

**Integrale toelichtings-
en screeningsnota**

**RUP215_Klein
Dorlick**

Definitieve Vaststelling

Stad Hasselt

Planidentificatienummer:

RUP_71022_214_00215_00001



OPDRACHTGEVER

Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 Hasselt

Tel.: 011 23 93 79

RUP215 “Klein Dorlick”



OPDRACHTNEMER

TV BUUR-Arcadis

Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn)
3000 Leuven

Contactpersoon

Bart Antheunis

Telefoon

09 242 44 44

E-mail

bart.antheunis@arcadis.com

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	01/2016	Eerste wijziging		
B	02/2016	Tweede wijziging – na lezing stad		
C	02/2016	Derde wijziging – na lezing stad		
D	04/2016	Vierde wijziging – na lezing stad		
E	09/2016	Vijfde wijziging – na adviezen screening		
F	12/2016	Wijzigingen n.a.v. plenaire vergadering dd. 16/11/2016		
G	05/2017	Wijzigingen n.a.v. het openbaar onderzoek dd. 13/02/2017 tem 13/04/2017		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Milieu	Projectleider	Hanne Carlens		
Milieu	Projectmedewerker	Charlotte Van De Water		
IRV	Projectmedewerker	Ruth Vandecan		
IRV	Projectleider	Bart Antheunis		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Bart Antheunis		23/06/2017
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Stad Hasselt	Projectleider	An Jamers		

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR. 215 “KLEIN DORLICK”

Provincie Limburg
Stad Hasselt

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **24 januari 2017**.

Het college van burgemeester en schepenen van Hasselt bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **13 februari 2017** tot en met **13 april 2017**.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt in zitting van **27 juni 2017**.



De gemeentesecretaris



De voorzitter gemeenteraad

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTINGSNOTA	10
1 Inleiding	10
1.1 Situering, aanleiding & bespreking adviezen	10
1.2 Toelichting bij de adviezen	11
1.2.1 Adviezen i.k.v. plan-mer-screening	11
1.2.2 Plenaire vergadering	16
1.2.3 Resultaat van het openbaar onderzoek en het advies van de gecoro.....	17
1.2.4 Wijzigingen van het definitief ontwerp ten opzichte van het ontwerp voorlopige vaststelling	17
2 Beleidskader	19
2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2011)	19
2.1.1 Regionaal stedelijk gebied in grensoverschrijdend verband.....	19
2.1.2 Ontsluiting en openbaar vervoer perspectieven	19
2.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, actualisatie (2012)	20
2.2.1 Deelruimte Hasselt-Genk als centrum van de hoofdruimte Netwerk Midden-Limburg	20
2.2.2 Bedrijvigheid.....	20
2.2.3 Selecties wegencategorisering.....	21
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt	22
2.3.1 Demervallei, deelgebied Verstedelijkt gebied Hasselt.....	22
2.3.2 Bestaande economische structuur	24
2.3.3 Gewenste ruimtelijke economische structuur	25
2.3.4 Gewenste ruimtelijke structuur: synthese.....	29
2.3.5 Bindende bepalingen: selecties.....	30
2.3.6 Bindende bepalingen: acties & maatregelen	30
2.4 Mobiliteitsplan Hasselt	31
2.4.1 Vernieuwen van het Mobiliteitsplan – beleidsplan (2014).....	31
2.5 Masterplan Plan+ (2015)	33
2.6 Masterplan Pietelbeek (2013).....	34
3 Bestaande juridische toestand	40
3.1 Juridische tabel.....	40
3.2 Gewestplan.....	43
3.3 Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.....	43
3.4 BPA 15 sexto Casterwijk	45
3.5 Milieuvergunningen.....	46
4 Ruimtelijke situering	49
4.1 Situering plangebied.....	49
4.2 Bestaande feitelijke toestand referentiesituatie	50
4.2.1 Historische context	50
4.2.2 Mens – externe mensveiligheid.....	57

4.2.3	Mens – mobiliteit	58
4.2.4	Water.....	60
4.2.5	Bodem.....	61
4.2.6	Geluid.....	61
4.2.7	Lucht en klimaat	62
4.2.8	Fauna en Flora.....	63
4.2.9	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	64
5	Randvoorwaarden, visie, concepten en planologische doorvertaling	65
5.1	Randvoorwaarden	65
5.1.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: bestaand bedrijventerrein	65
5.1.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: flankerende assen	65
5.1.3	Pietelbeek: aansluitingen op infrastructuur.....	65
5.1.4	Pietelbeek: representatieve gevels langsheen Diepenbekerweg	66
5.1.5	Grafische weergave ruimtelijke randvoorwaarden	66
5.2	Visie.....	67
5.3	Concepten	68
5.3.1	Integratie in omgeving: zonering	68
5.3.2	Integratie in omgeving & aandacht voor overgangen	69
5.3.3	Integratie in omgeving: ontsluiting	70
5.3.4	Integratie in omgeving: natuurlijke structuur.....	72
5.3.5	Zone voor bedrijvigheid.....	73
5.4	Doorvertaling in verordenend grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	79
6	Onderzoek tot milieueffectrapportage	81
6.1	Stap 1: Valt het plan onder het toepassingsgebied van het decreet DABM?.....	81
6.1.1	Toelichting decreet.....	81
6.1.2	Toetsing aan het decreet DABM	82
6.2	Stap 2: Is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?.....	82
6.2.1	Bepalingen van de plan-MER-plicht van rechtswege	82
6.2.2	Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?.....	82
6.2.3	Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?	83
6.2.4	Betreft het plangebied geen klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan?	83
6.2.5	Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege	83
6.3	Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?	84
6.3.1	Mens – mobiliteit	85
6.3.2	Mens – ruimtelijke aspecten.....	88
6.3.3	Mens – externe mensveiligheid.....	90
6.3.4	Water.....	91
6.3.5	Bodem.....	92
6.3.6	Geluid.....	93
6.3.7	Lucht en klimaat	94

6.3.8	Fauna en Flora.....	96
6.3.9	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.....	97
6.4	Grensoverschrijdende effecten.....	98
6.5	Conclusie.....	98
7	Waterparagraaf	99
8	Ruimtebalans	100
9	Op te heffen voorschriften.....	101
9.1	Op te heffen gewestplanvoorschriften	101
9.2	Op te heffen voorschriften BPA Casterwijk.....	101
10	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn	102
11	Onteigeningsplan	103
BIJLAGEN.....		104

LIJST DER FIGUREN

Figuur 1: visie Demervallei (kaart 02b, richtinggevend gedeelte, GRS Hasselt, 2009) ...	22
Figuur 2: zoom met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn), gewenste ruimtelijke structuur [GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, kaart 16].....	29
Figuur 3: uitsnede wegencategorisering (beleidsplan mobiliteitsplan, kaart 4, 2014).....	32
Figuur 4: masterplan Plan+.....	33
Figuur 5: masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))	34
Figuur 6: zonering en ontsluitingsprincipes in masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))..	35
Figuur 7: potentieel interessante fietsroutes, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))..	36
Figuur 8: zone "kmo en recreatie", masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))	37
Figuur 9: parkeren in zone "kmo en recreatie", masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG)) .	38
Figuur 10: ontsluiting in zone "kmo en recreatie", masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG)) .	38
Figuur 11: ontwerpschets zone "kmo en recreatie", masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))	39
Figuur 12: regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.....	44
Figuur 13: deelgebieden 4 en 5, gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (met aanduiding plangebied)	44
Figuur 14: BPA 15 sexto Casterwijk	46
Figuur 15: situering plangebied	49
Figuur 15: Ferrariskaart (bron: www.geopunt.be).....	50

Figuur 16: Vandermaelen (bron: www.geopunt.be).....	50
Figuur 17: deelzones plangebied (www.google.be/maps).....	51
Figuur 18: landbouwimpactkaart (bron: LIS, Departement Landbouw & Visserij).....	53
Figuur 19: activiteiten op bestaand bedrijventerrein.....	54
Figuur 20: beslissingsdiagramma dienst veiligheidsrapportage.....	57
Figuur 21: spoorverkeer L _{den} 2011.....	61
Figuur 22: spoorverkeer L _{night} 2011.....	61
Figuur 23: wegverkeer L _{den} 2011.....	62
Figuur 24: wegverkeer L _{night} 2011.....	62
Figuur 25: ruimtelijke randvoorwaarden (GRS en masterplan Pietelbeek).....	66
Figuur 26: concept 01, integratie in omgeving: zonering.....	68
Figuur 27: concept 02, integratie in omgeving & aandacht voor overgangen (W / B: wonen / bedrijvigheid; B / B: bedrijvigheid / bedrijvigheid).....	69
Figuur 28: concept 03, integratie in omgeving: ontsluiting gemotoriseerd verkeer.....	70
Figuur 29: concept 04, integratie in omgeving: ontsluiting langzaam verkeer.....	71
Figuur 30: concept 05, integratie in omgeving: natuurlijke structuur.....	72
Figuur 31: concept 06, zonering binnen plangebied.....	73
Figuur 32: schets en referentiebeeld van kmo-units en bedrijfsverzamelgebouw (presenatie Plan+, 16/09/2016).....	74
Figuur 33: schets en referentiebeeld van kmo-units en bedrijfsverzamelgebouw (presenatie Plan+, 16/09/2016).....	75
Figuur 34: schets en referentiebeeld van kmo-units met verhoogde visibiliteit (presenatie Plan+, 16/09/2016).....	76
Figuur 35: schets en referentiebeeld van stedelijk wonen (presenatie Plan+, 16/09/2016).....	77
Figuur 36: buffering.....	78
Figuur 37: aanzet verordenend grafisch plan.....	79
Figuur 38: Stappen in het onderzoek tot milieueffectrapportage.....	81

LIJST DER KAARTEN

Kaart 1: macro.....	10
Kaart 2: meso.....	10
Kaart 3: micro.....	10
Kaart 4: gewestplan.....	40
Kaart 5: biologische waarderingskaart.....	40
Kaart 6: water - Kaart 7: watertoetskaarten - Kaart 8: wonen.....	40
Kaart 9: buurtwegen - Kaart 10: fietsnetwerken.....	40
Kaart 11: De Lijn.....	40
Kaart 12: OVAM - Kaart 13: seveso - Kaart 14: VLAO.....	40
Kaart 15: zoneringsplan.....	40
Kaart 16: bodem.....	40

LIJST DER BIJLAGEN

Bijlage 1: Informatieve kaarten	104
Bijlage 2: Bronvermelding	105
Bijlage 3: Geactualiseerde bezettingstabel	108
Bijlage 4: Berekening verkeersgeneratie	109
Bijlage 5: Beslissing dienst Mer	110
Bijlage 6: Beslissing Veiligheidsrapportering	111
Bijlage 7: Verslag plenaire vergadering en adviezen	112
Bijlage 8: Advies GECORO n.a.v. het openbaar onderzoek	113

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Situering, aanleiding & bespreking adviezen

Kaart 1: macro

Kaart 2: meso

Kaart 3: micro

Het plangebied is gelegen in de oostelijke rand van de stad Hasselt en wordt gedefinieerd door volgende grenzen:

- De **Gouverneur Roppesingel** tussen de huidige en voormalige spoorwegbedding in het oosten: hier valt de grens van het RUP samen de zonegrens van de zone voor wegenis binnen het **BPA Casterwijk**
- De **oude spoorwegbedding** tussen de Gouverneur Roppesingel en de Maastrichtersteenweg in het noorden: hier valt de grens van het RUP grotendeels samen met de grens van de bestemmingszone **reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's** zoals vastgelegd in het gewestplan nr. 19 Hasselt – Genk (KB 03/04/1979), tussen de Diepenbekerweg en de Maastrichtersteenweg wordt de grens aangepast aan de perceelsgrenzen van de oude spoorwegbedding. Deze ligt gedeeltelijk in de bestemmingzone **ambachtelijke bedrijven en KMO** en **woongebied** zoals vastgelegd in het gewestplan nr. 19 Hasselt – Genk (KB 03/04/1979)
- De **Maastrichtersteenweg** tussen de oude spoorwegbedding en de Diepenbekerweg in het westen
- De **Diepenbekerweg** en de noordelijke grens van de **spoorwegbedding** van de spoorlijn Hasselt-Maastricht-Luik in het zuiden.

Het plangebied omvat naast bovenstaande bestemmingen uit het gewestplan nr. 19 Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) ook de bestemming **bufferzone** langs de spoorweg Hasselt-Maastricht-Luik, tussen de Diepenbekerweg en de Maastrichtersteenweg en de bestemming **landbouwgebied** tussen de spoorwegbedding en de Diepenbekerweg.

Het plangebied tussen de Gouverneur Roppesingel en de Diepenbekerweg, welke in het gewestplan is aangeduid als reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, is reeds volledig ingevuld door bedrijvigheid. Het plangebied ten oosten van de Diepenbekerweg wordt vandaag gebruikt als landbouwgebied. In het gebied tussen de Nieuwe steenweg en de spoorweg is er een landbouwbedrijf gelegen. Langs de Maastrichtersteenweg komen enkele woningen voor.

Gezien er in Hasselt een groot tekort is aan terreinen voor bedrijvigheid is de opstart van van het RUP om het reservegebied tussen de Diepenbekerweg en de

Maastrichtersteenweg en het landbouwgebied tussen de Diepenbekerweg en de spoorwegbedding om te zetten naar kmo-zone wenselijk. Deze herbestemming werd ook voorzien in het ruimtelijk structuurplan van de stad Hasselt.

Een groot deel van de bedrijfsgronden in het projectgebied is in eigendom van Brocap, een investeringsmanager gespecialiseerd in het onderzoeken, verwerven en herontwikkelen van onderbenutte, verwaarloosde en/of eventueel verontreinigde terreinen, ook wel 'brownfields' genoemd.

De reeds ontwikkelde zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, gelegen tussen de oude spoorwegbedding en ee Maastrichtersteenweg wordt niet mee opgenomen binnen het plangebied. Voor deze zone zijn de voorschriften van het gewestplan van toepassing, welke aan de bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden.

Doelstellingen

Klein Dorlick is een klein reservegebied van ca. 2 ha. Het gebied is moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich een aantal woningen in het gebied. Het dient op een duurzame wijze ontwikkeld te worden met aandacht voor het omliggende woonweefsel.

Er dient een omzetting te gebeuren van reservegebied naar 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's' met aandacht voor het uitwerken van het ruimtelijk juridisch kader.

De invulling van het gebied zal een vermenging zijn van lokale bedrijvigheid en wonen.

Speciale aandacht moet gaan naar

1. hoge dichtheid / efficiënt ruimtegebruik,
2. zichtlocaties naar de Singel en Diepenbekerweg,
3. verzorgde landscaping,
4. verbetering van de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers,
5. verbetering van de beeld- en belevingswaarde,
6. uitbreidingsmogelijkheden,
7. Verbeteren van de interactie tussen bedrijven op de site.

1.2 Toelichting bij de adviezen

1.2.1 Adviezen i.k.v. plan-mer-screening

Op basis van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (12 oktober 2007) werden 5 instanties per e-mail op 11 april 2016 gevraagd hun advies en/of bemerkingen te formuleren op het 'verzoek tot raadpleging' voor het RUP Klein Dorlick.

Op 11/05/2016 werd een rappelmail gestuurd naar de instanties die nog geen advies geleverd hadden. Onderstaande paragrafen lijsten de instanties en hun bemerkingen op.

Opmerking: 5 instanties werden aangeschreven; 6 adviezen werden aangeleverd. Bij het naderen van de deadline van de rappelperiode werd de ontbrekende adviesinstantie

telefonisch gecontacteerd. Hierbij werd een andere contactpersoon gesproken, dan de verantwoordelijke voor de opmaak van het advies i.k.v. de screeningsprocedure. Het gevolg hiervan is dat er twee adviezen zijn opgemaakt door AWV / MOW.

1.2.1.1 Ruimte Vlaanderen – APL – Limburg

Het advies stelt dat de screeningsnota een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening maakt.

Behandeling advies: geen aanpassingen vereist.

1.2.1.2 Provinciebestuur Limburg

In het advies wordt een toetsing doorgevoerd aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

In het advies wordt het volgende gesteld inzake het reservegebied Dorlick: *“Dit reservegebied is echter moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich nog een aantal woningen in het gebied. Hoe dit gebied best ontsloten en ingericht kan worden voor een woon- en werksituatie, moet deel uitmaken van het vooronderzoek van het RUP.”*

Behandeling advies: de ontsluitingsstructuur wordt verordenend opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Afstemming op de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur (zone Pietelbeek) wordt eveneens verordenend verankerd.

1.2.1.3 Agentschap Innoveren Ondernemen

In onderstaande tabel worden links de opmerkingen uit het advies van Agentschap Innoveren & Ondernemen opgenomen; in de rechterkolom worden deze opmerkingen behandeld.

Behandeling advies

<p>Om de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te onderbouwen, wordt verwezen naar de bezettingstabel van het GRS Hasselt.</p> <p>Agentschap Innoveren & Ondernemen voegt een actuele bezettingstabel toe aan haar advies.</p>	<p>De bezettingstabel komt uit het GRS en dateert bijgevolg van 2009. De geactualiseerde bezettingstabel, die onderdeel uitmaakt van het advies van Agentschap Ondernemen en Innoveren wordt opgenomen in bijlage van de screeningsnota.</p>
<p><u>Overleg bedrijven Dorlick</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er moet overleg worden gepleegd over de intenties van het RUP tussen de stad en de bedrijven wiens percelen worden doorsneden door de grens van het RUP. Concreet gaat het om Van Den Briele – Democo, Landrover, Cebo, Lerimco Carglas. - Er moet absoluut bij het bedrijf Lerimco Carglas nagegaan worden welke plannen zij hebben voor de onbebouwde zone van hun perceel. 	<p>De stad heeft deze intentie. De verschillende bedrijven worden telefonisch gecontacteerd.</p>
<p><u>Contour</u></p> <p>Het Agentschap Innoveren en Ondernemen bepleit het</p>	<p>1. Het klopt dat er sprake is van een ruimtelijk-</p>

<p>uitbreiden van het RUP-contour, zodat deze het volledige bedrijventerrein Klein Dorlick zou omvatten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voordeel: ruimtelijke-visuele eenheid door toepassing van dezelfde stedenbouwkundige voorschriften. 2. Voordeel: opportuniteit om in te zetten op landscaping en beter ruimtegebruik (verdichting) in het ganse bedrijventerrein. 3. Voordeel: inzetten op kwaliteitsvolle overgang tussen de bedrijvenzone en de aangrenzende woonfuncties ten westen van de Gouverneur Roppesingel en ten noorden van Diepenbekerweg. 	<p>visuele eenheid.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Uit het advies van Agentschap Ondernemen kan worden opgemaakt dat een verstrenging van de voorwaarden wordt gevraagd voor het integrale bedrijventerrein (inzetten op landscaping, ...). Het is niet gewenst om de bestaande bedrijven bijkomende verplichtingen op te leggen en de economische leefbaarheid van deze ondernemingen in het gedrang te brengen. 3. Er is geen sprake van woonfuncties ten westen van de Gouverneur Roppesingel en ten noorden van de Diepenbekerweg. <p>Ten westen van de Singel geldt het BPA Casterwijk. De desbetreffende zone is bestemd voor Wonen en diensten. Vandaag is deze zone ingenomen door grootschalige bedrijven.</p> <p>Ook ten noorden van de Diepenbekerweg overheerst de woonfunctie niet. Hier zijn handelspanden ingeplant.</p>
<p><u>Woningen Maastrichtersteenweg</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vragen bij behoud huis Maastrichtersteenweg 285. 2. Maastrichtersteenweg 283: tuin valt in zones “specifiek lokaal bedrijventerrein voor huisnijverheid” en “groene overgangszone”. 	<p><u>Woningen Maastrichtersteenweg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maastrichtersteenweg 285: het opzet is niet om deze woning te behouden. - Van Maastrichtersteenweg 283 is geen sprake; vermoedelijk wordt verwezen naar Maastrichtersteenweg 287. De tuinzone is inderdaad ingeplant in een zone voor het bedrijventerrein en de groene overgangszone. Deze oppervlaktes zijn reeds overgekocht door de projectontwikkelaar die binnen het plangebied een project conform het RUP wenst te realiseren.
<p><u>Seveso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het Agentschap vraagt om in het RUP geen ongenueanceerd verbod op te nemen voor de vestiging van Seveso-bedrijven. - Onder de noemer Seveso-bedrijvigheid kunnen immers ook kleinere vormen van bedrijvigheid vallen (opslag brandstoffen, ...). - Opeenvolgende wijzigingen aan de Europese regelgeving zorgen ervoor dat reeds bestaande niet-Seveso bedrijven in de toekomst onder de toepassing van de richtlijn kunnen vallen. <p>Bij verbod op Seveso-inrichtingen kan dit aanleiding geven tot zonevreemdheid van gevestigde bedrijven.</p>	<p><u>Seveso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het opgenomen verbod ligt in lijn met de algemene beleidsdoelstelling van stad Hasselt (cfr. GRS): nieuwe Seveso-activiteiten kunnen zich niet vestigen op de bedrijventerreinen van Hasselt.
<p><u>Gezamenlijke voorzieningen</u></p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Nadenken over bijkomende faciliteiten als invulling van de intermediaire zone tussen functionele bedrijvigheid en wonen. - Te weinig ambitie om het publiek domein aan te passen aan logistieke functies, 'manoeuvrerruimte voor vrachtwagens, ... 	<ul style="list-style-type: none"> - In de voorschriften is verordenend verankerd dat deze zone gebruikt kan worden door inwoners (wooneenheden) en werknemers (bedrijven). Het is een intermediaire zone waar ruimte is voor zitplekken, picknickplaatsen, ... - In de voorschriften zal bijkomend worden opgenomen dat men in de aanleg van het openbaar domein rekening moet houden met het logistieke aspect van het bedrijventerrein.
---	--

1.2.1.4 Departement Landbouw & Visserij

Het Departement Landbouw & Visserij stelt dat zij geen advies uitbrengt bij de screening, maar dit wel zal doen in een later stadium van de adviesprocedure.

Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Departement Landbouw en Visserij wel te wijzen op een aantal algemeen aandachtspunten.

Behandeling advies:

In onderstaande tabel worden links de algemene aandachtspunten uit het advies opgesomd; in de rechterkolom wordt de weerlegging / behandeling van deze punten opgenomen.

<p>De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/02.</p>	<p>Er is geen sprake van herbevestigd agrarisch gebied binnen het plangebied, noch in haar directe omgeving.</p>
<p>Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.</p>	<p>Departement Landbouw en Visserij kan bevestigen dat de betreffende percelen in gebruik zijn door beroepsmatige landbouwers met grondgebonden veebedrijven (bvb. rundvee – melkvee). De percelen worden in hoofdmoot bewekt voor de teelt van voedergewassen.</p> <p>De compensaties / milderende maatregelen die vereist zijn in kader van innames van professioneel uitgebate landbouwpercelen, worden toegepast.</p>
<p>De impact van het plan op de landbouw moet voldoende onderzocht worden. het Departement Landbouw en Visserij kan een landbouwimpactstudie opmaken.</p>	<p>In navolging van het advies van het Departement Landbouw & Visserij, is een landbouwimpactstudie aangevraagd en bekomen.</p> <p>Uit de LIS blijkt dat er sprake is van 1,7ha landbouwpercelen. 0,32ha daarvan werd voor het eerst in 2012 geregistreerd. Hiervoor heeft Departement Landbouw en Visserij nog geen impactberekening doorgevoerd omdat niet alle gegevens voorhanden zijn en de gebruiker nog niet voldoende geverifieerd werd.</p>

De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.	Opvang van het regenwater dient op eigen perceel te worden opgevangen.
Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.	De plangeïntegreerde maatregelen (zie screening) hebben allen betrekking op het plangebied zelf. Er worden geen maatregelen buiten het RUP-contour voorgesteld om eventuele impact te voorkomen.

1.2.1.5 Departement Mobiliteit en Openbare werken

Het Departement Mobiliteit en Openbare werken formuleert geen opmerkingen.

Behandeling advies: geen aanpassingen vereist.

1.2.1.6 Agentschap Wegen en Verkeer Limburg

In het advies van AWW wordt verwezen naar een overleg dat op 10/11/2015 heeft plaatsgevonden tussen AWW en stad Hasselt. De opmerkingen die toen werden besproken zijn opgenomen in het advies van AWW.

Deze worden in de linkerkolom van onderstaande tabel opgelijst; de rechterkolom omvat de behandeling van deze bemerkingen.

Er zou vanuit mobiliteitsoogpunt best geen ontwikkeling komen in de zone tussen de Diepenbekerweg (N2) en de spoorweg.	Bij de ontwikkeling van het gebied gelden er meer dan enkel mobiliteitsoverwegingen. Bovendien zal er hoe dan ook een aantakking worden gerealiseerd op de N2 en dit vanuit het zuiden (zone Pietelbeek). De ontsluiting binnen het plangebied van het RUP Klein Dorlick moet hierop aansluiten.
Ten noorden van de spoorweg is wel een ontwikkeling mogelijk. De ontsluiting kan gebeuren via het kruispunt N2 x Nieuwe Steenweg. Het kruispunt kan, indien noodzakelijk blijkt, mogelijk uitgerust worden met verkeerslichten.	Dit voorstel is conform de huidige intekening.
Er mag geen bijkomende ontsluiting komen op de N2. De aansluiting van de Pietelbeekstraat verderop is momenteel niet optimaal (de zichtbaarheid van kruispunt in een bocht). Een rotonde (cfr. masterplan Pietelbeek) kan een mogelijke optie zijn ter vervanging van de huidige aansluiting van de Pietelbeekstraat. Maar deze rotonde moet voldoende afmetingen hebben, zichtbaar zijn in deze	Deze elementen worden op projectniveau ondervangen. Het uitgangspunt van het RUP is dat de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein afgestemd moet zijn op deze van de zone Pietelbeek.

<p>bocht, fietsverkeer kunnen verwerken en de aantakking van de N2 met de Pietelbeekstraat overbodig maken.</p>	
<p>De relatie tussen de N2 en N20 voor gemotoriseerd verkeer moet ook behouden blijven via de Pietelbeekstraat.</p> <p>De voorziene ontwikkelingen in het ruimte gebied kunnen qua autoverkeer nooit afgewikkeld worden op de in het masterplan voorgestelde kamstructuur met de N2, R71 en N20 als drager.</p> <p>De ontwikkelingen in dit gebied moeten voor een groot stuk ook aangetakt worden op de Pietelbeekstraat en de Kroonwinningstraat / Rapertingenstraat, die niet onderbroken mogen worden.</p>	<p>Dit advies betreft een zone, gelegen buiten het plangebied van het RUP Klein Dorlick en kan bijgevolg niet verankerd worden in voorliggend RUP.</p>
<p>De mobiliteitseffecten moeten beter worden omschreven. Er is weinig inzicht in de verschillende vervoersbewegingen naar de kruispunten en de gewestwegen toe.</p>	<p>De mobiliteitseffecten worden uitvoeriger besproken in voorliggende screeningsnota.</p>

1.2.1.7 Departement LNE

Op vlak van de externe mensveiligheid stelt er zich geen probleem, aldus het advies van Departement Leefmilieu, Natuur & Energie – afdeling Milieu-, Natuur-, en Energiebeleid – dienst Veiligheidsrapportering.

Behandeling advies: geen aanpassingen vereist.

1.2.2 Plenaire vergadering

In bijlage 7 wordt het verslag van de plenaire vergadering dd. 16/11/2016 opgenomen, alsook de schriftelijke adviezen.

De bijsturingen die gevraagd werden vanuit de adviserende instanties werden, al dan niet met aanpassingen naar aanleiding van de bespreking op de plenaire vergadering, doorgevoerd. Daarnaast wordt op een aantal aspecten van de adviezen niet ingegaan. De reden waarom deze niet worden verwerkt wordt hieronder verduidelijkt.

Agentschap Ondernemen

Het Agentschap vraagt om het plangebied uit te breiden met de gehele zone van het bestaande bedrijventerrein Klein Dorlick.

De stad heeft echter niet de bedoeling om het plangebied uit te breiden. De stad wenst in de eerste plaats rechtszekerheid te bieden aan de bedrijven die vandaag binnen het reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO zijn gelegen. De stad is van mening dat de bestaande gewestplanbestemming voldoende ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor de aanwezige en toekomstige bedrijven en dat aspecten naar een meer duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein ook kunnen afgedwongen worden in de vergunningsaanvraag. Om voldoende afstemming tussen de twee verschillende zone te krijgen opteert de stad om de bestemming reservegebied om te vormen naar zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO en hier dezelfde voorschriften over te nemen als voor de

andere zone. Op deze manier is er slechts één voorschrift van toepassing voor heel de zone.

Departement Landbouw en Visserij

Het Departement vraagt om de Diepenbekerweg mee op te nemen in het plangebied om te vermijden dat er een strook landbouw blijft bestaan tussen twee niet-landbouw bestemmingen waarvan de eigenlijke landbouwfunctie achterhaald is.

De stad zal het plangebied niet uitbreiden met de Diepenbekerweg. De Diepenbekerweg is een gewestelijke weg. Het behoort tot de bevoegdheid van de wegbeheerder om voor deze weg een plan op te maken indien dit relevant is. De stad hanteert hierbij het volgende standpunt: Daar waar de wegen gelijkvallen met de grens van het plangebied, vormt de rooilijn van de weg de grens van het plangebied. Daar waar de wegen het plangebied doorkruisen worden ze mee opgenomen als zone voor wegenis binnen het plangebied.

1.2.3 Resultaat van het openbaar onderzoek en het advies van de gecoro

Het RUP nr. 215 “Klein Dorlick” is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 24/01/2017. Het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 13/02/2017 tot en met 13/04/2017. Tijdens het openbaar onderzoek werden 8 bezwaarschriften ingediend, alsook 2 adviezen:

1. Ruimte Vlaanderen
2. Provincie Limburg

De elementen uit de bezwaarschriften en de adviezen werden behandeld door de GECORO en worden in het advies van de Gecoro uitvoerig besproken. In Bijlage 8 wordt het advies van de Gecoro opgenomen.

1.2.4 Wijzigingen van het definitief ontwerp ten opzichte van het ontwerp voorlopige vaststelling

Volgende wijzigingen werden aangebracht:

In het verordenend grafische plan:

- De langzaam-verkeersverbinding door art. 6 werd geschrapt,
- Er werd wel een verbinding behouden tussen Maastrichtersteenweg en bedrijventerrein, welke nu binnen de zone voor art. 5 groen overgangzone is gelegen (zie verder);
- Er werden nieuwe langzaam-verkeersverbindingen aangeduid langs de Nieuwe steenweg (aan beide zijden);
- Art. 6 ‘Publieke groen strip’ werd hernoemd naar ‘bufferzone’;
- Art. 5 groene overgangzone werd uitgebreid: een deeltje van art.6, tussen art. 7 en perceel 1217M2 werd opgenomen binnen art. 5,
- klein stukje van art. 6 werd omgevormd naar art. 2

In de stedenbouwkundige voorschriften:

- Art. 2.1: de mogelijkheid om een overkoepelend facilitair gebouw op te richten werd toegevoegd. In de toelichtende kolom werd eveneens een aanvulling doorgevoerd.

- Art. 2.1: het woordje “bestaande” werd bij paragraaf van SEVESO-bedrijven geschrapt
- Art. 2.2 §1: De maximale B/T werd verhoogd naar 0,50 (i.p.v. 0,40). In de toelichtende kolom werden de oppervlaktes hierop aangepast.
- Art. 2.2 §2.1: voor het overkoepelend facilitair gebouw wordt voorzien in de oprichting van een vrijstaand gebouw.
- Art. 2.2 §2.2: de bepaling rond de daken werd uitgebreid in relatie tot de realisatie van dagverlichting, technische installaties en installaties voor groenvoorzieningen.
- Art. 2.2 §3: er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bruto-grondoppervlakte, kroonlijsthoogte en gevelbreedte.
- Art. 2.2: er wordt een §5 toegevoegd rond ontsluiting en interne wegenis. De overige paragrafen schuiven een nummer op.
- Art. 3.2 §2.2: de bepaling rond de daken werd uitgebreid in relatie tot de realisatie van dagverlichting, technische installaties en installaties voor groenvoorzieningen.
- Art. 3.2 §3: er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bruto-grondoppervlakte, kroonlijsthoogte en gevelbreedte.
- Art. 4.1: de mogelijkheid om een overkoepelend facilitair gebouw op te richten werd toegevoegd. In de toelichtende kolom werd eveneens een aanvulling doorgevoerd.
- Art. 4.1: het woordje “bestaande” werd bij paragraaf van SEVESO-bedrijven geschrapt
- Art. 4.2 §2.1: voor het overkoepelend facilitair gebouw wordt voorzien in de oprichting van een vrijstaand gebouw.
- Art. 4.2 §2.2: de bepaling rond de daken werd uitgebreid in relatie tot de realisatie van dagverlichting, technische installaties en installaties voor groenvoorzieningen.
- Art. 4.2 §3: er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bruto-grondoppervlakte, kroonlijsthoogte en gevelbreedte.
- Art. 4.2 §5: de paragraaf wordt uitgebreid tot ‘ontsluiting en interne wegenis’. De voorschriften worden aangevuld.
- Art. 5.1: er werd een paragraaf toegevoegd om een langzaam verkeersverbinding te realiseren tussen de Maastrichtersteenweg en de bedrijvenzone.
- Art. 6: de benaming werd aangepast naar Bufferzone. De omschrijving van het voorschrift werd aangepast i.f.v. de schrapping van de langzaam-verkeersverbinding door deze zone.
- Art. 13: de langzaam verkeersverbinding door art. 6 werd geschrapt, de nieuwe langzaamverkeersverbindingen werden toegevoegd.

In het onteigeningsplan:

- De innames 1 en 6 werden uit het onteigeningsplan gehaald.

2 Beleidskader

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2011)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een wetenschappelijk onderbouwde visie over hoe we in Vlaanderen met onze schaarse ruimte moeten omgaan om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Het is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid.

Ondertussen onderging het RSV twee herzieningen. Beide zijn doorvertaald in de gecoördineerde versie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2011).

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. De regionaalstedelijke gebieden hebben grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Als stedelijk gebied wordt Hasselt ook beschouwd als een economisch knooppunt.

De delen van de gemeente die binnen de afbakening van het stedelijk gebied vallen maken ook deel uit van het stedelijk netwerk Limburgs Mijngedebied, zoals aangeduid in het RSV. De rol van dit gebied ligt vooral in de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau.

2.1.1 Regionaal stedelijk gebied in grensoverschrijdend verband

Delen van de gemeente Hasselt behoren tot het **regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**. Omwille van hun verzorgingsniveau, stedelijke voorzieningen en economische structuur hebben regionaalstedelijke gebieden grote potenties om een belangrijk groeiaandeel op te vangen.

Hasselt maakt deel uit van het **MHAL-ontwikkelingsperspectief** (Maastricht, Heerlen, Hasselt/Genk, Aken en Luik). Dit is één van de grensoverschrijdende verbanden waarvoor ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven worden uiteengezet.

Het doel is om de (perifeer gelegen) grensgebieden te positioneren in hun grotere ruimtelijke context. Dit levert ruimtelijke en andere meerwaarden op en kan de ruimtelijke afweging van (toekomstige) ontwikkelingen in deze gebieden verbeteren, aldus het RSV.

2.1.2 Ontsluiting en openbaar vervoer perspectieven

De Singel (R71), de westelijke grens van het plangebied, is aangeduid als **primaire weg II**.

2.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, actualisatie (2012)

De actualisatie van het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL), werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening, Philippe Muyters op 23 juli 2012. Op 6 september 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De actualisatie van het RSPL was noodzakelijk om in overeenstemming te blijven met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

2.2.1 Deelruimte Hasselt-Genk als centrum van de hoofdruimte Netwerk Midden-Limburg

“In het MHAL-concept en in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt Hasselt-Genk gezien als een regionaalstedelijk gebied dat voldoende krachtig moet worden ontwikkeld om in de euregionale context een rol van betekenis te kunnen spelen.

Dat betekent dat Hasselt-Genk zich zodanig moet ontwikkelen dat een nodig draagvlak voor bijkomende hoogwaardige stedelijke voorzieningen wordt verkregen. De nadruk kan liggen op de bestuursfunctie en op de gevarieerde productiestructuur.”

[RSPL actualisatie, richtinggevend deel, p. 331]

Hasselt-Genk is de spil en het zwaartepunt van Limburg en moet een **stedelijke rol** vervullen van het hoogste niveau. Bijkomende topactiviteiten worden maximaal in dit gebied ingeplant. Hasselt-Genk is daarbij het centrum bij uitstek van de provincie.

Het gebied heeft enerzijds een groot aanbod aan regionale stedelijke voorzieningen en diensten (onderwijs, kantoren, wetenschapspark, multimedia, gerecht, enz.) en anderzijds een grote aanwezigheid van bedrijventerreinen. Bovendien geniet Hasselt-Genk van een multimodale ontsluiting, zowel voor personen- als voor goederenvervoer.

2.2.2 Bedrijvigheid

Het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wordt gekenmerkt door een hoge specialisatie van de aanwezige industriële bedrijvigheid. Daarnaast zijn de tertiaire en quartaire sector er in volle ontwikkeling. Heel wat kansrijke sectoren zijn hier gevestigd. Dit gebied is dan ook een bijzonder economisch aandachtsgebied.

Voldoende expansiemogelijkheden onder de vorm van **regionale (gespecialiseerde) bedrijventerreinen** moeten er worden voorzien. Om het stedelijk niveau van het gebied Hasselt-Genk te verhogen kunnen op het vlak van **zakelijke dienstverlening** ontwikkelingen worden bevorderd.

De provincie Limburg wenst in eerste instantie dat de **complementaire rol** van Hasselt en Genk wordt versterkt. Verder stelt de provincie voor dat naast de gewone bedrijventerreinen ook zones worden geselecteerd die in aanmerking komen als **dienstenzones**. Verder wordt de uitbouw van op **technologie en kennis georiënteerde bedrijvigheid** geclusterd met deze van de onderwijsinrichtingen in het gebied.

Tot slot vormt de verdere ontwikkeling van **multimedia** een te onderzoeken potentie.

2.2.3 **Selecties wegencategorisering**

De Diepenbekerweg (N2) tot de R71 is door de provincie geselecteerd als secundaire weg type III.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt

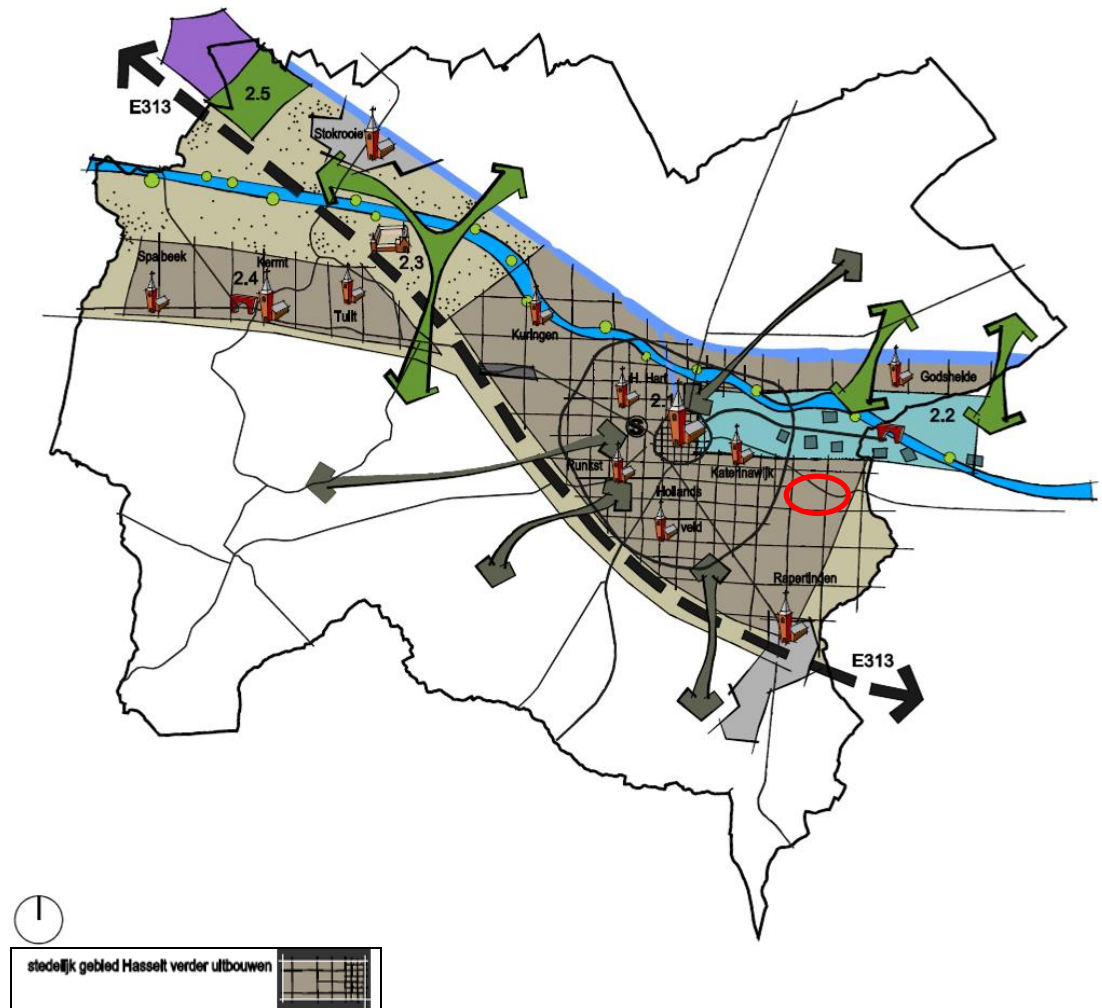
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt is definitief aanvaard door de gemeenteraad van Hasselt op 23/06/2009.

2.3.1 Demervallei, deelgebied Verstedelijkt gebied Hasselt

Het plangebied is gelegen binnen de zone **Demervallei**. Het valleigebied van de Demer vormt de overgang tussen twee geografische regio's, meer bepaald Kempen en Haspengouw, met de Demer als bindend element.

Het plangebied is voorts gelegen in de deelruimte **Verstedelijkt gebied Hasselt**, dat deel uitmaakt van de zone Demervallei.

Hier ligt de focus op het verder uitbouwen van stedelijke functies. De nadruk ligt hierbij onder meer op het ontwikkelen van economie, eerder gericht op kennis en technologie.



Figuur 1: visie Demervallei (kaart 02b, richtinggevend gedeelte, GRS Hasselt, 2009)

2.3.1.1

Focus op kwalitatief stedelijk beleid in het Verstedelijkt gebied Hasselt

In deze deelruimte wordt een **kwalitatief stedelijk beleid** gevoerd, waarbij onder meer volgende aandachtspunten belangrijk zijn.

- *“Het zich profileren als ‘stad’ binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk maar ook als hoofdstad van de provincie. Hasselt ontwikkelt zich als een dynamische stad die ingaat op de hedendaagse behoeften en die dit vertaalt naar kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke dragers voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn in belangrijke mate de ontsluitingsinfrastructuren (delen van de Singel, Kuringersteenweg, Boudewijnlaan – Universiteitslaan, station, lightrail, delen van het Albertkanaal – Kanaalkom, ...)”*
- *“De Demer, als belangrijke natuurlijke- en groenstructuur, maar ook met een waardevolle cultuurhistorische betekenis, wordt opgewaardeerd tot structurend groenelement dwars doorheen het stedelijk weefsel.”*
- *“Economische activiteiten onder de vorm van bedrijvigheid worden gestimuleerd. Er worden nieuwe locaties gezocht waarbij de aard van activiteiten aangepast wordt aan de plekken.”*
- *“Bereikbaarheid en ontsluiting zijn essentieel voor het functioneren van een stad. Er wordt een eenduidig beleid gevoerd naar hiërarchie van wegen, verkeerscirculatie, parkeren, openbaar vervoer, ...”*
- *“Singel vormt de toegangspoort tot de kernstad en wordt als geheel versterkt om als baken te functioneren.”*

“Naast de verkeersfunctie biedt de Singel ruimte voor verdichting van stedelijke functies en vooral functies met behoefte aan zichtlocatie. Hij moet ontwikkelen als een parklaan met stromend verkeer en duidelijke entrees naar de verschillende stedelijke functies. De entrees naar de verschillende stedelijke functies moeten goed ingericht worden.”

“De Singel blijft als zichtlocatie belangrijk voor een specifiek segment van handelszaken. De bestaande banden van kleinhandel langs de fronten van de bedrijventerreinen kunnen dus behouden blijven en verdicht worden op voorwaarde dat ze voldoende aandacht besteden aan de architectuur van hun gebouwen en de landschaping van hun terreinen. “

- *“Dragers voor het verbeteren van de herkenbaarheid en identiteit van Hasselt zijn beeldbepalende elementen, publieke ruimten (pleinen, voetgangersdoorsteken, paden, ...), groenelementen (Demer, ...). Hier zal dan ook bijzondere aandacht aan besteed worden.”*
- *“Relatie van de stad met de omliggende open ruimte. Gebruik makend van veelal bestaande doorsteekmogelijkheden wordt de stad via een padenstructuur verbonden met de omliggende open ruimte. Dit draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit.”*

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p.161]

2.3.2 Bestaande economische structuur

bedrijventerreinen		herbestemd	ingenomen door andere functies		niet bebouwd		NGE MARCHAL VERANDERING	echte reserve	kmo-zone in gebruik door bedrijven	ruimtelijke analyse	
21	Het Dorlick	14,70	0,00	andere	0,14	onbebouwd	1,82	reserve	1,82	12,74	typische KMO, goed ontsloten, netjes, zichtlocaties voor garages naar de ring

[GRS Hasselt, informatief deel, 2009, p. 90]

Bezettingsgraden

Hasselt heeft in totaal zo'n 466ha aan bedrijventerreinen.

"Van het oorspronkelijke aanbod werd een oppervlakte van zo'n 62ha herbestemd voor de ontwikkeling van andere functies." [GRS Hasselt, informatief deel, 2009, p. 91]

"Van de overige 404 ha is er: 337ha effectief in gebruik door bedrijven; 28,4ha gebruikt door andere functies (als handel, school, ...)"

Dit betekent dat in het totaal nog 38,00ha verspreid niet in gebruik is. Dit is echter geen reserve omdat veel van deze gebieden ofwel geclaimd worden of wel onbereikbaar zijn. In veel gevallen gaat het om slecht te ontsluiten restgebieden. Effectief heeft Hasselt nog een reserve van ongeveer 15ha industrieterrein. Op een totaal is dat ongeveer 5%. Dit is weinig, daarom dient er opgetreden te worden." [GRS Hasselt, informatief deel, 2009, p. 91]

Behoeftte aan nieuwe bedrijventerreinen

Zoals gesteld heeft Hasselt een aanbod van 466ha. *"Dit aanbod kan als het volgt verdeeld worden:*

- 405ha op grote of regionale bedrijventerreinen of industriegebieden
- 40ha op lokale of kleine bedrijventerreinen
- 21ha op de verspreid liggende zone-eigen bedrijventerreinen

91ha van deze gebieden zijn intussen herbestemd of in gebruik door andere functies

- 76ha op de grote regionale bedrijventerreinen of industriegebieden
- 15ha op de lokale en verspreid liggende bedrijventerreinen

Op dit ogenblik rest een aanbod van 38ha maar daarvan kunnen vele percelen niet gebruikt worden omdat ze achterin gelegen zijn of geclaimd worden (geen rekening houdend met de gebruikelijke frictieleegstand). De reële reserve wordt geschat op 15ha waarvan

- 9ha op de grote of regionale bedrijventerreinen
- 6ha op de lokale of kleine bedrijventerreinen

Voor de regionale bedrijvigheid is dit te weinig om een goed aanbodbeleid te voeren. Hasselt kan alleen maar snippers of kleine restpercelen op bestaande bedrijventerreinen aanbieden. De aanleg van een nieuw bedrijventerrein op stedelijk niveau stelt zich.

De exacte berekening van de behoefte aan bedrijventerreinen is niet echt uitvoerbaar. Er bestaan geen parameters. Maar de stedelijke gebieden hebben wel een regionale taakstelling op vlak van bedrijvigheid. Dat betekent dat Hasselt een nieuw

bedrijventerrein moet ontwikkelen dat voldoende groot is om aan de diverse behoeften te voorzien.”

[GRS, informatief deel, 2009, p.93]

2.3.3 Gewenste ruimtelijke economische structuur

“Hasselt heeft als provinciehoofdstad én als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een belangrijke economische rol te spelen voor Limburg. Dit betekent dat in het toekomstig ruimtelijk denken, ruimte en mogelijkheden moeten voorzien worden om, op vlak van handel, bedrijvigheid, kantoren, diensten, horeca, ... een kwalitatief aanbodbeleid te voeren. Verder moet er ook genoeg aandacht besteedt worden aan mogelijkheden voor de lokale economie.” [GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 206]

2.3.3.1 Algemene beleidsdoelstellingen

1. Grensoverschrijdend denken en samenwerken

2. Geen nieuwe seveso-activiteiten

- *“Nieuwe seveso-activiteiten kunnen zich niet vestigen op de bedrijventerreinen van Hasselt. Het aspect mensrisico is op deze bedrijventerreinen en in de omgeving te hoog.*
- *De bestaande (lagedrempel) Seveso-bedrijven kunnen blijven en eventueel uitbreiden na een voorafgaand veiligheidsonderzoek. Indien in de toekomst de normen verstrengen kunnen de bestaande laagdrempelige bedrijven in de categorie van de hoge drempel bedrijven terecht komen. In dit geval kunnen de bestaande Seveso-bedrijven blijven.”*

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, p. 206-207]

3. Aantrekken van multifunctionele, verruimende en creatieve activiteiten

4. Kwalitatieve economische groei door een gedifferentieerd locatiebeleid

- *“Hasselt wenst een economische groei die de kwaliteit van de leefomgeving zo weinig mogelijk aantast. Daarom wordt er een gedifferentieerd locatiebeleid gevoerd. Dit wil zeggen dat het beleid zal sturen waar, zich welke economische activiteiten kunnen vestigen en ontwikkelen.”*

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, p. 207]

5. Voeren van een gericht, tweesporig aanbodbeleid: “verdichten en ontwikkelen”

- *“Om de economische groei van Hasselt te verzekeren wordt voor die economische functies die Hasselt ondersteunen, een aanbodbeleid gevoerd. Dit aanbodbeleid wordt steeds afgewogen ten opzichte van de leefbaarheid van de stad. Hiervoor wordt een dubbelstrategie gevolgd:*
 - *Op het eerste spoor worden de bestaande bedrijventerreinen en andere locaties voor economische ontwikkelingen aan een*

continu proces van reorganisatie, verdichting en herinrichting onderworpen. In eerste instantie zal er geopteerd worden om alle nog beschikbare ruimte beter te benutten. Dit kan door optimalisatie en reorganisatie van bestaande gebieden.

- *Op een tweede spoor wil de stad steeds voldoende ruimte in rechtstreeks aanbod en reserve hebben om snel te kunnen inspelen op de vraag van nieuwe bedrijven om zich in Hasselt te vestigen. Hiervoor moet in Hasselt op goedgekozen locaties ruimte gecreëerd worden voor nieuwe lokale, regionale bedrijventerreinen en dienstzones.”*

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p.207]

6. Ontwikkelen van kwaliteitsvolle gebieden voor economische activiteiten

- *“Het principe van kwaliteit en duurzaamheid wordt toegepast zowel voor bedrijventerreinen, dienstzones, kantorenlocaties, handelsgebieden, ...*
- *Volgende criteria zijn belangrijk:*
 - *Efficiënt en waar mogelijk dubbel ruimtegebruik, door vb. het stapelen van gebouwen, nieuwe bouwtypologieën, recreatief medegebruik van ruimten rond kantorenconcentraties in de stad, meervoudig ruimtegebruik van de parkings, inrichten publiek domein,*
 - *Goede ontsluiting voor de verschillende verkeersmodi (zwakke weggebruikers, openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer).*
 - *Buffering, indien nodig, naar de omgeving. Conflictsituaties met de aangrenzende woonomgeving op het vlak van geluid-, geur-, licht- en verkeershinder dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.”*

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 207]

7. Stimulerend beleid naar lokale, kleinschalige bedrijven en zonevreemde economische activiteiten

8. Behouden en ondersteunen van diverse en gediversifieerde plekken voor (klein)handel op lokaal en regionaal stedelijk niveau

9. Behoud van de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid

2.3.3.2 Ruimtelijke concepten

Bestaande lokale bedrijventerreinen worden behouden en ontwikkeld, aldus het GRS Hasselt.

“Lokale bedrijventerreinen komen verspreid voor op het grondgebied van Hasselt.

Het zijn bedrijventerreinen die zich kenmerken door een kleinere schaal en een hoge mate van verweving met andere stedelijk functies. Ze zijn gelegen in de omgeving van de stadskern of nabij de kernen van het buitengebied, in de steenwegbanden en in het stedelijk gebied.

De gewenste percellering (red.) is relatief klein (0,5ha) waardoor ze uitsluitend kleine of lokale bedrijven kunnen herbergen.

De ontsluiting is minder veeleisend dan voor regionale bedrijventerreinen maar toch moeten woonzones zoveel mogelijk gemedend worden. Ze worden bij voorkeur ontsloten via een lokale weg type I.

Bestaande, goedgelegen terreinen blijven behouden. De ontwikkelingsperspectieven worden afgewogen ten opzichte van de draagkracht van de omgeving en de gewenste ontwikkeling van omliggende gebieden.

Nieuwe locaties houden rekening met de aanwezige woonkwaliteit en de esthetische kwaliteit van de omgeving, de draagkracht mag niet overschreden worden.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 209]

2.3.3.3

Gewenste ruimtelijke economische structuur t.a.v. lokale bedrijventerreinen

“Hasselt heeft met “Dorlick” nabij haar centrum een groot bedrijventerrein voor kleinere bedrijven. De overige lokale bedrijventerreinen zijn kleiner met een oppervlakte van +/- 5 ha. Sommige lokale bedrijventerreinen worden maar bezet door een beperkt aantal bedrijven.

Algemene ruimtelijke kenmerken zijn:

- Ze zitten geïntegreerd in het ruimtelijk weefsel van het hoofddorp, de woonkernen, de steenwegbanden en in het stedelijk gebied.
- Ze bieden locatiemogelijkheden voor lokale economische activiteiten volgens de mogelijkheden en draagkracht van de omgeving.
- Ze zijn kleinschalig.
- Er kan ook op gewoond worden door de eigenaars of uitbaters.
- Ze zijn bij voorkeur goed bereikbaar via tenminste een lokale weg type I.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p.219]

“Voor de lokale bedrijventerreinen geldt algemeen het volgende:

- de bedrijvigheid mag de lokale draagkracht niet overschrijden. Als een bedrijf op een lokaal bedrijventerrein een schaalsprong maakt, moet onderzocht worden of de draagkracht op die plek niet overschreden wordt. Als de bedrijvigheid hinderlijk wordt, moet het bedrijf verhuizen naar een andere geschikte locatie binnen of buiten de gemeente waardoor weer plaats vrij komt voor nieuwe kleine bedrijven.

- ze worden compact ontwikkeld of worden geherstructureerd; zuinig ruimtegebruik is een belangrijk aandachtspunt.
- Nieuwe bouwtypologieën en verdichte bouwwijze kunnen op dit soort van bedrijventerreinen toegepast worden, op voorwaarde dat ze de (red.) draagkracht niet overschrijden.” [GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p.220]

2.3.3.4 Het lokaal bedrijventerrein Dorlick nabij de Singel

Een aantal basiskenmerken van het bedrijventerrein zijn:

- “grootte bedrijventerrein: 15 ha
- reserve: 2 ha (reservegebied op het gewestplan)
- niet bruikbare ruimte: 0ha
- visie: zone voor kleinere productiebedrijven, toonzalen, herstelplaatsen, handel, ...
- uitbreiding: voorzien aan andere zijde van het spoor
- gewenste verschijningsvorm: hoge dichtheid, zichtlocaties naar de Singel en Diepenbekerweg, uitbreidingsmogelijkheden.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 220]

Het lokaal bedrijventerrein

“Dit lokaal bedrijventerrein wordt beschouwd als een bedrijvige zone voor uitsluitend KMO's. De stad streeft naar een beter ruimtegebruik (verdichting) en een verzorgde landscaping. Het bedrijventerrein heeft veel fronten naar belangrijke toegangen tot de stad.

De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de ventwegen van de Singel en van de Diepenbekerweg. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers moet verbeterd worden.

Een stedenbouwkundig aandachtspunt voor het gebied is de stapsgewijze verdichting en verbetering van de beeld- en belevingswaarde.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 220]

Het reservegebied

“Ten noorden van dit gebied bevindt zich nog een klein reservegebied van 2 ha. D.m.v. een RUP kan dit bedrijventerrein geherstructureerd, gesaneerd en ontwikkeld worden.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p. 220]

Voorliggend RUP staat in voor de herbestemming van deze zone.

2.3.3.5 Gewenste ruimtelijke economische structuur t.a.v. handel

Binnen de bespreking van de gewenste ruimtelijke economische structuur worden onder meer de steenwegen buiten de singel beschouwd. Ook de Maastrichtersteenweg / Diepenbekerweg wordt hier besproken:

“Op de historische Maastrichtersteenweg bevinden zich nauwelijks handelszaken. Nieuwe worden in de toekomst [worden ze] uitgesloten. Langs de Diepenbekerweg bevinden zich handelszaken als onderdeel van het lokaal bedrijventerrein Dorlick. Deze worden ontsloten via parallelwegen en kunnen verder ontwikkelen.”

[GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, p.234]

2.3.4 Gewenste ruimtelijke structuur: synthese



Figuur 2: zoom met aanduiding plangebied (zwarte stippellijn), gewenste ruimtelijke structuur [GRS Hasselt, richtinggevend deel, 2009, kaart 16]

Opvallend is de aanduiding van de Maastrichtersteenweg als vergroende steenweg. Dit dient in voorliggend RUP te worden geïmplementeerd.

Ook de westelijke rand van het plangebied krijgt een groen karakter: de Singel van Hasselt is aangeduid als Parkweg.

2.3.5 Bindende bepalingen: selecties

2.3.5.1 Bepaling 6: selectie van de lokale bedrijventerreinen

Lokale bedrijventerreinen met uitbreidingsmogelijkheden of bestaande reserve

- *Het bedrijventerrein Dorlick*

2.3.5.2 Bepaling 7: selectie van de locatie voor nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein Dorlick – Singelbeekstraat

Het betreft een nieuwe ontwikkeling die voorzien is ten zuiden van het plangebied van voorliggend RUP.

2.3.5.3 Bepaling 20: selectie van lokale wegen

Lokale weg type I: lokale verbindingsweg

- *N2 deel Diepenbekerweg (suggestie aan de provincie)*

2.3.6 Bindende bepalingen: acties & maatregelen

2.3.6.1 Bepaling 34: RUP reservegebied lokaal bedrijventerrein Dorlick Noord

De gemeente stelt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de ontwikkeling van het noordelijk deel of reservegebied van het lokaal bedrijventerrein Dorlick.

2.3.6.2 Bepaling 35: RUP uitbreiding lokaal bedrijventerrein Dorlick

De gemeente stelt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Dorlick nadat de contouren en de ontwikkelingsperspectieven zijn bepaald in het masterplan van het stedelijk verwevingsgebied Pietelbeek. Zie bepaling 21.

Deze bepaling is ondervangen bij de opmaak van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'. Stad Hasselt dient geen actie meer te ondernemen om nr. 35 van de bindende bepalingen uit het GRS te bewerkstelligen.

2.3.6.3 Bepaling 21: masterplan voor het stedelijk verwevingsgebied Pietelbeek

“De gemeente stelt een stedenbouwkundig masterplan op voor de geïntegreerde ontwikkeling van het stedelijk verwevingsgebied Pietelbeek. De volgende elementen moeten vanuit een totale stedenbouwkundige visie geïntegreerd ontworpen en bestudeerd worden: de uitbreiding van het bedrijventerrein Dorlick, de ontwikkeling van nieuwe woongebieden, de integratie van een nieuw wijkpark en sportterreinen, de integratie van de groene assen, de beeldvorming en functies naar de Singel, de interne ontsluiting en de beoogde beeldkwaliteit en milieuwaarden.

Dit alles moet resulteren in een ruimtelijk inrichtingsplan, een fasering en de benoeming van de instrumenten die per fase moeten ingezet worden. Het masterplan vormt de basis voor één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de concrete ontwikkeling van het gebied in functie van stedelijke uitbreiding voor wonen, werken en recreëren.” [GRS Hasselt, bindende bepalingen, 2009, p. 327]

Het verwevingsgebied Pietelbeek is gelegen ten zuiden van het plangebied van voorliggend RUP.

2.4 Mobiliteitsplan Hasselt

2.4.1 Vernieuwen van het Mobiliteitsplan – beleidsplan (2014)

In juni 2007 is het bestaande mobiliteitsplan grondig herzien, inclusief de uitvoering van een sneltoets. Hieruit bleek dat het mobiliteitsplan diende vernieuwd te worden (spoor 1).

De sneltoets is voorgebracht op de PAC van 28/08/2007 en gunstig geadviseerd.

Bij de vernieuwing wordt de opmaak van een mobiliteitsplan overgedaan en dit volgens volgende driedeling: oriëntatienota, synthesesnota en beleidsnota. De hieropvolgende paragraaf beschouwt de laatste nota, het beleidsplan.

2.4.1.1 Doelstellingen en werkdomeinen

Er is sprake van één overkoepelende doelstelling: het realiseren en versterken van een duurzame evolutie in de huidige mobiliteitsontwikkeling en –gedrag. Concreet betekent dit dat er een duurzame modal split moet worden nagestreefd en bekomen.

Deze overkoepelende doelstelling wordt verfijnd middels zes strategische doelstellingen:

- Het op een selectieve manier vrijwaren en versterken van de **bereikbaarheid** van de stad Hasselt;
- Het garanderen van de **toegankelijkheid** van de stad Hasselt;
- Het verzekeren van de **verkeersveiligheid** van de stad Hasselt;
- Het verbeteren van de **verkeersleefbaarheid** van de stad Hasselt;
- Het realiseren van een **stedelijke taakstelling** met aandacht voor de **omgevingswaarden**;
- Het voeren van een **samenhangend en gedragen beleid** in de vervoerskern Hasselt - Genk.

Elk van de geformuleerde strategische doelstellingen worden doorvertaald in operationele doelstellingen.

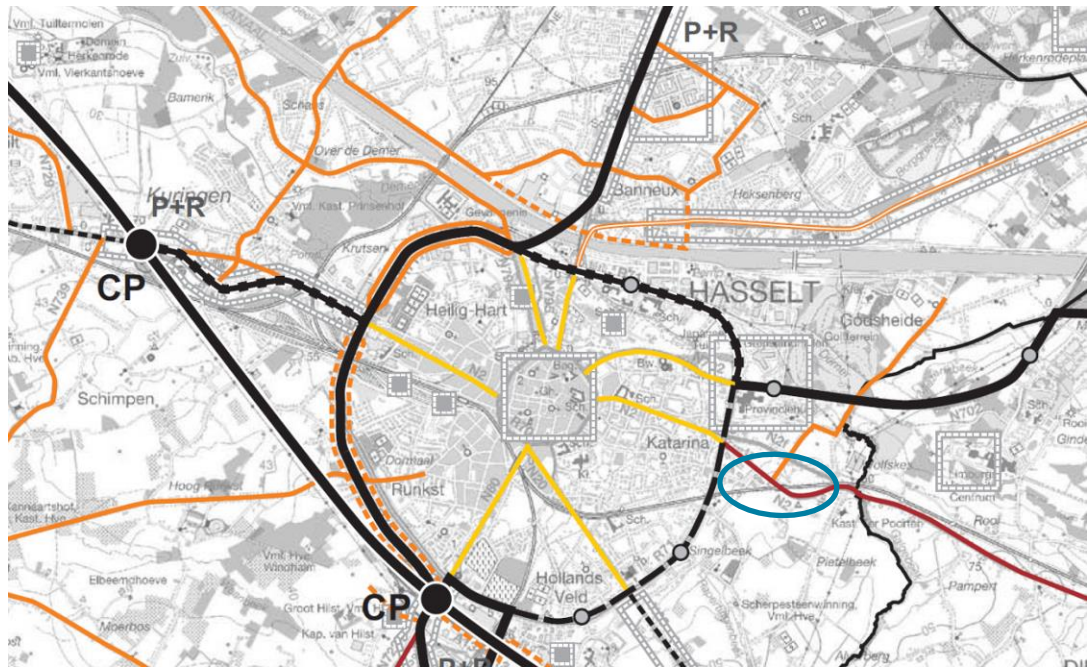
Uitwerking hiervan gebeurt onder verschillende werkdomeinen: (A) ruimtelijke ontwikkelingen en hun mobiliteitseffecten, (B) netwerken per modus en (C) ondersteunende maatregelen.

2.4.1.2 Relevant voor voorliggend plangebied

Onder werkdomein B4 wordt de **categorisering** van het wegennet opgenomen.

- De Singel (Gouverneur Verwilghensingel) is aangeduid als secundaire weg II en vormt de westelijke rand van het plangebied. Het betreft een twee x twee weg.
- De Nieuwe Steenweg loopt doorheen het plangebied (in noordoost-zuidwestelijke richting) en is aangeduid als een lokale weg type II, gebiedsontsluiting.
- De Maastrichtersteenweg is een weg met twee richtingen en een fietspad aan iedere zijde. De weg is aangeduid als een van de uit te bouwen openbaar vervoersassen gericht op Hasselt [GRS Hasselt, 2009, p. 29]
- De Diepenbekerweg (N2) loopt doorheen het plangebied in noordwestelijke-zuidoostelijke richting. Deze weg verzorgt de verbinding met Diepenbeek en sluit aan op de N2 Steenweg (secundaire III). Het betreft een lokale weg type I.

“Lokale wegen type I verzorgen de verbinding met de hoofdkernen van de omliggende gemeenten, en vullen in die functie het bovenlokale wegennet aan.”
[mobiliteitsplan Hasselt, p. 66-67]



Figuur 3: uitsnede wegencategorisering (beleidsplan mobiliteitsplan, kaart 4, 2014)

2.5 Masterplan Plan+ (2015)

Het oostelijk gedeelte van het plangebied is nog niet ontwikkeld. Plan+ maakte in 2015 een masterplan op voor deze zone in opdracht van i4 Real Estate.



Figuur 4: masterplan Plan+

In het masterplan wordt de bedrijvenzone onderverdeeld in verscheidene bouwvelden. Daarbinnen wordt een differentiatie opgelegd. Deze zonering wordt doorvertaald in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Zie: §5.3.5 p. 73 in voorliggende nota.

2.6 Masterplan Pietelbeek (2013)

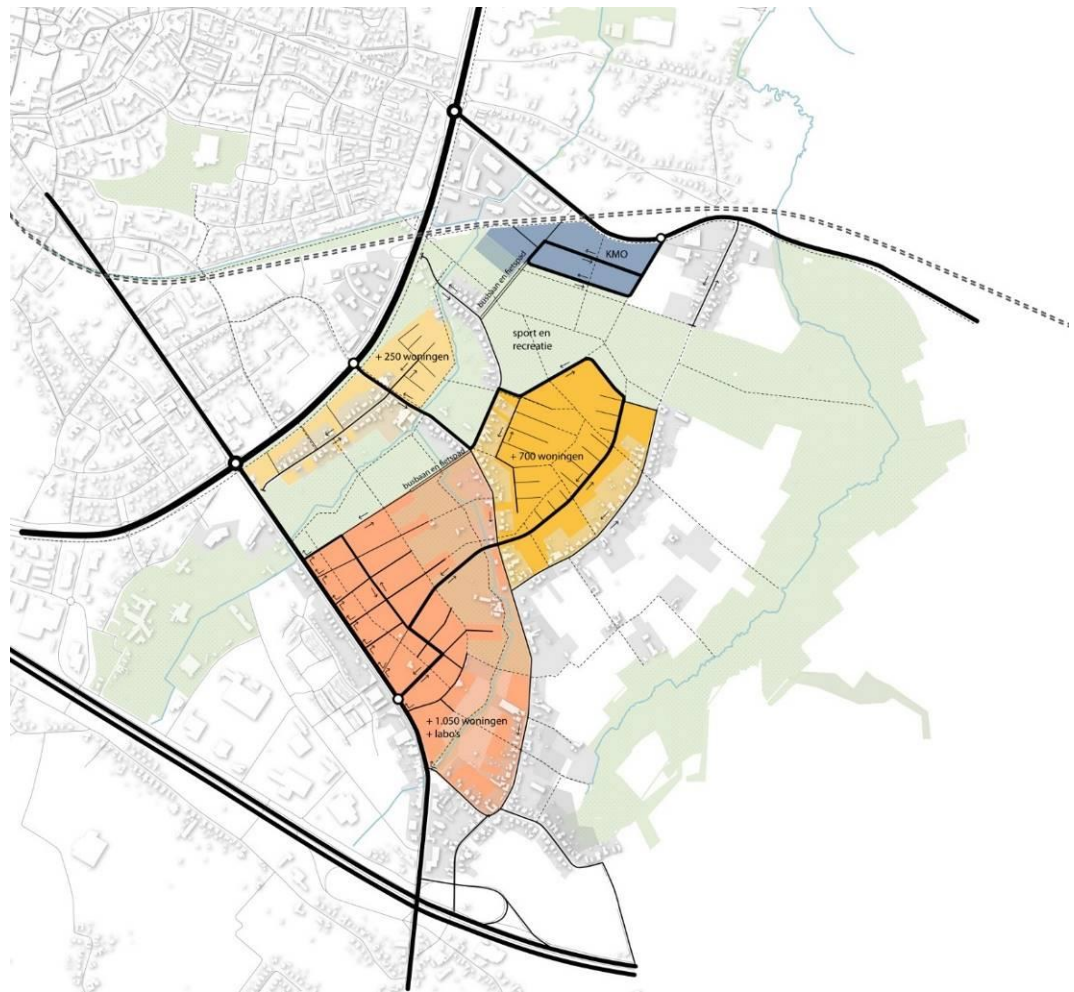
In 2013 is het masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' opgemaakt.



Figuur 5: masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))

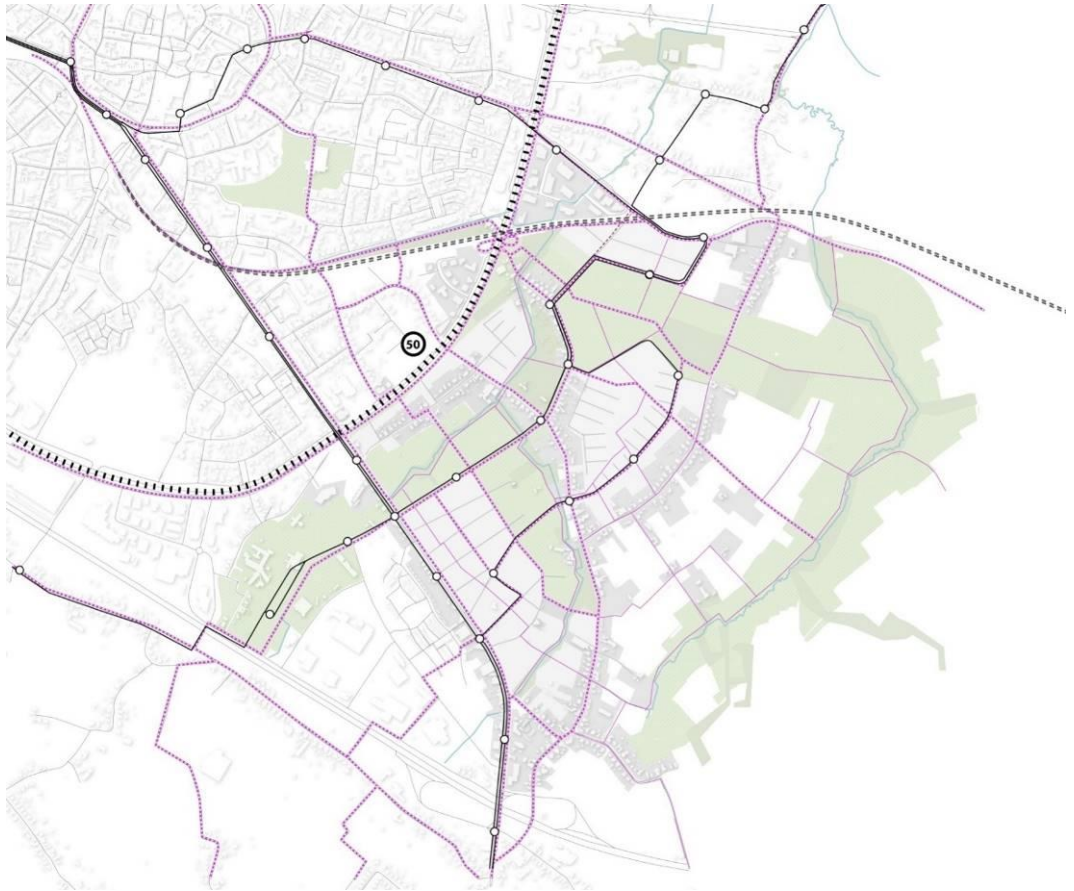
Voor wat betreft de ontsluiting hanteert het masterplan volgende principes:

- een centrale wijkontsluitingsweg bedient de woonprogramma's;
- deze takt aan op de Singel en de Luikersteenweg (nieuwe aansluiting);
- sluipverkeer wordt vermeden door een aangepaste verkeerscirculatie, onder de vorm van een kamstructuur;
- een afzonderlijke lus bedient de zone met kmo en recreatie.



Figuur 6: zonering en ontsluitingsprincipes in masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))

Het masterplan geeft aansluitend een aantal potentieel interessante fietsroutes voor de zone Pietelbeek.



Figuur 7: potentieel interessante fietsroutes, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied 'Pietelbeek' (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overheden DEF (AS+FG))

De zone die rechtstreeks aansluitend op het plangebied uit voorliggend RUP wordt in het masterplan aangeduid als zone "kmo en recreatie".



Figuur 8: zone “kmo en recreatie”, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied ‘Pietelbeek’ (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))

Inrichtingsprincipes voor deze zone

A - Zone voor bedrijvigheid

1. KMO
2. Onderscheid in (representatieve) voorgevels en achtergevels
3. Variabele kavelbreedtes maar opgelegde kaveldieptes en voorbouwlijn
4. Een strip tussen de bedrijvenzone en de recreatiezone bevat gemeenschappelijke programma's zoals parkeren, sporthal, resto...
5. Gemeenschappelijke zone voor waterbuffering (laagste punt)

B - Recreatie- en sportzone

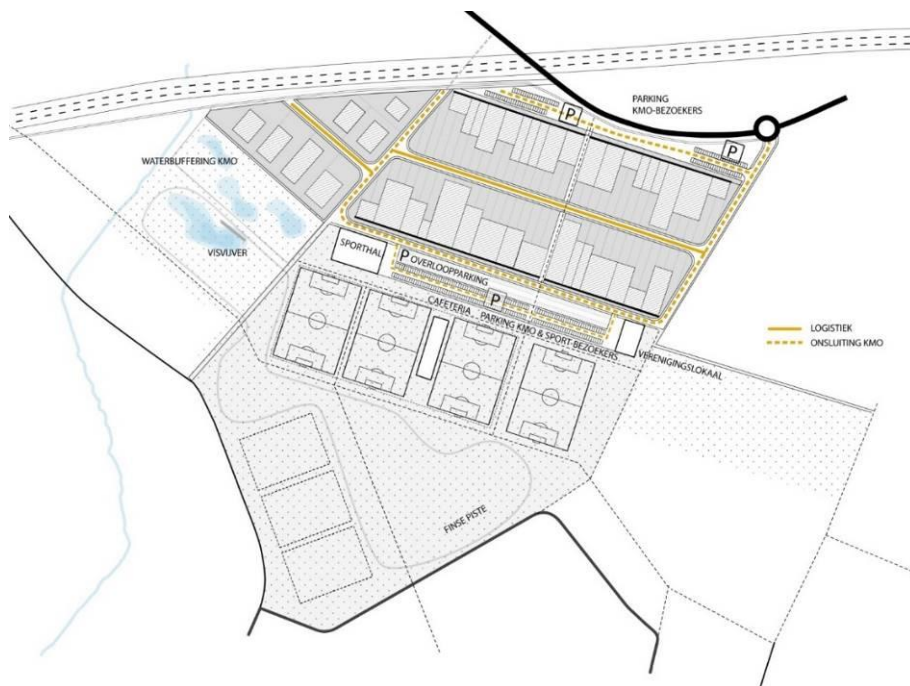
1. Sportfaciliteiten geïntegreerd in het groene frame garanderen de publieke toegankelijkheid en het open karakter
2. Mogelijkheid om (enkele) noordelijke sportvelden af te sluiten
3. Publieke paden garanderen de toegankelijkheid
4. voor zacht verkeer

Uitgangspunten mobiliteit voor de zone “KMO en recreatie”

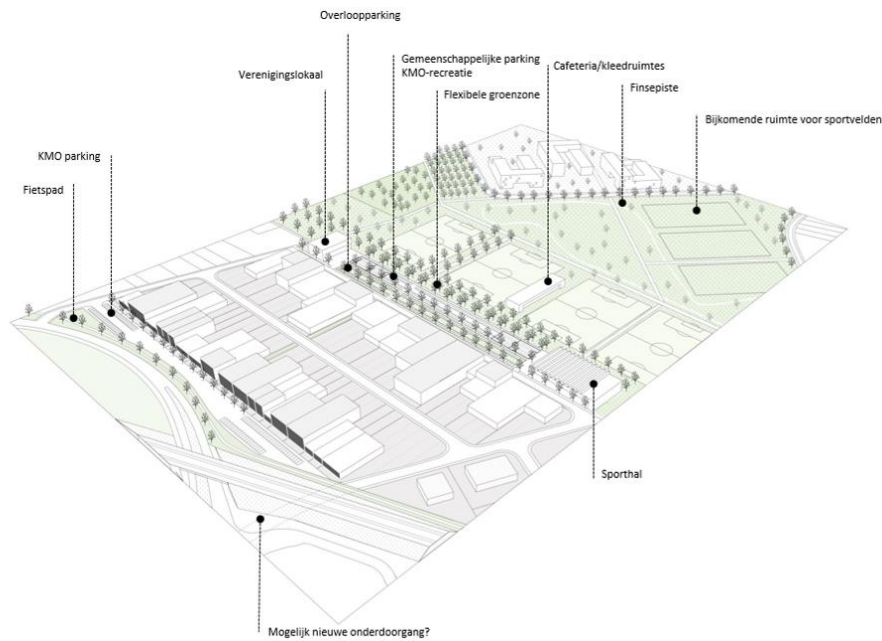
1. De KMO- en recreatiezone worden ontsloten met een nieuwe weg die rechtstreeks aantakt op de de Diepenbekerweg.
2. De lusvormige lay-out voorkomt dat bestemmingsverkeer voor de KMO-zone door de wijk rijdt.
3. De zones zijn goed ontsloten met het openbaar vervoer (twee busbanen) en takken aan op het bestaande padennetwerk.



Figuur 9: parkeren in zone “kmo en recreatie”, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied ‘Pietelbeek’ (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))



Figuur 10: ontsluiting in zone “kmo en recreatie”, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied ‘Pietelbeek’ (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overhden DEF (AS+FG))



Figuur 11: ontwerpschets zone “kmo en recreatie”, masterplan Stedelijk Verwevingsgebied ‘Pietelbeek’ (bron: 20130327 Pietelbeek presentatie hogere overheden DEF (AS+FG))

Voor het gedeelte “kmo en recreatie” is een inrichtingsschets in opmaak. Een verkavelingsaanvraag werd nog niet ingediend.

In het plangebied Pietelbeek wordt langsheen de Diepenbekerweg een zone voorzien voor kmo met verhoogde visibiliteit. Deze strip zal de tegenhanger worden van het zuidelijk gedeelte van de ontwikkelingen binnen voorliggend RUP. Naast de afstemming van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, vormt ook de fietsverbinding die in het masterplan Pietelbeek wordt voorgeschreven een relevant aspect voor het RUP.

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Juridische tabel

In de onderstaande tabel wordt de juridische toestand binnen het plangebied samengevat. De tabel moet samen gelezen worden met de bijbehorende kaarten.

*Kaart 1: macro – Kaart 2: meso – Kaart 3: micro
 Kaart 4: gewestplan
 Kaart 5: biologische waarderingskaart
 Kaart 6: water - Kaart 7: watertoetskaarten - Kaart 8: wonen
 Kaart 9: buurtwegen - Kaart 10: fietsnetwerken
 Kaart 11: De Lijn
 Kaart 12: OVAM - Kaart 13: seveso - Kaart 14: VLAO
 Kaart 15: zoneringsplan
 Kaart 16: bodem*

● juridische aspecten, ● beleidsmatige aspecten, ● uitvoeringsinstrument, ● bestaande situatie, ● subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
● Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 19 Hasselt – Genk (KB 03/04/1979). Gewestplanwijzigingen: BVR 06/10/2000.
● Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk (20/06/2014). AANPALEND: Deelplan 4 Lokaal bedrijventerrein en recreatie Pietelbeek; Deelplan 5 Wonen Wolske.
● Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
● Algemene plannen van aanleg	Geen.
● Bijzondere plannen van aanleg	BPA 15 sexto Casterwijk (MB 22 juni 1994)
● Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	N.v.t.
● Verkavelingsvergunningen	N.v.t.
● Bouwvergunningen	Irrelevant
● Vastgestelde bouwovertradingen	Irrelevant
● Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: geen. Provinciale RUPs: geen. Gemeentelijke RUPs: geen.

SECTORAAL	
Natuur	
<input type="radio"/> Vogelrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Habitatrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Gebieden van het duinendecreet	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Ramsargebieden	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen. GENO: geen. AANPALEND:
<input type="radio"/> Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Bosreservaten	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Natuurinrichting	Geen.
<input type="radio"/> Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: geen. Natuurinrichtingsprojecten: geen. VEN-gebieden: geen.
<input type="radio"/> Biologische waarderingskaart (BWK)	Geen faunistisch belangrijk gebied. Biologisch waardevol en biologisch minder waardevol gebied. Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Water	
<input type="radio"/> Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Bevaarbare waterlopen	Geen.
<input type="radio"/> Onbevaarbare waterlopen (klasse)	2de categorie: Trekschurenbeek (VHAG-code 7524); Helbeek (VHAG-code 7577).
<input type="radio"/> Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Geen. AANPALEND: Ten zuidwesten: effectief overstromingsgevoelig.
<input type="radio"/> Recent overstromde gebieden (ROG)	Geen. AANPALEND: Ten zuidwesten.
<input type="radio"/> Risicozones overstromingen	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Gebieden met recht van voorkoop	Havengebieden: geen. Integraal waterbeleid: geen.

	Waterwegen en Zeekanaal NV: geen. NV De Scheepvaart: geen.
Landbouw	
<input type="radio"/> Ruilverkaveling	Geen.
<input type="radio"/> Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen.
<input type="radio"/> Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: geen.
Landschap	
<input type="radio"/> Beschermd monumenten	Geen.
<input type="radio"/> Beschermd cultuurhistorische landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelict, puntrelict	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	Geen. AANPALEND: geen.
<input type="radio"/> Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Geen. AANPALEND: kapel langs Singelbeekstraat.
<input type="radio"/> Landinrichting	Geen.
Wonen	
<input type="radio"/> Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Woningbouwgebied 71022A629 Wolske.
<input type="radio"/> Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen.
<input type="radio"/> Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: geen.
Recreatie en toerisme	
<input type="radio"/> Toeristische vergunning	N.v.t.
Lijninfrastructuur	
<input type="radio"/> Rooilijnen	Rooiijnplan KMO-zone " 't Dorlick" (1999)
<input type="radio"/> Voet- en buurtwegen	Atlas Hasselt 1, detailplannen 6, 7 en 20. Buurtweg nr 1, voetwegen nrs 71, 72 en 74.
<input type="radio"/> Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Alternatieve functionele fietsroute (Maastrichtersteenweg).
<input type="radio"/> Fietsknooppuntennetwerk	Geen.
<input type="radio"/> Gewestwegen	R71 (Gouverneur Roppesingel), N2 (Diepenbekerweg), N2f (Maastrichtersteenweg).
<input type="radio"/> Spoorwegen	Lijn 34.
<input type="radio"/> Leidingen (Hoogspanningsleidingen,	Geen.

gasleidingen...)	AANPALEND: Ten zuidwesten: tracé tussen de knooppunten 142 en 143.
● Openbaar vervoer (De Lijn)	<p>Stadslijnen: H5 Singellijn Zuid, H9 Rapertingen Langveldstraat – Hasselt Wolske – Hasselt Station.</p> <p>Streeklijnen: 20a Hasselt – Bilzen - Maastricht/Lanaken – Rekem.</p> <p>Haltes: Geen.</p>
● Straalverbindingen zendmasten	N.v.t.
Milieu	
● Milieuvergunningen	Voor volgende percelen is een milieuvergunning verstrekt: 467K, 470H, 471F, 473F, 485D3, 493R, 493T, 493W, 493X, 502L, 502R, 502S, 503P, 503R, 534Z
● Bodemvervuiling	3 oriënterende bodemonderzoeken.
Industrie	
● Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	<p>Geen.</p> <p>AANPALEND (binnen 2km): Bouts (op 1700m), Petrolihm (op 2000m), Argos Storage Hasselt(op 1900m).</p>
● VLAO Bedrijventerreinen	Ring 5000.

3.2 Gewestplan

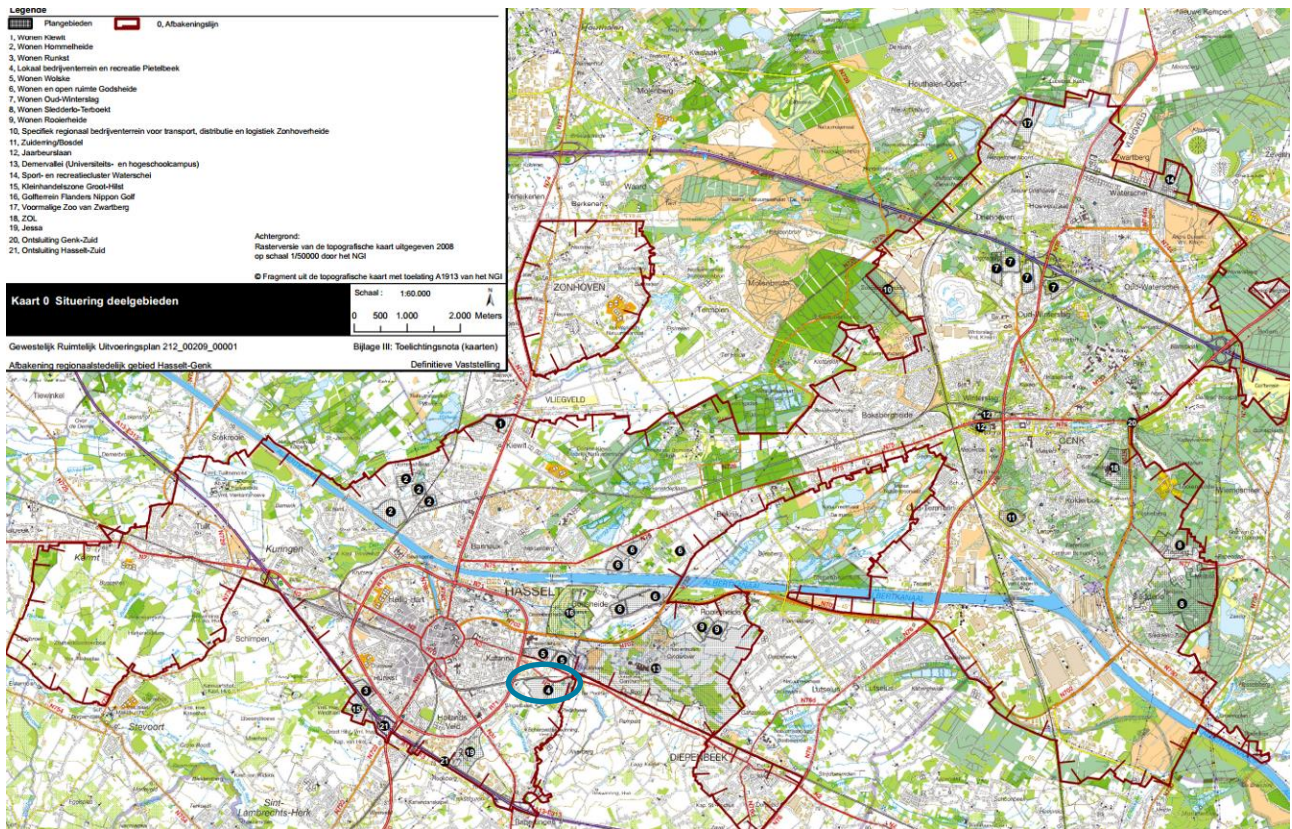
Kaart 4: gewestplan

Het plangebied is voor het grootste deel gelegen in **reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's**, volgens het gewestplan Hasselt-Genk (03/04/1979). Het zuidoostelijk deel van het plangebied betreft **agrarisch gebied**. Deze bestemmingszones worden gescheiden door een **bufferzone**.

3.3 Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

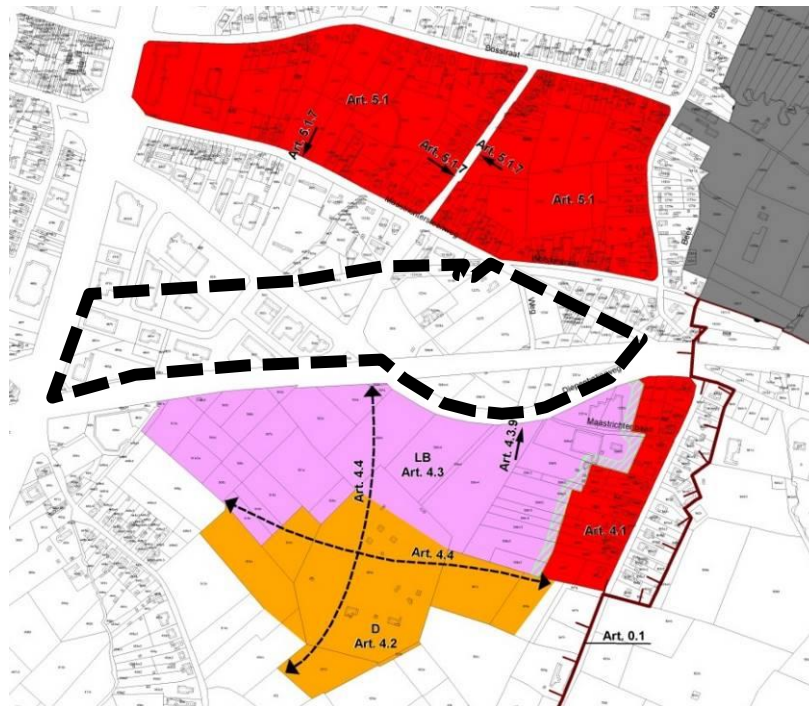
De Vlaamse regering heeft op 20 juni 2014 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk definitief vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.



Figuur 12: regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Het plangebied is gelegen tussen twee aangeduide deelgebieden uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Ten noorden van het plangebied ligt deelgebied 5: Wolske; in het zuiden deelgebied 4: Pietelbeek.



Figuur 13: deelgebieden 4 en 5, gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (met aanduiding plangebied)

Deelgebied 4: Pietelbeekstraat

Situering: het plangebied is gelegen rond de Pietelbeekstraat in het zuidoosten van Hasselt. Ten westen van het plangebied is het Jessa Ziekenhuis gelegen. Er zijn mogelijkheden voor stadsuitbreiding in het gebied rond de Pietelbeekstraat in Hasselt. Het gebied biedt potenties voor een gemengde omgeving, waar een residentiële ontwikkeling (centraal) verweven kan voorkomen met bepaalde, eerder lokale recreatieve activiteiten in het gebied, maar waar ook mogelijkheden zijn voor een bedrijventerrein dat eveneens op een meer lokaal niveau functioneert (uitbreiding bestaande bedrijventerrein in het oosten of aan de ziekenhuiscampus gelieerde bedrijvigheid in het oosten of in het aanpalende woonuitbreidingsgebied).

Oppervlakte: ca. 200ha

Visie: stedelijk wonen (werken en handel – toeristisch-recreatieve functie)

[RUP regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk kennisgeving, p. 43]

Deelgebied 5: Wolske (ten oosten van de Singel rond Hasselt)

Situering: het gebied maakt deel uit van de verstedelijkte uitstulping ten oosten van Hasselt in de richting van de universitaire campus en ligt ingesloten tussen de verbindingsweg naar Diepenbeek (N2) en de verbindingsweg naar Genk (N702). De ruimere omgeving van het gebied wordt gekenmerkt door de Demervallei in het noorden, en het bedrijventerrein Dorlick in het zuiden. Dit gebied is nog voor een belangrijk deel onbebouwd.

Oppervlakte: ca. 14,71ha

Visie: stedelijk wonen

[RUP regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk kennisgeving, p. 45]

3.4 BPA 15 sexto Casterwijk

De grenzen van het RUP Klein Dorlick vallen samen met de grenzen van het openbaar domein, in het bijzonder met deze van de Gouverneur Roppesingel. Het openbaar domein werd vastgelegd in het BPA 15 sexto Casterwijk.

Het BPA voorziet ten oosten van de Gouverneur Roppesingel nog een zeer kleine zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. Om te vermijden dat er verschillende voorschriften van toepassing zijn op één perceel en omdat het hier in feite slechts om een restgebied gaat binnen het BPA 15 sexto Casterwijk, zal deze bestemming via het RUP worden opgeheven en vervangen worden door één bestemmingsvoorschrift voor de gehele zone.

Op onderstaande figuur wordt de grens van het RUP aangegeven t.a.v. deze van het BPA 15 secto Casterwijk.



Figuur 14: BPA 15 sexto Casterwijk

3.5

Milieuvergunningen

Onderstaand wordt een lijst opgenomen van de verleende vergunningen voor de bestaande bedrijven binnen het plangebied. Onder hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van alle bedrijfsactiviteiten op het betreffende bedrijventerrein.

1. Perceel 463E: oprichting en exploitatie van een autoreiniging en reconditionering (1990)
2. Perceel 466D2: exploitatie van inrichting met VLAREM-rubriek 12.2.1 (ransformator) (2004)
3. Perceel 467K:
 - Aanvraag tot het inrichten en uitbaten van een onderhouds- en herstelwerkplaats (1988)
 - Melding van een klasse 3 – inrichting volgens het VLAREM (2008)
 - Melding van een klasse 3 – aanvraag voor de exploitatie van een werkplaats voor motorvoertuigen (2012)
4. Perceel 470H:
 - Exploitatie van een garage – herstelwerkplaats met opslag van motorolie, afvalolie en koelvloeistoffen, een wasplaats voor motorvoertuigen en een lozingsinrichting voor de lozing van zowel huishoudelijk als ander dan huishoudelijk afvalwater (1994)

- Inwilging provincie van beroepschrift: weigering milieuvergunning voor de overname van de nv en verandering door uitbreiding en toevoeging van een vergunde garage en werkplaats (2001)
 - Melding van overname (2013)
5. Perceel 471F, 493T
- Erratum aan het besluit van de bestendige deputatie (1999) waarbij een vergunning werd verleend voor de verandering door wijziging en uitbreiding van de vergunde inrichting voor de productie van onderdelen voor video- en audio-apparatuur (2000)
 - Besluit van de deputatie waarbij een milieuvergunning werd verleend voor het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van fijn mechanische kunststofonderdelen (2008)
 - Mededeling kleine verandering milieuvergunning (bedrijf gespecialiseerd in het vervaardigen van kunststofonderdelen voor batterij-, automobiel- en maakindustrie) (2015)
6. Perceel 473F:
- Exploitatie Renault garage (1990)
 - Melding van overname (2013)
7. Perceel 485D3:
- Melding van een klasse 3 aanvraag voor exploitatie van een werkplaats voor motorvoertuigen (2012)
 - Melding van overname (2013)
8. Perceel 493W
- Inwilging provincie van beroepschrift: weigering milieuvergunning voor de overname van de nv en verandering door uitbreiding en toevoeging van een vergunde garage en werkplaats (2001)
9. Perceel 493X
- Melding 3^e klasse inrichting (Vlarem) (handel in gebruiks- en andere artikelen op gebied van techniek; Vlarem-rubrieken: 3.4, 3.7, 15.1.1, 15.4.1) (1996)
 - Vergunning voor het exploiteren van een marmer- en natuursteenverwerkend bedrijf (2000)
10. Perceel 502L
- Melding – exploitatie bouwonderneming voor dakbedekkingen (1998)
11. Perceel 502R
- Provinciale toelating van vergunning voor: werkplaats voor metaalbewerking, vervaardigen van auto-elektro-onderdelen en verkeerssignalisatie met gebruik van een compressor (circa 3kw) en metaalbewerkingsmachines met een totaal vermogen van circa 19kw; een herstellwerkplaats voor de elektrische uitrusting aan motorvoertuigen, een ondergrondse mazouttank (5000l inhoud) (1989)
 - Melding klasse 3-inrichting volgens Vlarem – exploitatie met als voorwerp: lozen van huishoudelijk water en smederijen, mechanisch behandelen van metalen (VLAREM-rubrieken: 3.3, 29.5.2.1) (1996)

12. Perceel 503P

- Vergunning voor het exploiteren van een werkplaats voor het bewerken van marmer en natuursteen, een stelplaats voor motorvoertuigen en het lozen van zowel normaal als nader dan normaal huishoudelijk afvalwater (1993)
- Melding 3^e klasse-aanvraag voor exploitatie van een werkplaats voor het bewerken van marmer en natuursteen en een stelplaats voor motorvoertuigen (2012)
- Melding klasse 3 voor vergroothandel (2013)

13. Perceel 534Z

- Verlening vergunning (1991)
- Melding klasse 3 voor een carwash (2014)
- Melding klasse 3 voor garagewerkplaats voor motorvoertuigen zonder carrosseriewerkzaamheden (2014)

4 Ruimtelijke situering

4.1 Situering plangebied



Figuur 15: situering plangebied

Het plangebied situeert zich ten oosten van de Singel, buiten de kernstad van Hasselt. Het gebied heeft volgende begrenzingen.

- in het **westen**: Gouverneur Verwilghensingel (R71).
- De **noordelijke grens** snijdt doorheen de Diepenbekerweg en de Nieuwe Steenweg; ze takt aan op de Maastrichtersteenweg. Deze grens wordt bepaald door het gewestplan: de noordelijke grens vormt de bestemmingszone “reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s”.
- Net zoals de noordelijke grens, wordt ook de **oostelijke** gevormd door de bestemmingszone “reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s”.
- In het **zuidoosten** wordt de grens gevormd door de Diepenbekerweg. In het **zuidwesten** wordt deze gevormd door de spoorlijn Hasselt-Luik. Deze is aangeduid als bufferzone op het gewestplan.

4.2 Bestaande feitelijke toestand | referentiesituatie

De bestaande feitelijke toestand geeft de ruimtelijke structuur van het plangebied weer op het moment van de opmaak van het RUP en wordt beschreven op basis van de disciplines die ook bij de milieubeoordeling worden gehanteerd. De bestaande feitelijke toestand wordt om die reden ook wel de referentiesituatie genoemd.

4.2.1 Historische context

Het plangebied maakte in de 18e en 19e eeuw deel uit van het buitengebied van stad Hasselt. Het werd ingezet als akker- en weiland.

Op de Vandermaelenkaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorlijn en de belangrijkste ontsluitingwegen reeds zichtbaar.



Figuur 16: Ferrariskaart (bron: www.geopunt.be)



Figuur 17: Vandermaelen (bron: www.geopunt.be)

4.2.1.1

Mens

Kaart 14: VLAO



Figuur 18: deelzones plangebied (www.google.be/maps)

Beschouwen we het plangebied dan zijn er drie verschillende deelzones te onderscheiden.

- Deelzone 1 beslaat dat gedeelte van het plangebied dat ten westen van de Diepenbekerweg is ingeplant.
- Deelzone 2 wordt afgebakend door de Diepenbekerweg (westen), Maastrichtersteenweg (oosten) en de spoorlijn (zuiden). De deelzone wordt doorsneden door de Nieuwe Steenweg.
- Deelzone 3 ligt ten zuiden van de spoorlijn die doorheen het plangebied snijdt.

4.2.1.2

Functies

Deelzone 1

Deelzone 1 omvat een diversiteit aan bedrijvigheid met een lage dichtheid langs de Diepenbekerweg, zoals een carwash, een beveiligingsspecialist, een wasserij / droogkuis en een garage. Het zijn allemaal bedrijven met toonzaal.

De Diepenbekerweg zelf is uitgerust met bomenrijen, groene bermen en een fietspad.

Deelzone 2

Deelzone 2 omvat op dit moment 7 woningen, waaronder een boerderij en een kleine vrijstaande woning langs de Maastrichtersteenweg. De overige wooneenheden worden gevormd door een cluster van 5 rijwoningen. Aanpalend aan de woonfuncties zijn enkele landbouwpercelen gelegen.

In de zone, gelegen binnen het plangebied en afgezoomd door de Diepenbekerweg en de Nieuwe Steenweg is sprake van een kleine niet ontwikkelde, groene zone (greenfield). Volgens de landbouwimpactstudie, uitgevoerd door het Departement Landbouw & Visserij, is deze zone vanaf 2012 in agrarisch gebruik (maïs).

Langs het spoor loopt een groene buffer van ongeveer 5 meter breed.

Het rechthoekig perceel centraal in deelzone 2 is ook in agrarisch gebruik (maïs en grasland van 2010 t.e.m. 2012).

Deelzone 3

De breedte van deelzone 3 varieert door het ronde verloop van de weg, maar is op het breedste gedeelte ongeveer 40-50 meter.

Deelzone 3 wordt vooral ingezet voor agrarisch gebruik. De deelzone wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een maïsakker en een braakliggend terrein. Ten zuidoosten van dit deelgebied is (buiten de contouren van het plangebied) een plantencentrum gehuisvest. Dit bedrijf maakt gebruik van deelzone 3 voor de opslag van planten en zet een gedeelte ook in als parkeerterrein.

In het oosten van het plangebied is een onderdoorgang onder de spoorlijn voor voetgangers en fietsers. Aan de westelijke kant van de site is een onderdoorgang onder de spoorlijn voor gemotoriseerde voertuigen gerealiseerd.

Het aanwezige tuinbedrijf ten zuiden van de Diepenbekerweg is belangrijk te vermelden. Dit bedrijf kan mogelijks aangegrepen worden om de korrelmaat langsheen deze steenweg verder te definiëren.

4.2.1.3 Landbouw in het plangebied

In het kader van de mer-screening van voorliggend RUP gaf Departement Landbouw en Visserij in haar advies aan dat zij een landbouwimpactstudie konden opstellen voor het plangebied. Daaruit volgden volgende resultaten.

- Er is sprake van drie geregistreerde landbouwpercelen binnen het plangebied met een totale oppervlakte van 1,70 ha.
- 0,32 ha van deze totale oppervlakte werd voor het eerst geregistreerd in 2012.
- De overige 1,38 ha wordt gebruikt voor de teelt van voedergewassen (maïs).
- Eén van deze zones is gelegen in de bestemmingszone "agrarisch gebied". De overige percelen zijn gelegen in reservegebied voor ambachtelijk bedrijventerrein (ten noorden van de spoorweg).
- Het aantal betrokken landbouwers is 2.
- De percelen worden gebruikt door beroepsmatige landbouwers met grondgebonden veebedrijven.

De mogelijke perceelsimpact voor de (in 2011) geregistreerde landbouwpercelen wordt als 'matig' beoordeeld. Voor het perceel dat in 2012 voor het eerst geregistreerd werd, gebeurde nog geen impactberekening omdat niet alle gegevens voorhanden waren en de gebruiker nog niet voldoende geverifieerd was.

Zie ook volgende figuur.



Figuur 19: landbouwimpactkaart (bron: LIS, Departement Landbouw & Visserij)

4.2.1.4

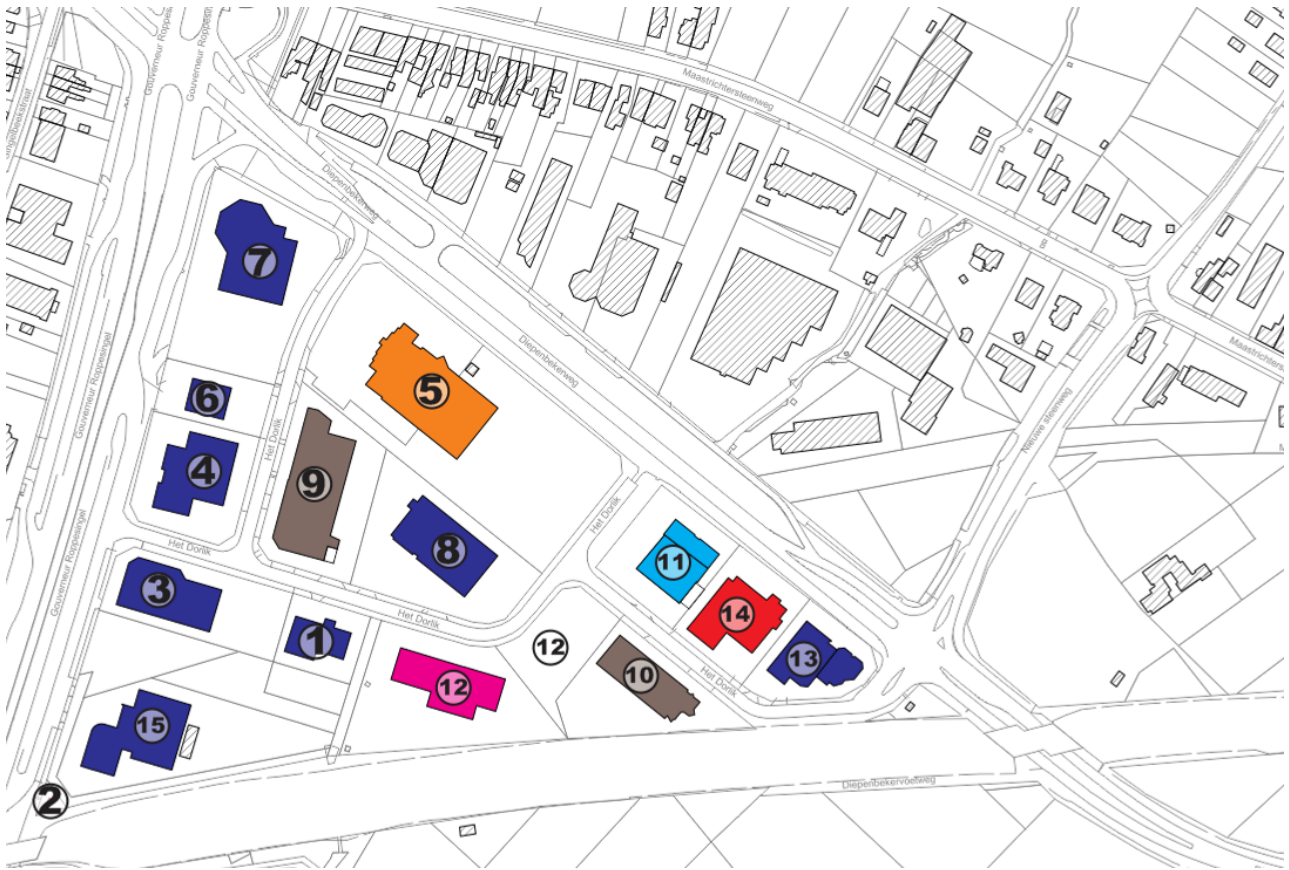
Type bedrijvigheid op het bestaande bedrijventerrein

Dienst economie van stad Hasselt beschrijft het bedrijventerrein Klein Dorlick als een klein gemengd lokaal bedrijventerrein aan de rand van de grote ring richting Diepenbeek. Het terrein heeft een oppervlakte van 20 ha en is gelegen langs de Gouverneur Roppesingel, de Diepenbekerweg en de Maastrichtersteenweg. Wegens aanwezige reservegronden en mogelijkheden tot bijkomende KMO-grond is de volgende ontwikkelingen opgestart: ten zuiden van het spoor en van de Diepenbekerweg wordt een nieuw lokaal bedrijventerrein mogelijk gemaakt door GRUP, genaamd Pietelbeek.
















Binnen het plangebied zijn heel wat bedrijven gevestigd gericht op het onderhoud van gemotoriseerde voertuigen en inrichting en verzorging van het interieur.

Op de volgende bladzijde wordt een overzicht gegeven van de aanwezige bedrijfsactiviteiten op het bestaande bedrijventerrein. Deze informatie is gebaseerd op de verleende milieuvergunningen (zie hoofdstuk 3) en op basis van een sitebezoek.

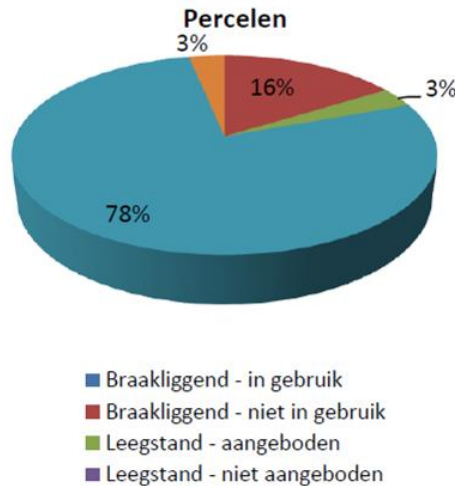
	Bouwondernemina
	Vervaardiana. reparatie van motorvoertuiaen: of ondersteunina
	Verfaroothandel
	Productie orthopedische producten
	Productie kunstofonderdelen



Figuur 20: activiteiten op bestaand bedrijventerrein

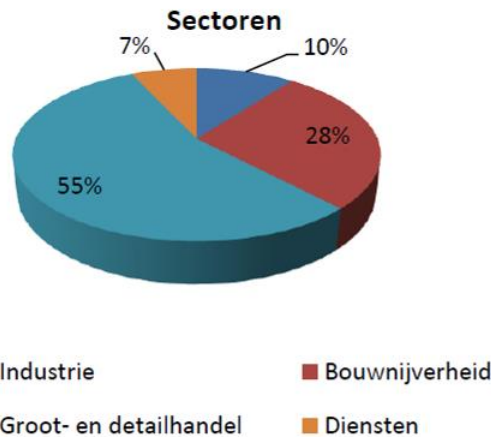
- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | Autoreiniging |
| 2. |  | Transformator |
| 3. |  | Onderhouds- en herstelplaats motorvoertuigen |
| 4. |  | Garage, herstelplaats |
| 5. |  | Productie kunststofonderdelen |
| 6. |  | Garage |
| 7. |  | Garage |
| 8. |  | Garage |
| 9. |  | Marmer- en natuursteenverwerkend bedrijf |
| 10. |  | Bouwonderneming (dakbedekkingen) |
| 11. |  | Vervaardiging auto-onderdelen, werkplaats metaalbewerking |
| 12. |  | Verfverkoop |
| 13. |  | Carwash, garagewerkplaats |
| 14. |  | Productie orthopedische producten |
| 15. |  | Herstellen auto's |

4.2.1.4.1 Leegstand



Een zeer groot deel van het bedrijventerrein is braakliggend en in gebruik (78%). Slechts 16% is braakliggend en in onbruik. Er is amper leegstand; wel zijn er nog een aantal ongebruikte percelen, alsook inefficiënt ruimtegebruik op een aantal percelen.

4.2.1.4.2 Aanwezige sectoren / coherentie van de aanwezige economische sectoren



Meer dan de helft van de aanwezige bedrijvigheid zet in op groot- en detailhandel. De bouwnijverheid is de tweede grootste sector (28%). Industrie (10%) en diensten (7%) vervolledigen het aanbod. Concreet is er sprake van heel wat garages, andere vormen van groothandel en bouwbedrijven.

4.2.1.4.3 Bereikbaarheid

- het bedrijventerrein is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Gouverneur Roppesingel en Diepenbekerweg. Ontsluiting via andere modi (zoals water en spoor) is niet mogelijk.
- Bereikbaarheid via openbaar vervoer: er is een bushalte dichtbij het gebied gelegen, maar de bediening hiervan is beperkt.
- Interne ontsluiting van het terrein voor vrachtwagens / goederenvervoer is goed.
- Op het terrein zelf zijn geen voet- en fietspaden, maar er is wel een goede fietsverbinding naar de stad. Op de Maastrichtersteenweg zijn ook fietspaden in beide richtingen aanwezig.
- Op dit moment is het masterplan voor het naastgelegen bedrijventerrein nog niet bekend, maar dit kan mogelijk de bereikbaarheid van het plangebied nog beïnvloeden.

[Fiche bedrijventerrein dorlick – 2014, p. 1-2]

4.2.1.4.4

Faciliteiten

- Parkeermogelijkheden worden geboden bij de bedrijven zelf
- Het betreft een propere site met recente bebouwing en groenaanleg.
- Het betreft een jong bedrijventerrein.
- Er zijn geen speciale of gemeenschappelijke voorzieningen op het terrein.
- De kavels zijn noodzakelijk privé.
- Er is sprake van kleine en middelgrote kavels.
- Het terrein is duidelijk begrensd. Het is dichtbij de stadskern gelegen maar ondervindt hier geen druk van.

[Fiche bedrijventerrein dorlick – 2014, p. 1-2]

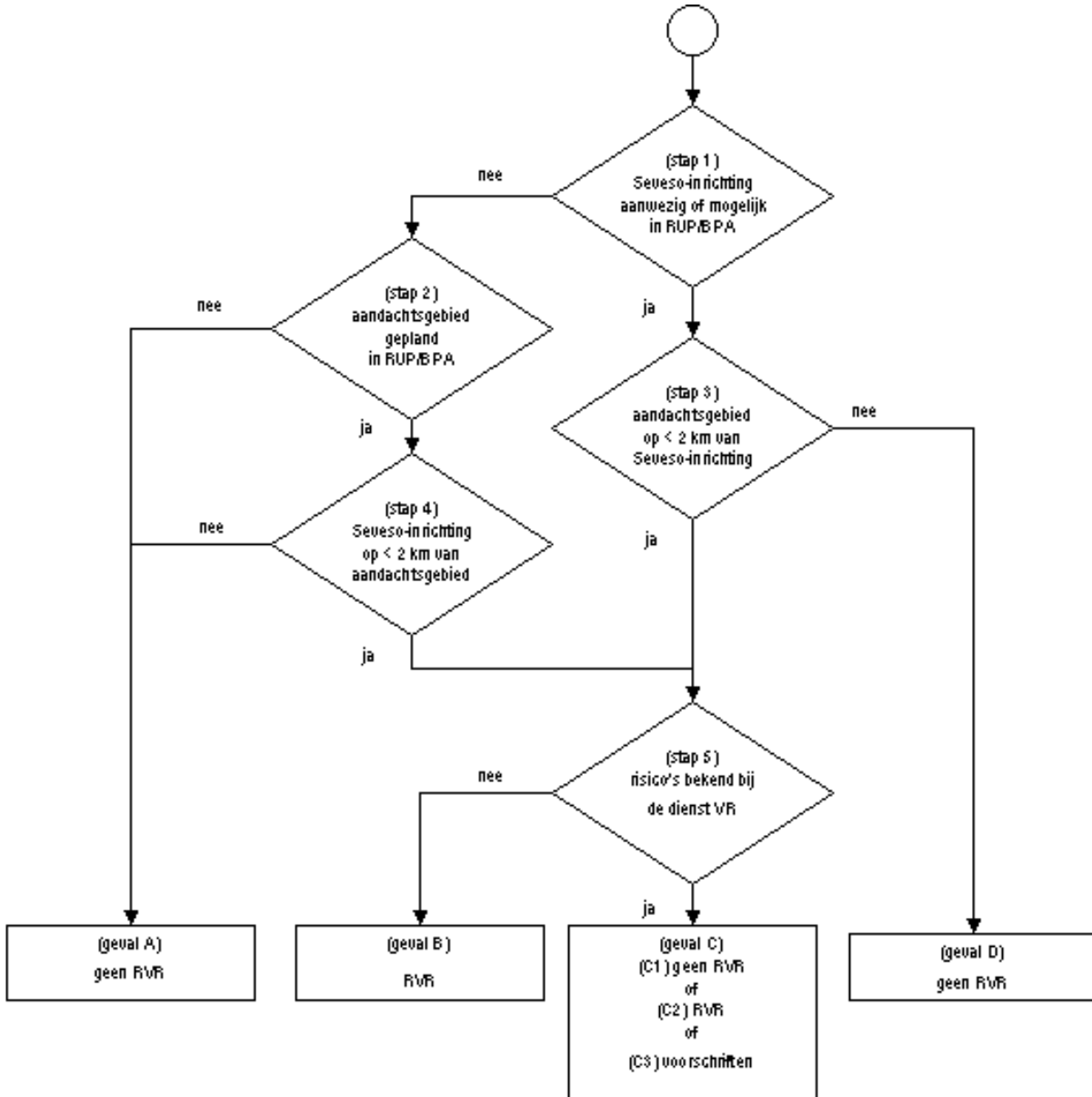
Negatieve aspecten	Kwaliteiten	Noden terrein
Inefficiënt ruimtegebruik op sommige percelen	Klein bedrijventerrein met weinig sectoren	Gemeenschappelijke voorzieningen
Bedrijven kennen elkaar niet goed	Een aantal braakliggende terreinen in deze zone	Interactie en contact tussen bedrijven
	Dichtbij stadskern	Efficiënter ruimtegebruik stimuleren

[Fiche bedrijventerrein dorlick – 2014]

4.2.2 Mens – externe mensveiligheid

Kaart 13: SEVESO-bedrijven

Binnen het kader van de externe mensveiligheid is het van belang om na te gaan van welke Seveso-inrichtingen en aandachtsgebieden er eventueel sprake is.



Figuur 21: beslissingsdiagramma dienst veiligheidsrapportage

4.2.2.1 Seveso-inrichting

Een **seveso-inrichting** is een inrichting die onder de toepassing valt van de Seveso II-richtlijn. Het is een inrichting waarvoor een risico voor het optreden van een zwaar ongeval bestaat.

Er zijn geen seveso-bedrijven binnen het plangebied aanwezig.

Het dichtst bijzijnde seveso-bedrijf ligt op ongeveer 1700m (Bouts). Op ongeveer 2,5 km is het bedrijf Petrolihm gelegen. Beiden zijn brandstoffendepots. Petrolihm heeft tevens een beperkte opslag van LPG. Het zijn beiden lagedrempel seveso-bedrijven.

Tot slot: Argos Storage Hasselt is gelegen op iets meer dan 2km, ten noorden van het kanaal.

4.2.2.2 Aandachtsgebied

Een **aandachtsgebied** is een gebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, bijzondere aandacht geniet:

- Ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen,
- Ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde,
- Ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken bij nabijgelegen Seveso-inrichtingen.

Als **aandachtsgebied** werd daarom aangeduid: gebieden met woonfunctie, kwetsbare locaties, door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, hoofdtransportwegen voor personenvervoer, waardevolle of kwetsbare natuurgebieden en externe gevarenbronnen.

In het kader van dit RUP verdienen vooral de **gebieden met woonfunctie** in de omgeving extra aandacht.

4.2.2.3 Aandachtsgebieden en seveso-inrichtingen

Volgen we het beslissingsdiagramma van de dienst veiligheidsrapportage, dan kunnen we stellen dat er geen seveso-inrichtingen aanwezig of mogelijk zijn in het RUP (stap 1). Wel zijn er aandachtsgebieden (gepland) in het RUP (stap 2). Bovendien is er sprake van seveso-inrichtingen op minder dan 2km van het aandachtsgebied (stap 4).

Men dient bijgevolg na te gaan of de risico's bekend zijn bij dienst Veiligheidsrapportage.

4.2.3 Mens – mobiliteit

Kaart 9: buurtwegen

Kaart 10: fietsnetwerken

Kaart 11: De Lijn

Wegennet

De **Singel** (R71) vormt de hoofdontsluiting in de omgeving van het plangebied. Een aantal bedrijven, in het westen van het plangebied, worden via een ventweg langs deze weg ontsloten. De Singel is een 2x2 vaksbaan.

Op de Singel takken verschillende wegen aan die de verbinding verzorgen met de buurgemeenten. De **Diepenbekerweg** is één van dergelijke ontsluitingssystemen. Het is een 2x1 rijweg.

Het bestaande bedrijventerrein, gelegen ten westen van de Diepenbekerweg takt met drie ontsluitingswegen aan op deze as. Het gaat om de gelijknamige **Diepenbekerweg** en twee straten die beide **Het Dorlik** heten.

In het gedeelte van het plangebied ten oosten van de Diepenbekerweg zijn 7 woningen gelegen. Zij takken allen aan op de **Maastrichtersteenweg**. Deze as vormt de noordoostelijke grens van het plangebied.

Buurtwegen

Voetweg 74 loopt centraal in het noorden van het plangebied. In de omgeving is er verder sprake van verschillende buurtwegen: voetwegen 71 en 72, alsook buurtweg 1. Het tracé van deze laatste loopt van noordwest naar zuidoost doorheen het plangebied. De eigenlijke buurtweg is echter onderbroken ter hoogte van de site Klein Dorlick.

Fietsnetwerk

De Maastrichtersteenweg, de noordoostelijke grens van het plangebied, is aangeduid als alternatieve functionele fietsroute.

Van het fietsknooppuntennetwerk volgt het tracé tussen de knooppunten 142 en 143 de Singelbeekstraat ten zuiden van het projectgebied. Vervolgens wordt de Singel gekruist en loopt het tracé parallel met het spoor richting de binnenstad.

Openbaar vervoer: bus

Twee stadslijnen passeren het plangebied. Het gaat om H5 Singellijn Zuid en H9 Rapertingen Langveldstraat – Hasselt Wolske – Hasselt Station.

Buslijn 20a is een streeklijn. Deze ontsluit Hasselt – Bilzen - Maastricht/Lanaken – Rekem.

Openbaar vervoer: trein

De spoorlijn 34 Hasselt-Luik snijdt door het plangebied in oostwestelijke richting.

4.2.4

Water

Kaart 6: water

Kaart 7: watertoetskaarten

Kaart 15: zoneringsplan

Doorheen het plangebied lopen twee **waterlopen**. De Trekschurenbeek passeert de site van noordoost naar zuidwest. Het betreft een onbevaarbare waterloop van 3^e categorie.

De Helbeek takt hierop aan vanuit het westen. Ook deze waterloop is van 3^e categorie.

Binnen het plangebied zijn de betreffende waterlopen ingebuisd.

Het ganse tracé van de spoorlijn, die in oostwestelijke richting door het plangebied loopt, is aangeduid als **erosiegevoelige zone**. Hetzelfde geldt voor een aantal kleinere zones ten noorden van de spoorlijn en ten oosten van de Nieuwe Steenweg. Ten zuiden van de spoorlijn zijn tevens een aantal erosiegevoelige snippers waar te nemen.

Het ganse plangebied is **matig gevoelig voor grondwaterstroming**.

Binnen het plangebied is geen sprake van **overstromingsgevoelige gebieden**. Een zone ten zuidwesten van Dorlick wordt wel aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het betreft de zone net voor de inbuizing van de Trekschurenbeek onder de spoorlijn.

Het merendeel van het plangebied heeft **hellingen** tussen de 0,5 en 5%. Het spoorlijntracé heeft een helling die groter is dan 10%. Voor het overige zijn er snippers terug te vinden in het plangebied met hellingen kleiner dan 0,5% en hellingen tussen de 5 en 10%.

Het plangebied behoort **niet** tot het **winterbed van de grote rivier**.

Er zijn geen beschermingszones voor grondwaterwinningen binnen het plangebied gelegen.

De deelzone 1 is volledig gelegen in **centraal gebied** op het **zoneringsplan**. Dit wil zeggen dat er een afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Ook de woningen, die grenzen aan de Maastrichtersteenweg, vallen binnen centraal gebied. Enkel de boerderij (zie eerder), wordt aangeduid als **collectief te optimaliseren buitengebied**. Dit wil zeggen dat deze woning momenteel geen mogelijkheid heeft om aan te sluiten op een openbare riolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien.

4.2.5 Bodem

Kaart 12: OVAM
Kaart 16: bodemkaart

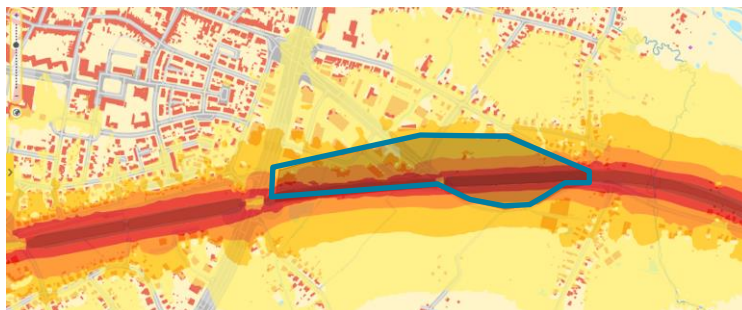
De bodem in het plangebied bestaat overwegend uit **vochtige zandleem**. In de vallei van de Trekschurenbeek is sprake van **natte zandleem**. In het noordoosten van het plangebied is sprake van een beperkte **antropogene** zone.

Binnen de huidige bedrijfszone van het plangebied zijn drie **oriënterende bodemonderzoeken** ondernomen. Op basis van de beschikbare gegevens is het niet geweten of er effectief een bodemverontreiniging werd vastgesteld. Ten noorden van het plangebied is een bodemsaneringsproject uitgevoerd waarvoor een eindverklaring werd verkregen.

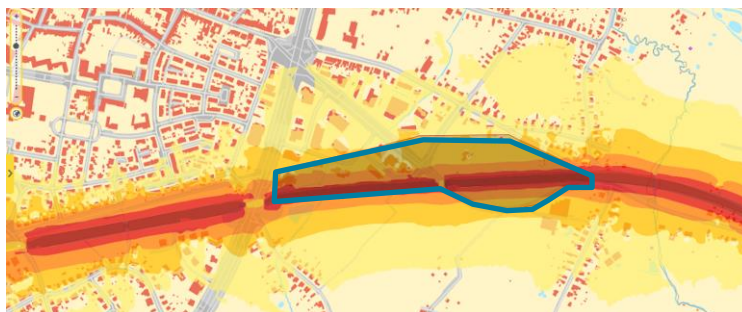
4.2.6 Geluid

Zowel het spoorverkeer als het autoverkeer vormen relevante geluidsbronnen in de omgeving van het plangebied.

Volgens de geluidsbelastingskaart zijn binnen zo goed als het volledige plangebied geluidsniveaus van minimum 60-64 dB voor L_{den} en 55-59 dB voor L_{night} aanwezig als gevolg van het spoorverkeer.

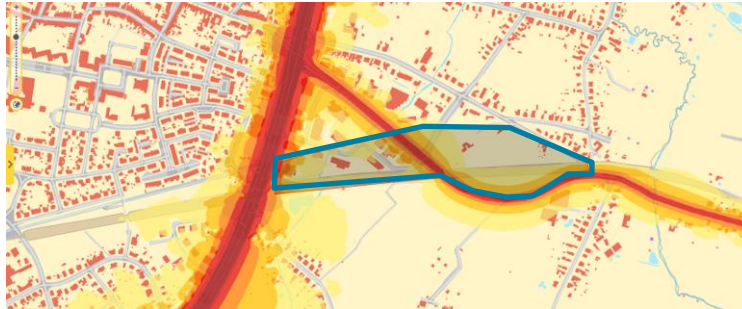


Figuur 22: spoorverkeer L_{den} 2011



Figuur 23: spoorverkeer L_{night} 2011

Het autoverkeer van op de Gouverneur Roppesingel (R71) en Diepenbekerweg is ook een belangrijke geluidsbron. De geluidshindercontouren blijven echter beperkt tot de eerste tiental meters van de weg.



Figuur 24: wegverkeer L_{den} 2011



Figuur 25: wegverkeer L_{night} 2011

Het plangebied is onderhevig aan geluidshinder afkomstig van de spoorlijn. In zo goed als het gehele plangebied wordt de VLAREM II milieunorm voor bedrijventerreinen overschreden ten gevolge van het spoorweglawaai en dit zowel overdag als 's nachts (resp. 60 en 55 dB). Ook voor de woningen aan de Maastrichtersteenweg worden de milieunormen niet gehaald (resp. 50 en 45 dB).

4.2.7

Lucht en klimaat

Voor de beschrijving van de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het studiegebied kan worden gebruik gemaakt van de resultaten van de "Life+ ATMOSYS: NO₂-stedencampagne" (VMM). Deze door VMM en VITO uitgevoerde specifieke meetcampagne en ontwikkelde luchtmodellen maken deel uit van het Life+ ATMOSYS project gefinancierd door de Europese Commissie. Op de website van ATMOSYS worden jaargemiddelde luchtkwaliteitskaarten getoond. Momenteel is 2013 het meest recente jaar voor beschikbare kaarten van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Op basis van deze kaarten wordt besloten dat de jaargemiddelde NO₂-concentratie tussen 16 en 25 µg/m³ varieert voor 2013. De norm van 40 µg/m³ wordt ruimschoots gerespecteerd.

De PM₁₀-concentratie voor 2013 varieert tussen 21 en 25 µg/m³ (< jaargrenswaarde 40 µg/m³). De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ werd in 2013 tussen 11 en 15 keer overschreden (< norm 35).

De jaargemiddelde **PM_{2,5}**-concentratie in de omgeving van het projectgebied schommelde in 2013 tussen 16 en 20 µg/m³. Deze concentratie blijft ruimschoots onder de geldende norm van 25 µg/m³, maar benadert wel de indicatieve grenswaarde van 20 µg/m³ die geldt vanaf 2020.

Algemeen kan gesteld worden dat de huidige luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied voldoet aan alle geldende normen voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

4.2.8

Fauna en Flora

Kaart 5: biologisch waardevolle gebieden ter hoogte van het plangebied

Er zijn verschillende **biologisch waardevolle elementen** aanwezig in het plangebied:

- noordelijke spoorwegberm (ZW): loofhoutaanplant (exclusief populier) (n), verruigd grasland (hr), opslag van allerlei aard (sz);
- noordelijke spoorwegberm (centraal), Diepenbekerweg en Nieuwe Steenweg: loofhoutaanplant (exclusief populier) (n), gemengd loofhout (gml), gemengd naaldhout (gmn);
- noordelijke spoorwegberm spoorlijn (NO): opslag van allerlei aard (sz);
- zuidelijke spoorwegberm (centraal): beperkte zone met loofhoutaanplant (exclusief populier) (n);
- ten noorden van Diepenbekerweg, ten zuiden van spoorlijn: verruigd grasland (hr);
- in het oosten van het plangebied, ten noorden van de spoorwegberm: verruigd grasland (hr);
- ten oosten van de Nieuwe Steenweg: kleine oppervlakte met loofhoutaanplant (exclusief populier) (n);
- centraal in het noorden van het plangebied, tussen Nieuwe Steenweg en Diepenbekerweg: opslag van allerlei aard (sz), berk (bet), zomereik (*Quercus robur*) (que).

In het zuidoosten van het plangebied is ten zuiden van de spoorlijn stortterrein (ko) en een bomenrij met dominantie van eik (kbq) aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

De rest van het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart minder waardevol. Het gaat daarbij o.a. over soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en zeer soortenarme, ingezaaide graslanden (hx).

Noch in het plangebied, noch in haar omgeving zijn **habitat- of vogelrichtlijngebieden** gelokaliseerd. Hetzelfde geldt voor **VEN-gebieden**.

4.2.9 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plangebied maakt geen deel uit van een **ankerplaats, relictzone of erfgoedlandschap**.

Beschermde monumenten, beschermde cultuurhistorische landschappen en beschermde stads- en dorpsgezichten zijn tevens afwezig in het plangebied en haar omgeving.

Er is geen **bouwkundig erfgoed** aanwezig binnen het plangebied. Langs de Singelbeekstraat is ten zuiden van het plangebied wel een kapel opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Er is echter geen visuele link met het plangebied.

5 **Randvoorwaarden, visie, concepten en planologische doorvertaling**

5.1 **Randvoorwaarden**

5.1.1 **Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: bestaand bedrijventerrein**

Het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan geeft aan dat Klein Dorlick ontwikkeld kan worden als lokaal bedrijventerrein.

- Het GRS stelt dat het bestaande bedrijventerrein Dorlick wordt uitgewerkt als **zone voor kleinere productiebedrijven, toonzalen, herstelplaatsen, handel...**
- De stad wenst hier **uitbreidingsmogelijkheden** te voorzien voor de bestaande bedrijven,
- **hoge dichtheden** te realiseren
- met **zichtlocaties** naar de Singel en Diepenbekerweg.
- Een **uitbreiding** van de bestaande bedrijvigheid wordt voorzien aan de andere zijde van het spoor.

Het bestaande lokaal bedrijventerrein wordt uitsluitend ingezet voor kmo's, aldus het GRS. Ruimtelijke eisen:

- stedenbouwkundig aandachtspunt: stapsgewijze **verdichting**
- algemene verbetering van de **beeld- en belevingswaarde**
 - o verzorgde landscaping
 - o architecturale uitwerking van de vele fronten naar belangrijke toegangen tot de stad
- **ontsluiting** via ventwegen van de Singel en van de Diepenbekerweg
- **bereikbaarheid** voor fietsers en voetgangers moet worden verbeterd

Zie: 2.3.3 Gewenste ruimtelijke economische structuur

De zone ten noorden van de Diepenbekerweg en ten westen van de Nieuwe Steenweg wordt aangeduid als (bestaande) kleinhandelsconcentratie.

5.1.2 **Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: flankerende assen**

De Maastrichtersteenweg wordt aangeduid als een vergroende steenweg.

5.1.3 **Pietelbeek: aansluitingen op infrastructuur**

Aansluitingen tussen het plangebied Klein Dorlick en het project Pietelbeek dienen adequaat te worden ondervangen. Het gaat daarbij om de aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer, alsook de langzaamverkeersverbindingen.

Een afstemming van de ontsluiting van het nieuwe project dat in de zone Klein Dorlick zal worden gerealiseerd op de structuur van de zone Pietelbeek is vereist. Dit uitgangspunt dient te worden doorvertaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.1.4 Pietelbeek: representatieve gevels langsheen Diepenbekerweg

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met het specifieke type van bedrijvigheid die in de zone van Pietelbeek wordt voorzien, grenzend aan het plangebied van Klein Dorlick.

In het masterplan Pietelbeek is opgenomen dat de kmo's langsheen de Diepenbekerweg een duidelijke representatieve voorgevel dienen te hebben langs deze as.

In het project dat zal worden gerealiseerd binnen het contour van het RUP Klein Dorlick dient een tegengewicht voor dit verhaal te worden geboden. In de zone die grenst langsheen de Diepenbekerweg zullen dus eveneens duidelijke fronten worden opgelegd.

5.1.5 Grafische weergave ruimtelijke randvoorwaarden



- | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------|--|---|
| | Pietelbeek: ontsluiting gemotoriseerd verkeer (!) exacte ligging ongekend | | GRS parkweg | | GRS bestaand bedrijventerrein |
| | Pietelbeek ontsluiting fietsverkeer | | GRS vergroende steenweg | | GRS reserve lokaal bedrijventerrein + bindende bepaling: ontwikkeling van reservegebied |
| | Pietelbeek representatieve voorgevels | | | | GRS kleinhandelsconcentratie |
| | | | | | gewestplan: woongebied
GRS: motivering afbouwen Maastrichtersteenweg |

Figuur 26: ruimtelijke randvoorwaarden (GRS en masterplan Pietelbeek)

5.2 Visie

In voorliggend RUP wordt een **zone voor bedrijvigheid** gefaciliteerd. In het westen betreft het de bestemming van het bestaande bedrijventerrein Dorlick. In het oosten wordt een reservegebied voor bedrijvigheid (zoals aangeduid op het gewestplan) omgezet naar een zone voor kmo's. Op deze manier kan dit gebied verder ontwikkeld worden, zoals aangegeven in bindende bepaling 34 van het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt.

In aansluiting op deze beide zones wordt ook een strip ten zuiden van de spoorlijn herbestemd: een omzetting van agrarisch gebied naar zone voor bedrijventerrein wordt beoogd.

De bedrijvenszones zijn aangeduid voor lokale bedrijvigheid onder de vorm van kleinere bedrijven.

De gebouwen, publieke en private ruimtes dienen een hoogwaardige verschijningsvorm te krijgen. Aandacht gaat uit naar een rationeel, duurzaam en flexibel ruimtegebruik.

- Goede integratie (koppelen of bufferen) met de omgeving (parkgebied, wonen, bedrijvigheid, enz.)
- Hoogwaardige verschijningsvorm van gebouwen, publieke en private ruimte
- Rationeel, duurzaam en flexibel ruimtegebruik

Het plangebied wordt zo adequaat mogelijk **geïntegreerd in de omgeving**; hetzij onder de vorm van koppelingen, hetzij onder de vorm van buffering.

Zo zal de toegepaste functionele zonerings in aansluiting zijn met de aangrenzende functie. Op deze manier worden functionele koppelingen voorzien met de omgeving. Aanvullend worden ook de nodige verbindingen tussen het plangebied en haar omgeving gemaakt. Dit gebeurt niet louter onder de vorm van functies die onderling aansluiten; ook verbindingen voor langzaam verkeer zorgen voor een verdere verankering van het plangebied. Een goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers wordt beoogd.

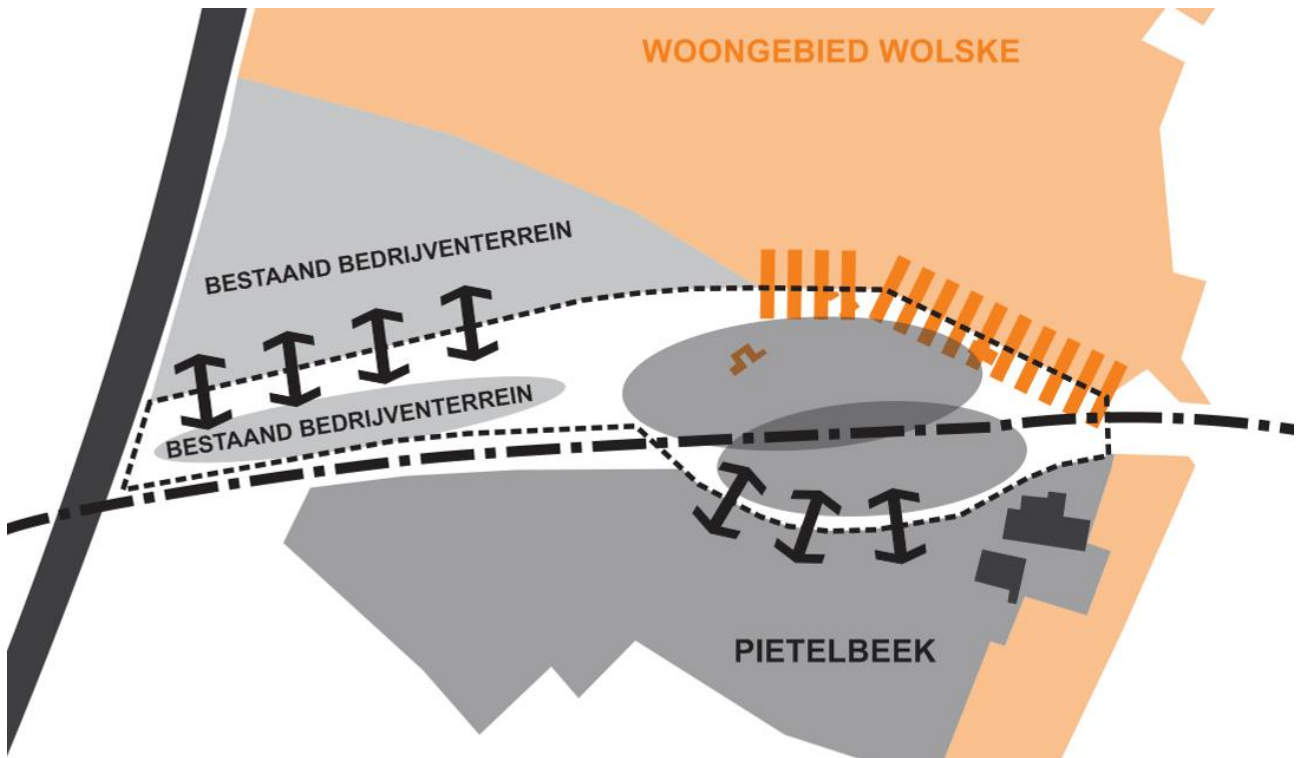
Hetzelfde geldt uiteraard voor aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer.

Ook de toegepaste groenstructuur wordt ingezet om de linkers tussen de omgeving en het plangebied te verbeteren.

De beoogde verankering hangt samen met het voorzien van een kwaliteitsvolle ruimtelijke overgang daar waar de aangrenzende functies die vereisen. Zo dient extra aandacht uit te gaan naar de overgangszones tussen het woongebied in het noorden / noordoosten van het plangebied enerzijds en de bedrijvigheid, zoals voorzien in voorliggend RUP.

5.3 Concepten

5.3.1 Integratie in omgeving: zonering



Figuur 27: concept 01, integratie in omgeving: zonering

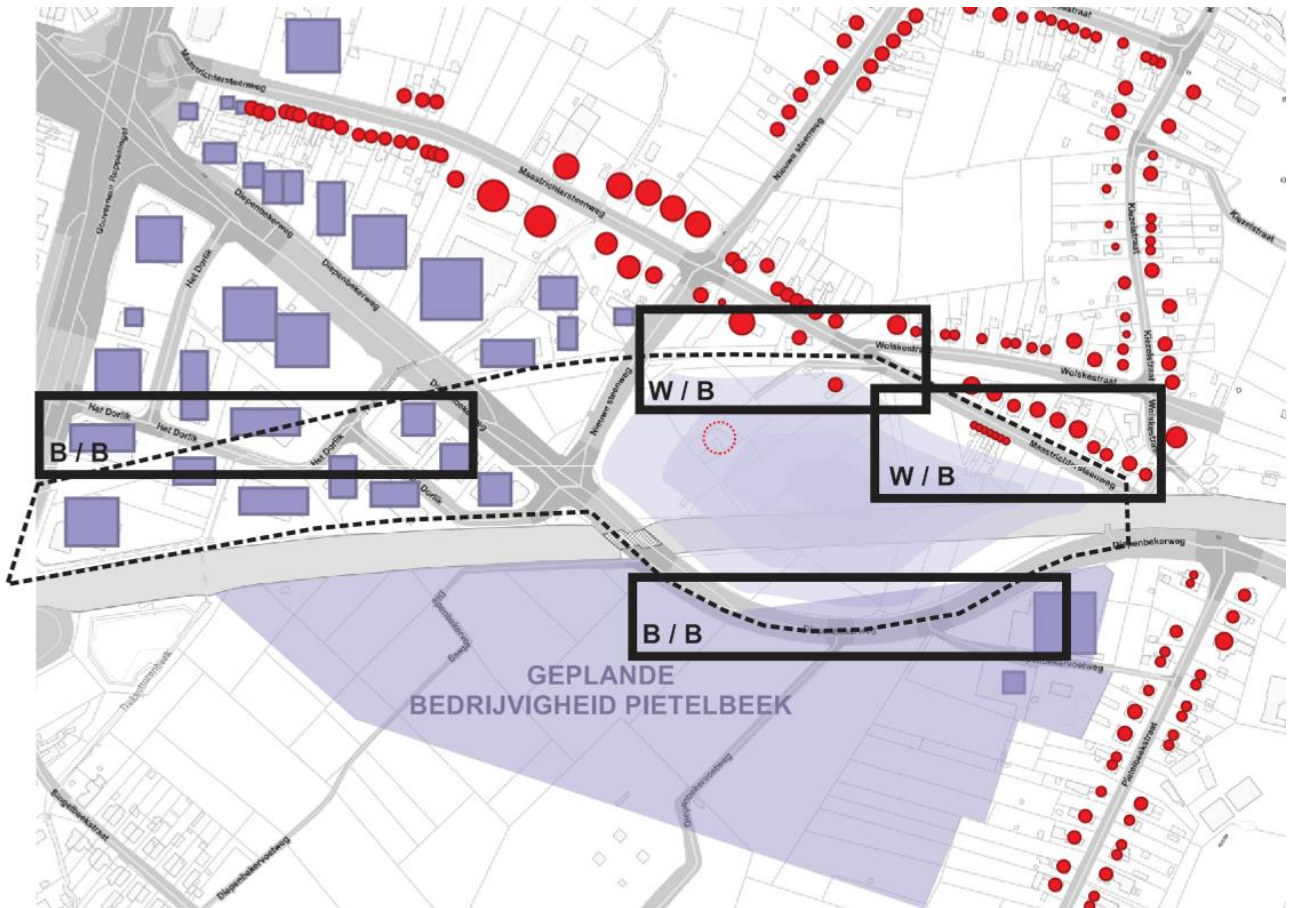
Om een gedegen integratie van het plangebied in haar omgeving te voorzien, wordt in eerste instantie ingezet op een interne zonering die aansluit op de aangrenzende functies.

In het westen beperkt het RUP zich in grote lijnen tot het bestendigen van het bestaande bedrijventerrein.

In het noordoosten grenst het plangebied aan woongebied. Ook binnen het plangebied zijn langsheen de Maastrichtersteenweg een aantal woningen ingeplant. De noordoostelijke strip van het plangebied vormt een belangrijke zone: zij fungeert als overgang tussen het bestaande wonen en de nieuwe ontwikkeling.

In het zuidoosten sluit het plangebied aan op het nieuw te ontwikkelen gebied van Pietelbeek.

5.3.2 Integratie in omgeving & aandacht voor overgangen



Figuur 28: concept 02, integratie in omgeving & aandacht voor overgangen (W / B: wonen / bedrijvigheid; B / B: bedrijvigheid / bedrijvigheid)

B/B

In het westen van het plangebied wordt de bestaande bedrijvigheid bestendigd. Een specifieke aanpak van de overgang tussen het plangebied en haar omgeving is hier niet vereist: het bestaande bedrijventerrein Dorlick loopt door, over de grenzen van het RUP-contour heen.

In het zuidoosten van het plangebied vraagt de overgangszone aandacht in die zin dat er een duidelijke aansluiting moet worden gecreëerd ter hoogte van bedrijventerrein Pietelbeek. Deze koppeling zal echter voornamelijk gebeuren onder de vorm van verkeersverbindingen.

Aansluitend zullen de functies ten noorden van de Diepenbekerweg (RUP Klein Dorlick) hier ook aansluiting moeten zoeken met de functies ten zuiden van deze as (Pietelbeek).

W/B

De overgangszone die de meeste aandacht vraagt wordt gevormd door de Maastrichtersteenweg, gelegen in het noordoosten van het plangebied. Het betreft een residentiële straat: de meeste woningen zijn gelegen aan de noordzijde van de Maastrichtersteenweg; maar ook binnen het plangebied zijn een zevental woningen ingeplant.

Het is in deze strip dat de nieuwe bedrijvigheid van het plangebied zal raken aan de (bestaande) woningen langsheen de Maastrichtersteenweg.

In het masterplan, opgemaakt door Plan+, worden langsheen de Maastrichtersteenweg een aantal clusters met stedelijk wonen voorzien. Het residentiële karakter van deze as wordt dus bestendigd. De woonstraat wordt dus verder afgebouwd.

De eigenlijke overgang van bedrijvigheid naar wonen wordt gerealiseerd door een specifieke vorm van bedrijvigheid, meer bepaald de huisnijverheid. Deze zal met haar "zachtere karakter" enerzijds en bufferafstanden anderzijds een adequate overgang vormen tussen het wonen en de bedrijvigheid.

Aanvullend is uiteraard aandacht voor de benodigde buffering: eisen zullen verordenend worden opgenomen in het RUP opdat een adequate bufferbreedte én de vereiste ruimtelijke kwaliteiten van de bufferzone gegarandeerd zijn.

5.3.3 Integratie in omgeving: ontsluiting

5.3.3.1 Gemotoriseerd verkeer



Figuur 29: concept 03, integratie in omgeving: ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Legende bovenstaande figuur:

- witte streepjeslijn: behoud van huidige infrastructuur
- zwarte streepjeslijn: ontsluiting (nieuwe) bedrijventerrein; de exacte ligging van deze aansluitpunten is nog niet gekend.
- oranje streepjeslijn: Maastrichtersteenweg → ter hoogte van het plangebied wordt deze enkel ingezet voor de ontsluiting van het residentiële weefsel

Voor wat betreft het westen van het plangebied, blijft de huidige wegenis behouden. Het bestaande bedrijventerrein Dorlik blijft ontsloten via de ventwegen langsheen de singel enerzijds en via een tweevoudige aansluiting op de Diepenbekerweg.

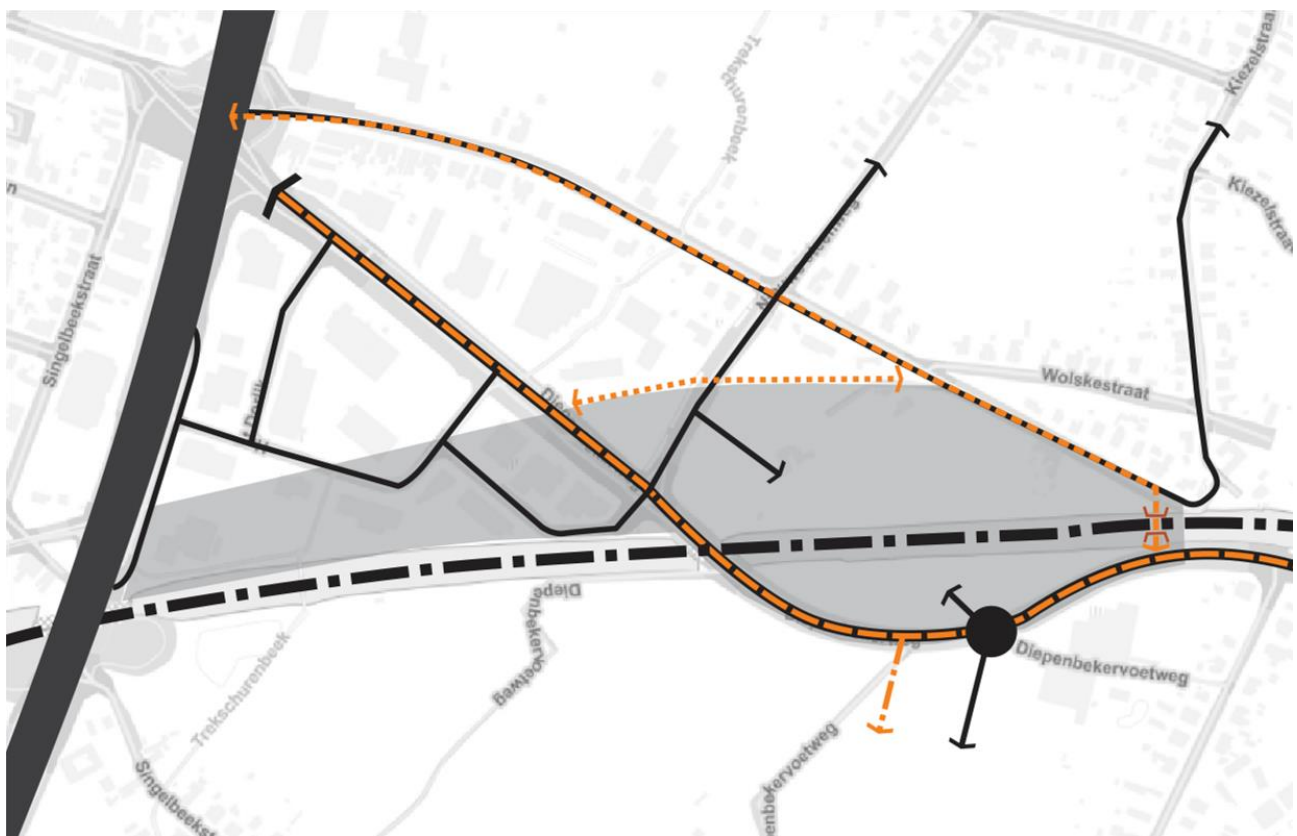
Voor wat betreft de nieuw te ontwikkelen zone wordt een differentiatie in ontsluiting toegepast, op basis van de voorziene functies.

De woonstrip, voorzien in het noordoosten van het plangebied, wordt ontsloten langs de Maastrichtersteenweg. Deze wordt zo een zuivere woonstraat.

De Nieuwe Steenweg zal de toekomstige ontsluiting van het noordelijk deel van het nieuwe lokaal bedrijventerrein verzorgen.

Het bedrijventerrein ten zuiden van de spoorlijn ontsluit rechtstreek op de Diepenbekerweg. Om het aantal aantakkingen te beperken, wordt slechts één gegroepeerde toegang voorzien en dit ter hoogte van de ontsluiting van het nog te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein Pietelbeek.

5.3.3.2 Fietsverkeer



Figuur 30: concept 04, integratie in omgeving: ontsluiting langzaam verkeer

Om het plangebied te integreren in de omgeving dienen voldoende verbindingen voor langzaam verkeer te worden georganiseerd.

In eerste instantie is de Maastrichtersteenweg reeds aangeduid als alternatieve functionele fietsroute. De bestaande doorgang onder de spoorweg (in het oosten van het plangebied) vormt hierbij een belangrijke schakel. Voor de doorwaadbaarheid in noord-

zuidelijke richting vormt deze smalle doorgang de enige verbinding in het oosten van het plangebied.

In het westen kan men via de Diepenbekerweg de spoorweg wel oversteken door middel van een ongelijkgrondse kruising.

Het masterplan Pietelbeek voorziet in een fietsroute langsheen de Diepenbekerweg en zorgt ook voor een aansluiting op deze route. Ook voor het plangebied van voorliggend RUP vormt dit een zinvolle verbinding richting centrum Hasselt.

Tot slot wordt in het masterplan van Plan+ de oude spoorwegbedding gehanteerd als alternatieve route. Deze bedding vormt de noordelijke grens van het plangebied. Met deze route zou het mogelijk worden om het centrum van Hasselt te verbinden met Diepenbeek en dit via meer kleinschaligere wegen, zoals het Wolskepad.

In datzelfde masterplan wordt aangegeven dat het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein een ideale plek is voor een logistiek bedrijf zoals Cargo Vélo. Fietsverbindingen met het centrum van de stad zijn immers gegarandeerd.

5.3.4 Integratie in omgeving: natuurlijke structuur



Figuur 31: concept 05, integratie in omgeving: natuurlijke structuur

Zoals eerder gesteld voert het RUP voor het westelijk deel van het plangebied een bestemming uit van de bestaande toestand.

In het oostelijk deel is er op dit moment geen sprake van een ontwikkeling. De bestaande groenstructuur kan dan ook zoveel als mogelijk worden verankerd in het RUP en in de nieuwe ontwikkelingen.

Vooraf de structurerende groenassen worden behouden. Zo zal de groene buffering langsheen de spoorweg, de Diepenbekerweg en de Nieuwe steenweg bestendig worden in het RUP.

Het groen langsheen de oude spoorweg wordt zoveel mogelijk behouden en wordt beleefbaar en toegankelijk gemaakt. Hier zou immers een kwalitatieve fietsverbinding richting Diepenbeek kunnen gerealiseerd worden.

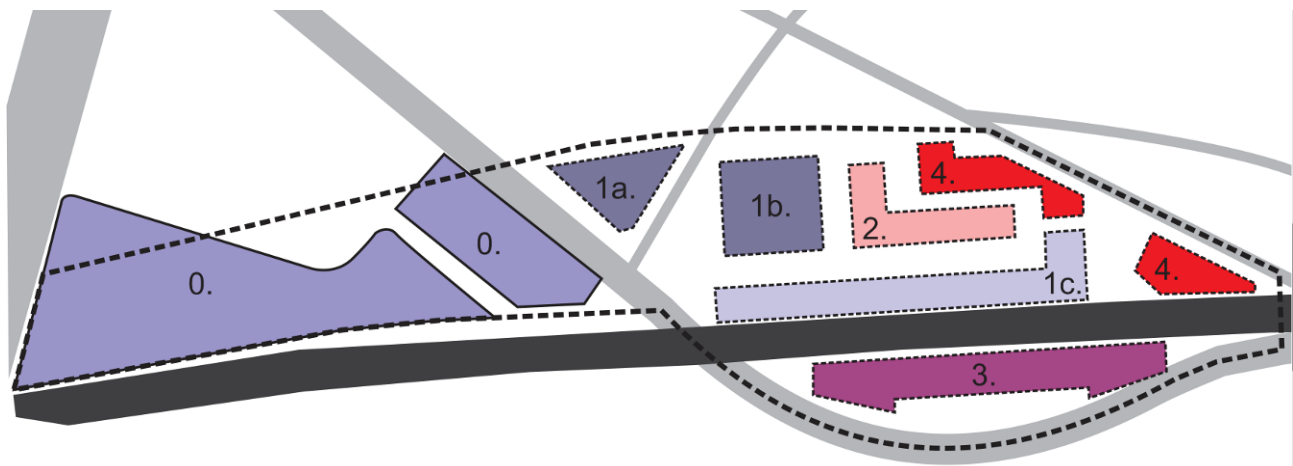
Wat betreft de waterstructuur dienen in eerste instantie de Trekschurenbeek en Helbeek te worden vermeld. Zij zijn gelegen in het westelijk deel van het plangebied. Het gaat om waterlopen die binnen het RUP-contour zijn ingebuisd.

Gezien het westelijk deel van het plangebied reeds ontwikkeld is, zal het eventuele open leggen van deze waterlopen een weinig haalbare kaart vormen. De waterlopen en hun bouwvrije zones van 5 m worden wel op het grafisch plan aangeduid. Op deze manier kunnen er aan de ingebuisde waterlopen steeds onderhoudswerken worden uitgevoerd.

5.3.5 Zone voor bedrijvigheid

Een gedegen verankering van het plangebied in haar omgeving is cruciaal. Binnen de contouren van het RUP dient echter aandacht uit te gaan naar het type ontwikkeling dat kan worden gerealiseerd én dient er ingezet te worden op een kwaliteitsverhoging van het bestaande bedrijventerrein, in het westen van het plangebied.

5.3.5.1 Zonering



Figuur 32: concept 06, zonering binnen plangebied

Binnen het plangebied worden verschillende zones gedefinieerd. Hierbinnen worden specifieke vormen van bedrijven en/of andere functies voorzien. Deze sluiten in sterke mate aan op de omliggende functies.

Zone 0: bestaand lokaal bedrijventerrein

In het westen van het plangebied wordt de bestaande toestand bestendig: lokale bedrijvigheid.

Zone 1a, 1b, 1c: lokaal bedrijventerrein voor bedrijfsverzamelgebouwen



Figuur 33: schets en referentiebeeld van kmo-units en bedrijfsverzamelgebouw (presenatie Plan+, 16/09/2016)

Aansluitend bij het bestaand bedrijventerrein Dorlick wordt een lokaal bedrijventerrein voorzien voor bedrijfsverzamelgebouwen met een moduleerbare opbouw (S – M – L – XL) die in de onmiddellijke omgeving nog niet aanwezig zijn.

Dit zijn ten opzichte van het bestaande aanbod (Dorlick) en het nog te ontwikkelen aanbod (Pietelbeek) kleinere, geschakelde units.

Voor de strip langsheen de spoorweg wordt eenzelfde bedrijvigheidstype voorzien. De zichtbaarheid van deze bedrijven vanuit de trein kan een pluspunt vormen voor deze zone. Hoogwaardige kmo's worden beoogd.

Zone 2: specifiek lokaal bedrijventerrein voor huisnijverheid



Figuur 34: schets en referentiebeeld van kmo-units en bedrijfsverzamelgebouw (presentatie Plan+, 16/09/2016)

De strip met huisnijverheid wordt ingezet als gestructureerde overgangszone tussen enerzijds de bedrijvigheid en anderzijds de zuivere woonfunctie langsheen de Maastrichtersteenweg.

De zone voor huisnijverheid bestaat uit bedrijfsgebied waarbinnen kwalitatieve ruimte wordt gecreëerd voor de woning van de lokale ondernemer. Hier wordt op een geïntegreerde en kwalitatieve manier een bedrijfsstructuur en private woning als één geheel gerealiseerd.

De woonfunctie op de huisnijverheidskavel kan apart ontsloten worden ten opzichte van de bedrijfsfunctie. In dit geval wordt de bedrijfsunit ontsloten via de Nieuwe Steenweg; de woonentiteiten takken aan op de Maastrichtersteenweg. De dubbele ontsluiting van deze kavel geeft aan dat de overgangszone specifiek bestemd is voor een hybride woon-werkvorm, waarnaar er marktvrage is.

Zone 3: specifiek lokaal bedrijventerrein voor bedrijven met verhoogde visibiliteit



KMO-UNITS MET VERHOOGDE VISIBILITEIT



Figuur 35: schets en referentiebeeld van kmo-units met verhoogde visibiliteit (presentatie Plan+, 16/09/2016)

Ten zuiden van de spoorlijn wordt een bedrijventerrein ontwikkeld voor ruimtebehoevende bedrijven dat grenst aan het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein Pietelbeek. Door de ligging aan de Diepenbekerweg wordt hier een bedrijventerrein ontwikkeld voor bedrijven met een hoge visibiliteit die in de kernstad niet terecht kunnen wegens een te hoge dynamiek of draagkracht.

Er wordt ingezet op ruimtebehoevende ondernemingen die naast hun productiewerkplaats ook nood hebben aan een toonzaal. Personeelsintensieve bedrijfsactiviteiten en zuivere kleinhandel of retail worden uitgesloten.

De bedrijfsunits hebben een moduleerbare opbouw (XL – XXL) en omwille van de visibiliteit worden de gevels van de bedrijfsunits langs de Diepenbekerweg open getrokken om de beeldkwaliteit te verhogen.



Figuur 36: schets en referentiebeeld van stedelijk wonen (presenatie Plan+, 16/09/2016)

De zone langs de Maastrichtersteenweg wordt afgewerkt als een homogene stedelijke woonzone. De bestaande woonkavels worden bestendig en nieuw te ontwikkelen stedelijk woongebied sluit aan bij de te ontwikkelen stedelijke woonwijk Wolkse.

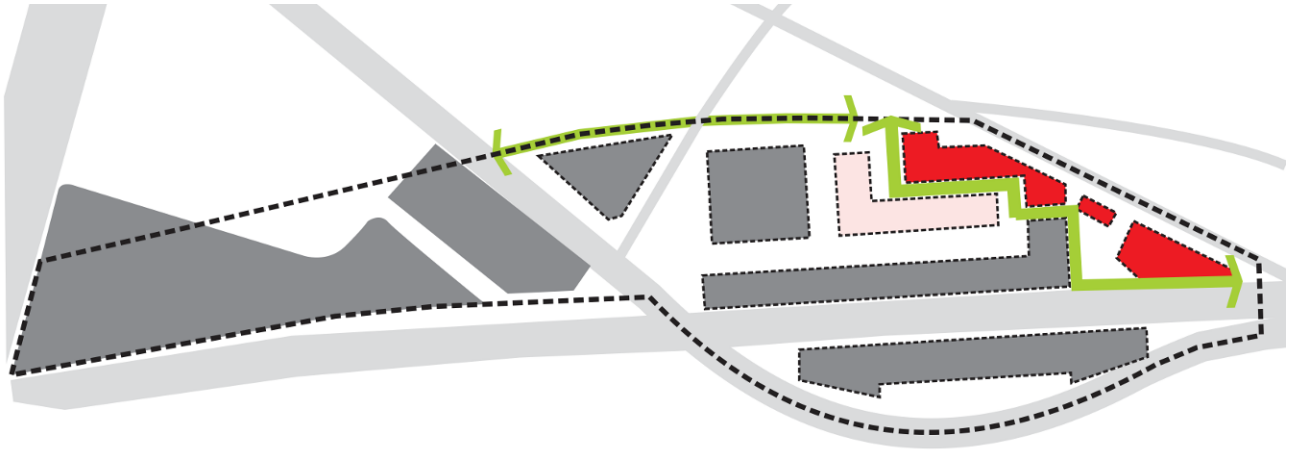
Nieuwe invullingen beogen een kwalitatief en vernieuwend woonaanbod met een hoge leefbaarheid.

Geschakelde of gestapelde woningen krijgen hier een plek.

De **inplanting van de woningen** wordt gespecificeerd in functie van de configuratie van de percelen. Indien de percelen loodrecht op de Maastrichtersteenweg geënt zijn worden de woningen met de voorgevel parallel aan de Maastrichtersteenweg ingeplant. Indien de perceelconfiguratie anders is dan mag hiervan afgeweken worden en kunnen de woningen vrij ingeplant worden op het perceel, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening en de plaatsing ten aanzien van reeds aanwezige of toekomstige inplanting van woning op aanpalende percelen. Met de inplanting van de woningen dient

eveneens rekening gehouden te worden met de rooilijn langs de Maastrichtersteenweg. De dichtstbijzijnde gevel dient minimaal op 5 m van de rooilijn ingeplant te worden.

5.3.5.2 Koppelingen en buffering



Figuur 37: buffering

Tussen de nieuwe bedrijvigheid en de woonstrip langsheen de Maastrichtersteenweg wordt een gedegen buffering voorzien. Deze zal worden vormgegeven als ruime groene zones.

De zone voor huisnijverheid vormt op zich eveneens een overgangsgebied tussen de bedrijvigheid in het zuiden en het woongebied in het noorden.

Van de buffer- of overgangszone dient een kwalitatieve strip te worden gemaakt. Deze zone kan ingezet worden als verblijfsruimte voor de woningen langsheen de Maastrichtersteenweg.

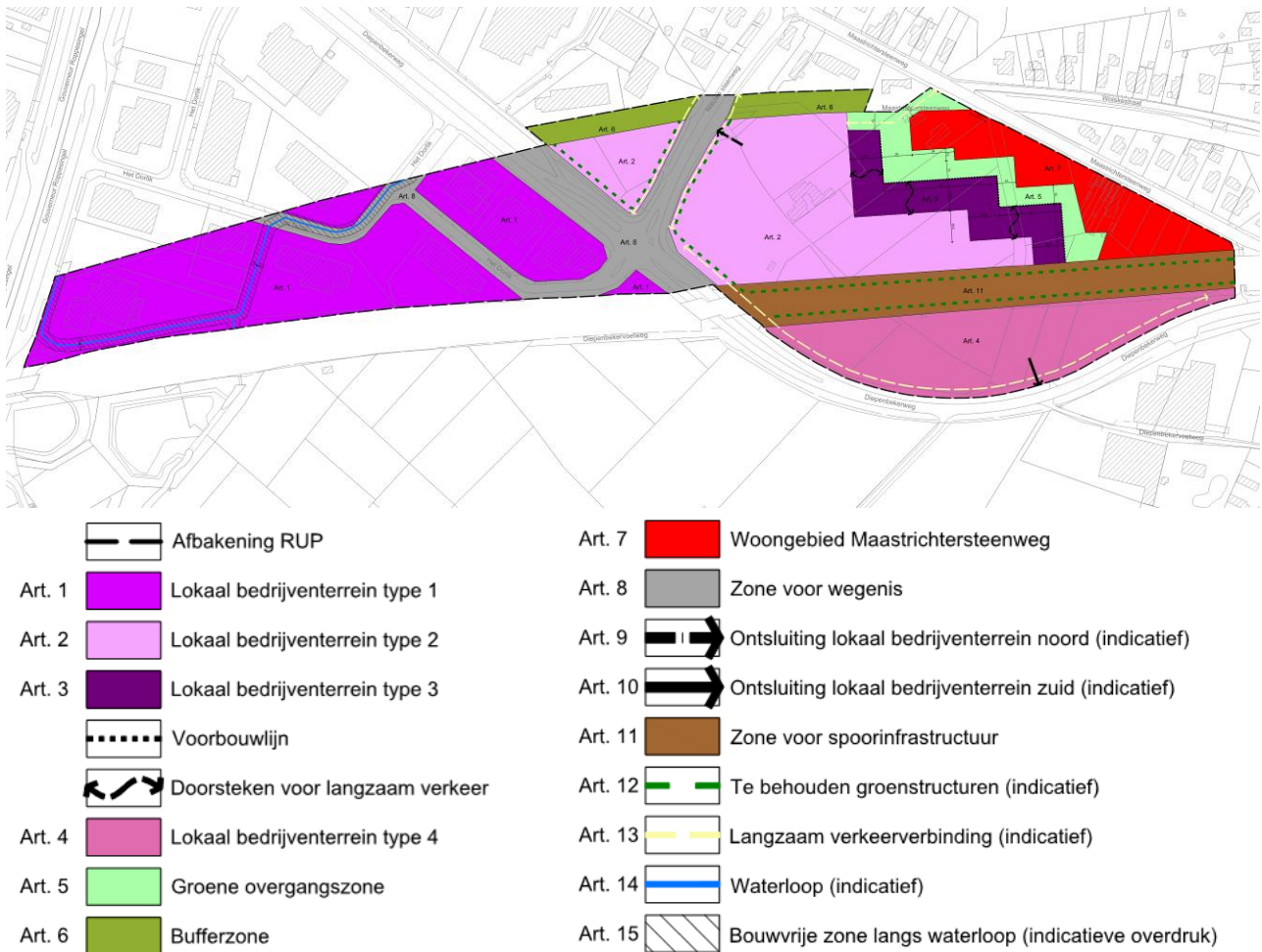
Om de overgang tussen bedrijvigheid en wonen zo kwalitatief mogelijk in te vullen, zullen volgende maatregelen worden opgelegd in het RUP:

- Kwalitatieve, groene inrichting van de overgangszone
- Toepassen van groengevels op de noordelijke fronten van de bedrijven
- Toepassen van groendaken op de bedrijfsgebouwen
- Waar mogelijk: verzinken van bedrijfsgebouwen in het reliëf

Dit alles opdat de visuele impact van de bedrijvigheid minimaal blijft ten aanzien van de bestaande en nieuwe woningen langsheen de Maastrichtersteenweg.

In deze waardevolle natuurlijke strip kunnen aanvullend de infiltratie en buffering van regenwater worden geïmplementeerd.

5.4 Doorvertaling in verordenend grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften



Figuur 38: aanzet verordenend grafisch plan

De zones voor **bedrijvigheid** worden opgeplitst in vier bestemmingszones, naargelang het type van bedrijven die zich in deze zones kunnen vestigen.

- Artikel 1: “lokaal bedrijventerrein type 1”. Het betreft het bestaande bedrijventerrein in het westen van het plangebied.
- Artikel 2: “lokaal bedrijventerrein type 2” omvat een groot aandeel van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.
- Artikel 3: “specifiek lokaal bedrijventerrein voor huisnijverheid” herbestemt een beperkt aandeel van het plangebied naar zone die specifiek wordt ingezet voor de eerder beschreven kleinschalige vorm van bedrijvigheid die gecombineerd wordt met wooneenheden.
- Artikel 4: “Specifiek lokaal bedrijventerrein voor kmo’s met verhoogde visibiliteit” slaat op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ten zuiden van de spoorlijn.

Langsheen de Maastrichtersteenweg wordt de bestaande kleinschalige **wooncluster** bestendigd. Het woongebied dat langsheen deze weg is bevestigd, buiten het plangebied, wordt doorgetrokken: de integrale strip langsheen de Maastrichtersteenweg wordt herbestemd naar woongebied. Zie artikel 7 “Woongebied Maastrichtersteenweg”.

De **groenzones** zitten vervat in twee artikels.

- De “groene overgangszone” (artikel 5) omvat de collectieve ruimte tussen het woongebied langsheen de Maastrichtersteenweg en de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid.
- Artikel 6 “Bufferzone” is gelegen op het tracé van de oude spoorbedding en wordt eveneens ingezet als groene overgangszone / buffering tussen de nieuwe bedrijvigheid en het bestaande woongebied. Deze zone kan zowel een publieke als private invulling krijgen.

Ook de **bestaande aanwezige groenstructuren** worden bestendig in het RUP. Het behoud van deze karakteristieke groenstructuren wordt als een overdruk op de grondbestemming aangegeven (artikel 12, Te behouden groenstructuren) . Het betreft de buffering, horend bij de spoorlijn en de bestaande groenaanplantingen langs de Diepenbekerweg en de Nieuwe steenweg. De ligging van de bestaande ingebuisde waterlopen in het westelijk deel van het plangebied wordt als overdruk op de grondbestemming aangegeven (artikel 14, Waterloop) alsook de bouwvrije stroken van 5 m langs deze waterlopen (artikel 15, Bouwvrije zone langs waterloop). Op deze manier wordt gegarandeerd dat deze ingebuisde waterlopen ten alle tijden bereikbaar zijn er onderhoudswerken kunnen uitgevoerd worden.

Voor wat betreft de **infrastructuur** wordt de bestaande spoorlijn bestendig, alsook de bestaande weginfrastructuur. Deze zitten vervat in artikel 8 “Zone voor wegenis” en artikel 11 “Zone voor spoorinfrastructuur”.

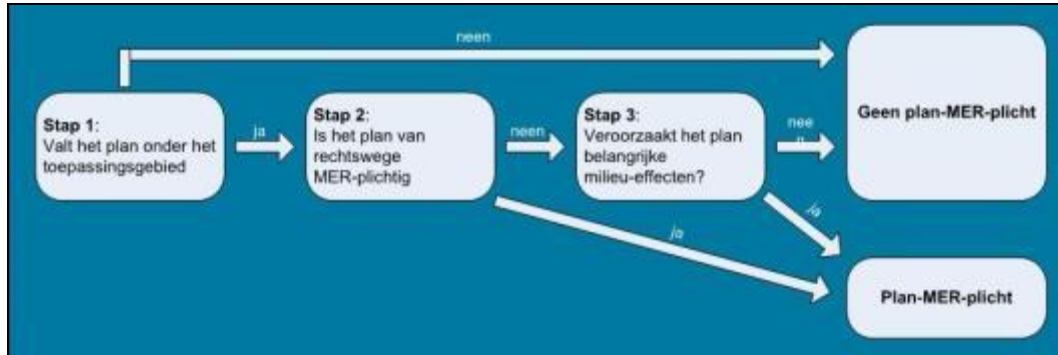
De nieuw te ontwikkelen bedrijvzones dienen eveneens ontsloten te worden. Artikel 9 en 10 organiseren de ontsluiting van de bedrijvzone ten noorden en zuiden van de spoorlijn.

Tot slot dienen drie langzaam verkeer verbindingen te worden gerealiseerd in het plangebied. Deze zijn verordenend beschreven in artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften en worden indicatief aangeduid op het grafisch plan:

- Één eerste aanduiding verwijst naar het fietspad dat in het zuiden van het plangebied moet worden aangelegd, langsheen de Diepenbekerweg.
- De tweede aanduiding verwijst naar verbindingen die langs de Nieuwe Steenweg dienen gerealiseerd te worden.
- De derde aanduiding verwijst naar een verbinding die dient gerealiseerd te worden tussen de Maastrichtersteenweg en het te realiseren bedrijventerrein.

6 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Dit hoofdstuk beschrijft het onderzoek naar MER voor het RUP. Doel van dit onderzoek is nagaan of het voorgenomen plan, het RUP kan worden ontheven van de opmaak van een plan-MER. Dit zogeheten onderzoek naar MER, kortweg screening, is conform het plan-mer-decreet¹ dat op 1 december 2007 in werking trad. Het beschrijft de stappen die doorlopen dienen te worden om de plan-MER-plicht na te gaan.



Figuur 39: Stappen in het onderzoek tot milieueffectrapportage

6.1 **Stap 1: Valt het plan onder het toepassingsgebied van het decreet DABM?**

6.1.1 **Toelichting decreet**

De artikels 4.1.1 en 4.2.2 van het gewijzigde decreet DABM bepalen het toepassingsgebied voor het decreet.

De definitie van plan of programma bevat volgens het decreet 3 voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende 3 voorwaarden:

1. decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld;
2. het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld;
3. het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Volgende plannen en programma's vallen anderzijds niet onder het toepassingsgebied van het decreet en zijn derhalve ook niet MER-plichtig (uitzonderingsregels):

- plannen of programma's die uitsluitend bestemd zijn voor nationale defensie;
- financiële of begrotingsplannen en –programma's;
- plannen of programma's die worden medegefinancierd in het kader van de programmeringsperiode 2000-2006 betreffende EG-Verordening nr. 1260/1999 van

¹ Decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van DABM en van art. 36ter decreet natuurbehoud (B.S. 20/06/2007)

de Raad van 21 juni 1999 houdende algemene bepalingen inzake de Structuurfondsen en de programmeringsperiode 2000-2006 en 2000-2007 van EG-Verordening nr. 1257/1999 van de Raad van 17 mei 1999 inzake steun voor plattelandontwikkeling uit het Europees Oriëntatie en Garantiefonds voor de landbouw.

6.1.2 Toetsing aan het decreet DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van ‘plan en programma’ uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid want er is voldaan aan de drie voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de gemeente Hasselt;
3. Het plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt.

Het plan valt bovendien **niet onder de specifieke uitzonderingsregels** en vormt het **kader voor de toekenning van een vergunning** voor een project.

6.2 Stap 2: Is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig?

6.2.1 Bepalingen van de plan-MER-plicht van rechtswege

Plannen en programma's die onder het toepassingsgebied van het decreet DABM vallen, zijn plan-MER-plichtig wanneer tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende 3 voorwaarden:

1. betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);

én

2. een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;

én

3. niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden;

Hieronder wordt bekeken of het plan van rechtswege plan-MER-plichtig is, door na te gaan of het voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

6.2.2 Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?

Voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening.

Aan deze voorwaarde is **voldaan**.

6.2.3 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?

Het voorgenomen plan is een gemeentelijk RUP voor het herbestemmen van een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het plan vormt geen kader voor vergunningen van bijlage I of bijlage II-projecten van het MER-besluit van 10 december 2004 omwille van de volgende redenen:

- Industrierreinontwikkelingen zijn mer-plichtig vanaf 50 ha en het plangebied heeft een veel kleinere oppervlakte.
- Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen zijn mer-plichtig vanaf:
 - o De bouw van 1000 wooneenheden, of;
 - o Een bruto-vloeroppervlakte van 5000 m² handelsruimte, of;
 - o Een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur;

De ontwikkelingen die het plan mogelijk kan maken zijn kleiner dan hierboven opgesomd.

Het RUP kan echter wel een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in **bijlage III** van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013, namelijk voor de rubriek 10 a) industrierreinontwikkeling en 10 b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.

6.2.4 Betreft het plangebied geen klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan?

In het noordelijk deel van het plangebied zijn de **wijzigingen** die het RUP zal aanbrengen **klein** ten aanzien van het bestaand gewestplan. Het RUP betreft immers grotendeels de effectieve invulling van het reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's in deelzone 1 en 2. Enkel langs de Maastrichtersteenweg wordt er een herbestemming naar wonen beoogd.

In de deelzone 3 wordt daarentegen wel een volledige herbestemming voorzien, namelijk van agrarisch gebied naar bedrijventerrein. De oppervlakte van deze herbestemming blijft beperkt tot 1,5 ha en kan daarom gezien worden als een **klein gebied op lokaal niveau**.

6.2.5 Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege

Een toetsing aan de voorwaarden tot plan-MER-plicht van rechtswege heeft aangetoond dat het plan niet plan-MER-plichtig is van rechtswege. Er kan dus overgegaan worden tot een screening om na te gaan of het plan belangrijke milieueffecten kan veroorzaken en zo alsnog plan-MER-plichtig is.

6.3 **Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?**

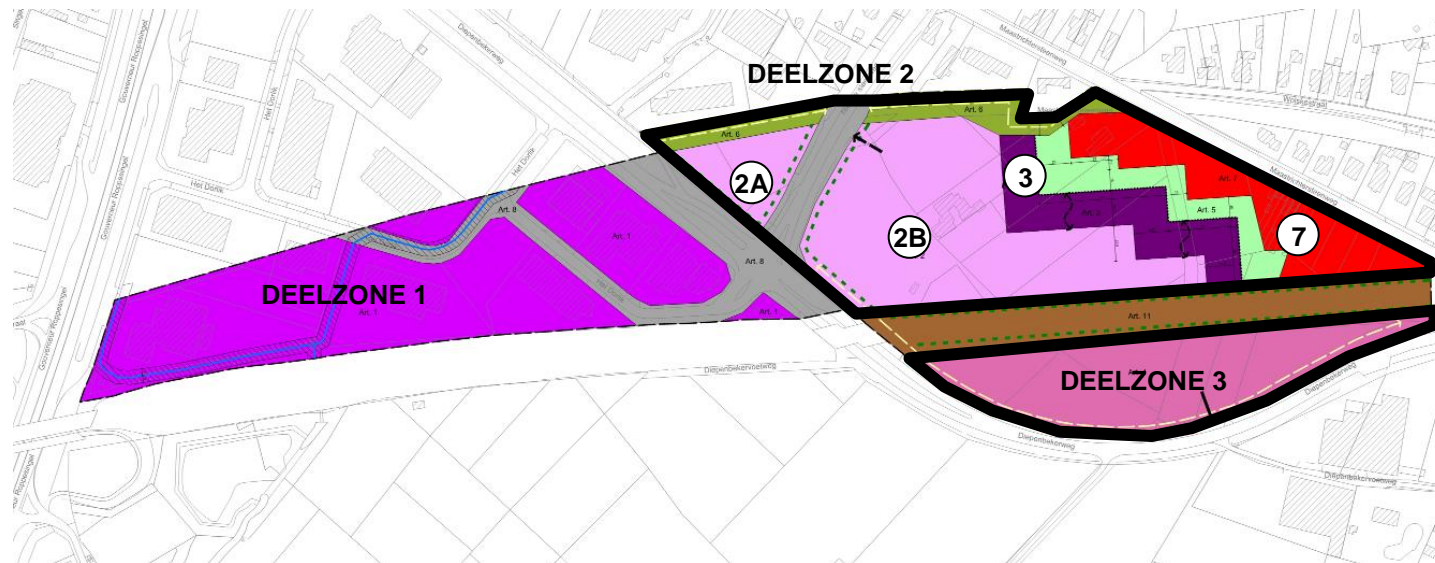
Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen.

Voor de effectevaluatie van het plan wordt geopteerd voor een beoordeling van de effecten vanuit de verschillende disciplines.

Er wordt steeds gebruik gemaakt van een dubbele referentiesituatie. Dit betekent dat de effecten afzonderlijk beschreven worden t.o.v. 2 referentiekaders. De eerste referentiesituatie valt samen met de huidige situatie zoals ze zich in realiteit voordoet. Het autonoom ontwikkelingsscenario is de tweede referentiesituatie. De autonome ontwikkeling is de situatie waarin de huidige geplande toestand daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Voor het plangebied betekent dit dat de deelzones 1 en 2 volledig ingevuld worden door ambachtelijke bedrijven en KMO's en dat deelzone 3 voorbehouden blijft voor agrarisch gebruik.

De dubbele referentiesituatie laat toe om de effecten ook af te wegen t.o.v. een mogelijke ontwikkeling in de toekomst en laat zien in welke mate het plan een positieve of negatieve invloed kan hebben op de toekomstige situatie.

6.3.1 Mens – mobiliteit



	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	In deelzone 1 worden vanuit het RUP geen bijkomende ontwikkelingen gepland. De verkeersgeneratie binnen dit gebied blijft met andere woorden ongewijzigd.	In beide scenario's kan een toename van de verkeersdruk verwacht worden bij de invulling van deelzone 2 en 3 als bedrijventerrein. Binnen het RUP worden in tegenstelling tot de autonome ontwikkeling wel initiatieven genomen om de ontsluiting zodanig te organiseren dat de hinder voor naburige functies beperkt blijft. Daarnaast zal de verkeersdruk bij het RUP beperkter zijn dan in de autonome ontwikkeling aangezien deelzone 2 in het RUP niet volledig ingenomen wordt als bedrijventerrein. Er wordt in het RUP immers ook ruimte voorzien voor wonen (beperkte	Aanbevelingen wat betreft het verkeer dienen eerder op een hoger beleidsniveau uitgewerkt te worden zoals het afremmen van de mobiliteitsvraag; duurzame modal shift stimuleren; verkeersmanagementsystemen uitwerken; goede openbaar vervoer- en fietsverbindingen aanbieden, STOP-principe vooropstellen, co-modaliteit, ...
Deelzone 2	Bij de realisatie van het RUP kan verwacht worden dat het aantal verkeersbewegingen van en naar deelzone 2 zal toenemen. We kunnen de ontwikkelingen binnen deze zone als volgt opdelen (zie figuur boven tabel): <ul style="list-style-type: none"> - <u>Artikel 2A</u> (ten westen van Nieuwe Steenweg): 		

	<p>gemengd bedrijventerrein van ca 4.029,22 m² netto</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Artikel 2B</u> (ten oosten van Nieuwe Steenweg): gemengd bedrijventerrein van ca 22.818.44 m² netto - <u>Artikel 3</u>: gemengd bedrijventerrein van ca 6.622,84 m² netto + 12 wooneenheden - <u>Artikel 7</u>: 25 wooneenheden <p>Op basis van CROW-publicatie 317² kunnen we voor deze deelgebieden volgende verkeersgeneratie verwachten³:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 2A: 76 PAE - Artikel 2B: 429 PAE - Artikel 3: 125 PAE + 70 PAE - Artikel 7: 145 PAE <p>Of een totale verkeersgeneratie van 844 PAE per etmaal (productie en attractie samen).</p> <p>De verkeersgeneratie van Artikel 2A, 2B en 3 (totaal van 699 PAE per etmaal) zal ontsluiten via Nieuwe Steenweg. De bijkomende verkeersgeneratie van Artikel 7 zal ontsluiten via Maastrichtersteenweg.</p>	<p>verkeersgeneratie) en bufferzone (geen verkeersgeneratie).</p>	
<p>Deelzone 3</p>	<p>Bij de realisatie van het RUP kan ook voor deelzone 3 verwacht worden dat het aantal verkeersbewegingen van en naar deze zone zullen toenemen. Op basis van CROW-publicatie 317 (zie eerder) kunnen we voor deze deelzone een bijkomende verkeersgeneratie verwachten van 326 PAE.</p>	<p>De verkeersgeneratie van deelzone 3 zal in de situatie van het RUP groter zijn dan in de autonome ontwikkeling.</p> <p>Personeelsintensieve bedrijfs-activiteiten en zuivere kleinhandel of retail worden door het RUP echter uitgesloten waardoor de verkeersgeneratie niet van</p>	

² CROW. Kencijfers parkeren en verkeergeneratie. Publicatie 317, oktober 2012

³ De gedetailleerde berekening zijn terug te vinden onder Bijlage 4.

	<p>Deelzone 3 zal ontsloten worden via de Diepenbekerweg. Er zal één gegroepeerde toegang voorzien worden ter hoogte van de ontsluiting van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Pietelbeek.</p>	<p>die aard zal zijn dat er mobiliteitsproblemen verwacht worden.</p>	
<p>Totaal projectgebied</p>	<p>De bijkomende verkeersgeneratie voor het ganse projectgebied wordt geschat op maximaal 844 + 326 = 1170 PAE per etmaal (productie en attractie samen). Herleid naar een spitsuur komt dit neer op 117 PAE per uur (uitgaande van 10% van de etmaalintensiteit).</p> <p>Hiervanuit gaande kunnen we stellen dat de impact op het omliggende wegennet vrij beperkt zal zijn en dat binnen het RUP de ontsluiting van het plangebied wordt vastgelegd rekening houdend met de beoogde functies. Op die manier wordt getracht om te komen tot een optimale verkeersafwikkeling met zo weinig mogelijk hinder voor naburige functies.</p> <p>Naast ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden ook routes voor langzaam verkeer vastgelegd. De bestaande doorgangen onder de spoorweg vormen hierbij belangrijke schakels. Tevens wordt er in het plangebied een link gemaakt met de oude spoorwegbedding die het mogelijk zou maken om het centrum van Hasselt te verbinden met Diepenbeek.</p>		
<p>Conclusie</p>	<p>Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft mens – mobiliteit verwacht.</p>		

6.3.2 Mens – ruimtelijke aspecten

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	In deelzone 1 wordt een bestemming van de bestaande situatie verwacht. Op termijn kan er wel een verdere verdichting in functie van lokale bedrijvigheid verwacht worden.	In vergelijking met de autonome ontwikkeling tracht het RUP te komen tot een optimale invulling van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënt ruimtegebruik en een behoud en uitbreiding van de woonfuncties langs de Maastrichtersteenweg. Als afscherming naar de woonfuncties wordt een bufferzone voorzien die ingericht zal worden als een groene, collectief bruikbare strip.	Ten aanzien van mens wordt geadviseerd om ruime overgangsbepalingen te voorzien voor aanwezige functies die zullen verdwijnen bij de realisatie van het RUP. Daarnaast dient de bufferzone voldoende breed (minimum 15 m) te zijn om visuele en geluidseffecten van de bedrijvenzone af te schermen.
Deelzone 2	In deelzone 2 zullen met uitzondering van de cluster van 5 rijwoningen de bestaande functies op termijn verdwijnen. Het gaat daarbij om een boerderij, een vrijstaande woning en twee landbouwpercelen. De mogelijke perceelsimpact voor het in 2011 geregistreerde landbouwperceel wordt in het LIS als 'matig' ingeschat. In ruil voorziet het plan de realisatie van een bedrijfzone en woonlint langs de Maastrichtersteenweg. Tussen deze zones wordt een bufferzone onder de vorm van huisnijverheid en een groenzone voorzien waardoor hindereffecten ten gevolge het bedrijventerrein beperkt worden.		Eventuele innames van percelen in gebruik door professionele landbouwers zullen volgens de vigerende wetgeving worden gecompenseerd.
Deelzone 3	In deelzone 3 zal 1 geregistreerd landbouwperceel verdwijnen. De mogelijke perceelsimpact voor dit perceel wordt in het LIS als 'matig' ingeschat. Ook het gebruik van een perceel door een tuincentrum kan op termijn opgeheven worden. Het RUP voorziet hier een bedrijvenzone die zal aansluiten op het te ontwikkelen bedrijventerrein	De landbouwbestemming die deze deelzone heeft bij de autonome ontwikkeling zal verdwijnen in functie van bedrijvigheid. Deze functie sluit ruimtelijk gezien beter aan bij de functies in de omgeving, namelijk in deelzone 1 en 2 en het te ontwikkelen bedrijventerrein Pietelbeek.	

	Pietelbeek		
Conclusie	Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft mens – ruimtelijke aspecten verwacht.		

6.3.3 Mens – externe mensveiligheid

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	Binnen het plangebied zijn geen Seveso-bedrijven aanwezig. Conform het GRS worden er in het plangebied ook geen nieuwe Seveso-bedrijven toegestaan. Er worden bijgevolg geen wijzigingen wat betreft externe mensveiligheid verwacht.	Wat betreft externe mensveiligheid is er geen verschil tussen de effecten bij de autonome ontwikkeling en de ontwikkeling conform het RUP.	Er zijn geen specifieke aanbevelingen op vlak van externe mensveiligheid voor het plan.
Deelzone 2	De woonfuncties die binnen deelzone 2 worden beoogd, bevinden zich op minstens 1,7 km van de dichtstbijzijnde bestaande Seveso-inrichting. De uitbreiding van het bestaande aandachtsgebied veroorzaakt bijgevolg ook geen effecten op de externe mensveiligheid.	In deze deelzone wordt ruimte voorzien voor huisnijverheid en wonen langs de Maastrichtersteenweg. In vergelijking met de autonome ontwikkeling betekent dit een uitbreiding van het bestaande aandachtsgebied. Gezien de ruime afstand tot de dichtstbijzijnde bestaande Seveso-inrichting treden er geen effecten op externe mensveiligheid op.	
Deelzone 3		In tegenstelling tot de autonome ontwikkeling is bij het RUP ook in deelzone 3 bedrijvigheid mogelijk. Seveso-bedrijven worden echter niet beoogd waardoor er geen wijzigingen zijn ten aanzien van externe mensveiligheid.	
Conclusie	Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft mens – externe mensveiligheid verwacht.		

6.3.4 Water

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	In vergelijking met de huidige situatie kan een wijziging van de infiltratie- en afvoercharacteristieken verwacht worden ten gevolge van bijkomende verhardingen door de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten en woonfuncties. De hoeveelheid regenwater die de bodem niet meer kan indringen zal toenemen waardoor de oppervlakkige afvoer stijgt. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal echter aangetoond moeten worden dat voor de bijkomende verhardingen de nodige infiltratie- en buffercapaciteit voorzien wordt.	Zowel bij de autonome ontwikkeling als bij de invulling conform het RUP kan een toename aan verharde oppervlakte, ondergrondse constructies en afvoer van afvalwater verwacht worden.	Er zijn geen specifieke aanbevelingen op vlak van water voor het plan.
Deelzone 2	De aanwezige waterlopen binnen het plangebied zijn ingebuisd. Hieraan worden geen wijzigingen gepland. De bestaande grachtenstructuur langsheen de spoorlijn in deelzone 2 wordt wel opgewaarderd om de beleefbaarheid en het waterbergend vermogen te vergroten. Het grondwater binnen het plangebied is matig gevoelig voor verstoring. Verstoring kan veroorzaakt worden door ondergrondse constructies (kelders, ondergrondse constructies, ...) en tijdelijke of permanente bemalingen. Binnen een bedrijventerrein zijn ondergrondse constructies toegestaan. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.	In het RUP worden echter initiatieven genomen in functie van het waterbeheer zoals het voorzien van groendaken, het opwaarderen van de grachtenstructuur, aanleggen van collectieve infiltratie- en buffervoorzieningen in de overgangszone, ...	
Deelzone 3		In vergelijking met de autonome ontwikkeling worden er bij de realisatie van het RUP meer wijzigingen ten aanzien van de waterhuishouding verwacht. Zoals blijkt uit de effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens het RUP veroorzaakt echter geen van deze wijzigingen een aanzienlijk effect ten aanzien van water.	

	<p>In de aanpalende straten van het plangebied is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Huishoudelijk afvalwater afkomstig van het plangebied zal conform de milieuwetgeving afgevoerd worden en aangesloten worden op de riolering. Op die manier kan aangenomen worden dat de impact van de afvalwaterlozing op de waterkwaliteit van de ontvangende waterlopen beperkt zal zijn. Eventueel bedrijfsafvalwater dient door het bedrijf zelf gezuiverd te worden.</p>		
<p>Conclusie</p>	<p>Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft water verwacht.</p>		

6.3.5 Bodem

	<p>Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP</p>	<p>Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling</p>	<p>Aanbevelingen</p>
<p>Deelzone 1</p>	<p>De ontwikkelingen die het RUP mogelijk maakt, impliceren een (verdere) toename van de bebouwde oppervlakte. Dit kan gepaard gaan met een aantasting van het bodemprofiel en/of bodemstructuur. Binnen het plangebied zijn echter geen cultuurhistorisch of wetenschappelijk waardevolle bodems aanwezig.</p>	<p>In vergelijking met de huidige bestemming wordt het verschil in effecten ten aanzien van bodem beperkt geacht. In beide situaties kan de bodem ingenomen worden door bebouwing, hetzij enkel door bedrijven (conform het gewestplan) en hetzij door woningen én bedrijven (conform het RUP).</p>	<p>Er zijn geen specifieke aanbevelingen op vlak van bodem voor het plan.</p>
<p>Deelzone 2</p>	<p>Bodemverdichting ten gevolge van bodembelasting, kan de doorlatendheid van de bodem beperken voor de groei van planten en zo leiden tot een verstoring van het biologisch evenwicht in de bodem. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht</p>	<p>In beide gevallen bieden de vigerende wetgevingen (Bodemdecreet en VLAREBO) voldoende waarborg voor de kwaliteit van de bodem.</p>	
<p>Deelzone 3</p>		<p>Met de herbestemming van agrarisch gebied naar bedrijventerrein neemt de oppervlakte die verhard of</p>	

	<p>gezien het plangebied gebruikt zal worden als bedrijventerrein of woongebied.</p> <p>Bij calamiteiten (op het bedrijventerrein) kan er bodemverontreiniging plaatsvinden. De vigerende wetgevingen (Bodemdecreet en VLAREBO) bieden echter voldoende waarborg voor de kwaliteit van de bodem.</p>	<p>bebouwd mag worden toe. De bodems die hierdoor verstoord kunnen worden, zijn echter niet cultuurhistorisch of wetenschappelijk waardevol. Ten opzichte van het autonoom ontwikkelingsscenario worden er dus geen wijzigingen verwacht die een significante negatieve invloed kunnen hebben op de bodem.</p> <p>In vergelijking met bestemming van agrarisch gebied kan de exploitatie van het bedrijventerrein een verhoogd risico op bodemverontreiniging betekenen. De vigerende wetgevingen (Bodemdecreet en VLAREBO) bieden echter voldoende waarborg voor de kwaliteit van de bodem.</p>	
<p>Conclusie</p>	<p>Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft bodem verwacht.</p>		

6.3.6 Geluid

	<p>Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP</p>	<p>Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling</p>	<p>Aanbevelingen</p>
<p>Deelzone 1</p>	<p>De komst van de extra bedrijvigheid binnen deze deelzone zal het algemene geluidsklimaat slechts beperkt beïnvloeden, gezien de slechte kwaliteit van het huidige geluidsklimaat.</p>	<p>Wat betreft geluid worden er geen aanzienlijke verschillen verwacht tussen de autonome ontwikkeling en het RUP. In beide situaties worden immers bedrijfsfuncties beoogd.</p>	<p>Het geluidsklimaat dient bij de ontwikkeling van het plangebied op projectniveau geëvalueerd te worden. Indien deze ongunstig blijkt, dienen er bijkomende maatregelen genomen te worden.</p>
<p>Deelzone 2</p>	<p>Het merendeel van het plangebied ondervindt geluidshinder van de spoorlijn. Met de invulling van het plangebied kan verwacht worden dat de bedrijven ten noorden van de spoorlijn een geluidsafschermende functie hebben. Hierdoor wordt</p>	<p>In vergelijking met de autonome ontwikkeling kan gesteld worden dat een gedeelte van de functies die het RUP beoogt geluidshinder kan ondervinden van het spoorverkeer. Het RUP voorziet immers huisnijverheid en wonen terwijl de drempelwaarden</p>	

	<p>een verbetering van het geluidsklimaat verwacht voor de bestaande woonfuncties langs de Maastrichtersteenweg.</p>	<p>voor slaapverstoring⁴ overschreden worden binnen het plangebied. De bedrijfsgebouwen zullen wel een geluidsafschermdende rol hebben maar dit geldt niet voor de woningen die aan de spoorlijn grenzen. In het RUP zal daarom opgenomen worden dat de woongebouwen adequaat geïsoleerd moeten worden op vlak van geluid.</p>	
Deelzone 3	<p>In vergelijking met de huidige situatie kan er zich overdag een geluidstoename voordoen. Deze geluidstoename zal voornamelijk afkomstig zijn van het verkeer. Het RUP beoogt immers geen bedrijven met een aanzienlijke geluidsproductie. Rekening houdend met het bovenstaande en de slechte kwaliteit van het huidige geluidsklimaat, worden er geen aanzienlijke geluidseffeten verwacht.</p>	<p>Wat betreft geluid kan gesteld worden dat de activiteiten van het RUP voor een grotere geluidsproductie zorgen dan die van de autonome ontwikkeling. De verschillen worden echter beperkt geacht gezien het RUP geen bedrijven met een aanzienlijke geluidsproductie of verkeersgeneratie beoogt.</p>	
Conclusie	<p>Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft geluid verwacht.</p>		

6.3.7 Lucht en klimaat

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	<p>Wanneer de beoogde ontwikkelingen van het RUP plaatsvinden, zullen effecten naar lucht veroorzaakt worden door emissies afkomstig van voertuiggebruik en gebouwen.</p>	<p>In vergelijking met de autonome ontwikkeling worden er in het RUP initiatieven genomen om effecten naar lucht te milderen. Zo worden in de overgangszone groendaken en gevelbegroeiing op de noordelijke</p>	<p>De aanbevelingen wat betreft emissies afkomstig van het verkeer dienen eerder op een hoger beleidsniveau uitgewerkt te worden zoals het afremmen van de mobiliteitsvraag; modal shift</p>
Deelzone 2			

⁴ Slaapverstoring begint bij een significant deel van de blootgestelden op te treden bij L_{nicht}-niveaus hoger dan 50 dB. Ernstige slaapverstoring wordt relevant vanaf L_{nicht}-niveaus rond de 55 à 60 dB.

	<p>Het aantal bijkomende wagens van werknemers/bezoekers en het aantal bijkomende transporten zal afhankelijk zijn van de bedrijven die zich zullen vestigen. Aangezien er nog een zekere marge is tussen de actuele luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitsdoelstelling en de schaal van het bedrijventerrein relatief beperkt is, wordt niet verwacht dat de stijging van de emissies aanleiding geeft tot een overschrijding van de doelstelling nabij het plangebied. Daarnaast wordt algemeen verwacht dat de pollutieconcentraties in de toekomst autonoom zullen dalen, gezien de constante evolutie in de voertuigtechnologie zal leiden tot een reductie van uitlaatgasemissies van voertuigen.</p> <p>De emissies afkomstig van energieverbruik voor verwarming en koeling zijn afhankelijk van verschillende factoren die momenteel nog niet gekend zijn. Er is op dit moment dus onvoldoende informatie beschikbaar om kwantitatieve uitspraken te doen over de emissies afkomstig van het plangebied. Er kunnen wel enkele aanbevelingen geformuleerd worden die op projectniveau genomen kunnen worden.</p>	<p>fronten opgelegd. Dergelijke groenvoorzieningen hebben een zeker potentieel tot het opnemen van fijn stof en CO₂. Daarnaast hebben groendaken ook een isolerend effect waardoor er minder verwarming nodig is en bijgevolg ook minder uitstoot van emissies zal plaatsvinden.</p>	<p>stimuleren; verkeersmanagementsystemen uitwerken; STOP-principe, co-modaliteit, ...</p> <p>De emissies van de gebouwen kunnen beperkt worden door een goede isolatie van muren en daken, zo veel mogelijk gebruik te maken van hernieuwbare bronnen voor elektriciteitsvoorziening, verwarming met zonneboilers, koude-warmte opslag, warmtepompen of hoge rendementketels, passieve koeling en energiezuinige elektrische en elektronische apparaten.</p>
<p>Deelzone 3</p>	<p>Zowel bij de autonome ontwikkeling als bij het RUP treden er emissies naar lucht op. Bij de autonome ontwikkeling zijn deze emissies het gevolg van de exploitatie van landbouwgrond terwijl die bij het RUP het gevolg zijn van emissies afkomstig van verkeer en gebouwen.</p>		
<p>Conclusie</p>	<p>Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft lucht en klimaat verwacht.</p>		

6.3.8 Fauna en Flora

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	Binnen deze deelzone zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig die bij de verdere ontwikkeling van deze zone als bedrijventerrein verloren gaan. Bovendien bevindt het plangebied zich op ruime afstand van SBZ en VEN-gebied.	In tegenstelling tot het autonome ontwikkeling wordt binnen het RUP een bufferzone afgebakend. Tevens wordt langs de spoorweg een groene buffering bestemd. Binnen deze zones kunnen groenstructuren gerealiseerd worden. Daarnaast worden er in het RUP initiatieven genomen worden zoals het voorzien van groendaken en gevelbegroeiing binnen de overgangzone. Het voorzien van deze elementen binnen een bedrijvenzone wordt – zij het beperkt – positief geacht ten aanzien van fauna en flora.	Langs de wegenis van de Nieuwe steenweg en Diepenbekerweg zijn er op verschillende plaatsen loofhoutaanplantingen aanwezig. Er wordt aanbevolen om deze groenelementen te integreren in de bermen van het geplande bedrijventerrein.
Deelzone 2	Binnen deze zone zijn enkele biologisch waardevolle elementen aanwezig. Het gaat hierbij om enkele – relatief kleine – beboste zones of verruigd grasland. Deze delen zullen verdwijnen bij de realisatie van het RUP.		
Deelzone 3	In vergelijking met de autonome ontwikkeling zal deelzone 3 bij de realisatie van het RUP ingenomen worden door harde voorzieningen. Hierdoor verdwijnen enkele aanwezige biologisch waardevolle elementen. Zoals blijkt uit de effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens het RUP veroorzaakt dit verlies echter geen aanzienlijk effect ten aanzien van fauna en flora.		
Conclusie	Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft fauna en flora verwacht.		

6.3.9 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

	Effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens RUP	Effectbespreking ten opzichte van autonome ontwikkeling	Aanbevelingen
Deelzone 1	Het RUP beoogt in deze deelzone een bestemming van de bestaande situatie. Wijzigingen ten aanzien van landschap zullen hierdoor beperkt zijn. De deelzone zal op termijn wel verder verdicht kunnen worden door bedrijfsgebouwen.	In vergelijking met de autonome ontwikkeling tracht het RUP te komen tot een kwalitatievere invulling van het bedrijventerrein. Dit tracht het te bekomen door het realiseren van overgangszones. Zo wordt er een bufferzone voorzien tussen het woonlint langs de Maastrichtersteenweg en het bedrijventerrein. De bufferzone dient op een kwalitatieve wijze ingevuld te worden met diverse groenelementen. Op die manier wordt visuele verstoring vanuit de woonfuncties beperkt. Daarnaast worden ook initiatieven genomen om andere aanwezige groenstructuren te behouden.	Er zijn geen specifieke aanbevelingen op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie voor het plan.
Deelzone 2	Er zijn binnen het plangebied geen belangrijke historische of erfgoedwaarden aanwezig die verloren gaan ten gevolge van het RUP. De invulling van deelzones 2 en 3 veroorzaakt bijgevolg geen aanzienlijke wijzigingen ten aanzien van de cultuurhistorische structuur van het plangebied. Graafwerken en bemalingen kunnen eventueel aanwezig archeologisch materiaal aantasten. In het kader van een bouwaanvraag zal daarom advies gevraagd worden bij Ruimte en Erfgoed om na te gaan welke maatregelen genomen dienen te worden om een teloorgang van eventueel aanwezig bodemkundig erfgoed te vermijden.	In vergelijking met de autonome ontwikkeling zal deelzone 3 bij de realisatie van het RUP ingenomen worden door harde voorzieningen. Het agrarisch landschap zal hierdoor verdwijnen. Zoals blijkt uit de effectbespreking van de geplande ontwikkelingen volgens het RUP veroorzaakt dit verlies echter geen aanzienlijk effect ten aanzien van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.	
Deelzone 3			
Conclusie	Er worden geen aanzienlijke effecten wat betreft landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie verwacht.		

6.4 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen en bevindt zich centraal in de provincie Limburg. Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan worden gesteld dat in onderhavig geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten kan hebben.

6.5 Conclusie

Uit de effectbespreking blijkt dat de relevante milieueffecten van het voorgenomen plan beperkt zijn. Daaruit volgt dat het voorgenomen plan, een gemeentelijk RUP, **niet plan-MER-plichtig** is.

7 Waterparagraaf

In deze paragraaf worden de elementen voor de beoordeling van de watertoets opgenomen.

Binnen het plangebied zijn er twee waterlopen van 2^{de} categorie gelegen: de Trekschurenbeek (VHAG-code 7524) en de Helbeek (VHAG-code 7577). Deze waterlopen stromen door het westelijk gedeelte van het plangebied naar het noorden. Beide waterlopen zijn ingebuisd binnen de grenzen van het plangebied.

Het plangebied is volgens de overstromingskaart van 2014 niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied. Ten zuiden van de spoorweg komt wel zo'n gebied voor.

Het plangebied wordt aangeduid als een infiltratiegevoelig gebied en een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

Het plangebied voorziet in het westelijk deel in een bestemming van de bestaande bedrijvigheid. In het oostelijk deel wordt ruimte gecreëerd voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid en wonen (aansluitend bij de Maastrichtersteenweg). Dit houdt in dat door de realisatie van het RUP er een aanzienlijke oppervlakte aan gebouwen en verhardingen kan gerealiseerd worden. Deze toenemende verhardingen zullen moeten opgevangen worden, waar mogelijk hergebruikt worden en op andere plaatsen tijdelijk gebufferd worden en vertraagd afgevoerd.

Aangezien vandaag nog niet gekend is hoe het bouwprogramma er zal uitzien kunnen er nog geen concrete maatregelen inzake waterbuffering opgelegd worden. Deze concrete maatregelen zullen opgelegd worden in het kader van de vergunningsaanvraag.

In het RUP worden wel een aantal maatregelen genomen om de waterhuishouding in het gebied te regelen. Het betreft volgende maatregelen:

- De tracé van de ingebuisde waterlopen en hun bouwvrije zones van 5 m worden indicatief op het grafisch plan aangeduid. Hierdoor kunnen er te allen tijde onderhoudswerken uitgevoerd worden aan deze grachten. Waar dit mogelijk is kan op termijn onderzocht worden om deze waterlopen terug (gedeeltelijk) open te leggen.
- In de algemene voorschriften wordt opgenomen dat maatregelen in het kader van het integraal waterbeleid in alle bestemmingen kunnen genomen worden.
- In de nieuw te ontwikkelen delen van het bedrijventerrein (art. 2, 3 en 4) worden de bouwmogelijkheden beperkt. Voor deze zones wordt er een maximaal te bebouwen en te verharderen oppervlakte opgelegd. Deze bedraagt 40% voor artikel 2, 60% voor artikel 3 en 50% voor artikel 4. Daarnaast wordt er voor deze zones ook een minimale groenindex opgelegd waarbinnen ook de maatregelen rond waterbuffering moeten voorzien worden. Voor alle artikels is dit 40% van de totale oppervlakte van de zone.

Aan de vergunningsaanvraag dient een inrichtingsstudie toegevoegd worden. In deze inrichtingsstudie dient aangegeven te worden waar de infiltratiezones en waterbergingszones zullen ingericht worden.

Op deze manier worden in het RUP voldoende maatregelen ingebouwd zodat bij de realisatie van het RUP voldoende ruimte gevrijwaard blijft voor maatregelen die moeten uitgevoerd worden in het kader van het integraal waterbeleid.

8

Ruimtebalans

	GEWESTPLAN / BPA (ha)	RUP (ha)
BEDRIJVIGHEID	0,43	8,61
LANDBOUWGEBIED	11,12	0,00
GROEN	1,63	1,05
WEGENIS, SPOOR	0,04	2,77
WOONGEBIED	0,12	0,91

9 Op te heffen voorschriften

9.1 Op te heffen gewestplanvoorschriften

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Klein Dorlick worden voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan nr. 19 Hasselt-Genk (KB 03/04/1979) (gewestplanwijzigingen: BVR 06/10/2000), die binnen de begrenzings van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Binnen de begrenzing van het RUP worden volgende bestemmingen opgeheven:

- Reservegebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
- Bufferzones
- Agrarisch gebied
- Spoorwegen – bestaande lijnen

9.2 Op te heffen voorschriften BPA Casterwijk

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Klein Dorlick worden de voorschriften van het BPA Casterwijk nr. 15 Sexto, die binnen de begrenzings van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Binnen de begrenzing van het RUP worden volgende bestemmingen opgeheven:

- Zone voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen

10 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Kaart 17: grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

11 **Onteigeningsplan**

Aan het RUP wordt een onteigeningsplan gevoegd. De opmaak van het onteigeningsplan heeft als doel: “het indien noodzakelijk faciliteren van de ontwikkeling van de zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, type 3 en groene overgangszone, zoals vastgelegd in het RUP. Het onteigeningsplan wordt bijgevolg opgemaakt om de bestemming van het RUP te kunnen realiseren.

Faciliteren van de ontwikkeling van de zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, type 3 en de groene overgangszone

De zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, type 3 en de groene overgangszone bestaat uit meerdere percelen waarbij een aantal percelen achterliggend zijn en niet rechtstreeks ontsloten zijn naar het openbaar domein. De ontwikkeling van deze achterliggende percelen als bedrijventerrein kan enkel gerealiseerd worden indien ook de voorliggende percelen worden ontwikkeld.

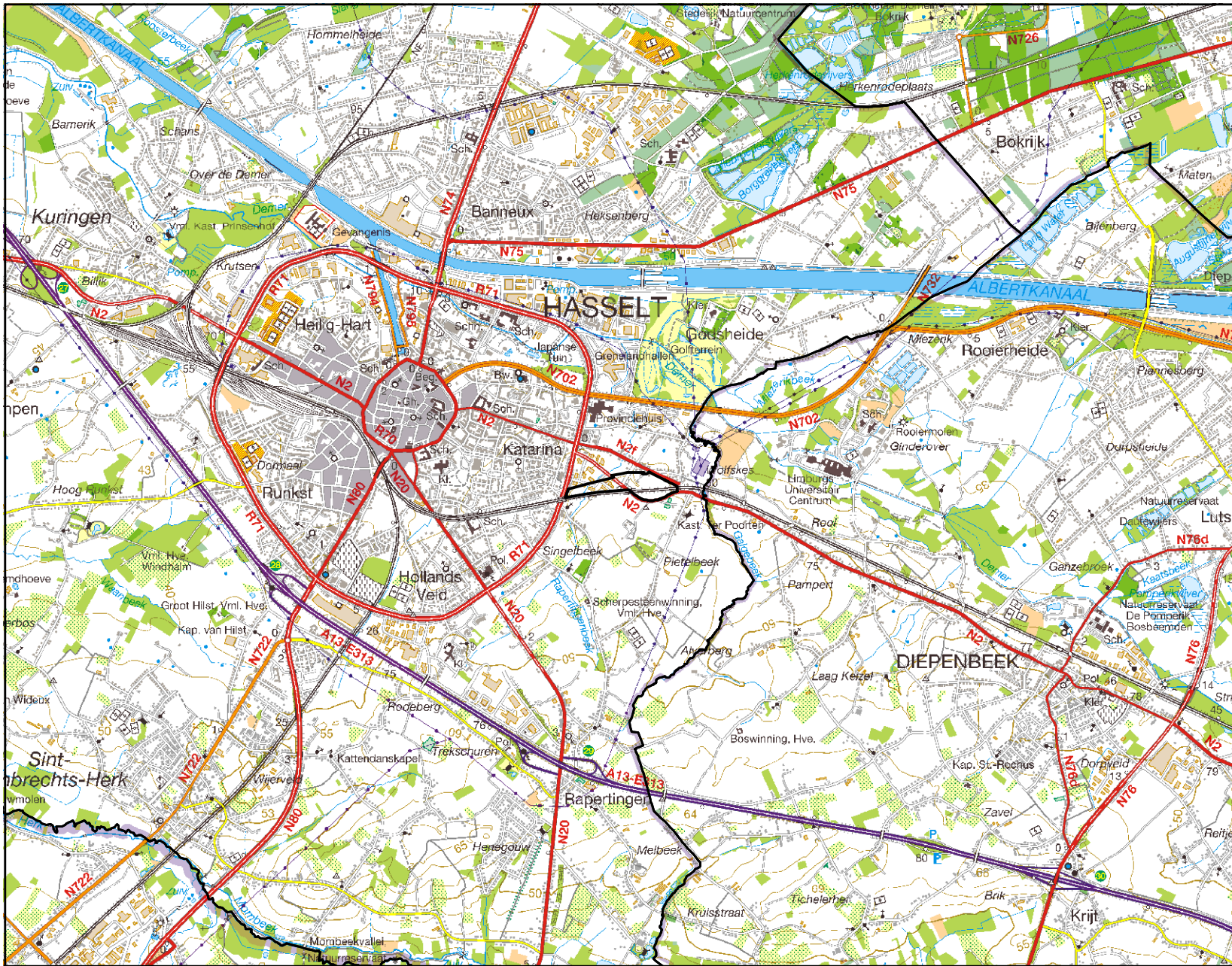
De stad Hasselt gaat er vanuit dat het bedrijventerrein als een geheel zal ontwikkeld worden door de verschillende eigenaars. Docht bestaat de mogelijkheid erin dat een van de eigenaars niet wil meerwerken aan de realisatie van het bedrijventerrein en hierdoor de ontwikkeling achterwege blijft omdat niet kan ontsloten worden naar de openbare wegenis.

De noodzaak voor de ontwikkeling van bijkomende terreinen voor bedrijvigheid werd hoger in deze nota aangetoond. Het creëren van bijkomende terreinen voor bedrijvigheid is noodzakelijk om de tewerkstellingsplaatsen in de regio op peil te houden. Het voorzien van mogelijkheden om bedrijven op te richten is daarom van algemeen belang.

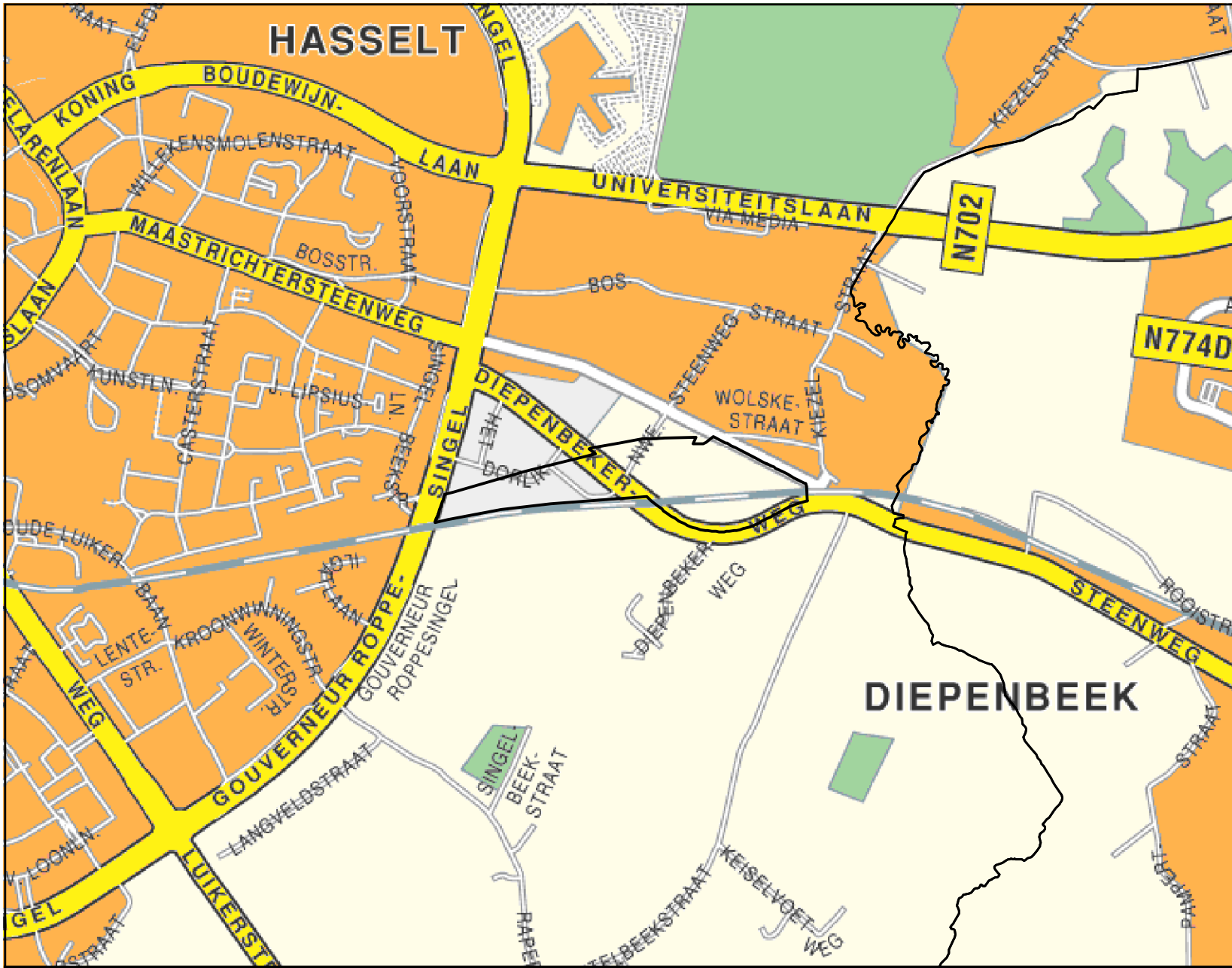
Om een toekomstige ontwikkeling niet te hypothekeren heeft de stad Hasselt besloten om de percelen van de zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, type 3 en de groene overgangszone tussen de Diepenbeeksesteenweg, Nieuwe steenweg, Maastrichterstraat en de spoorweg op te nemen in het onteigeningsplan. Op deze manier kan de stad, indien dit nodig blijkt, percelen onteigen om een ontsluiting naar het openbaar domein mogelijk te maken. De onteigening is in dat geval noodzakelijk om tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen overgaan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Informatieve kaarten



- Afbakening RUP
- Gemeentegrens



- Afbakening RUP
- Gemeentegrens



Afbakening RUP



1:5.000

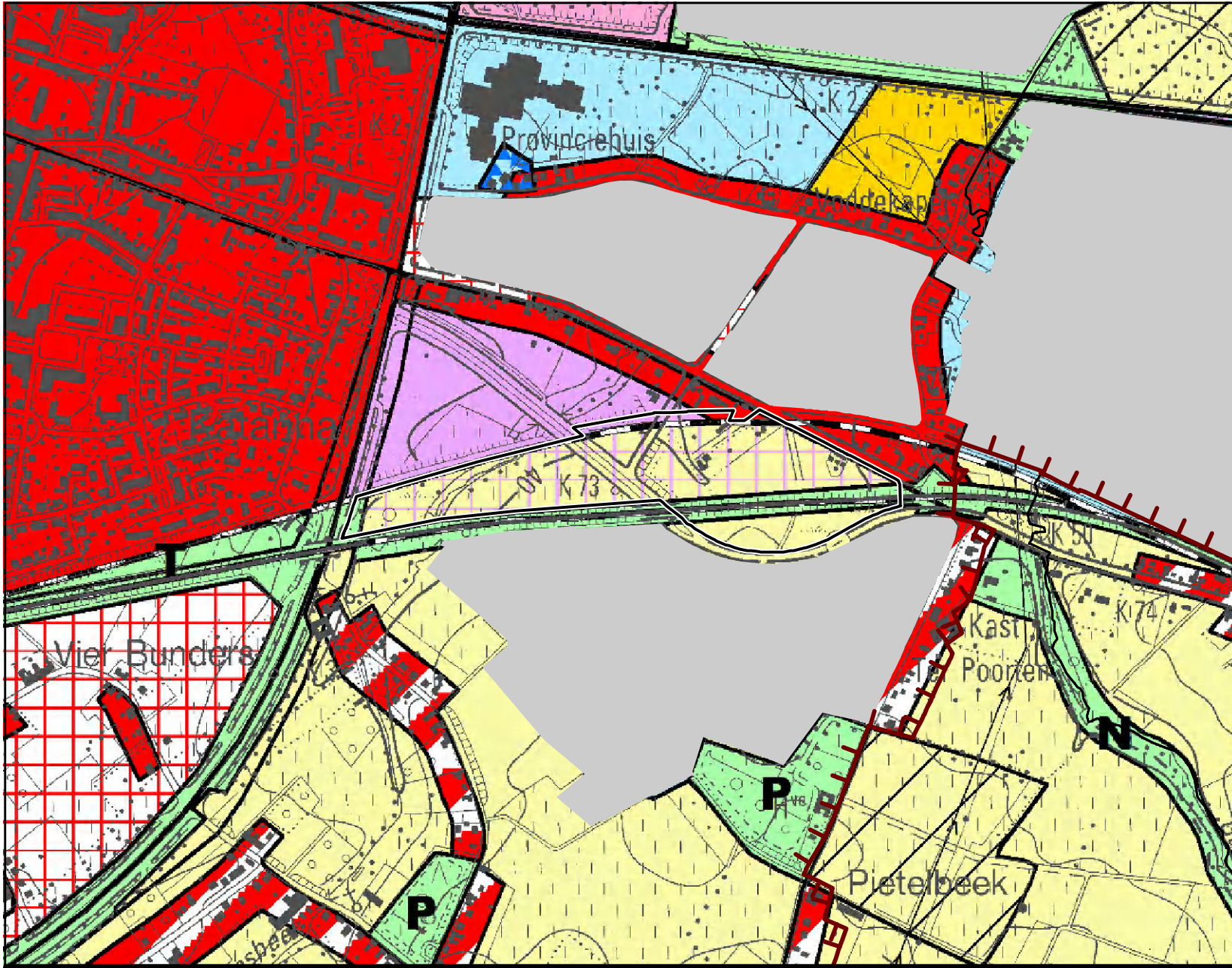
Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0133_Klein_Dorlick\GIS\Maps\BE0111001555_0133_krt_064B_micro.mxd





Kaart° 3

www.geopunt.be | Stad Hasselt

RUP Klein Dorlick - Hasselt | Situering op micro-niveau





-  Afbakening RUP
-  Gemeentegrens
-  Deelplan afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk
-  Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

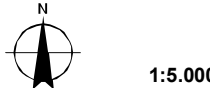




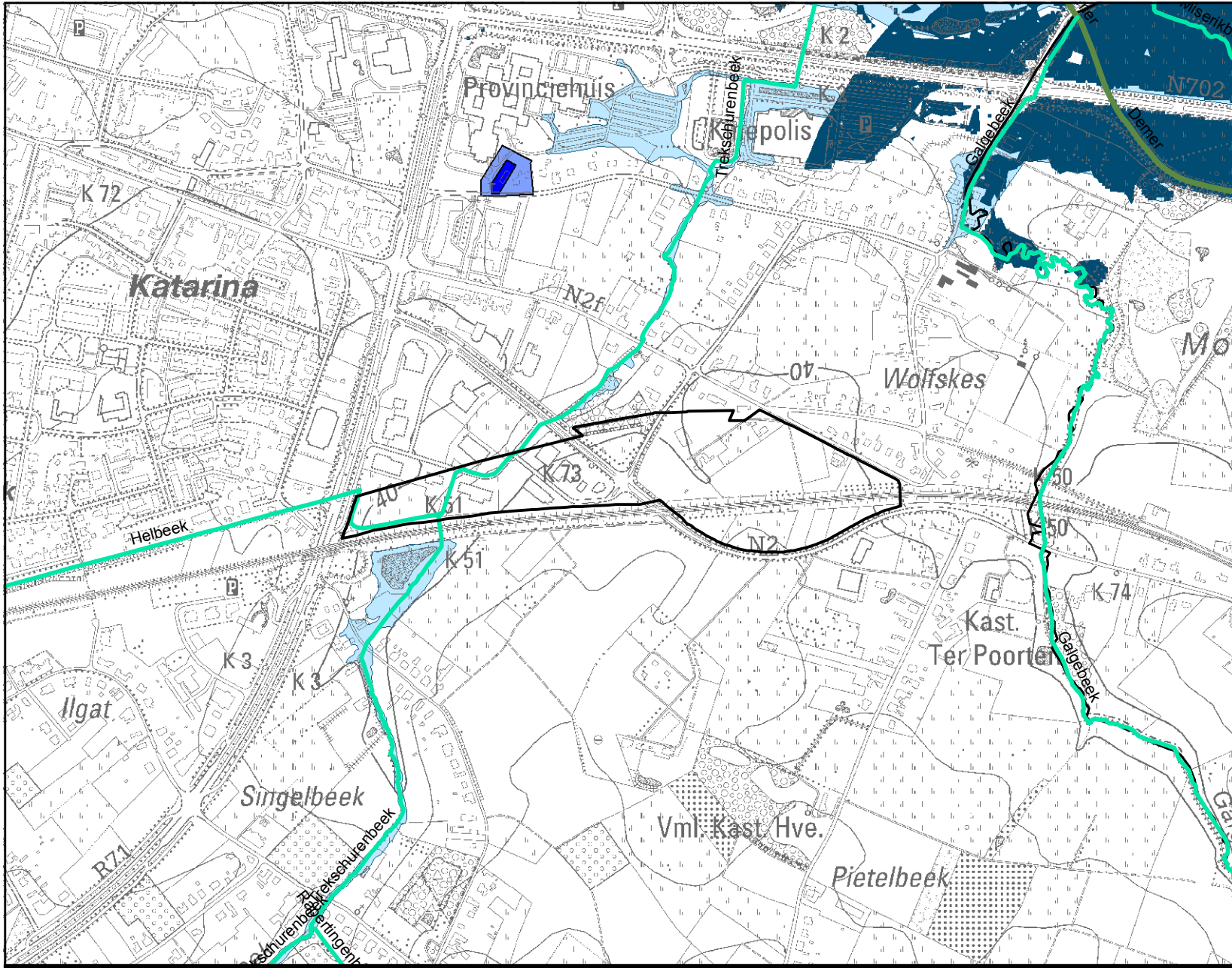
- Afbakening RUP
- Gemeentegrens
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

www.geopunt.be | Stad Hasselt

Kaart° 5



RUP Klein Dorlick - Hasselt | Biologische waarderingskaart



- Afbakening RUP
- Gemeentegrens
- Risicozones overstrooming
- Recent overstroomde gebieden
- Beschermingszones van grondwaterwinningen
- Winning
- Beschermingszone type I
- Beschermingszone type II
- Beschermingszone type III
- VHA-waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

www.geopunt.be | Stad Hasselt

Kaart° 6

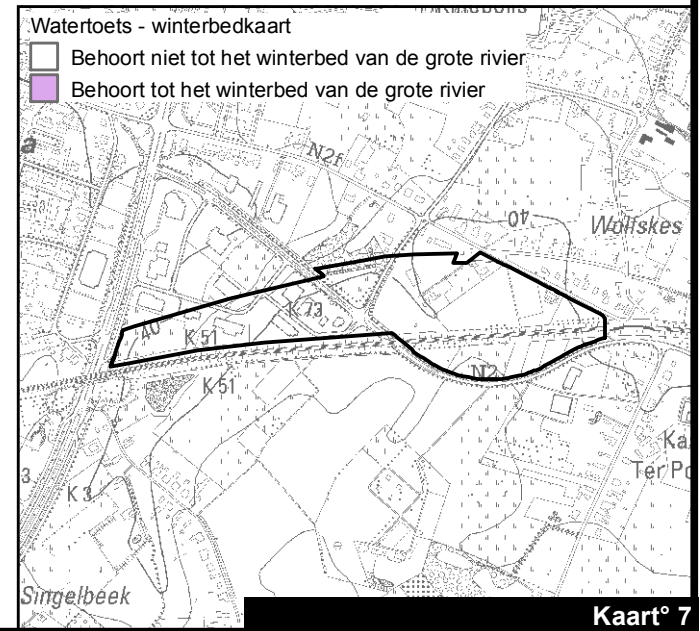
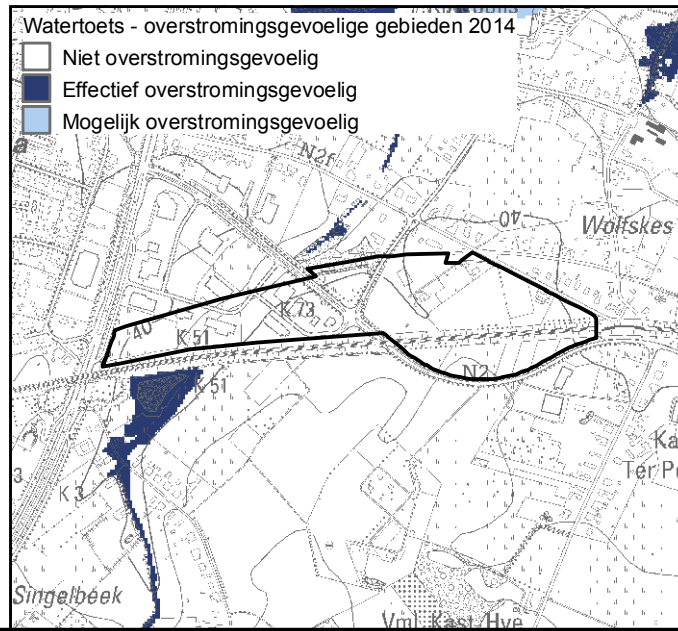
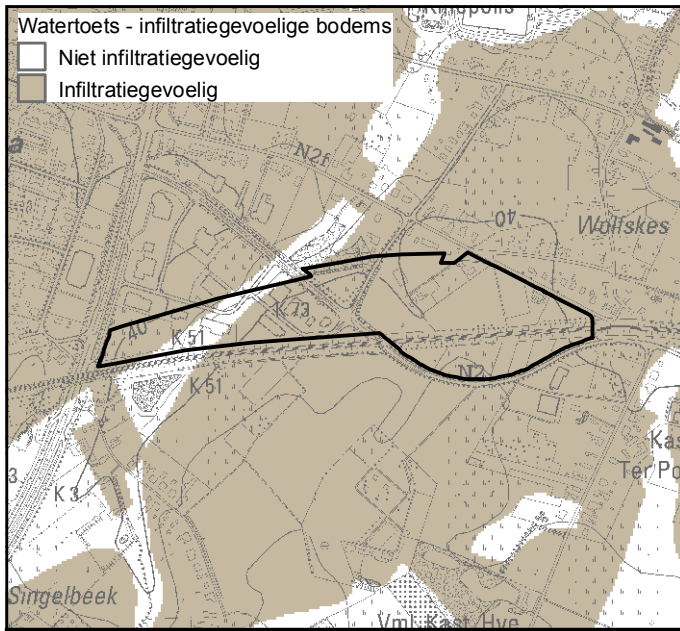
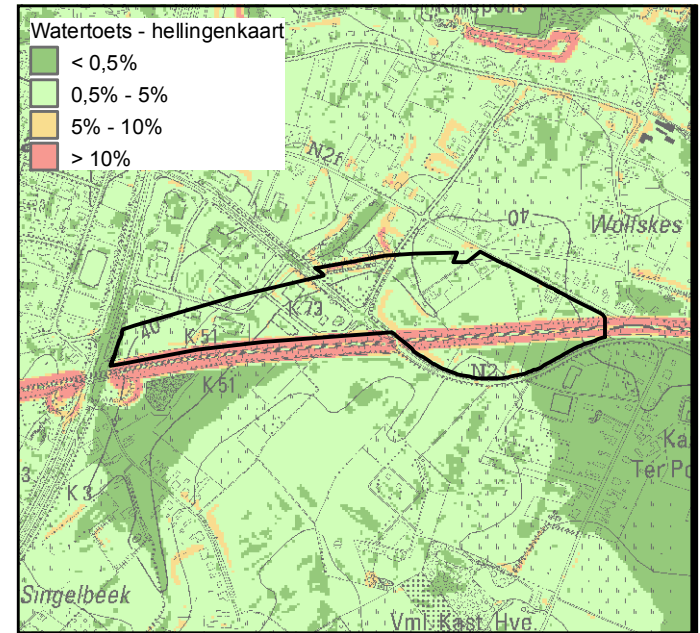
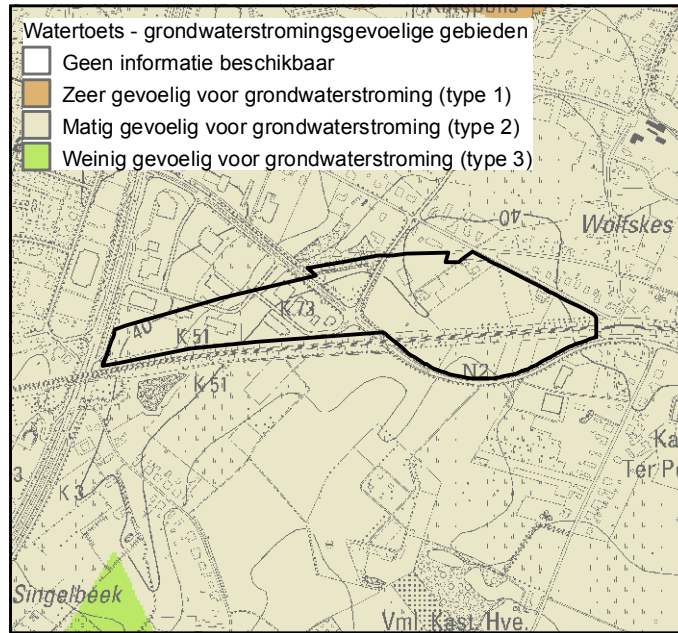
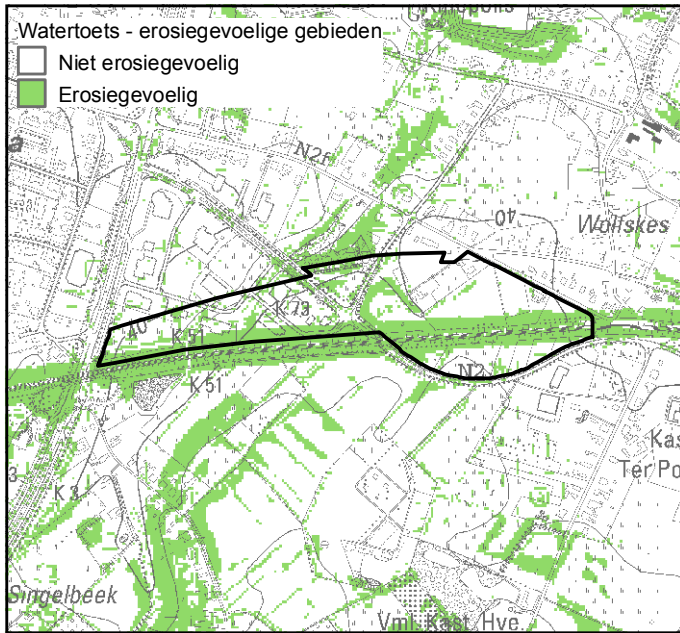


1:10.000

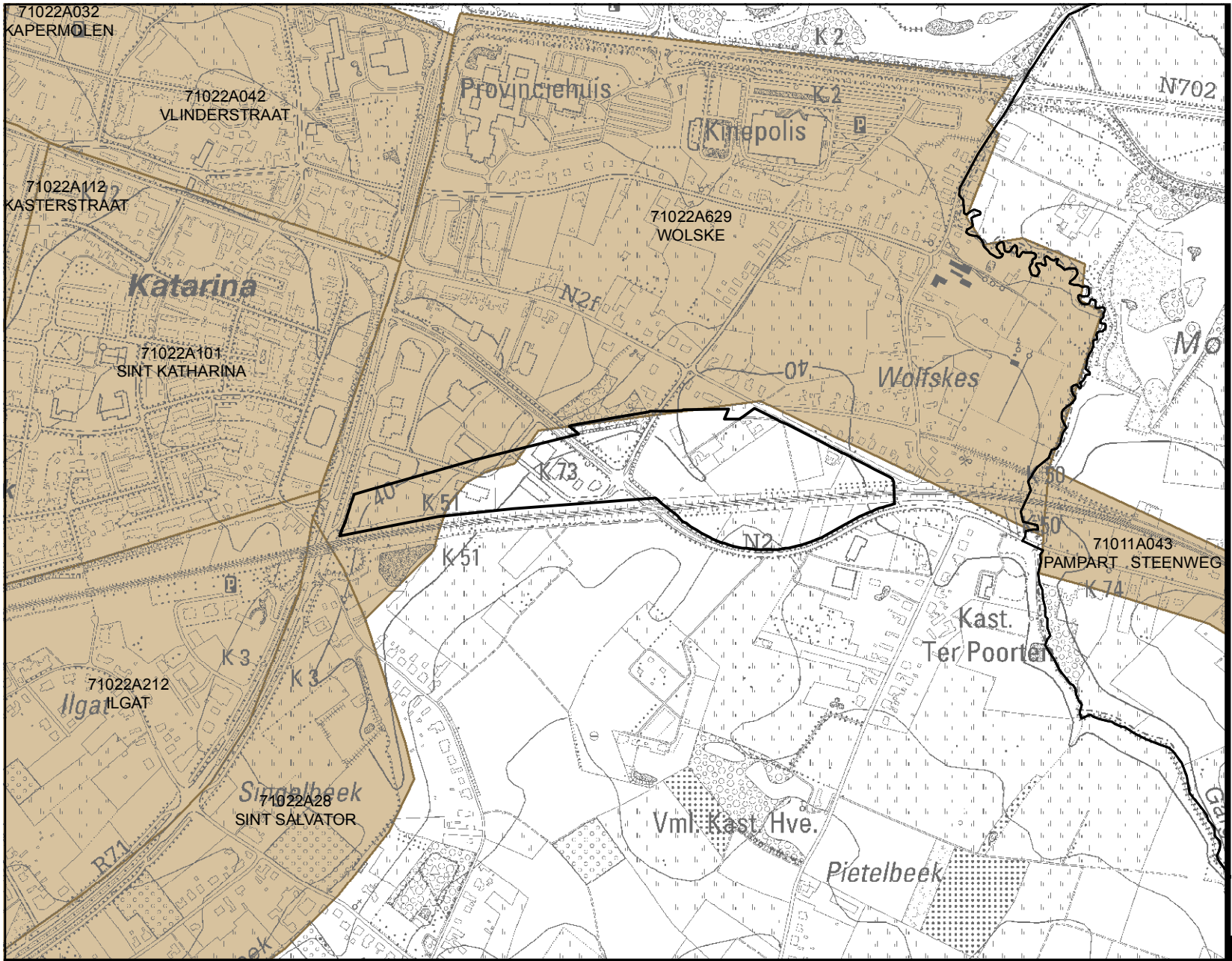
Q:\00_P\BE011\BE0111001555\0133_Klein_Dorlick\GIS\Maps\BE0111001555_0133_krt_067C_water.mxd

RUP Klein Dorlick - Hasselt | Water

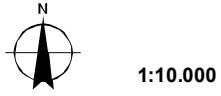




1:15.000



- Afbakening RUP
- Gemeentegrens
- Woningbouwgebied



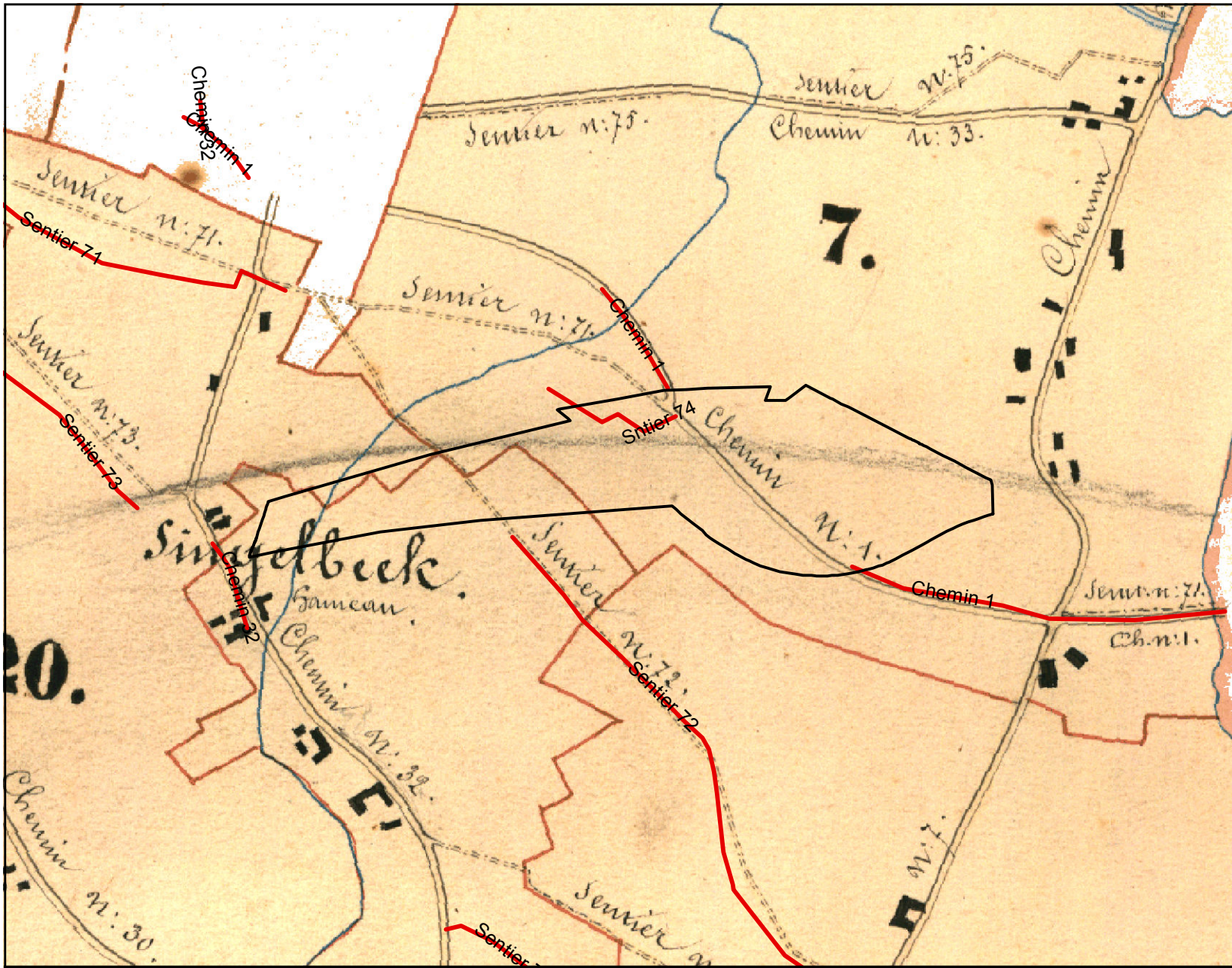
Q:\00_P\BE011\BE0111001555\0133_Klein_Dorlick\GIS\Maps\BE0111001555_0133_krt_069B_wonen.mxd

Kaart° 8

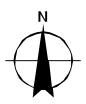
www.geopunt.be | Stad Hasselt

RUP Klein Dorlick - Hasselt | Wonen





Afbakening RUP



1:7.500

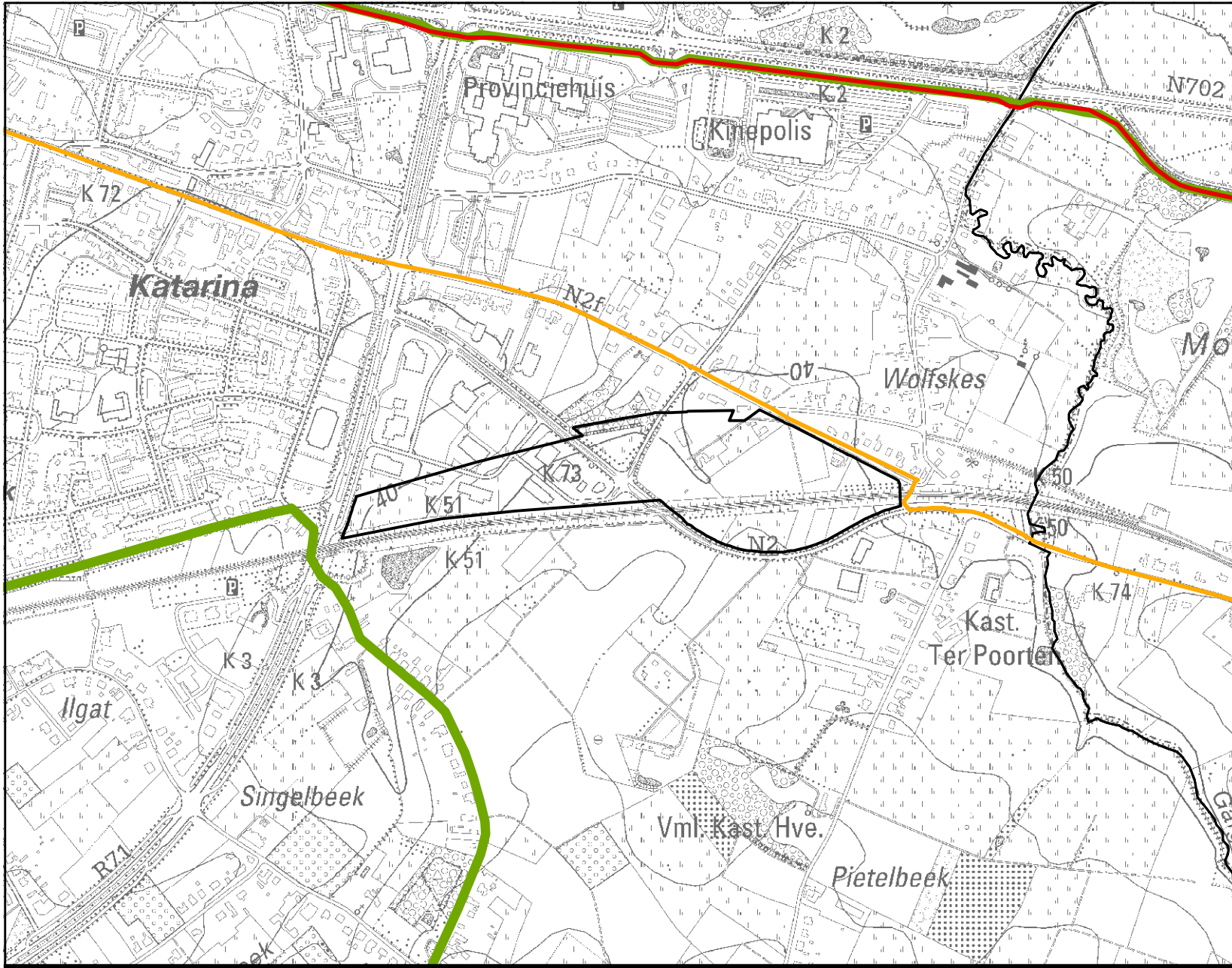
Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0133_Klein_Dorlick\GIS\Maps\BE0111001555_0133_krt_070B_buurtwegen.mxd

RUP Klein Dorlick - Hasselt | Atlas der buurtwegen

Kaart° 9

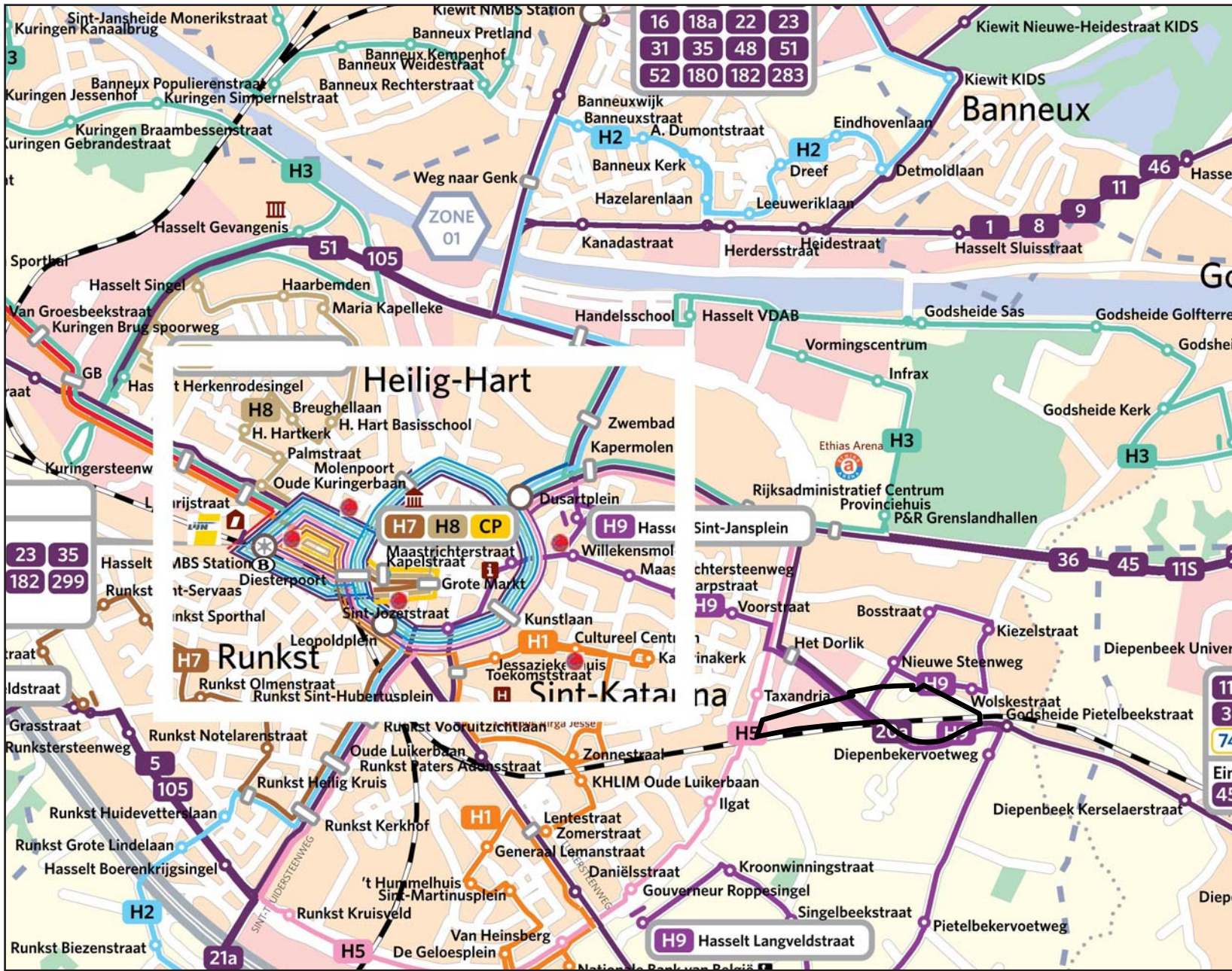
www.geopunt.be | Stad Hasselt





- Afbakening RUP
- Gemeentegrens
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
- Hoofdroute
- Functionele fietsroute
- Alternatieve functionele fietsroute
- Fietsknooppuntennetwerk
- Fietsknooppuntennetwerk
- Aanlooprout





□ Afbakening RUP





- Afbakening RUP
- Hoogste conforme opdracht
 - Oriënterende bodemonderzoeken
 - Beschrijvende bodemonderzoeken
 - Bodemsaneringsprojecten
 - Eindverklaring

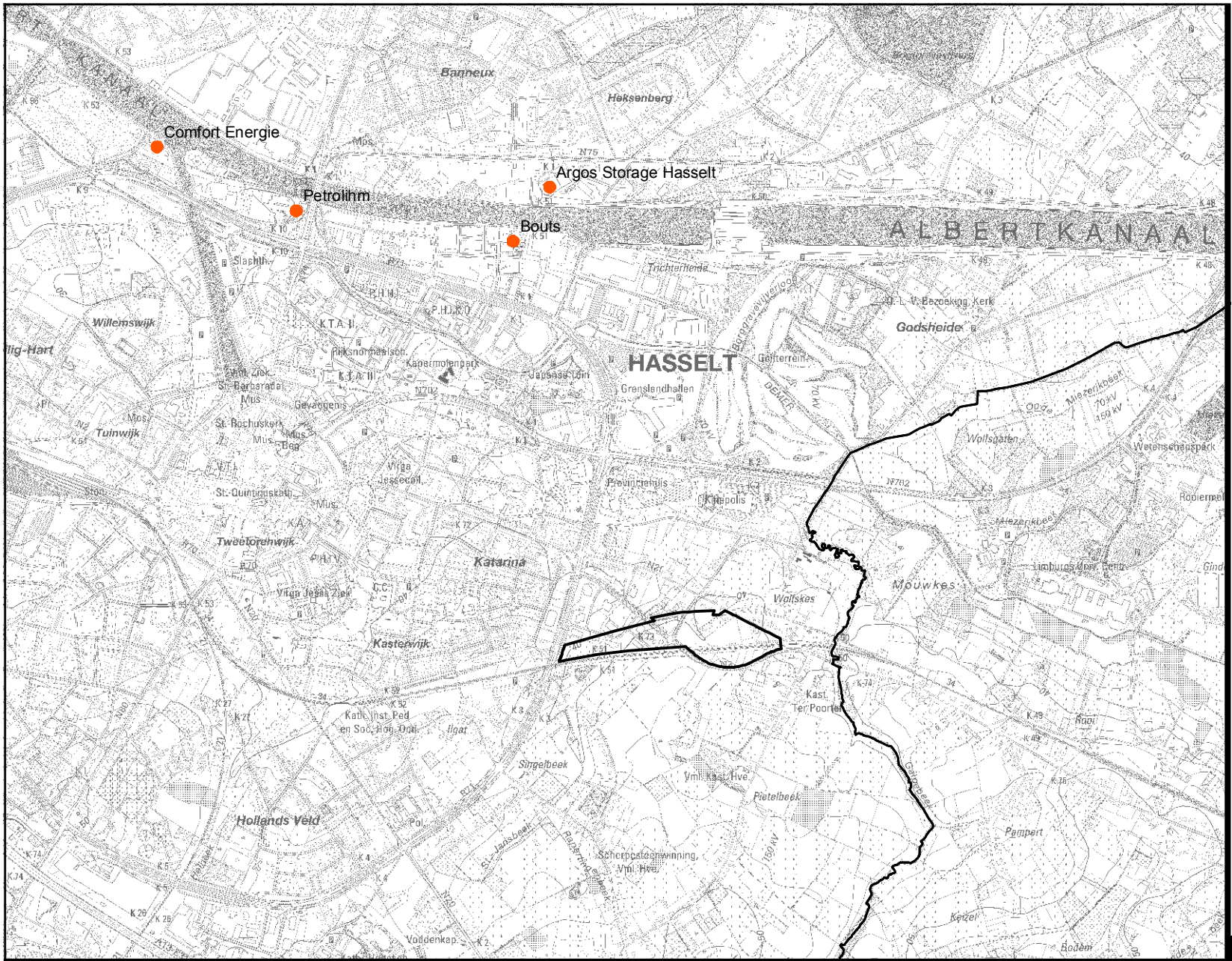
Kaart° 12

www.geopunt.be | Stad Hasselt | www.ovam.be

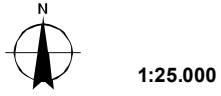


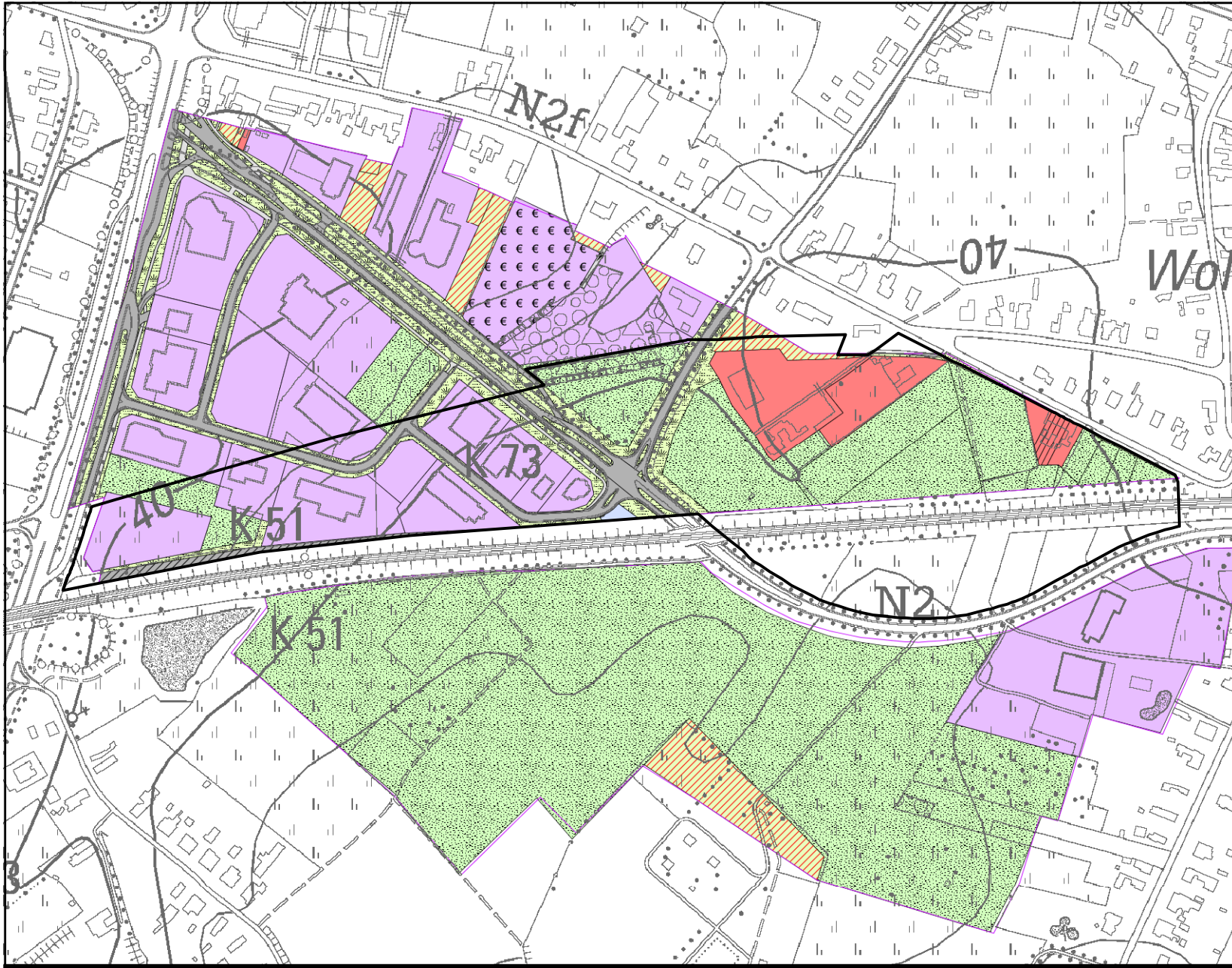
1:5 000

RUP Klein Dorlick - Hasselt | OVAM-dossiers



- Afbakening RUP
- Gemeentegrens
- Seveso-inrichtingen
- Hogedrempel
- Lagedrempel

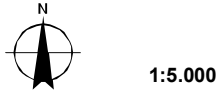


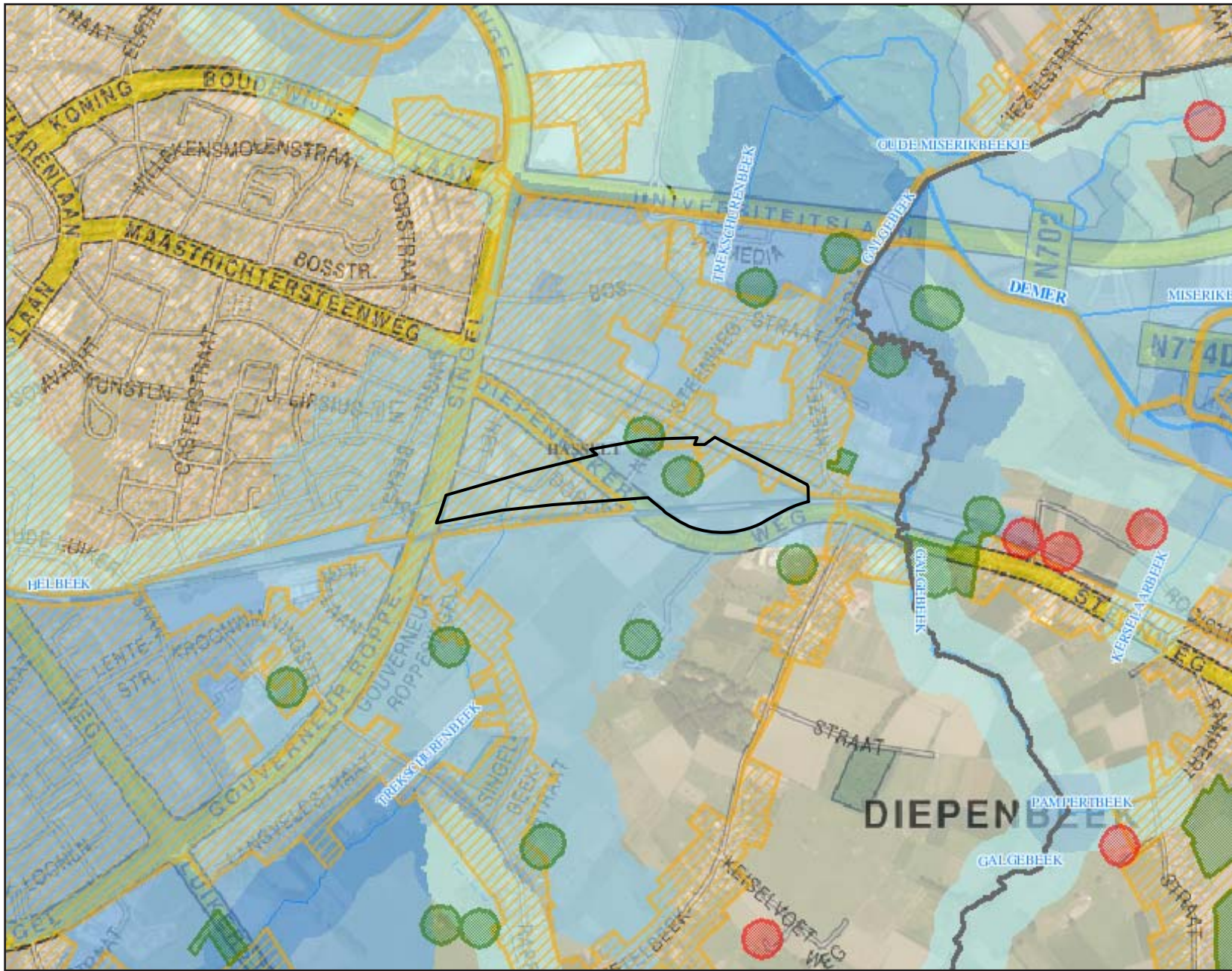


- Afbakening RUP**
- Infrastructuur - Berm/Groenbuffer
 - Infrastructuur - Kleine constructies van gemeenschappelijk belang
 - Infrastructuur - Onverharde weg
 - Infrastructuur - Openbare overslaginfrastructuur
 - Infrastructuur - Openbare reservatiestroom
 - Infrastructuur - Parking
 - Infrastructuur - Spoortracé
 - Infrastructuur - Verharde weg
 - Infrastructuur - Waterweg
 - Bebouwd - Agrarische functie
 - Bebouwd - Agrarische functie - aangeboden
 - Bebouwd - Economische functie
 - Bebouwd - Economische functie - aangeboden
 - Bebouwd - Gemeenschapsvoorziening / openbaar nut
 - Bebouwd - Gemeenschapsvoorziening / openbaar nut - aangeboden
 - Bebouwd - Gemengde functies
 - Bebouwd - Gemengde functies - aangeboden
 - Bebouwd - Militaire functie
 - Bebouwd - Militaire functie - aangeboden
 - Bebouwd - Niet gekend
 - Bebouwd - Niet gekend - aangeboden
 - Bebouwd - Recreatie
 - Bebouwd - Recreatie - aangeboden
 - Bebouwd - Woonfunctie
 - Bebouwd - Woonfunctie - aangeboden
 - Onbebouwd - Agrarische functie
 - Onbebouwd - Agrarische functie - aangeboden
 - Onbebouwd - Bos
 - Onbebouwd - Bos - aangeboden
 - Onbebouwd - Braakliggende grond
 - Onbebouwd - Braakliggende grond - aangeboden
 - Onbebouwd - Economische functie
 - Onbebouwd - Economische functie - aangeboden
 - Onbebouwd - Gemeenschapsvoorziening / openbaar nut
 - Onbebouwd - Gemeenschapsvoorziening / openbaar nut - aangeboden
 - Onbebouwd - Gemengde functies
 - Onbebouwd - Gemengde functies - aangeboden
 - Onbebouwd - Militaire functie
 - Onbebouwd - Militaire functie - aangeboden
 - Onbebouwd - Niet gekend
 - Onbebouwd - Niet gekend - aangeboden
 - Onbebouwd - Park
 - Onbebouwd - Park - aangeboden
 - Onbebouwd - Recreatie
 - Onbebouwd - Recreatie - aangeboden
 - Onbebouwd - Woonfunctie
 - Onbebouwd - Woonfunctie - aangeboden
 - Bouwwerf
 - Bouwwerf - Aangeboden

www.geopunt.be | Stad Hasselt

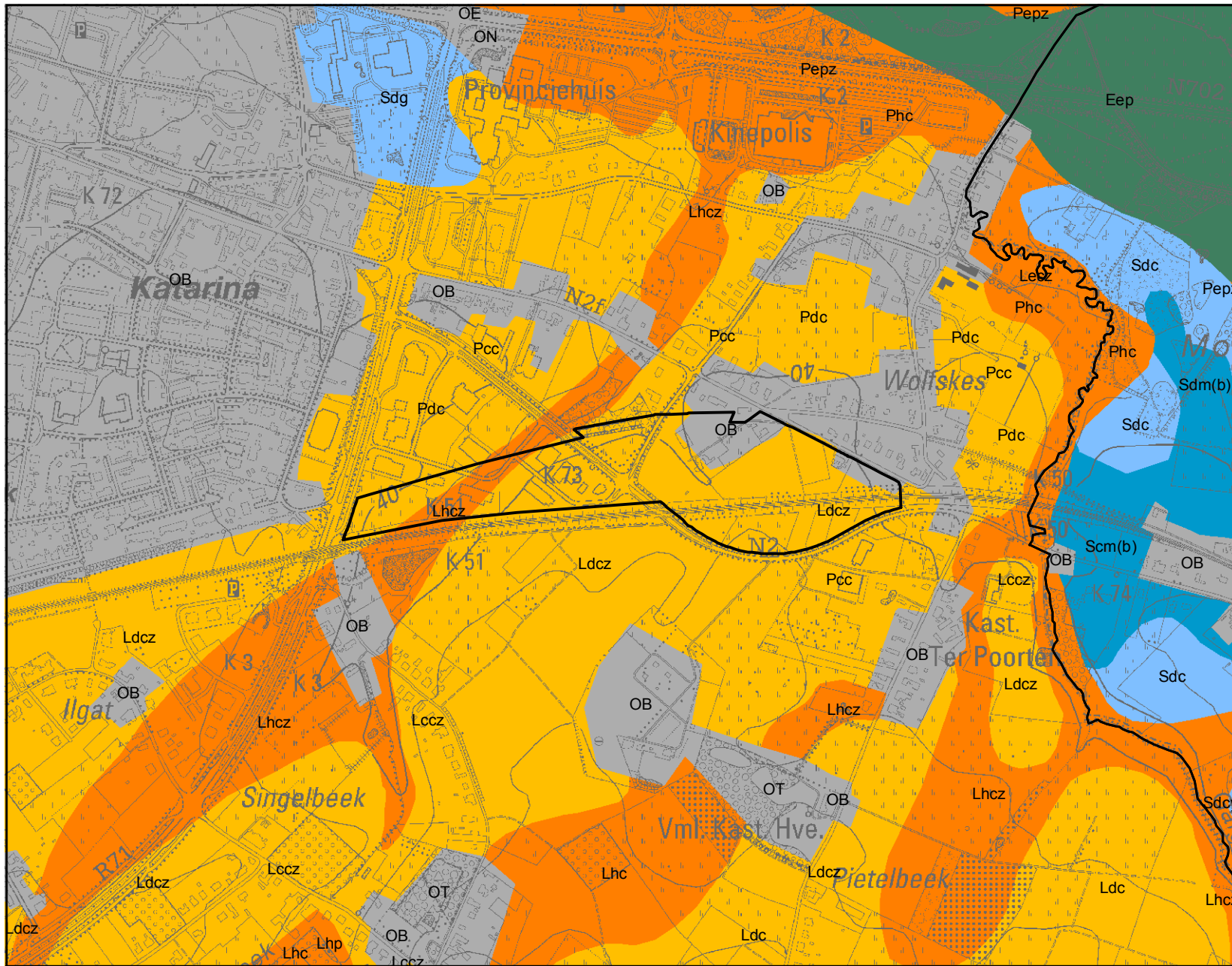
Kaart° 14





	Afbakening RUP
clusters	
	Collectief geoptimaliseerd buitengebied
	Collectief te optimaliseren buitengebied
	Individueel te optimaliseren buitengebied
centraal gebied	
	Centraal gebied
milieu-impacttoetskaart	
	Tot 1,5
	1,5 tot 2,5
	2,5 tot 3,5
	3,5 tot 4,5
	4,5 tot 5,5
	5,5 tot 6,5
	6,5 tot 7,5
	7,5 tot 8,5
	8,5 tot 10
	Vanaf 10





-  Afbakening RUP
-  Gemeentegrens
-  01. Antropogeen
-  04. Vochtig zand
-  07. Vochtig zand antr
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  15. Natte klei

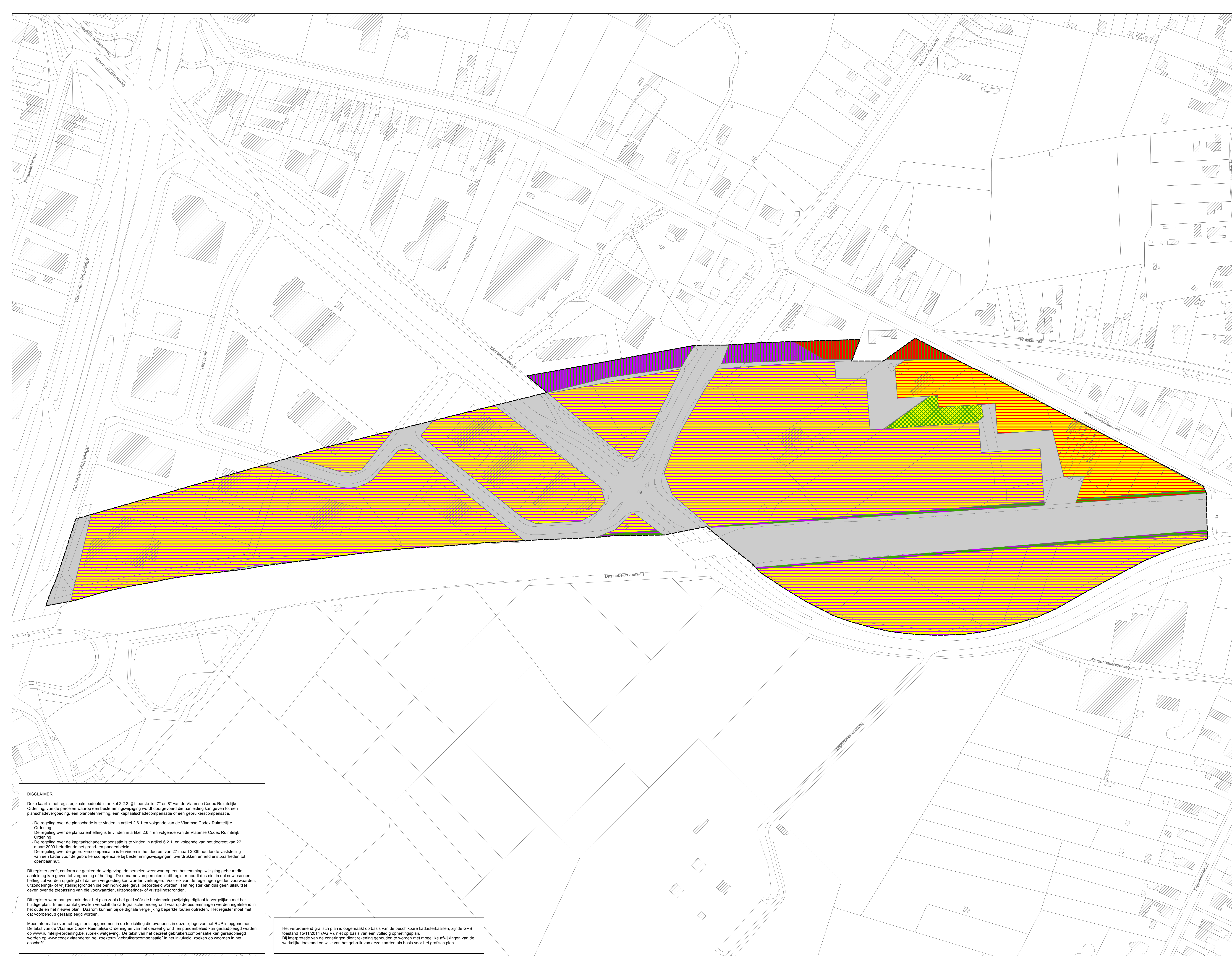
Kaart° 16

www.geopunt.be | Stad Hasselt



1:10.000

RUP Klein Dorlick - Hasselt | Bodemkaart



- Afwijking RUP
- Niet relevant
- Plangebied mogelijk
- Groen -> wonen
- Landbouw -> wonen
- Recreatie -> wonen
- Openbaar nut -> wonen
- Bedrijfsgebied -> wonen
- Groen -> bedrijfsgebied
- Landbouw -> bedrijfsgebied
- Recreatie -> bedrijfsgebied
- Openbaar nut -> bedrijfsgebied
- Openbaar nut -> recreatie
- Groen -> recreatie
- Landbouw -> recreatie
- Groen -> landbouw
- Groen -> oppervlaktelaststoffen
- Landbouw -> oppervlaktelaststoffen
- Plangebied mogelijk
- Bedrijfsgebied -> groen
- Bedrijfsgebied -> landbouw
- Bedrijfsgebied -> openbaar nut
- Bedrijfsgebied -> recreatie
- Bedrijfsgebied -> oppervlaktelaststoffen
- Openbaar nut -> groen
- Openbaar nut -> landbouw
- Openbaar nut -> oppervlaktelaststoffen
- Recreatie -> groen
- Recreatie -> landbouw
- Recreatie -> oppervlaktelaststoffen
- Wonen -> bedrijfsgebied
- Wonen -> openbaar nut
- Wonen -> groen
- Wonen -> landbouw
- Wonen -> recreatie
- Wonen -> oppervlaktelaststoffen
- Gebouwschade / gebruikerschade mogelijk
- Landbouw -> groen

DISCLAIMER

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

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1, en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdruken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden ontvangen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

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

Het verordenend grafisch plan is opgemaakt op basis van de beschikbare kadastrale kaarten, zijnde GRB toestand 15/11/2014 (AGIV), niet op basis van een volledig omringingsplan. Bij interpretatie van de zonerings dient rekening gehouden te worden met mogelijke afwijkingen van de werkelijke toestand omwille van het gebruik van deze kaarten als basis voor het grafisch plan.

Bijlage 2: Bronvermelding

Dataset	Bronvermelding
Gewestplan(nen)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 22/12/2014
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 22/12/2014 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 22/12/2014
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Provincie Limburg – Provinciale RUPs, opzoeking 22/12/2014
Algemene plannen van aanleg	Vlaamse overheid, departement RWO – Plannen van aanleg, gescand, gegeorefereerd (AGIV-product), toestand 01/01/2002
Bijzondere plannen van aanleg	Vlaamse overheid, departement RWO – Digitale vectoriële versie van BPA-contouren op middenschalig niveau (1/10.000), toestand 01/08/1999 Vlaamse overheid, departement RWO – Plannen van aanleg, gescand, gegeorefereerd (AGIV-product), toestand 01/01/2002 Stad Hasselt – BPA's, opzoeking 19/02/2016
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Stad Hasselt – Gemeentelijke RUPs, opzoeking 19/02/2016
Verkavelingsvergunningen	Stad Hasselt – Verkavelingen, opzoeking 17/03/2015
Bouwvergunningen	Stad Hasselt – Bouwvergunningen, opzoeking 17/03/2015
Vastgestelde bouwovertradingen	Stad Hasselt – Vastgestelde bouwovertradingen, opzoeking 17/03/2015
Milieuvergunningen	Stad Hasselt – Milieuvergunningen, opzoeking 19/02/2016
Bodemvervuiling	OVAM – Geoloket bodemdossierinformatie, opzoeking 23/12/2014
Gebieden met recht van voorkoop	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 23/12/2014
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014 VLM – Ruilverkavelingen, land- en natuurinrichting, opzoeking 23/12/2014
Vogelrichtlijngebieden	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Habitatrichtlijngebieden	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Gebieden van het duinendecreet	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 23/12/2014
Ramsar	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 23/12/2014
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Vlaamse of erkende natuurreservaten	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Bosreservaten	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Biologische waarderingskaart (BWK)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Beschermingszones grondwaterwinningen	WMS DOV, opzoeking 23/12/2014
Bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2016

Watertoets	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014 Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid – Watertoetsinstrument
Recent overstroomde gebieden (ROG)	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Risicozones overstromingen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Beschermde monumenten, landschappen, stads-, en dorpsgezichten	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 23/12/2014 Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Databank beschermd erfgoed, opzoeking 16/10/2014
Atlas van de relictten, ankerplaatsen (landschapsatlas)	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 23/12/2014
Erfgoedlandschappen	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Ankerplaatsen en Erfgoedlandschappen, opzoeking 16/10/2014
Onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Bouwkundig Erfgoed en Wereldoorlogerfgoed, opzoeking 15/12/2014
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Rooilijnen	Stad Hasselt – Rooilijnen, opzoeking 18/03/2015
Voet- en buurtwegen	Stad Hasselt – Atlas voet- en buurtwegen Provincie Limburg – Atlas voet- en buurtwegen
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Provincie Limburg – Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, versie 2014
Fietsknooppuntennetwerk	WMS Toerisme Vlaanderen, opzoeking 23/12/2014
Gewestwegen	Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer – Gewestwegen, opzoeking 23/12/2014
Spoorwegen	NMBS – Netkaart, opzoeking 23/12/2014
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 23/12/2014
Openbaar vervoer (De Lijn)	De Lijn – Netplannen, opzoeking 23/12/2014
Seveso-inrichtingen	Vlaamse overheid, departement Leefmilieu Natuur en Energie – Seveso-inrichtingen in Vlaanderen, versie 24/11/2014
VLAO Bedrijventerreinen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Landbouwgebruikspercelen	WMS Raadpleegdienst AGIV, opzoeking 23/12/2014
Bodemkaart	AGIV, Instituut voor aanmoediging van Innovatie door Wetenschap en Technologie in Vlaanderen – Bodemkaart, toestand 2001
Zoneringsplan	Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – Zoneringsplannen, opzoeking 23/12/2014
Lucht	Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – Advisering RUP-thema lucht, opzoeking 23/12/2014

Achtergrond	Bronvermelding
Topografische kaart 1/10 000 (zwart-wit)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rzw, 1991-2005
Topografische kaart 1/10 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005
Topografische kaart 1/50 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/50 000 top50-r (AGIV-product), 2001-2007
Middenschalige kleurenorthofoto	AGIV – Middenschalige kleurenorthofoto's zomeropname (AGIV-product), opname 2012
GRB	AGIV – GRB, toestand 2011, release 20/06/2012

Bijlage 3: Geactualiseerde bezettingstabel

Infrastructuur	Bebouwd			
	Bezet		Leegstand	In (her)ontwikkeling
	Economische functie	Afwijkende functie		
90,4	305,1	20,3	23,5	0,0

Onbebouwd				
Actief aanbod	Gronden in gebruik door bedrijf	Reservegrond bedrijf	Reservegrond projectontwikkelaar	In ontwikkeling
2,3	19,3	15,2	0,0	0,0

Tijdelijk niet realiseerbaar						
Door beperkingen				Door afwijkend gebruik	Onbekende redenen	Totaal
Van korte duur	Van middellange duur	Van lange duur	Niet realiseerbaar			
0,5	1,7	7,8	0,7	8,2	49,6	544,7

Bijlage 4: Berekening verkeersgeneratie

Deelzone 2						
Artikel	Functie	Aantal	eenheid	personenauto	vrachtauto	PAE
2A	Gemengd bedrijventerrein	0,40	netto ha	52	12	76
2B	Gemengd bedrijventerrein	2,28	netto ha	292	68	429
3	Gemengd bedrijventerrein	0,66	netto ha	85	20	125
3	Wooneenheden (groen-stedelijk)	12	WE	69,6	0	70
7	Wooneenheden (groen-stedelijk)	25	WE	145	0	145

Totaal	844
--------	------------

Deelzone 3						
Artikel	Functie	Aantal	eenheid	personenauto	vrachtauto	PAE
4	Gemengd bedrijventerrein	1,73	netto ha	222	52	326

Totaal	326
--------	------------

Totaal 2+3	1170
---------------	-------------

Bijlage 5: Beslissing dienst Mer

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Groenplein 1
3500 Hasselt

uw bericht van
22-09-2016

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16062/
2016/

bijlagen

/

vragen naar / e-mail

Katelijne Schoofs
Katelijne.schoofs@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 02 28

datum

17 OKT. 2016

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "nr. 15 klein Dorlinck" in Hasselt
Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 22 september 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16062 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het "reservegebied voor ambachtelijk bedrijven en kmo's" (ongeveer 2ha) om te zetten naar een "gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's" met aandacht voor het omliggende woonweefsel.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthofdienst Mer

Kopie: Arcadis Belgium nv/sa | City Link 2 | Posthofbrug 12 | 2600 Antwerp | Belgium

Bijlage 6: Beslissing Veiligheidsrapportering

DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
F 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Arcadis Belgium NV
Tav Ruth Vandecan

r.vandecan@arcadisbelgium.be
of
ruth.vandecan@arcadis.com

uw bericht van
11 april 2016

uw kenmerk

ons kenmerk
SCRPL16062

bijlagen
/

vragen naar/e-mail
An Meulenijzer
An.meulenijzer@lne.vlaanderen.be

2.160005018
telefoonnummer
02/553 03 55

datum
28/04/2016

Betref: Advies over het verzoek tot raadpleging (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP nr. 215 "Klein Dorlick" te "Hasselt"

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

De dienst VR werd in de bijlage bij het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 ingedeeld als te raadplegen instantie voor de categorie "mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten voor mens of milieu inzake de gezondheid en de veiligheid van de mens".

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe (mens)veiligheid als bedoeld in de Seveso-richtlijn¹, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen² (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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

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

De dienst VR voert hieronder deze toetsing uit:

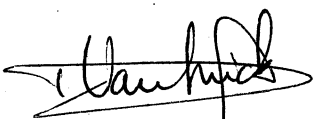
Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR³ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR³ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied wel Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, nl. Bouts, lagedrempelinrichting op ±1,640 km en Varo Eney Tankstorage, lagedrempelinrichting, op ± 1,9 km;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze bedrijven en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen.
- volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen zullen worden toegelaten (zie pg.78 van de nota);

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er **geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid**.

De dienst VR wenst er de initiatiefnemer op te wijzen dat het aspect "externe veiligheid" eveneens in het voorontwerp van het RUP voor de plenaire vergadering dient behandeld worden.

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

³ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

Bijlage 7: Verslag plenaire vergadering en adviezen

OVERLEGNAAM
Plenaire Vergadering
RUP 215 Klein Dorlick - Hasselt

DATUM VERGADERING
16-11-2016

LOCATIE
Provinciehuis Limburg
Demerzaal

DEELNEMERS
Zie tabel

NUMMER NOTULEN
PV-V1

DATUM NOTULEN VERZONDEN
18-11-2016

NAAM
Bart Antheunis
T +32 9 242 44 25 M +32 497 545 685
E bart.antheunis@arcadis.com

PROJECTNUMMER
BE111_001555_0132

Het verslag is een weergave van het verloop van de plenaire vergadering en de discussie die daar plaatsvond. Het verslag van de plenaire vergadering dient steeds samen met de ingediende adviezen gelezen te worden. De adviezen worden in bijlage aan dit verslag toegevoegd.

OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ADVIEZEN			
Aangeschreven administratie, instantie, dienst	Naam	aanwezig verontschuldigd afwezig	Advies (gunstig, voorwaardelijk gunstig, ongunstig)
Ruimte Vlaanderen	Rosita Vanbergen	Verontschuldigd	Gunstig
Provincie Limburg	Martine Baptist	Aanwezig	Voorwaardelijk gunstig
Agentschap innoveren & ondernemen (AIO)	Natalie Raets	Verontschuldigd	Voorwaardelijk gunstig
Dep. Landbouw en Visserij	Jan Cielen	Verontschuldigd	Voorwaardelijk gunstig
Wonen Vlaanderen	Jos Gorssen	Verontschuldigd	Gunstig
AWV/MOW		Afwezig	Geen advies
LNE	Patrick Boel	Verontschuldigd	Gunstig
LNE - Veiligheidsrapportering	Barbara Jans	Verontschuldigd	Gunstig
Infrabel	Jean-Louis Lepine	Verontschuldigd	Gunstig
De Lijn	Maarten Magis	Verontschuldigd	Gunstig
GECORO	Valère Cornelis	Aanwezig	Voorwaardelijk gunstig
Stad Hasselt	An Jamers, projectleider		
Stad Hasselt	Marc Swijngedouw		
ARCADIS	Bart Antheunis		

De Dienst RVR, van LNE, heeft op 28 april 2016 aangegeven dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden.

Een Ontheffing tot plan-MER plicht werd bekomen op 17 oktober 2016 door de Dienst BGP, van LNE.

BESPREKING VAN HET RUP	
1.1	DEEL 1: VERENIGBAARHEID MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN
1.1.1	Verenigbaarheid met RSV Het plan is verenigbaar met het RSV.
1.1.2	Verenigbaarheid met provinciaal structuurplan Het plan is verenigbaar met het RSPL.
1.1.3	Verenigbaarheid met gemeentelijk structuurplan Het plan is verenigbaar met het GRS.
1.2	DEEL 2: VORMVEREISTEN
1.2.1	De provincie vraagt of er verkavelingen aanwezig zijn binnen het plangebied die dienen opgeheven te worden. De stad Hasselt geeft aan dat er geen verkavelingen aanwezig zijn, dit is opgenomen in de tabel bestaande juridische toestand, pag. 38.
1.2.2	Zowel de provincie als de GECORO vragen om de ruimtebalans te verfijnen. Dit werd ondertussen reeds aangepast.
1.3	DEEL 3: BESPREKING VAN DE PLANOPTIES
1.3.1	De provincie vraagt hoe de stad de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal sturen. Hoe zal men vb. de ontsluiting garanderen van een achterliggend gebied dat men wenst te ontwikkelen indien de voorliggend eigenaar niet wil ontwikkelen? Er wordt afgesproken om het onteigeningsplan, dat vandaag enkel wordt opgemaakt om de groene zone (art. 6) in te richten, uit te breiden met het bedrijventerrein dat gelegen is tussen de spoorweg en de Nieuwe Steenweg, met uitzondering van de woonzone.
1.3.2	De provincie vraagt om duidelijker aan te geven hoe het behoud van bestaande groenstructuren wordt gegarandeerd, zoals aanbevolen binnen de project-MER screening. De stad zal dit nog eens bekijken, maar het is niet mogelijk om al het bestaande groen te behouden omdat dit een te grote hypotheek legt op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In de toelichtingsnota zal aangegeven worden hoe dit vertaald werd.
1.3.3	De provincie geeft aan dat de ontsluiting van art. 3 niet evident is en dat dit goed moet afgestemd worden op het zuidelijk deel. De stad geeft aan dat dit zal bewaakt worden bij de toekenning van de vergunning. AWV zal dan ook steeds advies moeten geven. Ook de GECORO heeft in zijn advies aangegeven dat de indicatieve aanduiding op het grafisch plan best op dezelfde plek wordt aangeduid als in de toelichtingsnota. Dit zal aangepast worden. De provincie vraagt om dit ook toe te passen bij Art. 2, waar het pijltje op het grafisch plan ook op een andere locatie wordt aangeduid dan in de toelichtingsnota.
1.3.4	De provincie signaleert dat een deel van het plangebied binnen de contour van het BPA Casterwijk gelegen is. De stad zal dit nakijken en waar nodig het dossier aanpassen.
1.3.5	Agentschap Ondernemen vraagt om het plangebied uit te breiden met de gehele zone van het bestaande bedrijventerrein Klein Dorlick. De stad Hasselt geeft aan dat het niet de bedoeling is om het RUP uit te breiden. De stad wenst enkel rechtszekerheid geven aan die bedrijven die vandaag binnen het reservegebied vallen voor bedrijventerreinen. In de nota zal er een motivatie voor de afbakening van het RUP worden toegevoegd.

BESPREKING VAN HET RUP	
1.3.6	<p>Agentschap ondernemen vraagt om in de toelichtingsnota recentere behoeftcijfers op te nemen. Deze werden in het kader van de MER-screening overgemaakt aan ARCADIS. Deze cijfers werden opgenomen in bijlage 3 van het rapport.</p>
1.3.7	<p>Landbouw vraagt om de Diepenbekerweg ook mee op te nemen in het plangebied om te vermijden dat er tussen twee plangebieden een strook landbouw blijft bestaan die geen landbouwfunctie heeft.</p> <p>Er wordt geoordeeld dat dit niet nodig is en dat dit eventueel tot de bevoegdheid van de wegbeheerder behoort om hiervoor een plan op te maken.</p>
1.3.8	<p>De GECORO vraagt om de potentiële bebouwbare oppervlakte per deelzone aan te geven. Dit zal worden opgenomen in de toelichtende kolom van de voorschriften.</p>
1.3.9	<p>De GECORO vraagt meer duidelijkheid over de mogelijke inplanting van woningen binnen art. 7. Dit zal worden opgenomen in de toelichtende kolom van de voorschriften.</p>
1.3.10	<p>De GECORO vraagt voldoende aandacht voor de verbinding van de indicatief aangeduide fietspaden onder de spoorweg door; nu is deze verbinding niet mee opgenomen op het plan. Er wordt gevraagd om deze indicatieve aanduiding door te trekken onder de spoorweg.</p>
1.4	DEEL 4: BESPREKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.4.1	<p>Agentschap ondernemen vraagt om in de voorschriften op te nemen om de nevenfuncties verplicht op de verdieping te voorzien.</p> <p>De stad wil hier toch de nodige flexibiliteit behouden. Bepaalde nevenfuncties (zoals een verkoopruimte) kunnen moeilijker op de verdieping ingericht worden.</p> <p>Er wordt voorgesteld om het principe om nevenfuncties zoveel mogelijk op de verdieping in te richten zodat deze geen hypotheek leggen op de nuttige bedrijfsruimte op te nemen in de toelichtende kolom van de voorschriften.</p>
1.4.2	<p>Agentschap ondernemen vraagt om in de voorschriften op te nemen dat woonunits op de verdieping dienen geïntegreerd te worden en enkel de mogelijkheid te voorzien om terrassen in te richten.</p> <p>Ook hier wenst de stad Hasselt de nodige flexibiliteit te behouden. De afweging zal gebeuren bij de vergunningsaanvraag. Het principe zal opgenomen worden in de toelichtende kolom van de voorschriften.</p>
1.4.3	<p>De provincie vraagt of het toch niet wenselijk is om in een aantal zones een conciërgewoning toe te laten.</p> <p>De stad Hasselt zal dit bekijken en indien gewenst de mogelijkheden voorzien in de voorschriften.</p>
1.4.4	<p>De provincie vraagt of de verschillende units kunnen samengevoegd worden tot één grote unit. Volgens de voorschriften is dat nu wel mogelijk.</p> <p>Dit zal nog eens bekeken worden en indien gewenst bijgestuurd worden.</p>
1.5	DEEL 5: OVERIGE
1.5.1	<p>Watertoets:</p> <p>De provincie vraagt om een waterparagraaf toe te voegen in de toelichtingsnota van het RUP en aan te tonen op welke wijze mogelijke effecten worden opgevangen binnen het RUP.</p> <p>De provincie vraagt tevens om het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen door te vertalen in het grafisch plan en de voorschriften. Concreet gaat het hier over het aanduiden van de waterlopen en hun bouwvrije stroken.</p>
1.5.2	<p>Landbouw vraagt om de getroffen landbouwers billijk te vergoeden.</p> <p>Dit zal moeten gebeuren door diegene die het gebied gaat ontwikkelen.</p>

BESPREKING VAN HET RUP

- | | |
|--------------|--|
| 1.5.3 | Landbouw vraagt om het hemelwater binnen het projectgebied zelf op te vangen.
Dit dient altijd zo te gebeuren en zal in de vergunningsaanvraag afgetoetst worden. |
|--------------|--|

wnd. Gemeentesecretaris
Joost Laureys



College van burgemeester en schepenen



**College van Burgemeester en
Schepenen**

Groenplein 1
3500 HASSELT

uw kenmerk
RUP 215

ons kenmerk
2.14/71022/114.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Rosita Vanbergen
rosita.vanbergen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
011 74 21 00

datum

Betreft: HASSELT, gemeentelijk RUP "Klein Dorlick" : advies plenaire vergadering dd.
16/11/2016

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 16/11/2016 bezorg ik u hierbij mijn advies.

1. Samenvatting van het dossier

Klein Dorlick is een klein reservegebied van 2ha. Het is moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich een aantal woningen in het gebied. Het ontwerp RUP " Klein Dorlick " beoogt een duurzame ontwikkeling van dit gebied met aandacht voor het omliggende woonweefsel.

Er dient een omzetting te gebeuren van reservegebied naar 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's' met aandacht voor het uitwerken van het ruimtelijk juridisch kader.

De invulling van het gebied zal een vermenging zijn van lokale bedrijvigheid en wonen met speciale aandacht voor:

- hoge dichtheid en efficiënt ruimtegebruik
- zichtlocaties naar de Singel en Diepenbekerweg
- verzorgde landscaping
- verbetering van de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers
- verbetering van de beeld- en belevingswaarde
- uitbreidingsmogelijkheden
- verbetering van de interactie tussen bedrijven op de site.

2. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13.

Het plan werd aangepast aan de opmerking geformuleerd tijdens het vooroverleg.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

3. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Klein Dorlick" wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Voor het departement,



Inge Coelmont

kopie ter informatie aan:

Provinciebestuur Limburg
3^{de} directie, sectie 3.2.2 ruimtelijke ordening – planning en beleid
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt



Betreft: *het advies over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Klein Dorlick" te Hasselt in het kader van de plenaire vergadering*

Op 24 oktober 2016 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van het GRUP-"Klein Dorlick" van de stad Hasselt ontvangen.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 16 november 2016 vindt u hierbij het advies van de deputatie.

1. Verenigbaarheid met de structuurplannen.

1.1. Verenigbaarheid met het RSPL

De actualisatie van het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg werd definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 16 mei 2012 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2012. Naast het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen vormt het RSPL het toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

In het RSPL maakt Hasselt deel uit van de hoofdruimte "Netwerk Midden-Limburg", met Hasselt-Genk als centrum van een stedelijke hiërarchie (RSPL RD – p. 329). Hasselt behoort tot de deelruimte 'Hasselt-Genk'. De visie voor de deelruimte, voor dit meerkernig stedelijk gebied, wordt vanuit de provincie met de volgende ruimtelijke principes als suggestie voor de Vlaamse overheid voorgesteld: ondanks de meerkernige structuur is Hasselt de meest centrale kern in het gebied. Hasselt groepeerde de belangrijkste voorzieningen en kan als 'uithangbord' en 'aanspreekpunt' functioneren. Een bijkomend aanbod aan stedelijke functies in het algemeen is noodzakelijk (RSPL RD – p. 331).

Het voorontwerp-GRUP "Klein Dorlick" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL.

1.2. Verenigbaarheid met het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hasselt werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2009 en goedgekeurd op 29 oktober 2009 door de deputatie. Het GRS vormt een bijkomend toetsingskader voor wat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen betreft.

In het GRS is het plangebied gelegen in de deelruimte Verstedelijkt gebied Hasselt, dat deel uitmaakt van de hoofdruimte Demervallei. De focus ligt hier op het uitbouwen van stedelijke functies waarbij de nadruk o.a. ligt op het ontwikkelen van een economie gericht op kennis en technologie en het ondersteunen en stimuleren van het handelsgebeuren. Bij elke stedelijke ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de woonkwaliteit en herkenbaarheid/eigenheid van de wijken en kernen in en rond het stedelijk gebied.

Ook bereikbaarheid en ontsluiting worden als belangrijk aandachtspunt aangegeven voor het functioneren van een stad. Er wordt een eenduidig beleid gevoerd naar hiërarchie van wegen, verkeerscirculatie, parkeren, openbaar vervoer, ...

In de gewenste ruimtelijk economische structuur wordt o.a. het voeren van een gericht, tweesporig aanbodbeleid "verdichten en ontwikkelen" en een kwalitatieve economische groei door een gedifferentieerd locatiebeleid als algemene beleidsdoelstelling aangegeven.

M.b.t. het reservegebied Dorlick wordt aangegeven dat dit lokaal bedrijventerrein d.m.v. een RUP gherstructureerd, gesaneerd en ontwikkeld kan worden. Dit reservegebied is echter moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich nog een aantal woningen in het gebied. Hoe dit gebied best ontsloten en ingericht kan worden voor een woon- en werksituatie, moet deel uitmaken van het vooronderzoek van het RUP. De opmaak van het GRUP " Klein Dorlick" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het GRS Hasselt.

De opmaak van het GRUP-"Klein Dorlick" is een rechtstreekse uitvoering van bindende bepaling(en) van het GRS-Hasselt.

In het bindend gedeelte werd het lokale bedrijventerrein Dorlick geselecteerd als lokaal bedrijventerrein met uitbreidingsmogelijkheid of bestaande reserve. Het opmaken van een RUP reservegebied lokaal bedrijventerrein Dorlick Noord werd als actie m.b.t. de economische structuur opgenomen.

De opmaak van het GRUP "Klein Dorlick" is een uitvoering van bindende bepaling(en) 6 en 34 van het GRS Hasselt.

2. Verenigbaarheid met een (ontwerp) gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Volgens het RSV behoren delen van de gemeente Hasselt tot het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, waarin ook delen van Diepenbeek, Genk en Zonhoven worden opgenomen.

Het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' werd definitief vastgesteld op 20 juni 2014. Het betrokken plangebied is binnen de afbakeningslijn gelegen. Het plangebied is gelegen tussen twee aangeduide deelgebieden uit het gewestelijk RUP. Ten noorden ligt het deelgebied 5: Wolske, in het zuiden ligt het deelgebied 4: Pietelbeek.

Het GRUP is niet strijdig met bovenvermeld ruimtelijke uitvoeringsplan.

Er zijn geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing binnen het plangebied van het GRUP.

3. Substantiële vormvereisten van het RUP

- Ingevolge artikel 4.6.5 §1 VCRO kan een niet-vervallen verkavelingsvergunning worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een GRUP, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan. Er zijn geen (delen van) verkavelingen aangeduid. Betekent dit dat er geen verkavelingen binnen het plangebied gelegen zijn of zijn deze vergeten?

- De opgenomen ruimtebalans is zeer complex en onoverzichtelijk opgemaakt. Het is wenselijk deze te vereenvoudigen door de totale som van de m² per bestemming weer te geven, in plaats van per perceel.

4. Verenigbaarheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

4.1. De watertoets

Artikel 8 §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (in werking vanaf 24 november 2003) legt de watertoets op met betrekking tot plannen en programma's. In artikel 8 §5 van hetzelfde decreet werden specifiek de ruimtelijke uitvoeringsplannen onderworpen aan de watertoets bij wijziging van het decreet van 25 mei 2007. Deze toets moet elk betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) die worden teweeggebracht door het realiseren van een ruimtelijk uitvoeringsplan helpen voorkomen, beperken, herstellen en/of compenseren.

Elke beslissing over een plan moet overeenkomstig het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006 (in werking vanaf 1 november 2006) een waterparagraaf bevatten met een beoordeling van de verenigbaarheid van het plan met het watersysteem. De planoverheid kan wateradvies vragen bij de waterbeheerder.

In de toelichtingsnota is een kort hoofdstuk m.b.t. water opgenomen. Hierin werd echter niet verwezen naar de vigerende wetgeving m.b.t. de watertoets of de waterparagraaf, noch werd een conclusie hierrond geformuleerd. De conclusie m.b.t. de mogelijke effecten van het RUP op de watersystemen moet opgenomen worden.

Daarnaast moet ook het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen (zie bijlage) doorvertaald worden in het GRUP.

Door de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg werd het volgende geconcludeerd: als gevolg van het RUP is geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit ruimtelijk uitvoeringsplan voor zover de voorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting. Het wateradvies is voorwaardelijk gunstig.

4.2. De ruimtelijke veiligheidstoets

De Dienst VR heeft bij brief van 28 april 2016 laten weten dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

4.3. De plan-MER-plicht

De dienst MER heeft bij brief van 17 oktober 2016 beslist dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is

Eventuele milderende maatregelen die voortvloeien uit de screening en die een ruimtelijke weerslag hebben, moeten doorvertaald en geïmplementeerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De uiteindelijke goedgekeurde en ondertekende screeningsnota moet worden toegevoegd aan het GRUP.

5. Ruimtelijke afweging

Het plan waarover deze screeningsnota handelt, betreft een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het plangebied 'Klein Dorlick', ten zuiden van de kern van Hasselt. Een groot deel van het plangebied is bestemd als reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het plangebied omvat daarnaast een gedeelte van de spoorlijn Hasselt-Maastricht-Luik en een aantal percelen die begrensd worden door de spoorlijn (in het noorden) en de Diepenbekerweg (in het zuiden).

Een gedeelte van het plangebied, dat is bestemd als reservegebied, is vandaag reeds ingevuld met bedrijvigheid. Deze zone zal in het RUP bestemd worden. Voorts kan de zone ten oosten van de Diepenbekerweg ontwikkeld worden als zone voor bedrijvigheid.

Naast de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, wordt de zone langheen de Maastrichtersteenweg herbestemd naar woongebied. Ook hier is sprake van een gedeeltelijke bestemming van de bestaande toestand. Er wordt tevens aandacht besteed aan een adequate overgangszone tussen de bedrijvigheid en het wonen.

6. Overige aandachtspunten

6.1. Bestemmingsplan

- De exacte ligging van de waterlopen en de 5-meterzone non-aedificandi dienen minstens op het grafisch plan te zijn aangeduid. Ook al is de waterloop ingebuisd dan nog dient deze zone bouwvrij gelaten te worden. De waterloopbeheerder dient ten alle tijden toegang te hebben tot het tracé van de inbuizing om de nodige herstellings-/verbeteringswerken te laten uitvoeren. Zie ook het advies van de Dienst Water en Domeinen.

6.2. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2, 3 en 4:

- de intekening van de bestemmingszones is volledig gebaseerd op het Masterplan dat Plan+ in 2015 maakte voor i4 Real Estate en is weinig flexibel voor wijzigende inzichten. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgelegd dat deze zones vormelijk als een samenhangend geheel dienen ontwikkeld te worden. Op welke wijze zal het bestuur deze ontwikkeling stimuleren en sturen? (Er is geen zicht op de eigendomsstructuur en ook geen onteigeningsplan).

- in de screening wordt voor de discipline fauna en flora aanbevolen dat de aanwezige groenelementen (loofhoutaanplantingen) geïntegreerd worden in de bermen van het geplande bedrijventerrein. Dit is niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 2 – Lokaal bedrijventerrein type 2:

- het is niet toegelaten één of meerdere wooneenheden te realiseren in deze zone, dus ook geen conciërgewoning? Het zal nochtans een vrij afgeschermd gelegen bedrijventerrein worden waar enige sociale controle wellicht wenselijk is. Aangezien in de voorschriften opgenomen is dat de voorkeur uitgaat naar de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen is een gezamenlijke conciërgewoning voor het gehele terrein of voor een aantal bedrijven samen wel een optie?

- het plaatsen van vrijstaande units is verboden. De bedrijfsunits moeten minimaal per vier gekoppeld worden. Is het toegelaten deze units onderling te koppelen tot één grote unit?

Artikel 4 – Lokaal bedrijventerrein type 4:

- de ontsluiting van deelzone 3 is niet evident en reeds in het kader van de advisering van de screeningsnota werd aangegeven dat deze afgestemd zal worden op de ontwikkelingen van de zone Pietelbeek. Wil dit zeggen dat deze zone pas ontwikkeld wordt, zodra ook de zone Pietelbeek in ontwikkeling gaat?

6.3. Toelichtingsnota

- Voorliggend RUP vervangt een zeer klein deel van BPA Casterwijk. Bij de bestaande juridische toestand wordt het BPA enkel als aanpalend aangeduid. Het is wenselijk een kaart of figuur van dit BPA toe te voegen.

6.4. Provinciale subsidies

SALK – Subsidiereglement betreffende de ruimtelijke planning van lokale bedrijventerreinen – investeringssubsidie (http://www.limburg.be/ruimtelijke_planning_lokale_bedrijventerreinen)

7. Conclusie

Het voorontwerp-GRUP “Klein Dorlick” te Hasselt wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Advies ter kennisgeving aan:

Ruimte Vlaanderen
Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT

Ruimte Vlaanderen
Phoenixgebouw
Koning Albert II-laan 19 bus 3
1210 BRUSSEL



Advies in verband met bindende bepalingen en machtigingen rond onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie over

- de afstand van gebouwen, vaste constructies en beplantingen naast de waterloop
- het plaatsen van afsluitingen naast de waterloop
- machtigingen

DOSSIER: het RUP inzake Klein Dorlick

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: Stad Hasselt, Groenplein 1 te 3500 Hasselt
- telefoon: 011 29 93 79

Ontwerper:

- naam en adres: TV BUUR-Arcadis (Vandecan Ruth), Sluisstraat 79 bus 03.02 , 3000 Leuven
- telefoon: 0471 20 53 59
- e-mailadres: ruth.vandecan@arcadis.be

Ligging van het perceel:

- kadaster: gemeente Hasselt, afdeling 8, sectie D, nrs. 465G, 501C, e.a. en afdeling 3, sectie C, nrs. 1127L, e.a.
- adres: Diepenbekerweg z/n - Maastrichtersteenweg z/n

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: **TREKSCHURENBEEK, nummer 693, categorie: 2de - GALGEBEEK, nummer 192 , categorie: 2de - HELBEEK, nummer 193, categorie: 2de**
- watering: neen

DEEL 2 AFSTAND TOT DE WATERLOOP: VIJFMETERZONE VRIJHOUDEN – ZONE NON AEDIFICANDI

De vergunninghouder moet volgende voorwaarden naleven:

2.1 Afstand tot de waterloop

De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelling moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton.

Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.

Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets.

De vijfmeterzone is niet aangeduid op het plan.

De afstand is niet gerespecteerd en het dossier wordt ongunstig geadviseerd.

De exacte ligging van de waterlopen en de 5-meterzone non aedificandi dienen minstens op het grafisch plan te zijn aangeduid. Ook al is de waterloop ingebuisd dan nog dient deze zone bouwvrij gelaten te worden.

De waterloopbeheerder dient ten alle tijden toegang te hebben tot het tracé van de inbuizing om de nodige herstellings/verbeteringswerken te laten uitvoeren.

2.2. Afrasteringen en afsluitingen

Afrasteringen en afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75 m tot 1 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50 m.

Afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden binnen de vijfmeterzone mogen nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen hinderen. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden of voorzien worden van een poort van minimaal 5 meter lang.

DEEL 3 MACHTIGINGEN

Wijzigings- en verbeteringswerken: machtiging van de deputatie is vereist voor:

- ophoging van de oever binnen vijf meter vanaf de rand van de overwelling van de waterloop: er is geen ophoging op het plan aangeduid
- aanbrengen van oeververdediging, overwelling, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop: er is geen werk aan de waterloop op het plan aangeduid.
- lozingen en lozingsconstructies (ook van regenwater) in de waterloop: er is geen lozing op het plan aangeduid

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

DEEL 4 CONCLUSIE

1 Wateradvies i.v.m. de watertoets en bijbehorende aanbevelingen

Voor plannen en programma's zoals RUP's moet een waterparagraaf ingeschreven worden. Deze paragraaf wordt best gesteund op een advies van de waterbeheerder.

Van de andere kant is de advisering door de bevoegde provinciale administratie wel verplicht als het gaat over waterlopen van tweede categorie zoals ingeschreven in de wetgeving ruimtelijke ordening volgens het besluit van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Door de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg werd het volgende geconcludeerd:

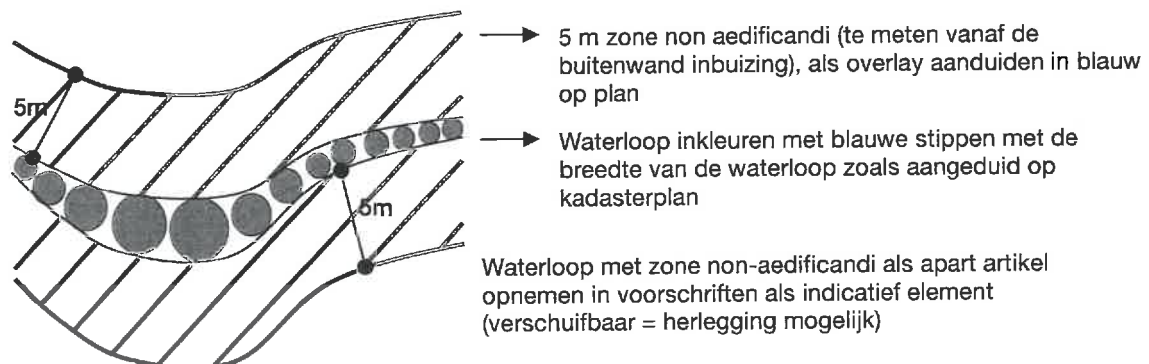
Uit bovenstaand onderzoek is gebleken dat als gevolg van het RUP een betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

1 Afstand tot de waterloop: vijfmeterzone vrijhouden – zone non aedificandi

Het dossier wordt voorlopig ongunstig geadviseerd.

De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de rand van de overwelling moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimsingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft conform artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.

Aanduiding waterlopen



2 Afrasteringen en afsluitingen

Het dossier wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd omdat de voorschriften van het RUP geen afbreuk doen aan de bepalingen onder Deel 2.2.

3 Machtigingen

Het dossier wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd omdat de voorschriften van het RUP geen afbreuk doen aan de bepalingen onder Deel 3.

Opgesteld te Hasselt d.d. 3 november 2016

Ingrid Quintens
industriële ingenieur
011 23 72 65
ingrid.quintens@limburg.be



Advies in verband met de watertoets

DOSSIER: HET RUP INZAKE KLEIN DORLICK

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(decreet integraal waterbeleid artikel 8)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van onbevaarbare waterlopen van 2de categorie; zie hoger.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - het bekken van de Demer
 - het deelbekken van de Boven-Demer

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer – artikel 5

De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigde afstromingsregime

Vanaf (nieuwe) verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

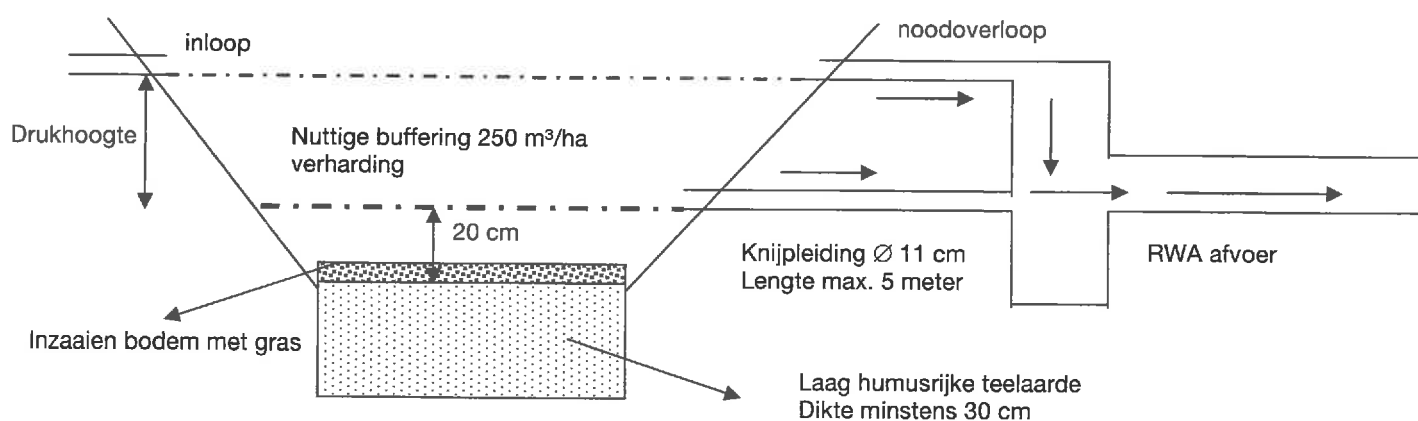
Het regenwater moet na opvang in hemelwaterputten gebufferd worden met een vertraagde afvoer via een debietsbeperker. De overloop van de individuele (nieuwe) bedrijven moet aangesloten worden op een collectieve zone voor buffering die binnen de afgebakende groenzone(s) wordt aangelegd. Waar technisch mogelijk moeten ook oude bedrijven worden gekoppeld aan deze bufferzone.

Het RUP bevindt zich in het afstroomgebied van de Helbeek en Trekschurenbeek. De Trekschurenbeek is een grotendeels ingebuisde beek met gekende problemen. Juist voor de doortocht van deze beek (andere kant spoorwegbedding) worden er regelmatig opstuwingen waargenomen. Ook stroomafwaarts aan de Bosstraat en Universteitslaan werd er in juni 2016 nog overlast geconstateerd. Bijgevolg heerst er in deze zone een verstrenge lozingsnorm vanaf 1ha (nieuw) aangesloten verharding.

Het effect van de nieuwe verhardingen moet gemilderd worden door de aanleg van een bufferbekken met een volume van 500 m³/ha verharding dat zo goed mogelijk landschappelijk geïntegreerd wordt binnen een multifunctionele groenzone in de verkaveling. Dit wil zeggen zo groot mogelijk qua oppervlakte zodat het bufferbekken gedimensioneerd kan worden met een kleine drukhoogte (50 – 75 cm) om de toegelaten vertraagde leegloop van 20 l/s/ha zo goed mogelijk in de praktijk te realiseren d.m.v. een knijpleiding (diameter 10 cm).

Er moeten realistische en gedetailleerde dwars- en lengtesneden van het bufferbekken worden bijgebracht met aanduiding van de hoogte van de inloopbuizen, de leegloopleiding en de noodoverstortleiding, alsook een beplantings- en een beheerplan. De taluds moeten zacht hellend worden aangelegd. Bodem en wanden worden in waterdoorlatend materiaal aangelegd en goed worden ingezaaid met gras bovenop een teelaardelaag.

De hoogte van de aansluiting van de knijpleiding en/of overloopleiding op de waterloop moet worden aangeduid op een dwarssectie van de waterloop. De knijpleiding wordt best minstens 20 cm boven de bodem van het waterbekken geplaatst om verstoppingsgevaar te minimaliseren.



In onderstaande tabel worden richtwaardes aangegeven voor grote oppervlaktes.

Bij het uitvoeren van buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor **open waterstructuren** zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.

De zate van eventuele nieuwe wegen moet worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden. Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke nieuwe weg een komvormige infiltratieberm wordt aangelegd voor de infiltratie van hemelwater. Bestaande grachten moeten behouden worden.

Er moeten **infiltratieproeven** worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een **terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar**, met een minimum van 250 of 400 m³/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwater tafel moet minimaal 30 cm bedragen.

randvoorwaarden bij buffering van nieuwe verhardingen

- **steeds in open systeem met flauwe taluds**

- **waar infiltratie kan (cap > 20 mm/h) moet geïnfiltreerd worden**

- **geen gefragmenteerde dossiers: er moet zoveel mogelijk verharding samengenomen worden**

aandachtspunten:

* omwille van technische redenen

** omwille van ruimtelijke aspecten (landschappelijke inpasbaarheid)

verstrengde norm (afhankelijk van de verhardingsproblematiek en de draagkracht van het stroomgebied in kwestie)

< 1 ha	infiltratie	knijpleiding	wervelventiel
volume	<i>zie tabel 2</i>	250 m ³ /ha	250 m ³ /ha
diameter/uitloopdebiet	/	110 mm	150 mm
drukhoogte	zo laag mogelijk (tot max 1m)	min 0,5 m tot max 1 m *	max 1,5 m **

1-5 ha	infiltratie	knijpleiding	wervelventiel
volume	<i>zie tabel 2</i>	400 m ³ /ha	330 m ³ /ha
diameter/uitloopdebiet	/	110 mm - 10 l/s.ha	150 mm - 10 l/s.ha
drukhoogte	zo laag mogelijk (tot max 1m)	max 1 m *	max 1,5 m **

> 5 ha	infiltratie	knijpleiding	wervelventiel
volume	<i>zie tabel 2</i>	500 m ³ /ha	400 m ³ /ha
diameter/uitloopdebiet	/	te berekenen - 5 l/s.ha	te berekenen min. 150 mm - 5 l/s.ha
drukhoogte	zo laag mogelijk (tot max 1m)	max 1,5 m **	max 1,5 m **

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER (samenvatting)

1 Wateradvies i.v.m. de watertoets en bijbehorende aanbevelingen

Voor plannen en programma's zoals RUP's moet een waterparagraaf ingeschreven worden. Deze paragraaf wordt best gesteund op een advies van de waterbeheerder.

Van de andere kant is de advisering door de bevoegde provinciale administratie wel verplicht als het gaat over waterlopen van tweede categorie zoals ingeschreven in de wetgeving ruimtelijke ordening volgens het besluit van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Door de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg werd het volgende geconcludeerd:

Uit bovenstaand onderzoek is gebleken dat als gevolg van het RUP geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten is als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit ruimtelijk uitvoeringsplan voor zover de voorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en toelichting.

Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

Opgesteld te Hasselt d.d. 3 november 2016



Olaf Genar
adviesverlener watertoets
011 23 73 92
olaf.genar@limburg.be

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Corda Campus – gebouw Corda 4
Kempische Steenweg 305 bus 201
3500 Hasselt
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

Stad Hasselt
Administratief Centrum
T.a.v. College van Burgemeester en
schepenen
Dr. Willemsstraat 34
3500 Hasselt

Uw bericht van 20/10/2016	uw kenmerk RUP 215	ons kenmerk HASSELT_RUP Klein Dorlick	bijlagen
vragen naar/e-mail Natalie Raets natalie.raets@vlaio.be		telefoonnummer 011 29 20 45	datum 14.11.2016

Betreft: Plenaire vergadering voorontwerp RUP Klein Dorlick

Geachte,

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen ontving ter advisering het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Klein Dorlick' te Hasselt. Het RUP dat volgens het gewestplan grotendeels bestemd is als reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's leent zich voor een gemengde ontwikkeling met een woonlint langs de Maastrichtersteenweg en een gebied voor huisnijverheid en KMO gebied langs de spoorweg. Langsheen de Diepenbekerweg wordt kleinhandel met verhoogde visibiliteit voorzien.

Advies:

Grafisch plan

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen heeft bij de screeningsnota reeds de opmerking gegeven niet akkoord te kunnen gaan bij de begrenzing van het voorliggende RUP. Het Agentschap vindt het logischer het volledige bedrijventerrein Klein Dorlick (bestaande industriegebied en reservegebied conform het gewestplan) als plangebied aan te houden voor voorliggend RUP. Voor de ontwikkeling Nieuwe Steenweg – Diepenbeker wordt vandaag de keuze gemaakt voor een duurzame ruimtelijke inrichting. Het zou logisch zijn dat ook voor het bestaande KMO gebied op Het Dorlick wordt ingezet op beter ruimtegebruik (verdichting) en het ontmoedigen om reserve kmo- grond aan te houden. Het RUP kan als sturend instrument worden ingezet in een restrictief locatiebeleid met een bijdrage aan de optimalisering van de ruimte. Op die manier kan de open ruimte meer ingezet worden voor waterberging, groenelementen, ...

Stedenbouwkundige voorschriften

Om aan de grote vraag naar lokale bedrijfsgronden te kunnen voldoen, moet er zuinig worden omgesprongen met de gecreëerde bedrijfsgronden. We vragen daarom om de noodzakelijk bij de hoofdbestemming horende kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimten, ... voor alle deelzones (type 1 tot 4 lokaal bedrijventerrein) op verdieping te voorzien zodat maximaal ruimte wordt vrijgehouden voor de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.

Even zo, vragen we dat de woonunits niet alleen fysisch geïntegreerd worden in de bedrijfsunits zoals nu voorzien, maar dat zij ook op verdieping worden gebouwd. Het Agentschap Innoveren en Ondernemen is om die reden ook voorstander van terrassen en geen private tuin ten behoeve van de bedrijfswoningen. Direct aansluitend aan de bedrijfswoningen is immers een ruime zone groenzone die ook als recreatieve ruimte (speelruimte, etc.) voor de woonunits kan worden gebruikt.

Toelichtingsnota

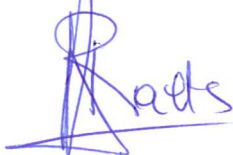
Om de behoefte aan bijkomende bedrijvigheid te onderbouwen, wordt er op pagina 22/106 verwezen naar de bezettingstabel zoals opgenomen in het GRS Hasselt van 2009. Het Agentschap vraagt om de recente bezettingstabel op te nemen. Deze werd door het Agentschap Innoveren en Ondernemen op 4 mei aan Arcadis overgemaakt naar aanleiding van de adviesvraag bij de plan-m.e.r. screening voor hogergenoemd RUP.

Conclusie

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen geeft voorwaardelijk positief advies voor voorliggend RUP mits rekening wordt gehouden met hogergenoemde opmerkingen.

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering op woensdag 16 november in het provinciehuis in Hasselt.

Hoogachtend,



Natalie Raets
Agentschap Innoveren en Ondernemen

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING

Koning Albert II-laan 35 bus 40
1030 BRUSSEL

T 02 552 78 96

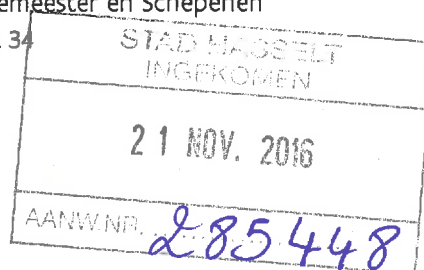
F 02 552 78 71

www.vlaanderen.be

adviesvraag.hoofdbestuur@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen

Dr. Willemsstraat 34
3500 Hasselt



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
20/10/2016	RUP 215	2016_053952	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jan Cielen		011 74 26 90	14/11/2016
jan.cielen@lv.vlaanderen.be			

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'nr. 215 Klein Dorlick.'

Plenaire vergadering: << 16/11/2016 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag betreffende het gemeentelijk RUP 'nr. 215 Klein Dorlick' vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert **een voorwaardelijk gunstig advies** om volgende redenen:

Het voorliggend plan heeft als doel om het aanwezige reservegebied voor ambachtelijke bedrijven verder aan te snijden en te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Het reservegebied is momenteel gedeeltelijk bebouwd en heeft hierdoor zijn bestemming reeds gedeeltelijk verkregen. Het plan schept ook voor deze bestaande bedrijven een juridisch kader en legt specifieke voorschriften op.

Daarnaast wordt er een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein voorzien ten zuiden van de spoorlijn (Luik-Hasselt) binnen agrarisch gebied. Hierdoor wordt bijkomend circa 1,7ha agrarisch gebied herbestemd tot zone voor bedrijvigheid.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de stadskern Hasselt en heeft een oppervlakte van circa 13,30ha. Op basis van de ruimtebalans op p.95 wordt in totaliteit ruim 10ha agrarisch gebied (grotendeels met overdruk reservegebied) herbestemd. Het plangebied is volledig gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.

Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt situeert zich binnen het plangebied circa 1,7ha professioneel landbouwgebruik verdeeld over drie percelen. Twee percelen zijn gelegen binnen agrarisch gebied met overdruk reservegebied voor ambachtelijke bedrijventerrein. Het betreft hier geen zonevreemd landbouwgebruik gezien de agrarische hoofdbestemming blijft gelden tot op moment dat de nabestemming wordt gerealiseerd. Het perceel ten zuiden van de Spoorweg (Luik-Hasselt) situeert zich in zuiver agrarisch gebied.

Op basis van de luchtfoto is het westelijk deel van het reservegebied voor bedrijvigheid reeds ingevuld. In het oostelijk deel situeert zich in hoofdzaak zonevreemde bebouwing in functie van een residentieel gebruik. Gelet op de bestaande bebouwing, gedeeltelijke invulling van het reserve bedrijventerrein en het beperkt oppervlakte landbouwgebruik kan de verdere aansnijding en ontwikkeling van het reservegebied vanuit landbouwkundig oogpunt worden aangenomen, op voorwaarde dat de betrokken landbouwers billijk worden vergoed voor het areaalverlies.

Gelet op de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk en de bijhorende deelgebieden waar een herbestemming werd doorgevoerd, betreft het getroffen agrarisch gebied ten zuiden van de spoorlijn eerder een ruimtelijk ingesloten landbouwruimte. Het plangebied grenst in het zuiden aan deelgebied 4 'Pietelbeek' waarbij het agrarisch gebied in dit deelplan bij de afbakening van het regionaal stedelijk gebied reeds werd herbestemd naar een zone voor lokaal bedrijventerrein en recreatiezone. Gelet op de ruimtelijke ligging tussen deelgebied 4 'Pietelbeek' en de spoorlijn enerzijds is de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein tussen de Diepenbekerweg en spoorlijn vanuit landbouwkundig standpunt ruimtelijk aanvaardbaar. Het betreft een restruimte agrarisch gebied dat gelet op de recente herbestemmingen geen deel meer uitmaakt van een groter aaneengesloten landbouwcomplex.

Het Departement wenst te benadrukken dat het gunstige advies verleend wordt op voorwaarde dat de bepalingen uit de Pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel, gerespecteerd worden. De betrokken landbouwers hebben recht op een billijke vergoeding voor het areaalverlies.

Daarnaast vraagt het departement Landbouw & Visserij om de zuidelijk grens van het plangebied af te stemmen op de noordelijke grens van het deelgebied Pietelbeek. Concreet betekent dit om het plangebied in zuidelijke richting uit te breiden met de Diepenbekerweg en deze eveneens te herbestemmen naar een zone voor wegenis, gezien deze wegenis niet werd opgenomen binnen het deelgebied Pietelbeek. Enkel het behoud van de wegenis in een agrarische gebiedsbestemming is niet wenselijk en is planologisch niet in overeenstemming met de realiteit

De opvang en buffering van hemelwater dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden en mag niet afgewenteld worden op het naastgelegen landbouwgebied.

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen kan er vanuit landbouwkundig standpunt een voorwaardelijk gunstig advies worden gegeven op het voorgenomen plan.

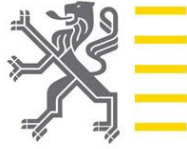
Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Bart Bollen
Diensthoofd
Departement Landbouw en Visserij

Vlaamse overheid



Wonen Limburg

Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 Hasselt

Tel. 011 74 22 00 - Fax 011 74 22 19

Stad Hasselt
T.a.v. An JAMERS

Dr. Willemsstraat 34

B-3500 HASSELT

uw bericht van
20 oktober 2016

uw kenmerk
RUP nr 215

ons kenmerk
3500/20161110/jgo

bijlagen

vragen naar / e-mail
Jos Gorssen
jos.gorssen@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
011 74 22 36

datum
10 november 2016

Betreft: Advies en plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk RUP nr 215 "Klein Dorlick" te Hasselt

Geachte,

In antwoord op uw adviesvraag en uitnodiging van 20 oktober jl. kan ik u meedelen dat het Agentschap Wonen-Vlaanderen een gunstig advies uitbrengt over het voorontwerp van gemeentelijk RUP nr 215 "Klein Dorlick" te Hasselt. Dit advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van woensdag 16 november a.s.

Hopende u hiermee voldoende inlichtingen te hebben verstrekt teken ik,

Met vriendelijke groeten,

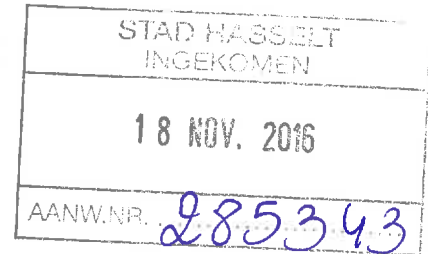
Jos Gorssen
Waarnemend diensthoofd

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU
NATUUR &
ENERGIE

Secretariaat-generaal
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 80 11
F 02 553 80 05
www.lne.be

Stadhuis Hasselt
T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Groenplein 1
3500 Hasselt
België



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 16-209	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	10 november 2016

Betreft: Advies over het RUP nr 215 Klein Dorlick

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 25 oktober 2016 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP nr 215 Klein Dorlick. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

Wij ontvingen volgende adviezen:

Advies dienst Land en Bodembescherming van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen:

M.b.t. onderstaand RUP zijn er geen opmerkingen vanuit de hoofd- en buitendienst Natuurlijke rijkdommen m.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst Mer) heeft de volgende opmerkingen:

Indien het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP nog niet is opgestart/afgerond, willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Indien een plan-MER (of ontheffing plan-MER) van toepassing is willen we u erop wijzen dat de dienst Mer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een goedkeuring moet geven over de plan-MER (of ontheffing).

De milieumaatregelen (zowel plangeïntegreerde maatregelen als milderende maatregelen) die zijn opgenomen in de milieubeoordeling dienen, in zoverre dit nog niet zo is, maximaal opgenomen worden in het plan en minimaal verschoven naar het projectniveau of het flankerend beleid. Eventuele afwijkingen ervan dienen afdoende gemotiveerd te worden.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen, u er dient op toe te zien dat wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure. Indien u van mening bent dat het aangepaste plan niet (meer) voldoende gevat wordt door de milieubeoordeling, dan dient u deze aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient daarbij minstens de provincie aangeschreven te worden. Voor een provinciaal RUP dienen minstens de betrokken gemeenten aangeschreven te worden. Voor een gewestlijk RUP dienen minstens de betrokken gemeenten en provincie(s) aangeschreven te worden.

Het advies van de dienst Mer is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

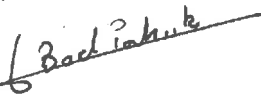
Het departement LNE beveelt sterk aan om elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit verordenend op te nemen in het plan. Ter inspiratie, zie volgende link op onze website <http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportage/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit

Het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

r.o.



Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid

Dienst Veiligheidsrapportering

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

T 02 553 03 55

F 02 553 21 25

seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van 20/10/2016	uw kenmerk RUP 215	ons kenmerk RUP 16/209	bijlagen /
vragen naar/e-mail Barbara Jans Barbara.jans@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02/553 74 93	datum 7/11/2016

Betreft: Advies over het (gemeentelijk) RUP "Klein Dorlick" te "Hasselt" (versie E, dd. 23/9/2016)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een

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

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

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

beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP (cfr. §4.2.2.3 Aandachtsgebieden en seveso-inrichtingen van de toelichtingsnota). De Seveso-inrichtingen waarnaar verwezen wordt in deze paragraaf zijn allen lage drempel Seveso-inrichtingen die op meer dan 1,5 km van het plangebied gesitueerd zijn. De dienst VR heeft voldoende elementen in handen om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij de bedrijven en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen. De dienst VR beslist dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

Jean-Louis LEPINE
Infrabel Directie Traffic Management
& Services
Afdeling 10-30, I-TMS.51
Fonsnylaan 13
1060 BRUSSEL
T + 32 2 432 28 77
M + 32 499 59 04 34
Jeanlouis.lepine@infrabel.be

Administratief Centrum Stad Hasselt
T.a.v. Mevrouw An Jamers

Dr. Willemsstraat 34
3500 HASSELT

uw fax van

Brussel,

- 8 NOV. 2016

uw kenmerk

RUP 215

ons kenmerk

I-TMS.51 – 1.0.7/6.3 FD/sdl out 1724

bijlage(n)

1.

RUP “Klein Dorlick” – voorontwerp en plenaire vergadering

Geachte mevrouw,

Infrabel heeft geen bezwaar bij het voorontwerp RUP “Klein Dorlick” en zal dan ook niet aanwezig zijn op de vergadering van 16/11/2016

Met vriendelijke groeten.

ir Jean-Louis LEPINE
Manager LT Capacity Needs

Contactpersoon

Filip Deschuyteneer

T 02/432 24 51, filip.deschuyteneer@infrabel.be

10-30 I-TMS.512

STAD HASSELT INGEKOMEN
09 NOV. 2016
AANW.NR. 284904



GEMEENTE HASSELT
Administratief Centrum
t.a.v. An Jamers
Dr. Willemsstraat 34
3400 Hasselt

ons kenmerk
431/MM/RO/415

uw kenmerk
RUP 215

contactpersoon
Maarten Magis
011/854229
maarten.magis@delijn.be

Hasselt
14 november 2016

RUP Klein Dorlick

Geachte,

Mijn medewerkers hebben uw dossier over het "RUP Klein Dorlick" te Hasselt doorgenomen.

Het beschreven plangebied heeft reeds een goede ontsluiting met het openbaar vervoer. Zoals vermeld in de integrale toelichtings- en screeningsnota (p. 56), wordt het plangebied ontsloten door 2 stadslijnen: H5 (functionele bediening) en H9 (30' frequentie). Verder wordt het plangebied ontsloten door lijn 20a op de Diepenbekerweg. Wij hebben dan ook geen verdere opmerkingen en wensen jullie succes met de verdere uitvoering van het plan.

Wij wensen ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering die op donderdag 16 november in het provinciehuis te Hasselt voorzien is.

Met vriendelijke groeten

Heidi Roubben
directeur

STAD HASSELT INGEKOMEN
18 NOV. 2016
AANW.NR. ... 285348

Advies van de GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING betreffende de plenaire vergadering in het kader van het voorontwerp RUP nr. 215 "Klein Dorlick" – Stad Hasselt – Provincie Limburg, zoals geformuleerd in zitting van de GECORO van 18 oktober 2016

(plan-id: RUP_71022_214_00215_00001)

De Gecoro formuleert volgend advies:

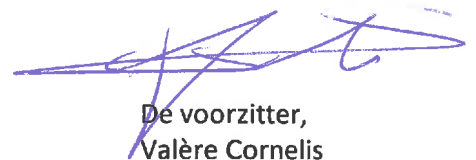
- Bij het verordenend plan dient in de toelichtingsnota toegevoegd te worden wat de totale potentiële oppervlakte aan mogelijke bebouwing per artikel kan inhouden.
- Aan de toelichtingsnota schetsen toevoegen over de manier waarop de bebouwing in artikel 7 zou kunnen gerealiseerd worden.
- Voor de zones van artikel 2 en 4 dient er in de toelichtingsnota opgenomen te worden welke mogelijkheden voor de realisatie van een fietspad worden voorzien en dient er vermeld te worden dat er aandacht moet zijn voor het doortrekken van het fietspad onder de spoorwegbrug.
- De samenvatting van de ruimtebalans, zoals uitgedeeld tijdens de vergadering, dient aan de documenten toegevoegd te worden.
- Voor wat betreft de indicatieve ontsluiting in artikel 4 dient er overeenstemming gebracht te worden tussen de plannen en de toelichtingsnota.

Hasselt, 18 oktober 2016



10

De secretaris,
Titia Ottenbourgs



De voorzitter,
Valère Cornelis

Bijlage 8: Advies GECORO n.a.v. het openbaar onderzoek

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING betreffende de behandeling van de bezwaarschriften in het kader van het ontwerp RUP nr. 215 'Klein Dorlick'- stad Hasselt | provincie Limburg

1 Onderwerp van het openbaar onderzoek

Klein Dorlick is een klein reservegebied van ca. 2 ha. Het gebied is moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich een aantal woningen in het gebied. Het dient op een duurzame wijze ontwikkeld te worden met aandacht voor het omliggende woonweefsel.

Er dient een omzetting te gebeuren van reservegebied naar 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's' met aandacht voor het uitwerken van het ruimtelijk juridisch kader.

De invulling van het gebied zal een vermenging zijn van lokale bedrijvigheid en wonen.

Met de opmaak van het RUP nr. 215 'Klein Dorlick' wenst de stad Hasselt dit te realiseren.

2 Resultaten en bundeling van de bezwaarschriften

Het openbaar onderzoek voor het RUP werd georganiseerd van 13 februari 2017 tot en met 13 april 2017. Het ontwerp-RUP en het hieraan gekoppelde onteigeningsplan lagen samen met de m.e.r.-screening ter inzage op de dienst ruimtelijke ordening van de stad Hasselt. Het volledige dossier is tevens integraal raadpleegbaar op de webstek van de gemeente.

De GECORO-leden ontvingen voorafgaandelijk volgende documenten van het dossier: de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, het verordenend grafisch plan, het onteigeningsplan, het register plancompensaties en de conceptnota ter voorbereiding van het advies. Er werden in totaal 8 ontvankelijke bezwaarschriften ingediend. Tijdens het openbaar onderzoek werd er eveneens een advies van de deputatie van de provincie Limburg en een advies van Ruimte Vlaanderen, departement omgeving verkregen.

De Gecoro heeft de adviezen en bezwaarschriften gebundeld en heeft hierover beraadslaagd in haar commissie van 16 mei 2017, volgend advies werd geformuleerd:

3 Behandeling van de adviezen

3.1 Advies Ruimte Vlaanderen, departement omgeving

Het integrale advies van Ruimte Vlaanderen, departement omgeving is toegevoegd als bijlage 1.

Inhoud advies	Advies GECORO
Het departement omgeving geeft een gunstig advies zonder bijkomende opmerkingen.	Gunstig

3.2 Advies van de deputatie van de provincie Limburg

Het integrale advies van de deputatie van de provincie Limburg is toegevoegd als bijlage 2.

Inhoud advies	Advies GECORO
De deputatie geeft een gunstig advies zonder bijkomende opmerkingen.	Gunstig

4 Behandeling van de bezwaren

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
Bezwaar 1: Publieke groene strip De aanleg van een publieke groene strip met continu voorbijgangers en verkeer veroorzaakt geluidsoverlast, vermindering van het veiligheidsgevoel en schending van de privacy.	Bezwaarschrift 1 + 6 + 7	De GECORO volgt het standpunt van de bezwaarindieners rond de realisatie van een fietsverbinding op het tracé van de oude spoorwegbedding. Deze verbinding vormt geen cruciale schakel in het fietsroutenetwerk en er zijn voldoende alternatieven aanwezig via de bestaande wegen. <u>De GECORO adviseert daarom om de fietsverbinding op de voormalige spoorwegbedding te schrappen in het RUP en het grafisch plan hierop aan te passen. De GECORO adviseert wel om op het plan een langzaam verkeersverbinding te behouden tussen de Maastrichtersteenweg en het bedrijventerrein.</u> Deze verbinding kan (grotendeels) gerealiseerd worden op de bestaande

		<p>toegang op het perceel 1227S. <u>Tevens adviseert de GECORO om ook een langzaam verkeersverbinding te voorzien op openbaar domein aan weerszijden van de Nieuwe Steenweg richting de Maastrichtersteenweg.</u></p> <p>Hierdoor is tegemoet gekomen aan de overige elementen die de bezwaarindiener aanreikt m.b.t. de realisatie van een fietsverbinding in de nabijheid van zijn eigendom. Deze bezwaarelementen zijn dan ook niet meer van toepassing.</p>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 2: Bezwaar onteigeningsplan</p> <p>De tuinooppervlakte wordt voor een bepaald perceel verminderd met 10 are en het gaat om een volledig aangelegde tuin. Er wordt gesteld dat de toekomstige verkoopswaarde van het perceel aanzienlijk daalt en dat de verkavelingsmogelijkheden worden gelimiteerd. Dit resulteert in een aanzienlijk financieel verlies.</p> <p>Een nieuwe afsluiting van desbetreffende eigendom brengt tevens extra kosten met zich mee.</p> <p>Er wordt gesteld dat de onteigening voor de groene strip en het fietspad overbodig is, aangezien er voldoende alternatieven voor fietsers voorhanden zijn in de ruimere omgeving.</p>	<p>Bezwaarschrift 1 + 3 + 6</p>	<p>De GECORO is van mening dat er tussen de bebouwing langs de Maastrichtersteenweg en het nieuw bedrijventerrein een groenbuffer dient gerealiseerd te worden. De GECORO beschouwt deze bufferstrook als een overgangszone tussen twee activiteiten en is van mening dat deze buffer op verschillende manieren kan ingevuld worden. Dit hoeft niet steeds als een gesloten groenstructuur te zijn. De buffer kan ook een nevenfunctie hebben zoals tuinzone, welke ook voorzien is in het type groenbuffer van artikel 5, groene overgangszone. De GECORO behoudt daarom het standpunt uit het RUP om deze bufferstrook te realiseren op het tracé van de oude spoorwegbedding. Dit tracé is nog duidelijk aanwezig in het landschap en bevat nu reeds een groene invulling. Door de buffer op het tracé van de oude spoorwegbedding te realiseren blijft dit historisch tracé landschappelijk gevrijwaard. De invulling kan zowel publiek als privaat zijn in relatie tot de eigendomsstructuur van het perceel. <u>De GECORO adviseert daarom om de zone in het RUP als bufferstrook te behouden, maar aangezien de GECORO reeds geadviseerd heeft om de fietsverbinding te schrappen, de naam van dit artikel en de bijhorende voorschriften aan te passen.</u></p> <p><u>In relatie tot bovenstaand standpunt adviseert de GECORO ook om de innames 1 en 6 in het onteigeningsplan te schrappen.</u> Indien er geen nood is tot realisatie van een publiek fietspad in de bufferstrook is er ook geen noodzaak tot verwerving van deze percelen door de overheid.</p> <p>Doordat de GECORO adviseert om de fietsverbinding te schrappen en om ook in de bufferstrook private tuinen in te richten komt de GECORO grotendeels tegemoet aan het bezwaar van de bezwaarindiener. Een aantal van deze bezwaarelementen komen dan ook te vervallen.</p>
<p>Bezwaar 3: kappen van bomen</p>	<p>Bezwaarschrift 1</p>	<p>In artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2 zullen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein bomen verdwijnen. Het RUP legt echter ook op dat de bomenrijen langs de</p>

De uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan betekent dat er bomen dienen gekapt te worden en dus verdwijnt de bescherming tegen geluidsoverlast van het spoorverkeer en ontstaat er inkijk.		omliggende wegen en de spoorweg dienen behouden te blijven. Daarnaast zal ook in de bufferstroken voldoende groen behouden blijven en wordt er opgelegd dat er in het bedrijventerrein een minimale groenontwikkeling moet voorzien worden. Hierdoor zal er nog voldoende (geluids)buffer behouden blijven tussen het bedrijventerrein, de spoorweg en de woningen langs de Maastrichtersteenweg. <u>De GECORO stelt dat om bovenstaande redenen het bezwaar onterecht is en niet wordt weerhouden.</u>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
Bezwaar 4: Uitvoering groenbuffer Men is bekommerd over de bufferende werking van de groenbuffer. Men pleit voor het behoud van een oude hazelstruik en wenst de aanplant van hoogstammige bomen bij voorkeur in laanverband langs het nieuwe fietspad.	Bezwaarschrift 2 + 4 + 6	De GECORO stelt vast dat dit niet echt een bezwaar is maar eerder een suggestie naar de verdere uitvoering van het project. De GECORO stelt voor om bij de realisatie van de bufferstroken rekening te houden met deze voorstellen en eventueel de omliggende bewoners te betrekken bij de inrichting van de groenbuffer.
Bezwaar 5: locatie ontsluiting bedrijvenzone artikel 2 Er wordt gevraagd om de ontsluitingsweg in artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, zuidelijker te leggen in functie van de te verwachten geluidsimpact van verkeer.	Bezwaarschrift 2 + 4 + 6 + 7	De toegang van het bedrijventerrein wordt op het plan indicatief aangeduid. Tussen het bedrijventerrein en de bebouwing langs de Maastrichtersteenweg wordt een bufferstrook van 20m voorzien. Bij de concrete uitwerking van het bedrijventerrein kan, op voorstel van de initiatiefnemer, een voorstel worden ingediend om de ontsluiting zuidelijker te realiseren. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal echter steeds rekening gehouden worden met de afstand tot de omliggende kruispunten. Deze afstand dient voldoende groot te zijn om geen knelpunten in de Nieuwe Steenweg te veroorzaken. <u>De GECORO is dan ook van mening dat het RUP voldoende flexibiliteit inhoudt om de ontsluiting, indien dit noodzakelijk blijkt, zuidelijker aan te leggen en stelt daarom voor om het bezwaar niet te weerhouden.</u>
Bezwaar 6: Doortrekken van artikel 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 Men vraagt om artikel 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 verder te trekken tot aan de Nieuwe Steenweg zodat de bebouwing mee als buffer kan fungeren.	Bezwaarschrift 2 + 4 + 6 + 7	De GECORO is van oordeel dat niet enkel de bebouwing binnen artikel 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 als buffer kan functioneren. Ook bebouwing die wordt opgericht binnen artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2 kan als geluidsbuffer functioneren. Dit zal bij een vergunningsaanvraag afgetoetst worden in relatie tot een globaal inrichtingsplan dat voor heel de bestemmingzone zal opgemaakt worden. <u>De GECORO is daarom van mening dat de strook van artikel 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 niet moet worden doorgetrokken.</u> De eventuele buffermogelijkheden die de bezwaarindiener beoogt zitten reeds vervat binnen artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2. <u>Het bezwaar wordt niet weerhouden.</u>

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 7: uitbreiden van het begrip 'hinder'</p> <p>Er wordt gevraagd om een uitgebreidere definitie van 'sterke hinder, bodem- en luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder' op te nemen in de voorschriften om toekomstige discussie te vermijden.</p>	<p>Bezwaarschrift 2 + 4 + 6</p>	<p>De GECORO stelt dat in het RUP reeds voldoende aangegeven wordt welk type van bedrijven dient uitgesloten te worden op het bedrijventerrein. Vele van deze hinderaspecten zullen ook afgetoetst worden in de milieuvergunning die eventueel aan deze bedrijven dient verleend te worden. Door de nieuwe omgevingsvergunning zal deze afstemming ook duidelijk zijn. Daarnaast zitten eventuele problemen ook bij de opvolging van deze bedrijven. Immers in een vergunningsaanvraag kan aangetoond worden dat er geen hinder zal optreden naar de omgeving. Maar bedrijven evolueren in de tijd of er vestigen zich nieuwe bedrijven in het complex waarvoor geen vergunning dient aangevraagd te worden. De eventuele overlast van deze bedrijven dient opgevolgd te worden. Zo'n opvolging hoort eerder thuis in een beheer- en parkmanagementplan dat wordt opgemaakt voor een bedrijventerrein. <u>De GECORO adviseert daarom om de voorschriften van het RUP niet aan te passen, maar voor het bedrijventerrein een beheer- en parkmanagementplan te laten opmaken waarin maatregelen worden opgenomen om overlast naar de omgeving te vermijden.</u></p>
<p>Bezwaar 8: schrappen van de alinea omtrent Seveso-bedrijvigheid</p> <p>Men vraagt het schrappen van het voorschrift omtrent de Seveso-activiteiten.</p>	<p>Bezwaarschrift 2 + 4 + 6 + 7</p>	<p><u>De GECORO is niet van mening dat de zin rond de SEVESO-activiteiten dient geschrapt te worden.</u> Niet elk SEVESO bedrijf bevat dezelfde hinderaspecten. Deze hinderaspecten moeten bedrijf per bedrijf afgetoetst worden op basis van een risicoanalyse die door de bedrijven dient uitgevoerd te worden. Indien blijkt dat de risico's van de activiteiten van het bedrijf te hoog worden voor deze locatie dan zal het bedrijf, op basis van de sectorale regelgeving rond SEVESO-bedrijven, dienen te herlokalisieren. <u>De GECORO adviseert wel om het woordje "bestaande" te schrappen. Immers vandaag zijn er nog geen bedrijven aanwezig op de site.</u></p>
<p>Bezwaar 9: bekommernis omtrent de verkeersafwikkeling in de ruimere omgeving en inrichting van Maastrichtersteenweg als groene steenweg</p> <p>Men is bekommerd over de verkeersafwikkeling in de ruimere omgeving in relatie tot de geplande ontwikkelingen in het RUP en de toekomstige ontwikkeling van het noordelijker gelegen woongebied dat door het gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk werd vrijgegeven.</p>	<p>Bezwaarschrift 2 + 4 + 6</p>	<p>De GECORO stelt vast dat deze opmerkingen geen betrekking hebben op de aspecten die binnen het RUP kunnen geregeld worden. Het betreft eerder aandachtspunten of suggesties naar elementen die buiten de grenzen van het RUP zijn gelegen. Zo zal het bewaken van de verkeersproblemen en sluipverkeer op de omliggende wegen steeds moeten geëvalueerd worden (los van huidig project) en kunnen er waar nodig steeds maatregelen in relatie tot het gemeentelijk mobiliteitsbeleid genomen worden.</p>

<p>Kan de aanleg van de Maastrichtersteenweg als 'vergroende steenweg' worden meegenomen in de plannen en de uitvoering van deze ontwikkeling. Men vraagt o.a. het herstellen van het dreef-effect van de steenweg door de aanplant van eiken of andere bomen in combinatie van verkeersvertragende maatregelen.</p>		<p>Het vergroenen van de Maastrichtersteenweg wordt als een suggestie meegenomen voor een eventuele herinrichting van deze weg.</p> <p><u>De GECORO adviseert om bovenstaande redenen om dit bezwaar niet te weerhouden, maar geeft de elementen wel mee als flankerende maatregelen naar andere beleidsdomeinen binnen de stad.</u></p>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 10: Procedure bekendmaking ontheffingsbeslissing</p> <p>Men stelt dat de opgelegde aanplakking en bekendmaking van de beslissing van LNE inzake de ontheffing van de planMERplicht niet beide hebben plaatsgevonden. De procedure zou bijgevolg niet wettig verlopen zijn.</p>	<p>Bezwaarschrift 3</p>	<p>Vooreerst moet gesteld worden dat de openbaarmaking van de ontheffingsbeslissing van de dienst MER niet decretaal is geregeld, doch enkel bij de omzendbrief LNE/2007 dd. 01.12.2007. Een omzendbrief is geen bindend instrument en heeft bijgevolg geen enkele verordende werking. Een miskenning van deze voorschriften kan dan ook niet gesanctioneerd worden met de onwettigheid.</p> <p>Bovendien werden de voorschriften van de omzendbrief nauwkeurig nageleefd door de stad Hasselt. In deze omzendbrief wordt het volgende bepaald aangaande de openbaarmaking van een ontheffingsbeslissing: "Meer bepaald zal via een bericht in het gemeentelijk infoblad dat in de betrokken gemeente of gemeenten verspreid wordt, én door aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente of gemeenten, worden gemeld dat deze documenten tegelijkertijd via de volgende kanalen kunnen geraadpleegd worden:</p> <p>1° op de internetsite van de dienst Mer; 2° in voorkomend geval, de internetsite van de initiatiefnemer; 3° in voorkomend geval, de internetsite van de betrokken gemeente of gemeenten; 4° in het (deel-) gemeentehuis van de betrokken gemeente of gemeenten"</p> <p>De omzendbrief bepaalt géén termijn voor aanplakking, noch bepaalt de omzendbrief hoelang het bericht op de website gepubliceerd moet zijn.</p> <p>Er zijn voldoende stukken in het dossier aanwezig die kunnen doen besluiten dat de ontheffingsbeslissing op de correcte manier openbaar gemaakt werd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De affiche van aanplakking waarop duidelijk is aangegeven op welke plaatsen de ontheffingsbeslissing raadpleegbaar is; 2. Een uittreksel van "De Nieuwe Hasselaar" met dezelfde info;

		<p>3. Een printscreen van de website van de stad Hasselt, waaruit blijkt dat de ontheffingsbeslissing tot op heden raadpleegbaar is.</p> <p>Aan alle vereisten van de omzendbrief werd dus ruimschoots voldaan.</p> <p><u>De GECORO adviseert om het bezwaar niet te weerhouden.</u></p>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 11: Onteigening in functie van artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2</p> <p>Men stelt dat de noodzaak tot onteigening niet voldoende wordt aangetoond. Men is tevens bereid tot zelfrealisatie, waardoor onteigening niet noodzakelijk is.</p> <p>men stelt tevens dat onteigening niet nodig zou zijn vermits artikel 2, zone voor lokaal bedrijventerrein type 2 ook via de Maastrichtersteenweg kan worden ontsloten.</p>	<p>Bezwaarschrift 3</p>	<p>Een bezwaarindienaar werpt op dat de onteigening in strijd zou zijn met artikel 16 van de Grondwet wegens een gebrek aan onteigeningsnoodzaak. Meer bepaald meent bezwaarindienaar dat de huidige eigenaars zelf kunnen instaan voor de verwezenlijking van de bestemming van het RUP (principe van zelfrealisatie).</p> <p>Huidig onteigeningsinitiatief steunt op artikel 2.4.3, §1 VCRO, dat het volgende bepaalt:</p> <p>“§ 1. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.”</p> <p>Deze bepaling voert aldus een vermoeden van algemeen belang in, wanneer de onteigening gebeurt met oog op de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan</p> <p>In casu streeft het RUP de ontwikkeling van het reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en het overblijvende stukje agrarisch gebied naar een aantrekkelijk lokaal bedrijventerrein na. Daarbij staat de ontwikkeling van de zone als één geheel voorop om te vermijden dat de ontwikkeling van de achterliggende en al dan niet ingesloten percelen gehypothekeerd wordt.</p> <p>De verwezenlijking van het RUP kan dus beschouwd worden als een geoorloofd algemeen belang om het onteigeningsinitiatief te steunen.</p> <p>De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein als één geheel verklaart ook onmiddellijk de onteigeningsnoodzaak van de meeste van de betrokken percelen: doordat er verschillende eigenaars voor de percelen zijn, bestaat het risico dat zij onafhankelijk van elkaar het bedrijventerrein zullen ontwikkelen, zonder acht te slaan op de overblijvende percelen, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze laatste percelen gehypothekeerd worden. Ook kan het</p>

	<p>voorvallen dat 1 eigenaar de ontwikkeling van de andere percelen door hun eigenaars verhindert. In dergelijke gevallen kan onteigening noodzakelijk zijn om de realisatie van het gebied cfr. de voorschriften van het RUP mogelijk te maken.</p> <p>In tegenstelling tot wat bezwaarindienaar aanneemt, is ontsluiting van de achtergelegen percelen via de Maastrichtersteenweg geen ruimtelijk aanvaardbare oplossing, nu hiervoor woongebied en bufferzone zou moeten worden aangesneden. De coherentie van het planningsinitiatief zou door dergelijke ontsluiting onderuit worden gehaald.</p> <p>Het is toelaatbaar dat de onteigeningsnoodzaak gekoppeld wordt aan het feit dat zelfrealisatie in de praktijk onmogelijk is gebleken. Bezwaarindienaar vergeet namelijk dat door de goedkeuring van het RUP met bijgevoegd onteigeningsplan nog niet daadwerkelijk wordt overgegaan tot onteigening. De onteigeningsmachtiging dient achteraf nog gevraagd te worden bij de Vlaamse Regering (artikel 2.4.4, §2 VCRO). Artikel 2.4.3, § 2 VCRO laat bovendien expliciet ruimte voor zelfrealisatie.</p> <p>De mogelijkheid tot zelfrealisatie sluit bijgevolg de opmaak van een onteigeningsplan niet uit. Het is pas nadat er geen zelfrealisatie mogelijk blijkt cfr de voorwaarden in artikel 2.4.3, §2 VCRO, dat de onteigeningsnoodzaak ontstaat en er kan verzocht worden om een machtiging tot onteigening cfr. artikel 2.4.4 VCRO.</p> <p>De Raad van State bevestigde bovendien reeds dat de wens voor een globale ontwikkeling een onteigeningsnoodzaak kan rechtvaardigen, niettegenstaande de mogelijkheid tot zelfrealisatie van een betrokken eigenaar van slechts een gedeelte van het te onteigenen gebied.</p> <p>Ten overvloede wordt gemeld dat de onteigeningsnoodzaak maar ontbreekt als de eigenaar in staat en bereid is tot zelfrealisatie. Uit het bezwaar kan duidelijk afgeleid worden dat de eigenaar bereid is, maar er is geen duidelijkheid of hij hiertoe ook in staat is: bezwaarindienaar is slechts mede-eigenaar van een heel deel percelen, evenmin is er duidelijkheid over zijn middelen om de ordeningswerken van het bedrijventerrein op zich te nemen.</p> <p><u>De GECORO adviseert om op basis van bovenstaande argumentatie het bezwaar niet te weerhouden.</u></p>
--	---

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 12: het RUP is strijdig met het GRS</p> <p>Men stelt dat RUP Klein Dorlick niet in overeenstemming is met het GRS, meer bepaald het stukje onder de spoorweg is niet opgenomen als 'reservegebied voor kmo' en de ontwikkeling van het zuidelijk stukje zal voor verkeers- en mobiliteitsproblemen zorgen.</p>	<p>Bezwaarschrift 3</p>	<p>De verenigbaarheid van het RUP met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt betwist door een bezwaarindiener, omdat het GRS enkel voorziet in de opmaak van een RUP voor het noordelijk deel of reservegebied van het lokaal bedrijventerrein Dorlick.</p> <p>Een gemeentelijk RUP houdt in principe de uitvoering in van de bepalingen van een GRS, maar er kan niet uit worden afgeleid dat een RUP enkel kan berusten op bindende bepalingen van het GRS. Een RUP kan ook opgemaakt worden ten behoeve van ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijze opgenomen of voorzien waren in het GRS, zolang het niet strijdig is met de principes van het GRS.</p> <p>Het GRS, maar ook het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (RSPL) en het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV) stellen de versterking van de economische ontwikkelingsmogelijkheden voorop en eveneens de nadere uitbouw van lokale bedrijventerreinen.</p> <p>Dit werd tevens opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.</p> <p>Het agrarisch gebied betreft evenwel een restzone, geprangd tussen enerzijds het bedrijventerrein gecreëerd ten gevolge van het GRUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en anderzijds het reservegebied. De betrokken zone is van dermate kleine omvang dat het behoud als agrarisch gebied weinig zinvol is.</p> <p>Dat deze zone niet expliciet vermeld wordt in het bindend gedeelte van het GRS, wil niet zeggen dat het RUP in strijd is met het GRS.</p> <p>In casu wordt nergens in het GRS bepaald dat deze betrokken zone niet kan worden opgenomen in een zone voor bedrijvigheid, evenmin is de zone gelegen in een gevrijwaarde natuurverbinding of te behouden agrarisch gebied. Noch het GRS, noch het RSV, noch het RSPL verhinderen de omzetting van de betrokken agrarische zone naar bedrijventerrein. Daarentegen wordt wel gepleit voor bijkomende bedrijventerreinen.</p> <p>Zo wordt er in het RSPL gesteld:</p>

	<p>“Stedelijk aanbod”</p> <p>Om de uitstraling van Hasselt - Genk te versterken moeten ontwikkelingsmogelijkheden voor allerlei functies worden gecreëerd. Dat geldt voor bijkomende woningen, bijkomende bedrijventerreinen, voorzieningen met een regionale uitstraling enz. Daartoe kunnen ook onbenutte terreinen worden ingeschakeld: verlaten spoorwegterreinen en hun aanliggende percelen, leegstaande bedrijfsgebouwen en ongebruikte bedrijventerreinen enz.” (Richtinggevend gedeelte RSPL, p. 352)</p> <p>“Regionaalstedelijk gebied”</p> <p>Het regionaalstedelijk gebied Hasselt - Genk wordt gekenmerkt door een hoge specialisatie van de aanwezige industriële bedrijvigheid. Daarnaast zijn de tertiaire en de quartaire sector er in - ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, gecoördineerde versie 2012 - volle ontwikkeling. Heel wat kansrijke sectoren zijn hier gevestigd. Dit gebied is dan ook een bijzonder economisch aandachtsgebied. Voldoende expansiemogelijkheden onder de vorm van regionale (gespecialiseerde) bedrijventerreinen moeten er worden voorzien. Bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied door de Vlaamse overheid moet daarmee rekening worden gehouden. Om het stedelijk niveau van het gebied Hasselt - Genk te verhogen kunnen op het vlak van zakelijke dienstverlening ontwikkelingen worden bevorderd.” (Richtinggevend gedeelte RSPL, p. 408-409)</p> <p>Het GRS stelt het behoud van het aanbod van bedrijventerreinen voorop (Richtinggevend gedeelte GRS, p. 220). Aangaande het bedrijventerrein Dorlick stelt het GRS specifiek het volgende:</p> <p>“Dit lokaal bedrijventerrein wordt beschouwd als een bedrijvige zone voor uitsluitend KMO's. De stad streeft naar een beter ruimtegebruik (verdichting) en een verzorgde landscaping. Het bedrijventerrein heeft veel fronten naar belangrijke toegangen tot de stad.</p> <p>De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de ventwegen van de Singel en via de Diepenbekerweg. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers moet verbeterd worden.</p> <p>Een stedenbouwkundig aandachtspunt voor het gebied is de stapsgewijze verdichting en verbetering van de beeld- en belevingswaarde.</p>
--	--

	<p>“Het reservegebied”</p> <p>Ten noorden van dit gebied bevindt zich nog een klein reservegebied van 2 ha. D.m.v. een RUP kan dit bedrijventerrein geherstructureerd, gesaneerd en ontwikkeld worden. Dit reservegebied is moeilijk ontsluitbaar en er bevinden zich nog een aantal woningen in het gebied. Het vooronderzoek van het RUP moet uitsluitsel geven hoe dit gebied best kan ingericht en ontsloten worden voor een woon- en werksituatie.</p> <p>“De uitbreiding”</p> <p>Beschrijving van het nieuwe gebied</p> <p>Het gebied grenst aan het bestaande bedrijventerrein Dorlick maar wordt er van gescheiden door de spoorlijn Hasselt - Maastricht. Het gebied kan goed ontsloten worden via de Diepenbekerweg (N2) die ook het bestaande bedrijventerrein Dorlick ontsluit. De uitbreiding is gelegen tussen de Diepenbekerweg - Singelbeekstraat- Pietelbeekstraat, rond de plek van het vroegere munitiedepot. Het gebied is een stedelijke restruimte. Het is op dit ogenblik in gebruik door landbouw, tuinbouwbedrijf- en winkel, volkstuintjes en een hondenclub.</p> <p>Motivatie van de keuze</p> <p>Het gebied vormt onderdeel van een zone die voorzien is voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (stedelijk verwevingsgebied). Het gebied is niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het is wel matig grondwaterstromingsgevoelig (type 2) en grotendeels infiltratiegevoelig maar niet erosiegevoelig. De keuze wordt vooral bepaald doordat het gebied een ruimtelijke eenheid gaat vormen met het bestaande bedrijventerrein Dorlick en met de aan de binnenzijde van de Singel gelegen kantorenzone Ilgat. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk cluster van stedelijke activiteiten rond dit segment van de spoorlijn. De raakvlakken met bestaande bebouwing zijn gering.</p> <p>Oppervlaktebehoefte</p> <p>De concrete oppervlakte is nog niet bekend en zal bepaald worden door het behoefte onderzoek dat de stad zal voeren (zie ook 8.5.1.5: regionale bedrijventerreinen – strategie 2). De capaciteit van het gebied voor bedrijvigheid wordt geschat op 30 tot 40 ha. Het gebied vormt onderdeel van het stedelijk verwevingsgebied. Dit verwevingsgebied zal via een masterplan ontwikkeld worden.</p>
--	--

		<p>Dit Masterplan zal de geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling onderzoeken tussen wonen, werken, ontsluiting, recreëren”</p> <p>De betwiste zone, de ruimte tussen het reservegebied en de uitbreiding van het bedrijventerrein door het GRUP Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk doorbreekt de ruimtelijke eenheid. Onderhavig RUP kan dan ook steun vinden in het algemeen opzet van het GRS om voldoende bedrijventerreinen te voorzien en de wens om een ruimtelijke eenheid te vormen met het bestaande bedrijventerrein Dorlick.</p> <p><u>De GECORO adviseert om het bezwaar op basis van bovenstaande argumenten niet te weerhouden.</u></p>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 13: Sluipverkeer</p> <p>Men is bekommerd om sluipverkeer in de publieke groene strip. Daarom vraagt men om duidelijke versperring voor gemotoriseerd verkeer en een nuancering van de voorschriften omtrent de ‘verbinding’ in artikel 3, zone voor lokaal bedrijventerrein, zodat hier duidelijk geen gemotoriseerd verkeer wordt toegestaan.</p>	Bezwaarschrift 4 + 6	<p>De bezwaarelementen t.a.v. het mogelijke sluipverkeer in de groene publieke strip komen te vervallen omdat de GECORO bij de behandeling van bezwaarschrift 1 reeds heeft geadviseerd om deze fietsverbinding te schrappen in het RUP.</p> <p>De mogelijkheden voor de overdruk in art. 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 zijn in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk vastgelegd onder art. 3 §4,3 "Doorsteken langzaam verkeer". Hier wordt duidelijk aangegeven dat het om doorgangen voor langzaam verkeer gaat en niet voor gemotoriseerd verkeer. <u>De GECORO is van mening dat er reeds rekening is gehouden met de bezorgdheden van de bezwaarindiener.</u> Het plaatsen van duidelijke versperringen voor gemotoriseerd verkeer horen bij de effectieve inrichting van deze langzaam verkeersverbindingen en hoeven niet in het RUP vastgelegd worden. Eventuele voorwaarden kunnen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag opgelegd worden.</p>
<p>Bezwaar 14: Draadafsluiting tussen servitude en groene overgangszone</p> <p>Men vraagt een degelijke draadafsluiting/hindernis met dikke struiken over de hele lengte van de groene overgangszone die grenst aan de bestaande servitude achter de woningen (gelegen in de woonzone, artikel 7) op de Maastrichtersteenweg. Men vraagt tevens duidelijke</p>	Bezwaarschrift 5	De servitude ligt volledig op de privépercelen van de bezwaarindieners. Het staat de bezwaarindieners vrij om hun eigen percelen af te bakenen of de nodige borden te plaatsen dat het om een privaat terrein gaat. De overige elementen kunnen als suggestie naar de inrichting van de groene overgangszone worden meegenomen. (zie ook onder bespreking bezwaar 2 en 3)

communicatie aan de eigenaars van de aangrenzende woon/industrialzone dat de servitude niet toegankelijk is voor hen.		
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 15: omschrijving lokaal bedrijventerrein</p> <p>Men vraagt om de omschrijving van lokaal bedrijventerrein in artikel 2 verder aan te vullen zodat ook bedrijven die de locatie enkel als opslagruimte gebruiken (vb. Een loodgieter) zich hier kunnen vestigen.</p>	Bezwaarschrift 7	De hoofdactiviteiten worden momenteel als volgt omschreven: productie, opslag, verwerking en bewerking van goederen. In de toelichtende kolom wordt in de tweede paragraaf een definitie opgenomen van een lokaal bedrijf waar de nadruk gelegd wordt op een bewerkend en verwerkend bedrijf. In paragraaf drie wordt verduidelijkt dat de bedrijvigheid ook kan slaan op opslag van goederen. In die zin laten de voorschriften voldoende duidelijk toe dat bedrijven (zoals een loodgieter, elektricien...) waarvan de activiteiten op het bedrijventerrein vooral uit opslag bestaan zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein. <u>Aan de bezorgdheid van de bezwaarindiener is bijgevolg reeds tegemoetgekomen. De GECORO adviseert daarom het bezwaar niet te weerhouden.</u>
<p>Bezwaar 16: nuancering van de oppervlakte voor nevenactiviteiten</p> <p>Men vraagt om binnen artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2 een uitzondering te voorzien voor de maximale oppervlakte van nevenbestemmingen indien deze ook ter beschikking worden gesteld aan andere bedrijven binnen het bedrijventerrein. Vb. De vestiging van een overkoepelend facilitair bedrijventerrein.</p>	Bezwaarschrift 7	De huidige voorschriften doen geen specifieke uitspraak over de oprichting van een overkoepelend facilitair bedrijventerrein. In de toelichtende kolom wordt bij art. 2.2 §1 onder gemeenschappelijke infrastructuur de oprichting van vergaderzalen opgenomen. De mogelijkheid bestaat er dus in om een gemeenschappelijk gebouw met gemeenschappelijke infrastructuur op te richten. De GECORO kan de oprichting van zo'n gebouw op de site ondersteunen indien dit geen aanleiding geeft tot het oprichten van een autonoom kantoorgebouw. Tevens dient er vermeden te worden dat de infrastructuur van het overkoepelend facilitair gebouw ook nog eens per bedrijfsunit wordt voorzien. <u>De GECORO adviseert om de voorschriften aan te passen en de mogelijkheid te voorzien om binnen art. 2 als hoofdbestemming één overkoepelend facilitair gebouw op te richten. Tevens adviseert de GECORO om de voorschriften van de gemeenschappelijke voorzieningen uit te breiden zodat naast vergaderzalen ook de ontvangst, de tentoonstelling, communicatie in functie van de bedrijfsactiviteiten kan opgericht worden.</u> <u>De GECORO adviseert om de voorschriften aan te passen en de mogelijkheid te voorzien om binnen art. 4 als hoofdbestemming één overkoepelend facilitair gebouw op te richten. Tevens adviseert de GECORO om de voorschriften van de gemeenschappelijke voorzieningen uit te</u>

		<u>breiden zodat naar vergaderzalen ook één horecazaak kan opgericht worden alsook één sportfaciliteit.</u>
Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 17: afwijking van de geschakelde bebouwing in functie van een facilitair bedrijventerrein</p> <p>Men vraagt om binnen artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, voor een overkoepelend facilitair bedrijventerrein wel de mogelijkheid te voorzien om een vrijstaande bedrijfsunit op te richten en eventueel een specifieke zone hiervoor af te bakenen met een overdruk.</p>	Bezwaarschrift 7	<p>De GECORO kan ermee akkoord gaan om voor de realisatie van een overkoepelend facilitair gebouw een uitzondering te voorzien op de bebouwingsvoorschriften en hiervoor een vrijstaande bedrijfsunit op te richten. <u>De GECORO adviseert om de voorschriften hierop aan te passen.</u></p> <p>De GECORO acht het niet nodig om voor deze activiteit te werken met een overdruk op het bestemmingsplan. Dit zou de nodige beperkingen opleggen naar een flexibele inrichting van het bedrijventerrein. Doordat er een inrichtingsplan dient toegevoegd te worden aan de vergunningsaanvraag zijn er voldoende garanties ingebouwd om de inplanting van een overkoepelend facilitair bedrijventerrein t.a.v. de rest van de inrichting van het bedrijventerrein af te toetsen.</p>
<p>Bezwaar 18: vermindering van minimaal aantal te schakelen units</p> <p>Men vraagt om binnen artikel 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2, vanuit bedrijfseconomisch oogpunt het minimaal aantal te schakelen units van 4 naar 3 te brengen. Zelfde vraag voor artikel 4: zone voor lokaal bedrijventerrein type 4.</p>	Bezwaarschrift 7	<p>De bezwaarindiener geeft aan dat de voorschriften voorzien in een bundeling van minimaal 4 units. In geen van beide artikels wordt er echter een minimaal of maximaal te bundelen aantal bedrijfsunits opgelegd. In de toelichtende kolom wordt wel intensief ruimtegebruik als uitgangspunt opgenomen. De schakeling van bedrijfsunits wordt beoogd. Maar het maximaal aantal te schakelen bedrijfsunits zal in overleg met de brandweer bepaald worden. De ontwikkelaar kan dus meerdere units bundelen, nergens is echter opgelegd dat deze gezamenlijk moeten gerealiseerd worden. De bundeling van de units zal afgewogen worden in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. <u>Het bezwaar is bijgevolg niet relevant. De GECORO adviseert daarom om het bezwaar niet te weerhouden.</u></p>
<p>Bezwaar 19: nuancering van het percentage nevenactiviteiten en uitbreiding van de voorschriften met een motivatienota</p> <p>Men vraagt om artikel 4: zone voor lokaal bedrijventerrein type 4 uit te breiden met de verplichting om een motivatienota toe te voegen bij het vergunningsdossier om de noodzaak van de nevenbestemming aan te tonen en om het percentage van maximaal 40% te nuanceren.</p>	Bezwaarschrift 7	<p>De GECORO kan het principe van de bezwaarindiener volgen waarin hij stelt dat een aantal bedrijven een grotere ruimte nodig hebben voor nevenfuncties dan andere bedrijven. De locatie van het bedrijventerrein leent zich er ook toe om de vestiging van bedrijven met een grotere visibiliteit toe te laten. De GECORO acht het echter niet nodig om het percentage aan nevenfuncties te verhogen in artikel 4, temeer omdat zij in haar advies op bezwaar 16 aangeeft om de mogelijkheid te voorzien in artikel 4 tot het oprichten van een overkoepelend facilitair bedrijventerrein. <u>De GECORO adviseert daarom om het percentage van maximaal 40% nevenfuncties in artikel 4 te behouden.</u></p>

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 20: nuancering verplichte aanleg groendak</p> <p>Binnen artikels 2, 3 en 4 is de verplichting opgenomen om groendaken aan te leggen. Men vraagt om deze verplichting te nuanceren in de verschillende artikels.</p>	<p>Bezwaarschrift 7</p>	<p>De verplichting tot realisatie van een groendak wordt opgelegd vanuit klimaatadaptatie en -mitigatie om verhitting binnen deze zone tegen te gaan. In 2016 maakte VITO een analyse van het stedelijk hitte-eiland effect voor Hasselt en een daarbij horende hittekaart. De zone die is opgenomen in voorliggend plan heeft in dit document een zeer gunstige score (blauw/groen) op vlak van stedelijke verhitting. De Stad wenst deze gunstige score te behouden, ook na de realisatie van het bedrijventerrein en dus niet te evolueren naar een negatief scenario (rood).</p> <p>De GECORO ondersteunt dit standpunt van de stad, maar kan zich ook terugvinden in het standpunt van de bezwaarindiener. De realisatie van een groendak mag in die zin geen belemmering vormen voor de realisatie van maatregelen voor dagverlichting (waar deze niet in de gevels kunnen gerealiseerd worden), installaties voor afzuiging van rook en warmte, energievoorzieningen... De GECORO is wel van mening dat deze laatste in relatie moeten staan tot de elektriciteitsbehoeften van het bedrijventerrein en het niet een doel op zich mag zijn. <u>De GECORO adviseert daarom om de voorschriften van de daken als volgt te nuanceren: De daken dienen uitgevoerd te worden als groendak; in surplus aan het groendak mogen op het dak ook installaties voor dagverlichting, technische installaties en energievoorzieningen geïntegreerd worden. Deze laatste mogen echter maximaal 50% van de totale dakoppervlakte innemen.</u></p>
<p>Bezwaar 21: noodzaak tussen onderscheid publieke groenbuffer en groene overgangszone wordt in vraag gesteld</p> <p>Men vraagt om de zone van artikel 6: zone voor publieke groene strip in te richten conform artikel 5: groene overgangszone in functie van de continuïteit en duidelijkheid zowel op vlak van beheer, sfeer als functie.</p>	<p>Bezwaarschrift 7</p>	<p>De GECORO kan ermee, in relatie tot het schrappen van de fietsverbinding (zie behandeling bezwaar 1), akkoord gaan om de bestemming en de invulling van de zone voor "publieke groene strip" te verfijnen. <u>De GECORO adviseert om deze zone als volgt aan te passen: het tracé van de voormalige treinverbinding te behouden als bufferstrook tussen de bebouwing en het nieuw te realiseren bedrijventerrein; de verbinding tussen de Maastrichtersteenweg en het nieuwe bedrijventerrein, aansluitend bij de zone voor art. 3: zone voor lokaal bedrijventerrein type 3 toe te voegen aan de zone van art. 5 Groene overgangszone. De GECORO adviseert tevens om binnen deze laatste zone een langzaam-verkeersverbinding te behouden tussen de Maastrichtersteenweg en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.</u></p>

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 22: aanpassing van de voorschriften van artikel 2: lokaal bedrijventerrein type 2 en artikel 3: lokaal bedrijventerrein type 3</p> <p>Men stelt voor om de voorschriften van art. 2 op volgende punten bij te sturen:</p> <p>art. 2.2 §1 opp. aanpassen ifv hoger gevraagde aanpassingen</p> <p>art. 2.2 §1 vraag om de B/T index te verhogen tot max. 0,50 indien hier zowel de individuele als gemeenschappelijke infrastructuur onder vallen</p> <p>art. 2.2 §3 min. bruto grondoppervlakte en min. breedte te schrappen ten einde de flexibiliteit te verhogen</p> <p>Men stelt voor om de voorschriften van art. 3 op volgende punten bij te sturen:</p> <p>art. 3.2 §3 min. bruto grondoppervlakte en min. Breedte te schrappen ten einde de flexibiliteit te verhogen</p>	<p>Bezwaarschrift 7</p>	<p>De GECORO neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze suggesties:</p> <p>art. 2.2 §1: <u>in relatie tot de eerder ingenomen standpunten adviseert de GECORO om deze oppervlakte aan te passen.</u></p> <p>Art. 2.2 §1: de B/T is op 0,40 gelegd om op het lokaal bedrijventerrein een voldoende aandeel groene ruimte te behouden (G/T). De GECORO kan ermee akkoord gaan om in het kader van een zuinig ruimtegebruik de maximale B/T te verhogen tot 0,50. Hiermee blijven er op het bedrijventerrein nog voldoende mogelijkheden over om groenvoorzieningen aan te leggen. <u>De GECORO adviseert om de voorschriften aan te passen.</u></p> <p>art. 2.2 §3: De minimale grondoppervlakte is opgelegd om te vermijden dat er te kleine bedrijfsunits worden gerealiseerd die in feite perfect kunnen geïntegreerd worden binnen het woongebied of binnen de zone van art. 3: lokaal bedrijventerrein type 3. De ondergrens van 250 m² wordt als een aanvaardbare ondergrens aanzien. <u>De GECORO is van mening dat deze ondergrens dient behouden te blijven en adviseert om dit deel van het bezwaarschrift niet te weerhouden.</u> De minimale gevelbreedte van de bedrijfsunits is opgelegd om een voldoende beeldkwaliteit te behouden aan de voorgevel (o.a. vermijden dat deze enkel uit een toegangspoort bestaat), de nodige ruimte te kunnen voorzien om parkeerplaatsen voor de bedrijfsunit aan te leggen en nog voldoende ruimte over te houden voor groenvoorzieningen. <u>De GECORO is van mening dat eventueel van deze verplichting kan afgeweken worden indien er kan aangetoond worden dat deze voorzieningen op andere plaatsen in het bedrijventerrein gebundeld worden en indien er nog voldoende kwalitatieve bedrijfsgevels overblijven.</u> De GECORO adviseert daarom om de voorschriften hierop aan te passen.</p>
<p>Bezwaar 23: aantakking op de Diepenbekerweg</p> <p>Men stelt dat een rotonde ter ontsluiting van klein dorlick en pietelbeek kmo een mogelijke optie is ter vervanging van de huidige aansluiting van de Pietelbeekstraat; mits deze rotonde voldoende afmetingen heeft, zichtbaar is vanuit de bocht op de N2, het fietsverkeer kan verwerken en de aantakking van de N2 met de Pietelbeekstraat overbodig maakt.</p>	<p>Bezwaarschrift 8</p>	<p>De GECORO adviseert dit als een opmerking naar de concrete inrichting van deze ontsluiting. Uit het inrichtingsplan dat de ontwikkelaar voor deze zone moet opmaken moet blijken dat de voorgestelde ontwikkeling geen hypotheek zal leggen op een voorlopige of toekomstige ontsluiting. Bij de vergunningsaanvraag zal ook advies moeten gevraagd worden aan de wegbeheerder.</p>

Inhoud bezwaar	Aangehaald in Bezwaarschrift	Advies GECORO
<p>Bezwaar 24: voorwaarden voor reclame</p> <p>Men stelt dat indien er effectief reclame mag gemaakt worden langsheen de diepenbekerweg, de voorwaarden van het KB van 14/12/1959 dan gelden.</p>	Bezwaarschrift 8	Het betreft hier een verwijzing naar sectorale regeling die steeds van toepassing blijft. De GECORO beschouwt deze opmerking als een aandachtspunt voor de vergunningverlenende overheid.
<p>Bezwaar 25: geen rechtstreekse individuele ontsluitingen op de gewestweg</p> <p>Er is geen rechtstreekse ontsluitingen op de gewestweg toegelaten van art. 2: zone voor lokaal bedrijventerrein type 2 en art. 4: zone voor lokaal bedrijventerrein type 4.</p>	Bezwaarschrift 8	In de voorschriften is onder art. 9: ontsluiting lokaal bedrijventerrein noord en art. 10: ontsluiting lokaal bedrijventerrein zuid duidelijk opgenomen hoe de twee bedrijventerzones dienen ontsloten te worden. In de voorschriften van art. 2 en 4 is echter niet aangegeven dat er niet rechtstreeks mag ontsloten worden op de aanpalende gewestweg. <u>De GECORO adviseert om deze bepaling nog op te nemen in de voorschriften van deze artikels.</u>
<p>Bezwaar 26: realisatie van de fietsverbinding langsheen de N2</p> <p>Men vraagt hoe de fietsverbinding langsheen de N2 praktisch gerealiseerd zal worden. Men vraagt zich ook af of deze effectief nodig is, gezien de alternatieve fietstunnel naar de Maastrichtersteenweg.</p>	Bezwaarschrift 8	<p>De fietsverbinding kan, met uitzondering van het tracé dat onder de spoorweg doorloopt zowel gerealiseerd worden binnen als buiten de bestaande rooilijn. Indien het fietspad binnen de bestaande rooilijn zal gerealiseerd worden dan zal hiervoor overleg worden gepleegd met de wegbeheerder. Ook bij de realisatie van het terrein zal er in het kader van de vergunningsaanvraag advies moeten gevraagd worden bij de wegbeheerder.</p> <p>In kader van de bereikbaarheid van de overliggende zone voor kmo en recreatie is de verbinding langsheen de N2 cruciaal.</p>

ALGEMENE CONCLUSIE:

De GECORO-Hasselt brengt een gunstig advies uit over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 215 "KleinDorlick", mits rekening wordt gehouden met bovenstaande behandeling van de adviezen en ingediende bezwaren.

De secretaris

Titia Ottenbourgs

De voorzitter,

ir. Valère Cornelis

Bijlage 1: Advies Ruimte Vlaanderen, departement omgeving

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Hendrik Van Veldekegebouw
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT
T 011 74 21 00
www.ruimtevlaanderen.be

Aan DE GECORO
Groenplein 1
3500 HASSELT
België

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

Inge Coelmont
inge.coelmont@vlaanderen.be
011 74 21 00

2.14/71022/114.1

12 APR. 2017

uw kenmerk

bijlagen

Betreft: HASSELT, gemeentelijk RUP " Klein Dorlick " : advies tijdens het openbaar onderzoek

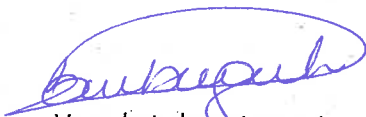
Geachte voorzitter,

Hierbij vindt u het advies van het departement Omgeving.

Op 16 november 2016 werd een gunstig advies uitgebracht naar aanleiding van de plenaire vergadering.

Ook de beperkte aanpassingen die nadien werden doorgevoerd kunnen gunstig geadviseerd worden.

Hoogachtend,



Voor het departement,
Rosita Vanbergen,

kopie ter informatie aan:

Provinciebestuur Limburg
3^{de} directie, sectie 3.2.2 ruimtelijke ordening – planning en beleid
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Bijlage 2: Advies van de deputatie van de provincie Limburg



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving

De voorzitter van de Gecoro
Gecoro Hasselt
p/a het bestuur van Hasselt
Groenplein 1
3500 HASSELT

Ruimtelijke Planning en Beleid

Geachte

Betreft: het advies over het voorlopig vastgestelde ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Klein Dorlick" te Hasselt in het kader van het openbaar onderzoek

Wij verwijzen naar het openbaar onderzoek waaraan het voorlopig vastgestelde ontwerp van het GRUP- "Klein Dorlick" te Hasselt van 13 februari 2017 tot en met 13 april 2017 onderworpen wordt.

Conform artikel 2.2.14 §4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wenst de deputatie met betrekking tot het bovenvermeld ontwerp-GRUP het bijgaande advies uit te brengen.

Met achting

Namens de deputatie

Renata Camps
provinciegriffier

Inge Moors
gedeputeerde



GECORO HASSELT AFKOMEN
11 APR. 2017
AANW.NR. 291945

Contactpersoon: Martine Baptist
Telefoonnummer: 011 23 83 56
Kenmerk: 124.03.10/S2017N069621
Dossier: 2016N004738
Bijlage: 1

Correspondentieadres Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt

Telefoon 011 23 83 05 Fax 011 24 92 35
roplangroep@limburg.be www.limburg.be

Bij antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving

Ruimtelijke Planning en Beleid

Betreft: *het advies over het voorlopig vastgestelde ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Klein Dorlick" te Hasselt in het kader van het openbaar onderzoek*

Op 24 januari 2017 stelde de gemeenteraad van Hasselt het ontwerp van het GRUP "Klein Dorlick" te Hasselt voorlopig vast. Het openbaar onderzoek werd gestart op 13 februari 2017 en loopt gedurende 60 dagen tot en met 13 april 2017.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek vindt u hierbij het advies van de deputatie.

Het voorontwerp van voorliggend GRUP werd besproken tijdens de plenaire vergadering van 16 november 2016. De meeste randvoorwaarden, opmerkingen en vragen uit het advies werden verwerkt in het voorliggend ontwerp GRUP.

De wijzigingen van het voorliggend ontwerp GRUP t.o.v. het voorontwerp geven geen aanleiding tot nieuwe bemerkingen.

Het ontwerp GRUP "Klein Dorlick" te Hasselt wordt gunstig geadviseerd.

Advies ter kennisgeving aan:

Ruimte Vlaanderen
Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT

Kenmerk
124.03.10/S2017N075532
Dossier
2016N004738
Bijlage
/

BUUR bureau voor urbanisme cvba		
www.buur.be		
Leuven Sluisstraat 79 / 03.02 (De Hoorn) B-3000 Leuven T +32 1 689 85 50 F +32 1 689 85 49		
Kantoren ARCADIS Belgium nv		
www.arcadis.com		
Antwerpen-Berchem Posthofbrug 12 (City Link) B-2600 Antwerpen-Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Gent Gaston Crommenlaan 8, bus 101 B-9050 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Hasselt Kempische Steenweg 311, bus 2 .07 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01
Bruxelles Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Luik Rue des Guillemins 26, 2de verd. B-4000 Luik T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, Avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901



Iso gecertificeerd voor
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening