



RUP Tunnel

Stad Bilzen

Startnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP Tunnel

Opdrachtgever

Stad Bilzen
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Corda Campus – Gebouw 6
Kempische Steenweg 293 - bus 32 - 3500 Hasselt
T: +32(0)11 89 77 00

Identificatienummer

4680343007_startnota

Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé, ruimtelijk planner

Simon Steegmans, ruimtelijk planner

Koen Janssens, expert ruimtelijk planner

Datum

Auteur

Status/ revisie

Vrijgave

Maart 2023

SIS / PGO

Startnota

Koen Janssens

Inhoudsopgave

	Blz
1	Inleiding 4
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan 4
1.2	Alternatievenonderzoek: compensatiegebieden voor inname herbevestigd agrarisch gebied (zie ook bijlage) 4
1.3	Situering 7
1.4	Afbakening plangebied 7
1.5	Reikwijdte en detailleringsniveau 8
1.6	Overzicht in te zetten instrumenten 8
2	Mogelijke alternatieven 9
3	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext 11
3.1	Historische analyse 11
3.2	Ruimtelijk voorkomen 15
3.3	Ruimtelijk functioneren 18
3.4	Structuurplanning 25
3.5	Overige relevante studies/plannen 39
3.6	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen 53
3.7	Bodem 54
3.8	Water 57
3.9	Biodiversiteit 60
3.10	Landschap en erfgoed 62
3.11	Mobiliteit 64
3.12	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid 67
3.13	Motivering aansnijding HAG 69
3.14	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen 71
4	Visie voorgenomen plan 72
4.1	Behoefteanalyse 72
4.2	Ambities 75
4.3	Onteigeningsplan 80
5	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht 81
6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten 82
6.1	Bodem 82
6.2	Water 83
6.3	Biodiversiteit 85
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie 87
6.5	Mens – mobiliteit 89
6.6	Mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid 91
6.7	Klimaat 92
6.8	Leemten in de kennis 93
6.9	Grensoverschrijdende effecten 93
6.10	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten 93
7	Bijlagen 94

7.1	Alternatievenonderzoek compensatiegebieden voor inname herbevestigd agrarisch gebied	94
-----	--	----

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

1.1.1 Aanleiding

Het RUP Tunnel wordt opgemaakt vanwege de wens van de gemeente om een ruimtelijk kader te creëren voor een geïntegreerde scholensite. Het is namelijk nodig het Instituut voor Katholiek Secundair Onderwijs (IKSO), dat vandaag gelegen is in Hoeselt, samen met het technisch Instituut Sint-Jozef (TISJ) te groeperen op één nieuwe scholencampus. Het doel van het RUP Tunnel is om een juridisch en ruimtelijk kader te bieden voor een nieuwe, compacte, hedendaagse en duurzame schoolomgeving, die eveneens verweven kan worden met een nieuwe atletiekpiste en andere buitensporten. Deze verweving komt tot stand door het aanbieden van een nieuwe studierichting voor sport.

Een voorgaand locatie-onderzoek leidde tot de voorgestelde projectlocatie die grotendeels gelegen is in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het RUP dient de bestemming te wijzigen van agrarisch gebied naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze locatie werd gekozen omwille van zijn uiterst goede bereikbaarheid net buiten het centrum, de zone die verlaten zal worden in het centrum krijgt ontwikkelingsmogelijkheden in functie van wonen.

Het gebied dient verweven te worden met de nieuwe woonwijk Bivelenhof en rekening te houden met de mobiliteitssituatie in de omgeving, die ingrijpende veranderingen zal ondergaan. In het oosten zal het gebied namelijk begrensd worden door het tracé van een nieuwe aan te leggen ontsluitingsweg (N2), die d.m.v. een tunnel de spoorweg zal kruisen. Deze tunnel geeft het RUP zijn naam.

1.2 Alternatievenonderzoek: compensatiegebieden voor inname herbevestigd agrarisch gebied (zie ook bijlage)

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 moeten gemeentelijke planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de herbevestigde agrarische gebieden inhouden, in de mate van het mogelijke, het planologisch evenwicht herstellen. Dit gebeurt bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief. Ter compensatie van de inname van 62.544m² aan Herbevestigd Agrarisch Gebied (zie ook hoofdstuk 3.4.1) wordt er een alternatievenonderzoek uitgevoerd waarin een aantal mogelijke compensatiegebieden geanalyseerd worden op basis van enkele parameters. Ten eerste zal er onderzocht worden of deze gebieden nog geschikt zijn voor de bestemming die ze vandaag hebben, namelijk woonuitbreidingsgebied of zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (alook recreatiegebied). In een tweede stap zal er nagegaan worden hoe geschikt deze gebieden zijn voor een omzetting naar landbouwgebied. Door de uitkomsten van deze twee analyses met elkaar te vergelijken zal uiteindelijk een algemene conclusie kunnen gemaakt worden voor elk van de gebieden.

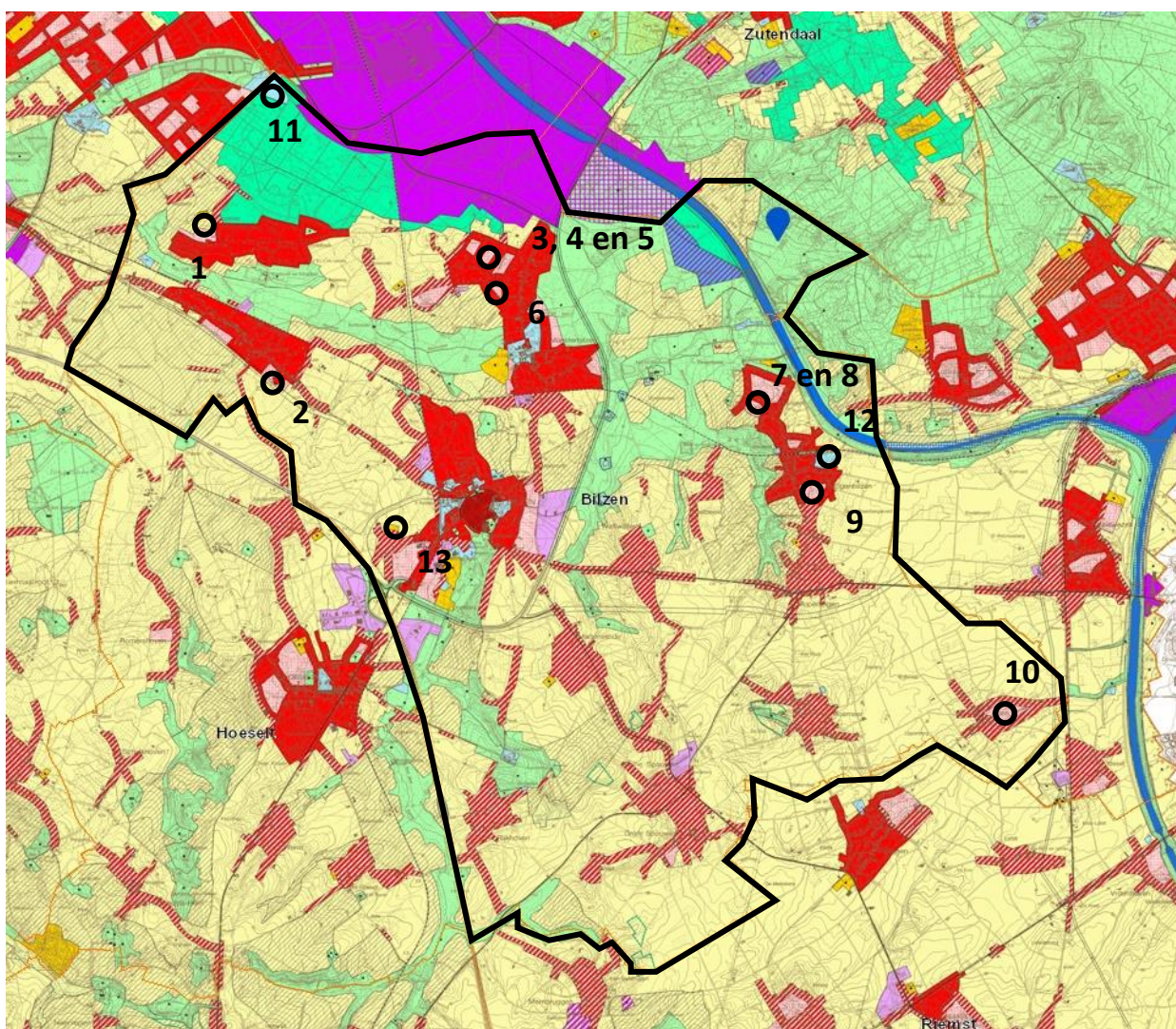
Er werd reeds een eerste screening gedaan van alle zones met bestemmingen gemeenschapsvoorzieningen, recreatiegebieden en woonuitbreidingsgebieden binnen het grondgebied van de stad Bilzen die in aanmerking zouden kunnen komen om ingeschakeld te worden als compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied. De eerste screening leverde een longlist op van 13 mogelijke compensatiegebieden die in het alternatievenonderzoek verder geanalyseerd worden. De voorkeur gaat uit naar een eerste aftoetsing van deze gebieden gedurende de publieke raadpleging. Hierna is het nog mogelijk om door middel van bijkomend onderzoek op zoek te gaan naar zonevreemde landbouw gelegen in groene bestemmingen.

1.2.1 Situering van de mogelijke compensatiegebieden

De verschillende mogelijke compensatiegebieden worden in onderstaande tabel opgesomd met ligging in Bilzen en de huidige bestemming. Per gebied wordt eveneens de grootte en de bijhorende code van het woonuitbreidingsgebied (indien van toepassing) weergegeven.

Nr.	Ligging	Bestemming	Code WUG	Grootte
1	Jeugdhuispad, Schoonbeek	woonuitbreidingsgebied (gedeeltelijk herbestemd naar recreatiegebied)	SC-WU1	+ 54.800m ²
2	Pannovenstraat, Beverst	woonuitbreidingsgebied	BE-WU2	+ 31.300m ²
3	Oude Heidestraat, Munsterbilzen	woonuitbreidingsgebied	MU-WU1	+ 24.200m ²
4	Nieuwe Heidestraat, Munsterbilzen	woonuitbreidingsgebied	MU-WU2	+ 34.500m ²
5	Echellaan, Munsterbilzen	woonuitbreidingsgebied	MU-WU3	+ 38.500m ²
6	Processiestraat, Munsterbilzen	woonuitbreidingsgebied	MU-WU4	+ 25.400m ²
7	Litsebeek, Eigenbilzen	woonuitbreidingsgebied	EI-WU1	+ 100.000m ²
8	Lochtstraat, Eigenbilzen	woonuitbreidingsgebied	EI-WU2	+ 38.800 m ²
9	De Mereweijen, Eigenbilzen	woonuitbreidingsgebied	EI-WU3	+ 41.800m ²
10	Heestraat, Hees	woonuitbreidingsgebied	HE-WU1	+ 85.500m ²
11	Vossebergstraat, Schoonbeek	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	/	+ 95.600m ²
12	Koestraat, Eigenbilzen	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	/	+ 12.770m ²
13	Pater Damiaanstraat, Merem	Gebied voor recreatie	/	+ 20.000m ²

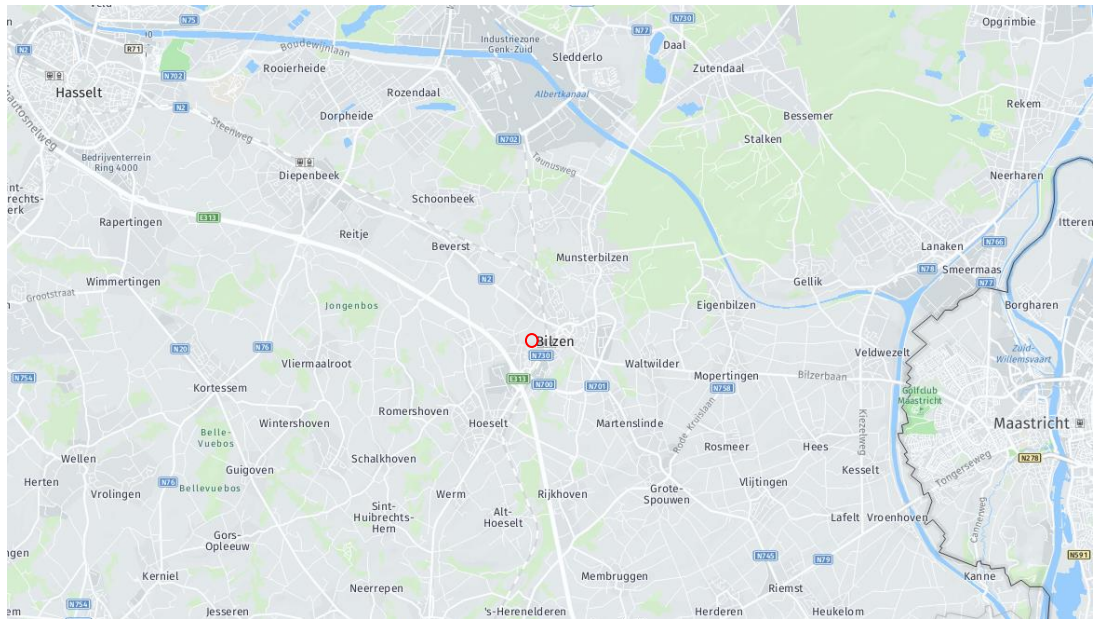
Sommige gebieden zijn naast elkaar gelegen en worden daarom in de verdere analyse samen besproken. Dit is het geval voor gebieden 3, 4 en 5, alsook voor gebieden 7 en 8. De verschillende gebieden worden weergegeven op onderstaande kaart. In de bijlage van dit document (hoofdstuk 7) volgt een gedetailleerde analyse van de gebieden.



Nr.	Ligging
1	Jeugdhuispad, Schoonbeek
2	Pannovenstraat, Beverst
3	Oude Heidestraat, Munsterbilzen
4	Nieuwe Heidestraat, Munsterbilzen
5	Echellaan, Munsterbilzen
6	Processiestraat, Munsterbilzen
7	Litsebeek, Eigenbilzen
8	Lochtstraat, Eigenbilzen
9	De Mereweijen, Eigenbilzen
10	Heestraat, Hees
11	Vossebergstraat, Schoonbeek
12	Koestraat, Eigenbilzen
13	Pater Damiaanstraat, Merem

1.3

1.3 Situering



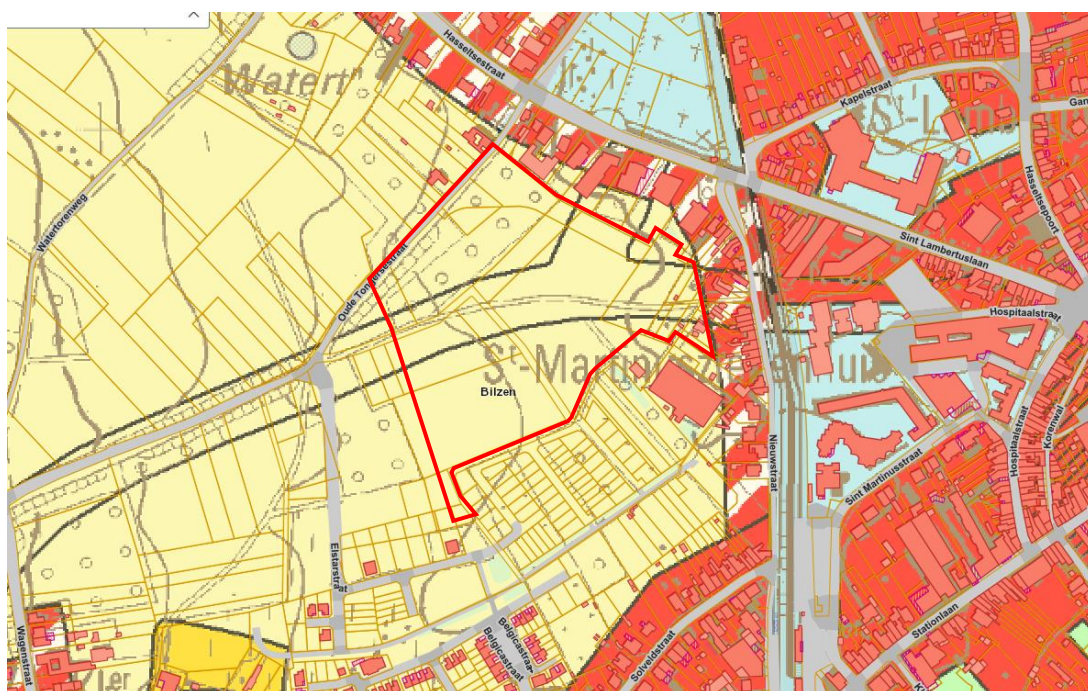
Figuur 1: Plangebied op macroschaal, bron: geopunt.be

Bilzen ligt in de provincie Limburg en is goed ontsloten. Zowel het Albertkanaal als spoorlijn 34 (Hasselt-Luik) en de autosnelweg E313 (Antwerpen-Luik) doorsnijden Bilzen. De stad is gelegen op korte afstand van de twee grootste steden van Limburg, nl. Hasselt en Genk, en ligt in de directe nabijheid van Maastricht in Nederland. Tenslotte is Bilzen eveneens één van de tien gemeenten die deel uit maken van het Nationaal Park Hoge Kempen, waarbij zij de zuidelijke grens vormt van het park bij de overgang van de Kempen naar Haspengouw.

1.4 Afbakening plangebied



Figuur 2: Afbakening plangebied - kadaster, bron: geopunt.be



Figuur 3: Afbakening plangebied - gewestplan, bron: geopunt.be

Het plangebied van het RUP ligt direct ten westen van de stedelijke kern van Bilzen, slechts gescheiden van het centrum door de spoorlijn. In het zuiden ligt de kleinere kern Merem en het op- en afrittencomplex van de E313. De Hasseltsestraat vormt de noordelijke grens en in het westen raakt het plangebied aan het uitgestrekt landbouwgebied tussen Diepenbeek en Bilzen, parallel aan de autosnelweg.

Voor de compensatiegebieden zal eerst de analyse (zie bijlage en hoofdstuk 1.2) voorgelegd worden aan de bevolking en de hogere overheid tijdens de publieke raadpleging om daarna over te gaan tot een definitieve selectie die deel zal uitmaken van de verdere uitwerking van het RUP.

1.5 Reikwijdte en detailleringniveau

De reikwijdte van het plangebied is beperkt tot de contour van het plangebied zoals aangeduid in figuren 2 en 3. Het plangebied wordt begrensd:

- In het noordwesten door de Oude Tongersestraat
- In het noordoosten door de achterste perceelsgrens van de woningen/bedrijven langsheen de Hasseltsestraat en door de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- In het zuiden door de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- In het oosten door de gewestplangrens
- In het westen door de perceelsgrens die naar het zuiden wordt doorgetrokken

1.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal louter ingezet worden voor herbestemmingen en het vertalen van de nieuwe visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

2 Mogelijke alternatieven

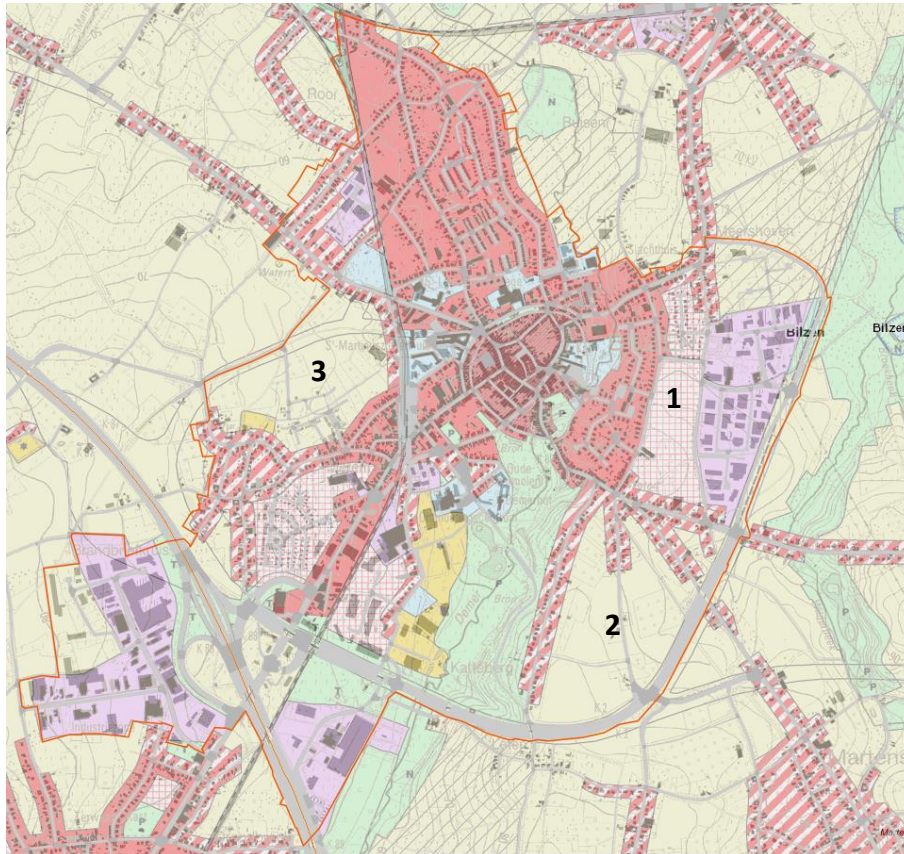
Type alternatief	PRO	CONTRA
Nulalternatief: het RUP wordt niet uitgevoerd	/	De bepalingen uit het kleinstedelijk gebied worden niet opgevolgd waardoor de huidige knelpunten gehandhaafd blijven. De huidige juridische toestand blijft gehandhaafd. Hiermee dus ook de beperkende voorschriften en strenge bestemmingszones.
Locatiealternatief: een andere locatie / afbakening voor de ontwikkeling wordt onderzocht	Locatiealternatieven werden onderzocht waarbij deze locatie naar voren werd geschoven als beste optie.	/
Inrichtingsalternatief: een andere inrichting / programma voor de ontwikkeling wordt onderzocht	De meest optimale inrichting en programma i.f.v. de draagkracht en de te bereiken doelen worden gerealiseerd.	Flexibiliteit vs. rechtszekerheid

Nulalternatief = Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijft het plangebied aangeduid als agrarisch gebied waardoor het realiseren van een duurzame scholensite met atletiekpiste geen mogelijkheid is. Omwille van deze reden is een nulalternatief niet aan de orde.

Inrichtingsalternatief = Het RUP legt de bestemming vast waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden en zorgt voor een doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Locatiealternatief = Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk in navolging van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het doel is om de globale visie van het plangebied vast te leggen zodat er nieuwe mogelijkheden kunnen ontstaan.

De stad Bilzen heeft een onderzoek uitgevoerd voor verschillende mogelijke alternatieve locaties om de scholensite onder te brengen aan de hand van de gekende ruimtebehoefte van om en bij 6 hectare. Een belangrijke randvoorwaarde die gehanteerd werd bij dit onderzoek was dat de nieuwe scholensite gelegen diende te zijn binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen. Het gaat om volgende locaties:



1. **Woonuitbreidingsgebied Tabaart:** Dit gebied dient als reservegebied voor wonen en zal dus omwille van deze reden gevrijwaard blijven van gemeenschapsvoorzieningen. Daarnaast sluit dit gebied reeds aan bij een woongebied waardoor een ontwikkeling in functie van wonen voor de hand ligt.
2. **Zuidoostelijke agrarische lob:** Dit agrarisch gebied is te decentraal gelegen ten opzichte van de kern van Bilzen en bijkomend is de bereikbaarheid van deze zone, zeker wat betreft voor langzaam verkeer en openbaar vervoer, ondermaats voor een dynamische functie als een scholensite met sportfaciliteiten.
3. **Huidige locatie opmaak RUP:** De huidig voorliggende locatie is zeer goed bereikbaar voor verschillende vervoerstypes (openbaar vervoer, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer), er is geen woonontwikkeling meer mogelijk volgens het PRUP waarin een woonontwikkeling werd uitgesloten en er wordt aangesloten bij grotere structuren zoals AZ Vesalius en het Atheneum Martinus aan de overzijde van de spoorweg. Tenslotte is het de wens van de stad om de openruimte lob richting het noordwesten zoveel mogelijk vrijwaren.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Historische analyse

3.1.1 Ferraris (1777)

Op de Ferrariskaart staat Bilzen ingetekend als een kleine Middeleeuwse stad. De omgeving van het plangebied van het RUP Tunnel was in die tijd reeds akkerland. Centraal door het plangebied liep een weg, deze is vandaag niet langer zichtbaar.

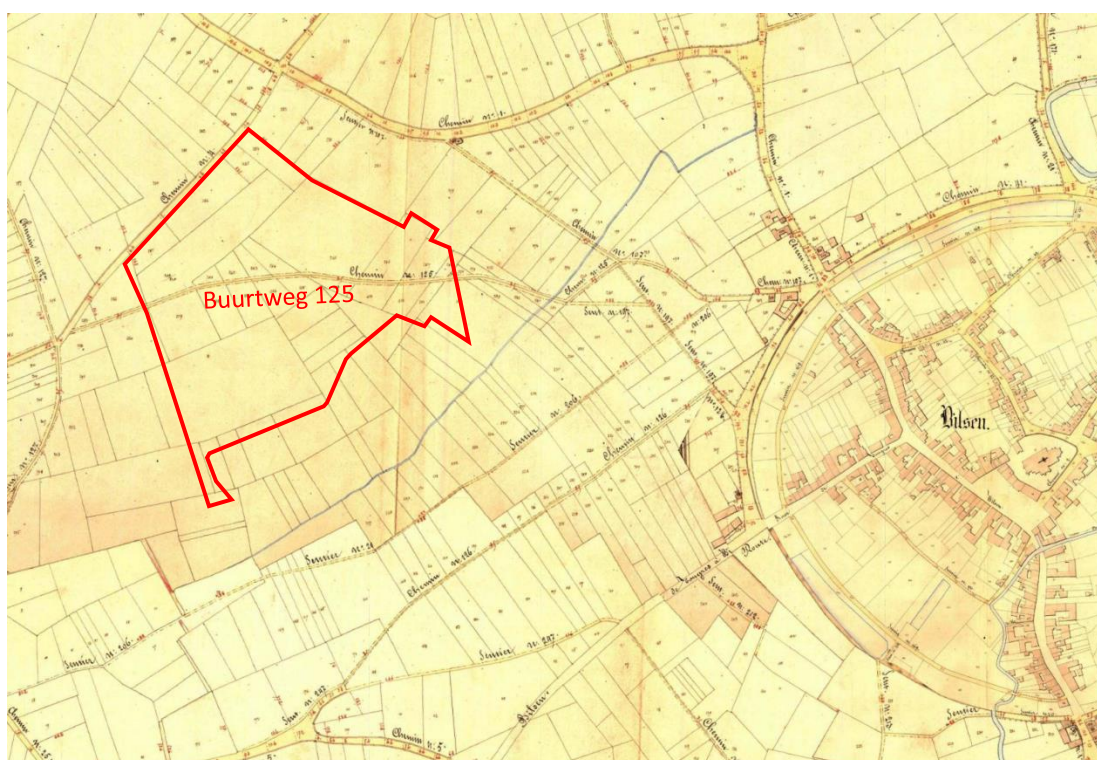


Figuur 4: Ferrariskaart, bron: geopunt.be

3.1.2 Atlas der buurt- en voetwegen (1841)

Bij consultatie van de Atlas der Buurtwegen blijkt dat er drie buurtwegen in de buurt van het plangebied liepen. Dit zijn buurtwegen nr. 1, 4 en 125. Buurtweg 1 en 4 komen respectievelijk overeen met de Hasseltsestraat en de Oude Tongersestraat vandaag. Buurtweg 125 is dezelfde weg die zichtbaar was op de Ferrariskaart, maar die vandaag niet langer bestaat in het gebied. Wel zijn er enkele half-verharde landwegen die ongeveer op dezelfde locatie liggen. Deze volgen echter, in tegenstelling tot de historische buurtweg, de landbouwperceelsgrenzen van vandaag. Het uiterst oostelijke en westelijke deel van deze historische buurtweg lijkt wel nog te bestaan aan de kruising met de Nieuwstraat enerzijds, en de kruising met de Oude Tongersestraat anderzijds. De verbinding in het midden is echter verdwenen.

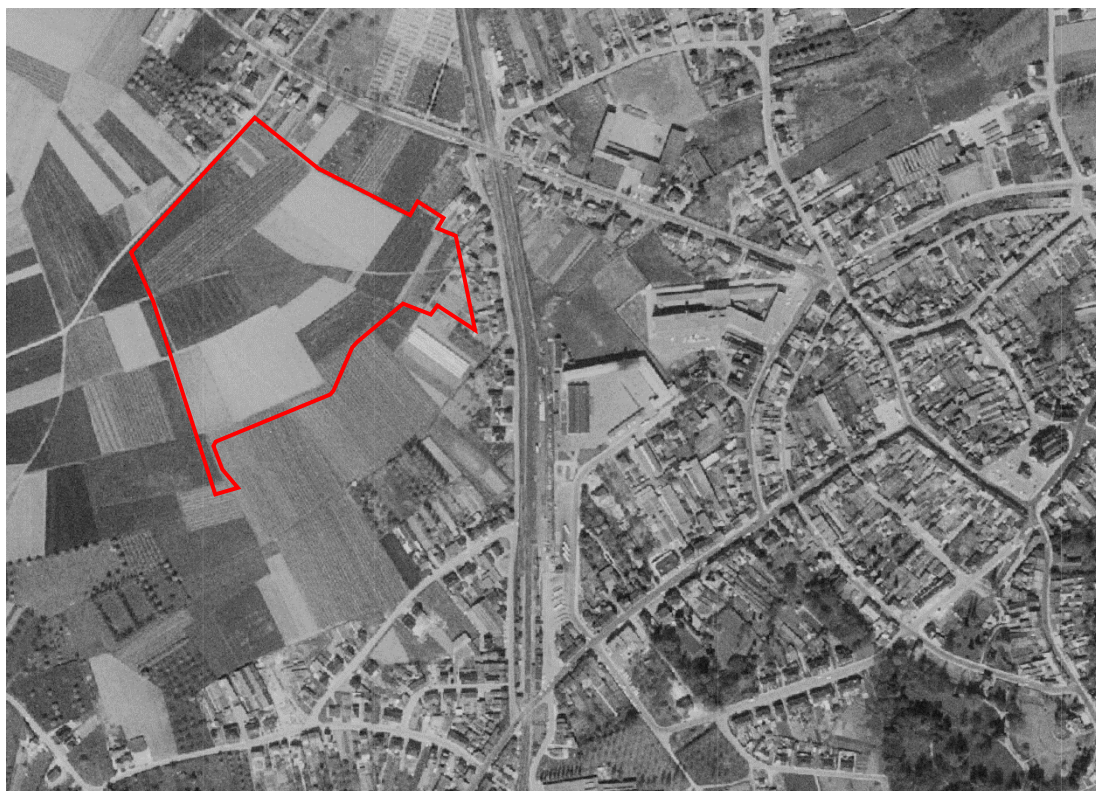
Aan de zuidelijke grens lag er eveneens nog een voetweg, namelijk voetweg nr. 206. Net ten noorden van deze voetweg lag de beek Bukgracht.



Figuur 5: Plangebied op macroschaal, bron: geopunt.be

3.1.3 Luchtfoto 1971 en 1984

Als we onderstaande luchtfoto van 1971 bekijken is zichtbaar dat de historische buurtweg nr. 125 op dat moment wel nog aanwezig was in het gebied en de Oude Tongersestraat verbond met de Nieuwstraat. Een tweede beeld uit 1984 toont reeds een vervaging van deze buurtweg. Als tenslotte dit beeld van 1984 vergeleken wordt met de luchtfoto van vandaag is zichtbaar dat, zoals eerder vermeld, de buurtweg niet meer bestaat in haar oorspronkelijke vorm en de verbinding tussen oost en west verdwenen is. Wel zijn er intussen kleine bosfragmenten zichtbaar tussen enkele landbouwpercelen. Daarnaast is eveneens duidelijk zichtbaar dat de landbouwpercelen herverdeeld zijn en daardoor vergroot werden in oppervlakte en verminderd in hoeveelheid. Wat betreft bebouwing zijn de belangrijkste veranderingen te zien aan de randen van het plangebied. Enerzijds in het noorden, namelijk de nieuwe bebouwing langsheen de Hasseltsestraat (ligt net buiten het plangebied, anderzijds in het zuiden met de nieuwe verkaveling Bivelenhof.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied 1971 bron: geopunt.be



Figuur 7: Luchtfoto plangebied 1984, bron: geopunt.be



Figuur 8: Luchtfoto plangebied 2020, bron: geopunt.be

3.2 Ruimtelijk voorkomen



Figuur 9: Plangebied op kadasterplan, Bron: geopunt

3.2.1 Plangebied

Oude Tongersestraat

Deze straat vormt de noordelijke grens van het plangebied. Met uitzondering van twee woningen in de noordelijke hoek van de straat, snijdt ze doorheen agrarisch gebied. Aan de zuidelijk zijde betreft dit een voornamelijk gesloten landschap vanwege de boomgaarden. De noordelijke zijde van de straat wordt afgebakend door een opeenvolging van bomen. Het zicht op het gebied daarachter is in tegenstelling tot het gebied ten zuiden ervan erg open. De straat ligt eveneens hoger dan de rest van het plangebied. Doorheen enkele onderbrekingen van boomgaarden is een gedeeltelijk zicht op het centrum van Bilzen te zien. Net ten zuidwesten van het plangebied kruist de Oude Tongerseweg met de nieuw aangelegde Elstarstraat die de verbinding vormt met de verkaveling Bivelenhof.



Figuur 10: Oude Tongersestraat richting noorden



Figuur 11: Kruising landweg en Oude Tongersestraat



Figuur 12: landweg aan zijde Oude Tongersestraat



Figuur 13: Landweg met serre aan zijde Nieuwstraat

De landweg centraal door het gebied verbindt de Oude Tongersestraat in het noorden/noordwesten met de Nieuwstraat in het (zuid)oosten. Langsheen de weg zijn verschillende soorten agrarisch landgebruik aanwezig waardoor het gebied op verschillende manieren verticaal en horizontaal wordt afgelijnd voor het zicht. Het laatste stuk van de landweg doet dienst als toegangsweg voor een grote serre¹ alsook enkele achterliggende garages van woningen in de Nieuwstraat.

Belgicastraat (Bivelenhof)

Deze nieuw aangelegde straat maakt deel uit van de recente verkaveling Bivelenhof en vormt de uiterst zuidelijke grens van het plangebied. Het plangebied maakt hier een smalle uitstulping, die gelijktijdig met de bouw van de woningen van de nieuwe wijk ingericht werd als groene bufferruimte met twee vijvers/plassen. De twee vijvers worden gescheiden door een wandel- en fietspad dat de westelijke zijde van de nieuwe wijk verbindt met de oostelijke zijde aan de Nieuwstraat. De uitstulping wordt eveneens doorsneden door een straat met enkele open bebouwingen. Deze straat moet in de toekomst de verbinding maken met een volgende fase van het woonproject in het gebied dat meer naar het noordoosten gelegen is.



Figuur 14: Belgicastraat in Bivelenhof



Figuur 15: Zicht op grens zuidelijke uitstulping plangebied

¹ De serre is schijnbaar in ongebruik.



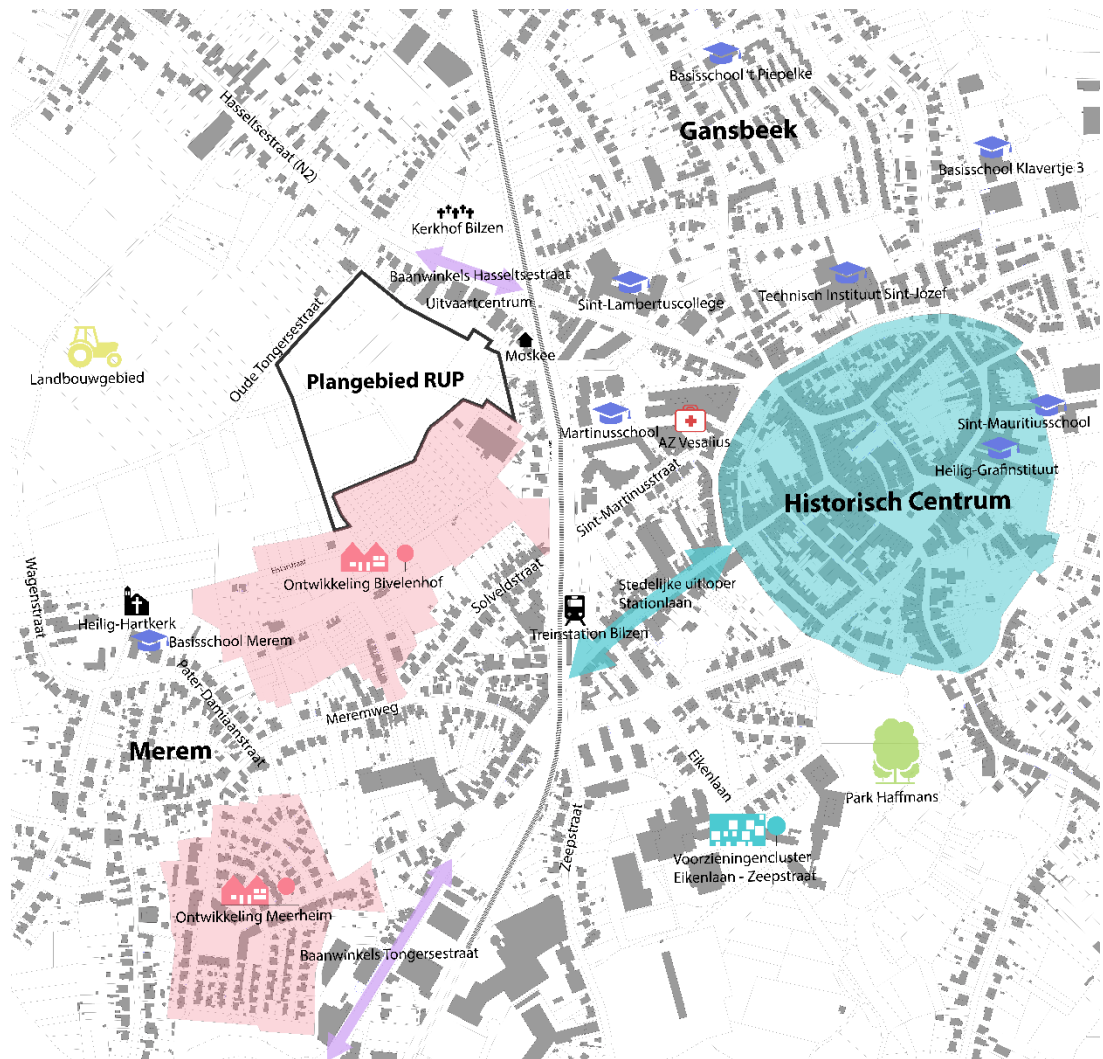
Figuur 16: Elstarstraat richting watertoren

3.2.2 Ruimere omgeving

Naast het ruimtelijk voorkomen van het plangebied zelf wordt hier eveneens een korte analyse gemaakt van die van de directe omgeving:

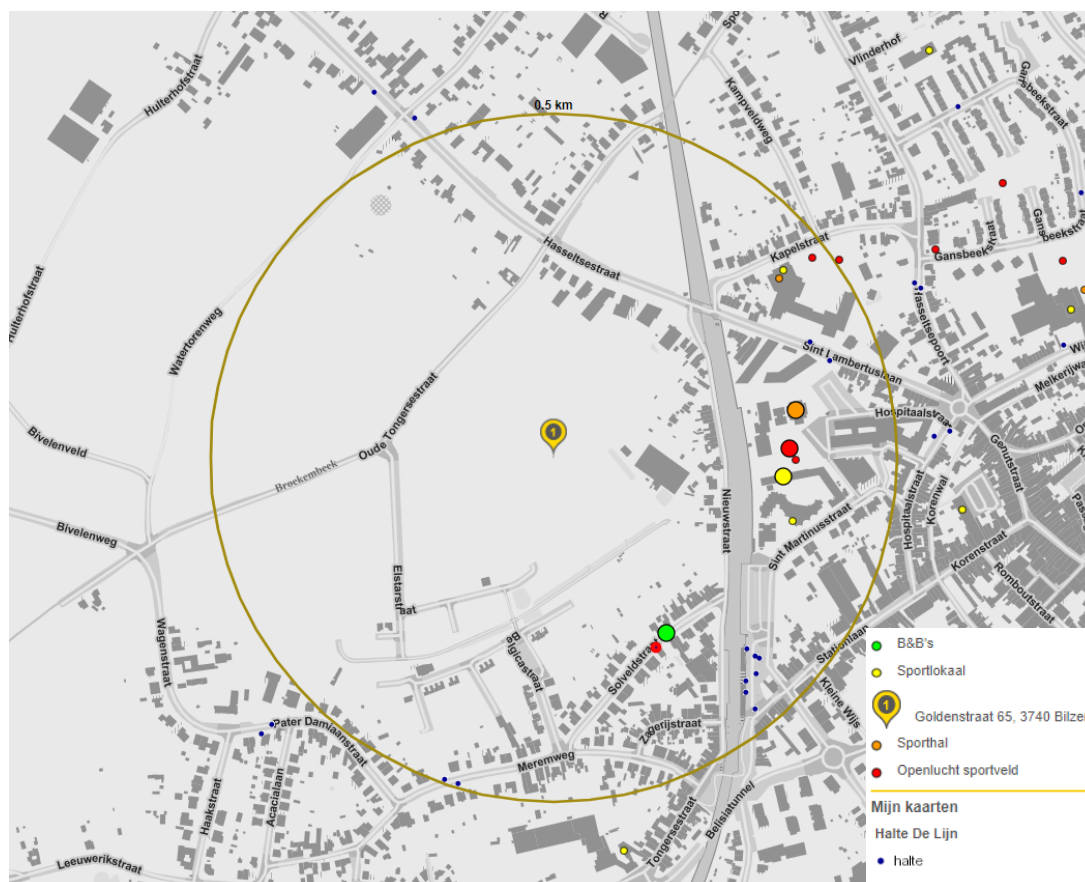
- Net ten noorden van het plangebied ligt de Hasseltsestraat. Deze weg is een drukke invalsweg ten westen van het centrum van Bilzen. Vanaf de kruising met de Oude Tongersestraat en dus vanaf de kruising met het plangebied helt de straat af naar onder, gelijkaardig aan het reliëf in het plangebied zelf. Het sterk bebouwd karakter van de weg zorgt ervoor dat het landschap ten zuiden ervan, waar het plangebied deel van uitmaakt, moeilijk zichtbaar is. Net ten noorden van het plangebied heeft de straat een erg residentieel karakter door de grote vrijstaande villa's op grote afstand van de openbare weg.
- Net ten oosten van het plangebied ligt de spoorweg, het station en de Nieuwstraat. De spoorweg en het station bepalen voor het grootste deel het uitzicht van het gebied. Ook hier is het open landschap van het plangebied, dat achter de Nieuwstraat gelegen is, niet zichtbaar met uitzondering van één perceel dat onbebouwd is. De ruimte tussen de woningen, de Nieuwstraat en de spoorweg is erg klein. De omgeving aan de voorkant van het station heeft erg uitgestrekt uitzicht met een brede strook die zowel bushaltes als parkeerplaatsen bevat. De historische gebouwen in de Stationlaan begrenzen deze ruimte in het zuiden.
- De kern Merem ten zuiden van het plangebied is een woongebied. Mede door recente opvullingen zoals de wijk Bivelenhof en Meerheim is het een redelijk verdicht gebied met relatief weinig lintbebouwing. Weeral zorgt de hoge graad van bebouwing voor weinig doorzichten naar de omliggende open ruimte gebieden.

3.3 Ruimtelijk functioneren



Figuur 17: Functioneren ruimere omgeving

3.3.1 Functies



Figuur 18: Functiekaart, bron Geopunt

Het ruimtelijke functioneren in het gebied wordt opgesplitst in het ruimtelijk functioneren binnen het plangebied (1) en het ruimtelijk functioneren van de directe omgeving net buiten het plangebied (2):

1. Binnen het plangebied:

Het ruimtelijk functioneren binnen het plangebied betreft een analyse op microschaal. In het plangebied is er zo goed als geen afwisseling wat betreft functies. Bijna het volledige plangebied staat in het teken van de landbouw, met in het noorden en westen een focus op boomgaarden. Een kleine zone in het oosten bevat delen van tuinen en gebouwaanhorigheden van de woningen die gelegen zijn aan de Nieuwstraat.

2. Directe omgeving buiten het plangebied:

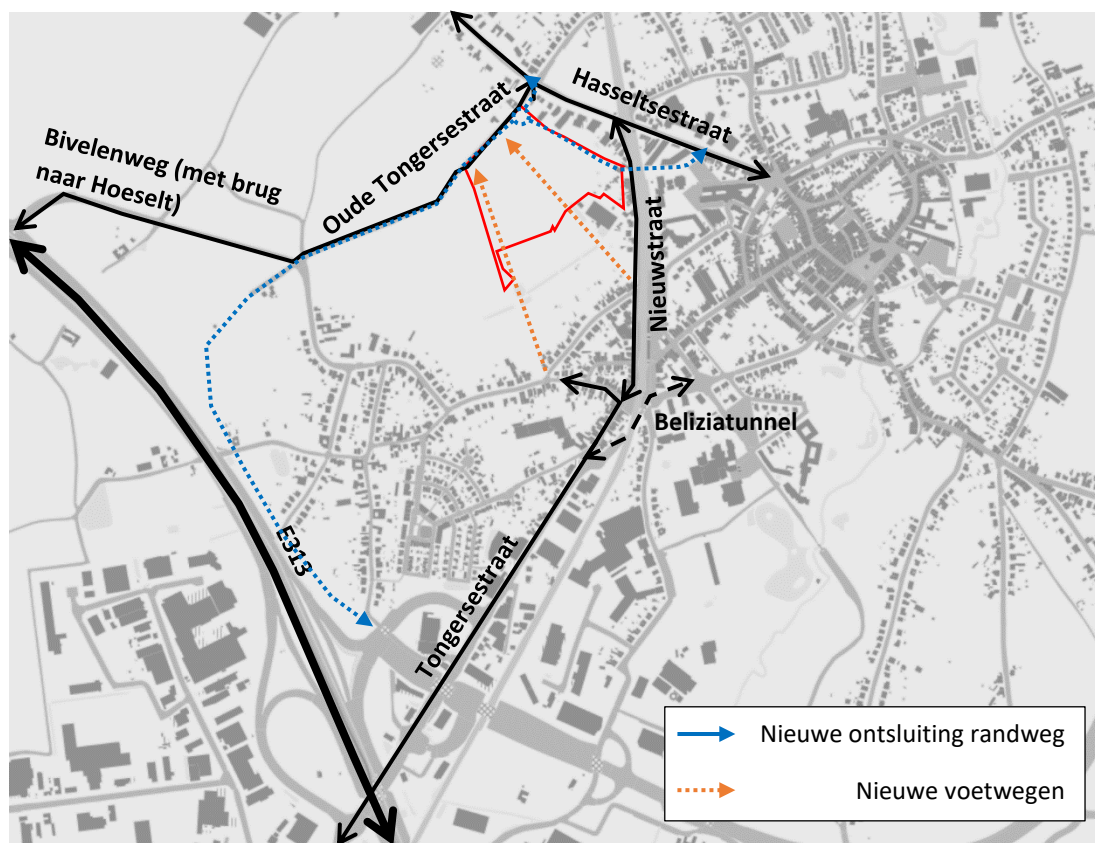
Het ruimtelijk functioneren rond het plangebied is meer divers dan binnen het plangebied zelf. Ten noorden van het plangebied, aan de Hasseltsestraat, is er naast enkele woningen eveneens een mix van verschillende voorzieningen terug te vinden (uitvaartcentrum, begraafplaats, kringloopwinkel, supermarkt, moskee...). Ten oosten van het plangebied bevindt zich een woonlint langsheen de spoorweg. Aan de oostelijke zijde van de spoorweg in de richting van het centrum bevindt zich het station, verschillende scholen (Martinus Atheneum; Basisschool GoBiLijn) en het AZ Vesalius Bilzen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woonkern Merem. Enkel gescheiden door de spoorweg vormt deze kern eigenlijk een uitloper van het centrum. In Merem primeert de woonfunctie, maar langsheen de Meremweg, de Pater Damiaanstraat en de Wagenstraat (de drie straten het dichtst bij het plangebied) zijn eveneens enkele voorzieningen gevestigd (lagere school, kerk en klooster, kapper, huisartsenpraktijk...). Aan de voorkant van het station (oostelijke zijde) bevinden zich verschillende voorzieningen (bakker, slagerij, restaurant...). Deze zijde staat in verbinding met de westelijke zijde, de

zijde van het plangebied, van het station via een fietstunnel en iets meer naar het zuiden eveneens een tunnel voor zwaarder verkeer (Belisiatunnel). Ten noordwesten tenslotte ligt een groot landbouwgebied met voornamelijk akkerlanden en boomgaarden.



Figuur 19: Fiets-en voetgangerstunnel onder het station

3.3.2 Ontsluiting



Figuur 20: Aanduiding ontsluiting plangebied – mesoschaal, bron: geopunt.be

Het plangebied is ontsloten door verbindingswegen en lokale wegen. Het plangebied wordt langs vier zijdes omgeven door wegen. De Hasseltsestraat in het noorden, de Nieuwstraat in het oosten, de Oude Tongersestraat in het noordwesten en tenslotte nog de nieuw aangelegde wegen van de verkaveling Bivelenhof in het zuiden en zuidwesten. Deze laatste verbinden de Oude Tongersestraat in het noorden met de Meremweg in het zuiden. Centraal in het gebied lopen enkele half-verharde landwegen, die te bereiken zijn via alle omgevende wegen behalve de Hasseltsestraat. Deze geven de landbouwers de mogelijkheid om de binnengelegen percelen te kunnen bereiken met de nodige apparatuur, maar zijn eveneens trage wegen voor wandelaars of zelfs fietsers. Ten oosten van het plangebied loopt de spoorlijn Hasselt-Luik en is eveneens het station van Bilzen gelegen die bereikbaar is vanuit het plangebied via een tunnel.

3.3.3 Bebouwing

Zoals eerder vermeld komt er in het plangebied zelf quasi geen bebouwing voor met uitzondering van enkele garages en andere gebouwaanhorigheden van de woningen die aan de oostelijke grens van het plangebied liggen. De omliggende straten, die net buiten het plangebied vallen, bevatten wel bebouwing.

Bivelenhof

Deze nieuwe verkaveling bestaat uit een aantal straten die een mix van verschillende bouwvormen en typologieën vertonen. Met uitzondering van één centraal gelegen meergezinswoningen in de Sterappelstraat, betreft het een verkaveling die enkel uit ééngezinswoningen bestaat. De woningen in het zuiden van de verkaveling zijn voornamelijk gesloten bebouwingen, terwijl open en halfopen bebouwingen in het noorden en het westen van de verkaveling voorkomen.



Figuur 21: Bivelenhof

Meremweg

De Meremweg en de omliggende Wagenstraat, Pater Damiaanstraat en Solveldstraat zijn voornamelijk bebouwd met open en halfopen eengezinswoningen. In de Meremweg en de Solveldstraat komen ook meergezinswoningen voor.



Figuur 22: Meremweg aan kruising met Nieuwstraat

Nieuwstraat

De Nieuwstraat loopt parallel met de spoorweg en kent vooral kleine, oudere rijwoningen. Meer naar het zuiden staan er ook enkele vrijstaande woningen.



Figuur 23: Nieuwstraat in zuidelijke richting

Hasseltsestraat

Het gedeelte van de Hasseltsestraat dat grenst aan het plangebied bestaat uit een mix van vrijstaande eengezinswoningen enerzijds en baanwinkels en -voorzieningen anderzijds. Vergeleken met de rest van de straat zijn de bebouwde volumes ter hoogte van het plangebied redelijk groot.



Figuur 24: Hasseltsestraat richting centrum

Oude Tongersestraat

Met uitzondering van twee vrijstaande eengezinswoningen nabij de kruising met de Hasseltsestraat komen er in het deel van de Oude Tongersestraat dat grenst aan het plangebied geen gebouwen voor.



Figuur 25: Woning in de Oude Tongersestraat bij kruising met Hasseltsestraat

3.3.4 Groen en open ruimte



Figuur 26: Akker met achterliggend bosfragment



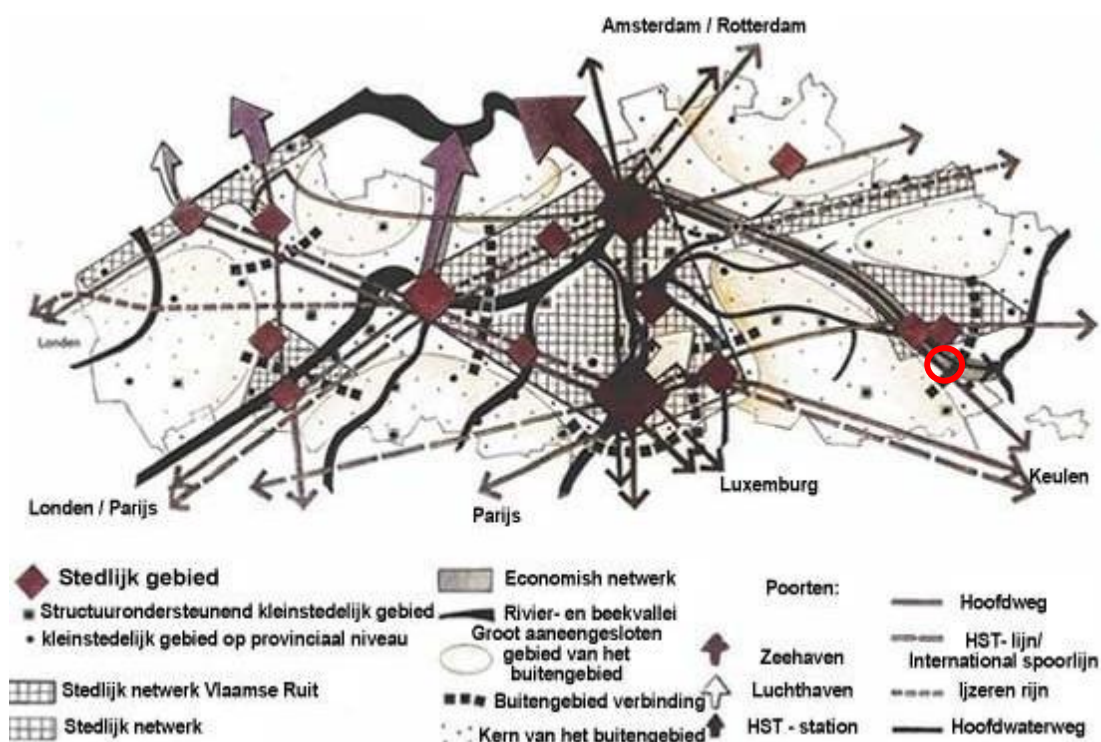
Figuur 27: Groenruimte met speeltuigen in Bivelenhof

Zoals eerder vermeld bestaat zo goed als heel het plangebied uit landbouwgebied. De boomgaarden en kleine bosfragmenten zorgen ervoor dat het uitzicht van het groen in het plangebied niet volledig als open kan beschouwd worden. De onverharde wegen die door het plangebied lopen maken het landschap toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Ter hoogte van de grens tussen de nieuwe verkaveling Bivelenhof en het plangebied liggen ook enkele aangelegde groenruimtes.

3.4 Structuurplanning

3.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011.



Figuur 28: Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, bron: RSV

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt ruimtelijk geconcretiseerd door vier ruimtelijke principes: verweving en bundeling van functies binnen de stedelijke gebieden; het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied met bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied; het concentreren van economische activiteiten; het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur. Deze vier ruimtelijke principes moeten steeds samenhangend worden bekeken.

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

1. De stad Bilzen is **aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau**. In de visie wordt er daarom een stedelijk beleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn. Bilzen behoort als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau volgens de functioneel-hiërarchische benadering tot het type 3c; 'zwak uitgerust'. In deze gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht om de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het

woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

2. Bilzen is **geselecteerd als economisch knooppunt** in het economisch netwerk van het Albertkanaal, waardoor het gerekend kan worden tot de structurerende component 'gebieden voor economische activiteit'. Het netwerk van het Albertkanaal is van belang omwille van de performante ruimtelijk-economische rol en de aanwezigheid van hoogwaardige vervoers- en verkeersinfrastructuur, waaronder het Albertkanaal en de E313/A13;
3. De **E313** is **geselecteerd als onderdeel van het hoofdwegennet**.

Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw-Voeren.

Op 5 december 2005 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.



Figuur 29: Herbevestigd agrarisch gebied, bron: Geopunt

Het plangebied is gelegen binnen Herbevestigd Agrarisch gebied (HAG). Volgens de Omzendbrief RO/2010/01 "Omsendbrief betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn" moet de inname van het HAG degelijk onderbouwd, verantwoord of gemotiveerd worden binnen het plan met minstens een onderzoek naar alternatieve locaties, een onderzoek van de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en een onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen. Het planologisch evenwicht wordt bij voorkeur en in de mate van het mogelijke binnen hetzelfde planningsinitiatief hersteld. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer.

Het onderzoek naar mogelijke compensatiegebieden werd opgestart tezamen met dit planningsinitiatief en wordt nog verder uitgewerkt in het verdere verloop van het RUP. Zie hoofdstukken 1.2 en 7.1 voor meer info.

3.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het **Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de **strategische visie** van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Eén van de strategische doelstellingen relevant voor dit plan:

Palet van leefomgeving – gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, robuustheid en aanpasbaarheid, herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid, waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap.

Het RUP is in overeenstemming met deze strategische doelstelling. De inrichting van het plangebied zal steeds geschikt zijn voor verschillende ruimtegebruikers op verschillende momenten². Enerzijds is er de scholencampus die in gebruik genomen zal worden, anderzijds zal het gebied eveneens een atletiekpiste bevatten. De inrichting is flexibel inzetbaar of eenvoudig aanpasbaar. Het landschapsontwerp en de inrichting van het park dragen bovendien bij aan de herkenbaarheid en leesbaarheid van de omgeving, door o.a. het gebruik van zichtassen.

Momenteel is het voorontwerp van het Beleidsplan Ruimte Limburg, de nieuwe ruimtelijke toekomstvisie voor de provincie, in opmaak. De conceptnota ervan werd reeds afgerond in november 2019, en schetst een gewenst perspectief voor de toekomst in 2040 met een aantal ruimtelijke strategieën om dat wensbeeld te bereiken. Een aantal hoofdlijnen die relevant zijn voor voorliggend RUP geven invulling aan de ambitie om Limburg tot een dynamische en aantrekkelijke regio te maken:

- een belevingsvol netwerk op mensmaat;
- vlotte mobiliteit voor iedereen;
- hoogkwalitatieve open ruimte.

De kritische massa van de kerngebieden van natuur, bos en landbouw is noodzakelijk voor ecologische veerkracht, de voedselproductie, de opvang van de klimaatveranderingen en de toeristische aantrekkelijkheid van de regio.

Kernen en strategische gebieden versterken

Naast de kernen van steden en grote dorpen zijn er ook nog andere gebieden die een strategische rol spelen in de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg. Dit zijn bijvoorbeeld de bedrijventerreinen, de economische clusters en incubatoren, de winkelconcentraties, de belangrijke toeristisch-recreatieve polen. Deze kernen en strategische gebieden zijn bebouwde locaties en plaatsen waarvoor mensen zich verplaatsen. Ze hebben een uitgesproken dynamiek, concentratie aan voorzieningen, kritische massa en aantrekkingskracht. Sommige kernen of gebieden worden aan elkaar geregen door structurerende lijninfrastructuren zoals kanalen, snelwegen of (voormalige) spoorlijnen.

² De stad streeft naar (al dan niet lokaal) medegebruik van de site, in samenwerking met de school. Zowel in de organisatie als in het ontwerp van de site wordt dit meegenomen. Dit zal steeds als randvoorwaarde gehanteerd worden bij de verdere uitwerking van het RUP.

De kernen en strategische gebieden worden het sterkst ontwikkeld. Dat wordt beïnvloed door de opportuniteiten en mogelijkheden van de plek, maar ook door de ontwikkelingsvraag. **De aanwezigheid van veel en goede voorzieningen is een belangrijk criterium in de overweging voor verdere ontwikkeling. Strategisch goed gelegen en uitgeruste kernen nemen een groter deel van de woonbehoefte en/of voorzieningen voor hun rekening.** Meer mensen en activiteiten geven meer interactie en leiden tot een hoger niveau van stedelijkheid. Stedelijke dynamiek groeit met de attractiviteit van de kernen, de nabijheid van tewerkstelling, de concentratie van voorzieningen, de onderlinge connectiviteit en een snelle bereikbaarheid.

Verdichting moet doordacht en selectief gebeuren binnen de best geschikte kernen en strategische gebieden en dit maximaal binnen het aanwezige ruimtebeslag. Zo wordt een bouwshift in de praktijk gebracht. Elke verdichtingsopgave moet ook een doelstelling tot kwaliteitsverhoging bevatten. Verdichting betekent een hogere dichtheid realiseren en een grotere mix en clustering van functies en voorzieningen nastreven. Ook goed gelegen strategische gebieden kunnen verder ontwikkelen, in de eerste plaats door verdichting of intensivering van het ruimtegebruik.

De open ruimte versterken

De kritische massa van de kerngebieden van natuur, bos en landbouw is noodzakelijk voor ecologische veerkracht, de voedselproductie, de opvang van de klimaatveranderingen en de toeristische aantrekkelijkheid van de regio.

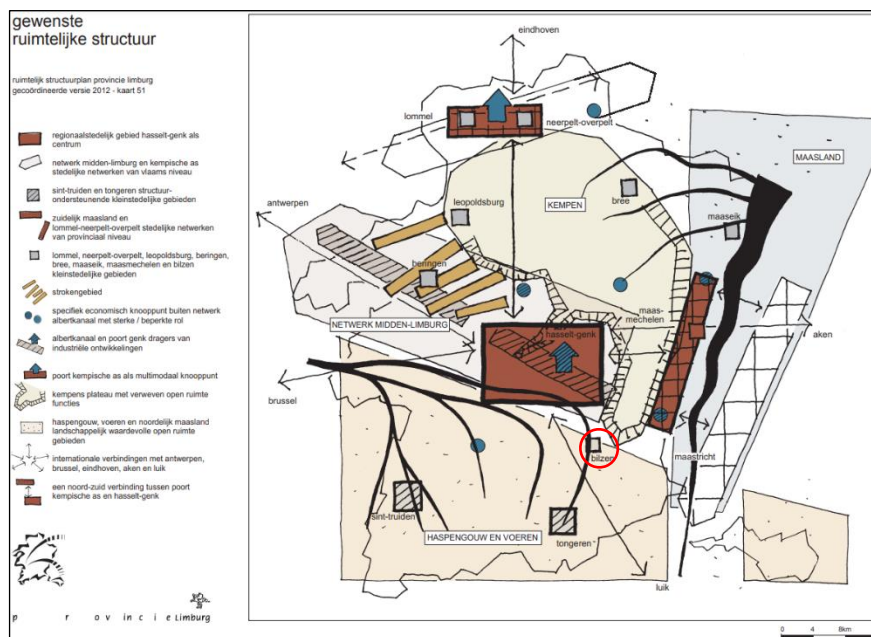
Een gedifferentieerde economie faciliteren

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de economie kan blijven functioneren en zich versterken binnen de grenzen van de ecologische en sociale draagkracht. Alle vormen en toepassingen van circulaire economie worden voluit ondersteund. Bijkomende ontwikkeling van bedrijvigheid en ondernemingen moet zich enten op de (stedelijke) kernen of economisch strategische gebieden. Zo kunnen ruimtelijke synergieën ontstaan. Een goede multimodale ontsluiting, zuinig ruimtegebruik, een maximaal ruimtelijk rendement en een kwalitatieve ruimtelijke en landschappelijke inpassing zijn de uitgangspunten.

3.4.3 Bilzen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

De Vlaamse Regering heeft in februari 2003 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Limburg. In 2012 werd dit structuurplan geactualiseerd. De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening op 23 juli 2012. De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van de hoofdruimten (met deelruimten) enerzijds en de deelstructuren anderzijds.

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



Figuur 30: gewenste ruimtelijke structuur Limburg, bron: RPSL

Deelstructuren

Natuurlijke structuur

De stad Bilzen behoort tot het Haspengouws Demerbekken.

Nederzettingsstructuur

De stad Bilzen werd geselecteerd als ‘Autonoom kleinstedelijk gebied’. Bilzen doet hier dienst als het centrum en sociale-ruimtelijke en economische drager van haar omgeving die omringd wordt door grote aaneengesloten agrarische gebieden. De ruimtelijke structuur dient behouden te worden en versterkt en het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en de andere gemeenten moet op elkaar worden afgestemd.

In het RPSL worden eveneens enkele ontwikkelingsperspectieven uitgezet voor het autonoom kleinstedelijk gebied Bilzen:

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

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

Lijninfrastructuur

In het provinciaal structuurplan wordt de N2 (segment ten westen van de N700) als secundaire weg type III geselecteerd.

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

3.4.4 Strategische Visie van het Ruimtepact 2040 (Provincie Limburg)

Momenteel is het voorontwerp van het Beleidsplan Ruimte Limburg, de nieuwe ruimtelijke toekomstvisie voor de provincie, in opmaak. De conceptnota ervan werd reeds afgerond in november 2019, en schetst een gewenst perspectief voor de toekomst in 2040 met een aantal ruimtelijke strategieën om dat wensbeeld te bereiken.

Toekomstperspectief “Limburg 2040”

Belangrijkste ambitiepunten uit het toekomstperspectief:

- Rijke diversiteit aan landschappen;
- Duurzame mobiliteit;
- Hoogkwalitatieve open ruimte;
- Gedifferentieerde, competitieve en duurzame economie;
- Ruimtelijk afgestemde energietransitie
- Internationaal geconnecteerde provincie

Ruimtelijke strategische doelstellingen

Hieronder worden de doelstellingen uit het Ruimtepact 2040 geformuleerd die van belang zijn voor het RUP Tunnel.

SD2: Steden en dorpen gericht versterken

Ambities:

- meer stedelijke beleving en vitalere stads- en dorpskernen;
- minder ruimtelijke versnippering.

Visie en strategie:

(Woon)ontwikkelingen en verweefbare economische functies worden opgevangen binnen de kernen. Het verhogen van het ruimtelijk rendement wordt vertaald naar duurzaam kwaliteitsvol zuinig ruimtegebruik. Dit betekent verantwoord verdichten, investeren in de kwaliteitsverhoging van het publiek domein en voorzieningen, stimuleren van een mix van activiteiten en functies, waar nodig ontharden ten voordele van meer groen en omgevingskwaliteit. Ontwikkeling is niet enkel ruimtelijke groei door uitbreiding of verdichting, maar ook kwaliteits- en leefbaarheidsverhoging.

Nieuwe (woon)ontwikkelingen vinden plaats in en worden afgestemd op maat van de kern, met respect voor de eigenheid van de kern en zijn ruimtelijke, historische, functionele en morfologische context. Hierbij worden nieuwe (woon)ontwikkelingen steeds afgetoetst aan de dubbele doelstelling: de kernen versterken en de open ruimte behouden.

SD3: Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen

Ambities:

- een betere multimodale bereikbaarheid, zeker van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- een modal shift naar 60/40, waarbij het aandeel autoverplaatsingen maximaal 60% bedraagt en 40% met duurzame vervoersmodi gebeurt zoals de fiets, te voet of het openbaar vervoer.

Visie en strategie:

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke verkeersgeneratie situeren zich best in omgevingen met een hoge bereikbaarheid en een (potentiële) multimodale ontsluiting, volgens de globale mobiliteitsvisie van het RMPL en de ruimtelijke visie van het Beleidsplan Ruimte Limburg. Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid worden van in de conceptfase integraal meegenomen in de planvorming van projecten.

SD4: Het open ruimtesysteem versterken

Ambities:

- een robuust, veerkrachtig en klimaatbestendig open ruimtesysteem;
- meer planologische open ruimte in de Limburgse ruimtebalans.

Visie en strategie:

De provincie vrijwaart de resterende onbebouwde ruimten met een ruimtelijk structurerend vermogen en bovenlokaal belang in een overwegend bebouwde omgeving met (sterke) verstedelijkingsdruk. De provincie selecteert deze als open ruimtecorridors. Zij houden het landschap in die omgeving visueel open, leesbaar en voelbaar.

Planologische ruiloperaties tussen natuur, bos, landbouw, recreatie, wonen en bedrijvigheid worden doorgevoerd met het oog op een planologisch positief saldo voor de open ruimte. Het inperken van de planologische bebouwbare ruimte helpt om bijkomend ruimtebeslag in de toekomst te beperken. Deze planologische herschikking zorgt tevens voor meer rechtszekerheid en een beter functioneren van elke functie op zich.

Omwille van het maatschappelijk en ruimtelijk belang van de open ruimte, is een restrictief beleid tegen bijkomende bebouwing en verharding in de open ruimte een uitgangspunt. Landbouw staat mee in voor het behoud en beheer van de open ruimte. Daarom vormt agrarische bebouwing die noodzakelijk is voor het functioneren van de landbouw een uitzondering op het vrijwaren van bijkomende bebouwing en verharding, in respect met het landschap.

3.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bilzen

De stad Bilzen beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 21 juni 2006. Hieronder worden de meest relevante elementen met betrekking tot het RUP aangehaald.

Richtinggevend deel

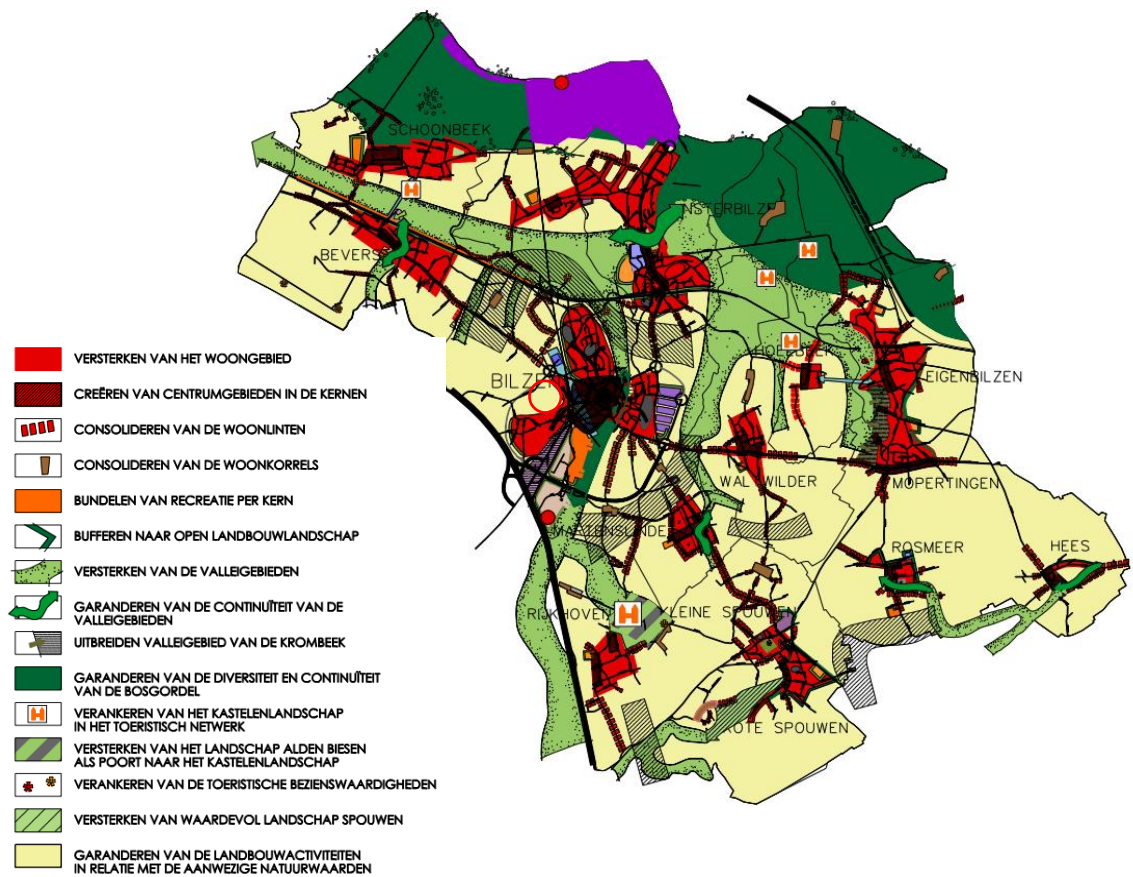
Kleinstedelijk gebied Bilzen

Binnen het GRS behoort het plangebied tot de **deelruimte “Kleinstedelijk gebied Bilzen”**. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze deelruimte wordt gespecificeerd in het GRS. Algemeen voor de gehele deelruimte kan gesteld worden dat het kleinstedelijk gebied Bilzen als belangrijkste pool met regionale uitstraling moet versterkt worden. Een doorgedreven stedelijk beleid op alle fronten, gestoeld op duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit, moet deze visie waar maken.

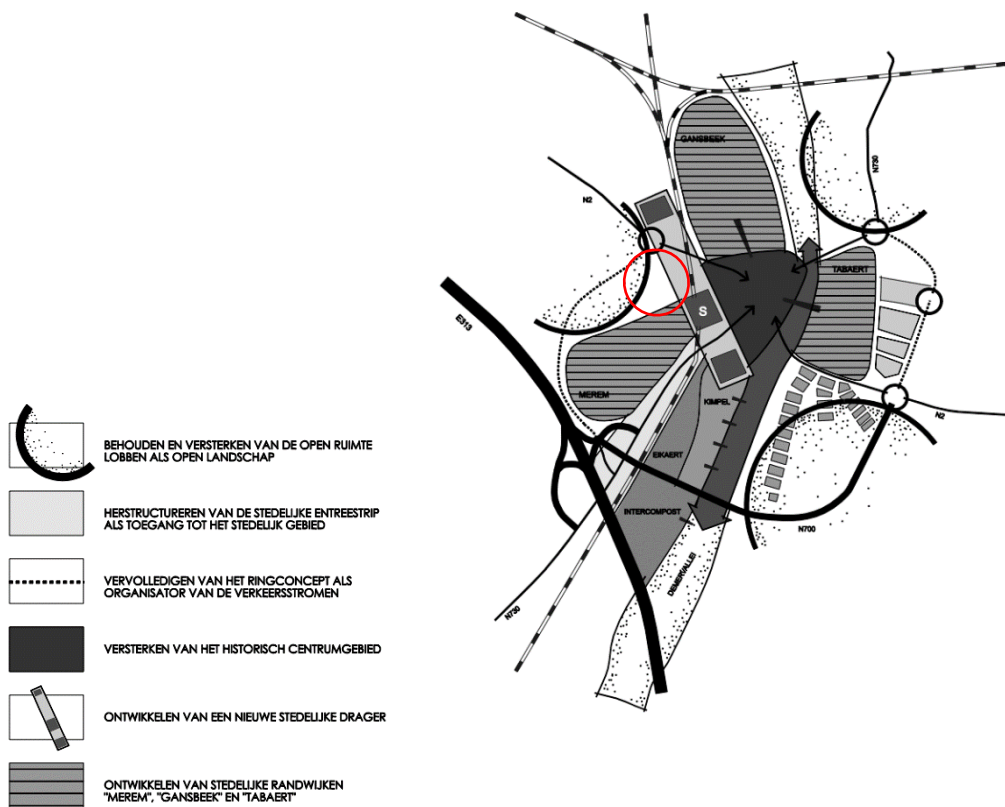
De deelruimtes vereisen een coherent beleid. De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

Het plangebied wordt verschillende keren vermeld in het richtinggevend gedeelte van het GRS:

- P20: De bestaande open ruimte lob ten noorden van de randwijk “Merem” dient gevrijwaard te blijven, zodat het concept van het kleinstedelijk gebied, zijnde een historisch gegroeid centrumgebied met drie randwijken, gescheiden door open ruimte lobben, gegarandeerd blijft.
- p35-36: Het kleinstedelijk gebied wordt verder uitgebouwd en versterkt door het voeren van een uitgesproken stedelijk beleid. (inter)gemeentelijke voorzieningen op vlak van recreatie, economie, cultuur, diensten... worden prioritair in het stedelijk gebied gelokaliseerd.
- p37: Het stedelijke gebied kan vertaald worden in een aantal ruimtelijke structuren. Een van deze structuren is **de nieuwe stedelijke drager**. Het cultuurcentrum “De Kimpel” en het rusthuis “het Demerhof” vormen aan de zuidoostzijde van het stadscentrum een ontwikkelingspool van stedelijke functies. Het voormalig hospitaal met het OCMW, “De Wandeling”, de polikliniek AZ Vesalius “Campus Bilzen” en de Rijksschool “St-Martinus” vormen aansluitend aan het station een tweede ontwikkelingspool voor stedelijke functies. De openbare nutszone ter hoogte van de huidige gemeentelijke begraafplaats en de gebouwen van Interelectra vormen een derde, minder expliciet uitgebouwde stedelijke ontwikkelingszone. Deze 3 polen vormen met de Eikenlaan en haar verlengde over het spoor de nieuwe stedelijke drager.
- p37: De zuidwestelijke lob “Merem Kimpel-Eikaert” bestaat uit een derde stadsdeel “Merem”, de stedelijke recreatiezone “Kimpel Katteberg” en de stedelijke ontwikkelingszones “Eikaert” en “Intercompost”. De uitbreiding van Merem, zowel de woonwijk conform het BPA “Meerheim” als de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid aan de zijde van de Nieuwstraat, tussen de Oude Tongersestraat en de Solveldstraat, wordt als een derde stadsdeel beschouwd. Ter hoogte van het stationsplein wordt een verbeterde ruimtelijke en functionele verankering van Merem met het stadscentrum verzekerd.
- p38: Een tweede open ruimte lob situeert zich ter hoogte van Merem waar het agrarisch gebied ten noorden van de E313 doordringt tot aan het station. De lintbebouwing langs de Hasseltsestraat, de Rooierweg en het Rooi worden in deze open ruimte lob geconsolideerd. De agrarische beroepsactiviteiten gaan het landschappelijk karakter van deze open ruimte lob grotendeels bepalen.



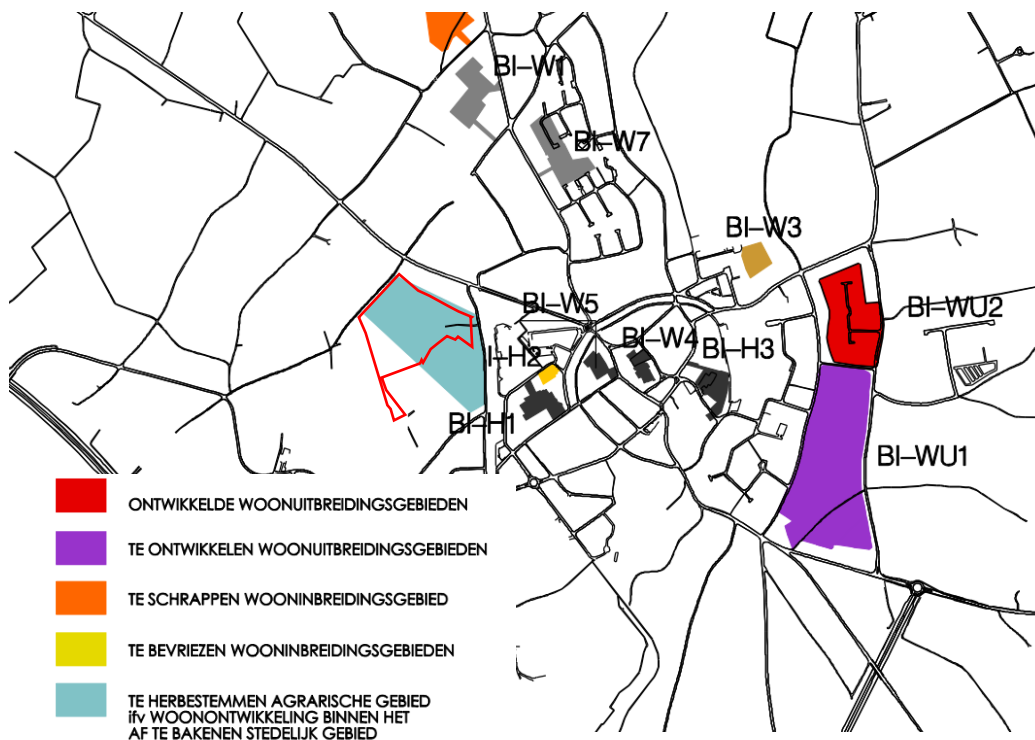
Figuur 31: gewenste ruimtelijke structuur, bron: GRS Bilzen



Figuur 32: gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Bilzen, bron: GRS Bilzen

Woonprogrammatie planperiode 2007 - 2012 (- 2017)

In het GRS werd er een indicatieve programmatie opgesteld voor toekomstige woonontwikkelingen. Het plangebied valt volgens programmatie in een zone die aangeduid wordt als "te herbestemmen agrarisch gebied i.f.v. woonontwikkeling binnen het af te bakenen stedelijk gebied.



Figuur 33: Woonprogrammatie Bilzen 2002-2017, bron: GRS Bilzen

Bindend deel

Hier worden enkel de selecties en acties vermeld die betrekking (kunnen) hebben op het plangebied van het RUP.

BEPALING 1. SELECTIE VAN DEELRUIMTEN

Het deelruimtenbeleid schept een kader voor de ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente met aandachtspunten rond eigenheid, herkenning en cultuurhistoriek van ruimten, specifieke elementen en componenten. De gemeente selecteert als herkenbare deelruimten:

- Het kleinstedelijk gebied Bilzen

Deze deelruimten vereisen een coherent beleid. De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

BEPALING 4: GEMEENTELIJKE STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN

De gemeente selecteert de woonlinten:

- Hasseltsestraat (tussen Beverst en Bilzen)

BEPALING 17. SELECTIE VAN LOKALE WEGEN

Er bevindt zich in het plangebied geen enkele lokale weg type I of type II. Als gevolg worden alle wegen in het plangebied geselecteerd als lokale weg type III.

BEPALING 25. OPSTELLEN RUP STATIONSOMGEVING BILZEN

De gemeente gaat over tot het opstellen van het RUP Stationsomgeving Bilzen met bijhorend oenteigeningsplan in functie van de uitbouw van de stationsomgeving als A-locatie, op basis van een onderbouwd masterplan voor de stationsomgeving, de herontwikkeling van de hospitaalsite en **de ontwikkeling van een woongebied aansluitend aan de Nieuwstraat tussen de Solveldstraat en Oude Tongersestraat**;

Conclusie/afweging planvoornemen tov huidige structuurplanning

Onderstaande motivatie wordt aangehaald om de locatiekeuze voor de uitbouw van de scholensite met sportfaciliteiten nog meer te onderbouwen. Er zijn twee belangrijke elementen die de motivatie voor de herbestemming van dit agrarisch gebied naar een blauwe zone voor gemeenschapsvoorzieningen aanvoeren:

1. Handelingen van algemeen belang:

Wetgeving

§ 1. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, zodra het vergunningverlenende bestuursorgaan kennis heeft van de resultaten van het openbaar onderzoek met betrekking tot een ontwerp van nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg waarmee de handelingen van algemeen belang verenigbaar zijn, voor zover :

- 1° het nieuwe plan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften vervangt of van rechtswege opheft;
- 2° de Vlaamse Regering, het departement of de deputatie geen strijdigheid vaststelt van het ontwerpplan met hogere plannen of andere normen.

HOOFDSTUK II DE [HANDELINGEN (verv. BVR 24 juli 2009, art. 3)] VAN ALGEMEEN BELANG

Artikel 2. (04/09/2021- ...)

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:

...

10° scholenbouwprojecten en de bouw van universitaire instellingen, met inbegrip van internaten en studentenkamerwoningen;

...

Conclusie

Voor de realisatie van handelingen van algemeen belang is het in bepaalde gevallen mogelijk om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften die gekoppeld zijn aan bestaande bestemmingsplannen. Handelingen van algemeen belang worden in de wetgeving omschreven als zijnde de aanleg van openbare wegen, leidingen, gebouwen voor gebruik door de overheid, ruilverkavelingen, boscompensatieprojecten,... maar ook **scholenbouwprojecten en de bouw van universitaire instellingen, met inbegrip van internaten en studentenkamerwoningen.**

Het is in deze context dat er gemotiveerd kan worden dat de bouw van een nieuwe scholensite onder handeling van algemeen belang valt. Daarnaast wordt er aanvullend ook het medegebruik van de site door niet-leerlingen (recreatieve sporters, gebruik lokalen, randparking met dubbel gebruik) opgelegd als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Dit wordt ook aanzien als het algemeen belang.

2. Het schrappen van de woonfunctie (agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied) tijdens de definitieve vaststelling van het PRUP KSG Bilzen:

“Overwegende dat tijdens het vooroverleg principieel werd ingestemd met de ontwikkeling van de Stationswijk voor woningbouw onder meer omdat het WUG Tabaart (tijdelijk) niet ontwikkelbaar was;

dat intussen het juridische probleem voor de ontwikkeling van Tabaart opgelost is zodat dit gebied ontwikkeld kan worden;

dat in die omstandigheden het enkel mogelijk is de bestemmingswijziging van de Stationswijk te motiveren voor het gedeelte aansluitend bij het station omwille van de ruimtelijk gunstige ligging;

dat met het tweede gedeelte van de Stationswijk een woonontwikkeling op langere termijn wordt voorgesteld;

dat gezien de rol van het stedelijk gebied Bilzen en de daaraan gekoppelde taakstelling wonen het niet haalbaar is om de onttrekking aan de landbouw en de herbestemming naar wonen te verantwoorden;

dat dit gebied niet herbestemd kan worden en daardoor uitgesloten dient.”

Bovenstaande schrapping van de ontwikkeling van de stationsomgeving in functie van wonen geeft aan dat een omzetting naar stedelijk woongebied (woonfunctie) binnen deze zone niet gewenst is. De reden hiervoor is het feit dat er voor het WUG Tabaart reeds enige tijd geleden een oplossing is gevonden voor de ontwikkeling, waardoor de taakstelling voor wonen toch behaald kan worden.

Mede hierdoor wordt het wel wenselijk geacht hier een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut te realiseren aangezien in bovenstaand beslissing ook wordt aangehaald dat het gaat om een ruimtelijk gunstige ligging. De stad Bilzen deelt deze mening en wenst dus over te gaan tot het herbestemmen van deze zone in functie van het openbaar nut/algemeen belang.

De schrapping van een gedeelte van Deelplan 2 heeft geen invloed gehad op de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bilzen. Deze afbakening is nog steeds geldig en het plangebied van het RUP is binnen deze afbakening gelegen.

3. Ligging binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen

De stad Bilzen heeft een onderzoek uitgevoerd voor verschillende mogelijke alternatieve locaties om de scholensite onder te brengen aan de hand van de gekende ruimtebehoefte van om en bij 6 hectare. Een belangrijke randvoorwaarde die gehanteerd werd bij dit onderzoek was dat de nieuwe scholensite gelegen diende te zijn binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen. De huidig voorliggende locatie is ruim genoeg om het gewenste programma te realiseren, is zeer goed bereikbaar voor verschillende vervoerstypes (openbaar vervoer, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer), er is geen woonontwikkeling meer mogelijk volgens het PRUP waarin een woonontwikkeling werd uitgesloten en er wordt aangesloten bij grotere structuren zoals AZ Vesalius en het Atheneum Martinus aan de overzijde van de spoorweg. Tenslotte is het de wens van de stad om de openruimte lob richting het noordwesten zoveel mogelijk vrijwaren. Andere onderzochte locaties leenden zich minder tot de uitbouw van dergelijke site. De motivering hiervoor is opgenomen onder hoofdstuk 2.

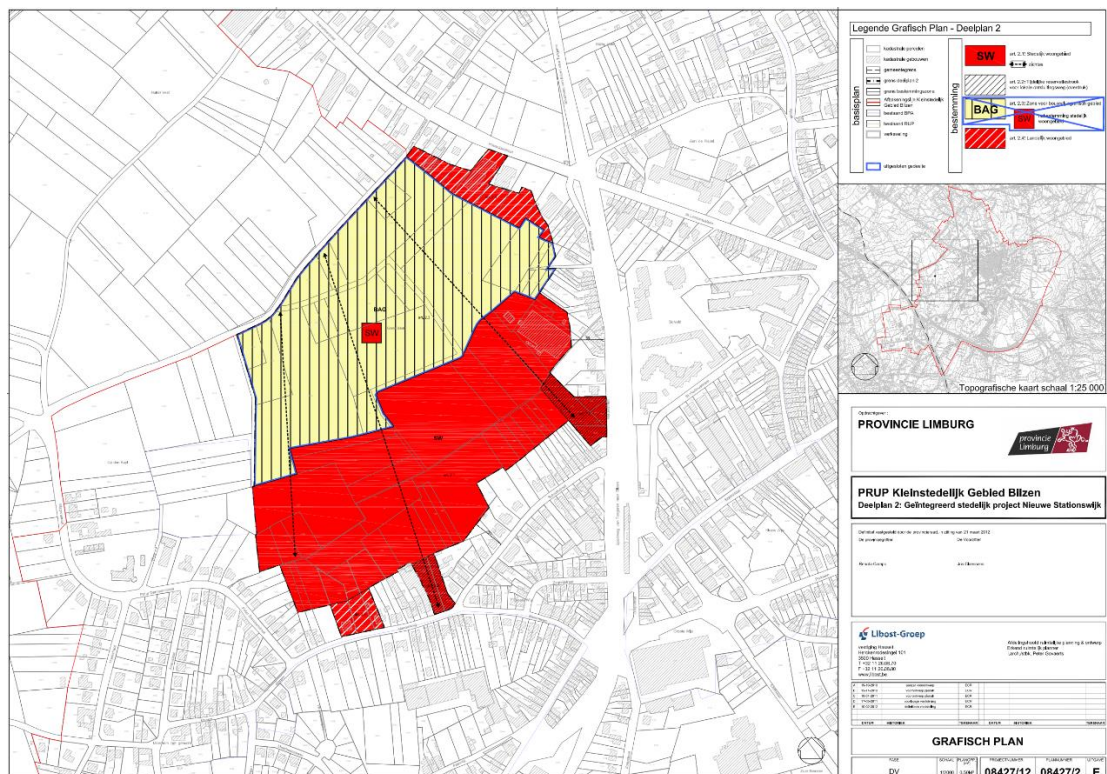
3.5 Overige relevante studies/plannen

3.5.1 PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen

3.5.1.1 Algemeen

Het betreffend gebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het PRUP kleinstedelijk gebied van Bilzen, goedgekeurd door de minister op 26 september 2012. Initieel werd het plangebied mee opgenomen binnen het 'Deelplan 2: geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk' van ditzelfde PRUP. **Het PRUP werd slechts gedeeltelijk goedgekeurd, met uitsluiting van de blauw omrande delen van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. De zonering die voor het plangebied van toepassing zou zijn (zone voor bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied) werd door de minister uitgesloten.** Er gelden verder geen specifieke voorschriften voor dit plangebied betreffende bestemming, bouwhoogte, dichtheid...

In het PRUP werden drie zichtassen vastgesteld deze zichtassen werden opgenomen in de ruimtelijke structuur van de aangrenzende ontwikkeling van het PRUP vastgesteld stedelijk woongebied. Deze dienen eveneens mee opgenomen te worden in de ruimtelijke uitwerking van de zone in dit RUP. Voor het aangrenzend woongebied werd reeds een inrichtingsstudie opgemaakt en voor de eerste fasen een verkavelingsvergunning goedgekeurd. De documenten van dit PRUP met de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bilzen en 'Deelplan 2': geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk', met aanduiding van de zichtassen zijn raadpleegbaar via <https://www.bilzen.be/rup-2>.



Figuur 34: Deelplan 2 GRS met zichtassen



Figuur 35: deelplan 2: geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk, bron: PRUP afbakening KSG Bilzen

3.5.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Visie

De zone ten westen van het station is de ideale locatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum en de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming van de stationsomgeving omgezet van agrarische zone naar stedelijk woongebied. De onmiddellijke stationsomgeving wordt uitgebouwd als een gemengde woon-, kantoor- en dienstzone. Meer naar het westen toe wordt deze stedelijke ontwikkelingszone ingevuld als woongebied. De zone tussen de geplande stadsuitbreiding en de Oude Tongersestraat wordt niet ontwikkeld in functie van een stedelijke uitbreiding. Het huidige landbouwgebruik in deze zone kan m.a.w. behouden blijven. Toch vormt dit gebied op lange termijn een logische uitbreiding voor stedelijke functies. Om de mogelijke toekomstige ontwikkeling echter niet te hypothekeren is het wenselijk het aansluitende landbouwgebied te bestemmen als bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied.

Het PRUP vermeldt verder nog enkele kwantitatieve randvoorwaarden rond fasering en dichtheden die gekoppeld moeten worden aan de ontwikkeling van het gebied. Het PRUP legt vast dat het woongebied Stationswijk gefaseerd dient ontwikkeld te worden. Bij voorkeur van oost (zijde station) naar west en de aansnijding van een volgende fase wordt gekoppeld aan voorwaarden. Qua dichtheden wordt meegegeven dat het bijvoorbeeld wenselijk is om een hogere dichtheid te realiseren in de onmiddellijke omgeving van het station en een lagere als overgangszone naar de omliggende open ruimte.

Concepten

1. Onderdeel van ‘gordelstructuur’ op niveau van het kleinstedelijk gebied:

Ruimtelijk worden er binnen het KSG Bilzen drie gordels/zones onderscheiden:

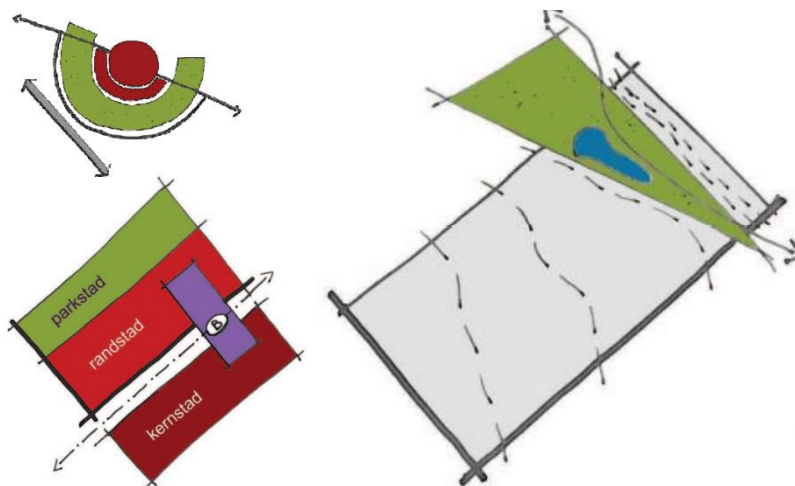
- Kernstad: het historische centrum
- Randstad: dichte bebouwing rond centrum (vnl. wonen)
- Parkstad: gekenmerkt door groen en open ruimte

Het deelplan 2 ‘geïntegreerd stedelijk project nieuwe stationswijk’ en dus ook een gedeelte van het plangebied van het RUP Tunnel bevindt zich op de overgang van deze drie zones. De te ontwikkelen zone ten zuiden van de Oude Tongersestraat (enkel hetgeen binnen de afbakening van deelplan 2 ligt) wordt onderdeel van de Randstad. De zone die aansluit bij de stationsomgeving wordt ontwikkeld als uitloper van de Kernstad. In deze laatste wordt dus ontwikkeld met een hogere dichtheid en een sterke menging van functies.

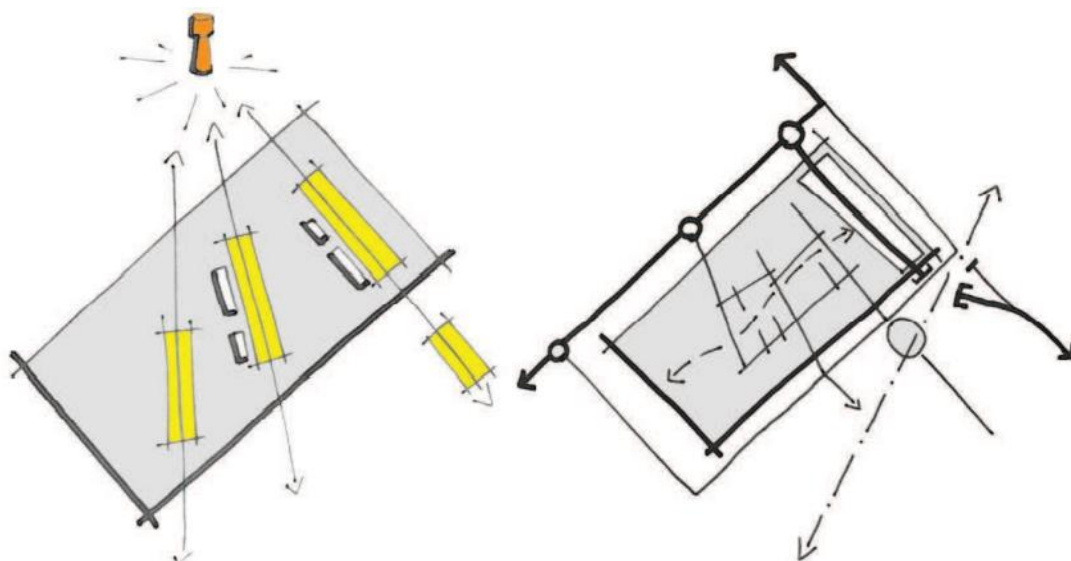
2. Reliëf als basis voor landschappelijke inpassing:

Het bestaande reliëf in het deelgebied dient bij de ontwikkeling als leidraad gehanteerd te worden. Wegen en zichtassen dienen hoogtelijnen te volgen. Verder dienen KLE’s maximaal behouden en geïntegreerd worden in de landschappelijke inpassing.

De geplande tunnel van de N2 ligt reeds op het laagste punt. Dit dient landschappelijk benadrukt te worden door de omgeving rond deze nieuwe weg vorm te geven als een diep ingesneden vallei, die een groene invulling krijgt.



Figuur 36: Gordelstructuur en reliëf als landschappelijke inpassing, bron: PRUP afbakening KSG Bilzen

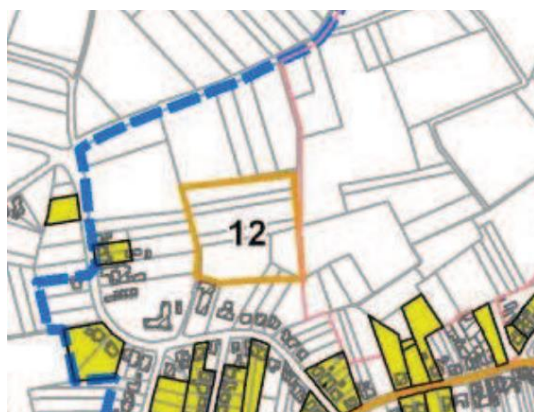


Figuur 37: Zichtassen en ontsluiting, bron: PRUP afbakening KSG Bilzen

3. Zichtassen met lineaire pleinen:

De ontsluitingsassen voor het stedelijk ontwikkelingsgebied vormen zichtassen met in het noorden de watertoren als visueel eindpunt. Langsheen deze assen worden lineaire publieke pleinen ontwikkeld. De pleinen krijgen naargelang de ligging binnen het deelplan een stedelijke of een meer groene invulling. De oostelijke as verbindt de watertoren en het centrum visueel met elkaar. Het oostelijke plein en de bouwblokken er rond vormen het verlengde van de kernstad ter hoogte van het station. Grotere dichtheden en een menging van functies (handel, kantoren, wonen) situeren zich rond een stedelijk vormgegeven plein. Dit wordt ook over de spoorlijn heen getrokken. Op die manier zal het station en haar omgeving fungeren als een schakelpunt tussen verschillende wijk, waardoor de betrokkenheid en het stedelijk weefsel vergroot.

Het westelijke lineaire plein sluit aan op de bestaande recreatiezone (sectoraal BPA zonevreemde sport en recreatie). Een groene invulling zorgt voor aansluiting op dit groene recreatiegebied en de omliggende open ruimte. Het centrale plein wordt vormgegeven als een 'overgangsplein' tussen het stedelijke en het groene plein.



4. Ontsluiting van het nieuwe stadsdeel:

Omleiding N2-Hasseltsestraat via Oude Tongersestraat met onderdoorgang onder spoorweg en aan de andere kant terug een aansluiting op de Sint-Lambertusstraat. Hierdoor kan de bestaande overweg aan de Nieuwstraat opgeheven worden.

De Oude Tongersestraat wordt een stadsontsluitingsweg voor het westelijk deel van het KSG. De nieuwe stationswijk wordt via één as in noordelijke richting aangesloten op deze ontsluitingsweg (1^{ste} ontsluitingsas). In het zuiden wordt een ontsluiting naar de Solveldstraat en de Meremweg gerealiseerd (2^{de} ontsluitingsas). De ontsluiting ter hoogte van het oostelijke plein wordt in de eerste plaats beschouwd als de hoofdontsluitingsas voor langzaam verkeer.

De twee laatste ruimtelijke concepten ‘afbouwen achterkanten’ en ‘bebouwingstypologie streeft ideale bezonning na’ zijn volgens het PRUP enkele van toepassing op nieuwe woningen.

Mogelijke structuurschets

Binnen het PRUP werd eveneens al een mogelijke indeling van het gebied meegegeven via een structuurschets. Hierop wordt het gebied dat gelegen is binnen de plancontour van het RUP Tunnel grotendeels als groene, open ruimte ingericht met centraal enkele grotere gebouwen.



Figuur 38: deelplan 2: geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk, bron: PRUP afbakening KSG Bilzen

3.5.1.3 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

In het PRUP werd tenslotte een samenvattende opsomming gemaakt van welke elementen uit de visie, ruimtelijke concepten en het plan-MER zeker moeten opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan:

- Zone kan ontwikkeld worden in functie van wonen, kantoren en diensten. Deze verordenende voorschriften worden ruim opgevat;
- Het huidige landbouwgebruik moet mogelijk blijven tot het gebied ontwikkeld worden in functie van wonen, handel en kantoren. Gebouwen in functie van landbouw zijn niet toegelaten, omdat de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet gehypothekeerd mag worden;
- Het voorschrift voor deze zone wordt ruim opgevat. Bij de vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie voor het deelplan in zijn geheel gevraagd. In deze inrichtingsstudie dienen verschillende elementen aangegeven te worden, hierbij moet ten minste aan bod komen:
 - Fasering: de inrichtingsstudie dient duidelijk aan te geven hoeveel fases er zijn en wanneer welk deel van het terrein kan aangesneden worden;

- De organisatie van het parkeergebeuren. Voorzien van voldoende parkeerplaatsen en het tegengaan van ‘wild pendelparkeerders’;
- Het plangebied wordt ontwikkeld rond een aantal lineaire pleinen.
- De ontsluitingsmogelijkheden naar de Nieuwstraat – Meremweg niet hypothekeren door het voorzien van een reservatiestrook voor een ontsluitingsweg;
- De milderende maatregelen naar water zoals vermeld in 3.5.3.1.

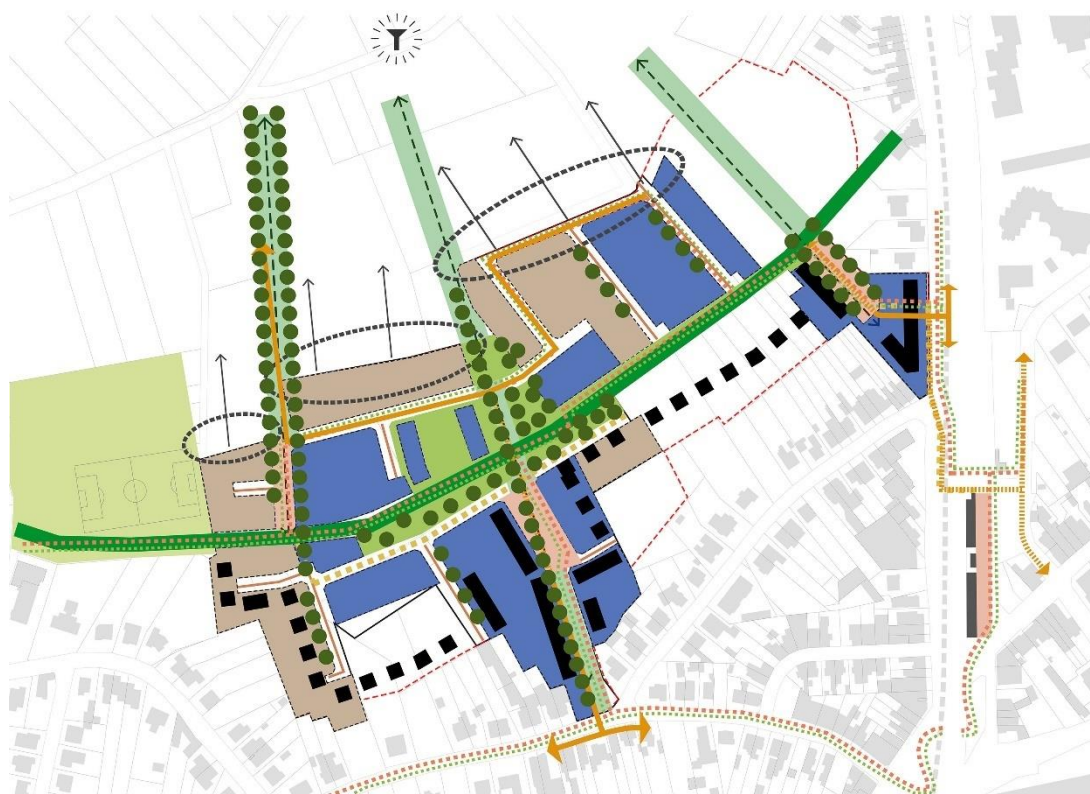
3.5.1.4 Verantwoording inname HAG

In het PRUP wordt eveneens uitgebreid toegelicht waarom de inname van de terreinen geoorloofd is ook al zijn ze aangeduid als HAG: het gebied in kwestie is de ideale locatie voor een hoogwaardige stedelijke uitbreiding omwille van de nabijheid van het centrum en de nabijheid van het regionaal openbaarvervoersknooppunt station Bilzen. Volgens het RSV spelen stationsomgevingen een belangrijke rol in de versterking van de stedelijke gebieden.

3.5.2 Bivelenhof

In navolging van de goedkeuring van het PRUP werd er in 2012 gestart met de opmaak van een masterplan voor een gefaseerde ontwikkeling van de zone. Na goedkeuring van het masterplan werd er in 2017 een vergunning afgeleverd voor de verkaveling van een groot deel van de zone. Onderstaande figuren tonen de verschillende concepten aan die de basis vormden voor de verkavelingsaanvraag.

Doorheen de volledige site wordt er een groene oost-west as ingericht die de verbinding maakt vanaf de Nieuwstraat tot in de omgeving van de Heilig-hart kerk in Merem.



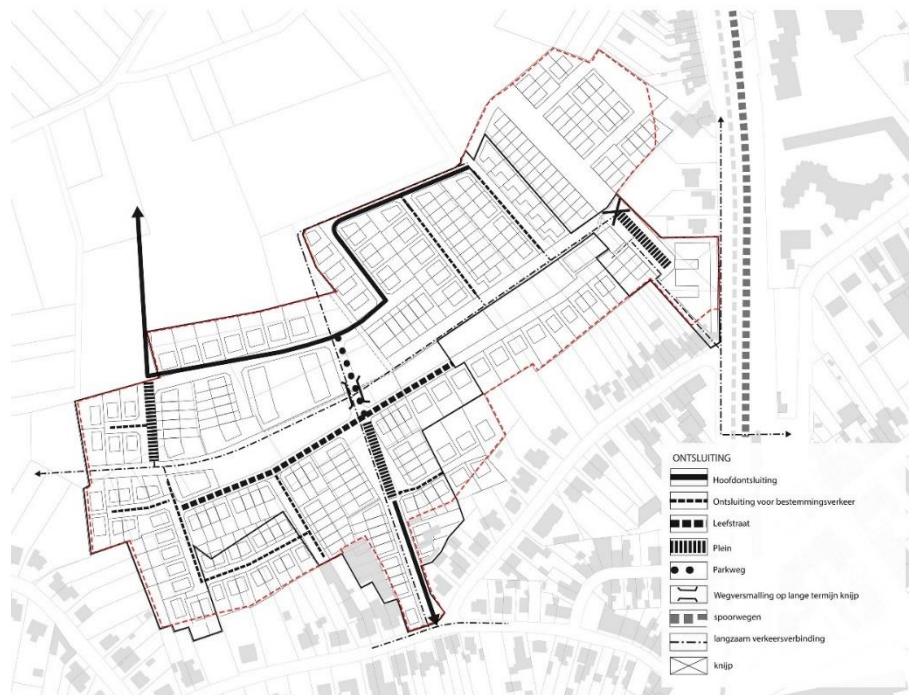
Figuur 39: Structuurschets visie, bron: website Geosted



Figuur 40: Structuurschets visie, bron: website Geosted



Figuur 41: Fasering verkavelingsplan, bron: website Geosted



Figuur 42: Ontsluitingsstructuur, bron: website Geosted



Figuur 43: 3D-render, bron: website Geosted

3.5.3 Mobiliteitsplan³

Het 'Mobiliteitsplan voor de stad Bilzen' werd op 14 december 2010 goedgekeurd door de provinciale auditcommissie. Het Mobiliteitsplan is van groot belang voor dit RUP aangezien het plangebied in het oosten zal begrensd worden door het tracé van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg N2 welke door middel van een tunnel onder de spoorweg zal worden doorgelegd. De N2 zal het kleinstedelijk gebied naderen vanaf Beverst t.h.v. de Oude Tongersestraat en zo worden afgeleid naar een nieuw aan te leggen rotonde. De verbinding zal over de rotonde, via een afslag in oostelijke richting, worden doorgetrokken om via de nieuw op te richten ondertunneling van het spoorwegtracé Hasselt-Bilzen aan te sluiten op de Sint-Lambertuslaan. De nieuw te realiseren tunnel zal bestaan uit een twee-richtingsweg met aan de zuidelijke zijde een vrij liggend fietspad. Voor voetgangers wordt er een oost-westverbinding voorzien door een geïntegreerde trappenpartij t.h.v. de spoorweg. De bestaande spoorwegovergang t.h.v. de Hasseltsestraat – Sint-Lambertuslaan zal worden afgesloten. De aanvraag voor omgevingsvergunning voor de realisatie van deze tunnel wordt eerstdaags ingediend.

Deze verlegging van de stadsontsluitingsweg en de realisatie van de tunnel zijn opgenomen in het goedgekeurd mobiliteitsplan van de stad Bilzen en vormen twee strategische projecten die voor het stadsbestuur een conditio sine qua non zijn om over te gaan tot het ontwikkelen van het plangebied.

Door de verlenging van de N2 en de realisatie van de nieuwe tunnel onder de spoorweg zal het plangebied met de nieuwe scholencampus, de westelijke toegangspoort tot het kleinstedelijk gebied van Bilzen vormen. De nieuwe scholencampus maakt binnen het kleinstedelijk gebied van Bilzen deel uit van het westelijk gelegen publieke voorzieningencluster (de nieuwe stedelijke drager). Deze publieke voorzieningencluster heeft een centrumversterkende functie en bestaat uit de begraafplaats (ten noorden van de Hasseltsestraat), de scholensite SLC aan de Sint-Lambertuslaan.

Doelstellingen

Naast de algemene doelstellingen op gewestelijk niveau, formuleert de gemeente Bilzen enkele algemene doelstellingen op gemeentelijk niveau:

- ontwikkelen van een duurzaam gemeentelijk verkeers- en mobiliteitsbeleid;
- garanderen en verhogen van de bereikbaarheid van de diverse functies binnen de gemeente;
- ontwikkelen van een selectieve automobiliteit;
- verhogen van de verkeersveiligheid op gemeentewegen;
- komen tot een categorisering van gemeentewegen;
- verhogen van de leefbaarheid in woon- en centrumgebieden;
- versterken van de stedelijke en gemeentelijke activiteiten;
- komen tot een inzicht en verlichting/oplossing van de parkeerproblematiek;
- formulering van aanbevelingen of beleidsadviezen ter aanpak van de gesignaleerde verkeers- en mobiliteitsstromen;
- het komen tot een gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau.

³ In 2017 werd er een sneltoets gedaan die aangaf dat de basisprincipes van het mobiliteitsplan nog steeds voldoende waren. Hierbij werd er gekozen voor spoor 2: verbreden en verdiepen. Momenteel is de stad Bilzen bezig met een volledige actualisatie van het mobiliteitsplan.

Richtinggevend deel

Wegencategorisering

Secundaire weg type III:

- N2-Hasseltsestraat: (geselecteerd in het RSP-L). Met de realisatie van de sneltram⁴ tussen Hasselt-Lanaken en Maastricht als ook de herziening van het buslijnnennet door De Lijn, kan het secundaire weg III-karakter op termijn worden herzien. In dat geval lijkt een selectie van lokale weg type I, tussen het kleinstedelijke gebied van Bilzen en het hoofddorp van Diepenbeek, voor de hand te liggen.

Lokale weg type I:

- N730-Tongersestraat: lokale weg type I als lokale verbinding tussen het kleinstedelijke gebied van Bilzen, het hoofddorp Hoeselt en het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van Tongeren.

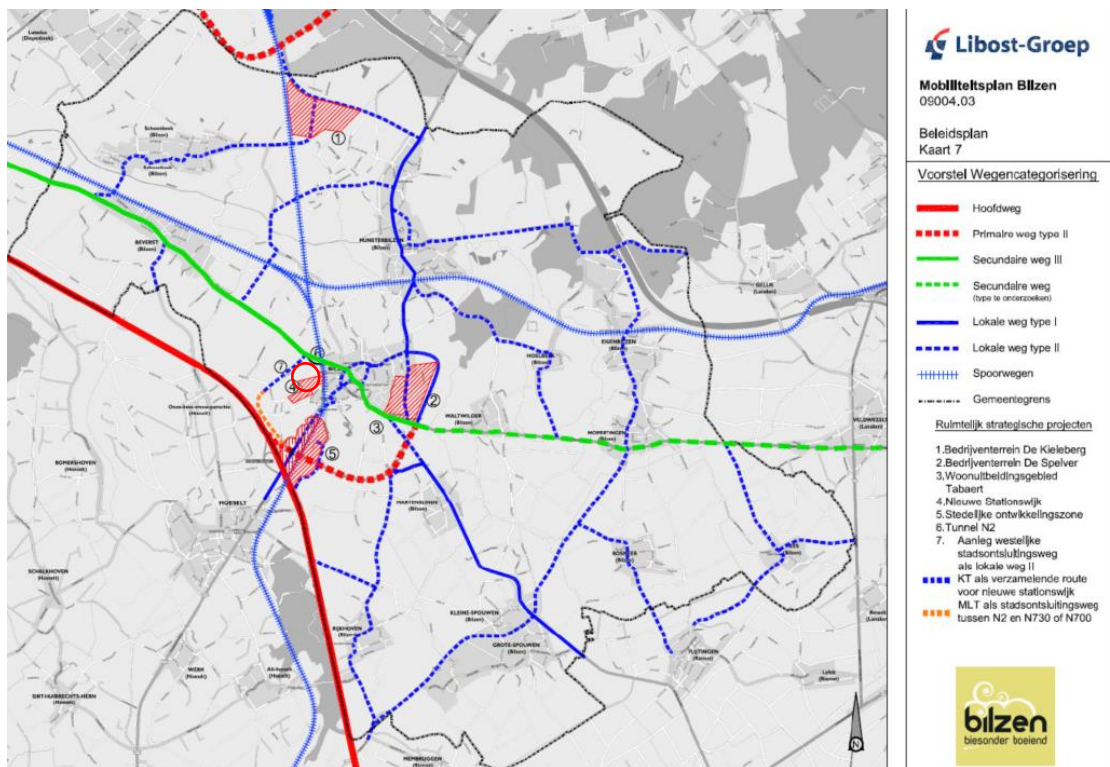
Lokale weg type II:

- Oude Tongersestraat: als ontsluitingsweg voor de nieuw te ontwikkelen stationswijk. Wanneer op termijn de westelijke stadsontsluitingsweg wordt doorgetrokken naar de N700 of de N730, wordt het ganse tracé van de stadsontsluitingsweg weerhouden als een lokale weg type II.

Downgrading:

Op de langere termijn zal de lokale weg type II: Oude Tongersestraat die in eerste instantie zal fungeren als verzamelende route voor de nieuwe stationswijk naar de N2, worden doorgetrokken in de richting van de N700 of de N730, eveneens als een lokale weg type II. In dat geval komt de functie van de Nieuwstraat (met een oneigenlijk gebruik) te vervallen en wordt gecategoriseerd als een lokale weg III.

⁴ Vandaag onduidelijk wegens wijziging sneltram naar trambus.



Figuur 44: Wegencategorisering, bron: Mobiliteitsplan Bilzen



Figuur 45: detail met ligging ontsluitingsweg tussen N2 en N700, bron: mobiliteitsplan Bilzen

Strategische projecten

Naast bovengenoemde gecategoriseerde wegen, komen er in het mobiliteitsplan eveneens strategische projecten voor, waarvan enkele in of in de omgeving van het plangebied liggen. Hierover wordt het volgende gezegd in het mobiliteitsplan:

1. Nieuwe stationswijk:

De oppervlakte van het projectgebied beslaat ongeveer 10 ha. De woonfunctie zal primeren, vnl. in de vorm van eengezinswoningen, maar ook van appartementen. Er is eveneens ruimte voorzien voor recreatie en bedrijvigheid. Er staat echter nog niets vast over het oppervlakte-aandeel van wonen, recreatie en bedrijvigheid, noch van het type bedrijvigheid. De ontsluiting van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer wordt in hoofdzaak geponeerd op de Oude Tongersestraat (als eerste onderdeel van de westelijke stadsontsluitingsweg) om het gebruik van de ongeschikte Nieuwstraat (die thans een sluikroute vormt) te voorkomen.

Gezien de nabijheid van het station is de verbinding van het projectgebied met het station voor langzaam verkeer van primordiaal belang om het potentie van de locatie ten volle te benutten. Hiervoor zijn de Meremweg en in het verlengde daarvan, de fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor het best geschikt. Deze (bestaande) oplossing vormt, voor het langzame verkeer, tevens de relatie met het centrum van Bilzen. Ten noorden van het geprojecteerde woongebied, wordt eveneens een ongelijkvloerse oplossing voorzien in de vorm van de nieuwe tunnel in de N2-Hasseltsestraat, die tevens een fietsoplossing bevat, waardoor de barrièrewerking van zowel de spoorlijn als de gelijkgrondse spooroverweg in de N2, opgeheven wordt. Deze tunnel vormt voor het schoolgaande verkeer een belangrijke link tussen de geprojecteerde woonwijk (maar ook voor het woongebied ten westen van de spoorlijn) en de schoolomgeving in de N2-St. Lambertuslaan.

2. Tunnel in de N2 onder spoorlijn 34:

In het kader van het afschaffen van gelijkvloerse spooroverwegen, heeft de NMBS het Spartacusproject aangegrepen om alle gelijkgrondse spooroverwegen te Diepenbeek en Bilzen af te schaffen. Daartoe wordt er ten zuiden van de bestaande overweg in de N2-Hasseltsestraat een tunnel voorzien. Deze tunnel wordt tevens uitgerust met afzonderlijke voorzieningen voor het fiets- en voetverkeer. Om te voorkomen dat de tunnel een verkeersaantrekkend karakter zou hebben, worden aan het begin en einde van tunnelhellingen vertragende elementen voorzien. Overigens toonde een simulatie met het MMM-Limburg aan, dat het effect van de tunnel op de verkeersdrukte verwaarloosbaar is, terwijl er evenmin verkeer van de E313 terug vloeit naar de N2. De realisatie van de tunneloplossing vormt naast een betere relatie tussen Beverst en Bilzen en een valorisatie van de wegcategorie (secundaire III), tevens een oplossing voor een deel van het sluisverkeer in de omgeving. De lange wachttijden voor de (veelvuldig) gesloten spooroverweg vormde in het verleden aanleiding tot het ontstaan van sluisroutes in de omgeving.



Figuur 46: Rondpunt en tracé tunnel, bron : Mobiliteitsplan Bilzen

3. Westelijke stadsontsluitingsweg tussen de N2 en de N730 of N700:

Op korte termijn en met de realisatie van de nieuwe stationswijk zal de weg een verzamelende route vormen voor het verkeer uit de wijk naar de N2 (als weg van hogere categorie). Op langere termijn en zoals in het GRS van Bilzen eveneens opgenomen, zal de weg als verzamelende route worden doorgetrokken naar de N730, als stadsontsluitingsweg (lokale weg II) in functie van het afwentelen van de verkeersstromen doorheen het centrum van Bilzen. De Nieuwstraat (huidige sluik/vervangingsroute) kan daarmee worden afgebouwd en worden omgevormd tot een woonstraat, tevens zal minder verkeer dan vandaag de neiging hebben om het centrum in te rijden. In het voorkeurscenario van de stad Bilzen sluit deze westelijke stadsontsluitingsweg aan op de N700 en niet op de N730. Op die manier kan het oost-west gerelateerd verkeer van een vloeiende beweging gebruik maken, terwijl in het geval van een aansluiting op de N730 een bajonet-beweging moet worden gemaakt met bijkomende kruisende bewegingen op die N730. Voorts zou met die laatste oplossing een woonwijk (te Merem) doorsneden moeten worden.

Met de realisatie van die westelijke stadsontsluitingsweg wordt al het doorgaande verkeer op de oost-west en oost-zuid relaties aan het centrum onttrokken, hetgeen met het oog op de te verwachten toename van het verkeer tegen 2020 de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de verkeersveiligheid van het stadscentrum in belangrijke mate kan dienen.

Daarenboven is westelijke stadsontsluitingsweg beter geschikt om als calamiteitenroute te fungeren i.p.v. de, daarvoor totaal ongeschikte, Nieuwstraat. Ook om die reden is een directe aansluiting van de westelijke stadsontsluitingsweg op de N700 beter te verantwoorden dan een aansluiting op de N730.

Analoog aan de realisatie van de te verleggen Spelverstraat, zal ook hier een verkeersleefbaarheidsonderzoek worden verricht voor die straten, waar de realisatie van de westelijke stadsontsluitingsweg, mogelijk een impact op kan hebben.

Omdat de aanleg van zowel de tunnel in de N2, de oostelijke randweg als de westelijke stadsontsluitingsweg een impact kunnen hebben op de verkeersdrukte in het centrum, meer bepaald de Wijerstraat en Meershoven, zal het stadsbestuur deze wegen monitoren en zo nodig gepaste maatregelen nemen.

3.5.4 Randweg zorgt voor betere veiligere ontsluiting van Merem

Al in 1977 was een omleidingsweg rond Merem opgenomen in het toenmalige gewestplan. Ook in 2006 en 2010 drong de gemeenteraad in het structuurplan en het mobiliteitsplan aan op de realisatie ervan.

Vlaams minister Lydia Peeters voorzag in haar programma voor 2021 de aansluiting voor de randweg, goed voor een investering van 900.000 euro. De stad is haar hiervoor dankbaar want zo komt de spoedige aanleg dichterbij.

De weg zal zorgen voor aanzienlijk minder doorgaand verkeer in de Nieuwstraat, Merem, de Meremweg, de Tongersestraat en het centrum.



Figuur 47: Tracé randweg, bron: Stad Bilzen

Concreet wordt de ring verlengd met een lokale weg vanaf de oprit richting Hasselt via Bivelenweg en de Oude Tongersestraat tot de Hasseltsestraat. Heel wat mensen die nu van Waltwilder of Martenslinde naar Beverst of Diepenbeek moeten, rijden door het centrum of door de woonstraten in Merem. Die zijn daar nochtans niet echt op voorzien. Bovendien wordt de nieuwe woonontwikkeling Bivelenhof, met meer dan 300 woningen in twee bouwfases, best zoveel mogelijk ontsloten via de Oude Tongersestraat in plaats van Meremweg en omgeving.

In de eerste fase wordt de Oude Tongersestraat heraangelegd met een vrijliggend fietspad en een rondpunt ter hoogte van de kruising met de Wagenstraat. Nadien komt er in beide richtingen éénrijstrook die samen zorgen voor de verbinding met de ring. Momenteel zijn landmeters bezig met de laatste opmetingen. Hun ontwerpplan zal eerst worden voorgelegd aan de rechtstreeks betrokkenen.

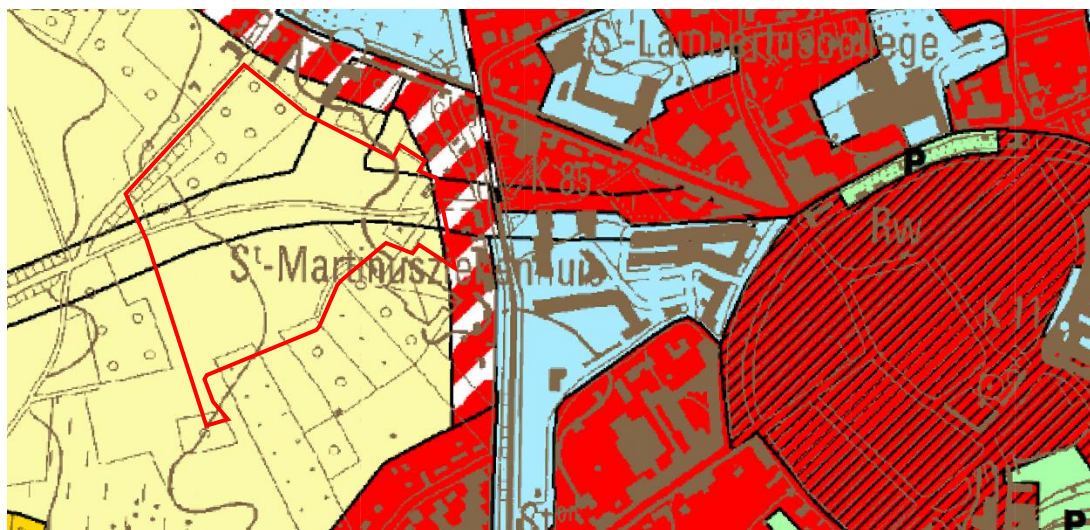
Ondertussen is de aanleg van de tunnel vergund, er is een ministerieel besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag van de nv Infrabel voor het vervangen van 7 overwegen aan spoorlijn L34 door de bouw van 6 ongelijkgrondse kruisingen en de aanleg van langswegenis dd. 03/03/2022. Momenteel is de aanbestedingsprocedure voor de tunnel lopende en de start der werken wordt verwacht eind 2023

3.6 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

3.6.1 Bestemmingsplannen

3.6.1.1 Gewestplan

Het plangebied valt binnen het origineel gewestplan Sint-Truiden - Tongeren dat is goedgekeurd op 5 april 1977.



Figuur 48: Uittreksel Gewestplan, bron: Geopunt

De bestemmingen⁵ die in het plangebied terug te vinden zijn:

Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woongebied met landelijk karakter

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

3.6.1.2 RUP's en/of BPA's

[PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen](#)

Voor een gedetailleerde beschrijving van dit PRUP wordt er verwezen naar hoofdstuk 3.5.1.

⁵ De reservatiestrook doorheen het plangebied is door het "Besluit van de Vlaamse Regering houdende opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg van de Vlaamse regering 08/02/2019" afgeschaft.

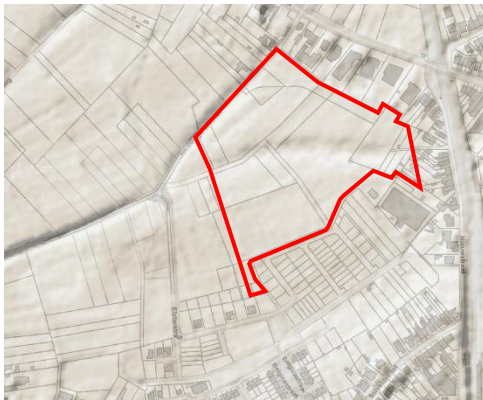
3.7 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

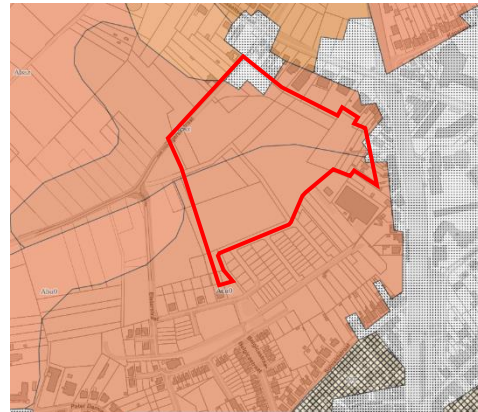
	Plangebied en omgeving
Reliëf	Het plangebied kent een licht reliëf, waarbij het oostelijk gedeelte lager ligt dan het westelijke. Over het gehele plangebied is er een hoogteverschil van ongeveer 5m in oost-westelijke richting.
Bodemkaart	Het grootste deel van het plangebied bestaat uit matig droge leembodems met textuur B horizont. In de uiterste noordelijke hoek liggen enkele antropogene bodems.
Bodemonderzoeken	Binnen het plangebied werden er geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Net ten noorden en net ten westen van het plangebied wel. Dit waren respectievelijk een bodemsaneringsproject en een oriënterend bodemonderzoek.
Erosiegevoelig	Veel delen van het plangebied zijn erosiegevoelig, vooral een het centrale deel (waar oorspronkelijk buurtweg 125 ongeveer liep) van het gebied valt op.
Gevoelig voor grondverschuivingen	Nvt
Waardevolle bodem	Nvt
Landgebruik (landbouwactiviteit)	Maïsteelt in het oosten en (zuid)westen van plangebied, fruitteelt in het noorden van plangebied en tarweteelt centraal in het plangebied.



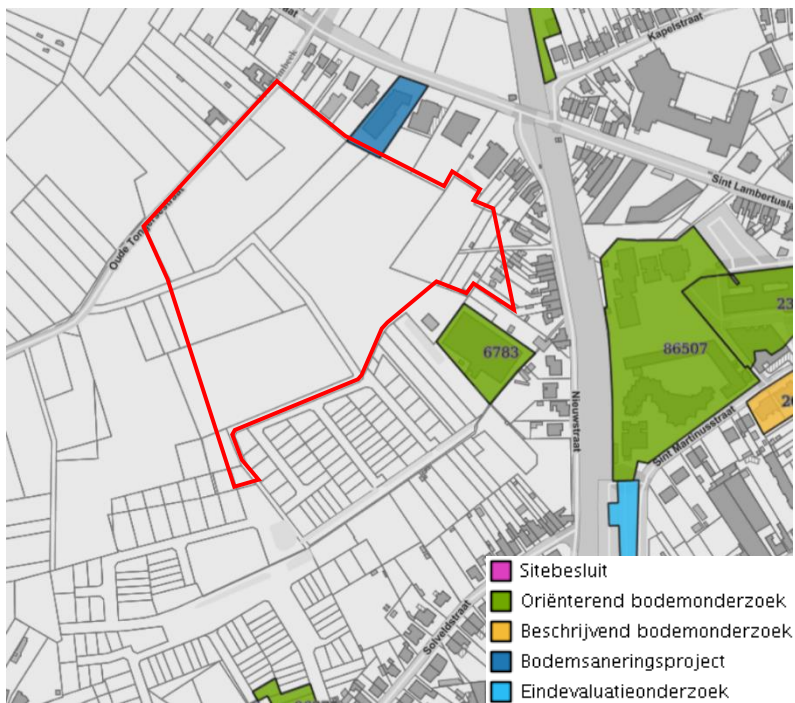
Figuur 49: Reliëfkaart, bron: antea group



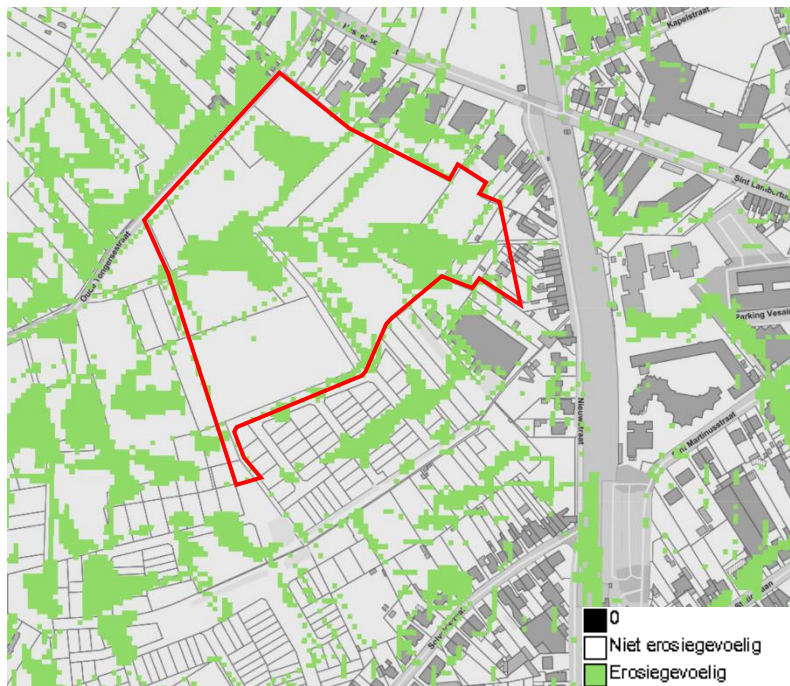
Figuur 50: Hillshade model, bron: geopunt.be



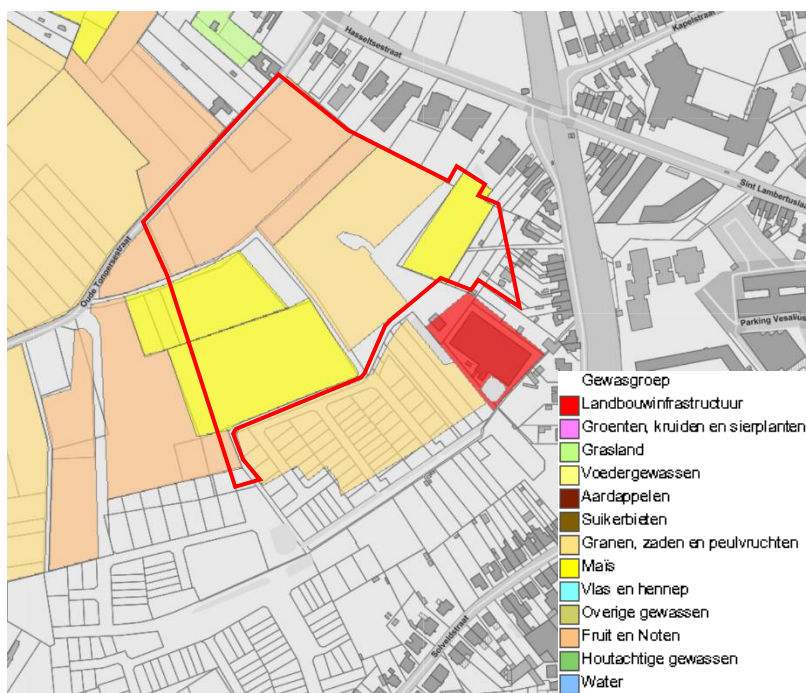
Figuur 51: bodemkaart, bron: geopunt.be



Figuur 52: Bodemonderzoeken, bron: [geoloket OVAM](http://geoloket.OVAM)



Figuur 53: Erosiegevoeligheid, bron: geopunt.be



Figuur 54: Landbouwgebruikspcelen (2020), bron: geopunt.be

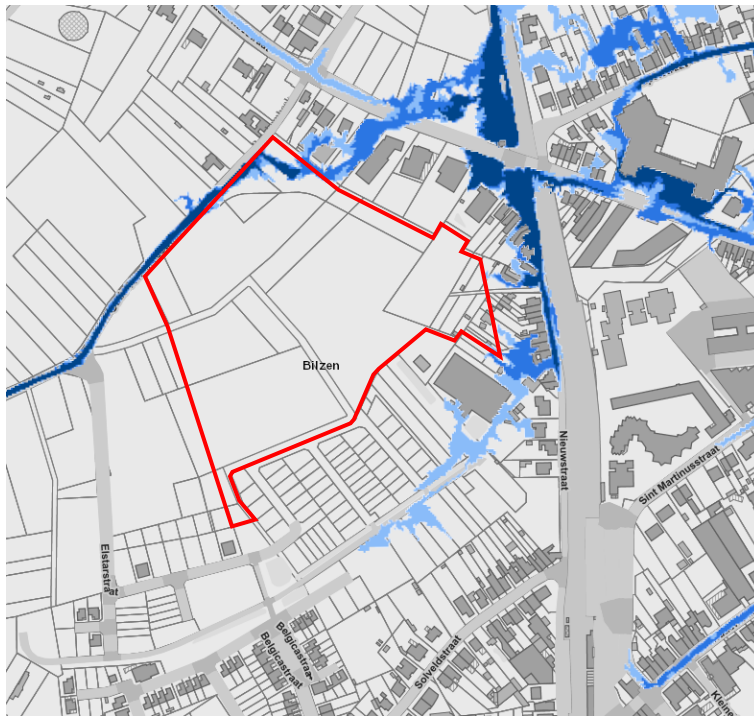
3.8 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

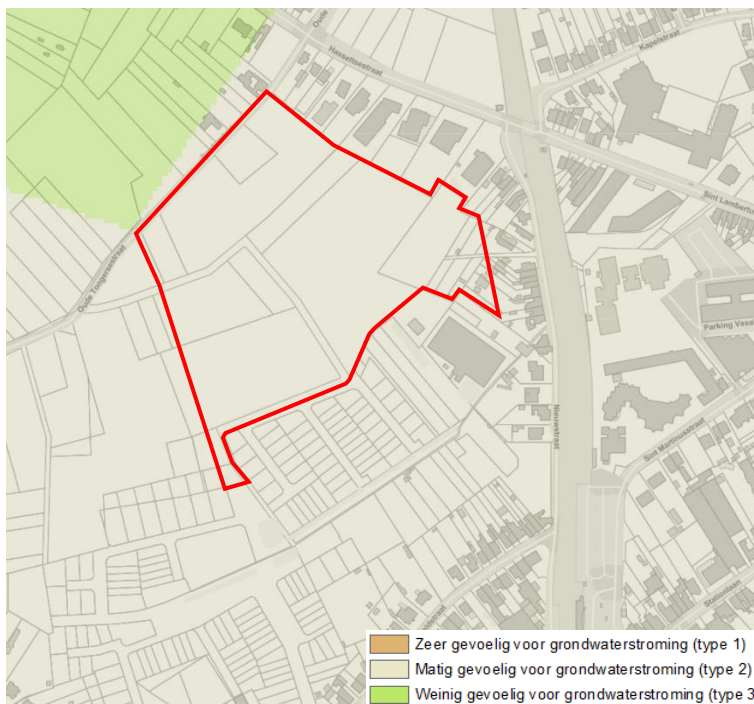
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde/Demberbekken/Boven Demer
Waterlopen	Evenwijdig en vlak naast de Oude Tongerseweg loopt de Broekembeek, deze is echter bovengronds niet zichtbaar.
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Eén erg klein stuk in het noorden van het deelgebied is effectief overstromingsgevoelig gebied.
Pluviale kaart 2023	Oude Tongersestraat en zone langs de Nieuwstraat zijn overstromingsgevoelig.
Signaalgebied	Nvt
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.
Zoneringsplan	Met uitzondering van een klein deel in het uiterste westen van het plangebied dat in het centrale gebied ligt, maakt het volledige plangebied deel uit van het buitengebied.
Infiltratiegevoelige bodems	In het uiterste noorden en westen van het plangebied komen er enkele infiltratiegevoelige bodems voor.
Beschermingszone grondwaterwinning	/
Oppervlaktewaterwingebied	/
Actie stroomgebiedsbeheerplan	/



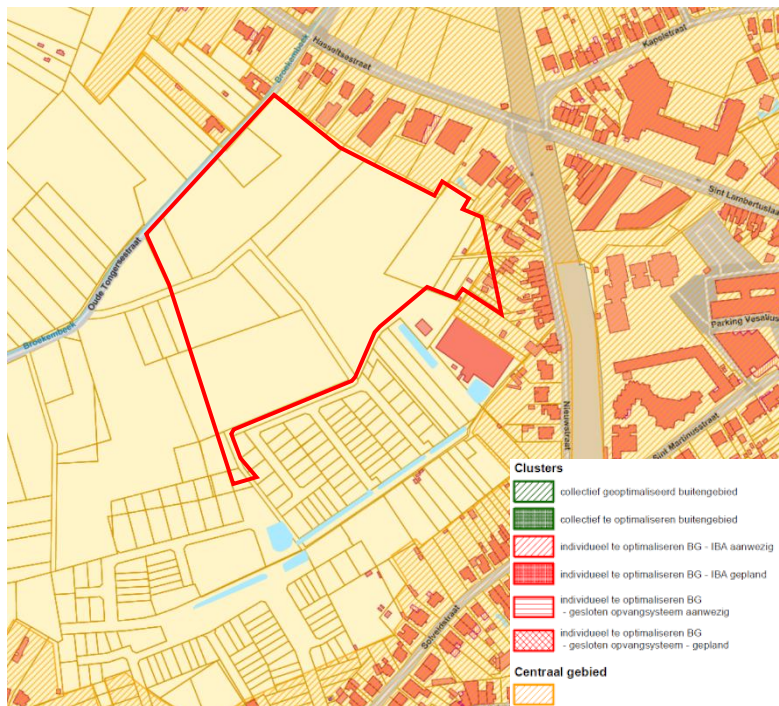
Figuur 55: Stroomgebied, Bekken, Deelbekken en watertoets 2017, bron: geopunt.be



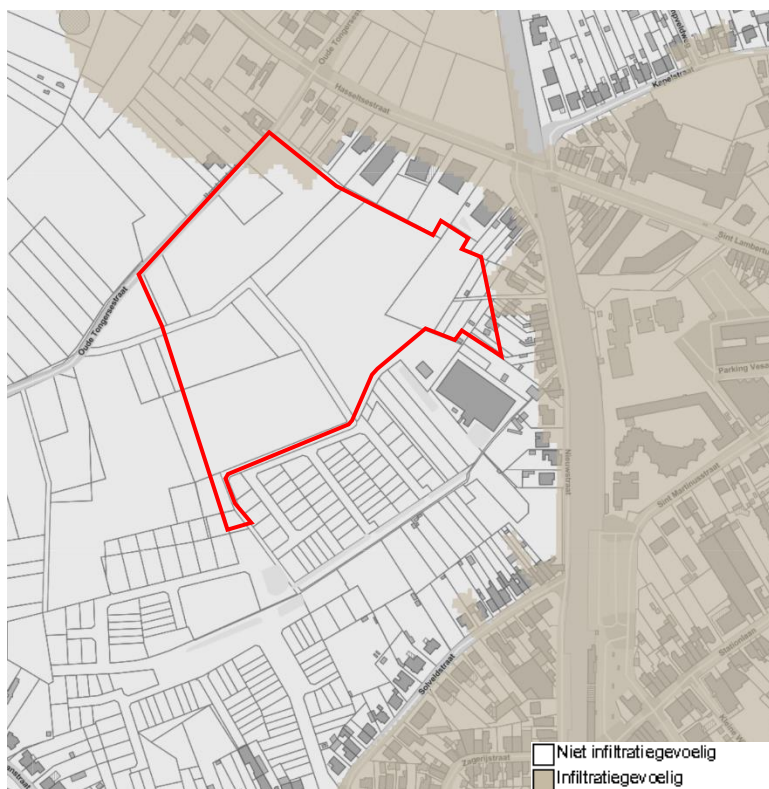
Figuur 56: Watertoets overstromingsgevoelige gebieden, pluviaal 2023, bron: geopunt.be



Figuur 57: Grondwaterstromingsgevoeligheid, bron: geopunt.be



Figuur 58: Zoningsplan t.h.v. het plangebied, bron: VMM geoloket



Figuur 59: Infiltratiegevoelige bodems, bron: geopunt.be

3.9 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

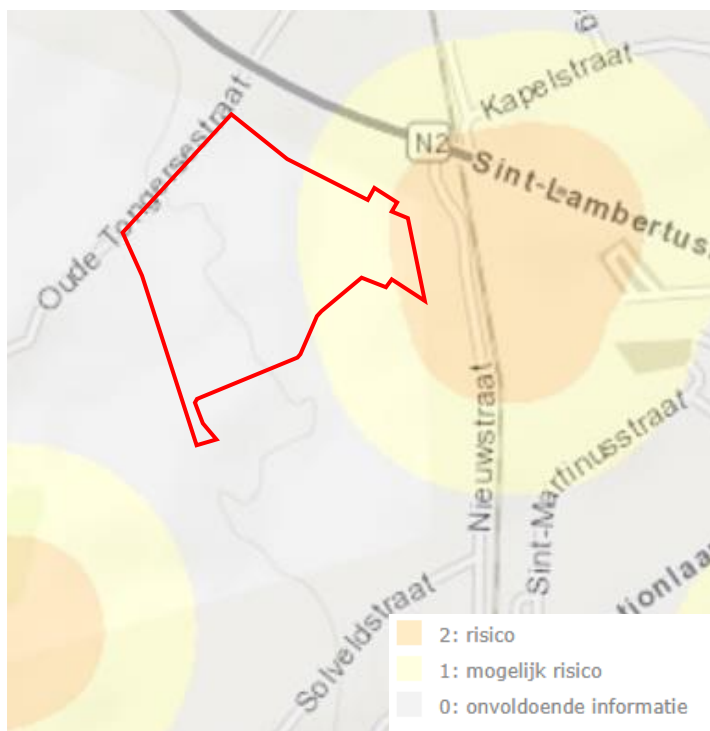
	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Nvt
Habitatrichtlijngebied	Op ongeveer 1,5km ten zuiden van het plangebied bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Jekervallei en bovenloop van de Demervallei'.
Ramsargebied	Nvt
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Op ongeveer 1,5km ten zuiden van het plangebied bevindt zich het gen-gebied 'De bovenloop Demer en Winterbeek'.
Vlaamse of erkende natuureservaten	Nvt
Bosreservaten	Nvt
Bos	Nvt
IHD-zoekzones	Nvt
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	In het plangebied liggen geen biologisch waardevolle zones. In het noorden (langsheen de Oude Tongerseweg) grenst het wel aan een biologisch minder waardevolle zone en een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Bestaande en potentiële migratiecorridors)	Nvt
Aanwezigheid van trekroutes. Risicoatlas vogels en vleermuizen.	Het plangebied ligt niet in mogelijk risicogebied voor vogels. Centraal en in het westen ligt het plangebied in een mogelijk risicogebied voor vleermuizen. In het uiterste westen ligt in risicogebied voor vleermuizen.



Figuur 60: Biologische waarderingskaart, bron: geopunt.be



Figuur 61: Risicoatlas vogels, bron: geo.inbo.be



Figuur 62: Risicoatlas vleermuizen, bron: geo.inbo.be

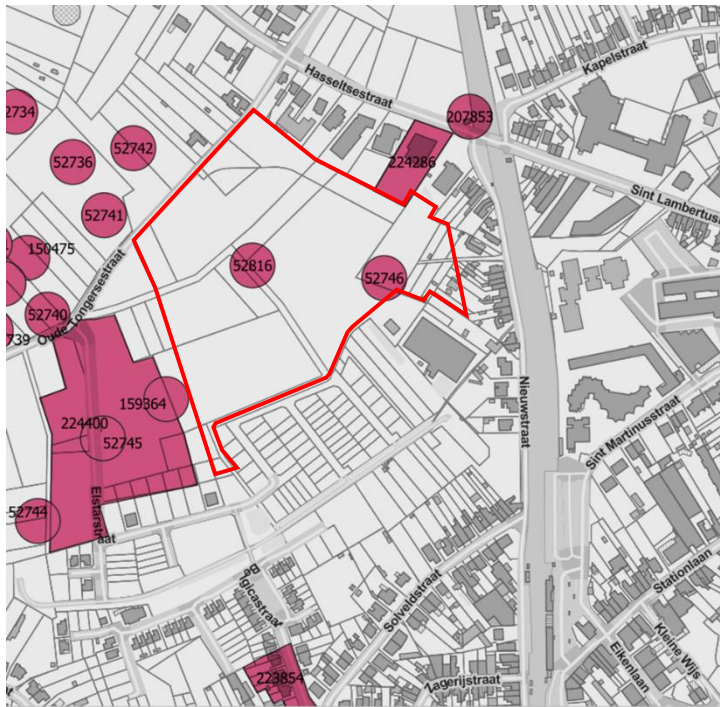
3.10 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermde erfgoed (beschermd cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	/
Vastgestelde inventarissen	/
Erfgoedlandschappen	/
Unesco werelderfgoed	/
Beheersplannen	/
Gebieden geen archeologie	/
CAI	Nr. 52746 - Oude Tongersestraat XI Nieuwe Tijd: losse vondsten (metaal), 19e eeuw: Losse vondsten (munten). Nr. 52816 - Oude Tongersestraat XVII 17e eeuw: losse vondsten (munten) 19e eeuw: losse vondsten (munten).
(Wetenschappelijke inventarissen)	/



Figuur 63: Uittreksel geoportaal onroerend erfgoed, bron: onroerend erfgoed



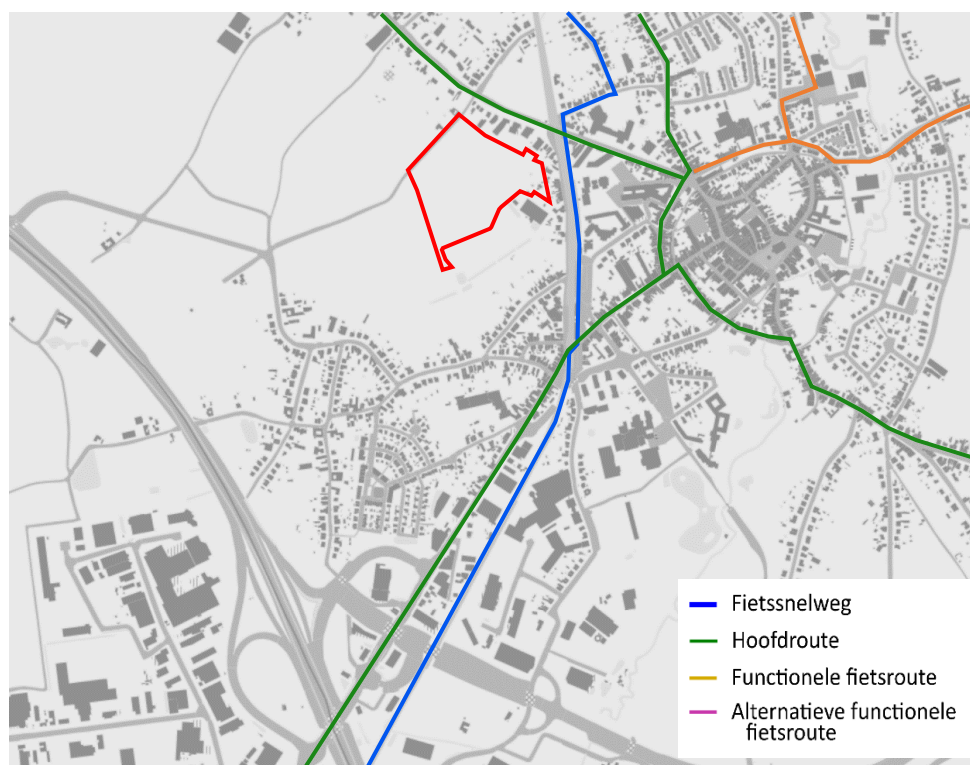
Figuur 64: Uittreksel CAI

3.11 Mobiliteit

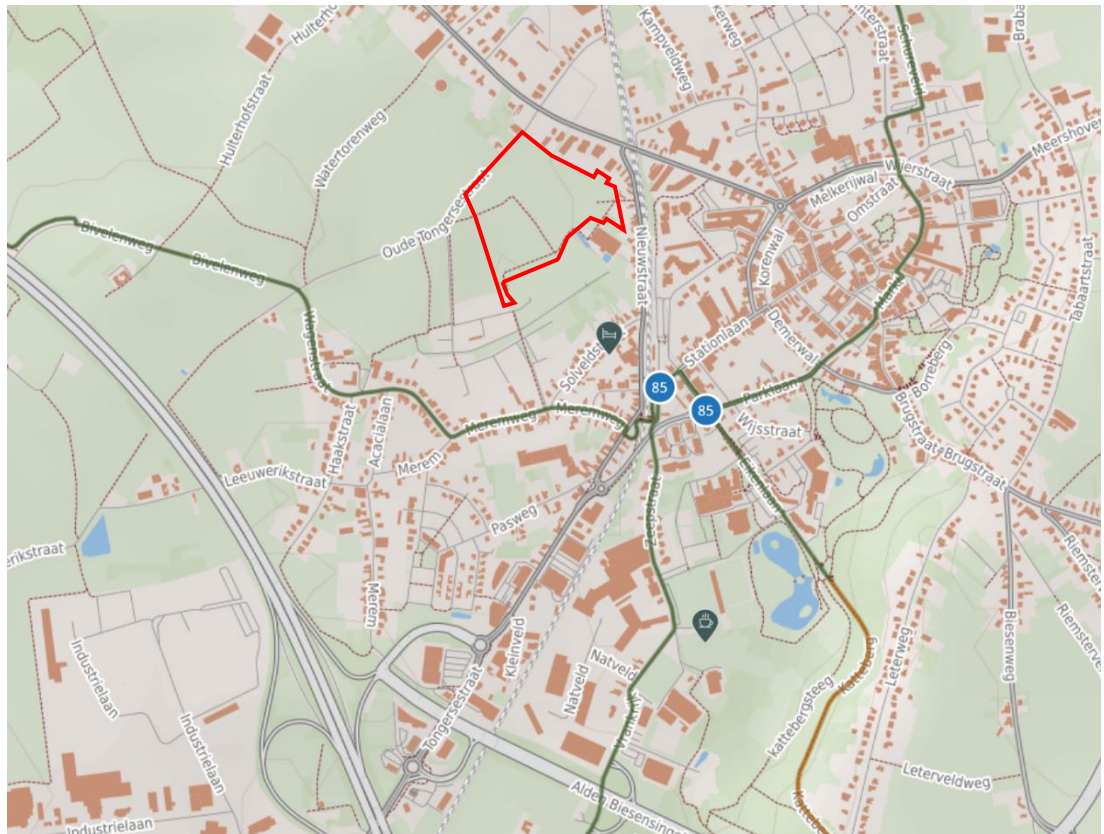
3.11.1 Fietsroutes

Onderstaande figuur geeft een overzicht van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ter hoogte van het plangebied. Ten eerste is er de fietssnelweg F76 (Genk - Tongeren) die net ten oosten van het plangebied loopt, aan de andere zijde van de spoorweg. Daarnaast bevinden zich er nog twee hoofdroutes ten noorden en ten zuiden van het plangebied, respectievelijk langsheen de Hasseltsestraat en de Tongersestraat (verlengde van de Stationlaan).

Het plangebied ligt eveneens vlakbij een fietsroute die aangeduid wordt in het recreatief fietsnetwerk van de provincie Limburg. De Meremweg ligt op de route tussen knooppunt 106 in Beverst en knooppunt 85 aan het station in Bilzen.



Figuur 65: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, bron: Provincie Limburg



Figuur 66: recreatief fietsnetwerk, bron: visitlimburg.be

3.11.2 Openbaar vervoer



Figuur 67: Uittreksel netplan de Lijn, bron: De Lijn

De nabijheid van het plangebied t.o.v. het centrum van Bilzen en het station vertaalt zich in veel openbaar vervoersverbindingen. De busverbindingen zijn voornamelijk in noord-zuid gericht en komen langs het station. Dichtbij het plangebied komt de lijn 20a voorbij. Deze heeft haltes net ten noorden van het plangebied in de Hasseltsestraat (Halte Rooierweg en Halte Vme Belisa) en net ten zuiden van het plangebied (Halte Meremweg en Halte Merem Klooster).

De nabijheid van het treinstation zorgt naast de busverbindingen logischerwijze eveneens voor treinverbindingen. Twee maal per uur is er een trein die Hasselt met Tongeren verbindt en die een stop heeft in Bilzen. Eén van deze twee verbindingen rijdt verder richting Luik. Als gevolg is er één maal per uur een verbinding met Luik.

3.11.3 Bestaande parkeersituatie

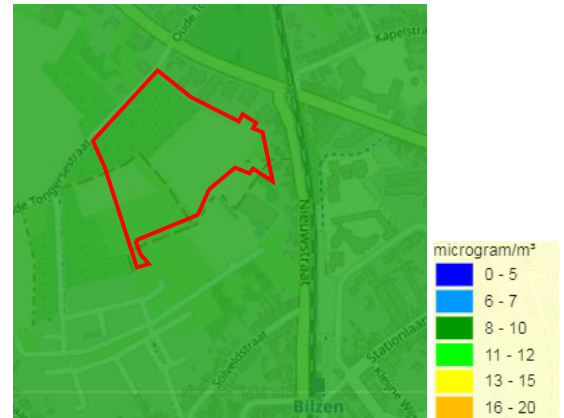
Het plangebied is vandaag volledig ingericht als landbouwgebied. Als gevolg zijn er geen officiële of ingerichte parkeervoorzieningen aanwezig. Wel is er een erg grote parking gelegen net ten noorden van het station.

3.12 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

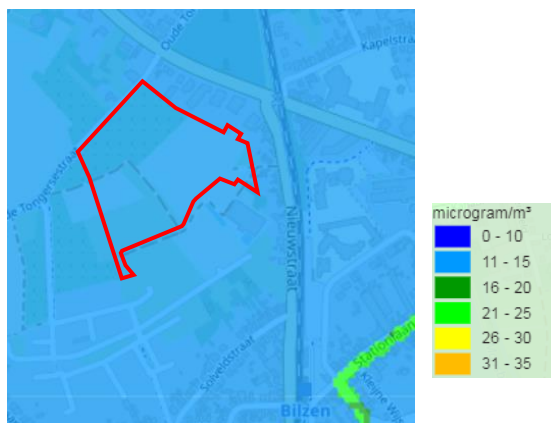
3.12.1 Lucht



Figuur 68: Fijnstof PM₁₀, 2020, bron: vmm.be



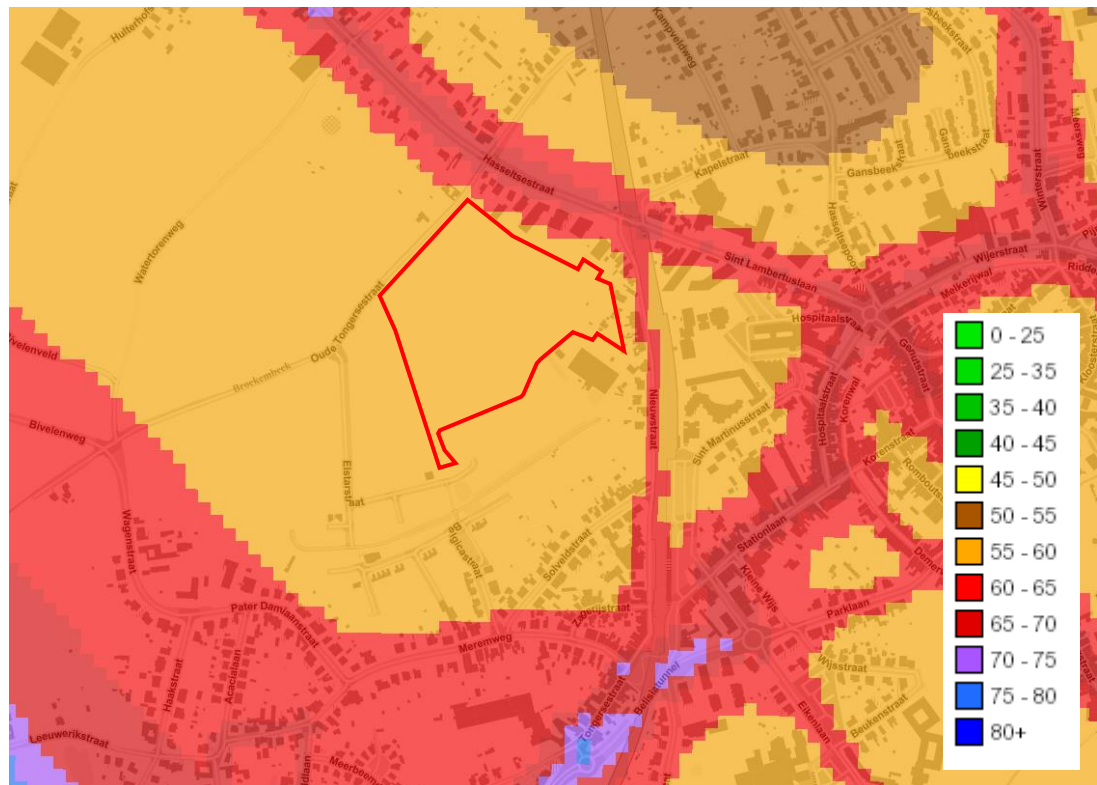
Figuur 69: Fijnstof PM_{2,5}, 2020, bron: vmm.be



Figuur 70: Fijnstof NO₂, 2020, bron: vmm.be

De fijnstofwaarden in het gebied komen overeen met de waarden voor het grootste deel van Vlaanderen met 16 tot 20 microgram/m³ fijnstof PM₁₀ en 8 tot 10 microgram/m³ fijnstof PM_{2,5}. Hetzelfde geldt voor de waarden van NO₂, namelijk 11 tot 15 microgram/m³.

3.12.2 Geluid



Figuur 71: Strategische geluidsbelastingkaart weg- en spoorverkeer 2018, bron: geopunt.be

Vooraf in het noorden en oosten van het plangebied is er geluidsbelasting aanwezig. Respectievelijk afkomstig van het wegverkeer op de Hasseltsestraat en het spoorverkeer ter hoogte van de spoorlijn.

3.13 Motivering aansnijding HAG

3.13.1 Beleidskader

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 dienen gemeentelijke planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordeeld te worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologisch evenwicht te herstellen.

Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (i.e. planologische ruil). Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer, omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand enz.).

3.13.2 Verantwoording

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

3.13.2.1 Alternatieve locaties

In eerste instantie dient een onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied te gebeuren en een verantwoording te worden gegeven waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.

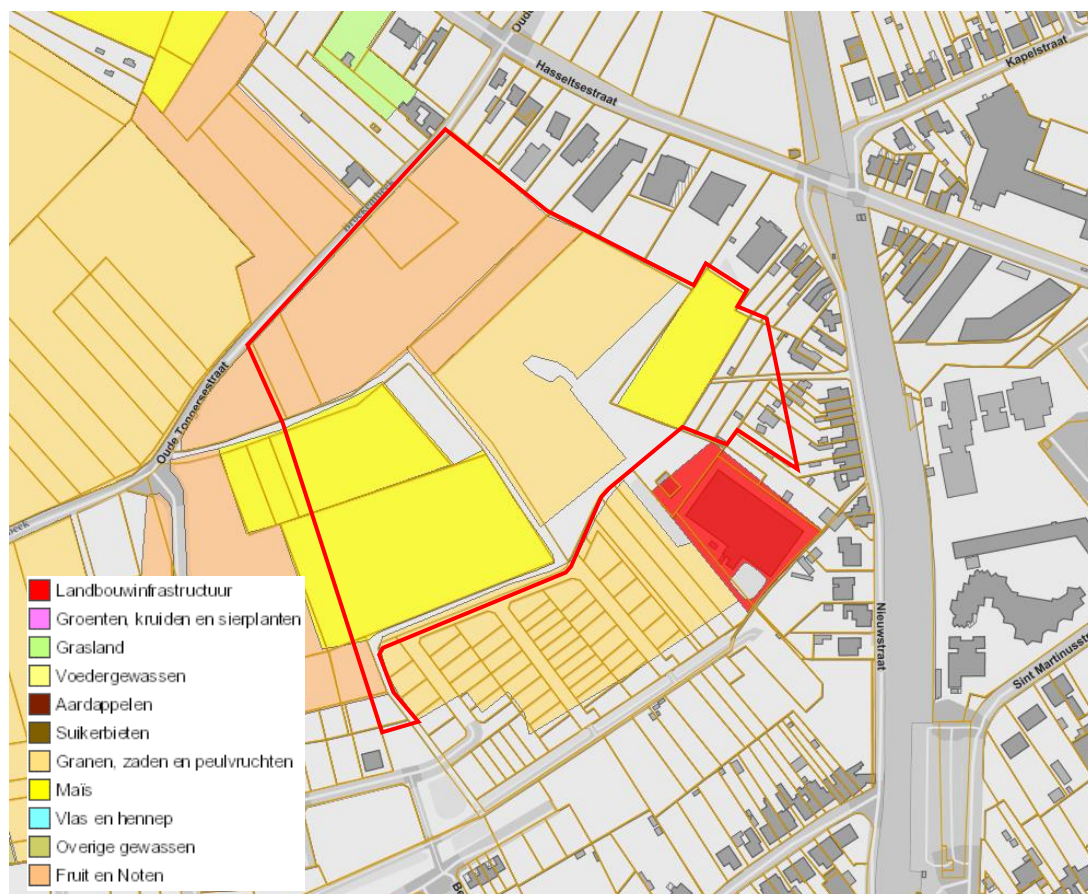
Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk in navolging van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het doel is om de globale visie van het plangebied vast te leggen zodat er nieuwe mogelijkheden kunnen ontstaan. Er werden verschillende locatiealternatieven voor de scholensite onderzocht binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van de stad Bilzen. De keuze voor voorliggende locatie kwam naar voren als de site die zich het beste leent tot het vooropgestelde programma omwille van volgende redenen:

- Zeer goede bereikbaarheid voor verschillende vervoerstypes (openbaar vervoer, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer),
- Woonontwikkeling is uitgesloten volgens het PRUP
- Aansluiting bij grotere structuren zoals AZ Vesalius en het Atheneum Martinus aan de overzijde van de spoorweg.

Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Deelgebied 1 wordt voornamelijk gebruikt voor de teelt van fruit (peren), winterarwe en maïs. Het betreft een deel van een ruimere zone in noordwestelijke richting tussen de assen N2 (Hasseltsestraat) en de E313. Er blijft nog een ruime zone over die niet versnipperd zal worden aangezien enkel aansluitend bij de zuidelijke stedelijke zone een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De (te vernieuwen) Oude Tongersestraat zal steeds de fysieke grens vormen van de plancontour.

In die zin blijft er een functioneel samenhangend landbouwgebied behouden dat vele malen groter is dan de zone die ingenomen wordt. Voor de inname van de gronden zullen de landbouwers vergoed worden conform de bestaande regelgeving.



Figuur 72 Kaart van de landbouwgebruiksparcelen 2020, bron www.geopunt.be

3.13.2.2 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw.

In het kader van dit RUP werd een onderzoek gevoerd naar de mogelijkheden tot planologische ruil. D.w.z. de compensatie van de landbouwgronden die binnen het plangebied herbestemd worden, door gronden elders in de gemeente te herbestemmen naar agrarisch gebied, teneinde de ruimtel balans inzake agrarisch gebied in de gemeente in evenwicht te houden.

3.14 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

3.14.1 Kwaliteiten

- Uitstekende bereikbaarheid voor verschillende vervoerswijzen (openbaar vervoer, autobereikbaarheid, langzaam verkeer...)
- Goede ligging vlakbij kern van Bilzen en stationsomgeving
- Directe ontsluiting naar de omleidingsweg
- Situering binnen de afbakening Kleinstedelijk gebied
- Ruime site die aansluit bij stedelijk weefsel
- Doorvertaling zichtassen richting watertoren
- Ligging ter hoogte van stedelijke drager met stedelijke functies (Kimpel, Demerhof, station, scholen, AZ Vesalius, kerkhof)

3.14.2 Knelpunten

- Noodzakelijke compensatie Herbevestigd Agrarisch gebied

3.14.3 Potenties

- Hoogwaardige stedelijke uitbreiding
- Uitbouw kwalitatieve, nieuwe voorzieningencluster met een meerwaarde voor de hele omgeving
- Hoge doorwaadbaarheid van volledige site
- Mogelijkheden landschappelijke integratie
- Medegebruik faciliteiten op lokaal niveau
- Randparking die kern van Bilzen ontlast van autoverkeer
- Medegebruik mogelijk door clustering van functies (in gebouwen en open lucht)
- Link met stadscentrum via nieuwe voetgangerstunnel

3.14.4 Bedreigingen

- Geen linken met bestaande verbindingen en bestaand weefsel
- Fysieke breuk ontwikkelen tussen Bivelenhof en de scholencampus
- Ontbreken kwalitatieve afwerkingen naar het bestaand weefsel

4 Visie voorgenomen plan

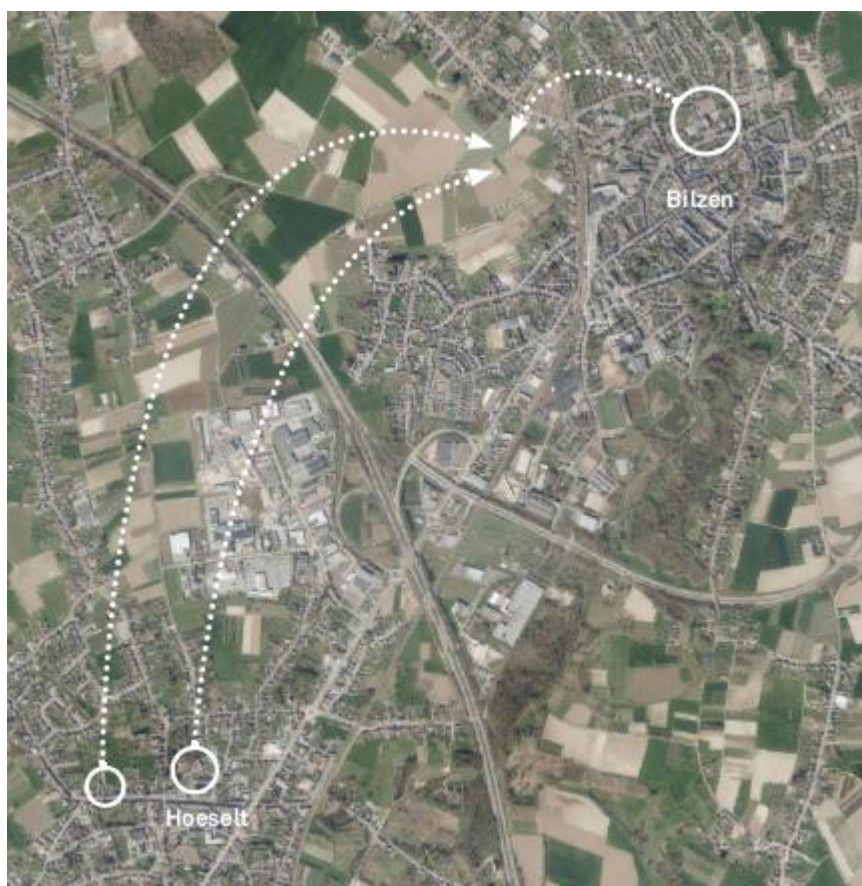
4.1 Behoeftanalyse

4.1.1 Bestaande structuur scholengroep

De scholengemeenschap 'Sint-Jozef' Bilzen-Hoeselt telt een totaal van ongeveer 2.171 leerlingen:

- Sint-Lambertuscollege Bilzen: 780 leerlingen
- Heilig-graf-instituut Bilzen: 650 leerlingen
- **Instituut voor Katholiek Secundair onderwijs Hoeselt: 476 leerlingen**
- **Technisch instituut Sint-Jozef Bilzen: 265 leerlingen**

- ➔ Zowel het **Instituut voor Katholiek Secundair onderwijs** als het **Technisch instituut Sint-Jozef** zijn beide te herlocaliseren. Het aantal leerlingen voor beide scholen samen bedraagt **741**.
- ➔ De te verlaten scholensite van het technisch instituut Sint-Jozef zal in de toekomst ingezet worden voor de realisatie van een woonontwikkeling. In het huidige planinitiatief zal de blauwe zone van deze zone 'verplaatst worden' naar het voorliggende plangebied.



Figuur 73: Te herlocaliseren scholensites



Technisch Instiit Sint-Jozef (TISJ)

Ligging: Wijerstraat 28, Bilzen
 oppervlakte: 1ha 88a 52ca
 studenten: 265



Instituut voor Katholiek Secundair Onderwijs (IKSO)

Ligging: Bruiloftstraat 10, Hoeselt
 Dorpsstraat 56, Hoeselt
 oppervlakte: 1ha 29a 94ca
 studenten: 476

Figuur 74: Te herlokaliseren scholensites

- Nu 3ha oppervlakte voor scholen
- Totale oppervlakte plancontour van ongeveer 6ha

4.1.2 Programma

Ruimte

Er wordt een programma van eisen opgesteld voor **850** leerlingen, rekening houdend met een beperkte groei in tijd.

- Klaslokalen: 14.000m²
- Ateliers: 2.000m²
- Sporthal (bij atletiekpiste): 2.000m²
- Atletiekpiste: 17.100m²

Mobiliteit

- Bereikbaarheid:

Vanaf de randweg wordt er een aparte toegang/afslag voorzien als toegang tot het plangebied. Deze toegang geeft uit op een parallelweg richting de tunnel met op het einde een parkeergelegenheid die de aansluiting maakt naar het centrum van Bilzen. Op deze manier is er een dubbel gebruik van de parking mogelijk, enerzijds door de bezoekers van de school en/of sportinfrastructuur, anderzijds als randparking voor bezoekers van het centrum van Bilzen of zelfs voor personen die hier de trein nemen. De toegang geeft daarnaast ook uit op een kleine onverharde parking aan de sportinfrastructuur. De bedoeling is beide parkeergelegenheden met waterdoorlatende materialen in te richten.

- Parkeerplaatsen:
 - Scholensite: **75** semi-private parkeerplaatsen ondergronds
 - Personeel parkeert ter plaatse
 - Kiss & ride voor schoolgaande kinderen
 - Randparking: **75** publieke parkeerplaatsen bovengronds
 - Dubbel gebruik
 - Sportinfrastructuur: **50** publieke parkeerplaatsen bovengronds
 - Dubbel gebruik
 - TOTAAL: **200** parkeerplaatsen
- Fietsenstallingen: **500** in totaal verspreid over de scholensite (centraal plein)

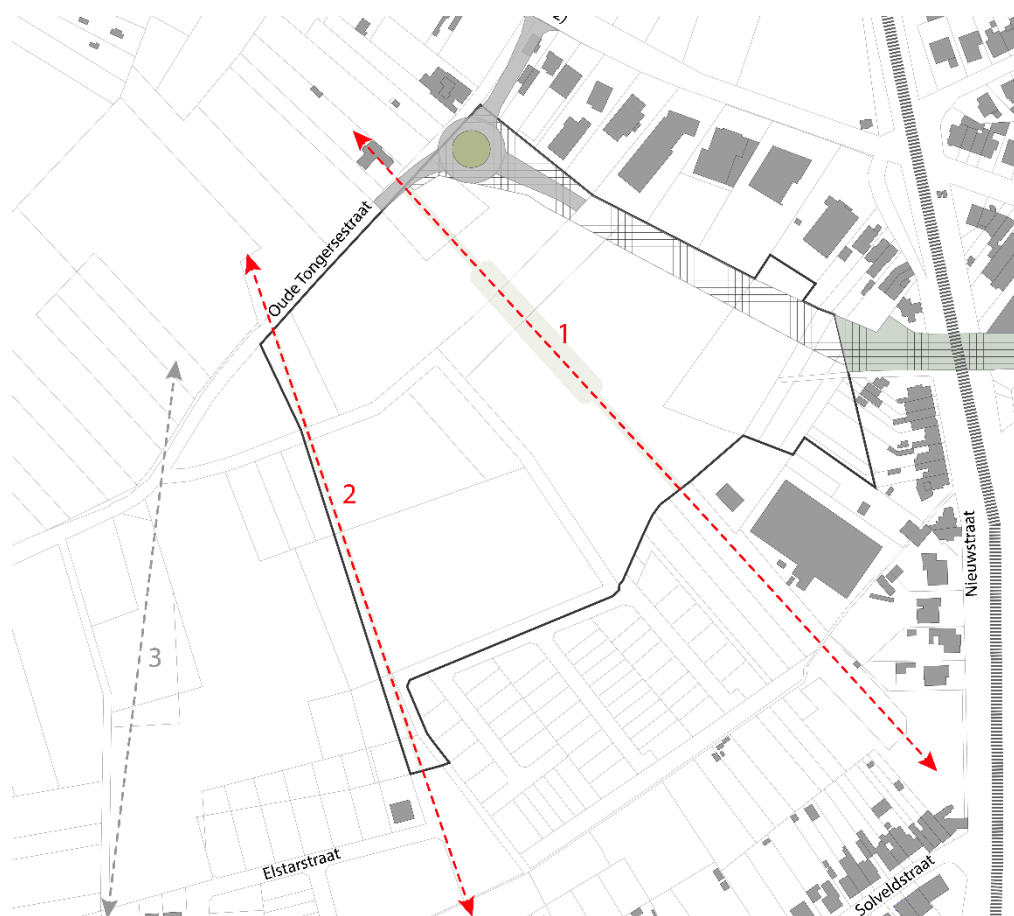
4.2 Ambities

4.2.1 Zichtassen

Zoals reeds werd aangehaald in het PRUP zullen de zichtassen richting de watertoren de ruimtelijke structuur sterk gaan bepalen en vormgeven. In het zuidelijk gelegen stedelijk ontwikkelingsgebied kregen deze assen al een doorvertaling in de nieuwe verkaveling. Er wordt dan ook voor gekozen deze beeldbepalende zichtassen door te trekken binnen het plangebied. Binnen de plancontour zijn er twee van deze zichtassen gelegen. De meest westelijke zichtas loopt ongeveer samen met de Elstarstraat en valt dus buiten het plangebied.

De zichtas (1) parallel met de Hasseltsestraat en de randweg zal gekenmerkt worden door een overwegend **stedelijk karakter** aan weerszijden dat als het ware voortgezet wordt vanuit de stedelijke zones in het zuiden én de ontwikkelde zone langsheen de Hasseltsestraat. De as bevindt zich tussen de toekomstige dynamische zone van de scholensite en de sportieve/recreatieve zone ten westen hiervan waardoor er binnen deze as nood is aan een **aangename en kwalitatieve verblijfsruimte** gekoppeld aan een soort van **pleinfunctie**. De tweede zichtas (2) bevindt zich aan de uiterste rand van het plangebied waarbij de overgang naar het openruimte gebied extra benadrukt kan worden door **groene inrichtingen**. Daarbij kan er nagedacht worden om een soort van landschappelijke wand of natuurlijke ‘tribune’ te richten naar de piste. Er zal voldoende aandacht zijn om voor beide zichtassen minimale verhardingen te gebruiken en een gepaste groene inkleding om een aangenaam verblijfskarakter te creëren.

1. ‘Stedelijke’ oostelijke as parallel met de Hasseltsestraat en de randweg
2. Groene as met toegankelijk, groen ingericht plein
3. Groene as richting de westelijke openruimte (buiten plangebied)



4.2.2 Aansluiting Bivelenhof en Hasseltsestraat

Bebouwingsstructuur

Om aansluiting te vinden bij de omliggende bebouwde omgeving werd er een analyse gedaan van de omliggende bouwhoogtes. Voor de zone langsheen de Hasseltsestraat wordt er vastgesteld dat er bouwhoogtes van 2,5 à 3 bouwlagen aanwezig zijn. Ook aan de zuidzijde van het plangebied zal er in de bebouwbare zone een aansluiting gemaakt worden op bebouwing van 2 à 3 bouwlagen.

We stellen vast dat de site aansluitend op het zuidelijk gelegen stedelijk project gepaste mogelijkheden dient te krijgen voor ontwikkeling. Zeker omwille van de uitstekende ligging, de hoge knooppuntwaarde en goed voorzieningenniveau in de omgeving is dit een locatie waar uitgebreide ontwikkelingspotenties liggen. Er wordt op onderstaande figuur een zone (noordoosten) aangeduid waarin de bebouwing zich zal concentreren gezien deze aansluit op de reeds bebouwde omgeving. De westelijke zone zal eerder gericht zijn op de landschappelijke overgang door middel van een gepaste groene inrichting en zal daarbij de zachte functies (sport en openluchtactiviteiten) vormgeven.

In functie van de **duurzaamheid** en het optimaal gebruik van de site wordt de typologie afgestemd op zijn omgeving. Enkel op deze manier kan het volledige programma op een duurzame manier op de site geïntegreerd worden.



Om de aansluiting op de zuidelijke stedelijke zone compleet te maken wordt er naar winsten gezocht waarvan beide zones gebruik kunnen maken. In dit geval wordt er een belangrijke 'return' gepland voor de zuidelijke zone onder de vorm van een uitbreiding van het publiek domein doorheen de noordelijke zone. Er worden verschillende, vrij toegankelijke openbare ruimtes voorzien die toegang geven tot verschillende sport- en ontspanningsmogelijkheden. Belangrijk hierbij is het autovrij karakter en het streven naar een minimale verharding. Daarnaast wordt er steeds gestreefd naar een hoogwaardig en kwalitatief publiek domein en een optimale doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van de site.

Tenslotte wordt er via de noordzijde van de site een aparte toegang voorzien naar de sporthal/piste voor gebruik door derden.

4.2.3 Duurzaamheid

De opvang van hemelwater in opvangbekkens zal steeds deel uitmaken van het publiek domein en gekoppeld worden aan de groene zichtas om een meerwaarde te creëren. Voorts zal er bij de verdere uitwerking van het RUP stilgestaan worden bij een beperking van de verhardingsgraad. Dit zal voornamelijk tot uiting komen in de groene zone en minder in de stedelijke zone gezien het uitgebreide programma en beoogde karakter van de site. Deze groene zone zal daarbij ook een strikte beperking krijgen van de mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing. Er zal een maximaal scenario berekend worden waaraan de ontwikkeling zal moeten voldoen.

In het kader van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik is er besloten om de stedelijke zone alle mogelijkheden te bieden om zich te ontplooiën en hier plaatselijk een hoge dichtheid te verkrijgen om aan de overzijde van de stedelijke as volop in te zetten op groene ruimte. Morfologisch gezien sluit de stedelijke zone direct aan bij de Hasseltsestraat (weliswaar gescheiden door de nieuwe randweg) waardoor deze zone in aanmerking komt voor het onderbrengen van de scholensite. De groene ruimte ten westen van deze as zal dan het evenwicht terugbrengen door zijn landschappelijke inrichting naar de openruimte.

Groen-blaue structuur

De groenblauwe structuur zal voornamelijk gestructureerd worden door de zichtassen en de relatie naar de omgeving maar ook door het feit dat er gestreefd zal worden naar een duurzame site waarbij er voldoende ruimte voor water geïntegreerd zal worden.

Kwalitatieve afwerking naar bestaande woningen (achterzijde Nieuwstraat)

De achterzijden van de woningen langs de Nieuwstraat zullen gebufferd worden met een gepaste groenbuffer om het zicht op de scholensite enigszins te filteren.

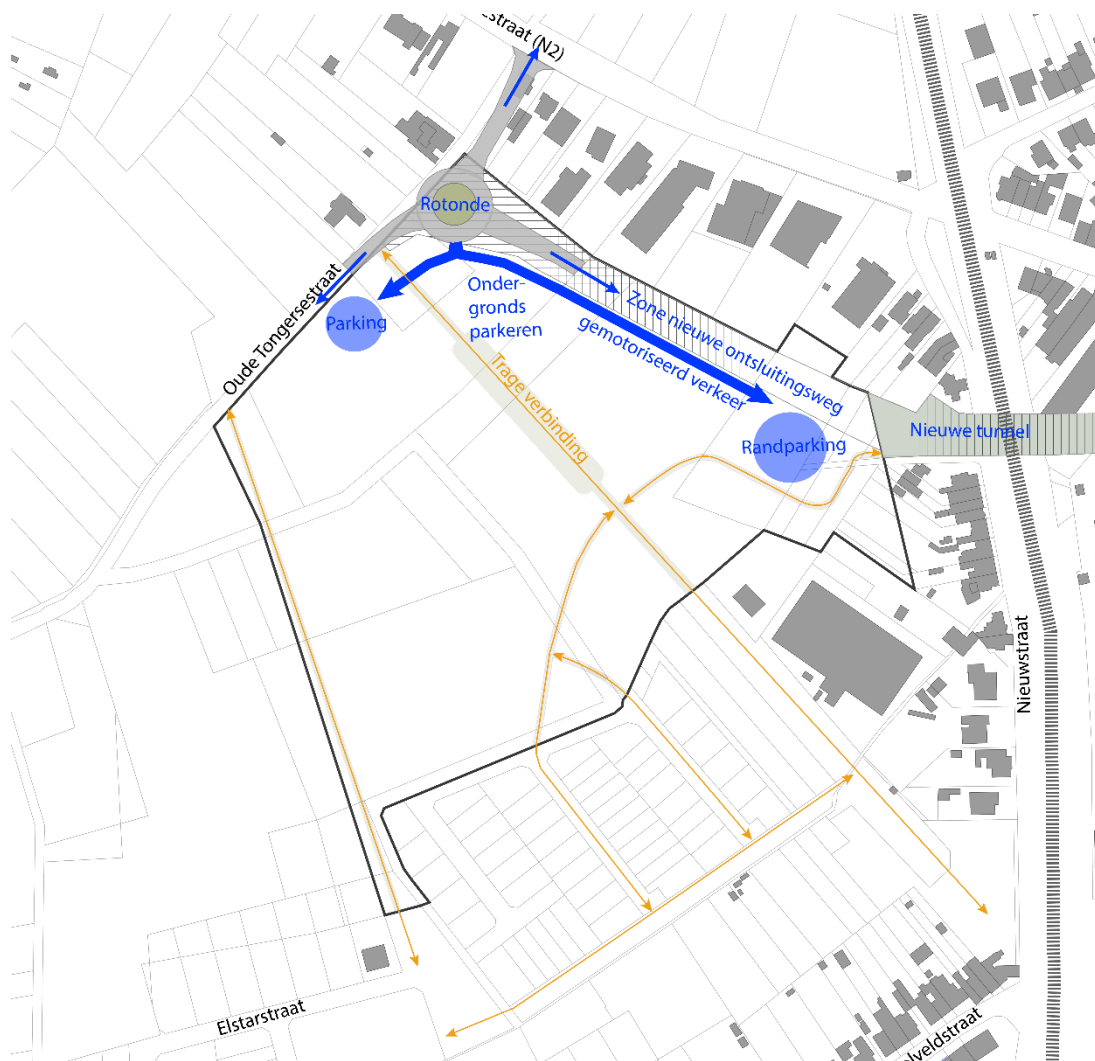


4.2.4 Mobiliteit

Er wordt op de gehele site een netwerk van trage doorsteken voorzien die aansluiten op bestaande verbindingen om de bereikbaarheid van de site te maximaliseren en een hoge doorwaadbaarheid te verkrijgen.

De toegang naar de scholensite zal een directe aantakking krijgen vanop de rotonde van de omleidingsweg. Deze toegang zal doorgetrokken worden naar een randparking die de kans biedt om langparkeren voor functies in de kern van Bilzen mogelijk te maken. Een trage verbinding die de tunnel volgt zorgt voor een goede bereikbaarheid. Er wordt gekozen om het gemotoriseerd verkeer parallel aan de randweg te organiseren om een bundeling van infrastructuur te bekomen en een autovrij/autoluw binnengebied te creëren.

Een groot deel van de parking zal ondergronds voorzien worden, onder de bouwvolumes van de scholen.



4.2.5 Overzichtsk kaart



4.3 **Onteigeningsplan**

De uitvoerbaarheid van de visie is een belangrijk aandachtspunt inzake de realisatiemogelijkheden van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Teneinde de voorgestelde inrichtingsconcepten te kunnen realiseren wordt de mogelijkheid om een onteigeningsplan op te stellen open gehouden. In de verdere uitwerking van het RUP zal er concreet uitspraak gedaan worden over welke zones hiervoor in aanmerking komen en welke niet.

5 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

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

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaatsvindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project⁷.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Er kan echter geargumenteed worden dat het voorliggende RUP betrekking heeft op een kleine wijziging binnen een beperkt gebied op lokaal niveau, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 7,6 ha. Dit komt overeen met ca. 0,01% van de totale oppervlakte van de stad Bilzen. Het RUP voorziet in de opmaak van twee bestemmingsplannen. Er kan dus geconcludeerd worden dat voorliggend RUP handelt over een klein gebied op lokaal niveau.

⁷ Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Gezien de vogel- en habitatrichtlijngebieden zich op grote afstand bevinden en het planvoornemen geen doorsnijding voorziet van eventuele corridors, wordt geen effect verwacht op het Habitat- en Vogelrichtlijngebied waardoor geen passende beoordeling vereist is. Dit wordt in de discipline biodiversiteit besproken.

6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

6.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De bodems ter hoogte van het plangebied bestaan grotendeels uit matig droge leembodem en voor een beperkt deel uit antropogene bodems, geen van beide zijn aangeduid als gevoelig voor profielvernietiging. Van de antropogene bodems kan redelijkerwijze verwacht worden dat ze reeds grotendeels verstoord werden. De overige bodems zijn matig gevoelig voor profielverstoring. Binnen het plangebied zal echter nog bijkomende verharding en vergraving mogelijk zijn, deze is grotendeels beperkt tot de noord(oostelijke) zijde van het plangebied. Daarnaast zal er aandacht zijn voor alternatieve vormen van infrastructuraanleg (groene onverharde of semi-verharde parkings, onverharde trage wegen etc.). Bovendien zijn de bodems niet aangeduid als bodemkundig erfgoed, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

De lemige bodems zijn gevoelig voor profielverdichting. Tijdens de werkzaamheden zal er op toegezien worden dat er maatregelen worden getroffen die de kans op bodemverdichting verkleinen.

6.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 02/03/2023) blijkt dat er binnen het plangebied geen bodemonderzoeken werden uitgevoerd. Net ten noorden van het plangebied werd er wel een bodemsaneringsproject uitgevoerd (dossier nr. 7405447, d.d. 07/04/2015) en net ten oosten een oriënterend bodemonderzoek (dossier nr. 76344, d.d. 26/03/2007).

Rekening houdend met de aard van het plan (inrichting scholencluster en recreatie) en het feit dat er geen industriële activiteiten worden gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit zullen optreden. Bestaande regelgeving dient sowieso in acht genomen te worden op projectniveau.

6.1.3 Conclusie discipline bodem

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

6.2 Water

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelden van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.2.1 Grondwater

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Enkel een zeer kleine zone in het uiterste noorden van het plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig.

Het voorgenomen plan maakt - in functie van een efficiënt ruimtegebruik en een vlotte mobiliteit - omvangrijke ondergrondse constructies mogelijk (nl. een tunnel). De geplande mobiliteitsinfrastructuur (trage wegen, parkings) worden zoveel als mogelijk aangelegd met waterdoorlatende en groene materialen. Daarnaast dient de hemelwaterverordening te worden gevolgd. Verder is er voldoende ruimte binnen het plangebied om water te infiltreren omdat er nog uitgebreid groene, onbebouwde ruimte wordt voorzien in het westen van het plangebied. Effecten ten aanzien van de grondwaterstroming of grondwaterkwaliteit worden bijgevolg niet verwacht.

6.2.2 Oppervlaktewater

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Er bevindt zich één waterloop aan de overzijde van de Oude Tongersestraat, de Broekenbeek, een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie. Deze bevindt zich net buiten het plangebied. Het planvoornemen voorziet niet in mogelijke ingrepen aan deze waterloop.

In of nabij het plangebied zijn geen signaalgebieden gelegen. Zowel volgens de watertoetskaart van 2017 als volgens de pluviale kaart is slechts een zeer klein deel van het plangebied aangeduid als overstromingsgevoelig, nl. de uiterst noordelijke hoek. Ten gevolge van het planvoornemen is bijkomende verharding mogelijk, maar er zal zoveel als mogelijk gewerkt worden met waterdoorlatende en groene materialen (groene parkings, groene wegen...). Bovendien zullen er verschillende bufferbekkens/wadi's aangelegd worden en zal een groot deel van het plangebied gevrijwaard blijven van ontwikkeling. Er dient sowieso voldaan te worden aan de hemelwaterverordening. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van oppervlaktewater.

6.2.3 Afvalwater

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is quasi volledig gelegen in het buitengebied, maar het plan zal voldoende ruimte voorbehouden om een zuiveringsinstallatie kunnen voorzien.

6.2.4 Conclusie discipline water

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het plan, er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (verordening hemelwater...).

6.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
<i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructures zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeeremissies)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Barrièrevorming en versnippering</i>		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?

6.3.1 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur-en bosreservaten

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Zowel binnen als in de nabije omgeving van het plangebied (<700m) bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied. Het meest nabij gelegen Habitatrichtlijngebied (of Ramsar-gebied) bevindt zich op ca. 1,5km ten noorden van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

In of in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden (meest nabij gelegen VEN-gebied bevindt zich op ca. 1,5km ten zuiden van het plangebied, nl. het GEN-gebied 'De Bovenloop Demer en Winterbeek'). Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan en de tussenliggende afstand, worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

6.3.2 Biotoopverlies / biotoopwijziging

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Volgens de biologische waarderingskaart zijn er in het volledige plangebied geen biologisch waardevolle vegetaties aanwezig.

Rekening houdend met de uiterst beperkte aanwezigheid van waardevolle elementen en het gegeven dat er in het plangebied geen oudere bossen voorkomen noch erkende of Vlaamse natuureservaten of bosreservaten aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden. Integendeel, een groot deel (vnl. het oostelijk deel van het plan) zal ingericht worden als groene ruimte/parkruimte met verschillende groene elementen. Dit heeft alleszins een positief effect.

6.3.3 Rust- en lichtverstoring

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Binnen het plangebied zal verlichting aanwezig kunnen zijn in functie van de sportactiviteiten of de straatverlichting. Het plangebied grenst bovendien in het noorden, oosten en zuiden aan woongebieden met straatverlichting. Verlichting is dus reeds sterk aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied. Het effect van bijkomende verlichting wordt bijgevolg als niet aanzienlijk beschouwd.

Geluidsproducerende functies zijn momenteel reeds aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied, nl. de Hasseltseweg in het noorden en de spoorweg in het oosten. Bovendien is er slechts een kleine toename van nieuwe sportfaciliteiten in openlucht waardoor de bijkomende verstoring beperkt zal blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

6.3.4 Barrièrevorming en versnippering

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Door de complete afwezigheid van waardevolle biologische elementen en groene elementen (m.u.v. enkele kleine groepen van bomen in het oosten van het plangebied) zal de impact op het doorbreken van verbindingzones onbestaande zijn. Nadelige effecten zullen er niet plaatsvinden, daarentegen

kan het wel zijn dat er positieve effecten zullen optreden (optimalisering blauwgroen netwerk, effectief aanduiden groene zones en bufferzones).

Daarnaast wordt er maximaal ingezet op inheems en streekeigen groen voor de ontwikkeling van zowel bestaande als nieuwe open ruimtes.

6.3.5 Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<i>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</i>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Afbraak van bouwkundig erfgoed. o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt. o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Archeologie

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:
 - o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
 - o Permanente veranderingen in de grondwatertafel
 - o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

6.4.1 Landschap

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Binnen het plangebied komen er geen elementen voor die opgenomen zijn in de landschapsatlas. Als gevolg van het planvoornemen zal het echter wel mogelijk zijn dat het uitzicht van landschappelijke structuren verstoord gaan worden. Met het uitvoeren van dit planvoornemen zal het mogelijk zijn nieuwe infrastructuur te gaan introduceren op de site, maar het is de bedoeling nieuwe infrastructuren te bundelen aan de noordzijde van het plangebied en in te planten zodat er zo min mogelijk schade aan het landschap zal plaatsvinden.

Het zal met andere woorden dus voornamelijk het uitzicht van het landschap zijn dat kan verstoord worden indien de ontwikkelingen zullen plaatsvinden door de mogelijke nieuwe bebouwing met bijhorende infrastructuur.

Bovendien betreft het ontwikkelingen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied, waarbinnen het planvoornemen landschappelijk inpasbaar geacht wordt. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

6.4.2 Bouwkundig erfgoed

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het bouwkundig erfgoed wordt reeds in artikel 3.10 van dit document besproken. Gezien er zich geen bouwkundig erfgoed bevindt binnen het plangebied worden er bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

6.4.3 Archeologie

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Volgens het geoportaal onroerend erfgoed bevinden er zich binnen het plangebied geen zones waar geen archeologie te verwachten valt.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk (bijvoorbeeld door aanleg tunnel, nieuwe infrastructuur en gebouwen). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie, worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

6.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

6.5 Mens – mobiliteit

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

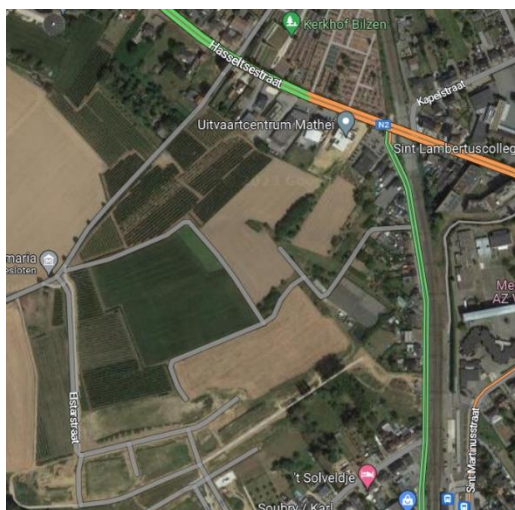
Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.5.1 Mobiliteit

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plan creëert ruimte voor een nieuwe ontsluitingsweg, alsook voor openbare voorzieningen (school) en sport- en recreatievoorzieningen. Er is te verwachten dat er een toename is van mobiliteitsbewegingen in het gebied, maar de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zorgt tegelijkertijd voor een betere doorstroming van het verkeer.

Bovendien zijn er veel mogelijkheden voor duurzame verkeersvormen. Voor het langzame verkeer (voetgangers en fietsers) zijn er voldoende (veilige) mogelijkheden om het plangebied te bereiken. Bovendien zal het planvoornemen voorzien in nieuwe trage verbindingen, waardoor de bereikbaarheid voor langzaam verkeer dus zal toenemen. Ook via het openbaar vervoer is het plangebied op een degelijke manier te bereiken. In de directe omgeving van het plangebied zijn er verschillende haltes voor openbaar vervoer (Hasseltsestraat) terug te vinden en ook het station bevindt zich op korte wandelafstand.



Figuur 6-1 Verkeersafwikkeling Di om 8u30



Figuur 6-2 Verkeersafwikkeling Di om 14u

Bovenstaande figuren (Google Maps – Traffic) geven een overzicht van de typische verkeersdrukte op reguliere spitsmomenten voor de omgeving van het projectgebied. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende kleurcode voor de snelheid van het verkeer (bron: support.google.com):

- Groen: geen vertragingen in het verkeer
- Oranje: Gemiddelde hoeveelheid verkeer
- Rood: Vertragingen in het verkeer. Hoe donkerder rood, hoe lager de snelheid van het verkeer op de weg.

Vandaag is er voornamelijk een hogere verkeersdruk in de omgeving t.h.v. de spoorwegovergang in de Hasseltsestraat. De nieuwe ontsluitingsweg met tunnel komt er net opdat de doorstroming naar het centrum wordt verbeterd. Er worden geen aanzienlijke mobiliteitseffecten verwacht ten gevolge van het voorgenomen plan.

Conclusie discipline Mens – Mobiliteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline Mens-Mobiliteit te verwachten zijn voor het plangebied.

6.5.2 Conclusie discipline mobiliteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

6.6 Mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking.

Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gezondheid		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare ⁸ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheid		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.6.1 Ruimtelijke aspecten

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Ruimtegebruik en ruimtebeleving

Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig in gebruik als landbouwgebied.

Het voorgenomen plan voorziet in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met tunnel, alsook de inplanting van een scholensite met openluchtrecreatie. Er wordt geoordeeld dat de ruimtelijke beleving kan veranderen maar dat er eveneens versterkende elementen worden geïntegreerd. Het westen van het plangebied zal namelijk voor een groot deel ingericht worden als groene ruimte. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten zullen er dan ook geen effecten worden verwacht.

⁸ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

6.6.2 Gezondheid

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plan kan een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen wat een toename van geluids- en luchtemissies als gevolg kan hebben. Figuren onder hoofdstuk 3.12 geven reeds de impact van geluids- en luchtemissies weer die gegenereerd worden door de spoorweg en de Hasseltsestraat. Het is duidelijk dat er dus reeds een impact is binnen het plangebied. Bovendien zal de nieuwe ontsluitingsweg ervoor zorgen dat het verkeer op de Hasseltsestraat sterk zal verminderen. Het betreft dus een beperkte verplaatsing naar het zuiden van de geluids- en luchtemissies.

Bovendien is de globale luchtkwaliteit binnen het plangebied goed, waardoor nog voldoende milieugebruiksruimte over is voor de nieuwe functies.

Ten aanzien van gezondheid worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

6.6.3 Veiligheid

Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

RVR-toets

Wat de veiligheid betreft werd er gekeken naar de database van de overheid die de SEVESO-bedrijven weergeeft in de omgeving. Onder een SEVESO-bedrijf wordt verstaan:

- Site waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd
- Site waar zulke stoffen behandeld worden
- Site waar gevaarlijke stoffen opgeslagen en verdeeld worden.

Volgens de RVR-toets liggen er geen bestaande seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

6.6.4 Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

6.7 Klimaat

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op hitte-eiland effecten
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies

6.7.1 Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

6.8 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

6.9 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 12,5km van de gewestgrens met Wallonië en op ca. 9,6km van de landsgrens met Nederland. Er vinden aldus geen grensoverschrijdende effecten plaats.

6.10 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP 'Tunnel' dient overeenkomstig artikel 4.2.3 paragraaf 3 van het DABM geen plan-MER te worden opgemaakt.

7 Bijlagen

7.1 Alternatievenonderzoek compensatiegebieden voor inname herbevestigd agrarisch gebied

Situering van de mogelijke compensatiegebieden:



Contour gebied 1 – Jeugdhuispad, Schoonbeek



Contour gebied 2 – Pannovenstraat Beverst



Contour gebied 3, 4 en 5 – WUG's Munsterbilzen



Contour gebied 6 – Processiestraat Munsterbilzen



Contour gebied 7 en 8 – Litsebeek, Lochtstraat Eigenbilzen



Contour gebied 9 – Mereweijen Eigenbilzen



Contour gebied 10 – Heestraat Hees



Contour gebied 11 – Vossebergstraat Schoonbeek



Contour gebied 12 – Koestraat Eigenbilzen



Contour gebied 13 – Pater Damiaanstraat Merem

7.1.1 Analyse

7.1.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Bilzen, dat dateert van 2006, werd voor elk van de gebieden aangegeven wat de meest logische ontwikkeling is. Een samenvatting van de beschrijvingen wordt gegeven in onderstaande tabel. Gebieden 2, 6, 7, 8, 9 en 10 werden destijds allemaal opgenomen als reservegebied.

In het GRS wordt er het volgende bedoeld met reservegebieden: De woonuitbreidingsgebieden die geen prioriteit hebben om te ontwikkelen worden als reservegebieden opgenomen, om groeimogelijkheden op lange termijn toe te laten, indien de behoefte aantoonbaar is.

Nr.	GRS
1 WUG Schoonbeek	In GRS opgenomen als om te zetten naar Recreatie.
2 WUG Beverst	Opgenomen als reservegebied in het GRS.
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	In GRS aangegeven als te schrappen en te herbestemmen naar landbouw, natuur of glastuinbouw.
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	Opgenomen als reservegebied in het GRS.

Nr.	GRS
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	Opgenomen als reservegebied in het GRS.
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	Opgenomen als reservegebied in het GRS. Westelijk deel werd reeds omgezet naar woongebied.
10 WUG Heestraat Hees	Opgenomen als reservegebied in het GRS met vermelding van het realiseren van een lokale recreatielob en voorbeeldproject. Dit betrof echter slechts een klein deel van het woonuitbreidingsgebied. In 2017 werd het RUP Hees opgesteld voor een beperkte zone van dit woonuitbreidingsgebied.
11 GNV Schoonbeek	Het gemeentelijk beleid richt zich op een uitdoofbeleid, enerzijds omwille van de visuele aantasting van het omliggende landschap (biologisch zeer waardevolle gronden in de vallei van de Kaatsbeek), en anderzijds omdat de activiteit sterk gelinkt is aan de Ford-fabrieken. Indien de activiteit in Ford wordt stopgezet, dan verdwijnt deze sportlocatie.
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	In het verder uitbouwen van het hoofddorp Eigenbilzen-Mopertingen is het van essentieel belang dat het huidige niveau van de voorzieningen (handel en diensten) geoptimaliseerd en opgekrikt wordt in functie van de uitbouw van een volwaardig hoofddorp dat zich zal ontwikkelen ter hoogte van de N2 in Mopertingen en ter hoogte van de Dorpsstraat in Eigenbilzen.
13 REC Merem	Het gemeentelijk beleid richt zich op een uitbreiding van de recreatiezone, conform het sectoraal BPA zonevrije sport- en recreatierreinen, zodat een lokaal recreatiegebied in dit deel van Bilzen kan worden uitgebouwd.

7.1.1.2 Analyse geschiktheid woonontwikkeling

In een eerste stap wordt nagegaan of het gewenst of mogelijk is om de opgenomen woonuitbreidingsgebieden nog om te zetten naar woongebied. Hiervoor wordt gekeken naar een aantal parameters die gegroepeerd zijn volgens de thema's natuur, water, ligging en haalbaarheid. Elk van de gebieden krijgt voor elk van de thema's een score toegekend. Deze kan gaan van -2 (zeer slecht) tot +2 (zeer goed). Deze scores zijn voorlopig en kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen indien de interpretatie veranderd of indien gemotiveerde wijzigingen nodig zijn. De bijhorende kaarten zijn per gebied opgenomen op het einde van dit hoofdstuk.

7.1.1.2.1 Natuur

Veel woonuitbreidingsgebieden bevatten vandaag nog waardevolle natuurlijke elementen. Gezien de druk op natuur en open ruimte is het aangewezen om bij een afweging van te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden, waardevolle gebieden te vermijden.

Nr.	Bos (digit. Boswijzer Vlaanderen 2021)	BWK	Score
1 WUG Schoonbeek	De westelijke helft van het gebied is gedeeltelijk bebost.	Het grootste deel van het gebied is aangeduid als biologisch waardevol. Een kleine zone in het noorden is aangeduid als biologisch zeer waardevol. Centraal komt een zone voor die aangeduid is als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De rest is biologisch minder waardevol.	-1
2 WUG Beverst	Geen bos aanwezig	Het grootste deel van het gebied is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Een smalle strook doorheen het gebied is aangeduid als biologisch waardevol. Het noordoosten (tuinen) is aangeduid als biologisch minder waardevol.	+1
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	Geen bos aanwezig.	Gebieden 3 en 4 zijn deels aangeduid als biologisch waardevol en deels als biologisch minder waardevol. Gebied 5 is deels aangeduid als biologisch waardevol, deels als biologisch minder waardevol en deels als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.	-1
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	Geen bos aanwezig.	Centraal gedeelte is aangeduid als biologisch waardevol. De rest is aangeduid als biologisch minder waardevol m.u.v. van kleine zone in het westen die aangeduid is als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.	-1
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	gebied 7 is grotendeels bebost.	Binnen gebied 7 zijn bepaalde percelen aangeduid als biologisch waardevol. Het grootste deel is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen of als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (t.h.v. Bos). Gebied 8 is deels aangeduid als biologisch waardevol en deels als biologisch minder waardevol. Een kleine zone in het oosten is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.	-2
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	Geen bos aanwezig.	Het gebied is quasi volledig aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Kleine zones zijn aangeduid als biologisch waardevol of biologisch minder waardevol.	+1
10 WUG Heestraat Hees	Geen bos aanwezig.	Veel percelen die aansluiten bij de waterloop 'Heeswater' zijn aangeduid als biologisch waardevol. Ook heel wat percelen zijn aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De rest van de percelen is biologisch minder waardevol.	-1

7.1.1.2.2 Water

Gebieden die watergevoelig zijn, zijn niet geschikt voor de het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden. Daarnaast is ook het bouwen en verharden in een beekvallei te vermijden.

Nr.	Overstromingsgevoeligheid	Beekvallei	Score
1 WUG Schoonbeek	Niet aangeduid als overstromingsgevoelig volgens de fluviale en pluviale kaarten.	Het gebied ligt niet in een beekvallei.	+2
2 WUG Beverst	Centraal gedeelte is aangeduid als middelgrote kans op overstromingen (pluviale kaart).	Het gebied ligt niet in een beekvallei.	0
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	Gebieden 3 en 4 zijn niet aangeduid als overstromingsgevoelig volgens de fluviale en pluviale kaarten. Gebied 5 is grotendeels aangeduid als middelgrote kans op overstromingen (pluviale kaart)	Gebied 5 ligt in de beekvallei van de waterloop 'Echelwater'.	-1
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	Quasi volledig aangeduid als middelgrote kans op overstromingen volgens (pluviale kaart).	Het gebied ligt in de beekvallei van de waterloop 'Echelwater'.	-2
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	Gebied 7 is gedeeltelijk aangeduid als kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. (pluviale kaart). Het uiterste noordwesten is aangeduid als kleine kans op overstromingen (pluviale kaart). Gebied 8 is niet aangeduid als overstromingsgevoelig volgens de fluviale en pluviale kaarten.	De gebieden liggen niet in een beekvallei.	+1
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	Nog niet-ontwikkeld westelijk deel is quasi volledig aangeduid als middelgrote kans op overstromingen (pluviale kaart).	Het gebied ligt niet in een beekvallei.	-2
10 WUG Heestraat Hees	Zuidelijk deel van het gebied, rondom de waterloop 'Heeswater', is aangeduid als middelgrote kans op overstromingen (pluviale kaart).	Het gebied ligt in de beekvallei van de waterloop 'Heeswater'.	-1

7.1.1.2.3 Ligging

In dit onderdeel wordt nagegaan of het een gebied betreft dat op een logische locatie ligt voor de ontwikkeling van bijkomende woningen. Hierbij is belangrijk dat er in de nabijheid voldoende basisvoorzieningen zijn, alsook dat het gebied voldoende ontsloten is (eveneens op vlak van openbaar vervoer).

Nr.	Voorzieningenniveau (2019)	Knooppuntwaarde (2019)	Ligging tov kern	Mobiscore	Ontsluiting	Score
1 WUG Schoonbeek	Goed	Beperkt	Excentrisch gelegen	7/10	Goed	0
2 WUG Beverst	Goed	Matig	Nabij centrum Beverst	7/10	Goed	+1
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	Goed	Beperkt	Excentrisch gelegen	7,1/10	Goed	0
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	Goed	Beperkt	Excentrisch gelegen	7,4/10	Goed	0
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	Matig	Matig	Excentrisch gelegen	6,5/10	Matig	-1
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	Matig	Matig	Excentrisch gelegen	6,5/10	Matig	-1
10 WUG Heestraat Hees	Matig	Beperkt	Zeer excentrisch gelegen	5,4/10	Onvoldoende	-2

7.1.1.2.4 Synthesematrix geschiktheid woonontwikkeling

Om een afweging te kunnen maken of een gebied geschikt is voor een woonontwikkeling worden hier alle aspecten samengebracht. Voor de onderzochte aspecten – natuur en bodem, water, en ligging– wordt telkens de bijhorende score weergegeven. De synthesescore geeft vervolgens aan hoe geschikt een gebied in totaliteit is.

In de verdere uitwerking van dit RUP zou er bij de afweging van de compensatiegebieden in woonuitbreidingsgebieden een extra parameter kunnen toegevoegd worden waarin de haalbaarheid (aantal eigenaars, onbebouwde percelen, achtertuinen,...) van een eventuele woonontwikkeling wordt nagegaan.

Nr.	Natuur	Water	Ligging	Synthesescore
1 WUG Schoonbeek	-1	+2	0	+1
2 WUG Beverst	+1	0	+1	+2
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	-1	-1	0	-2
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	-1	-2	0	-3
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	-2	-1	-1	-4
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	+1	-2	-1	-2
10 WUG Heestraat Hees	-1	-1	-2	-4

Op basis van bovenstaande scoretoekenning zijn er twee gebieden, namelijk de eerste twee (WUG Schoonbeek en WUG Beverst), die een positieve synthesescore hebben. De andere gebieden scoren slecht door een combinatie van een hoge natuurwaarde in het gebied, een sterke watergevoeligheid en/of een te excentrische ligging. Dit is zeker het geval bij gebieden 7 en 8 (hoge natuurwaarde), alsook gebied 10 (slechte ligging).

7.1.1.3 Analyse geschiktheid zone voor openbaar nut/recreatie

In een eerste stap wordt nagegaan of het gewenst of mogelijk is om de opgenomen zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (en recreatiegebieden) effectief te ontwikkelen voor deze functies. Hiervoor wordt gekeken naar een aantal parameters die gegroepeerd zijn volgens de thema's natuur, water en ligging. Elk van de gebieden krijgt voor elk van de thema's een score toegekend. Deze kan gaan van -2 (zeer slecht) tot +2 (zeer goed). Deze scores zijn voorlopig en kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen indien de interpretatie veranderd of indien gemotiveerde wijzigingen nodig zijn. De bijhorende kaarten zijn per gebied opgenomen op het einde van dit hoofdstuk.

7.1.1.3.1 Natuur

Gezien de druk op natuur en open ruimte is het aangewezen om bij een afweging van te ontwikkelen gebieden, waardevolle gebieden te vermijden.

Nr.	Bos (digit. Boswijzer Vlaanderen 2021)	BWK	Score
11 GNV Schoonbeek	Grotendeels bebost.	Grotendeels biologisch waardevol. Westelijk deel is aangeduid als biologisch zeer waardevol.	-2
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	Grotendeels bebost.	Deels biologisch waardevol en deels een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.	-1
13 REC Merem	Geen bos aanwezig.	Biologisch minder waardevol.	+2

7.1.1.3.2 Water

Gebieden die watergevoelig zijn zijn niet geschikt voor de het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden. Daarnaast is ook het bouwen en verharderen in een beekvallei te vermijden.

Nr.	Overstromingsgevoeligheid	Beekvallei	Score
11 GNV Schoonbeek	Noordelijk deel is aangeduid als middelgrote kans op overstromingen (pluviaal).	Het gebied grenst in het noorden aan de 'Daalderheidebeek'.	-1
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	Oostelijk deel is deels aangeduid als kleine kans op overstromingen en deels als middelgrote kans op overstromingen (pluviaal). Het westelijk deel is niet aangeduid als overstromingsgevoelig.	Het gebied ligt in de beekvallei van de waterloop 'Langkeukelbeek'.	-1
13 REC Merem	Niet aangeduid als overstromingsgevoelig volgens de fluviale en pluviale kaarten.	Het gebied ligt niet in een beekvallei.	+2

7.1.1.3.3 Ligging

In dit onderdeel wordt nagegaan of het een gebied betreft dat op een logische locatie ligt voor de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen of een recreatiegebied. Hierbij is belangrijk dat het gebied goed ontsloten. Omdat deze gebieden zelf een vorm van voorziening zijn is bovendien belangrijk dat ze in de nabijheid van een woonkern liggen.

Nr.	Knooppuntwaarde (2019)	Ligging tov woonkernen	Mobiscore	Ontsluiting	Score
11 GNV Schoonbeek	Matig	Nabij grote kernen van Genk en Diepenbeek	6,9/10	matig	0
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	Matig	In centrum Eigenbilzen	6,4/10	matig	0
13 REC Merem	Goed	In Merem, vlakbij centrum Bilzen.	7,8/10	Goed	+1

7.1.1.3.4 Synthesematrix geschiktheid zone voor openbaar nut of recreatiegebied.

Om een afweging te kunnen maken of een gebied geschikt is voor ontwikkeling worden hier alle aspecten samengebracht. Voor de onderzochte aspecten – natuur en bodem, water, en ligging– wordt telkens de bijhorende score weergegeven. De synthesescore geeft vervolgens aan hoe geschikt een gebied in totaliteit is.

Nr.	Natuur	Water	Ligging	Synthesescore
11 GNV Schoonbeek	-2	-1	0	-3
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	-1	-1	0	-2
13 REC Merem	+2	+2	+1	+5

Op basis van bovenstaande scoretoekenning is er maar één gebied, namelijk gebied nr. 13, die een zeer positieve synthesescore heeft. De andere twee gebieden scoren slecht door een combinatie van een hoge natuurwaarde in het gebied en een sterke watergevoeligheid.

Bij gebied 13 dient evenwel de kanttekening gemaakt te worden dat het voor deze zone geen beleidskeuze is om nog over te gaan tot ontwikkeling van de gehele recreatieve zone (wél voor een beperkt zuidelijke deel). Deze zone komt dus gedeeltelijk in aanmerking om te ontwikkelen in functie van recreatie en gedeeltelijk om te dienen als compensatiegebied waarbij er een herbestemming wordt doorgevoerd naar landbouw. Bijkomende motivatie is het plangebied waarvoor het RUP wordt opgemaakt, deze zone krijgt namelijk een dubbel (recreatief) gebruik waardoor de reden om Merem te ontwikkelen verdwijnt.

7.1.1.4 Analyse geschiktheid landbouw

Een volgende stap is het uitvoeren van een analyse die nagaat of een gebied geschikt of ongeschikt is voor de omzetting naar landbouwgebied. Hiervoor worden de parameters landbouwgebruik, aansluiting landbouwgebied, aansluiting HAG en helling bekeken. Ook hier worden scores van -2 tot en met +2 toegekend aan de verschillende gebieden. Deze scores zijn voorlopig en kunnen onderhevig zijn aan wijzigingen indien de interpretatie veranderd of indien gemotiveerde wijzigingen nodig zijn. De bijhorende kaarten zijn per gebied opgenomen op het einde van dit hoofdstuk.

De zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in Schoonbeek en Eigenbilzen worden eveneens in deze analyse bestudeerd, net zoals de recreatieve zones in Hees en Merem.

7.1.1.4.1 Landbouwgeschiktheid volgens parameters

Nr.	Landbouwgebruik (2021)	Aansluiting landbouwgebied	Aansluiting HAG	Helling	Score
1 WUG Schoonbeek	Enkele percelen in het gebied kennen een gebruik als grasland. Rest is bos.	Sluit aan bij landbouwgebied, maar gescheiden door bos. Enkel zuidzijde sluit aan bij bebouwd gebied.	Neen.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5%.	0
2 WUG Beverst	Het gebied is grotendeels in gebruik als grasland.	Ja, sluit aan bij groot landbouwgebied in het zuiden.	Ja, sluit aan bij groot HAG-gebied in het zuiden.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5% (m.u.v. erg kleine zone in het zuidwesten met 5 - 10%).	+2
3, 4 en 5 WUG Munsterbilzen	Gebied 4 wordt gedeeltelijk gebruikt voor maïsteelt.	De gebieden zijn klein en volledig omringd door woonstraten. In de buurt liggen enkele kleine landbouwgebieden.	Neen.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5% (m.u.v. erg kleine zones in deelgebied 5 met 5 - 10%)	-1
6 WUG Processiestraat Munsterbilzen	In het westen 1 perceel met maïsteelt. In het oosten 1 perceel met "overige gewassen".	Neen, het gebied is klein en volledig omringd door woonstraten.	Neen.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5%.	-1
7 en 8 WUG Litsebeek Eigenbilzen	Gebied 7 is deels in gebruik als grasland. Deelgebied 8 kent 1 perceel met maïsteelt.	Gebied 8 sluit aan bij landbouwgebied. Gebied 7 is volledig omringd door woonstraten, maar is wel relatief groot.	Neen.	Gebied 7 is voor het grootste deel vlak m.u.v. enkele zones met een helling tussen de 5% en 10%. Deelgebied 8 kent wel duidelijkere hoogteverschillen met in sommige zones hellingen die groter zijn dan 10%.	+1
9 WUG Lochtstraat Eigenbilzen	Grote delen van het gebied zijn in gebruik als grasland.	Ja, aan overkant van Grote Mereweg ligt een groot landbouwgebied. Het gebied zelf is wel omringd door woonstraten.	Ja, aan overkant van Grote Mereweg ligt groot HAG-gebied.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5%.	+1

Nr.	Landbouwgebruik (2021)	Aansluiting landbouwgebied	Aansluiting HAG	Helling	Score
10 WUG Heestraat Hees	Veel percelen binnen het gebied zijn in gebruik als grasland. Centraal worden twee grote percelen gebruikt voor de teelt van granen, zaden en peulvruchten. Een overig perceel in het oosten wordt gebruikt voor fruit en noten.	Het betreft een groot binnengebied in een agrarische omgeving.	Ja, is reeds volledig gelegen binnen HAG-gebied.	De noordelijke helft van het gebied kent veel zones met een helling van 5 – 10%.	+1
11 GNV Schoonbeek	Er zijn geen percelen in landbouwgebruik.	Het betreft een beboste zone die in het noorden en zuiden begrensd wordt door woongebied en in het oosten en westen aansluit bij andere beboste gebieden. Het sluit in het zuidoosten aan bij een klein landbouwgebied.	Neen.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5% (m.u.v. een kleine zone met 5 -10%)	-1
12 GNV Koestraat Eigenbilzen	Het noordoostelijk deel van het gebied is in gebruik als grasland.	Sluit in het oosten aan bij een groot landbouwgebied.	Sluit in het oosten aan bij een groot HAG-gebied.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5% (m.u.v. een kleine zone in het zuiden met 5 -10%)	+2
13 REC Merem	Het noordelijk deel van het gebied wordt gebruikt voor de teelt van granen, zaden en peulvruchten.	Sluit in het noorden aan bij een groot landbouwgebied.	Sluit in het noorden aan bij een groot HAG-gebied.	Het gebied kent geen aanzienlijke hoogteverschillen. De helling betreft overal minder dan 5%	+2

7.1.1.4.2 Conclusie landbouwgeschiktheid

Op basis van bovenstaande scoretoekenning kan afgeleid worden dat voornamelijk de gebieden 2, 7, 8, 9, 10, 12 en 13 in aanmerking komen voor een omzetting naar landbouwgebied. Gebieden 3, 4, 5, 6 zijn duidelijk niet geschikt. Eveneens gebied 11, dat vandaag bestemd is als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut lijkt ongeschikt voor een landbouwinvulling. Gebied 1 zou in principe geschikt kunnen zijn, maar ligt niet in de nabijheid van een groot landbouwgebied en is eveneens voor een groot deel bebost.

7.1.2 Algemene conclusie

Als verschillende bevindingen uit de twee analyses op een rij worden gezet dan kan een algemene synthesematrix opgesteld worden met daarin per analyse de geschikte en ongeschikte gebieden.

De interessante gebieden zijn logischerwijze de gebieden die voor één invulling (ontwikkeling in functie van huidige planologische bestemming vs. ontwikkeling voor gebruik in functie van landbouw) geschikt zijn en voor de andere niet aangezien er dan ondubbelzinning gekozen kan worden tussen de geplande functie van het gebied.

Analyse	Geschikte gebieden	Ongeschikte gebieden
Geschiktheid voor ontwikkeling volgens huidige planologische bestemming (wonen, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie)	1, 2 en 13	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 en 12
Geschiktheid voor gebruik in functie van landbouw	2, 7, 8, 9, 10, 12 en 13	1, 3, 4, 5, 6 en 11

Als gevolg van de analyse kan geconcludeerd worden dat:

- Gebied 1 – Jeugdhuispad Schoonbeek het best in aanmerking komt voor het behoud van de huidige planologische bestemming als deels woonuitbreidingsgebied, deels recreatie gezien de ongeschiktheid voor omzetting naar landbouwgebruik. Dit gebied is dus niet geschikt om als compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied in te zetten.

- **Gebied 7 – Litsebeek Eigenbilzen; Gebied 8 – Lochtstraat Eigenbilzen; Gebied 9 – Merewijken Eigenbilzen; Gebied 10 – Heestraat Hees; Gebied 12 – Koestraat Eigenbilzen; allen geschikt blijken voor de ontwikkeling naar een landbouwfunctie (agrarisch gebied) in afwijking van hun huidige planologische bestemming en dus als mogelijk compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied kunnen dienen.**

- Gebied 2 – Pannovenstraat Beverst en Gebied 13 – Pater Damiaanstraat Merem beide geschikt zijn voor beide invullingen, dus zowel voor ontwikkeling volgens hun huidige planologische bestemming als voor de ontwikkeling van een landbouwfunctie.

- Gebied 2 – Pannovenstraat Beverst is niet geschikt om als compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied in te zetten.

- **Voor Gebied 13 – Pater Damiaanstraat Merem wordt de kanttekening gemaakt dat dit gebied niet meer in aanmerking komt voor de ontwikkeling tot recreatieve zone aangezien de locatie van voorliggend RUP ook recreatieve sportfaciliteiten aanbiedt en er geen nood is om op enkele honderden meters van elkaar twee recreatieve (sport)clusters te ontwikkelen. Als gevolg hiervan komt Gebied 13 – Pater Damiaanstraat Merem ook in aanmerking voor de ontwikkeling naar een landbouwfunctie (agrarisch gebied) in afwijking van zijn huidige planologische bestemming en dus als mogelijk compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied kan dienen.**

- Gebied 3 – Oude Heidestraat Munsterbilzen; Gebied 4 – Nieuwe Heidestraat Munsterbilzen; Gebied 5 – Echellaan Munsterbilzen; Gebied 6 – Processiestraat Munsterbilzen; Gebied 11 – Vossebergstraat Schoonbeek zowel voor hun huidige planologische bestemming als voor landbouwgebruik niet zeer geschikt blijken. Deze gebieden zijn dus niet geschikt om als compensatiegebied voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied in te zetten.

Gebied 1: geschiktheid woonontwikkeling



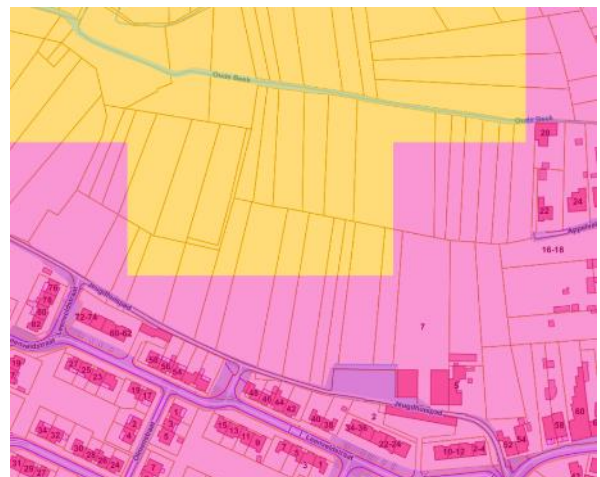
Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2



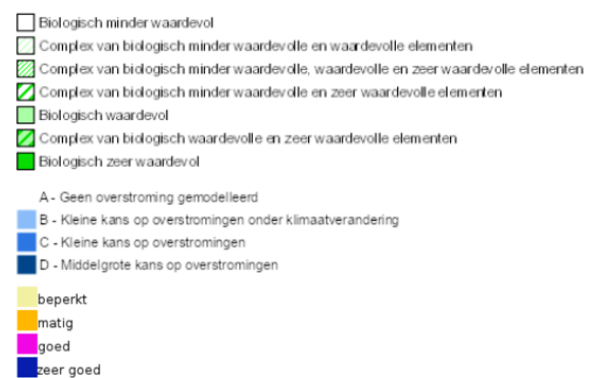
Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)



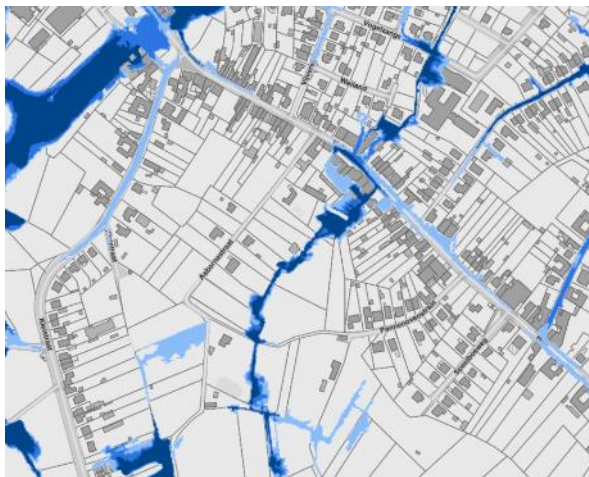
Gebied 2: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



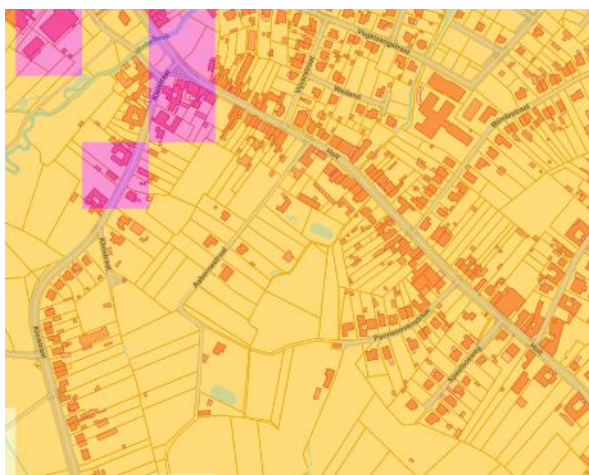
Biologische waarderingskaart – versie 2



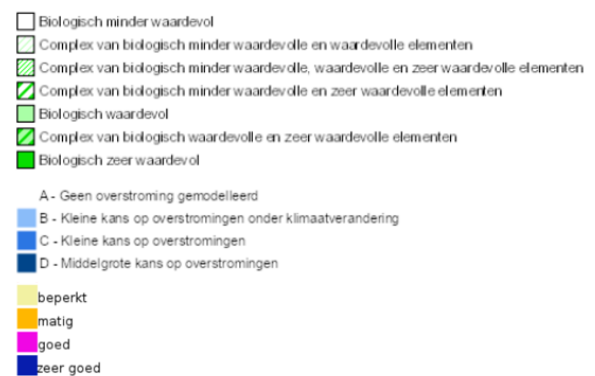
Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)



Gebied 3, 4 en 5: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2










Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)











Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

-  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

-  A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

-  beperkt
-  matig
-  goed
-  zeer goed

Gebied 6: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2



Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

- 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

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

- beperkt
- matig
- goed
- zeer goed

Gebied 7 en 8: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2



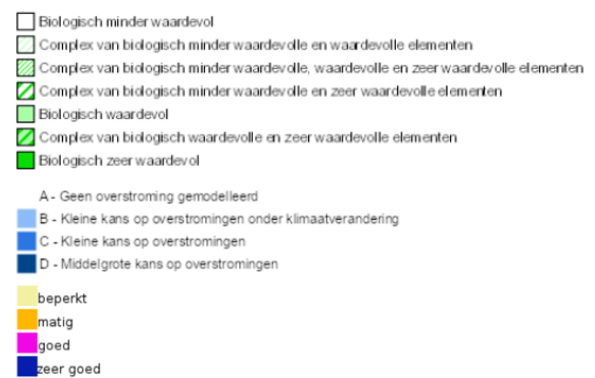
Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)



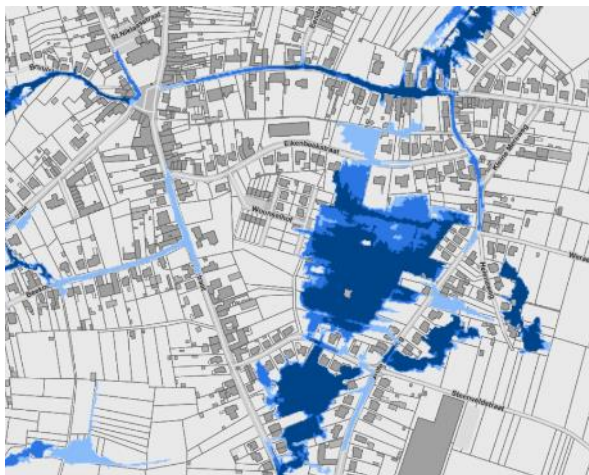
Gebied 9: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2



Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

- 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
-
- A - Geen overstroming gemodelleerd
 - B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 - C - Kleine kans op overstromingen
 - D - Middelgrote kans op overstromingen
-
- beperkt
 - matig
 - goed
 - zeer goed

Gebied 10: geschiktheid woonontwikkeling



Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2


















Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



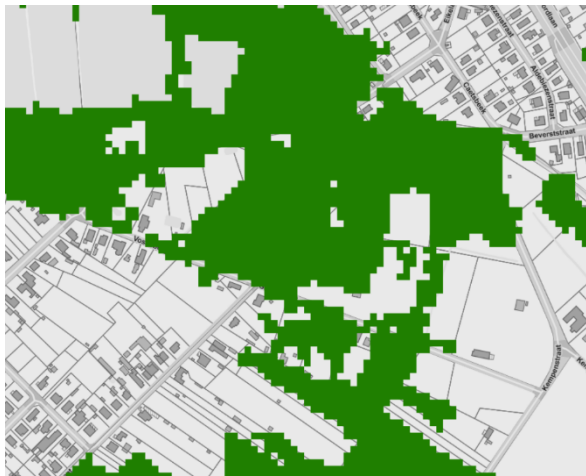
Voorzieningenniveau per ha (2019)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

-  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
-
-  A - Geen overstroming gemodelleerd
 -  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 -  C - Kleine kans op overstromingen
 -  D - Middelgrote kans op overstromingen
-
-  beperkt
 -  matig
 -  goed
 -  zeer goed

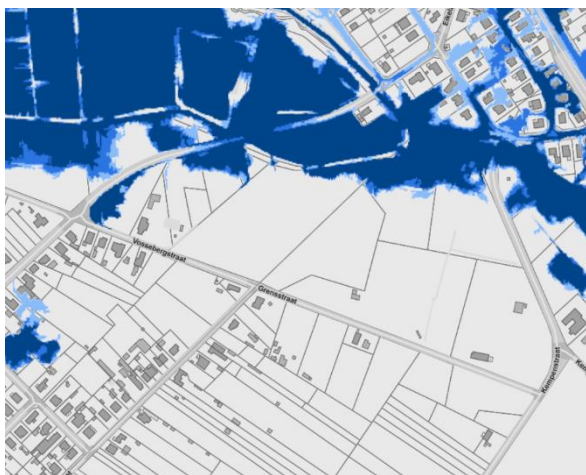
Gebied 11: geschiktheid zone voor gemeenschapsvoorzieningen/recreatie



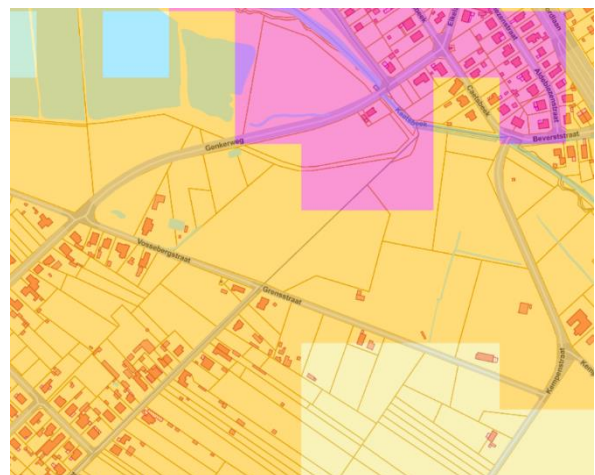
Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)









Biologische waarderingskaart – versie 2







Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



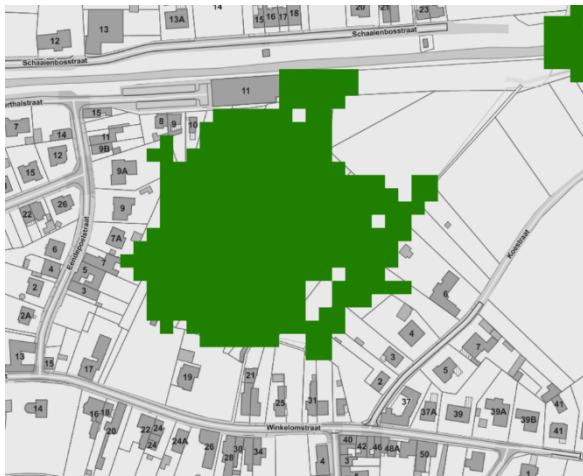
Knooppuntwaarde per ha (2019)

-  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

- A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

-  beperkt
-  matig
-  goed
-  zeer goed

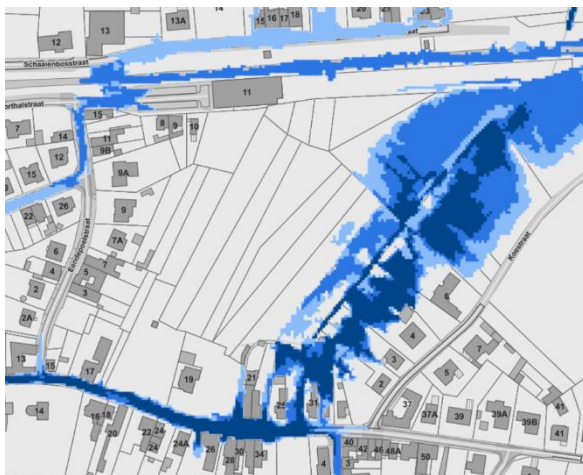
Gebied 12: geschiktheid zone voor gemeenschapsvoorzieningen/recreatie



Digitale boswizer Vlaanderen (2021)



Biologische waarderingskaart – versie 2



Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

- 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
-
- A - Geen overstroming gemodelleerd
 - B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 - C - Kleine kans op overstromingen
 - D - Middelgrote kans op overstromingen
-
- beperkt
 - matig
 - goed
 - zeer goed

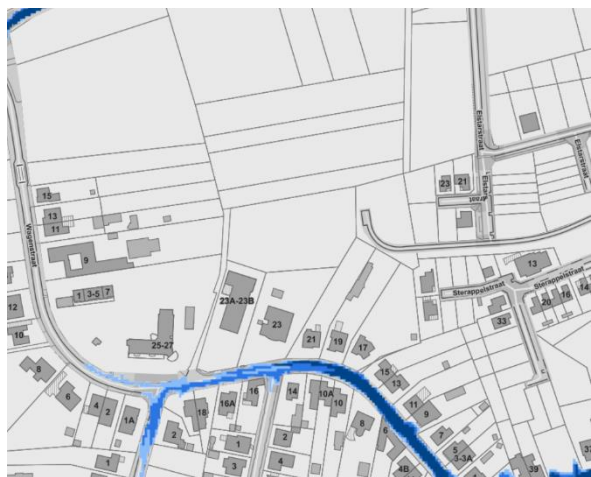
Gebied 13: geschiktheid zone voor gemeenschapsvoorzieningen/recreatie



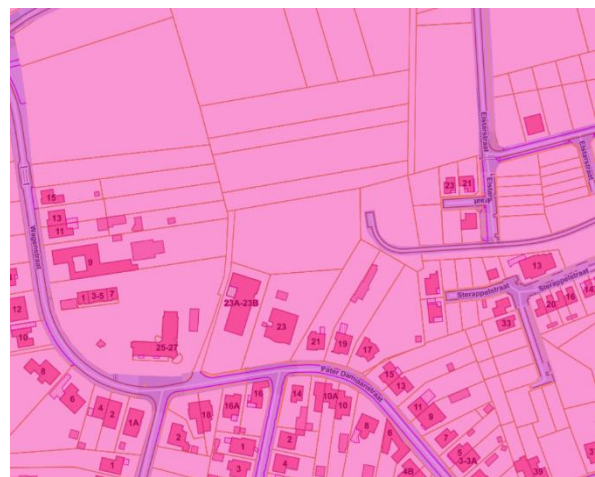
Digitale boswijzer Vlaanderen (2021)










Biologische waarderingskaart – versie 2










Overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal, 2023)



Knooppuntwaarde per ha (2019)

-  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

- A - Geen overstroming gemodelleerd
-  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
-  C - Kleine kans op overstromingen
-  D - Middelgrote kans op overstromingen

-  beperkt
-  matig
-  goed
-  zeer goed

Gebied 1: geschiktheid landbouwfunctie



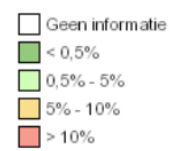
Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart



Gebied 2: geschiktheid landbouwfunctie



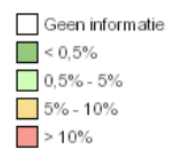
Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart



Gebied 3, 4 en 5: geschiktheid landbouwfunctie



Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden

- Geen informatie
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%



Watertoets: hellingenkaart

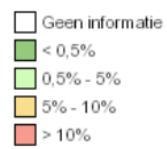
Gebied 6: geschiktheid landbouwfunctie



Landbouwgebruikspcelen (2021)

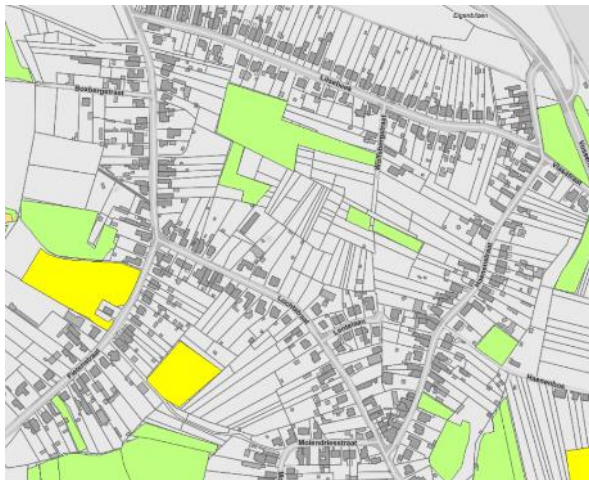


HAG-gebieden



Wartertoets: hellingenkaart

Gebied 7 en 8: geschiktheid landbouwfunctie



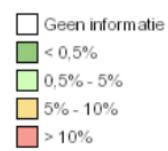
Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart



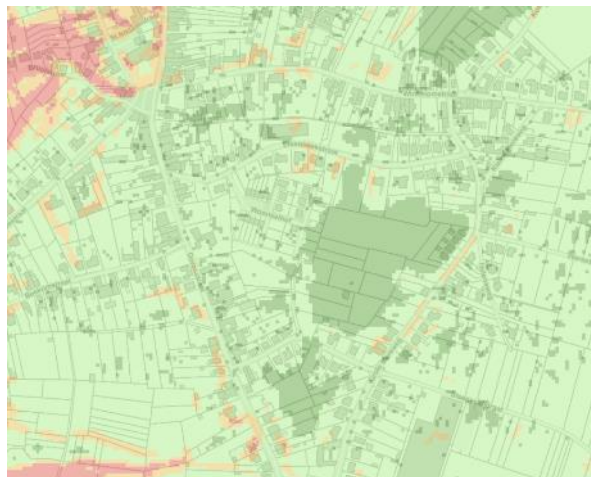
Gebied 9: geschiktheid landbouwfunctie



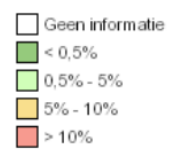
Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Wartertoets: hellingenkaart



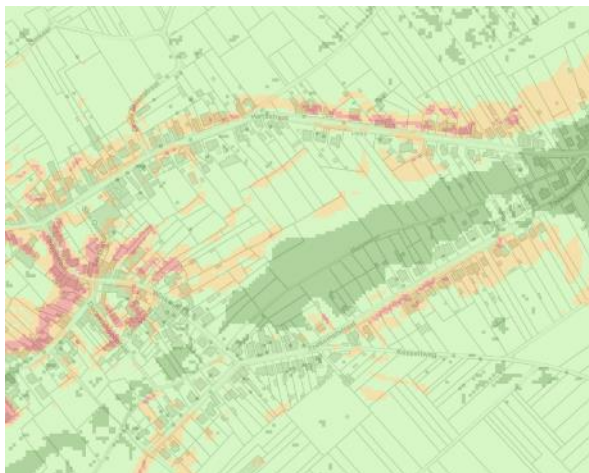
Gebied 10: geschiktheid landbouwfunctie



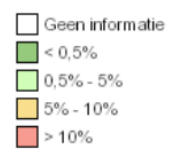
Landbouwgebruikspcelen (2021)



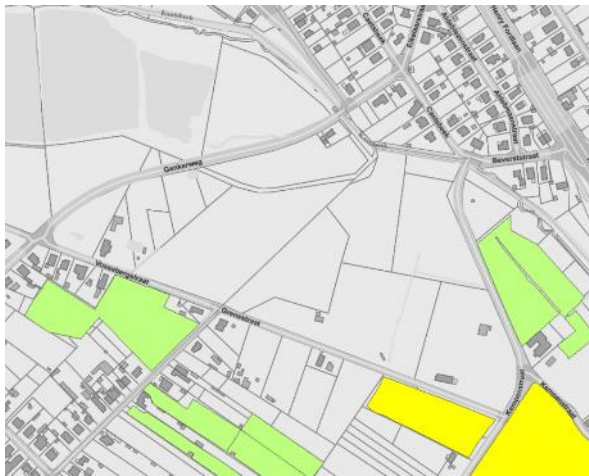
HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart



Gebied 11: geschiktheid landbouwfunctie



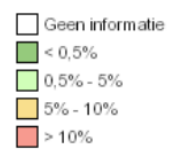
Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Watertoets: hellingekaart



Gebied 12: geschiktheid landbouwfunctie



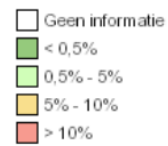
Landbouwgebruikspcelen (2021)



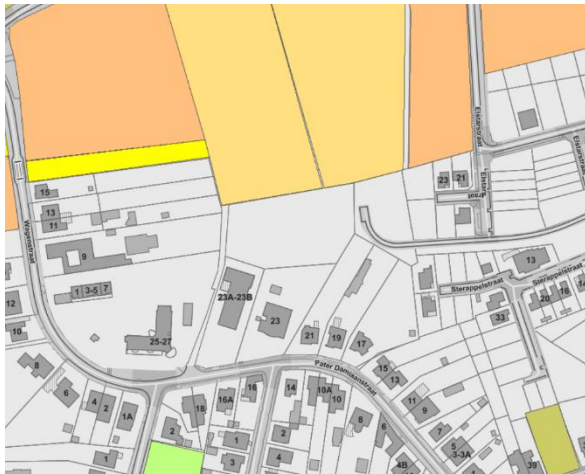
HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart



Gebied 13: geschiktheid landbouwfunctie



Landbouwgebruikspcelen (2021)



HAG-gebieden



Watertoets: hellingenkaart

- Geen informatie
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

© Antea Group 2023

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