

ADVIES
VAN 25 SEPTEMBER 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED
HASSELT-GENK

INHOUD

I.	SITUERING	2
II.	ALGEMENE BEOORDELING	3
III.	STRATEGISCHE BEMERKINGEN.....	4
III.1	PROCES	4
III.2	VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	4
III.3	AFBAKENNGSLIJN VAN HET STEDELIJK GEBIED	5
III.4	RUIMTE VOOR WONEN	5
III.4.1	SPECIFIEER DE ZEER RUIME TAAKSTELLING INZAKE WONEN	5
III.4.2	BEPERK EN FASEER DE AANSNIJDING VAN WOON(UITBREIDINGS)GEBIEDEN.....	6
III.4.3	STREEF NAAR DIVERSITEIT IN WOONOMGEVINGEN.....	8
III.5	RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	8
III.6	RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL	9
III.7	RUIMTE VOOR STEDELIJKE VOORZIENINGEN.....	10
III.8	OPEN RUIMTEGEBIEDEN	11

I. SITUERING

1. SARO ontving op 25 juni 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk'.

Omwille van de talrijke adviesvragen die gesteld werden tijdens het zomerreces was de raad genooddaakt om de vooropgestelde adviestermijn van zestig dagen te overschrijden.

2. 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. Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het 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 meer optimaal gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom stelt het RSV het principe van gedeconcentreerde bundeling voorop. 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.
3. De bipool Hasselt-Genk is in het RSV geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Het RSV stelt dat delen van de gemeenten Diepenbeek, Hasselt, Genk en Zonhoven tot het regionaalstedelijk gebied kunnen behoren. Deze opsomming is indicatief. In voorliggend RUP zijn ook delen van Bilzen en Zutendaal opgenomen.
4. De ruimteboekhouding geeft per bestemmingscategorie de oppervlaktes van de huidige bestemmingen en van de bestemmingen in het RUP (in ha).

Bestemmingscategorie	Huidige bestemming	Toekomstige bestemming	Vershil
Wonen	469	442	-27
Recreatie	48	95	+47
Reservaat en natuur	52	267	+215
Overig groen	105	58	-47
Bos	2	62	+60
Landbouw	233	0	-233
Industrie	56	197	+141
Overige	437	281	-156

In voorliggend RUP wordt 233 ha agrarisch gebied herbestemd; waarvan 138 ha naar

woongebied in het deelgebied Pietelbeek en 88 ha naar bedrijventerrein in de deelgebieden Rodeberg en Groot Hilst. De toename van de bestemmingen reservaat, natuur en bos is in hoofdzaak te wijten aan de herbestemming van het valleigebied Demer-Stiemerbeek en de gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Sledderlo. De afname van de bestemmingscategorie wonen moet worden genuanceerd aangezien er een substantiële oppervlakte woonuitbreidingsgebied wordt omgezet in woongebied (zie III.4.1).

5. De raad formuleert in dit advies strategische bemerkingen bij voorliggend RUP. Het advies focust aldus op de hoofdlijnen zonder specifiek in detail in te gaan op de specifieke deelgebieden.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. De raad dringt in voorliggend advies aan op een volwaardige afronding van het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en vraagt dat in overleg met alle betrokkenen, en in het bijzonder met de steden Hasselt en Genk, een gedragen afbakening van het regionaalstedelijk gebied wordt nagestreefd.

De raad benadrukt verder de nood aan grondige bijsturing van voorliggend voorontwerp RUP. Deze bijsturing moet doorgevoerd worden vooraleer het RUP in openbaar onderzoek kan gaan.

- Zo stelt de raad vast dat binnen het gevoerde proces niet is uitgegaan van een krachtige ruimtelijke visie op de bipool Hasselt-Genk. De raad dringt aan op een krachtige ruimtelijke visie die het regionaalstedelijk gebied in combinatie met het Economisch Netwerk Albertkanaal vat (zie III.1 en III.2).
- De raad vraagt om uitgaande van een volwaardige visie voor het gehele gebied een aanpassing van de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied in overweging te nemen (zie III.3).
- De raad dringt tevens aan op een fundamentele herziening van de voorgestelde selectie van woon(uitbreidings)gebieden en de voorgestelde fasering van aansnijding. Tevens vraagt de raad aandacht voor de diversiteit aan woonomgevingen (zie III.4).
- Inzake ruimte voor bedrijvigheid vraagt de raad naar een betere motivering en onderbouwing van de aangeduide nieuwe bedrijventerreinen. Dit moet gebeuren in samenhang met de uitbouw van een krachtige visie op de gewenste ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied en het Economisch Netwerk Albertkanaal. Net zoals voor wonen vraagt de raad een adequate fasering van de voorziene bedrijventerreinen (zie III.5).
- Ook inzake de ruimte voor grootschalige detailhandel wijst de raad op de gebrekkige onderbouwing van de nieuw geplande zones voor grootschalige detailhandel. De raad dringt tevens aan op de noodzakelijke afstemming met lopende processen, met het oog op het eventueel bijsturen van de geplande zones (zie III.6).
- SARO stelt zich tevens vragen bij de noodzaak van twee fors uitbreidende universitaire ziekenhuizen binnen eenzelfde regionaalstedelijk gebied. Gelet op de negatieve impact van beide projecten vraagt de raad deze keuze te heroverwegen (zie III.7).
- SARO ondersteunt de ruimte die in voorliggend RUP wordt voorzien voor de verdere uitbouw van de universitaire campus Diepenbeek als onderwijs- en researchinstelling maar vraagt om de zuidelijke deelzone van de campus alsnog te herbestemmen naar natuur (zie III.8).

III. STRATEGISCHE BEMERKINGEN

III.1 PROCES

7. SARO stelt vast dat het proces voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk erg veel tijd in beslag heeft genomen (opstart in 1999, stilgelegd in 2002, heropstart in 2009, voorstel van afbakening in 2010, voorontwerp RUP in 2013). De toelichtingsnota stelt dat dit te wijten is aan een gebrek aan consensus tussen de betrokken partijen. Ook op de plenaire vergadering van 4 juli 2013 werden nog tal van fundamentele opmerkingen geformuleerd.

De raad stelt vast dat binnen het gevoerde proces niet is uitgegaan van een krachtige ruimtelijke visie op de bipool Hasselt-Genk. Nochtans biedt het RSV hiervoor voldoende visie-elementen en worden er in het Groenboek beleidsstandpunten ingenomen met betrekking tot meerkernige stedelijke regio's. Het gebrek aan een krachtige ruimtelijke visie - die dit stedelijk netwerk in combinatie met het Economisch Netwerk Albertkanaal vat - zorgt ervoor dat het RUP een onvoldoende samenhang vertoont.

De raad vindt het positief dat momenteel volop wordt gefocust op het volwaardig afronden van dit afbakeningsproces en dringt er op aan dat in overleg met alle betrokkenen, en in het bijzonder met de steden Hasselt en Genk, een gedragen afbakening van het regionaalstedelijk gebied wordt nagestreefd. De raad merkt op dat naast het definitief vastleggen van het RUP ook meer aandacht moet gaan naar het proces. De definitieve vaststelling van het RUP moet immers het startpunt betekenen van een geïntegreerd ruimtelijk stedelijk ontwikkelingsproces. Maximale afstemming moet worden nagestreefd met het Strategisch Actieplan Limburg.¹ Een goede samenwerking van de betrokken gemeenten is cruciaal om uitvoering te kunnen geven aan de vooropgestelde visie en doelstellingen.

III.2 VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

8. Als enig stedelijk gebied in Vlaanderen gaat het RSV voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk uit van een bipool. Het accent van de ruimtelijke visie zou dan ook moeten liggen op het ruimtelijke ondersteunen en versterken van deze bipool d.w.z. twee steden die samen functioneren. Hierdoor verschilt de bipool Hasselt-Genk van de andere regionaalstedelijke gebieden die concentrisch zijn opgebouwd. Tevens heeft de stad Genk de morfologie van een 'nevelstad': een verspreide ontwikkeling van kernen ten gevolge van de mijnbouw en de industrialisatiegolf van de jaren 1960. SARO vindt dat deze elementen een belangrijke uitdaging vormen voor het uittekenen van de gewenste ruimtelijke structuur.

SARO stelt vast dat de in de toelichtingsnota opgenomen concepten en hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur voor de bipool zeer diffuus en onsamenhangend zijn.² De raad meent dat deze concepten onvoldoende houvast bieden voor een globale, coherente ruimtelijke ontwikkeling van het gehele regionaalstedelijk gebied. Er wordt onvoldoende uitgegaan van de potenties en de meerwaarde van de bipool.

Het ontbreken van een duidelijke ruimtelijke visie voor de bipool vertaalt zich in het voorontwerp RUP onder meer in een onvoldragen visievorming inzake wonen (zie III.4), bedrijvigheid (zie III.5), grootschalige detailhandel (zie III.6) en stedelijke voorzieningen (zie III.7). Duidelijke, coherente keuzes in functie van het versterken van de bipool Hasselt-Genk ontbreken.

9. SARO wijst tevens op het belang van het economisch netwerk van het Albertkanaal, dat een as vormt voor industriële ontwikkeling en een drager is voor de stedelijke ontwikkeling tussen

¹ Strategisch Actieplan voor Limburg in het Kwadraat. SALK Eindrapport. Overhandiging aan Taskforce voor Limburg op 1 februari 2013. http://www.krispeeters.be/sites/kp.warp.be/files/eindrapport_salk2.pdf

² Toelichtingsnota: pag. 23-31.

Hasselt en Genk. SARO is verwonderd dat het voorontwerp RUP nauwelijks toelicht op welke wijze de potenties van het Albertkanaal als belangrijk verbindend element binnen de bipool ten volle kan worden benut. Dit lijkt de raad een gemiste kans om een sterkere ruimtelijke samenhang binnen het regionaalstedelijk gebied tot stand te brengen.

Het is de raad bovendien niet duidelijk 'of' en 'hoe' de inhoudelijke keuzes binnen het RUP Economisch Netwerk Albertkanaal doorwerken in voorliggend RUP voor de bipool Hasselt-Genk (en vice versa). SARO meent dat een sterkere inhoudelijke afstemming tussen beide planprocessen noodzakelijk is. Het is daarom wenselijk dat één globale visie voor het gehele gebied (stedelijk gebied Hasselt-Genk en Economisch Netwerk Albertkanaal) wordt uitgewerkt.

III.3 AFBAKENINGSLIJN VAN HET STEDELIJK GEBIED

10. Met voorliggend RUP wordt de afbakeningsslijn van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk vastgelegd. De raad stelt vast dat de afbakeningsslijn niet leidt tot een samenhangend en ruimtelijk aaneengesloten stedelijk gebied. Niettegenstaande de toelichtingsnota ruim toelichting geeft bij de afbakening is het voor de raad niet steeds duidelijk waarom bepaalde gebieden al dan niet zijn opgenomen binnen het stedelijk gebied. Dit is deels te wijten aan het ontbreken van een krachtige en consequente visie (zie III.2).

Zo stelt de raad onder meer vast dat in het zuidwesten van Hasselt grote delen van het landelijke gebied (Sint-Lambrechts-Herk, Tuilt en Schimpen) zijn opgenomen binnen het stedelijk gebied. Binnen deze gebieden geeft het RUP echter geen verdere invulling aan de gewenste visie voor deze open ruimte gebieden. Het is onduidelijk waarom deze gebieden opgenomen worden in voorliggend RUP. Bovendien worden in het voorontwerp RUP voor deze zone geen verdere bestemmingswijzigingen vastgelegd, waardoor de noodzaak van opname van deze zone binnen het stedelijk gebied onduidelijk is.

Algemeen wijst de raad op het ontbreken van een duidelijke visie en ruimtelijk concept voor de gewenste open ruimte structuren (landbouw, natuur, bos) binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk (zie III.8). Dit vertaalt zich in onduidelijke keuzes betreffende de al dan niet opname van natuur- of landbouwgebieden binnen de afbakeningsslijn. Zo stelt de raad bijvoorbeeld vast dat het openruimtegebied grenzend aan het natuureservaat De Maten, ten noorden van het Albertkanaal, niet werd opgenomen binnen het stedelijk gebied. Dit terwijl de potenties van dit openruimtegebied voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk veel groter zijn dan van het open ruimtegebied in het zuidwesten van Hasselt. Deze zone heeft immers de potentie om - in aansluiting op het landschapspark Demervallei Stiemerbeek - uit te groeien tot een sterk structurerend natuur- en boscomplex tussen de steden Hasselt en Genk.

De raad vraagt aldus om uitgaande van een volwaardige visie voor het gehele gebied (met onder meer een visie op de openruimtestructuren en op het Albertkanaal als structurerende component binnen het stedelijk weefsel) een aanpassing van de afbakeningsslijn van het stedelijk gebied in overweging te nemen.

III.4 RUIMTE VOOR WONEN

III.4.1 SPECIFIEER DE ZEER RUIJME TAAKSTELLING INZAKE WONEN

11. Het RSV legt voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk kwantitatieve doelstellingen vast inzake wonen. De opgelegde taakstelling voor de periode 1992-2012 bedraagt 16.843-20.209 wooneenheden voor de betrokken gemeenten (zie onderstaande tabel). Aangezien hiervan al meer dan 16.000 woningen werden gerealiseerd, bedraagt het saldo nog 597 tot 3.963 te realiseren wooneenheden.

Gemeente	Totale aangroei 1992-2012	Taakstelling 1992-2012	Saldo
Hasselt	7.079	6.954 - 8.344	0 - 1.265
Genk	6.785	8.894 - 10.670	2.109 - 3.885
Zonhoven	1.063	974 - 1.169	0 - 106
Diepenbeek	1.319	21 - 26	0
Totaal	16.246	16.843- 20.209	597 - 3.963

12. De toelichtingsnota benadrukt dat er in het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk nog voldoende potenties zijn binnen het woongebied, onder meer door inbreiding en reconversie. Binnen het stedelijk gebied is er, op basis van de registers onbebouwde percelen van de gemeenten, nog een aanzienlijke theoretische reserve aan bouw mogelijkheden. In totaal ligt er ca. 700 ha vrij in woongebied en ca. 520 ha in woonuitbreidingsgebied. Aan een dichtheid van 25 wooneenheden per hectare komt dit neer op 17.500 bijkomende wooneenheden in woongebied en 13.000 bijkomende wooneenheden in woonuitbreidingsgebied. De grootste reserves situeren zich in Genk en Hasselt. De toelichtingsnota beklemtoont verder dat deze reserves, zonder overheidsingrijpen, de komende jaren gedeeltelijk vanzelf op de markt zullen komen en gerealiseerd zullen worden.³ De raad ondersteunt deze analyse ten volle. Dit impliceert dat het juridisch beschikbaar aanbod in de bestaande woongebieden ruimschoots volstaat om de 600 tot 4.000 resterende taakstelling voor wonen voor de zone Hasselt-Genk in te vullen.
13. Voorliggend RUP gaat evenwel veel verder dan de vastgestelde taakstelling van het RSV. De toelichtingsnota stelt dat het nodig is om een visie op lange termijn te kunnen realiseren (los van een op voorhand strikt vastgelegde planhorizon).⁴ Voorliggend RUP beoogt volgens de toelichtingsnota: *'het reserveren of bouwvrij houden van gebieden als reserve op (middel)lange termijn. ... Doelstelling is om specifieke gebieden aan te duiden (en voor lange termijn te vrijwaren) voor ontwikkeling in functie van wonen en aanverwante stedelijke functies.'*
- Met voorliggend RUP wordt aldus een aangepaste taakstelling op Vlaams niveau voor de periode na 2012 niet afgewacht. Het RUP bevat evenwel geen cijfermatige onderbouwing van de effectieve woonbehoefte na 2012 voor de betrokken gemeenten. Ter indicatie merkt de raad op dat de studiedienst van de Vlaamse Regering voor voormelde gemeenten in de periode 2012-2030 een toename met ongeveer 8.000 huishoudens verwacht. Deze woonbehoefte kan volgens de theoretische reserve ruimschoots worden opgevangen via inbreiding en reconversie binnen bestaand woongebied (zie par. 11 en par. 12).
- Hoewel het RSV bepaalt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen - die gericht zijn op het afbakenen van regionaalstedelijke gebieden - kunnen voorzien in extra aanbod om de gewenste trendbreuk te realiseren, heeft het RSV ook duidelijk een duurzaam ruimtegebruik als uitgangspunt. Dit betekent dat omzichtig moet worden omgegaan met het herbestemmen van open ruimte tot woongebied.

III.4.2 BEPERK EN FASEER DE AANSNIJDING VAN WOON(UITBREIDINGS)GEBIEDEN

14. Niettegenstaande de belangrijke reserves aan bouw mogelijkheden in bestaande woongebieden (zie III.4.1) wordt met voorliggend RUP geopteerd voor het herbestemmen van 12 (clusters van) woonuitbreidingsgebieden tot woongebied (277 ha). Aanvullend wordt een omvangrijk agrarisch gebied herbestemd naar nieuw woongebied (138 ha). Uitgaande van een

³ Toelichtingsnota: pag. 34.

⁴ Bij de tweede herziening van het RSV werd de planhorizon tot 2012 geschrapt. Hierdoor is het onduidelijk welke de taakstelling inzake wonen is voor de diverse steden en gemeenten. SARO heeft meermaals aangedrongen om hierover in de nabije toekomst duidelijkheid te scheppen. Zie o.a. Advies over het addendum Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (30/01/2013) en Advies over het voorontwerp RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven (27/03/2013).

woondichtheid van 20 tot 25 woningen per ha, betekent dit 8.300 tot 10.400 bijkomende wooneenheden.

Deelgebied	Huidige bestemming	Oppervlakte	Fasering
Kiewit	woonuitbreidingsgebied	9 ha	direct aansnijdbaar
Hommelheide	woonuitbreidingsgebied	24,5 ha	2a: 2018, 2b:2022 2c: direct
Runkst	woonuitbreidingsgebied	8 ha	direct aansnijdbaar
Sint-Lambrechts-Herk	woonuitbreidingsgebied	34 ha	4a en 4b: 2022, 4c: direct, 4d en 4e: 2018
Pietelbeek	agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter	138 ha	deels direct aansnijdbaar, deels vanaf 2018
Wolske	woonuitbreidingsgebied	13,8 ha	direct aansnijdbaar
Godsheide	woonuitbreidingsgebied	55,1 ha	7a, 7b, 7e en 7g: niet, 7c en 7h: direct en 7d en 7f: 2018
Subtotaal Hasselt		282,4 ha	
Oud-Winterslag	woonuitbreidingsgebied	13 ha	2018
Sledderlo-Terboek	woonuitbreidingsgebied	50,9 ha	deels direct aansnijdbaar, deels vanaf 2018/2022
Subtotaal Genk		63,9 ha	
Zonhoven Noord	woonuitbreidingsgebied	19,8 ha	10a en 10b: 2018, 10c en 10d: direct,
Zonhoven Zuid	woonuitbreidingsgebied	19 ha	11a en 11b: 2018, 11c en 11d: direct
Subtotaal Zonhoven		38,8 ha	
Diepenbeek	woonuitbreidingsgebied	21 ha	12a: direct, 12b: 2018
Rooierheide	woonuitbreidingsgebied	9,3 ha	direct aansnijdbaar
Subtotaal Diepenbeek		30,3 ha	
Totaal		415,4 ha	

15. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt wordt met voorliggend RUP geopteerd om een belangrijk deel van de woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen naar woongebied, dat onmiddellijk aansnijdbaar is. Dit niettegenstaande de toelichtingsnota duidelijk aantoonde dat er volgens het theoretisch aanbod geen behoefte is om op korte tot middellange termijn woonuitbreidingsgebied te herbestemmen tot woongebied (zie ook par. 12).

De via voorliggend RUP voorziene herbestemming van heel wat woonuitbreidingsgebied tot woongebied (vooral in en rond Hasselt) riskeert een snelle en effectieve reconversie binnen het bestaand bebouwd stedelijk weefsel te hypothekeren. De potenties van de gebieden met een stedelijk karakter dreigen hierdoor te worden onderbenut. Dit strookt niet met de doelstellingen van het RSV en met het principe van zuinig ruimtegebruik. Vanuit het oogpunt van een duurzame ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om in te zetten op een snelle en effectieve reconversie binnen het bestaand stedelijk weefsel, ook als dit juridisch en/of financieel complexer zou zijn.⁵ Het is de taak van de overheid om dergelijke reconversieprojecten te faciliteren. In deze context moet omzichtig worden omgegaan met het herbestemmen van open ruimte tot woongebied. Bij diverse woonuitbreidingsgebieden kunnen ook om ruimtelijke redenen (bv. perifere ligging en/of de beperkte ontsluitingsmogelijkheden) vragen worden gesteld bij de wenselijkheid om deze aan te snijden.

De raad dringt dan ook aan op een fundamentele herziening van de voorgestelde selectie en

⁵ De huidige bestemming woonuitbreidingsgebied biedt overigens op basis van de VCRO reeds een beperkte, doch voldoende rechtsgrond voor specifieke ontwikkelingen via het vergunningenbeleid, zoals groepswoonbouw en sociale woningbouw.

fasering van het herbestemmen van de woonuitbreidingsgebieden. Het is belangrijk dat hierbij alle bestaande woonuitbreidingsgebieden van het regionaalstedelijk gebied in kaart worden gebracht. In functie van diverse criteria (o.a. ontsluiting, nabijheid bij bestaande kernen, milieukwaliteit, variatie in woontypologie en leefomgeving) kan vervolgens een fasering worden vastgelegd voor het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden. Het is evident dat de vooropgestelde fasering van aansnijding van de woonuitbreidingsgebieden ook adequaat moet doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften. Voor een aantal van deze woonuitbreidingsgebieden kan worden geopteerd om ze eventueel niet te herbestemmen tot woongebied maar naar gemengd openruimte gebied. Met voorliggend RUP wordt onder meer een deel van de woonuitbreidingsgebieden in Godsheide niet herbestemd naar woongebied omwille van de belangrijke ecologische waarde van deze gebieden.

16. Een specifiek plangebied betreft het deelgebied 'Pietelbeek' gelegen rond de Pietelbeekstraat in het zuidoosten van Hasselt. Een omvangrijk - hoofdzakelijk agrarisch - gebied wordt herbestemd naar wonen, verweven met recreatieve activiteiten en een lokaal bedrijventerrein. In opdracht van de stad Hasselt werd een masterplan opgemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied.

SARO erkent dat dit gebied over diverse potenties (o.a. ligging, ontsluitingsmogelijkheden) beschikt om op termijn te fungeren als nieuwe, gemengde stadswijk. De eventuele ontwikkeling van dit gebied moet evenwel ingekaderd worden binnen de algemene vaststelling dat het voorziene aanbod aan wonen zeer ruim is (en de behoefte indekt op zeer lange termijn) en de hieraan gekoppelde vraag naar fasering. Bovendien heeft een eventuele ontwikkeling van dit gebied een belangrijke impact op de aanwezige landbouw. De raad dringt er dan ook op aan om bij een eventuele ontwikkeling van dit gebied te voorzien in de nodige compenserende maatregelen inzake landbouw. Een volwaardig flankerend beleid voor de agrarische sector ontbreekt momenteel.

III.4.3 STREEF NAAR DIVERSITEIT IN WOONOMGEVINGEN

17. De toelichtingsnota benadrukt dat het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk wordt gekenmerkt door *'een grote variatie in leefomgevingen, gaande van een historische stadskern en tuinwijken tot woonparken en meer suburbane en wat landelijkere gebieden in de uitlopers rond de steden'*.⁶ De raad vindt het dan ook zeer positief dat de toelichtingsnota beklemtoont dat deze diversiteit een zeer sterke troef is voor het voeren van een stedelijk beleid en als dusdanig ook wordt gerespecteerd en versterkt.

De raad dringt er uitdrukkelijk op aan dat deze 'variatie in woonomgeving' ruimtelijk voldoende wordt doorvertaald in de bestemming van de verschillende woongebieden en in het vastleggen van de stedenbouwkundige voorschriften (onder meer wat betreft de toegestane dichtheden en het voorzien van stedelijk groen).

18. SARO verwelkomt de initiatieven om te voorzien in voldoende studentenhuisvesting. Op die manier kan de druk op de reguliere woningmarkt voor gezinnen (o.a. ten gevolge van de opdeling van eengezinswoningen) worden getemperd.

III.5 RUIMTE VOOR BEDRIJVIGHEID

19. De toelichtingsnota verduidelijkt dat de taakstelling voor bedrijven werd geconfronteerd met het beschikbaar aanbod (volgens de informatie van het Agentschap Ondernemen). Het aanbod is nog ruim. Voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is er - volgens de toelichtingsnota - theoretisch geen kwantitatieve taakstelling op het vlak van bedrijventerreinen. De toelichtingsnota merkt terecht op dat nog diverse herbestemmingen gepland zijn in het kader

⁶ Toelichtingsnota: pag. 27.

van de visie op het Economisch Netwerk Albertkanaal. Met dit afzonderlijk planningsproces zullen nieuwe bedrijventerreinen worden vastgelegd. Daarom wordt er volgens de toelichtingsnota voor geopteerd om in eerste instantie niet in te zetten op bijkomende herbestemmingen naar bedrijvigheid, maar wordt er voor wat betreft regionale bedrijvigheid in het regionaalstedelijk gebied expliciet voor gekozen om te focussen op een kwalitatieve uitbouw van het stedelijk gebied.

20. Anderzijds stelt de raad vast dat in de toelichtingsnota wordt verwezen naar het ontbreken van een planhorizon na 2012. De taakstelling inzake bedrijven (en wonen) moet daarom - volgens de toelichtingsnota - als een strikt minimum worden beschouwd. De raad stelt dan ook vast dat in voorliggend RUP diverse nieuwe bedrijventerreinen worden bestemd o.a. het specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport en logistiek Zonhoverheide, het gemengd regionaal bedrijventerrein Groot Hilst en het gemengd regionaal bedrijventerrein Rodeberg.

De raad vindt in de toelichtingsnota geen enkele onderbouwing of verantwoording terug voor het aanduiden van deze bedrijventerreinen. De raad vraagt dit beter te motiveren. Een essentieel onderdeel van deze argumentatie vormt de vraag of de nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid op regionaalstedelijk dan wel op subregionaal niveau moet worden bekeken. Dit hangt samen met de eerdere opmerking inzake het ontbreken van een degelijke visie op de gewenste ontwikkeling van het gehele regionaalstedelijk gebied en met de vraag naar afstemming met het in opmaak zijnde RUP Economisch Netwerk Albertkanaal (zie par. 8).

21. Net zoals bij wonen dringt de raad aan op een adequate fasering van de voorziene bedrijventerreinen. De betrokken plangebieden zijn momenteel belangrijke openruimtegebieden. Een eventuele ontwikkeling van deze gebieden heeft een belangrijke impact op de aanwezige landbouw. De raad dringt er dan ook op aan om bij een eventuele ontwikkeling van de deelgebieden Groot Hilst en Rodeberg te voorzien in de nodige compenserende maatregelen inzake landbouw. Een volwaardig flankerend beleid voor de agrarische sector ontbreekt momenteel.

III.6 RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL

22. Het voorliggend RUP voorziet in vijf deelgebieden ruimte voor grootschalige detailhandel: deelgebied 15a: specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Kuringersteenweg, deelgebied 15b: gemengd regionaal bedrijventerrein Kuringersteenweg, deelgebied 16: specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Bosdel, deelgebied 19: gebied voor stedelijke activiteiten in de sport en recreatiecluster Waterschei-Genk en deelgebied 21: specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Groot Hilst.

De raad vindt in de toelichtingsnota zeer weinig onderbouwing terug voor het aanduiden van deze deelgebieden voor grootschalige detailhandel.⁷ De raad vraagt dit verder te motiveren en te kaderen binnen de visie inzake de gewenste ruimtelijke structuur voor de bipool Hasselt-Genk.

De raad merkt op dat binnen het Vlaams Kennisnetwerk Detailhandel een interprovinciale studie loopt die een gefundeerde onderbouwing moet bieden voor toekomstige ontwikkelingen van (grootschalige) detailhandel. In het licht van een groeiende leegstand en van de recente evoluties in de detailhandel (o.a. e-commerce) zal deze studie invulling geven aan de oppervlakte nieuwe detailhandel die in Hasselt-Genk (en de rest van Vlaanderen) haalbaar en wenselijk is zonder het bestaande handelsapparaat te ontwrichten. Ook vanuit een duurzaam ruimtelijk beleid moet zeer omzichtig omgesprongen worden met het herbestemmen van open ruimte naar ruimte voor grootschalige detailhandel en kan het mogelijk aangewezen zijn om in

⁷ Zo vermeldt de toelichtingsnota bij voorbeeld geen cijfers met betrekking tot de te ontwikkelen oppervlakte (uitzondering: deelgebied 19 - max. 15.000 m² en deelgebied 21 - 39.000 m² en 5.000 m² bruto).

voorliggend RUP voor bepaalde deelgebieden de herbestemming naar grootschalige detailhandel niet door te voeren.

De raad dringt tevens aan op de noodzakelijke afstemming met het gemeentelijk RUP voor de handelszone Zuiderring te Genk, dat gelijktijdig loopt met voorliggend RUP.

III.7 RUIMTE VOOR STEDELIJKE VOORZIENINGEN

23. Het voorontwerp RUP voorziet in de ontwikkeling van twee universitaire ziekenhuissites: deelgebied 'Ziekenhuis Oost Limburg' in Genk en deelgebied 'Jessa' in Hasselt. De toelichtingsnota geeft geen enkele onderbouwing bij deze voorstellen.

SARO stelt zich vragen bij de noodzaak van twee fors uitbreidende universitaire ziekenhuizen binnen eenzelfde regionaalstedelijk gebied. Deze situatie vormt opnieuw een illustratie van het gebrek aan coherente visie voor de ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkeling van de volledige bipool Hasselt-Genk (zie III.2). Gelet op de negatieve milieu-impact van beide projecten (inname van ecologisch waardevol gebied door 'ZOL', ontsluitingsmoeilijkheden bij 'Jessa') vraagt de raad deze keuze te heroverwegen.^{8 9}

24. In deelgebied 'Demervallei-Universiteitscampus Diepenbeek' wordt ruimte voorzien voor de verdere uitbouw van de universitaire campus als onderwijs- en researchinstelling. Een zone van 217 ha is momenteel ingekleurd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Er worden binnen deze zone vier deelzones onderscheiden die voor bijkomende bebouwing in aanmerking komen. De totale oppervlakte voor bebouwing bedraagt 157 ha. De huidige campus neemt daarvan 67 ha in. Dit betekent dat er op de campus 90 ha beschikbaar is voor ontwikkeling.

Volgens de toelichtingsnota (pag. 195) bestaat de eerste fase voor ontwikkelingen uit het verder verdichten van de bestaande campus. Pas als deze verdichtingsmogelijkheden benut zijn kan een nieuwe deelzone aangesneden worden. Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik legt SARO sterk de nadruk op een volwaardige fasering in het ontwikkelen van de verschillende deelzones. De raad vraagt om deze fasering duidelijk en effectief in te voegen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voor wat betreft de meest zuidelijke deelzone (deelzone 4) wijst de raad op de belangrijke ecologische waarde. Deze deelzone vormt een onderdeel van het dijkenlandschap in de Demervallei en wordt deels begrensd door de historische dijkeninfrastructuur. Dit gebied heeft tevens heel wat potenties voor het ontwikkelen van overstroombare gebieden in de Demer- en Stiemerbeekvallei (als onderdeel van het landschapspark Demer-Stiemerbeek). Ook naar ontsluiting is een verbinding tussen de campus en dit zuidelijk gelegen gebied moeilijk te realiseren; zonder de functies waterberging en open ruimte aan te tasten. De raad dringt er aldus op aan om - aansluitend bij de natuurgebieden van de Demervallei - ook de zuidelijke zone van de campus te herbestemmen naar natuurgebied.

⁸ Plan-MER syntheserapport: 'Jessa. De ziekenhuiscampus kent op vandaag reeds ontsluitings- en bereikbaarheidsproblemen. De R71 ken op vandaag reeds problemen inzake doorstroming tijdens de spitsuren. Een verdere toename van de verkeersintensiteiten zal deze problemen versterken. De R71 kan vanaf de ziekenhuissite worden bereikt vanaf de Kliniekstraat en Ekkelgaarden. Omwille van de aanwezigheid van bedrijvigheid en een iets beter uitrustingsniveau is deze weg beter geschikt, alhoewel ze enkel te bereiken is via de N20-Luikersteenweg of via een omweg vanaf de R71. De toename van de verkeersdruk op het gebied, het gebrek aan degelijke en afgescheiden voorzieningen voor het langzame verkeer en de toename van het sluikeverkeer, zullen voorts aanleiding vormen tot een verdere toename van de verkeersonveiligheid en afname van de verkeersleefbaarheid.'

⁹ Plan-MER syntheserapport: 'De uitbreiding van het ZOL betekent een inname van een groter landschappelijk en ecologisch waardevol geheel van het Schiepsse bos.'

III.8 OPEN RUIMTEGEBIEDEN

25. Eerder in dit advies wees de raad op het ontbreken van een volwaardige visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Ook inzake de gewenste openruimtestructuren is voorliggend RUP zeer vaag (zie III.2). Er is geen eenduidige visie ten aanzien van het behoud en het versterken van de natuurstructuur, de agrarische structuur of de landschappelijke structuur binnen het stedelijk gebied.

Niettemin erkent de raad dat voorliggend RUP diverse waardevolle initiatieven bevat voor het behoud en de versterking van de open ruimte: zoals de bestemming van diverse 'gemengd open ruimtegebieden' in Godsheide. Ook de aandacht die in het deelgebied 'Pietelbeek' naar de ontwikkeling van stedelijke groengebieden, wordt door de raad ondersteund. De raad vindt ook het positief dat de ruime omgeving van de universiteitscampus Diepenbeek in de Demervallei wordt opgenomen voor de geplande ontwikkeling van het landschapspark 'Demer-Stiemerbeek'. Het voorgestelde landschapspark heeft een sterk potentieel om als een belangrijk verbindend element binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk te fungeren. Zoals reeds gesteld onder voorgaande paragraaf dringt de raad er op aan om dit gebied enigszins te verruimen en ook de deelzone 4 van de campus te herbestemmen naar natuur.