

# Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk deelgebied 11 specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel – Zuiderring/Bosdel



## Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst

DEPARTEMENT  
RUIJTE VLAANDEREN



Vlaamse  
overheid



## Inhoudsopgave

1	Situering en decretaal kader.....	5
1.1	Situering: herneming deelgebied na vernietiging door de Raad van State.....	5
1.2	Situering binnen de afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.....	5
1.3	Beleidskader .....	5
1.4	Inhoud van een uitvoeringsplan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.....	6
1.5	Opbouw van het GRUP.....	7
1.5.2	Opbouw toelichtingsnota.....	8
2	Ruimtelijk kader in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en beslissingen op Vlaams niveau.....	10
2.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	10
2.1.1	De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	10
2.1.2	Het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk” .....	10
2.1.3	Hasselt-Genk als regionaalstedelijk gebied.....	11
2.1.4	Hasselt-Genk als onderdeel van het stedelijk netwerk Limburgs Mijngedebied .....	12
2.1.5	Hasselt-Genk als onderdeel van het economisch netwerk van het Albertkanaal.....	12
2.2	Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur van het buitengebied.....	12
2.3	Benoeming van de bepalende elementen voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk ..	16
2.4	Beslissingen van de Vlaamse Regering.....	16
2.5	SALK – Actieplan Limburg.....	18
3	Voorafgaand onderzoek, overleg en programmatorische invulling.....	19
3.1	Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces.....	19
3.2	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk .....	19
3.2.1	De meerwaarde van de bi-pool Hasselt-Genk.....	19
3.2.2	Strategische visie, een evenwicht tussen kernversterking en versterking van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.....	22
3.2.3	Aanknopingspunten voor de versterking van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk .....	23
3.2.4	Strategisch belang van het tussengebied voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk .....	27
3.2.5	Strategieën voor de transformatie van het tussengebied naar een meerlagig stadslandschap met een eigen identiteit.....	30
3.2.6	Ruimtelijke principes met betrekking tot de bi-pool Hasselt - Genk .....	33
3.2.7	Visiefiguur Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk .....	40
3.3	Programmatorische invulling .....	41
3.3.1	Wonen .....	41

3.3.2	Studentenhuisvesting.....	46
3.3.3	Bedrijvigheid.....	47
3.3.4	Stedelijke open ruimte functies .....	52
3.3.5	Toeristisch-recreatieve functies .....	53
3.3.6	Stedelijke ontsluitingsinfrastructuur .....	54
3.3.7	Specifieke stedelijke voorzieningen .....	54
4	Toelichting bij de inhoudelijke opties en stedenbouwkundige voorschriften .....	56
4.1	Opbouw .....	56
4.2	Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art. 11) in het deelgebied Bosdel .....	58
4.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	58
4.2.2	Ruimtelijk relevante elementen uit de sectorale beoordelingen .....	60
4.2.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	61
5	Aandachtspunten als gevolg van sectorale wetgeving.....	65
5.1	Veiligheidsrisicorapportage.....	65
5.2	Milieueffectrapportage .....	65
5.2.1	Milieuverklaring.....	65
5.2.2	Procedurele aspecten.....	66
5.2.3	Inhoudelijke aspecten - milieuverklaring .....	67
5.3	Passende beoordeling .....	68
5.4	Watertoets .....	68
5.5	Erfgoed .....	68
5.6	Zorgplicht / Archeologie .....	68
6	Toelichting bij de vertaling van de planopties naar het verordenend plan en de stedenbouwkundige voorschriften.....	69
7	Ruimtebegroting.....	78
8	Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen .....	79
8.1	Op te heffen voorschriften .....	79
8.2	Op te heffen verkavelingen .....	79
9	Register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie van toepassing kan zijn.....	79

# 1 Situering en decretaal kader

## 1.1 Situering: herneming deelgebied na vernietiging door de Raad van State

De Vlaamse Regering stelde op 20 juni 2014 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' definitief vast.

De Raad van State vernietigde op 21 juni 2016 met het arrest nummer 235.166 het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art. 11), het deelgebied Zuiderring/Bosdel. Het tweede middel, dat handelt over de schending van de artikelen 2.2.2 en 2.2.13 VCRO, is door de Raad gegrond bevonden. De vernietiging handelt over artikel 11.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften houdende de "delegatiebevoegdheid" aan de Stad Genk wanneer zij een gemeentelijk RUP zou opmaken, meer bepaald dat deze laatste zou prevaleren op de bestreden beslissing. De Raad van State oordeelde dat deze bepaling onwettig is.

Voorliggend plan houdt een remediëring in van deze onwettigheid. De bestreden bepaling is geschrapt. Voor het overige worden aan het plan geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Waar nodig zijn de teksten geactualiseerd. De vernietiging van één van de deelplannen houdt dus in dat de overige deelgebieden en de afbakingslijn nog bestaan en hun rechtsgeldigheid bewaard is gebleven.

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, deelgebied specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art. 11).

## 1.2 Situering binnen de afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

De vernietiging van een deel Gezien de samenhang met het afbakingsplan regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk bevat deze toelichtingsnota algemene delen die relevant zijn voor het afbakingsplan in zijn geheel en specifieke delen die relevant zijn voor het deelgebied Zuiderring/Bosdel.

De Raad van State vernietigde in het arrest 236.049 van 11 oktober 2016 het deelgebied Zonhoverheide. Gezien de aard van het arrest en de vastgestelde onwettigheid is het niet mogelijk om het herstel van dit deelgebied op te nemen in voorliggende herneming.

## 1.3 Beleidskader

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. De bipool Hasselt-Genk is in het RSV geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Volgens het RSV wordt het afbakingsplan voor de groot- en de regionaalstedelijke gebieden opgemaakt als een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In het GRUP zijn delen van Bilzen, Diepenbeek, Hasselt, Genk, Houthalen-Helchteren, Zonhoven en Zutendaal opgenomen. Op het grondgebied van Diepenbeek, Hasselt en Genk worden in verschillende deelplannen bestemmingswijzigingen doorgevoerd. Op het grondgebied van Bilzen, Houthalen-Helchteren en Zutendaal gaat het om de aanduiding van de afbakingslijn van het regionaalstedelijk gebied.

De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakingsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven .

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wordt vastgelegd is voorbereid in een proces van visievorming en besluitvorming. Dit is het afbakingsproces, een samenwerking tussen de Vlaamse, de provinciale en de gemeentelijke overheden. Daarin werden uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het

regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, over de ligging van de afbakeningslijn en over de acties voor het stedelijk gebiedbeleid. Om tot die uitspraken te komen, is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van de ruimtelijke afweging is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, die de basis vormt voor een voorstel van afbakening. Het resultaat van deze voorbereidende fase is samengebracht in de nota "voorstel van afbakening – Visie op het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk" (bijlage IIIe bij het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk).

Het voorstel van afbakening is na het afbakeningsproces omgezet naar een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een regionaalstedelijk gebiedbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Daarnaast bevat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de acties, de zgn. deelgebieden, die noodzakelijk zijn om het regionaalstedelijk gebiedbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de bestemmingswijzigingen voor het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel, een onderdeel van het deelgebied Zuiderring/Bosdel. Het plan is beperkt tot het gedeelte dat door de Raad van State op 21 juni 2016 werd vernietigd.

## **1.4 Inhoud van een uitvoeringsplan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; In voorliggend GRUP doet die situatie zich niet voor.
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikerschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut; In voorliggend GRUP doet die situatie zich niet voor.

- Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben een informatief karakter. In dit GRUP kent die regeling geen doorwerking.
- De plan-MER met de passende beoordeling en de watertoets, het RVR en het voorstel van afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk zijn opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota.

Het voorontwerp 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk werd voorgelegd aan een plenaire vergadering op 4 juli 2013.

Het ontwerp werd op 6 december 2013 bij besluit van de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld.

## **1.5 Opbouw van het GRUP**

Het GRUP bestaat uit verschillende documenten, met een verschillend statuut.

Het grafisch plan (bijlage I) en de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid.

De toelichtingsnota, die bestaat uit een tekstgedeelte (bijlage IIIa) en een kaartgedeelte (bijlage IIIb), heeft geen verordenende waarde, het is een informatief document. De toelichtingsnota geeft toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en verduidelijkt het opzet van het plan.

Daarnaast zijn volgende documenten opgenomen als bijlage:

- het plan-MER met de passende beoordeling en de watertoets van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (bijlage IV);
- het ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage V);
- het voorstel van afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (bijlage VI);

Dit GRUP bevat geen register van percelen omdat er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie van toepassing kan zijn

### ***De grafische plannen – bijlage I***

Het grafisch plan maakt deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en bestaat uit het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art.11) in het deelgebied Zuiderring/Bosdel.

### ***De stedenbouwkundige voorschriften bij de grafische plannen – bijlage II***

De stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met het grafisch plan.

### ***De toelichtingsnota – tekstgedeelte: bijlage IIIa***

De toelichtingsnota is een informatief document waarin de opties die in het verordenend plan staan worden toegelicht. Het is bedoeld om de verordenende plannen, de bedoelingen ervan en de manier waarop die opties tot stand gekomen zijn begrijpelijk te maken. In deze nota is eveneens het milieurapport verwerkt om te voldoen aan de vereisten in zake planmilieueffectenrapportage. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook opgenomen in de toelichtingsnota. In de toelichtingsnota zijn de essentiële onderdelen van de milieubeoordeling op planniveau geïntegreerd.

Formeel hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften van bijlage II een verordenende waarde. De teksten van de voorschriften in bijlage II en bijlage III zijn uiteraard dezelfde.

### ***De toelichtingsnota – kaartgedeelte: bijlage IIIb***

Het kaartgedeelte van de toelichtingsnota bevat de kaarten met de bestaande feitelijke en juridische toestand. Omwille van de leesbaarheid in samenhang met de overige deelgebieden van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is maximaal teruggegrepen naar de toelichtende kaarten voor het geheel van het stedelijk gebied, waar nodig geactualiseerd. De kaarten feitelijke en juridische toestand hebben een informatieve waarde.

### ***Het plan-MER: bijlage IV***

Om te voldoen aan de sectorale regelgeving zoals de MER/VR-wetgeving, integraal waterbeheer, en natuurbehoud is een plan-MER en Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), een watertoets en een passende beoordeling opgemaakt. In het plan-MER is de watertoets en de passende beoordeling geïntegreerd. Het plan-MER (het zogenaamde eindrapport) werd bij de Dienst MER van LNE ingediend ter goedkeuring op 24 mei 2013.

### ***Het RVR: bijlage V***

Het ontwerp ruimtelijk veiligheidsrapport werd bij de Dienst Veiligheidsrapportage van LNE ingediend ter goedkeuring op 9 mei 2013.

### ***De visie op het regionaalstedelijk gebied: bijlage VI***

De visie op het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is het inhoudelijk resultaat van het afbakeningsproces.

## **1.5.2 Opbouw toelichtingsnota**

Deel 1 waar deze tekst toe behoort, omvat een situering en inleiding.

Deel 2 bevat een weergave van de juridische en beleidsmatige context die van toepassing is voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast de richtinggevende en bindende bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden eveneens andere juridische en beleidsmatige randvoorwaarden genoemd zowel van het beleidsdomein ruimtelijke ordening als uit andere beleidsdomeinen.

In deel 3 wordt het globale verloop van het planningsproces ter voorbereiding van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan toegelicht.



Deel 4 bevat toelichting bij de inhoudelijke opties voor het deelgebied specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Zuiderring/Bosdel. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand een gewenste ontwikkeling aangegeven die leidt tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij komen de aandachtspunten vanuit de sectorale wetgeving eveneens aan bod. Er wordt aangegeven hoe met de resultaten van het plan-MER en de hierin geformuleerde milderende maatregelen wordt omgegaan.

In deel 5 wordt dieper ingegaan op de aandachtspunten die vanuit de sectorale wetgeving worden geformuleerd. Het betreft hier de conclusies uit het ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-MER voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, de passende beoordeling en de watertoets. Er wordt hierbij zowel aandacht besteed aan de afweging van de verschillende locaties die in het kader van het afbakeningsproces is gebeurd als aan de manier waarop de resultaten uit het plan-MER in het voorliggende plan zijn vertaald en voor welke aspecten de conclusies van het plan-MER worden gevolgd. Ook wordt aandacht besteed aan de cumulatieve effecten die in het plan-MER naar voor komen.

Deel 6 bevat de ruimtebegroting.

In Deel 7 is een overzicht opgenomen van stedenbouwkundige voorschriften die door dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven.

Dit GRUP bevat geen register van percelen omdat er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie van toepassing kan zijn

## 2 Ruimtelijk kader in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en beslissingen op Vlaams niveau

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

### 2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

#### 2.1.1 De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn 13 groot- en regionaalstedelijke gebieden geselecteerd. Hasselt-Genk is bindend geselecteerd als regionaalstedelijk gebied, waarbij aangegeven is dat het gebied moet worden afgebakend.

Het regionaalstedelijk gebied maakt eveneens deel uit van het stedelijk netwerk Limburgs Mijng gebied. Als regionaalstedelijk gebied is Hasselt-Genk eveneens geselecteerd als economische knooppunt dat deel uitmaakt van het netwerk van het Albertkanaal (ENA).

In het regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk is de E313 bindend geselecteerd als hoofdweg. De spoorlijn Brussel-Luik is als hoofdspoorweg geselecteerd. Het station van Hasselt is geselecteerd als hoofdstation.

Het Vlaams Gewest bakent de regionaalstedelijke gebieden af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### 2.1.2 Het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: "Vlaanderen open en stedelijk"

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen: open en stedelijk'. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit.

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling vooropgesteld. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het

buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden:

- het realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- het streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied;
- het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- het optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen, onder meer in het historische stadsgedeelte;
- het verzorgen van de collectieve en openbare ruimten;
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- het bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- het behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen en het stimuleren van een stedelijk mobiliteit- en locatiebeleid.

### **2.1.3 Hasselt-Genk als regionaalstedelijk gebied**

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Hasselt-Genk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Diepenbeek, Hasselt, Genk en Zonhoven tot het regionaalstedelijk gebied kunnen behoren. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. In het GRUP zijn delen van Bilzen, Diepenbeek, Hasselt, Genk, Houthalen-Helchteren, Zonhoven en Zutendaal opgenomen.

De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in, in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat regionaalstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus.

#### **2.1.4 Hasselt-Genk als onderdeel van het stedelijk netwerk Limburgs Mijngedebied**

Het regionaalstedelijk gebied maakt eveneens deel uit van het stedelijk netwerk Limburgs Mijngedebied. waarbinnen mogelijkheden zijn voor ruimtelijke reconversie in functie van het mijnpatrimonium, de economische structuur langs infrastructuurassen en de versterking van de stedelijke structuur. De rol van dit gebied ligt vooral in de versterking van een stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau.

#### **2.1.5 Hasselt-Genk als onderdeel van het economisch netwerk van het Albertkanaal**

Als regionaalstedelijk gebied is Hasselt-Genk eveneens geselecteerd als economische knooppunt dat deel uitmaakt van het netwerk van het Albertkanaal (ENA). Door hun ligging en (effectieve en potentiële) onderlinge relaties fungeren een aantal economische knooppunten als één netwerk. De elementen in een economisch netwerk zijn hoofdzakelijk van economische en infrastructurele aard. Op Vlaams niveau wordt het netwerk van het Albertkanaal geselecteerd. Het netwerk van het Albertkanaal is van belang omwille van de performante ruimtelijk-economische rol en betekenis van het gebied en de aanwezigheid van hoogwaardige vervoers- en verkeersinfrastructuur waaronder het Albertkanaal en de E313/A13. Daarnaast heeft het gebied langs het Albertkanaal en de E 313 potenties voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Vlaanderen, zowel voor watergebonden als niet-watergebonden activiteiten als voor bijkomende infrastructuur (o.a. spoor/leidingen). Het economisch netwerk Albertkanaal is eveneens belangrijk voor de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen omwille van het ontbreken van een sterke stedelijke structuur die de ruimtelijkeconomische ontwikkeling in het oosten van Vlaanderen kan ondersteunen. De gemeenten die de ruimtelijk-economische potenties van het Albertkanaal en de E 313 kunnen ondersteunen, worden geselecteerd als economisch knooppunt in het netwerk van het Albertkanaal.

### **2.2 Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur van het buitengebied**

De planningsprocessen voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur op Vlaams niveau veronderstellen een geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen leidt dit tot een gebiedsgerichte ruimtelijke visie die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren van de open ruimte in Vlaanderen zijn. Binnen dit kader werd reeds uitvoerig onderzoek gedaan naar de elementen van het buitengebied. Die elementen zijn relevant voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk omdat ze grensstellend kunnen zijn voor het stedelijk gebied.

De open ruimte rond Hasselt en Genk is onderzocht in twee buitengebiedprocessen, met een verschillend tijdsverloop. Het open ruimte gebied ten noorden van Hasselt en rondom Genk werd nader bekeken in het proces voor de regio Limburgse Kempen en Maasland. Hierover nam de Vlaamse Regering op 12 december 2008 een beslissing met betrekking tot de herbevestiging van agrarische gebieden en het operationeel uitvoeringsprogramma. De open ruimte ten zuiden van Hasselt maakt deel uit van proces voor de regio Haspengouw Voeren. Dit proces van visievorming werd afgerond bij beslissing van de Vlaamse Regering op 2 december 2005.

In uitvoering van deze AGNAS-processen werd het gewestelijk RUP "Jongensbos en vallei van de Mombeek van Wintershoven tot Wimmertingen" vastgesteld.

Het samenvoegen van deze ruimtelijke visies ten aanzien van het buitengebied levert volgende afwegingselementen voor de open ruimte rondom en aansluitend op het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk op (de nummering verwijst naar bijgevoegde voorlopige synthesekaart):

### **1. Te behouden ruimtelijk-functioneel samenhangende landbouwgebieden**

Deze landbouwgebieden komen in grote mate overeen met de herbevestigde agrarische gebieden.

- 1.1. land- en tuinbouwgebied van Kermt
- 1.2. land- en tuinbouwgebied tussen Hasselt en Diepenbeek
- 1.3. land- en tuinbouwgebied van Rapertingen
- 1.4. land- en tuinbouwgebied van Vliermaal, Vliermaalroot, Beverst, Romershoven, Schalkhoven en Sint-Huibrechts-Hern
- 1.5. land- en tuinbouwgebied tussen Diepenbeek en Hasselt
- 1.6. land- en tuinbouwgebied tussen Diepenbeek en Schoonbeek
- 1.7. land- en tuinbouwgebied tussen Schoonbeek en Munsterbilzen

### **2. Te behouden klein open ruimte kamers met landbouwgebruik en lokale natuurwaarden**

- 2.1. gebied Bolderberg
- 2.2. gebied Stokrooie – Kuringen
- 2.3. gebied Halveweg
- 2.4. gebied Kiewit – Zonhoven
- 2.5. gebied Godsheide – Maten

### **3. Te behouden en te versterken ecologisch waardevolle vijver- en boscomplexen**

- 3.1. gebied Bolderberg – Terlaemen – Vogelzang
- 3.2. complex Roosterbeek / Platweyers
- 3.3. gebied Borggraeve – Bokrijk
- 3.4. gebied Bokrijk: Wik

### **4. Te behouden en te versterken ecologisch waardevolle complexen van heiden, landduinen, vennen en bossen**

- 4.1. Militair domein van Houthalen-Helchteren
- 4.2. gebied Terhaagdoornheide – De Teut – Molenheide
- 4.3. gebied Moorsberg – Heiderbos
- 4.4. gebied De Maten
- 4.5. nationaal park Hoge Kempen

### **5. Te behouden en te versterken boscomplexen**

- 5.1. gebied Demerbroek Kermt/Tuilt
- 5.2. omgeving domein Kiewit
- 5.3. bos ter hoogte van de Borggraaf
- 5.4. verbindend boscomplex tussen Bokrijk en de Maten
- 5.5. bosstructuur rond Herkenrodebos-Zusterkloosterbos
- 5.6. bossen langsheen de Laambeekvallei
- 5.7. bosfragmenten rond kasteel Luciebos
- 5.8. bossen aansluitend op de Hengelhoeve

- 5.9. gebied Schemmersberg – Zonhovenheide
- 5.10. Terril bij Winterslag
- 5.11. Looienheide
- 5.12. Heibos
- 5.13. bossen van Schoonbeek – Eik
- 5.14. Horensberg

#### **6. Te behouden ten te versterken natuurwaarden in valleien**

- 6.1. Laambeek (vanaf Laambroeken tot Terlaemen)
- 6.2. Laambeek (vanaf de bron tot N74)
- 6.3. Demervallei
- 6.4. Slangenbeek (vanaf Platweyers tot Albertkanaal)
- 6.5. Slangenbeek (ter hoogte van de Ballewijers)
- 6.6. vallei van de Herk: gebied Herkkant bij Herk-de-Stad
- 6.7. vallei van de Herk: tussen Sint-Lambrechts-Herk en Stevoort
- 6.8. vallei van de Laambeek ten oosten van Houthalen
- 6.9. vallei van de Roosterbeek
- 6.10. Zusterkloosterbeek (tussen Zonhovenheide en Bokrijk-het Wik)
- 6.11. Stiemerbeek (tussen N75 en De Maten)
- 6.12. vallei van de Demer ter hoogte van de Dorpsbeemden bij Diepenbeek
- 6.13. vallei van de Demer, Kasteelbeemdbeek, Marebeek, Echelwater en Munsterbeek

#### **7. Te behouden en te versterken gevarieerde valleilandschappen**

- 7.1. Laambeek (ter hoogte van Albertkanaal)
- 7.2. Laambeek (ter hoogte van Kolveren en Vogelzankasteel)
- 7.3. Bolderbergbeek / Bovy / Pikanshoeve
- 7.4. Demervallei (afwaarts Kerkenrode)
- 7.5. vallei van de Herk stroomafwaarts Stevoort
- 7.6. Slangenbeek (ten noorden van vliegveld Zonhoven)
- 7.7. Slangenbeek (ten zuiden van de Maten)
- 7.8. vallei van de Demer, Stiemerbeek, Dautenbeek en Kaatsbeek
- 7.9. vallei van de Demer en Oude Beek

#### **8. Te ontwikkelen ecologische waarden van de mijnterrils**

- 8.1. Terril van Winterslag
- 8.2. terril van Zwartberg
- 8.3. terrils van Waterschei

#### **9. Te behouden en te versterken natuurfunctie op recreatieterreinen**

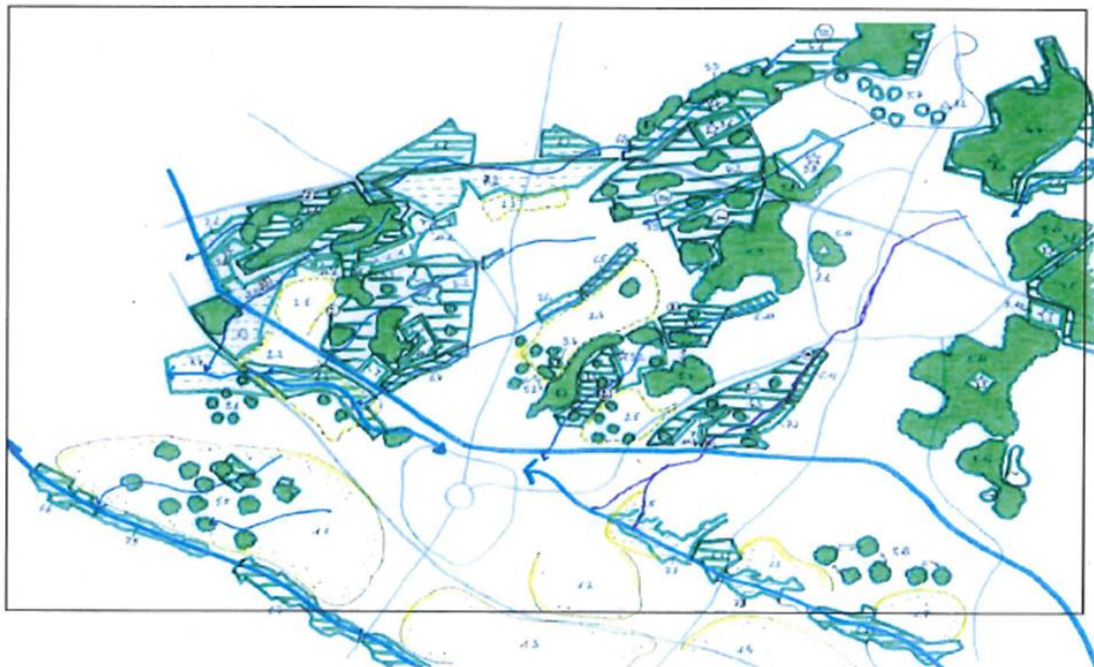
- 9.1. circuit van Zolder/Terlaemen
- 9.2. gebied Bovy
- 9.3. gebied Heidestrand
- 9.4. domein Kiewit

- 9.5. gebied Bokrijk
- 9.6. Golfterrein Houthalen
- 9.7. gebied Hengelhoeve
- 9.8. gebied Horensbergdam
- 9.9. domein Kelchterhoeve
- 9.10. gebied Kattevenia

**10. Te behouden en te versterken complexen met ecologische en landschappelijke waarden verweven met bos en landbouw**

- 10.1. gebied Heidestrand-Halveweg
- 10.2. omgeving Galgeberg
- 10.3. gebied Bijenberg

De grote structuurbepalende landbouwgebieden, rivier- en beekvalleien en bosstructuren worden normaalgezien per definitie beschouwd als onderdeel van het buitengebied. Hun ontwikkelingsperspectieven worden dan ook nader uitgewerkt in het kader van de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur. Gezien het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk gevormd worden door twee steden die samen functioneren, verschilt het fundamenteel van de andere regionaalstedelijke gebieden die concentrisch zijn opgebouwd. Bijgevolg dient bovenstaande algemene benadering voor Hasselt-Genk te worden genuanceerd en vraagt deze specifieke situatie ook een aparte benadering. Er zal moeten worden bekeken hoe met deze elementen wordt omgegaan bij de verdere ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied. Zo kunnen ontwikkelingsperspectieven voor gebieden die een duidelijke rol vervullen voor het regionaalstedelijk gebied nader worden uitgewerkt in het stedelijk afbakeningsproces. Ook ingesloten elementen van de open ruimte kunnen, afhankelijk van hun ligging en de verdere ruimtelijke afweging, (deels) tot het stedelijk gebied behoren.



Synthesekaart visie op natuurlijke en agrarische structuur in en rond Hasselt en Genk

## 2.3 Benoeming van de bepalende elementen voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Mede op basis van het hierboven beschreven onderzoek in kader van de buitengebiedprocessen kunnen volgende grote elementen voor het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk worden benoemd (in wijzerzin):

Bepalend voor Hasselt en Genk:

- vallei van de Slangenbeek
- landbouwgebied tussen Kiewit en Zonhoven
- vijver- en boscomplex van Bokrijk: Wik
- vallei van de Zusterkloosterbeek
- boscomplexen Schemmersberg-Zonhovenheide, aansluitend op de Hengelhoeve en rond het kasteel Luciebos
- waardevol complex van heiden, vennen en bossen De Maten
- boscomplex Horensberg
- nationaal park Hoge Kempen
- boscomplexen Looienheiden en Schoonbeek-Eik
- waardevol complex van heiden, vennen en bossen Moorsberg-Heiderbos
- landbouwgebied tussen Hasselt en Diepenbeek, en Rapertingen
- vallei van de Herk en Demervallei
- vallei van de Slangenbeek

Bepalend voor Diepenbeek:

- valleilandschap van de Demer, Stiemerbeek, Dautenbeek en Kaatsbeek
- landbouwgebieden ten zuiden en westen van Diepenbeek

Bepalend voor Zonhoven:

- landbouwgebied Halveweg
- waardevol complex van heiden, landduinen, vennen en bossen Terhaagdoornheide – De Teut
- Molenheide
- vallei van de Slangenbeek
- vijver- en boscomplex roosterbeek / Platweyers

## 2.4 Beslissingen van de Vlaamse Regering

Beslissingen van de Vlaamse Regering die betrekking hebben op elementen binnen de afbakening.

Het RSV wijst op het belang van de omgeving van het Albertkanaal als een ruimtelijk samenhangend netwerk: het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Het ENA spreidt zich uit over de gemeenten op de as Antwerpen – Herentals – Tessenderlo – Hasselt – Genk – Lanaken. De inspanningen over de hele lengte van het Albertkanaal werden gebundeld en worden gecoördineerd van op gewestelijk niveau. Er werd grondig onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden:

- om bestaande bedrijventerreinen te verbeteren;
- om nieuwe ontwikkeling mogelijkheden creëren;
- om de bedrijventerreinen zo goed mogelijk te ontsluiten voor verschillende vervoersmodi;



- om de economische activiteiten ruimtelijk te verzoenen met andere ruimtegebruikers.

Concrete acties vanuit het ENA hebben betrekking op:

- inbreiding en herstructureren van reeds bestemde bedrijventerreinen; het gaat om 18 bedrijventerreinen en enkel algemene acties ter bevordering van de ontsluiting via de binnenvaart en het aanmoedigen van bedrijven voor het gebruik van water als vervoersmodus;
- het schrappen van een aantal mogelijke locaties voor regionale bedrijventerreinen en het verbeteren van de bereikbaarheid via verschillende vervoersmodi;
- opstarten van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor 9 bedrijventerreinen;
- nemen van initiatieven met het oog op een aantal infrastructuur maatregelen.

In navolging van haar beslissing van 23 april 2004 over de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA) besliste de Vlaamse Regering om een zogenaamd 'globaal plan-MER' op te maken voor de 33 regionale bedrijventerreinen en 6 infrastructurele maatregelen die onderdeel uitmaken van het volledig Economisch Netwerk Albertkanaal. Dit werd goedgekeurd in de beslissing van de MER-cel (PLO060) van 20 juni 2014. Het plan-MER beoogt zowel een analyse op programmaniveau waarbij een beoordeling van de cumulatieve milieueffecten van alle bedrijventerreinen van het ENA weergegeven wordt, als ook een effectanalyse van een aantal potentiële bedrijventerreinen op gebiedsgericht niveau.

De in het ENA opgenomen bedrijventerreinen relevant voor het regionaalstedelijk gebied zijn Hasselt Kanaal (Hasselt), Genk Zuid – West (Diepenbeek), Hermes (Genk), Kaatsbeek N702 (Genk), Sledderlo (Genk), Genk Zuid (Genk), Genk Zuid – Oost (Zutendaal), Ebema (Zutendaal), Zolder Lummen-Zuid (Lummen en Hasselt).

Deze worden weergegeven op de volgende figuur.



Ontwikkelingen in ENA in de omgeving van het plangebied

Lopende planprocessen:

- GRUP Uitbreiding transportbedrijf H. Essers: definitieve vaststelling op 25 maart 2016; publicatie in staatsblad op 15 april 2016; van kracht op 29 april 2016. Voor de Raad van State werd de nietigverklaring gevorderd van het volledige gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Uitbreiding Transportbedrijf H. Essers.
- GRUP Noord-Zuidverbinding N74: definitieve vaststelling op 27 maart 2015, publicatie in staatsblad op 21 april 2015, van kracht op 5 mei 2015. Voor de Raad van State werd de nietigverklaring gevorderd van het volledige gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Noord-Zuid verbinding N74'.
- GRUP Munsterbos: het openbaar onderzoek over het ontwerpplan werd georganiseerd van 9/08/2016 tot en met 7/10/2016 . De definitieve vaststelling is in voorbereiding.
- GRUP ENA Genk-zuid-west / Termien : de opmaak van het voorontwerp is in voorbereiding.
- GRUP ENA Ebema: de opmaak van het voorontwerp is in voorbereiding.

## 2.5 SALK – Actieplan Limburg

Na de aankondiging van Ford om haar vestiging in Genk te sluiten, heeft de Vlaamse Regering een groep experts aangesteld om een strategisch actieplan voor Limburg te ontwikkelen.

Op 9 november 2012 beslist de Vlaamse Regering om een " Strategisch Plan voor Limburg in het Kwadraat" (SALK) voor te bereiden. Dat plan moet Limburg steunen in haar economische relance na de sluiting van Ford Genk. Een groep van twaalf experts onder leiding van prof. emeritus Herman Daems kreeg de opdracht om tegen januari 2013 een strategisch plan uit te werken. De Vlaamse Regering zal in samenwerking met de bestaande task force (met o.a. vertegenwoordigers van de Vlaamse en federale regering, de provinciegouverneur en de sociale partners) het plan afwerken en uitvoeren. (VR 2012 0911 DOC.1133/1 Sluiting Ford Genk actieplan Limburg (doc. 1660) en VR 2012 09911 DOC.1134/1 Ford SALK (doc. 1661). Op 1/02/2013 werd het SALK (Strategisch Actieplan Limburg Kwadraat) gepresenteerd.

Voor de periode 2013-2019 zijn er voorstellen en randvoorwaarden geformuleerd om op korte en lange termijn duurzame en inclusieve werkgelegenheid in Limburg te creëren en om het economisch weefsel van de provincie te versterken. Meer info op:

<http://www.limburg.be/Limburg/salk/Acties.html>

## 3 Voorafgaand onderzoek, overleg en programmatorische invulling

### 3.1 Opzet van het overleg tijdens het afbakeningsproces

In 1999 werd het proces voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk aangevat. Omdat geen duidelijke consensus kon worden gevonden tussen de betrokken partners werd het proces tijdelijk stilgelegd in 2002. In 2009 werd het overleg met de betrokken gemeenten en de provincie Limburg en andere actoren terug opgestart.

De tweede overlegfase leidde in 2010 tot een voorstel van afbakening. Over dit voorstel werd geen volledige consensus bereikt over alle onderdelen van de visie. De meeste partners konden zich vinden in de globale visie op het stedelijk gebied als geheel. In die fase werd beleidsmatig geopteerd om alle voorstellen te onderwerpen aan een milieuonderzoek. Uitgaande van het voorstel van afbakening werd door Ruimte Vlaanderen een nota opgesteld dat een duidelijk programma bevatte voor het milieuonderzoek. De opgestelde nota 'Afbakeningsvoorstel – ruimtelijk onderzoeksrapport ter voorbereiding van de milieueffectenrapportage (plan-MER)' werd opgevat als een ruimtelijk onderzoeksrapport ter voorbereiding van het plan-MER. Naast een voorstel van de in het plan-MER te onderzoeken programmaonderdelen, bevatte de nota de gewenste ruimtelijke structuur voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Het afbakeningsvoorstel is opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota.

### 3.2 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

#### 3.2.1 De meerwaarde van de bi-pool Hasselt-Genk

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen worden Hasselt en Genk samen (met delen van de gemeenten Diepenbeek, Bilzen, Zutendaal en Houthalen-Helchteren) geselecteerd als één regionaalstedelijk gebied. Het begrip bi-pool gebied wijst daarbij op de (nood aan) samenhang en samenwerking tussen beide steden en de gemeente Diepenbeek, maar respecteert daarbij hun specifieke eigenheid en autonomie. De meerwaarden van een dergelijke configuratie kunnen gevat worden onder de volgende noemers:

#### *Kritische massa*

Hoewel de steden Hasselt en Genk in de provincie Limburg bij uitstek de belangrijkste kernen zijn, zorgt hun afzonderlijke, eerder beperkte grootte en perifere ligging in Vlaanderen ervoor dat ze buiten de echte grootstedelijke dynamiek vallen en te licht wegen om een rol van betekenis te spelen. De twee steden samen kunnen echter de allure hebben van de derde grootste stad van Vlaanderen. Samen bezitten ze voldoende kritische massa om wél een duidelijk gewicht in de schaal te werpen op regionaal niveau. Zo kan de bi-pool Hasselt-Genk van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wel een plaats opeisen te midden van de omringende sterkere stedelijke regio's zoals het Rhein-Ruhrgebied, de Vlaamse Ruit of de Randstad.

Deze kritische massa is ook noodzakelijk om bovenregionale programma's aan te trekken, die voor de regio een meerwaarde bieden en tegelijk de regionaalstedelijke allure in de verf zetten. Met Hasselt-Genk als onderdeel van het economisch netwerk van het Albertkanaal, Genk als logistieke poort, de universiteit Hasselt, de regionale ziekenhuizen, Kattevennen als toegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen, het vijvergebied Midden-Limburg (De Wijers) inclusief de Demervallei en de

Stiemerbeekvallei bestaan deze programma's al, maar worden ze nog onvoldoende uitgespeeld als uithangbord van het gehele regionale stedelijk gebied Hasselt-Genk.

De combinatie van een perifere ligging met voldoende kritische massa geeft de steden, de regio (en bij uitbreiding de hele provincie Limburg) een unieke positie waar meer ruimte voorhanden is, zowel fysiek (plaats) als mentaal (ruimte voor innovatie).

### ***Regionale verbondenheid***

Kritische massa op zich volstaat niet om van de bi-pool Hasselt-Genk een dynamisch en welvarend regionaalstedelijk gebied te maken. Daarvoor is er ook nood aan verbindingen tussen het gebied en de omliggende stedelijke regio's. Genk en Hasselt liggen perifeer ten opzichte van de omliggende dynamische regio's, maar tegelijk kan het regionaalstedelijk gebied een eigenzinnige stedelijke kern vormen in de luwte. Door voldoende verbindingen te voorzien, zowel fysiek met infrastructuur als in de vorm van samenwerkingsverbanden, kan die positie worden versterkt. De bovenlokale infrastructuur om het regionaalstedelijk gebied aan te takken op de omliggende stedelijke regio's zijn er, maar de potenties kunnen maar benut worden als er één visie voor het regionaalstedelijk gebied wordt uitgewerkt, die vervolgens wordt doorvertaald tot een performant lokaal systeem.

Een dergelijk netwerk van verbindingen maakt het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk zelf meer aantrekkelijk als bestemming, maar helpt het vooral om aan te sluiten op en te profiteren van ontwikkelingen in de ruime omgeving. Innovaties uit Leuven, Antwerpen, Eindhoven, Aken, Düsseldorf of zelfs Rotterdam zouden in Genk en/of Hasselt (en Diepenbeek) de nodige ruimte en het creatief klimaat kunnen vinden om, op een relatief korte afstand, verder te worden ontwikkeld of geïmplementeerd. En bewoners uit het regionaalstedelijk gebied kunnen tegelijk profiteren van de goede verbindingen om voorzieningen die lokaal niet beschikbaar zijn snel en comfortabel in de ruimere omgeving te bezoeken.

Daarbij is het vanzelfsprekend dat het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk als regionaalstedelijk gebied meer middelen en opportuniteiten bezit om een dergelijk connectief netwerk uit te bouwen dan de steden Hasselt en Genk afzonderlijk en dat ook het netwerk zelf efficiënter kan zijn. Door infrastructuur en samenwerkingsverbanden te delen kan de bi-pool ze bovendien ook kwalitatiever uitbouwen.

### ***Socio-economische verbreding en synergie***

In economisch opzicht hebben de steden Hasselt en Genk een totaal verschillende groeigeschiedenis gekend. Dat heeft geleid tot een specifieke economische profilering, met Genk als industriestad en Hasselt als dienstestad. Deze economische profilering heeft in de voorbije decennia geleid tot sociale segregatie tussen de beide steden. Om hiervoor een oplossing te bieden, is een economische verbreding nodig zowel op lokaal niveau als op niveau van het regionaalstedelijk gebied. Daarbij is het niet de bedoeling dat beide steden alsook de gemeenten Diepenbeek en Zonhoven hun eigenheid verliezen, maar moet vanuit de huidige kwaliteiten en troeven gezocht worden naar nieuwe ontwikkelingskansen, gebaseerd op onderlinge synergie. De economische profilering mag geen dogma meer zijn dat interessante kansen fnuikt, maar moet worden omgevormd tot een kader waarbij de betrokken gemeenten in het stedelijk gebied profiteren van elkaar én van de schaalvergroting die ontstaat dankzij de betere samenwerking.

Ook voor het socio-economisch weefsel zal een dergelijke aanpak een verbetering betekenen. Er kan afgestapt worden van de rigide profilering en het monofunctioneel ruimtegebruik naar een benadering die meer de nadruk legt op diversiteit, gedeeld gebruik en synergie tussen programma's.

Met het SALK dienen zich momenteel een aantal nieuwe opportuniteiten aan voor de provincie Limburg in het algemeen en het regionaalstedelijk gebied in het bijzonder. Nu na de eerste (mijnen) ook de tweede industriële ontwikkelingsgolf (auto- en staalindustrie) langzaam op zijn einde loopt, tracht Limburg zich klaar te maken voor een derde industriële golf. Die zal waarschijnlijk focussen op de energie- en kennisindustrie en legt nieuwe randvoorwaarden op aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. Hasselt, Genk (en Diepenbeek) spelen een centrale rol in dit verhaal, maar enkel als bi-pool kunnen ze een totaalpakket aanbieden dat aan alle economische randvoorwaarden voldoet. Dit totaalpakket omvat onder meer:

- Een kennispool in de vorm van de universiteit en hogescholen, onderzoek, opleidingscentra en vormingsprogramma's, ondernemerschapstrajecten, partnerschappen;
- De beschikbare ruimte voor hoogwaardige bedrijvigheid, creatieve economie, ICT en digitale media; energie – Limburg CO neutraal; bouwinnovatie;
- Voldoende kwalitatieve woonomgevingen;
- Een hoogwaardige dienstverlening en zorginnovatie (alook biotech en biomed);
- Een hoogwaardige vrijetijdseconomie – vrijetijdsbeleving, toerisme;
- Een voedingsbodempool voor nieuwe concepten op het vlak van wonen en werken, werken en leren, innoveren en produceren...;
- Een hoogwaardig cultureel aanbod;
- Een goede ontsluiting, mobiliteit en logistiek.

### ***Toeristische attractiviteit***

De specifieke historische en landschappelijke achtergrond van Hasselt als een concentrische stad en Genk als een rasterstad heeft twee totaal verschillende steden opgeleverd. De eerste is een historisch gegroeide, Loonse stad die sterk verbonden is met het landschap van de Demervallei en Haspengouw, de tweede een 20e eeuwse industriestad op de rand van het Kempisch Plateau. De combinatie van de sterk uiteenlopende groeigeschiedenis en de landschappelijke troeven kan een uiterst gevarieerd stadslandschap opleveren dat een brede waaier aan toeristische programma's en activiteiten kan aanbieden. Concreet betekent dit dat de losstaande "merknamen" uit de regio, zoals C-mine, Bokrijk, Kelchterhoef, Hengelhoef, Kattevennen, Jenevermuseum, Modemuseum, Z33, Nationaal Park Hoge Kempen, Herckenrodebossen, Japanse Tuin, Nippon Golf, Spiegelven, Ethiasarena, Plopsa Indoor, Herckenrodeabdij, mijnlandschap Genk, vliegveld Zwartberg en vliegveld Kiewit, vijvergebied Midden-Limburg, Horensbergdam, Cristal arena - KRC, ... in één overkoepelend netwerk kunnen worden samengebracht dat over een internationale uitstraling beschikt.

Dit netwerk moet ingebed worden in een samenhangend stadslandschap met een hoge belevingswaarde. De uitbouw van dit stadslandschap vormt de ontwerpogave bij uitstek voor het regionaalstedelijk gebied in de komende decennia.

### ***Diversiteit aan woonmilieus***

Binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt, Genk, Diepenbeek en Zonhoven is een enorme waaier aan woonmilieus terug te vinden. De verscheidenheid ligt in de stedenbouwkundige structuur en in de bebouwingstypes, maar ook in de mate van landschappelijkheid, sociale netwerken, geschiedenis, ... Daarmee vormt het gebied de meest performante plek in Limburg waar een hoog voorzieningenniveau kan gekoppeld worden aan een brede diversiteit aan woonvormen. Meer dan in de klassieke stadsregio's is het gebied een gevarieerd patchwork van stedelijke (deel)centra, residentiële wijken, landelijke kernen, open (al dan niet agrarische) landschappen, industriële sites, enz. De combinatie van nabijheid en extreme heterogeniteit zorgt voor een heel rijk aanbod dat een breed publiek met heel

verschillende verwachtingen en achtergronden kan aanspreken en een duurzame, compacte leefomgeving kan aanbieden.

Opnieuw geldt daarbij het credo dat de diversiteit van de onderdelen pas echt tot kwaliteit kan leiden als ze als geheel worden beschouwd en verder worden ontwikkeld, daarbij de heterogeniteit beschermend maar ook de onderlinge complementariteit vergrotend.

### **3.2.2 Strategische visie, een evenwicht tussen kernversterking en versterking van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**

De bi-pool Hasselt-Genk is niet enkel een ruimtelijk concept, maar ook een beleidsmatig concept. Met de ruimte als centraal thema moet ook gezocht worden naar politieke samenwerking rond een gemeenschappelijk gedragen visie die de belangen van de betrokken gemeenten behartigt.

Vandaar de noodzaak aan een visie die enerzijds nog autonomie laat aan de betrokken gemeenten, maar anderzijds enkele thema's of projecten aanreikt waarrond samenwerking opportuun is opdat hogervermelde meerwaarden gerealiseerd kunnen worden. Een dergelijke visie laat de gemeenten toe prioriteiten te bepalen, omdat de strategische thema's of projecten niet enkel meerwaarden genereren op het gemeentelijk niveau, maar ook op het niveau van het regionaalstedelijk gebied. Samenwerking is noodzakelijk inzake:

- Onderwijs in de vorm van de universiteit en hogescholen, onderzoek, opleidingscentra en vormingsprogramma's, ondernemerschapstrajecten, partnerschappen;
- (Hoogwaardige) bedrijvigheid, creatieve economie, ICT en digitale media; energie – Limburg CO neutraal; recyclage-economie, bouwinnovatie;
- Hoogwaardige dienstverlening en zorginnovatie (alsook biotech en biomed);
- Hoogwaardige vrijetijdseconomie – vrijetijdsbeleving, toerisme;
- Hoogwaardig cultureel aanbod;
- Een goede ontsluiting, mobiliteit en logistiek.

Het regionaalstedelijk gebied is opgespannen tussen twee de stedelijke kernen Hasselt en Genk, die in de komende jaren geconfronteerd worden met hun eigen specifieke uitdagingen. Deze uitdagingen zullen door de betrokken gemeenten in grote mate autonoom opgenomen (moeten) worden.

Hasselt zal in de komende jaren een transformatie ondergaan van een radiaal-concentrische stad met één sterke kern, naar een stad waarin de kernen in de rand aan belang zullen winnen. In deze kernen zal immers een belangrijk deel van de bijkomende woningen en voorzieningen opgevangen moeten worden. De verdichting van de kernen in de rand vereist nieuwe strategieën om de stedelijke mobiliteit te organiseren. Tangentiële relaties (of relaties in de rand) zullen immers belangrijker worden naarmate de groei in de rand toeneemt.

Genk staat in de eerste plaats voor de socio-economische uitdaging om de sluiting van Ford op te vangen met bijkomende werkgelegenheid. Daarbij zal ruimte moeten gezocht voor innovatieve industrie die zowel toekomst gericht is als aangepast aan de socio-economische situatie van de stad. Ruimtelijk zal de stad daarbij een antwoord moeten vinden op de huidige heterogene rasterstadstructuur. Daarbij moet de stad teruggrijpen naar de basiselementen die haar stadslandschap gevormd hebben: het onderliggend landschap (open ruimte en topografie), het raster van wijken en polen en het infrastructuurnetwerk. In plaats van te proberen om de stadskern als centrale bestemming voor alle bewoners te ontwikkelen, moet vooral binnen elk van die lagen gezocht worden naar individuele kwaliteiten en strategieën die de samenhang en onderlinge verbindingen versterken. Daarbij kunnen nieuwe strategische ruimtes worden geïdentificeerd om in de toekomst in te zetten als dragers van nieuwe programma's.

Diepenbeek zet voornamelijk in op woonmilieus die gerelateerd zijn aan de universitaire campus. Zonhoven draagt bij aan een kwalitatieve woonomgeving die het regionaalstedelijk gebied bijkomende kritische massa verschaft.

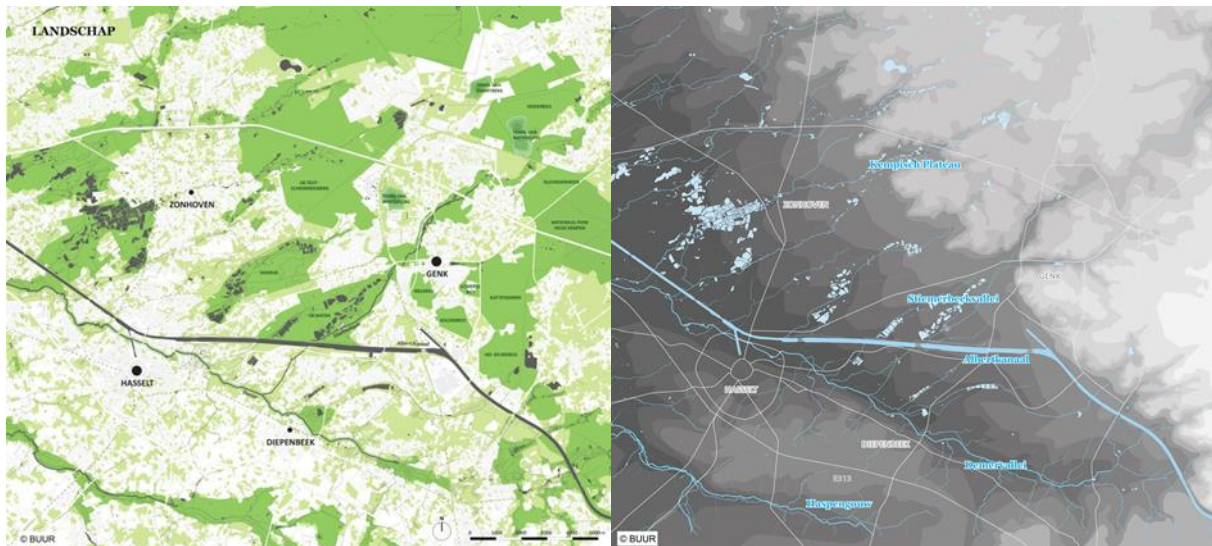
Parallel aan de versterking van beide stedelijke kernen moet een ruimtelijke visie geïntroduceerd worden die het regionaalstedelijk gebied als één entiteit versterkt en zorgt voor regionale verankering. Deze visie moet vertaald worden in een toekomstgericht en wervend strategisch project waaraan de gemeenten in de volgende jaren samen kunnen werken, parallel aan de (complementaire) uitbouw van hun eigen kernen.

### 3.2.3 Aanknopingspunten voor de versterking van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

In onderstaande structuren is een korte ophijsting gemaakt van de belangrijkste structurerende elementen op niveau van het regionaalstedelijk gebied. Deze lijst is niet exhaustief, maar heeft als doel een aantal gemeenschappelijke aanknopingspunten te detecteren.

#### **Landschappelijke structuur**

Volgende landschappelijke elementen zijn structurerend voor het regionaalstedelijk gebied:



groenstructuren

topografie en hydrografisch netwerk

- Het Kempisch Plateau, dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van droge zandgrond, heide- en naaldbossen en door zijn steilrand;
- Het Kempens plateau bevat sinds de steenkoolontginning ook een aantal mijnterrils die de horizon grondig hebben veranderd en landmarks vormen in het landschap;
- De parallelle valleien van de Demer en de Herk, die duidelijk lager liggen dan het plateau en een veel vruchtbaardere bodem hebben. De Herk markeert de overgang naar het Haspengouwse landschap, een vruchtbaarder agrarisch gebied dat zich verder uitstrekt ten zuiden van Hasselt.
- De Demer en de Herk vormen de dragers van een structuur van parallelle beken en valleien loodrecht georiënteerd op de steilrand van het Kempens plateau. Hierin vormen de Stiemerbeek en de Dorpsbeek de structurerende dragers van Genk;
- Kattenvennen als toegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen;

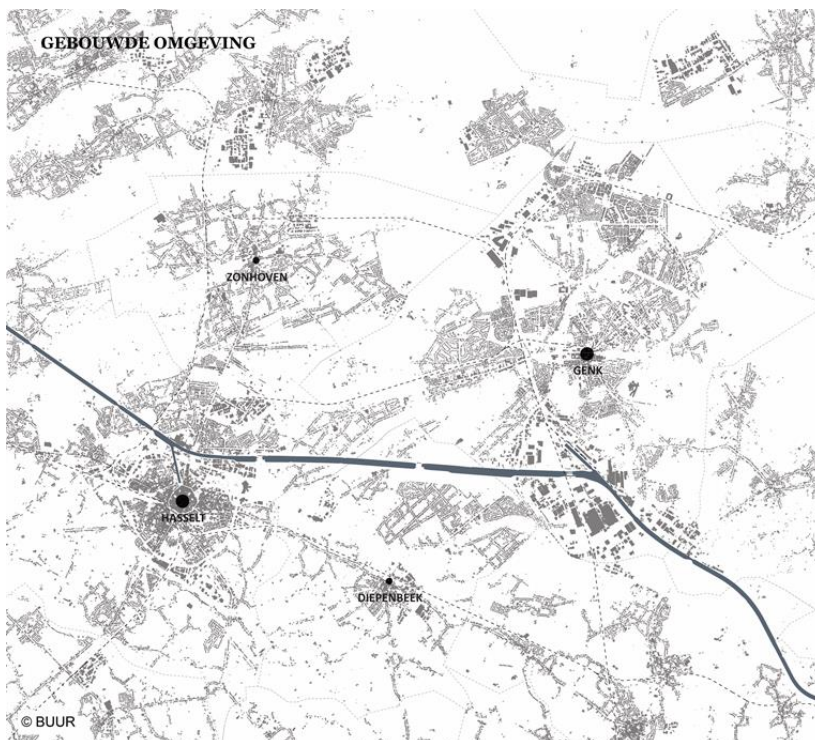
- De structuur van parallelle beken en valleien ligt aan de basis van het karakteristieke vijverlandschap (de Wijers) tussen Hasselt en Genk, met onder andere De Maten; een waterrijk natuurgebied;
- Het Albertkanaal is een economische drager en snijdt doorheen deze landschappelijke structuur. De beide steden Hasselt en Genk beschikken beide over een eigen stadshaven of kanaalkom.



Kempisch plateau - Stiemerbeekvallei - Albertkanaal - Demervallei - Haspengouw

### ***Nederzettingsstructuur***

De stadsregio van Hasselt en Genk vormt (samen met Zonhoven en Diepenbeek) het stedelijke centrum van Limburg.



de nederzettingsstructuur in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk



De nederzettingsstructuur in de stadsregio vertoont een grote diversiteit die als troef ingezet moet worden:

- Hasselt met zijn historisch gegroeide radiaal, concentrische stadsstructuur en landelijke woonkernen;
- Zonhoven met een 'open' woonweefsel van lintbebouwing;
- Diepenbeek als een deels verdichte woonomgeving met sterk landelijk karakter; studentenhuisvesting in relatie met de universitaire campus;
- Genk als verzameling van verschillende wijken met een eigen identiteit die wordt bepaald door het samenspel van het fysisch systeem, de verkavelingsstructuur en de ligging ten opzichte van infrastructuur...

### ***Toeristisch recreatieve structuur***

De steden beschikken over een rijk aanbod aan toeristisch-recreatieve polen, die vaak door middel van een eigen merknaam een grote bekendheid hebben. Hierdoor vervullen ze een rol op regionaal niveau. Volgende locaties zijn hierin bepalend:

C-mine en het mijnlandschap te Genk, Bokrijk, Hengelhoef en Kelchterhoef, Kattevennen als toegangspoort tot het Nationaal park Hoge Kempen, Jenevermuseum;, Modemuseum, Z33, Muziekodroom, Japanse Tuin, Nippon Golf, Spiegelven, Ethiasarena, Plopsa Indoor, Limburghallen, Herckenrodebossen, Abdij Herckenrode, Horensbergdam, Cristal arena – KRC (sport- en recreatiecluster) te Waterschei, vijvergebied Midden-Limburg (De Wijers) inclusief de Maten, vliegveld Zwartberg en vliegveld Kiewit.

### ***Economische structuur***

Beide steden beschikken over een uitgebreid en complementair aanbod aan economische activiteiten. Hasselt kent een focus op de kennisintensieve (en creatieve) diensten. Genk kent een sterk industrieel verleden dat zich geleidelijk transformeert tot creatieve en kennisintensieve industrie (C-mine), new-tech (Thor-park) en uitbreiding van logistiek. Daarnaast zijn er economische activiteiten waarin de steden een eerder concurrerende positie ten opzichte van elkaar innemen, het zijn activiteiten die in elk stedelijk gebied kunnen gelokaliseerd worden.

Volgende locaties zijn bepalend voor de economische structuur van het regionaalstedelijk gebied:

- Het Albertkanaal en de bedrijventerreinen Hasselt-Kanaal, Genk-Zuid en Genk-Noord (Hermes);
- Wetenschaps- en researchparken zoals de universitaire campus te Diepenbeek (oa. Bioville), het Thor-wetenschapspark te Waterschei met de IncubaThor en Energyville als vruchtbare humus van de kenniseconomie;
- C-mine gemengde stedelijke ontwikkeling te Genk en de creatieve zone te Hasselt t.h.v. het Albertkanaal met ontwikkelingen op vlak van onder meer creatieve economie;
- (Greenville Houthalen);
- De centrumgebieden van Hasselt en Genk.

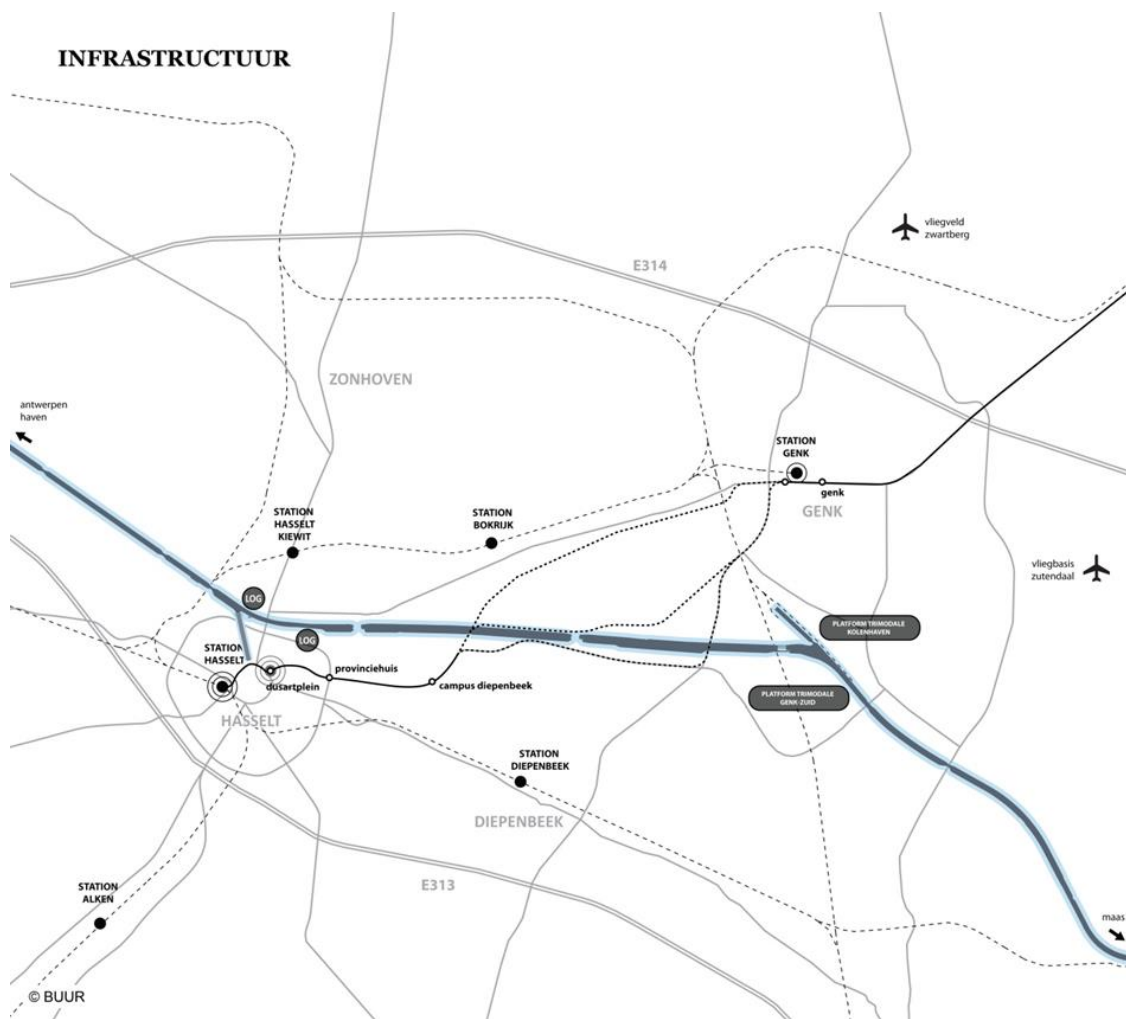
Inzake kleinhandel zijn de bestaande en nieuwe grootschalige handelsstructuren van belang. Het betreffen handelszaken die door een grote ruimtebehoefte geen plaats vinden in de kern(winkel)gebieden. Ze worden gekenmerkt door een goede autobereikbaarheid. Huidige locaties (steenwegen en clusters) worden in beschouwing genomen: Hasseltweg/Genkersteenweg, Kempische

steenweg, Kuringersteenweg, Bosdel/Zuiderring, sport- en recreatiecluster (KRC-Genk) te Waterschei, Blauwe Boulevard te Hasselt.

Het RUP regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk maakt deel uit van het strategisch actieprogramma voor Limburg (SALK), waarin een vestiging van IKEA is opgenomen. Rekening houdend met de in Vlaanderen reeds aanwezige IKEA-woonwarenhuizen toont marktanalyse aan dat er specifiek in de provincie Limburg nog potentieel is voor een nieuw IKEA-woonwarenhuis.

### **Infrastructuur en mobiliteit**

Grote infrastructuren verbinden Hasselt en Genk optimaal met de omgeving. Volgende infrastructuren vormen de multimodale ruggengraat van het regionaalstedelijk gebied:



het infrastructuurnetwerk in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

- Het Albertkanaal;
- De E314 en de E313;
- De Spartacuslijnen (gepland of in onderzoek):
  - o van Hasselt via Diepenbeek naar Maastricht
  - o van Hasselt via Genk naar Maasmechelen
  - o van Hasselt naar Noord-Limburg
- Een rastervormig spoorwegennet voor zowel goederen- als personenverkeer met in Hasselt en Genk IC/IR stations; het voormalig kolenspoor;
- De ringstructuren (R70 (groene Boulevard te Hasselt), R71 (Grote Ring te Hasselt), Genkse Oosterring, Genkse Westerring, Genkse Zuiderring);
- De steenwegen;
- Het openbaar vervoersnetwerk van De Lijn;
- Fietsroutes.

### 3.2.4 Strategisch belang van het tussengebied voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

In het gebied gelegen tussen de stedelijke kernen Hasselt-Genk komen een aantal structurerende elementen op regionaal niveau voor die in directe relatie staan tot elkaar. Deze structurerende elementen kunnen ingezet worden als de dragers van een meerlagig stadslandschap met een uitgesproken eigen identiteit. De opgave is om aan dit tussengebied een sterke identiteit te geven, die staat naast en complementair is met de beide stedelijke kernen Hasselt en Genk.

Het blauw-groene netwerk structureert het tussengebied en verbindt het met de ruimere omgeving van het regionaal stedelijk gebied, waar volgende strategische projecten gelegen zijn en uitgewerkt worden; ten noorden Midden Limburg “De Wijers”; ten oosten het “Nationaal Park Hoge Kempen”; ten zuidwesten “Herk en Mombeek”.



de Maten

de Demervallei

het Albertkanaal

- Het tussengebied kan op regionaal niveau een landschappelijke schakel vormen tussen Bokrijk in het noorden, het Kempisch plateau in het noordoosten en het Haspengouwse landschap in het zuiden. Het tussengebied kan op niveau van de bi-pool een ruimtelijke schakel vormen tussen de kern van Hasselt, de kern van Genk en de universitaire campus van Diepenbeek;
- De Demervallei en de Stiemerbeekvallei zijn in historisch opzicht de structurerende dragers van het landschap. Ze zijn beiden nog als continue elementen in het landschap aanwezig, maar hun structurerend karakter dreigt verloren te gaan ter hoogte van de aansluiting op de stedelijke kernen en de universiteitscampus;

- Het Albertkanaal doorkruist het gebied en is een belangrijke economische drager. Potentieel vervult het Albertkanaal ook de rol van verbindend element. Dit vereist naast aandacht voor de economische functie ook aandacht voor de landschappelijke en recreatieve functie;
- Op niveau van het tussengebied zijn De Maten en De Wijer, een waardevol natuurgebied, dat als een centraal natuurpark kan fungeren.
- Typisch voor het tussengebied is de afwisseling van relatief grote groengebieden en woonlinten.



blauw-groen netwerk – regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Grote infrastructuur doorkruisen het tussengebied en bieden potentieel voor ontwikkeling en bovenlokale dynamiek.



Plaatselijk kunnen conflictsituaties met het lokale niveau ontstaan.

- Het Albertkanaal beschikt over duidelijk afgebakende economische zones, die slechts een beperkte ruimtelijke relatie aangaan met de stedelijke kernen;
- De E314 en E313 doorkruisen het regionaal stedelijk gebied, toch zijn beide steden niet voelbaar aanwezig langs deze assen. De stedelijkheid toont zich met andere woorden niet langs de snelwegen.
- De Spartacus- haltes vormen een groot potentieel als concentratiepunten voor nieuwe groei en dynamiek in het tussengebied;
- De Hasseltweg – Genkersteenweg enerzijds en de H. Fordlaan – Boudewijnlaan anderzijds zijn vandaag de verbindingswegen met een perifeer stedelijk programma. De eerste is de drager van voornamelijk grootschalige kleinhandel (gericht op Hasselt in het westen en op Genk in het oosten), de tweede is een drager van geclusterde regionale programma's.
- Er liggen talrijke spoorwegen in het gebied, waarvan één functionele lijn tussen beide kernen (weliswaar met een lage bedieningsfrequentie). Vanuit Hasselt is er een goede verknoping met de omgeving. Genk beschikt daarnaast nog over het voormalige kolenspoor waarlangs vele stedelijke functies gelegen zijn.
- De stad Hasselt wordt gekenmerkt door een dubbele ringstructuur. Dit is een belangrijke verkeersruimte in de stad, die op bepaalde punten kampt met structurele verkeerscongestie.
- Genk heeft een rechtlijnig netwerk (= raster). De combinatie van Genk als een stad van wijken en het uitgebreide wegennet zorgt ervoor dat in Genk het overgrote gedeelte van de verplaatsingen gebeurt met de auto. Het autoverkeer domineert en lijdt weinig onder problemen zoals congestie of moeilijke bereikbaarheid. Echter, het groene en landschappelijke karakter van Genk komt niet overeen met de ervaring van iemand die Genk binnenrijdt langs de snelweg tot in het centrum en alleen auto's ziet. Om van de verbindingen echte beeldbepalende elementen te maken die een deel kunnen worden van de identiteit van Genk, is beleving een key issue.
- Het fietsroutenetwerk kent in het gebied nog enkele uitgesproken missing links. De functionele fietsroutes tussen de beide kernen (en Diepenbeek) volgen de grote verbindingswegen voor gemotoriseerd verkeer, maar er bestaan geen directe verbindingen buiten het hoofdwegennet om. Binnen het recreatieve fietsroutenetwerk ontbreekt eveneens een evidente verbinding tussen de beide kernen.

Het tussengebied neemt een centrale positie in ten opzichte van tal van regionale attractoren. Deze regionale attractoren liggen vaak geïsoleerd en zijn niet verweven met het stadsweefsel of met elkaar. Het gaat hierbij om onder meer toeristische programma's zoals C-mine, Bokrijk, Herckenrodeabdij, Kattevennen, Herckenrodebossen, creatieve zone t.h.v. het Albertkanaal te Hasselt, Ethias Arena - Plopsa Indoor, Nippon Golf, Spiegelven, KRC Genk, Horensbergdam, vliegveld Kiewit en vliegveld Zwartberg..., economische programma's zoals het Albertkanaal, Thor-Park, en Genk Zuid, en zorgprogramma's zoals Jessa en ZOL, en onderwijsprogramma's zoals de Universiteit van Hasselt, C-mine, Thor-park,...

### **3.2.5 Strategieën voor de transformatie van het tussengebied naar een meerlagig stadslandschap met een eigen identiteit**

#### ***Het tussengebied als volwaardige ruimtelijke entiteit***

Het tussengebied vormt het strategisch project bij uitstek dat de interne samenhang van de bi-pool kan versterken en tegelijk kan zorgen voor de verankering in de regio. Hiervoor mag het tussengebied niet langer beschouwd worden als een randzone en een conglomeraat van open en bebouwde ruimtes, maar als een centraal gelegen stadslandschap met een uitgesproken eigen identiteit en toekomstperspectief. De realisatie van dit stadslandschap vormt een gemeenschappelijk project dat Hasselt, Genk en Diepenbeek (en Zonhoven) moeten opnemen, naast de (complementaire) uitbouw van hun kernen.

Er zijn veel opportuniteiten en kwaliteiten voor de uitbouw van een sterk regionaalstedelijk gebied in de kiem aanwezig, maar het tussengebied mist echter tot op heden een samenhangend (ruimtelijk) beleidskader. Het momentum voor de opmaak van dit gemeenschappelijk beleidskader en voor de effectieve transformatie van het tussengebied is nu aanwezig. Naast het afbakeningsproces zijn er nog talrijke andere planprocessen en projecten in beweging: de opmaak van het beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de komst van Spartacus, de zoektocht naar een nieuw strategisch plan voor Limburg, het strategisch project Midden Limburg “De Wijers”.

#### ***Bovenlokale samenhang en synergie en lokale identiteit en kwaliteit in één stadslandschap***

Het ruimtelijk beleidskader biedt in de eerste plaats de noodzakelijke gedeelde en gedragen visie om in het tussengebied van bovenuit de onderlinge samenhang en synergie tot stand te brengen. Deze visie mag echter niet voorbijgaan aan de eigen identiteit van het tussengebied. Deze identiteit zal van onderuit opgebouwd moeten worden, en moet gebaseerd zijn op de lokale ruimtelijke kwaliteit en beeldwaarde. Bovenlokale samenhang, synergie, lokale identiteit en kwaliteit moeten vertaald worden in één stadslandschap.

Er worden 2 strategische ruimtelijke structuren naar voor geschoven die een kader aanreiken voor de transformatie van het tussengebied tot een stadslandschap: het landschapspark Demer – Stiemerbeekvallei en de kanaalzone als verbindende structuur tussen Hasselt en Genk.

#### ***Landschapspark Demer- Stiemerbeek***

De Stiemerbeekvallei en de Demervallei dienen beschermd en versterkt te worden als landschapsstructuur met belangrijke ecologische kwaliteit. De uitdaging bestaat er in deze landschappelijke structuur zichtbaarder te maken en in te zetten als een open, stedelijk netwerk met een verbindende rol. Op die manier kan een landschappelijke entiteit ook een kwalitatieve drager worden van stedelijk programma, wonen, mobiliteit (auto, fiets en openbaar vervoer) en economie.

- Verdere versnippering moet vermeden worden en de ecologische kwaliteit versterkt. Het landschap van beide vruchtbare valleien, samen met het natuurgebied De Maten en de Teut/Bokrijk alsook het vijvergebied Midden Limburg “De Wijers”, wordt verder uitgebouwd als een groene corridor met specifieke aandacht voor de waterhuishouding.
- Door de centrale ligging en de uitgesproken ruimtelijke kwaliteit, profileert het landschap van het tussengebied zich als lokale identiteitsdrager. Tevens legt het landschap de link tussen de stedelijke kernen Hasselt, Genk en Diepenbeek (en Zonhoven) enerzijds en de regionale landschapsstructuren Vijvergebied Midden Limburg, de Teut/Bokrijk, Vallei van de Herk en de Mombeek, Nationaal Park Hoge Kempen, ... anderzijds.

- De beekvalleien vormen niet enkel de ruggengraat van het landschap, maar ook de drager van bestaande en nieuwe mobiliteitsnetwerken op stedelijk niveau.
  - o Het tussengebied wordt performant ontsloten door de N75 (Genkersteenweg – Hasseltweg) ten noorden en de N702 (Universiteitslaan - Bouwdewijnlaan), en de N2 (Diepenbekerweg) ten zuiden. Deze structuren vormen de dragers van het tussengebied voor autoverkeer. Mits een coherente landschappelijke aanleg kunnen zij een hoogwaardig uithangbord voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk vormen.
    - De Genkersteenweg – Hasseltweg vormt een rechtstreekse link tussen de kerngebieden van beide steden en vormt een belangrijke drager van stedelijk programma (grootschalige detailhandel en voorzieningen voor de omgevende woonwijken). Er dient ingezet te worden op een coherent en gemeenschappelijk beleid in functie van de evenwichtige verweving van stedelijke programma's, een kwalitatieve publieke ruimte, een coherent landschappelijk beeld en een goede interactie tussen bebouwing en publieke ruimte.
    - De Universiteitslaan – Boudewijnlaan – Westerring moet een hoogwaardige verbinding vormen met een sterke landschappelijke beeldkwaliteit tussen belangrijke polen van het regionaal stedelijk gebied: campus 11de linie, de creatieve zone t.h.v. Albertkanaal, Ethiasarena, Plopsa-indoor, de universiteitscampus van Diepenbeek, Genk Zuid, en het stedelijk gebied aan de Zuiderring.
    - Zowel de R71 in Hasselt als de Westerring in Genk zijn in hun huidige vorm een belangrijke barrière tussen het tussengebied en het stedelijk gebied van Genk en Hasselt. Beide dienen een transformatie te ondergaan zodat ze naast verkeersruimte ook een centrale rol en positie in het stedelijk weefsel kunnen opnemen. Beeldkwaliteit, groen karakter, oversteekbaarheid en kwalitatieve fietsroutes vormen belangrijke elementen om een kwalitatieve link tussen de 3 entiteiten (tussengebied, Hasselt, Genk) te realiseren.
  - o De nieuwe Spartacuslijnen, en in het bijzonder de haltes langs deze lijnen, vormen voor het stadslandschap katalysatoren voor nieuwe ontwikkelingen. Ze kunnen een schakelfunctie vervullen tussen de bovenlokale infrastructuur en het lokale weefsel. De tracés laten toe dat een brede gebruikersgroep het unieke landschap van zowel de Demervallei als de Stiemerbeekvallei kan (her)ontdekken. Spartacus voegt potentieel een nieuwe dimensie toe aan het imago van het regionaalstedelijk gebied.
  - o Dit harde frame van infrastructuur wordt dooraderd met een fijnmazig netwerk voor zachte weggebruikers dat zowel als functionele verbinding tussen stedelijke programma's als binnen het recreatieve netwerk een belangrijke ontbrekende schakel vormt.

### **De Kanaalzone**

Een tweede stedelijke structuur die een kader aanreikt voor de transformatie van het tussengebied tot een stadslandschap, is het Albertkanaal:

- De kanaalkommen in Hasselt en Genk vormen de gebieden bij uitstek waar innovatieve combinaties van wonen en/of bedrijvigheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij een hoge gebruikswaarde en een persoon intensieve tewerkstelling gecombineerd kan worden met (de nabijheid van) hoogwaardige voorzieningen.
- Beide kanaalkommen worden ontwikkeld als volwaardige onderdelen van de stedelijke kernen. Daarbij wordt gezocht naar een manier om deze (voormalige industriële) sites te transformeren en te integreren in het stedelijk weefsel. Hierbij moet ingezet worden op een verbreding van het programma, de integratie in het bestaande stadslandschap en de realisatie van nieuwe multimodale verbindingen met de omgeving.

- De kanaalkom te Hasselt “Blauwe Boulevard” ondergaat momenteel een transformatie naar een volwaardig stadsdeel (wonen, handel, werken, recreatie); de transformatie van het bedrijventerrein “creatieve zone – creatieve economie” als verbinding tussen de Blauwe Boulevard en de Demervallei zit in onderzoeksfase .
- De Henry Fordlaan wordt momenteel gedomineerd door de bedrijfsterreinen van Ford en haar toeleveringsbedrijven, waarvan de toekomst momenteel nog onzeker is. Met de sluiting van Ford ontstaat hier een belangrijke zone voor nieuwe (economische) ontwikkeling. Hier kan een nieuw, innovatief economisch landschap ontstaan. De aanwezigheid van ruimte vormt een grote troef om ontwikkelingen gerelateerd aan de nieuwe economische golf een plaats te bieden. Daarnaast blijven ook de mogelijkheden voor watergebonden economie behouden. Gelet op het strategisch belang van het Albertkanaal voor de toekomst van het regionaalstedelijk gebied, moet hier bedachtzaam en ambitieus omgegaan worden met de invulling van de beschikbare ruimte.

### ***Mobiliteit als verbindende ervaring***

Binnen het stadslandschap als geheel wordt mobiliteit ingezet als een verbindende ervaring die zowel voor een interne verknoping zorgt als voor de verbinding met het regionale schaalniveau. Vervoersconcepten moeten zichtbaar zijn, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit voelbaar. Het mobiliteitsnetwerk (auto, tram, fiets) laat het stedelijke gebied in al haar aspecten zien. Het voert de gebruiker langsheen Hasselt, Genk en Diepenbeek, maar ook langsheen de regionale polen zoals de Ethiasarena ,Plopsa Indoor, Flanders Nippon Golf, de Universiteitscampus Diepenbeek, Bokrijk, C-mine, ZOL, Genk-Zuid, ... ), door de verschillende landschapsstructuren (De maten, De Wijers, Demervallei, ... ), en biedt zicht op de topografie, de economie en de cultuur

- Als doorgangscorridor geven de E313 en de E314 de mogelijkheid om voorbijrijdende auto’s een snelle inkijk in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk te geven. Het is interessant dat de landschappelijke diversiteit van oa. het Nationaal Park Hoge Kempen en het vijvergebied Midden-Limburg enerzijds, en het Haspengouwse landschap en de valleigebieden van de Demer en de Herk anderzijds vanop de snelwegen zichtbaar is.
- Twee noord-zuidverbindingen (N74-westelijke zijde R71) en de N76 (aansluitend op de N75-N750 (Oosterring) en de N702 (Henry Fordlaan) zorgen voor een maasverkleining tussen deze 2 snelwegen en voor de aansluiting van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk met de hoogdynamische netwerkcorridor. Ze verbinden noord met zuid, maar doorsnijden ook het landschap, van het plateau in het noorden tot de vallei in het zuiden. Als snelle en ruime verbindingswegen vervullen ze een belangrijke rol in de mobiliteit van de bi-pool Hasselt-Genk. De verandering van omgeving van het Haspengouws valleilandschap naar dat van het Kempens Plateau moet onderdeel zijn van de mobiliteitservaring.
- Het kanaal wordt verankerd in de lokale structuur, niet alleen qua programma (zie hoger), maar ook als landschappelijke infrastructuur geflankeerd door kwalitatieve fietsroutes. Als directe verbinding brengen functionele fietsroutes (fietsstrades) de verschillende stedelijke en regionale attractoren van de betrokken gemeenten dicht bij elkaar.
- Tussen de uitgesproken noord-zuidassen (N74, N76, N750 Oosterring) werpen een aantal wegen zich op als dragers van het stedelijk netwerk. Deze assen vervullen een rol binnen de werking van het regionaalstedelijk gebied als één geheel en zijn dragers van een stedelijk programma. Het gaat hierbij over de zuidoostelijke zijde van de R71, de Genkersteenweg – Hasseltweg, de Universiteitslaan – Bouwdewijnlaan – Westering, de Steenweg Hasselt-Diepenbeek, een gedeelte van de Genkse Westerring. Dit netwerk gaat duidelijk niet over centraliteit, maar over verbinden. Structurele projecten (infrastructuren en landschappelijke structuren) moeten tegelijk bewegingslijnen worden. Een nieuw mobiliteitsverhaal moet daarom ook steeds herkenbaarheid bezitten.



Het werken aan een integrale visie op de landschappelijke inpassing van grootschalige infrastructuur waarin aspecten als beeldwaarde, afzwakking van de barrièrewerking, zichtbaarheid van het stedelijk programma en het creëren van bakens voorop staan, moet in samenwerking met de betrokken gemeenten ontwikkeld worden.

### **3.2.6 Ruimtelijke principes met betrekking tot de bi-pool Hasselt - Genk**

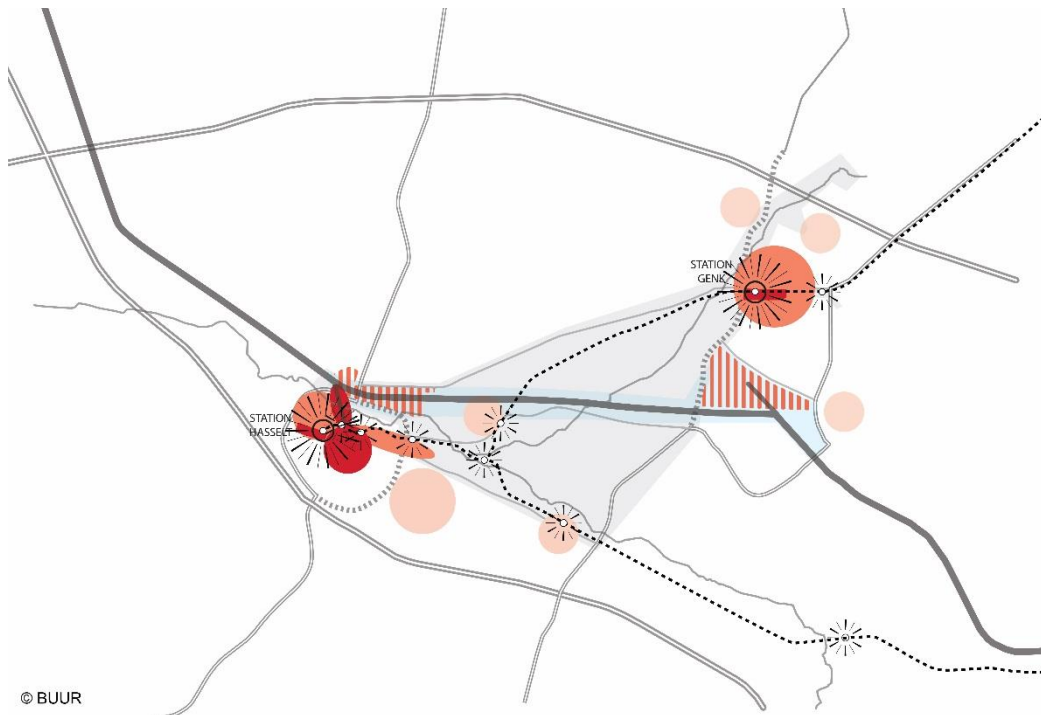
#### ***Inzetten op de link met het tussengebied***

Parallel aan de versterking van het tussengebied, zullen beide steden hun kerngebieden moeten versterken. Vanuit ruimtelijk strategisch oogpunt ligt het voor de hand dat de betrokken gemeenten prioriteit verlenen aan projecten die op de beide schaalniveaus de gewenste visie helpen te implementeren.

#### ***Wonen***

Binnen de transformatie van het regionaalstedelijk gebied dient men een coherente groei na te streven. Dit kan door een doordacht verdichtingsbeleid te voeren rondom multimodale knooppunten (trein, tram) in tegenstelling tot het verder aansnijden van open ruimte met beperkte ontsluitingsmogelijkheden voor openbaar vervoer. Deze groei wordt in de eerste plaats in de omgeving van de beide centra voorzien. In Hasselt en Genk zijn de kantoorontwikkelingen in de stationsomgevingen een goed voorbeeld en begin van een dergelijk beleid.

- Binnen Hasselt ligt de focus in de eerste plaats op de aansnijding van gebieden in de omgeving van de Singel aansluitend op de binnenstad en vervolgens in de overige woon(uitbreidings)gebieden. Hasselt voorziet een verdichting in Wolske, Kiewit, Hommelheide, Runkst en Godsheide Zuid. Daar Godsheide gelegen is in het tussengebied, dat een belangrijke openruimte verbinding vormt tussen Hasselt en Genk, worden de woonuitbreidingsgebieden ten noorden van het kanaal (die geen deel uitmaken van het priak) herbestemd als openruimte gebied, ter versterking van het tussengebied.
- Voor Genk staat een verdichting ter versterking van de strategische polen voorop, en dit in ruimtelijke relatie met de landschappelijke structuren Steiemberbeekvallei en Molenbeekvallei. Genk voorziet een verdichting in Oud-Winterslag en Sledderlo-Terboek.
- Diepenbeek zet in Rooierheide in op de verdichting t.h.v. de universitaire campus met een campusgerelateerde invulling. Zowel Diepenbeek als Zonhoven voorzien een gefaseerde invulling van hun woonuitbreidingsgebieden aansluitend aan het centrum.
- Aan de kanaalkommen van Hasselt (en Genk) worden nieuwe duurzame vormen van stedelijk wonen en/of stedelijke economie nagestreefd. Deze nieuwe sites/wijken moeten zich integreren in het stedelijk weefsel van beide steden en een bijdrage leveren aan de versterking van hun identiteit en diversiteit.



## beleid wonen

De transformatie van het stedelijk gebied dient steeds te gebeuren met respect voor de landschapsstructuren van regionale en stedelijke schaal: structurele en waardevolle open ruimten worden gevrijwaard van bebouwing, de relatie tussen bebouwde omgeving en open ruimte wordt versterkt en landschapsstructuren op lokale schaal worden geïntegreerd in het weefsel.

Door in te gaan op de mogelijkheden van functiemenging is het mogelijk om een rijker woonmilieu te creëren, ter afwisseling van de monofunctionele woonwijken in het groen.

### 3.2.6..1 Wonen Hasselt

Ten gevolge van de radiaalconcentrische ruimtelijke structuur van Hasselt, worden de verschillende infrastructuren waaraan het tussengebied is opgehangen, gebundeld in het noordoostelijke deel van de stad. Hier sluiten deze infrastructuren zoals de Genkersteenweg, de Universiteitslaan, het Albertkanaal, de kanaalkom, het spartacustraject aan op de Singel (R71) en de Groene Boulevard. De Demer fungeert als de landschappelijke onderlegger voor deze infrastructuren en de de programma's die erdoor ontsloten worden. Dankzij de bundeling van infrastructuren en programma's kan de noordoostelijke rand van Hasselt als schakel fungeren tussen de binnenstad en het tussengebied.

- Vanuit de doelstelling om zowel de kern van Hasselt als het tussengebied te versterken, zijn in de noordoostelijke rand van Hasselt Godsheide ten zuiden van het kanaal, Wolske en Rooierheide (en op termijn Pietelbeek) het meest strategisch gelegen om als randstedelijke woongebied ontwikkeld te worden. Deze gebieden sluiten immers goed aan op de Spartacushaltes. De woonverdichting van Godsheide kan eveneens ingezet worden om de relatie tussen het stedelijk gebied en het Albertkanaal te versterken. Ten zuiden van de Spartacuslijn kunnen Wolske, en op termijn ook Pietelbeek, de oostrand van Hasselt afwerken tussen de Spartacuslijn en de Luikersteenweg. Pietelbeek moet echter ook zijn rol als schakel in het blauw-groene netwerk rond Hasselt blijven vervullen (zowel in noord-zuid als oost-westrichting). De vrijwaring van de beekvalleien (Treschurenbeek, Rapertingenbeek en Galgebeek) is hierin een cruciaal aandachtspunt. Om

Pietelbeek, Wolske en Godsheide als een volwaardig onderdeel van het stedelijk gebied te laten functioneren, moet ingezet worden op een multimodaal verkeerssysteem dat ook tangentiële verplaatsingen (tussen de wijken, evenwijdig met de singels) vergemakkelijkt. In het Godsheide ten noorden van het kanaal, worden de woonuitbereidingsgebieden (zonder priak) herbestemd naar open ruimte gebieden, een ontwikkeling die aansluit bij het open Tussengebied dat gelegen is tussen Genk en Hasselt. M.a.w., deze ontwikkeling versterkt het open tussengebied.

- In Hasselt-noord staan verschillende stadsprojecten op stapel die de noordrand in de komende jaren grondig zal transformeren zoals de stationsomgeving, het Spartacustraject tussen Dusart en station, de Blauwe Boulevard, de onderwijscampus 11de linie, de inrichting van het Demerpark, etc. De uitdaging van de stad Hasselt ligt in de uitbouw van dit gebied als één samenhangend stadsdeel waarin verschillende stedelijke programma's evenwichtig met elkaar verweven worden.

### 3.2.6..2 Wonen Genk

De traditionele kijk op steden als compacte of afgebakende gehelen strookt niet met de realiteit van een rasterstad zoals Genk en moet worden vervangen door een open blik op de stad, waar stad en landschap met elkaar verweven zijn. Tegelijk is Genk een stad als een archipel, met tal van eigen kleine gebieden en logica's die niet echt een geheel vormen. Er dient een strategie gehanteerd te worden om in plaats van een archipel met individuele eilandjes te evolueren naar een glasraam, waar elk stukje glas zelf een kwaliteit en een plek heeft, maar tegelijk door een sterk (loden) frame wordt samengevoegd tot een gezamenlijk beeld (beeldspraak uit het stadsdebat d.d. 09/09/2013). Binnen deze visie worden ruimtelijke strategieën naar voor geschoven om de verschillende elementen van de stad samen te voegen tot een stedelijk geheel, als een integraal onderdeel van de bipool Hasselt-Genk. Deze hebben betrekking tot de verschillende lagen van het stadslandschap: landschap, weefsel en polen, en infrastructuur.

- In de zone Sledderlo, op basis van de visie van het masterplan LO2020, gaat ruime aandacht naar de groene invulling aansluitend bij het omliggende landschap.
- Het stadsweefsel van Genk kan worden beschreven als een archipel van kleine gebiedjes met hun eigen identiteit. De ambitie is om te zoeken naar ruimtelijke strategieën om deze eilandjes te clusteren tot een groter geheel met een sterkere identiteit, zonder de kwaliteit van de individuele elementen te verliezen. Binnen deze visie worden verschillende vormen van clustering naar voor geschoven:
  - o clusteren rond een open ruimte (cfr. Hei- en Meibos, Kolderbos, Melberg),
  - o clustering rond een stedelijke pool (cfr. Minderbroedersite, C-Mine,...)
  - o clusteren rond een strip of ladderstructuur cfr. Stadscentrum, Kolenspoor,...)
- Genk kan gelezen worden als de superpositie van drie verschillende wegennetwerken waarvan elk de drager is van specifieke programma's: het laddernetwerk van regionale wegen, het radiocentrisch netwerk van stedelijke wegen en de verschillende wijkwegen met hun specifieke raster- of stempelstructuur. In de visie worden ruimtelijke strategieën samengebracht die het bestaande netwerk versterken, differentiëren en ruimte scheppen voor nieuwe mobiliteit:
  - o N-Z verbindingen worden landschappelijke verbindingscorridors.
  - o De sporten van de ladder zijn diverse plateaus met een eigen programma en identiteit, die moet worden versterkt. Specifieke aandacht gaat naar de rol die ze spelen in het stedelijk gebied Hasselt-Genk: het voormalige kolenspoor vormt een potentiële link (zacht verkeer, openbaar vervoer) tussen verschillende belangrijke polen en wijken, de stadsstrip vormt de drager van Genk centrum en vormt tegelijk een landschappelijke verbinding tussen de Stiemberbeekvallei en het recreatiegebied Kattevennen, de Zuiderring vormt de drager van het nieuwe stedelijk gebied kanaalkom Genk.

- Een aantal steenwegen wordt geselecteerd als nieuwe drager van een functioneel fietsnetwerk die tegelijk programmatisch kunnen worden opgeladen en omgevormd tot een nieuwsoortige stedelijke ruimte.
- Voor de Stiemerbeekvallei wordt een groene recreatieve fietsverbinding voorzien.

### **Economie**

Het Albertkanaal vormt een regionale as voor industriële ontwikkeling, maar kan in de toekomst ook een drager zijn van stedelijke ontwikkeling in het gebied tussen Genk en Hasselt.



© BUUR

beleid economie

De strategische gebieden te Genk en Hasselt (en Diepenbeek) voor innovatieve woon- en werkvormen, genieten van een goede bereikbaarheid (water en weg) en zijn gelegen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen, andere bedrijven en onderzoeksinstituten. Ze kunnen op middellange termijn een broedplaats zijn voor nieuwe vormen van stedelijke economie waar bedrijvigheid, open ruimte en wonen samengaan. Zeker voor de kennis- en dienstengerichte bedrijvigheid staat de verwevenheid met andere activiteiten voorop. Mits een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling kan elk van deze gebieden het kanaalsysteem verankeren in het lokale weefsel van Hasselt, Genk (en Diepenbeek).

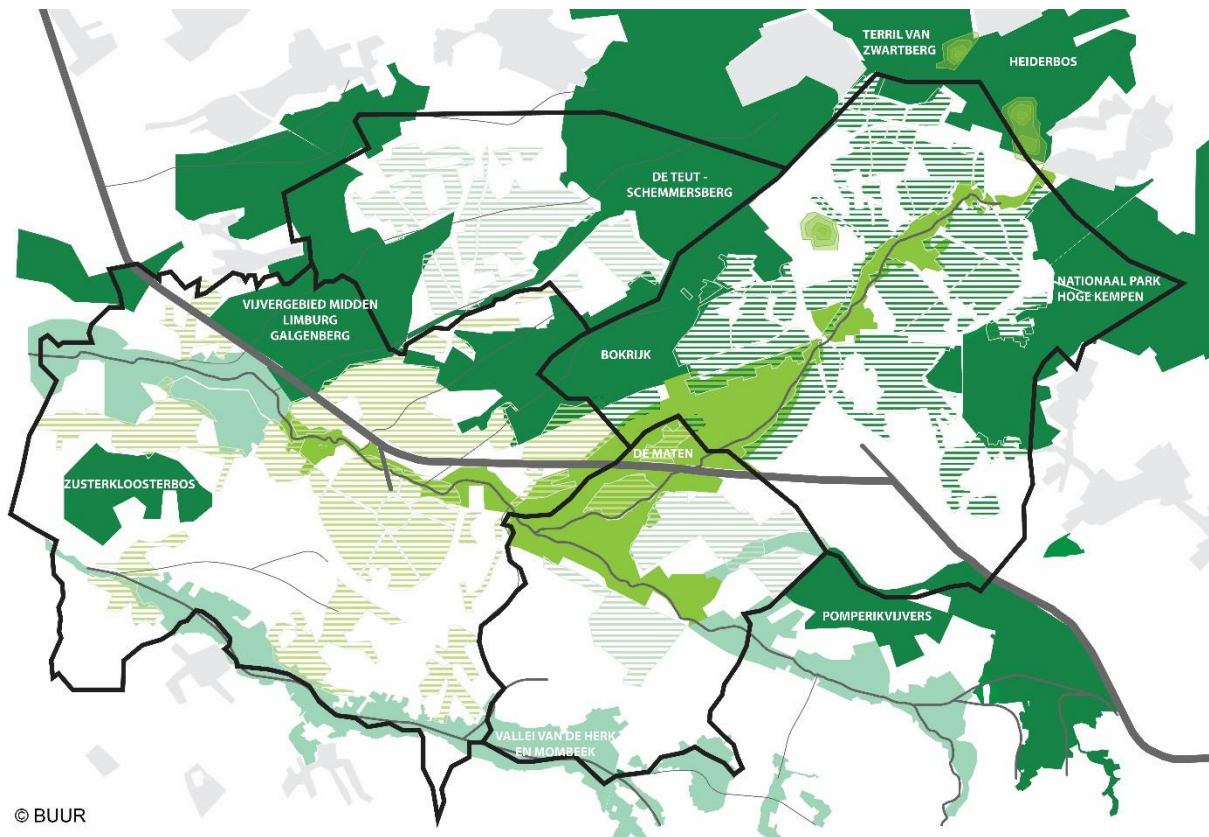
De beschikbare ruimte die ontstaat wegens de sluiting van Ford ten zuiden van het kanaal in Genk vormt een groot potentieel. Deze ruimte vormt een grote troef om ontwikkelingen gerelateerd aan een nieuwe economische golf (onderzoek naar energie, groene technologie, zorgconcepten, gaming, ...) een plaats te bieden.

Nieuwe ontwikkelingen te Genk, als logistieke poort met een goede multimodale ontsluitingsstructuur, worden verder uitgebouwd.

## Landschap

Het vrijwaren en versterken van de Demer- en Stiemerbeekvallei (alsook het vijverpark Midden Limburg – De Wijers) als landschapspark met voldoende samenhangende open ruimte, reikend tot in de beide steden (en Diepenbeek en Zonhoven), staat voorop. Dit landschapspark vormt de structurele drager voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. (zie hoger – open tussengebied) De open ruimte gebieden in de stad Genk vormen een grote potentie om het groene netwerk te versterken (Stiemerbeekvallei, bosgebieden, voormalig kolenspoor,...). De stad dient op zoek te gaan naar ruimtelijke strategieën die deze gebieden en zo'n netwerk opnemen, maar ook toestaan het te verweven met de grote, perifere groene gebieden en aan het stadsweefsel zelf:

- Landschapsentiteiten dienen als nieuwe groene plekken in de stad gevrijwaard te worden van bebouwing. De randen van deze groengebieden worden duidelijk gemarkeerd en opgeladen met programma en publieke ruimte (cf. Hei- en Meibos, Kolderbos, Melberg);
- Poorten markeren de toegang tot grote gebieden en faciliteren de overgang tussen stad en perifeer landschap (cf. ZOL, C-Mine, KRC Genk, Xentro/Jaarbeurslaan,...);
- Verbindingen vormen ecologische links tussen de groengebieden en groene corridors voor fietsers en voetgangers.



beleid landschap

De landschapsstructuur in het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk kan volgens schaal opgedeeld worden in 3 categorieën. Elke categorie dient onderwerp te worden van een verschillend beleidsniveau:

- Groenbeleid op stadsniveau voor de lokale groenstructuur (wijk en stedelijk groen)
- Groenbeleid op niveau van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk: een gedeelde visie en een gemeenschappelijk beleid voor het landschapspark Demer- Stiemerbeek (en het vijverpark Midden Limburg – De Wijers).
- Groenbeleid op regionaal niveau voor de bovenlokale landschapsstructuren en waterlopen.

Het landschap wordt ingezet voor groene recreatieve fietsverbindingen binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

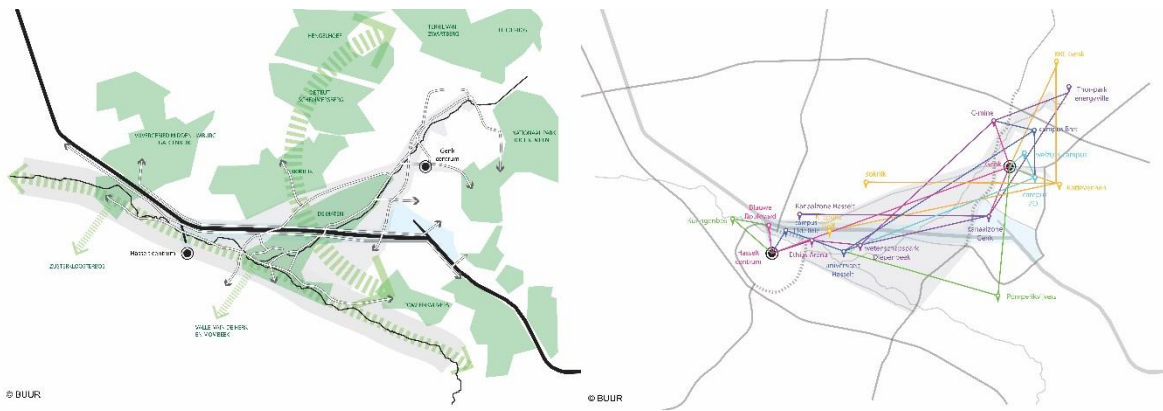
### ***Toeristisch – recreatieve structuur***

De twee stedelijke structuren, landschapspark Demer – Stiemerbeek en kanaalzone vormen samen het ruimtelijk kader voor een uitermate divers aanbod aan toeristische attractoren.

De multimodale ontsluiting (tram, trein, functionele en recreatieve fietsroutes, wandelroutes) brengt stedelijke centra en attractoren letterlijk en figuurlijk dicht bij elkaar.

Het landschapspark Demer- Stiemerbeek (en het vijverpark Midden Limburg – De Wijers) vormt een volwaardige bestemming tussen de recreatieve bestemmingslocaties op regionale schaal. Door een uitgebouwde openbaarvervoersstructuur en een dens en kwalitatief netwerk voor zacht verkeer kan op korte afstand een veelheid aan exclusieve omgevingen en attracties aangeboden worden aan bezoekers en inwoners.

City-marketing moet de veelzijdigheid van de bi-pool Hasselt-Genk als geheel aan de buitenwereld communiceren.



beleid toeristische recreatieve structuur en attractiepolen

### ***Grootschalige detailhandel***

Kleinschalige handel wordt voorzien in de kernen van het regionaalstedelijk gebied, m.a.w. de binnenstad van Hasselt en Genk, de kernen van Diepenbeek en Zonhoven. Nadruk ligt op goederen voor dagelijks gebruik die in hoge frequentie worden aangekocht en op goederen die minder frequent worden aangekocht.

Middelgrote handelszaken, die omwille van hun omvang niet in de binnenstad of kernen mogelijk zijn, kunnen aan de rand van de steden voorzien worden.

- Bosdel te Genk
- Blauwe boulevard te Hasselt

Grootschalige kleinhandel wordt gekenmerkt door een grote ruimtebehoefte en dynamiek die niet in de binnensteden en kernen wenselijk zijn. Het gaat om geplande aankopen of/en om goederen die minder frequent en eerder zelden worden aangekocht.

- KRC Waterschei te Genk (sport- en recreatiecluster Waterschei)
- Groot Hilst te Hasselt

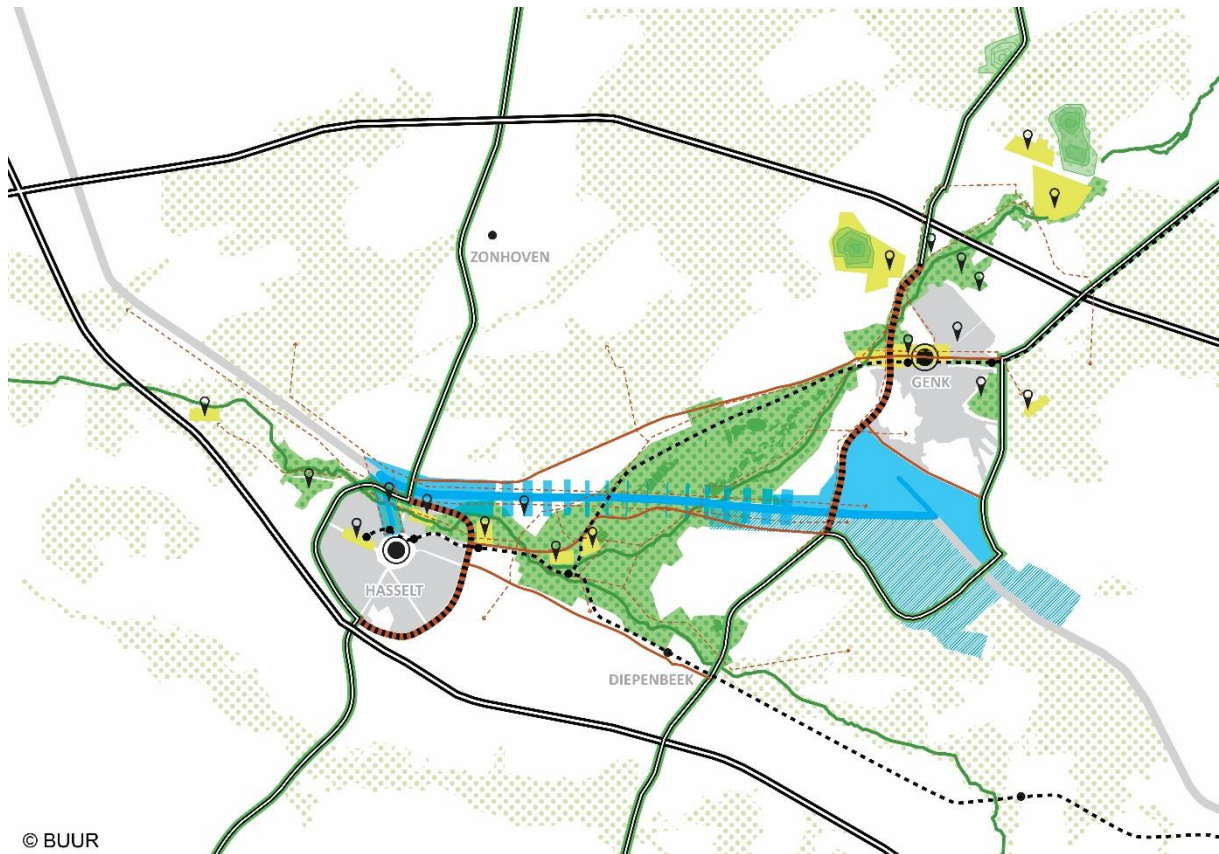
### ***Versterken van de onderwijscorridor tussen Hasselt-Diepenbeek***

De Spartacuslimn zal er voor zorgen dat de fysieke en mentale afstand de centra van Hasselt en Diepenbeek verkleint, en kan bijgevolg functioneren als een hefboom voor de versterking van het tussengebied. Vanuit deze optiek moet maximaal ingezet worden op de gebieden die het gebruik van Spartacus intensiveren. Ten oosten van Hasselt ligt een interessante sequens van deelgebieden die door Spartacus bediend kunnen worden, zoals de universitaire campus van Diepenbeek, de onderwijsinstellingen in de binnenstad, de cluster van stedelijke voorzieningen rond het provinciehuis/de Kinopolis/de Ethiasarena, de wijk Wolske, de wijk Rooierheide ...

Het Spartacustraject vormt samen met de Universiteitslaan en de Steenweg naar Diepenbeek een oost-westgerichte infrastructuurbundel waaraan deze deelgebieden opgehangen kunnen worden. Dankzij hun campusmodel en ligging in de Demervallei kunnen de onderwijsinstellingen in en buiten het centrum (campus 11de linie en Diepenbeek) fungeren als poorten naar de open ruimte. De Demervallei kan ingezet worden als het identiteitsbepalende element bij uitstek voor deze onderwijsinstellingen. Om deze poortfunctie waar te maken, zal bijzondere aandacht besteed moeten worden aan de inbedding van de onderwijsprogramma's in de open ruimte.

In Genk is het hoger onderwijs voorzien op de C-mine, het wetenschapspark op het Thor-park te Waterschei. Om het gehele net van hoger onderwijs, universiteit en wetenschapsparken te versterken in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is het aangewezen een goede ontsluitingsstructuur tussen de verschillende campussen te voorzien.

### 3.2.7 Visiefiguur Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk





## 3.3 Programmatorische invulling

### 3.3.1 Wonen

#### ***Kwantitatieve opties door vertalen naar de toekomst: ruimtelijke doelstellingen***

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in de latere tweede herziening zijn voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk kwantitatieve doelstellingen (of taakstellingen) bepaald. Door de tweede herziening is onder meer de planhorizon tot 2012 geschrapt. Op het globale cijfermateriaal wordt in punt 2 globaal ingegaan. Deze kwantitatieve doelstellingen moeten echter steeds samen met de ruimtelijke doelstellingen van dit afbakingsproces en de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelezen en geïnterpreteerd worden. Uit de pure cijfermatige analyse blijkt immers dat er geen aanleiding zou zijn om tot 2012 op Vlaams niveau tot acties over te gaan om het stedelijk gebied beleid voor wonen te kunnen realiseren. Dit is enerzijds een gevolg van het feit dat er sinds het RSV een groot aantal woningen inmiddels gerealiseerd is en is anderzijds te danken aan het grote aanbod aan nog niet gerealiseerde woongebieden. Het woonbeleid zou dus door de gemeenten vastgelegd kunnen worden via gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor de stedelijke gebieden mag de 25 woningen per hectare dus niet louter als een harde grens of maatstaf worden gehanteerd, er moet worden gezocht naar een ruimtelijk kwalitatieve invulling waarbij een evenwicht wordt gevonden tussen verdichting, ontlichting en het vrijwaren van gebieden. Differentiatie naar woningtype en dichtheid is zowel gewenst binnen de verschillende (gefaseerd) te ontwikkelen gebieden zelf als tussen deze gebieden.

Essentieel in het verhaal over taakstelling, behoefte en de kwalitatieve vertaling ervan is het streven naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Het gaat hierbij om een differentiatie zowel naar grootte als naar type. Dit vereist het ontwikkelen van nieuwe woning- en woonomgevingsconcepten. Hierbij zal enerzijds een voldoende woningdichtheid worden nagestreefd om economisch draagvlak te creëren en het buitengebied van verdere residentiële bebouwing te vrijwaren. Anderzijds moet een kwalitatieve woning- en woonomgeving uitgewerkt worden zodat de woonfunctie blijvend behouden wordt en voldoende attractief is. Daarom zullen wellicht bij de verdere aanduiding van de verschillende woongebieden specifieke gebieden worden geselecteerd voor (toekomstige) ontwikkeling in functie van een gedifferentieerde woonomgeving. Zoals het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ook aangeeft, moeten bv ook gezinnen met kinderen goed kunnen wonen in stedelijke gebieden. Dit betekent voor hen voldoende groot en flexibel, met toegankelijkheid tot een terras/tuin of park, betaalbaar, verkeersveilig en met een goede bereikbaarheid. Dit kunnen dan zowel centraal gelegen als juist minder inbreidingsgerichte locaties zijn.

Het is hierbij met andere woorden in hoofdzaak de bedoeling om de gewenste woonontwikkeling ook op lange termijn te kunnen garanderen in het hele regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk. Dit betekent dan ook dat wat volgt (cijfermatige benadering) steeds samen met bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling moet worden bekeken.

#### ***Cijfermatige doelstelling***

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. In onderstaande tabel wordt deze taakstelling uitgesplitst per betrokken gemeente.

<b>gemeente</b>	<b>Taakstelling wonen (scenario zwakke gezinsverduunning)</b>	<b>Taakstelling wonen (scenario sterke gezinsverduunning)</b>
Hasselt	6089	7216
Genk	7788	9228
Diepenbeek	19	22
<b>Totaal</b>	<b>13.896</b>	<b>16.466</b>

Naar aanleiding van de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt deze taakstelling verhoogd met 2094 tot 2732 woonegelegenheden. Tegelijk werd de periode waarvoor deze taakstelling was geformuleerd uit het RSV geschrapt.

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

\*scenario a: aantal gezinnen berekend door de Studiedienst Vlaamse Regering volgens het scenario van de zwakke gezinsverduunning en verdeeld per gemeente volgens hun gewicht (aandeel gezinnen in 1991) ten opzichte van het provinciaal totaal aantal gezinnen in 1991

scenario b: aantal gezinnen berekend door de Studiedienst Vlaamse Regering volgens het scenario van de zwakke gezinsverduunning en verdeeld per gemeente volgens hun gewicht (aandeel gezinnen in 1991) ten opzichte van het arrondissementeel totaal aantal gezinnen in 1991

scenario c: aantal gezinnen berekend door de Studiedienst Vlaamse Regering volgens het scenario van de sterke gezinsverduunning en verdeeld per gemeente volgens hun gewicht (aandeel gezinnen in 1991) ten opzichte van het provinciaal totaal aantal gezinnen in 1991

scenario d: aantal gezinnen berekend door de Studiedienst Vlaamse Regering volgens het scenario van de sterke gezinsverduunning en verdeeld per gemeente volgens hun gewicht (aandeel gezinnen in 1991) ten opzichte van het arrondissementeel totaal aantal gezinnen in 1991

Dit betekent dat er sprake is van een totale taakstelling van 15.869 tot 19.040 bijkomende woonegelegenheden.

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

Van de taakstelling (15.869 tot 19.040 bijkomende woonegelegenheden) 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 woonegelegenheden (grootteorde 4000).

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

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 plan-MER wordt een tiental deelgebieden onderzocht die eventueel in aanmerking komen voor een stedelijke wooninvulling.

Voor Genk werd een beperkt aantal deelgebieden in Oud-Winterslag en Sledderlo onderzocht die in aanmerking komen voor een wooninvulling met een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Voor Diepenbeek wordt geopteerd voor een met de campus gerelateerde wooninvulling in Rooierheide (zie verder).

Voor Hasselt werden verschillende woonuitbreidingsgebieden onderzocht in het kader van de plan-MER. 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

principeel akkoord werd de vrijgave van de woonuitbreidingsgebieden niet beperkt in tijd, zodat het principeel akkoord nog steeds van toepassing is. De vrijgegeven woonuitbreidingsgebieden uit het principeel akkoord van 2003 werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 2009 opgenomen als rechtstreeks aanbod.

Op basis van de resultaten van de plan-MER, 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 principeel akkoord van 2003 vrijgegeven werden.

Concreet worden woonuitbreidingsgebieden in Kiewit, Hommelheide (Kuringen), Runkst, Wolske en Godsheide-Zuid opgenomen voor een woonontwikkeling.

De woonuitbreidingsgebieden in Godsheide-Noord die in het principeel akkoord niet vrijgegeven werden omwille van de ligging in enerzijds de open ruimtecridor tussen Hasselt en Genk en anderzijds de provinciale natuurverbinding tussen de Borggraafvijver en Godsheide over het Albertkanaal, worden niet weerhouden voor een woonontwikkeling en worden herbestemd naar een open ruimtegebied. De drie woonuitbreidingsgebieden in Godsheide-Noord, die vrijgegeven werden in het principeel akkoord, behouden hun oorspronkelijke gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en worden niet apart aangeduid in het kader van dit afbakeningsproces. Indien de stad Hasselt deze woonuitbreidingsgebieden wil laten ontwikkelen dient een apart planningsinitiatief genomen te worden.

Op basis van de adviezen tijdens de plenaire vergadering en de SARO wordt voorgesteld om de invulling van het deelgebied Pietelbeek in een eerste fase te beperken tot een invulling met een zone voor lokale bedrijvigheid en een zone voor recreatie. De woonontwikkeling in Pietelbeek, deelgebied dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid wordt als een stedelijke verweingszone, kan later ingevuld worden via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **programmaonderdelen**

Zoals de confrontatie aanbod en taakstelling hierboven aangeeft, zijn er in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk nog voldoende potenties aanwezig binnen het woongebied, onder meer door inbreiding en reconversie.

#### 3.3.1..1 Kiewit (Hasselt)

Dit woonuitbreidingsgebied van ongeveer 9 ha bevindt zich aan de rand van het regionaalstedelijk gebied en grenst deels aan het natuurgebied van de vallei van de Slangebeek. Aangezien dit woonuitbreidingsgebied reeds in het verleden werd vrijgegeven via het principeel akkoord van 2003, wordt dit gebied in het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voor het grootste deel bestemd voor wonen. Het noordelijk deel, aansluitend bij de vallei van de Slangebeek, wordt omgezet in gemengd open ruimtegebied.

#### 3.3.1..2 Hommelheide (Hasselt)

Dit deelgebied bevat verschillende nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden met een totale oppervlakte van ca. 42 ha. Deze woonuitbreidingsgebieden werden reeds in het verleden vrijgegeven via het principeel akkoord van 2003. Dit gebied zal gezien de omvang een gefaseerde ontwikkeling kennen. Bij de invulling van het zuidelijk deelgebied 2b dient, zoals vermeld in de plan-MER, de nodige ruimte vrijgehouden te worden voor de beekvallei en moet het aanwezige groen maximaal behouden blijven.

Bij de invulling van deze gebieden wordt best rekening gehouden met de resultaten van het nog op te stellen woonkwaliteitsplan, waarvoor de stad Hasselt recent de opdracht heeft gegeven. Na het

principeel akkoord van 2003 werd een mogelijke invulling van de verschillende deelgebieden reeds onderzocht in de studie Kuringen-Heide.

#### 3.3.1..3 Runkst (Hasselt)

Het woonuitbreidingsgebied is gelegen aan de rand van de kernstad Hasselt, aan de rand van de stedelijke wijk Runkst en wordt begrensd door de E313 en de Singel rond Hasselt. Gezien de ligging van het gebied langs deze infrastructuur wordt de aanleg van een bufferzone ten opzichte van de E313 voorzien. Aangezien dit gebied reeds in het verleden werd vrijgegeven via het principeel akkoord van 2003, wordt dit gebied bestemd als onmiddellijk aansnijdbaar woongebied. Omwille van de grootte van het deelgebied is een gefaseerde invulling aangewezen.

#### 3.3.1..4 Pietelbeek (Hasselt)

Dit gebied van ca. 20 ha is gelegen rond de Pietelbeekstraat in het zuidoosten van Hasselt, en wordt ontsloten via de Singel, de Luikersteenweg en de Diepenbekerweg. Dit grote gebied biedt potenties voor een gemengde ontwikkeling waarbij de woonfunctie verweven kan voorkomen met recreatieve activiteiten, lokale bedrijvigheid – eventueel in functie van het nabij gelegen Jessa ziekenhuis –, de aanwezige groenstructuren, de beekvalleien... De mogelijke invulling van het plangebied werd door BUUR uitgewerkt in een masterplan, in opdracht van de stad Hasselt. Op basis van ontwerp onderzoek werden verschillende scenario's uitgewerkt, die inspirerend kunnen werken voor de concrete invulling van het plangebied. In het voorliggend plan wordt enkel het lokaal bedrijventerrein en het gebied voor dagrecreatie opgenomen. De invulling van de zuidelijke zone zal op basis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gebeuren.

#### 3.3.1..5 Wolske (Hasselt)

Dit woonuitbreidingsgebied van ongeveer 15 ha ligt ingesloten tussen de verbindingsweg naar Diepenbeek (N2) en de verbindingsweg naar Genk (N702). Gezien de kernversterkende ligging nabij stedelijke voorzieningen wordt een hogere dichtheid nagestreefd.

#### 3.3.1..6 Godsheide (Hasselt)

Deze woonuitbreidingsgebieden zijn zowel ten noorden als ten zuiden van het Albertkanaal gelegen en hebben een totale oppervlakte van ongeveer 92 ha. Gezien de omvang van het gebied, de aanwezige natuurwaarden in het gebied, de minder goede ligging ten opzichte van de stedelijke voorzieningen, de beperkte bereikbaarheid van het gebied en de ligging langs het Albertkanaal is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen om alle deelgebieden te herbestemmen naar een woonontwikkeling.

Belangrijke elementen in de omgeving van het plangebied, die de invulling van het gebied mede bepalen, zijn enerzijds de open ruimtectorridor tussen Hasselt en Genk en anderzijds de provinciale natuurverbinding tussen de Borggraafvijver en Godsheide over het Albertkanaal.

Omwille van deze elementen wordt geopteerd om enkel de deelgebieden ten zuiden van het Albertkanaal, onmiddellijk aansluitend bij de voorzieningen in het centrum van Godsheide vrij te geven voor een woonontwikkeling. Bij de invulling van deze gebieden wordt best rekening gehouden met de resultaten van het nog op te stellen woonkwaliteitsplan, waarvoor de stad Hasselt recent de opdracht heeft gegeven. Na het principeel akkoord van 2003 werd de impact van de invulling van de verschillende deelgebieden onderzocht in de studie "Een gewenste ruimtelijke structuur voor Godsheide".

Drie deelgebieden ten noorden van het Albertkanaal worden, enerzijds omwille van de beperkte ontsluiting en de slechte ligging ten opzichte van de stedelijke voorzieningen en anderzijds omwille van de aanwezige natuurwaarden en de ligging binnen de open ruimtectorridor tussen Hasselt en Genk

en de provinciale natuurverbinding tussen de Borggraafvijver en Godsheide over het Albertkanaal, herbestemd naar een gemengd openruimtegebied.

De drie woonuitbreidingsgebieden in Godsheide-Noord, die vrijgegeven werden in het principiële akkoord, behouden hun oorspronkelijke gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied en worden niet apart aangeduid in het kader van dit afbakeningsproces. Indien de stad Hasselt deze woonuitbreidingsgebieden wil laten ontwikkelen dient een apart planningsinitiatief genomen te worden.

#### 3.3.1..7 Oud-Winterslag (Genk)

Deze verzameling van woonuitbreidingsgebieden, met een oppervlakte van ongeveer 33 ha, zijn omwille van hun ligging ten opzichte van het centrum van Genk, de voorzieningen in de onmiddellijke omgeving en omwille van de woonkwaliteit door de nabijheid van natuurgebied en een aantal aanwezige groenelementen onmiddellijk aansnijdbaar. De realisatie van een groenbuffer ten opzichte van de E314 is vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen.

#### 3.3.1..8 Sledderlo-Terboekt (Genk)

Dit plangebied bestaat uit twee deelgebieden die langs de zuidoostelijke zijde van Genk gelegen zijn in de omgeving van het regionaal bedrijventerrein Genk-Zuid. Het kleinste deelgebied Terboekt, met een oppervlakte van 8 ha, is gelegen ten noorden van het bestaande gehucht Terboekt. De woonontwikkeling van het deelgebied Terboekt wordt, omwille van de aanwezige bosstructuur in het noordelijke deel best beperkt tot het zuidelijk deel. Het deel ten noorden van de pijpleiding wordt herbestemd naar bosgebied.

Voor het grootste deelgebied Sledderlo (109 ha) werd het Masterplan LO2020 opgesteld. Dit masterplan voorziet in een gefaseerde aansnijding en ontwikkeling van het gebied en is dan ook de basis voor de invulling van het plangebied. Gelet op de aanwezige natuurwaarden in het gebied wordt niet het volledig gebied omgevormd naar woongebied.

### 3.3.2 Studentenhuisvesting

De aanwezigheid van de universiteit geeft een specifiek economisch maar ook ‘woonprofiel’ aan het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers naast voldoende aanbod voor wonen in functie van gezinnen eveneens voorzien worden in voldoende aanbod voor studentenhuisvesting.

Huisvesting voor studenten wordt bij voorkeur ingeplant op een haalbare afstand van onderwijsplaatsen, of in de directe omgeving van de campussen. Het uitgangspunt hierbij is dat het studentenwonen het wonen voor gezinnen niet mag verdringen. Studentencplexen worden verspreid over de stad op locaties waar grondgebonden woningen geen evidentie zijn of worden geïntegreerd in grote stedenbouwkundige projecten.

Het vereiste aantal bijkomende kamers noopt tot bouwen van grote complexen aan “hoge dichtheid”. Concentratie van studentenkamers in grote complexen heeft als voordeel dat er beheersbare gehelen ontstaan, zowel bij de bouw ervan als bij het beheer achteraf. Aan deze verdichting wordt een pakket van eisen gekoppeld m.b.t. de ontwikkelingsprocedure, de kwaliteitsvereisten en beheersvoorwaarden waaraan studentencplexen moeten voldoen.

Omdat enerzijds het studentenwonen het wonen voor gezinnen niet mag verdringen en er anderzijds de noodzaak is aan woningen voor personeelsleden van de universiteit nabij de campus, wordt geopteerd om op de site Rooierheide te streven naar een gemengd project (studentenhuisvesting en wonen voor universitaire medewerkers) om de overige reserves voor het “gewone” wonen in het regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk maximaal te vrijwaren.

## **Programmaonderdelen**

### 3.3.2..1 Rooierheide (Diepenbeek)

Deze 2 woonuitbreidingsgebieden (met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 10 ha) grenzen aan de campus van de universiteit Hasselt en kunnen worden ontwikkeld in functie van studentenhuysvesting en huysvesting van personeelsleden van de campus en wetenschapsparken.

## **3.3.3 Bedrijvigheid**

### ***Kwantitatieve taakstelling***

In het afbakeningsproces is een confrontatie gebeurd van de taakstelling voor bedrijven en de informatie van het Agentschap Ondernemen over het beschikbaar aanbod. Het Agentschap Ondernemen kreeg van de Vlaamse Regering de taak om het overzicht (aanbod) van de bedrijventerreinen in Vlaanderen te inventariseren en op te volgen. De overheid heeft een goed zicht op het areaal aan bedrijventerreinen en het effectieve gebruik ervan via de ruimtelijk- economische monitoringstabel (GIS- tabel, zie hieronder) van het Agentschap Ondernemen, waarin de volledige economische ruimte wordt opgesplitst in verschillende onderdelen gelinkt aan het gebruik.

Volgende categorieën worden aangegeven:

- actief aanbod: direct beschikbare vrije bedrijfskavels.
- reservegrond: reservegrond in handen van bedrijven (redenen van blokkering hebben in hoofdzaak te maken met eigenaars die niet willen vermarkten, geen terugkooprecht, onvolledige of onduidelijke verkoopakten, betreffende gemeenten die het project linken aan andere masterplannen of studies of gemeenten die het terugkooprecht niet kunnen of willen uitvoeren).
- in ontwikkeling: bedrijventerreinen die de planningsfase volledig doorlopen hebben en waar de ontwikkeling momenteel in een bepaalde fase zit: verwerving kavels, inrichtingsstudie in opmaak, bouwaanvraag in aanvraag... De gronden zullen binnen een tijdsspanne van twee jaar op de markt beschikbaar komen.
- in planning: bedrijventerreinen waarvan de ontwerp- RUP's zich bevinden tussen de fase van de plenaire vergadering en definitieve goedkeuring.

Uit onderstaande tabel (GIS 18/07/2013) blijkt dat er m.b.t. bestaande bedrijventerreinen:

- direct aanbod van ca.180 ha te Genk en ca.1,3 ha te Hasselt;
- reservegronden van ca.67 ha te Genk en ca.25 ha te Hasselt;
- bedrijfsgronden in ontwikkeling van ca.120 ha te Genk en ca.7 ha te Hasselt;
- bedrijfsgronden in planning van ca.0 ha te Genk en ca.0 ha te Hasselt.

De terreinen van FORD Genk zijn niet in de tabel opgenomen omdat Ford tot voor kort nog eigenaar was en de toekomstige invulling nog niet is vastgelegd.

Uit onderstaande tabel blijkt dat er op het grondgebied van Hasselt zo goed als geen bedrijfsgronden direct ontwikkeld kunnen worden.

Gegevens uit het GIS (18/07/2013)					
	terrein	direct actief aanbod	reservegrond bedrijven	in ontwikkeling	In planning
<b>Genk</b>	Genk-Noord	37,67	14,26	0,00	0,00
	Genk-Zuid	81,96	46,74	41,83	0,00
	Hermes Logistieke zone	9,73	3,38	0,00	0,00
	Amd. Zone E-314 Waterschei	0,00	0,00	0,00	0,00
	Thor Park	50,80	3,03	79,06	0,00
	Gem. RUP Zonevr. Bedr. Genker Plantencentrum	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gem. RUP Zonevr. Bedr. Slagerij Robert	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>totaal</b>	<b>180,16</b>	<b>67,41</b>	<b>120,89</b>	<b>0,00</b>
<b>Hasselt</b>	Holrackerstraat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Hasselt-West	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ring 2000	0,00	0,66	0,00	0,00
	Zoldersekiezel	0,00	0,40	0,00	0,00
	Albertkanaalstraat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Kuringersteenweg	0,00	0,00	0,00	0,00
	Noord 3000	0,00	4,75	0,00	0,00
	Sint-Lambrechts-Herk	0,00	0,00	3,65	0,00
	Stevoort	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ring 1000	0,00	0,00	0,00	0,00
	Melbeekstraat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Zandstraat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Noord 2000	0,00	0,00	0,00	0,00
	BPA nr. 18 De Tesch	0,00	0,00	0,00	0,00
	Noord 1000	1,04	1,11	0,00	0,00
	Ring 5000	0,00	0,83	3,62	0,00
	Ring 3000	0,00	0,00	0,00	0,00
	BPA Het Ilgat	0,00	0,05	0,00	0,00
	Ring 7000	0,27	0,00	0,00	0,00
	Oude Truierbaan	0,00	0,00	0,00	0,00
	Stokrooie	0,00	2,85	0,00	0,00
	Over de Demer	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ring 8000	0,00	3,92	0,00	0,00
	Ring 6000	0,00	1,81	0,00	0,00
	Kuringen	0,00	1,90	0,00	0,00
	Ring 4000	0,00	5,26	0,00	0,00
	BPA Amb. Bedrijven en KMO	0,00	0,89	0,00	0,00
	BPA amb. Bedrijven en KMO	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ring 9000	0,00	1,26	0,00	0,00
	<b>totaal</b>	<b>1,31</b>	<b>25,69</b>	<b>7,27</b>	<b>0,00</b>



Voor de behoefte-raming heeft de stad Hasselt op 12 juni 2012 een behoefte-onderzoek 'ruimte voor bedrijvigheid in Hasselt' laten opleveren door het studie bureau Arcadis. De stadsmonitor van 2011 wordt als referentiekader gebruikt. De focus ligt op volgende doelgroepen:

- creatieve bedrijven: sub-sectoren cf. UNCTAD 2006
  - Erfgoed: culturele sites, traditionele culturele expressie;
  - Kunst: visuele- en podiumkunst; Media: prints en publicaties, audiovisuele media;
  - Functionele creaties: design, nieuwe media, creatieve diensten)

Locatiefactoren: creatieve atmosfeer, leef- en vestigingskwaliteit, interessante panden, ... De Kanaalzone te Hasselt komt hiervoor in aanmerking (ca. 58ha).

- industriële en ambachtelijke KMO's:
  - geen onderscheid in lokale en regionale bedrijvigheid; het betreft een groep van ruimte-behoevende en vaak moeilijk te verweven economische activiteiten met dezelfde vestigingseisen op microniveau (plaatsgebrek, slechte ontsluiting, milieuwetgeving, moeilijk nabuurschap, ...); doorgaans sterk lokaal verankerd in de economische regio waar ze gevestigd zijn;
  - het actief aanbod bedraagt 0,0ha voor Hasselt; 46,1ha reservegronden en 70,5ha tijdelijk niet realiseerbare gronden; de bezettingsgraad bedraagt 78,8% (van de 551,2ha zijn 434,5ha ingenomen gronden)
  - behoefte van minimum 10ha voor herlocalisatie zonevreemde bedrijven; een behoefte van minimum 10ha/jaar voor industriële en ambachtelijke KMO's

Locatiefactoren: nabijheid van stedelijke concentraties (klanten, leveranciers), goed bereikbaar en betaalbaar.

- technologiebedrijven, life sciences

Locatiefactoren: sterk gelinkt aan onderwijs, onderzoek en ziekenhuizen. De nieuwe Jessa campus (en directe omgeving) alsook de Research Campus Hasselt komen hiervoor in aanmerking.

In het afbakeningsproces en bij het formuleren van het voorstel van afbakening werd rekening gehouden met de destijds geldende taakstellingen uit het RSV. Inmiddels wordt in het RSV geen planhorizon meer gehanteerd. De taakstellingen voor wonen en werken moeten derhalve op vandaag als minimale streefcijfers worden beschouwd. Enerzijds is het op vandaag niet realistisch om opties te nemen die mikken op de periode tot 2012 omdat die reeds afgelopen is, anderzijds gelden de taakstellingen voor wonen en bedrijven per definitie als minimale opdrachten. Indien er ruimtelijke potenties bestaan kunnen daarboven bijkomende opties genomen worden om de stedelijke structuur te versterken. De taakstelling kan voor de groot- en regionaalstedelijke gebieden zeker niet als een maximum worden opgevat.

Ruimtelijk overlapt het stedelijk gebied Hasselt-Genk met het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA), waar een aantal herbestemmingen zijn gepland. Het ENA is een belangrijk element voor de gewenste ruimtelijk structuur van Vlaanderen en is in het RSV geselecteerd als economisch knooppunt. Het ENA neemt dus ook een grote rol op om de taakstelling voor economische activiteiten in te vullen. Beleidsmatig is geopteerd om voor ENA een afzonderlijk planningsproces te voeren en de opties voor nieuwe bedrijventerreinen vast te leggen in afzonderlijke GRUP's. De bedrijventerreinen die zowel gelegen zijn binnen het stedelijk gebied als binnen het ENA worden dus niet opgenomen in het GRUP voor het stedelijk gebied maar in de GRUP's voor het ENA. Uiteraard spelen deze gebieden ook een rol in de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het stedelijk gebied gezien beide ruimtelijk overlappen.

Er kan vanuit gegaan worden dat er nog voldoende aanbod aanwezig is om een aanbodbeleid te voeren en om de rol van de poort Genk voldoende in te vullen voor de korte termijn.

Een uitzondering is gemaakt voor onderzoek naar (beperkte) uitbreidingen t.h.v. het bestaande regionale bedrijventerrein Zonhoverheide te Genk, rekening houdende met ruimtelijke draagkracht van het gebied (bv. afweging ontginning/natuur/bedrijvigheid).

### ***Gewenst ruimtelijk-economisch profiel voor Hasselt-Genk***

Het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is een zeer goed ontsloten gebied dat centraal gelegen is tussen de Vlaamse Ruit met onder meer de Antwerpse haven, het Duitse Ruhrgebied en de Luikse regio. De huidige industriële activiteiten situeren zich voornamelijk op vlak van distributie en logistiek, metaalindustrie. Het valoriseren van de aanwezige bi- en multimodale potenties is essentieel om de aanwezige industriële activiteiten te verankeren en verder uit te bouwen.

Op basis van de kenmerken van het terrein en van de aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen aan bestaande en nog verder te ontwikkelen bedrijventerreinen specifieke vestigings- en ontwikkelingsperspectieven toegekend worden. Op die manier kunnen aan de bedrijven ook de ruimtelijk best geschikte terreinen worden aangeboden. Door differentiatie wordt de locatie optimaal worden benut, wordt het profiel van de terreinen verbeterd en wordt het mobiliteitsprofiel van de bedrijven afgewogen ten aanzien van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Rond infrastructurele knooppunten van verschillende vervoersmodi is het wenselijk om de zones voor te behouden voor activiteiten die een dergelijke locatie vereisen. Om het gebruik van het Albertkanaal voor de aan- en afvoer van industriële producten aan te moedigen en te stimuleren worden de bedrijventerreinen met kaden langs het Albertkanaal best ingevuld met watergebonden bedrijven.

### ***Kwalitatieve benadering industriële bedrijvigheid***

Aan de hand van gegevens van het Agentschap Ondernemen kan worden achterhaald in welke mate er nog aanbod beschikbaar is op de bestaande bedrijventerreinen (zie bovenstaande GIS-tabel, 18/07/2013). Bovendien zijn nog bijkomende herbestemmingen gepland in uitvoering van de visie op het Economisch Netwerk Albertkanaal. Er kan vanuit gegaan worden dat er nog voldoende aanbod aanwezig is om een aanbodbeleid te voeren en om de rol van de poort Genk voldoende in te vullen. De verdere uitwerking van deze selectie zal niet gebeuren in het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, maar zal hetzij in een afzonderlijk proces gebeuren, hetzij gekoppeld aan een planningsproces voor het Economisch Netwerk Albertkanaal.

In eerste instantie wordt ervoor geadviseerd om te focussen op een kwalitatieve uitbouw van het stedelijk gebied. Het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk heeft belangrijke potenties op vlak van multimodaliteit, die verder gevaloriseerd kunnen worden. Er wordt dan ook ingezet op een verdere versterking van de bestaande multimodaal ontsloten regionale bedrijventerreinen. De terreinen Genk-Zuid en Genk-Noord/Hermes spelen een belangrijke rol binnen het functioneren van het Economisch Netwerk Albertkanaal en vormen samen de poort Genk als internationaal multimodaal logistiek park. De multimodale potenties worden verder gevaloriseerd, waarbij het met name gaat om de goederenterminals van beide terreinen en op het verder uitbouwen van de Haven Genk (kade faciliteiten). Binnen het planningsproces rond het Economisch Netwerk Albertkanaal zijn op dit moment een aantal uitbreidingsmogelijkheden van het terrein Genk-Zuid in onderzoek. Gelet op het multimodale karakter, kan ook een uitbreiding van het terrein Genk-Noord worden onderzocht.

Daarnaast zijn er ook op grondgebied van de stad Hasselt een aantal terreinen waar de aanwezige bimodale potenties verder gevaloriseerd kunnen worden. Op de kruising van het Albertkanaal, de R71 en de N74 bevindt zich een bedrijvencluster "Keramo", bestaande uit (delen van) de terreinen Hasselt-Kanaal (ca 28,5ha) met bedrijven als Kumpen, Kogomat, K-Boringen, Kempenland en Limburgs

Transportbedrijf. Het ruimtegebruik op deze terreinen is vrij versnipperd en verouderd. Eerder dan het terrein verder uit te breiden – hetgeen gelet op de ruimtelijke context en de ingeslotenheid geen evidente optie is – wordt ingezet op een herstructurering van de terreinen en een opwaardering van de multimodaliteit. Specifieke aandacht is evenwel ook nodig voor de aanwezige groen- en langzaam verkeersas tussen (delen van) de bedrijventerreinen en het Albertkanaal, die op bepaalde plaatsen een beperking kan vormen op het verder uitbouwen van de watergebondenheid van de terreinen. Wat de zone tussen het Albertkanaal, de R71, de N74 en de Universiteitslaan betreft (ca. 58ha), wenst de stad Hasselt deze terreinen in te zetten voor creatieve economie (Erfgoed, kunst en functionele creaties). De leef- en vestigingskwaliteit, de oude bedrijfspanden, passen binnen de gewenste creatieve atmosfeer. De stad Hasselt neemt hiervoor een initiatief.

Een globaal uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van deze terreinen is dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte. Inzake het uitgiftebeleid is het essentieel dat een wederzijdse afstemming gebeurt tussen het bereikbaarheidsprofiel van de site en het mobiliteitsprofiel van de bedrijven in kwestie.

Voor de realisatie van de verdere versterking van de bestaande multimodaal ontsloten regionale bedrijventerreinen zijn geen planningsinitiatieven nodig. Eventuele herbestemmingen in het kader van het Economisch Netwerk Albertkanaal worden niet meegenomen binnen het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van bedrijventerreinen volgende deelgebieden voorzien:

- specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, distributie en logistiek \_ Zonhoverheide
- lokaal bedrijventerrein (en recreatie) Pietelbeek

### **Grootschalige detailhandel**

Eén van de taken van het regionaalstedelijk gebied is het voorzien in voldoende ruimte voor grootschalige detailhandelszaken, die omwille van de ruimtebehoefte en het mobiliteitsprofiel niet terecht kunnen in de kernwinkelgebieden. Hoewel er geen specifieke kwantitatieve taakstelling voor dit type van activiteiten is bepaald, wordt ervoor geopteerd om op geselecteerde plaatsen in het regionaalstedelijk gebied voldoende ruimte hiervoor te voorzien.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van grootschalige en middelgrote kleinhandel volgende deelgebieden voorzien:

- kleinhandelszone Zuiderring/Bosdel
- Kleinhandelszone Groot Hilst
- sport- en recreatiecluster Waterschei

Deze zones kunnen op een gestructureerde manier verder worden ontwikkeld, waarbij het principe van zuinig ruimtegebruik voorop staat. Dit houdt concreet in dat ‘verder ontwikkelen’ in eerste instantie ‘inbreiding’ betreft. Tevens wordt ingezet op bundeling van onder meer parkeerplaatsen en andere faciliteiten. Een belangrijk aandachtspunt is steeds de impact op het omliggend wegennet. Bij de invulling van de zones is het essentieel dat slechts die bedrijven zich op deze zones vestigen die door hun ruimtevraag niet terecht kunnen in de kern(winkel)gebieden.

Het RUP regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk maakt deel uit van het strategisch actieprogramma voor Limburg (SALK), waarin een vestiging van IKEA met één bijbehorende of complementaire grootschalig retailgebouw is opgenomen. De vraag naar inplanting van een IKEA-vestiging is meegenomen in het programma dat onderworpen is aan een milieubeoordeling. In dat verband is parallel bijkomende ruimtelijk onderzoek gedaan en zijn verschillende inplantingsmogelijkheden afgewogen. Rekening houdend met de in Vlaanderen reeds aanwezige IKEA-woonwarenhuizen, toont marktanalyse aan dat er specifiek in de provincie Limburg nog potentieel is voor een nieuw IKEA-

woonwarenhuis. In de toelichtingsnota is in het hoofdstuk over dit deelplan meer verantwoording opgenomen over die optie.

### ***Stedelijke ontwikkelingspolen***

Als regionale ontwikkelingspool is in Hasselt de 'stedelijke Demerzone' geselecteerd en in Genk het mijnterrein van Winterslag. De stedelijke Demerzone vormt een as vanuit het stadscentrum van Hasselt richting universiteitslaan (campus Diepenbeek). Op deze as zijn al verschillende hoogdynamische (boven)stedelijke voorzieningen ingeplant, van scholen en administratieve functies tot leisure en toeristisch-recreatieve aantrekkingspolen, gaande van een golfterrein tot een evenementenhal. Nieuwe grootschalige en hoogdynamische activiteiten zijn gelet op onder meer de goede ontsluiting voor zowel personen- als openbaar vervoer, inpasbaar in dit gebied voor zover de vallei van de Demer als belangrijke natuurlijke as doorheen het regionaalstedelijk gebied gerespecteerd wordt. Er is geen onmiddellijk planningsinitiatief nodig (m.u.v. Flanders Nippon Golf).

Ook het voormalige mijnterrein in Winterslag kan als een dergelijke hoogdynamische stedelijke pool ontwikkeld worden, voor zover de historische achtergrond en erfgoedwaarden van het gebied gerespecteerd wordt. Het gebied biedt alleszins potenties op vlak van recreatie (in combinatie met de terril en/of het aanwezige erfgoed), en dergelijke, maar ook op vlak van een residentiële ontwikkeling. Het is een unieke locatie waar ontwikkelingskansen kunnen worden geboden voor hoogwaardige activiteiten met een bovenlokale uitstraling.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van stedelijke voorzieningen volgend deelgebied voorzien:

- Jaarbeurslaan

### **3.3.4 Stedelijke open ruimte functies**

Het RSV formuleert het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke open ruimtegebieden als ontwikkelingsperspectief voor de open ruimte in de stedelijke gebieden, alsook waarborgen voor de landbouw onder de vorm van stedelijke landbouwgebieden en het behoud van de landschappelijke identiteit. Zoals eerder opgemerkt, heeft het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een unieke positie, omringd door en nauw aansluitend op ecologisch waardevolle natuur- en open ruimtegebieden alsook agrarische gebieden. Hasselt-Genk is dan ook goed voorzien van dergelijke kwalitatieve stedelijke of randstedelijke natuur- en open ruimtegebieden.

### ***Stedelijke natuurelementen***

Tot de stedelijke natuurelementen behoren enerzijds de gebieden van de natuurlijke structuur die doordringen tot in het stedelijk gebied (natuurgebieden, boscomplexen en parken), en anderzijds onderdelen van, eerder kleinschalige, ecologische infrastructuur (tuinen, bermen, begroeide oevers, ...).

Wat betreft de grotere complexen gaat het om de corridor (het tussengebied) tussen Hasselt en Genk met de Borggravevijvers in Hasselt en het ecologisch complex rond Bokrijk in Genk (cf. gedeeltelijke overlapping met het vijvergebied Midden Limburg – De Wijers). In Genk zijn er verschillende, onderling al dan niet verbonden boscomplexen aanwezig, zoals het bosgebied van de Melberg, het Zille-, Kolderbos en Schiepse bos. Ook de valleigebieden doorheen het stedelijk gebied vormen essentiële elementen in dit kader; het gaat dan voornamelijk op de Demervallei, met o.m. de Prinsenbeemden, en om de vallei van de Stiemerbeek, met aanpalend het Sportbos en het arboretum van Bret. (cf. gedeeltelijke overlapping met het vijvergebied Midden Limburg – De Wijers)

Het gebied Kattevennen neemt een bijzondere positie in, gelet op het samengaan tussen ecologische waardevolle elementen en de relatief grote recreatieve druk, als toegangspoort tot het Nationaal Park Hoge Kempen. Er is hiervoor geen verder planningsinitiatief vereist.

### ***(Rand-)stedelijke open ruimtegebieden***

De stedelijke of randstedelijke open ruimtegebieden zijn gebieden met een open en meer multifunctioneel karakter. Zij komen in aanmerking voor de aanleg van (stads)bossen, de verdere uitbouw van parkgebieden en andere stedelijke open ruimte projecten met een sociale en/of recreatieve functie.

Binnen het regionaalstedelijk gebied kunnen de Herkenrodebossen worden beschouwd als een randstedelijk open ruimtegebied. Het gaat om een gebied met een sterke verwevenheid van natuur, bos en landbouw. Hier wordt ingezet op het bewaren en herstellen van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Naast de landbouwactiviteiten gaat aandacht naar het toegankelijk maken van het gebied voor laagdynamisch recreatief medegebruik. Er is hiervoor geen verder planningsinitiatief vereist.

Ook ter hoogte van Kiewit bevindt zich een randstedelijk open ruimtegebied, een uitloper van het stedelijk gebied naar landbouwgebied met een hoogdynamische parkfunctie. Het gebied herbergt een mix aan functies die een stedelijke functie geven aan deze zone: evenementenweide, stedelijke sportzone, ontmoetingscentrum, ...

Ook het gebied rond de universitaire campus in Diepenbeek en het Wetenschapspark Limburg worden beschouwd als een randstedelijk open ruimtegebied.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van stedelijke open ruimte volgende deelgebieden voorzien:

- Demervallei (Universiteits- en hogeschoolcampus Diepenbeek)
- (wonen) en open ruimte Godsheide

### **3.3.5 Toeristisch-recreatieve functies**

Binnen het regionaalstedelijk gebied zijn verschillende bovenlokale toeristisch-recreatieve elementen gesitueerd van verschillende dynamieken. Het meest hoogdynamische, bovenlokale element binnen het regionaalstedelijk gebied is naast Horensbergdam, het voetbalstadion van Genk -de Cristal-Arenazeker in het licht van de geplande ontwikkelingen op vlak van leisure, wellness, recreatie en detailhandel. Aan het andere uiteinde van het spectrum zijn er ook diverse natuurgebieden met een bovenlokale aantrekkingskracht; in het bijzonder wordt dan gedacht aan het Nationaal Park Hoge Kempen, met de toegangspoort Kattevennen.

Binnen het regionaalstedelijk gebied bevinden zich tevens 2 golfterreinen van 18 holes: Spiegelven in Genk en Flanders Nippon in Hasselt. Beide worden verder ontwikkeld in de geest van een ecogolfterrein.

Ook op vlak van erfgoed bevinden zich binnen het regionaalstedelijk gebied enkele aantrekkingspolen van regionaal niveau, met name Bokrijk en de Herkenrodeabdij.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van toeristisch –recreatieve functies volgende deelgebieden voorzien:

- golfterrein Flanders Nippon Golf
- voormalige Zoo van Zwartberg
- (lokaal bedrijventerrein) en recreatie Pietelbeek
- (sport- en recreatiecluster Waterschei)

### 3.3.6 Stedelijke ontsluitingsinfrastructuur

Vanuit het Departement MOW en AWV is aangegeven dat een planningsinitiatief nodig is of kan zijn voor een aantal infrastructuurprojecten. Het meest concrete project betreft de optimalisatie van het op- en afrittencomplex Hasselt-Zuid op de E313.

Op dit moment wordt door AWV en het Departement MOW een multimodaal model voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk opgebouwd. Op basis van deze gegevens zal nagegaan worden op welke punten ingrepen nodig zijn in de ontsluitingsstructuur van het regionaalstedelijk gebied.

Bepaalde van de mogelijk noodzakelijke infrastructuurwerken zullen een bestemmingswijziging vereisen; gelet op het belang van de ontsluitingsstructuur, is het wenselijk om deze wijzigingen mee te nemen in het RUP voor het regionaalstedelijk gebied. In het onderzoek van AWV wordt onder meer aandacht besteed aan de multimodale ontsluiting van Genk-Noord, met de activiteiten in Zwartberg, Waterschei en ter hoogte van het voetbalstadion van KRC Genk, waarmee ook het functioneren van het op- en afrittencomplex Genk-Oost in beeld komt. Ook de ontsluiting van Genk-Zuid wordt onderzocht, waarbij specifiek wordt gekeken naar het functioneren van de rotonde ter hoogte van de N750 – N75.

De nodige bestemmingswijzigingen voor het Spartacusproject worden doorgevoerd via een afzonderlijk planningsproces en zullen derhalve niet opgenomen worden in het RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van ontsluitingsinfrastructuur volgende deelgebieden voorzien:

- ontsluiting Genk-Zuid
- ontsluiting Hasselt-Zuid

### 3.3.7 Specifieke stedelijke voorzieningen

Gericht onderzoek heeft geleid tot specifieke ruimtevragen naar bestemmingswijzigingen of potenties voor bepaalde gebieden. Deze hebben betrekking op de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de ziekenhuissites ZOL en JESSA. Beide zijn, gezien hun dynamiek, functie en grootte, activiteiten op bovenlokaal niveau en vragen een afweging in kader van de visie op het regionaal stedelijk gebied.

Beide ziekenhuizen, zowel ZOL als JESSA hebben een supra-regionale functie. Hiermee wordt bedoeld dat beide sites enerzijds de basisdiensten aanbieden voor de eigen regio (stad en omliggende gemeentes) en anderzijds expertfuncties aanbieden voor een bredere regio en zelfs de hele provincies en over deze grenzen heen. Hoewel beide ziekenhuizen gelegen zijn in de bipool Hasselt-Genk, is de regionale en supra-regionale focus van beide sites sterk complementair. Hasselt richt zich eerder naar het Westen en Zuiden van de provincie, ZOL naar het Oosten en Noorden.

Naast de eigen dynamiek van elk van de 2 ziekenhuizen in de eigen brede regio, worden er gezamenlijk ook overkoepelende expertdiensten aangeboden voor heel Limburg. ZOL en JESSA ondertekenden daarvoor in juli 2011 al een samenwerkingsovereenkomst. Enkele voorbeelden van gezamenlijk aangeboden en georganiseerde diensten zijn het Limburgs oncologisch centrum, het Limburgs Petcentrum en recent de associatie voor de gezamenlijke organisatie en erkenning van het fertiliteitscentrum.

De ontwikkeling van de zorgcampus Schiepse Bos past bijgevolg in deze doelstelling. Hier worden bijkomende faciliteiten aangeboden voor het eigen gebied (voor ZOL is dit Noord en Oost-Limburg) en voor de hele provincie. Diensten die aangeboden worden voor de volledige provincie zal complementair met de diensten die op de campus van JESSA zullen aangeboden worden.

De voorziene capaciteit past binnen de door de Vlaamse overheid vastgelegde normering. Voor elke zorgregio wordt een maximum aantal bedden (per soort kenletter) vastgelegd. Zowel ZOL als JESSA blijven binnen dit vastgelegd plafond van aantal hospitalisatiebedden.

In het voorliggend GRUP worden op het vlak van stedelijke voorzieningen volgende deelgebieden voorzien:

- ZOL
- JESSA

## 4 Toelichting bij de inhoudelijke opties en stedenbouwkundige voorschriften

### 4.1 Opbouw

De verantwoording van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. De bestaande ruimtelijke structuur: hierin wordt een beschrijving gegeven van de begrenzing van het gebied en wordt een overzicht gegeven van de bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze laatste wordt voornamelijk op kaarten weergegeven.

**Kaart 0: Situering deelgebieden**

**Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen – deel 3**

**Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 3: Bestaande feitelijke toestand: andere plannen – deel 3**

2. In een tweede deel worden, indien van toepassing, de ruimtelijk relevante elementen uit de sectorale beoordelingen gedeut.
3. De gewenste ruimtelijke structuur geeft de onderbouwing voor de opgenomen aspecten voor inrichting en ontwikkeling in de deelgebieden en geeft aan hoe de gewenste ontwikkeling ervan concreet en kwalitatief kan verlopen (in tekst en eventueel in beeld). Hierbij wordt de link gelegd met het afbakeningsproces en eventueel relevante studies of beslissingen.
4. Een vierde deel bevat de toelichting bij de planopties. In dit deel worden de op te heffen voorschriften (gewestplan, BPA,...) opgesomd. Eveneens worden de stedenbouwkundige voorschriften (zie hieronder) weergegeven. Indien er bijkomende specifieke acties (onteigening,...) worden ondernomen tot uitvoering van het plan dan wordt dit tevens toegelicht.

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond wordt gehanteerd. In dit geval gaat het om de zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën. Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonder geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen “snippers” overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft. Specifiek voor wat de woonuitbreidingsgebieden in binnengebieden betreft komt het vaak voor dat delen van percelen aan de straatzijde bestemd zijn als woongebied en de achterliggende delen bestemd als woonuitbreidingsgebied. In die gevallen wordt er voor geopteerd om de volledige betrokken percelen te bestemmen als woongebied zodat er duidelijkheid ontstaat over de bestemming.

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, de visie en het ruimtelijk concept voor het gebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het



gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze stap wordt in een tabel samengevat weergegeven (“Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften “):

- In de eerste kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt voor de eerder beschreven inhoudelijke elementen die een verordenende vertaling vereisen. Deze voorschriften zijn opgesteld op basis van de typevoorschriften zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 11 april 2008.
- De tweede kolom geeft samenvattend weer welke ruimtelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van de verschillende gebieden. Deze bevatten verwijzingen naar het afbakeningsproces, de visie en het ruimtelijk concept én ook aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen relevant bij de invulling van de gebieden.

De tabel geeft de samenhang weer tussen het toekomstbeeld van het gebied, het verordenende gedeelte (plan en stedenbouwkundig voorschrift). Op deze wijze is het tijdens het openbaar onderzoek en bij de interpretatie van stedenbouwkundige voorschriften steeds duidelijk wat de ontwerper ermee heeft bedoeld.

De selectie van de elementen die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften is bewust beperkt gehouden om er in de toekomst voldoende flexibel mee te kunnen omgaan. Enkel die elementen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van het doel worden verordenend vastgelegd.

Een eventuele verfijning van de plannen door de gemeenten of provincies is –voor zover er niet strijdig mee- mogelijk op basis van de uitvoering van hun goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een latere versie ook als afzonderlijke bijlage opgenomen.

## 4.2 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel (art. 11) in het deelgebied Bosdel

### 4.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### ***Bestaande feitelijke toestand en situering van het plangebied***

Het plangebied is gelegen tussen enerzijds de Zuiderring/Bosdel en de Melberg en anderzijds de Melbergstraat en de Hondeskuilstraat. Het gebied situeert zich ten noorden van de Zuiderring te Genk en vlakbij (ten oosten van) de N76. De weg kent overwegend een 2x2 rijstrokenprofiel, dat plaatselijk ter hoogte van de kruisingen versmald wordt naar een 2x1 rijstrokenprofiel. De beide rijbanen zijn steeds (ruimtelijk) van elkaar gescheiden door een groene middenberm.

De aansluiting van Bosdel met de Zuiderring is vorm gegeven als een ovonde.

Het gebied is gelegen op het regionale, trimodaal ontsloten bedrijventerrein Genk-Zuid.

Het betreft een bestaande handelsconcentratie. De cluster omvat een aantal grootschalige, geschakelde handelsruimtes met een sterk autogericht karakter en wordt gekenmerkt door een lage beeldkwaliteit.

Sinds de goedkeuring van het GRUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied in 2014 was een aanvang genomen met de herstructurering van dit gebied. Dit heeft aanleiding gegeven tot het slopen van een deel van de gebouwen. Het gebied is daardoor slechts gedeeltelijk bebouwd maar functioneert als autogerichte kleinhandelsconcentratie.

De zone ligt aan de voet van de steilrand van het Kempisch plateau. De steilrand is hier duidelijk waarneembaar en treedt op als grenstellend element. De steilrand ten noorden van de handelszone is bebost.

De bestaande feitelijke toestand wordt verder grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.



Site Zuiderring/Bosdel – richting Hondeskuilstraat



Site Zuiderring/Bosdel – richting Zuiderring/Melbergstraat



Bosdel – Hondeskuilstraat



Melbergstraat

### ***Bestaande juridische toestand***

Relevante elementen van de juridische toestand worden tekstueel weergegeven op de kaarten in de onderstaande tabel.

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	- gewestplan nr. 19 Hasselt-Genk (03/04/1979) - GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (20/06/2014)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	- BPA Industriezone n.a. 2 art 17 (15/4/1986)
Verkavelingsvergunningen	Geen
Beschermde monumenten – dorpsgezichten - landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) - Habitatrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten - Bosreservaten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen

Sinds de goedkeuring van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' door de Vlaamse Regering op 20 juni 2014 werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, voornamelijk voor de sloop van bestaande gebouwen:

- RO2015/0398, het slopen van winkelpanden (22/09/2015)
- RO2016/0310, het slopen van 2 winkelpanden (21/06/2016)
- RO2016/0549, het slopen van winkelpanden in gesloten bebouwing (2/11/2016)

De stad Genk was voorafgaand aan de opmaak van het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied gestart met de opmaak van een gemeentelijk RUP voor dit gebied. De procedure is nadien niet verder gezet en heeft niet geleid tot een goedkeuring. Voorliggend plan is in overeenstemming met de visie die destijds door de gemeente was ontwikkeld.

## 4.2.2 Ruimtelijk relevante elementen uit de sectorale beoordelingen

### ***Aandachtspunten vanuit de milieubeoordeling***

Milderende maatregelen

Ruimtelijk vertaalbare milderende maatregelen	Vertaling in het gewestelijk RUP
<i>minimaliseren verharde oppervlakte en maximaliseren infiltratie</i>	In de stedenbouwkundige voorschriften is een specifieke bepaling hierover opgenomen.
<i>zuinig ruimtegebruik (vloeroppervlakte vs terreingebruik)</i>	Zuinig ruimtegebruik is als een algemeen principe opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften voor kleinhandelszones en bedrijventerreinen.
<i>creëren bufferzone tussen kleinhandelszone en bosgebied Melberg</i>	Op het grafisch plan is een groencorridor en landschapsbuffer voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften is een bijhorende specifieke bepaling hierover opgenomen.
<i>buffer voorzien tav omwonenden en omgeving</i>	Op het grafisch plan is een groencorridor en landschapsbuffer voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften is een bijhorende specifieke bepaling hierover opgenomen.

In het plan-MER zijn nog volgende flankerende maatregelen op projectniveau aangehaald. Deze vereisen geen vertaling op planniveau:

- creëren ecologische verbinding tussen bossen Melberg en N berm Zuiderring;
- natuurlijke inrichting groenstructuur;
- boscompensatie;
- werfzone inperken, stockage op antropogene bodems, niet-verdichtingsgevoelige bodems, of later te verharde bodems;
- diepte ondergrondse niveaus beperken, teelaarde nauwkeurig afgraven, stapelen of herbruiken;
- beperken invloedsfeer bemaling indien verontreiniging binnen invloedstraal bemaling vallen;
- toepassen van het principe van duurzame bedrijventerreinen;
- gebruik neerwaartse functionele verlichting om de lichthinder ten aanzien van de omgeving te beperken.

## ***Bijkomende aandachtspunten vanuit het ruimtelijk veiligheidsrapport***

Niet van toepassing.

### **4.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur**

#### ***Ruimtelijke visie 'kleinhandel' binnen het regionaalstedelijk gebied***

De visie in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gaat uit van een versterking van de bestaande stedelijke structuur en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor stedelijke functies zoals hoogwaardige (middelgrote en) grootschalige kleinhandelconcentraties, die omwille van hun omvang en mobiliteitsprofiel niet passen in de stedelijke centra. Hoewel er geen specifieke taakstelling voor dit type van activiteiten (kleinhandel) is bepaald, is er geopteerd om op geselecteerde plaatsen voldoende ruimte hiervoor te voorzien. Doch wordt opgemerkt dat er in de stad Genk een behoorlijk grote leegstand is in het centrum, voornamelijk van kleinere handelspanden. Het samenvoegen van leegstaande handelspanden in het centrum, waar dat mogelijk zou zijn, biedt echter geen antwoord op de vraag naar oppervlaktes geschikt voor deze middelgrote en grootschalige kleinhandel.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt een aanbodbeleid voorop met volgende uitgangspunten: complementariteit met de handel in de binnensteden, het vermijden van ongewenste aanzuigeeffecten ten nadele van de binnensteden, duurzame mobiliteit (voor alle vervoermodi) en het voorkomen van verdere lintbebouwing (buiten de stedelijke gebieden). Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopoppervlakte kunnen daarom gelocaliseerd worden op specifieke bedrijventerreinen, met name de "kleinhandelszones". Zo kan vermeden worden dat stedelijke functies, waartoe middelgrote en grootschalige kleinhandel behoort, uitwaaiëren 'buiten de stedelijke structuur' en 'in lintbebouwing langsheen de steenwegen'.

Daarbij bepaalt de Vlaamse overheid naast een kernversterkend beleid ook een actief aanbodbeleid voor ruimtebehoevende grootschalige detailhandel, waarbij dit zich uit in zowel een ruimtelijk als een economisch beleid. Dit aanbodbeleid streeft een goede ruimtelijke ordening inzake grootschalige detailhandel én een economisch leefbare kleinhandel na. Het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties, kan de verdere verlinting tegengaan. De visie van de Vlaamse overheid is, dat zonder een actief aanbodbeleid de grootschalige kleinhandel zich zal vestigen op terreinen die momenteel juridisch daartoe zijn bestemd, maar vanuit een ruimtelijke beoordeling minder geschikt en niet wenselijk zijn.

Specifiek in het kader van de afbakening van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden wordt gefocust op het verhogen van het "aanbod" door het zoeken naar en selecteren van locaties voor grootschalige (en middelgrote) kleinhandel. Deze locaties hebben vergelijkbare kenmerken met locaties voor regionale bedrijventerreinen: onder meer op het vlak van ontsluiting. Dergelijke locaties zijn in een stedelijk gebied bijzonder schaars en moeten een afweging krijgen binnen de globale visie op dat stedelijk gebied met de andere stedelijke functies en de open ruimte in het stedelijk gebied. Met andere woorden wordt er niet uitgegaan van de aard en omvang van de gekochte goederen maar wel van de locatie-eisen van de kleinhandelszaken. Daarom kunnen ze gesitueerd worden binnen de stedelijke gebieden, op goed ontsloten plaatsen zowel voor de auto (omwille van de gootte van de goederen) en tegelijkertijd ook per openbaar vervoer en per fiets (vanuit het centrum).

Binnen deze ruimtelijke visie is de locatie Zuiderring/Bosdel een volwaardige locaties voor grootschalige en middelgrote detailhandel. De gekozen locaties worden in het stedelijk gebied niet beschouwd als perifere locaties. Ze zijn voldoende dicht bij het centrum gelegen, op fietsafstand en

ontsloten via het openbaar vervoer. Eveneens zijn deze locaties goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer op bovenlokaal niveau. Deze locaties zijn niet gelegen langsheen een uitwaaierende invalsweg zodat een verdere lintbebouwing wordt voorkomen.

De vertaling van deze visie in de stedenbouwkundige voorschriften is gebaseerd op de typevoorschriften, zoals voorgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. In voorliggend GRUP zijn de typevoorschriften aangevuld met gebiedsspecifieke bepalingen waarbij enkel die elementen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van het doel verordenend zijn vastgelegd. De kleinhandelszones binnen het regionaalstedelijk gebied zijn ruimtebehoevend en omwille van hun omvang niet verweefbaar in de binnenstad. Ze streven naar complementariteit met de kernwinkelgebieden, zodoende ze een ontwrichting van het bestaande handelscentrum tegen gaan. Om kleinschalige handelszaken binnen de kleinhandelszones te vermijden, zijn minimum bruto vloeroppervlakte vastgelegd:

- Voor grootschalige kleinhandel bedraagt de minimale bruto oppervlakte 1000m<sup>2</sup> (kleinhandelszone Waterschei te Genk en kleinhandelszone Groot Hilst te Hasselt)
- voor middelgrote kleinhandel bedraagt de minimale bruto oppervlakte 600m<sup>2</sup>, grotere handelszaken zijn niet uitgesloten (deelgebied Zuiderring/Bosdel te Genk en de Blauwe Boulevard te Hasselt)

Deze handelontwikkelingen zullen niet leiden tot een ontwrichting van het kleinhandelsapparaat vermits de beschikbare ruimte voor nieuwe grootschalige kleinhandel relatief beperkt is binnen het regionaalstedelijk gebied en dit door de reeds aanwezige bebouwing en functies langsheen de Hasseltweg waar er nog een fysieke ruimte beschikbaar is van circa 6.000 m.

Voor de kleinschalige kleinhandelszaken wordt gestreefd naar een menging van kleinhandel met andere stedelijke functies. De ontwikkeling van kleinschalige kleinhandel in centraalstedelijke gemengde locaties (al dan niet via ruimtelijke uitvoeringsplannen) zijn in veel gevallen de lokale besturen initiatiefnemer, en niet de focus van een uitvoeringsplan voor het regionaalstedelijk gebied.

Het voorliggend gewestelijk RUP is ook in overeenstemming met de beleidsvisie inzake kleinhandel die is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg. De detailhandelsnota van de stad Genk ondersteunt eveneens deze visie op kleinhandel.

De toetsing van het gebied Zuiderring/Bosdel aan de omzendbrief RO/201 1/01 'grootschalige detailhandel' geeft als resultaat dat het locatietype 'overig stedelijk gebied' van toepassing is. Bij toepassing van de afwegingstabel resulteert dit in een '0'. Volgens de omzendbrief betekent dit dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden. Zeker voor zeer grootschalige ontwikkelingen is het bestaan van een gevalideerde overkoepelende visie omtrent de ontwikkeling van het gebied en de rol van de geviseerde ontwikkeling hierin essentieel. Het voorstel van afbakening voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk vormt een dergelijke visie zodat kan gesteld worden dat de voorliggende optie kleinhandel in overeenstemming is met de omzendbrief.

De vijf Vlaamse provincies hebben in 2012 met het Agentschap Innoveren en Ondernemen het initiatief genomen voor een interprovinciale studie met betrekking tot detailhandel. In de studie wordt een volledig zicht te geven op de detailhandelssituatie en –ontwikkelingen in de vijf Vlaamse provincies. Voor Limburg wordt op basis van de socio-economische evoluties verwacht dat het belang van de sector detailhandel in de provincie zeker niet zal afnemen en het bestedingspotentieel zal licht stijgen. Gecorrigeerd met het toenemend aandeel van de internetaankopen, is de marktruimte specifiek voor fysieke winkels verzadigd. De stijging van het aanbod in de provincie Limburg is in de

afgelopen 5 jaar in relatieve zin sterk, maar ten opzichte van de andere provincies in absolute zin eerder beperkt toegenomen. De leegstand binnen de provincie Limburg is de laatste jaren sterk toegenomen, en zal ook in de toekomst toenemen. In de provincie Limburg is de toename van de leegstand in de periode 2008-2014 het grootst van alle Vlaamse provincies. De stijging is ook sterk in Genk en meer nog in Hasselt. In de provinciale studie wordt die leegstand genuanceerd: enerzijds is de leegstand uitgedrukt in m2 nog steeds eerder laag en anderzijds is juist in deze klasse het aanbod zeer sterk gestegen. Daarnaast moest ook rekening gehouden worden met het feit dat verschillende planmatig ontwikkelde winkelgebieden pas recent (na 2008) erkend werden als afzonderlijk winkelgebied. Dit versterkt de toename van de leegstand in deze winkelgebieden.

In de provinciale studie wordt, algemeen en ook specifiek voor Limburg, onder meer gepleit voor kernversterking als basis voor vitale steden en gemeenten, voor een geïntegreerd en integraal beleid voor kernversterking, voor een selectief locatiebeleid voor nieuw aanbod en voor een detailhandelsbeleid dat bijdraagt aan verdichting, eerder dan van het creëren van nieuwe concentraties met een hoofdstructuur van detailhandelsclusters.

De opties op het vlak van kleinhandel zijn in overeenstemming met de aanbevelingen in de provinciale studie. De inplanting van kleinhandel gebeurt binnen het stedelijk gebied op basis van een globale ruimtelijke visie en een selectief locatiebeleid. Concreet wordt omwille van het relatief ruime bestaande aanbod geopteerd om slechts zeer beperkt bijkomende ruimte aan te bieden voor kleinhandel. Het gaat daarbij om het specifieke aanbod met een vestiging van IKEA, dat intussen gerealiseerd is. Daarnaast wordt gekozen voor de herstructurering en ontwikkeling van bestaande concentraties, Zuiderring / Bosdel en de cluster rond KRC Genk. Er worden dus geen nieuwe concentraties gecreëerd in het stedelijk gebied. De problematiek van leegstand in de centrumsteden, in het bijzonder in Genk, is wel een aandachtspunt dat, zoals in de provinciale studie wordt gesteld geïntegreerd moet worden aangepakt. Binnen de visie op het stedelijk gebied vereist dit vooral initiatief op het (inter)gemeentelijk niveau en vormt dit niet het voorwerp van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied'. Anderzijds moet, op Vlaams niveau, ook bewaakt worden dat het aanbod voor grootschalige activiteiten in de stedelijke gebied voldoende betekenisvol is om een verschuiving naar het buitengebied of ontwikkelingsdruk op het buitengebied en naar baanwinkels te vermijden. Het GRUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied, samen met het voorliggend GRUP Zuiderring / Bosdel vormt een evenwichtig antwoord op die uitdaging.

### ***Ruimtelijke visie 'Zuiderring/Bosdel'***

Het deelgebied is op vandaag reeds ingericht als kleinhandel. Er gaan bijgevolg geen bedrijfsfuncties verloren bij realisatie van voorliggend plan. De bestaande handel kan behouden blijven.

Het behouden en versterken van deze bestaande handelsconcentratie wordt vooropgesteld. Door een complete herstructurering kan er een kwaliteitsvolle, efficiënte invulling aan dit gebied gegeven worden. Dit impliceert een opwaardering en een optimalisatie van het ruimtegebruik. Het concept bestaat erin de aanwezige vestigingen te concentreren tot een besloten geheel dat autonoom en efficiënt functioneert.

Middelschalige winkels of concentraties van winkels worden toegestaan voor zover het ruimtebehoevende zaken betreffen die omwille van de schaal en/of dynamiek moeilijk in de kernstad geïntegreerd kunnen worden. Grootschalige handel is ook toegestaan. De handelszaken mogen niet centrumverstrend zijn.

Belangrijkste element is dat het terrein gestructureerd moet worden en dat de beeldkwaliteit van zowel de bebouwde als van de onbebouwde ruimte sterk verhoogt.

De structuur van de kleinhandelszone wordt gerealiseerd door middel van de noord-zuidgerichte inpassing van de grootschalige bouwvolumes. Door de bouwvolumes zó in te passen, is het mogelijk om de groenstructuur van de steilrand van het Kempisch Plateau binnen te trekken in de kleinhandelszone. Dat brengt op zijn beurt een verhoging van de beeldkwaliteit met zich mee omdat de openbare ruimte ingevuld wordt met een (ruimere) groenstructuur en niet enkel herleid wordt tot een geasfalteerde vlakte die enkel in functie van de circulatie van gemotoriseerd verkeer staat.

Om de beeldkwaliteit van de bebouwde ruimte te verhogen, zullen in de stedenbouwkundige voorschriften een aantal randvoorwaarden opgelegd worden in verband met de architecturale vormgeving van de bebouwing.

De centrale zone kan enkel door de zwakke weggebruiker gebruikt worden. In de centrale zone is gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de hulpdiensten slechts is toegestaan ter hoogte van de kruisingen met de ontsluitingswegen (op drie plaatsen). De inrichting van de zone dient qua materiaalgebruik en vormgeving in zijn totaliteit één homogeen geheel te vormen. De doorsteken voor gemotoriseerd verkeer moeten beperkt zijn tot maximum 3, alsook beperkt tot een maximale breedte van 4m.

De verkeersstructuur van de kleinhandelszone zal via Bosdel op de ovonde geënt worden op de Zuiderring. De site wordt gekenmerkt door een zeer goede autobereikbaarheid via de Zuiderring.

Dat wil zeggen dat het verkeer uit de woonwijk geweerd wordt om deze te ontlasten. Op het terrein worden groene parkings ingericht.



schetsontwerp Bosdel (stad Genk)



## 5 Aandachtspunten als gevolg van sectorale wetgeving

In het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, voorafgaand aan de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied', waarvan voorliggend plan een gedeeltelijke herneming is, werd van bij het begin rekening gehouden met effecten op leefmilieu en er werden mogelijke alternatieven afgewogen voor de voorgestelde ontwikkelingen en bij het kiezen van inplantingslocaties. Bij de opmaak van de visie werd aandacht besteed aan enerzijds de natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan het stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzettingsstructuur die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen, rekening houdend met de te realiseren taakstellingen voor huisvesting en bedrijvigheid zoals vooropgesteld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. In dat afbakeningsproces werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen, werken en groen.

In toepassing van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen in zake milieubeleid, met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002, wordt een hoofdstuk opgenomen over het plan-MER en het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). De ruimtelijk relevante elementen uit het plan-MER en het RVR werden vertaald in het GRUP, in de toelichtingsnota en waar nodig in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het plan-MER omvat ook de elementen van de watertoets en de passende beoordeling. De wijze waarop de resultaten van plan-MER, RVR, watertoets en andere sectorale regelgeving heeft geleid tot specifieke bepalingen is aangegeven in een overzichtstabel.

### 5.1 Veiligheidsrisicorapportage

Voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' werd een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt. De opties van het voorliggende plan voor het deelgebied Zuiderring / Bosdel werden in dat ruimere kader beoordeeld. Dit ruimtelijk veiligheidsrapport werd door de Dienst Veiligheidsrapportage van LNE goedgekeurd op 21 augustus 2013. Het goedgekeurde RVR is als bijlage VI. In de toelichtingsnota worden de belangrijkste aspecten opgenomen. In de stedenbouwkundige voorschriften is, in overeenstemming met het ruimtelijk veiligheidsrapport een verbod op het inplanten van Seveso-instellingen ingeschreven omdat Seveso-activiteiten niet verenigbaar zijn met kleinhandelsactiviteiten vermits die activiteit relatief grote aantallen bezoekers aantrekt.

### 5.2 Milieueffectrapportage

#### 5.2.1 Milieuverklaring

Milieueffectrapportage (kortweg m.e.r.) is een juridisch-administratieve procedure waarbij, voordat een activiteit of ingreep plaatsvindt, de milieugevolgen worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd. Via het milieuonderzoek wordt getracht om de voor het milieu mogelijk negatieve effecten in een vroeg stadium van de besluitvorming te kennen zodat ze kunnen worden voorkomen of gemilderd. Op die wijze kan een voorgenomen plan zoals de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk worden bijgestuurd. Het milieueffectrapport vormt bijgevolg een belangrijk instrument in de besluitvorming. Het is een belangrijk hulpmiddel voor de overheid om te bepalen of zij beslist over een voorgenomen plan en onder welke voorwaarden. Het milieueffectenrapport (plan-MER) kan dus leiden tot een bijgesteld en aangepast plan zowel in de fase van de opmaak van het plan-MER als in de latere goedkeuringsprocedure over het GRUP.

Een belangrijk gevolg van de evaluatie van een voorgenomen plan in een vroege fase is dus dat deze evaluatie kan leiden tot bijstellingen of aanpassingen aan het plan zelf en tot het formuleren van milderende maatregelen (zie verder). Het plan-MER bevat een omschrijving van het voorgenomen plan dat, als gevolg van dat plan-MER op bepaalde punten kan worden aangepast. De omschrijving van het voorgenomen plan in het Plan-MER zoals het in deze toelichtingsnota is opgenomen is dus een momentopname en geen exacte weergave van het GRUP in de voorontwerpfase of in zijn definitieve vorm.

Het proces voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is opgestart in 1999 maar tijdelijk stilgelegd in 2002. Bij de heropstart van dit proces werd in juli 2010 door Ruimte Vlaanderen, een afbakeningsvoorstel voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk uitgewerkt. Dit afbakeningsvoorstel is opgevat als ruimtelijke onderzoeksrapport ter voorbereiding van het op te maken plan-MER. In de loop van de opmaak van voorliggend plan-MER, zijn sommige elementen inzake de programmatorische invulling verder onderbouwd, uitgewerkt en aangevuld in overleg met de betrokken steden en gemeenten. Op basis van de resultaten van voorliggend plan-MER, bijkomend ruimtelijk onderzoek en actorenoverleg zal uiteindelijk door de Vlaamse Regering een keuze worden gemaakt over de inhoud van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en over de wijze waarop de acties zullen worden uitgevoerd.

### 5.2.2 Procedurele aspecten

In overeenstemming met de Europese en Vlaamse regelgeving, die voorziet dat de overheid in een vroege fase de impact van een voorgenomen plan op het milieu nagaat door de opmaak van een milieueffectenrapport (plan-MER), werd voor het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk een plan-Milieueffectrapport (plan-MER) opgemaakt. Er werd voor de opmaak van het plan-MER geopteerd om het generieke spoor of procedure te doorlopen, zoals bepaald in het DABM en het uitvoeringsbesluit dd. 12 oktober 2007.

De kennisgevingsnota werd door de dienst MER volledig verklaard op 16 mei 2012.

De nota voor publieke consultatie werd ter inzage gelegd van 4 juni 2012 tot en met 3 juli 2012 en was te raadplegen bij de gemeente Bilzen, Hasselt, Genk, Zonhoven, Diepenbeek en Zutendaal, bij de dienst MER te Brussel en op de website van de dienst MER. Dit werd aangekondigd via de website van de dienst MER, via de krant 'Het Belang van Limburg' (publicatie 2 juni 2012) en via aanplakking op de officiële aanplakplaatsen van Bilzen, Diepenbeek, Genk, Hasselt, Zonhoven en Zutendaal. Daarnaast werden ook twee informatievergaderingen georganiseerd: één in Hasselt op 19 juni 2012 en één in Genk op 20 juni 2012.

Parallel aan de terinzagelegging werden de adviezen bij de administraties en openbare besturen gevraagd. De ontvangen adviezen en inspraakreacties zijn behandeld op de ontwerprichtlijnenbespreking op 13 juli 2012. De richtlijnen werden door de dienst MER betekend op 19 oktober 2012. Deze richtlijnen zijn eveneens beschikbaar op de webstek [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

De bespreking van het ontwerp-MER, dat opgemaakt werd uitgaande van de richtlijnen gebeurde op 19 april 2013. Van deze vergadering werd door de dienst MER een verslag opgemaakt.

Het plan-MER (het zogenaamde eindrapport) werd bij de Dienst MER van LNE goedgekeurd 3 juli 2013. Het goedgekeurde plan-MER is opgenomen als bijlage V. Het document bevat gedetailleerde informatie over de doorlopen procedure en de inspraak die over het plan-MER heeft plaatsgevonden. Voor deze gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het plan-MER in de bijlage bij deze toelichtingsnota.

Bij de realisatie van projecten in bepaalde deelgebieden zal eveneens de project-MER-plicht van toepassing zijn. De aftoetsing is terug te vinden in hoofdstuk 3.8.4 van het plan-MER;

### 5.2.3 Inhoudelijke aspecten - milieuverklaring

Het plan-MER bevat een weergave van de milieueffecten en van maatregelen om deze effecten te verhinderen of te beperken, de milderende maatregelen.

Omdat het plan-MER gericht is op de besluitvorming over een gewestelijk RUP is in het plan-MER duidelijk aangegeven welke maatregelen een vertaling kunnen en moeten krijgen in het gewestelijk RUP. Het gaat dan met name om de maatregelen met een ruimtelijke weerslag die een toepassing moeten vinden op planniveau of in de planfase. Bijvoorbeeld de situering van activiteiten en het ruimtebeslag van eventuele maatregelen inzake waterberging, enz.).

Deze toelichtingsnota bevat een weergave van de in het plan-MER opgenomen maatregelen met ruimtelijke weerslag op planniveau. Er is een tabel opgenomen met de maatregelen die in het plan-MER voor dat deelgebied worden opgelegd. De weergave van de milderende maatregelen is in een afzonderlijke paragraaf opgenomen in de vorm van een tabel. Daarbij wordt, in de linkerkolom, de milderende maatregel weergegeven zoals opgenomen in het plan-MER, dus als citaat. In de rechterkolom van de tabel is, per maatregel, vermeld op welke manier de maatregel vertaald werd in het GRUP.

De tekst in de linkerkolom wordt met een lichtgrijze arcering weergegeven. De lichtgrijze arcering maakt duidelijk dat het om citaten gaat van de tekst uit het plan-MER. De gearceerde tekst kan dus in de loop van de goedkeuringsprocedure achterhaald zijn omdat een deelplan wordt gewijzigd of geschrapt.

Naast ruimtelijke maatregelen doet het plan-MER ook opgave van niet-ruimtelijke maatregelen. Deze maatregelen kunnen binnen de besluitvorming over een GRUP resulteren in het zogenaamde flankerend beleid. Een voorbeeld kan zijn vergoedingen of begeleidende maatregelen voor landbouwers waarvan de grond bij de realisatie van de bestemmingswijzigingen in het GRUP zal worden ingenomen voor een andere activiteit zoals bedrijvigheid of recreatie. Deze maatregelen kunnen al dan niet dwingend van aard zijn. Sommige maatregelen zijn dus door de merdeskundigen bedoeld als suggestie voor de overheid die over het plan moet beslissen.

In deze toelichtingsnota zijn de niet-ruimtelijke maatregelen voor het deelgebied Zuiderring / Bosdel ter informatie weergegeven. Deze maatregelen vereisen geen vertaling in het GRUP.

Tenslotte geeft het plan-MER, waar mogelijk ook al een indicatie van maatregelen, al dan niet ruimtelijk van aard die een toepassing moeten vinden op uitvoeringsniveau of in de vergunningfase. In veel gevallen gaat het om aandachtspunten die bij het verlenen van een milieuvergunning of bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning een bijzonder aandachtspunt zullen vormen. Vermits de regelgeving op het vlak van ruimtelijke ordening en op het vlak van leefmilieu generieke bepalingen bevat die bij **elke** aanvraag voor stedenbouwkundige of milieuvergunning moeten worden beoordeeld, is het niet aangewezen die generieke regels, nogmaals op planniveau op te nemen. Op die manier wordt ook vermeden dat, wanneer de generieke regeling wijzigt, het GRUP een verouderde regeling zou bevatten. Een typisch voorbeeld zijn bijvoorbeeld aangepaste uitvoeringstechnieken van bemaling die de grondwatertafel zo weinig mogelijk doen dalen. Het kan gaan om maatregelen die opgelegd worden in verschillende sectorale regelgevingen zoals milieuhygiëne, volksgezondheid, veiligheid, erfgoed, grondverzet, enzovoort.

In de toelichtingsnota zijn de maatregelen op uitvoeringsniveau ter informatie weergegeven voor het deelgebied Zuiderring / Bosdel. Deze maatregelen vereisen geen vertaling in het GRUP.

### 5.3 Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

De passende beoordeling is opgenomen in het plan-MER en vormt ook een afzonderlijk hoofdstuk in het plan-MER. Voor de resultaten van de passende beoordeling en de vereiste maatregelen wordt verwezen naar het hoofdstuk over het plan-MER en naar het plan-MER dat als bijlage bij deze toelichtingsnota is opgenomen.

### 5.4 Watertoets

Artikel 8 §1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen inzake vergunningen, plannen of programma's.

De watertoets is opgenomen in het plan-MER. Voor de resultaten van de watertoets en de vereiste maatregelen wordt verwezen naar het hoofdstuk over het plan-MER en naar het plan-MER dat als bijlage bij deze toelichtingsnota is opgenomen.

### 5.5 Erfgoed

In het plangebied van voorliggend GRUP zijn beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten gelegen. Het vastleggen van de afbakeningslijn, noch de herbestemmingen die in de deelgebieden van het GRUP worden doorgevoerd, heffen deze bestaande beschermingen niet op. Er is bij opmaak van het GRUP gezocht naar bestemmingen die niet conflicteren met het beschermd erfgoed.

Daarnaast zijn er in het plangebied items aanwezig van de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (IBE: zie: <http://inventaris.vioe.be/>). De gevolgen van een opname in de inventaris voor de vergunningsverlening zijn opgenomen in diverse uitvoeringsbesluiten (zie: <http://inventaris.vioe.be/dibe/rechtsgevolgen> ). Het RUP verandert deze regeling niet.

### 5.6 Zorgplicht / Archeologie

Het plangebied van voorliggend RUP is niet gelegen in of nabij een definitief goedgekeurde ankerplaats, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 13 februari 2004, hoofdstuk IV – Behoud van erfgoedlandschappen.

## 6 Toelichting bij de vertaling van de planopties naar het verordenend plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond die beschikbaar is bij de opmaak van het ontwerp wordt gehanteerd. Diezelfde ondergrond blijft behouden in het definitieve plan vermits het hanteren van een andere ondergrond tot beperkte aanpassingen van het plan zou kunnen leiden na het openbaar onderzoek. In dit geval gaat het om de zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën. Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonderend geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen “snippers” overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft. Specifiek voor wat de woonuitbreidingsgebieden in binnengebieden betreft komt het vaak voor dat delen van percelen aan de straatzijde bestemd zijn als woongebied en de achterliggende delen bestemd als woonuitbreidingsgebied. In die gevallen wordt er voor geopteerd om de volledige betrokken percelen te bestemmen als woongebied zodat er duidelijkheid ontstaat over de bestemming.

De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en echtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.

De stedenbouwkundige voorschriften in dit GRUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Zo is in een woongebied de mogelijkheid voor de inplanting van grootschalige winkels een mogelijkheid maar dit moet per deelgebied afgestemd worden op de concrete ruimtelijke situatie in de omgeving.

Niet alle artikelnummers van de stedenbouwkundige voorschriften worden omwille van de leesbaarheid ook weergegeven op het grafisch plan. De weergave van die nummering leidt soms tot een opeenstapeling van nummers zodat er een afweging wordt gemaakt in functie van de leesbaarheid. Als uitgangspunt wordt de nummering van alle aanduidingen, zowel bestemmingen als overdrukken, maximaal aangeduid op het grafisch plan. In principe worden de lijnvormige overdrukken dus telkens weergegeven op het grafisch plan. In een aantal gevallen wordt, zoals gezegd, hierop een uitzondering gemaakt indien de veelheid aan nummers het grafisch plan onleesbaar zou maken. De buffers, die op het grafisch plan steeds aangeduid worden in overdruk, worden als uitzondering, op het grafisch plan niet genummerd om het kaartbeeld zo helder mogelijk te maken.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="158 351 325 459" style="border: 1px solid black; background-color: #800080; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin-bottom: 10px;">KH</div> <p data-bbox="145 495 802 560"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid".</i></p> <p data-bbox="145 602 802 667"><b>Artikel 11.1 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel.</b></p>	
<p data-bbox="145 707 802 1030">11.1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit middelschalige en grootschalige kleinhandel. Het betreft individuele middelschalige winkels of concentraties van middelschalige winkels voor zover het gaat om ruimtebehoevende kleinhandelszaken die omwille van hun omvang niet mogelijk zijn in het kerngebied en die complementair zijn ten opzichte van de handel in het centrum. De minimumoppervlakte van de handelsactiviteit is 600m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.</p> <p data-bbox="145 1048 802 1113">Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="145 1131 802 1196">Eén grootschalige supermarkt is toegelaten. Eén reclamezuil met een maximale bouwhoogte van 35 meter is toegestaan.</p> <p data-bbox="145 1214 802 1536">De niet bebouwde ruimte moet ingericht worden als kwalitatieve buitenruimte in functie van personeelsparking, laden- en lossen of als groencorridor. De niet benutte onbebouwde ruimte moet ingericht worden als groencorridor. De parking moet één geheel vormen met de inrichting voor laden en lossen. Laden en lossen is enkel vergunbaar ter hoogte van de gevels die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de ontsluitingsweg voor laden en lossen. Alle elementen t.b.v. laden en lossen moeten visueel afgeschermd worden van de kwalitatieve buitenruimte.</p> <p data-bbox="145 1554 802 1709">De structuur van de zone wordt gerealiseerd door middel van noord-zuidgerichte inpassing van de grootschalige bouwvolumes. Door de volumes zo in te passen is het mogelijk om de groenstructuur van de steilrand van het Kempisch plateau binnen te trekken in de zone.</p> <p data-bbox="145 1727 802 1823">Ten noorden van de centrale as dienen 3 groene vingers van minstens 20 meter en één groene vinger van minstens 10 meter breed van noord naar zuid gerealiseerd.</p> <p data-bbox="145 1841 802 1901">Ten zuiden van de esplanade dienen 2 groene vingers van minimum 20m breed van noord naar zuid gerealiseerd. De</p>	<p data-bbox="831 707 1449 862">Middelgrote kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra). De richtwaarde is een minimale omvang van 600 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte per winkel.</p> <p data-bbox="831 880 1449 1113">Daaronder worden eveneens begrepen, de complementaire kleinschalige voorzieningen op voorwaarde dat ze maximaal 15% van de gebouwenoppervlakte uitmaken. Het gaat hier over de typische winkels in de inkom van, in of in de onmiddellijke buurt van een supermarkt zoals krantenwinkels, slagerij, schoenlapper-sleutelmaker, bloemenwinkel, cafetaria.</p> <p data-bbox="831 1131 1313 1160">Eén grootschalige supermarkt is toegestaan.</p> <p data-bbox="831 1178 1449 1243">Enkel handel die moeilijk verweefbaar is in de kernstad kan zich hier vestigen.</p> <p data-bbox="831 1261 1449 1494">De gewenste ruimtelijke ontwikkeling beoogt het behoud van de functies (handelszaken) die momenteel reeds aanwezig zijn binnen de kleinhandelszone maar dit op een ruimtelijk kwaliteitsvolle manier waarbij er veel aandacht gaat naar de nieuwe publieke ruimte als een kwalitatieve ruimte voor de bezoekers van de kleinhandelszone.</p> <p data-bbox="831 1512 1449 1666">De functies worden gekenmerkt door hun grootschaligheid qua volume en qua aantrekkingskracht naar bezoekersaantallen. Omwille van dat laatste is het ook mogelijk om binnen de kleinhandelszone een aantal ondersteunende functies te voorzien.</p> <p data-bbox="831 1684 1449 1901">Het groen van de rand van het Kempisch plateau zal binnengetrokken worden in het gebied teneinde een zekere mate van ruimtelijke kwaliteit voor het gebied maar ook voor zijn omgeving te realiseren. Om een sterke groene doordringing van het landschap te bekomen, wordt geopteerd om deze 'noord zuid-assen' te realiseren door middel van een natuurlijke</p>

<p>groene vingers ten noorden en ten zuiden van de esplanade worden in elkaars verlengde aangelegd.</p> <p>Deze groene vingers worden ingericht volgens de voorschriften van artikel 11.1.9.1 groencorridor.</p> <p>Om de groene vingers te versterken alsook een visuele buffer te bekomen ten aanzien van de eventuele laad- en loszone of de personeelsparking moet de niet bebouwde ruimte ingericht worden in functie van de aanliggende groencorridors.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven, onderhoud- en instandhoudingswerken zijn mogelijk. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden is niet mogelijk.</p> <p>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p> <p>Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industriële productie en verwerking van goederen;</li> <li>- bedrijvigheid met betrekking tot de bewerking en verwerking van grondstoffen;</li> <li>- bedrijvigheid met betrekking tot op- en overslag en fysieke distributie;</li> <li>- afvalverwerking en recyclage;</li> <li>- het stapelen van goederen in open lucht;</li> <li>- overnachtingsaccommodatie;</li> <li>- het aanleggen van parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg</li> <li>- autonome kantoren</li> <li>- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</li> </ul> <p>In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>vegetatieaanleg, conform de beplantingsstructuur van de aanliggende Kempische steilrand.</p> <p>Aan kleinhandel gerelateerde dienstverlenende functies ter ondersteuning van de hoofdbestemming zijn bijvoorbeeld bewaking, cafetaria, koffiehuis, restaurant, tankstation.</p> <p>Aan de aard van de handelszaken worden ook beperkingen opgelegd die ervoor moeten zorgen dat de kleinhandelszone geen te industrieel imago krijgt maar eerder dat van een winkelgebied waar men kan rondlopen.</p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
--	---

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

Daarbij moet de wateropvang door de bijkomende verharding en bebouwing worden opgevangen in de infiltratie/retentiebekkens op de bedrijfssite of gemeenschappelijk voor meerdere bedrijven op het terrein. De bufferbekkens moeten voorzien zijn van een olieafscheider en zandvang.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- parkeermogelijkheden voor de bezoekers.

Handelingen voor een project dat bepalend is voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied zijn alleen toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie toont onder meer aan op welke wijze een concrete invulling wordt gegeven aan de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen bepalingen inzake groenaanleg, buffering, ontsluiting, waterhuishouding, verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen, globale inrichting, zuinig ruimtegebruik en parkeren.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier over de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.


Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te krijgen om een vergunningsaanvraag te beoordelen met het oog op het bekomen van een optimale ruimtelijke inrichting van het gebied. De inrichtingsstudie wordt hier toegepast omwille van de omvang en de complexiteit van het gebied en van de voorziene ontwikkelingen.

De inrichtingsstudie is voornamelijk nuttig om na te gaan of een aangevraagde activiteit of ingreep voldoende aansluit bij andere ontwikkelingen in het gebied. Het gaat dan zowel om reeds gerealiseerde ontwikkelingen als om voorziene of mogelijk zelfs nog niet gekende ontwikkelingen. De inrichtingsstudie laat dan toe om te beoordelen of de beoogde ingreep een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke samenhang in het gebied. Op die manier kan ook bewaakt worden dat een aangevraagde ingreep of activiteit in een deel van het gebied geen hypotheek legt op de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied als geheel.



Een inrichtingsstudie wordt in dit gebied opgelegd als een verplicht onderdeel van de aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met mogelijk een relatief grote impact op het geheel van het gebied. Voor heel beperkte ingrepen is dus geen inrichtingsstudie vereist.


De inrichtingsstudie wordt opgemaakt door de aanvrager van de vergunning. Voor complexe en omvangrijke gebieden is het gebruikelijk dat de betrokken partners en ontwikkelaars een masterplan of een andere vorm van een ontwikkelingsvisie uitwerken. Dergelijke masterplannen of ontwikkelingsvisies kunnen door aanvragers gebruikt worden als inrichtingsstudie voor zover die voldoen aan de voorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vastgelegd.



 <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 11.1.2. Groencorridor en landschapsbuffer.</b></p>	
<p>Langsheen de Hondeskuilstraat dient een groencorridor van minimaal 30 meter breed aangelegd te worden.</p> <p>De groencorridor is bestemd voor instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle groencorridor.</p> <p>In de groencorridor is de aanleg van een ontsluitingsweg voor hulpdiensten toegelaten voor zover de aanleg gebeurt in gestabiliseerd gras- en/of heidevegetatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting gaat uit van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant;</li> <li>- De inrichting bewerkstelligt een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;</li> <li>- De inrichting is beeldbepalend;</li> <li>- De inrichting garandeert voldoende buffering betreffende licht en zichthinder van en naar de site;</li> <li>- De inrichting hypothekeert de migratie van fauna niet;</li> <li>- De aanplant van de beplanting is in volledige overeenstemming met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur is enkel gericht op het toegankelijk maken van de groencorridors in functie van de zwakke weggebruiker.</li> </ul> <p>Volgende handelingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van nooddiensten)</li> <li>- het inrichten van parkeervoorzieningen</li> <li>- buitenopslag van goederen;</li> <li>- containers;</li> <li>- afsluitingen en poorten.</li> </ul> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten (gebouwgedeeltes) gelegen in de zone groencorridor die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen</p>	<p>Het groen van de steilrand van het Kempisch plateau wordt binnengetrokken in het projectgebied teneinde een zekere mate van ruimtelijke kwaliteit voor het projectgebied, maar ook voor zijn omgeving te realiseren.</p> <p>Gezien het hier om een economische functie gaat (grootschalige kleinhandel), is het belangrijkste element op het terrein uiteraard de bruikbare economische oppervlakte en zal de groenin-vulling daar ondergeschikt aan zijn. Om toch een sterke groene doordringing van het landschap te bekomen, wordt geopteerd om groenassen te realiseren door middel van een natuurlijke vegetatieaanleg, conform de beplantingsstructuur van de aanliggende Kempische steilrand.</p>

<p>kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden in de zone voor groencorridor is niet mogelijk.</p> <p>Het uitbreiden van het gedeelte van bestaande gebouwen gelegen buiten de bestemmingszone 'groencorridor en landschapsbuffer' is toegelaten.</p> <p>Bij een grondige verbouwing of (ver)nieuwbouw van het gebouwgedeelte gelegen binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel dient het gedeelte van het gebouw dat gelegen is in de bestemmingszone groencorridor en landschapsbuffer gesloopt en dient de groencorridor aangelegd.</p>	
<p>11.1.2.2 Inrichting landschapsbuffer</p> <p>Langs de noordelijke zijde van het gebied dient een landschapsbuffer van minimaal 10 meter breed aangelegd te worden.</p> <p>Het bestaande bedrijf (perceel 956r6) dat gelegen is in deze zone kan tijdelijk behouden blijven. Bij stopzetting van de huidige activiteiten en wanneer wordt overgegaan tot nieuwbouw moet tegelijk ook de op het grafisch plan aangeduide buffer worden gerealiseerd.</p> <p>Verbouwen van het bestaande gebouw is toegestaan, uitbreiding ervan is niet toegestaan.</p> <p>De zone wordt ingericht voor visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's van de zone voor specifieke bedrijvigheid voor kleinhandel ten opzichte van de aanliggende Kempische steilrand.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting gaat uit van de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden van de bestaande aanplant en de aanvullende aanplant wordt enkel aangewend voor visuele afscherming;</li> <li>- De inrichting bewerkstelligt een ruimtelijke verweving tussen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid voor kleinhandel met de natuurlijke waarden van de Kempische steilrand;</li> <li>- De inrichting is beeldbepalend;</li> <li>- De inrichting garandeert voldoende buffering betreffende licht en zichthinder van en naar de site;</li> <li>- De inrichting hypothekeert de migratie van fauna niet;</li> <li>- De aanplant van de beplanting is in volledige overeenstemming met de natuurlijke en fysische opbouw van de aanliggende landschapswaarde van de Kempische steilrand.</li> </ul>	<p>Deze zone is aangeduid om een fysieke scheiding te creëren op een landschappelijke manier tussen de zone voor kleinhandel (die door grootschalige functies en bebouwing wordt gekenmerkt) en de aanliggende niet-complementaire functies van wonen en natuur. De buffer heeft als doel een overgang te vormen tussen de kleinhandelszone en de aanpalende bestemmingen.</p>

<p>Volgende handelingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met uitzondering van een fiets- en voetpad, de aanleg, onderhoud en beheer van constructies;</li> <li>- Het opslaan van goederen en/of producten;</li> <li>- Het inrichten van parkeervoorzieningen;</li> <li>- Reliëfwijzigingen die het rooien van de bestaande aanplant vereisen.</li> </ul>	
<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Symbolische aanduiding</i>  <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 11.2. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer.</b></p> <p>De ontsluiting van het bedrijventerrein voor gemotoriseerd verkeer gebeurt uitsluitend via de bestaande wegenis naar de Zuiderring.</p>	<p>Bosdel is aangesloten via een bestaande ovonde op de Zuiderring. Deze ontsluiting volstaat en wordt bevestigd.</p> <p>De symbolische aanduiding van ontsluiting kan als een indicatieve aanduiding beschouwd worden omdat de exacte ontsluitingsplaats niet wordt vastgelegd.</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "overig groen".</i></p> <p><b>Artikel 11.3. Parkzone</b></p> <p>Het gebied wordt ingericht als een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming en voorzieningen voor park, buffering en/of infiltratie van hemelwater, zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan onder vermelde voorschriften.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en tuinaanleg nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p>Ter versterking en het behoud van de bestaande steilrand als natuurlijke wand die de kleinhandelszone afbouwt en alzo de overgang tussen desbetreffende stedelijke functies en natuurlijke waarden van de steilrand vorm geeft, dient de steilrand van het Kempisch plateau ingericht als park.</p>

 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "lijninfrastructuur".</i></p> <p><b>Artikel 11.4. Gebied voor weginfrastructuur en centrale as.</b></p>	
<p>11.4.1. De zone ter hoogte van de Hondeskuilstraat is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden of te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de Vademecums Natuurtechniek, die onder meer te raadplegen zijn op de website van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: <a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a> . Op basis van onderzoek en ervaring worden die vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
<p>11.4.2 De centrale zone, te midden van de kleinhandelszone en oost-west gericht, moet worden ingericht en beheerd als een kwalitatief hoogstaande, langgerekte esplanade voor zwakke weggebruikers.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de hulpdiensten, is slechts toegestaan op drie plaatsen, ter hoogte van de kruisingen met de ontsluitingswegen.</p> <p>De inrichting van de zone dient qua materiaalgebruik en vormgeving in zijn totaliteit één homogeen geheel te vormen.</p> <p>Doorsteken voor gemotoriseerd verkeer moeten beperkt zijn tot maximum 3, alsook beperkt tot een maximale breedte van 4 meter.</p>	<p>Deze centrale zone vormt het belangrijkste deel van de publieke ruimte binnen de handelszone. Deze as structureert de ruimte en zorgt gelijktijdig voor een zeer toegankelijke kleinhandelszone omdat de bezoekers van winkel tot winkel kunnen gaan zonder gestoord te worden door het gemotoriseerd verkeer dat anders de volledige openbare ruimte zou innemen. De as dient opgevat als een langwerpige gerekte esplanade die de binding vormt tussen de verschillende bouwblokken.</p>



## 7 Ruimtebegroting

De ruimtebegroting geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingwijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Overig groen	1 ha	1 ha	/
Industrie	9 ha	9 ha	/
Overige	1 ha	1 ha	/
Totale oppervlakte	11 ha	11 ha	/

## **8 Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen**

### **8.1 Op te heffen voorschriften**

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in de verordende grafische plannen de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en BPA's opgeheven:

De voorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk, bestemmingszone:

- Industriegebied
- Parkgebied
- recreatiegebied

BPA Industriezone n.a. 2 art 17 (15/4/1986)

### **8.2 Op te heffen verkavelingen**

Er worden geen verkavelingsvergunningen opgeheven.

## **9 Register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie van toepassing kan zijn**

Dit GRUP bevat geen register van percelen omdat er geen bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie van toepassing kan zijn