

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

GANSBEEK

STAD BILZEN

STARTNOTA | april 2023 |





COLOFON

Project | Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Gansbeek”
Stad Bilzen
Project | 3740-002
Datum | Startnota – april 2023

Opdrachtgever: Stad Bilzen
Contactpersoon: Els Maurissen / Berdine Billen

Opgemaakt door **CREOSUM** en Mia Janssen (MER-screening)
Projectmedewerkers:
Davy Ceunen
Marthe Moris
Dorien Koterba
Mia Janssen

Opgesteld door

CREOSUM

De Schiervellaan 39, 3500 Hasselt

Hasselt, april 2023

Marthe Moris, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000 en latere wijzigingen.

INHOUD

0	Inleiding	7
1	Plandoelstelling.....	8
1.1	Inleiding	8
1.2	Situering en afbakening gebied	9
1.3	Doelstelling – reikwijdte en detailleringsgraad	12
1.4	alternatieven	12
2	Context.....	13
2.1	Historische context	13
2.2	Bestaande Juridisch-Planologische Toestand	15
2.2.1	Geldende bestemmingsplannen.....	15
2.2.1.1	Gewestplan.....	15
2.2.1.2	PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen.....	16
2.2.1.3	BPA Broekemveld	16
2.2.2	Open Ruimte.....	18
2.2.2.1	Beschermd natuurgebieden	18
2.2.2.2	Waterlopen en watertoets	19
2.2.3	Erfgoed	26
2.2.3.1	Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed	26
2.2.3.2	Buurtwegen.....	27
2.2.4	Mobiliteit	27
2.3	Bestaande Feitelijke Toestand	30
2.4	Plangebied in Beeld.....	33
3	Relatie met relevante beleidsplannen / Planningscontext	36
3.1	Structuurplannen	36
3.1.1	Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	36
3.1.1	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	36
3.1.2	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen	43
3.2	Beleidsplannen	47
3.2.1	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	47
3.2.2	Beleidsplan Ruimte Limburg – Ruimtepact 2040	48
4	Ambitie	51
4.1	SWOT.....	51
4.1.1	Sterkten.....	51
4.1.2	Knelpunten.....	52
4.1.3	Opportunities.....	53

4.1.4	Bedreigingen	55
4.2	Uitgangspunten	56
5	Ruimtelijk uitvoeringsplan	69
6	Milieueffectenonderzoek	70
6.1	Toetsing plan-MER plicht	70
6.2	Procedure RUP	70
6.3	Aanpak milieuscreening.....	71
6.4	Bodem	72
6.4.1	Beschrijving plangebied	72
6.4.2	Beoordeling van de milieueffecten	74
6.4.3	Conclusie.....	74
6.5	Water	74
6.5.1	Beschrijving plangebied.....	74
6.5.2	Beoordeling van de milieueffecten	76
6.5.3	Conclusie.....	77
6.6	Biodiversiteit	77
6.6.1	Beschrijving plangebied	77
6.6.2	Beoordeling van de milieueffecten	78
6.6.3	Conclusie.....	79
6.7	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	79
6.7.1	Beschrijving plangebied	79
6.7.2	Beoordeling van de milieueffecten	79
6.7.3	Conclusie.....	80
6.8	Geluid	80
6.8.1	Beschrijving plangebied.....	80
6.8.2	Beoordeling van de milieueffecten	81
6.8.3	Conclusie.....	81
6.9	Lucht	81
6.9.1	Beschrijving plangebied.....	81
6.9.2	Beoordeling van de milieueffecten	82
6.9.3	Conclusie.....	82
6.10	Mens – ruimtelijke aspecten, mobiliteit, gezondheid en veiligheid	82
6.10.1	Beschrijving plangebied	82
6.10.2	Beoordeling van de milieueffecten	82
6.10.3	Conclusie.....	83
6.11	Klimaat.....	83
6.12	Grensoverschrijdende effecten	84

6.13	Besluit milieuscreening	84
7	RVR-toets	86
8	Instrumenten (vergunningen, verkavelingen, beheersovereenkomsten)	87
9	Bijlage	88
9.1	Bijlage I: RVR-toets.....	88

0 INLEIDING

Voorliggend document is de startnota voor het RUP Gansbeek. De startnota vormt de 'start' van de procedure tot opmaak van een RUP in combinatie met een beschrijving van de te onderzoeken milieu-effecten. Het doel van deze startnota is om een duidelijke beschrijving te geven van de doelstellingen van het RUP. Het document bevat dus een inhoudelijke toelichting van de achterliggende visie van het RUP Gansbeek.

Op basis van de informatie die gebundeld wordt in deze startnota, zal een ruime inspraakronde, participatiemoment en adviesronde, georganiseerd worden.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat de bestemmingen, met de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften, vastlegt in een bepaald gebied. Het vormt de juridisch-planologische basis om omgevingsvergunningen te kunnen afleveren.

Naast deze startnota, wordt ook een procesnota gevoegd, en dit bij elke stap van de procedure. In deze procesnota wordt meer uitleg gegeven bij de verschillende stappen in de opmaak en goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De procesnota geeft ook duidelijk aan wanneer bewoners en adviesinstanties zullen betrokken worden, m.a.w. de momenten waarop bewoners hun mening kunnen geven en adviesinstanties hun officieel advies kunnen/moeten overmaken.

1 PLANDOELSTELLING

1.1 INLEIDING

De stad wenst een RUP op te maken voor de herbestemming van het bouwblok omsloten door de woonstraten Winterstraat, Wijerstraat, Hasseltsepoort en Gansbeekstraat. Momenteel wordt een groot deel van het bouwblok gebruikt door het Technisch Instituut Sint-Jozef (TISJ). Op relatief korte termijn zal de school verhuizen naar een nieuwe, nabijgelegen, scholensite. Door deze herlocatie komt een groot deel van het bouwblok vrij. Hierdoor ontstaat er een opportuniteit om een toekomstvisie te ontwikkelen voor dit binnengebied om te groeien tot een volwaardig stadsdeel. Een nieuwe visie voor het binnengebied en zijn ruimere omgeving. Een stedelijke transformatie lijkt aangewezen waarbij sterk wordt ingezet op de link tussen het historisch centrum van Bilzen en de stedelijke randwijk Gansbeek.

Deze stedelijke ontwikkeling op maat van Bilzen dient niet enkel in woonbehoefte te voorzien, maar dient ook in te spelen op de huidige maatschappelijke wensen en noden.

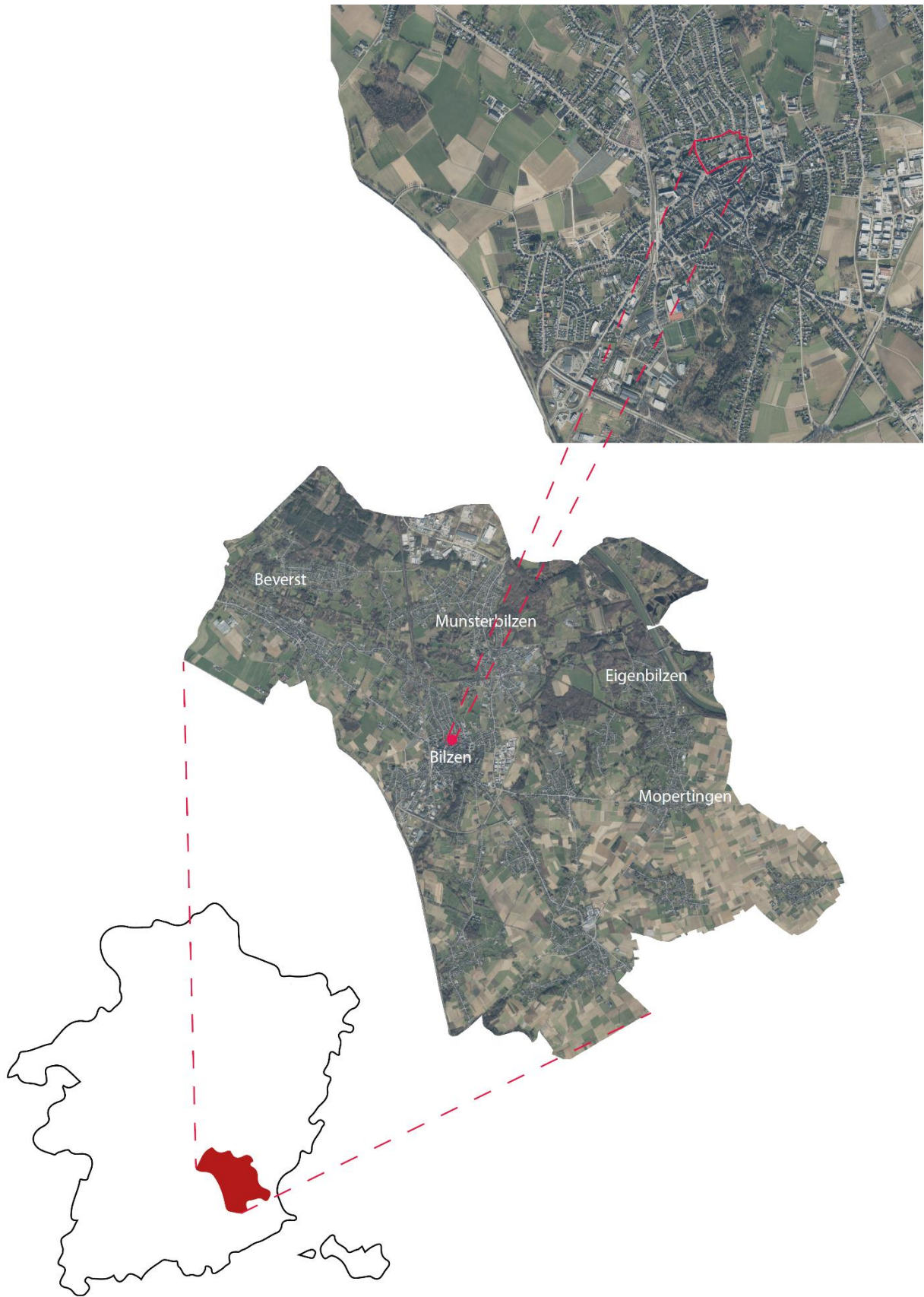
Met de herbestemming wordt de zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' herbestemd. Om het gebied te kunnen herbestemmen, is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vereist. Het RUP zal niet enkel de bestemming wijzigen maar ook een aantal voorschriften vastleggen om te bepalen hoe het terrein gebruikt en ingericht kan worden. Een duidelijk juridisch-planologisch kader staat voorop, maar met voldoende flexibiliteit om toekomstige ontwikkelingen te kunnen faciliteren.

1.2 SITUERING EN AFBAKENING GEBIED

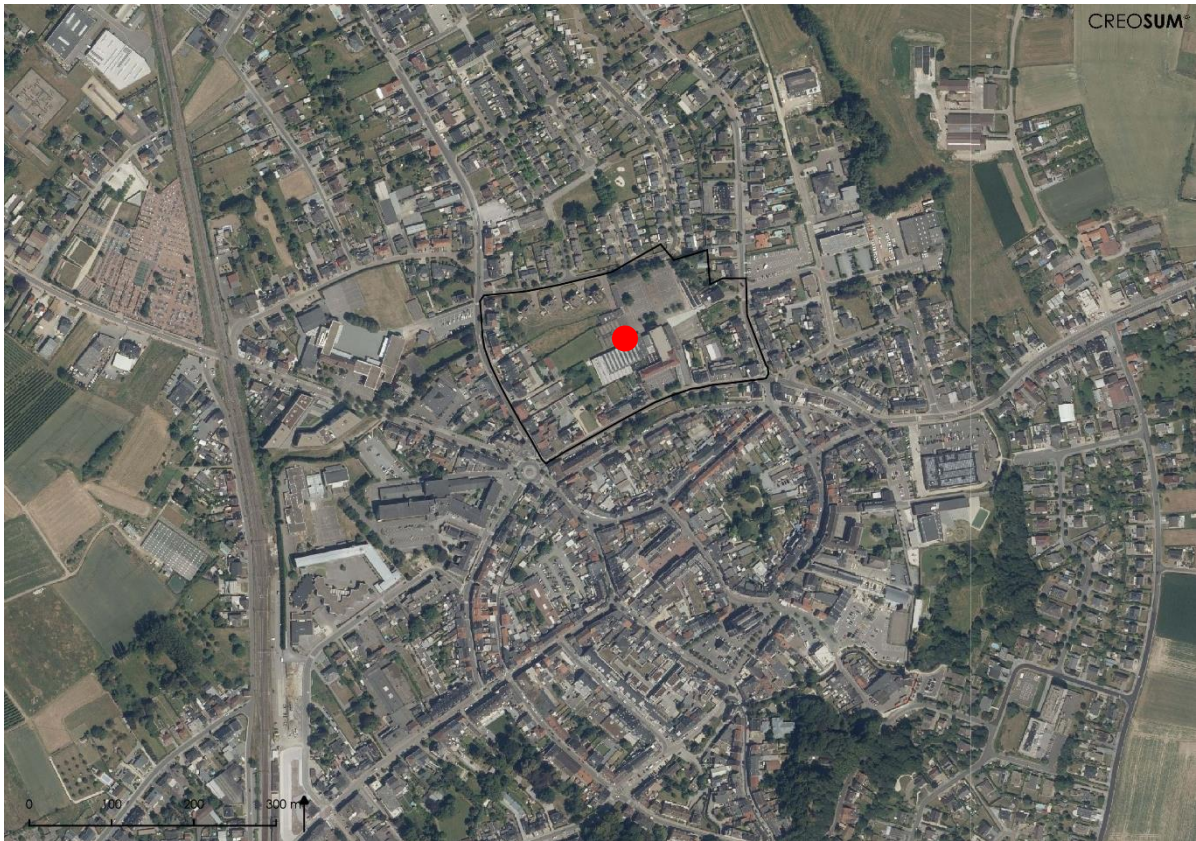
De gemeente Bilzen bevindt zich in het zuidoosten van de provincie Limburg. De gemeente heeft een oppervlakte van 7590 ha. In het noorden wordt de grens gevormd door de gemeenten Genk en Zutendaal in het oosten door Lanaken, in het zuiden door de gemeente Riemst. Hoeselt en Diepenbeek vormen de westelijk grens van de gemeente.

Het plangebied, centraal gelegen in de gemeente, is gesitueerd in het stedelijk centrum van Bilzen, net ten noorden van het historisch stadscentrum aan de historische vest, de Wijerstraat.

De ontwikkeling van dit plangebied vormt de focus van de voorliggende stedenbouwkundige studie.



Situering macro-meso



Situering micro (ortho)



Situering micro (kadaster)

1.3 DOELSTELLING – REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

De opmaak van het RUP moet de gewenste herontwikkeling van het stadsdeel (Gansbeek-Bilzen) mogelijk maken, in relatie met de onmiddellijke omgeving. Het RUP zal enerzijds een ruimtelijk en juridisch-planologisch kader bieden voor een stedelijk inbreidingsproject en anderzijds de ontwikkeling van het volledige bouwblok faciliteren, waar duurzaamheid (klimaatadaptief, ruimte voor water en groen, duurzame energie, biodiversiteit, ...), leefbaarheid en woonkwaliteit voorop staan. Om dit mogelijk te maken dient de huidige gewestplanbestemming 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' gewijzigd te worden en zal het juridisch kader dat gevormd wordt door het geldende BPA Broekemveld aangepast worden.

Het RUP zal tot op perceelsniveau stedenbouwkundige voorschriften vastleggen die uitspraak doen over de bestemming, de inrichting en het beheer van de percelen gelegen binnen de afbakening van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Vanuit ontwerpend onderzoek wordt gezocht naar de ruimtelijke krachtlijnen van het projectgebied en de mogelijke toekomstige inbreiding ervan. De belangrijkste ruimtelijke krachtlijnen worden juridisch doorvertaald en vastgelegd in het RUP om zo de beoogde kwaliteit in het gebied te kunnen garanderen. Tegelijkertijd wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd zodat dit juridisch planinstrument maximaal kan inspelen op toekomstige, vandaag de dag nog niet gekende, duurzame ontwikkelingen.

1.4 ALTERNATIEVEN

Door de verhuis van de school, komt er ruimte vrij (al dan niet herbestemmen van bestaande gebouwen van de school) in dit bouwblok nabij het historisch centrum van Bilzen. Het RUP zal specifiek voor dit bouwblok opgemaakt worden. Onderzoek naar alternatieve locaties is in dit geval niet relevant.

2 CONTEXT

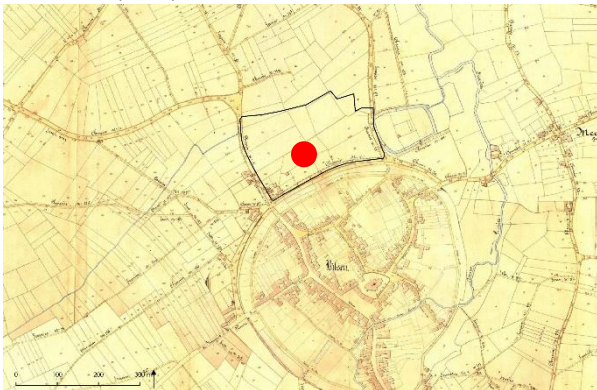
2.1 HISTORISCHE CONTEXT



Fricx-kaart (1712)



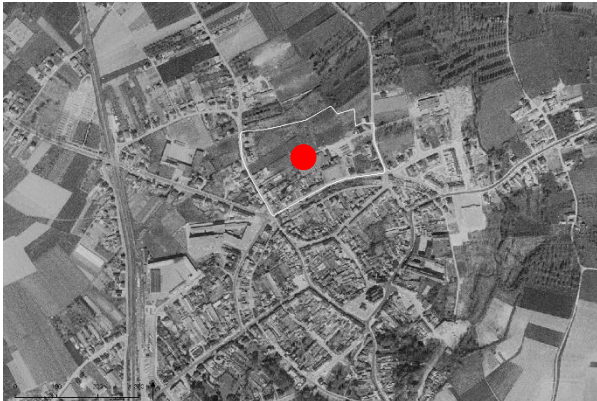
Ferraris-kaart (1771-1778)



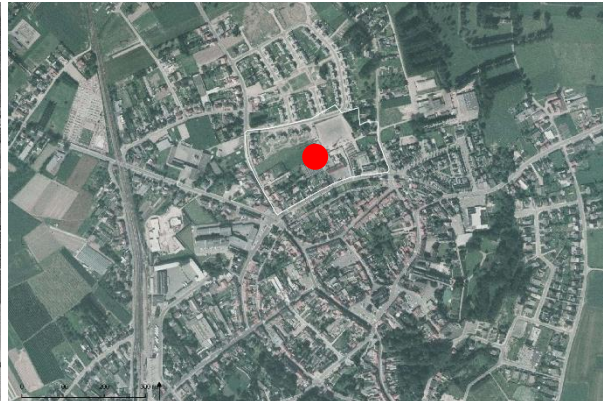
Buurtwegen (1841)



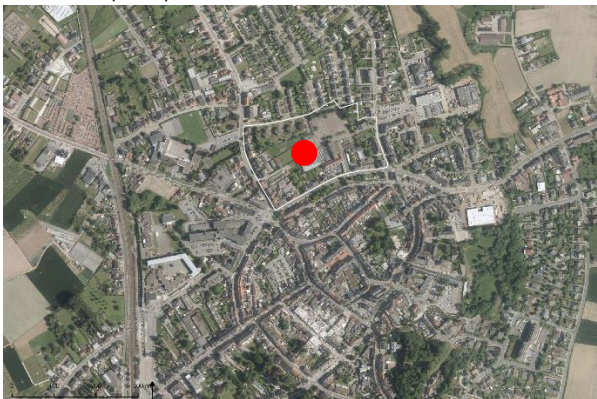
Vandermaelen-kaarten (1846-1854)



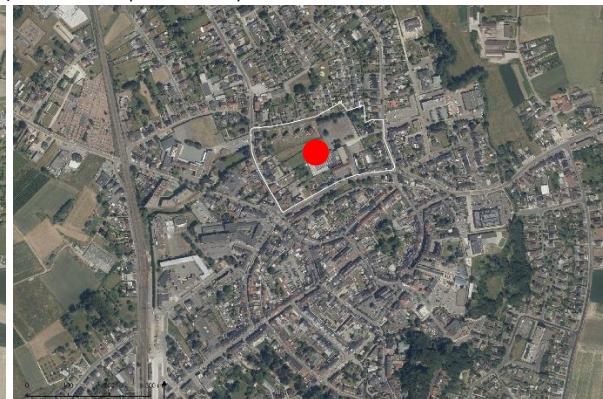
Luchtfoto (1971)



Luchtfoto (1970-1990)



Luchtfoto (2013)



Luchtfoto (2022)

Sinds de IJzertijd zijn de eerste nederzettingssporen zichtbaar ter hoogte van de Borreberg. Ook de naamgeving 'Beila' in 950 en 'Belisa' in 1096 verwezen naar Bilzen.

Doorheen de tijd ontwikkelt Bilzen zich als een Middeleeuwse stad op de westelijke oever van de Demer. Vermoedelijk is de gemeente ontstaan vanuit de stichting van de abdij in Munsterbilzen. Vanaf de 13^e eeuw werd Bilzen erkend als stad door de graven van Loon en nadien door de Prins-Bisschop van Luik.

Op Ferraris is een duidelijke omwalling van de stad zichtbaar. De stad is bereikbaar gemaakt vanuit 3 poorten: de Hasseltsepoort, de Kempensepoort en de Maastrichterpoort. Later wordt er een extra toegang voorzien in het zuidwesten, voornamelijk om het verkeer af te leiden van en naar Tongeren en zo de Maastrichterpoort enigszins te ontlasten. Het centrum van de historische stad situeert zich rondom het stadhuis en de Sint-Mauritiuskerk, gelegen op het marktplein. De omwalling bestond vroeger grotendeels uit een fysieke muur en een aarden wal, al dan niet voorzien met een gracht.

Het concentrisch stratenpatroon, de sterke hoofdassen en de stadspoorten zijn doorheen de tijd grotendeels herkenbaar gebleven. Uiteindelijk worden de poorten en wallen in de eerste decennia van de 19^e eeuw ontmanteld. In 1819 worden de grachten gedempt, in 1820-1822 worden ook de historische poorten afgebroken. De stad barst uit zijn voegen en tal van woonontwikkelingen spreiden zich uit in alle windrichtingen, ook richting het noordwesten.

In 1937 neemt de bebouwing buiten de walstructuur meer en meer toe. Van de historische omwalling zijn er geen fysieke restanten meer, enkel het stratenpatroon en de straatnamen refereren hier nog naar. De omwallingsstructuur aan het plangebied, is wel nog licht herkenbaar omwille van de unieke dubbele wal waar de tussenruimte door een groenstrook wordt ingevuld, waar voorheen de gracht zich bevond.

Het plangebied is jarenlang onbebouwd gebleven en werd gebruikt als akkerland, velden,... . Op het kruispunt van de Hasseltsepoort met de Wijerstraat hebben echter altijd gebouwen gestaan die de poortfunctie benadrukten. Naarmate de omwallingen verdwenen, groeide het omliggend bebouwd weefsel en gingen de gebouwen aan de Hasseltsepoort mee op in het stedelijk weefsel.

De gebouwen van het Technisch Instituut Sint-Jozef zijn hier al gevestigd van voor 1971.

De wijk Gansbeek is gebouwd eind jaren 70, begin jaren 80.

2.2 BESTAANDE JURIDISCH-PLANOLOGISCHE TOESTAND

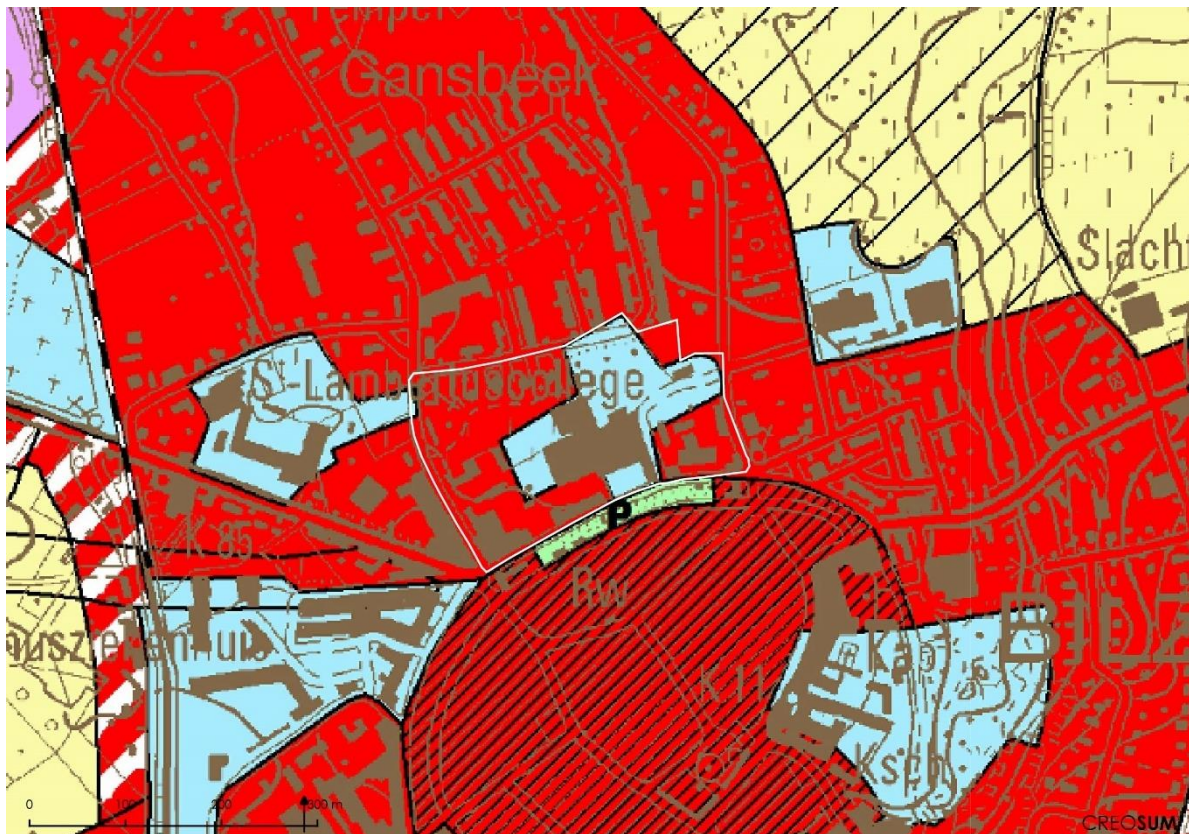
2.2.1 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2.2.1.1 Gewestplan

Voor het grondgebied van de stad Bilzen is het gewestplan St-Truiden-Tongeren van toepassing (KB 05/04/1977). In totaal werd dit gewestplan 4 keer gewijzigd, deze wijzigingen hebben echter geen invloed op het plangebied.

In het plangebied vinden we op het gewestplan twee bestemmingen terug: "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen" (2,2 ha) en "woongebieden" (3,2 ha).

Deze bestemmingszones hebben samen, bij benadering, een totale oppervlakte van 5,4 ha. In het zuiden grenst het plangebied aan een parkgebied (onderdeel van de historische vest). Het historisch stadscentrum is bestemd als woongebied met cultureel, historisch en/of esthetische waarde.



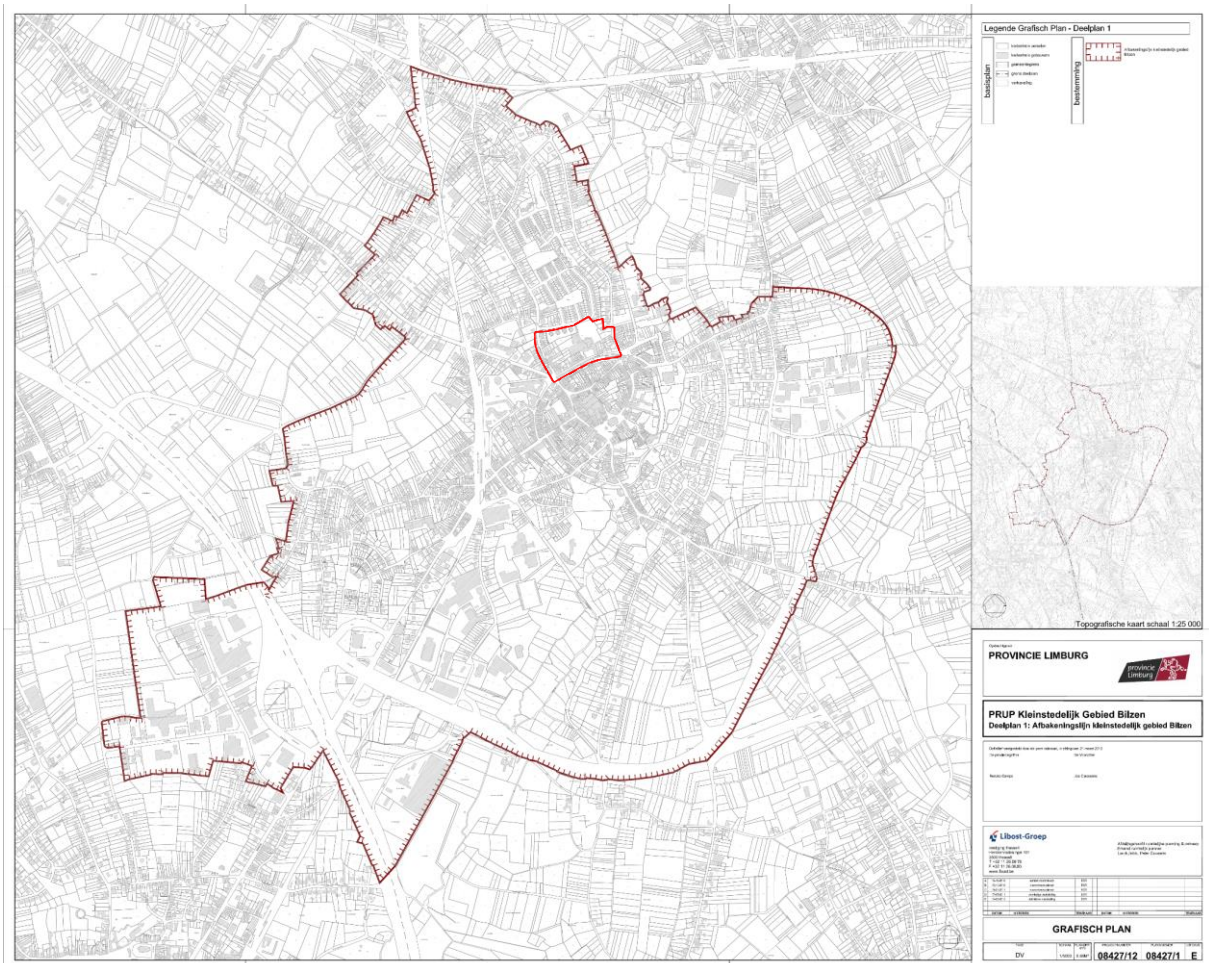
Uitsnede gewestplan St-Truiden-Tongeren

2.2.1.2 PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen" is van kracht sinds het Ministerieel Besluit van 10 juli 2012, gepubliceerd in het Staatsblad op 26 juli 2012. Het huidige plangebied bevindt zich binnen deze afbakeningsgrens.

De toepasbare verordenende stedenbouwkundige voorschriften hebben betrekking op:

Artikel 1: de gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Bilzen. Het plangebied maakt geen deel uit van één van de deelgebieden die een nieuwe bestemming gekregen hebben.



Uitsnede grafisch plan - PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen

2.2.1.3 BPA Broekemveld

Binnen het plangebied bevindt zich het BPA Broekemveld (inclusief herziening en uitbreiding). Op 7 februari 2000 werd de herziening definitief aangenomen door de gemeenteraad.

In het plangebied wordt de scholensite aangeduid als "zone voor openbaar nut" (ca. 2,4 ha) en wordt het voornamelijk omgeven door "zones voor gesloten bebouwing" met "zones voor economische nevenactiviteiten" aan de Hasseltsepoort.

Richting het oosten en meer ten noorden van de Hasseltsepoort worden er "zones voor half open en gesloten bebouwing" voorzien met "zones voor voortuinen".



LEGENDE	
code	verklaring
ALGEMEENHEIDEN	
	bestaande perceelgrens
	bestaand privaat gebouw
	bestaand openbaar gebouw
	grens van de gemeente
	grens van het bijzonder plan
	grens van het uitbreidingsplan
	roostlijn
	verplichte huwlijn voor hoofdgebouwen op roostlijn
	verplichte huwlijn voor hoofdgebouwen
	bouwlijn voor hoofdgebouwen aaneenvolend met roostlijn
	uiterste grens voor hoofdgebouwen
	uiterste grens voor aanhorigheden
	grens der bestemmingzone
	overgangsbouwlijn
	bouwlijn na afbraak
WO WI	zone voor wonen VI en WU
ZONES VOOR GEMEENTE BESTEMMINGEN	zone voor economische activiteiten
ZONES VOOR GEMEENSCHAPSGEBIEDEN	zone voor openbaar nut
ZONES VOOR BUJESBOUWEN EN AANHORIGHEDEN	zone voor aanhorigheden
ZONES VOOR OPEN SULTEN	zone voor tuinen
	zone voor voorlinden
	zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied
ZONES VOOR VERKEERSDOELINDEN	zone voor wegen
BEBOUWINGSAAANDUIDINGEN	zones voor hoofdgebouwen
	- zone voor gesloten bebouwing
	- zone voor half open en gesloten bebouwing
	- zone voor half open en open bebouwing
	- zone voor open bebouwing

BPA Broekemveld

2.2.2 OPEN RUIMTE

Het plangebied is volledig omgeven door bebouwd weefsel. Ten zuidoosten bevindt zich de historische dubbele wal die gelegen is tussen het plangebied en de historische binnenstad. De open ruimte bevindt zich grotendeels buiten het centrum van Bilzen en wordt deels gestructureerd door de Demer en haar vallei, gelegen ten oosten van het plangebied.

2.2.2.1 Beschermde natuurgebieden

In het plangebied of haar omgeving bevinden zich geen vogel- en habitatrichtlijngebieden (speciale beschermingszones), of gebieden die opgenomen werden binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of binnen het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON).

In het plangebied zelf bevinden zich geen biologisch waardevolle gebieden. De nabijheid van de Demervallei zorgt voor een waardevolle groene structuur langsheen het centrum van Bilzen. In deze gebieden bevinden zich enkele zones die onder de Natura 2000 Habitatkaart geklasseerd worden.



Open Ruimte – Biologische Waarderingskaart



Open Ruimte – Natura 2000 Habitatkaart

2.2.2.2 Waterlopen en watertoets

Bilzen wordt grotendeels gestructureerd door de meanderende Demer. Door het plangebied lopen vandaag geen waterlopen. Vroeger liep hier echter de Gansbeek, welke vandaag de dag is ingebuisd en uitloopt in de riolering.

Overstromingsproblematiek

Bilzen is over de volledige stad sterk erosiegevoelig omwille van de combinatie van hellingen en leembodems die het risico op erosie verhogen. Daarom is er een erosiebestrijdingsplan opgesteld. De voorgestelde maatregelen en acties hieromtrent bevinden zich vooral in de zuidelijke deelgemeentes. Uiteindelijk heeft dit alles geen betrekking op het plangebied.

Het plangebied is gelegen op infiltratiegevoelige gronden zonder (mogelijke) overstromingsgevaaren in de directe omgeving.

Echter op de pluviale kaart wordt er een waterproblematiek aangeduid met betrekking tot de huidige verharde delen van het plangebied. Ook de nabijheid van de Demervallei brengt een waterproblematiek met zich mee waarbij er mogelijke overstromingsgebieden rondom de Demer kunnen ontstaan.



Gansbeek – historische loop



Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden - Categorisering van de waterlopen



Watertoets – Categorisering van de waterlopen



Watertoets – PLU overstromingskaarten



Watertoets – Erosiegevoelige gebieden



Warteroets – Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Warteroets – Hellingenkaart



Watersoets – Infiltratiegevoelige gebieden

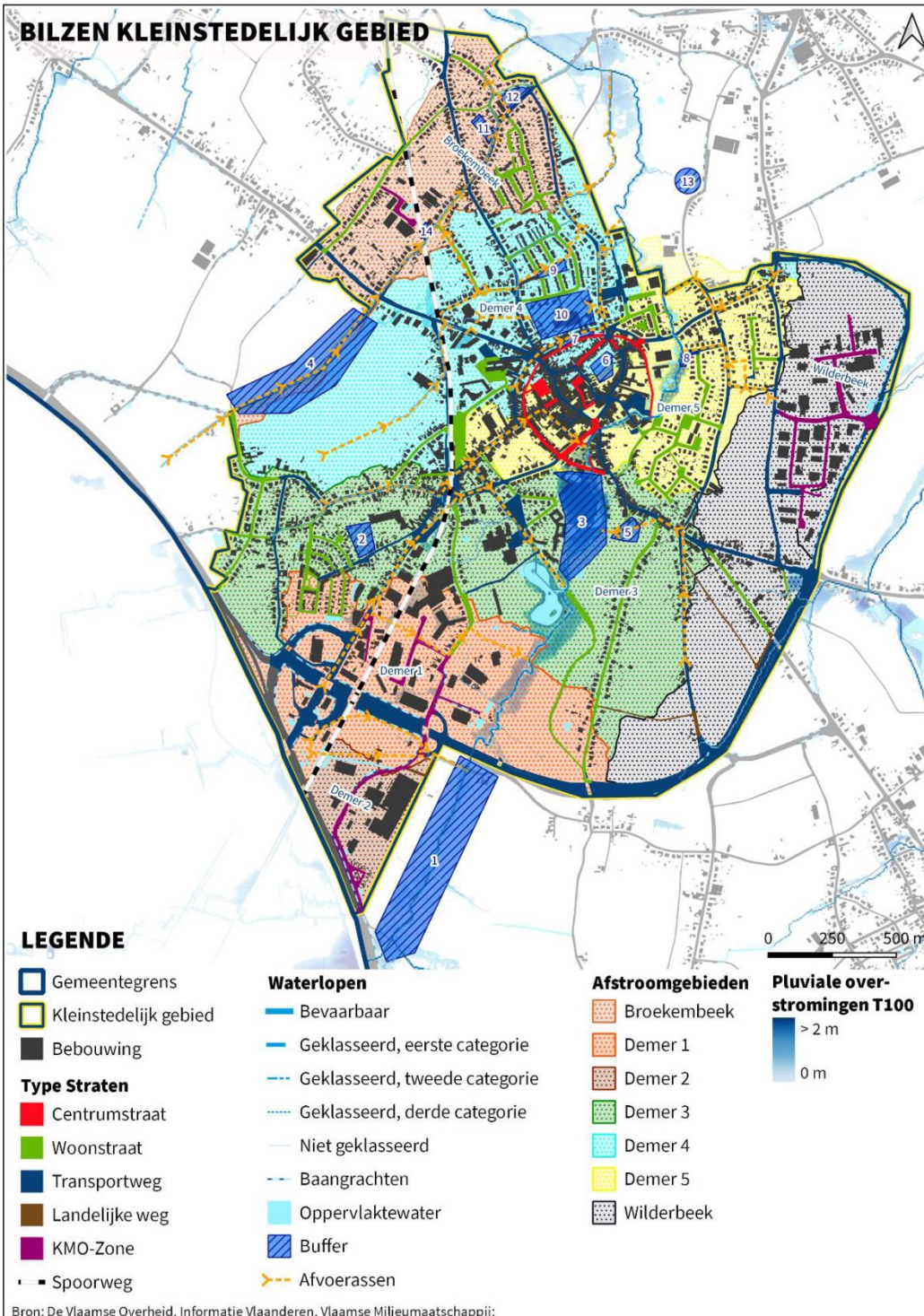
Hemelwaterplan

Sinds 14 januari 2022 heeft de stad een hemelwaterplan. In dit hemelwaterplan wordt de toekomstvisie voor de waterhuishouding in de stad Bilzen beschreven en verduidelijkt. Uit deze visie worden acties en maatregelen opgesteld ten voordele van de waterhuishouding in de stad.

De mogelijkheid tot het infiltreren van water is in Bilzen eerder beperkt, daar de bodems hier minder geschikt voor blijken te zijn. In plaats van infiltratie wordt er ingezet op het bufferen van water. De bufferzones worden voorzien in parken of langs de Demer, daar waar zogenaamde afvoerrassen in uitkomen. Deze buffers hoeven niet per se enkel voor de opvang van water te dienen, er kan ook ingezet worden op een meer multifunctionele invulling en inrichting van deze buffers.

Het plangebied ligt in afstroomgebied Demer 4, dewelke 4 bufferzones bevat. De bufferzones 6,7, 9 en 10 (het plangebied) hebben een matig infiltratiepotentieel waar maximaal moet ingezet worden op het hergebruik van regenwater. Het overtollige water dient gebufferd te worden. Hoofdzakelijk heeft dit betrekking op het infiltreren en vasthouden van regenwater op privaat domein met een eventuele aanvulling van infiltratie op publiek domein. Momenteel is er in het afstroomgebied een buffertekort van 6180 m³, te verdelen over de 4 bufferzones 6, 7, 9 en 10.

Het projectgebied wordt in het hemelwaterplan aangeduid als bufferzone met een afvoeras naar de Winterstraat. Het projectgebied zal dus moeten bijdragen om het buffertekort weg te werken. Dit geldt ook voor de andere 3 bijhorende bufferzones.



Open Ruimte – Hemelwater- en droogteplan Bilzen (2022)

2.2.3 ERFGOED

2.2.3.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Het plangebied bevat geen historisch landschappelijk erfgoed, maar raakt in het zuidoosten de historisch vest van Bilzen, wat is vastgesteld als erfgoedobject (ID: 140045).

In de nabije omgeving wordt de Demer in de landschapsatlas geklasseerd als lijnrelict. Verder zijn er enkele waardevolle gebouwen, voornamelijk in het historisch stadscentrum, die geklasseerd zijn als beschermd monument:

- Eclectisch herenhuis Pétry met tuin: herenhuis, stallen en koetshuis (ID: 1358)
- Dekenij met oranjerie en tuinmuur (ID: 1359)
- Parochiekerk Sint-Mauritius: toren, koor en schip (ID: 1809)
- Stadhuis Bilzen (ID: 2999)
- Hospitaal De Wandeling met omheiningmuur (ID: 1360)
- Begijnenhuis met omgeving (ID: 1362) → eigendom van de stad
- Herenhuis Claes (ID: 1683)
- Tuinpriël (ID: 10282)

Echter bevinden deze zich op aanzienlijke afstand van het plangebied om hier echt invloed op te hebben.

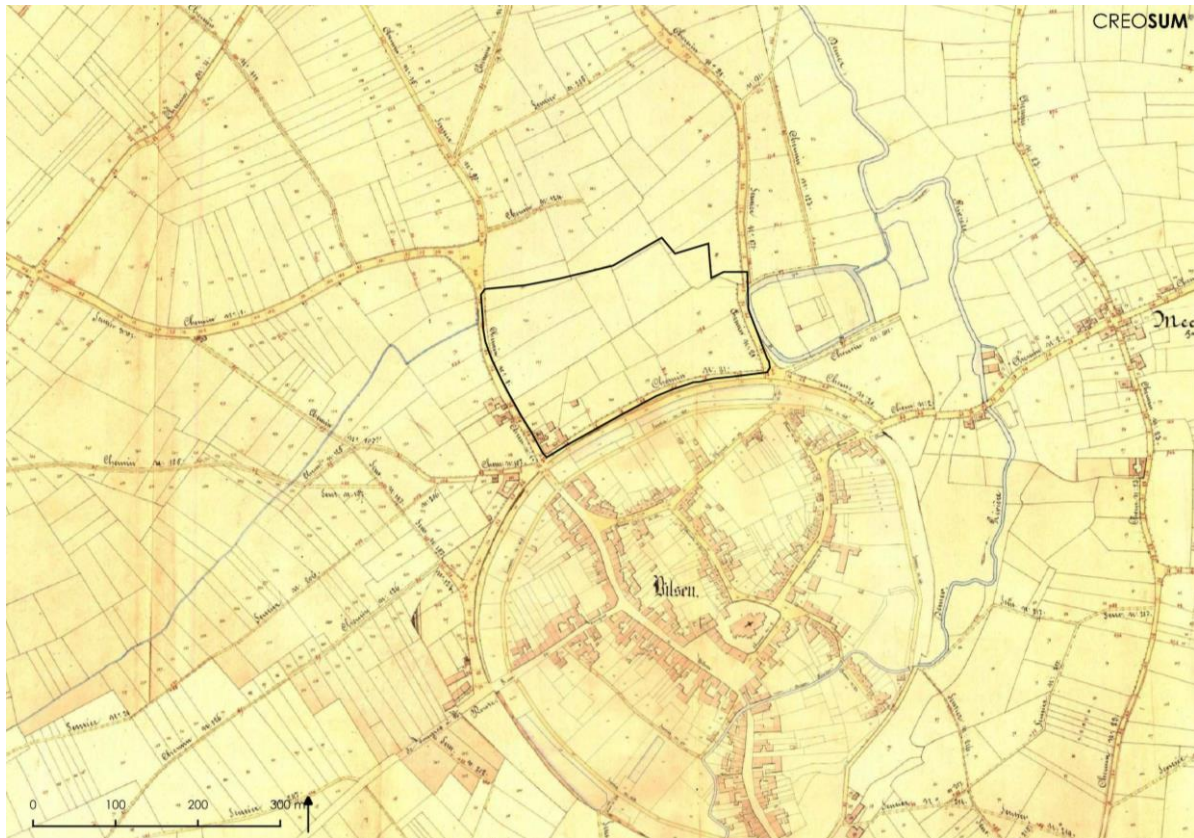
Het historische centrum van Bilzen, inclusief de omliggende wegenis, maakt deel uit van een vastgestelde archeologische zone. Dit betekent dat er mogelijks archeologische resten of sporen in de grond zitten.



Erfgoed – Landschappelijk, bouwkundig erfgoed en vastgestelde archeologische zones

2.2.3.2 Buurtwegen

De Wijerstraat, de Hasseltsebaan en de Winterstraat, die het plangebied omgeven, zijn al zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen respectievelijk met de nummers 41, 1 en 21. Verder zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de verbreding van buurtweg nr 21.



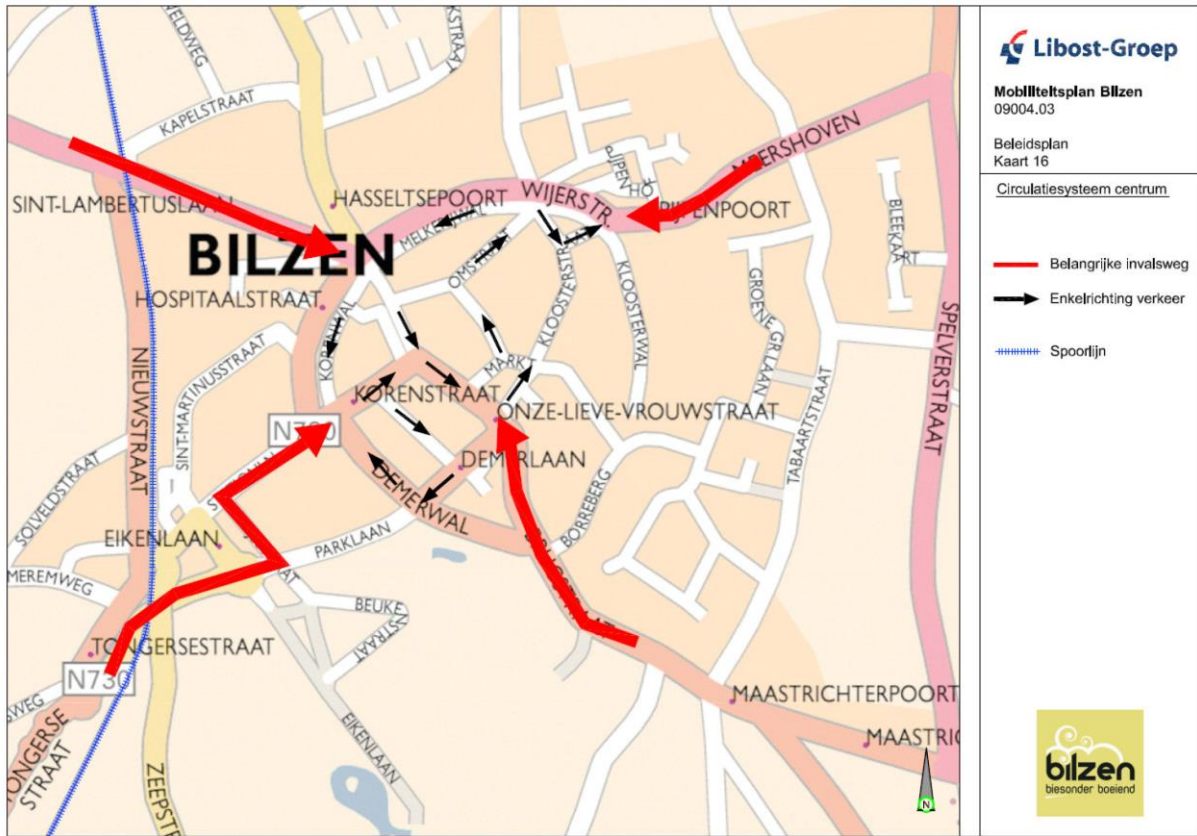
Atlas der Buurtwegen – Wijzigingen

2.2.4 MOBILITEIT

Bilzen heeft een mobiliteitsplan opgesteld in november 2010. Hier wordt aangehaald dat de Hasseltsestraat een belangrijke invalsweg vormt, in plaats van de voormalige toegangsweg, de Hasseltsepoort. De andere belangrijke toegangswegen om het centrum van Bilzen te bereiken zijn Meershoven, de Brugstraat en de Stationlaan.

Het openbaar vervoer is sterk aanwezig in het centrum. Langsheen de oude wal, de Hasseltsepoort en de Hasseltsestraat bevinden zich bushaltes. In de wijk Gansbeek zijn er enkel enkele belbushaltes aanwezig. Ten westen van het centrum ligt op 600m in vogelvlucht het station van Bilzen.

Het fietsknooppuntennetwerk loopt doorheen het historisch centrum langsheen het plangebied via de Winterstraat en Schureveld richting de vallei van de Demer. Deze route maakt ook de verbinding met het station.





2.3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Ruimtelijke context

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 5,4ha en is in principe bereikbaar vanuit de vier windrichtingen. Vanuit het noorden via de Gansbeekstraat (1), vanuit het oosten via de Winterstraat (2), vanuit het zuiden via de Wijerstraat (3) en vanuit het westen via de Hasseltsepoort (4). Door de huidige aanwezige bebouwing in deze straat, is een rechtstreekse toegang vanuit deze straat niet mogelijk.

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het historisch centrum en wordt ervan gescheiden door het stratenpatroon, refererend aan de historische wal. Op deze locatie was er een dubbele wal aanwezig met een gracht/waterloop. Veel van de oorspronkelijke omwalling werden later bebouwd, maar tegenover het plangebied, ten hoogte van de wijerstraat, is de wal onbebouwd gebleven. Later werd dit gebied ingericht met privaat groen, garageboxen (5), private woningen (6) en een publiek park (7) die een doorsteek voorziet vanuit de Wijerstraat naar de Melkerijwal.

De Melkerijwal (8) is een straatje dat vandaag vooral gebruikt wordt om te parkeren en de achteraan gelegen garages te ontsluiten. Ook de woningen, ten zuiden ervan, worden via deze straat ontsloten. De bebouwing is relatief recent ontstaan. De meest historische gebouwen zijn terug te vinden rond de Markt, alsook rond de 3 historische poorten. Deze toegangen zijn al sinds Ferraris bebouwd. Andere bebouwing is recenter ontstaan. Doorheen het historisch centrum zijn er relatief weinig 'doorsteken voor zwakke weggebruikers' doorheen het weefsel. Dit is ook het geval in noordwestelijke richting.

In het noorden grenst het plangebied aan de sociale woonwijk Gansbeek (11). Deze wijk met zowel grondgebonden woningen als appartementen is momenteel in transformatie. Er loopt een vergaand renovatieproject voor de grondgebonden woningen. De meergezinswoningen die zich in 4 woonblokken (10) bevinden zijn in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Cordium, én eveneens aan vernieuwing toe. Door deze woonblokken in het plangebied op te nemen willen we onderzoeken wat de meest aangewezen toekomstvisie is voor deze woonentiteiten.

Het plangebied is in zijn ruimere context omgeven door allerlei functies. Logisch, gezien de ligging van het plangebied zo dicht bij het historisch stadscentrum. In het oosten liggen de stedelijke diensten, de politie (12) en de school voor bijzonder onderwijs 'Klavertje 3' nabij de Demervallei. Ten westen van het plangebied liggen enkele gemeenschapsfuncties zoals het Sint-Lambertuscollege, het Medisch centrum AZ Vesalius Bilzen (toekomstige zorgcampus), het Sociaal Huis, de Martinusschool (Atheneum), ... (13). Publieke diensten en handel (14) zijn voornamelijk gesitueerd in het zuidwestelijke deel van het historisch centrum. In de hoek Hasseltsepoort - Wijerstraat liggen enkele handelszaken (kapper, jaloezieënwinkel, ...) en een moskee.

Het plangebied vormt een tussenschaal, een schakel, tussen twee heel verschillende ruimtelijke entiteiten. In het noorden de sociale woonwijk Gansbeek, hoofdzakelijk getypeerd door repetitieve bebouwing (open, halfopen en gesloten typologie) met relatief ruime tuinen en veel groen, en in het zuiden het fijnmazig en dens weefsel van het historisch stadscentrum met een uitgesproken stedelijk karakter. Aan de oostzijde passeert de Demervallei als een waardevolle groene, open ruimte corridor.

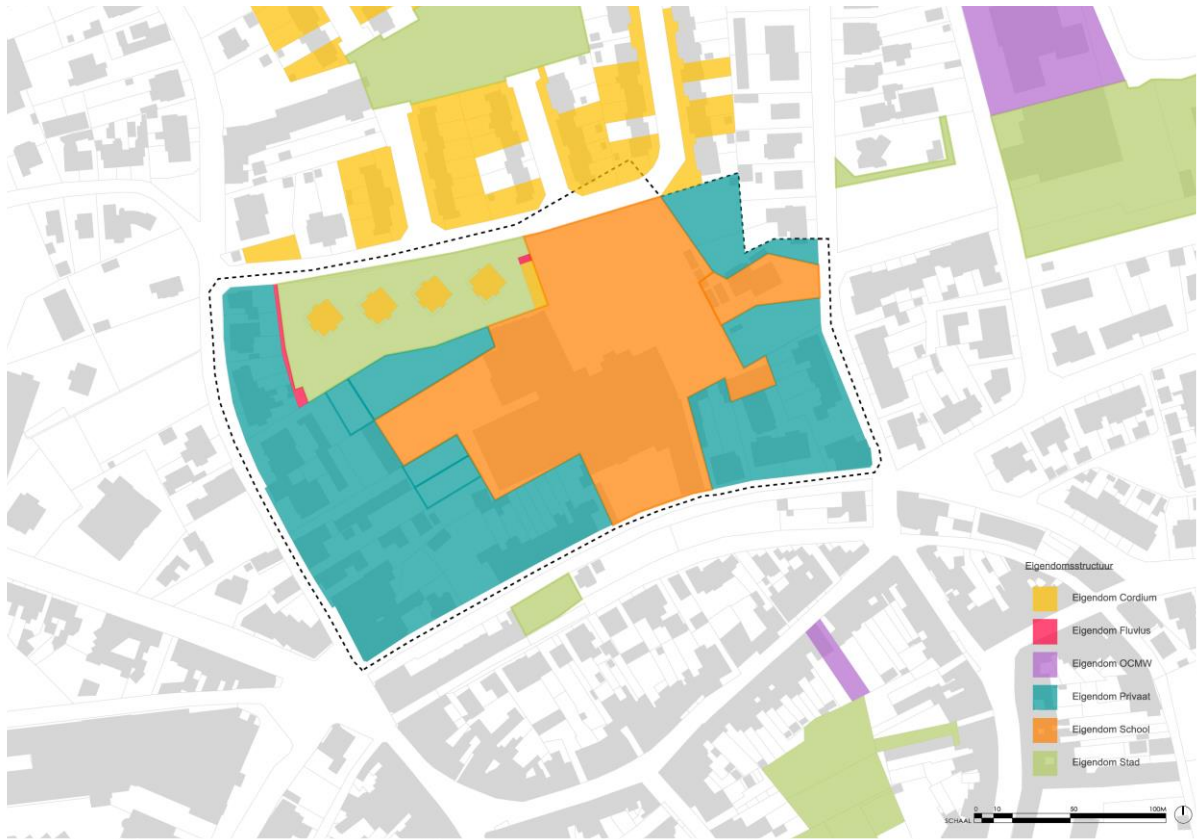
Tot op vandaag is het plangebied weliswaar zichtbaar vanuit de omliggende straten, maar niet of slechts beperkt doorwaadbaar (16). Dit heeft voornamelijk te maken met het geprivatiseerde gebruik ervan: elke functie heeft zich een stuk van het terrein toegeëigend.

Op de hoek met de Hasseltsepoort bevindt zich verouderde bebouwing, soms in slechte staat. In sommige gevallen gaat het om leegstaande voormalige handelspanden. Komende vanuit het westen en het zuiden, is dit nochtans een zichtlocatie.

Op het schooldomein bevinden zich vandaag verschillende infrastructuur. Enerzijds heeft het Technisch Instituut Sint-Jozef zich indertijd gevestigd op deze site (17). Verdere infrastructuur zijn verharde speelplaatsen (18), parking en bijgebouwen. Onder deze verharde speelplaatsen loopt een ingebuisde beek (Gansbeek). Op de speelplaats bevinden zich enkele waardevolle bomen (19).



Ruimtelijke context - Bestaande toestand



Ruimtelijke context - Eigendomssituatie

2.4 PLANGEBIED IN BEELD



Ruimtelijke context - Situering foto's





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

3 RELATIE MET RELEVANTE BELEIDSPANNEN / PLANNINGSCONTEXT

3.1 STRUCTUURPLANNEN

3.1.1 HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997 en werd meermaals herzien (12 december 2003 en 17 december 2010). Dit structuurplan bepaalt enerzijds het kader voor de lokale en provinciale overheden en anderzijds de structuurbepalende elementen op bovenlokaal niveau. De grond van de visie is de duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke structuur in Vlaanderen, hetgeen leidt tot een selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, een gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden.

Bilzen wordt hier aangeduid als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en is geselecteerd als gemeente in Economische Netwerk Albertkanaal en als economisch knooppunt.

Er worden enkele ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden opgesteld:

- Verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen
- Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- Versterking van de multifunctionaliteit
- Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer
- Bundelen van kleinhandel
- Optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik op basis van het historisch karakter, cultureel erfgoed of de natuurwaarden
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- Waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden
- Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid (parkeerbeleid, samenbrengen van verschillende vervoersmodi in knooppunten, autoarm maken van binnensteden)

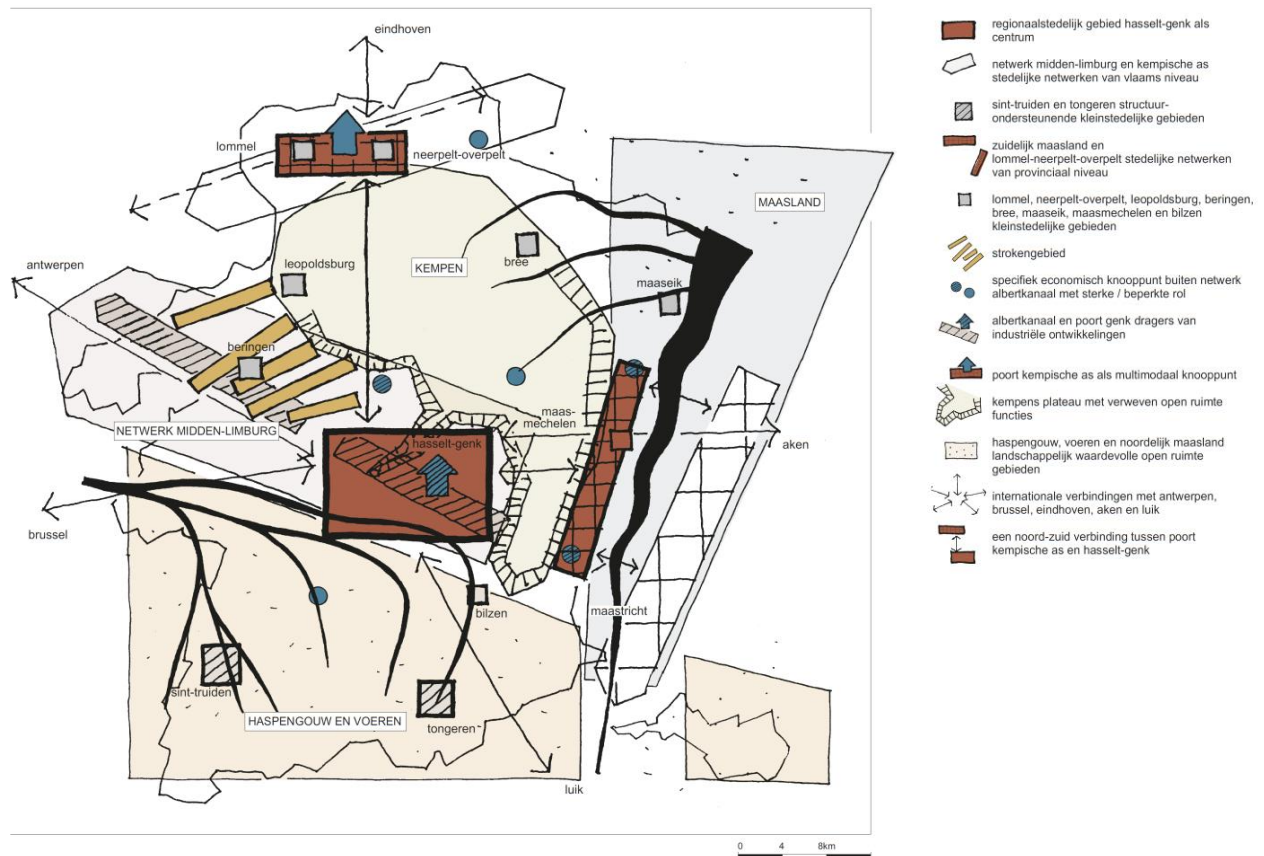
Het plangebied biedt hierin kansen om én de woonkwaliteit te verbeteren én de woonvoorraad van Bilzen te verruimen. Door ook als tussenschakel tussen het historisch centrum en de woonwijken te fungeren, zou er tevens ingezet kunnen worden op een optimalisatie van bestaande en nieuwe trage wegen. Hierdoor ontstaat er een nog sterkere binding tussen de verschillende stadsdelen. Er kan bovendien nieuwe collectieve en openbare ruimte gecreëerd worden, een randstedelijk groengebied en een randparking kan geïntegreerd worden.

3.1.1 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg werd goedgekeurd op 12 februari 2003. Het structuurplan reikt het kader aan voor de gewenste ruimtelijke structuur voor de provincie Limburg. Het beleidsdocument geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. In 2010 werd het RSPL geactualiseerd en op 20 september 2012 trad de actualisatie van het RSPL in werking.

Bilzen behoort hoofdzakelijk tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een beperkt deel in de Kempen (dit valt buiten ons gebied). Verschillende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld vanuit de hoofdruimte Haspengouw en Voeren:

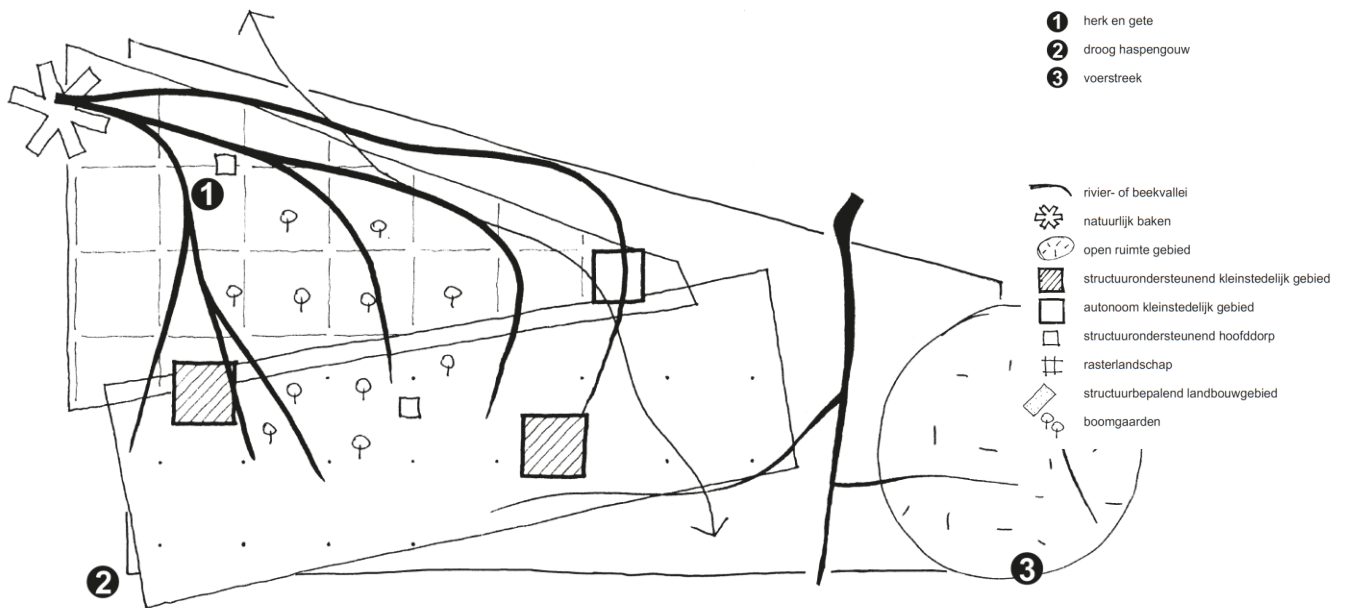
- Beekvalleien als natuurlijke ruggengraat
- Raster van linten in Vochtig Haspengouw
- Structurbepalende landbouwgebieden met landschappelijke waarde
- Toeristisch-recreatief netwerk van hoeven en kastelen



Deze hoofdruimte heeft vooral betrekking op het belang van de betekenis van de open ruimte waarbij zowel natuur- als watersystemen dienen ter ondersteuning.

Binnen deze hoofdruimte valt Bilzen onder de deelruimte Herk en Gete waar volgende ruimtelijke principes voorop worden gesteld:

- Netwerk van te vrijwaren beekvalleien en overstromingsgebieden van Demer, Herk, Mombeek, Gete en Velpe.
- Netwerk van beperkte kernen en linten tussen de beekvalleien
- St-Truiden en Tongeren als regionaal centrum en concentratie van voorzieningen
- Open ruimte verbindingen over de N2



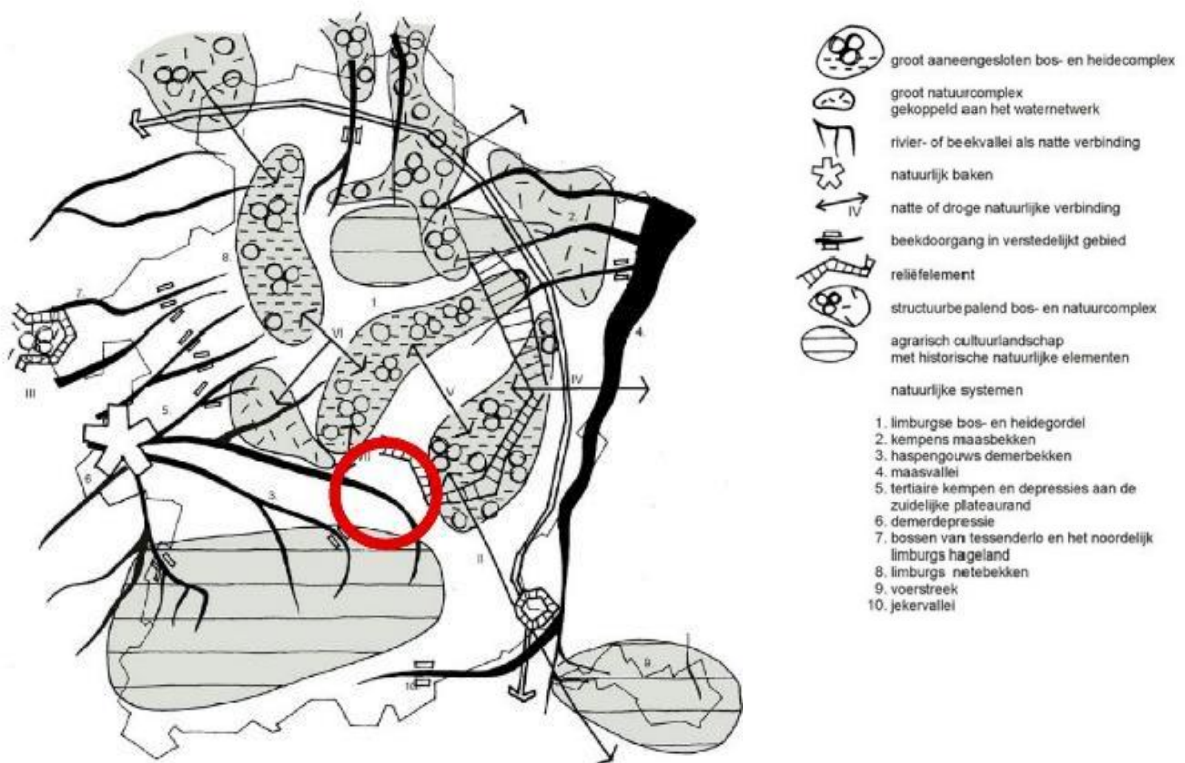
Gewenste ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke structuur

De gewenste natuurlijke structuur van Limburg bevat 10 natuurlijke systemen. De natuurlijke-fysische samenhang van die systemen moeten worden versterkt.

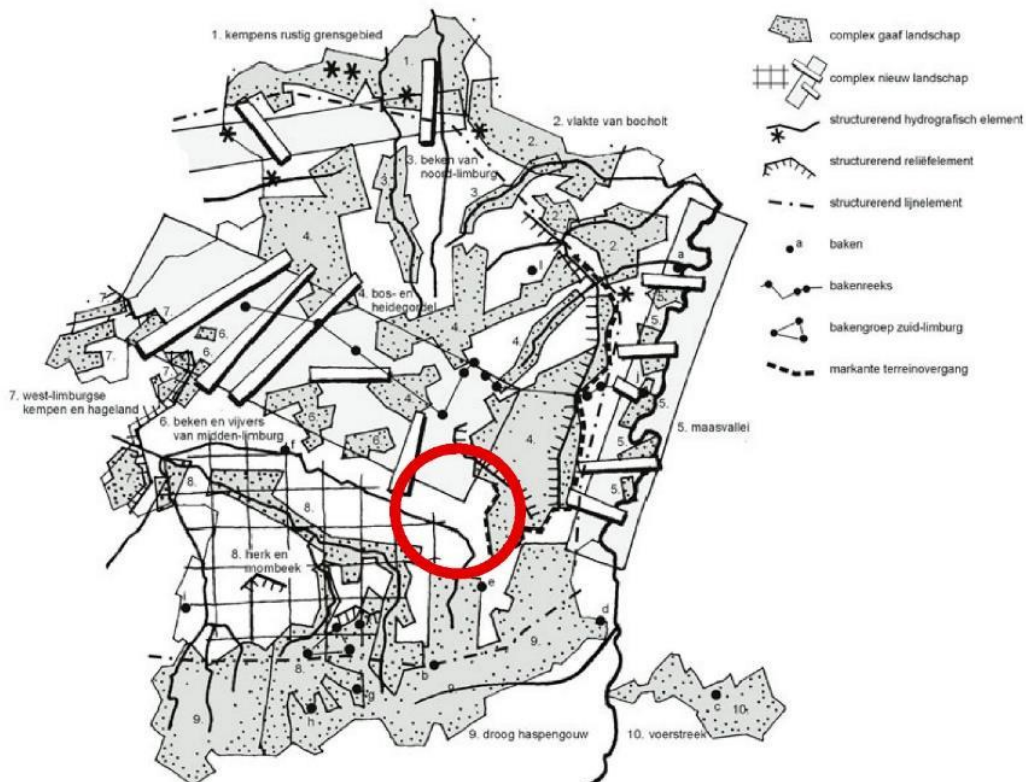
Daarom worden er aandachtspunten vooropgesteld in functie van Bilzen die tot het Haspengouws Demerbekken behoort:

- Natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien
- Netwerk van ecologische infrastructuur (bestaande stapstenen zoals kasteelparken, bosjes, hoogstamboomgaarden, waardevolle oude bossen, holle wegen, poelen en andere kleine landschapselementen)
- Verbindende functie van de Demer en zijn beekdoorgangen

De provincie selecteert nabij het kleinstedelijk gebied van Bilzen één open ruimte verbinding, gelegen tussen Bilzen en Munsterbilzen.



Gewenste natuurlijke structuur

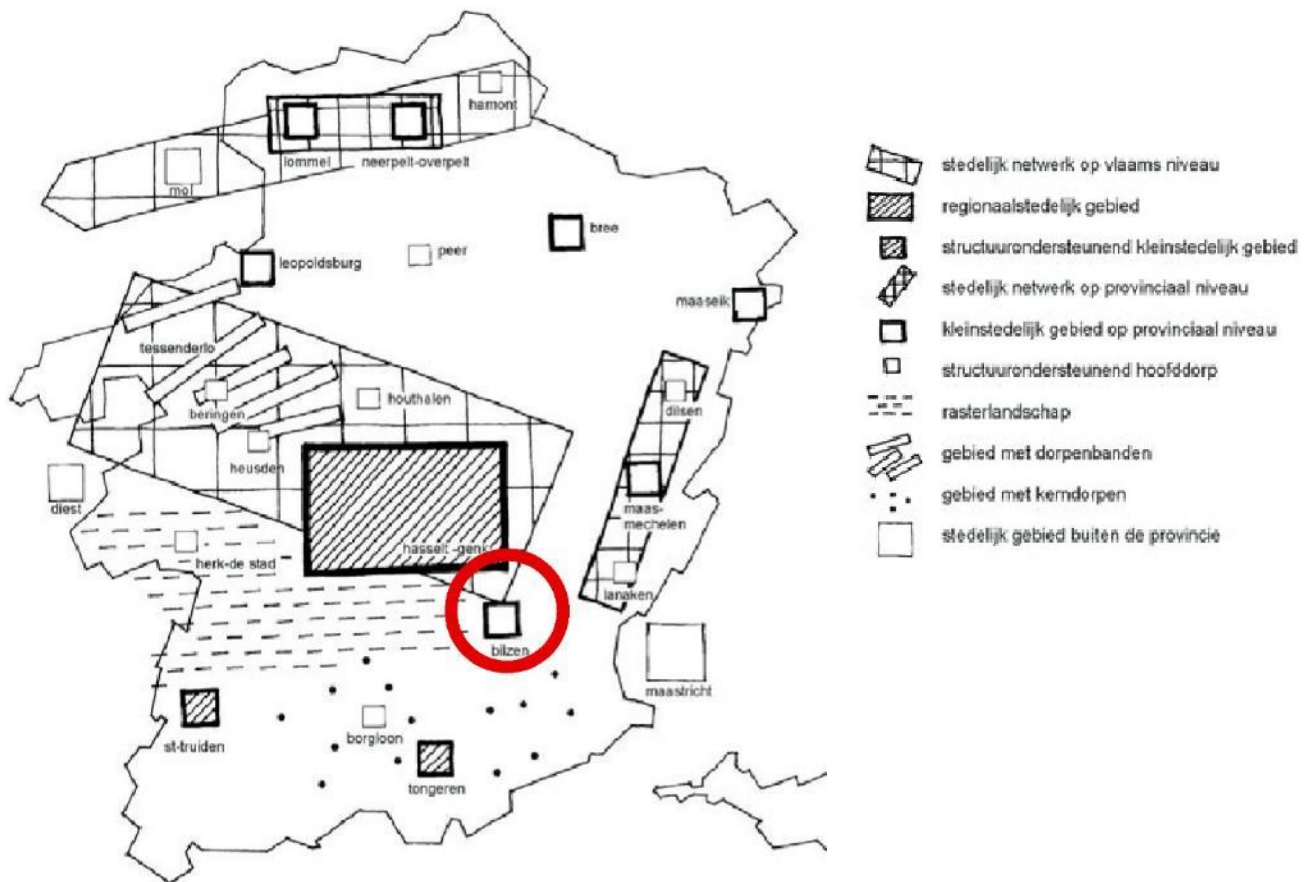


landschappelijk structuur

Gewenste

Gewenste ontwikkeling van de nederzittingsstructuur

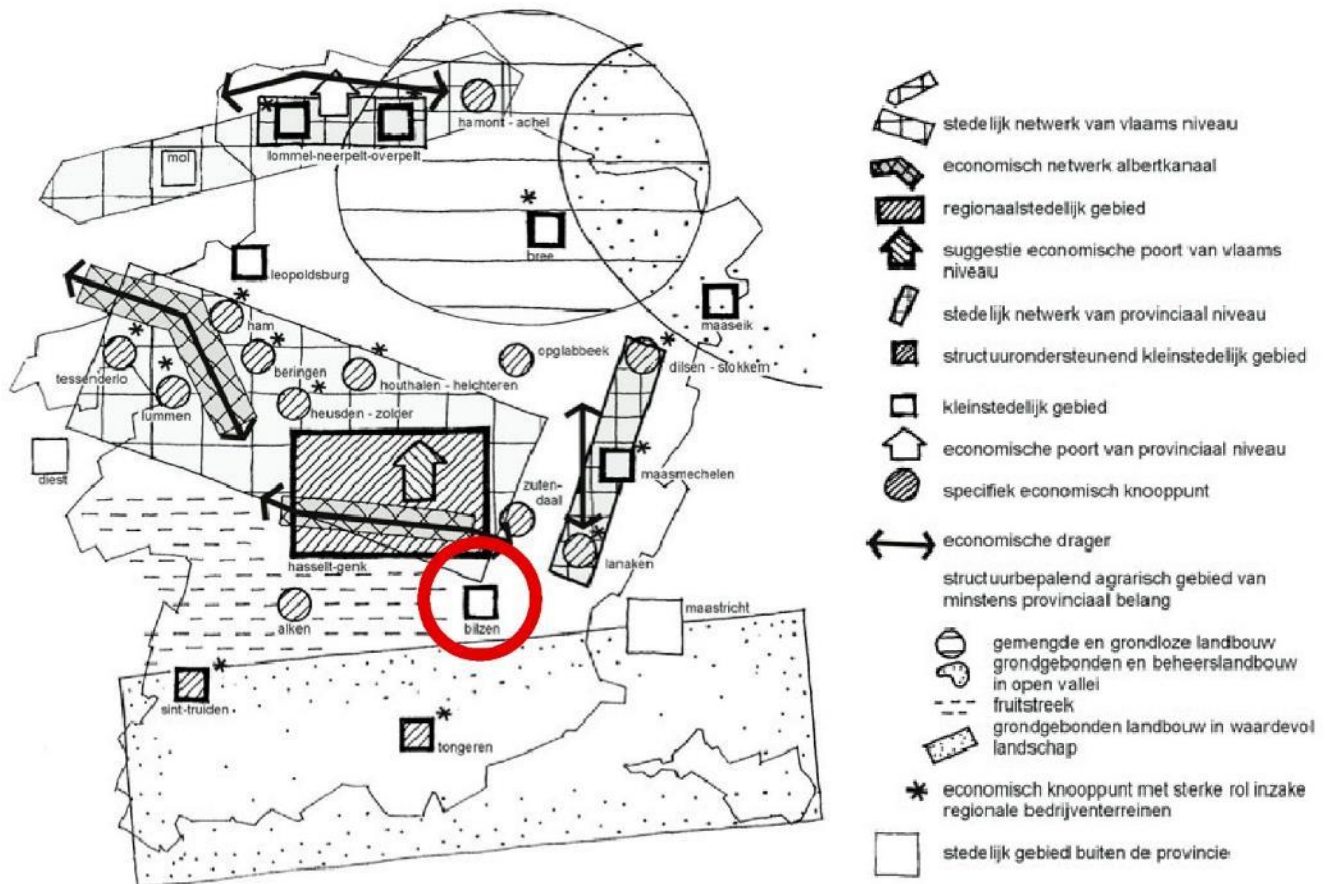
Bilzen wordt gezien als een autonoom kleinstedelijk gebied met hoofddorpen Beverst, Munsterbilzen en Eigenbilzen-mopertingen. De woonkernen zijn Schoonbeek, Eik, Merem, Hoelbeek, Waltwilder, Rijhoven, Martenslinde, Grote en Kleine Spouwen, Rosmeer en Hees.



Gewenste nederzittingsstructuur

Gewenste economische structuur

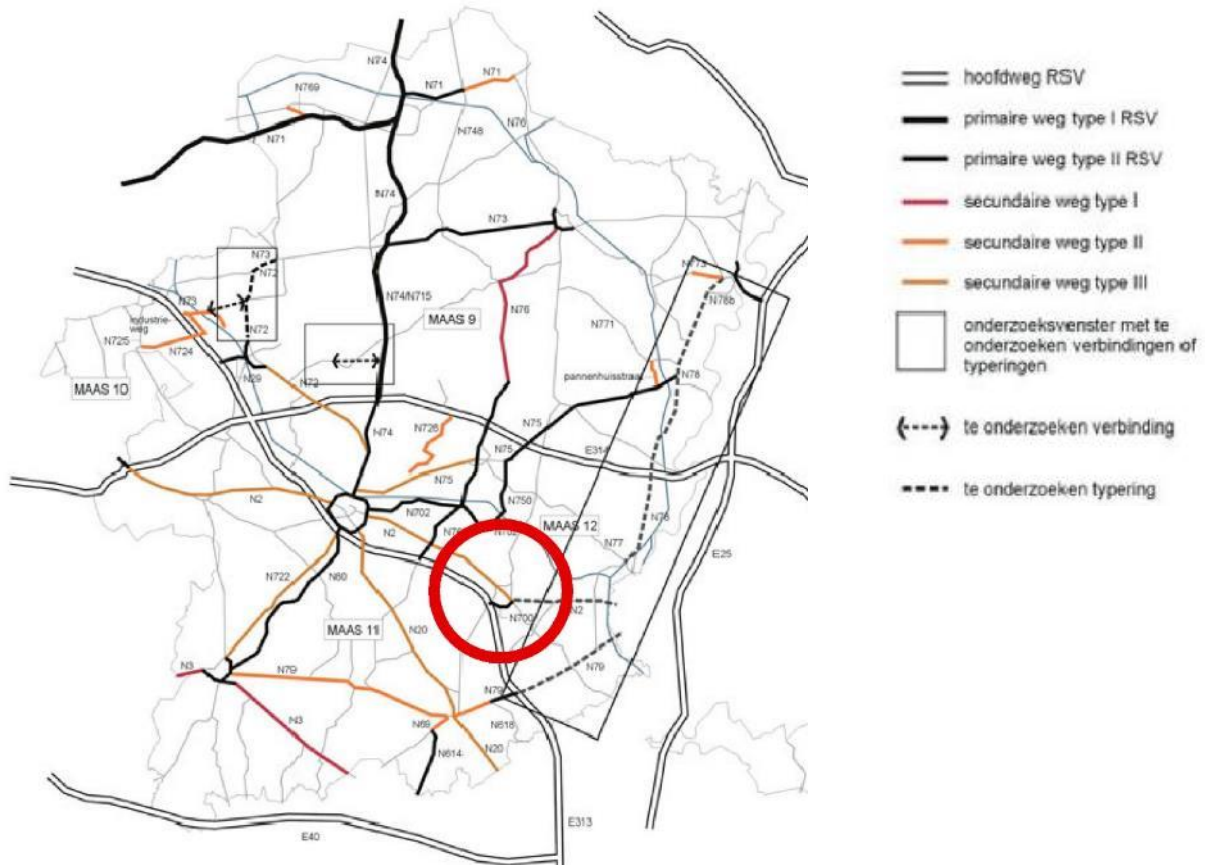
De economisch rol van Bilzen staat in sterke relatie tot het netwerk van het Albertkanaal. Door de provincie worden er bijkomende potentiële rollen op toeristisch vlak aangeduid voor Alden Biesen en natuurgericht toerisme.



Gewenste economische structuur

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Bilzen is een multimodaal knooppunt van provinciaal niveau omwille van het station. Het station zelf profileert zich als lokaal en regionaal hoppinpunt.



Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Het feit dat Bilzen wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied, creëert kansen om het bestaand bebouwd weefsel verder te verdichten, weliswaar met een sterke differentiatie aan woontypologieën en waarbij er een hoge woon- en leefkwaliteit wordt vooropgesteld.

Groene vingers vanuit de oostelijk gelegen Demervallei vormen potentiële dragers voor lokale verbindingen, als zijnde zachte verkeersassen richting het station. Tegelijkertijd betekenen deze groene vingers ook een versterking van het ecologisch netwerk van de Demer.

3.1.2 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BILZEN

Op 6 maart 2006 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen (GRS Bilzen) definitief vastgesteld.

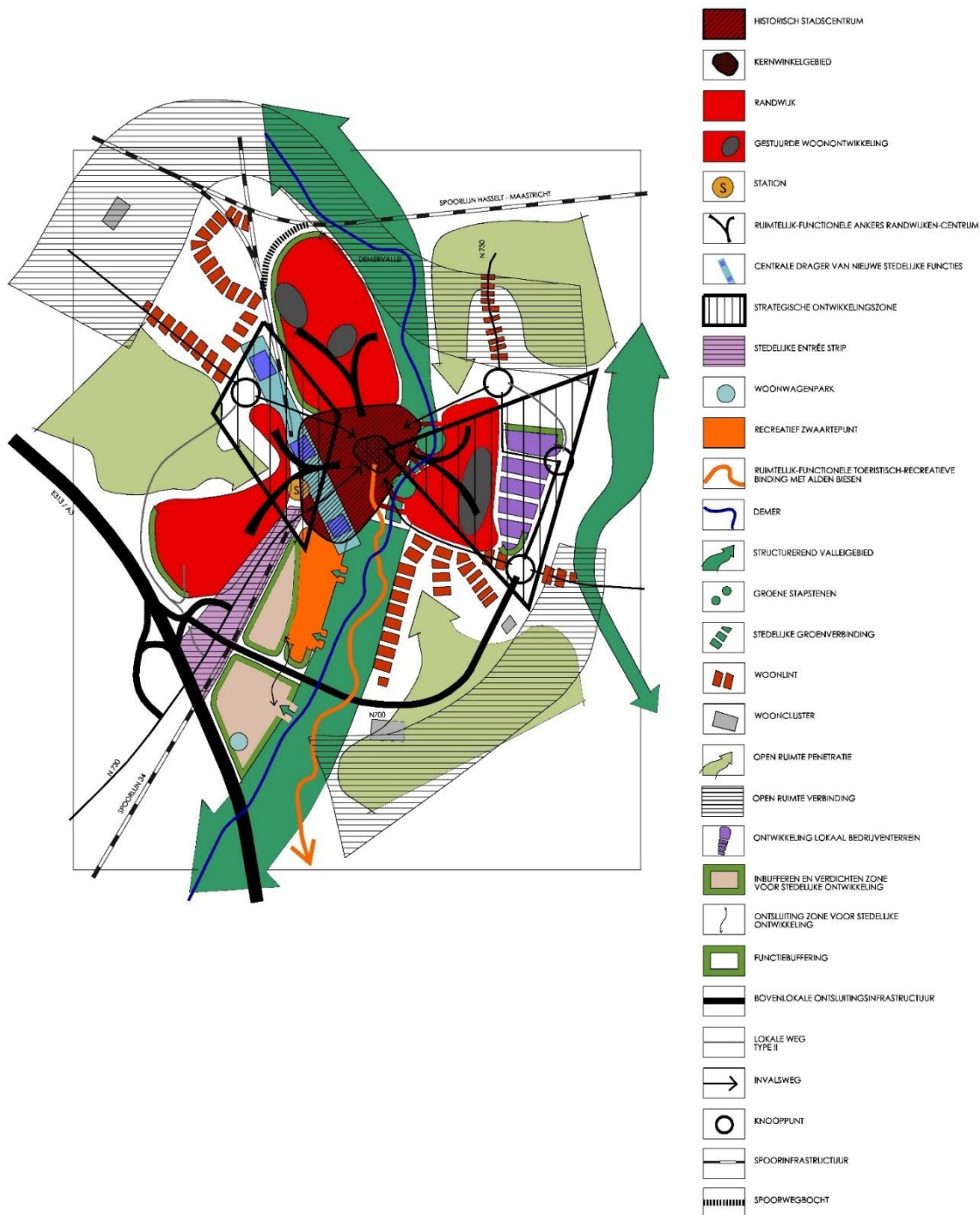
Er wordt een algemeen ruimtelijk concept opgezet voor Bilzen waarbij het versterken van het kleinstedelijk gebied Bilzen met stedelijke functies voorop wordt gesteld.

Voor de deelruimte waarin Bilzen valt, Herk en Gete, wordt er een gewenste ontwikkeling opgezet. Er moet ingezet worden op het versterken van het historisch gegroeid centrumgebied door middel van het versterken van de interne ruimtelijke-functionele structuur.

Dit gebeurt door de verankering van randwijken gelegen rondom het centrum. Ook Gansbeek wordt hier in mee opgenomen als stedelijk randgebied. Er is in Gansbeek een differentiatie van het woningbestand nodig als impuls voor de uitbouw van een evenwichtigere bevolkingssamenstelling. De wijk wordt opgevat als een voorstedelijk woonmilieu die de verbinding moet maken met het historisch stadscentrum en de omliggende open ruimte via representatieve assen (Hasseltsepoort, Winterstraat). Op die manier wordt getracht het monotoon sociaal karakter van de wijk te doorbreken en de scheiding tussen stad en open ruimte open te breken. Deze verankering hoort een schakelzone te zijn die voor een natuurlijke verbinding/doorgang zal zorgen. Een tussenschaal die een sleutelrol speelt in de ruimtelijke link met de omliggende omgeving.

In het GRS wordt een gewenste ruimtelijke structuur hiervoor opgezet die enkele ontwikkelingsperspectieven voor Gansbeek bevatten:

- Volwaardige woonwijk aan noordzijde van stadscentrum Bilzen
- Differentiatie van woningaanbod door inbreiding en strategisch gerichte renovaties
- Subcentrum voor lokale dagdagelijkse voorzieningen ter hoogte van Hasseltsepoort
- Verankering Gansbeek met historisch centrum

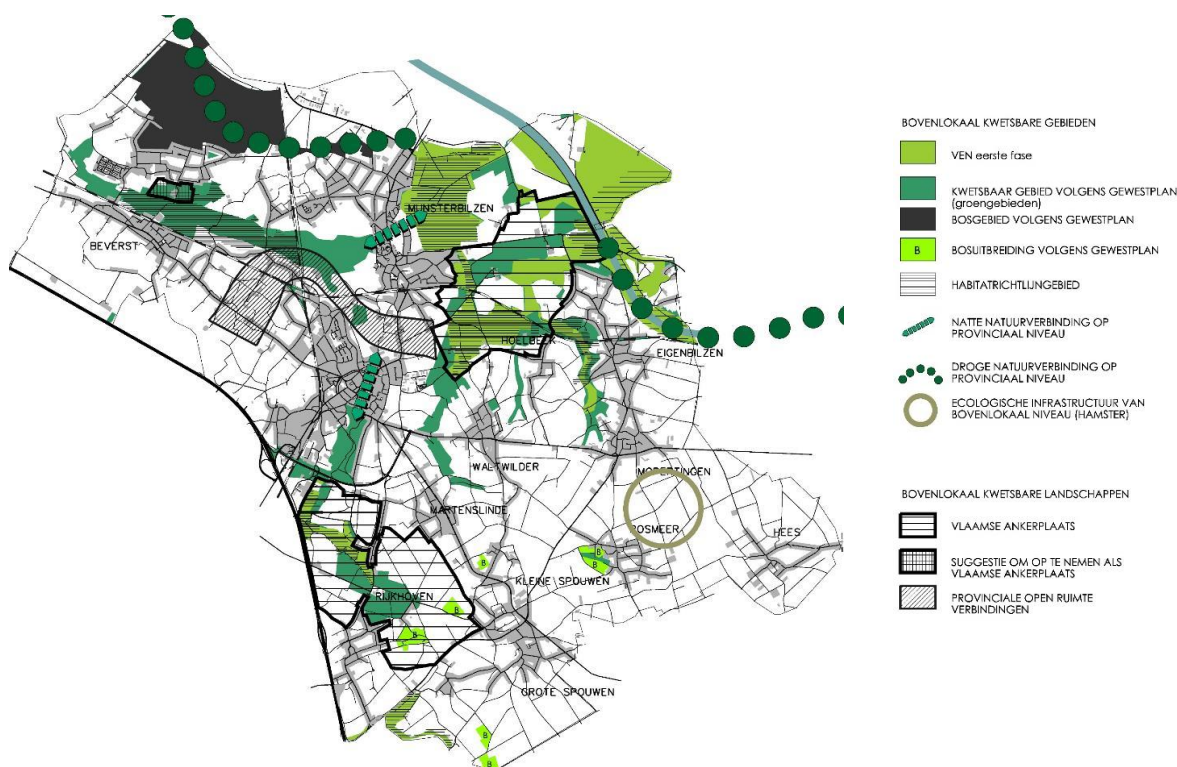


Gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen

In en rondom Bilzen bevinden zich enkele bovenlokale kwetsbare gebieden die belangrijke structuren vormen op Vlaams niveau, met name de beek- en riviervalleien, grote natuurgebieden en grote boscomplexen. Met betrekking tot Bilzen gaat het hier op provinciaal niveau voornamelijk over de open ruimte verbindingen tussen Munsterbilzen en Bilzen.

Open ruimte verbindingen zijn onbebouwde corridors tussen overwegend bebouwde gebieden. Het versterken en verbinden gebeurt daar waar de open ruimte het meest waarneembaar en herkenbaar is. Deze vormen natuurverbindingen en recreatieve assen.

Ook zijn er ecologische infrastructuren aanwezig die op provinciaal niveau zijn vastgesteld, dit heeft in Bilzen voornamelijk betrekking op de natte verbinding die ontstaat door de doortocht van de Demer doorheen het kleinstedelijk gebied.



Bovenlokaal kwetsbare gebieden

De Demer wordt ontwikkeld als een stedelijke natuurcorridor, een structurele drager van groene ruimtes doorheen het stedelijk gebied. Dit resulteert in stedelijke groene verbindingssassen.

In het GRS Bilzen wordt een wensbeeld voor de open ruimte opgesteld. De open ruimte tussen Bilzen en Munsterbilzen vormt de derde open ruimte lob op provinciaal niveau. Hierbij wordt het dichtslibben van de resterende open ruimte tegengegaan.

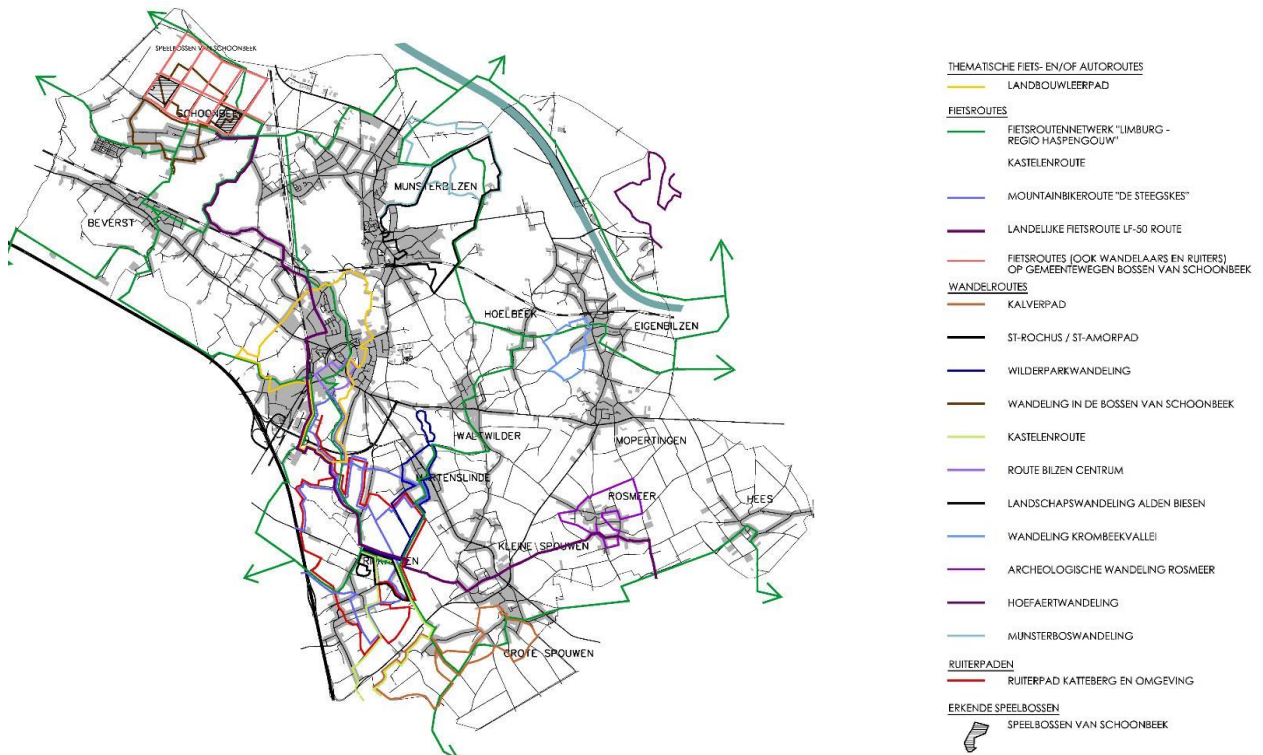
De gemeente zal uiteindelijk een beleid voeren naar:

- De kleine eenheden natuur
- Lokale natuurcorridors
- Gemengde gebieden (Beroepslandbouw, hobbylandbouw, bosbouw en natuur nevens geschikt aan landbouw, bosbouw en natuur.)
- De kleine landschapselementen
- Het beperken van buitensporige lichtvervuiling in de open ruimte

Er worden ook enkele doelstellingen m.b.t. infrastructuur op gemeentelijk niveau opgesteld.

- Categorisering van het wegennet
- Aanduiding van verblijfsgebieden, aandacht voor schoolomgevingen
- Verkeerscirculatie en parkeerbeleid Bilzen centrum
- Aanpakken van de stationsomgeving Bilzen
- Optimaliseren van het fietspadennetwerk.
- Uitbouw van een goed openbaar vervoersnetwerk

Het voorlaatste punt heeft specifiek een sterke invloed op het plangebied in Bilzen dat hierdoor omgeven zal worden door mogelijke veilige ontsluitingsopties voor het langzaam verkeer.



Toeristisch-recreatieve fiets- en wandelroutes, ruiterspaden en speelbossen gemeente Bilzen



Bestand provinciaal en gemeentelijk functioneel fietsroutenetwerk

Zoals eerder aangehaald zal het plangebied gezien worden als tussenschakel op provinciaal niveau, maar ook op lokaal niveau met betrekking tot het bebouwd weefsel. Hierbij heeft het een sleutelrol bij de verbinding tussen het historisch stadscentrum en de (sociale) woonwijk Gansbeek. Dit biedt mogelijkheden om een differentiatie in het woningenbestand te creëren en een ankerplaats te worden voor de ruimere omgeving.

3.2 BELEIDSPLANNEN

3.2.1 BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

De Vlaamse Regering wil een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen. Het doel is het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag terug te dringen van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn. De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen zal dus meer en meer moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op termijn zal vervangen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Het BRV zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en vormt de basis voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
- Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken
- Palet van leefomgevingen
- Wonen en werken rond (toekomstige) collectieve vervoersknopen en voorzieningen
- Robuuste open ruimte
- Netwerk van groenblauwe aders

Het toetsingskader voor toekomstige projecten met betrekking tot een kwaliteitsvolle inrichting en optimaal beheer van de omgeving, vloeit voort uit de 10 kernkwaliteiten, geïntroduceerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Zij bieden een kapstok om in dialoog te gaan met belanghebbenden bij het werken aan gebiedsvisies en projecten in dorpen en steden.

- Gedeeld en meervoudig ruimtegebruik
- Robuustheid en aanpasbaarheid
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid
- Erfgoed en landschappen
- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
- Energetische aspecten
- Klimaatbestendigheid
- Gezondheid
- Inclusief samenleven
- Economische vitaliteit

De toekomstige ruimtelijk ontwikkeling van het plangebied is dan ook zeer strategisch: gelegen vlak bij het historisch centrum met tal van voorzieningen, in de onmiddellijke nabijheid van groen en bovendien mogelijks multimodaal te ontsluiten. Volgend uit de visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, is het plangebied daarom ook dé geschikte locatie om een robuust en veerkrachtig woonproject te realiseren.

3.2.2 BELEIDSPLAN RUIMTE LIMBURG – RUIMTEPACT 2040

Op 14 december 2022 stelde de provincieraad het Ontwerp-Ruimtepact 2040 met het ontwerp plan-MER voorlopig vast. Momenteel is het openbaar onderzoek lopende van 17 februari 2023 tot 17 mei 2023. Het ontwerp bestaat, net als het voorontwerp, uit een strategische visie en 3 beleidskaders: wonen, economie en open ruimte.

STRATEGISCHE VISIE

De ruimtelijke strategische doelstellingen opgesteld in het Ruimtepact 2040:

- Ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren
 - De ruimtelijke eigenheid bepaalt in grote mate de identiteit, de kwaliteit, de aantrekkelijkheid en het vermogen van een ruimte als leefomgeving, investeringsgebied en vakantiebestemming
- Steden en dorpen gericht versterken
 - Kernversterking zorgt voor een concentratie die essentieel is voor de dynamiek van kernen en het tegengaan van versnippering van open ruimte. Indien dit op een strategische manier gebeurt, worden de potenties mbt de omgevingskwaliteit, het voorzieningenniveau, het verhogen van de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de klimaatbestendigheid van de ruimte versterkt.
- Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen
 - Er moet een ruimtelijk beleid opgesteld worden ivv de bereikbaarheid en goede ontsluiting van de ruimte. Inzet op alternatieve modi en duurzame mobiliteit is daarom aangewezen om een aantrekkelijkheid mbt het toerisme, maar ook de klimaatdoelstellingen te bekomen.
- Het openruimtesysteem versterken
 - Een sterk en samenhangend openruimtesysteem versterkt de klimaatbestendigheid van de provincie en stimuleert waardevolle ecosysteemdiensten. Dit bepaalt ook de landschappelijke eigenheid van Limburg. Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen
- Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen
 - Een gedifferentieerd economisch weefsel met groeimogelijkheden zorgt voor welvaart voor Limburg en haar bewoners.
- Hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid
 - Er moet een maatschappelijke ruimtelijk draagvlak gecreëerd worden om hernieuwbare energie te verantwoorden in functie van de klimaatdoelstellingen. Het diversifiëren van energiebronnen biedt alternatieven aan die bijdragen aan de energiezekerheid.
- Meer ruimte geven aan de fietser
 - Fietsen is enerzijds een goed alternatief voor het autogebruik en draagt bij tot gezondere leefomgeving. Dit biedt echter ook economische en toeristische kansen die als impulsen verschillende branches kunnen stimuleren.

BELEIDSKADER WONEN IN STADS- EN DORPSKERNEN

“Limburg heeft een uniek karakter door onder andere haar diversiteit aan steden en dorpen. Hun identiteit varieert van streek tot streek en wordt gekenmerkt door de historie, de onderlinge samenhang en dynamiek tussen de kernen, de bewoners,... Met dit beleidskader zet de provincie in op het doordacht versterken van de stedelijkheid op maat van Limburg. Dat is nodig om de woonkwaliteit in heel Limburg te behouden en de ruimtelijke regionale eigenheid te bewaren. Het beleid is gericht op meer stedelijke beleving, vitalere dorpskernen en het versterken van de open ruimte.”

Hieruit volgende wordt een visie vooropgesteld:

- Dubbele doelstelling: duurzame en kwalitatieve kernversterking en vrijwaring van de open ruimte
 - Kwaliteitsvolle ingrepen zetten in op gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde
- Aantrekkelijk, betaalbaar, gevarieerd en kwaliteitsvol woonlandschap
 - Inspelen op de veranderende woonbehoeften
- Duurzame versterking van het woonweefsel door een strategische locatie- en kernenbeleid

Om tot deze visie te komen zijn er ontwikkelingsstrategieën opgesteld:

- Voeren van een kerngericht beleid op basis van de kernafbakening
 - Dit toont duidelijk waar potentiële ontwikkelingen zich al dan niet binnen een kern kunnen bevinden. Kern-ondersteunende ontwikkelingen zoals kleinhandel, diensten, niet-belasten bedrijvigheid, ... moeten zoveel mogelijk verweven worden binnen de beschikbare kern.
- Afstemmen van woonontwikkelingen op maat van de kern
 - De prioriteit ligt op het kwaliteitsvol wonen en het herontwikkelen en verdichten op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag.
 - De provincie baseert haar ruimtelijk beleid en advisering aan de hand van een afwegingskader. Dit vormt een richtinggevend kader voor gemeenten om strategisch locatie- en kernenbeleid uit te voeren.
 - Stedelijke versterking van de bovenlokale kernen
 - Strategische ontwikkeling van het woonweefsel in de lokale kernen
 - Duurzame (woon)ontwikkelingen binnen bovenlokale en lokale kernen
 - Aandachtspunten voor een strategisch locatiebeleid door gerichte ruiloperaties in de bovenlokale en lokale kernen
- Afstemmen van het woningobjectief op de regionale woningmarkten
 - De verdeling van het woningobjectief op niveau van de woningmarkt en de gemeente gebeurt door de provincie vanuit een regionale benadering.
 - De verdere verdeling van het woningobjectief op niveau van de lokale kernen gebeurt door de gemeente.
- Gemeenten ondersteunen in het voeren van een kwaliteitsvol, kerngericht en toekomstgericht woonbeleid

Het afstemmen van het woonobjectief op de regionale woningmarkten is afhankelijk van de functie die Bilzen vervult in dit provinciaal beleidsplan. Bilzen wordt gezien als een kleinstedelijk gebied dat de centrumfunctie van de ruimere omgeving vervult. Hierbij is het een centrale kern in de woningmarkt en wordt het geklasseerd als een bovenlokale kern in Zuidoost-Limburg.

In het ontwerp Ruimtepact 2040 wordt een strategisch locatiebeleid voorzien door gerichte ruiloperaties in bovenlokale en lokale kernen.

De zone voor openbaar nut zal verplaatst worden naar de nieuwe scholensite aan de oostzijde van het station. In het RUP dat hiervoor wordt opgemaakt (RUP Tunnel) zal een tweede deelplan opgenomen worden om een compensatiegebied te zoeken voor de planologische ruil die er gebeurt.

BELEIDSKADER OPENRUIMTESCHAKELS

In Limburg is er gemiddeld 13% van de totale oppervlakte verhard. Om verdere verharding tegen te gaan, wordt er een visie opgesteld in functie van het behoud van de openruimteschakels.

- Groenblauwe aders rijgen het ecologisch en natuurlijk netwerk aan elkaar
- Openruimtecorridors houden de ruimte open op selectieve plekken
- Sterke schakels dienen vele maatschappelijke doelen
- Een restrictief beleid vrijwaart de open ruimte

Deze worden verder uitgewerkt aan de hand van strategieën die zullen leiden tot de uiteindelijke uitvoering:

- Ruimtelijk ondersteunen en optimaliseren van de groenblauwe aders en openruimtecorridors
- Meewerken aan een coherent netwerk van groenblauwe aders in Limburg
- Benutten van elke ruimtelijke ontwikkeling voor het versterken van de openruimteschakels

De provincie benadrukt hierbij 4 groene aders als suggestie aan Vlaanderen om op Vlaams niveau verder uit te werken. Bilzen is onderdeel van de ecologische corridor Eifel/Ardennen – Kempen/Noord-Brabant. Dit met als doel het sturen van het ontwikkelen van groenblauwe aders en openruimtegebieden met belangrijke ruimtelijke kernmerken en kernkwaliteiten (eigenheid).

De provincie selecteert 5 lijninfrastructuren als provinciale groenblauwe aders. Dit betreft de fietssnelwegen met de hoogste verbindingspotentie in een groenblauw netwerk. In totaal gaat het hier over 143km totale lengte aan fietssnelwegen. Ook Bilzen is hier onderdeel van. Het betreft het fietssnelwegtracé F76 van Genk tot Tongeren en het fietssnelwegtracé F70 van Hasselt tot Bilzen.

De provincie geeft 12 lijninfrastructuren als suggestie van groenblauwe adres mee op Vlaams en/of federaal niveau. Eén ervan is de spoorlijn Diest-Tongeren die ook doorheen Bilzen loopt.

4 AMBITIE

In de voorliggende startnota wordt nog geen concreet inrichtingsplan uitgewerkt. In eerste instantie wordt vooral ingezet op het creëren van een breed kader, dat inspireert en ideeën geeft over hoe er met deze plek kan worden omgegaan. Er wordt voor het plangebied een bepaalde ambitie geformuleerd en dit op basis van een grondige evaluatie, een zogenaamde SWOT-analyse, waarbij de sterktes, de zwaktes, de opportuniteiten en de bedreigingen in kaart worden gebracht. De doorvertaling van deze ambitie leidt tot een aantal vraagstellingen die kunnen helpen bij het vastleggen en bepalen van de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen. De uitgewerkte ambities geven een eerste aanzet tot visievorming. Pas in de volgende stappen in de RUP-procedure zullen meer concrete inrichtingsprincipes worden uitgewerkt.

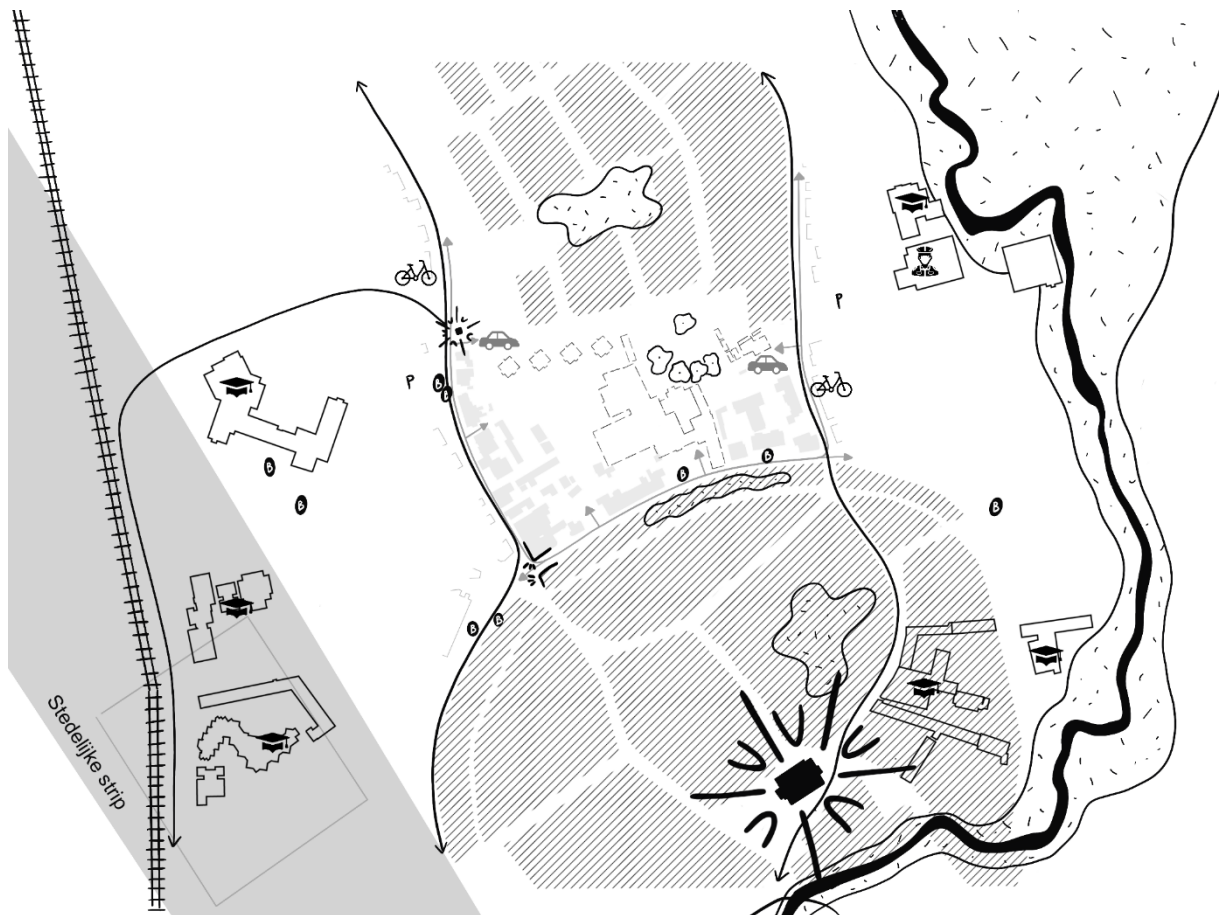
De ruimtelijke visie zet in op een kwaliteitsvol toekomstbeeld dat stapsgewijs gerealiseerd kan worden en zo de ruimtelijke toestand van het plangebied verbetert. Het volledige bouwblok wordt betrokken in het onderzoek, om op een gefaseerde manier tot een toekomstig duurzaam stadsdeel te komen.

4.1 SWOT

4.1.1 STERKTEN

- Het plangebied is gelegen aan de rand van de historische omwalling van Bilzen, op ongeveer 300m van het centrum. Centrumfuncties liggen bijgevolg op wandel- / fietsafstand.
- Ten noorden en noordoosten van het plangebied, eveneens op wandelafstand, ligt het openruimtegebied (vnl. in gebruik door landbouw) en de Demervallei.
- Door de ligging van het plangebied nabij de Demervallei, het station, de scholencampus, het historisch stadscentrum,... profileert het zich als een toplocatie voor stedelijke ontwikkeling op maat van Bilzen.
- Het projectgebied is goed ontsloten door het openbaar vervoer (nabijheid van het station en de hoge frequentie aan buslijnen langs de Wijerstraat. De resterende straten worden grotendeels bediend door schoolbussen). Zowel in de Hasseltsepoort (functioneel) als in de Winterstraat (toeristisch-recreatief) passeert het fietsnetwerk. De Winterstraat kreeg recent het statuut als fietsstraat.
- De kerk, gelegen in het historisch centrum, is zichtbaar vanuit verschillende locaties in het plangebied en zorgt hierbij voor een herkennings- en oriëntatiepunt. Het historisch kapelletje aan het kruispunt van de Hasseltsepoort en de Gansbeekstraat vormt een herkenningspunt op schaal van het plangebied.
- De aanliggende sociale woonwijk Gansbeek bevat een groot aandeel aan formele doorsteken en sterke groenstructuren, die groene stapstenen vormen in de wijk.
- Er bevinden zich waardevolle bomen op het terrein van de school die een meerwaarde kunnen bieden in toekomstige ontwikkelingen
- Het plangebied kan in elke richting ontsloten worden. Het is quasi volledig omgeven door straten.

- Er bevinden zich randparkings aan de Schureveld en de Hasseltsepoort die voornamelijk gebruikt worden door de omliggende functies (voornamelijk gebruikt door de scholen).

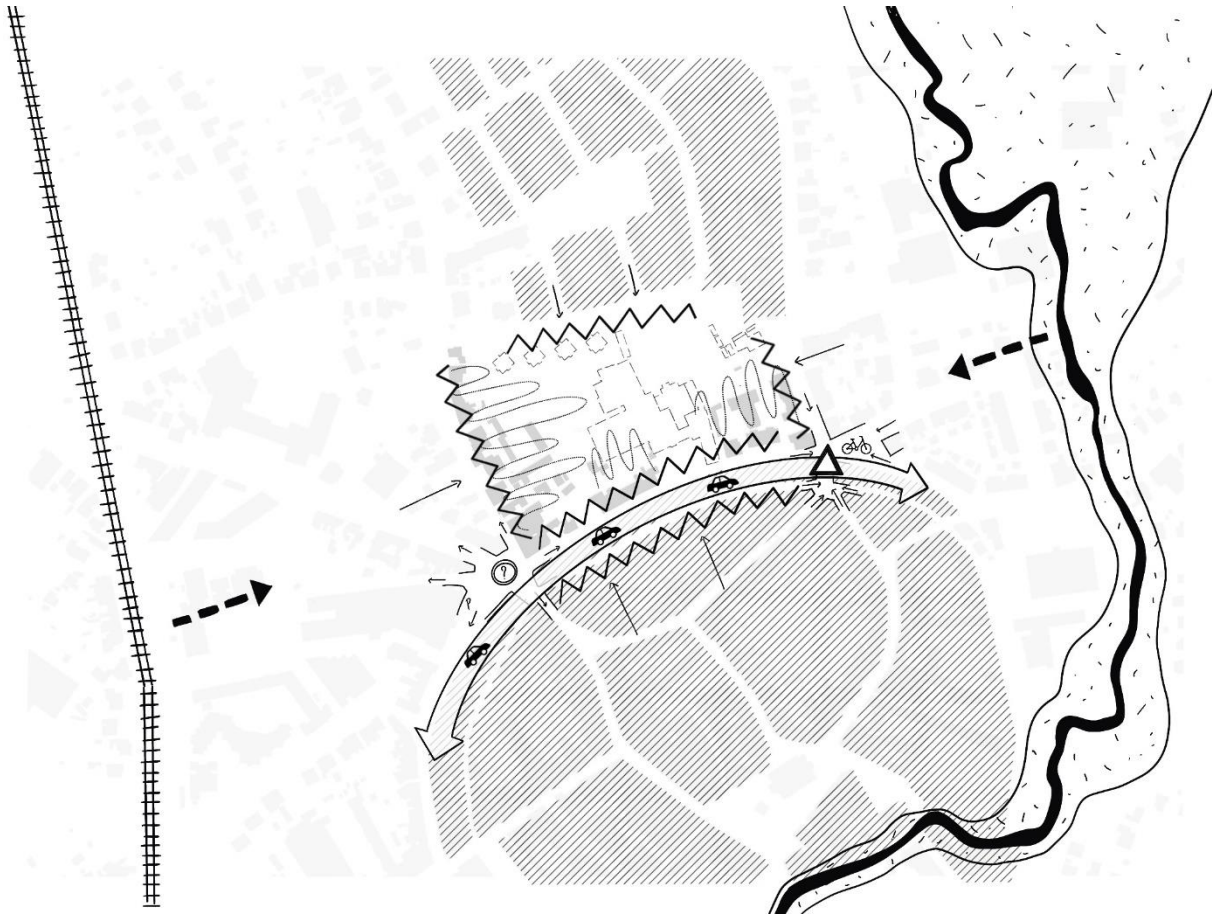


SWOT - Kwaliteiten

4.1.2 KNELPUNTEN

- Het plangebied grenst aan de historische vest. Echter, door een, door de jaren heen, geleidelijke invulling van onbebouwde ruimte en privatisering van deze historische structuur, wordt de vest niet meer als dusdanig waargenomen. Bovendien vormt de gesloten bebouwing aan de Melkerijwal een barrière door het ontbreken van doorsteken die een fysieke connectie met het historisch stadscentrum mogelijk maken. De privatisering van het aanwezige groen gaat gepaard met een verrommeling van de ruimte door de inname van garageboxen langsheen de Wijerstraat. Door de verdere stadsuitbreiding over de Hasseltsepoort heen, is de poortfunctie voor een deel verdwenen. De beperkte uitstraling van de hoek Hasseltsepoort – Wijerstraat helpt er niet aan.
- Er is een ongedefinieerde rand ontstaan aan de Wijerstraat omwille van de morfologie van de woningen (teruggesprongen woningen die plaats maken voor parkings die mee het zicht bepalen van de historische vest).
- De aanwezige parkings in en aan de rand van het bouwblok zijn volledig verhard, waardoor dit een eerder troosteloos uitzicht geeft en bovendien een hitte eiland effect genereert.

- Het kruispunt (Wijerstraat, Winterstraat, Pijpenhof, Melkerijwal, Omstraat, Ridderstraat, Ridderwal) wordt ervaren als een gevaarlijk kruispunt voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor het zachte verkeer.
- Diepe percelen van de omliggende woningen zorgen voor een versnippering van de eigendomsstructuur en creëren een 'gefragmenteerd binnengebied'.
- Het plangebied functioneert als een eiland dat een barrière vormt tussen de sociale woonwijk Gansbeek en het historisch centrum. Er is een gebrek aan trage assen ten opzichte van de omgeving.
- De typologie van de sociale woonblokken op het plangebied integreert zich niet in het omgeven bebouwd weefsel.



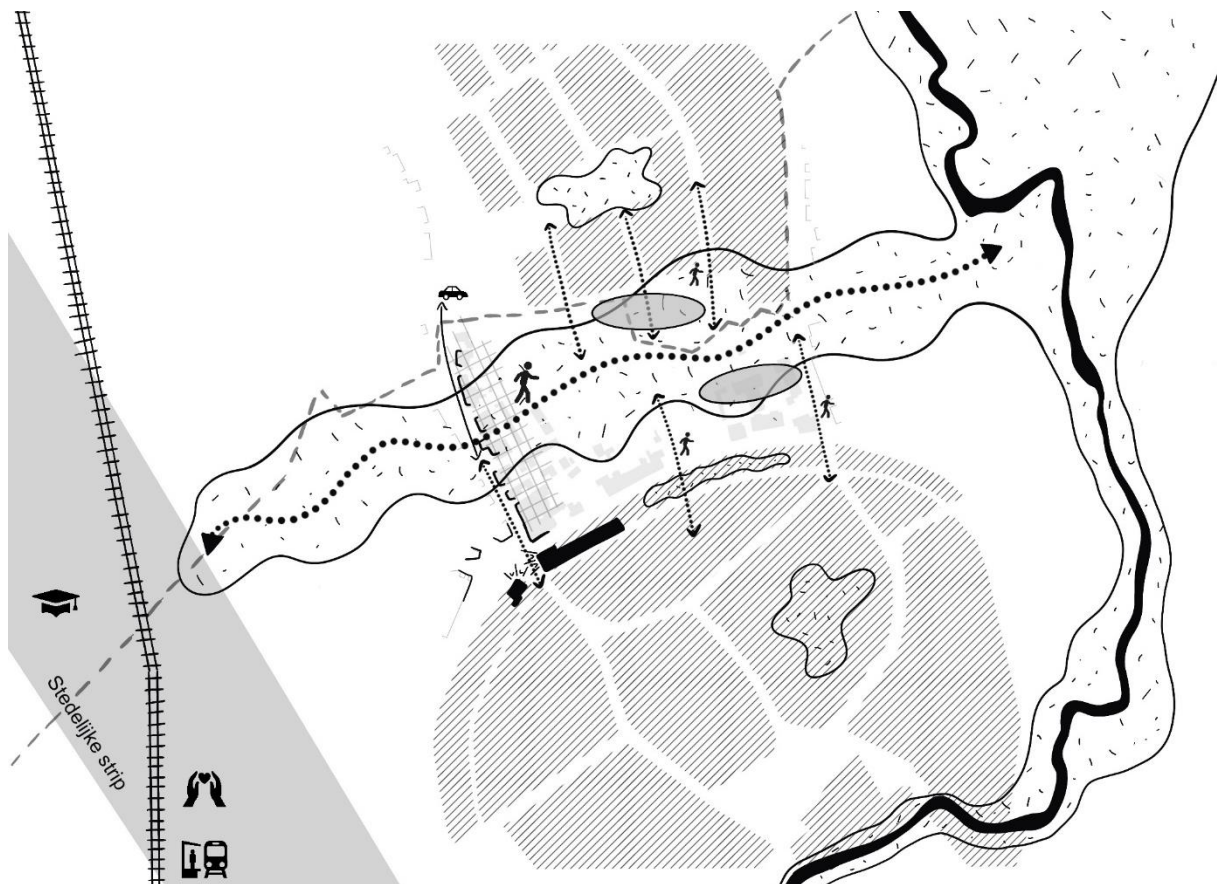
SWOT - Knelpunten

4.1.3 OPPORTUNITEITEN

- Het plangebied kan gezien worden als een potentieel scharnierpunt omwille van de positionering tussen het historisch centrum en de sociale woonwijk Gansbeek. Het vormt enerzijds een overgangszone en anderzijds een verbindingselement.
- Een potentiële oost-westverbinding voor het langzaam verkeer kan de bereikbaarheid van het station en de Demervallei versterken. Mogelijks zou dit ook een veiligere route kunnen worden richting de scholencampus.
- In het kader van het hemelwaterplan is er een potentieel om de Gansbeek open te leggen en daarbij een stap te zetten naar een klimaatrobuuste stad.
- De zone heeft een bufferende functie in het hemelwaterplan voor Bilzen. Deze kan multifunctioneel ingezet worden en op die manier een meerwaarde betekenen voor

het hele bouwblok en de stad. Het openleggen van de waterloop Gansbeek, kan gepaard gaan met de inrichting van groenstructuren en padenstructuren in relatie met de Demer. Publieke ruimten in dit gebied kunnen aantakken op recreatieve structuren en er een onderdeel van uitmaken.

- De aanwezige parkings spelen hier ook een rol in. Door deze te verkleinen en te ontharden, kunnen parkeerclusters ontstaan op schaal van Bilzen die een routing vormen door het bebouwd weefsel (opportuniteit verhuis school TISJ).
- De Hasseltsepoort was vroeger van historisch belang, inclusief de bebouwing. De Hasseltsepoort grenst aan het plangebied en kan een aanzet geven aan de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied.
- Het groene karakter van de omwalling en de tot op vandaag afgesloten doorsteken in de gevellijn van de Melkerijwal bieden op termijn opportuniteiten voor zachte verbindingen met het stadscentrum.
- De nabijheid van het centrum, de rondom liggende functies, de scholencampus, de zorgcampus, ... maken dat dit gebied kan evolueren naar een volwaardig en robuust stadsdeel, een plek waar een mix van doelgroepen terecht kan. Zo kan dit stadsdeel zorgen voor een evenwichtige groei, zonder tijdelijke impact te hebben op bepaalde functies. (bvb. als er enkel gezinnen met kinderen komen wonen, zal er tijdelijk een grote druk zijn op de lagere scholen)
- De afbraak van de gebouwen geeft mogelijkheden om het materiaal te hergebruiken in nieuwe ontwikkelingen om een zo integraal duurzaam mogelijk project op te stellen.



SWOT - Opportuniteiten

4.1.4 BEDREIGINGEN

- Indien enkel het binnengebied herontwikkeld zou worden, zonder de randen van het bouwblok te betrekken, zal er een eiland in een bouwblok ontstaan dat geen toenadering zoekt naar de omliggende omgeving. Er zal geen volwaardig bouwblok ontstaan.

Dit heeft ook betrekking op de privatisering van enkele percelen die het plangebied fragmenteren. Wanneer deze niet worden meegenomen in de langetermijnvisie, wordt er een hypotheciek gelegd op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

- Eventueel voorzien van handels- of dienstenfuncties in dit gebied mag niet in concurrentie gaan met het stadscentrum, maar moet hieraan complementair zijn.
- Als er bij toekomstige ontwikkelingen enkel gewerkt wordt met één bepaalde woontypologie gericht op één bepaalde doelgroep, zal dit leiden tot pieken in de dynamiek van de stad. Voorzieningen dienen hierop worden aangepast én zullen op termijn weer overbodig blijken.
- Omwille van de locatie en de grootte van het plangebied dat als geheel vrij zal komen, is het de uitgelezen kans om in te zetten op een robuust en duurzame ontwikkeling. Indien hier geen rekening mee gehouden zou worden, zou dit een enorme gemiste kans zijn voor de verdere ontwikkeling van Bilzen.



SWOT - Bedreigingen

4.2 UITGANGSPUNTEN

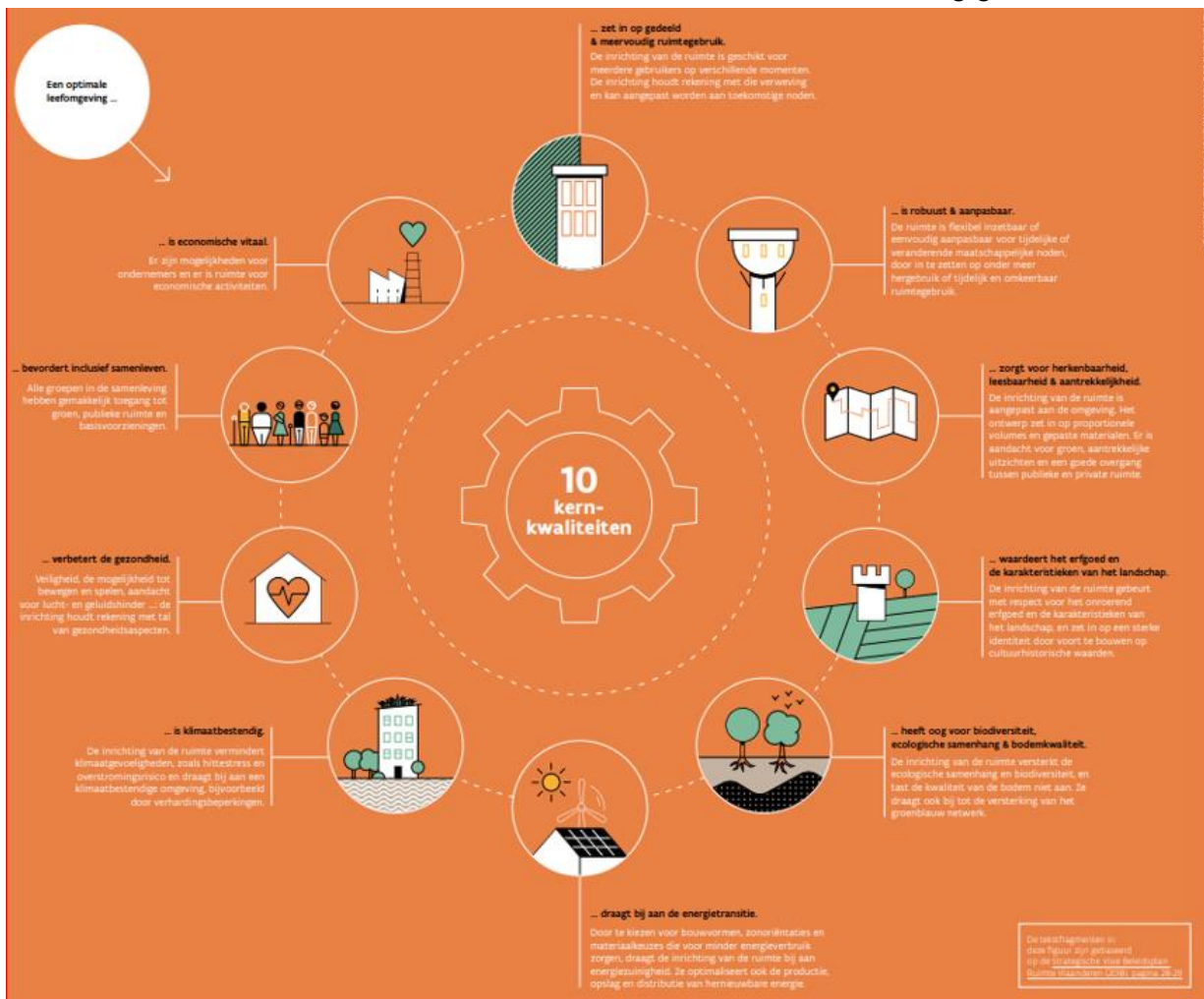
Uit de SWOT-analyse kunnen we enkele uitgangspunten vooropstellen die de basis vormen bij een uiteindelijke invulling van het plangebied. Deze uitgangspunten creëren een houvast tijdens het ontwerpend onderzoek. Dit ontwerpend onderzoek zal zich toespitsen op een duurzame ontwikkeling van het plangebied, dat zich als een kwalitatief stadsdeel profileert en waar er ook wordt ingezet op tal van ondersteunende functies.

Hoogste ambities inzake duurzame ontwikkeling

Omdat de site zijn gebruiksfunctie verliest, omwille van de verhuis van de school, krijgt de stad een unieke kans om een nieuw stadsdeel te ontwikkelen. Door de goede ligging, omgeven door en op wandelafstand van allerlei ondersteunende functies en voorzieningen, is dit enerzijds een uitgelezen plek om in te zetten op een duurzame, robuuste ontwikkeling. Er zal dan ook gewerkt worden vanuit de hoogste ambitie voor wat betreft duurzame ontwikkeling die de stad helpt bij een verdere veerkrachtige gebiedsontwikkeling. Anderzijds is de school een circulair gegeven. Er heeft altijd een schoolfunctie gestaan, wanneer deze zich verplaatst, kan er nagedacht worden over hergebruik van gebouwen, typologie, materialen,....

Het plangebied wordt aangeduid als bufferzone in het hemelwaterplan waardoor het gebied ook een specifieke rol wordt toebedeeld. Ook dit zal een belangrijk onderwerp worden wat betreft de duurzame ontwikkeling van het plangebied.

De 10 kernkwaliteiten vanuit het BRV kunnen hiervoor als onderbouwing gebruikt worden.



**Het project zet in op gedeeld en meervoudig ruimtegebruik door:**

- levenslange woningen te combineren met enkele serviceflats
- plaats te maken voor lokale ondernemers op de benedenverdieping
- een ondergrondse parkeergarage te bouwen om verharding zoveel mogelijk te beperken
- een plek voor stedelijk tuinieren in te richten

**Het project draagt bij aan de energietransitie door:**

- een bushalte in de buurt te voorzien
- duurzaam te verwarmen met warmtepompen en zonnepanelen te voorzien

**Het project is klimaatbestendig door:**

- een ondergrondse parkeergarage te bouwen om verharding zoveel mogelijk te beperken
- het regenwater op te vangen in de op het terrein aanwezige vijvers
- een groene dreef en waterpartijen aan te leggen die naast verkoeling ook rust brengen

**Het project bevordert inclusief samenleven door:**

- levenslange woningen te combineren met enkele serviceflats
- een bushalte in de buurt te voorzien
- een deel van de niet bebouwde ruimte openbaar te maken zodat het deel uitmaakt van een groene verbinding die een link legt met de open ruimte buiten de stedelijke omgeving
- beleid te maken voor integraal toegankelijk openbaar domein

**Het project zorgt voor herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving door:**

- een deel van de niet bebouwde ruimte openbaar te maken zodat het deel uitmaakt van een groene verbinding die een link legt met de open ruimte buiten de stedelijke omgeving

**Het project waardeert het erfgoed en de karakteristieken van het landschap door:**

- aanwezige natuurlijke elementen zoveel mogelijk te vrijwaren

**Het project is robuust en aanpasbaar door:**

- levenslange woningen te combineren met enkele serviceflats

**Het project verbetert de gezondheid door:**

- een groene dreef en waterpartijen aan te leggen die naast verkoeling ook rust brengen en uitnodigen om te wandelen en te spelen
- beleid te maken voor integraal toegankelijk openbaar domein
- beleid rond rust en stilteplekken uit te werken

**Het project heeft oog voor biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit door:**

- het terrein maximaal onverhard en biodivers in te richten
- aanwezige natuurlijke elementen zoveel mogelijk te vrijwaren
- een deel van de niet bebouwde ruimte openbaar te maken zodat het deel uitmaakt van een groene verbinding die een link legt met de open ruimte buiten de stedelijke omgeving

**Het project is economisch vitaal door:**

- plaats te maken voor lokale ondernemers op de benedenverdieping

10 kernkwaliteiten - BRV

Inzetten op de ontwikkeling van een kwalitatief stadsdeel

Het plangebied valt binnen het kleinstedelijk gebied en in het GRS wordt er een gewenste ruimtelijke structuur opgezet voor Bilzen, waarbij Gansbeek wordt opgenomen als een stedelijk randgebied. Hieruit kan besloten worden dat Gansbeek een doordachte locatiekeuze is om een kwalitatieve woonomgeving te integreren.

Een kwalitatieve woonomgeving bestaat uit diverse typologieën met voldoende veilige en vlot toegankelijke buitenruimtes. Een gemakkelijke toegang tot woonondersteunende functies is bovendien ook cruciaal (bvb. supermarkt, school, ...). Een goede bereikbaarheid (fiets- te voet – OV) is van groot belang. Hierbij komt de auto pas op de tweede plaats. Als gevolg kunnen kwalitatieve verbindingen voorzien worden in de vorm van veilige doorsteken naar de omliggende gebieden (stationsomgeving – Demervallei en Gansbeek – historisch centrum).

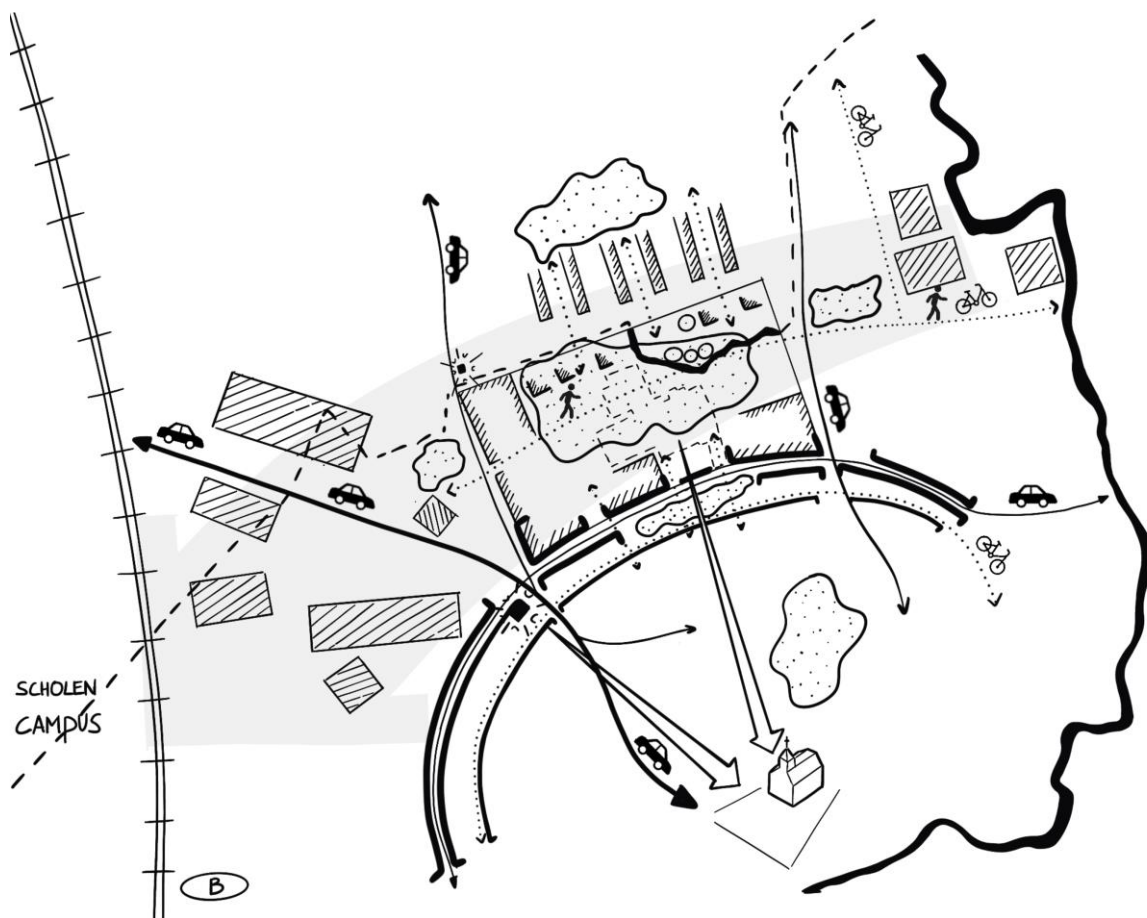
Inzetten op ondersteunende functies

Om een kwalitatieve woonomgeving te bekomen, is er een ondersteuning van lokale buurtfuncties nodig. Dit zijn functies gericht op de noden van de wijk.

Toekomstige publieke functies die een grote verkeersaan trekking hebben, zijn eerder gelegen aan de westelijke rand (Hasseltsepoort) van het plangebied om het gemotoriseerd verkeer zo veel mogelijk uit het plangebied te kunnen weren.

Vanuit het ontwerp onderzoek komen we uiteindelijk tot een kwalitatief stadsdeel dat zich als een ankerplaats opstelt en de verbinding tussen het historisch stadscentrum van Bilzen en de randwijken op een ruimtelijk-functionele manier versterkt. Een veerkrachtige gebiedsontwikkeling dient hierbij voorop te staan.

Onderstaande figuur geeft op grote lijnen de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van dit gebied weer. Deze zullen als basis dienen voor het verder ontwerp onderzoek voor de opmaak van het RUP



Uitgangspunten

Referentiebeelden

Op de volgende pagina's wordt, via foto's van bestaande projecten (referentiebeelden) gevisualiseerd hoe er kan omgegaan worden met verschillende facetten die dit gebied in zich heeft. Een korte toelichting per foto geeft weer wat ermee bedoeld wordt.

Typologieën



Woontypologie die omgaat met private buitenruimtes vs collectieve zones. Eigen buitenruimte zonder inkijk en typerende achterkanten.



Variërende hoogtes binnen woontypologieën die één geheel vormen.



Diepe percelen kunnen meerdere woningen bevatten die verbonden zijn met collectieve buitenruimtes.



Hoekgebouwen in een bouwblok kunnen een zekere hoogte verdragen. Deze gebouwen zijn geschikt om op het gelijkvloers een publieke functie te plaatsen die aan de behoeftes van het bouwblok en de dichte omgeving voldoet.



Woontypologie die toont hoe er kan worden omgegaan met homogene achterkanten om koterijen te vermijden.



Integreren van diversiteit van woontypologieën vanuit parkzijde (grondgebonden woningen, gestapelde woningen, appartementen).



Integreren van diversiteit van woontypologieën vanuit collectieve groenzones (achterkanten) (grondgebonden woningen, gestapelde woningen, appartementen).



Integreren van diversiteit van woontypologieën vanuit collectieve groenzones (achterkanten) (grondgebonden woningen, gestapelde woningen, appartementen).



Collectieve groenzone/tuin tov private woningen

Collectiviteit/ ondersteunende functies



Ondersteunende functie op gelijkvloers met bovenop wonen.



Overgang/connectie collectieve/polyvalente ruimte tov buitenruimte. Duidelijk materiaalverschil/hoogte/..



Integratie van polyvalente ruimte/gebouw in parkgebied.

Parkinrichting (groen en water)



Integratie opvang en buffering hemelwater en groen.



parkomgeving en speelelementen.



Integratie opvang en buffering hemelwater en groen.



Bebouwing vormt mee de randen van parkgebied en zoekt toenadering/interactie.

Paden



Integreren van paden met aandacht voor ruimte voor water



Trage wegen zorgen voor doorsteken richting centrum van stad. Ontwerp van trage doorsteken met focus op de fietser/voetganger/..



Typebenadering van doorsteek doorheen wand bouwblok. Behoud privacy van private tuinen.

Gebruik van het park



Multifunctioneel gebruik van het park. Beweging op verschillende manieren in harmonie met de bebouwing.

5 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Gansbeek zal de geldende bestemming volgens het gewestplan, m.n. "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen" (± 2 ha) wijzigen om de uitwerking van de vooropgestelde visie te kunnen faciliteren. Deze bestemmingswijziging moet de optimalisering van het plangebied mogelijk maken, met voldoende aandacht voor de onmiddellijke omgeving, met het oog op een duurzame toekomst. Vanuit de globale visie wordt gestreefd naar een optimaal en duurzaam ruimtegebruik waardoor er ook ruimte ontstaat voor meer groen en water. De gewenste inrichting en optimalisering van het plangebied zal gefaciliteerd en gegarandeerd worden door de voorschriften van het RUP.

6 MILIEUEFFECTENONDERZOEK

6.1 TOETSING PLAN-MER Plicht

Het RUP 'Gansbeek' valt onder toepassing van het decreet van 1 juli 2016 dat handelt over de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, om de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren. Bij dit decreet werd door de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit opgemaakt en goedgekeurd, dat van kracht is sinds 1 mei 2017.

Het RUP 'Gansbeek' valt onder de definitie van een plan en onder toepassing van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), omdat het plan kader vormt voor de toekenning van latere vergunningen (minstens een omgevingsvergunning) voor een project of kader vormt voor projecten die vermeld zijn in bijlage I, II of III van het project-MER decreet en/of omdat voor het plan, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter van het natuurdecreet.

Voor een plan dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet volgens het DABM artikel 4.2.3. §3 geen plan-MER worden opgemaakt, indien kan aangetoond worden dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het voorliggende RUP 'Gansbeek' regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, ten noorden van het historisch centrum van de stad Bilzen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6 ha, ofwel kleiner dan 0,1 % van de totale oppervlakte (75,9 km²) van de gemeente Bilzen en kan bijgevolg beschouwd worden als een klein gebied. Het RUP zal de huidige gewestplanbestemming 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen' in het plangebied gaan wijzigen om de uitwerking van de vooropgestelde visie in de toekomst mogelijk te maken.

Het voorliggend RUP 'Gansbeek' vormt het kader voor latere projecten uit de bijlage II (rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten) of bijlage III (rubriek 10 – infrastructuurprojecten die niet onder bijlage II vallen) volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2004.

Een passende beoordeling is voor het RUP 'Gansbeek' niet noodzakelijk omwille het kleine gebied dat door het RUP zal gewijzigd worden, de beperkte impact op omliggende natuurwaarden en omwille van de grote afstand (ca. 1,5 km) tot deze speciale beschermingszones. Hierdoor is er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze speciale beschermingszones door het voorgenomen plan RUP 'Gansbeek' te verwachten en is de opmaak van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

6.2 PROCEDURE RUP

De startnota is een eerste document dat wordt opgemaakt in de procedure van het RUP 'Gansbeek'. In de startnota dient aangegeven te worden welke effectbeoordelingen noodzakelijk zijn.

Voor wat betreft de milieueffecten wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten op mens en milieu mogelijk zijn. Indien in deze fase van de startnota al kan aangetoond en gemotiveerd worden dat er door het RUP 'Gansbeek' geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn

en dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau, dan is er geen plan-MER vereist en volstaat een plan-MER-screening.

Na de publieke raadpleging en adviesvraag van de startnota van het RUP 'Gansbeek' worden de opmerkingen en adviezen verwerkt in een scopingsnota, waarvan de milieuscreening opnieuw deel uitmaakt. In deze scopingsnota wordt opnieuw geoordeeld of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De uiteindelijke beslissing of er een plan-milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, wordt genomen door het Team Mer op basis van de conclusies van de scopingsnota en rekening houdende met de verwerkte adviezen en resultaten van de participatie. Het volledige planningsproces wordt beschreven in een begeleidende procesnota.

6.3 AANPAK MILIEUSCREENING

Op basis van de uitgewerkte visie en ambities van het RUP 'Gansbeek', zie hoger in hoofdstuk 4, wordt door het RUP een toekomstige ontwikkeling tot een nieuw stadsdeel mogelijk gemaakt ter hoogte van de huidige school en omgeving. Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Gansbeek' zullen in een volgende fase worden opgemaakt en maken de herbestemmingen en geplande inrichtingen volgens de uitgewerkte visie en ambitie juridisch mogelijk.

Voor de milieuscreening wordt een selectie gemaakt van de milieudisciplines die in het kader van de geplande ontwikkelingen relevant zijn en die daarna diepgaander onderzocht zullen worden. De minder relevante disciplines worden slechts kort besproken.

Per weerhouden discipline wordt een korte beschrijving van het plangebied gegeven en wordt waar noodzakelijk het juridisch en beleidsmatig kader verder toegelicht.

De mogelijke effecten van het voorliggende plan worden beschreven en beoordeeld en zullen getoetst worden ten opzichte van de **referentietoestand** (= de **huidige bestemmingstoestand**) of het **nulalternatief** (= het verderzetten van de huidige toestand en toegelaten ontwikkelingen, onder de voorwaarden van het bestaande gewestplan en het BPA Broekemveld). Indien nodig en relevant wordt ook een afweging gemaakt ten opzichte van de **bestaande feitelijke toestand**.



Uitgreep uit de stratenatlas met aanduiding van het plangebied - Geopunt

Het plangebied/studiegebied omvat de volledige ruimte gelegen tussen de Wijerstraat, Hasseltsepoort, Gansbeekstraat en Winterstraat, dus zowel de scholensite als de omliggende woningen gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. Alternatieve locaties zijn hierdoor niet voorhanden.

De belangrijkste ambities en toekomstige ontwikkelingen in het plangebied van het RUP 'Gansbeek' hebben betrekking op:

- De ontwikkeling van een nieuw stadsdeel ter hoogte van het Technisch Instituut Sint-Jozef na de verhuis van de school
- Een woonontwikkeling met verschillende woontypologieën, aansluitend op de omgeving en de historische stadskern Bilzen
- Een duurzame en robuuste stedelijke woonontwikkeling, met ruimte voor waterbuffering en publiek groen en met beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer
- Het toelaten van lokale buurtfuncties
- Het verhogen van de doorwaadbaarheid in het plangebied en het voorzien van veilige verbindingen naar de omgeving (station, stadskern, scholen, Demervallei,...) voor langzaam verkeer.

Deze ontwikkelingen maken een aanpassing van de huidige juridische bestemmingen noodzakelijk, deze wijzigingen vormen het voorwerp van het RUP 'Gansbeek'.

De belangrijkste ingrepen en effecten zullen optreden door:

- de herinrichting van de voormalige schoolomgeving en de aanleg van nieuwe woningen
- aanleg van ruimtes voor openbaar groen en waterbuffering en het openleggen van de Gansbeek
- aanleg van nieuwe paden, trage verbindingen en parkeerzones.

Mogelijke effecten door het RUP zijn te verwachten door verschillende ingrepen zoals bouw- en afbraakwerken van het scholencomplex, graafwerken en grondverzet of met het ontbreken van deze potentiële effecten.

De belangrijkste effecten zijn te verwachten op de disciplines bodem, water en menselijke leefomgeving (ruimtelijke aspecten en mobiliteit). De disciplines biodiversiteit, landschap, erfgoed, geluid, lucht, klimaat, mens-hinderaspecten, gezondheid en menselijke veiligheid zijn hier minder relevant en worden slechts kort besproken.

De te verwachten milieueffecten in de verschillende onderzochte disciplines zijn ofwel niet aanzienlijk, eerder positief of ontbreken; negatieve effecten worden niet verwacht. Hierdoor zal het voorgenomen plan RUP 'Gansbeek' niet van rechtswege plan-MER-plichtig maar wel 'screeningsgerechtigd' zijn.

6.4 BODEM

6.4.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De oorspronkelijke **bodems** in het plangebied RUP 'Gansbeek' zijn vochtige zandleembodems (Ldc), maar door de aanwezige bebouwing van het Technisch Instituut Sint-Jozef zijn de meeste van deze bodems verdwenen of al vergraven. Een aantal percelen

plateaugronden of valleigronden met een specifieke ligging) voor. Er zijn geen percelen met potentiële bodemerosie aanwezig in het plangebied of directe omgeving.

Een aantal zones in het plangebied zijn volgens de **watertoetskaarten** erosiegevoelig. De meeste gronden in het plangebied zijn weinig hellend (zie figuren in §2.2).

6.4.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De geplande herbestemmingen en voorschriften binnen het RUP 'Gansbeek' zullen een zeer beperkte invloed gaan hebben op de aanwezige **bodems**. Een groot deel van de oorspronkelijke bodems is in tegenstelling tot de informatie op de bodemkaart, in het verleden al verstoord geworden door bebouwing en verharding (speelplaatsen) op de scholensite. Enkele percelen liggen nog onder grasland en/of zijn ingenomen door sportvelden. Er zullen dan ook nog slechts weinig oorspronkelijke bodems worden aangetroffen. Ter hoogte van de bebouwde percelen in de omliggende straten zijn er evenmin nog onverstoorde bodems aan te treffen, tenzij over beperkte oppervlaktes in de tuinzones.

Bij de nieuwe invulling van het plangebied (woonontwikkeling en aanleg open ruimtes voor groen en water) zullen de nadelige effecten op de bodem verwaarloosbaar tot beperkt negatief zijn. In vergelijking met de referentietoestand en de bestaande feitelijke toestand zullen de effecten op de oorspronkelijke bodem verwaarloosbaar tot beperkt negatief zijn. De optredende effecten zullen niet aanzienlijk zijn.

Ter hoogte van de **verontreinigde zone** met een gekend schadegeval bij OVAM, gelegen centraal in het plangebied, zijn er geen bijkomende effecten te verwachten door het voorgenomen RUP. De voorwaarden vermeld in deze bodemonderzoeken dienen steeds nageleefd te worden, ook bij het behoud van de huidige bestemmingstoestand. Bij de eventuele afbraakwerken van de school dient eventuele bijkomende bodemvervuiling vermeden te worden. Het grondverzet dient volgens de regels van VLAREBO te gebeuren. De optredende effecten worden als niet aanzienlijke beschouwd.

Er zijn door het RUP geen nadelige effecten naar **bodemerosie** te verwachten.

6.4.3 CONCLUSIE

Er worden geen aanzienlijke effecten op de bodem verwacht door het voorgenomen RUP 'Gansbeek'.

Er dient rekening gehouden te worden met de gekende bodemverontreiniging (OVAM-rapport 24740) en bijkomende verontreiniging door afbraakwerken dient zeker voorkomen te worden.

6.5 WATER

6.5.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

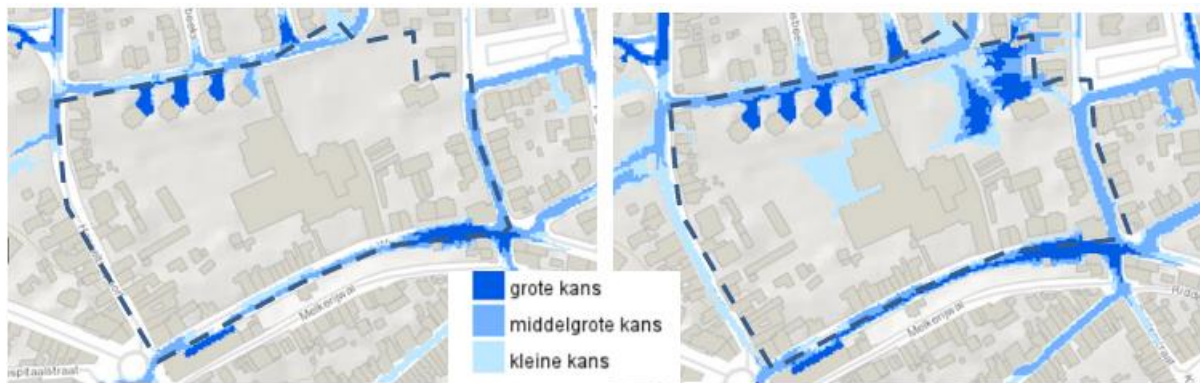
Binnen het plangebied van het RUP 'Gansbeek' komen geen geklasseerde **waterlopen** voor. De Demer ligt ca. 500 m ten oosten van het plangebied. Hierdoor komen er geen overstromingsgevoelige zones, van nature overstroombare zones, recent overstroomde zones

of risicozones voor overstromingen voor in het plangebied, maar wel ter hoogte van de Demervallei.

De Gansbeek was historisch aanwezig in het plangebied, maar is momenteel ingebuisd en aangesloten op de riolering. De ligging van het historische loop van de Gansbeek wordt weergegeven op figuur in §2.2.2.2.

Alle percelen binnen het RUP 'Gansbeek' zijn volgens de **watertoets**kaarten matig gevoelig voor grondwaterstroming en zijn infiltratiegevoelige gronden (gronden waarin het hemelwater gemakkelijk kan infiltreren), zie figuren in §2.2.

Volgens de **pluviale overstromingskaart** komen er enkele zones voor waar een beperkt overstromingsgevaar mogelijk is bij het huidig klimaat, dit is ter hoogte van de Gansbeekstraat en Wijerstraat en centraal in het plangebied. Bij een toekomst klimaat is er een lichte toename op overstromingsgevaar in dezelfde straten maar ook centraal in het plangebied.



Uittreksel van de kaart pluviaal overstroombaar gebied – huidig klimaat en toekomstig klimaat | Waterinfo

In het recente hemelwaterplan Bilzen is het plangebied aangeduid als bufferzone voor de opvang en buffering van hemelwater (zie ook § 2.2) en afvoer richting Winterstraat.

Volgens het zoneringsplan VMM behoort het volledige plangebied van het RUP 'Gansbeek' tot het 'centraal gebied', d.w.z. dat er riolering aanwezig is die het **afvalwater** opvangt en afvoert naar een waterzuiveringsinstallatie.



Uittreksel uit de zoneringskaart VMM

6.5.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Er worden door de geplande herbestemmingen en voorschriften binnen het RUP 'Gansbeek' geen negatieve effecten verwacht op **waterlopen** in de omgeving. De Gansbeek is momenteel ingebuisd, maar zou opengelegd worden in het plangebied. Dit is een positief effect voor de waterloop. Een natuurlijke inrichting wordt aanbevolen.

Het plangebied wordt aangeduid als een mogelijk kwetsbare zones voor overstromingen volgens de pluviale kaarten en als mogelijke bufferzone voor infiltratie van hemelwater volgens het hemelwaterplan stad Bilzen. Door het openleggen van de Gansbeek en het nemen van andere bijkomende maatregelen in het openbaar domein (ruimte voor wadi's, grachten, afkoppeling hemelwater, ...), wat ook resulteert in een vermindering van de oppervlakte bebouwing en verharding in het plangebied, zal meer hemelwater tijdelijk kunnen worden opgevangen, dat ter plaatse kan infiltreren of vertraagd zal wegvloeien. Door de infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte en een afname van verharding in het plangebied zal het plangebied klimaat robuuster worden en zal het overstromingsrisico in de toekomst sterk kunnen verbeteren zowel in het plangebied als in het gebied stroomafwaarts ter hoogte van de Demervallei. De gronden in het plangebied zijn infiltratiegevoelig, zodat het hemelwater gemakkelijk in de grond kan dringen. Paden en parkeerzones dienen dan ook aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen, zodat infiltratie ter plaatse mogelijk blijft. De optredende effecten op het **grondwater** door infiltratie zijn verwaarloosbaar tot eerder positief in vergelijking met de referentietoestand en de bestaande feitelijke toestand, doordat voldoende ruimte wordt voorzien voor infiltratie en door het deels ontharden van het plangebied.

In het plangebied wordt aanbevolen om geen al te grote ondergrondse constructies te voorzien (grootschalige kelders, grootschalige ondergrondse parkings) zodat er geen nadelige effecten op de **grondwaterstroming** kunnen optreden.

Ten opzichte van de referentietoestand wordt er geen of slechts een beperkte toename van de hoeveelheid **afvalwater** verwacht in de toekomst (woningen versus school). Aangezien het volledige plangebied behoort tot centraal gebied dat aangesloten is op een waterzuivering, worden er geen nadelige effecten op de waterkwaliteit van waterlopen verwacht.

6.5.3 CONCLUSIE

Er zijn geen aanzienlijke effecten op het oppervlaktewater, het grondwater en afvalwater te verwachten door het RUP 'Gansbeek'. De effecten zullen door de geplande ingrepen in vergelijking met de referentietoestand en in vergelijking met de bestaande feitelijke toestand verwaarloosbaar tot positief zijn.

Als suggestie wordt voorgesteld om:

- De opengelegde Gansbeek en infiltratievoorzieningen op een natuurlijke wijze in te richten
- Paden en parkeerzones te voorzien in waterdoorlatende verharding

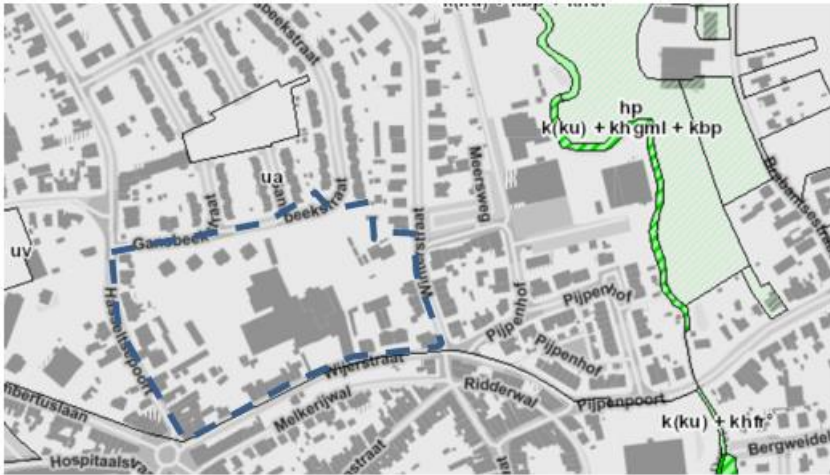
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening in verband met hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn van toepassing en dienen steeds toegepast te worden.

6.6 BIODIVERSITEIT

6.6.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Er komen ter hoogte van het plangebied RUP 'Gansbeek' geen gebieden voor die behoren tot het Europees netwerk van vogel- en habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). Het dichtsbijgelegen habitatrichtlijngebied 'Overgang Kempen – Haspengouw' ligt ten oosten op minimum 1,5 km afstand. Dit gebied is eveneens aangeduid als VEN-gebied 'Beekvalleien overgang Kempen-Haspengouw' (zie kaart onder § 2.2.2).

In het plangebied van het RUP 'Gansbeek' en directe omgeving komen geen biologisch waardevolle vegetaties voor volgens de Biologische waarderingskaart (versie 2, toestand 2020). De Demervallei ten oosten van het plangebied op ca. 250 m afstand, bevat wel biologisch waardevolle percelen grasland met bomenrijen en houtkanten.



BWK 2 - Zones

- 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

Uittreksel uit de Biologische Waarderingskaart – Geopunt

Ter hoogte van de sportvelden in het plangebied komen nog enkele waardevolle bomen voor. Enkele percelen liggen onder graslanden of zijn in gebruik als sportvelden. De meeste gronden zijn bebouwd of verhard; de biologische waarde is momenteel zeer gering te noemen.

6.6.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Door de voorziene ontwikkelingen (woningbouw, groenvoorzieningen, waterelementen, wegen en paden, ...) in het plangebied en na eventuele afbraak van het schoolcomplex, kunnen de resterende waardevolle bomen mogelijks behouden blijven en ingepast worden in de groene open ruimte. Door een parkachtige ontwikkeling in het gebied met ruimte voor waterbuffering, een open gelegde Gansbeek, aanplantingen, ... kunnen nieuwe natuurwaarden tot ontwikkeling komen tussen de nieuwe woningen. De geplande ontwikkelingen zullen hierdoor een positief effect gaan hebben ten aanzien van de biodiversiteit in vergelijking met de referentietoestand en de huidige toestand.

Omwille van de grote afstand tot het habitatrictlijngebied en het VEN-gebied, zijn er door het voorgenomen RUP 'Gansbeek'

- geen betekenisvolle effecten te verwachten op het Europees beschermd habitatrictlijngebied en
- geen onvermijdbare en onherstelbare schade te verwachten voor het VEN-gebied.
- is de opmaak van een voortoets, een passende beoordeling en een verscherpte natuurtoets niet noodzakelijk.

6.6.3 CONCLUSIE

De effecten ten aanzien van de biodiversiteit door het RUP 'Gansbeek' zijn eerder positief te beoordelen, in vergelijking met de referentietoestand en de bestaande feitelijke toestand.

Als suggestie wordt voorgesteld om:

- Bestaande waardevolle bomen zo mogelijk te behouden
- Aangepaste en streekeigen bomen en struiken te gebruiken bij de groenaanleg
- De opengelegde Gansbeek te voorzien van natuurlijk begroeide oevers en andere infiltratievoorzieningen (wadi's, grachten,...) ecologisch in te richten.

Er treden geen betekenisvolle effecten op voor het habitatrictlijngebied en geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied op door het voorgenomen plan.

6.7 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

6.7.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In het plangebied komt geen beschermd erfgoed, vastgesteld erfgoed of geïnventariseerd erfgoed voor.

De historische stadskern van Bilzen, waarvan de omwalling aan de zuidzijde grenst aan het plangebied, is een vastgestelde archeologische zone.

In de Landschapsatlas is geen aanduiding ter hoogte van het plangebied of directe omgeving.

6.7.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De voorziene ingrepen in het plangebied (afbraak school, oprichting bebouwing en invulling van groen-blauwe openbare ruimte) zullen geen nadelige effecten veroorzaken, er komen geen waardevolle landschappen, monumenten of de erfgoedwaarden voor in het plangebied.

De nieuwe inrichting dient te gebeuren met respect voor de aanwezige waardevolle bomen, die zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Rond de nieuwe bebouwing kunnen bijkomende groenaanplantingen gaan plaatsvinden. Samen met het openleggen van de Gansbeek en de verhoogde doorwaadbaarheid komt dit de landschapsbeleving in het plangebied ten goede.

De oude omwalling ligt buiten de contouren van dit RUP. Er is geen directe of indirecte negatieve impact te verwachten bij het creëren van nieuwe doorsteken voor langzaam verkeer naar het historisch centrum.

Door de herbestemming en geplande ontwikkelingen binnen het RUP 'Gansbeek' worden geen nadelige effecten veroorzaakt, maar door de nieuwe invulling worden eerder positieve effecten verwacht op de het landschap en wordt de relatie naar het aanliggend historisch centrum versterkt.

6.8.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Een toename van de bebouwing en andere ontwikkelingen in het plangebied zullen geen aanleiding tot aanzienlijke effecten door geluid in vergelijking met het huidige scholencomplex. Het effect van het toekomstige verkeer op het omgevingsgeluid wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

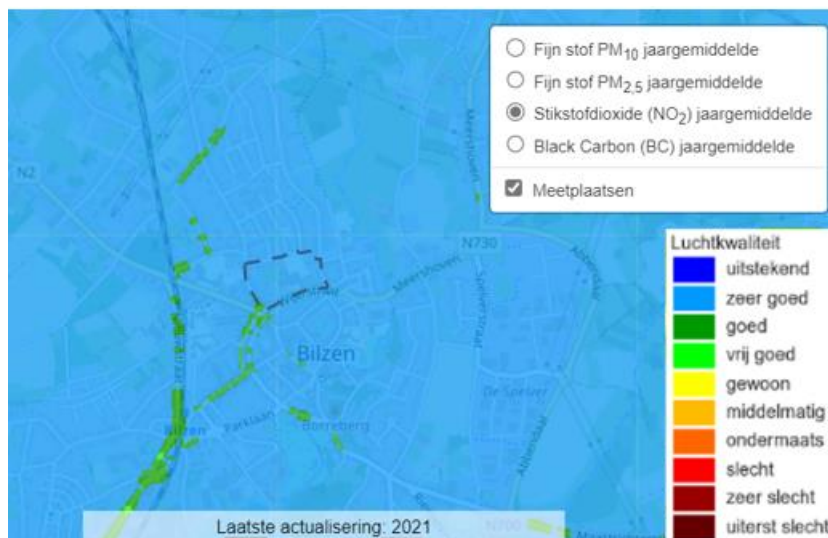
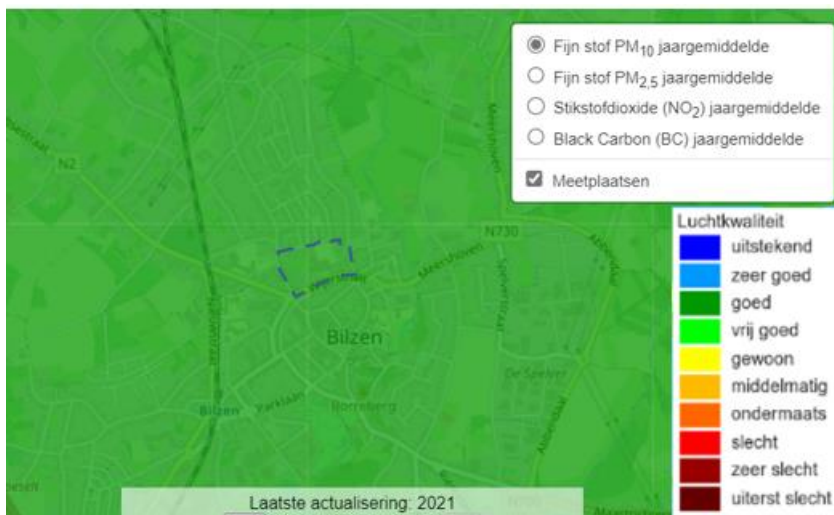
6.8.3 CONCLUSIE

Er treden geen aanzienlijke effecten door geluid op door het voorgenomen plan.

6.9 LUCHT

6.9.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De jaargemiddelde luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}), black carbon en stikstofdioxides ten noorden van het centrum Bilzen is volgens de meest recente gegevens op het geoloket luchtkwaliteit VMM (gegevens van 2021) 'zeer goed' tot 'goed'.



Luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied - VMM

6.9.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De voorziene ontwikkelingen door het plan met een toename van het aantal woongelegenheden zal in vergelijking met het huidige scholencomplex, en rekening houdende met nieuwe verwarmingstechnieken die geen fossiele brandstoffen verbruiken en het autoluwe karakter van het plangebied, een verwaarloosbare bijdrage betekenen voor de jaargemiddelde toekomstige luchtkwaliteit in de toekomst.

6.9.3 CONCLUSIE

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de luchtkwaliteit door het voorgenomen RUP 'Gansbeek'.

6.10 MENS – RUIMTELIJKE ASPECTEN, MOBILITEIT, GEZONDHEID EN VEILIGHEID

6.10.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied van het RUP 'Gansbeek' is gelegen ten noorden van het historisch centrum van Bilzen, buiten de oude stadsomwalling. De Wijerstraat vormt de rand met de omwalling. Het centrale deel van het plangebied wordt ingenomen door het scholencomplex van het Technisch Instituut Sint-Jozef. De omliggende percelen zijn ingenomen door bebouwing, gelegen langs de Hasseltsepoort, Gansbeekstraat en Winterstraat. Ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk Gansbeek, oostwaarts ligt de Demervallei.

De structuur van de oude verbindingswegen die vanaf historische kern aan de stadspoorten vertrokken is nog goed herkenbaar. De oude omwalling ligt tussen de Wijerstraat en de Melkerijwal.

De omliggende straten van het plangebied zijn ingericht voor fietsers. Haltes van het openbaar vervoer zijn aanwezig in Hasseltsepoort en Wijerstraat. Het historisch centrum en het station liggen op wandelafstand tot het plangebied.

6.10.2 BEOORDELING VAN DE MILIEUEFFECTEN

De huidige hoofdfunctie (wonen en openbaar nut) wordt door het RUP gewijzigd naar hoofdzakelijk wonen, met ruimte voor water en groen. Omwille van de nabijheid van het historisch centrum, de aanwezige bebouwing in de randzone van het plangebied en de woonwijken in de verdere omgeving, zorgt dit voor een uitbreiding en versterking van de stadskern Bilzen. In het plangebied is er ook ruimte om publieke functies toe te laten. Parkeerzones zullen aan de randen worden voorzien, zodat het centrale deel van het plangebied autoluw blijft. Paden in de groene open ruimte en kleine wegen zullen de doorwaadbaarheid van het plangebied voor zachte weggebruikers gaan verhogen. Een nieuwe doorsteek aan de omwalling voor langzaam verkeer naar het oude stadsdeel verhoogt de bereikbaarheid. De nieuwe invulling van het plangebied veroorzaakt geen nadelige of aanzienlijke effecten op de **ruimtelijke structuur**. De groene zones en de nieuwe trage verbindingen doorheen het plangebied zijn een verbetering en komen de hele buurt (ook buiten het plangebied) ten goede; de effecten zijn positief ten aanzien van de **landschapsbeleving**.

De bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het plangebied en de aansluiting van nieuwe paden op het bestaande fietsnetwerk en op het historisch centrum van Bilzen worden door de voorziene ingrepen verbeterd, wat ook ten goede komt aan de **lokale mobiliteit** van het noordelijk deel van de stad Bilzen. Door de nieuwe paden en wegen te verbinden worden veiligere en kortere verbindingen gerealiseerd voor voetgangers en fietsers en kan het gemotoriseerd verkeer in het plangebied beperkt blijven. Deze ingrepen zullen een positief effect gaan hebben in het plangebied en in de bestaande woonwijk Gansbeek.

De ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel voor wonen zal weinig of geen negatieve effecten veroorzaken op het autoverkeer in de omliggende woonwijk Gansbeek of in het historisch centrum van Bilzen, in vergelijking met de referentietoestand en huidige feitelijke toestand. Het gemotoriseerd verkeer zal in vergelijking met het scholencomplex weinig toenemen, misschien eerder gaan afnemen. Het plangebied wordt autoluw gemaakt, met parkings in de randzone. De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer naar het hogere wegennet verandert niet. De totale effecten op de **mobiliteit** door het RUP 'Gansbeek' zijn verwaarloosbaar tot positief te beoordelen.

De verwaarloosbare tot positieve effecten die te verwachten zijn door het plan door wijzigingen van geluid, lucht en verkeer (zie hoger), zorgen niet voor bijkomende **hinder** voor de bewoners in de randzone van het plangebied of in de verdere woonomgeving in vergelijking met de referentiesituatie.

Er zijn geen nadelige effecten voor **mens-gezondheid en veiligheid** te verwachten door het RUP ten aanzien van de toekomstige bewoners en ten aanzien van de kwetsbare bevolkingsgroepen (scholen, rusthuis) in de verdere omgeving van het plangebied. Er komen geen risicobedrijven of Seveso-bedrijven in de omgeving voor.

6.10.3 CONCLUSIE

Er zijn geen aanzienlijke effecten voor de mens te verwachten door het voorgenomen RUP 'Gansbeek'. De effecten op de ruimtelijke structuur, de landschapsbeleving en de mobiliteit zijn ten opzichte van de referentiesituatie en huidige feitelijke toestand als verwaarloosbaar tot positief te beschouwen. Eventuele effecten naar hinder en mens-gezondheid zijn verwaarloosbaar.

6.11 KLIMAAT

Gezien de aard van het plan – een duurzame en robuuste ontwikkeling van een nieuw stadsdeel ter hoogte van het huidige scholencomplex Technisch Instituut Sint-Jozef – en het ontbreken van aanzienlijke effecten op de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater, de biodiversiteit en het ontbreken van bijkomende luchtmissies door verwarming en verkeer, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat zullen gaan optreden.

Door het toekomstige klimaat kunnen de pluviale overstromingen (vooral in de omliggende straten en enkele zones centraal in het plangebied) gaan toenemen in vergelijking met de huidige toestand (zie ook § 6.5). Door de voorziene ingrepen m.b.t. waterbuffering en infiltratie ter hoogte van het openbaar domein rond een opengelegde Gansbeek, zullen toekomstige problemen van wateroverlast in het plangebied voorkomen worden.

Er dient ook gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verhardingen bij de aanleg van parkeerplaatsen en paden. Door nieuwe groenvoorzieningen (met klimaatgeschikte groenaanplantingen) in het plangebied zullen er in de toekomst geen hitte-eiland effecten gaan optreden in het nieuwe stadsdeel van Bilzen. De effecten van het toekomstige klimaat op het planvoornemen is hierdoor niet relevant en niet aanzienlijk te noemen.

6.12 GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Omwille van de grote afstand tot de landsgrens en gewestgrenzen treden er geen grensoverschrijdende effecten op.

6.13 BESLUIT MILIEUSCREENING

Door het RUP 'Gansbeek' wordt ter hoogte van de huidige school Technisch Instituut Sint-Jozef en omgeving, de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel mogelijk gemaakt. De milieueffecten worden beschreven op basis van een uitgewerkte visie en de ambities voor het plangebied. In een latere fase worden de concrete inrichtingsplannen, stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan met de bestemmingswijzigingen vastgelegd.

De mogelijke ontwikkelingen en herbestemmingen binnen het RUP 'Gansbeek' hebben tot doel om de bestaande locatie ter hoogte van het scholencomplex na een verhuis om te vormen tot een nieuw stadsdeel. De woonontwikkeling zal aansluiten op de omgeving en de historische stadskern Bilzen, waarbij verschillende woontypologieën mogelijk worden. De ambitie is om een duurzame en robuuste stedelijke woonomgeving te ontwikkelen met ruimte voor waterbuffering en publiek groen, met plaats voor lokale buurtfuncties en een beperkte toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer. Het verhogen van de doorwaadbaarheid in het plangebied en het voorzien van veilige verbindingen naar de omgeving (station, stadskern, scholen, Demervallei,...) voor langzaam verkeer is het opzet.

Door deze ontwikkelingen neemt de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het centrale deel van het plangebied toe voor fietsers en voetgangers, wordt de relatie met de omgeving en de historische stadskern versterkt, blijft het plangebied autoluw en nemen de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten toe. Dit heeft een meerwaarde voor alle toekomstige bewoners, gebruikers en omwonenden van het plangebied.

Door al deze ingrepen zullen de milieueffecten beperkt negatief, verwaarloosbaar tot eerder positief zijn in vergelijking met de referentietoestand (het behoud van de gewestplanbestemmingen en bestemming volgens het BPA Broekemveld) en in vergelijking met de huidige feitelijke toestand (scholencomplex centraal in het plangebied en woningen langs omliggende straten). De totale effecten door het RUP 'Gansbeek' zullen niet aanzienlijk zijn.

Als suggestie wordt vanuit de verschillende milieudisciplines voorgesteld om:

- De opengelegde Gansbeek te voorzien van natuurlijk begroeide oevers en overige infiltratievoorzieningen op een ecologische manier in te richten
- Pad en parkeerzones te voorzien in waterdoorlatende verharding

- Bestaande waardevolle bomen zo mogelijk te behouden
- Inheemse, streekeigen en klimaatbestendige bomen en struiken te gebruiken bij de groenaanleg.

Er dient rekening gehouden te worden met de gekende bodemverontreiniging (OVAM-rapport 24740) en bijkomende verontreiniging door afbraakwerken dient zeker voorkomen te worden.

De bestaande regelgeving (grondverzet, gewestelijke hemelwaterverordening, archeologiedecreet,...) blijft steeds van toepassing.

Op basis van:

- de oppervlakte van het plangebied, waarbij het RUP 'Gansbeek' kan beschouwd worden als een klein gebied (ca. 6 ha) op lokaal niveau binnen de gemeente Bilzen is het RUP 'Gansbeek' screeningsgerechtigd;
- het gevoerde onderzoek naar mogelijke milieueffecten dat heeft uitgewezen dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen gaan optreden door de mogelijke herbestemmingen en door de voorziene ontwikkelingen in het plangebied door het RUP 'Gansbeek' en dat de optredende milieueffecten verwaarloosbaar, beperkt negatief of eerder positief zullen zijn.
- er geen betekenisvolle effecten op het habitatrictlijngebied en geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied door het voorgenomen plan zullen gaan optreden, omwille van de geringe effecten in het plangebied en de grote afstand tot deze beschermde gebieden;

zodat kan besloten worden dat een verder milieuonderzoek, de opmaak van een plan-MER of de opmaak van een passende beoordeling niet noodzakelijk is voor het voorliggende RUP 'Gansbeek'.

7 RVR-TOETS

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 22/11/2022, met ref. RVR-AV-1770), 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, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

De RVR-toets wordt in bijlage I toegevoegd.

8 INSTRUMENTEN (VERGUNNINGEN, VERKAVELINGEN, BEHEERSOVEREENKOMSTEN)

Wordt, indien van toepassing, aangevuld in de loop van de verdere procedure.

9 BIJLAGE

9.1 BIJLAGE I: RVR-TOETS

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Bilzen

uw bericht van
22/11/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1770

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Gansbeek"

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.

Onderstaande aftoetsing 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 RVR-toets op 22/11/2022, met ref. RVR-AV-1770), 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, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

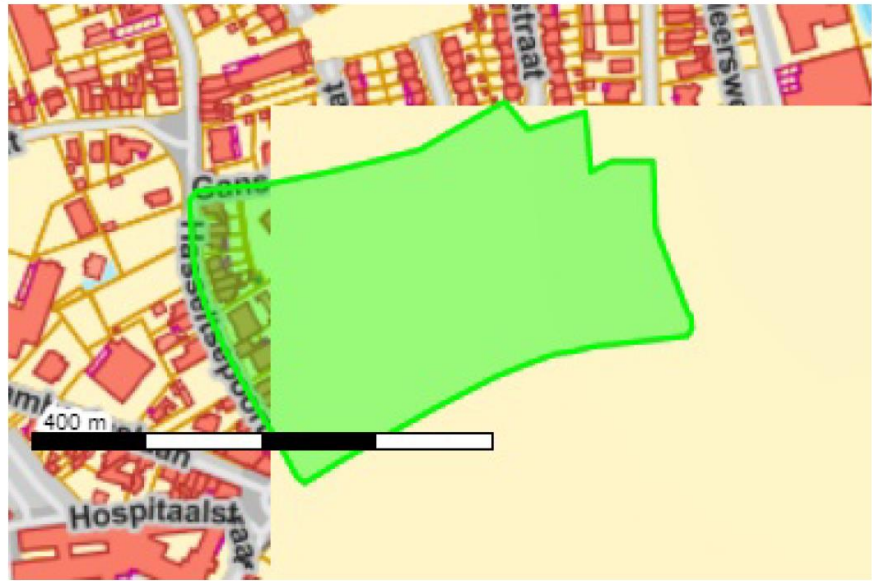
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Gansbeek

Initiatiefnemer stad Bilzen

Plangebied



Toets uitgevoerd op 22/11/2022

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 Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

