

Gemeenteraad**Besluit**

Bespreekpunt

Goedgekeurd

Zitting van 27 juni 2017

Technische Diensten/Ruimtelijke ordening

14 2017_GR_00153 RUP215_KleinDorlick - Definitieve vaststelling - Goedkeuren**Samenstelling:****Aanwezig:**

de heer Carlo Gysens, voorzitter; mevrouw Nadja Vananroye, burgemeester; de heer Tom Vandeput, schepen; mevrouw Valerie Del Re, schepen; mevrouw Karolien Mondelaers, schepen; de heer Habib El Ouakili, schepen; de heer Gerald Corthouts, schepen; de heer Kevin Schouterden, schepen; de heer Michel Froidmont, schepen; de heer Joost Venken, schepen; mevrouw Brigitte Smets, schepen; mevrouw Brigitta Grosemans, gemeenteraadslid; de heer Frank Vandenhoudt, gemeenteraadslid; mevrouw Christa Tuch, gemeenteraadslid; de heer Hubert Lenssen, gemeenteraadslid; de heer Jean Lambrechts, gemeenteraadslid; de heer Ivo Belet, gemeenteraadslid; de heer Rob Beenders, gemeenteraadslid; mevrouw Laurence Libert, gemeenteraadslid; de heer Koen Beulen, gemeenteraadslid; de heer Michiel Liefsoens, gemeenteraadslid; mevrouw Marijke Jordens, gemeenteraadslid; mevrouw Derya Erdogan, gemeenteraadslid; de heer Steven Vandeput, gemeenteraadslid; de heer Guido Fissette, gemeenteraadslid; de heer Peter Liefsoens, gemeenteraadslid; de heer Pieter Cuppens, gemeenteraadslid; mevrouw Joske Dexters, gemeenteraadslid; mevrouw Katrijn Otte, gemeenteraadslid; de heer Rik Dehollogne, gemeenteraadslid; de heer Bert Lambrechts, gemeenteraadslid; mevrouw Lut Creemers, gemeenteraadslid; de heer Marc Collett, gemeenteraadslid; de heer Eric Jorissen, gemeenteraadslid; de heer Jan Wouters, gemeenteraadslid; de heer Frank Troosters, gemeenteraadslid; de heer Ivo Konings, gemeenteraadslid; de heer Rikky Brebels, gemeenteraadslid; de heer Frank Keunen, gemeenteraadslid; de heer Joost Laureys, waarnemend gemeentesecretaris

Afwezig:

mevrouw Lies Jans, gemeenteraadslid; mevrouw Sylvia Feytons, gemeenteraadslid; mevrouw Kristel Vanquaethoven, gemeenteraadslid

Beschrijving**Aanleiding en context**

In het bindend deel van het structuurplan Hasselt, zoals goedgekeurd op 29/10/2009, staat onder de bindende bepaling nr. 34 - RUP "reservegebied lokaal bedrijventerrein Dorlick" het volgende: "De gemeente stelt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de ontwikkeling van het noordelijk deel of reservegebied van het lokaal bedrijventerrein Dorlick."

Voorafgaand:

09/02/2012: Het bijzonder bestek voor de ondersteuning en uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt gegund aan de THV Buur – Arcadis. De opdracht van het gemeentelijk RUP nr. 215 "Klein Dorlick" vormt een uitbreiding van het uit te voeren bestek.

22/01/2015: Beslissing CBS tot de opstart van het gemeentelijk RUP nr. 215 "KleinDorlick" en het aanstellen van Ruth Vandecan, werkzaam bij THV BUUR/Arcadis, met als contactadres BUUR | bureau voor urbanisme cvba, Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven, als stedenbouwkundig ontwerper.

14/04/2016: Kennisname CBS van het schetsontwerp van RUP215_KleinDorlick.

06/10/2016: Beslissing CBS tot goedkeuring van het voorontwerp.

Het voorontwerp werd voor advies voorgelegd aan de adviserende instanties. Er werd een plenaire vergadering georganiseerd op 16/11/2016. Het verslag van deze vergadering alsook alle uitgebrachte

adviezen zijn opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota. De geformuleerde opmerkingen en suggesties werden onderzocht en verwerkt in het ontwerp van het RUP nr. 215 "KleinDorlick".

17/10/2016: De beslissing van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, Dienst MER met betrekking tot het onderzoek tot milieueffectenrapportage, waarbij wordt gesteld dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, werd het gemeentelijk RUP nr. 215 "KleinDorlick" onderworpen aan de watertoets zoals blijkt uit het verslag opgenomen in de toelichtingsnota. Uit dit verslag volgt dat onderhavig RUP geen schadelijk effect op de waterhuishouding met zich mee zal brengen.

24/01/2017: beslissing van de gemeenteraad tot voorlopige vaststelling van het voorontwerp RUP nr. 215 "KleinDorlick".

Argumentatie

Het voorontwerp van RUP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 13/02/2017 tot en met 13/04/2017.

Behandeling bezwaren en gemotiveerd advies Gecoro:

De bezwaren en adviezen werden conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gebundeld en gecoördineerd door de GECORO, waarna deze in vergadering van 16/05/2017 een gemotiveerd advies heeft geformuleerd.

De GECORO behandelt in haar gemotiveerd advies de ingediende bezwaren en brengt met eenparigheid van stemmen een gunstig advies uit over het ontwerp RUP nr. 215 "KleinDorlick". Dit advies met een overzicht van de behandeling van bezwaren en voorgestelde wijzigingen (zoals hieronder opgesomd) aan het dossier wordt toegevoegd als bijlage aan de toelichtingsnota.

Wijzigingen ten opzichte van de voorlopige vaststelling:

Het gemotiveerd advies van de GECORO wordt door de gemeenteraad volledig bijgetreden. De GECORO heeft in haar behandeling van de adviezen en de ingediende bezwaren volgende wijzigingen geadviseerd betreffende het ontwerp ten opzichte van het ontwerp dat voorlopig door de gemeenteraad werd vastgesteld.

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 langzaam-verkeersverbindingen werden toegevoegd.

In het onteigeningsplan:

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

Onteigeningsplan en tabel der inname

Bij het RUP wordt een onteigeningsplan en een tabel der inname gevoegd. Het onteigeningsplan wordt opgemaakt binnen dezelfde procedure van het RUP.

Te onteigenen percelen (kadaster Hasselt, afdeling 3, sectie C):

(Delen van) volgende percelen: 1223G, 1224D02, 1218T, 1224C, 1226E, 1228A, 1227S, 1227L, 1227P, 1229E, 1230F, 1249B, 1250B.

Te onteigenen percelen (kadaster Hasselt, afdeling 8, sectie D):

(Delen van) volgende percelen: 534R, 536D4.

Motivering

Het algemeen nut:

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 overgangzone, zoals vastgelegd in het RUP. Het onteigeningsplan wordt bijgevolg opgemaakt om de bestemming van het RUP te kunnen realiseren.

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. Doch bestaat de mogelijkheid erin dat een van de eigenaars niet wil meewerken aan de realisatie van het bedrijventerrein en hierdoor de ontwikkeling achterwege blijft omdat niet kan ontsloten worden naar het openbare wegennet.

De noodzaak voor de ontwikkeling van bijkomende terreinen voor bedrijvigheid werd aangetoond in de toelichtingsnota. 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 tussen de Nieuwe steenweg 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.

Thans kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling van het ontwerp RUP nr. 215 "KleinDorlick". Het dossier is als volgt samengesteld:

- Toelichtingsnota (*RUP215_KleinDorlick_DV_TN_G*) inclusief:
 - gemotiveerd advies van de GECORO dd. 16/05/2017 n.a.v. het openbaar onderzoek;
 - verslag en adviezen van de plenaire vergadering dd.16/11/2016;
 - een overzicht van de aanpassingen van voorontwerp naar ontwerp;
 - beslissing van de dienst MER dd. 17/10/2016;
 - advies van de dienst Veiligheidsrapportering dd. 07/11/2016.
- Stedenbouwkundige voorschriften (*RUP215_KleinDorlick_DV_SV_F*)
- Verordenend Grafisch Plan (*RUP215_KleinDorlick_DV_VGP_F*)
- Register Plancompensaties (*RUP215_KleinDorlick_DV_RPC_A*)
- Onteigeningsplan (*RUP215_KleinDorlick_DV_ONT_B*)
- Beslissing van de gemeenteraad van 24/01/2017 van voorlopige vaststelling

Juridische grond

Artikel 42 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en haar latere wijzigingen;

De Vlaamse **Codex** Ruimtelijke Ordening houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, eventuele latere wijzigingen, en de **uitvoeringsbesluiten** die uitvoering geven aan de Codex; Het **KB** van 3 april 1979 houdende de goedkeuring van het **gewestplan** Hasselt-Genk; Het **MB** van 6 oktober 2000 houdende de **wijziging** van het **gewestplan** Hasselt-Genk; Het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** (RSV), goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en bekrachtigd via bindende bepalingen door het Vlaams Parlement op 19 november 1997

De **eerste herziening van het RSV**, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12 december 2003 en bekrachtigd via bindende bepalingen bij decreet van 19 maart 2004;

De **tweede herziening van het RSV**, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 17 december 2010 en bekrachtigd via bindende bepalingen bij decreet van 25 februari 2011;

Het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg** (PRSL), goedgekeurd bij MB van 12 februari 2003;

De **actualisatie van het PRSL**, goedgekeurd bij MB van 23 juli 2012;

Het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt** goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Limburg op 29 oktober 2009;

Het **decreet** van 18 juli 2003 betreffende het **integraal waterbeleid** en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 8;
Het **besluit van de Vlaamse Regering** van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
Het **decreet** van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en latere wijzigingen;
het **besluit van de Vlaamse Regering** van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's en latere wijzigingen.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 42, §2 van het gemeentedecreet

De gemeenteraad bepaalt het beleid van de gemeente en kan daartoe algemene regels vaststellen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 215 "KleinDorlick" goed.

Bijlagen

1. RUP215_KleinDorlick_DV_SV_F.pdf
2. RUP215_KleinDorlick_DV_VGP_F.pdf
3. RUP215_KleinDorlick_DV_RPC_A.pdf
4. RUP215_KleinDorlick_DV_ONT_B.pdf
5. RUP215_KleinDorlick_DV_TN_G_deel1.pdf
6. RUP215_KleinDorlick_DV_TN_G_deel2.pdf

Gekoppelde besluiten

- 2017_GR_00018 - RUP215_KleinDorlick - Voorlopige Vaststelling - Goedkeuren

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

de wnd. gemeentesecretaris
Joost Laureys



de voorzitter
Carlo Gysens

