mogelijk is vanwege de ondergrond, het water bufferen met vertraagde afvoer.

Voor openbare wegenis, daken en andere verharde oppervlakten zijn volgende maatregelen verplicht:

- aanleg van gescheiden stelsel voor nieuwe infrastructuur en maximaal nastreven van een gescheiden stelsel voor bestaande infrastructuur;
- hergebruik van hemelwater; indien dit mogelijk is, wordt er in eerste instantie de maximale infiltratie van hemelwater vooral afkomstig van daken beoogd (afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de grond) en in tweede instantie de infiltratie of buffering van hemelwater afkomstig van andere verharde oppervlakten.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Het plangebied is matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen. Dat wil zeggen dat er bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet nagegaan worden wat de dimensies van de ondergrondse constructies zijn. Indien deze dieper dan 5.00 m gelegen zijn en een horizontale lengte van meer dan 100 m hebben, dient advies ingewonnen te worden.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het plangebied is niet-infiltratiegevoelig. Zoals reeds gesteld bij de gewijzigde afstromingshoeveelheid, is de bijkomende oppervlakte verharding en bebouwing meer dan 1 ha en zal er dus in principe advies moeten ingewonnen worden bij de bevoegde instanties.

Bij realisatie van het RUP zal per bedrijfskavel (per stedenbouwkundige vergunning) nagegaan moeten worden wat nu effectief de oppervlakte bebouwing/verharding zal zijn. Gezien het hier gaat om niet-doorlatende bodem (droge leemgrond) is een positieve uitspraak per vergunning mogelijk indien voldaan wordt aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

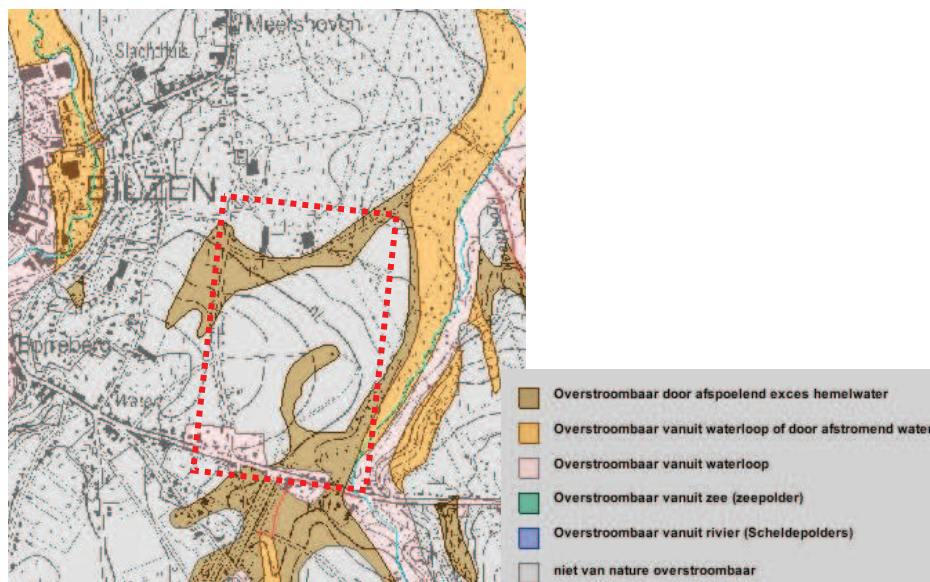
Conclusie

- Gezien het plangebied niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- gezien een grote toename van de bebouwde oppervlakte;
- gezien de ligging in een matig gevoelig gebied wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid en gezien er slechts in beperkte mate een effect op het grondwaterstromingspatroon zal zijn;
- gezien een grote toename van de oppervlakte gebouwen en verhardingen, maar en beperkte te verwachten toename van de ondergrondse constructies;
- gezien de richtlijnen van de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen zijn;

kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen zullen zijn. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient echter toch het advies van de bevoegde instanties aangevraagd te worden.

8.3 WATERTOETSKAARTEN

8.3.1 Risicozones voor overstromingen



NOG: van Nature Overstroombare Gebieden

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden

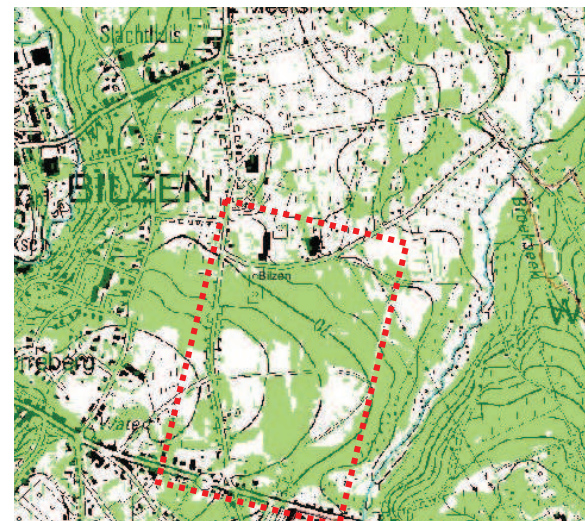
De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

Risicozone: Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet

worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

Het plangebied is niet gelegen in een NOG, ROG of risicozone voor overstromingen. Slechts op de rand van het plangebied komt een kleine zone die overstroombaar is door afspoelend exces van hemelwater (te wijten aan het afhellende reliëf).

8.3.2 Erosiegevoelige gebieden

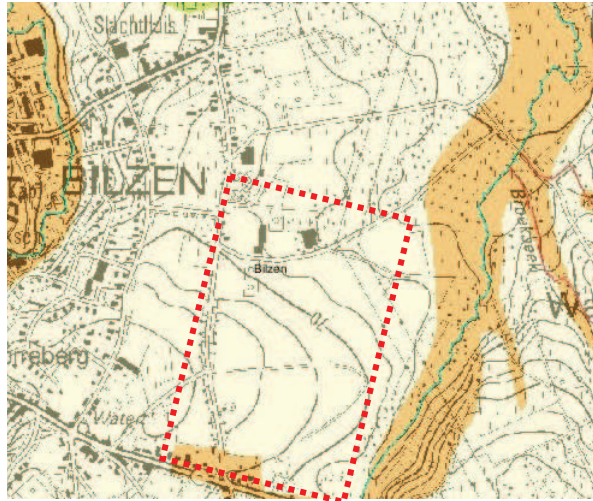


Het plangebied is voor grote delen aangeduid als erosiegevoelig. Het water in het plangebied stroomt af naar de Wilderbeek (oostelijk gelegen). In het plangebied komen geen kleine landschapselementen voor en doordat het gebied toch afhelt in noordoostelijke richting, spoelt de bodem gemakkelijker uit.

8.3.3 Winterbedkaart

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grotere rivier.

8.3.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied is matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

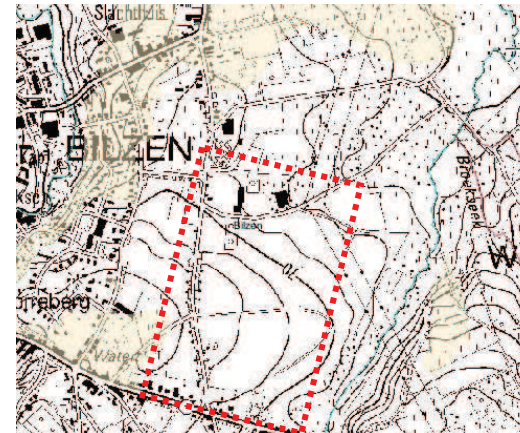
8.3.5 Hellingenkaart



Het plangebied is vrij vlak en kent een lichte helling in noordoostelijke richting. Op de hellingenkaart worden langs de Spelverstraat een aantal delen aangeduid met een ster hellingspercentage. Dat komt omdat de Spelverstraat hier het karakter heeft van een holle weg en er dus steile taluds langs de weg voorkomen. Deze kunnen behouden worden in het RUP. Aan deze zijde van het plangebied voorziet het RUP

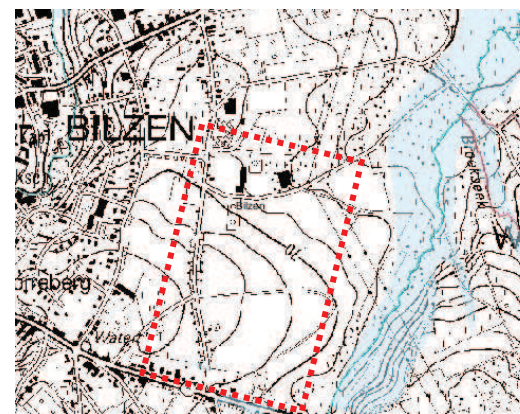
immers een landschapsbuffer waar geen gebouwen of constructies in opgericht mogen worden maar die enkel beplant mag worden.

8.3.6 Infiltratiegevoelige bodems



Het plangebied is niet-infiltratiegevoelig. Dat wil zeggen dat de bodem het regenwater niet goed laat indringen. Het plangebied kent voornamelijk een droge leemgrond.

8.3.7 Overstromingsgevoelige gebieden



Ten oosten van het plangebied is een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie gelegen (Wilderbeek). Het plangebied helt af in die richting en ligt op een afstand van ongeveer 350 m van die waterloop. Het gebied rond deze waterloop is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Die overstroombaarheid heeft echter geen invloed op het plangebied omdat het plangebied hoger gelegen is.

9 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt 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.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig, de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ⇒ ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ⇒ ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ⇒ ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

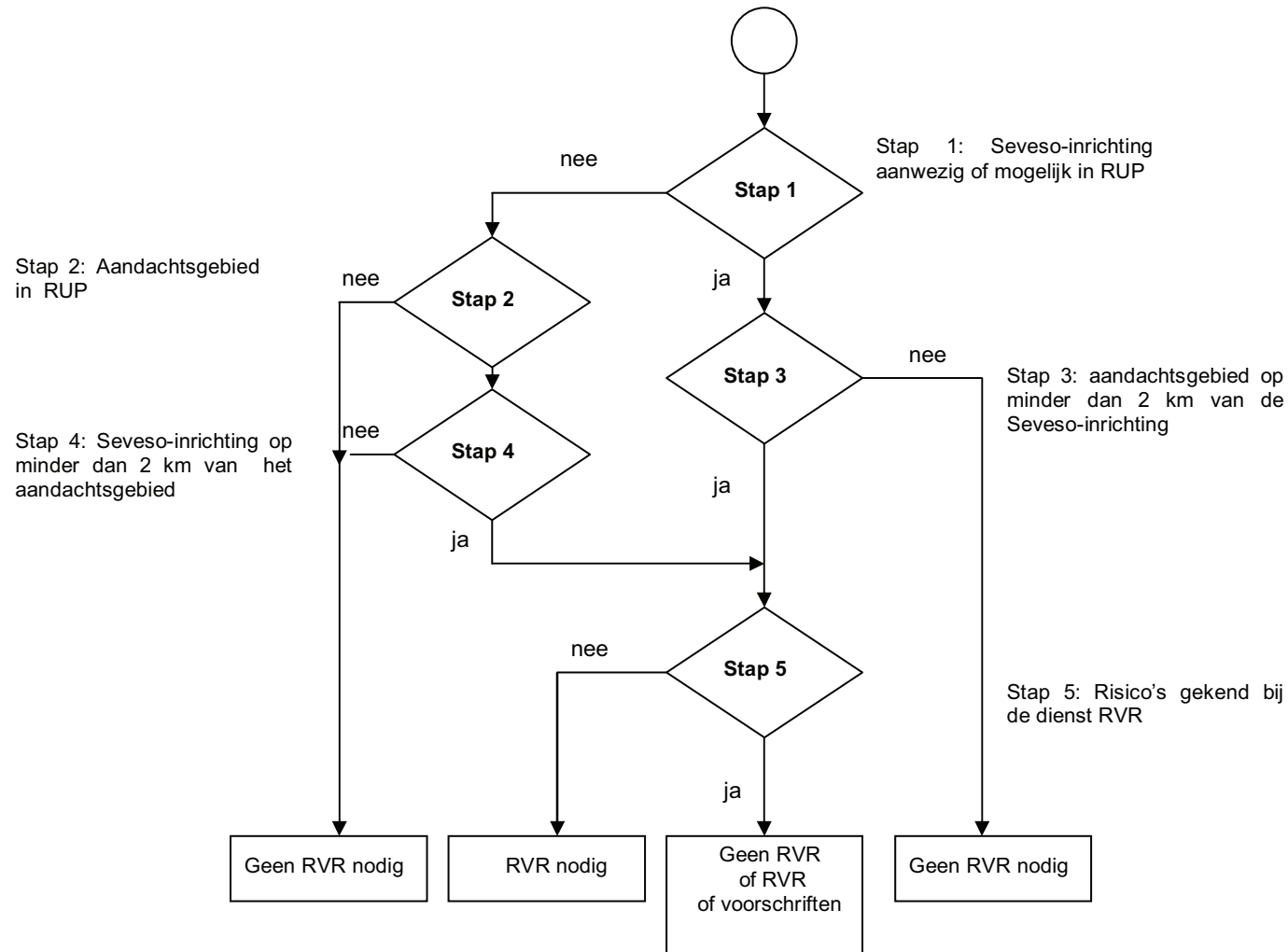
De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke

onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

De Dienst VR heeft beslist dat er geen RVR dient opgemaakt te worden aangezien:

- ***op het grondgebied van de stad Bilzen geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn;***
- ***het RUP niet voorziet dat Seveso-inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen.***

Figuur 8: Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



10 PLAN-MER DECREET

10.1 PLAN-MER-PLICHT

Sedert 1 december 2007 is het nieuw plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze nieuwe regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt.

RUP's die het kader vormen vo+or project-m.e.r.-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn is er een **screeningsplicht** van toepassing. Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

10.2 ESSENTIËLE ELEMENTEN UIT DE SCREENINGSNOTA

De screeningsnota werd opgemaakt en voor advies overgemaakt aan verschillende adviesverlenende instanties. Deze werden vervolgens voor het PlanMER-besluit overgemaakt aan de Dienst Mer. De Dienst Mer heeft geconcludeerd dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is. De volledige screeningsnota, de adviezen en het PlanMER-besluit is opgenomen in bijlage.

Volgend aandachtspunt rond de milieueffecten wordt echter nog meegegeven. Dienst Mer noteert dat de cumulatieve effecten en de eventueel noodzakelijke milderende maatregelen in het lopende plan-m.e.r.-proces voor het PRUP "Afbakening kleinstedelijke gebied Bilzen" worden opgenomen. De dienst Mer kan hiermee akkoord gaan onder de volgende waarwaarde: indien uit de beoordeling van mogelijke cumulatieve effecten zou blijken dat milderende of andere maatregelen noodzakelijk te nemen i.k.v. dit gemeentelijk RUP, moeten deze alsnog in voorliggend gemeentelijk RUP kunnen worden geïncorporeerd. M.a.w., het feit dat de milieubeoordeling van cumulatieve effecten in een ander RUP-proces plaatsvindt, mag de inschrijving en uitvoering van bijkomende (milderende) maatregelen in dit RUP-proces geenszins hypothekeren.

Hieronder wordt de conclusie uit de screeningsnota weergegeven.

"Het plangebied maakt geen deel uit van de bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004. Het plangebied is ook niet gelegen in een SBZ of in de onmiddellijke omgeving van een SBZ. De opmaak van een passende beoordeling voor het RUP is dan ook niet vereist.

- *Het RUP vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht kunnen worden. Het RUP zal op die manier bijdragen tot de ontwikkeling en de versterking van het kleinstedelijk gebied van Bilzen.*
- *Het lokale bedrijventerrein Spelver is een kleinschalig, lokaal bedrijventerrein dat wil beantwoorden aan een reële behoefte op het grondgebied van de stad.*
- *Het RUP is een uitvoering van het ruimtelijk beleid zoals omschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen.*

In het RUP worden een aantal maatregelen genomen die de toekomstige bedrijven ertoe verplichten om ervoor te zorgen dat de milieueffecten zo minimaal mogelijk zijn. Het RUP streeft er immers naar om via de stedenbouwkundige voorschriften ervoor te zorgen dat het lokale bedrijventerrein op een duurzame manier geïntegreerd wordt in het bestaande landschap met maximaal behoud van de bestaande potenties.

Er kan in het algemeen gesteld worden dat het realiseren van de doelstellingen van het RUP geen significante milieueffecten in de verschillende disciplines zal teweeg brengen, daar het RUP een juridisch-planologisch kader vormt dat de aanvulling is op bestaande wetgeving en normen zowel op Vlaams als nationaal als Europees of internationaal niveau die de milieueffecten tot een minimum willen herleiden."

12 PLANSCHADE / PLANBATEN – GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planschade of planbaten.

Hieronder wordt het register weergegeven met de perceelsnummer, de oppervlakte, de bestemming volgens gewestplan en de toekomstige bestemming volgens het RUP.

PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
412B	5a 29ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
415A	5a 48ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
377	5a 68ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
415C	9a 11ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
415B	9a 84ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
381	3a 54ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
378	8a 55ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
376A	2a 47ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
375A	11a 82ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid
491 C	4a 97ca	agrarisch gebied	zone voor wonen en handel
492K	9a 68ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor wonen en handel
491 C	19a 63ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor wonen en handel
372A	9a 97ca	agrarisch gebied	zone voor lokale bedrijvigheid

1ha 06a 03ca

PLANSCHADE			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
403	4a 19ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
411	7a 49ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
412E	3a 44ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
402A	11a 99ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
476A	5a 27ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
474	5a 41ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
475	6a 60ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
473B	4a 26ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
473A	4a 66ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
472	22a 01ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	centraal park
478F	6a 48ca	landelijk woongebied	zone voor lokale bedrijvigheid
382A	5a 75ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
381	2a 95ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
378	2a 56ca	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMOs	zone voor lokale weg
476E	5a 32ca	woonuitbreidingsgebied	zone voor lokale bedrijvigheid
716N	4a 64ca	landelijk woongebied	zone voor wegenis
716P	4a 82ca	landelijk woongebied	zone voor wegenis
66E2	6a 77ca	landelijk woongebied	zone voor wegenis
66F2	4a 36ca	landelijk woongebied	zone voor wegenis
116B	2a 84ca	landelijk woongebied	zone voor wegenis

1ha 21a 81ca

Op de volgende bladzijde wordt een kaart getoond met een overzicht van alle planbaten en planschade binnen het projectgebied.

13 GEBRUIKERSCOMPENSATIE DOOR BESTEMMINGSWIJZIGING

Er zijn geen percelen of delen van percelen die getroffen worden door een bestemmingswijziging die kan leiden tot een gebruikerscompensatie¹⁸.

¹⁸ Deze gebruikerscompensatie dient aangevraagd te worden door de gebruiker bij de VLM. Het is het Vlaams Gewest die de gebruikerscompensatie zal betalen.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

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

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

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


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

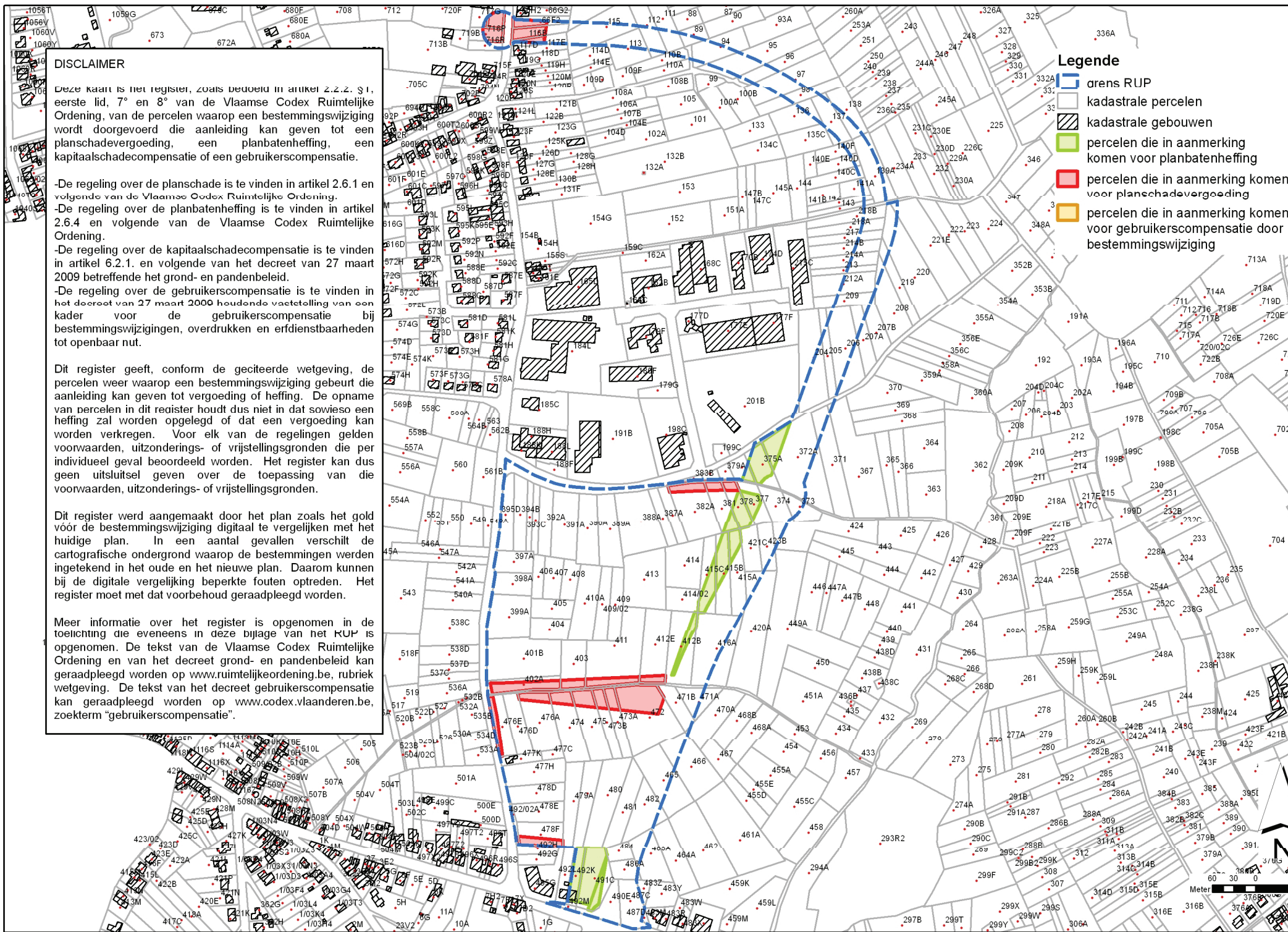
Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. 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 die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het KUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Legende

-  arens RUP
-  kadastrale percelen
-  kadastrale gebouwen
-  percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing
-  percelen die in aanmerking komen voor planschadevergoeding
-  percelen die in aanmerking komen voor gebruikerscompensatie door bestemmingswijziging



14 MOTIVERING ONTEIGENINGEN

14.1 ALGEMEEN NUT

De hoofddoelstelling van het uitvoeringsplan is het creëren van een lokaal bedrijventerrein en een nieuwe verbindingsweg tussen N700 en de N730 (Meershoven – Spelverstraat).

Dit opzet gebeurt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan van Bilzen, bindende bepalingen 14, 17, 31, 34 en 36.

Deze functie past bij het goed functioneren van een woonkern in het buitengebied en komt tegemoet aan een behoefte die bijdraagt tot een verbetering van de samenleving en de leefomstandigheden van de gemeenschap. Om deze functie met de noodzakelijke infrastructuur te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

De voorziening van uitbreiding van het bedrijventerrein vloeit voort uit het bestaande gebrek aan ruimte voor vestiging van lokale bedrijven in Bilzen. De locatie is ruimtelijk zeer geschikt vermits het aansluit aan de woonkern van de stad Bilzen, zich situeert tussen stadscentrum en open ruimte, en – mits verkeerskundige aanpassingen - aansluit op geschikte weginfrastructuren.

Het bestaande bedrijventerrein wordt ontsloten via de Spelverstraat. De Spelverstraat is echter niet geschikt om het zwaar verkeer te ontsluiten aangezien deze eerder een woonstraat met kwaliteitsvolle fietsverbindingen zal worden in het kader van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Tabaert. Er is m.a.w. behoefte aan een nieuwe ontsluitingsweg voor het zwaar verkeer.

Het stadsbestuur heeft in eerste instantie een ruimtelijk beleid uitgestippeld om een oplossing te bieden voor deze situatie. Gelet op de specifieke problematiek van de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein was het dan ook snel duidelijk dat met het oog op de verbetering van de leefomstandigheden van de gemeenschap (algemeen nut) een overheidsinitiatief de enige oplossing kon bieden.

De percelen langs de Maastrichterstraat zijn deels in eigendom van het Vlaams Gewest (AWV) en dienen dus niet opgenomen te worden in het onteigeningsplan. Het onteigeningsplan betreft alleen die percelen die onteigend dienen te worden in kader van het algemeen belang, dit zijn alle percelen met uitzondering van de woongebieden. Het heeft geen zin zones die bestemd zijn als woongebied te onteigenen aangezien het in dit geval niet handelt over het algemeen belang. De stad

Bilzen heeft slechts enkele percelen in eigendom zijnde de wegen (Eynde Stocksteeg, Steeg en Bloemendaalstraat). Het onteigeningsplan blijft dus beperkt tot de percelen die de stad Bilzen nog niet in eigendom heeft. Voormelde ontwikkeling kadert in het algemeen belang nu zij de gemeenschap ten goede komt door de realisatie van een voor het publiek makkelijk bereikbare parkzone en/of de realisatie van infrastructuur met zone voor bedrijvigheid en zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO inclusief buffer, structurerend groen en zone voor landschappelijke inpassing.

Overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een bestemmingswijziging maar plaatsvinden door de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Aan deze problematiek kan derhalve geen oplossing geboden worden door een privé-initiatief en dient de overheid het initiatief voor de opstelling van het plan te nemen. De voorziene functie kan ook intrinsiek niet gerealiseerd worden door middel van een privé-initiatief. De planobjectieven behoren immers duidelijk tot de lokale bevoegdheid van de onteigenende instantie, met name het stadsbestuur Bilzen.

De strook die op het gewestplan aangeduid is als reservatiestrook kan aangesneden worden om de ontsluiting voor Spelver te realiseren en gelijktijdig een nieuwe stadsontsluitingsweg te vormen (zie opmaak mobiliteitsplan). Op die manier wordt het woongebied van het centrum van Bilzen én het nieuwe (momenteel in ontwikkeling zijnde) woonuitbreidingsgebied ontlast van grote verkeersstromen én van zwaar verkeer. De Spelverstraat kan op die manier in de toekomst functioneren als een lokale weg voor de woonwijk met veel fietsers en voetgangers.

Er is zo goed als geen bebouwing aanwezig op het terrein. Het is dan makkelijker om een duurzame inrichting te realiseren omdat er compacter kan gewerkt worden met de nieuwe bebouwing.

Er wordt ruimte voorzien om een sterke buffer aan te leggen op de grens van de KMO-zone met de woonfunctie langs de Maastrichterstraat en de toekomstige woonfunctie langs de Spelverstraat (Tabaert).

Doorsteken voor fietsers en voetgangers naar het omliggende gebied verhogen de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied en worden ingeschakeld in een groter fiets- en voetgangerstraject. Het betreft een verbindingssas via het centrale park die reeds bestaat als buurtweg, en de Kapittelstraat.

De aankoop van de privé-eigendom voor de realisatie van het bedrijventerrein is een absolute noodzaak en een uitstekende kans. Op deze manier is een medegebruik van infrastructuur en een betere kosten- baten verhouding mogelijk voor de aanleg. In deze zin overstijgt het openbaar nut van de planopties in ruime mate het particulier belang van de eigenaar van de te onteigenen gronden

14.2 NOODZAAK

De uitbouw van een bedrijventerrein en de aanleg van de verbindingsweg is noodzakelijk om het vooropgestelde beleid zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan Bilzen te realiseren. Een onteigening vormt de enige mogelijke oplossing voor het stadsbestuur om de noodzakelijke ruimte en infrastructuur te voorzien voor het project.

De opname van de percelen in het onteigeningsplan is ingegeven door een rationele afbakening van het bedrijventerrein die voortvloeit uit het te realiseren programma op de site. De verbindingsweg ligt gedeeltelijk binnen de op het gewestplan aangeduide reservatiestrook. Om de weg te kunnen aansluiten op de bestaande infrastructuur, wordt gekozen om de verbindingsweg aan te takken op Spelverstraat/Meershoven. Dit gedeelte valt buiten de op het gewestplan aangeduide reservatiestrook. Er liggen in en nabij de contour van het plangebied hoogspanningsmasten van Elia die niet verplaatst kunnen worden gezien de lange procedure en de hoge kostprijs daarvan. De verbindingsweg wordt om die reden rond de hoogspanningsmasten geleid.

De verbindingsweg vormt tevens de afbakening van de bebouwing van het bedrijventerrein, die aansluit op de bebouwing van het centrum van Bilzen.

Om een ruimtelijk geheel te bekomen en rationeel om te springen met de beschikbare gronden, is de onteigening van de percelen liggend tussen de verbindingsweg en de Spelverstraat de enige valabele en noodzakelijke oplossing om zelf het bedrijventerrein duurzaam in te richten.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt er een rotonde met bestaande volledig uitgeruste openbare wegenis die kan dienen voor de ontsluiting van het plangebied (rotonde Maastrichterstraat/Omleidingsweg). Om de bedrijventerrein goed te laten functioneren is een perfecte aansluiting op de bestaande weginfrastructuur richting autosnelweg noodzakelijk. Om een goede inrichting mogelijk te maken, worden ter hoogte van het rotonde de volledige percelen opgenomen binnen het onteigeningsplan. De rechtstreekse verbinding met het bestaande openbaar domein is hier de noodzakelijke optie.

Centraal op het bedrijventerrein ligt een lokale weg met dwars daarop een "centraal park". Om een gecombineerd gebruik van buitenruimte en parkeerplaatsen mogelijk te maken is deze locatie de enige optie om de plandoelstellingen met een minimum aan ruimtegebruik en kosten te realiseren. Een alternatieve locatie met de zelfde mogelijkheden qua eigendomsstructuur, complementair gebruik of ligging is niet voorhanden.

Binnen het openbaar domein (lokale weg, centraal park, zone voor wegenis) wordt er eveneens ruimte voorzien voor gezamenlijke waterbuffering. Vermits de bodemgesteldheid waterinfiltratie niet toelaat, moet er zowel op openbaar domein als op privédomein oppervlakte voorzien worden om water te bufferen om vertraagd af te voeren. Om langs de verbindingsweg eveneens water te kunnen opvangen, is de breedte van de "zone voor wegenis" op 30 m genomen. Daarnaast voorziet deze 30 m zone eveneens de ontsluiting van enkele landbouwwegen.

Om het planopzet te realiseren als een kwalitatief ruimtelijk geheel is de enige mogelijkheid een totaalvisie op te stellen voor de invulling van het projectgebied.

Om een volledige en kwalitatieve ontwikkeling van de projectzone te waarborgen, evenals het respecteren / controleren van een timing van uitvoering van dit project, is een onteigening van de desbetreffende percelen door de stad noodzakelijk.

Zonder onteigening kan de planbestemming voor de gronden niet gerealiseerd worden gelet op de bestaande versnipperde eigendomsstructuur en de hoge kost voor de aanleg van de ontsluiting en nutsleidingen.