



INVESTEREN IN ONDERWIJS EN TOEKOMST

De scholengemeenschap Sint-Jozef Bilzen-Hoeselt neemt het initiatief voor een volledig nieuwe schoolcampus. De stad Bilzen-Hoeselt maakt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) op dat het ruimtelijk en juridisch kader vastlegt.

De nieuwe campus brengt TISJ en IKS0 samen op één moderne, duurzame en goed bereikbare locatie aan de noordwestzijde van het station.

Het wordt een innovatieve leer- en leefomgeving met klaslokalen, ateliers, sportvoorzieningen, groen en ruimte voor gedeeld gebruik door buurt en verenigingen.

Zo investeren we samen in jeugd, onderwijs, sport en stadsontwikkeling en bouwen we aan een sterke toekomst voor Bilzen-Hoeselt.

Bruno Steegen
BURGEMEESTER

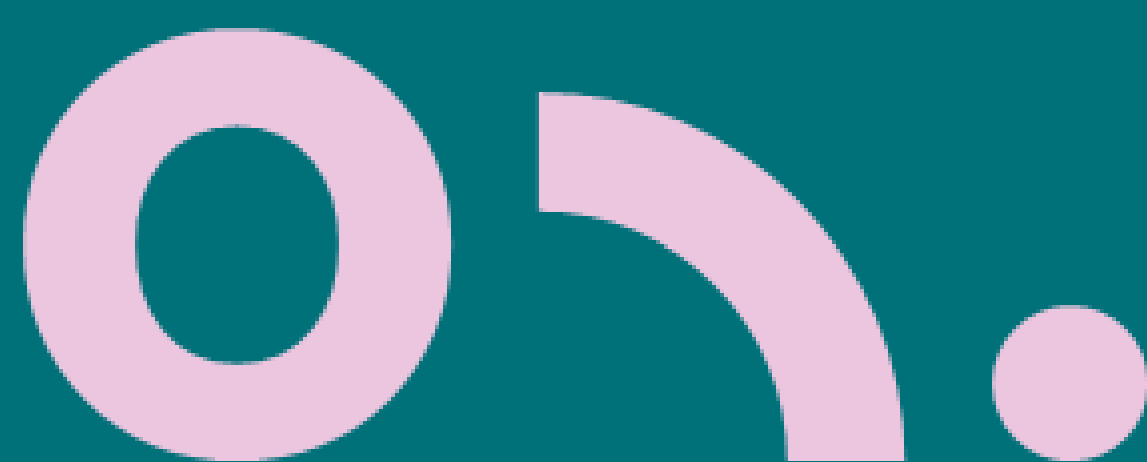
Guy Sillen
SCHEPEN
STADSONTWIKKELING



INFO OF OPMERKINGEN?

Wil je deze info rustig herbekijken of heb je vragen of suggesties?
Surf naar ons participatieplatform PROJECTPUBLIEK

<https://projectpubliek.bilzen.be/>



RUP EN PROCEDURE

WAT IS EEN RUP?

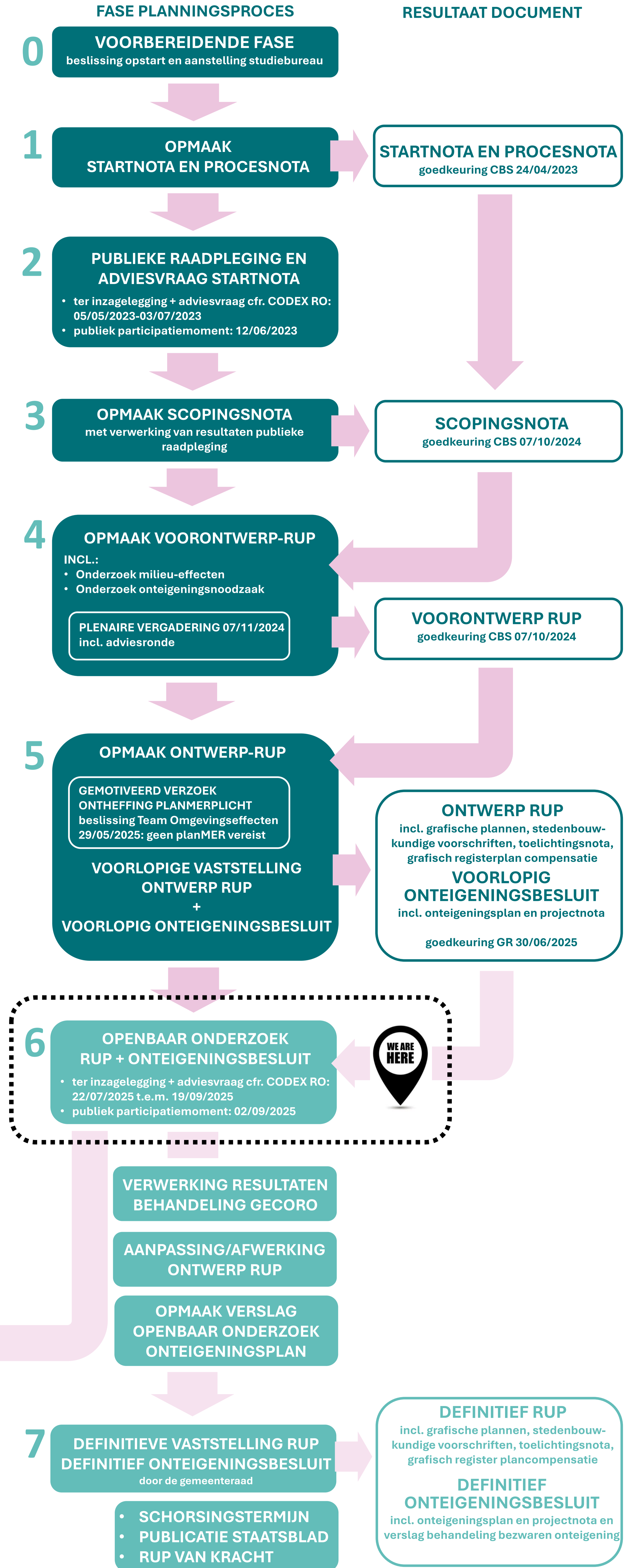
- maakt de uitvoering van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan concreet
- bepaalt de toekomstige bestemming van een gebied
- regelt voor elk perceel wat er wel of niet gebouwd mag worden
- zorgt voor harmonie tussen verschillende functies / ruimtevragers (wonen, recreatie, bedrijvigheid, natuur,...)
- is een juridisch kader voor toekomstige omgevingsvergunningen
- integreert de milieu-effectenbeoordeling en een mogelijke onteigening in het planningsproces
- is GEEN inrichtingsplan
- is GEEN 'carte blanche': een RUP moet afgestemd zijn op hogere beleidsniveaus

WIE MAAKT EEN (GEMEENTELIJK) RUP?

- een studiebureau in opdracht van de stad
- in overleg met betrokken partners en stakeholders
- de gemeenteraad keurt een RUP goed



WAAR IN DE PROCEDURE ?



Deze INFOMARKT is een onderdeel van de tweede PUBLIEKE PARTICIPATIERONDE VAN HET RUP:

- 1. PUBLIEKE PARTICIPATIERONDE STARTNOTA:**
05/05/2023 t.e.m. 02/07/2023
- 2. OPENBAAR ONDERZOEK VOORONTWERP RUP EN VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT:**
22/07/2025 t.e.m. 19/09/2025

INZAGE ontwerp-RUP en voorlopig onteigeningsbesluit:

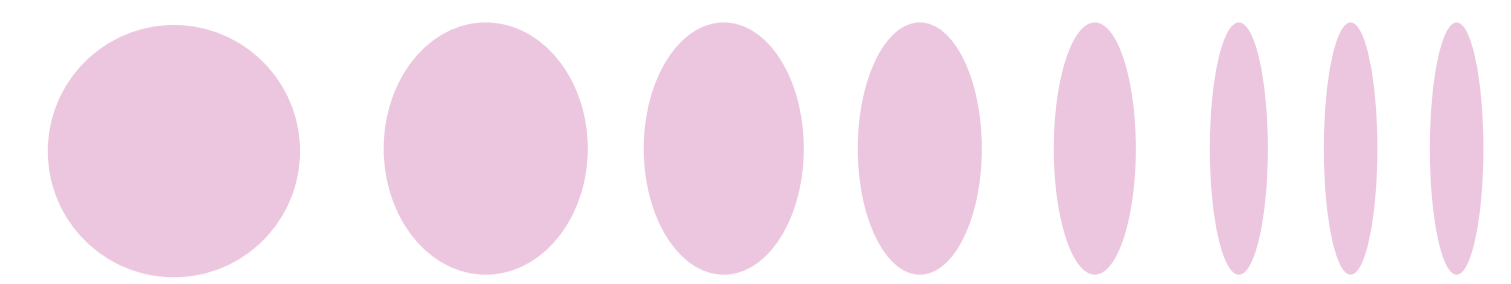
- Website <https://www.bilzenhoeselt.be/rups-in-opmaak>
- Afd. Ruimte, Schureveld 19, 3740 Bilzen-Hoeselt (na afspraak – 089 51 93 10).

BEZWAREN OF OPMERKINGEN BEZORGEN?

- E-mail naar gecoro@bilzenhoeselt.be
- Aangetekend schrijven of afgifte tegen ontvangstbewijs: GECORO p/a Schureveld 19, 3740 Bilzen-Hoeselt



AANLEIDING EN SITUERING



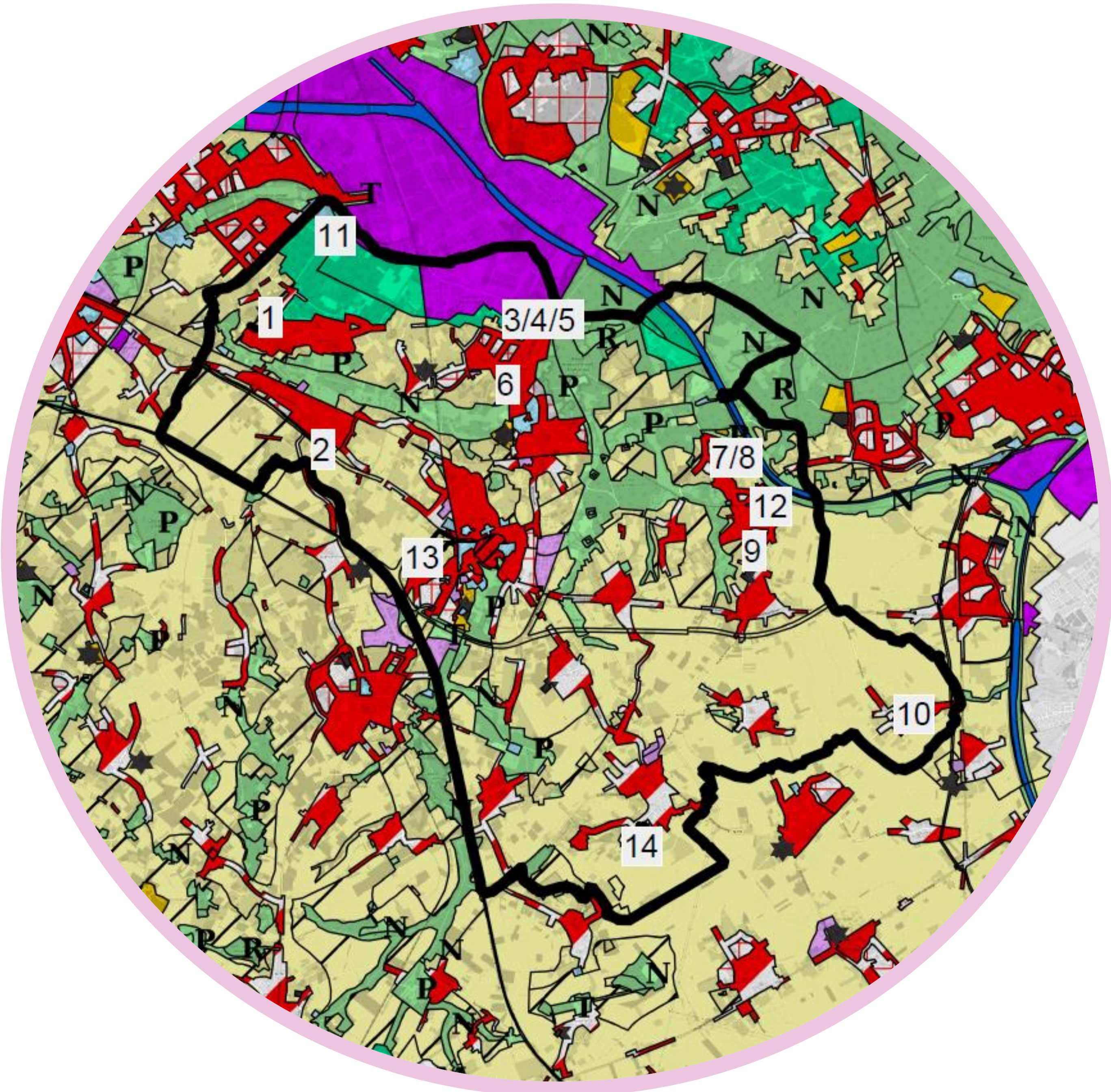
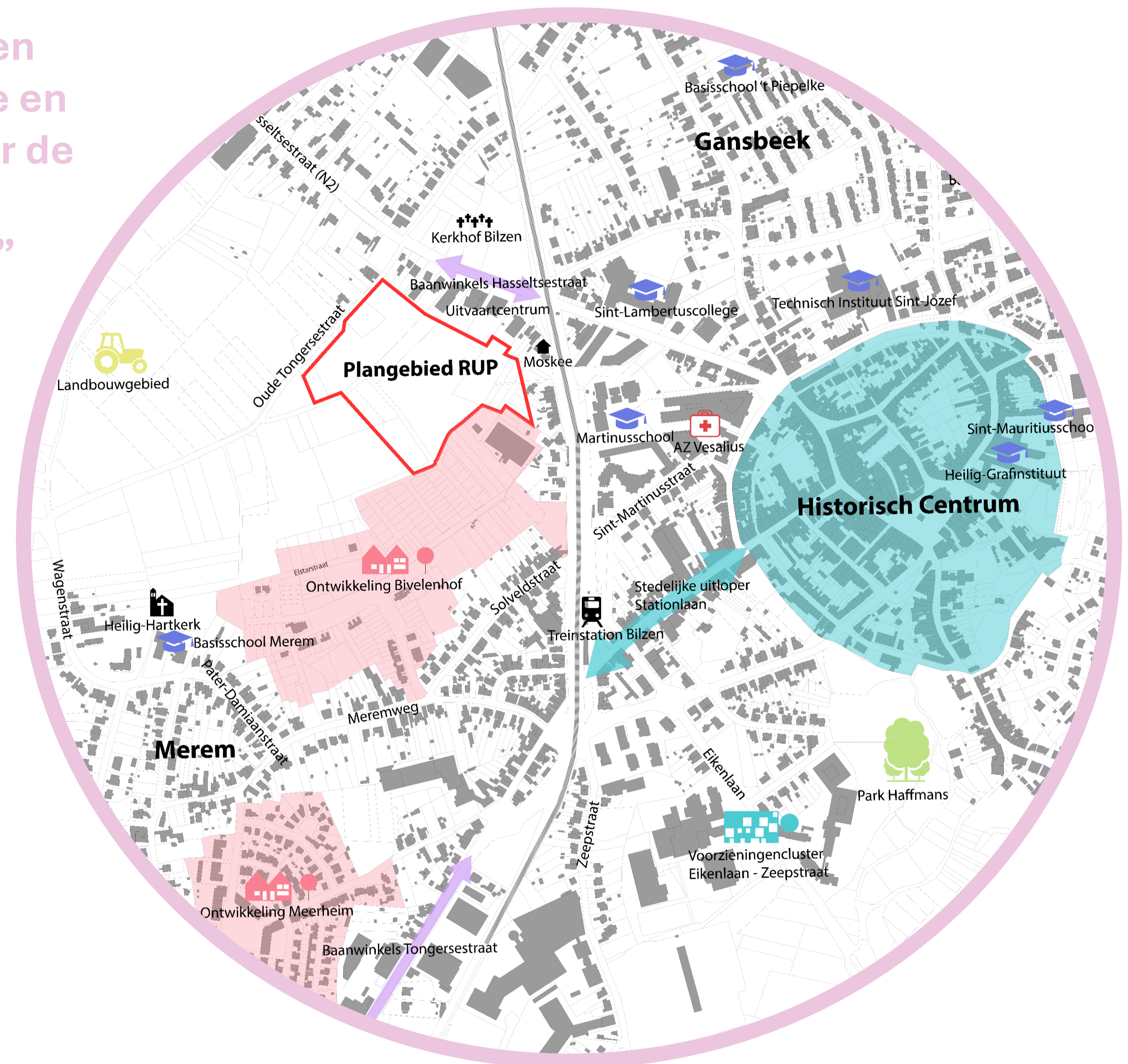
AANLEIDING

- Ruimtelijk juridisch kader voor **geïntegreerde hedendaagse, compacte en duurzame scholencampus** i.k.v. herlokalisering IKSO Hoeselt en TISJ Bilzen
- RUP zorgt voor **herbestemming** van agrarisch gebied naar **zone voor gemeenschapsvoorzieningen**
- Aandacht voor **verweving** met woonwijk Bivelenhof en woonkern Merem en **integratie** van veranderende mobiliteitssituatie (ontsluitingsweg en tunnel).

“De locatie bevordert een toegankelijke, functionele en aangename omgeving voor de toekomstige scholengemeenschap.”

LOCATIEKEUZE

- Binnen afbakeningslijn **kleinstedelijk gebied Bilzen-Hoeselt**
- **Optimale bereikbaarheid** vanuit Bilzen en Hoeselt via openbaar vervoer, langzaam en gemotoriseerd verkeer
- **Integratie** binnen bestaand stedelijk weefsel
- **Versterken van centrumfuncties**: aansluiting op grootschalige structuren AZ Vesalius, site Ganshof, Atheneum Sint-Martinus, woonproject Belisa, Sint-Lambertuscollege,...
- Geschikt voor **ruimtebehoefte** van +/- 5 ha



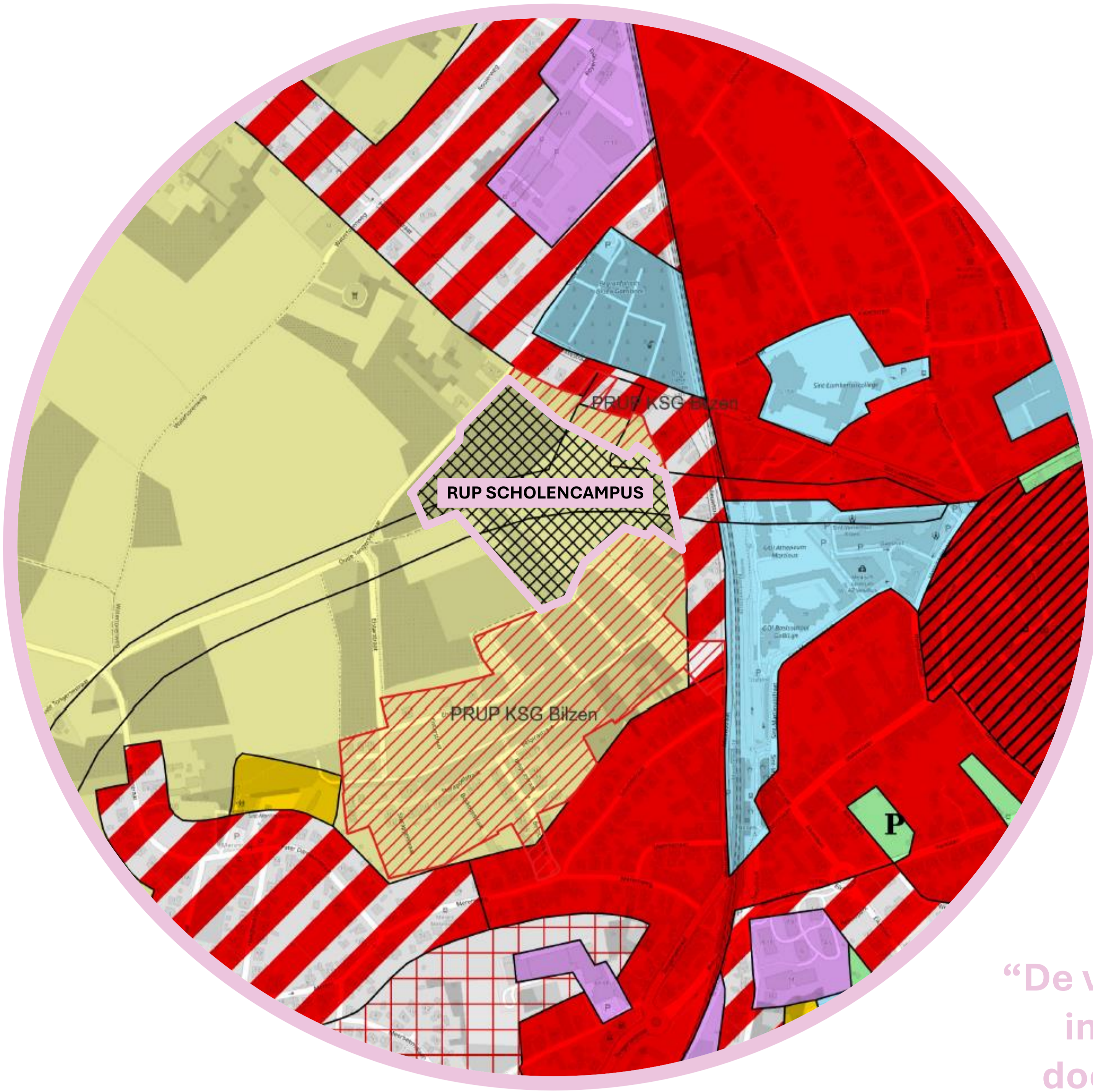
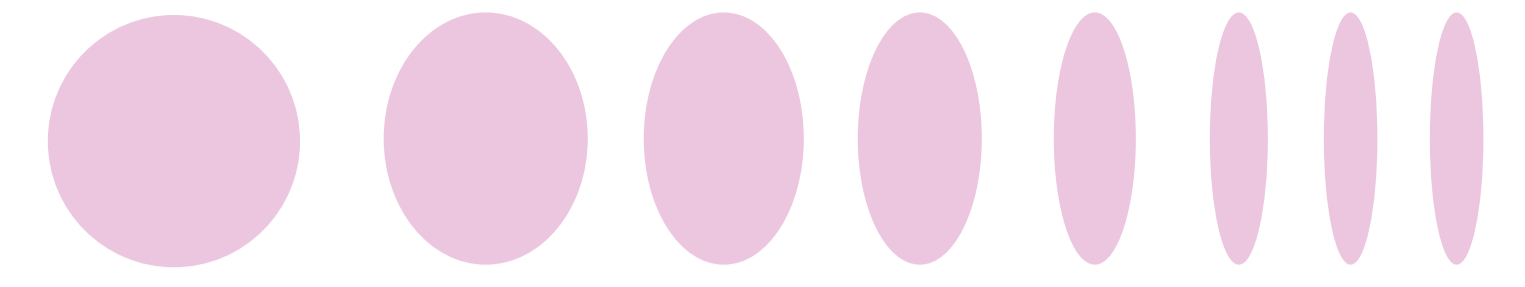
“Conform Omzendbrief RO/2010/01 wordt het planologisch evenwicht hersteld.”

PLANOLOGISCHE COMPENSATIE

- In deelplan 1 Scholencampus wordt **herbevestigd agrarisch gebied** omgezet naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- Conform **omzendbrief RO/2010/01**: Gemeentelijke planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de herbevestigde agrarische gebieden inhouden moeten, in de mate van het mogelijke, het planologisch evenwicht herstellen en dit bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief
- **Herstel van planologisch evenwicht** door omzetting van zone voor gemeenschapsvoorzieningen/recreatie/woonreservegebied elders naar agrarisch gebied
- **Stappenplan**
 - Eerste screening in startnota: longlist 14 mogelijke compensatiegebieden
 - Tweede screening in scopingsnota: keuze 4 meest geschikte compensatiegebieden
 - Verdere uitwerking in deelplan 2 t.e.m. 5 in het RUP

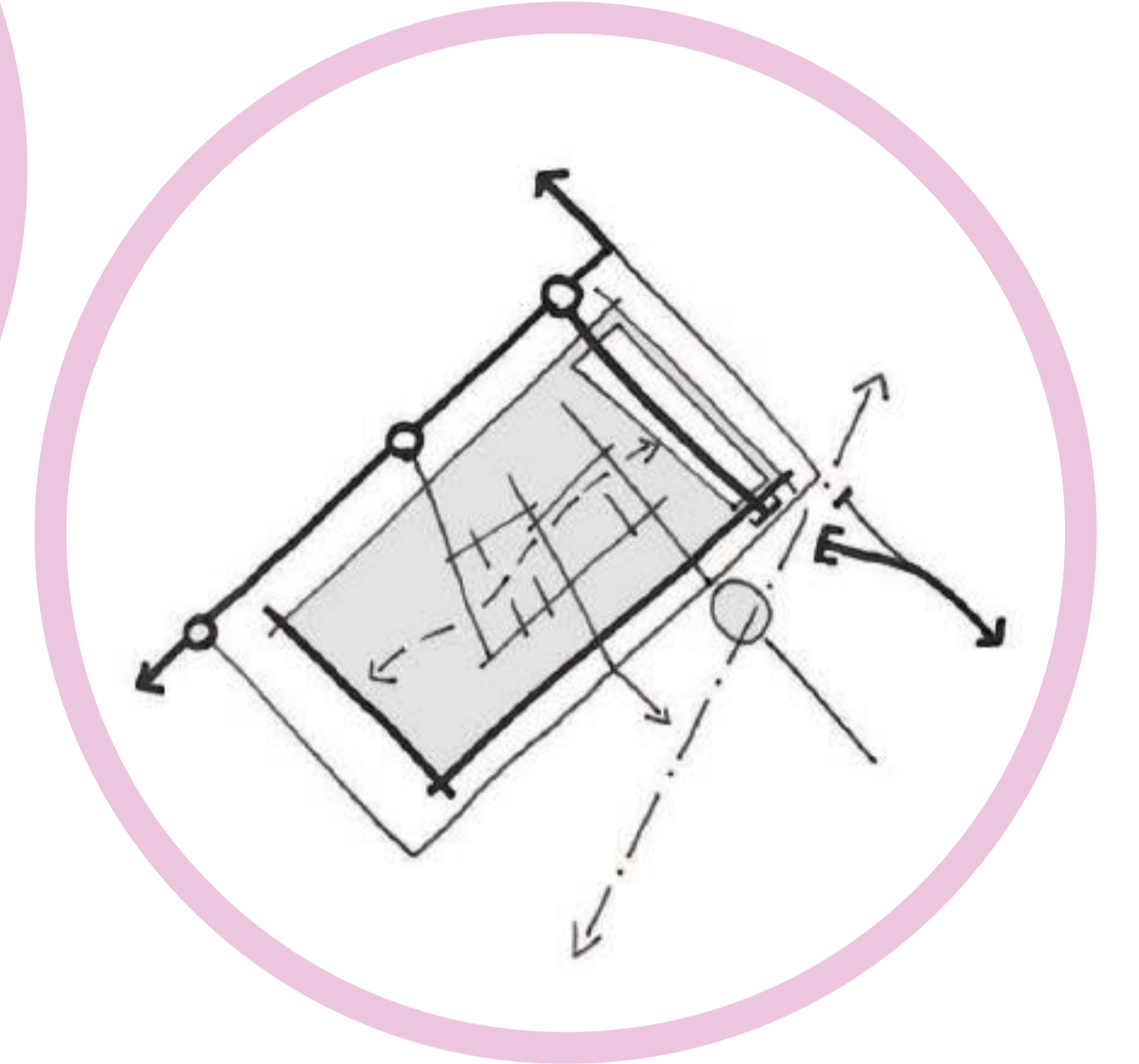
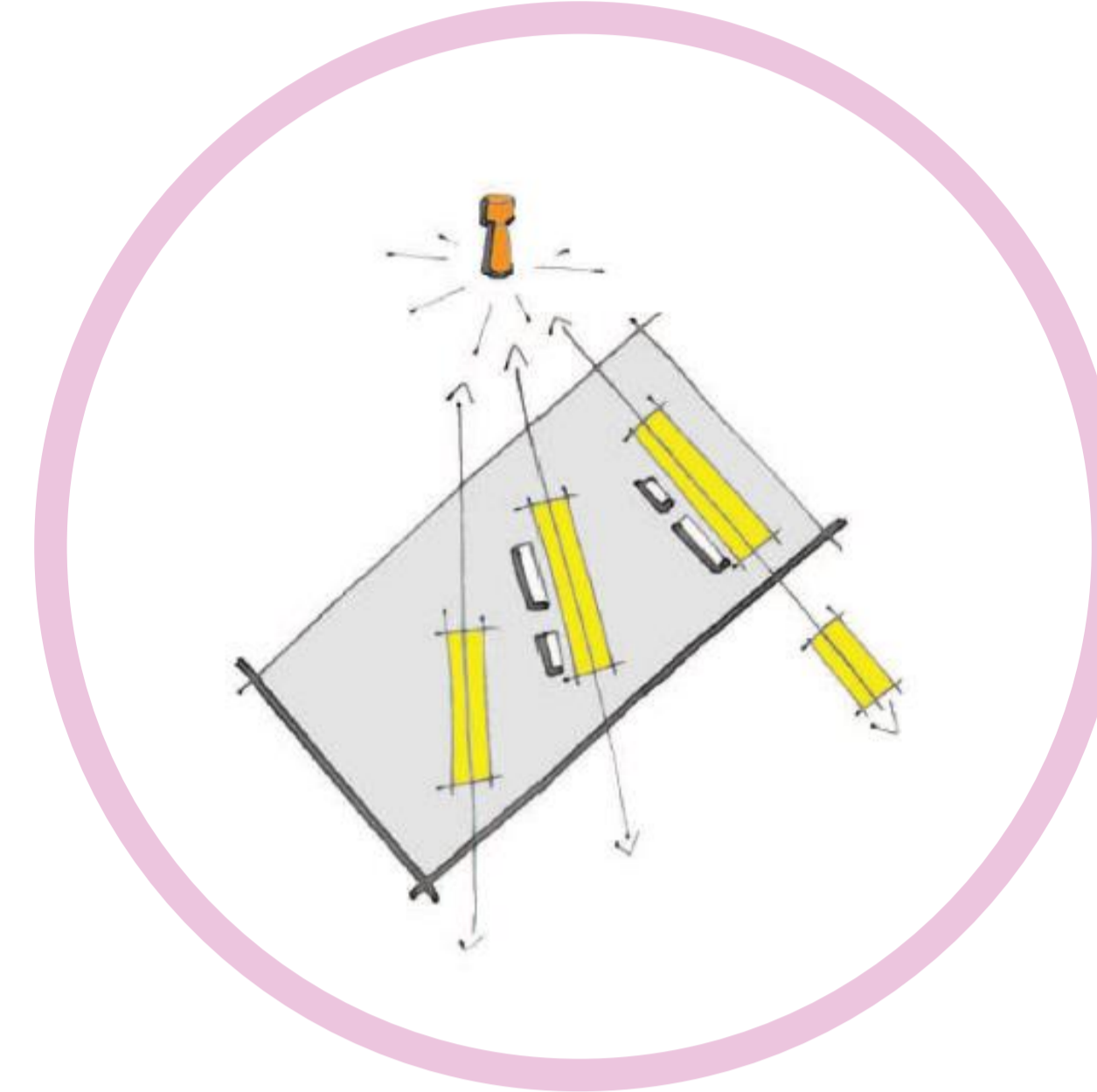


JURIDISCHE EN BELEIDSCONTEXT



HUIDIGE BESTEMMING

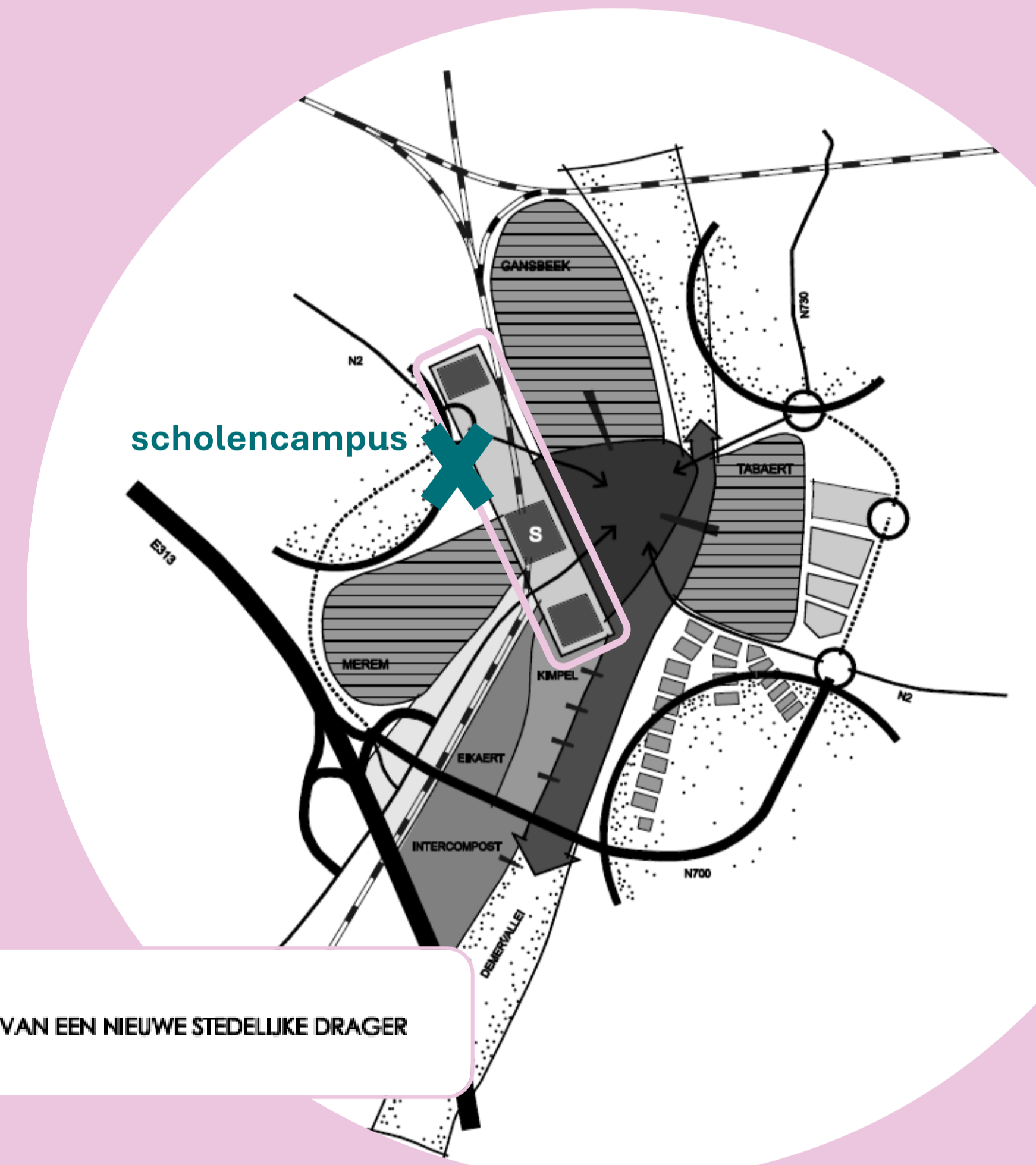
- **Gewestplan:** bestemming agrarisch gebied
- Grenst aan **PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen:** Deelplan 2 Geïntegreerd stedelijk project Nieuwe Stationswijk = in opbouw zijnde woonwijk Bivelenhof



“De visie rond ontsluiting en zichtassen in deelplan 2 van het PRUP wordt doorgezet in RUP Scholencampus.”

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

- Plangebied ligt binnen deelruimte ‘kleinstedelijk gebied Bilzen’
- Bindende bepaling GRS: ontwikkeling woongebied aansluitend op Nieuwstraat
- Motivatie afwijkend (t.o.v. GRS) planvoornemen van dit RUP:
 - Gelegen aan nieuwe stedelijke drager als binding tussen historisch gegroeid centrumgebied en randwijk Merem
 - Publieke voorzieningencluster met centrumversterkende functie: Kimpel, Demerhof, station, scholen, AZ vesalius, kerkhof, bedrijventerrein Royerveld
 - Functie scholencampus is van algemeen belang



ONTWIKKELEN VAN EEN NIEUWE STEDELIJKE DRAGER

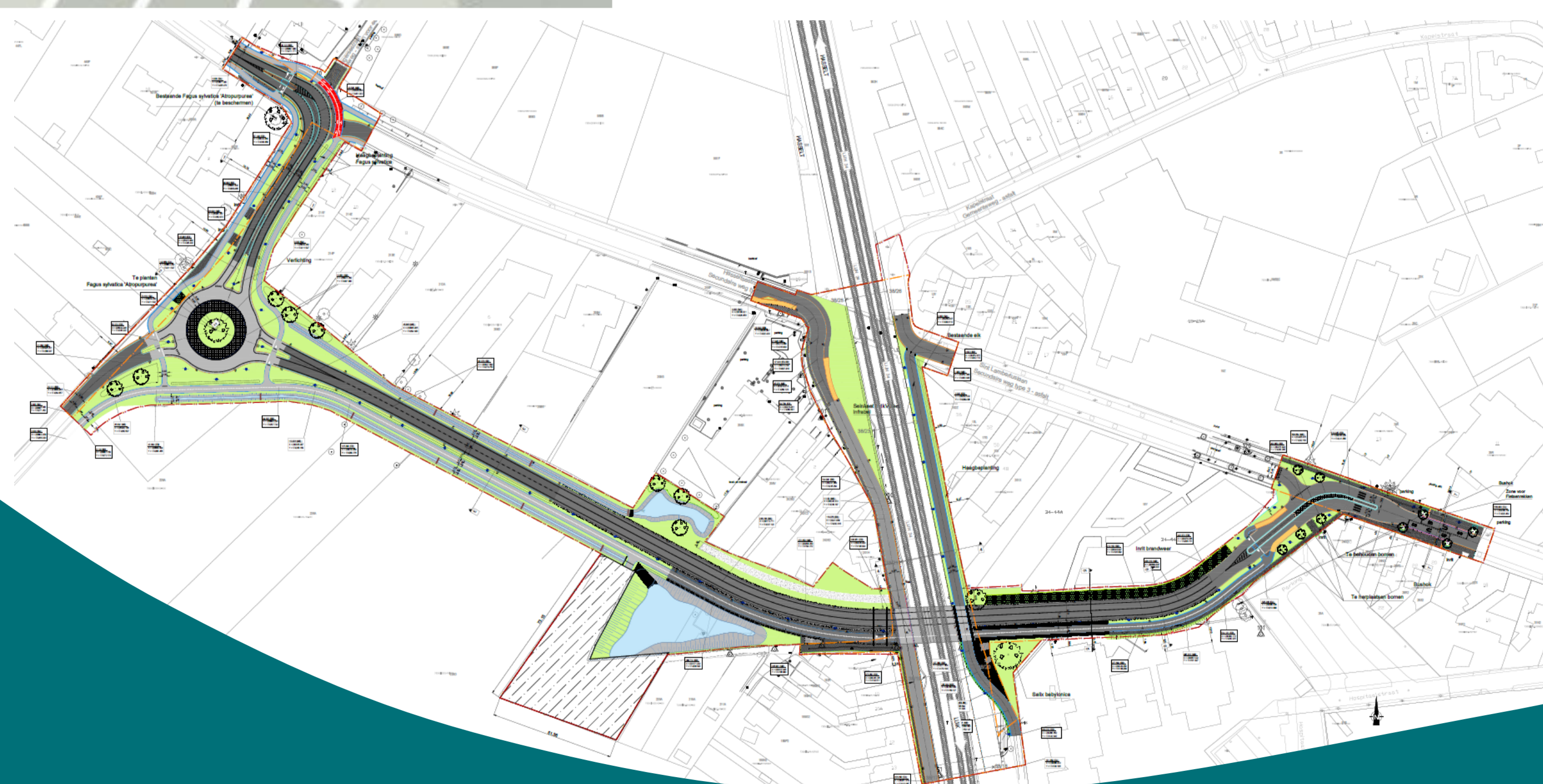
GRS Bilzen Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte 1 KSG Bilzen



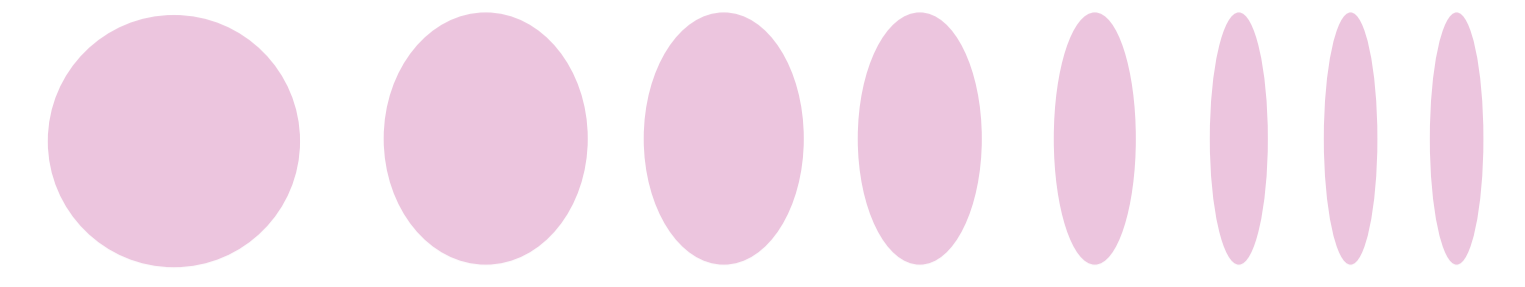
MOBILITEITSPAN: STRATEGISCHE MOBILITEITSPROJECTEN

- Vervanging overweg N2 Hasseltsestraat door spoorwegtunnel voor alle verkeer
- Nieuwe westelijke stadsontsluitingsweg tussen Alden Biesensingel en Hasseltsestraat N2
- Nieuwe fietsverbinding tussen Kapelstraat en station (deel van fietsnelweg F76 Genk – Tongeren)

“De nieuwe scholencampus zal deel uit maken van de westelijke toegangspoort tot het kleinstedelijk gebied van Bilzen - Hoeselt.”



VISIE EN AMBITIES



ZICHTASSEN



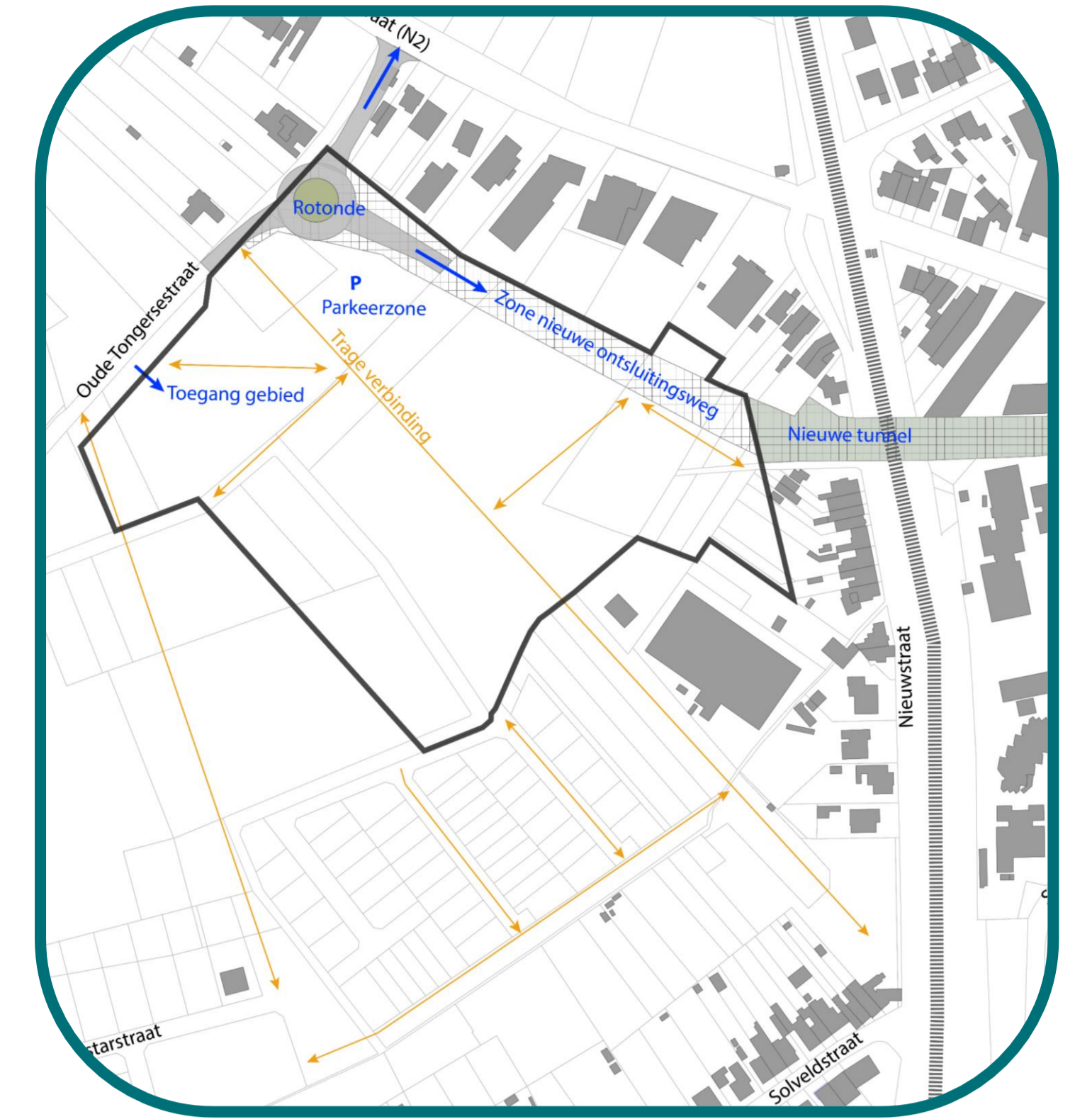
RUIMTELIJKE INPASSING



GROEN BLAUW



ONTSLUITING



- Cfr. zichtas naar watertoren in PRUP
- Aansluitend op zichtas 1 binnen verkaveling Bivelenhof
- Functie: as voor voetgangers en fietsers
- Gekoppeld aan verblijfsruimtes
- Garandeert de doorwaadbaarheid van de scholencampus

- Nieuwe bebouwing sluit aan op bestaande bebouwing
- Concentratie van bebouwing = duurzaam ruimtegebruik
- Landschappelijke overgangszone naar agrarisch gebied met groen en openluchtactiviteiten

- Ruimte voor water in lager gelegen terrein gekoppeld aan groenzone
- Landschappelijke inrichting naar open ruimte toe
- Dichte groenbuffer naar woningen
- Landschappelijke groenbuffer naar open ruimte

- Netwerk van trage doorsteken aansluitend op bestaand netwerk
- Maximaal autovrije scholencampus door ontsluiting en gebundelde parkeerzone dichtbij de rotonde
- Vlotte bereikbaarheid en dubbelgebruik van parking

“Via de ruimtelijke ambities tracht de stad een doorwaadbare, functionele en duurzame omgeving voor studenten, medewerkers en bezoekers te realiseren.”



SYNTHESEKAART RUIMTELIJKE AMBITIES EN VSIE



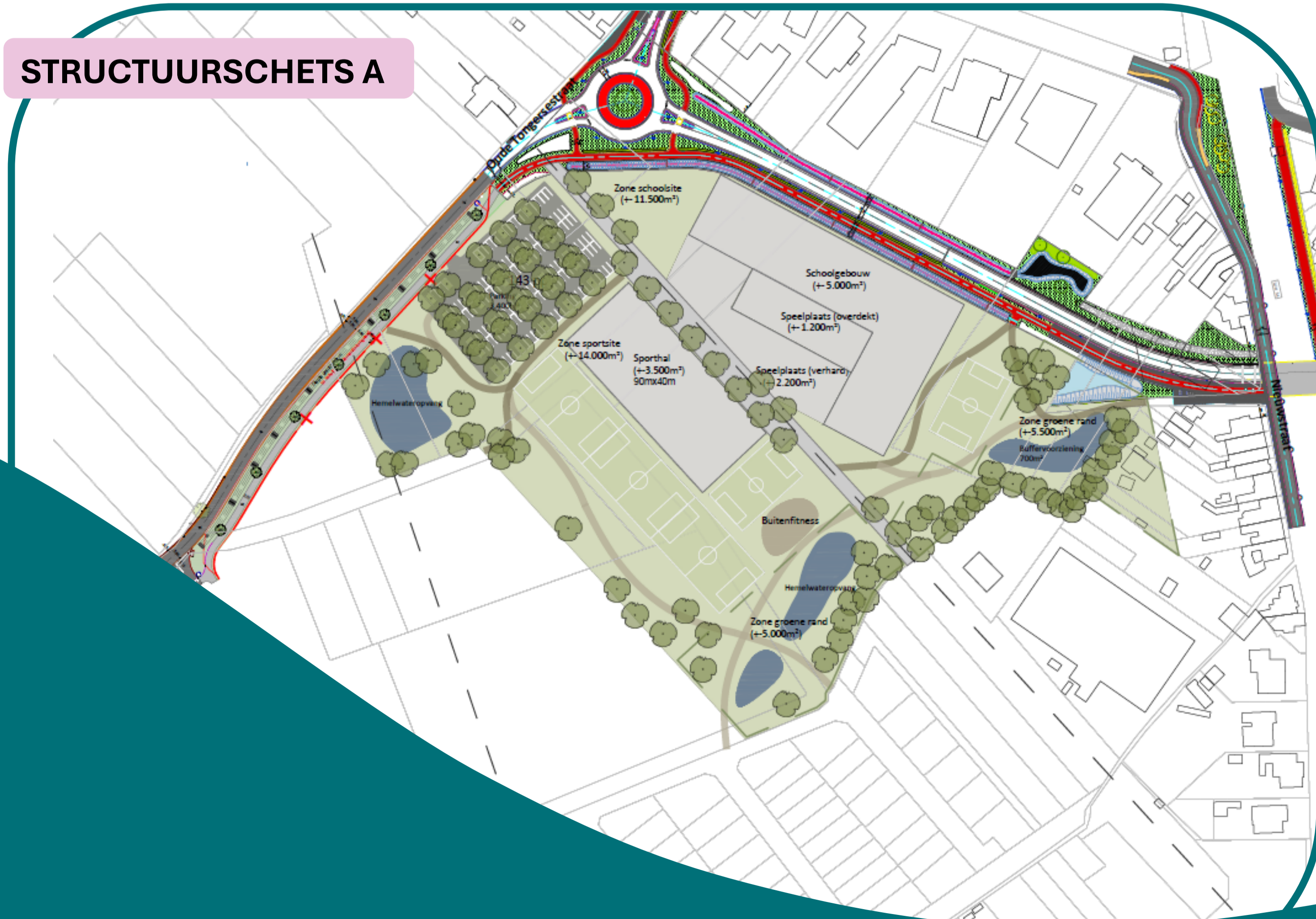
Visie zichtassen en ruimtelijke inpassing
bron: Torenhoog ambities van een campus in transformatie; POM Limburg

Masterplan Ecowijk Gantoise Gent 2016-2028
bron: <https://buur.be/project/ecowijk-gantoise-gent/>

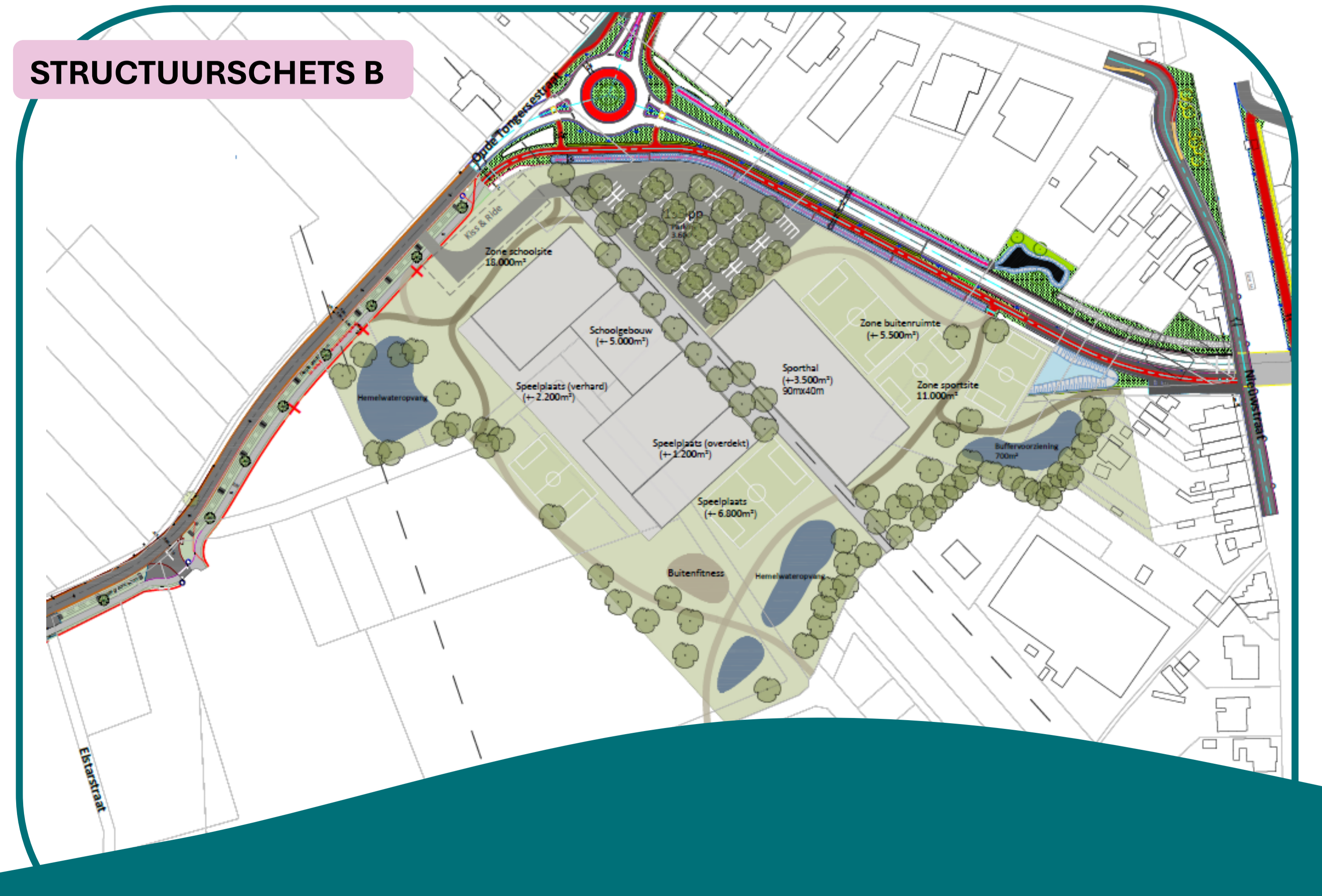
TWEE MOGELIJKE INRICHTINGSVARIANTEN

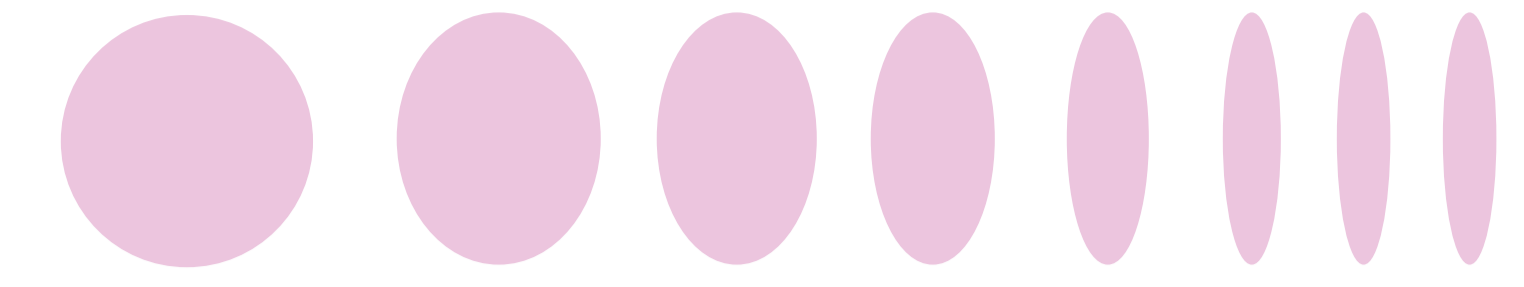
- Gebaseerd op programma van behoeftanalyse om zo ruimte-inname correct in te schatten
- Is een indicatieve invulling zonder verordenend karakter
- Vormt de leidraad voor opstellen grafisch plan en voorschriften

STRUCTUURSCHETS A



STRUCTUURSCHETS B





ART. 2 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

- **Bestemming:** zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- **Toegelaten nevenbestemmingen:** horeca, diensten, kantoren
- **Bouwhoogte** max. 20 m | max. 4 bovengrondse en 2 ondergrondse bouwlagen
- **Bebouwingsindex** (B/T) = max. 0,25 | de **vloerindex** (V/T) = max. 0,46
- Eenheid in **materiaalkeuze:** duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen
- De bebouwing sluit aan bij de stedelijke **zichtas** (art. 4)
- **Onbebouwde** delen: openbaar domein, publieke of collectieve ruimte, sportterreinen, groenzones en parking
- Minimale **verharding** en enkel waterdoorlatende verharding m.u.v. speelplaatsen, sportterreinen, zichtas en weginfrastructuur
- De **doorwaadbaarheid** rond de sportterreinen dient gegarandeerd
- 1 geclusterde **parking:** min. 13,5 parkeerplaatsen per 100 leerlingen waarvan 90% publiek toegankelijk en bereikbaar via ontsluiting Oude Tongersestraat. Locatie indicatief aangegeven op plan (P)
- Voldoende aantal **fietsparkeerplaatsen** (inpadding/overdekt en afsluitbaar) voor gebruikers en bezoekers + kwalitatief en voldoende gedimensioneerd + met voldoende technisch ondersteunende aspecten (laadpunten, veilig en vlot vastleggen) + vlot bereikbaar vanaf openbaar domein en uitnodigend tot intensief gebruik
- Aanduiding (**PG**): opvangen en gecontroleerd laten afstromen/doorstromen van hemelwater van het projectgebied in zuidoostelijke randzone
- Aanduiding (**HWP**): opvang mogelijk van buffervolume uit Hemelwater- en Droogteplan

De bebauwingsindex (B/T) is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de bestemmingszone.

De vloerindex is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T) van alle percelen die deel uitmaken van de bestemmingszone.

'Het opzet van het RUP is om een algemene visie te vormen met krachtlijnen en aandachtspunten die de ontwikkeling van deze zone vorm zullen geven zonder te vervallen in een detaillistisch kader.'

ART. 6 TOEGANG GEMOTORISEERD VERKEER

- **Toegang** voor scholencampus aan Oude Tongersestraat
- Kan **verschuiven** binnen zone en parallel aan de Oude Tongersestraat
- **Autovrij** karakter van gebied mag niet aangetast worden
- **Inrichting** afgestemd op functie als lokale weg
- **Materiaalgebruik** afgestemd op omgeving

ART. 1 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

- **Openbare wegenis** en daarbij horende ruimten zoals pleinen, wegverbredingen, groen- en parkeerzones, fiets- en voetpaden, tunnels, bushaltes.
- Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer **niet hinderen**.

ART. 3 WOONGEBIED

- **Tuinen** gelegen in agrarisch gebied worden omgezet naar woongebied
- Voorschriften gebaseerd op **typevoorschriften** voor woongebied

ART. 5 VERBINDING LANGZAAM VERKEER

- Verbindingen in functie van **traag verkeer**. **Gemotoriseerd verkeer niet toegelaten**
- Verbinding **kan verplaatst** maar de verbinding tussen begin- en eindpunt dient gerealiseerd.
- **Breedte** min. 2,5 m voor fietspad in dubbele richting en min. 5 m indien gecombineerd met voetpad
- **Waterdoorlatende** verharding

ART. 4 STEDELIJK ZICHTAS

- Creatie van **zichtas** in combinatie met trage verbinding
- **Gemotoriseerd** verkeer is **niet toegestaan** m.u.v. één kruising (toegang parking)
- Gemotoriseerd verkeer in functie van beheer of dienstverkeer is wel toegelaten.
- **Locatie strikt** volgen t.b.v. zicht op watertoren en aansluiting op zichtas verkaveling Bivelenhof
- **Overbouw** mogelijk in doorzichtige materialen
- **Breedte** max. 8 m waarvan max. 4 m verhard
- Moet gerealiseerd in de **eerste fase** van de ontwikkeling

ART. 8 DICHTE GROENBUFFER

- **Visuele afscherming** en **landschappelijke inpassing** van scholencampus naar de aanpalende woonomgeving
- **Dichte, intensieve** groenbuffer met **streekeigen** opgaande en struweelvormige soorten, ondersteund met hoogstambomen
- Min. 1 **hoogstamboom** per 15 lopende m groene buffer
- Voldoende **dicht** groenscherm tijdens alle seizoenen
- **Onderbreking** enkel voor onderhoudswerken en doorsteken langzaam verkeer
- **Afsluiting** draad- en/of haagafsluiting met max. hoogte van 2,20m
- Bebouwing, constructies, parkeren, stapelen materialen en reclame niet toegelaten
- Aanleggen van **bufferbekkens** niet toegelaten
- Als **één ruimtelijk geheel** aangelegd en beheerd

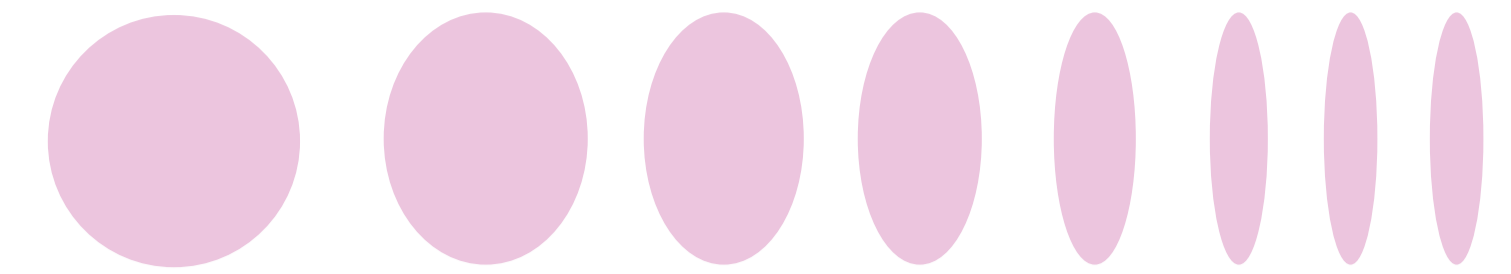
ART. 7 LANDSCHAPPELIJKE GROENBUFFER

- **Landschappelijke groenbuffer** voor **landschappelijke overgang** naar het aangrenzend woongebied en landbouwgebied
- **Breedte** min. 10 m
- Min. 1 **hoogstamboom** per 30 m²
- **Onderbeplanting** continu doorgetrokken over zone met plantdichtheid van 2 stuks per m² en lager dan 50 cm
- **Onderbreking** enkel voor onderhoudswerken en doorsteken langzaam verkeer
- Bebouwing, constructies, parkeren, stapelen materialen en reclame niet toegelaten
- Als **één ruimtelijk geheel** aangelegd en beheerd

Het bovenstaande betreft slechts een samenvatting van de stedenbouwkundige voorschriften voor grafisch deelplan 1. De volledige stedenbouwkundige voorschriften zijn terug te vinden in het betreffend document.



COMPENSATIEGEBIEDEN DEELPLAN 2 T.E.M. 5



DEELPLAN 2

Jeugdhuispad Schoonbeek
Woonuitbreidingsgebied

DEELPLAN 3

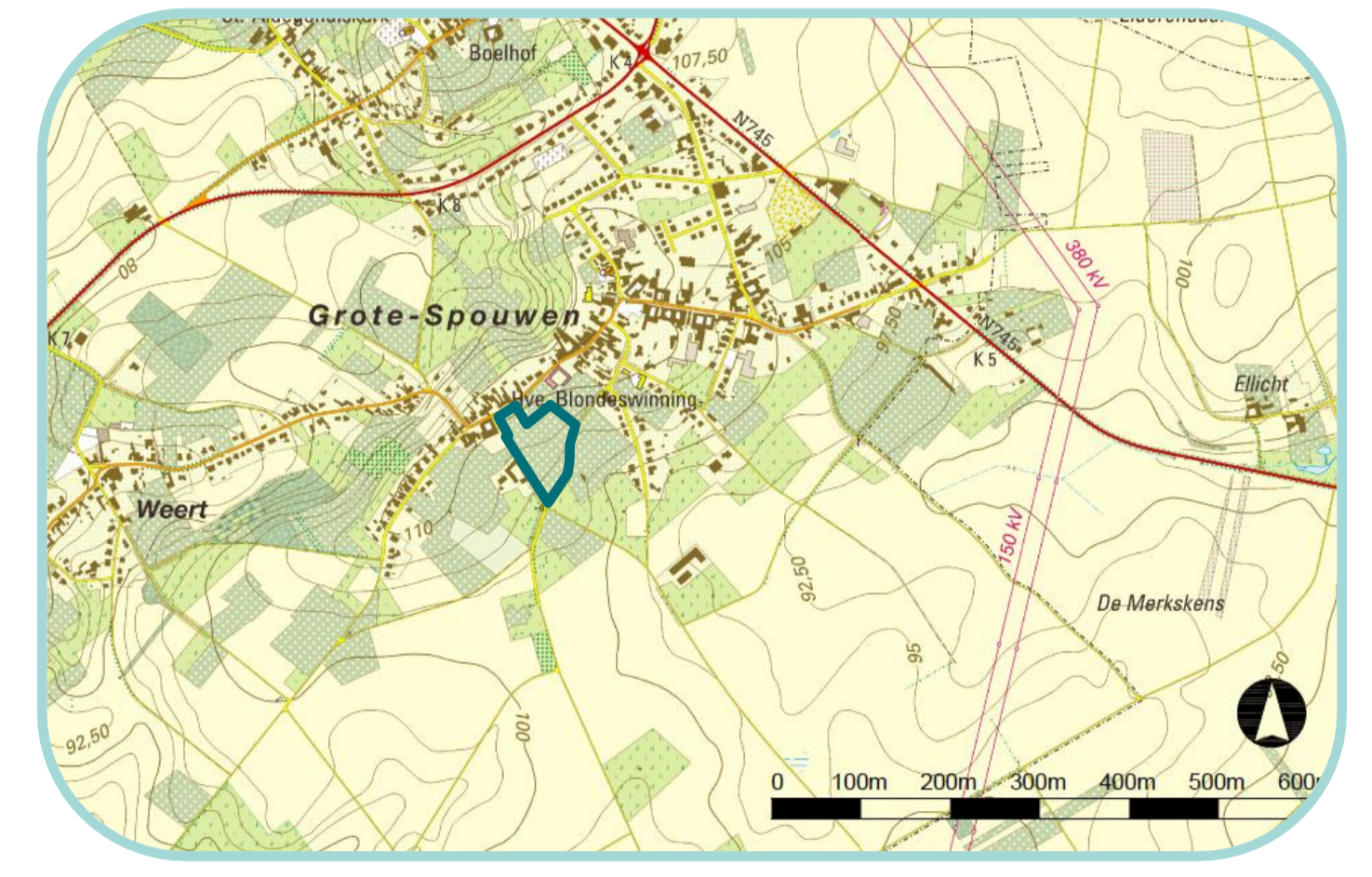
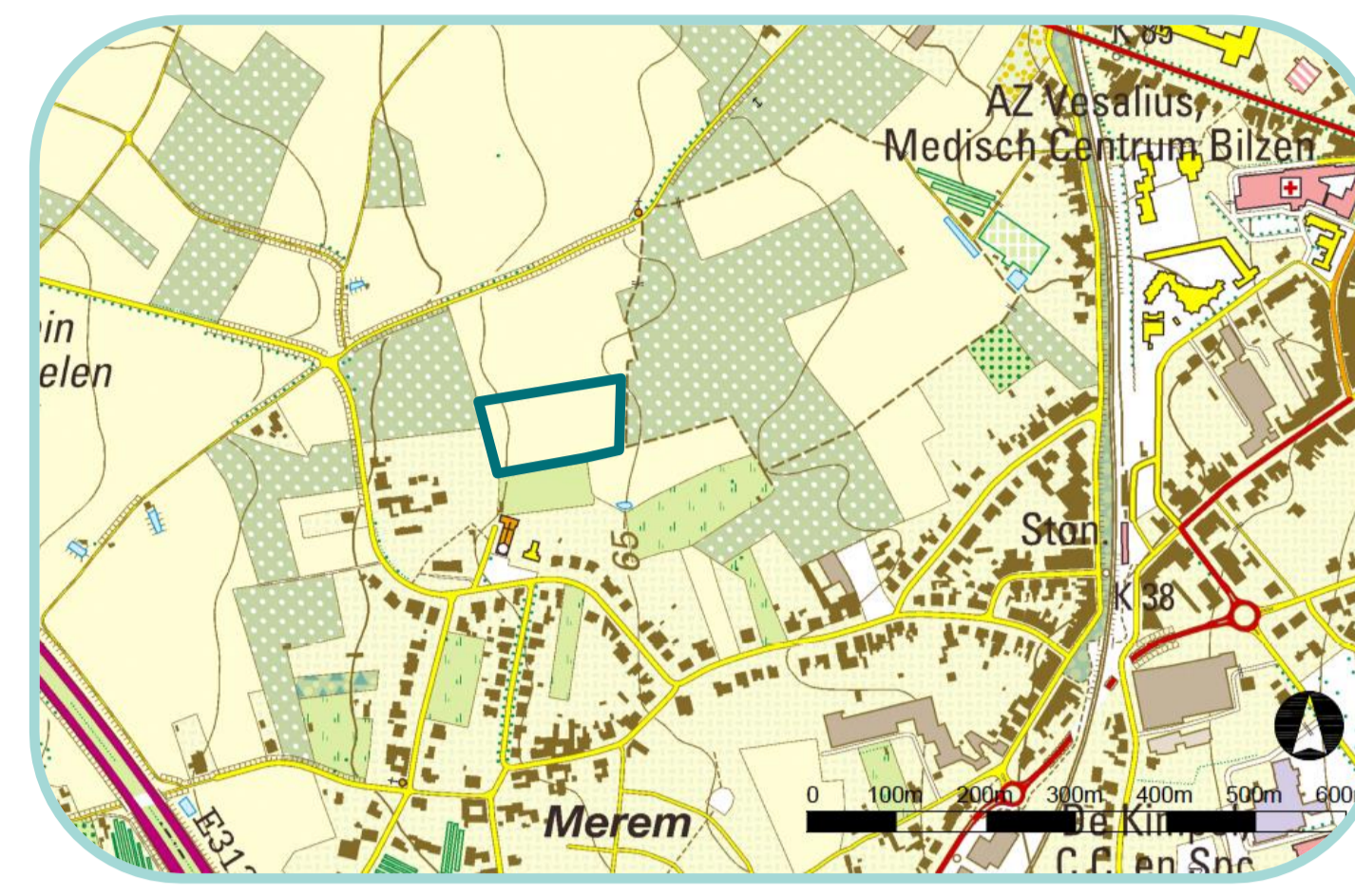
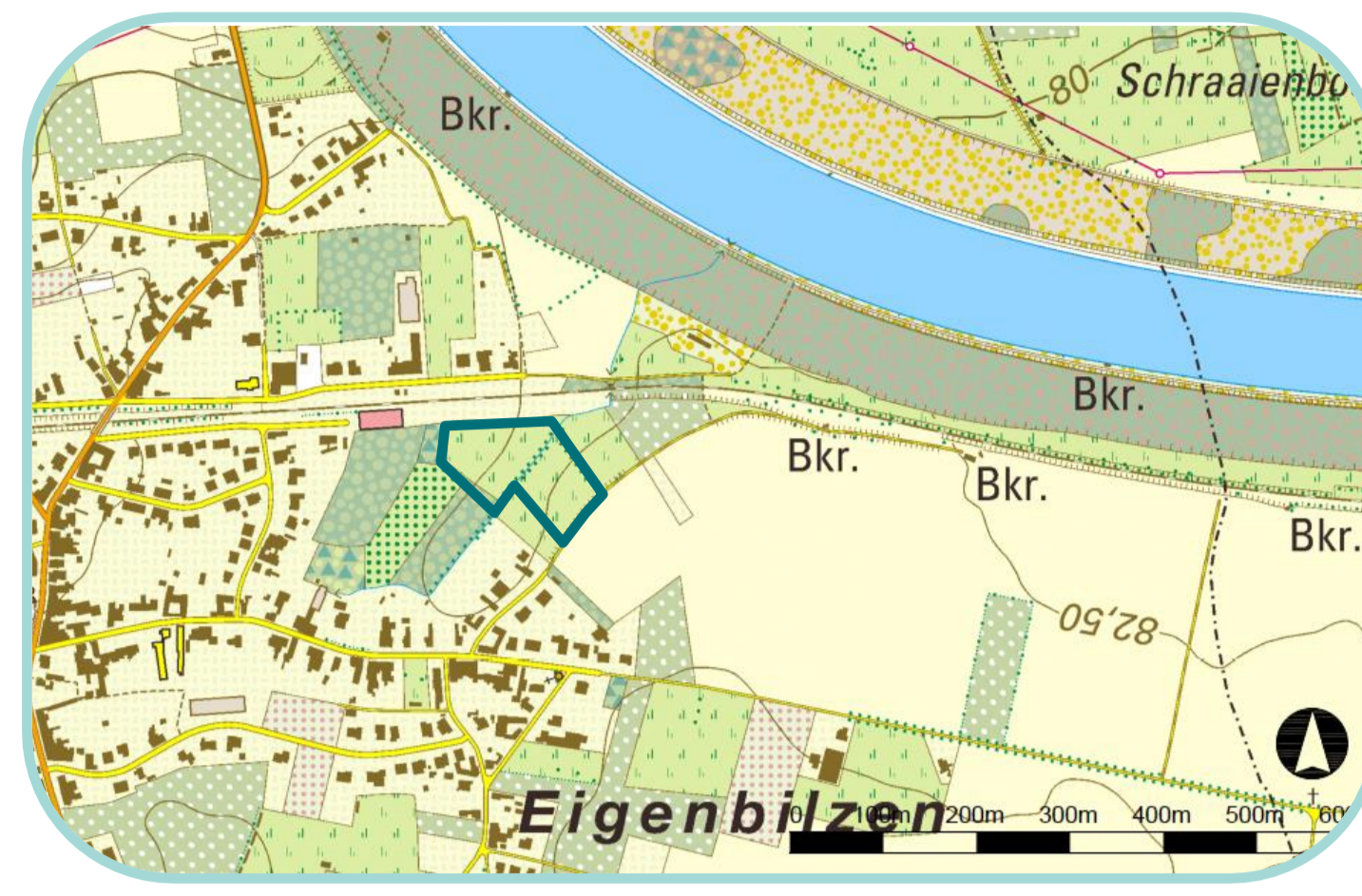
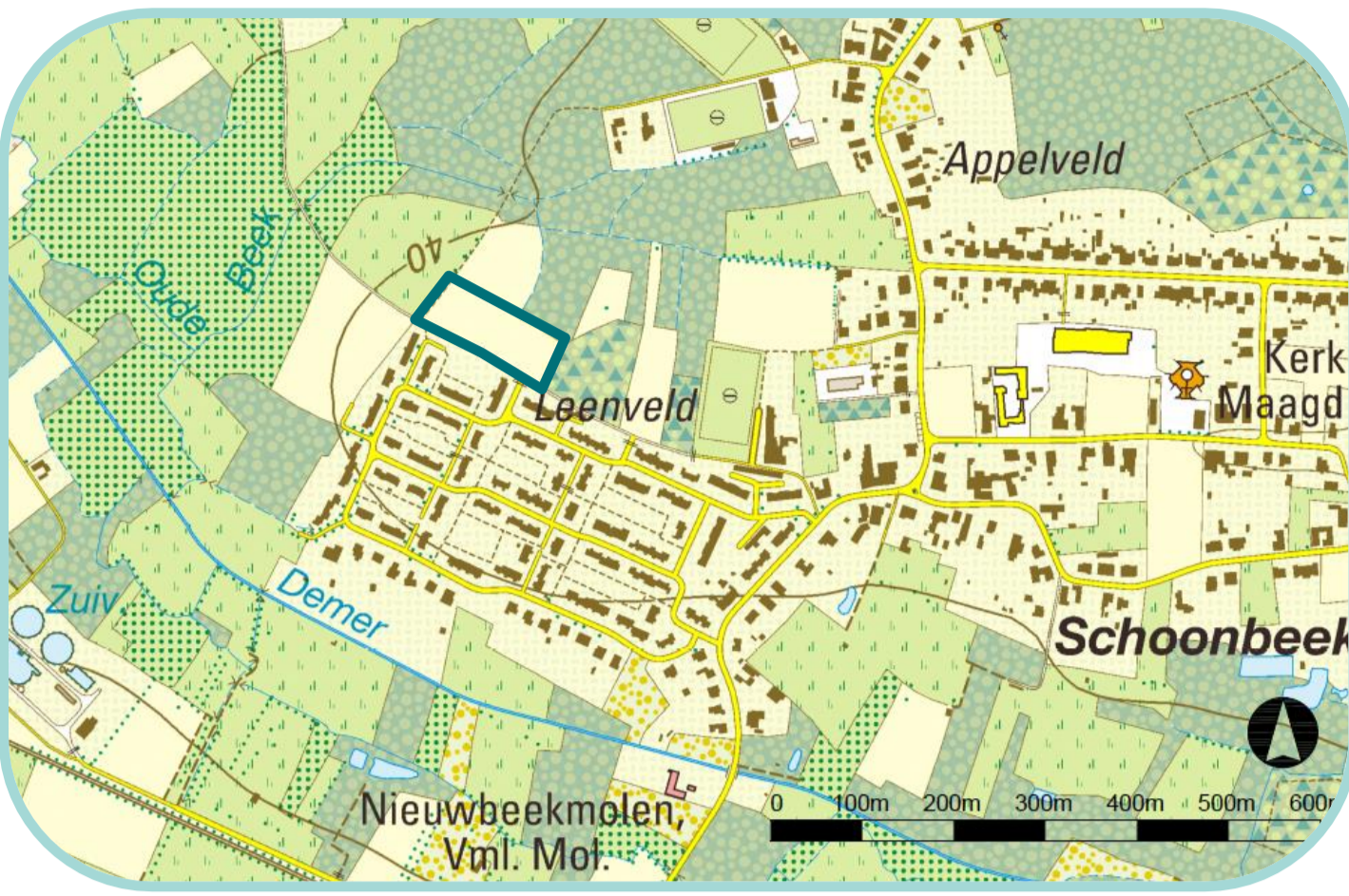
Koestraat Eigenbilzen
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

DEELPLAN 4

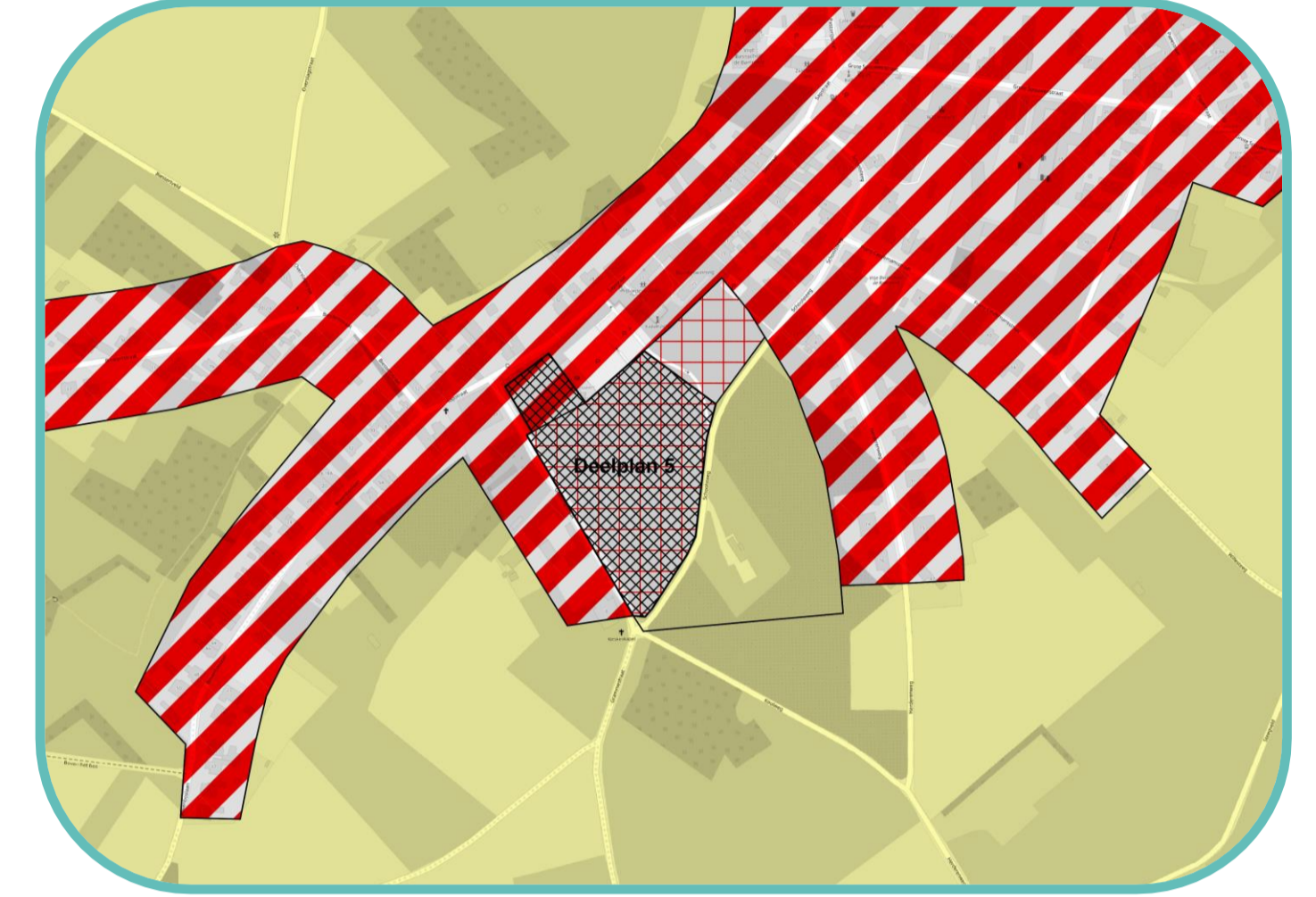
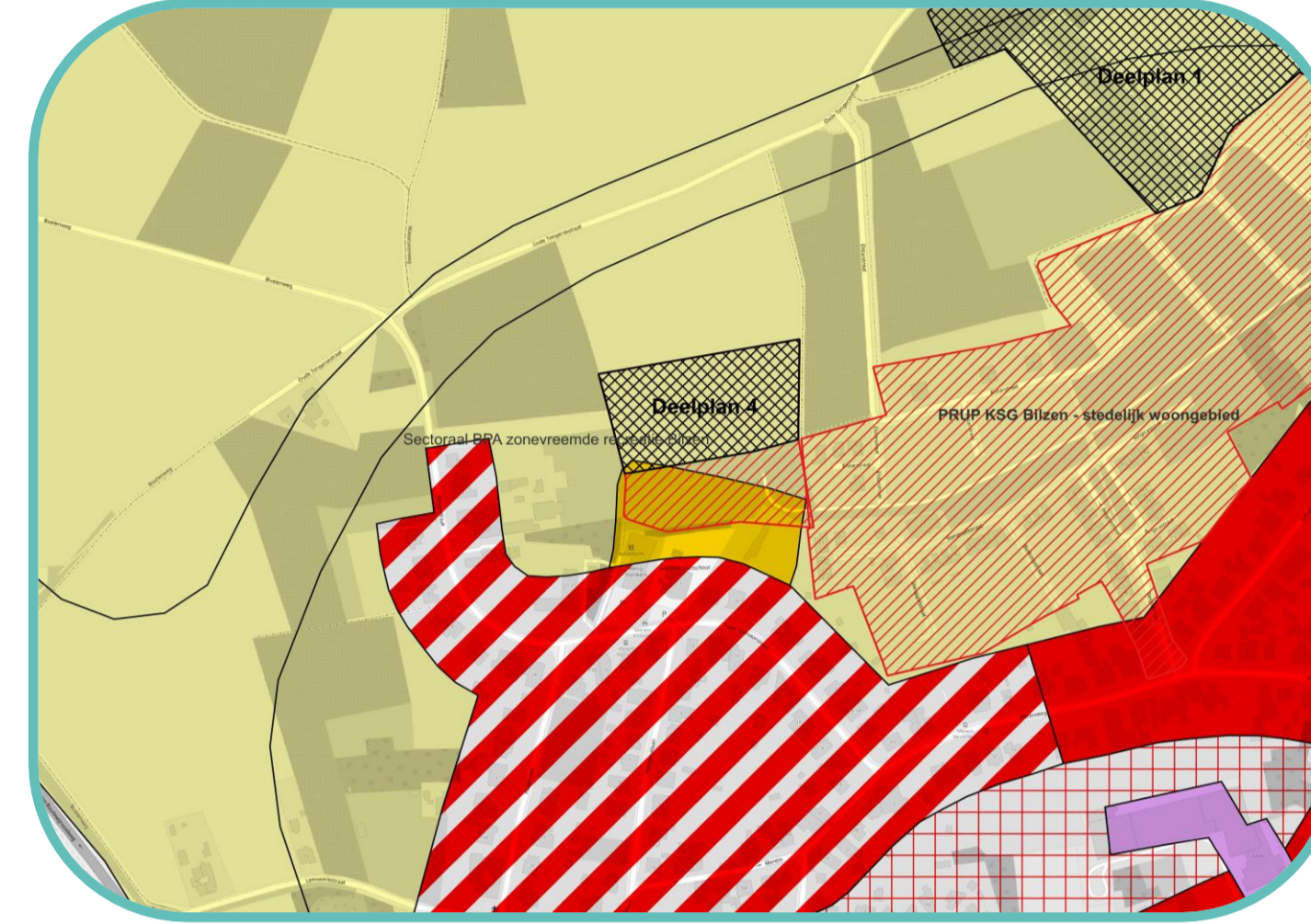
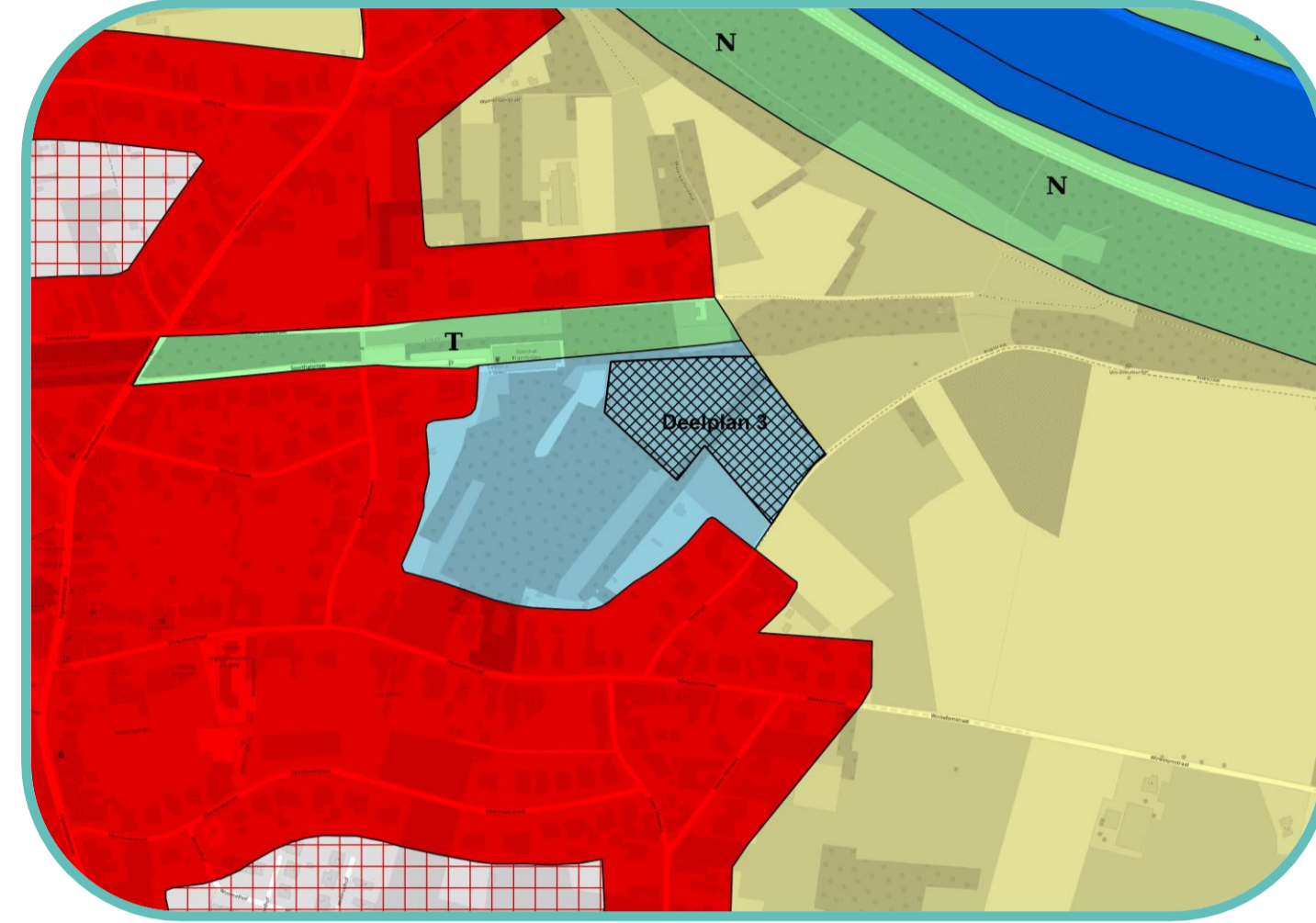
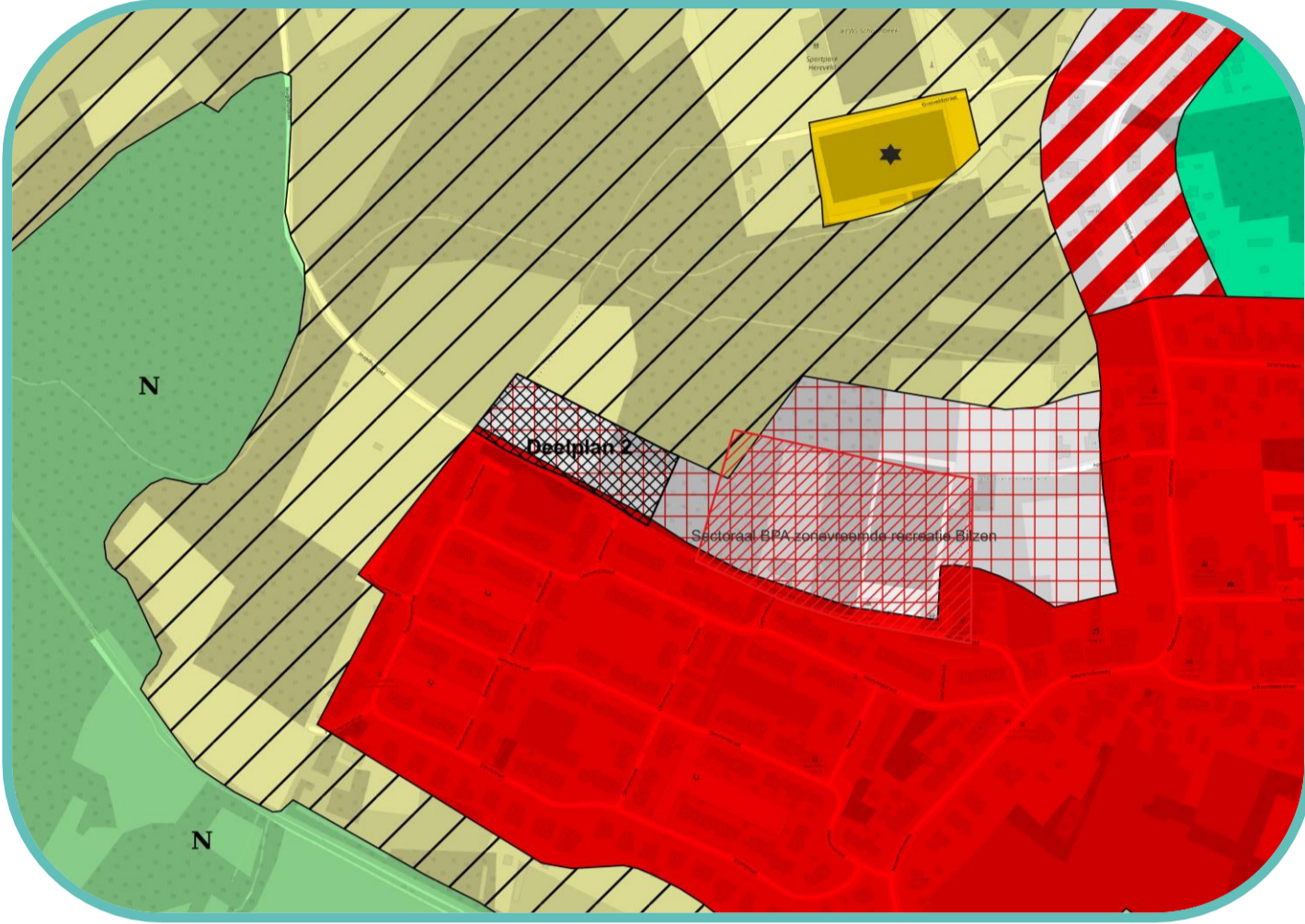
Pater Damiaanstraat Merem
Recreatiezone BPA



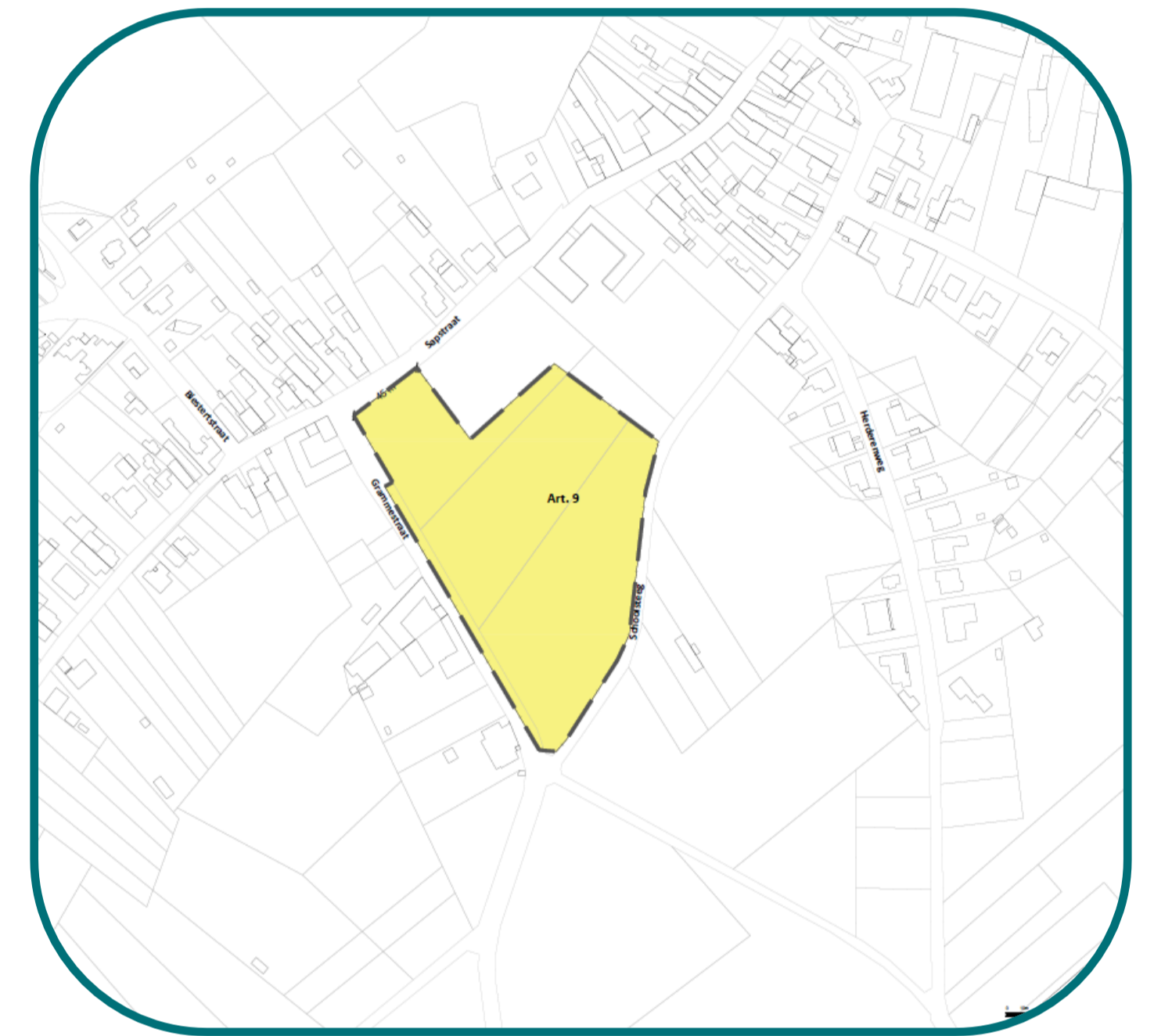
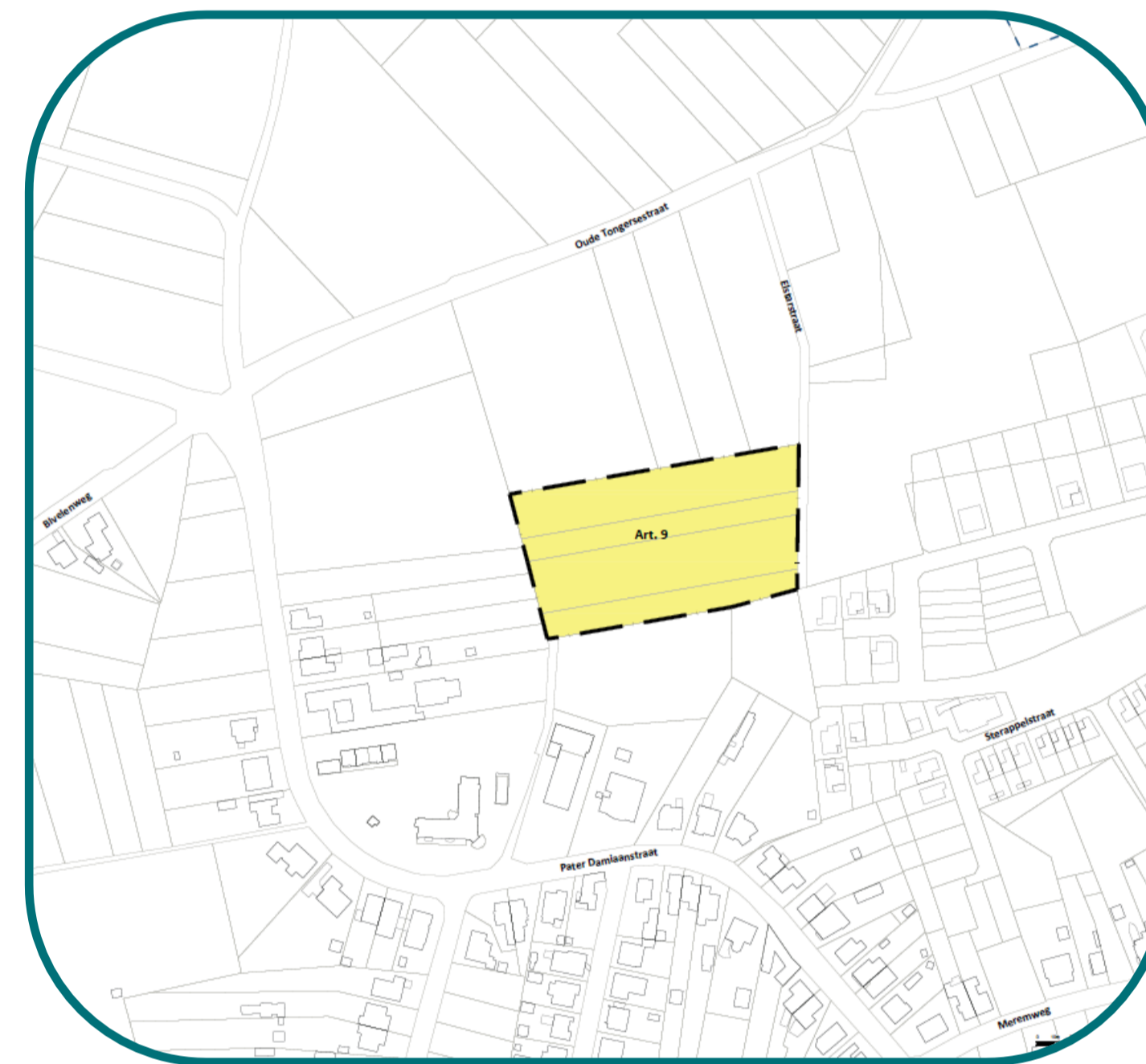
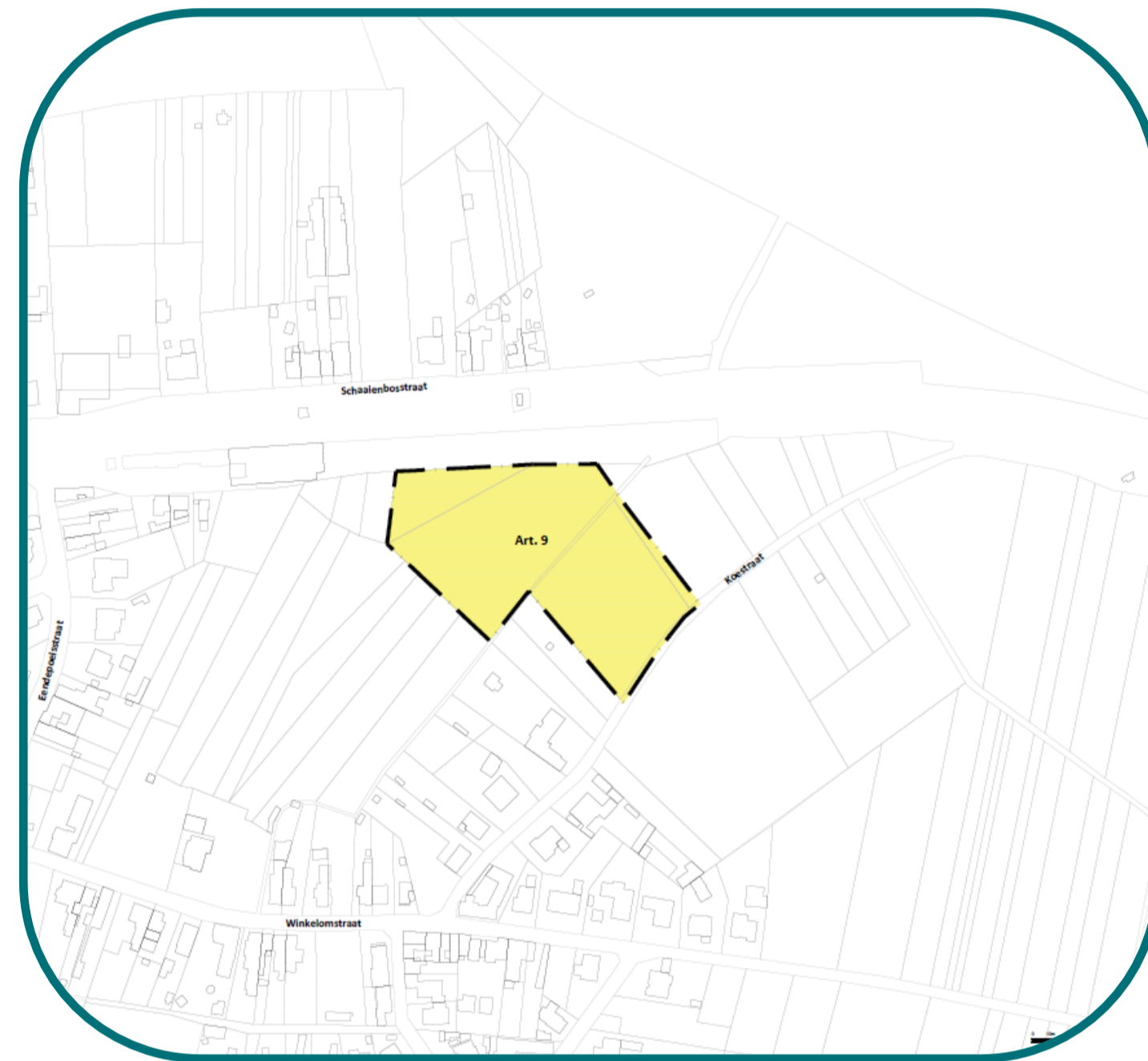
SITUERING



HUIDIGE
BESTEMMING



GRAFISCH
PLAN



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 9 AGRARISCH GEBIED

Bestemming

Bestemd voor landbouw in de ruime zin. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor landbouwbedrijfsvoering en landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Inrichting

- Oprichten van bebouwing in functie van kleinstedelijke landbouw
- Kleinschalige infrastructuur voor educatief of recreatief medegebruik
- Herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen, grachten en nutsleidingen
- Instandhouding en herstel van natuur
- Aanbrengen voor installaties hernieuwbare energie
- Inrichten van openbare infrastructuur

“De oppervlakte van de herbestemde zone voor de scholencampus wordt ruimschoots (111%) gecompenseerd.”

BEREKENING COMPENSATIE

TOTALE OPPERVLAKTE DEELPLAN 1 EXCL. ZONE VOOR WEGENIS* 48.640 m²

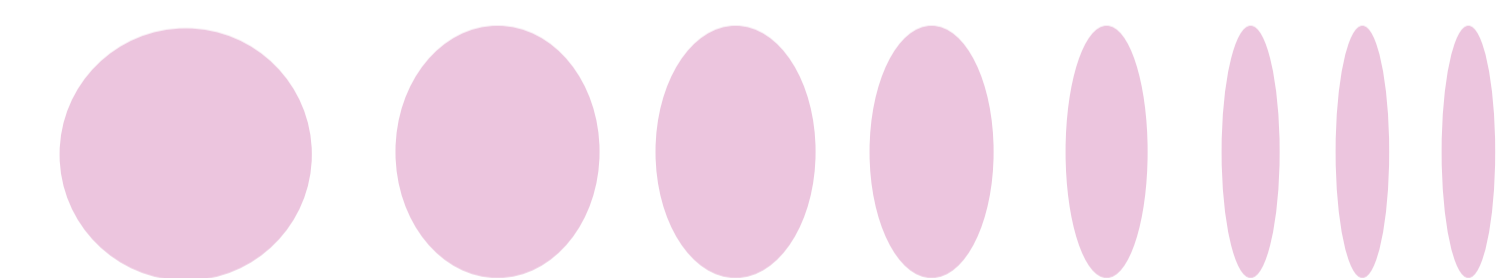
- OPPERVLAKTE SCHOLENCAMPUS 47.413 m²
- OPPERVLAKTE WOONGEBIED 1.227 m²

TOTALE OPPERVLAKTE COMPENSATIE 54.114 m²

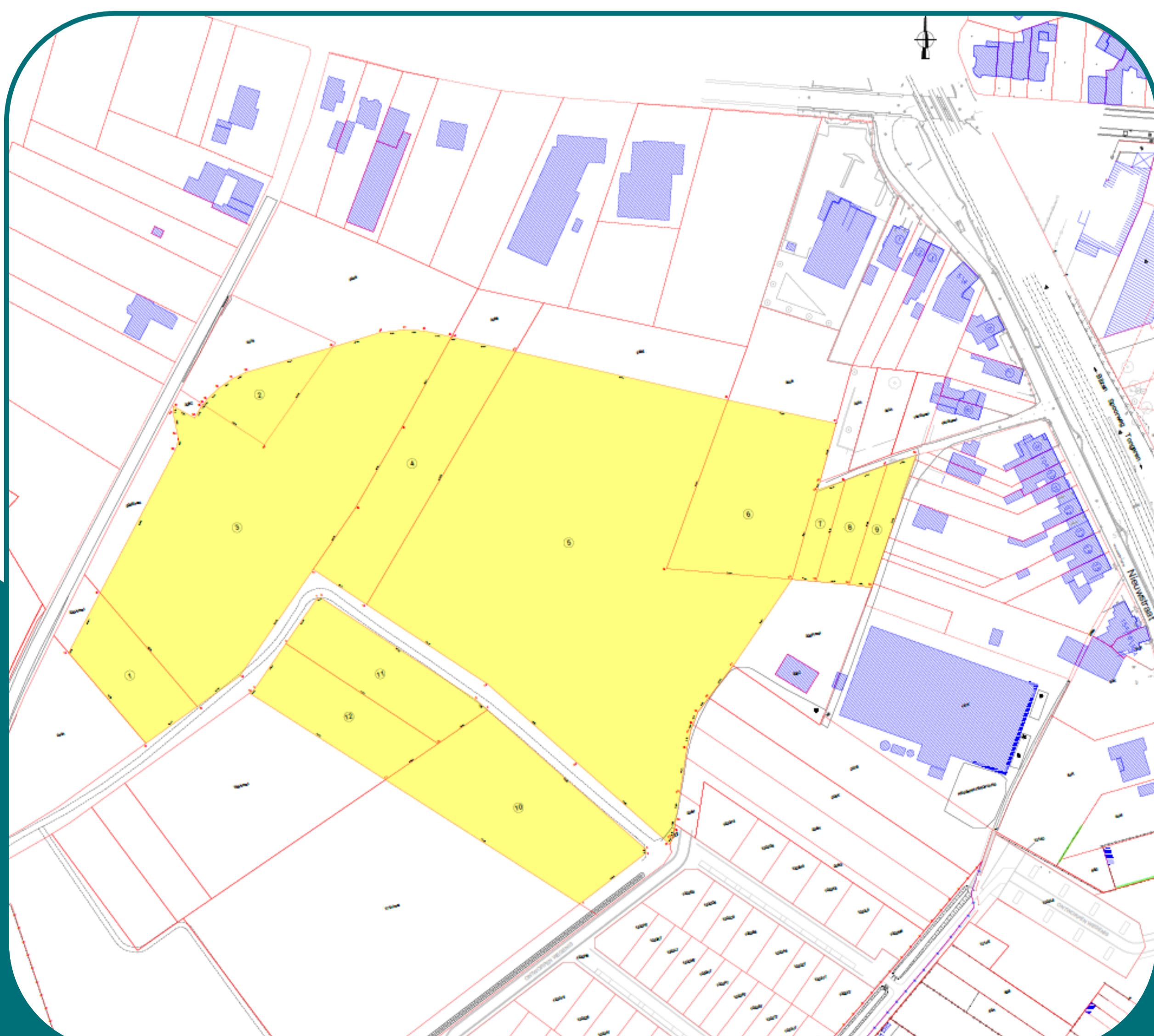
- DEELPLAN 2 TOTAAL 8.595 m² ZONE MET LANDBOUWGEBRUIK 7.725 m²
- DEELPLAN 3 13.112 m²
- DEELPLAN 4 12.154 m²
- DEELPLAN 5 21.123 m²

* De zone voor wegenis en tunnel werd reeds vergund via de uitzonderingsmogelijkheid tot afwijking op de voorschriften in de VCRO (op basis van algemeen belang) en dient in principe niet gecompenseerd te worden.

VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT



DEELPLAN 1
ONTEIGENINGSPLAN



CONFORM VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET 24/02/2017

VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT

- PROJECTNOTA
- VOORONTWERP ONTEIGENINGSPLAN

DOEL = GRONDEN VERWERVEN WAARVOOR GEEN PRINCIPIEEL AKKOORD TOT AANKOOP KAN WORDEN BEKOMEN

“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 procedure voor de opmaak van een onteigeningsplan geïntegreerd.”

