

BIJLAGEN

Bijlage 1: informatieve kaarten



Afbakening RUP



1:50.000

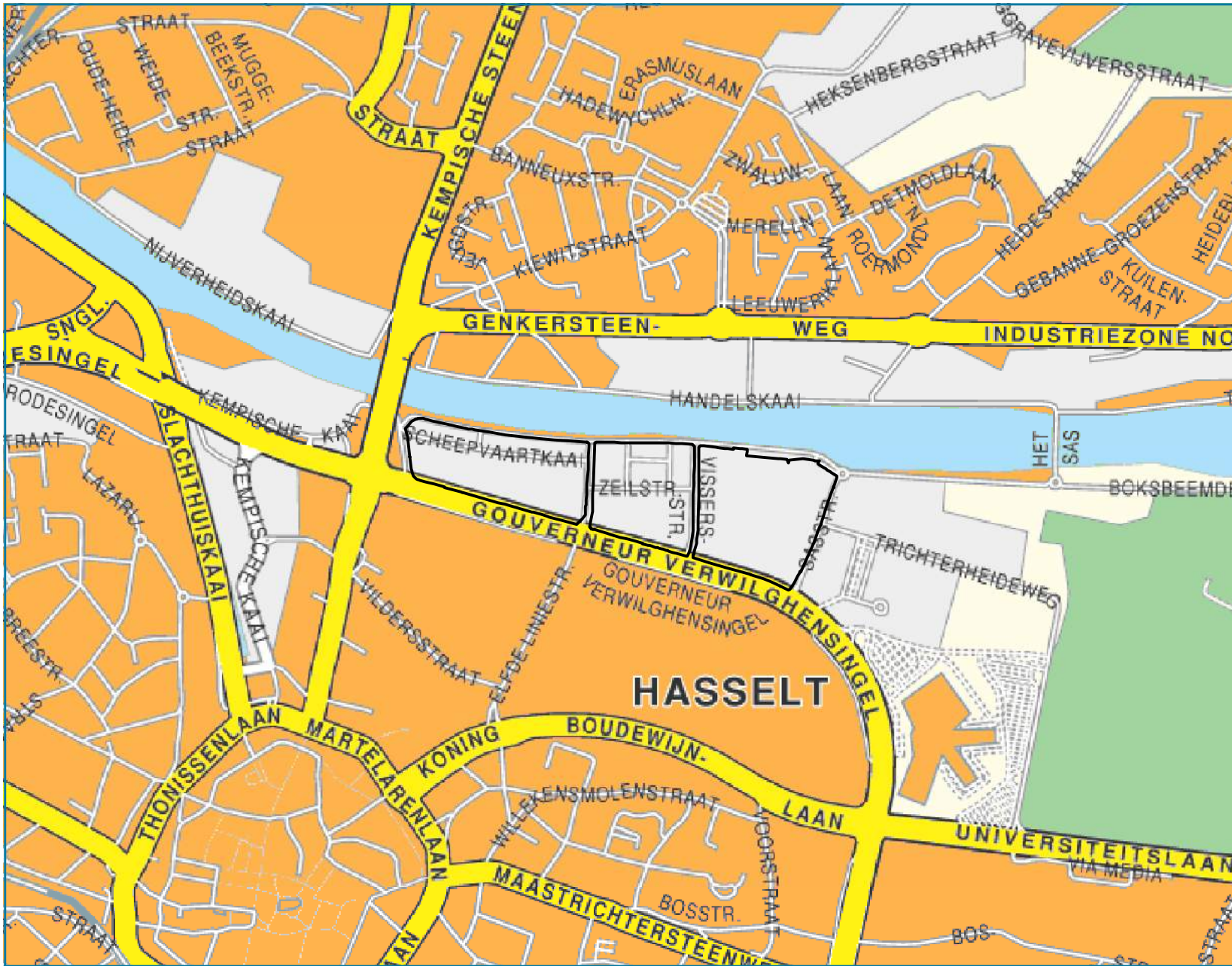
Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0121_creative_zone\GIS\Maps\BE0111001555_0121_krt_002B_macro.mxd

RUP Creatieve Zone - Hasselt | Situering op macro-niveau



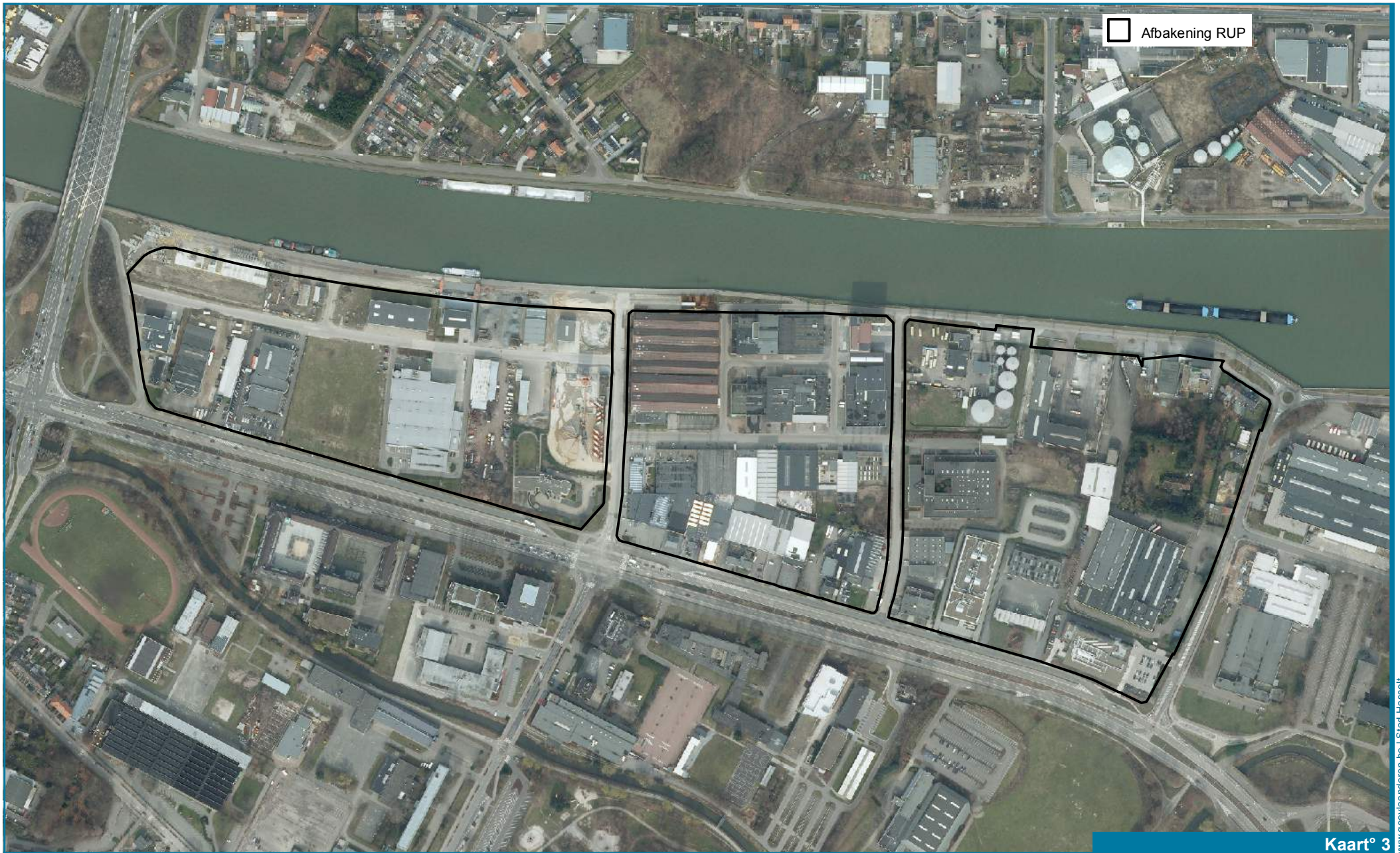
Kaart° 1

www.geovlaanderen.be | Stad Hasselt



Afbakening RUP





Kaart° 3

www.geovlaanderen.be | Stad Hasselt

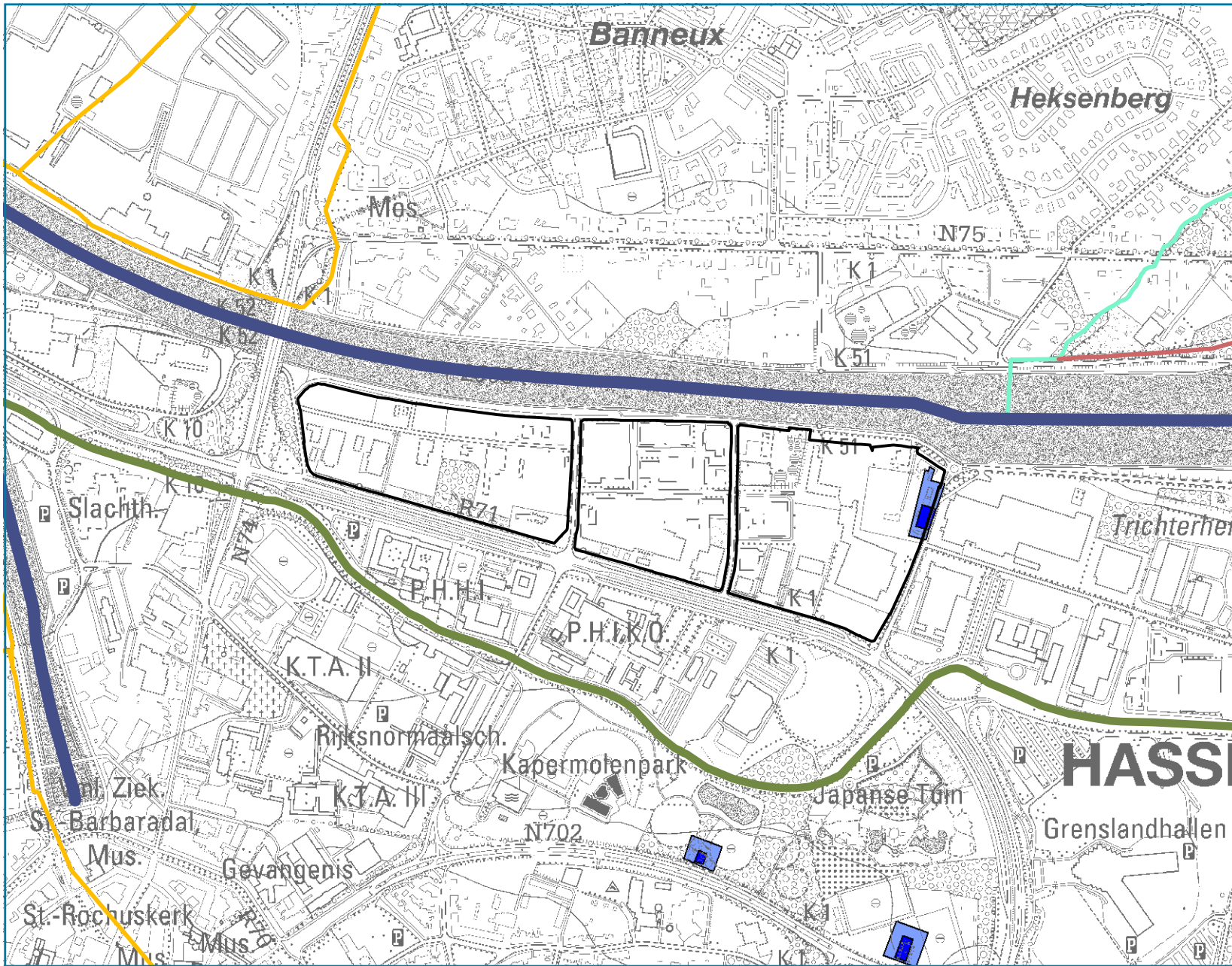


1:5.000

Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0121_creative_zone\GIS\Maps\BE0111001555_0121_krt_004B_micro.mxd

RUP Creatieve Zone - Hasselt | Situering op micro-niveau





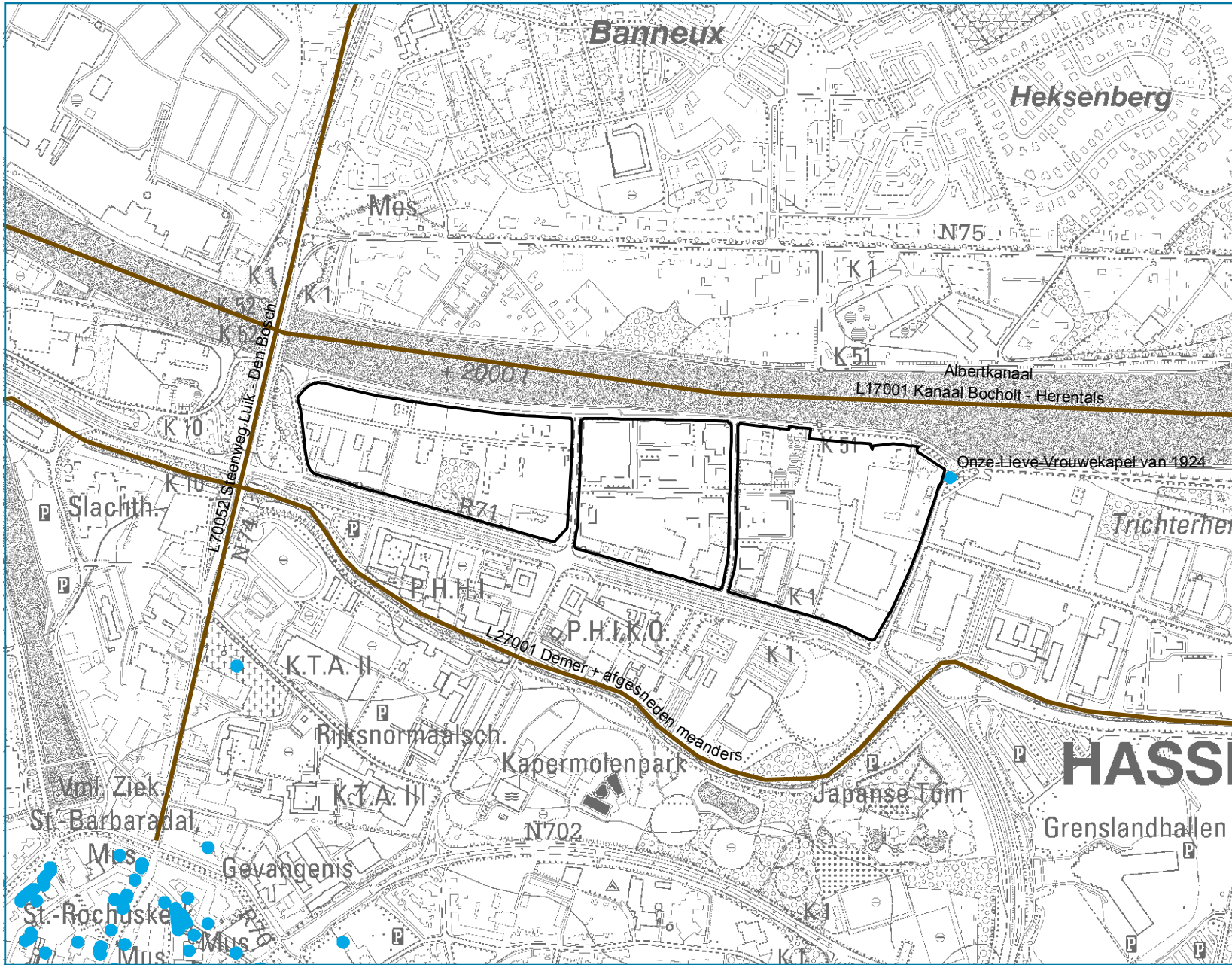
- Afbakening RUP
- Beschermingszones van grondwaterwinningen
- Winning
- Beschermingszone type I
- Beschermingszone type II
- Beschermingszone type III
- VHA-waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd



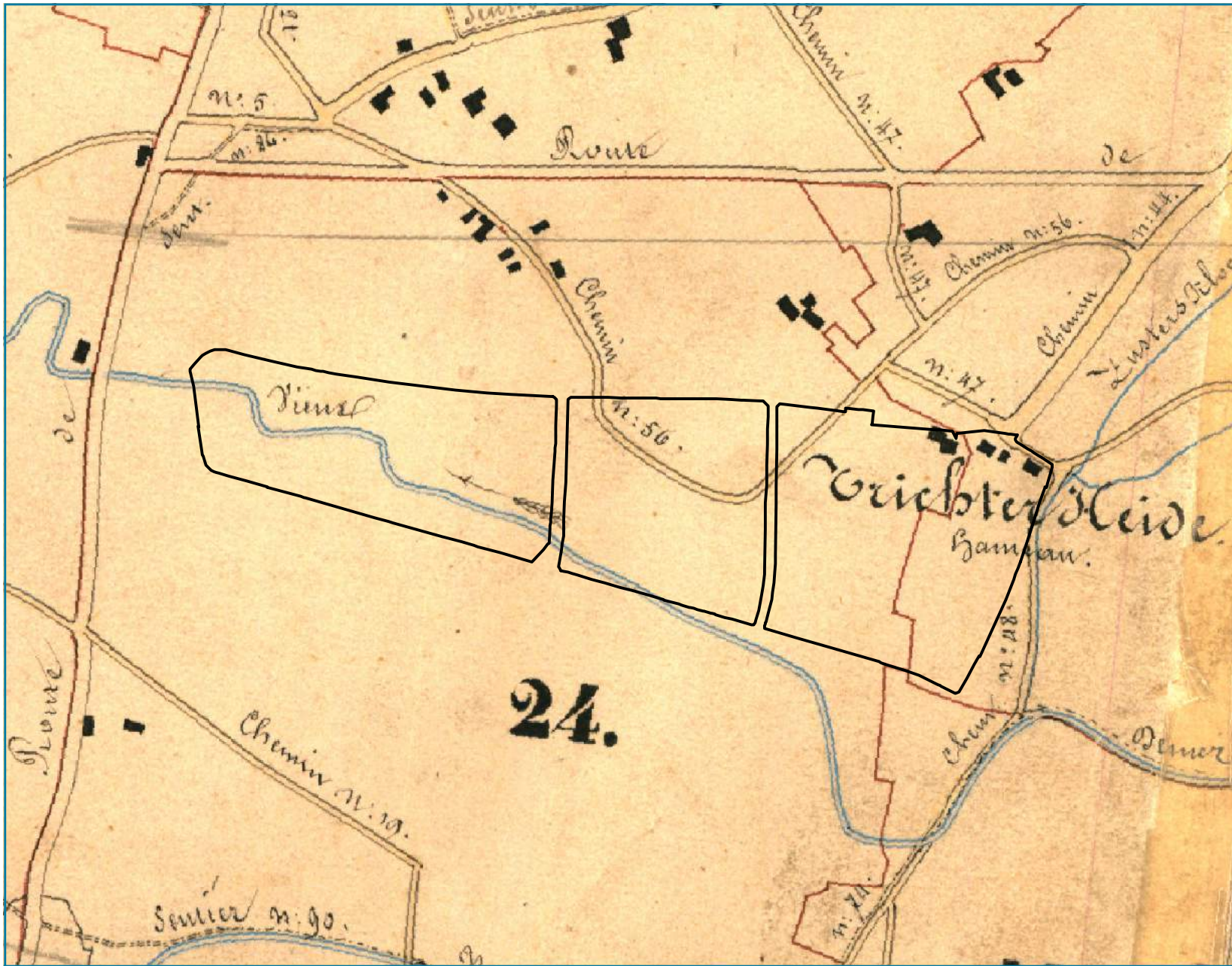
1:10.000

RUP Creatieve Zone - Hasselt | VHA-waterlopen en beschermingszones grondwaterwinningen



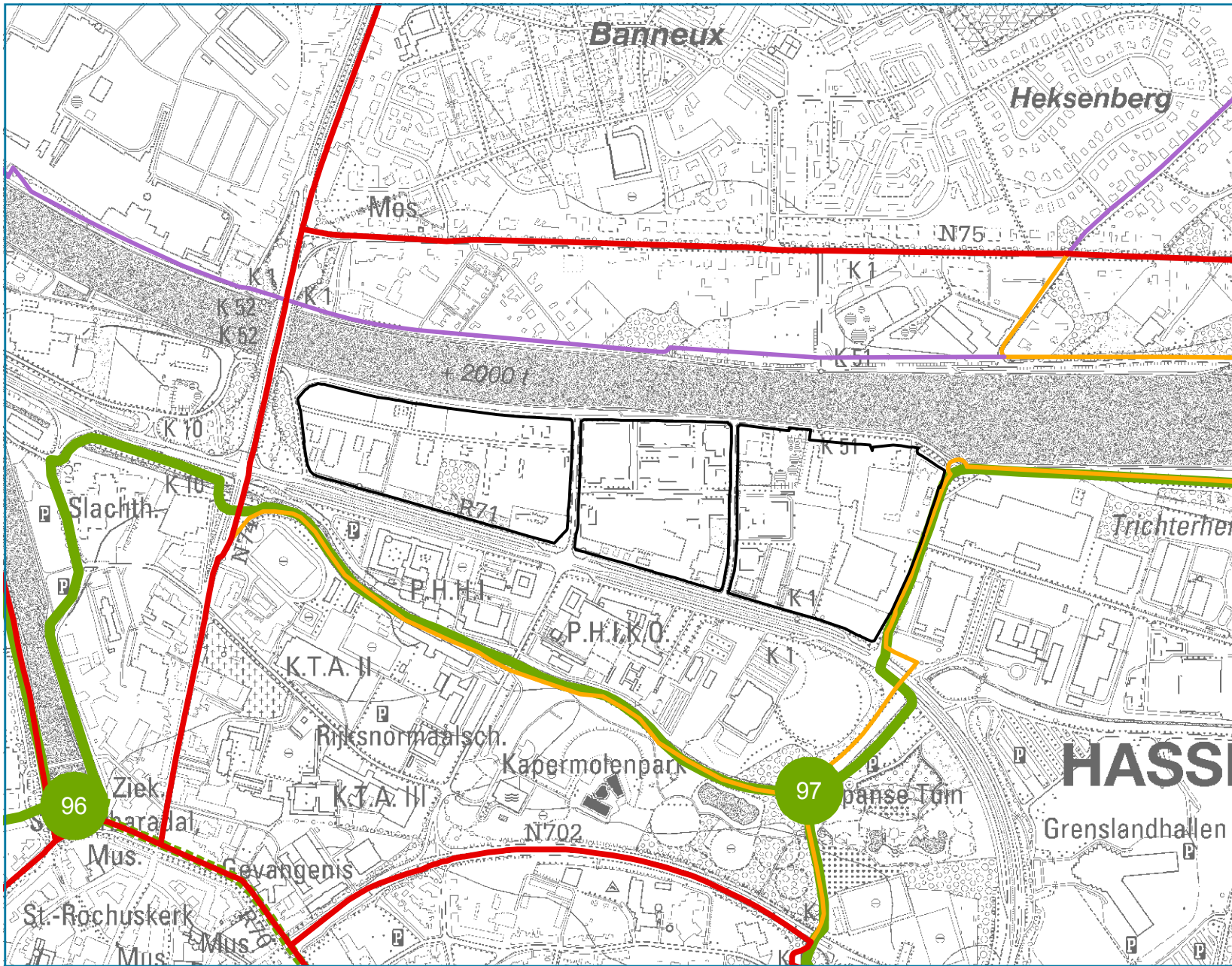


-  Afbakening RUP
-  Bouwkundig erfgoed
- Landschapsatlas
-  Puntrelict
-  Lijnrelict
-  Ankerplaats
-  Relictzone

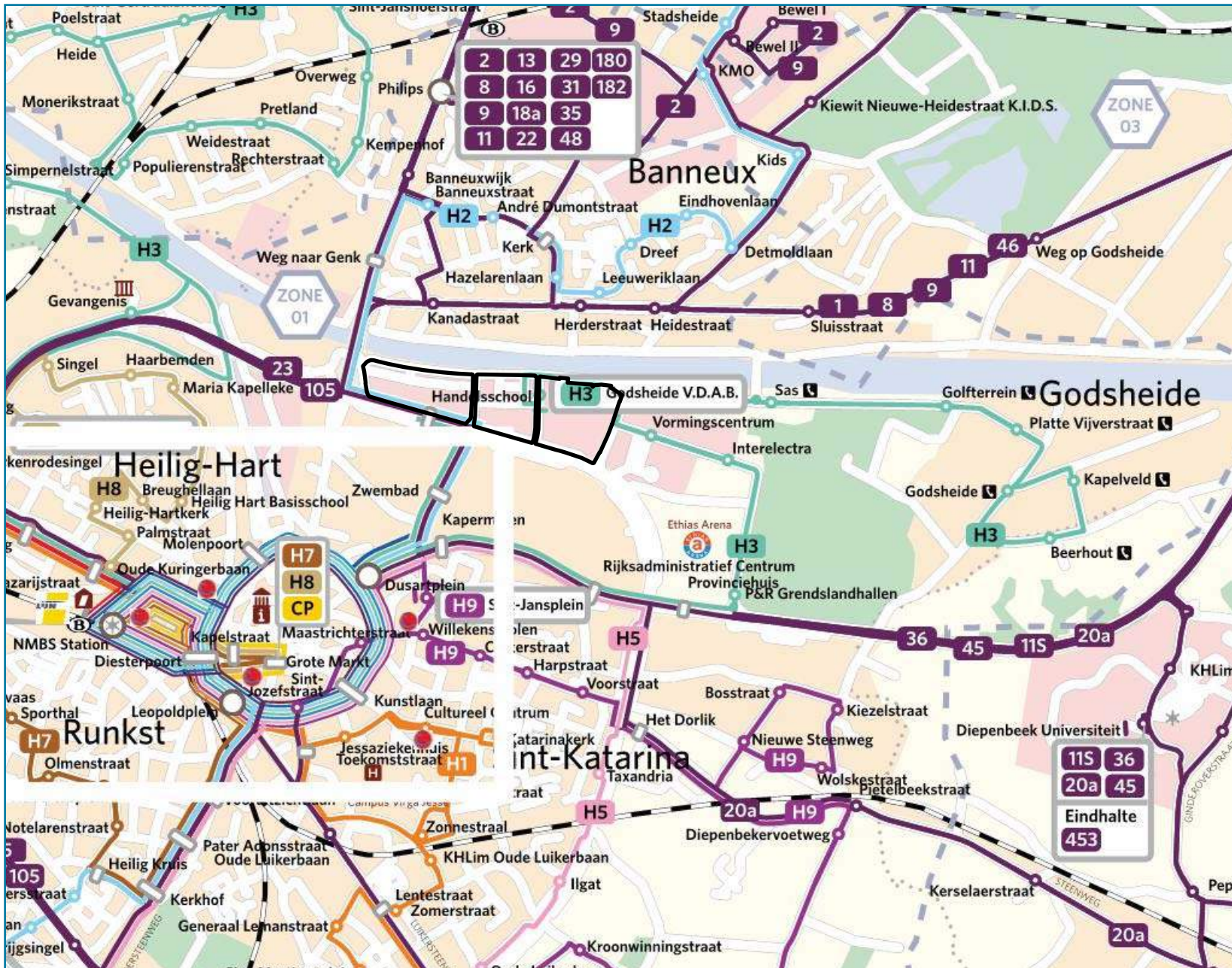



Afbakening RUP



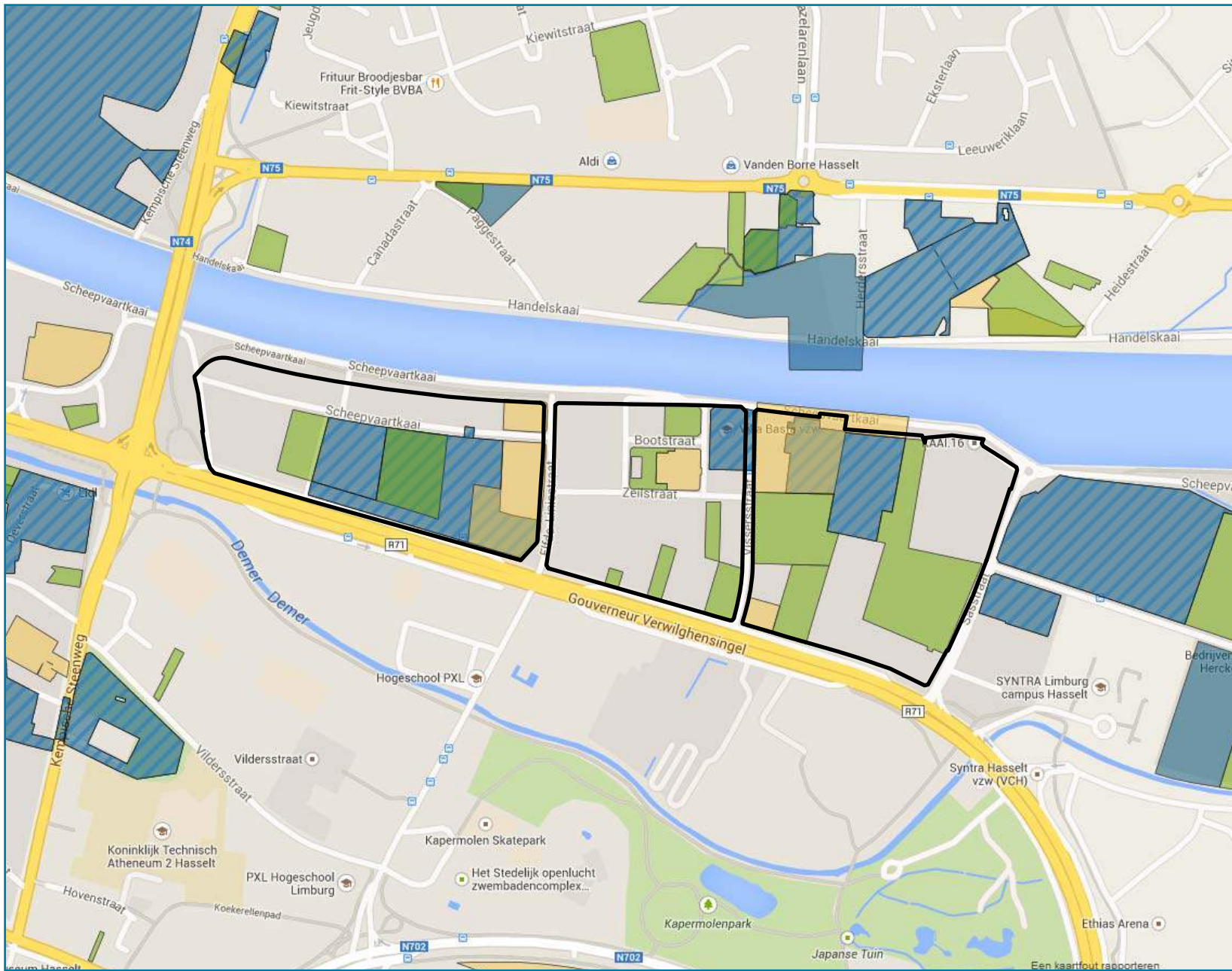


- Afbakening RUP
- Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk
- Functionele fietsroute
- Alternatieve functionele fietsroute
- Hoofdroute
- Fietsknooppuntennetwerk
- Fietsknooppuntennetwerk
- Aanlooproute

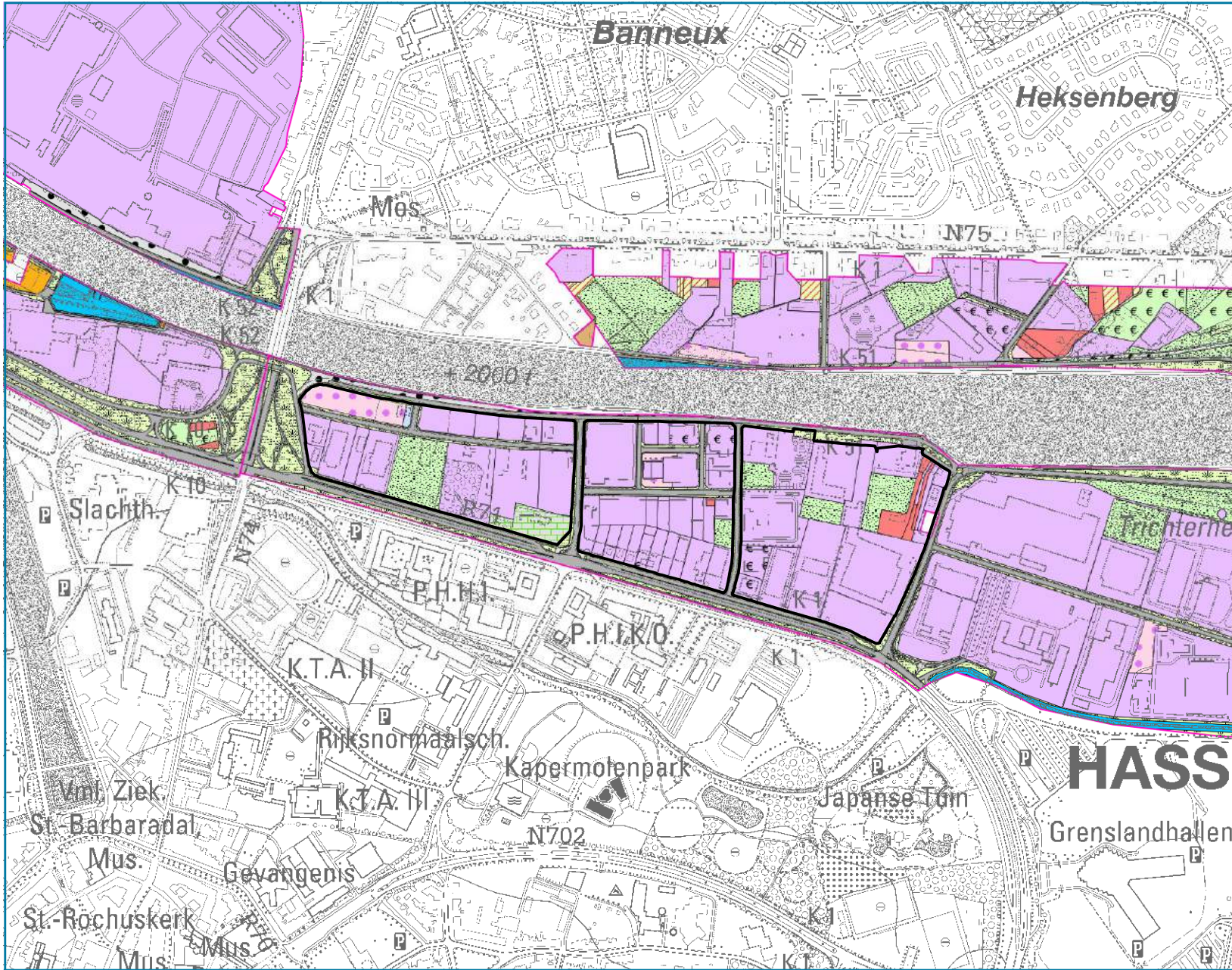


 Afbakening RUP





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



- Afbakening RUP
- Bedrijventerreinen
- 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 - Aanbieden

Kaart° 11

www.geschiedenis.be | Stad Hasselt

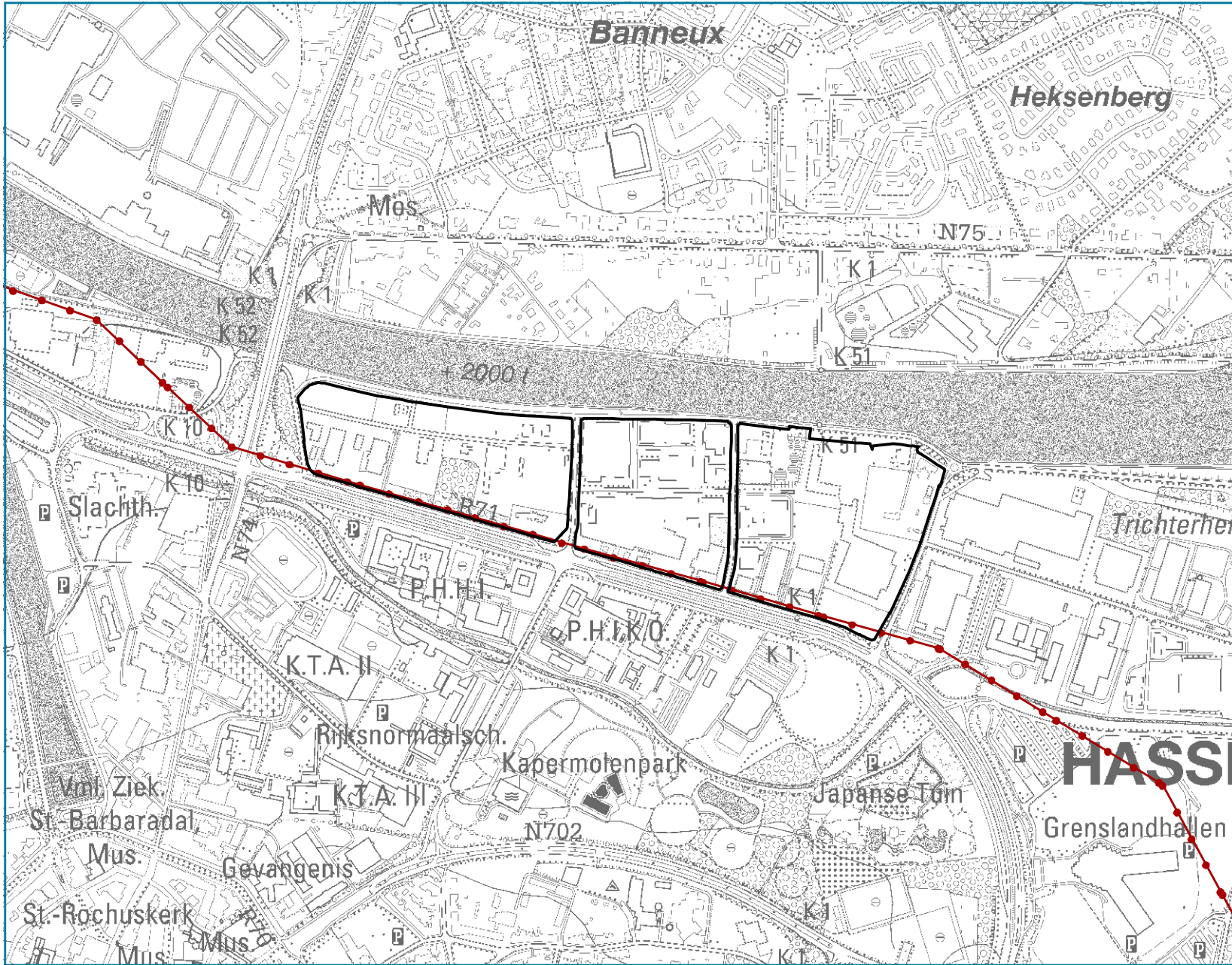


1:10.000

Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0121_creative_zone\GIS\Maps\BE0111001555_0121_krt_016B_VLAO.mxd

RUP Creatieve Zone - Hasselt | Bedrijventerreinen en gebruikspcelen



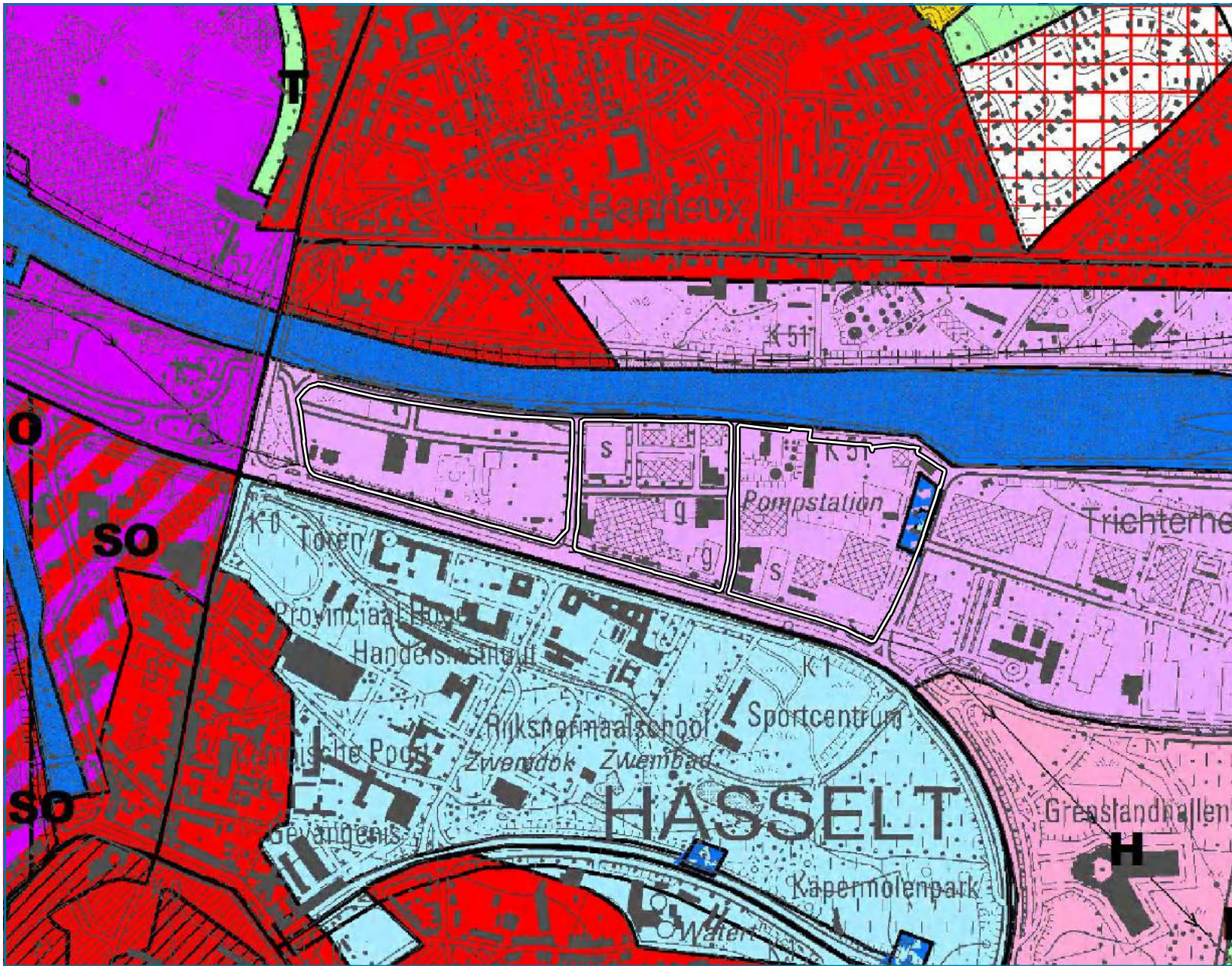



- Afbakening RUP
- Hoogspanningsleiding 70kV



1:10.000





 Afbakening RUP

Kaart° 13

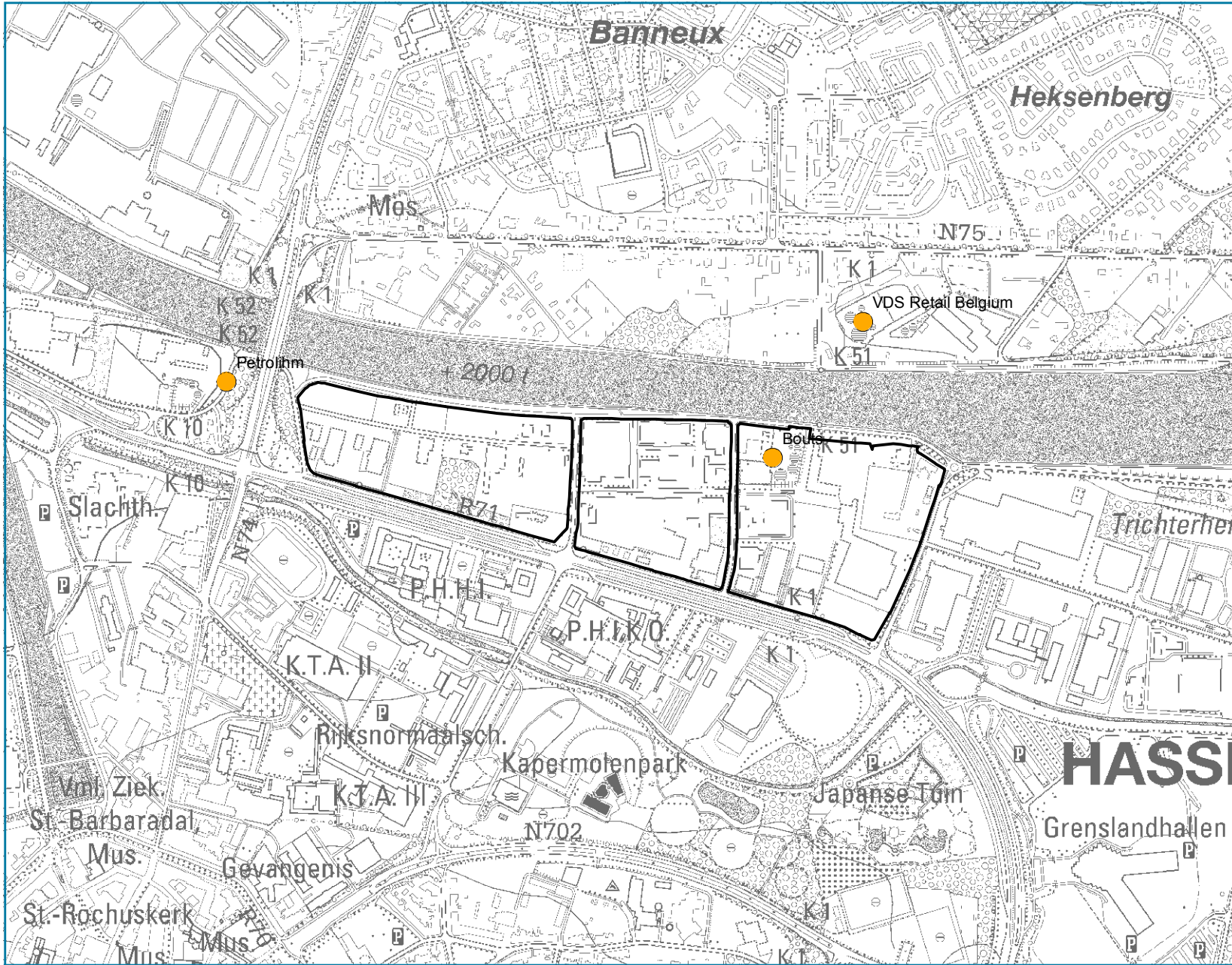
www.geovlaanderen.be | Stad Hasselt

 1:10.000

Q:\00_P\BE0111\BE0111001555\0121_creative_zone\GIS\Maps\BE0111001555_0121_krt_005B_gewestplan.mxd

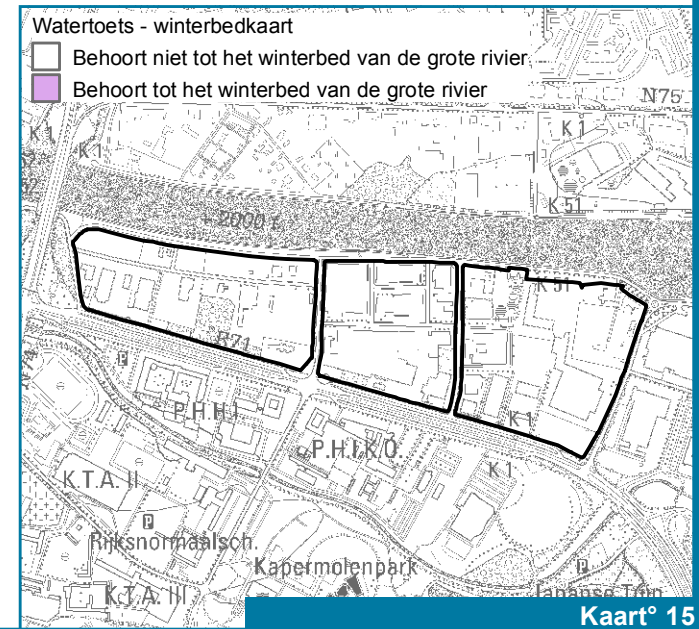
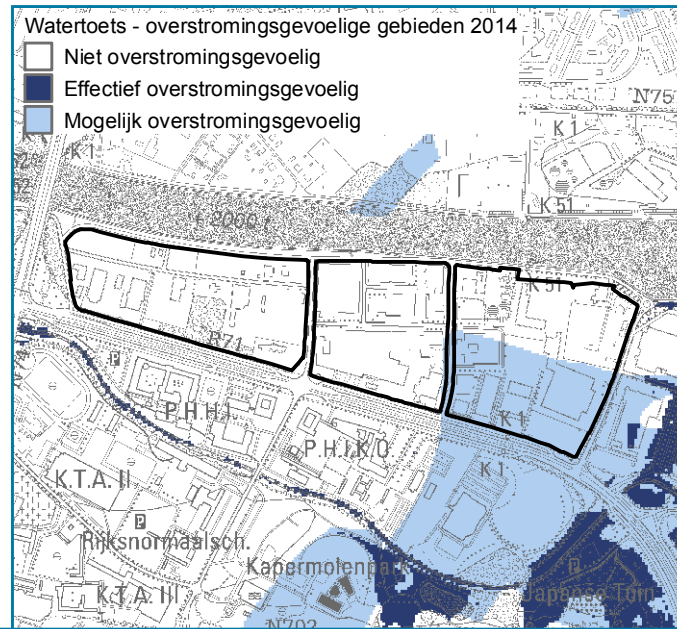
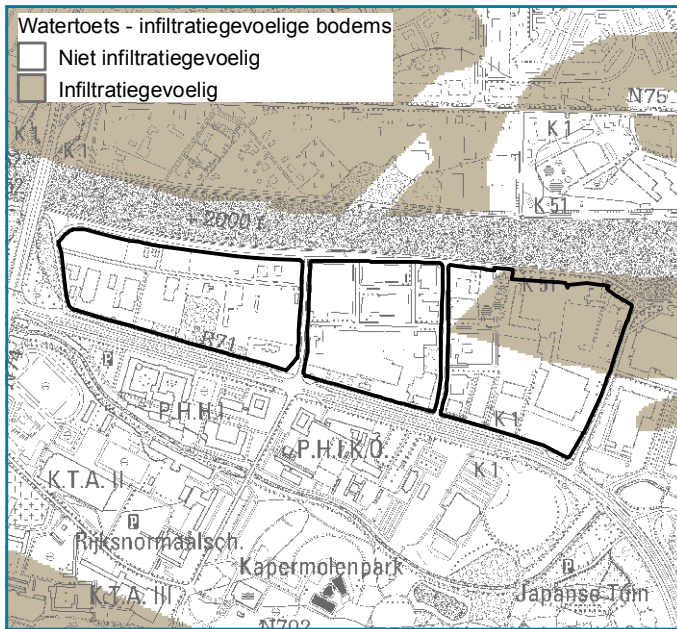
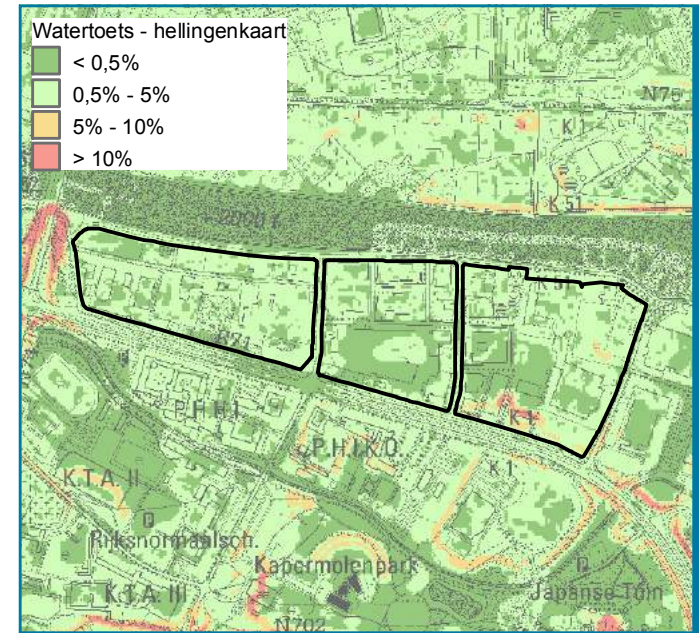
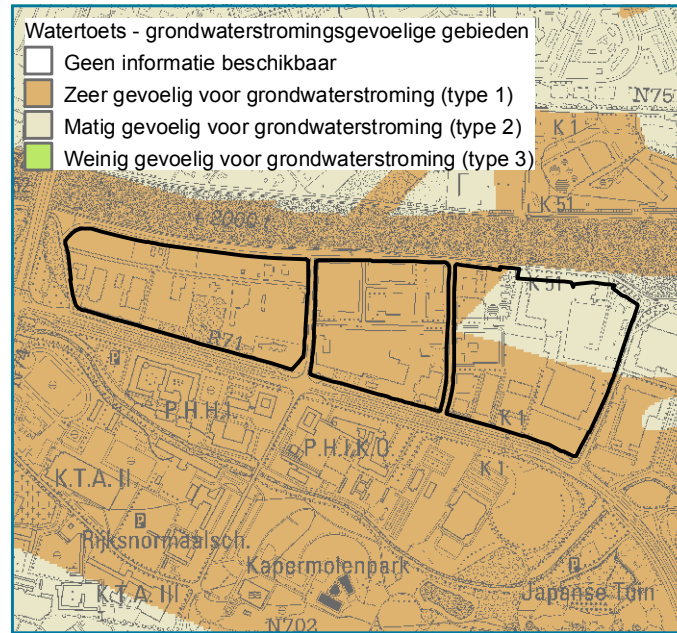
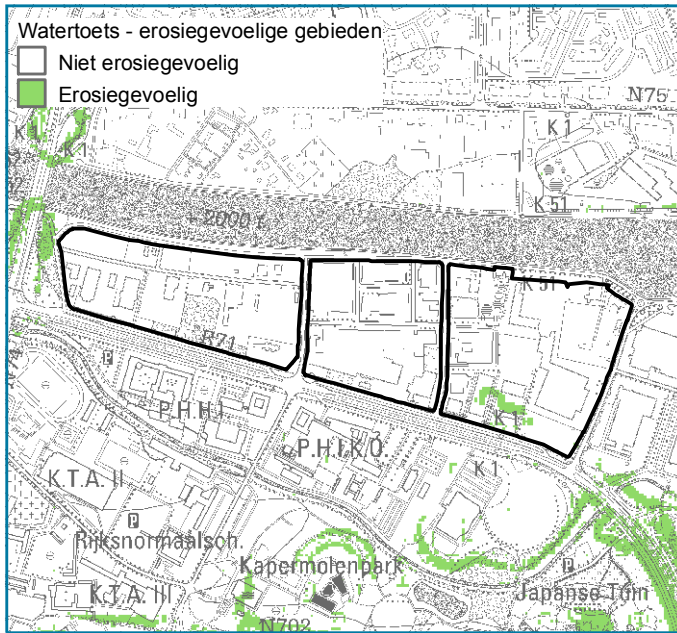
RUP Creatieve Zone - Hasselt | Gewestplan





- Afbakening RUP
- Seveso-inrichtingen
- Hogedrempel
- Lagedrempel





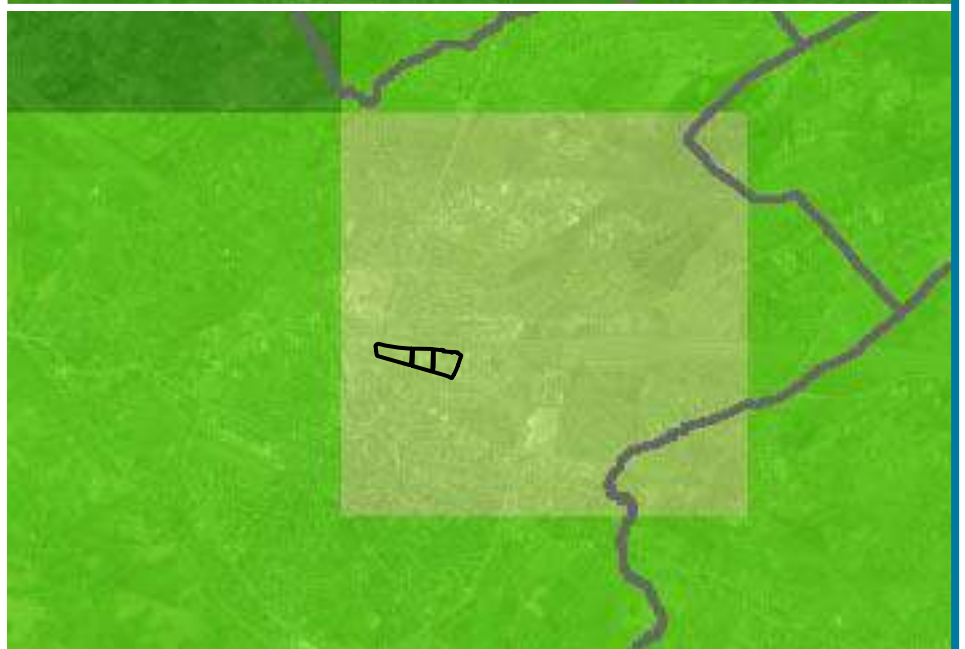
Aantal overschrijdingen norm PM10 daggemiddelde (2008 tot 2010)

■	0 - 5 overschrijding van 50 µg/m³
■	5.1 - 10 overschrijding van 50 µg/m³
■	10.1 - 15 overschrijding van 50 µg/m³
■	15.1 - 20 overschrijding van 50 µg/m³
■	20.1 - 25 overschrijding van 50 µg/m³
■	25.1 - 30 overschrijding van 50 µg/m³
■	30.1 - 35 overschrijding van 50 µg/m³
■	35.1 - 50 overschrijding van 50 µg/m³
■	50.1 - 70 overschrijding van 50 µg/m³
■	> 70 overschrijding van 50 µg/m³



PM10 Jaargemiddelde (2008 tot 2010)

■	0 - 10 µg/m³
■	10.1 - 15 µg/m³
■	15.1 - 20 µg/m³
■	20.1 - 25 µg/m³
■	25.1 - 30 µg/m³
■	30.1 - 35 µg/m³
■	35.1 - 40 µg/m³
■	40.1 - 45 µg/m³
■	45.1 - 50 µg/m³
■	> 50 µg/m³



NO₂ Jaargemiddelde (2008 tot 2010)

■	0 - 10 µg/m³
■	10.1 - 15 µg/m³
■	15.1 - 20 µg/m³
■	20.1 - 25 µg/m³
■	25.1 - 30 µg/m³
■	30.1 - 35 µg/m³
■	35.1 - 40 µg/m³
■	40.1 - 45 µg/m³
■	45.1 - 50 µg/m³
■	> 50 µg/m³



Kaart° 17



1:100 000

RUP Creatieve Zone - Hasselt | Luchtkwaliteit

Bijlage 2: bronvermelding

Dataset	Bronvermelding
Gewestplan(nen)	Vlaamse overheid, departement RWO – Gewestplan, raster, toestand 01/01/2002, bijgewerkt tot 02/05/2011 Vlaamse overheid, departement RWO – Gewestplan, vector, toestand 01/01/2002, bijgewerkt tot 02/05/2011
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	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 middenschalgig 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 06/03/2013
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Stad Hasselt – Gemeentelijke RUPs, opzoeking 06/03/2013
Verkavelingsvergunningen	Stad Hasselt – Verkavelingen, opzoeking 06/03/2013
Bouwvergunningen	Stad Hasselt – Bouwvergunningen, opzoeking 26/10/2011
Vastgestelde bouwovertradingen	Stad Hasselt – Vastgestelde bouwovertradingen, opzoeking 26/10/2011
Milieuvergunningen	Stad Hasselt – Milieuvergunningen, opzoeking 06/03/2013
Bodemvervuiling	OVAM – Geoloket bodemdossierinformatie, opzoeking 22/12/2014
Gebieden met recht van voorkoop	Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) – Gebieden met recht van voorkoop, opzoeking 25/06/2012 Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Gebieden met recht van voorkoop, natuurinrichtingsprojecten, 09/02/2010 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten (AGIV-product), 24/01/2012 Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) – Gebieden met recht van voorkoop, woningbouw- en vernieuwingsgebieden (AGIV-product), 26/08/2011 Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Gebieden met recht van voorkoop (AGIV-product), ruilverkaveling, 01/04/2011 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden van het VEN en het IVON (AGIV-product), toestand 17/05/2012 Vlaamse overheid, departement RWO – Gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening, 04/05/2012 Havendecreet Gebieden met recht van voorkoop, Integraal Waterbeleid, toestand 05/03/2009 Gebieden met recht van voorkoop, Waterwegen en Zeekanaal NV, toestand

	19/07/2011 Gebieden met recht van voorkoop, nv De Scheepvaart NV, toestand 21/03/2012
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Vlaamse overheid – Planningsprocessen voor landbouw, natuur en bos, versie 08/2009
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	VLM – Ruilverkavelingen, land- en natuurinrichting, opzoeking 27/06/2012
Vogelrichtlijngebieden	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – SBZ-V (AGIV-product), 22/07/2005
Habitatrichtlijngebieden	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – SBZ-H (AGIV-product), 15/02/2008
Gebieden van het duinendecreet	Instituut voor Natuurbehoud (IN), Natuur CD 2000 – Duindecreeet, versie 2.0
Ramsar	Instituut voor Natuurbehoud (IN), Natuur CD 2000 – Ramsar, versie 2.0
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden van het VEN en het IVON (AGIV-product), toestand 17/05/2012
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten (AGIV-product), 24/01/2012
Bosreservaten	Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) – Bosreservaten (AGIV-product), 01/03/2003
Natuurinrichting	Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Natuurinrichtingsprojecten, 09/02/2010
Biologische waarderingskaart (BWK)	Instituut voor Natuur en Bosonderzoek (INBO) – Biologische Waarderingskaart (AGIV-product), versie 2.2 toestand 2010
Beschermingszones grondwaterwinningen	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Beschermingszones van grondwaterwinningen (AGIV-product), toestand 06/07/2006
Bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen (AGIV-product), 20/04/2012
Watertoets	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Water – Erosiegevoelige, Grondwaterstromingsgevoelige en Overstromingsgevoelige gebieden, Hellingenkaart, Infiltratiegevoelige bodems, Winterbedkaart, 20/07/2006 Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Water – Overstromingsgevoelige gebieden, versie 2014 Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid – Watertoetsinstrument
Recent overstromde gebieden (ROG)	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Recent overstromde gebieden, 21/03/2011
Risicozones overstromingen	Vlaamse overheid, departement MOW, afdeling Waterbouwkundig Laboratorium, en Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Risicozones voor overstromingen, 08/09/2006
Beschermde monumenten, landschappen, stads-, en dorpsgezichten	MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Beschermde Landschappen, stads- en dorpsgezichten (AGIV-product), 01/03/2001 Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Databank beschermd erfgoed, opzoeking 25/06/2012

Atlas van de relictten, ankerplaatsen (landschapsatlas)	MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Landschapsatlas: ankerplaatsen (AGIV-product), 01/05/2001 MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Landschapsatlas: relictten van de traditionele landschappen, 08/05/2001
Erfgoedlandschappen	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Ankerplaatsen en Erfgoedlandschappen, opzoeking 06/02/2012
Onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Bouwkundig Erfgoed en Wereldoorlogerfgoed, opzoeking 18/06/2012
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) – Woningbouw- en vernieuwingsgebieden (AGIV-product), 26/08/2011
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Vlaamse overheid, departement RWO, afdeling Ruimtelijke Planning – WUGAtlas, toestand 12/2011
Rooilijnen	Stad Hasselt – Rooilijnen, opzoeking 06/03/2013
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 22/12/2014
Gewestwegen	Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer – Gewestwegen, opzoeking 25/06/2012
Spoorwegen	NMBS – Netkaart, opzoeking 25/06/2012
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 25/06/2012
Openbaar vervoer	De Lijn – Netplannen, toestand 01/05/2012
Seveso-inrichtingen	Vlaamse overheid, departement Leefmilieu Natuur en Energie – Seveso-inrichtingen in Vlaanderen, versie 29/12/2011
VLAO Bedrijventerreinen	WMS Mercator Publieke View Service, opzoeking 22/12/2014
Landbouwgebruikspcelen	Vlaamse overheid, Agentschap voor Landbouw en Visserij - Landbouwgebruikspcelen ALV, versie 21/04/2010
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
Orthofoto (kleur)	AGIV – Middenschalige kleurenorthofoto's zomeropname (AGIV-product), opname 2009
GRB	AGIV – GRB, toestand 2011, release 20/06/2012

Bijlage 3: 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

Stad Hasselt
T.a.v. College van Burgemeester en
Schepenen
Groenplein 1
3500 Hasselt

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL15028/ 2015/	bijlagen
vragen naar / e-mail Rob Ghyselen Rob.ghyselen@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 80 80	datum 10 april 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Quartier Canal te 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 herhaaidelijk 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,

Met uw brief van 25 maart 2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15028 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 een bestemmingsverbreding te realiseren ten opzichte van het huidige gewestplan.

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 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. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren 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.

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 en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

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) en op het gemeentehuis.

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,



Voor het diensthoofd, geverig,
Helena Van Pottelberge
Dienst Mer

Kopie: Arcadis Belgium nv, t.a.v. Ruth Vandecan, Posthofbrug 12, 2600 Berchem

Bijlage 4: 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

AANGETEKEND

Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 HASSELT

STAD HASSELT INGEKOMEN
05 MAART 2015
AANW.NR. 251640

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk 2.150004864 SCRPL15028	bijlagen
vragen naar/e-mail Vital Debroey Vitalt.debroey@ine.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 81 33	datum 27/02/2015

Betreft: Advies over het verzoek tot raadpleging (screeningsnota) in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Quartier Canal" te Hasselt (versie F, 30-01-2015, BE0111001555_0121)

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 II-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 onder de vorm van een

¹ Richtlijn 96/82/EG 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 II richtlijn.

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' beschouwd werd in de screeningsnota op pagina 64 onder punt 4.2.2 en op pagina 94 onder punt 6.3.3.

Het RUP waarvoor dit verzoek tot raadpleging is opgesteld, is een herwerkte versie van het RUP "Creatieve Zone" waarvoor de dienst VR in 2013 advies uitbracht. Daarmee is in dit verzoek rekening gehouden. Tevens wordt in de toelichtingsnota bevestigd dat de Muziekodroom een aandachtsgebied is.


Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied een Seveso-inrichting aanwezig is, namelijk Bouts (brandstoffendepot) in de zone Trichterheideweg;
- volgens de tekst van de toelichtingsnota (blz. 95) in het plangebied geen nieuwe Seveso-inrichtingen toegelaten worden, en het extern risico van het aanwezig Sevesobedrijf niet mag toenemen bij uitbreiding of wijziging;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied een aandachtsgebied aanwezig is en zal blijven, namelijk de Muziekodroom als door het publiek bezochte plaats; dat het niet uitgesloten is dat er in de toekomst in het plangebied andere aandachtsgebieden ontstaan;
- volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, namelijk de lagedrempelbedrijven Comfort Energie, Petrolihm en Argos Storage Belgium;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan personen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze Seveso-inrichtingen en te besluiten dat de locatie van het bestaande aandachtsgebied te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen;

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid *in de huidige situatie* geen probleem. De dienst VR merkt wel op dat het niet de bedoeling mag zijn om - zonder voorafgaandelijk onderzoek - in het plangebied nieuwe activiteiten te ontplooiën die regelmatig een groot publiek aantrekken omdat dergelijke ontwikkelingen de verzoenbaarheid met de Seveso-inrichtingen in de weg kunnen staan.

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

Bijlage 5: Verslag plenaire vergadering en adviezen

BESPREKING VAN HET RUP

1.1 DEEL 1: VERENIGBAARHEID MET RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

1.1.1. /

1.2 DEEL 2: VORMVEREISTEN

1.2.1. Provincie Limburg vraagt waarom het RUP is opgesplitst in twee deelplannen. Hasselt geeft aan dat op deze manier het ene deelplan, het andere niet kan tegenhouden. Bvb.: als voor deelplan 1 veel bezwaarschriften worden ingediend in het openbaar onderzoek, dan kan dit deelplan tijdelijk uit de procedure worden gehaald. Deelplan 2 wordt dan niet belemmerd in snelheid.

1.3 DEEL 3: BESPREKING VAN DE PLANOPTIES

1.3.1. De provincie uit haar bezorgdheid omtrent het gevolgde "tweesporenbeleid". Het RUP Quartier Canal vormt een RUP op korte termijn. Het is daarbij belangrijk om ook in dit RUP de link naar het masterplan voor de Kanaalzone te behouden, aangezien er geen garantie is dat het tweede RUP (op veel langere termijn) gerealiseerd zal worden. Aspecten als mobiliteit worden ondervangen in het grote RUP (op tweede spoor) en zijn op dit moment dan ook niet verankerd in het voorliggende RUP. Veel blijft hangende, tot het grote RUP wordt geïnitieerd. Er zijn echter zeer veel onduidelijkheden die de opmaak van het RUP op tweede spoor op dit moment onmogelijk maakt.

1.3.2. Provincie Limburg vraagt of een nieuw advies aan de dienst Veiligheidsrapportage is gevraagd. In het kader van de plenaire vergadering heeft deze instantie geen nieuw advies uitgebracht; in de mer-screening brachten zij wel een positief advies uit.

1.3.3. Ruimte Vlaanderen uit haar bezorgdheid omtrent de parkeerproblematiek in het plangebied. In de voorschriften is sprake van een bedrijfsvervoersplan. Men stelt de vraag hoe sterk de stad dit zal handhaven. In de vergadering wordt gesteld dat de parking (in artikel 3) gegarandeerd zal worden gerealiseerd. Indien hiertoe in de toekomst vraag is, zal een parkeergebouw worden opgericht.

In aansluiting hierop stelt nv De Scheepvaart dat de opgelegde parkeernormen zeer hoog zijn.

Stad Hasselt en Arcadis geven aan dat een differentiatie in de parkeernormen zal worden toegepast. De parkeernormen worden bijgevolg afgestemd op de specifieke activiteit. Bvb.: ambachtelijk bedrijf: 1 parkeerplaats / 100m².

1.3.4. Ruimte Vlaanderen vraagt of functies als grootwinkelbedrijven in convenience goods geen mobiliteitsdruk gaat genereren die de singel niet aankan. Men geeft aan dat er geen mobiliteitsgegevens zijn opgenomen in het RUP. Er zijn geen tellingen gebeurd, maar AWV kan wel akkoord gaan met dergelijke activiteiten als de ontsluiting via de achterliggende straat gebeurt. Het verkeer kan vervolgens via de Eldeliniestraat de Ring bereiken. Er wordt opgemerkt dat de Elfde Liniestraat een drukke verkeersweg zal worden en dat dit niet strookt met de visie dat de Elfde Liniestraat moet ontwikkeld worden met een frontarchitectuur met duurzame materialen en hoge ruimtelijke kwaliteitseisen en met 2 stedenbouwkundige bakens. Tevens zal de verkeersdruk binnen

de kmo-zone gevoelig toenemen.

In haar advies uit AWV haar bezorgdheid over de aansluiting van de ventweg op de Singel. Als er een grootwarenhuis wordt ontwikkeld, moet de uitrit langs achteren worden georganiseerd. Op lange termijn wordt ook best de inrit langs deze achterliggende straat voorzien.

AWV onderschrijft in haar advies de noodzaak van het indicatief aanduiden van de ontsluiting in zone 'Sasstraat'.

Ruimte Vlaanderen stelt dat een mobiliteitsstudie moet worden ondernomen die rekening houdt met de nieuwe functies.

AWV wil een volwaardig kruispunt realiseren ter hoogte van de Sasstraat. Dit wordt echter ondervangen in het masterplan streefbeeld Singel. Dit wordt opgemaakt in samenspraak met AWV.

Aanvullend geeft nv De Scheepvaart aan dat de **Kempische Brug** verhoogd zal moeten worden. De kans bestaat dan ook dat er een wijziging in wegenis zal plaatsvinden.

Dit wordt eveneens mee opgenomen in het masterplan streefbeeld Singel.

Indien er met deze ingreep rekening moet gehouden worden in het RUP Quartier Canal, is het aangewezen dat men inzicht krijgt in een eventueel voorontwerp van deze Kempische Brug. Zo kan een overdrukzone of andere aanduiding worden opgenomen in het RUP. (Arcadis)

nv De Scheepvaart uit haar bezorgdheid omtrent het voorzien van een fietspad op de kade. Dit vormt echter een aspect van het masterplan (lange termijn) en wordt op geen enkele manier verordenend verankerd in het RUP Quartier Canal. (stad Hasselt, Arcadis)

- 1.3.5 Algemeen geeft het Agentschap Ondernemen aan dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met het **delegatiebesluit** en de bijhorende voorwaarden. De nieuwe activiteiten zijn moeilijk te combineren met het delegatiebesluit, aldus AO.

Ruimte Vlaanderen geeft aan dat Vlaanderen in het verleden al heel wat flexibiliteit aan de dag heeft gelegd in de beoordeling van de activiteiten in het plangebied. Stedelijke bedrijvigheid heeft zich kunnen vestigen op de site, omdat dit ruimtelijk wel past (stedelijke context). Vlaanderen heeft dus geen ruimtelijke bekommernissen, maar wil vooral dat het verhaal juridisch klopt.

Ruimte Vlaanderen en provincie geven aan dat het delegatiebesluit wel degelijk stedelijke bedrijvigheid beoogt, maar hier zeer strenge randvoorwaarden aan koppelt. De opmaak van een RUP dat de visie van de stad verankert wordt daardoor zeer sterk bemoeilijkt.

- 1.3.6 **Seveso-bedrijvigheid**
Agentschap Ondernemen stelt dat er in het RUP onvoldoende rekening is gehouden met de groeimogelijkheden van het seveso-bedrijf. AO geeft aan dat dit een voorwaarde is in het delegatiebesluit. **Het RUP biedt immers de mogelijkheid nieuwe stedelijke functies in het gebied te brengen, wat resulteert in meer mensen en meer mobiliteit.** Dit kan mogelijk problematisch zijn voor het voortbestaan van Bouts en voor de groeikansen van het bedrijf, **met name wanneer het bedrijf zijn (milieu)vergunningen wenst te verlengen/aan te passen.** Stad Hasselt geeft aan dat zij in gesprek zijn gegaan met Bouts: deze ondernemer heeft geen intentie om een hoge drempel seveso-inrichting te worden. Zolang Bouts laagdrempelig blijft, legt het ruimtelijk uitvoeringsplan verordenend geen beperkingen op.

Provincie Limburg vraagt of het op dit moment mogelijk is voor Bouts om hoogdrempelig te worden. Dit moet afgetoetst worden door dienst Veiligheidsrapportage, maar gezien de aanwezige activiteiten (bvb. Muziekodroom) kan gesteld worden dat deze "upgrade" vandaag de dag ook niet mogelijk is.

Agentschap Ondernemen geeft aan dat er in het plangebied meer stedelijke functies

worden beoogd. AO stelt dat de druk daardoor sowieso verhoogt. Uitbreidingen – binnen het kader van een laagdrempelige instelling – worden beperkt door de aanwezige bedrijvigheid en activiteiten, aldus AO.

Ruimte Vlaanderen onderschrijft het belang van het informeren van de aanwezige ondernemers: het moet duidelijk zijn voor het bedrijf (Bouts) wat de mogelijkheden zullen zijn op langere termijn.

nv De Scheepvaart, Agentschap Ondernemen en gecoro geven aan dat er mogelijks ook problemen ontstaan voor Seveso-bedrijven in de omgeving van het plangebied.

De activiteiten van de aanwezige seveso-bedrijvigheid worden enkel bemoeilijkt wanneer nieuwe aandachtsgebieden bij komen. In de voorschriften is echter opgenomen dat deze niet toegelaten zijn. Nieuwe functies met gemiddeld meer dan 200 bezoekers per dag en/of meer dan 1000 bezoekers op piekmomenten zijn niet toegelaten. (Hasselt)
Wanneer er een nieuw aandachtsgebied zou bijkomen, zal er opnieuw een screening door de dienst Veiligheidsrapportage worden ondernomen. Dit is opgenomen in het advies van de dienst VR in het kader van de screening van het RUP.

In de vergadering stelt men zich de vraag of men bij dienst VR ook rekening houdt met de cumulatieve ontwikkeling. (provincie Limburg) Bvb.: één activiteit met gemiddeld 100 bezoekers per dag en een tweede activiteit met gemiddeld 150 bezoekers per dag overschrijden tezamen wel de ondergrens van het aandachtsgebied.
Men dient te voorkomen dat er sluipend beperkingen worden opgelegd aan het aanwezige seveso-bedrijf door een accumulatie van kleinere activiteiten.

Ruimte Vlaanderen stelt dat alle activiteiten cumulatief moeten bekeken worden en geeft aan dat er geen beperkingen mogen ontstaan voor de werking van Bouts. Zo zal er telkens – bij elke nieuwe activiteit – een balans moeten opgemaakt worden die rekening houdt met de cumulatieve ontwikkelingen.

Deze toets dient te gebeuren bij dienst Veiligheidsrapportage. Zoals aangegeven in hun advies op de screeningsnota, zullen zij inderdaad bij elke nieuwe activiteit de situatie met herevalueren.

Voorbeeld: realisatie van een grootwinkelbedrijf. Deze onderneming zal een dossier moeten indienen bij de dienst VR. Wanneer de publiekstroom de ondergrens van een aandachtsgebied overschrijdt, zullen zij vermoedelijk extra voorwaarden opgelegd krijgen van de dienst VR. (brandmuur? Programma terugschroeven? ...) (stad Hasselt)

In de vergadering wordt gesteld dat de stad een overleg moet organiseren met de dienst Veiligheidsrapportage om na te gaan hoe zij elke keer de nieuwe activiteiten zullen screenen. Ook de groeikansen van het seveso-bedrijf dienen bekeken te worden in samenspraak met de dienst VR.

Een belangrijke vraag hierbij is hoe zij rekening houden met het cumulatieve effect van de verschillende (nieuwe) activiteiten.

Agentschap Ondernemen geeft aan dat dit geen evidente oefening is: men zal rekening moeten houden met een prognose van de bedrijfsactiviteiten.

Agentschap Ondernemen bepleit in beginsel het maximaal bestendigen van de huidige situatie. Het delegatiebesluit geeft aan dat een uitdoofscenario voor de seveso-inrichting mogelijk is. **Nieuwe activiteiten dienen tot dat moment afgestemd te zijn op een verdere exploitatie van het betreffende seveso-bedrijf en bij uitbreiding andere productiebedrijven in het plangebied. Nieuwe functies dienen zodoende het huidige karakter van het plangebied niet te ondergraven.** AO stelt voor om pas een verordenend plan in voege te laten treden wanneer de seveso-inrichting echt weg is.

Stad Hasselt geeft aan dat er vandaag ook al activiteiten in het plangebied zitten die gefnuikt worden in hun mogelijkheden. Wachten op de seveso-inrichting belemmert bijgevolg sterk hun economische activiteiten.

Provincie Limburg geeft aan dat het bestendigen van de huidige situatie geen goede ruimtelijke ordening betreft: in het RUP dient de toekomstige situatie worden beschouwd, gebaseerd op een visie.

1.3.7	<p>Watergebonden bedrijvigheid</p> <p><u>nv De Scheepvaart</u> merkt op dat watergebonden bedrijvigheid nu enkel expliciet is opgenomen in artikel 1. Dit moet in de overige zones langsheen het kanaal eveneens mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Zoals de voorschriften vandaag zijn opgemaakt, is het mogelijk om in alle andere bestemmingsgebieden watergebonden bedrijvigheid te realiseren. <u>Stad Hasselt</u> stelt voor om de voorschriften expliciet uit te breiden met de toelating voor watergebonden bedrijvigheid in de zones langsheen het kanaal.</p> <p><u>Agentschap Ondernemen</u> merkt op dat op deze manier percelen met kansen voor watergebonden bedrijvigheid kunnen worden ingenomen door andere activiteiten en dat zo alle kansen voor deze vorm van bedrijvigheid verdwijnt.</p> <p>Het exclusief reserveren van de zone voor watergebonden bedrijvigheid is echter niet aan te raden, aldus de meerderheid van de vergadering.</p> <p>Dit zal immers leegstand in de hand werken. Zo zijn er geen vragen van watergebonden bedrijven bekend bij de stad om zich in deze zone te gaan vestigen. (<u>stad Hasselt</u>)</p> <p><u>Agentschap Ondernemen</u> verwijst naar het delegatiebesluit waarin is opgenomen dat de zone Scheepvaartkaai, Sasstraat en Zeilstraat moet "voorbehouden" worden voor watergebonden bedrijvigheid.</p> <p>Of deze passage daadwerkelijk in het delegatiebesluit is opgenomen, wordt betwist in de plenaire vergadering.</p> <p>Het afschrift van het ministerieel besluit dat de stad Hasselt heeft ontvangen, verschilt van de versie die AO ter beschikking heeft. In het besluit, aangekomen bij de stad, is geen sprake van een "voorbehoud" onder de vorm van een exclusieve reservatie voor watergebonden bedrijvigheid.</p> <p>In de vergadering wordt voorgesteld om watergebonden bedrijvigheid toe te laten langsheen het kanaal. Buitenopslag kan ook overal, maar enkel in functie van watergebonden bedrijvigheid. (<u>stad Hasselt, provincie Limburg</u>)</p> <p><i>Agentschap Ondernemen geeft aan dat deze invulling in strijd lijkt met het delegatiebesluit. Het is aan te raden dat de stad Hasselt een brief richt aan het dagelijks bestuur ENA. Hierin dient specifiek verduidelijking gevraagd te worden of de betreffende zones volgens het delegatiebesluit voorbehouden te worden voor watergebonden ontwikkeling, dan wel dat watergebonden ontwikkeling mogelijk dient te worden gemaakt. wordt gevraagd in hoeverre het RUP, aangepast aan de bemerkingen die worden gemaakt in de integrale plenaire vergadering van 26/10/2015, in overeenstemming is met het delegatiebesluit.</i></p>
1.3.8	<p>Logistieke bedrijven</p> <p><u>nv De Scheepvaart</u> uit haar bezorgdheid omtrent het verbod op logistieke bedrijven. In het kader van watergebonden bedrijvigheid is er immers vaak sprake van voor- en natransport. In de vergadering wordt voorgesteld om logistieke bedrijven wel toe te laten, als zij verbonden zijn aan de watergebonden bedrijvigheid.</p>
1.3.9	<p>Andere bedrijvigheid</p> <p><u>AO</u> vraagt ook aandacht voor andere bedrijvigheid. De stedenbouwkundige voorschriften zijn niet toepasbaar voor kmo's en ambachtelijke bedrijven. Ze beperken hun economische levensvatbaarheid, aldus AO. Zo bepleit AO o.a. het weghalen van de frontarchitectuur langsheen de Elfdelinestraat, het opheffen van het verbod op buitenopslag en het verplichte 'baken'. Dergelijke vereisten zijn niet verenigbaar met de karakteristieken van een productiebedrijf en belemmeren de exploitatie.</p> <p><u>Stad Hasselt</u> geeft aan dat men ergens een basis moet leggen voor het voorzien van een zekere kwaliteit. Er wordt onderstreept dat deze voorschriften enkel gelden voor nieuwe ontwikkelingen.</p> <p><u>Ruimte Vlaanderen</u> geeft aan dat deze frontvorming geen zware kost hoeft te vormen voor de bedrijven. Bovendien kan een nuancering worden toegevoegd die aangeeft dat fronten niet per se moeten gevormd worden door de architectuur. (<u>provincie</u>)</p> <p><u>nv De Scheepvaart</u> geeft aanvullend aan dat er in de voorschriften geen opslag wordt</p>

	<p>mogelijk gemaakt buiten artikel 1.</p> <p><u>Stad Hasselt</u> geeft aan dat deze optie wel kan worden voorzien in die zones, waar deze opslag wel relevant kan zijn (onder meer in het kader van watergebonden bedrijvigheid).</p>
1.3.10	<p>Grootwinkelbedrijven</p> <p>De <u>gecoro</u> kan zich vinden in het plan, maar heeft een negatief advies uitgebracht over het toelaten van grootwinkelbedrijven in convenience goods (mogelijkheid tot realisatie van een grootwarenhuis).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het toelaten van een grootwinkelbedrijf in deze zone is op geen enkele wijze gemotiveerd en past niet binnen de distributie planologische studies die gebeurd zijn bij het opstellen van de plannen voor de Blauwe Boulevard. - Men stelt de vraag waarom een grootwarenhuis niet beter een plek zou krijgen in de site van de Blauwe Boulevard en uit de bezorgdheid dat het bijkomend voorzien van dit grootwinkelbedrijf de draagkracht van Hasselt zal overstijgen. - Voorts stelt men zich vragen bij de mobiliteitsdruk die dergelijke functies genereren; wat met de verkeersveiligheid? - Aanvullend zal het grootwinkelbedrijf ook een bijkomende druk veroorzaken op de seveso-inrichting Bouts. Door de aanwezigheid van het seveso-bedrijf Bouts en tevens nog andere seveso-bedrijven in de omgeving is de ontwikkeling van een commercieel centrum met bijkomend verkeer en publieksaantrekkende functies niet aangewezen. Zie punt 1.3.6 voor de behandeling van dit aspect. - In de afbakening van Hasselt-Genk zijn overige commerciële zones afgebakend. De verkeersinfrastructuur van Hasselt is hier eveneens op aangepast. Het plangebied van voortliggend RUP is niet vermeld binnen dit kader. - De voorschriften onder artikel 2 laten een onbeperkt aantal grootwinkelbedrijven toe in deze zone. - De gecoro vraagt zich kortom af of er geen andere locaties meer geschikt zijn voor de realisatie van een grootwarenhuis. <p><u>Stad Hasselt</u> geeft aan dat de banana niet weerhouden werd in de afbakening en dat ook de site Ikea niet geschikt is hiervoor.</p>
1.3.11	<p>Ruimtelijke kwaliteitseisen</p> <p><u>Ruimte Vlaanderen</u> geeft aan dat er weinig voorschriften zijn voorzien omtrent groenvoorzieningen op de Elfdelinestraat.</p> <p>Ook is er niets opgenomen omtrent waterhuishouding. Bvb.: collectief waterbeheer. Het is echter pas mogelijk om dergelijke aspecten in rekening te brengen van zodra het openbaar domein wordt bekeken (zie RUP op lange termijn).</p> <p><u>Provincie Limburg</u> geeft aan dat wat er aan kwaliteit kan worden gewonnen (water, groen) vandaag zoveel als mogelijk verankerd moet worden in het RUP.</p>
1.4	<p>DEEL 4: BESPREKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN HET GRAFISCH VERORDENEND PLAN</p>
1.4.1.	<p><u>Provincie Limburg</u> vraagt garantie dat de bakens daadwerkelijk onderscheiden worden van de overige bebouwing.</p> <p>In de vergadering wordt gesteld dat het moeilijk is om de overige gebouwen in hoogte te gaan beperken. Men dient op een andere manier te verzekeren dat de bakens onderscheiden worden.</p>
1.4.2.	<p>Een conciërgewoning moet ook mogelijk gemaakt worden in artikel 1 (naar analogie met onder meer artikel 3 en 4). (<u>provincie Limburg</u>)</p>
1.4.3.	<p>De voorschriften van artikel 2 moeten gescreend worden op onduidelijkheden. Grootwinkelbedrijven zijn immers een vorm van kleinhandel.</p> <p>In de voorschriften is sprake van een verbod op kleinhandel, terwijl men wel grootwinkelbedrijven toelaat. De voorschriften moeten nagekeken worden op deze discrepanties. (<u>provincie Limburg</u>)</p>

1.4.4.	<p>Artikel 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan de voorschriften dient toegevoegd te worden dat de 4 wooneenheden niet samengenomen mogen worden. (<u>provincie Limburg</u>). Deze units worden best flexibel ingericht, zodat deze eveneens kunnen ingezet worden voor andere functies. - Het verbod op permanente bewoning vormt geen ruimtelijk aspect en kan bijgevolg niet in het RUP juridisch worden verankerd. (<u>provincie Limburg</u>) - De beperking in oppervlakte van de nevenactiviteiten zonder ruimtelijke verbinding met het bedrijf (p. 30) geldt nu enkel voor "verkoopsoppervlakte". In de vergadering wordt gesteld dat dit best geherformuleerd wordt. (<u>provincie Limburg</u>) Er kunnen immers andere activiteiten dan handel worden gerealiseerd. - <u>Provincie Limburg</u> vraagt waarom er geen frontarchitectuur aan het kanaal wordt toegepast. In de vergadering wordt opgemerkt dat onder meer bedrijven als Sternotte (hal) ideaal zijn voor overslag via het water. Watergebonden bedrijven moeten hier dus een plek kunnen vinden. Hoge eisen op vlak van ruimtelijke kwaliteit kunnen de kansen van deze bedrijven sterk fnuiken. (<u>Scheepvaart</u>) In de voorschriften is reeds opgenomen dat de bedrijven zich moeten richten op het kanaal (geen achterkanten). In de vergadering wordt aanvullend voorgesteld om een "frontarchitectuur bis" toe te passen. (<u>Hasselt</u>) Waarbij een meer industrieel karakter wordt toegelaten en een meer waardevolle beeldkwaliteit wordt gewaarborgd. Dit opdat er een meerwaarde kan ontstaan voor de overzijde van het kanaal. - Gecoro suggereert om eveneens aan het rond punt Sasstraat-Scheepvaartkaai een bakem te voorzien teneinde de gevraagde 'frontarchitectuur' gericht naar het kanaal te ondersteunen.
1.4.5.	<p>Artikel 4: op blz. 37 van de voorschriften is opgenomen dat 1 woning per perceel kan worden gerealiseerd; deze woning is in oppervlakte beperkt tot 200m² per bedrijf. Dit dient aangepast te worden. (<u>provincie Limburg</u>)</p>
<p>1.5 DEEL 5: BESPREKING VAN DE TOELICHTINGSNOTA</p>	
1.5.1.	<p>Het RUP Quartier Canal betreft een doorstart van het RUP Creatieve zone. Deze historiek is niet opgenomen in de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De relatie tussen beide ruimtelijke uitvoeringsplan wordt best verder uitgewerkt. (<u>provincie</u>)</p>
1.5.2.	<p><u>Provincie Limburg</u> geeft aan dat de nota moet verduidelijken waarom er slechts een gedeelte van het strategisch project Trichterheide wordt opgenomen in het RUP Quartier Canal. In de vergadering wordt gesteld dat dit reeds ondervangen is in de toelichtingsnota.</p>
1.5.3.	<p>Het mobilitetsplan Hasselt-Genk dient besproken te worden in de toelichtingsnota van het RUP. (<u>provincie Limburg</u>)</p>
1.5.4.	<p>De vermelding van de knip in de wegenis ter hoogte van de Sasstraat dient uit de toelichtingsnota te worden verwijderd. (<u>AWV</u>)</p>

wnd. gemeentesecretaris
Joost Laureys

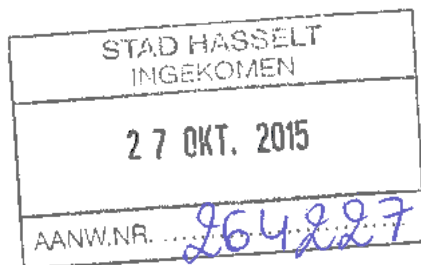


College van burgemeester en schepenen



AGENTSCHAP ONDERNEMEN

Afdeling Inspectie en Ondersteuning
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 37 85
F 02 553 38 67
economie.inspectie@vlaanderen.be
www.agentschapondernemen.be



Stad Hasselt
t.n.v. Inge Marchal
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening
Dr. Willemsstraat 34
3500 Hasselt

Uw bericht van 1 oktober 2015	uw kenmerk RUP 203	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Ivo van Hauten ivo.vanhauten@agentschapondernemen.be		telefoonnummer 0492918786	datum 21 oktober 2015

Betreft: Plenaire vergadering gemeentelijk RUP nr 203 "Quartier Canal"

Geachte,

Het Agentschap Ondernemen ontving ter advisering de aanvraag voor bovenstaand plan of programma.

Het Agentschap Ondernemen constateert dat in de huidige stedenbouwkundige voorschriften niet of onvoldoende wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarden die gesteld werden in het delegatiebesluit dat verleend werd vanuit het DB ENA. Daarnaast heeft het Agentschap Ondernemen een aantal aanvullende opmerkingen met betrekking tot het perspectief dat in dit gebied aan bestaande bedrijvigheid gegeven wordt.

In het delegatiebesluit werd o.a. het volgende gesteld:

"Het RUP Quartier Canal voorziet GEEN beperkingen ten aanzien van de reeds gevestigde SEVESO bedrijven binnen het plangebied (en de directe omgeving ervan). De bestemmingsvoorschriften mogen geenszins de groeikansen van deze bedrijven beperken. Hierbij wordt uitdrukkelijk verwezen naar het verzekeren dat deze bedrijven ook in de toekomst hun milieuvergunning kunnen vernieuwen, en een bouwvergunning kunnen bekomen conform een eventueel vernieuwde exploitatieregelgeving. Dit heeft als gevolg dat nieuwe ontwikkelingen waar veel bezoekers verwacht worden niet kunnen in de nabijheid van deze bedrijven. (...)"

Ik verwijs in dit kader naar pagina 99 van de toelichtingsnota waar wordt geschreven: "Op aanraden van dienst Veiligheidsrapportage wordt daarom in de voorschriften van het RUP opgenomen dat de huidige situatie op korte termijn behouden blijft (d.w.z. het extern risico van het bedrijf niet mag



toenemen bij een eventuele uitbreiding of wijzigingen...). Op lange termijn dient de situatie, aldus dienst Veiligheidsrapportage, verbeterd te worden: dit impliceert dat wanneer het bedrijf zou stopgezet worden er geen andere Seveso-bedrijvigheid wordt toegelaten." In de stedenbouwkundige voorschriften wordt in artikel 5 deze zienswijze geformaliseerd. Hierdoor worden de toekomstige groeimogelijkheden van het bedrijf op de huidige locatie wel degelijk beperkt. Dit wordt nog eens versterkt door de visie in het RUP en om nieuwe functies toe te laten in het gebied, die de veiligheidsrisico's voor Seveso-inrichtingen verhogen. Dit geldt niet enkel voor het Seveso-bedrijf binnen het plangebied, maar ook voor de Seveso-inrichtingen die in de nabijheid zijn gelegen. Het Agentschap Ondernemen vraagt dan ook om het plangebied op dergelijke wijze in te richten dat het voortbestaan van de huidige Seveso inrichtingen niet in het gedrang komt.

Deze beredenering geldt niet enkel voor Seveso bedrijven, maar bij uitbreiding ook voor andere bestaande bedrijven (type ambachtelijke bedrijven – standaard kmo's) in het plangebied, waarvan in het delegatiebesluit werd gesteld dat ook aan deze bedrijven rechtszekerheid dient te worden geboden via de stedenbouwkundige voorschriften. Zowel de toelichtingsnota als de stedenbouwkundige voorschriften reflecteren nu echter vooral een visie waarbij er tegemoet wordt gekomen aan de ruimtelijke aspecten en kwaliteit die gerelateerd zijn aan de nieuwe stedelijke functies (o.a. zeer hoge vereisten naar parkeermogelijkheden, kwaliteitseisen naar gevels en een verbod op opslag in de open ruimte), maar die conflicteren met het profiel van traditionele bedrijvigheid.

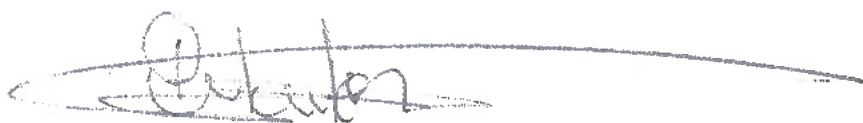
Het Agentschap Ondernemen wijst er daarnaast op dat in het delegatiebesluit vanuit het DB ENA werd gesteld dat:

"Het planningsinitiatief maximaal in dient te zetten op het valideren van het watergebonden karakter van het gebied. Meer concreet betekent dit dat voor zowel de zone 'Scheepvaartkaai' als de zone 'Zeilstraat & Sasstraat' de delen die in de toelichtingsnota gemarkeerd zijn als 'kanaalzijde' voorbehouden dienen te blijven voor watergebonden activiteiten, en dat dit voor beide zones eveneens juridisch-planologisch verankerd dient te worden."

Voor de zone 'Scheepvaartkaai' wordt hier in beginsel aan tegemoet gekomen middels artikel 1. Echter, de invulling van artikel 1 stipuleert dat watergebonden activiteit mogelijk is, maar geen voorwaarde is. Bovendien zijn de verdere eisen die gesteld worden in artikel 1 niet in lijn met het standaard profiel van watergebonden bedrijvigheid (het verplichten van een 'baken', frontarchitectuur, 40% van de gevel uitgevoerd in glas, ...). Op basis hiervan vreest het Agentschap Ondernemen dat in de praktijk watergebonden bedrijvigheid op deze locatie geen of te beperkte kansen heeft. Voor de zone 'Zeilstraat en Sasstraat' wordt zelfs niet ingegaan op het potentiële watergebonden karakter en liggen de stedenbouwkundige voorschriften dan ook nog verder af van hetgeen verwacht mag worden voor watergebonden bedrijvigheid (o.a. maximum 4 wooneenheden per creatief bedrijf). Zodoende vraagt het Agentschap Ondernemen om zowel voor de zone 'Scheepvaartkaai' als de zone 'Zeilstraat en Sasstraat' de delen aan de kanaalzijde effectief voor te behouden voor watergebonden activiteiten, en de stedenbouwkundige voorschriften hier ook met in lijn te brengen.

Ten slotte dient vermeld te worden dat het feit dat cf. de toelichtingsnota het huidig voorliggende beknopte RUP Quartier Canal slechts een voorbode is van het uitgebreidere RUP Hasselt – Kanaal waarin 'de visie die reeds bestaat op de ruimtelijke inrichting van het gebied volledig geïntegreerd en doorvertaald wordt' (p. 12 van de toelichtingsnota) bovenstaande bekommernissen versterkt, te meer omdat de aangehaalde visie in lijn is met de hier gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivo van Hauten', with a long horizontal flourish extending to the right.

Ivo van Hauten,
Accountmanager Ruimtelijke Economie

STAD HASSELT INGEKOMEN
28 OKT. 2015
AANW.NR. ... 264495

Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 HASSELT



Wegen en Verkeer Limburg
Koningin Astridlaan 50 bus 4
3500 Hasselt
Tel. 011 74 23 00 - Fax 011 74 24 49
wegen.limburg@vlaanderen.be

uw bericht van 01/10/2015	uw kenmerk RUP203 Quartier Canal	ons kenmerk B/15/215/BP/1.1421	bijlagen 1
vragen naar / e-mail Cindy Houben Jo Miliaux	telefoonnummer 011/74.24.03 011/74.23.17	datum 26/10/2015	

Betreft: Aanvullende advies voor RUP nr.203 Quartier Canal

Geachte,

Wij verwijzen naar onze eerder advies van 23 oktober aangaande het RUP Quartier Canal.

Bij dit advies kunnen wij onderstaande aanvulling formuleren:

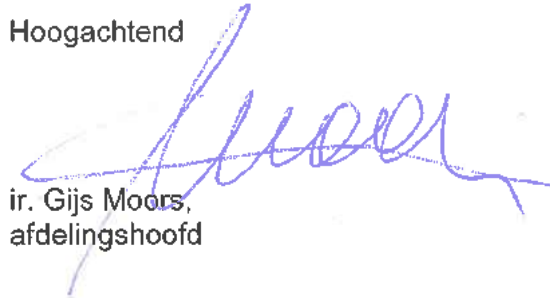
Welke elementen dienen in het RUP aangepast om een "grootwinkelbedrijf in convenience goods" te kunnen toelaten ?

- Aanpassing verkeersstructuur :
 - Onmiddellijk bij realisatie supermarkt : afsluiten aantakking ventweg op kruispunt Grote Ring met Kempische Steenweg, dus ventweg wordt aangetakt op de interne ontsluitingsweg van het gebied
 - Uitrijden van de parking(s) via de centrale interne ontsluitingsweg
 - Op termijn dient rekening gehouden met het afsluiten van de inrit naar de ventweg vanaf de Grote Ring, dus de parkings dienen ook om in te rijden bereikbaar te zijn via de centrale ontsluitingsweg
- Het kruispunt Grote Ring met Elfde Liniestraat blijft een zeer belangrijk kruispunt ter ontsluiting van de scholencampus en het Quartier Canal en dient daarom als een volwaardig verkeerskruispunt ingericht te blijven.
- Op middellange termijn zal allicht een onderdoorgang voor de zwakke weggebruiker voorzien moeten worden om beide zijden van de Grote Ring veiliger te verbinden voor fietser en voetganger. De meest logische ligging voor zo'n onderdoorgang is in de buurt van de Elfde Liniestraat. In de planologische voorschriften is nu niets voorzien om dergelijke infrastructuur mogelijk te maken en toekomstige bebouwing daarmee rekening te laten houden.
- De doortrekking van de interne ontsluitingsweg naar de Sasstraat is niet opgenomen in het RUP en de voorschriften, maar wel in de verkeersstructuurschets. Dit dient ook in het RUP aangegeven te worden.

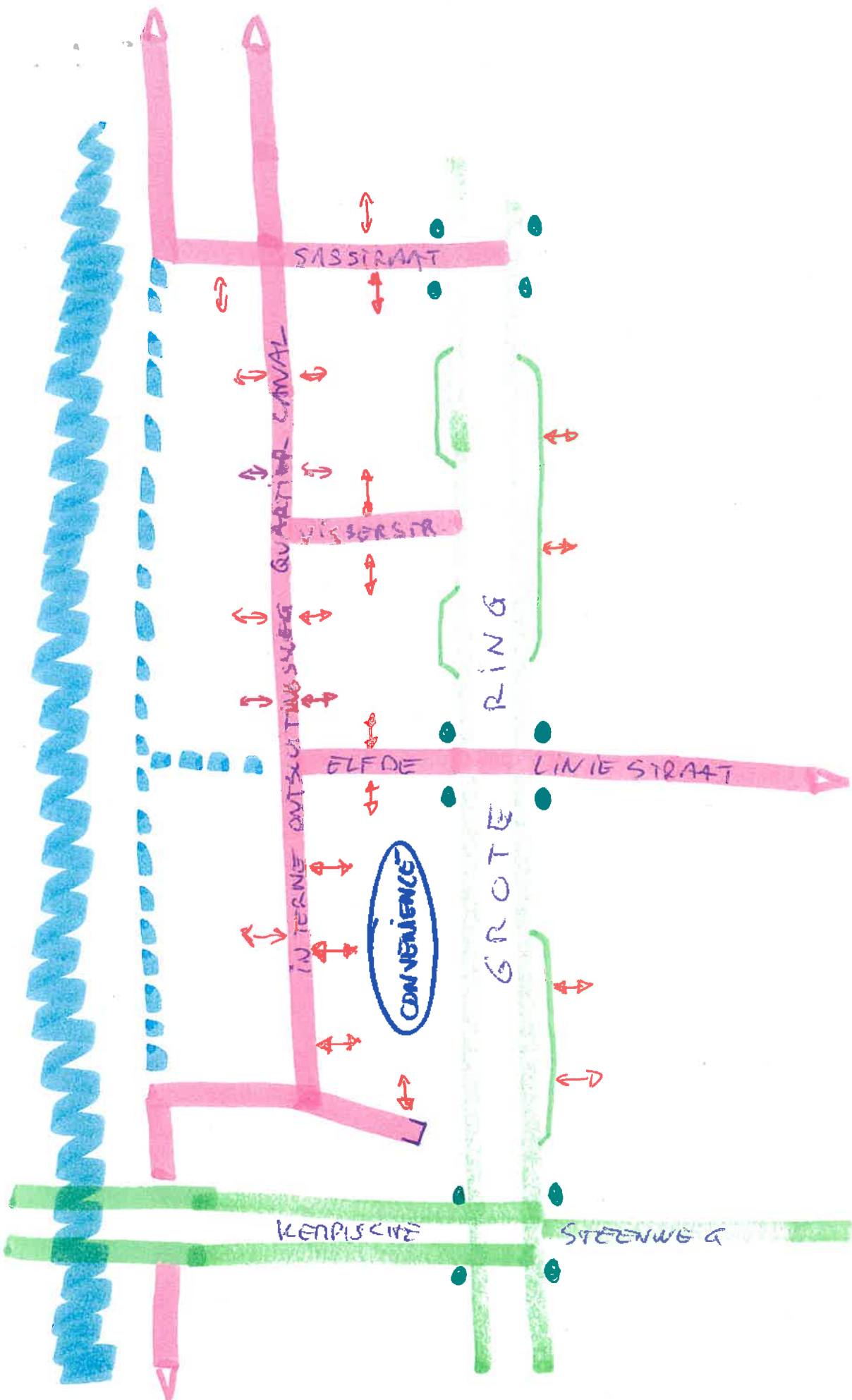
- De paragraaf over het mogelijk knippen van Sasstraat-Scheepvaarkaai-Sas dient uit de toelichtingsnota gehaald.
- De exacte ontsluiting van het gebied naar de Grote Ring (o.a. kruispuntinrichtingen) dient uitgeklaard in de studie voor de Grote Ring die door de stad Hasselt werd opgestart. Voor AWW dienen daarbij bij voorkeur alle ontwikkelingen in Quartier Canal op termijn ontsloten te worden via de interne ontsluitingsweg en niet via de ventweg. De scholencampus heeft al zijn ontsluitingen op de ventweg georganiseerd met alle problemen naar veiligheid en doorstroming die we vandaag kennen.

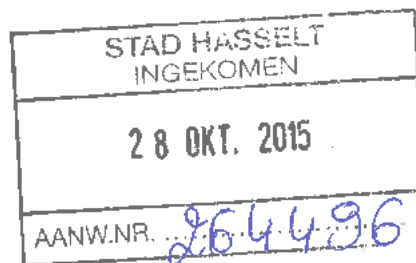
Een schets van de verkeersstructuur op termijn gaat in bijlage.

Hoogachtend



ir. Gijs Moors,
afdelingshoofd





Stad Hasselt
Groenplein 1
3500 HASSELT

Wegen en Verkeer Limburg
Koningin Astridlaan 50 bus 4
3500 Hasselt
Tel. 011 74 23 00 - Fax 011 74 24 49
wegen.limburg@vlaanderen.be

uw bericht van

01/10/2015

vragen naar / e-mail

Cindy Houben
Jo Miliaux

uw kenmerk

RUP203 Quartier Canal

telefoonnummer

011/74.24.03
011/74.23.17

ons kenmerk

B/15/215/BP/11421

datum

23/10/2015

bijlagen

0

Betreft: Advies RUP nr. 203 – Quartier Canal

Geachte,

Wij verwijzen naar uw brief van 1 oktober 2015 aangaande onder rubriek gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De afdeling Wegen en Verkeer geeft een negatief advies over dit RUP.

Het RUP is gelegen aan de R71. De grens van het openbaar domein ligt op ca. 25 meter uit de as van de weg. De ontworpen rooilijn ligt hier ca. 25 meter uit de as van de weg. De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter. De bouwlijn is dan ook gelegen op 8 meter achter de grens van het openbaar domein (ca. 33 meter uit de as van de weg).

Volgende aandachtspunten dienen in aanmerking genomen te worden:

1. In de toelichtingsnota wordt vaak verwezen naar het GRS. Veel van de teksten omtrent lijninfrastructuur in het GRS zijn nooit goedgekeurd door de Vlaamse Overheid. Dit wordt in het GRS zelf trouwens heel duidelijk gemaakt door de toevoeging "suggestie aan de Vlaamse Overheid".
AWV voelt zich omtrent haar advisering voor de elementen die betrekking hebben op door haar beheerde lijninfrastructuur dan ook niet gebonden door suggesties binnen het GRS en wenst in de begeleidende nota duidelijk geformuleerd te zien dat de verkeersfunctie van de Grote Ring primeert en dat bijkomende functies niet mogen leiden tot een verhoging van de verkeersdruk of een grotere onveiligheid. Ook wenst AWV dat in de desbetreffende passages uit het GRS vermeld wordt dat dit suggesties betref aan de Vlaamse Overheid waarover geen consensus is.
2. AWV kan de visie om het gebied te laten evolueren tot een creatieve economie volledig onderschrijven, maar kan helemaal niet akkoord gaan met het toelaten van "grootwinkelbedrijven in convenience goods" in de zones aansluitend aan de Grote Ring.

3. De voorgestelde verkeersstructuur is nooit door AWV goedgekeurd. In het bijzonder is het afbouwen van het kruispunt Elfde Liniestraat x Grote Ring geen aanvaardbare optie. De Elfde Liniestraat dient in alle richtingen toegankelijk te zijn voor autoverkeer en het kruispunt met de R71 moet daar ook geregeld blijven als een volledig kruispunt met behoud van de afslagen door de middenberm.
4. De aantakking van de ventweg ter hoogte van het kruispunt met de Kempische Steenweg wordt niet meer toegelaten. De huidige uitrit zal worden afgesloten. Het verkeer van de ventweg zal via de interne wegenis moeten terugrijden naar het kruispunt met de Elfde Liniestraat waar veilig via verkeerslichten in alle richtingen kan worden weggereden.
5. AWV begrijpt niet waarnaar verwezen wordt met "nieuwe ventweg" op p.40. Waar zal die komen?
6. De parkeerclusters dienen bereikbaar te zijn vanuit de nieuwe interne wegenis die via het kruispunt Elfde Liniestraat in alle richtingen bereikbaar is. De situatie met parkeerclusters enkel ontsluitbaar via de ventweg leidt tot grote hinder en onveiligheid voor het verkeer op de Grote Ring door de keerbewegingen aan de kruispunten. Dit wordt ten overvloede bewezen door de situatie aan de overzijde bij de scholen.
7. Het is totaal onbespreekbaar om grootwinkelbedrijven toe te laten (p.88). Ook handel in het algemeen kan slechts zeer beperkt ontwikkeld worden. Zaken die voor AWV vanuit mobiliteitsoogpunt moeten geweerd worden op basis van een goed omschreven planologisch artikel, zijn bijvoorbeeld supermarkten als Colruyt, Albert Heijn, Okay, Carrefour, Aldi, enz. of handelszaken als Brantano, JBC, Dreamland, Mediamarkt,... die klassiek langs winkellinten voorkomen.
Het type handel die vandaag aanwezig is langs de ventweg in dit gebied zijn wel zaken die weinig mobiliteit meebrengen en toelaatbaar zijn.
8. Op p.90 staat een zeer enge definitie van verkeersgenererende activiteit, met name enkel logistiek. Dit is voor AWV een veel te beperkte definitie. Deze lading dekt weliswaar koerierdiensten of B-Post die inderdaad niet wenselijk zijn maar laat grootwinkelbedrijven met veel mobiliteitsgeneratie wel toe. Dit kan niet voor AWV.
9. Op p.91 wordt een onvoorstelbaar kortzichtig voorstel gehanteerd: het knippen van de as Sasstraat – Scheepvaartkaai – het Sas. Indien men dit zou uitvoeren loopt het volledige verkeer vast in het noodzakelijke kwadrant van Hasselt, en dit niet enkel gedurende één uur per dag zoals vandaag reeds vaak het geval is waar wel vele dagen meerdere uren met repercussie op de hele Grote Ring en binnenstad. Dergelijke ideeën opnemen in dit document bewijst dat men volledig onkundig is in de discipline mobiliteit.
10. Met de voorgestelde planologische voorschriften en de wijzigingen van het verkeersnetwerk kan AWV de conclusie van 6.3.1. niet onderschrijven. Er zijn wel degelijk significant negatieve effecten te verwachten op de mobiliteitsaspecten binnen en vooral buiten het gebied. AWV merkt op dat noch AWV, noch BMV een vraag tot adviesverlening omtrent plan-MER plicht gekend is in voorliggend RUP voorstel. AWV zal de dienst milieueffectenrapportage alsnog in kennis stellen van onze zienswijze die niet akkoord kan gaan met wat in de nota is geconcludeerd.

11. In de stedenbouwkundige voorschriften is de beschrijving van art. 2 voor AWV niet aanvaardbaar. Er mogen geen "convenience goods" verkocht worden. Algemeen in meerdere voorschriften: men laat nog 35% handel in dagdagelijkse voorzieningen toe, wat nog veel is.
12. Er mag geen rechtstreekse toegang tot de R71 genomen te worden, de toegang moet steeds via de ventweg gebeuren. De mogelijkheid tot ontsluiting op de ventweg dient vooraf te worden goedgekeurd door AWV.
13. Er dient rekening gehouden te worden met goede looplijnen van de parkeervoorzieningen (parkeerterrein of parkeergarage) naar de bestaande veilige oversteeklocaties op de R71.
14. In samenspraak met BMV Limburg werden de parkeernormen besproken:
 - de autoparkeernormen bij wonen: het voorstel van 1 parkeerplaats per wooneenheid is erg krap, wat met bezoekers? Eventueel naar 1,5 pp/wooneenheid.
 - De parkeernorm voor openbare inrichting, zoals het concertgebouw. Dient er voor deze inrichting ook geen fietsparkeernorm te worden opgelegd?
 - Over het algemeen vinden we de fietsparkeernormen aan de lage kant. Zeker als er rekening gehouden moet worden met de mogelijke piste dat stadsfietsen in gezet worden voor verbinding tussen de parkings en de eigenlijke bestemming. Ook het om het fietsgebruik bij de werknemers binnen dit projectgebied te stimuleren kan alleen door voldoende en goede fietsstallingen te voorzien.

Hoogachtend



ir. Gijs Moors,
afdelingshoofd



STAD HASSELT
An Jamers
Groenplein 1
3500 Hasselt

STAD HASSELT INGEKOMEN
29 OKT. 2015
AANW.NR. 264647

ons kenmerk
431/MM/RO/415

uw kenmerk
RUP 203
"Quartier Canal"

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

Hasselt
23 oktober 2015

Gemeentelijk RUP nr. 203 "Quartier Canal"

Geachte

Mijn medewerkers hebben uw dossier over het gemeentelijk RUP "Quartier Canal" te Hasselt doorgenomen.

De Lijn wenst een positief advies uit te brengen aangaande dit dossier. Het betreffende gebied is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Zoals weergegeven in de integrale toelichtings- en screeningsnota (p. 74 en 97), is er een halte V.D.A.B. (gelegen in de Visserstraat) die bediend wordt door de lijn H3 in beide richtingen (Hasselt Godsheide – Stokrooie – Kiewit). Verder is er op de Gouverneur Verwilghensingel de halte Hasselt Handelsschool die bediend wordt door verschillende streeklijnen.

Wij wensen ons te verontschuldigen op de plenaire vergadering die op maandag 26 oktober in het provinciehuis te Hasselt voorzien is.

Met vriendelijke groeten

Heidi Roubben
directeur

Vlaamse Vervoermaatschappij

De Lijn Limburg

Grote Breemstraat 4 - 3500 Hasselt - tel 011 85 42 11 - fax 011 25 32 92

IBAN BE93 3751 1173 3167 - BIC BBRUBEBB - KBC 435-4508441-58

BTW ING 375-1117331-67 - www.delijn.be

GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

STAD HASSELT

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 203 " QUARTIER CANAL "

ADVIES GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

De Gecoro heeft tijdens de vergadering van 13/10/2015 kennis genomen van het aangepast Ruimtelijk uitvoeringsplan " QUARTIER CANAL ".

Het uitbreiden van de toegelaten activiteiten op deze KMO zone met een focus op creatieve economie kan gunstig geadviseerd worden door de Gecoro.

Dit aangepast plan werd reeds voorgesteld en besproken tijdens de vergadering van 5 mei 2015. Tijdens deze vergadering werd evenwel uitdrukkelijk gesteld dat volgens het aangepaste RUP enkel "kleinschalige detailhandel mogelijk is en enkel voor lokaal gebruik"

Het huidig uitvoeringsplan voorziet evenwel onder artikel 2: "zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel en **grootwinkelbedrijven in speciality goods**" waarbij gespecificeerd wordt : "grootwinkelbedrijven met verkoop van convenience en speciality goods". Tijdens de vergadering werd medegedeeld dat het bedoeling is dat de winkelketen Albert Heijn een nieuwe grootschalige winkel bouwt in de zone Scheepvaartkaai op het braakliggend perceel 13 naast de groothandel voor de horeca Metro

Dit betekent dat dit braakliggend KMO perceel een zuiver commerciële bestemming zou krijgen met detailhandel voor consumentgoederen.

De bestemmingswijziging van KMO zone naar zone voor creatieve bedrijvigheid is goed gemotiveerd in het dossier. Het toelaten van een grootwinkelbedrijf in deze zone is evenwel op geen enkele wijze gemotiveerd en past daarenboven niet binnen de distributie planologische studies die gebeurd zijn bij gelegenheid van het opstellen van de plannen rond de kanaalkom (Blauwe Boulevard).

De commerciële functies die bij de realisatie van de Blauwe Boulevard werden aanvaard werden bepaald op basis van een uitgebreid onderzoek van de ruimtelijk-functionele aspecten van de kleinhandelsfunctie in het masterplan Kanaalkom .Dit onderzoek werd opgemaakt in opdracht van de stad Hasselt door het bureau Fastigon ten einde de draagkracht van het winkelgebeuren in de stad Hasselt te kennen. Op basis van dit onderzoek werden 30.000 m2 winkelruimte voorzien in het plan van de Blauwe Boulevard.

Het bijkomend voorzien van dit grootwinkelbedrijf zal de draagkracht van Hasselt overstijgen. De vraag stelt zich dan ook of de vestiging van Albert Heijn wellicht beter op de Blauwe Boulevard wordt ingeplant. Aldus kan dit ook nog een toegevoegde waarde betekenen voor de commerciële functie van de binnenstad.

Terzake kan ook verwezen worden naar de besluiten van het distributieplanologisch onderzoek voor de provincie Limburg uitgevoerd door BDO in opdracht van het Provinciebestuur. Hierbij werd gesteld dat in het belang van de verkeersontsluitende functie van de Grote Ring de kleinhandelsfunctie niet verder uitgebreid mocht worden langs de grote ring.

De studie van de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk voorziet voor Hasselt middelgrote handelszaken bij de ontwikkeling van de Blauwe Boulevard en grootschalige kleinhandel aan de omleiding van Kuringen en Groot Hilst (Ikea). Intussen zijn de verkeerstechnische aanpassingen aan de omleiding van Kuringen en de toegangswegen naar Ikea uitgevoerd met het oog op de nieuwe ontwikkelingen..

De verkeersafwikkeling van dit nieuw grootwinkelbedrijf langs de Grote Ring zal gebeuren via de langsweg. Terzake werd opgemerkt dat de huidige aansluiting van de langsweg op de hoofdweg reeds problematisch is gelet op het huidige verkeer op deze langsweg. Op deze langsweg is daarenboven een bushalte ingeplant voor de Lijnbussen die druk gebruikt wordt. Door de bijkomende verkeersdruk zal een onveilige situatie ontstaan. Deze langsweg wordt eveneens gebruikt door fietsers, het traag verkeer aldaar zal ook toenemen door de vestiging van dit grootwarenhuis.

Het RUP voorziet voor de ganse zone onder artikel 2 de mogelijkheid voor het realiseren van grootwinkelbedrijven. Dit betekent dat bestaande gebouwen met leegstand eveneens deze functie kunnen krijgen. De bestaande groothandel Metro kan in de toekomst ook opengesteld worden voor particuliere klanten, wat de verkeersdruk en het oneigenlijk gebruik van KMO gronden zal versterken.

De Gecoro heeft in zijn vergadering van 13/10/2015 een verdeeld advies uitgebracht met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Quartier Canal voor de zone onder artikel 2. met betrekking tot het voorzien van grootwinkelbedrijven in deze zone.

(9 stemmen voor en 9 stemmen tegen, zodat de negatieve stem van de voorzitter bepalend is.)

De Secretaris,

Titia Ottenburgs

De voorzitter

ir. Jean Vandeputte



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving

Collage van burgemeester en schepenen
Groenplein 1
3500 HASSELT

Ruimtelijke Planning en Beleid

Geacht college

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

Op 2 oktober 2015 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van het GRUP-"Quartier Canal" van de stad Hasselt ontvangen.

In zitting van 21 oktober 2015 heeft de deputatie het advies van de provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid over dit voorontwerp-GRUP goedgekeurd. Dit advies vindt u als bijlage. Op 26 oktober 2015, tijdens de door uw bestuur georganiseerde plenaire vergadering, zal een ambtenaar van de provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid dit advies toelichten.

Overeenkomstig artikel 2.2.13 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de gemeente een verslag opmaken van de plenaire vergadering en dit binnen 14 dagen bezorgen aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig moesten zijn. Alle schriftelijk uitgebrachte adviezen moeten als bijlage aan het verslag gehecht worden samen met een lijst van de instanties die werden uitgenodigd.

Wij vragen u om ons 2 exemplaren (in kleur) van het voorlopig door uw gemeenteraad vastgestelde GRUP te bezorgen conform artikel 2.2.14 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Contactpersoon: Martine Baptist
Telefoonnummer: 011 23 83 56
Kenmerk: 124.03.10/S2015N050360
Dossier: 2015N002015
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

Om de deputatie in staat te stellen haar advies over het voorlopig vastgestelde ontwerp van het GRUP-
"Quartier Canal" tijdig op te maken, verzoeken wij u om ons bijkomend de volgende documenten te bezorgen:

- 2 afschriften van de gemeenteraadsbeslissing houdende de voorlopige vaststelling van het GRUP
- 1 afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het openbaar onderzoek (met begin- en einddatum).

Met achting

Namens de deputatie



Renata Camps
provinciegriffier



Inge Moors
gedeputeerde



Betreeft: het advies over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP)
"Quartier Canal" te Hasselt in het kader van de plenaire vergadering

Op 2 oktober 2015 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van het GRUP-"Quartier Canal" van de stad Hasselt ontvangen.

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL) werd definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 18 september 2002 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003. Het goedkeuringsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2003. Op 12 maart 2003 (veertien dagen na de bekendmaking) is het RSPL in werking getreden. Sedertdien vormen het RSPL en de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) (naast het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)), het toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. 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. Het goedkeuringsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 6 september 2012.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt op 23 juni 2009 en gedeeltelijk goedgekeurd door de deputatie op 29 oktober 2009. Het besluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 november 2009. Het GRS-Hasselt is 14 dagen na bekendmaking in werking getreden. Sedertdien vormt het GRS-Hasselt een bijkomend toetsingskader voor wat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van Hasselt betreft.

Bijgevolg worden de GRUP's van Hasselt door de deputatie getoetst aan het RSPL (en het RSV), eventuele PRUP's en het GRS-Hasselt.

Dit advies over het GRUP-"Quartier Canal" bevat de volgende onderdelen:

- 1 Juridisch-planologische context
 - 1.1 Overeenstemming met het RSPL (en het RSV)
 - 1.2 Overeenstemming met de PRUP's
 - 1.3 Overeenstemming met het GRS-Hasselt
 - 1.4 De watertoets
 - 1.5 De ruimtelijke veiligheidstoets
 - 1.6 De plan-MER-plicht
- 2 Ruimtelijke afweging
- 3 Conclusie.

Kenmerk
124.03.10/S2015N050794
Dossier
2015N002015
Bijlage
/

1 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om de gewenste ontwikkeling van een aantal bedrijven te faciliteren in een beperkt deel van de Hasseltse kanaalzone.

In 2008 werd een masterplan opgesteld voor de integrale kanaalzone van Hasselt (regionale bedrijventerreinen Kempische Steenweg, Genkersteenweg en Trichterheide) met het doel om deze visie op langere termijn te verankeren en door te vertalen naar een RUP Kanaalzone Hasselt. (spoor op lange termijn)

De visie die bestaat op de ruimtelijke inrichting van het gebied (cfr. Masterplan Kanaalzone Hasselt) zal in een latere fase (een tweede spoor) volledig geïntegreerd en door vertaald worden in een volgend, allesomvattend RUP, namelijk het gemeentelijk RUP Kanaalzone Hasselt.

Het voorliggende voorontwerp-RUP Quartier Canal beslaat slechts drie afgebakende bouwblokken en wordt naar voren geschoven als een beperkte bestemmingsverbreding van het huidige gewestplan.

Het plangebied is momenteel kmo-zone volgens het gewestplan.

In het gebied zijn niet enkel kmo's gevestigd. De aanwezigheid van groothandels-, grootwinkel- en creatieve functies zorgen voor een specifieke functionele mix.

Het stadsbestuur wil met deze herbestemming niet focussen op één niche, maar wil de verschillende vormen van ondernemen, m.u.v. zware industrieën, faciliteren in dit gebied. De huidige bestemming laat echter niet toe dat dergelijke activiteiten zich ten volle kunnen ontwikkelen. Het RUP Quartier Canal wordt aangeduid als tussenstap (spoor op korte termijn) met de bedoeling de gewenste actoren in het gebied te houden en de beoogde ontwikkeling te bevestigen.

1.1 Overeenstemming met het RSPL (en het RSV)

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. (RSV, bindende bepalingen, p. 583). Hasselt-Genk is in het RSV opgenomen als een economisch knooppunt in het economisch netwerk van het Albertkanaal. (RSV, bindende bepalingen, p. 587). De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is een bevoegdheid van de Vlaamse overheid. Het plangebied is binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied gelegen, zoals opgenomen in het definitief vastgestelde gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'.

De Vlaamse Overheid is niet ingegaan op de suggestie om het plangebied op te nemen in het afbakeningsproces als een te onderzoeken gebied in functie van een eventuele herbestemming om het stedelijk beleid van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk te concretiseren.

Bij ministerieel besluit d.d. 2015-07-06 werd de planningsbevoegdheid aan de Hasselt gedelegeerd voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Quartier Canal".

In het RSPL maakt Hasselt deel uit van de hoofdruimte "netwerk Midden-Limburg", met Hasselt-Genk als centrum van een stedelijke hiërarchie (RSPL, gecoördineerde versie, p. 323).

In de visie voor de deelruimte "Hasselt-Genk" wordt dit meerkernig stedelijk gebied vanuit de invalshoek van de provincie volgend ruimtelijk principe voor Hasselt als suggestie aan 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, coördineerde versie, p. 331)

Daarnaast worden een aantal suggesties geformuleerd aan de Vlaamse overheid m.b.t. het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en de economische knooppunten in het ENA. (RSPL, coördineerde versie, p. 408 ev.)

De belangrijke economische rol van Hasselt-Genk voor de provincie volgt uit de positie ervan in het stedelijk netwerk Midden-Limburg en in het economisch netwerk Albertkanaal. De complementaire rol van Hasselt en Genk moet worden versterkt.

Naast de gewone bedrijventerreinen worden ook zones geselecteerd die in aanmerking komen als dienstzones. Potentiële dienstzones zijn aan te duiden binnen het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied.

Voor kantoorfuncties komen vooral locaties in de buurt van de stations (vooral in Hasselt en Genk) in aanmerking. De uitbouw van op technologie en kennis georiënteerde bedrijvigheid wordt geclusterd met de uitbouw van de onderwijsinrichtingen in het gebied.

Naast de industriële economie en de overige economische ontwikkelingen op vlak van diensten, kantoren en multimedia gebeurt de economische uitbouw van Hasselt-Genk de laatste jaren steeds meer in de vorm van stedelijke en creatieve economie. Zowel in Hasselt als in Genk ontstaan sites waar cross-overs gebeuren tussen creativiteit, kennis en wetenschap alsook bedrijvigheid.

Relevante selecties op provinciaal niveau, in de omgeving van het plangebied zijn: de selecties van de Kempische Steenweg en de Hasseltweg-Genkersteenweg als perifere kleinhandelsconcentratie van provinciaal niveau type II. Dit wil zeggen dat, indien deze kleinhandelsconcentraties binnen de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied liggen, de ontwikkelingskansen bepaald worden in het afbakeningsproces. Zo niet, geldt het beleid van type III zijnde: behoud, herstructurering of afbouw van de concentratie.

Verder is de natte natuurverbinding 63 geselecteerd tussen Diepenbeek en Hasselt, doortocht van Demer doorheen verstedelijkt gebied tussen LUC en voorbij Prinsbeemden met te ontwikkelen stapstenen en 'groenblauw' lint o.a. op Elfde Liniecampus.

Aan de overzijde van het kanaal is de N75 (van N76 tot N74) geselecteerd als secundaire weg type III.

Het voorontwerp-GRUP-"Quartier Canal" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL (en het RSV).

1.2 Overeenstemming met de PRUP's

Er zijn geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) van toepassing binnen het plangebied (of aangrenzend) van het GRUP.

1.3 Overeenstemming met het GRS

Het GRS Hasselt geeft aan dat de stad ruimte wenst te geven aan activiteiten die zich onderscheiden door hun multifunctionaliteit, creatieve aanpak of creatief product.

Het regionaal bedrijventerrein Trichterheide omvat, volgens het GRS, alle bedrijven en bedrijventerreinen (Singel) tussen de Kempische Steenweg en de Grenslandhallen.

Er wordt aangegeven dat het een gebied is dat, naast bedrijvigheid, kan tegemoetkomen aan allerlei nieuwe behoeftes en creatieve ontwikkelingen op het vlak van woon-werkmilieus (ateliers), startersateliers, (sub)cultuur, kunst, laboratoria, maar ook onderzoeks- en adviesinstellingen. Door zijn ligging kan het ook interactief ontwikkeld worden met de aan de binnenzijde van de Singel gelegen scholencampus en de Stedelijke Demerzone. Wonen kan alleen in een duidelijk aantoonbaar verband met de werksituatie. Het GRS stelt dat de kanaaloever nog gebruikt wordt voor een aantal watergebonden bedrijven en voor opslag van allerlei bouwmaterialen. Het wordt als wenselijk aangeduid om geen nieuwe bedrijven toe te laten die opslag nodig hebben maar wel de mogelijkheid open te houden voor laden en lossen.

Het gebied kan worden ingebreid, gesaneerd, geherstructureerd en verder ontwikkeld om aan nieuwe behoeftes te voldoen. Hier worden o.a. volgende aandachtspunten als belangrijk beschouwd:

- Het behoud en ontwikkeling van de hoge dichtheid en gelaagdheid.
- Het onderzoeken of er een behoefte bestaat aan aan- en afvoer van producten via het water en hoe dit zou kunnen gecombineerd worden met een multifunctionele taakstelling van dit bedrijventerrein.
- Het oplossen van het parkeerprobleem (ook bij evenementen).
- Het aanleggen en landschapen van een toegankelijk front langs het Albertkanaal. Indien deze as niet toegankelijk is voor fietsers door watergebonden activiteiten, moet een kwalitatieve oplossing gevonden worden voor het omleiden van de fietsers.

In het GRS is bij de acties m.b.t. economische structuur de bindende bepaling 33 : strategisch plan voor regionale bedrijventerreinen opgenomen, in functie van de herstructurering en de verdichting van de regionale bedrijventerreinen.

Het voorliggend voorontwerp RUP Creatieve zone is slechts een gedeelte van het regionale bedrijventerrein Trichterheide.

De aanpak van de Creatieve zone is dan ook geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling in het GRS Hasselt.

Hoewel het voorontwerp-GRUP-"Creatieve zone" in zijn globaliteit kadert binnen de doelstellingen van het GRS-Hasselt maar in de uitwerking is de vertaling van de visie van het GRS niet terug te vinden.

Zie ook de opmerkingen onder 2. Ruimtelijke Afweging.

1.4 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 op 100-102 een paragraaf inzake de watertoets opgenomen. De conclusie luidt als volgt: "Er zijn geen significante negatieve effecten op de waterhuishouding te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP".

In het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Sasstraat, een beschermingszone grondwaterwinning type I en II. Het advies van IWM is hierbij belangrijk.

Voor voorliggend dossier is geen advies nodig van de provinciale dienst waterlopen.

Het plangebied watert af naar de Demer, een onbevaarbare waterloop van de 1ste categorie en naar het Albertkanaal, een bevaarbare waterloop. Het wateradvies in het kader van de watertoets dient opgevraagd te worden bij de VMM-afdeling operationeel waterbeheer en bij NV De Scheepvaart.

1.5 De ruimtelijke veiligheidstoets

Op 26 januari 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19 juni 2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de (procedure voor) adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking.

De gemeente kan zich inzake het ruimtelijk veiligheidsaspect laten begeleiden door de dienst VR (zie <http://www.mina.be/vr.html>).

Er wordt verwezen naar consultatie van de Dienst Veiligheidsrapportage in het kader van een eerste plenaire vergadering waaruit zou blijken dat alle risico's voldoende gekend en ingecalculeerd waren. Er van uitgaande dat verwezen wordt naar de plenaire vergadering d.d. 2013-02-08 van GRUP "Creatieve Zone", is het toch noodzakelijk dat er of opnieuw advies aan de Dienst VR gevraagd wordt aan de hand van het voorliggend voorontwerp GRUP of schriftelijke bevestiging gevraagd wordt over het hernemen van hun eerder advies, aangezien de planinhoud gewijzigd werd t.o.v. van het eerste voorontwerp (wijziging voorschriften en uitbreiding van het plangebied).

Tot zolang moet het onderstaand advies onder opschortende voorwaarde gelezen worden.

1.6 De plan-MER-plicht

Op 1 december 2007 werd door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (het zgn. plan-MER-besluit, BS 7/11/2007) de wijzigingen aan het decreet van 18 december 2002 betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage van kracht. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het decreet van 27 april 2007 "houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu" (het zgn. plan-MER-decreet).

De gemeente kan zich inzake de ruimtelijke plan-MER-screening laten begeleiden door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (zie <http://www.mervlaanderen.be>).

Artikel 4.2.5 van het D.A.B.M. stelt dat de initiatiefnemer van een plan in het kader van het "onderzoek tot milieueffectenrapportage" een aantal instanties moet raadplegen aangaande de mogelijke aanzienlijke milieueffecten die het plan kan hebben. Dit gebeurt aan de hand van een screeningsnota. Op datum van 2015-02-05 werd er een screeningsnota op het provinciebestuur ontvangen en werd er ook bij brief d.d. 2015-03-04 advies uitgebracht.

De dienst MER heeft bij brief d.d. 2015-04-10 laten weten dat de opmaak van het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

2 RUIMTELIJKE AFWEGING

Algemeen

- Het GRUP "Creatieve Zone" kent een nieuwe doorstart in de vorm van voorliggend voorontwerp-GRUP "Quartier Canal". Net zoals voorgaand GRUP is dit voorontwerpGRUP gekaderd in een twee-sporenplan dat in zijn geheel de vertaling zal zijn van het masterplan Kanaalzone Hasselt (d.d. 2008). In het voorliggend dossier is de relatie tussen beide GRUP's niet opgenomen. Ten opzichte van de initiële bestemmingsverbreding die voorzien was in GRUP Creatieve zone, wordt er ditmaal een nog bredere herbestemming beoogd, naast ruimte voor creatieve bedrijvigheid wordt nu ook (verdere) ontwikkeling van groothandel en grootwinkelbedrijven gefaciliteerd. Hoewel er een motivering/verantwoording gezocht is in processen zoals de afbakening van het regionaal stedelijk gebied en SALK, lijkt deze doorgedreven nuancering in vormen van bedrijvigheid vooral verder te bouwen op bestaande situatie en korte termijnacties. De vraag is of 'kort op de bal spelen', zoals dit GRUP benoemd wordt, op termijn effectief zijn vervolg zal kennen in het globale GRUP Kanaalzone. Hiervoor kan geen garantie gegeven worden. - M.b.t. de mobiliteit is nu een uitgebreid hoofdstuk opgenomen in de toelichtingsnota. Hieruit blijkt dat het bestuur inderdaad een duidelijke visie heeft over de aanpak van de mobiliteits- en parkeerproblematiek, maar ook hier blijft het slechts een visie die niet verankerd werd in voorliggend GRUP en op deze manier vrijblijvend is als draaiboek maar biedt geen garantie tot implementatie.

Verenigbaarheid met structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

- Het opstellen van een verruimde visie voor Trichterheide is opgenomen als strategisch project in het GRS Hasselt. De opmaak van het masterplan Kanaalzone heeft hierop een antwoord geboden. In het GRUP Quartier Canal wordt Trichterheide echter niet volledig meegenomen. Er is geen motivering voor deze keuze opgenomen. - Daarnaast is het in het masterplan voor zowel de zone Scheepvaartkaai als voor de zone Trichterheideweg gesteld dat watergebonden bedrijfsactiviteiten mogelijk gehouden moeten worden in deze beide zones. In het voorontwerp GRUP is in de deelzone Trichterheideweg echter geen ruimte voor watergebonden bedrijvigheid expliciet gereserveerd zoals dit wel gebeurd is voor de deelzone Scheepvaartkaai. Ook voor deze afwijking ontbreekt de motivering.

Overige opmerkingen

Stedenbouwkundige voorschriften:

- *Algemeen*: er zijn enkel beperkte bebouwing-/inrichtingsvoorschriften opgenomen m.b.t. de strategische knooppunten en de frontarchitectuur. Het is aangewezen ook voor de overige delen van de bestemmingszones (een minimum aan) inrichtingsvoorschriften op te nemen om een duidelijk onderscheid tussen vb. baken/strategisch knooppunt en de overige bebouwing te kunnen realiseren/garanderen.

- *Art. 1*: in deze zone zijn conciërgewoningen niet toegestaan?

- *Art. 2*: de bestemmingsvoorschriften moet gescreend worden op tegenstrijdigheden of onduidelijkheden. Zo worden grootwinkelbedrijven toegestaan maar louter kleinhandel niet. Nochtans is een grootwinkelbedrijf een vorm van kleinhandel.

- *Art. 3*: er worden 4 wooneenheden per creatief bedrijf toegestaan met elk een max. netto vloeroppervlakte van 60m². In het vooroverleg d.d.2015-05-05 werd besproken dat deze wooneenheden niet samen te voegen zijn. Dit moet toegevoegd worden.

Nu wordt de mogelijkheid voor deze 4 wooneenheden enkel toegestaan voor creatieve bedrijven. Hoe wordt hiermee omgegaan op het moment dat deze bedrijfsruimtes ingevuld worden door andere bedrijfsvormen?

Het opnemen dat permanente bewoning verboden is, is geen ruimtelijk aspect.

Voor nevenactiviteiten zonder ruimtelijke verbinding wordt een totale *verkoops*oppervlakte van max. 150m² opgegeven. Het gaat hierbij niet altijd over verkoopsactiviteiten, vb. droogkuis, strijkatelier ... (idem bij art.4)

Met het oog op de ontwikkeling van de overzijde van het kanaal, cfr. masterplan Kanaalzone: waarom wordt er geen frontarchitectuur aan de zijde van het kanaal gevraagd?

- Art. 2, 3 en 4: In de zones onder art. 2 en 3 wordt één conciërgewoning per perceel toegelaten met een max. netto vloeroppervlakte van 200m². In de zone onder art.4 wordt één conciërgewoning per perceel toegestaan met een max. vloeroppervlakte van 200m² per bedrijf. Waarom dit onderscheid?

Toelichtingsnota:

- Het mobiliteitsplan Hasselt-Genk toevoegen aan de planningscontext.

Grafische plannen:

- Waarom werd het grafisch plan opgedeeld in twee deelplannen? Deze samenbrengen op één kaartblad verhoogt de leesbaarheid en het overzicht aanzienlijk.

3 CONCLUSIE

De visie van het voorontwerp-GRUp "Quartier Canal" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL (het RSV) en het GRS maar is geen rechtstreekse uitwerking van de bindende bepalingen van het GRS.

M.b.t. verenigbaarheid met het GRS zijn er nog enkele items m.b.t. de zone Trichterheidweg die verder verduidelijkt moeten worden.

Er kan bijgevolg een voorwaardelijk gunstig advies verleend worden onder de opschortende voorwaarde dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

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 12
1210 BRUSSEL

**College van Burgemeester en
Schepenen**

Groenplein 1
3500 HASSELT

uw kenmerk	ons kenmerk 2.14/71022/108.1	bijlagen
vragen naar/e-mail Rosita Vanbergen rosita.vanbergen@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 011 74 21 00	datum

Betreft: HASSELT, gemeentelijk RUP 'Quartier Canal' : advies plenaire vergadering dd. 26/10/2015

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 26/10/2015 bezorg ik u hierbij mijn advies.

1. Samenvatting van het dossier

De site kenmerkt zich vandaag door versnipperd ruimtegebruik, historisch verouderde bedrijfsgebouwen en een uitgesproken functionele mix (woningen, groothandel, grootwinkels in speciality goods, onderwijs, creatieve ondernemingen, seveso-activiteiten, logistieke ondernemingen,...). Er is vandaag een discrepantie tussen een aantal van de aanwezige activiteiten en de gewestplanbestemming.

Het gemeentelijk RUP heeft tot doel de site om te vormen in functie van 'stedelijke bedrijvigheid' omwille van de unieke ligging van het gebied, tussen Albertkanaal en Singel en nabij de kernstad van Hasselt. Bovendien stellen er zich een aantal opportuniteiten en nieuwe en acute vraagstukken die een oplossing op vrij korte termijn vragen. Om dit gebied succesvol te kunnen transformeren en de reeds gerealiseerde, maar ook de geplande en toekomstige initiatieven binnen een correcte juridische context te kunnen realiseren, wenst de stad Hasselt over te gaan tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

RUP 'Quartier Canal' maakt deel uit van een tweesporen-plan. Dit RUP is een eerste spoor op korte termijn met een beperkte opzet. Het is de bedoeling om de bestemming van het terrein te verbreden in functie van stedelijke bedrijvigheid. Daarnaast wordt ingezet op een verweving met aanwezige en nieuwe (watergebonden) ambachtelijke bedrijven en kmo's en op een herstructurering van de parkeermogelijkheden. Er worden eveneens een aantal hoofdlijnen vastgelegd die de ruimtelijke inrichting van het gebied in goede banen sturen.

Een tweede spoor werkt op langere termijn. Een ruimer ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd RUP 'Hasselt-Kanaal', zal de integrale visie op de Hasseltse kanaalzone doorvertalen. De uitgangspunten uit het masterplan Hasselt Kanaal (2008) zullen in beide RUP's worden doorvertaald.

Het plangebied betreft drie afgebakende bouwblokken: zone Scheepvaartkaai, zone Zeilstraat en zone Sasstraat.

2. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13.

In principe heeft de Vlaamse overheid de bevoegdheid om voor dit gebied een RUP op te maken aangezien:

- De afbakening van regionale bedrijventerreinen in de grootstedelijke gebieden, in de regionaal stedelijke gebieden en in het economisch netwerk Albertkanaal behoren tot de bevoegdheid van het Vlaams Gewest.
- Het gebied van het RUP 'Quartier Canal' betreft, overeenkomstig de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 over het ENA, (een deel van) één van de te herstructureren bedrijventerreinen, met name Hasselt-Kanaal.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt verzocht tot delegatie van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied.

Het voornemen van de stad Hasselt om voor dit gebied een gemeentelijk RUP 'Quartier Canal' op te maken, werd besproken in het Dagelijks Bestuur van het Economisch Netwerk Albertkanaal. Volgende punten werden aangehaald:

- Het plangebied overlapt met het regionaal en ENA bedrijventerrein Trichterheide, een deelzone van 'Hasselt Kanaal'. De inwerking van de verstedelijking op het plangebied Quartier Canal is hier onvermijdbaar
- Het RUP 'Quartier Canal' moet bij de uitwerking van het toekomstig scenario ook rekening houden met het beperkte aanbod in Hasselt naar ruimte voor regionale en lokale bedrijfsactiviteiten.
- De huidige situatie geeft een invulling aan doelstellingen van het ENA en kan niet zonder meer worden verlaten. Het DB ENA vraagt daarom aandacht voor die bedrijven die reeds in het plangebied gevestigd zijn, en die in het verleden reeds geconfronteerd werden met de vestiging van nieuwe stedelijke functies en aandachtsgebieden in hun nabijheid. Nieuwe activiteiten mogen het voortbestaan van deze bedrijven niet hypothekeren.

Het DB ENA stelt aan het voorgenomen initiatief dan ook voorwaarden in verband met

- Het verzekeren van de groeikansen van de reeds gevestigde SEVESO bedrijven en het gevolg hiervan op nieuwe ontwikkelingen waar veel bezoekers verwacht worden (kunnen niet in de nabijheid van deze bedrijven).
- De rechtszekerheid voor andere bestaande bedrijven (type ambachtelijke bedrijven – standaard kmo's) binnen het plangebied.
- De invulling van de bestaande kaden langs het Albertkanaal met watergebonden bedrijven.
- Het niet aanvaardbaar zijn van grote mobiliteitsgenererende functies omwille van gebrek aan mogelijkheden om op deze locatie extra verkeer op te vangen.
- Afstemming van voorstellen openbaar vervoer met De Lijn.
- Verduidelijking ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer aan de Sasstraat.
- Noodzakelijkheid tot overleg met De Scheepvaart.
- De relatie met de ruimere omgeving.

Omwille van de unieke ligging van het gebied, tussen Albertkanaal en Singel en nabij de kernstad van Hasselt, zal dit gebied een meer stedelijke invulling krijgen. Vanuit de taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is geen bijzondere rol voor dit deelgebied weggelegd.

Daarom werd op 6 juli 2015 bij ministerieel besluit, de planningsbevoegdheid gedelegeerd aan de stad Hasselt voor het gemeentelijk RUP 'Quartier Canal'.

3. Opmerkingen inzake goede ruimtelijke ordening, planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Voor een groot deel werd rekening gehouden met de eerder gemaakte opmerkingen (vorige plenaire vergadering, masterplan en delegatie).

Een aantal punten blijven onduidelijk of bieden onvoldoende garanties op een goede ontwikkeling van dit gebied, namelijk:

Oplossingen voor het huidig parkeerprobleem blijven vaag. Zo kan men door middel van een bedrijfsvervoersplan alternatieven voorstellen, indien men niet kan voldoen aan de gestelde eisen in verband met parkeren. Hierover moet dan een akkoord verkregen worden van de vergunningverlenende overheid. Dit garandeert onvoldoende dat het parkeerprobleem op de site zal verbeteren of zeker niet zal vergroten.

Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt die de te verwachten bijkomende parkeerdruk ten gevolge van nieuwe te verwachten ontwikkelingen in het gebied, in beeld brengt. Het risico dat er nog grotere parkeerproblemen zullen ontstaan blijft reëel. De gevolgen voor de Singel, zijn onvoldoende in kaart gebracht, bestudeerd.... Kan deze locatie nog extra verkeer opvangen?

De mogelijkheid tot het oprichten van een parkeergebouw wordt voorzien. Dit kan losgekoppeld van een bedrijf, instelling of inrichting worden opgericht en geëxploiteerd. Hiermee kan een oplossing geboden worden voor bedrijven die hun parkeerprobleem niet op het eigen terrein of in het eigen gebouw kunnen oplossen. De garantie op werkelijke realisatie van zo'n gebouw is er niet.

Art.2 zone voor ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel en grootwinkelbedrijven in speciality goods:

- In de titel is 'convenience' niet vermeld, in §1. Bestemming en het verorendend grafisch plan wel.
- Is het aangewezen op deze locatie verkoop van convenience goods mogelijk te maken? De bijkomende parkeerdruk is onvoldoende duidelijk in het dossier. Kan de Singel deze bijkomende mobiliteitsdruk aan?

Het blijft onduidelijk welke de gevolgen van dit plan zijn op de aanwezige Seveso inrichting en de mogelijke ontwikkelingen ervan op de site.

- Kan het bedrijf uitbreiden wanneer het laagdrempelig blijft? Heeft deze uitbreiding dan impact op de mogelijke ontwikkelingen in de omgeving?
- Een aantal van de aanwezige functies trekken vandaag reeds grote aantallen van mensen. Tot welke aantallen kan dit nog uitbreiden vooraleer men in conflict komt met het Seveso bedrijf?
- Gaat het bedrijf nog sowieso kunnen uitbreiden (zelfs laagdrempelig) indien op termijn het aantal functies dat grote aantallen mensen samenbrengt, zal toenemen?

Er worden weinig of geen voorschriften voorzien in functie van groenvoorzieningen. Via een groene as kan dit gebied aantakken op enerzijds de scholencampus Elfde Linie, de stad en anderzijds de noordelijk gelegen gebieden (Banneux wijk, Corda site, ...).

De ambitie om hier een trendsettende en spraakmakende inrichting van het openbaar domein aan te leggen (groene as, opkrikken kanaaloever als stedelijke promenade langs het water, ...) ontbreekt in het RUP.

Het is aangewezen reeds op planningsniveau zo concreet mogelijk (op het grafisch plan of verordenend in de voorschriften) aan te geven welke maatregelen met doorwerking op vergunningsniveau genomen worden om de eventuele impact op de waterhuishouding bij (gewijzigde) invulling van het gebied te beperken. Het advies van de waterbeheerder kan hierbij een leidraad vormen.

Stedenbouwkundige voorschriften in verband met de waterhuishouding beperken zich tot de zeer summiere opmerking "regenwater dient op het eigen perceel te worden georganiseerd" (blz. 12 algemene bepalingen).

Het is aangewezen, gelet op de mogelijke uitbreidingen van functies en gebouwen op de site, om dit ook ruimer te bekijken en indien nodig ook gemeenschappelijke maatregelen te treffen om mogelijke wateroverlastproblemen te voorkomen.

4. Algemene conclusie

Het bindend gedeelte van het GRS voorziet niet uitdrukkelijk in het opmaken van een RUP voor deze zone, maar de bindende bepaling 33 voorziet wel dat de gemeente een strategisch plan uit werkt voor de herstructurering en verdichting van de regionale bedrijventerreinen. De opmaak van het masterplan Kanaalzone Hasselt biedt hierop een antwoord, het voorliggend RUP is een eerste concrete uitvoering hiervan om op korte termijn een basis te vormen voor het verlenen van vergunningen die kaderen binnen deze herstructurering en verdichting. De opmaak van dit RUP 'Quartier Canal' kadert bijgevolg in de uitvoering van de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het ontwerp RUP 'Quartier Canal' wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Bij het verder uitwerken van het plan moet rekening gehouden worden met de hierboven aangehaalde opmerkingen in verband met

- de parkeerproblematiek,
- de verhoging van de mobiliteitsdruk door het voorzien van onder andere grootwinkelbedrijven, activiteiten die grote aantallen mensen samenbrengen, ...
- de uitbreidingmogelijkheden/bestaansmogelijkheden van de Seveso-inrichting versus nieuwe functies met grote aantallen te verwachten bezoekers,
- de groene dooradering, de as die het gebied linkt met de omgeving, de inrichting van het openbaar domein,
- de waterhuishouding,
- ...

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



STAD HASSELT INGEKOMEN
15 OKT. 2015
AANW.NR. ... 163689

Stad Hasselt
Administratief Centrum
An Jammers
Dr. Willemsstraat 34
3500 Hasselt

uw kenmerk
Datum
contactpersoon
e-mail
onderwerp

Uw brief
14 oktober 2015
Sarah Gilissen
s.gilissen@descheepvaart.be
RUP Quartier Canal

ons kenmerk
bijlage
dienst
telefoon

COM-GBH-10-0019298
Commercieel Beleid
011 29 85 07

Geachte,

In antwoord op uw brief van 01.10.2015 waarin u advies vraagt over gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Quartier Canal' kan ik u het volgende melden.

In het verleden werd in dit dossier reeds verschillende malen advies verleend door nv De Scheepvaart. Ik verwijs hiervoor naar de diverse contacten met het stadsbestuur in het kader van het ENA-project Hasselt-Kanaal, naar het advies dat werd geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden over het gemeentelijk structuurplan in 2008, naar het advies van 2012 betreffende het screeningsdossier, naar het advies van 2013 betreffende het RUP Creatieve Zone en het advies van 25.02.2015 op de screeningsnota RUP Quartier Canal. Dit advies moet onverminderd samen gelezen worden met de eerder geformuleerde opmerkingen.

nv De Scheepvaart geeft een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met alle onderstaande opmerkingen.

1. Fietsverbindingen

nv De Scheepvaart stelt vast dat er nog steeds een dubbele houding wordt aangenomen ten aanzien van langzaam verkeer verbindingen via het jaagpad. Enerzijds wordt het statuut van het jaagpad erkend. Anderzijds worden er wel primaire fietsroutes vastgelegd via het jaagpad. nv De Scheepvaart kan niet akkoord gaan met de bestemming van de kade als wandel- en fietsweg. In het plan en de stedenbouwkundige voorwaarden moet het standpunt van nv De Scheepvaart juridisch-planologisch verankerd worden en dit voor de volledige lengte van het jaagpad.

nv De Scheepvaart pleit sterk om het langzaam verkeer om te leiden via de secundaire routes. Daar zijn drie redenen voor. Ten eerste kan nv De Scheepvaart het jaagpad afsluiten na een eenzijdige beslissing van onze organisatie. Ten tweede is de doorgang langs het jaagpad ook niet steeds gegarandeerd omwille van het laden en lossen van schepen. Tijdens de overslag van goederen kunnen vrachtwagens, kranen, ... de weg versperren. Dit zorgt ook voor gevaarlijke situaties als fietsers en voetgangers zich hier een weg door banen. Ten derde is het in casu perfect mogelijk om het fietsverkeer om te leiden langs bestaande achterliggende wegen die het bedrijventerrein doorkruisen.

2. Ontsluiting

Watergebonden bedrijven zouden in hoofdzaak ontsloten worden via de kade, langs waar ze kunnen aantakken op de verbindingen naar de hoofdwegen (p. 38). nv De Scheepvaart acht het echter noodzakelijk dat de bedrijven in de watergebonden zone (art. 1) ook ten alle tijden via de achterliggende weg Scheepvaartkaai kunnen ontsluiten. Ook de verbindende weg Scheepvaartkaai, tussen de kade en de achterliggende weg, dient behouden blijven. Deze weg is noodzakelijk voor het verkeer van en naar de kade.

Hiernaast stel ik ook vast dat de ontvangst- en kantoorruimte van veel bedrijven in deze zone niet geïntendeerd is naar het Albertkanaal. Werknemers, klanten, ... zullen hierdoor niet langs de kade toegang vinden tot het bedrijf. Dit verkeer zal dus via de achterliggende wegen ontsloten worden. Werknemers en klanten zijn immers ook niet gemachtigd om het jaagpad te gebruiken met hun voertuig.

3. Openbare ruimte

Op pagina 92 lees ik dat de openbare ruimte buiten de scope van het RUP valt. Er wordt echter wel een upgrade van de kade van het Albertkanaal verwacht. Waar vervolgens een route voor langzaam verkeer wordt aan gekoppeld die een kwalitatieve inrichting vereist.

Vooreerst wil ik opmerken dat het vooralsnog onduidelijk is wat bedoeld wordt met een upgrade van het Albertkanaal. In ieder geval kan nv De Scheepvaart zich niet vinden in het voorstel om binnen het watergebonden gebied een structurele route voor langzaam verkeer uit te bouwen.

nv De Scheepvaart is geen financierende partij voor de aanleg van nieuwe infrastructuur of voor de meerkosten ten gevolge van constructies nodig om uitvoering te geven aan de plannen, noch in constructie, noch in onderhoud.

nv De Scheepvaart moet hiervoor voorafgaandelijk toestemming geven, moet de juiste locatie en bouw voorafgaandelijk besproken worden en moeten concrete afspraken gemaakt worden voor de financiering van de aanleg en het onderhoud. Indien dergelijke nieuwe constructies ingeplant worden op gronden van het Vlaams Gewest, in het beheer van nv De Scheepvaart, dan dienen de nodige afspraken gemaakt te worden tussen opdrachtgever en grondeigenaar/-beheerder.

Op pagina 42 lees ik dat er een terreinbeheerder wordt aangesteld voor de realisatie van de plannen, waarbij nv De Scheepvaart één van de mogelijke actoren kan zijn. Het is echter zo dat nv De Scheepvaart de gronden in het plangebied in eigendom van het Vlaams Gewest autonoom beheert. Dit houdt in dat de tekst dient aangepast.

4. Maximale watergebonden ontwikkeling

nv De Scheepvaart merkt op dat er verschillende maatregelen worden vastgelegd die de maximale watergebonden ontwikkeling van het gebied belemmeren:

- Op pagina 88 wordt de splitsing van deelgebied Scheepvaartkaai in *watergebonden en niet-watergebonden bestemming* aangegeven. nv De Scheepvaart ijvert ervoor om ook de mogelijkheid open te houden om de zone, zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften Art. 2, te gebruiken voor watergebonden activiteit. Ook de bedrijven gelegen op de tweede lijn komen hiervoor in aanmerking. Hierbij denk ik bijvoorbeeld aan het bedrijf Omnibeton. Dit bedrijf is gelegen op grond in eigendom van het Vlaams Gewest, in beheer van nv De Scheepvaart, en hier bestaat de mogelijkheid om overslag via het water te realiseren.

- nv De Scheepvaart heeft in eerdere adviezen reeds aangehaald dat in de deelgebieden Zeilstraat en Trichterheideweg watergebonden bedrijvigheid mogelijk moet blijven en indien mogelijk versterkt moet worden. Dit is inderdaad opgenomen op respectievelijk pagina 33 en 35.
Op pagina 34 en 36 en in Art. 3 § 3 van de stedenbouwkundige voorschriften is echter opgenomen dat *opslag in open ruimte* niet toegelaten is. Dit beperkt uiteraard sterk de ontwikkelingsmogelijkheden voor watergebonden bedrijven.
In Art. 2 § 3 wordt gesteld dat buitenopslag toegelaten is, maar aan het zicht vanop het openbaar domein onttrokken moet worden. Dit vormt bijvoorbeeld voor het betonbedrijf, gelegen in Art. 2 een probleem.
- De bedrijven gelegen aan de Elfde Liniestraat zouden ook rekening moeten houden met een aangepaste *frontarchitectuur en een baken* (Art. 1 § 2, Art. 2 § 3 en Art. 3 § 3). Wat hier juist verwacht wordt van de bedrijven is niet duidelijk. nv De Scheepvaart vermoedt wel dat hierdoor jammerlijke kosten gevraagd worden aan de bedrijven om dit te kunnen realiseren en op het eerste zicht lijkt het ook niet altijd mogelijk om dit te realiseren.
- nv De Scheepvaart vraagt ook om de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot parkeren te herbekijken. De vereiste *auto- en fietsparkeerplaatsen* zijn niet realistisch. Ik illustreer het met enkele voorbeelden:
 - Art. 1: City Depot = 1.244 m² = 10 autoparkeerplaatsen, 24 fietsparkeerplaatsen (overdekt, liefst inpandig)
 - Art. 2: BMW garage = 8.353 m² = 445 autoparkeerplaatsen, 417 fietsparkeerplaatsen (overdekt, liefst inpandig)
 - Art. 3: Sternotte = 10.500 m² = 221 autoparkeerplaatsen (nieuwbouw / herbouw binnen het gebouw), 525 fietsparkeerplaatsen (overdekt, liefst inpandig)De bedrijven hebben de mogelijkheid om een alternatief bedrijfsvervoersplan voor te leggen aan de vergunningverlenende overheid. nv De Scheepvaart vreest echter dat elk bedrijf een alternatief plan zal moeten voorleggen, waardoor nodeloze procedures moeten worden gevoerd als de stedenbouwkundige voorschriften niet worden aangepast. Dit zou ook ten koste zijn van de beschikbare ruimte voor de bedrijfsvoering van de bedrijven.
- Het *verbod op logistieke bedrijven* (Art. 3 § 1 en Art. 4 § 1) is eveneens een zware beperking voor de watergebonden bedrijven in het volledige plangebied. Enerzijds maakt het feit dat deze bedrijven goederen transporteren via de waterweg van hen logistieke bedrijven. Anderzijds is voor veel watergebonden bedrijven voor-en natransport van goederen inherent aan hun werkzaamheden. Het komen en gaan van vrachtverkeer kan dus niet vermeden worden in het plangebied. Het vestigen van logistieke bedrijven in de buurt zorgt net voor een korte keten waardoor de aan- en afvoer van goederen efficiënter kan verlopen.

nv De Scheepvaart kan dan ook niet akkoord gaan met deze voorschriften.

5. Toekomstkansen van de bestaande bedrijven

In een eerder advies heeft nv De Scheepvaart reeds aangegeven dat de organisatie vreest dat het oorspronkelijke doel van het voorliggend dossier, nl. een bestemmingsverruiming, in de praktijk eerder een bestemmingsvernaauwing zal zijn.

Hieronder som ik enkele passages op die erg contradictorisch zijn op het vlak van de toekomstkansen voor bestaande en nieuwe bedrijven:

- Pagina 10: "Nieuwe ontluikende sectoren moeten een kans krijgen zicht te ontwikkelen in het plangebied, zonder daarbij de aanwezige functies te verdringen."
- Pagina 84: "Een verdringing door de creatieve sector van de bestaande bedrijvigheid is dus zeker een reëel gevaar. Specifiek voor watergebonden activiteiten is deze verdringing eerder groot. Gezien de ligging langs het kanaal, moet de watergebonden bedrijvigheid echter gestimuleerd worden langs de kanaaloevers. Het voorliggend RUP dient hierop in te zetten."
- Pagina 86: "De bestaande activiteiten worden bestendig terwijl nieuwe activiteiten bijkomende mogelijkheden krijgen binnen het plangebied en dit zonder de huidige functies te verdringen."
- Pagina 99: "Op aanraden van dienst Veiligheidsrapportage wordt daarom in de voorschriften van het RUP opgenomen dat de huidige situatie op korte termijn behouden blijft (d.w.z. het extern risico van het bedrijf niet mag toenemen bij een eventuele uitbreiding of wijzigingen...). Op lange termijn dient de situatie, aldus dienst Veiligheidsrapportage, verbeterd te worden: dit impliceert dat wanneer het bedrijf zou stopgezet worden er geen andere Seveso-bedrijvigheid wordt toegelaten."

De toekomstperspectieven van het aanwezige Seveso-bedrijf worden hier duidelijk sterk beperkt. Hoewel het de initiële doelstelling van het RUP is om te waken over de verdringing van bestaande bedrijven.

Hiernaast kan het toelaten van nieuwe functies in het plangebied ook een impact hebben op Seveso-bedrijven gelegen in de nabijheid van het plangebied. Het bekomen of het vernieuwen van een milieu- of bouwvergunning kan problematisch worden voor bedrijven. nv De Scheepvaart vraagt daarom uitdrukkelijk om in het RUP Seveso-bedrijven binnen de bestemming industriegebied toe te laten en het plangebied in te richten zodat het voortbestaan van deze bedrijven niet in gedrang komt.

Meer algemeen vraagt nv De Scheepvaart zich af of het huidig plan in overeenstemming is met de voorwaarden die zijn opgenomen in het delegatiebesluit van de Vlaamse regering en met beslissing van de Vlaamse regering van 17 juli 2015 houdende het ENA. Hierbij was onder andere het voortbestaan van de huidige bedrijvigheid en het watergebonden karakter een voorwaarde sine qua non. Dit lijkt in voorliggend plan niet steeds het richtsnoer te zijn. De opzet van het plan en de stedenbouwkundige voorwaarden dienen vanuit deze optiek bijgestuurd te worden.

6. Herbouw van de brug

nv de Scheepvaart heeft in een vorig advies al gewezen op de geplande herbouw van de brug over het Albertkanaal. De herbouw kan tot gevolg hebben dat de wegenis in de omgeving aangepast moet worden. Op dit moment is daar echter nog geen concreet zicht op.

nv De Scheepvaart vraagt dit mee op te nemen in het RUP zodat de uitvoering van dit project niet gehypothekeerd wordt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Joël Bijnens
afdelingshoofd

STAD HASSELT INGEKOMEN
15 OKT. 2015
AANW.NR. 263697

Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 BRUSSEL
T 02 214 21 11
F 02 553 21 05
www.vmm.be

College van burgemeester en schepenen
Groenplein 1
3500 HASSELT

uw bericht van
10/1/2015
vragen naar/e-mail
Wim Verhaegen
w.verhaegen@vmm.be

uw kenmerk
RUP 203 Quartier Canal

ons kenmerk
WT 2015 R 0141
telefoonnummer
02 214 21 11

bijlagen
datum

14 OKT. 2015

Betreft: Advies over het RUP met betrekking tot nr. 203 Quartier Canal te Hasselt
Aanvrager: gemeente

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gebied.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Een deel van de terreinen bevindt zich in een beschermingszone I en II voor grondwater.

De aanvraag kadert in het opstellen van een GRUP voor een herstructurering en verdichting van het regionale bedrijventerrein Trichterheideweg, en een betere verweving van bedrijvigheid met het stadsweefsel binnen het Masterplan Hasselt Kanaalzone.

Voor de zone Sasstraat wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er geen infiltratievoorzieningen mogen aangelegd worden, gelet op de ligging in beschermingszone I en II. Binnen deze beschermingszone is een productieput gelegen van de Watergroep. i.k.v. de screeningsprocedure is het advies van de watergroep gevraagd. De randvoorwaarden van de Watergroep worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften.


Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving en het advies van de drinkwatermaatschappij strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlarem, zoneringsplan, ...).

Besluit

Het RUP wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot de grondwateraspecten.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Met vriendelijke groeten,



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Grondwater en Lokaal Waterbeheer

DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Vlaamse overheid
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

STAD HASSELT INGEKOMEN
29 OKT. 2015
AANW.NR. 264.633

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RUP 15-161	1
Patrick Boel		telefoonnummer	datum
patrick.boel@lne.vlaanderen.be		02 553 80 43	27oktober 2015

Betreft: Advies over het RUP nr 203 Quartier Canal

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 5 oktober 2015 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP nr 203 Quartier Canal. 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:

Gezien de ligging van het plangebied, n.l. langs het Albertkanaal in Hasselt, binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, zijn er geen opmerkingen vanuit de afdeling ALBON m.b.t. de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

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,

Uw



Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE

DEPARTEMENT LEEFMILIEU NATUUR & ENERGIE

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

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

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar /e-mail		RUP 15/161	/
Vital Debroey		telefoonnummer	datum
vitalt.debroey@ne.vlaanderen.be		02-553.81.33	15/10/2015

Betreft: Advies over het RUP "Quartier Canal" te Hasselt (versie H/16-09-2015)

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.

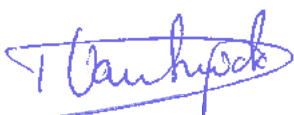
beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' voldoende behandeld werd in het voorontwerp van RUP in §4.2.2 (blz. 68) en §6.3.3. (blz. 99). In het plangebied bevindt zich een aandachtsgebied (Muziekodroom). Volgens de toelichtingsnota is het niet de bedoeling dat er in het plangebied andere aandachtsgebieden komen. Er is in het plangebied tevens een Seveso-inrichting (brandstoffendepot Bouts). In de stedenbouwkundige voorschriften is een verbod op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen opgenomen; voor de inrichting Bouts is er een voorschrift opgenomen dat het bedrijf kan blijven mits het externe risico niet toeneemt bij een eventuele uitbreiding, en dat er na stopzetting van het bedrijf geen andere Seveso-activiteit toegelaten is.

De dienst VR gaat akkoord met deze aanpak en beslist 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.

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

Met vriendelijke groeten,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



De Watergroep
WATER. VANDAAG EN MORGEN.

Aan het stadsbestuur Hasselt
Groenplein 1
3500 Hasselt

uw kenmerk
RUP 203
Quartier Canal
provinciale directie
distributie

ons kenmerk
40/75/AB/4622
contact
Joseph De Ryck/011-28 07 08

Hasselt
26-10-2015

Betreft: Advies voor Stadsbestuur Hasselt voor gemeentelijk RUP 203 Quartier Canal.

Geacht college ,

In antwoord op uw brief van 01.10.2015 delen wij u mee dat De Watergroep in principe geen bezwaar heeft i.v.m. het gemeentelijk RUP 203 "Quartier Canal".

De Watergroep dient u er wel op te wijzen dat er ten noorden van de singel twee transportleidingen met diameter 500mm gelegen zijn in een eigen bedding, de vroegere collectorleidingen langs het Albertkanaal.

Deze leidingen liggen binnen het RUP en bij de uitwerking van de plannen dient men terdege rekening te houden met de aanwezigheid van deze belangrijke leidingen.

Zoals gevraagd zal het advies ook digitaal overgemaakt worden aan an.jamers@hasselt.be.

Met vriendelijke groeten,

Namens De Watergroep,

ir. Filip Vancoillie,
afdelingsingenieur

STAD HASSELT INGEKOMEN
27 OKT. 2015
AANW.NR. 264412

Bijlage 6: Advies van de Gecoro n.a.v. het openbaar onderzoek

**Advies van de GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING betreffende de
behandeling van de bezwaarschriften en adviezen in het kader van het ontwerp RUP nr. 203
"Quartier Canal-deelplan 1" en het ontwerp RUP nr. 203 "Quartier Canal-deelplan 2" – Stad Hasselt
– Provincie Limburg, zoals geformuleerd in zitting van de GECORO van 19 april 2016**

(plan-id: RUP_71022_214_00203_00001)

Inhoudsopgave

1.	Adviezen.....	1
1.1.	Ruimte Vlaanderen.....	1
1.2.	Provincie Limburg.....	6
1.3.	Elia.....	7
2.	Bezwaarschrift.....	8
3.	Bijlagen.....	21
3.1	Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Vlaamse Overheid, Ruimte Vlaanderen.....	21
3.2	Advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, Directie Ruimtelijke Planning en Beleid.....	23
3.3	Collegenota: "Parking bedrijventerrein Quartier Canal – Voorstel voor de aanleg van een centrale parking op bedrijventerrein Quartier Canal".....	28

Het RUP nr. 203 "Quartier Canal", met de deelplannen 1 en 2, is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 15/12/2016. Het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden van 11/01/2016 tot en met 10/03/2016. Tijdens het openbaar onderzoek zijn drie adviezen en één bezwaarschrift ingediend.

- Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Vlaamse Overheid, Ruimte Vlaanderen (zie bijlage 1)
- Advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, Directie Ruimte Planning en Beleid (zie bijlage 2)
- Advies van Elia
- bezwaarschrift

Elk advies of bezwaarschrift wordt samengevat in voorliggend document met een weergave van de motivatie van behandeling en het besluit van de GECORO.

1. Adviezen

1.1. Ruimte Vlaanderen

Het integrale advies van Ruimte Vlaanderen is toegevoegd als bijlage 3.1.

1.1.1. Onderwerp van het advies: Parkeerproblematiek

De voorziene maatregelen garanderen onvoldoende dat het parkeerprobleem op de site zal verbeteren of zeker niet zal vergroten. Garantie op de werkelijke realisatie van een parkeergebouw ontbreekt.

Behandeling van het advies

Cfr. toelichtingsnota p. 99/123: "Concreet voorziet het stadsbestuur in een verhard parkeerterrein met plaats voor een 120-tal wagens. Deze kan later vervangen worden door een modulaire parkeergarage voor 200 à 250 parkeerplaatsen, centraal in het bouwblok Sasstraat. Deze modulaire garage zal tijdelijk zijn en blijft tot een permanente collectieve parkeergarage voorzien is op het terrein. De realisatie van deze laatste wordt mogelijk gemaakt in voorliggend RUP."

De stad voorziet dus in de realisatie van een parking. In bijlage 3.3. wordt de goedgekeurde collegenota "Parking bedrijventerrein Quartier Canal – Voorstel voor de aanleg van een centrale parking op bedrijventerrein Quartier Canal" opgenomen.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert om bovenvermeld collegenota toe te voegen aan het dossier ter verduidelijking van de intentie van de stad Hasselt voor de realisatie van een parking.

Aanpassing van het RUP:

1.1.1. Niet vereist

1.1.2. Onderwerp van het advies: Verhoging van de **mobiliteitsdruk** / parkeerproblematiek door het voorzien van o.a. grootwinkelbedrijven, activiteiten die grote aantallen mensen samenbrengen, ...

- *Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt die de te verwachten bijkomende parkeerdruk ten gevolge van nieuwe te verwachten ontwikkelingen in het gebied in beeld brengt. Het risico dat er nog grotere parkeerproblemen zullen ontstaan, is reëel.*
- *De gevolgen voor de Singel zijn onvoldoende bestudeerd. Kan deze locatie nog extra verkeer opvangen?*

Behandeling van het advies

Het RUP Quartier Canal is niet onderhevig aan verplichtingen voor de opmaak van bijkomende (mobiliteits)studies. Adviesinstanties als Agentschap Wegen en Verkeer vragen dit voorts niet in hun adviezen.

In het advies dat AWV opstelde in het kader van de plenaire vergadering van het RUP Quartier Canal neemt het Agentschap op onder welke voorwaarden de inplanting van een grootwinkelbedrijf in convenience goods mogelijk wordt geacht. Het is deze inrichting die de grootste mobiliteitsstroom teweeg zou kunnen brengen. Belangrijkste voorwaarde in dit kader is dat de ontsluiting van dergelijke functies langs achter gebeurt (Scheepvaartkaai) en niet via de bestaande ventweg.

Deze maatregelen worden – waar mogelijk – planologisch en verordenend doorvertaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Advies Wegen en Verkeer Limburg	Doorvertaling in RUP
<p><i>"Welke elementen dienen in het RUP aangepast om een "grootwinkelbedrijf in convenience goods" te kunnen toelaten?</i></p> <p><i>Aanpassing verkeersstructuur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Onmiddellijk bij realisatie supermarkt: afsluiten aantakking ventweg op kruispunt Grote Ring met Kempische Steenweg, dus ventweg wordt aangetakt op de interne ontsluitingsweg van het gebied</i> o <i>Uitrijden van de parking(s) via de centrale interne ontsluitingsweg</i> o <i>Op termijn dient rekening gehouden met het afsluiten van de inrit naar de ventweg vanaf de Grote Ring, dus de parkings dienen ook om in te rijden bereikbaar te zijn via de centrale ontsluitingsweg</i> 	<p>Het overgrote deel van het openbaar domein in de directe omgeving van het plangebied maakt geen deel uit van de scope van voorliggend RUP; in het RUP op tweede spoor en in de projectfase worden deze aspecten meegenomen.</p>
<p><i>Het kruispunt Grote Ring met Elfde Liniestraat blijft een zeer belangrijk kruispunt ter ontsluiting van de scholencampus en het Quartier Canal en dient daarom als een volwaardige verkeerskruispunt ingericht te blijven.</i></p>	<p>Valt buiten de scope van het RUP.</p>
<p><i>Op middellange termijn zal allicht een onderdoorgang voor de zwakke weggebruiker voorzien moeten worden om beide zijden van de Grote Ring veiliger te verbinden voor fietser en voetganger. De meest logische ligging voor zo'n onderdoorgang is in de buurt van de Elfde Liniestraat. In de planologische voorschriften is nu niets voorzien om</i></p>	<p>Er is een bijkomende overdrukzone voorzien die de realisatie van deze onderdoorgang mogelijk maakt. Zie artikel 9: Reservatiezone voor ongelijkgrondse kruising langzaam verkeer (overdruk)</p>

<i>dergelijke infrastructuur mogelijk te maken en toekomstige bebouwing daarmee rekening te laten houden.</i>	
<i>De doortrekking van de interne ontsluitingsweg naar de Sasstraat is niet opgenomen in het RUP en de voorschriften, maar wel in de verkeersstructuurschets. Dit dient ook in het RUP aangegeven te worden.</i>	Deze doortrekking van de interne ontsluitingsweg is opgenomen in het RUP. Zie artikel 8: Ontsluiting Sasstraat (indicatief).
<i>De paragraaf over het mogelijk knippen van Sasstraat-Scheepvaartkaai-Sas dient uit de toelichtingsnota gehaald.</i>	Dit betrof een uitgangspunt van het masterplan en wordt niet langer opgenomen in de toelichtingsnota.
<i>De exacte ontsluiting van het gebied naar de Grote Ring (o.a. kruispuntinrichtingen) dient uitgeklaard in de studie voor de Grote Ring die door de stad Hasselt werd opgestart. Voor AWV dienen daarbij bij voorkeur alle ontwikkeling in Quartier Canal op termijn ontsloten te worden via de interne ontsluitingsweg en niet via de ventweg.</i>	Dit aspect zal beschouwd worden in de studie voor, de Grote Ring.

Advies van de GECORO

Waar planologisch mogelijk werd in het ontwerp van het RUP tegemoet gekomen aan de eisen die AWV stelt opdat de realisatie van grootwinkelbedrijven in convenience goods toegelaten kan worden. Ingrepen op niveau van het project kunnen niet ondervangen worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan: hiervoor wordt verwezen naar het vergunningenniveau.

Aanpassing van het RUP:

1.1.2. Niet vereist

- 1.1.3. Onderwerp van het advies: De uitbreidingsmogelijkheden / bestaansmogelijkheden van de **Seveso-inrichting** versus nieuwe functies met grote aantallen te verwachten bezoekers.

De uitbreidingsmogelijkheden (zelfs met behoud van laagdrempelig niveau) blijven onduidelijk.

Behandeling van het advies

- In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 5, "Laagdrempelige Seveso-inrichting (overdruk)") worden volgende bepalingen opgenomen voor wat betreft de mogelijkheden die het bestaande Seveso-bedrijf: *"Binnen de overdrukzone "Laagdrempelige Seveso-inrichting" is een inrichting ingeplant, zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.*
Het betreft een laagdrempelig bedrijf.
Het extern risico voor wat betreft de mensveiligheid mag niet toenemen bij een uitbreiding of wijziging: het bedrijf binnen de overdruk dient een laagdrempelig bedrijf te blijven.
Wanneer het bedrijf haar activiteiten stopzet, is de realisatie van andere Seveso-bedrijvigheid niet toegelaten."
- Stad Hasselt heeft contact opgenomen met het bestaande Seveso-bedrijf Bouts. De eigenaar heeft bevestigd dat de omvorming van het bedrijf tot hoogdrempelig Seveso-bedrijf niet gewenst is. Zolang Bouts laagdrempelig blijft, legt het ruimtelijk uitvoeringsplan verordenend geen beperkingen op.
- Voorts heeft de dienst ruimtelijke veiligheidsrapportering kennis genomen van het RUP en een positief advies uitgebracht. Dienst veiligheidsrapportering kan zich vinden in de geest van het RUP en legt ten aanzien van de huidige voorschriften geen bijkomende voorwaarden op.
Zie advies Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst Veiligheidsrapportering in kader van de plenaire vergadering (datum 15/10/2015). Dit advies is opgenomen als bijlage bij het verslag van de plenaire vergadering. Zie bijlage 5 van de toelichtingsnota van het RUP Quartier Canal.
"De dienst VR stelt vast dat het aspect "externe veiligheid" voldoende behandeld werd in het voorontwerp van RUP in §4.2.2. (blz 68) en §6.3.3. (blz 99). In het plangebied bevindt zich een aandachtsgebied (Muziekodroom). Volgens de toelichtingsnota is het niet de bedoeling dat er in het plangebied andere aandachtsgebieden komen. er

is in het plangebied tevens een Seveso-inrichting (brandstoffendepot Bouts). In de stedenbouwkundige voorschriften is een verbod op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen opgenomen; voor de inrichting Bouts is er een voorschrift opgenomen dat het bedrijf kan blijven mits het externe risico niet toeneemt bij een eventuele uitbreiding, en dat er na stopzetting van het bedrijf geen andere Seveso-activiteit toegelaten is. De dienst VR gaat akkoord met deze aanpak en beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect extern veiligheid betreft geen verder actie ondernomen dient te worden."

Advies van de GECORO

De Gecoro vindt het advies van Ruimte Vlaanderen niet duidelijk. Het RUP geeft immers aan binnen welke ruimtelijke contouren en functionele randvoorwaarden de bestaande Seveso-inrichting behouden kan blijven.

Aanpassing van het RUP:

1.1.3. Niet vereist

1.1.4. Onderwerp van het advies: De groene dooradering, de as die het gebied linkt met de omgeving, de inrichting van het openbaar domein

De ambitie om hier een trendsettende en spraakmakende inrichting van het openbaar domein aan te leggen (groene as, opkrikken kanaaloever als stedelijke promenade langs het water, ...) ontbreekt in het RUP, voorschriften hieromtrent blijven uiterst beperkt.

Behandeling van het advies

Het RUP Quartier Canal maakt deel uit van een twee sporen aanpak. Dit RUP werkt op relatief korte termijn en speelt in op acute issues (zoals het gebrek aan ruimte voor creatieve bedrijvigheid). De opzet van dit plan is beperkt tot de aanpak van de bestemming enerzijds en het uitzetten van een aantal hoofdlijnen op het vlak van ruimtelijke inrichting anderzijds. De visie die reeds bestaat op de ruimtelijke inrichting van het plangebied (masterplan Kanaalzone Hasselt) wordt in een tweede spoor doorvertaald in het RUP Hasselt-Kanaal.

- Cfr. toelichtingsnota, p. 12/123: "In 2008 werd een masterplan opgesteld voor de integrale kanaalzone van Hasselt. Het doel is om deze visie op langere termijn juridisch te verankeren en door te vertalen naar een ruimtelijk uitvoeringsplan: het RUP Hasselt-kanaal.
De aspecten die aan bod komen in het masterplan – zoals mobiliteit, economie, aanpak van openbaar domein, etc. – worden in dit grote en overkoepelende RUP behandeld. Bovendien worden in dit plan linken gelegd met de visie op de Campus 11^{de} Linie, wordt de relatie met de open oproep voor de visie op de noordelijke Singel gelegd, alsook met het streefbeeld van AWW. Dit RUP vormt een spoor op lange termijn."
- Cfr. toelichtingsnota, p. 13/123: "De visie die reeds bestaat op de ruimtelijke inrichting van het gebied (zie: masterplan Kanaalzone Hasselt) wordt in een latere fase en een tweede spoor volledig geïntegreerd en doorvertaald in een volgend, allesomvattend RUP, namelijk het RUP Hasselt-Kanaal."
- Ook in de plenaire vergadering merkte Ruimte Vlaanderen reeds op dat er weinig of geen voorschriften worden voorzien in functie van groenvoorzieningen. De toelichtingsnota omvat volgende respons op deze bemerking: "Via een groene as kan dit gebied aantakken op enerzijds de Scholencampus 11^{de} Linie, de stad en anderzijds de noordelijk gelegen gebieden. Het openbaar domein van de 11^{de} Liniestraat zit echter niet vevat binnen de contour van het RUP (zie ook historiek) waardoor voorschriften van die aard moeilijk toepasbaar zijn." (toelichtingsnota, p. 18/123)
- Hetzelfde geldt voor de aanleg van de kade langsheen het kanaal: ook deze strip is niet opgenomen binnen het contour van het RUP Quartier Canal en zal behandeld worden in het RUP Hasselt-Kanaal.
- Wel zijn er randvoorwaarden opgelegd aan de bebouwing en onbebouwde ruimte op de percelen langsheen de Elfde Liniestraat en het Kanaal. Deze verzekeren een minimum aan ruimtelijke kwaliteit op de belangrijkste assen.
 - o Zie artikel 3, §3 Inrichting – bebouwing langsheen Elfdelinestraat, p.20/41
 - "De gebouwen gelegen op de percelen die grenzen aan Elfdelinestraat dienen uitgewerkt te worden met frontarchitectuur en een hoogwaardige vormgeving. Op het verordenend grafisch plan zijn de randen waar frontarchitectuur moet worden toegepast grafisch weergegeven met een streepjeslijn.
 - De minimale bouwhoogte van frontarchitectuur bedraagt 10m.
 - De gevels die uitgeven op de Elfdelinestraat dienen voor minstens 40% te worden uitgevoerd in glas of een ander transparant materiaal."

- Zie artikel 3, §3 Inrichting – kanaalzijde, p.20/41
 - *“Indien een constructie en/of gebouw is gelegen op een perceel langsheen het kanaal, dan dient men de oriëntatie eveneens op het kanaal te richten. de visuele relatie met het kanaal moet gegarandeerd worden: visuele barrières tussen constructies en/of gebouwen en het kanaal zijn verboden.”*
 - *Toelichtend:*
 - *“In functie van het upgraden van de kaden van het kanaal leggen de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften op dat alle gebouwen die langsheen het kanaal zijn ingeplant hier ook een visuele relatie mee moeten aangaan. Ze dienen functioneel en/of vormelijk georiënteerd te zijn op het kanaal: hun toegangen en/of fronten moeten aan de kanaalzijde gelegen zijn.”*
- Zie artikel 3, §3 Inrichting – strategisch knooppunt, p.21/41
 - *“De kruising tussen de Elfdelinestraat en de Scheepvaartkaai / het kanaal is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als baken. De minimale bouwhoogte van een baken bedraagt 15m.”*
- Zie artikel 3, §3 Inrichting – buitenruimte, p. 21/41
 - *“De aanleg van de buitenruimtes dient hoogstaand en representatief te zijn: een hoogwaardige vormgeving moet worden gehanteerd.”*
- Zie artikel 4, §3 Inrichting – bebouwing langsheen Singel, p. 29/41
 - Cfr. bebouwing langsheen Singel uit artikel 3, §3 (p. 20/41)
- Zie artikel 4, §3 Inrichting – strategisch knooppunt, p. 30/41
 - Cfr. strategisch knooppunt uit artikel 3, §3 (p. 21/41)
- Zie artikel 4, §3 Inrichting – buitenruimte (p. 30/41)
 - Cfr. buitenruimte uit artikel 3, §3 (p. 21/41)

Advies van de GECORO

De visie die reeds bestaat op de ruimtelijke inrichting van het plangebied (masterplan Kanaalzone Hasselt) wordt in een tweede spoor door vertaald in het RUP Hasselt-Kanaal.

Aanpassing van het RUP:

1.1.4. Niet vereist

1.1.5. Onderwerp van het advies: De waterhuishouding

Stedenbouwkundige voorschriften in verband met de waterhuishouding beperken zich tot de zeer summiere opmerking “regenwater dient op het eigen perceel te worden georganiseerd” (blz. 11, algemene bepalingen). Het is aangewezen, gelet op de mogelijke uitbreidingen van functies en gebouwen op de site, om dit ook ruimer te bekijken en indien nodig ook gemeenschappelijke maatregelen te treffen om mogelijke wateroverlastproblemen te voorkomen.

Behandeling van het advies

Uit de watertoets (zie integrale toelichtings- en screeningsnota, pp. 108-109) volgt dat er geen significante negatieve effecten op de waterhuishouding worden verwacht ten gevolge van de realisatie volgens het RUP. Voorts zijn plangeïntegreerde maatregelen niet nodig volgens de screening. Door te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, de Code Van Goede Praktijk voor de dimensionering van de DWA, RWA leidingen en buffering en de bepalingen van het zoneringsplan en verplichtingen van Vlarem, ... worden aanzienlijk negatieve effecten op de waterhuishouding vermeden. Vanuit de watertoets is het bijgevolg niet vereist om eisen te stellen op vlak van de waterhuishouding die strenger zijn dan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Gezien de aard van het plangebied (met een mix aan verscheidene vormen van bedrijvigheid) kan het wel zinvol zijn om op te leggen dat men op collectieve wijze moet omgaan met de waterhuishouding. Het bedrijventerrein is echter grotendeels volgebouwd. De bestaande toestand leent zicht bijgevolg moeilijk voor collectieve maatregelen. Ook bij nieuwbouwprojecten zal de kans klein zijn dat men de hemelwaterbuffering op collectieve wijze kan ondervangen. Gezien de hoge graad van bebouwing en de schaal van het plangebied, is de kans dat een ruimere zone (her)ontwikkeld wordt, bijzonder klein. Het opleggen van collectieve maatregelen is in deze situatie niet zinvol.

Advies van de GECORO

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening volstaan. Het organiseren van de opvang van regenwater op eigen perceel wordt nu uitdrukkelijk opgenomen in de voorschriften, maar geldt sowieso als voorwaarde vanuit de verordening.

Aanpassing van het RUP:

1.1.5. Niet vereist

1.2. Provincie Limburg

Het integrale advies van de Provincie Limburg is toegevoegd als bijlage 3.2.

1.2.1. Onderwerp van het advies: Twee sporen beleid

Het RUP Quartier Canal wordt aangeduid als tussenstap (spoor op korte termijn) met de bedoeling de visie cfr. Masterplan Kanaalzone Hasselt in een latere fase volledig juridisch te verankeren in een volgend, allesomvattend RUP, namelijk het gemeentelijk RUP kanaalzone Hasselt.

De vraag is of 'kort op de bal spelen', zoals dit GRUP benoemd wordt, op termijn effectief zijn vervolg zal kennen in het globale GRUP Kanaalzone. Hiervoor kan geen garantie gegeven worden binnen het voorliggende RUP. De provincie dringt aan dat zo spoedig mogelijk ook het parallelle spoor van het allesomvattende GRUP aangevat wordt.

Advies van de GECORO

De Gecoro neemt kennis van het provinciaal advies en adviseert de stad deze kwestie op te nemen met Provincie Limburg en/of de opstart van het RUP op tweede spoor te bekijken.

Aanpassing van het RUP:

1.2.1. Niet vereist

1.2.2. Onderwerp van het advies: Stedenbouwkundige voorschriften, algemene bepalingen, Deelplan 1, §7 verhoging Kempische brug

Onderwerp van het advies

Dit voorschrift omvat mogelijk een tegenstrijdigheid. Enerzijds wordt er gesteld dat alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de verhoging van de brug zijn toegelaten, maar tegelijkertijd mogen zij de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen. Het is onwaarschijnlijk dat het verhogen van de kanaalbrug gerealiseerd kan worden zonder de bestemming van tenminste delen van de desbetreffende zone in het gedrang te brengen.

Behandeling van het advies

De GECORO volgt het standpunt van de provincie Limburg. Zoals gesteld in het advies is er mogelijk sprake van een tegenstrijdigheid.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert om het voorschrift als volgt aan te passen:

"§7. Verhoging Kempische Brug

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de verhoging van de Kempische Brug zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming."

Aanpassing van het RUP:

1.2.2. Vereist:

Stedenbouwkundige voorschriften deelplan 1

2. Algemene bepalingen

"§7. Verhoging Kempische Brug

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de verhoging van de Kempische Brug zijn toegelaten in alle zones ongeacht de bestemming. Zij mogen de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen."

1.3. Elia

1.3.1. Onderwerp van het advies: Hoogspanningslijnen

Elia is tevreden dat in het ontwerp dossier rekening werd gehouden met de aanwezigheid van hoogspanningslijnen, welke zich in de omgeving van de Gouverneur Verwilghensingel situeren. Zij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen, zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijk in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Zij adviseren om hun standaardtekst hieromtrent op te nemen in de voorschriften

Behandeling van het advies

In het ontwerp van RUP artikel 10 Bestaande hoogspanningsleiding is volgend stedenbouwkundig voorschrift opgenomen:
"In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming."

Elia adviseert om haar standaardtekst te hanteren:

"Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Electriche installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.

De toevoeging van de voorgeschreven tekst door Elia is een minimale aanpassing aan de voorschriften. De GECORO is van mening dat dit kan toegevoegd worden.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert deze voorgestelde standaardtekst van Elia op te nemen in het ontwerp van RUP.

Aanpassing van het RUP:

1.3.1. Vereist:

- Toevoeging van de standaard tekst van Elia aan artikel 10 van de stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 1 en 2

"Artikel 10 Hoogspanningsleiding

aanduiding in overdruk

Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden

worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht."

- Opname van de volgende tekst in het toelichtend luik van artikel 10 van de voorschriften van deelplan 1 en 2

"Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Electriche installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid."

2. Bezwaarschrift

Het bezwaarschrift schetst in opeenvolgende onderdelen:

1 De relevante context van deelplan 2 voor wat betreft de bezwaarindiener

2 De krachtlijnen van het bezwaarschrift

- a) Het ontwerp RUP is een gemiste kans om haar eigenlijke doelstelling te bereiken. Het bezwaar omschrijft deze doelstelling als de creatie van een zone waarin bedrijven uit de creatieve economie een plaats vinden.
- b) Er bestaat reeds een verregaand ontwerp waarin de doelstelling van het ontwerp RUP wordt gerealiseerd.
- c) Het RUP moet bijgestuurd of verduidelijkt worden, zodat het RUP meer kansen heeft erin te slagen het gewenste doel te bereiken.

3 Een modern stedenbouwbeleid afgestemd op creatieve economie voor het Quartier Canal

4 De krachtlijnen van het project van de bezwaarschrijver

5 Het bezwaar

Enkel punt 5. wordt hieronder verder behandeld, aangezien dit punt de eigenlijke drie bezwaren bevat en de voorgaande punten de motieven betreffen waarop het bezwaar gemotiveerd is, zoals de bezwaarschrijver zelf aangeeft.

Onderwerp van het bezwaar 5.1.: De aansluiting met een modern stedenbouwbeleid afgestemd op creatieve economie: de noodzaak om de mogelijke woonvormen te differentiëren

(38)

Het RUP biedt te weinig kansen aan een stedenbouwbeleid afgestemd op ondernemingen uit de creatieve economie, aldus de bezwaarindiener. Dit zou immers vereisen dat de stedenbouwkundige voorschriften een soepele mix mogelijk maken van diverse functies met een gedifferentieerd leef-woon-werkmilieu.

Dergelijke mix kadert in de doelstellingen van het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt**, dat verder wenst te gaan dan de klassieke ontwikkeling van bedrijventerreinen: het gebied moet kunnen "tegenmoetkomen aan allerhande nieuwe behoeften en creatieve ontwikkelingen op het vlak van woon-werkmilieus (ateliers), startersateliers, (sub)cultuur, kunst, laboratoria, maar ook onderzoeks- en adviesinstellingen. Door zijn ligging kan het ook interactief ontwikkeld worden met de aan de binnenzijde van de Singel gelegen scholencampus en de Stedelijke Demerzone".

Het GRS houdt wel vast aan de noodzaak dat wonen alleen kan in een duidelijk aantoonbaar verband met de werksituatie.

(39)

Het **Masterplan kanaalzone Hasselt** had als primaire optie aangenomen dat de ontwikkeling van dit gebied gericht moet zijn op de infiltratie van de stedelijke dynamiek in de bedrijvenszone. Verweving van de kanaalzone en de stad is essentieel, aldus het masterplan.

(40)

Het voorlopig vastgestelde RUP zou deze ambitie van het GRS en het masterplan moeten invullen. Tegelijkertijd zou het RUP aansluiting moeten zoeken bij een modern stedenbouwbeleid voor het aantrekken van ondernemingen uit de creatieve economie.

(42)

De bezwaarindiener vraagt een tweeledige aanpassing van voorschriften inzake de woonvormen.

(44)

Vereiste aanpassing A

- De doelgroep (bedrijven uit de creatieve economie) heeft nood aan flexibele en gedifferentieerde woongelegenheden waar de (jonge) werknemers permanent verblijven en die geclusterd worden voor interactie tussen de bedrijven.
- Één grotere conciërgewoning bij het bedrijf is een verouderd concept dat is verbonden aan het niet langer bestaande éénmansbedrijf van vroeger, aldus de bezwaarindiener.
- Er is aanvullend nood aan ontmoetingsplekken; preferentieel in een omgeving waarin ook hogeschool- of universiteitsstudenten aanwezig zijn.
- De in het RUP voorziene woonvormen komen aan deze verzuchting niet tegemoet, aldus de bezwaarindiener.
- De ambitie zou moeten zijn meer gedifferentieerde en innovatievere woonvormen te voorzien die wel steeds onlosmakelijk gekoppeld zijn aan de creatieve bedrijfsactiviteit, waar in functie van het creatief bedrijf een aangepaste bewoningsvorm of een vorm van samenhuizing mogelijk moet zijn.

(45)

Vereiste aanpassing B

De bezwaarindiener stelt dat de ambitie om stedelijke dynamiek naar het gebied over te brengen het best kan worden gerealiseerd door bewoning toe te laten die niet gekoppeld is aan bedrijfsactiviteiten.

(46)

De twee vereiste aanpassingen moeten in het licht worden gezien van de noodzaak om de bebouwing op het perceel te verdichten door stapeling van bouwvolumes.

Het RUP stapt af van het klassieke bedrijvenmodel (= realisatie bedrijfshal + conciërgewoning). Uit de wens om te verdichten door stapeling wordt afgeleid dat het RUP de ambitie heeft om in het plangebied gebouwen te realiseren met meerdere bouwlagen om daarin de creatieve bedrijven onder te brengen.

De meerdere bouwlagen zouden ook mogelijkheid bieden om te werken met hoogwaardige architectuur en het opbouwen van een zichtrelatie met het kanaal.

De invulling van meerdere bouwlagen laten ook de realisatie toe van gedifferentieerde leef-woon-werk combinaties die belangrijk zijn voor ondernemingen uit de creatieve economie, aldus de bezwaarindiener.

De ambities van het RUP zouden beter ingevuld worden wanneer de voorschriften het volgende verplichten:

- a. nieuwbouw op terreinen langs de Scheepvaartkaai tussen de Sasstraat en het verlengde van de Elfdelinestraat en aan weerszijden van de Elfdelinestraat, moet bestaan uit een stapeling van meerdere bouwlagen (preferentieel minimaal 5 of 6).
- b. per bedrijf moet minimaal 60% van de netto-vloeroppervlakte flexibel ingevuld worden met bedrijfsruimte.
- c. Daarnaast zou er ruimte moeten zijn voor bedrijfsgebonden en niet bedrijfsgebonden huisvesting in al zijn mogelijke vormen en beperkt tot maximaal 40% van de netto-oppervlakte van de bouwlaag (er zou geen bepaalde woonvorm mogen voorgeschreven worden, om op die manier ruimte te bieden aan de noodzakelijke differentiatie).

(47)

Concreet wordt voorts gevraagd om volgende aspecten te schrappen:

- Verbod van permanente bewoning in kleinere woonentiteiten
- Voorgeschreven woonvormen van kleine woonentiteiten en conciërgewoning
- Voorgeschreven aantallen bij voorziene woonvormen (4 kleine wooneenheden of 1 conciërgewoning)

Tot slot wordt ook het verhogen van de totale norm huisvesting gevraagd.

Nu valt de huisvestingsnorm samen met de globale norm voor alle nevenactiviteiten. De huisvestingsnorm kan verhoogd worden naar 40% van de netto-vloeroppervlakte waarvan minstens de helft gekoppeld moet zijn aan bedrijfsgerelateerde huisvesting, aldus de bezwaarindiener.

Behandeling van het bezwaar 5.1.

(38-43) In de paragrafen 38 tot en met 43 wordt door de bezwaarindiener verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het masterplan. Het masterplan Hasselt Kanaal heeft op dit moment geen juridische waarde. De krachtlijnen van dit document zullen doorvertaald en juridisch verankerd worden in het eerder besproken RUP op tweede spoor (RUP Hasselt-Kanaal).

Waar mogelijk zijn de relevante krachtlijnen van dit masterplan al doorvertaald in het RUP Quartier Canal. Zie ook de behandeling van het advies van Ruimte Vlaanderen, onder paragraaf 1.1.4.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet verder wel uitvoering geven aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op p. 24/123 van de toelichtingsnota worden de krachtlijnen uit het GRS voor het bedrijventerrein Trichterheide opgenomen. Het RUP Quartier Canal beslaat slechts een deel van dit regionale bedrijventerrein.

	Doorvertaling in RUP
<p><i>"Het bedrijventerrein Trichterheide is meer dan een bedrijventerrein: de zone kan ontwikkelen naar een gemengde regionale bedrijvige zone met kleine en middelgrote bedrijven. Het kan naast bedrijvigheid tegemoetkomen aan allerhande nieuwe behoeften en creatieve ontwikkelingen op het vlak van woon-werkmilieus (ateliers), startersateliers, (sub)cultuur, kunst, laboratoria, maar ook onderzoeks- en adviesinstellingen.</i></p>	<p>Het GRS spreekt over een combinatie van activiteiten: bedrijvigheid enerzijds en een tegemoetkoming aan nieuwe behoeften en creatieve ontwikkelingen anderzijds.</p> <p>Voorliggend RUP tracht dit evenwicht door te vertalen door onder meer een differentiatie door te voeren in de verschillende bestemmingszones.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Artikel 1</u>: ambachtelijke bedrijven, kmo's, watergebonden activiteiten; - <u>Artikel 2</u>: ambachtelijke bedrijven, kmo's, groothandel, grootwinkelbedrijven; - <u>Artikel 3</u>: ambachtelijke bedrijven, kmo, watergebonden activiteiten, groothandel, creatieve economie; - <u>Artikel 4</u>: ambachtelijke bedrijven, kmo, groothandel, grootwinkelbedrijven.
<p><i>Wonen kan alleen in een duidelijk aantoonbaar verband met de werksituatie.</i></p>	<p>Deze belangrijke voorwaarde wordt gehandhaafd in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Cfr. artikel 3, p. 18/41: <i>"Het vereiste duidelijk aantoonbaar verband tussen enerzijds de huisvesting en anderzijds de creatieve bedrijvigheid krijgt bij de huisvesting concreet vorm als volgt: een kwalitatieve ruimtelijke binding tussen werk- en woonruimte is vereist. De toegang tot de ene zone moet vanuit de andere steeds gegarandeerd zijn, en andersom."</i></p>
<p><i>Een herstructurering, sanering en verdere ontwikkeling van het gebied dringt zich op om aan nieuwe behoeften te voldoen. Hierbij dient men rekening te houden met onder meer het behoud van de hoge dichtheid en de beeldkwaliteit. Hasselt heeft als ambitie om een trendsettende en spraakmakende inrichting van het openbaar domein te realiseren.</i></p> <p><i>Het GRS ziet het gebied Trichterheide als heterogeen regionale activiteitenzone en heeft een uitgesproken visie op de gewenste verschijningsvorm: Trichterheide moet een zichtlocatie naar de Singel zijn met hoge dichtheid, die gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing van werkhallen en ateliers, gestapeld met kantoren en eventueel woningen. Het bedrijventerrein fungeert als een oefenterrein voor nieuwe soorten woon/werkmilieus en innovatieve architectuur.</i></p>	<p>Voorliggend RUP doet geen uitspraken over het openbaar domein. Deze aspecten zijn behandeld in het masterplan en zullen later planologisch worden doorvertaald in het RUP op tweede spoor (RUP Hasselt- Kanaal).</p> <p>Wel worden eisen opgelegd langsheen de Singel en de Elfdelinestraat, inzake beeldkwaliteit en het bereiken van een zekere dichtheid (door een minimale bouwhoogte op te leggen).</p> <p>Ook op de hoekpunten van de Elfdelinestraat – Singel en Elfdelinestraat – kade (kanaal) wordt aanvullend de overdruk "baken" toegevoegd. Deze hoekpunten dienen als duidelijke bakens te worden uitgevoerd. Dit impliceert onder meer een minimale bouwhoogte.</p>
<p><i>Bovendien stelt het GRS dat de kanaaloever nog gebruikt wordt voor een aantal watergebonden activiteiten en voor opslag van allerhande bouwmaterialen. Het wordt als wenselijk aangeduid om geen nieuwe bedrijven toe te laten die opslag nodig hebben maar wel de mogelijkheid open te houden voor laden en lossen.</i></p>	<p>Gezien het belang van het behoud en de stimulans van watergebonden activiteiten, wordt buitenopslag toegelaten in de twee bestemmingszones langsheen het kanaal (artikel 1 en 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 1, p. 16/41: "Opslag in open ruimte is toegelaten." - Artikel 3, p. 21/41: "Buitenopslag – uitgezonderd deze

	van watergebonden bedrijven – dient aan het zicht van op het openbaar domein te worden onttrokken.”
Het gebied kan ingebreed, gesaneerd, geherstructureerd en verder ontwikkeld worden om aan nieuwe behoeftes te voldoen. Hier worden o.a. volgende aandachtspunten als belangrijk beschouwd: - behoud en ontwikkeling van hoge dichtheid en gelaagdheid;	Verscheidene voorschriften geven aan onder welke vorm de verdere verdichting van het terrein preferentieel gebeurt. - Artikel 2, p. 22/31: “Verdichting gebeurt bij voorkeur door meerdere functies / bedrijven in één project en/of perceel te realiseren. Verder verdient het concept van stapelen de voorkeur als vorm van inbreiding.” - Artikel 3, p. 15/41: “Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen.” - Artikel 4, p. 29/41: “Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen.” - Bakens - (artikel 3, p. 21/41) Strategisch knooppunt: “De kruising tussen de Elfdelinestraat en de Scheepvaartkaai / het kanaal is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als bakens. De minimale bouwhoogte van een bakens bedraagt 15m.” - (artikel 4, p. 30/41) Strategisch knooppunt: “De kruising tussen de Elfdelinestraat en de Singel is een belangrijke zichtlocatie. De constructies dienen hier uitgewerkt te worden als bakens. De minimale bouwhoogte van een bakens bedraagt 18m.”
- onderzoek naar de behoefte aan aan- en afvoer van producten via het water en hoe dit te combineren met de multifunctionele taakstelling van het bedrijventerrein;	Te ondervangen in het RUP op tweede spoor.
- aanleg en landschaping van een toegankelijk front langs het Albertkanaal.	Te ondervangen in het RUP op tweede spoor. Het openbaar domein van de kade maakt geen onderdeel uit van het contour van het RUP Quartier Canal.

(44) In het plangebied bestaat een fragiel evenwicht tussen de (bestaande) meer traditionele bedrijvigheid enerzijds en de nieuwe vormen van activiteiten die alwaar meer hun weg naar het plangebied vinden.

Zo zal het plangebied niet enkel ruimte bieden voor creatieve bedrijvigheid. Verspreid over vier bestemmingszones kunnen volgende activiteiten een plek krijgen in het plangebied: kmo's, ambachtelijke bedrijven, watergebonden activiteiten, groothandel, grootwinkelbedrijven en creatieve economie.

Afgestemd op de verschillende types van bedrijvigheid die toegelaten zijn in de vier verschillende bestemmingszones, is eveneens een differentiatie doorgevoerd in de types woonvormen die zijn toegelaten.

Artikel	Toegelaten activiteiten	Stedenbouwkundige voorschriften inzake toegelaten woonvormen
Artikel 1	- Ambachtelijke bedrijven - Kmo's - Watergebonden activiteiten	“Het is mogelijk om één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m².” p. 14/31
Artikel 2	- Ambachtelijke bedrijven - Kmo's - Groothandel - Grootwinkelbedrijven	“Het is mogelijk om één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m².” p. 21/31
Artikel 3	- Ambachtelijke bedrijven - Kmo's - Watergebonden activiteiten	“Het is mogelijk om - Één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m²

	<ul style="list-style-type: none"> - Groothandel - Creatieve economie 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maximum 4 wooneenheden per creatief bedrijf te realiseren met een maximale individuele netto vloeroppervlakte van 60m² per wooneenheid.</i> <i>"Het is verboden om twee of meerdere van deze wooneenheden te verenigen tot één wooneenheid."</i> <i>p. 18/41</i>
Artikel 4	<ul style="list-style-type: none"> - Ambachtelijke bedrijven - Kmo's - Groothandel 	<ul style="list-style-type: none"> <i>"Het is mogelijk om</i> - <i>Één volwaardige conciërgewoning per perceel te realiseren met een maximum netto vloeroppervlakte van 200m²</i> - <i>Maximum 4 wooneenheden per creatief bedrijf te realiseren met een maximale individuele netto vloeroppervlakte van 60m² per wooneenheid.</i> <i>"Het is verboden om twee of meerdere van deze wooneenheden te verenigen tot één wooneenheid."</i> <i>p. 27/41</i>

De woonvormen die worden voorzien in het ruimtelijk uitvoeringsplan sluiten aan op deze verschillende vormen van bedrijvigheid.

Zo blijft het concept van één conciërgewoning per perceel wel degelijk een werkbaar concept, meer bepaald voor de meer traditionele bedrijvigheid die even zeer een plek binnen het plangebied blijft krijgen.

De 4 kleinschalige wooneenheden die eveneens mogelijk zijn, zijn specifiek geënt op de creatieve (nieuwe) spelers in het plangebied. Op basis van gesprekken met aanwezige partijen, kwam de stad tot de constatactie dat er vaak bezoekers (uit het buitenland) voor kortere periodes naar de creatieve hotspot van Hasselt afzakken. Zij verblijven dan voor kortere periodes nabij het verblijf. Het is op deze doelgroep dat de 4 wooneenheden zijn gericht. Dergelijk opzet vereist geen permanente bewoning.

Bovendien voorziet de binnenstad van Hasselt, die op een zeer nabije afstand is gelegen, voldoende alternatieven voor de gevallen waar een langduriger verblijf toch aangewezen is.

Met de differentiatie die is toegepast in de toegelaten activiteiten en bijhorende vormen van nevenactiviteiten (inclusief woonvormen) is het RUP afgestemd op een breed scala aan activiteiten.

(45) Het aantoonbaar verband tussen de toegepaste wooneenheden en de bedrijvigheid is een absolute must. Dit uitgangspunt is onder meer onderschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (*"Wonen kan alleen in een duidelijk aantoonbaar verband met de werksituatie."*, p. 212, 2009, richtinggevend deel, GRS Hasselt)

Het plangebied blijft integraal de paarse kleur behouden en blijft dus behouden als zone voor bedrijvigheid. Het is niet het opzet van het RUP Quartier Canal om dit te wijzigen. Het RUP tracht het fragiele evenwicht in stand te houden en zo alle gewenste activiteiten (traditionele bedrijvigheid én nieuwe activiteiten) een plek te geven.

Door bijkomende niet-werkgerelateerde wooneenheden toe te laten binnen het plangebied, zal het aandeel wonen stijgen. Dit brengt de goede werking van de meer traditionele bedrijven in het gedrang. Cfr. evenwicht Seveso-bedrijf vs. aandachtsgebieden.

Ruimte voor bedrijvigheid "opofferen" voor een residentiële zone, is niet aangewezen gezien de schaarste aan ruimte voor economische ondernemingen waarmee de stad Hasselt kampt.

Een breed scala aan woonvormen is voorzien in de zeer nabij gelegen binnenstad van Hasselt.

(46) De bezwaarindiener vraagt dat de noordelijke rand van de bestemmingszone van artikel 3 (ambachtelijke bedrijven, kmo's, watergebonden activiteiten, groothandel, creatieve economie) ingericht wordt met gebouwen in stapeling van meerdere bouwlagen. Men stelt minimaal 5 of 6 lagen voor. Hetzelfde wordt voorgesteld langsheen de Elfdelinestraat.

Het is niet wenselijk om het minimum aantal bouwlagen op te hogen tot 5 à 6 langsheen de kade. Aangezien de zone van artikel 3 eveneens bestemd is voor ambachtelijke bedrijven, kmo's en watergebonden activiteiten, kunnen hier geen doorgedreven eisen worden opgelegd aan de manier waarop verdichting moet gebeuren. Deze activiteiten zijn van dien aard dat een ruimtelijke stapeling van volumes financieel en functioneel onhaalbaar is.

Ter hoogte van de Efeldiniestraat én langsheen de Singel is een overdruk "frontarchitectuur" toegepast. Zie artikel 3, p. 22/31 en artikel 4, p. 29/41. Hier geldt volgend voorschrift: "De minimale bouwhoogte van frontarchitectuur bedraagt 10m."

Een hogere minimale bouwhoogte zal de kansen van de aanwezige activiteiten sterk belemmeren. Aangezien het opzet van voorliggend RUP is om een evenwicht te behouden en/of bekomen tussen nieuwe en traditionele activiteiten, is dit een onaanvaardbare wijziging van het RUP. Bovendien lijkt de gevraagde eis om tot 5 à 6 bouwlagen te stapelen, niet te stroken met de gemiddelde creatieve onderneming. Het is hoe dan ook de intentie van de stad om kansen te bieden aan nieuwe spelers. Eigen aan dergelijke ondernemingen is echter dat het vaak om starters gaat met een klein budget. Zij zullen starten met een eerder kleinschalige inrichting, die in latere fases mee kan groeien met het bedrijf. Opleggen aan nieuwbouw dat er meteen tot 5 à 6 bouwlagen hoog moet worden gebouwd, strookt niet met het profiel van dergelijke creatieve starters, gewenst door de stad.

Voorts stelt het bezwaar voor om maximaal 40% van de netto oppervlakte van de bouwlaag te voorzien voor bedrijfsgebonden en niet bedrijfsgebonden huisvesting in al zijn vormen. Minimum 60% van de netto-vloeroppervlakte moet flexibel ingevuld worden met bedrijfsruimte, aldus de bezwaarindiener.

Het is cruciaal dat de focus van de verschillende activiteiten blijft liggen op bedrijvigheid. In de huidige voorschriften van het RUP wordt 65% voorzien voor de gedifferentieerde economische activiteiten die in de verschillende bestemmingszones beoogd worden.

Dit biedt in totaal nog 35% voor alle nevenactiviteiten; inclusief huisvesting. De 35% wordt inderdaad over verscheidene functies verdeeld, maar het betreffen allen nevenactiviteiten die cruciaal zijn voor de werking van de beoogde creatieve economie.

- Zo vormen verkooppunten en horeca belangrijke ontmoetingsplekken en zones voor uitwisseling voor de creatieve ondernemers. Het belang van dergelijke ontmoetingsplekken wordt eveneens onderschreven door de bezwaarindiener.
- Ook ruimte voor opleiding en vorming in functie van bedrijvigheid fungeren als cruciale nevenactiviteiten ter ondersteuning van de creatieve ondernemers en andere (meer traditionele) ondernemers.
- "Ruimte voor diensten gerelateerd aan en in functie van de aanwezige ondernemers en op lokaal niveau" is zinvol voor allerlei vormen van bedrijvigheid.
- De beperkte vormen van huisvesting (conciërgewoning; 4 wooneenheden voor tijdelijk verblijf) spelen eveneens in op de verschillende bedrijvigheidsvormen in het plangebied. Terwijl de conciërgewoning meer inspeelt op de noden van traditionele bedrijvigheid, zijn de kleinere wooneenheden afgestemd op de doelgroep van creatieve ondernemers.

Alle nevenfuncties die toegelaten zijn binnen het maximum van 35% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf waar de aanvraag betrekking op heeft, dragen bij aan een goede werking van de onderneming. Ze zijn allen vereist.

Specifiek voor wat betreft de algemene vraag naar een verhoging van de huisvestingsnorm door de bezwaarindiener, dient aanvullend de nabijheid van de binnenstad (met een ruim aanbod aan woonplekken) in rekening te worden gebracht.

(47) Kortom kan geconcludeerd worden dat:

- de specifieke woonvormen afgestemd zijn op de beoogde activiteiten;
- ruimte voor andere nevenactiviteiten dan huisvesting is even belangrijk voor de werking van creatieve en andere ondernemers;
- het ophogen van de huisvestingsnorm is niet aangewezen: zie behandeling thema onder §5.2.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert op basis van bovenstaande behandeling om het bezwaar 5.1. te verwerpen

Aanpassing van het RUP:

5.1. Niet vereist

Onderwerp van het bezwaar 5.2.: De voorwaarde dat er slechts één conciërgewoning per perceel mogelijk is

(48)

De ontwikkelingsvisie van het RUP moet erin bestaan maximale kans te bieden aan ondernemingen in de creatieve economie, aldus de bezwaarindiener.

(49)

Deze ontwikkelingsvisie stuit mogelijk op de beperking dat het RUP slechts één volwaardige conciërgewoning per perceel toelaat.

Deze optie verhindert de verticale ontwikkeling van het perceel (cfr. project van de bezwaarschrijver). Terwijl deze verticale ontwikkeling een uitdrukkelijke doelstelling van het RUP is, aldus de bezwaarindiener. Het ontwerp RUP formuleert het als een doelstelling dat de bebouwing op de percelen moet verdicht worden door stapeling van de bouwvolumes.

Het verdient aanbeveling om deze verdichting te stimuleren door de hinderpalen voor dergelijke verdichting weg te nemen. "Één conciërgewoning per perceel" is zo'n hinderpaal.

(50)

Bovendien is deze voorwaarde een hinderpaal voor de ontwikkeling van de flexibele en gedifferentieerde huisvestingsmogelijkheden, vereist om ondernemingen uit de creatieve economie aan te trekken, aldus het bezwaarschrift.

(51)

Voorstel: de woorden "per perceel" worden best geschrapt als toelatingsvoorwaarde voor enige huisvestingsvorm.

(52)

Voorstel: werken naar analogie met de woongroep of het principe van co-housing.

Behandeling van het bezwaar 5.2.

Het in stand houden van het fragiele evenwicht in het plangebied tussen traditionele bedrijven, nieuwe activiteiten, watergebonden activiteiten, ... vereist dat alle activiteiten gestimuleerd, gestuurd, maar ook begrensd worden. Een belangrijke factor in dit verhaal is de gedeelde aanwezigheid van Seveso-activiteiten en woningen. Door de aanwezigheid van het Seveso-bedrijf kunnen er onder meer geen bijkomende aandachtsgebieden bij komen. Woongelegenheden vormen op dit vlak zeker kwetsbare activiteiten. Een verruiming van het aantal toegelaten wooneenheden brengt dan ook het behandelde fragiele evenwicht in gevaar.

Verscheidene activiteiten leggen een claim op het plangebied en het RUP zal steeds een kunstmatige oefening blijven om deze ontwikkelingen te sturen. Een duidelijk kader is echter vereist opdat geen activiteiten in de grond van hun bestaan worden gefnuikt of net te veel ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, waardoor overige activiteiten verdrongen geraken.

Een belangrijk aspect in dit verhaal is het fragiele evenwicht met de **Seveso-activiteiten**. Zo wordt opgelegd dat bijkomende aandachtsgebieden niet gecreëerd mogen worden.

Cfr. advies van Agentschap Ondernemen in het kader van de plenaire vergadering van het RUP. Het Agentschap vraagt hierin dat het plangebied op dergelijke wijze wordt ingericht dat het voortbestaan van de huidige Seveso-inrichtingen niet in het gedrang komt.

Dit geldt overigens niet enkel voor Seveso-bedrijven, zo stelt het advies, "maar bij uitbreiding ook voor andere bestaande bedrijven (type ambachtelijke bedrijven – standaard kmo's) in het plangebied".

In het advies van Agentschap Ondernemen (opgemaakt in het kader van de plenaire vergadering van het RUP) wordt gesteld dat ambachtelijke bedrijven, kmo's en Seveso-activiteiten nu al mogelijks gefnuikt worden door de opties die geboden worden door het RUP Quartier Canal. Een verdere verruiming van de opties op vlak van nevenactiviteiten als huisvesting, zal deze opties verder belemmeren.

Naast het veeleisende evenwicht tussen de Seveso-activiteiten en andere meer traditionele bedrijven enerzijds en de nieuwe functies anderzijds, vormt ook het feit dat stad Hasselt **geen behoefte** kan aantonen voor het creëren van nieuw woongebied een belangrijk argument.

Dit is onder meer onderschreven in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Wij verwijzen hierbij naar de toelichtingsnota van het gewestelijk RUP "Afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk". Zie blz. 32 e.v.:

"Voor wat betreft de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk is er vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een taakstelling geformuleerd van 13.896 tot 16.466 bijkomende woningen voor de planperiode 1992-2007. In onderstaande tabel wordt deze taakstelling uitgesplitst per betrokken gemeente.

gemeente	Taakstelling 1992-2007 (scenario zwakke gezinsverdunding)	Taakstelling 1992-2007 (scenario sterke gezinsverdunding)
Hasselt	6089	7216
Genk	7788	9228
Diepenbeek	19	22
Totaal	13.896	16.466

Naar aanleiding van de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt deze taakstelling verhoogd met 2094 tot 2732 woongelegenheden.

gemeente	Taakstelling 2007-2012 (scenario a*)	Taakstelling 2007-2012 (scenario b*)	Taakstelling 2007- 2012 (scenario c*)	Taakstelling 2007- 2012 (scenario d*)
Hasselt	910	865	1128	1054
Genk	1163	1106	1442	1347
Diepenbeek	3	2	4	4
Totaal	2076	1973	2574	2405

(...)

Dit betekent dat er voor de gehele planperiode 1992-2012 sprake is van een totale taakstelling van 15.869 tot 19.040 bijkomende woongelegenheden.

De taakstelling voor wonen kan worden ingevuld op verschillende manieren: enerzijds via het verder invullen van de bestaande juridische voorraad (binnen woongebied en/of binnen goedgekeurde verkavelingsvergunningen) en het mobiliseren van leegstand en stadsvernieuwing, anderzijds via het creëren van nieuwe woongebieden, hetzij door het vrijgeven van woonuitbreidingsgebieden, hetzij door het herbestemmen van gebieden met actueel een geheel andere bestemming.

Van de opgelegde taakstelling voor de periode 1992-2012 (15.869 tot 19.040 bijkomende woongelegenheden) zijn er in de periode 1992-2012 reeds ca. 15.183 woningen gerealiseerd in de verschillende gemeenten. Zodoende komt men op een totaal van nog te realiseren woningen van 686 à 3857 woongelegenheden (...).

gemeente	Totaal aangroei wo 1992- 2012	taakstelling 1992-2012	taakstelling
Hasselt	7079	6954 à 8344	0 à 1265
Genk	6785	8894 à 10670	2109 à 3885
Diepenbeek	1319	21 à 26	0
totaal	15.183	15.869 à 19.040	686 à 3857

Binnen het stedelijk gebied is er, op basis van de analyse van de registers onbebouwde percelen van de gemeenten, nog een aanzienlijke reserve aan bouwmogelijkheden (ruim 1200 ha). De grootste reserves situeren zich in Genk en Hasselt. Deze reserves zullen, zonder overheidsingrijpen, de komende jaren gedeeltelijk vanzelf op de markt komen en gerealiseerd worden.

Een belangrijk deel van de taakstelling wordt geleverd door het invullen van uitgeruste kavels al dan niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Er wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 45% voor kavels buiten goedgekeurde verkavelingen, en van 75% voor kavels binnen verkavelingen.

In totaal ligt er in het gehele regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een aantal van ca. 700 ha vrij in woongebied en ca. 520 ha in woonuitbreidingsgebied. Aan een dichtheid van 25 woonegelegenheden per hectare komt dit neer op 17.500 bijkomende woonegelegenheden in woongebied en 13.000 bijkomende woonegelegenheden in woonuitbreidingsgebied.

Er kan worden geconcludeerd dat de taakstelling ruimschoots wordt gehaald. Dit belet echter niet dat, zoals in 1 aangegeven, gezien de planhorizon uit bovenstaande berekeningen (2012) en de noodzaak aan het voeren van een gemengd doelgroepenbeleid op welbepaalde strategische plekken in het regionaalstedelijk weefsel gronden zullen worden vrijgegeven en een aanbodbeleid kan worden gevoerd.

In de planMER wordt een tiental deelgebieden onderzocht die eventueel in aanmerking komen voor een stedelijke wooninvulling.

(...)

Voor Hasselt werden verschillende woonuitbreidingsgebieden onderzocht in het kader van de planMER. Een deel van deze deelgebieden werd vrijgegeven in het principiële akkoord van 2003. Dit principiële akkoord werd, in uitvoering van de omzendbrief RO/2003/03, verleend door de deputatie op 16 oktober 2003 en betrof een advies over de woonbehoeftestudie van de stad Hasselt. De vrijgave van een dertigtal woonuitbreidingsgebieden werd als een voorafname op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan beschouwd. Bij dit principiële akkoord werden gebieden vrijgegeven die binnen de op dat moment voorgestelde afbakening van het regionaalstedelijk gebied gelegen waren en die nog geen

wooninvulling hadden. In het principiële akkoord werden vier woonuitbreidingsgebieden in Godsheide niet vrijgegeven omwille van de ligging in de open ruimtecridor tussen Hasselt en Genk. In het principiële akkoord werd de vrijgave van de woonuitbreidingsgebieden niet beperkt in tijd, zodat het principiële akkoord nog steeds van toepassing is. De vrijgegeven woonuitbreidingsgebieden uit het principiële akkoord van 2003 werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2009 opgenomen als rechtstreeks aanbod.

Op basis van de resultaten van de planMER, de verschillende adviezen tijdens de plenaire vergadering en het advies van de SARO wordt voorgesteld om de woonuitbreidingsgebieden die in Hasselt omgezet worden naar een stedelijke woonontwikkeling te beperken tot de woonuitbreidingsgebieden die in het principiële akkoord van 2003 vrijgegeven werden.

Concreet worden woonuitbreidingsgebieden in Kiewit, Hommelheide (Kuringen), Runkst, Wolske en Godsheide-Zuid opgenomen voor een woonontwikkeling." (toelichtingsnota gewestelijk RUP, pp. 32-34).

De weinige behoefte wordt dus opgevangen in de aangeduide woonuitbreidingsgebieden, zoals vermeld in het gewestelijk afbakeningsRUP.

De focus in het plangebied dient te liggen op een **sybiose tussen verschillende bedrijfsactiviteiten**. Wonen dient daarbij steeds ondergeschikt te zijn.

Dit is niet enkel te verantwoorden vanuit de eisen die traditionele bedrijvigheid en seveso-activiteiten stellen aan het plangebied én door het feit dat stad Hasselt geen behoefte voor de creatie van bijkomend woongebied kan aantonen; ook de nabije afstand van het centrum van Hasselt (uitgerust met voldoende woonegelegenheden) geldt in dit opzicht als valabel argument.

(48-50) Het bezwaarschrift stelt dat de voorwaarde dat er slechts één volwaardige conciërgewoning per perceel toegelaten is, verhindert dat een verticale ontwikkeling kan worden gerealiseerd op het perceel. Verdichting wordt op deze manier niet gestimuleerd, aldus de bezwaarindiener.

Deze stelling is niet correct.

De stedenbouwkundige voorschriften geven aan dat verdichting door stapeling inderdaad de voorkeur wegdraagt in de bestemmingszones van artikels 2, 3 en 4:

- Artikel 2, §3 inrichting, p. 22/31: "Verdichting gebeurt bij voorkeur door meerdere functies / bedrijven in één project en / of perceel te realiseren. Verder verdient het concept van stapelen de voorkeur als vorm van inbreiding."
- Artikel 3, §3 inrichting, p. 20/41: "Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen."
- Artikel 4, §3 inrichting, p. 29/41: "Verdichting gebeurt bij voorkeur door stapelen."

Stapelings van functies is echter niet enkel mogelijk onder de vorm van het stapelen van wooneenheden. Ook de andere toegelaten nevenfuncties kunnen gestapeld worden. Voorts kunnen ook bepaalde bedrijfsactiviteiten een hogere dichtheid bekomen door stapeling.

De gewenste verticale stapeling van verschillende functies en activiteiten wordt niet gefnuikt door het beperken van het aantal toegelaten wooneenheden.

(51-52) De voorstellen geformuleerd onder (51) en (52) zijn mogelijke opties. Gezien bovenstaande redenering wordt hier echter niet op ingegaan en stelt de Gecoro voor geen aanpassingen door te voeren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert op basis van bovenstaande behandeling om het bezwaar 5.2. te verwerpen

Bijkomend stelt de GECORO dat het niet de intentie mag zijn om meerdere conciërgewoningen mogelijk te maken bij één bedrijfsgebouw, dat gerealiseerd wordt op meerdere kadastrale percelen.

Er dient onderzocht te worden of men niet beter de link maakt tussen 1 conciërgewoning en 1 bedrijf(sgebouw) in plaats van 1 kadastraal perceel.

De GECORO adviseert om dit verder juridisch uit te zoeken en in de mate van het mogelijke aan te passen in het ontwerp van het RUP.

Aanpassing van het RUP:

5.2. Niet vereist

Advies GECORO: Juridisch verder laten uitzoeken hoe de koppeling van de conciërgewoning het best omschreven wordt, om te voorkomen dat er meerdere conciërgewoningen mogelijk zijn indien een bedrijfsgebouw op meerdere percelen gelegen is.

Onderwerp van het bezwaar 5.3.: Het schrappen van de mogelijkheid van een laagdrempelige Seveso-inrichting in de buurt

(55)

De bewaarindiener stelt dat een overdrukzone (cfr. artikel 5 "Laagdrempelige Seveso-inrichting") niet nodig is opdat de huidige bedrijfslocatie kan behouden blijven.

Zolang de geldige milieuvergunning van de aanwezige brandstofleverancier geldig blijft, hoeft er geen bepaling in het RUP te worden opgenomen opdat de exploitatie van het bedrijf mogelijk blijft. Het vaststellen van het RUP kan immers geen einde maken aan de werking van een geldige milieuvergunning.

Het niet bestemmen van deze zone als een laagdrempelige Seveso-inrichting in het RUP heeft niet tot gevolg dat de milieuvergunning vervalt.

(56)

Het RUP bepaalt zelf dat het de bedoeling is dat er geen ander bedrijf dan de huidige inrichting hier Seveso-bedrijvigheid ontwikkelt. Door deze overdruk op te nemen wordt het echter niet mogelijk voor een ander bedrijf om de Seveso-bedrijvigheid van de thans aanwezige exploitant over te nemen.

Artikel 5 bepaalt immers dat de realisatie van andere Seveso-bedrijvigheid niet toegelaten is wanneer het bestaande bedrijf haar activiteiten stopt.

Wanneer de huidige eigenaar de activiteiten stop zet, kan de exploitant de N.V. overdragen zodat een andere eigenaar via hetzelfde bedrijf de activiteiten continueert. Dit kan op basis van het RUP niet verhinderd worden, terwijl het toch de bedoeling lijkt te zijn, aldus het bezwaarschrift.

(57)

Voorstel: *mogelijkheid voor de vestiging van een Seveso-bedrijf schrappen. Voor de bestaande inrichting heeft dit geen gevolgen: zij behoudt haar milieuvergunning tot aan het verval daarvan. Maar gelet op de ambitie van het RUP om een gebied te maken dat een antwoord biedt op de nieuwe behoeften en creatieve ontwikkelingen, op het vlak van woon-werkmilieus (ateliers), startersateliers, (sub)cultuur, kunst, laboratoria, maar ook onderzoeks- en adviesinstellingen, is de*

<p><i>aanwezigheid van een Seveso-bedrijf uit den boze.</i></p> <p>(58) Een SEVESO activiteit houdt de verdere hoogdynamische ontwikkeling van de omgeving tegen. Voor dergelijke bedrijven geldt een perimeter van 2 kilometer ten opzichte van aandachtsgebieden. Er zijn binnen deze perimeter als verschillende aandachtsgebieden aanwezig. (muziekodroom, onderwijs-recreatie-instellingen aan de binnenzijde van de Singel) Verder valt het niet uit te sluiten dat bijkomende aandachtsgebieden worden gecreëerd.</p>
<p>(59) Het bezwaarschrift stelt voor dat het beleid werk dient te maken van een herlokalisatie van het bedrijf naar de nabijheid van het AVIA station (eveneens een Seveso-activiteit).</p>
<p>(60) De formele voorwaarden om een RUP vast stellen voor een gebied waarin een Seveso-bedrijf gelegen is, zijn niet vervuld, aldus de opsteller van het bezwaarschrift.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als er een RUP met een SEVESO-bedrijf wordt vastgesteld, dan vereist het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 dat onderzocht wordt of er in een zone met een straal van 2 km aandachtsgebieden gelegen zijn. 2. Dit is het geval voor het ontwerp RUP (zie toelichtingsnota). 3. In dat geval moet onderzocht worden of de risico van dit Seveso-bedrijf voldoende bekend zijn bij de dienst Veiligheidsrapportage op basis van de beoordeling van openbare documenten. als dit niet het geval is moet een ruimtelijk veiligheidsrapport worden opgesteld om te kunnen bepalen of er voldoende afstand is tussen de Seveso-inrichtingen en de aandachtsgebieden. 4. De vermeldingen van het ontwerp RUP zijn tegenstrijdig en verwarrend: <ul style="list-style-type: none"> • Besluit 15 december 2015 van de gemeenteraad: advies van de dienst Veiligheidsrapportering werd niet tijdig ontvangen. • Tijdens het openbaar onderzoek was er geen advies van de dienst VR ter inzage gelegd. • De toelichtingsnota stelt dat de dienst Vr over voldoende elementen beschikt om de risico's in te schatten. • Er is geen nieuw Veiligheidsrapport opgesteld. 5. Vermits uit het ontwerp niet blijkt om welke redenen de dienst VR zou beschikken over voldoende elementen, moet aangenomen worden dat deze voorwaarde niet vervuld is en lijkt het dat er vooraleer het ontwerp had kunnen worden vastgesteld, er eerst een nieuw VR had moeten worden opgesteld. Dit is niet gebeurd.
<p>(61) De overdruk om een laagdrempelige SEVESO-inrichting aanwezig te laten zijn is in strijd met het verbod om inrichtingen in te planten die bedoeld zijn in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De aanwezigheid van inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, worden door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP uitgesloten. In het bezwaarschrift wordt opgenomen dat de aanwezigheid van het bestaande bedrijf zelf valt onder het verbod geformuleerd in de stedenbouwkundige voorschriften. De overdruk om het laagdrempelige SEVESO bedrijf toe te laten ins bijgevolg in strijd met het algemeen verbod in de stedenbouwkundige voorschriften om gevaarlijke stoffen aanwezig te laten zijn.</p>

Behandeling van het bezwaar 5.3.

In het plangebied wordt een symbiose van verschillende (nieuwe en traditionele) activiteiten vooropgesteld. Stad Hasselt wil ingaan op de specifieke randvoorwaarden die creatieve ondernemers nodig hebben om een vitaal bedrijf op te richten (inclusief een unieke setting, industriële omgeving, ...). De huidige activiteiten mogen hierdoor echter niet verdrongen worden.

In stad Hasselt is immers reeds grote druk op de ruimte voor bedrijvigheid. Zie: behoefteonderzoek, dat onder meer besproken wordt in de toelichtingsnota van het RUP Quartier Canal, §5.1.1.2, p. 86 e.v.

"Frappant is dat Hasselt geen actief aanbod aan bedrijventerrein heeft. Dit wil zeggen dat de stad geen hoeveel voorraad heeft aan ruimte voor economie. Verder is er heel wat oppervlakte aan bedrijventerreinen herbestemd voor andere functies, ingenomen door andere functies en niet bebouwd kan worden (bvb. door slechte ontsluiting). Op deze manier gaat 142 ha bedrijventerrein verloren, zonder compensatie. Verder is er ook nood aan herlokalisatie voor zonevreemde bedrijven. Dit levert een ruimtebehoefte van 10 ha op in het behoefteonderzoek. Er wordt voorts gesteld dat per jaar 10ha als ruimtebehoefte voor industriële en ambachtelijke kmo's in Hasselt als richtcijfer kan worden gehanteerd. Voor een periode van 10 jaar schat de studie de ruimtebehoefte vanuit netto-groei op 100 ha. Inclusief ijzeren voorraad wordt dit 120 ha.

Stad Hasselt is echter volop op zoek naar mogelijkheden om toch ruimte te creëren voor kmo's. Het gaat onder meer om Pietelbeek, verdere verdichtingsmogelijkheden en de verruimde zoekzone voor IKEA.

Ruimtebehoefte Hasselt 2013-2022	opp. (ha)
netto-groei	100
verdringing Kanaalkom	10
herlocalisatie zonevreemde bedrijven	10
ijzeren voorraad	20
realisatie Dorlick	-25
verdichting (Hellebeemden, Ekkelgaarden,...)	-20
TOTAAL	95

Tabel 1: ruimtebehoefte Hasselt, volgens "ruimte voor bedrijvigheid in Hasselt"

Zonder ijzeren voorraad heeft Hasselt een ruimtebehoefte van 75ha voor de volgende 10 jaar. Bijkomend op te nemen, zijn de 15ha voor Ikea en minstens 5ha voor ruimtebehoevende Life Sciences."

(Bestaande) Bedrijven verdringen van het plangebied is dan ook niet aangewezen. Zo wenst de stad ook rechtszekerheid te bieden aan het aanwezige Seveso-bedrijf.

Door het creëren van een omgeving voor creatieve economie worden er reeds heel wat randvoorwaarden opgelegd aan de traditionele bedrijven, kmo's en Seveso-activiteiten. De beoogde symbiose tussen verschillende bedrijfsactiviteiten (en nevenactiviteiten) mag niet als gevolg hebben dat de bestaande, meer traditionele bedrijfsvormen verdrongen worden uit het plangebied.

(55-58) Het expliciet voorzien van een overdrukzone biedt bijkomende zekerheden voor de eigenaar van het desbetreffende laagdrempelige Seveso-bedrijf. Geen uitspraken hieromtrent opnemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan zou resulteren in een gebrek aan rechtszekerheid voor deze ondernemer.

(59) De Gecoro neemt kennis van het voorstel van de bezwaarindiener.

(60) Binnen het RUP Quartier Canal is enerzijds een Seveso-inrichting en zijn anderzijds bestaande aandachtsgebieden gelegen. Dienst Veiligheidsrapportering (Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft dan ook onderzocht of het risico van dit bedrijf voldoende bekend is.

In het kader van de plenaire vergadering (datum 26/10/2015) heeft zij dan ook een advies uitgebracht. Dit verslag is opgenomen als bijlage bij het verslag van de plenaire vergadering van het RUP Quartier Canal. Dit verslag (inclusief bijlages) is opgenomen in bijlage 5 van de toelichtingsnota van het RUP. Deze toelichtingsnota maakte integraal onderdeel uit van het dossier dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek.

Het advies van dienst Veiligheidsrapportering werd niet tijdig aangeleverd en kon dan ook niet besproken worden op de plenaire vergadering. Dit impliceert echter niet dat het advies inhoudelijk te verwerpen zou zijn.

Het betreffende advies stelt het volgende: "De dienst VR stelt vast dat het aspect "externe veiligheid" voldoende behandeld werd in het voorontwerp van RUP in §4.2.2. (blz 68) en §6.3.3. (blz 99). In het plangebied bevindt zich een aandachtsgebied (Muziekodroom). Volgens de toelichtingsnota is het niet de bedoeling dat er in het plangebied andere aandachtsgebieden komen. er is in het plangebied tevens een Seveso-inrichting (brandstoffendepot Bouts). In de stedenbouwkundige voorschriften is een verbod op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen opgenomen; voor de inrichting bouts is er een voorschrift opgenomen dat het bedrijf kan blijven mits het externe risico niet toeneemt bij een eventuele uitbreiding, en dat er na stopzetting van het bedrijf geen andere Seveso-activiteit toegelaten is.

De dienst VR gaat akkoord met deze aanpak en beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect extern veiligheid betreft geen verder actie ondernomen dient te worden.

(61) De bezwaarindiener duidt terecht op een tegenstrijdigheid in de stedenbouwkundige voorschriften. De voorschriften stellen immers het volgende:

- Artikel 3, p. 16/41:
"Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
 - Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;"
- Artikel 5, p. 34/41: "laagdrempelige Seveso-inrichting (overdruk)"

Artikel 5 vormt een overdrukzone op een gedeelte van de bestemmingszone van het artikel 3. Het is dus inderdaad tegenstrijdig om in artikel 3 een verbod op te leggen op een Seveso-inrichting, terwijl het behoud ervan in artikel 5 wordt beoogd.

Op basis van deze bemerking worden de voorschriften aangepast.

Advies van de GECORO

De GECORO adviseert op basis van bovenstaande behandeling om het bezwaar 5.3. gedeeltelijk te aanvaarden en de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen zoals hieronder bepaald.

Aanpassing van het RUP:

5.3. Vereist:

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Quartier Canal worden als volgt aangepast:

Artikel 3, P16/41:

"Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;"

- Louter kantoren;
- Logistieke bedrijven.

Met uitzondering van de overdrukzone (artikel 5) worden volgende activiteiten niet toegelaten in de bestemmingszone van artikel 3:

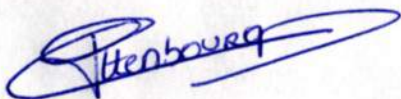
Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn."

ALGEMENE CONCLUSIE:

Rekening houdende met bovenstaande behandeling van de adviezen en het ingediende bezwaar brengt de GECORO-Hasselt een unaniem gunstig advies uit over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 203 "Quartier Canal" Deelplan 1 en 2.

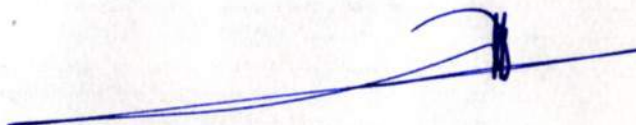
Hasselt, 19 april 2016

De secretaris,



Titia Ottenbourgs

De ondervoorzitter,



Marc Swijngedouw

3. Bijlagen

3.1 Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Vlaamse Overheid, Ruimte Vlaanderen

AANGETEKEND AAN DE GECORO

Groenplein 1
3500 HASSELT

STAD HASSELT INGEKOMEN
11 MAART 2016
AANW.NR. ... 27.2171



uw kenmerk
RUP 203

ons kenmerk
2.14/71022/108.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Marleen Duflos / Rosita Vanbergen
rosita.vanbergen@rwo.vlaanderen.be
marleen.duflos@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
011 74 21 00

datum
10 MAART 2016

Betreft: HASSELT, gemeentelijk RUP "Quartier Canal" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. beknopte historiek

Op 26/10/2015 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een voorwaardelijk gunstig advies.
Op 15/12/2015 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 11/01/2016 tot 10/03/2016.

3. algemene conclusie

Een aantal punten die reeds aangehaald werden in het advies naar aanleiding van de plenaire vergadering, blijven onduidelijk of bieden onvoldoende garanties op een goede ontwikkeling van dit gebied, namelijk:

- De parkeerproblematiek:
De voorziene maatregelen garanderen onvoldoende dat het parkeerprobleem op de site zal verbeteren of zeker niet zal vergroten. Garantie op de werkelijke realisatie van een parkeergebouw ontbreekt.



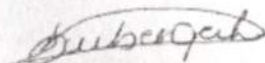
- De verhoging van de mobiliteitsdruk door het voorzien van onder andere grootwinkelbedrijven, activiteiten die grote aantallen mensen samenbrengen,
Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt die de te verwachten bijkomende parkeerdruk ten gevolge van nieuwe te verwachten ontwikkelingen in het gebied, in beeld brengt. Het risico dat er nog grotere parkeerproblemen zullen ontstaan is reëel. De gevolgen voor de Singel, zijn onvoldoende in kaart gebracht, bestudeerd... Kan deze locatie nog extra verkeer opvangen?
- De uitbreidingsmogelijkheden/bestaansmogelijkheden van de Seveso-inrichting versus nieuwe functies met grote aantallen te verwachten bezoekers, de uitbreidingsmogelijkheden (zelfs met behoud van laagdrempelig niveau) blijven onduidelijk.
- De groene dooradering, de as die het gebied linkt met de omgeving, de inrichting van het openbaar domein:
De ambitie om hier een trendsettende en spraakmakende inrichting van het openbaar domein aan te leggen (groene as, opkrikken kanaaloever als stedelijke promenade langs het water, ...) ontbreekt in het RUP, voorschriften hieromtrent blijven uiterst beperkt.
- De waterhuishouding:
Stedenbouwkundige voorschriften in verband met de waterhuishouding beperken zich tot de zeer summiere opmerking "regenwater dient op het eigen perceel te worden georganiseerd" (blz. 11 algemene bepalingen).
Het is aangewezen, gelet op de mogelijke uitbreidingen van functies en gebouwen op de site, om dit ook ruimer te bekijken en indien nodig ook gemeenschappelijke maatregelen te treffen om mogelijke wateroverlastproblemen te voorkomen.

4. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP "Quartier Canal" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Bij het verder uitwerken van het plan moet rekening gehouden worden met de hierboven aangehaalde opmerkingen.

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



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

Op 15 december 2015 stelde de gemeenteraad van Hasselt het ontwerp van het GRUP-"Quartier Canal" te Hasselt voorlopig vast. Het openbaar onderzoek werd gestart op 11 januari 2016 en loopt gedurende 60 dagen tot en met 10 maart 2016.

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (RSPL) werd definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 18 september 2002 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003. Het goedkeuringsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2003. Op 12 maart 2003 (veertien dagen na de bekendmaking) is het RSPL in werking getreden. Sedertdien vormen het RSPL en de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's), naast het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV), het toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. 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. Het goedkeuringsbesluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 6 september 2012.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hasselt op 23 juni 2009 en gedeeltelijk goedgekeurd door de deputatie op 29 oktober 2009. Het besluit werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 november 2009. Het GRS-Hasselt is 14 dagen na bekendmaking in werking getreden. Sedertdien vormt het GRS-Hasselt een bijkomend toetsingskader voor wat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van Hasselt betreft.

Bijgevolg worden de GRUP's van Hasselt door de deputatie getoetst aan het RSPL (en het RSV), eventuele PRUP's en het GRS-Hasselt.

- 1 Juridisch-planologische context
 - 1.1 Overeenstemming met het RSPL (en het RSV)
 - 1.2 Overeenstemming met de PRUP's
 - 1.3 Overeenstemming met het GRS-Hasselt
 - 1.4 De watertoets
 - 1.5 De ruimtelijke veiligheidstoets
 - 1.6 De plan-MER-plicht
- 2 Ruimtelijke afweging
- 3 Conclusie.

Kenmerk
124.03.10/S2016N011538
Dossier
2015N002015
Bijlagen
/

1 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om de gewenste ontwikkeling van een aantal bedrijven te faciliteren in een beperkt deel van de Hasseltse kanaalzone.

In 2008 werd een masterplan opgesteld voor de integrale kanaalzone van Hasselt - regionale bedrijventerreinen Kempische Steenweg, Genkersteenweg en Trichterheide.

De visie die bestaat op de ruimtelijke inrichting van het gebied (cfr. Masterplan Kanaalzone Hasselt) zal in een latere fase volledig geïntegreerd en doorvertaald worden in een volgend, allesomvattend RUP, namelijk het gemeentelijk RUP Kanaalzone Hasselt.

Het voorliggende ontwerp-RUP Quartier Canal beslaat slechts drie afgebakende bouwblokken en wordt naar voren geschoven als een beperkte bestemmingsverbreding van het huidige gewestplan.

Het plangebied is momenteel kmo-zone volgens het gewestplan.

In het gebied zijn niet enkel kmo's gevestigd. De aanwezigheid van groothandels-, grootwinkel- en creatieve functies zorgen voor een specifieke functionele mix.

Het stadsbestuur wil met deze herbestemming niet focussen op één niche, maar wil de verschillende vormen van ondernemen, m.u.v. zware industrieën, faciliteren in dit gebied. De huidige bestemming laat echter niet toe dat dergelijke activiteiten zich ten volle kunnen ontwikkelen. Het RUP Quartier Canal wordt aangeduid als tussenstap (spoor op korte termijn) met de bedoeling de gewenste actoren in het gebied te houden en de beoogde ontwikkeling te bevestigen.

1.1 Overeenstemming met het RSPL (en het RSV)

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. (RSV, bindende bepalingen, p. 583). Hasselt-Genk is in het RSV opgenomen als een economisch knooppunt in het economisch netwerk van het Albertkanaal. (RSV, bindende bepalingen, p. 587). De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is een bevoegdheid van de Vlaamse overheid. Het plangebied is binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied gelegen, zoals opgenomen in het definitief vastgestelde gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'. De Vlaamse Overheid is niet ingegaan op de suggestie om het plangebied op te nemen in het afbakeningsproces als een te onderzoeken gebied in functie van een eventuele herbestemming om het stedelijk beleid van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk te concretiseren. Bij ministerieel besluit d.d. 2015-07-06 werd de planningsbevoegdheid aan de Hasselt gedelegeerd voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Quartier Canal".

In het RSPL maakt Hasselt deel uit van de hoofdruimte "netwerk Midden-Limburg", met Hasselt-Genk als centrum van een stedelijke hiërarchie (RSPL, gecoördineerde versie, p. 323).

In de visie voor de deelruimte "Hasselt-Genk" werd voor Hasselt binnen dit meerkernig stedelijk gebied volgend ruimtelijk principe als suggestie aan 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 'uilhangbord' en 'aanspreekpunt' functioneren. Een bijkomend aanbod aan stedelijke functies in het algemeen is noodzakelijk. (RSPL, coördineerde versie, p. 331)

Naast de industriële economie en de overige economische ontwikkelingen op vlak van diensten, kantoren en multimedia gebeurt de economische uitbouw van Hasselt-Genk de laatste jaren steeds meer in de vorm van stedelijke en creatieve economie. Zowel in Hasselt als in Genk ontstaan sites waar cross-overs gebeuren tussen creativiteit, kennis en wetenschap alsook bedrijvigheid. (RSPL, gecoördineerde versie p.412)

Relevante selecties op provinciaal niveau, in de omgeving van het plangebied zijn: de selecties van de Kempische Steenweg en de Hasseltweg-Genkersteenweg als perifere kleinhandelsconcentratie van provinciaal niveau type II. Dit wil zeggen dat, indien deze kleinhandelsconcentraties binnen de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied liggen, de ontwikkelingskansen bepaald worden in het afbakeningsproces. Zo niet, geldt het beleid van type III zijnde: behoud, herstructurering of afbouw van de concentratie.

Verder is de natte natuurverbinding 83 geselecteerd tussen Diepenbeek en Hasselt, doortocht van Demer doorheen verstedelijkt gebied tussen LUC en voorbij Prinsbeemden met te ontwikkelen stapstenen en 'groenblauw' lint o.a. op Elfde Liniecampus.

Aan de overzijde van het kanaal is de N75 (van N76 tot N74) geselecteerd als secundaire weg type III.

Het ontwerp-GRUP-"Quartier Canal" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL (en het RSV).

1.2 Overeenstemming met de PRUP's

Er zijn geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) van toepassing binnen het plangebied (of aangrenzend) van het GRUP.

1.3 Overeenstemming met het GRS

Het GRS Hasselt geeft aan dat de stad ruimte wenst te geven aan activiteiten die zich onderscheiden door hun multifunctionaliteit, creatieve aanpak of creatief product.

Het regionaal bedrijventerrein Trichterheide omvat, volgens het GRS, alle bedrijven en bedrijventerreinen (Singel) tussen de Kempische Steenweg en de Grenslandhallen.

Er wordt aangegeven dat het een gebied is dat, naast bedrijvigheid, kan tegemoetkomen aan allerlei nieuwe behoeftes en creatieve ontwikkelingen op het vlak van woon-werkmilieu (ateliers), startersateliers, (sub)cultuur, kunst, laboratoria, maar ook onderzoeks- en adviesinstellingen. Door zijn ligging kan het ook interactief ontwikkeld worden met de aan de binnenzijde van de Singel gelegen scholencampus en de Stedelijke Demerzone. Wonen kan alleen in een duidelijk aantoonbaar verband met de werksituatie. Het GRS stelt dat de kanaaloever nog gebruikt wordt voor een aantal watergebonden bedrijven en voor opslag van allerlei bouwmaterialen. Het wordt als wenselijk aangeduid om geen nieuwe bedrijven toe te laten die opslag nodig hebben maar wel de mogelijkheid open te houden voor laden en lossen.

Het gebied kan worden ingebreed, gesaneerd, geherstructureerd en verder ontwikkeld om aan nieuwe behoeftes te voldoen. Hier worden o.a. volgende aandachtspunten als belangrijk beschouwd:

- Het behoud en ontwikkeling van de hoge dichtheid en gelaagdheid.
- Het onderzoeken of er een behoefte bestaat aan aan- en afvoer van producten via het water en hoe dit zou kunnen gecombineerd worden met een multifunctionele taakstelling van dit bedrijventerrein.
- Het oplossen van het parkeerprobleem (ook bij evenementen).
- Het aanleggen en landschapen van een toegankelijk front langs het Albertkanaal. Indien deze as niet toegankelijk is voor fietsers door watergebonden activiteiten, moet een kwalitatieve oplossing gevonden worden voor het omleiden van de fietsers.

....
In het GRS is bij de acties m.b.t. economische structuur de bindende bepaling 33 : strategisch plan voor regionale bedrijventerreinen opgenomen, in functie van de herstructurering en de verdichting van de regionale bedrijventerreinen.

Het voorliggend ontwerp RUP "Quartier Canal" is slechts een gedeelte van het regionale bedrijventerrein Trichterheide.

Het ontwerp-GRUP-"Quartier Canal" kadert in zijn globaliteit kadert binnen de doelstellingen van het GRS-Hasselt maar is geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling in het GRS Hasselt.

1.4 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 (en latere wijzigingen) 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 op 81-82 een paragraaf inzake de watertoets opgenomen. De conclusie luidt als volgt: " Er zijn geen significante negatieve effecten op de waterhuishouding te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP".

In het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Sasstraat, een beschermingszone grondwaterwinning type I en II. Het advies van FWM is hierbij belangrijk.

Voor voorliggend dossier is geen advies nodig van de provinciale dienst waterlopen.

Het plangebied watert af naar de Demer, een onbevaarbare waterloop van de 1ste categorie en naar het Albertkanaal, een bevaarbare waterloop. Het wateradvies in het kader van de watertoets dient opgevraagd te worden bij de VMM-afdeling operationeel waterbeheer en bij NV De Scheepvaart.

1.5 De ruimtelijke veiligheidstoets

Op 26 januari 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19 juni 2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de (procedure voor) adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking.

De gemeente kan zich inzake het ruimtelijk veiligheidsaspect laten begeleiden door de dienst VR (zie <http://www.mina.be/vr.html>).

De dienst VR heeft bij brief d.d. 2015-10-15 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.

1.6 De plan-MER-plicht

Op 1 december 2007 werd door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (het zgn. plan-MER-besluit, BS 7/11/2007) de wijzigingen aan het decreet van 18 december 2002 betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage van kracht. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het decreet van 27 april 2007 "houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu" (het zgn. plan-MER-decreet).

De gemeente kan zich inzake de ruimtelijke plan-MER-screening laten begeleiden door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (zie <http://www.mervlaanderen.be>).

Artikel 4.2.5 van het D.A.B.M. stelt dat de initiatiefnemer van een plan in het kader van het "onderzoek tot milieueffectenrapportage" een aantal instanties moet raadplegen aangaande de mogelijke aanzienlijke milieueffecten die het plan kan hebben. Dit gebeurt aan de hand van een screeningsnota. Op datum van 2015-02-05 werd er een screeningsnota op het provinciebestuur ontvangen en werd er ook bij brief d.d. 2015-03-04 advies uitgebracht.

De dienst MER heeft bij brief d.d. 2015-04-10 laten weten dat de opmaak van het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

2 RUIMTELIJKE AFWEGING

Het GRUP "Creatieve Zone" kende een nieuwe doorstart in de vorm van GRUP "Quartier Canal". Net zoals voorgaand GRUP is dit (ontwerp)GRUP gekaderd in een twee-sporenplan dat in zijn geheel de vertaling zal zijn van het masterplan Kanaalzone Hasselt (d.d. 2008).

Op 5 mei 2015 vond een vooroverleg plaats i.f.v. het voorliggend GRUP "Quartier Canal". Het voorontwerp GRUP werd besproken tijdens de plenaire vergadering d.d. 2015-10-26. De meeste randvoorwaarden, opmerkingen, vragen uit het advies werden verwerkt in het voorliggend ontwerp GRUP.

Nieuwe bemerkingen zijn gebaseerd op de wijzigingen van het voorliggend ontwerp GRUP t.o.v. het voorontwerp.

Algemeen

Met voorliggend GRUP wordt een ruime bestemmingsverbreding voorzien. Naast ruimte voor creatieve bedrijvigheid wordt nu ook (verdere) ontwikkeling van groothandel en grootwinkelbedrijven gefaciliteerd. Hoewel er een motivering/verantwoording gezocht is in processen zoals de afbakening van het regionaal stedelijk gebied en SALK, lijkt deze doorgedreven nuancering in vormen van bedrijvigheid vooral verder te bouwen op bestaande situatie en korte termijnacties.

Het RUP Quartier Canal wordt aangeduid als tussenstap (spoor op korte termijn) met de bedoeling de visie cfr. Masterplan Kanaalzone Hasselt in een latere fase volledig juridisch te verankeren in een volgend, allesomvattend RUP, namelijk het gemeentelijk RUP Kanaalzone Hasselt.

De vraag is of 'kort op de bal spelen', zoals dit GRUP benoemd wordt, op termijn effectief zijn vervolg zal kennen in het globale GRUP Kanaalzone. Hiervoor kan geen garantie gegeven worden binnen het voorliggende RUP. De provincie dringt aan dat zo spoedig mogelijk ook het parallelle spoor van het allesomvattende GRUP aangevat wordt.

Overige opmerkingen

Stedenbouwkundige voorschriften:

Algemene bepalingen - verhoging Kempische Brug:

Dit voorschrift omvat mogelijk een tegenstrijdigheid. Enerzijds wordt er gesteld dat alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de verhoging van de brug zijn toegelaten, maar tegelijkertijd mogen zij de bestemming van de desbetreffende zone niet in het gedrang brengen. Het is onwaarschijnlijk dat het verhogen van de kanaalbrug gerealiseerd kan worden zonder de bestemming van tenminste delen van de desbetreffende zone in het gedrang te brengen.

3 CONCLUSIE

De visie van het ontwerp-GRUP "Quartier Canal" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL (het RSV) en het GRS maar is geen rechtstreekse uitwerking van de bindende bepalingen van het GRS.

Er kan bijgevoeg een voorwaardelijk gunstig advies verleend worden, mits tegemoet gekomen wordt aan de gestelde 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 12
1210 BRUSSEL

3.3 Collegenota: "Parking bedrijventerrein Quartier Canal – Voorstel voor de aanleg van een centrale parking op bedrijventerrein Quartier Canal"



College van burgemeester en schepenen

Besluit

Bespreekpunt

Goedgekeurd

Zitting van 30 april 2015

Technische Diensten/Ruimtelijke ordening

20	2015_CBS_01656	Parking bedrijventerrein Quartier Canal - Voorstel voor de aanleg van een centrale parking op bedrijventerrein Quartier Canal - Goedkeuren
----	----------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Hilde Claes, burgemeester-voorzitter; mevrouw Karolien Mondelaers, schepen; mevrouw Brigitte Smets, schepen; de heer Tom Vandeput, schepen; de heer Habib El Ouakili, schepen; mevrouw Valerie Del Re, schepen; de heer Michel Froidmont, schepen; de heer Joost Venken, schepen; mevrouw Nadja Vananroye, schepen; de heer Joost Laureys, adjunct-gemeentesecretaris

Afwezig:

de heer Gerald Corthouts, schepen; de heer Jean-Paul Houben, gemeentesecretaris

Beschrijving

Aanleiding en context

Het bedrijventerrein Quartier Canal kampt sinds een aantal jaren met een parkeerprobleem. Het bedrijventerrein kenmerkt zich als een hybride terrein met een concentratie van creatieve industrie. Het terrein huisvest ook het muziekcentrum Muziekodroom, de opleiding PXL-Music en een aantal andere publiekaantrekkende organisaties. Daarnaast kenmerkt het bedrijventerrein zich als het oudste bedrijventerrein van Hasselt waar de bedrijfsgebouwen vaak zijn opgetrokken tot de perceelsgrens. Dit alles, in combinatie met de groei van de bestaande bedrijven, heeft geleid tot een grote parkeerdruk op het terrein.

Het parkeerprobleem situeert zich overdag vooral ter hoogte van de Vissersstraat, Schippersstraat en Zeilstraat. In deze zone staan dagelijks auto's in de berm geparkeerd omdat er te weinig parkeerplaatsen op de percelen ter beschikking zijn. Dit zorgt voor onveilige verkeerssituaties. Het bedrijventerrein heeft dus dringend nood aan bijkomende parkeergelegenheid. Ook tijdens grote activiteiten in de Muziekodroom 's avonds wordt er langs de weg geparkeerd, maar in eerste instantie dient de parkeerdruk overdag voor de aanwezige bedrijven opgelost te worden. Zie bijlage voor een luchtfoto van het bedrijventerrein.

De stad zou kunnen bijdragen aan een oplossing door de ontwikkeling van een betalende gemeenschappelijke parking voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Het doel moet zijn dat deze investering zichzelf terugbetaald op een termijn van bijvoorbeeld 10 jaar of 15 jaar door het hanteren van parkeertarieven. Zo'n centrale parking kan gerealiseerd worden in de vorm van een parkeergebouw of een parkeerterrein.

In deze nota wordt ingegaan op de mogelijke opties als centrale parking en wordt een principiële akkoord gevraagd voor de verdere uitwerking van één van de opties. Er wordt een globaal beeld gegeven van de kosten verbonden aan iedere optie, maar in de volgende fase zal hier een diepgaandere analyse van gegeven worden. Net zoals van de financiering van de aanleg. De

kenmerken van de verschillende opties en het voorstel dat gedaan wordt voor verdere uitwerking is tot stand gekomen in samenwerking en overleg met de dienst mobiliteit.

Argumentatie

Willen we het vestigingsklimaat voor bedrijven in de stad op een kwalitatief niveau houden, is het noodzakelijk om dit parkeerprobleem op te lossen. Bedrijven zullen anders op zoek gaan naar andere beter bereikbare locaties, eventueel buiten Hasselt. Dit komt het ondernemerschap en de werkgelegenheid niet ten goede. Het bedrijventerrein wordt ook door veel zwakke weggebruikers gebruikt door de aanwezigheid en nabijheid van opleidingscentra en scholen. Het is daarom noodzakelijk dat men op een veilige manier gebruik kan maken van dit bedrijventerrein.

Vorig jaar is voor een eerste keer samen gezeten met de ondernemers die de grootste parkeerproblemen hebben. Dit gesprek was vooral om na te gaan of ze bereid zijn om een democratische prijs te betalen voor het gebruik van een parking die de stad zou realiseren. Hier werd positief op gereageerd en door enkele werd aangegeven dat ze zelf ook inspanningen wilden leveren om het parkeerprobleem aan te pakken. Vervolgens zijn de ondernemers die binnen het gebied waar het parkeerprobleem zich voornamelijk situeert diepgaander bevraagd (bedrijven gelegen binnen de groene kader op de luchtfoto). Dit om een beter zicht te krijgen op de parkeerdruk en de bereidheid om de parking effectief te gebruiken. Twaalf bedrijven hebben de bevraging ingevuld, waarvan 8 aangeven een parkeerprobleem te hebben.

Uit deze bevraging kunnen we besluiten dat bij de bevroegde bedrijven dagelijks 100 tot 138 werknemers met de auto komen. Daarnaast hebben deze bedrijven samen bijna 50 bezoekers per dag, dit kunnen zowel korte stops (<15 minuten) als lange stops zijn. Bij deze bezoekers zijn de studenten van PXL niet meegenomen.

50% van de respondenten geeft aan zeker gebruik te willen maken van de parking. We hebben de zekerheid dat 34 tot 40 parkeerplaatsen verhuurd zullen zijn bij de realisatie van de parking. De voorkeur van gebruik is een abonnementsformule, al geeft een aantal van deze respondenten aan dat ze een gratis parking verwachten. Zie bijlage voor de volledige resultaten van de bevraging (enkel resultaten van bedrijven met parkeerprobleem).

Locatie en parkingmogelijkheden

De realisatie van een gemeenschappelijke parking is mogelijk op een nog braakliggend stuk grond van ongeveer 3000 m² dat in eigendom is van het bedrijf AHS en te bereiken is via het perceel van VDAB aan Vissersstraat 3 (rode aanduiding op luchtfoto). Ook in het RUP Creatieve Zone dat in opmaak is, wordt op deze locatie aangegeven dat er een gemeenschappelijke parking kan ingeplant worden.

Op dit ogenblik wordt het grootste gedeelte van dit perceel door AHS verhuurd aan VDAB voor parking voor €10.600/jaar. Zowel AHS en VDAB hebben tijdens gesprekken aangegeven akkoord te gaan dat stad Hasselt via een recht van opstal deze grond kan huren voor de realisatie van een centrale parking. VDAB gaat ook akkoord om een recht van opstal te verlenen aan de stad om de toegang tot de parking te garanderen, aangezien dit via het perceel dat nu in eigendom is van VDAB moet gebeuren. In ruil wil de VDAB een 15-tal voorbehouden parkeerplaatsen voor haar personeel en bezoekers. VDAB zou in de toekomst deze locatie wel verlaten.

Voor het realiseren van een centrale parking zijn er drie opties. Twee van de opties dienen gerealiseerd en gefinancierd te worden door stad Hasselt, terwijl de laatste optie gerealiseerd en gefinancierd dient te worden door het AGB. Het uitgangspunt bij elke optie moet zijn dat de investering zichzelf terugbetaald via de parkeertarieven die we zullen hanteren. In deze nota wordt al een globaal beeld gegeven van de kosten per optie. De tarieven en de mogelijke opbrengst zullen afhankelijk zijn van de aard van de parking en zullen dus in de volgende fase bepaald worden nadat er bepaald is welke optie verder wordt uitgewerkt. Er zal dan een gedetailleerd overzicht gemaakt worden van de kosten en de opbrengsten verbonden aan de realisatie van een centrale parking.

Optie 1: Steenslagparking met parkeermeters

Aantal mogelijke parkeerplaatsen: +/-120

Het systeem van deze parking is vergelijkbaar met Parking Astrid waarbij gebruikers langdurig kunnen parkeren aan een goedkoop tarief. Het parkeerterrein wordt dus ingericht als dagparking die niet is afgesloten met een slagboom en waar betalend parkeren van toepassing wordt van 9u tot 19u, conform de overige dagparkings. Huren van parkeerplaatsen is mogelijk, maar geeft de huurder geen garantie op een parkeerplaats. Aangezien er geen slagboominstallatie is, geldt er tijdens de avondperiodes, zondagen en feestdagen vrij parkeren. Kaai 16, MOD, ... kunnen de parking dus gratis gebruiken voor hun evenementen buiten de 'normale' werkuren.

Een steenslagparking zonder toegangscontrole heeft volgende kenmerken:

- Goedkoop in realisatie, wat gezien de onzekerheden in gebruik veilig is;
 - De kosten voor de realisatie omvatten grond- en kapwerken, steenslag parkeerstroken, geasfalteerde parkeewegen, plaatsing van biggenruggen, verlichting, omheining, ...
 - De goedkope realisatiekost maakt lage parkeertarieven mogelijk, wat een positief effect kan hebben op het gebruik.
- Uitrusting met 4-tal parkeermeters van hetzelfde type als in de binnenstad met een vast tarief per halve dag of volledige dag vooraf te betalen.
- Beheer van de parking van op afstand met het backofficesysteem (monitoring gebruik, financiële opvolging, technische status, onderhoud, ...);
- De parkeermeters kunnen in het bestaande onderhoudscontract opgenomen worden;
- Geen slagboominstallatie, parkeerterrein is vrij te betreden;
 - Abonnementsformules met garantie op een vrije parkeerplaats zijn niet mogelijk.
 - Vooruitbetalingen voor een bepaalde periode op basis van nummerplaatgave zijn in principe wel mogelijk, zonder garantie op vrije parkeerplaats.
- Parkeren in de avondperiodes en weekends is gratis. Controles op het betalend parkeren zijn op deze momenten immers erg duur. De parking kan dus vrij gebruikt worden door bezoekers van o.a.

Kaai 16, Muziekodroom, ... Niettemin resulteert dit in een veiligere verkeerssituatie op het bedrijventerrein op deze momenten.

- Een dergelijke parking dient gerealiseerd en gefinancierd te worden door stad Hasselt.

Kosten: Bouwkost wordt geschat op €110.992 (aanleg, aankoop parkeermeters, verlichting, omheining, ...), terwijl de jaarlijks terugkerende kosten (huur grond, service en onderhoud, ...) worden geschat op €18.400.

Optie 2: Steenslagparking met toegangscontrole (parkeerautomaat en slagboom)

Aantal mogelijke parkeerplaatsen: +/-120

Het systeem van deze parking is een betalende parking met een slagboom. Er wordt gewerkt met een uurtarief, dat zowel geldt tijdens als na kantooruren en tijdens weekend en feestdagen. Zowel de bedrijven, als de bezoekers van MOD, Kaai 16 betalen dus voor het gebruik van de parking. Tarieven kunnen hier wel op aangepast worden. Huren van parkeerplaatsen is mogelijk en geeft de huurders ook garantie op een parkeerplaats.

Een steenslagparking met toegangscontrole heeft bijna dezelfde kenmerken als de eerste optie, met daarboven:

- Relatief goedkoop in realisatie, wat gezien de onzekerheden in gebruik veilig is;
 - De kosten voor de realisatie omvatten grond- en kapwerken, steenslag parkeerstroken, geasfalteerde parkeewegen, plaatsing van biggenruggen, verlichting, omheining, ...
 - De goedkope realisatiekost maakt lage parkeertarieven mogelijk, wat een positief effect kan hebben op het gebruik.
- Slagboominstallatie met automatische nummerplatherkenning: abonnementsformules met garantie op een parkeerplaats zijn mogelijk;
- Uitrusting van betaalterminal
- Betalen op basis van een uurtarief bij het uitrijden (uitrijdkaart);
- Door middel van de slagboominstallatie en uitrijdkaarten wordt het mogelijk om ook in de avondperiodes een zeker parkeertarief aan te rekenen. Niettemin kan het parkeertarief in combinatie met de wandelafstand ook afschrikken met wildparkeren tot gevolg.
- Een dergelijke parking dient gerealiseerd en gefinancierd te worden door de stad Hasselt.

Kosten: Bouwkost wordt geschat op €133.488 (aanleg, slagboom en betaalterminals, verlichting, omheining, ...); de jaarlijks terugkerende kosten (huur grond, service en onderhoud, ...) worden geschat op €20.088

Optie 3: Modulaire parkeergarage

Aantal mogelijke parkeerplaatsen: 270

Dit voorstel omvat de realisatie van een modulair parkeergebouw met drie verdiepingen op de projectsite waar tegen betaling gebruik van gemaakt kan worden. Dit kan zowel d.m.v. een uurtarief als d.m.v. een abonnement voor de huur van een parkeerplaats.

Deze optie heeft volgende kenmerken:

- Aanzienlijk duurder in realisatie en exploitatie ten opzichte van optie 1 en 2, en dus een groter financieel risico. Er zijn zeker een aantal bedrijven die een uitgesproken interesse hebben om parkeeraanbod te huren tegen betaling. Maar het is onzeker of de volledige parking in gebruik zal genomen worden. De hoge realisatiekost vraagt ook om hogere parkeertarieven, wat de aantrekkelijkheid van de parking niet ten goede komt.

- Het parkeergebouw is modulair:

- Het aantal parkeerverdiepingen kan variëren van 1 tot 4, met resp. 90 tot 360 parkeerplaatsen.
- Het parkeergebouw kan opnieuw afgebroken en verplaatst worden naar een andere locatie.

- Toegangscontrole door slagboominstallatie met automatische nummerplaat herkenning; abonnementsformules met garantie op een parkeerplaats zijn mogelijk;

- Betalen op basis van een uurtarief bij het uitrijden (uitrijdkaart);

- Door middel van de slagboominstallatie en uitrijdkaarten wordt het mogelijk om ook in de avondperiodes een zeker parkeertarief aan te rekenen. Niettemin kan het parkeertarief in combinatie met de wandelafstand ook afschrikken met wildparkeren tot gevolg.

- Een dergelijke parking kan gerealiseerd en gefinancierd worden door het AGB van de stad Hasselt met als voornaamste voordeel dat er een BTW-vrijstelling is voor de aankoop van het parkeergebouw. Een nadeel verbonden aan de BTW-vrijstelling is de plicht om btw door te rekenen aan de gebruikers, met hogere tarieven en mogelijk verminderde aantrekkelijkheid tot gevolg.

Kosten: Bouwkost van dit modulair parkeergebouw wordt geschat op €1.255.788 en de jaarlijks terugkerende kosten (huur grond, service en onderhoud, administratiekost AGB ...) worden geschat op €56.988

Aanvullend en flankerend beleid

Het structureren en organiseren van het parkeren op het bedrijventerrein is een eerste stap, maar om te komen tot meer duurzame mobiliteit zijn er een aantal aanvullende acties nodig.

Het succes van een centrale parking hangt in sterke mate ook af van het "natransport". De parkeerders moeten nog een aantal honderden meters wandelen: zij accepteren deze

wandelafstanden makkelijker bij aantrekkelijke, veilige en directe looproutes (realisatie van doorsteken, voetgangersvoorzieningen naast industriewegen, ...).

Om het aandeel van "de fiets" in het woon-werkverkeer te verhogen moeten de fietsvoorzieningen verbeterd worden op het bedrijventerrein, met goede aansluitingen op het fietsroutenetwerk.

Het bedrijventerrein kan in aanmerking komen voor de subsidie van Agentschap Ondernemen voor de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. Werken aan het openbaar domein en infrastructuur (zoals aanleg fiets- en voetpaden, openbare verlichting, groenaanleg, ...) komen hiervoor in aanmerking en is een piste dat bekeken wordt om zo de kwaliteit van het bedrijventerrein te optimaliseren.

Het stimuleren van de alternatieve vervoerswijzen zoals carpoolen, fietsen, openbaar vervoer kan via een vervoersplan voor het bedrijventerrein. De bedrijven kunnen hier zelf het initiatief voor nemen.

Voorstel

Aangezien het om een probleem gaat dat dringend vraagt om een oplossing omwille van onder meer de veiligheid op het terrein, lijkt optie 2, de aanleg van een steenslagparking met toegangscontrole, de beste optie en wordt gevraagd of deze optie verder kan uitgewerkt worden om te realiseren.

Het financiële risico voor deze optie is minder groot in vergelijking met het plaatsen van een modulair parkeergebouw. Ook het parkeertarief zal dan van een lager bedrag zijn voor de gebruikers, waardoor de stap om de centrale parking effectief te gebruiken minder groot zal zijn. Dit is belangrijk om van de centrale parking een succes te kunnen maken.

Door met een slagboom te werken, is er een betere controle over het gebruik van de parking en hebben de bedrijven de mogelijkheid om parkeerplaatsen te huren indien ze dit wensen. Dit is met optie 1 minder goed te regelen. Doordat er zeker een aantal parkeerplaatsen via een abonnementsformule verhuurd zullen worden, heeft de stad al een zekerheid over bepaalde inkomsten. Deze parking heeft ook nog steeds de mogelijkheid om de parking na 19u en in het weekend wel vrij toegankelijk te maken. Daarnaast geeft dit systeem ons ook de opportuniteit om de parkeerdruk op het terrein beter te analyseren. Indien in de toekomst blijkt dat er toch nog meer nood is aan parkeerplaatsen, is er nog steeds de mogelijkheid om de steenslagparking om te vormen tot een modulair of permanent parkeergebouw op deze locatie. De parkeermeters hebben een levensduur van ca. 15 jaar, en kunnen altijd verplaatst en elders gebruikt worden.

Advies dienst mobiliteit

De dienst mobiliteit en parkeren staat achter het voorstel om hier een steenslagparking met toegangscontrole (slagboom) te realiseren.

Het succes van de 'centrale parking' hangt in sterke mate af van het flankerend beleid. Hier dienen dus voldoende aandacht en middelen naartoe te gaan bij het ontwerp en realisatie.

Besluit

Artikel 1

wandelafstanden makkelijker bij aantrekkelijke, veilige en directe looproutes (realisatie van doorsteken, voetgangersvoorzieningen naast industriewegen, ...).

Om het aandeel van "de fiets" in het woon-werkverkeer te verhogen moeten de fietsvoorzieningen verbeterd worden op het bedrijventerrein, met goede aansluitingen op het fietsroutenetwerk.

Het bedrijventerrein kan in aanmerking komen voor de subsidie van Agentschap Ondernemen voor de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. Werken aan het openbaar domein en infrastructuur (zoals aanleg fiets- en voetpaden, openbare verlichting, groenaanleg, ...) komen hiervoor in aanmerking en is een piste dat bekeken wordt om zo de kwaliteit van het bedrijventerrein te optimaliseren.

Het stimuleren van de alternatieve vervoerswijzen zoals carpoolen, fietsen, openbaar vervoer kan via een vervoersplan voor het bedrijventerrein. De bedrijven kunnen hier zelf het initiatief voor nemen.

Voorstel

Aangezien het om een probleem gaat dat dringend vraagt om een oplossing omwille van onder meer de veiligheid op het terrein, lijkt optie 2, de aanleg van een steenslagparking met toegangscontrole, de beste optie en wordt gevraagd of deze optie verder kan uitgewerkt worden om te realiseren.

Het financiële risico voor deze optie is minder groot in vergelijking met het plaatsen van een modulair parkeergebouw. Ook het parkeertarief zal dan van een lager bedrag zijn voor de gebruikers, waardoor de stap om de centrale parking effectief te gebruiken minder groot zal zijn. Dit is belangrijk om van de centrale parking een succes te kunnen maken.

Door met een slagboom te werken, is er een betere controle over het gebruik van de parking en hebben de bedrijven de mogelijkheid om parkeerplaatsen te huren indien ze dit wensen. Dit is met optie 1 minder goed te regelen. Doordat er zeker een aantal parkeerplaatsen via een abonnementsformule verhuurd zullen worden, heeft de stad al een zekerheid over bepaalde inkomsten. Deze parking heeft ook nog steeds de mogelijkheid om de parking na 19u en in het weekend wel vrij toegankelijk te maken. Daarnaast geeft dit systeem ons ook de opportuniteit om de parkeerdruk op het terrein beter te analyseren. Indien in de toekomst blijkt dat er toch nog meer nood is aan parkeerplaatsen, is er nog steeds de mogelijkheid om de steenslagparking om te vormen tot een modulair of permanent parkeergebouw op deze locatie. De parkeermeters hebben een levensduur van ca. 15 jaar, en kunnen altijd verplaatst en elders gebruikt worden.

Advies dienst mobiliteit

De dienst mobiliteit en parkeren staat achter het voorstel om hier een steenslagparking met toegangscontrole (slagboom) te realiseren.

Het succes van de 'centrale parking' hangt in sterke mate af van het flankerend beleid. Hier dienen dus voldoende aandacht en middelen naartoe te gaan bij het ontwerp en realisatie.

Besluit

Artikel 1

Het college keurt het voorstel om de optie steenslagparking met toegangscontrole als centrale parking op bedrijventerrein Quartier Canal verder uit te werken goed.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Namens het college van burgemeester en schepenen

de adjunct-gemeentesecretaris
Joost Laureys

de burgemeester-voorzitter
Hilde Claes

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

ARCADIS Belgium nv

www.arcadisbelgium.be

Antwerpen-Berchem

Posthofbrug 12 (City Link)

B-2600 Antwerpen-Berchem

T +32 3 360 83 00

F +32 3 360 83 01

Gent

Kortrijksesteenweg 302

B-9000 Gent

Hasselt

Eurostraat 1 bus 1

B-3500 Hasselt

Bruxelles

Koningsstraat 80

B-1000 Bruxelles

Luik

Rue des Guillemins 26

B-4000 Luik

Charleroi

119, Avenue de Philippeville

B-6001 Charleroi



Iso gecertificeerd voor

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening