

# VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT RUP ZEEPSTRAAT

<b>Project/onderwerp</b>	RUP Zeepstraat Bilzen
<b>Ons kenmerk</b>	4664303016
<b>Datum</b>	02/06/22
<b>Plaats</b>	CC De Kimpel
<b>Bijlagen</b>	/

Aanwezig	Namens	Mailadres
Guy Sillen	Stad Bilzen – Schepen RO	<a href="mailto:guy.sillen@bilzen.be">guy.sillen@bilzen.be</a>
Els Maurissen	Stad Bilzen – Diensthoofd RO	<a href="mailto:els.maurissen@bilzen.be">els.maurissen@bilzen.be</a>
Bart Jorissen	Stad Bilzen – Afdelingshoofd Ruimte	
Berdine Billen	Stad Bilzen – Dienst RO	
Pieter-Jan Gommé	Antea Group (AG)	
Koen Janssens	Antea Group (AG)	

*Er werden gedurende de infomarkt een 20-tal bezoekers geregistreerd.*

## 1. Doelstelling

Participatiemoment met een twintigtal aanwezige deelnemers, zoals bedoeld in artikel 2.2.12. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, aangaande het informeren en raadplegen van de bevolking van de gemeente over de startnota van het gemeentelijk RUP “Zeepstraat” te Bilzen.

## 2. Formule:

Infomarkt met persoonlijke toelichting en beantwoording van vragen over het RUP door schepen Guy Sillen, Diensthoofd Ruimtelijke Ordening Els Maurissen, Afdelingshoofd Ruimte Bart Jorissen, medewerker Dienst Ruimtelijke Ordening Berdine Billen en Pieter-Jan Gommé & Koen Janssens van onderzoeksbureau Antea Group.

## 3. Geformuleerde vragen, bezorgdheden en reacties op het infomoment:

- “Er is sprake van een recreatieve functie in de zone voor stedelijke ontwikkeling. Er wordt hier verder geen uitspraak over gedaan waardoor er vragen rijzen over welke functie er nu precies voor deze locatie bedoeld wordt.”
  - *Een concrete invulling werd er nog niet gegeven aan deze recreatieve functie. Het is vooral de bedoeling om dit mogelijk te maken aangezien vele ‘recreatieve’ functies niet meer inpasbaar zijn in woongebied en niet meer wenselijk zijn in de kern van Bilzen. In de verdere uitwerking van het RUP zal hier dieper op ingegaan worden.*
- “Er is sprake van een recreatieve functie in de bufferzone grenzend aan de Alden Biesensingel. Wat is hier de bedoeling van ? Een recreatieve functie zal ervoor zorgen dat de natuurwaarde van deze zone aangetast wordt.”
  - *De vraag werd gesteld om in deze zone een recreatieve functie toe te laten die bestaat uit laagdynamische openlucht infrastructuur (zoals een touwenparcours) voor KinderRijck. In de verdere uitwerking van het RUP zal er precies vormgegeven worden welke ingrepen in deze zone mogelijk zijn. De bedoeling is de natuurwaarde te behouden en slecht minimale ingrepen in deze zone toe te laten.*
- “De herontwikkeling van de site brengt extra parking en verharding met zich mee. Dit is geen positieve ontwikkeling van het gebied.”

- 
- *Het voorzien van parkeergelegenheid en verharding is vandaag ook reeds mogelijk door de onderliggende bestemming. De stad Bilzen wil hier een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling bewerkstelligen. In de verdere uitwerking van het RUP zullen er uitspraken gedaan worden over verhardingen en parkeergelegenheid. Het is natuurlijk niet de bedoeling het autoverkeer te gaan stimuleren, hiervoor wordt de bereikbaarheid voor langzaam verkeer ook aangepakt in de volledige zone om de bezoekers te motiveren te voet of met de fiets te komen. Het is tenslotte ook de bedoeling bijkomend autoverkeer zoveel als mogelijk ondergronds te laten parkeren.*
- “De visualisatie van het concept groen komt niet overeen met de reële situatie en is te optimistisch ingetekend.”

→ *Het visueel concept geeft op schematische wijze een mogelijke denkpiste weer, het is niet de bedoeling om vanuit deze figuur de doordruk te maken naar de bestaande toestand. Deze figuur wordt slechts gehanteerd om de visie toe te lichten. In het verdere verloop van het RUP zullen er meer gedetailleerde tekeningen/plannen opgemaakt worden die wel representatief zullen zijn voor de gewenste visie.*
  - “Er is geen visie uitgewerkt voor de opvang van hemelwater.”

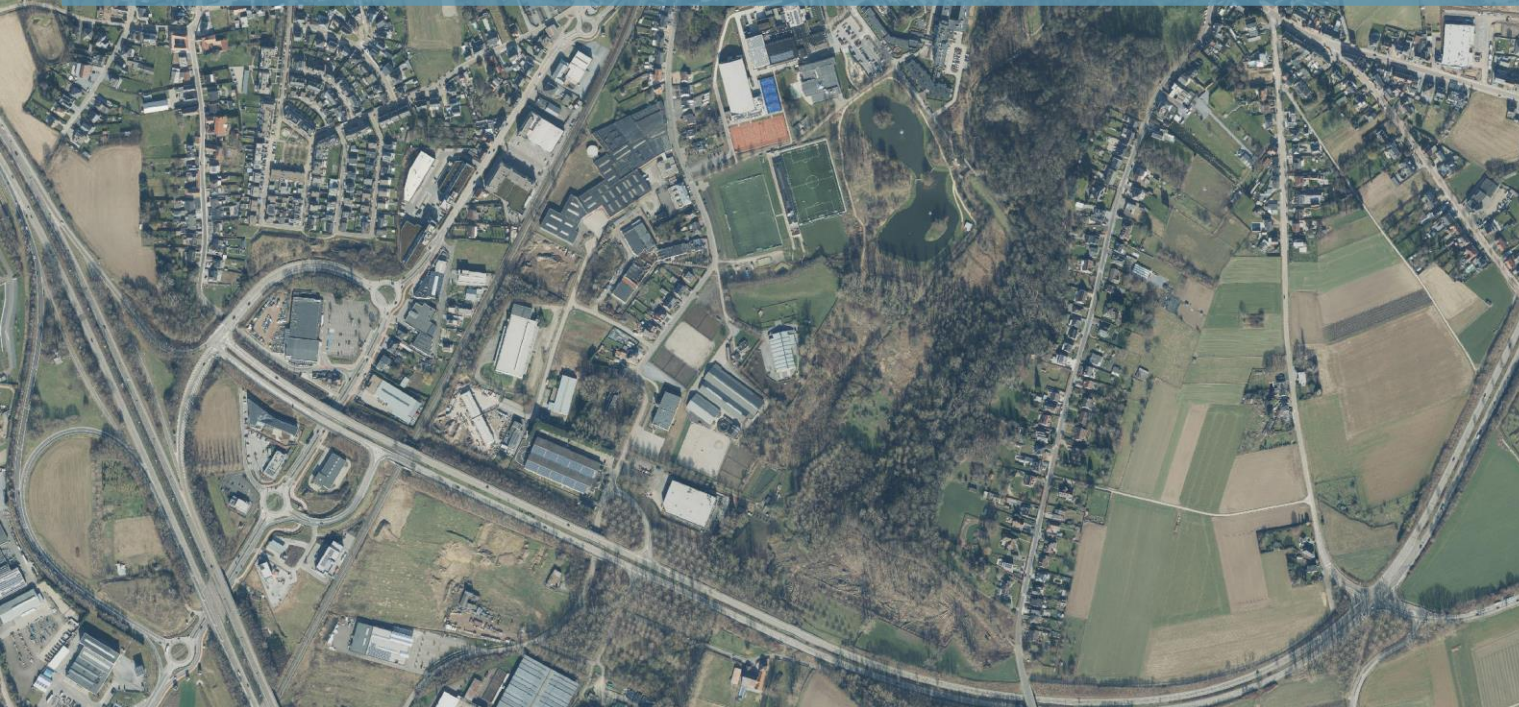
→ *In het concept ‘groen en open ruimte’ wordt omschreven dat deze zones ook dienst zullen doen als ruimte voor het bergen van hemelwater door het voorzien van infiltratievoorzieningen. Het onderdeel van water zal verder uitgewerkt worden in het verdere verloop van het RUP. Er wordt voorgesteld het concept te hernoemen naar ‘groenblauw netwerk en open ruimte’.*
  - “De parkeerdruk in de Zeepstraat is momenteel zeer hoog en het openbaar domein is weinig kwalitatief (zoals het ontbreken van een stoep), waardoor het er voor voetgangers (fietsers) gevaarlijk is.”
  - “Een eigenaar die in de Zeepstraat woont en daar bedrijfsactiviteiten heeft is bezorgd over de inrichting van de weg en over de ontwikkeling op eigendom van Colson (Belizia Shoes). Dit met name met betrekking tot de bereikbaarheid en ontsluiting van het eigen terrein voor wagens met opliggers.”
  - “Enkele aanwezigen stellen zich vragen bij de huidige verkeersdruk in relatie tot de toekomstige ontwikkeling van de handels- en bedrijfszone (inplanting AVEVE, Albert Heijn,...) aan de overzijde van de Alden Biesensingel. Gaat de verkeerscirculatie van deze zone over Vrankrijk en Zeepstraat blijven lopen?”

→ *Wat betreft de mobiliteit van het plangebied is het inderdaad reeds bekend bij de stad Bilzen dat de Zeepstraat niet conform de huidige standaard is ingericht, wat leidt tot hoge verkeersdruk en verkeersonveilige situaties. Momenteel wordt er nagedacht welke richting er uitgegaan zal worden met de Zeepstraat qua ontsluiting en toekomstige bereikbaarheid. Dit hangt samen met het nieuwe mobiliteitsplan dat voor de stad wordt opgemaakt.*
  - “Enkele bewoners van de Zeepstraat, zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de straat vragen zich af wat er verandert voor de bestaande woningen, kunnen deze behouden blijven als ééngezinswoning?”

→ *De bestaande woningen zullen in de meeste gevallen behouden kunnen blijven.*
  - “Enkele aanwezigen stellen vragen bij de invulling van de groenzone bij het eigendom Lenaerts. Welke recreatiefunctie wil de stad hier voorzien en zal het groen behouden blijven? Zal deze zone worden onteigend?”
  - → *De stad zal trachten de gronden te verwerven wanneer er nood is aan uitbreiding.*
-

# RUP Zeepstraat

## Infovergadering



Donderdag 2 juni 2022

Pieter-Jan Gommé

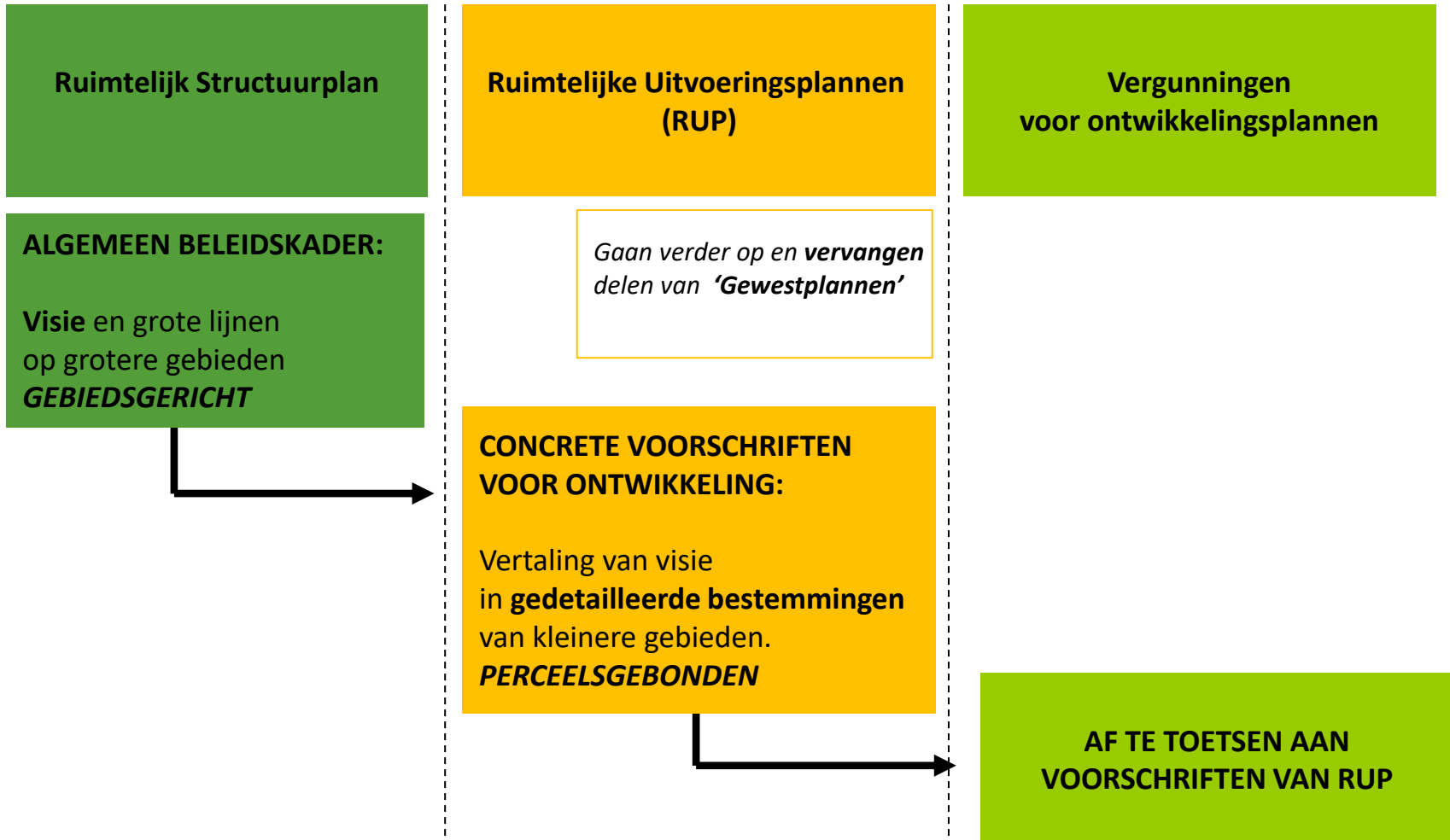


1. Doel infovergadering
2. Procedure Ruimtelijk Uitvoeringsplan
3. Situering en aanleiding
4. Juridische en beleidscontext
5. Ruimtelijk functioneren
6. Visie
7. Verdere timing



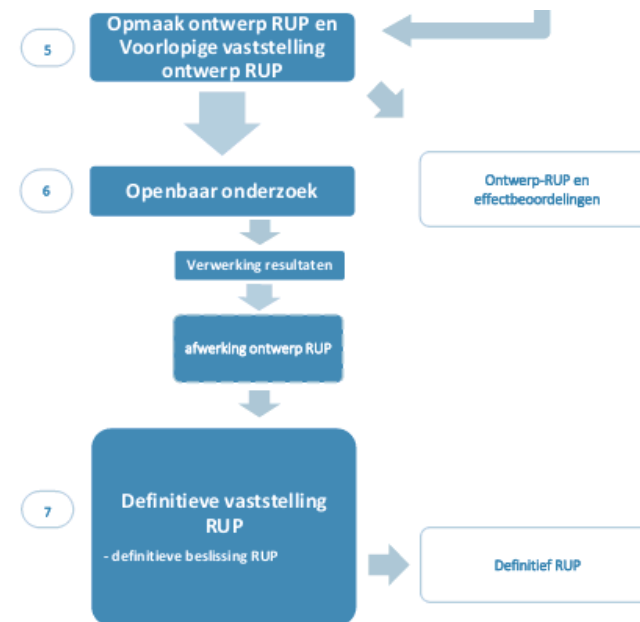
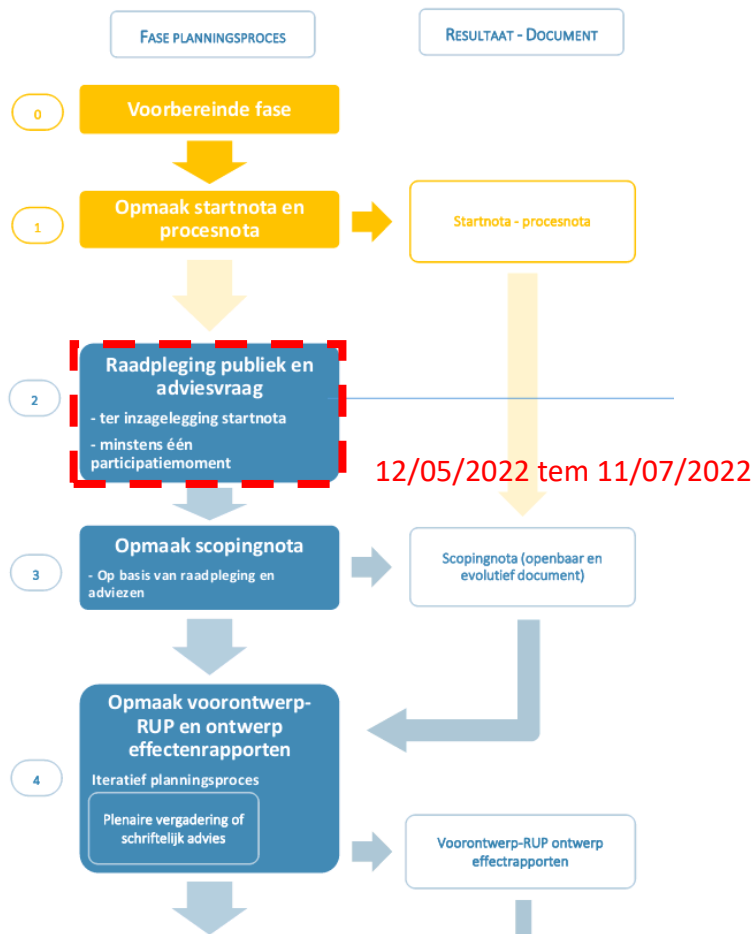
## 2. Procedure RUP

- Wat is een RUP?



## 2. Procedure RUP

- In welke fase bevindt het RUP zich nu?





### 3. Situering

- Ten zuidwesten van kern Bilzen
- Net ten noorden van Aldenbiesensingel (N700) en ten noordoosten van E313
- Gelegen binnen kleinstedelijk gebied Bilzen





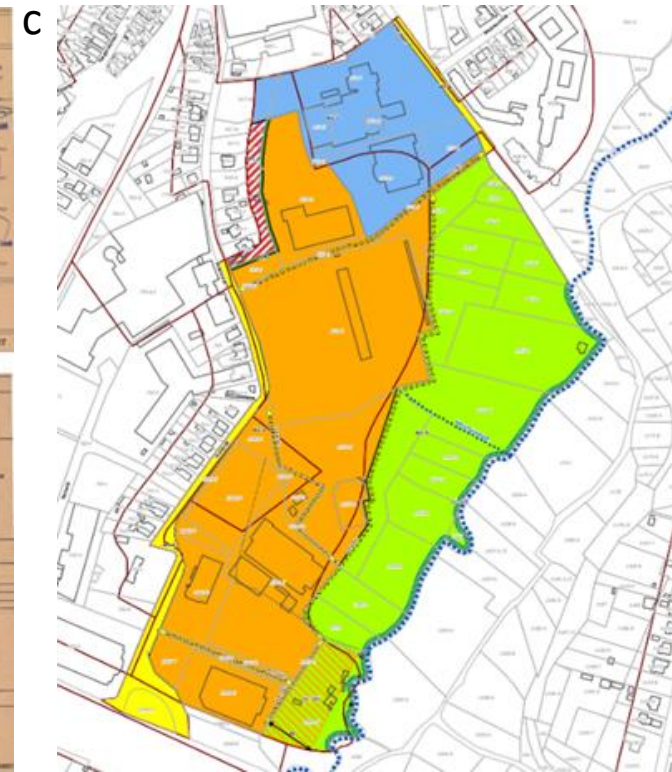
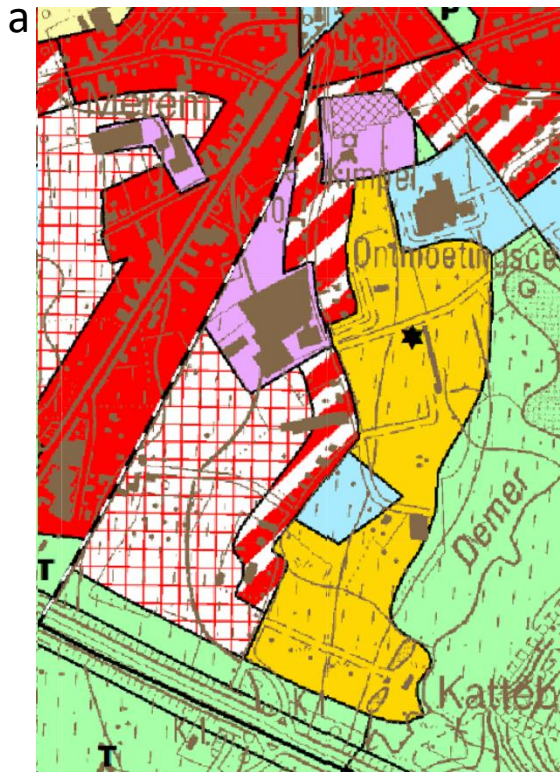
## 3. Aanleiding/Opdracht

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelde visie op voor site als ‘gemengde zone voor stedelijke ontwikkeling’.
- Volgende wijzigingen zijn nodig:
  - Herbestemming van gewestplanbestemmingen
  - Volledige herziening BPA Eikaert
  - Beperkte herziening RUP Recreatie
- Antwoord bieden op recente ontwikkelingen:
  - Bedrijven binnen de KMO-zone zijn in transitie (herbestemming/reorganisatie)
  - Aanleg fietssnelweg F76 langsheen de spoorlijn
  - Uitbreiding site ‘De Kimpel’ (uitbreiding bestemming zone voor openbaar nut)
- Gemengd karakter: industriële/ambachtelijke activiteiten, kantoren, kleinhandel, diensten, recreatie, wonen, openbaar nut...



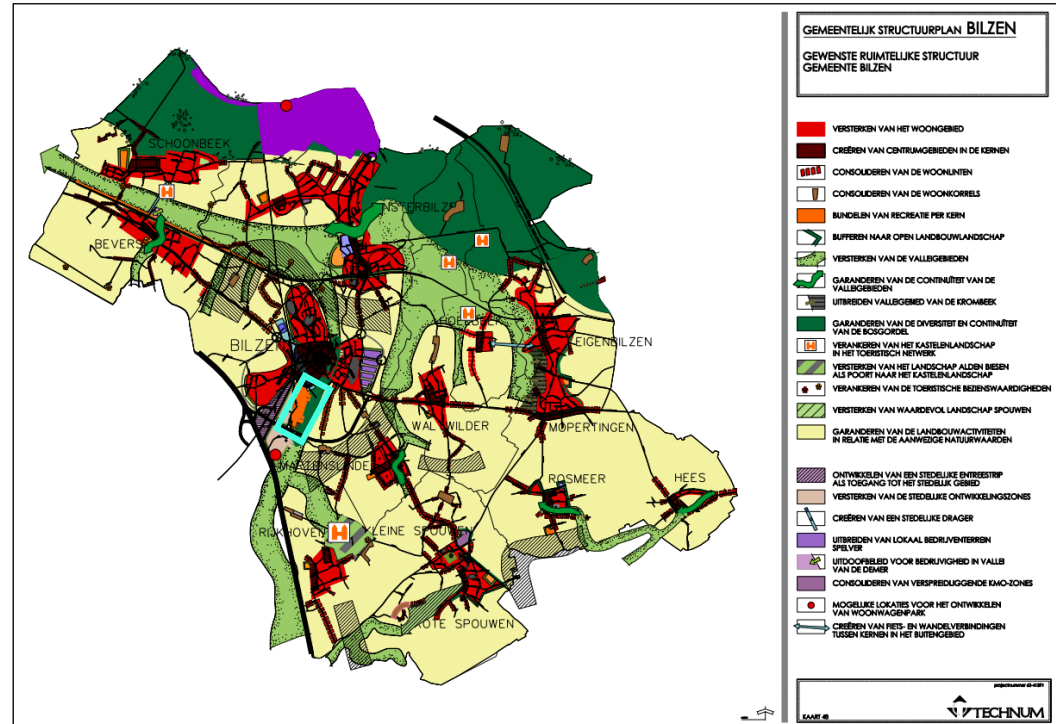
## 4. Juridische context

- a. Gewestplan
- b. BPA Eikaert
- c. RUP Recreatie



## 4. Beleidscontext

- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:
  - Plangebied maakt deel uit van Kleinstedelijk gebied Bilzen
  - Aangeduid als zone voor stedelijke ontwikkeling
  - Visie voor KMO-zone Eikaert:
    - Ontwikkelingsmogelijkheden en toekomstperspectieven door efficiënter ruimtegebruik en reorganisatie
    - Betere ruimtelijk-functionele integratie door reorganisatie van bestaande randen
    - Kwalitatieve uitbouw en verdichting van de KMO-zone i.f.v. bestaande bedrijvigheid



## 5. Ruimtelijk functioneren

- Bedrijventerrein Eickaert:



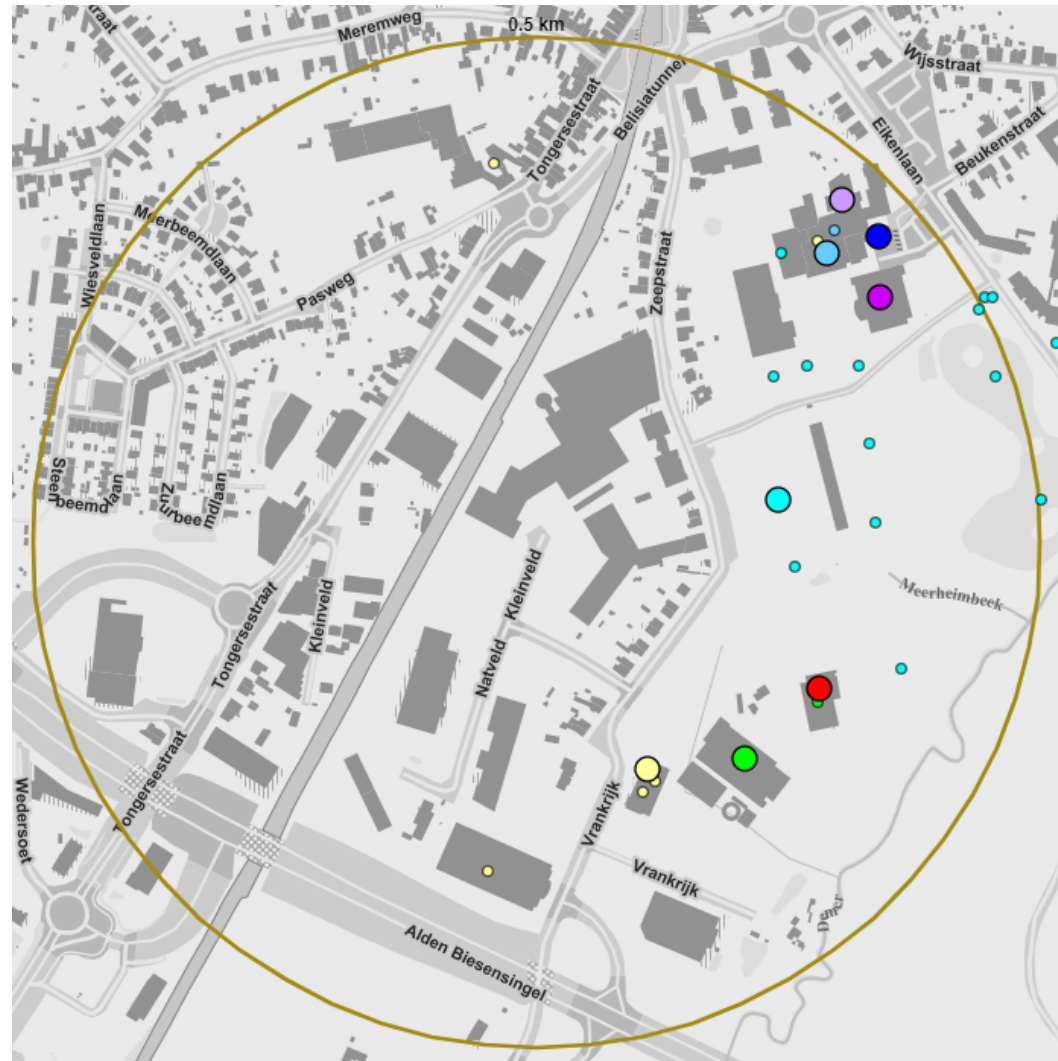
- Vrankrijk/Zeepstraat:  
(voornamelijk woningen)



## 5. Ruimtelijk functioneren

- Functies in plangebied en omgeving:

- Voltijds gewoon secundair onderwijs
- Bibliotheek
- Cultuurcentrum
- Sporthal
- Sportlokaal
- Overdekt zwembad
- Openlucht sportveld
- Manege



## 6. Visie

### Uitgangspunten

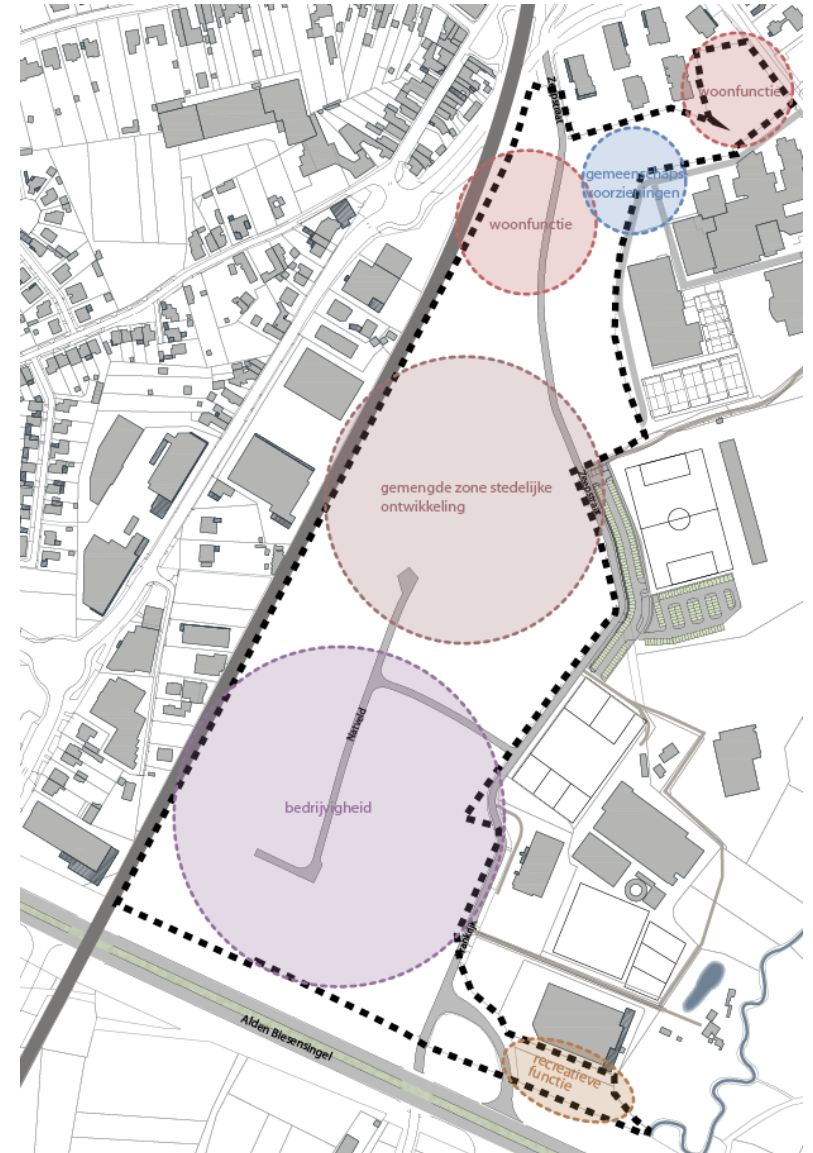
- Wat betreft **bedrijvigheid**:
  - Verhogen efficiëntie ruimtebeslag
    - Erg geschikte plek voor intensivering o.b.v. kooppuntwaarde en voorzieningen
    - Bebouwingsindex vandaag: 33% -> zeer laag
    - Nog verschillende niet-ingevulde percelen langsheen de straat Natveld
    - Intensivering via meer bebouwing, het samenvoegen/opsplitsen van percelen en gebouwen of het voorzien van een extra bouwlaag op bestaande gebouwen (enkel in zones die aansluiten bij de spoorweg)
    - Beter gebruiken van daken in functie van hernieuwbare energie, opslag, parkeren, groen...
  - Verweving van functies
    - Wonen, werken en ontspanning dicht bij elkaar brengen
    - Ook inzetten op “nieuwe” bedrijvigheid: startups, kenniseconomie, incubator, KMO's...

## 6. Visie

- Wat betreft **wonen**:
  - Bebouwde ruimte efficiënt gebruiken:
    - Woonlinten in gebied hebben lage dichtheid (12 woningen/ha) ondanks ligging vlakbij centrum Bilzen
    - Aanduiden van woonzones waar transformatie mogelijk is (cfr. Project Belisiapark)
    - Verdichting bijv. via het verhogen van het aantal toegelaten bouwlagen
    - Realisatie verdichting samen bekijken met realisatie van publiek groen
  - Mix van woningtypes realiseren:
    - Kleine en grote meergezinswoningen, geschakeld eengezinswoningen
    - In beperkte mate is studentenhuisvesting mogelijk voor scholieren van de paardenhumaniora
  - Rekening houden met omgeving bij inplanting nieuwe volumes:
    - Bouwvolumes inpassen met nodige aandacht voor licht, schaduw en privacy d.m.v. afstandsbuffer (45°- regel) en visuele buffer (groenscherm)

## 6. Visie

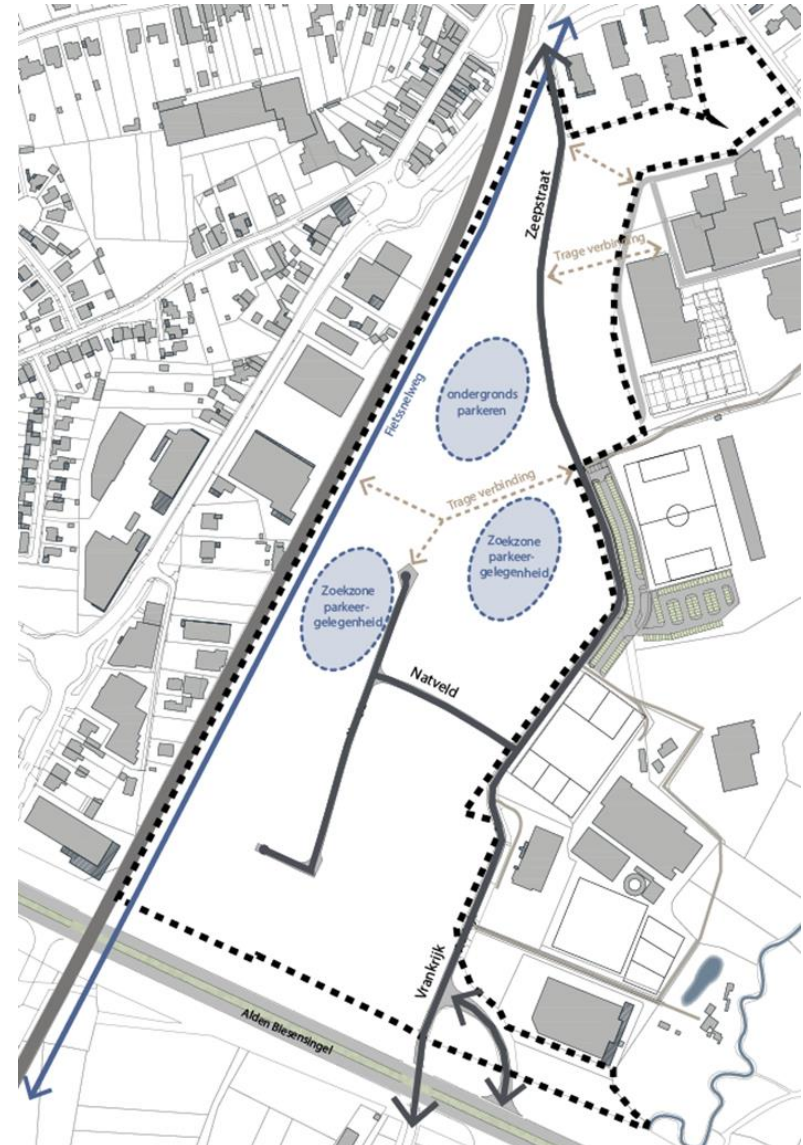
- Wat betreft **functies**:
  - Zone voor stedelijke ontwikkeling
    - Functies dienen complementair in te spelen op functies in het centrum
    - Functies met een grotere ruimtebehoefte: kantoren, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid, startups....
    - Klein- en grootschalige detailhandel wordt niet toegelaten zodat er geen concurrentie optreedt met de zaken in het centrum





## 6. Visie

- Wat betreft **ontsluiting en parkeren**:
  - Ontsluiting Vrankstraat/Zeepstraat:
    - Hoofdontsluiting wordt behouden
    - Zuidelijk deel van plangebied beter ontsluiten voor langzaam verkeer
    - Verkeer hoofdzakelijk leiden via de zuidelijke ingang aan de Alden Biesensingel
    - Verkeer ontmoedigen om via het noorden te rijden
  - Parkeergelegenheid:
    - Parkeermogelijkheden binnen de zone “De Kimpel” zijn te beperkt
    - Nieuwe parkeerzone inschakelen voor zowel bezoekers “De Kimpel” als voor bezoekers site Zeepstraat
    - Naar toekomst toe: inzetten op ondergronds parkeren
    - Gebruik maken van randparkings waardoor centrum van site autoluw kan worden.
  - Aansluiting op fietswielweg
  - Inzetten op trage verbindingen



## 6. Visie

- Wat betreft **groen en open ruimte**:
  - **Buffergroen - woningen**:
    - Realiseren van een groenbuffer tussen bedrijven en woonlinten
  - **Buffergroen - spoorweg**:
    - Realiseren van een groenbuffer tussen de spoorweg enerzijds en de woningen en bedrijven anderzijds
  - **Kwalitatieve publieke ruimtes**:
    - Voldoende kwalitatief groen creëren om verhoging van aantal wooneenheden op te vangen
    - Linken met de parkstructuur van de Kimpel d.m.v. beschermde oversteekplaatsen en voetgangersvoorzieningen
    - Biedt rust en ontspanning, alsook kansen voor het bergen van water d.m.v. infiltratievoorzieningen

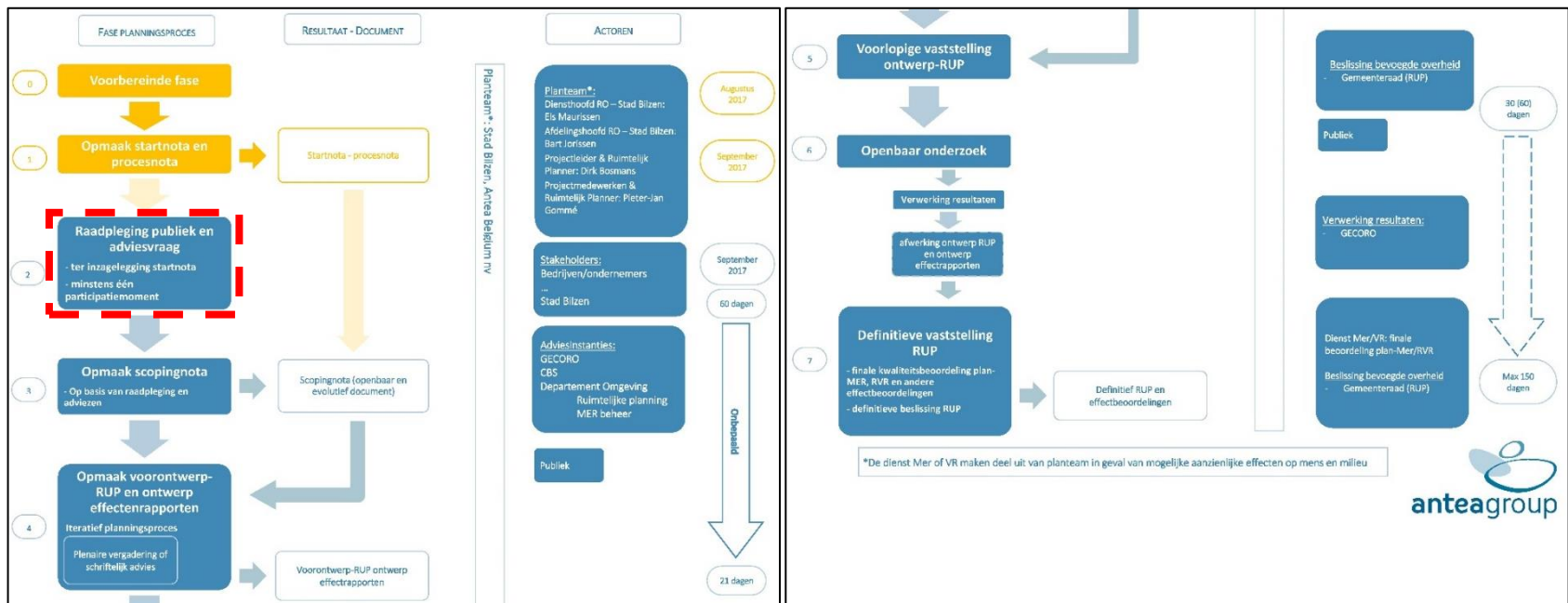


## 6. Visie

- O.b.v. deze ambities worden er mogelijke ontwikkelingslocaties onderzocht
  - Zone mogelijke kernversterking/verdichting
  - Zone behoud groen
  - Zone publieke pleinfunctie
  - Zone parkeergelegenheid

## 7. Verdere timing

- Publieke raadpleging → Adviesvraag adviesinstanties en bevolking (departement omgeving, gecoro, provincie,...) → 60 dagen
- Verwerking adviezen en opmerkingen
- Volgende stap: scopingfase



Bedankt voor uw aandacht. Vragen?

