



Hoofdstad van de **Smaak**

PROVINCIE LIMBURG

STAD HASSELT

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "BPA 14 quinto "UITBREIDING NIEUWE MEDIA"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

MEMORIE VAN TOELICHTING

Opgesteld door de stad Hasselt

Hasselt, oktober 2006

De Stedenbouwkundige,
Miriam Pauwels

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

24 OKT. 2006
De dienstdoende Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van
De Secretaris,

06 NOV. 2006 b.e.m. 05 DEC. 2006
De dienstdoende Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

19 DEC. 2006
De dienstdoende Burgemeester,

INHOUDSTABEL

INHOUDSTABEL	1
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding tot opmaak van de studie	3
2. RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT	3
2. SITUERING EN RUIMERE CONTEXT PLANGEBIED.....	4
3. RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT	5
3.1 Beleidsdocumenten	5
3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	5
3.1.1.1 De stedelijke gebieden	5
3.1.1.2 Gebieden voor economische activiteit	5
3.1.1.3 Lijninfrastructuur.....	5
3.1.1.4 Open ruimtestructuur.....	5
3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL)	6
3.1.2.1 Hoofdruimte Midden-Limburg, deelruimte Hasselt-Genk.....	6
3.1.3 Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk	6
3.1.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt.....	6
3.1.5 Woningbehoefte studie	7
3.1.6 Mobiliteitsplan	7
3.1.7 Streefbeeld N702 Universiteitslaan.....	8
3.1.8 Het Spartacusplan: regionet Limburg	8
3.2 Juridische plannen	9
3.2.1 Gewestplan	9
3.2.2 BPA's	9
3.2.3 Afwijkingen van het BPA 14 Quinto "Uitbreiding Nieuwe Media" t.o.v. het Gewestplan. 11	
3.2.3.1 Ruimtebalans	11
3.2.3.2 Verantwoording van de afwijking/verfijning	12
3.2.4 Uitvoeringsbesluit 10 december 2004, gepubliceerd 17 februari 2005 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage	13
4. EVALUATIE BESTAANDE STRUCTUUR.....	14
4.1 Bestaande openruimte-structuur	14
4.2 Overstromingsgebieden.....	15
4.3 Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten , infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval en hemelwater.....	15

4.4	Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).	16
4.5	Bestaande verkeersstructuur	16
4.5.1	Autoverkeer	16
4.5.2	Parkeren	17
4.5.3	Fietsverkeer	17
4.5.4	Voetgangersvoorzieningen	17
4.5.5	Openbaar vervoer en park en ride	17
4.6	Bestaande nederzettingsstructuur	18
5.	POTENTIES EN KNELPUNTEN	19
5.1	Knelpunten	19
5.2	Potenties	20
6.	VISIE	21
7.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	23
7.1	Ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen	23
7.1.1	Algemeen	23
7.1.2	Het openbaar domein "BPA Uitbreiding Nieuwe Media"	23
7.1.3	Besluit :	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding tot opmaak van de studie

In de startnota van de stad Hasselt werd reeds gesproken over het ontwikkelen van een provinciale as als een nieuwe ader in het stedelijk netwerk. Deze as wordt uitgewerkt als een as die bovengemeentelijk functies aan elkaar rijgt. Hierdoor verhinderen we het ongeordend uitzwermen van functies en concentreren we de bovenlokale functie in deze zone.

De nieuwe ontwikkelingen rond de site van de grenslandhallen "Ethiashal", radio 2, TV-Limburg, de gewenste uitbreidingen van de Kinopolis en van Cegeka, de lopende studies in dit gebied en de huidige parkeerproblematiek geven aanleiding tot het herbekijken van het bestaande BPA Nieuwe Media.

In samenhang met BPA Blauwe Boulevard wordt er geopteerd om de bovenlokale functies die zich bevinden in BPA Blauwe Boulevard te herlokaliseren naar de site van BPA Uitbreiding Nieuwe Media .

De zone rond de provinciale as ontwikkelt zich als een zone waarin stedelijke activiteiten, leisure, ea zich kunnen huisvesten aansluitend met de reeds bestaande functies zoals Kinopolis, de Ethiashal , plopsaland, de grenslandhallen en de administratieve gebouwen van de Provincie en Cegeka.

Om deze functies aansluitend met de bestaande functies te kunnen inplanten in deze site is, een uitbreiding van BPA 14 quarto noodzakelijk, waarin we een afwijking aanvragen ten opzichte van het huidige gewestplan Hasselt-Genk en de voorschriften verruimen zoals in het bestaande BPA 14 quarto "Nieuwe media van 27/10/1997



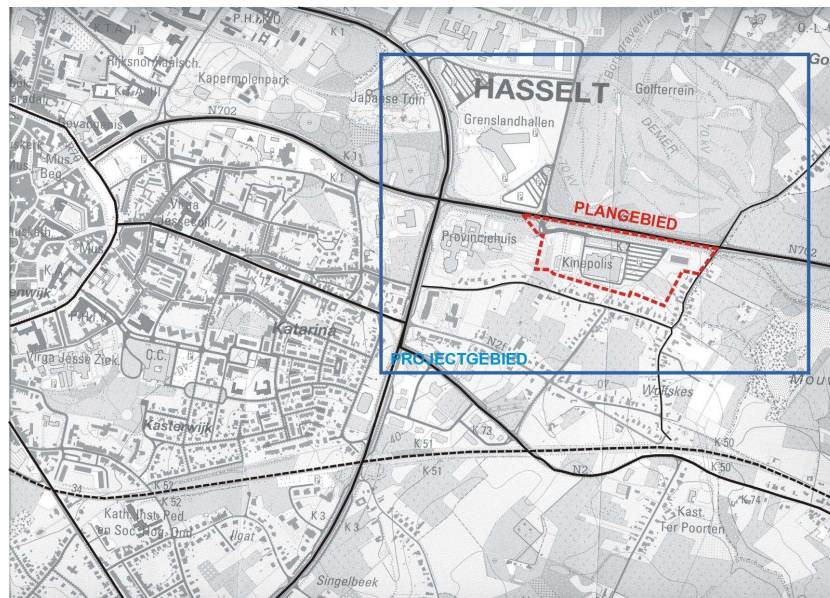
2. Situering en ruimere context plangebied

Het projectgebied is gelegen in het noordoosten van de stad Hasselt, extern geënt op de structuur van de Grote Ring.

De Universiteitslaan doorsnijdt het gebied en vormt samen met de Grote Ring de belangrijkste verkeersader in dit projectgebied.

De grens van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Universiteitslaan, in het oosten door de Kieselstraat en in het zuiden door de perceelsgrenzen van het Provinciehuis, Cegeka, Kinopolis, en mediapark TVL. Ten westen wordt de grens van het BPA conform de besprekingen met de Provincie op 40m van de huidige perceelsgrens gelegd. (Zie brief bestendige deputatie dd 18 maart 2005, kenmerk 026.00.00/S2005N12122)

Het totale projectgebied vormt een schakel tussen de stad en de Universitaire campus die ten oosten van het project gelegen is. En wordt in de visie van de stad Hasselt uitgebouwd tot een provinciale as die het niveau van de stad overstijgt.



Inkom plangebied



Cegeka



Kinopolis



Parkeeropp. Kinopolis

3. Randvoorwaarden vanuit planningscontext

3.1 Beleidsdocumenten

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23/09/1997, vormt het beleidsinstrument voor een nieuw duurzaam ruimtelijk beleid in Vlaanderen. In relatie tot het project van de Uitbreiding Nieuwe Media zijn de bindende bepalingen rond de stedelijke structuur, de lijninfrastructuur en de open ruimtestructuur van belang.

3.1.1.1 De stedelijke gebieden

De stad Hasselt is samen met de stad Genk opgenomen in het regionaal-stedelijke gebied Hasselt-Genk.

Voor de stedelijke gebieden werden volgende doelstellingen geformuleerd:

- *Het stimuleren en concentreren van activiteiten*
- *Het leefbaar en bereikbaar houden van het stedelijk gebied door locatiebeleid*
- *Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.*

Het project van de Uitbreiding Nieuwe Media kan binnen deze doelstellingen gesitueerd worden.

3.1.1.2 Gebieden voor economische activiteit

De doelstelling van het structuurplan Vlaanderen voor de economische gebieden zijn:

- *Het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten*
- *Het ondersteunen van de economische sterkte van iedere subregio*
- *Het ruimtelijk beleid ondersteunen met economisch ontwikkelingsbeleid*

Het stedelijk gebied Hasselt-Genk wordt opgenomen in het economisch netwerk Albertkanaal, dat in het RSV wordt uitgewerkt als een belangrijk economische as in Vlaanderen.

3.1.1.3 Lijninfrastructuur

Het RSV selecteert de hoofdwegen en primaire wegen. Als hoofdweg komt de E313 in aanmerking. Als primaire wegen II vormt de grote ring (R71) een belangrijk wegsegment. Daarnaast zijn de N74 (Kempische steenweg), de N702 (de Universiteitslaan), en ook de N80(omleiding naar St.Truiden) als radiale assen opgenomen in het primaire net type II. Naar de bereikbaarheid van de site van de Uitbreiding Nieuwe Media is de N702 (Universiteitslaan) de hoofdonsluiting.

“Primaire wegen II worden gedefinieerd als wegen die een verzamel functie hebben voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang.

Voor de regionaalstedelijke gebieden, de kleinstedelijke gebieden en de stedelijke en economische netwerken van ten minste Vlaams niveau verzorgen de primaire wegen II de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I.”

3.1.1.4 Open ruimtestructuur

Rivier- en beekvalleien van Vlaams niveau, waarbij ook de Demer behoort, functioneren als natte natuurverbindingen tussen natuurlijke structuren, maar structureren ook menselijke activiteiten. De beekvallei van de Demer stroomt doorheen het stedelijk weefsel van Hasselt als een natuurlijke entiteit en grenst aan het project de Nieuwe media. Bij de ontwikkeling van de groenentiteiten binnen BPA Uitbreiding Nieuwe Media dient aandacht besteed te worden aan de relatie met de Demervallei.

3.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL)

Het RSPL is door de provincieraad van Limburg op 18 september 2002 definitief vastgesteld. Het RSPL is bij Ministerieel Besluit van 12 februari 2003 goedgekeurd.

3.1.2.1 Hoofdrimte Midden-Limburg, deelruimte Hasselt-Genk

Hasselt situeert zich in de hoofdrimte 'Midden-Limburg', en meer bepaald in de deelruimte 'Hasselt-Genk'.

Voor dit meerkernig stedelijk gebied, als spil en zwaartepunt van Midden-Limburg, worden volgende ruimtelijke principes en concrete acties voorgesteld, die een zekere mate van relevantie vertonen voor het project van de Kanaalkom:

- Nieuwe centrumfuncties worden bij voorkeur in Hasselt gelokaliseerd. Een bijkomend aanbod aan stedelijke functies in het algemeen is noodzakelijk.
- De Demervallei wordt als groen lint doorheen het gebied maximaal beschermd.
- Er wordt een sterk, op Hasselt gericht openbaar vervoersnet, uitgebouwd teneinde het openbaar vervoer als volwaardig alternatief voor de autoverplaatsing te profileren. Naast de selectie van secundaire wegen III (radiale openbare vervoersassen, N2-N722-N20-N75) enerzijds, wordt anderzijds ook op het niveau van de N74 (primaire weg II) het openbaar vervoer als belangrijke modi geïntegreerd.
- De uitbouw van een kwaliteitsvol, geïntegreerd fietsroutenetwerk, (combinatie functionele en recreatieve verplaatsingen) wordt voorgesteld; een stedelijk fietsnetwerk vormt hiervan onderdeel.

Om competitief te zijn in de MHAL-regio, wordt algemeen gesteld dat het stedelijk niveau van Hasselt dient verhoogd te worden (in het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk)

De bijkomende functies in BPA Uitbreiding Nieuwe Media zijn bovenlokale functies en versterken de positie van Hasselt in de MHAL-regio

3.1.3 Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk

De studie rond de afbakening van het regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk wordt momenteel door AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning uitgevoerd.

In de synthese 'Gewenste ruimtelijke structuur' van het regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk wordt het volgende aangehaald als relevante randinformatie in van de opmaak van BPA Uitbreiding Nieuwe Media:

Voor grootschalige functies die niet in het centrum van Hasselt (of Genk) passen, moet een inplanting gezocht worden in de nabijheid, of alleszins op locaties met een sterke ruimtelijke en functionele binding met het centrum, zoals vb. Het gebied rond de Grenslandhallen, de Kanaalkom en de Stationsomgeving.

3.1.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt

De uitdagingen binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt zijn zowel het invullen van een stedelijk beleid als van een buitengebiedbeleid.

De gemeente Hasselt gaat van start met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De opmaak van de startnota is voltooid. (definitieve versie maart 2001) Deze nota werd samen met AROHM besproken in een plenaire vergadering d.d. 03/07/2001

De startnota geeft een algemene visie over de ruimtelijke ontwikkeling van het Hasselts grondgebied. Met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling wordt gesteld dat deze maximaal voorzien wordt binnen de grote ring en op de provinciale as. Binnen deze stedelijke ontwikkeling vormen grote projectzones zoals de Kanaalkom, de Stationsomgeving, de Research Campus, de Grenslandhallen,... belangrijke accenten. Stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd in de nabijheid van toekomstige en/of bestaande strategische knooppunten van het stedelijk netwerk.

In de provinciale as worden enkele specifieke uitgangspunten opgenomen:

- De Provinciale as wordt een nieuwe ader in het Hasselts stedelijk netwerk.

- Het is de stedelijke as die een aantal functies en voorzieningen herbergt, aan elkaar rijgt en ontwikkelt om op provinciaal niveau te functioneren. De as start in het centrum van Hasselt en loopt op Hasselts grondgebied tot aan de Tuikabelbrug van Godsheide..
- Voor de ontwikkeling van de Universiteitslaan werkt men met een streefbeeldstudie.

De ontwikkeling van de provinciale as kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan welk in opmaak is bij het studiebureau Technum en binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Een verdichting is hier vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen omdat het om een strategische plaats gaat binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk..

3.1.5 Woningbehoefte studie

De woonbehoefte studie van de stad Hasselt werd goedgekeurd in plenaire vergadering van 5 juni 2003 en werd bekrachtigd op 16 oktober 2003 door de bestendige deputatie van de Provincie Limburg.

De woonbehoefte nota is niet van toepassing op dit BPA.

3.1.6 Mobiliteitsplan

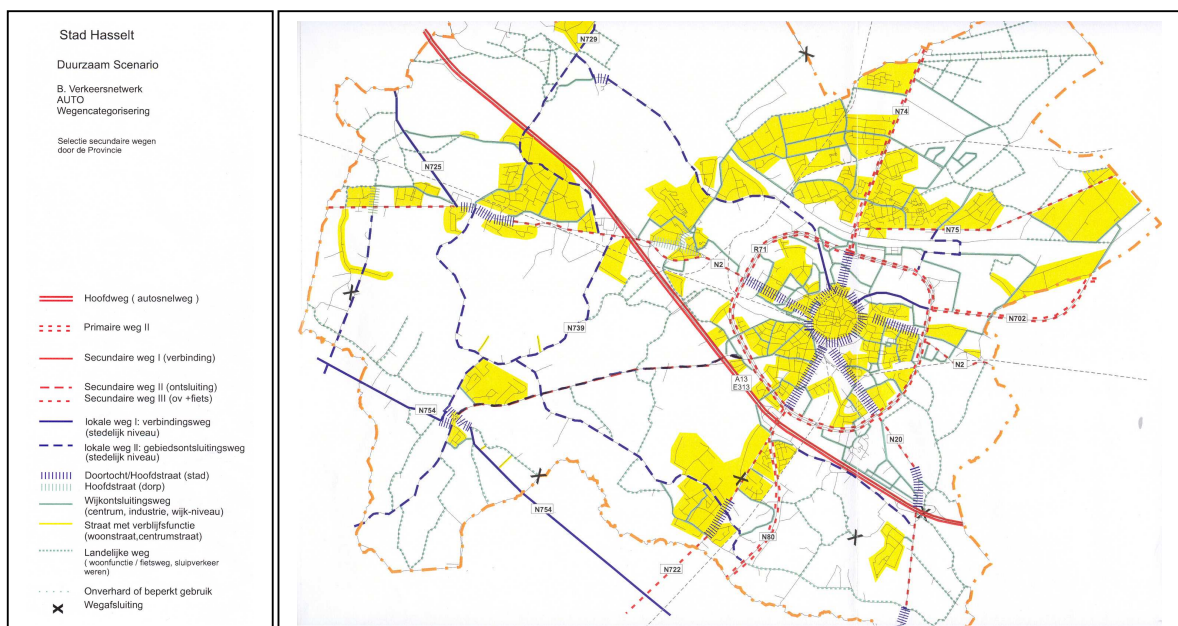
Het stedelijk mobiliteitsplan van de stad Hasselt is in de provinciale auditcommissie van 25/01/2000 goedgekeurd.

Binnen het beleidsplan worden enkele fundamentele keuzes aangaande verkeer en mobiliteit naar voren geschoven.

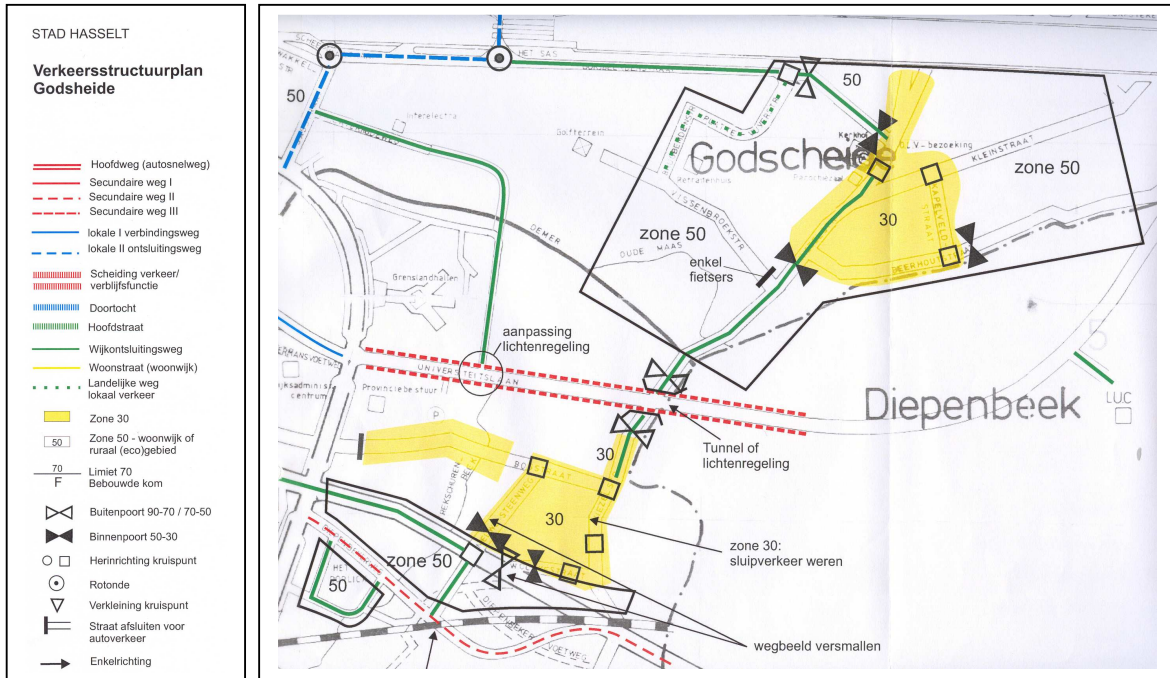
Uitgangspunten zijn:

- Een duidelijke onderlinge samenhang tussen de ruimtelijke structuur en de verkeersstructuur, inzonderheid de openbare vervoersstructuur
- Ondersteuning van de ruimtelijke structuur door categorisering van wegen en bewegwijzering
- De uitbouw van een continu fietsnetwerk teneinde fietsverplaatsingen te stimuleren
- De uitbouw van een parkeerbeleid dat ondersteuning geeft aan de openbare vervoersstructuur
- De opzet van flankerende maatregelen die het gedrag en de houding van mensen t.o.v. mobiliteit moet veranderen

Het BPA de Uitbreiding Nieuwe Media en de aangrenzende site van de grenslandhallen en de golf moeten gezien worden als een strategisch project dat anticipeert op de voornoemde uitgangspunten.



Voor de Godsheide werd een verkeersstructuurplan uitgewerkt in het mobiliteitsplan. Hierin wordt een aanpassing van de kruispunten Trichterheideweg- Universiteitslaan en Kieselstraat- Universiteitslaan voorgesteld. Beide kruispunten zijn eveneens opgenomen in de streefbeeldstudie van de Universiteitslaan.



De Universiteitslaan N702 en de Grote Ring R71 werden geselecteerd als een primaire weg Type II volgens het RSV.

3.1.7 Streefbeeld N702 Universiteitslaan

Het streefbeeld van de Universiteitslaan wordt opgemaakt door het studiebureau Grontmij-Belgroma.

Het project werd reeds goedgekeurd door de Provinciale Auditcommissie op 16/12/2003. Doch de afstemming met het streefbeeld van de R71 dient nog te gebeuren en kan wijzigingen met zich meebrengen voor het goedgekeurde streefbeeld van de N702. De afwikkeling van de nieuw in te vullen functies worden meegenomen in het ontwerp van het streefbeeld.

3.1.8 Het Spartacusplan: regionet Limburg

Het Spartacusplan is een studie voor een sneltramlijn tussen Hasselt Station en de Universitaire campus LUC van Diepenbeek. Ze wordt uitgevoerd door de Vlaamse vervoersmaatschappij "De Lijn" en bevindt zich momenteel in een voorontwerpfase.

In het BPA wordt een indicatieve zone aangeduid om dit plan uitvoerbaar te maken.

3.2 Juridische plannen

3.2.1 Gewestplan

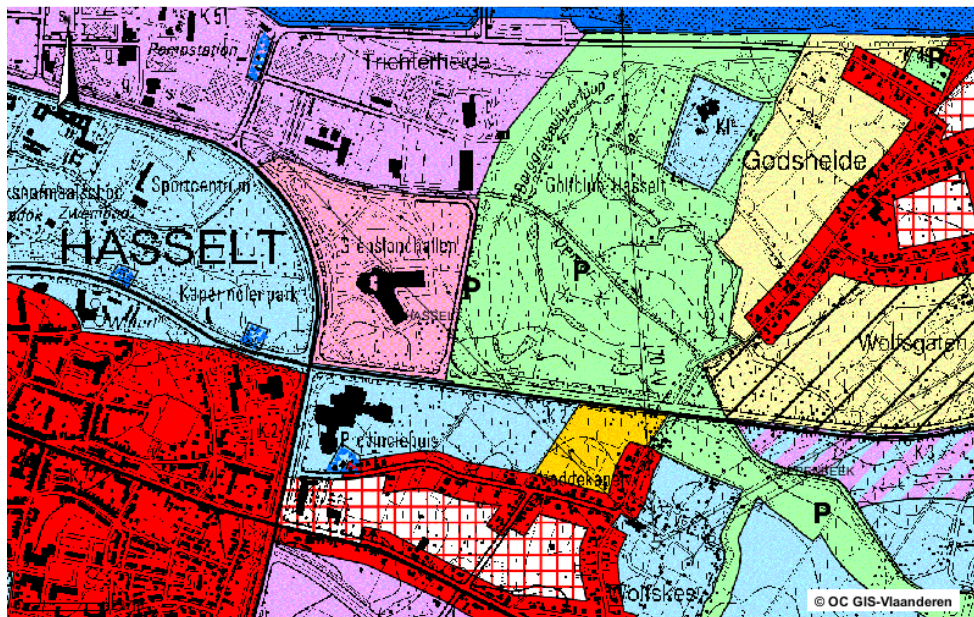
Het bodemgebruik van de site van BPA 14 quinto "Uitbreiding Nieuwe Media" wordt geregeld via het gewestplan Hasselt-Genk, oorspronkelijk goedgekeurd bij K.B. van 3 april 1979.

Op 6 oktober 2000 werden een aantal wijzigingen aan het gewestplan Hasselt-Genk definitief vastgesteld.

Deze wijzigingen hadden onder meer betrekking op de omgeving van BPA Uitbreiding Nieuwe Media.

De site van de grenslandhallen werd van een zone voor openbare nutsvoorzieningen en diensten omgevormd naar een zone voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige culturele activiteiten.

De huidige uitbreiding van BPA Nieuwe Media situeert zich ten zuiden van de Universiteitslaan in de zone voor openbare nutsfuncties en diensten. En vraagt een afwijking van het gewestplan Hasselt-Genk



Gewestplan Hasselt-Genk MB 3/4/1979 en wijziging MB 6/10/2000

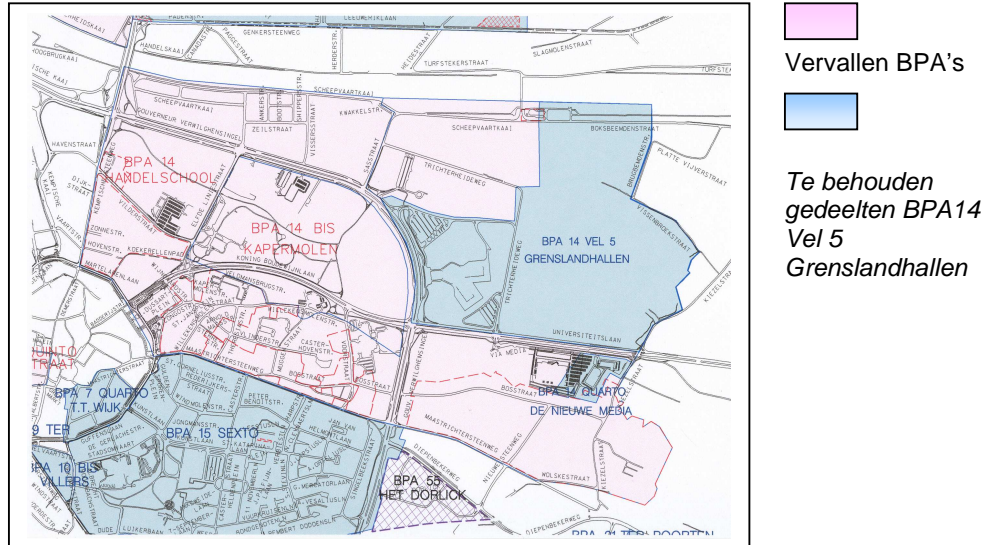
3.2.2 BPA's

Het gebied waarin de site gelegen is, wordt bedekt met een aantal BPA's. Een deel hiervan zijn vervallen in functie van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, meer specifiek art 172 en 190.

Hierna volgt een kort overzicht van de nog bestaande BPA's en de reeds vervallen BPA's in deze zone.

1. BPA 14 KB 20/05/1955 "Handelsschool" en BPA 14 Bis KB 05/09/1958 "Kapermolen" zijn volledig vervallen volgens het nieuwe decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999.
Kaart 1

Kaart 1:



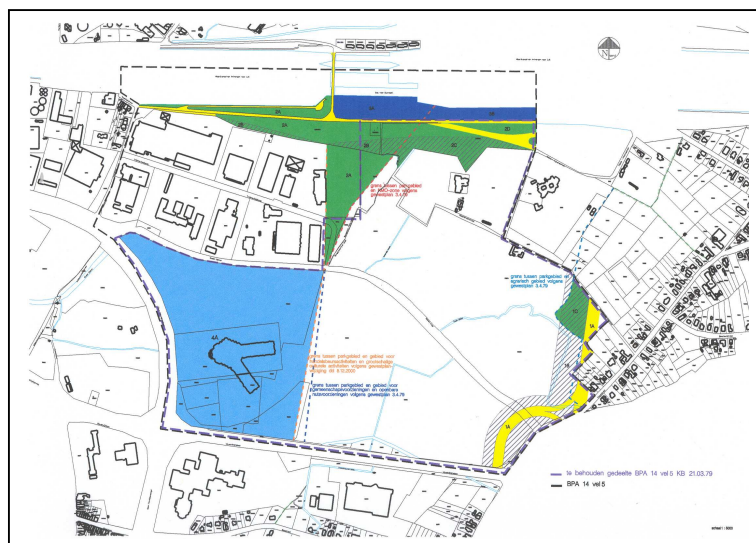
2. BPA 14 Vel 5 Grenslandhallen KB 21/03/1979, wordt gedeeltelijk behouden volgens het nieuwe decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999. Zie besluit Vlaamse Regering dd 30 maart 2001.

Deze delen werden behouden omwille van volgende redenen:

- Gezien op basis van de stedenbouwkundige voorschriften en de golfnota van 1989 in dit parkgebied de golf "Flanders Nippon" gerealiseerd werd.
- Gezien de recente gewestplanwijziging Hasselt-Genk goedgekeurd bij MB van 6 oktober 2000, kan gevraagd worden om een BPA op te maken voor de zone van de grenslandhallen.
- Gezien de beperkte tegenstrijdigheden met het bestaande gewestplan van 3/4/1979 en de latere wijziging van 6/10/2000
- Gezien het vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt aangewezen is om de zone van de golf en de Grenslandhallen als een complementair geheel te bekijken, zodat geopteerd werd om delen van het oude BPA te behouden zoals in de hieronder aangeduide omlijning.

De specifieke zone wordt aangeduid op kaart 2

Kaart 2:



3. BPA 14 quarto Nieuwe Media MB 27/10/1997
 Dit BPA werd opgemaakt om een afwijking te bekomen ten opzichte van het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1997 waarin de zone van het BPA grotendeels gelegen was in een zone voor dagrecreatie. Het huidige BPA 14 Quarto voorziet in een zone voor recreatie / diensten en/of openbaar nut en verruimt de voorschriften van het gewestplan.
 De grens van dit BPA wordt in de uitbreiding licht gewijzigd, gezien volgens de huidige toestand een beperkte strook van de tuinen van de voorliggende woningen in een zone voor recreatie ligt. Om deze zone om te vormen naar een zone voor koeren en hovingen wordt de grens aangepast en deze gronden opgenomen in BPA 14 quinto "Uitbreiding Nieuwe Media".

Kaart 3



Legende BPA 14 quarto "Nieuwe Media

3.2.3 Afwijkingen van het BPA 14 Quinto "Uitbreiding Nieuwe Media" t.o.v. het Gewestplan.

3.2.3.1 Ruimtebalans

<i>Bestemming gewestplan</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Nieuwe bestemming: BPA 14 quinto "Uitbreiding Nieuwe Media"</i>
zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	?	zone voor recreatie, openbaar nut en diensten
zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	?	zone voor ontsluiting
zone voor recreatie	?	zone voor koeren en hovingen

<i>Bestemming BPA 14 quarto "Nieuwe Media"</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Nieuwe bestemming: BPA 14 quinto "Uitbreiding Nieuwe Media"</i>
zone voor achteruitbouw	?	zone voor ontsluiting
zone voor achteruitbouw	?	zone voort recreatie, openbaar nut en diensten

3.2.3.2 Verantwoording van de afwijking/verfijning

Artikel 14 : Volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 kan een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan worden goedgekeurd wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20, §1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en dat het bijzonder plan van aanleg voorlopig aangenomen werd voor 1 november 2006. Bijzonder plannen van aanleg die afwijken van het gewestplan en die aangenomen worden door de gemeenteraad na 1 november 2006, kunnen tot 1 mei 2008 slechts definitief aangenomen worden door de gemeenteraad indien de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Na 1 mei 2008 kunnen geen afwijkende bijzonder plannen van aanleg meer definitief door de gemeenteraad aangenomen worden.

De gemeenteraad van de stad Hasselt heeft in de zitting van 16/09/2003 een ontwerper aangesteld voor de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan van de stad Hasselt.

Motivering:

Dit BPA wordt opgemaakt om een afwijking te bekomen ten opzichte van het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1997 waarin de zone van het BPA grotendeels gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Het huidige BPA 14 Quinto "Uitbreiding Nieuwe media " voorziet in een zone voor recreatie / diensten en/of openbaar nut en verruimt de voorschriften van het gewestplan.

Dit gebeurde al in het vorige BPA 14 quarto "Nieuwe Media" , goedgekeurd bij MB van 27/10/97 waarvan BPA 14 quinto een uitbreiding is en waarbij de bestemming op het gewestplan als voorbijgestreefd of te verfijnen moet beschouwd worden.

De ontwikkeling van de provinciale as waarvoor de gewestplanwijziging wordt aangevraagd kadert binnen de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan welk in opmaak is en binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Een verdichting met stedelijke functies is hier vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen omdat het om een strategische plaats gaat binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.

De provinciale as heeft zijn bestemming al gedeeltelijk gekregen door de erlangs gevestigde bestemmingen zoals de Grenslandhallen, de Ethiashal, Plopsaland, de Kinopolis en de administratieve gebouwen van de provincie en Cegeka.

Deze kregen hier hun plaats omwille van de goede ontsluiting en de vlotte bereikbaarheid.

De provinciale as wordt ontwikkeld als een drager voor de stedelijke functies en leisure waarbij de economie van het gewestplan niet wordt aangetast gezien het handelt om een verfijning van de voorschriften van het gewestplan.

3.2.4 Uitvoeringsbesluit 10 december 2004, gepubliceerd 17 februari 2005 houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage

In het kader van de opmaak van BPA 14 quinto "Uitbreiding Nieuwe Media" wordt er gesteld dat het handelt om een uitbreiding van BPA 14 quarto "Nieuwe Media" met MB 27/10/1997.

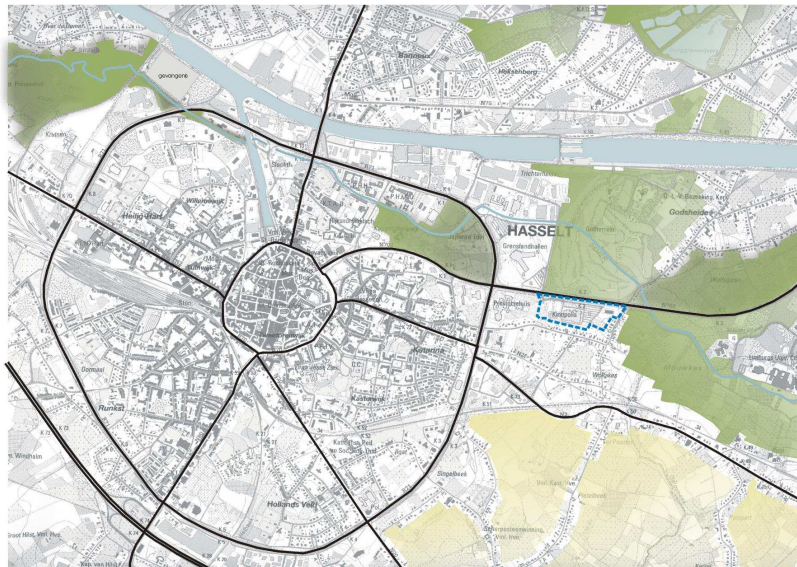
- Deze uitbreiding beslaat de reeds gedeeltelijk ingevulde terreinen van Kinopolis, Cegeka en een deel van de parkeeroppervlakte van het Provinciehuis. Er kan dus gesteld worden dat de bestemming van de terreinen reeds gedeeltelijk bekomen is en dat het enkel handelt om een uitbreiding van het BPA en het creëren van een juridische basis voor de uitbreiding van Kinopolis en Cegeka.
- In het kader van het uitvoeringsbesluit van 10 december 2004 wordt er een ontheffing van de MER-plicht aangevraagd bij de MER-CEL. Deze beslist over het al dan niet MER-plichtig zijn van het project – plan.

4. Evaluatie bestaande structuur

4.1 Bestaande openruimte-structuur

Hasselt wordt doorsneden door de Demervallei die het overgangsgedebied tussen twee geografische regio's vormt, namelijk de Kempen en Haspengouw.

Ten zuiden van de stad ligt Haspengouw, getypeerd door een agrarisch landschap, bekend vanwege de fruitteelt en de diverse kastelen en herenhoeves. Dit in tegenstelling tot de Kempen in het noorden waar beekjes, heidevlakten, uitgestrekte bossen, landduinen en vennen elkaar afwisselen. Onderdeel hiervan zijn enkele zeer waardevolle natuurgebieden zoals de Borggravevijvers en de Maten ten noorden van het plangebied.



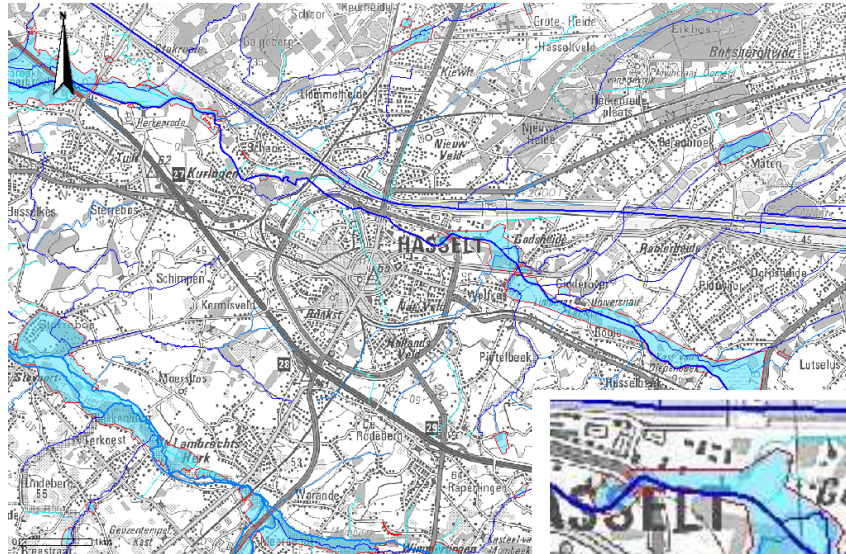
Kaart 4: bestaande openruimte structuur

De Demer vormt hierdoor de belangrijkste groene as dwars door de provincie Limburg. Deze rivier verbindt de open ruimte van Haspengouw en de beken aan de rand van het Kempens plateau met het ecologische hart van de provincie, het Schulensbroek.

Daarnaast zijn een aantal waardevolle groengebieden in Hasselt door de Demer met elkaar verbonden: namelijk de site van Herkenrode, het Prinsenhof, het nieuw aan te leggen Demerpark in BPA Blauwe Boulevard, het Kapermolenpark, de golf en het gedeelte van de Demer gelegen aan de Universitaire Campus.

De site van BPA Uitbreiding Nieuwe Media grenst aan de Demervallei en moet in de aanleg van het openbaar domein aandacht schenken aan de aanwezigheid van deze vallei. Hierdoor ontstaat immers de unieke mogelijkheid om dit openbaar domein een heel eigen karakter te geven aansluitend met de bestaande natuurlijke structuur.

4.2 Overstromingsgebieden



Kaart 5: overstromingsgebieden



Kaart 6 : Detailkaart overstromingsgebied

Het BPA Uitbreiding Nieuwe Media grenst aan het overstromingsgebied van de Demer. De Trekschurenbeek, een beek van categorie 3, gedeeltelijk ingebuisd in BPA Uitbreiding Nieuwe Media, behoort tot het overstromingsgebied van de Demer. In het huidige BPA wordt voorgesteld om deze te verleggen en in een openstructuur zichtbaar te maken doorheen het gebied.

Het advies van afdeling water wordt bijkomend aangevraagd na de besprekingen op de plenaire vergadering van 5 juli 2005.

4.3 Besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval en hemelwater.

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

4.4 Code van goede praktijk voor het aanleggen van rioleringen (omzendbrief 16 juli 1996).

Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden op het terrein moeten voldoen aan de hogervermelde omzendbrief.

4.5 Bestaande verkeersstructuur

4.5.1 Autoverkeer

De stad Hasselt kent een relatief zuivere verkeersstructuur, bestaande uit de grote ring (R71), de kleine ring (R70, Groene Boulevard) en een aantal historische radialen. (N74, N2, N20, ...) - De *kleine ring* R70 is in de loop der jaren in haar verkeersfunctie sterk afgebouwd.

In het kader van de omvorming van deze binnenring tot "Groene Boulevard" is een éénrichtingssysteem van toepassing (tegenwijzerszin) en is er ruimte gecreëerd voor de langzame weggebruikers en het openbaar vervoer. De kleine ring is hierdoor geëvolueerd tot een verdeelweg voor de binnenstad in de strikte zin van het woord.

De *grote ring* R71 kent momenteel een meervoudige verkeersfunctie. In principe fungeert de ring nog steeds als een schakel binnen de regionale verkeersdoorstroming. Daarnaast is deze ringweg een verdeelweg voor alle binnenstedelijk verkeer. Tot slot fungeert de ring ook als toegangsweg naar de talrijke erffuncties (kantoren, bedrijvigheid, diensten, ...) die zich langs deze verkeersweg gevestigd hebben.

De *historische radialen* verbinden de streek met de binnenstad, en doorkruisen de grote en kleine ring en de tussenliggende wijken; door hun historische groei zijn er heel wat winkels en woningen langs gevestigd. Deze radialen worden aangevuld door een aantal parallelle wegen van recentere datum, zoals de Koning Boudewijnlaan-Universiteitslaan (N702),

Deze ontlasten de historische invalswegen en sluiten meestal aan op grote parkeerterreinen (bv ondergrondse parking kolonel Dusartplein) of op functie van bovenlokaal belang. (Bijv. Provinciehuis, de Grenslandhallen, Kinopolis, de Golf en verder naar Diepenbeek de Universitaire Campus.)



De bereikbaarheid van BPA Uitbreiding Nieuwe Media wordt verzekerd via de N702 die aansluit op de R71 in Hasselt en op N 76 (Diepenbeek-Genk).

De N702 fungeert als regionale verbinding Hasselt-Genk en als ontsluiting van de bovenlokale functies. Het gebied is per auto goed bereikbaar.

De N702, Universiteitslaan, heeft een ruim profiel van 2x2 wegbanen.

De site van het BPA wordt ontsloten door een gecombineerde afslag voor de Grenslandhallen, het Provinciehuis, Kinapolis, Cegeka en TV-Limburg. Van hieruit zijn de parkeerterreinen bereikbaar.

4.5.2 Parkeren

De site herbergt voor de bovenlokale functies een groot aantal parkeerplaatsen. Doch elke functie voorziet in zijn eigen noodzaak. Dit leidt tot een grote versteende oppervlakte voor bovengronds parkeren.

In het BPA wordt gestreefd naar een combinatie van de parkeeroppervlakten en een samenwerking tussen de bovenlokale trekkers.

Het huidige aantal parkeerplaatsen per activiteit bedraagt:

Kinapolis:	1104 parkeerplaatsen
Grenslandhallen - Ethiashal:	3049 parkeerplaatsen
Provinciehuis:	515 parkeerplaatsen

Totaal : +/- **4668 parkeerplaatsen**

Een gecombineerd gebruik kan leiden tot een kwalitatievere oplossing voor de parkeerproblematiek en de invulling van de openbare ruimte.

4.5.3 Fietsverkeer

De voorzieningen voor de fietser zijn aanwezig doch niet optimaal in de zin van kwalitatief aantrekkelijke route. Het fietswegennetwerk valt veelal samen met de hoofdinfrastructuur. Er bestaat een route vanaf de binnenstad naar de Universitaire campus.

Het eerste gedeelte van de binnenstad tot aan de Kinapolis is vrij smal en niet echt aantrekkelijk, het tweede gedeelte vanaf de Kiezelstraat tot op de Universitaire campus ligt langs de Demer en is kwalitatief aangelegd enkel s'avonds ontbreekt hier een goede verlichting.

4.5.4 Voetgangersvoorzieningen

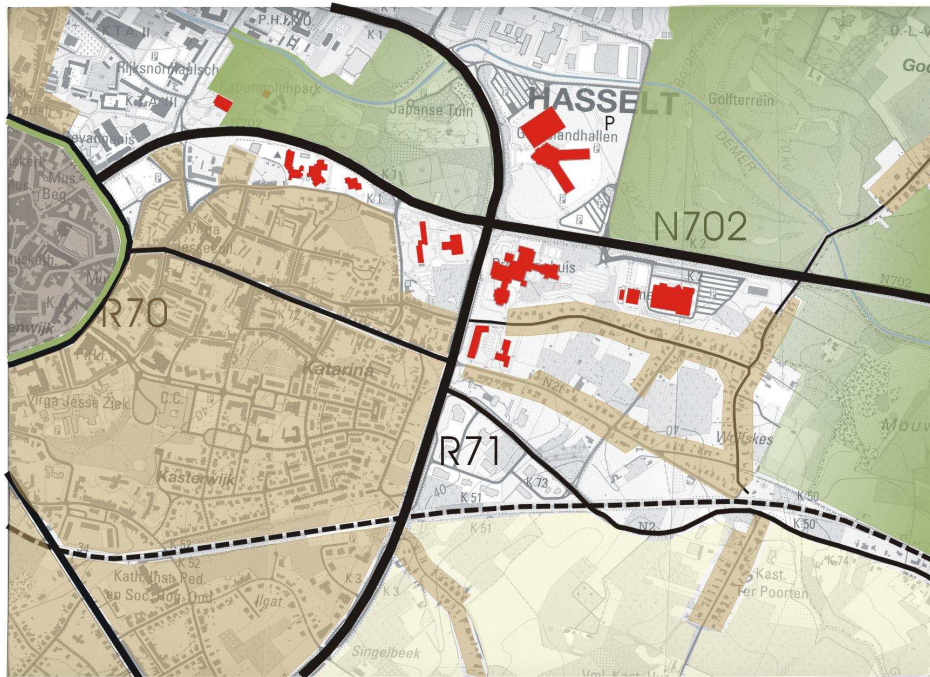
Voetgangersvoorzieningen ter hoogte van het BPA zijn beperkt. Ze lopen evenwijdig of samen met het fietswegennetwerk.

4.5.5 Openbaar vervoer en park en ride

De stad Hasselt kent momenteel een gratis openbaar busvervoer doch de bereikbaarheid van de site per openbaar vervoer is gering. De bus rijdt gemiddeld 2x per uur tijdens de spitsuren doch tijdens de avonduren en op zon en feestdagen is weinig tot geen aanbod aan openbaar vervoer. De normale activiteiten op de site ondervinden hier nadeel van.

Tijdens manifestatie wordt er gewerkt met een park en ride systeem waarbij de parkeerplaatsen van de LUC Campus benut worden als extra parkeeroppervlakte en worden er extra buslijnen aangelegd. Dit systeem heeft reeds verscheidene malen zijn efficiëntie getoond.

4.6 Bestaande nederzettingsstructuur



De bebouwingstructuur langsheen de Boudewijnlaan en de Universiteitslaan is zeer gefragmenteerd en vormt geen stedenbouwkundig geheel.

De noordzijde van het gedeelte tussen de Groene Boulevard en de Grote Ring R71 start aan de Provinciale scholencampus en loopt dan verder langs het Kapermolenpark. Hierdoor krijgt de noordzijde een groen karakter vanaf het zwembad.

Het zuidelijke gedeelte start aan het Kolonel Dusartplein met het bushaltecomplex en loopt verder langs enkele appartementsgebouwen naar de gebouwen van stedelijke diensten zoals de brandweer, de watermaatschappij en het rijksadministratief centrum.

De bouwhoogte van de aanliggende bebouwing van de Boudewijnlaan varieert tussen 2 en 6 bouwlagen.

Het gedeelte van de Universiteitslaan gelegen op Hasselts grondgebied herbergt aan de noordzijde het complex van de Ethiashal en de Grenslandhallen en verderop de Golf.

Aan de zuidzijde situeert zich het Provinciegebouw, Cegeka, Kinopolis en TV-Limburg.

De bebouwing is vrij verspreid aangelegd over de verschillende terreinen waardoor deze een horizontale gelaagdheid krijgen langsheen de Universiteitslaan.

We spreken hier over grootschalige en losse bebouwingseenheden gevormd door bedrijven en stedelijke functies.

Het noordelijke gedeelte tussen de Trichterheideweg en de Kiezelstraat heeft een groen karakter en geeft zicht op de Demervallei die door het Golfcomplex loopt.

De bebouwing achter de grootschalige complexen karakteriseert zich als een lintbebouwing met een kleine bouwkorrelstructuur die de structuur van Godsheide typeert.

5. Potenties en knelpunten

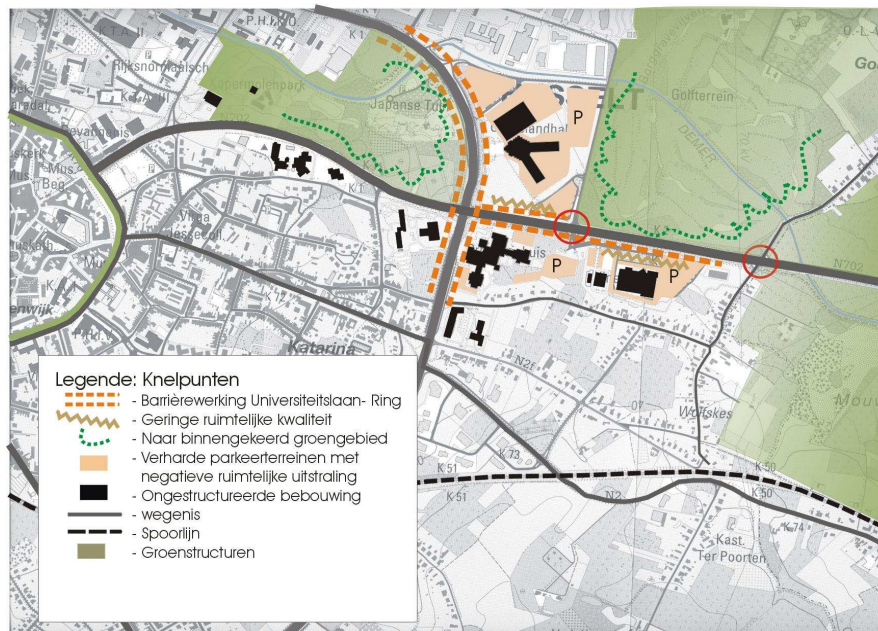
Uit de analyse en de randvoorwaarden vanuit de planningscontext kunnen de volgende potenties en knelpunten worden vastgesteld.

Deze elementen samen zullen de **uitgangspunten** vormen voor de te ontwikkelen visie omtrent het studiegebied. Het is de bedoeling de potenties zoveel mogelijk te benutten en te versterken. Voor de knelpunten dienen er mogelijke oplossingen worden gezocht.

5.1 Knelpunten

Mobiliteit:

- Te lage capaciteit kruispunt Universiteitslaan aansluitingzone BPA en Grenslandhallen
- Geen heldere leesbaarheid van de toegangen tot de verschillende stedelijke functies.
- Geen optimaal fiets en voetgangersnetwerk.
- Parkeerproblematiek en weinig kwalitatieve uitstraling van de parkeerterreinen.
- Onvoldoende bereikbaarheid van de site met het openbaarvervoer tijdens de normale avondactiviteiten

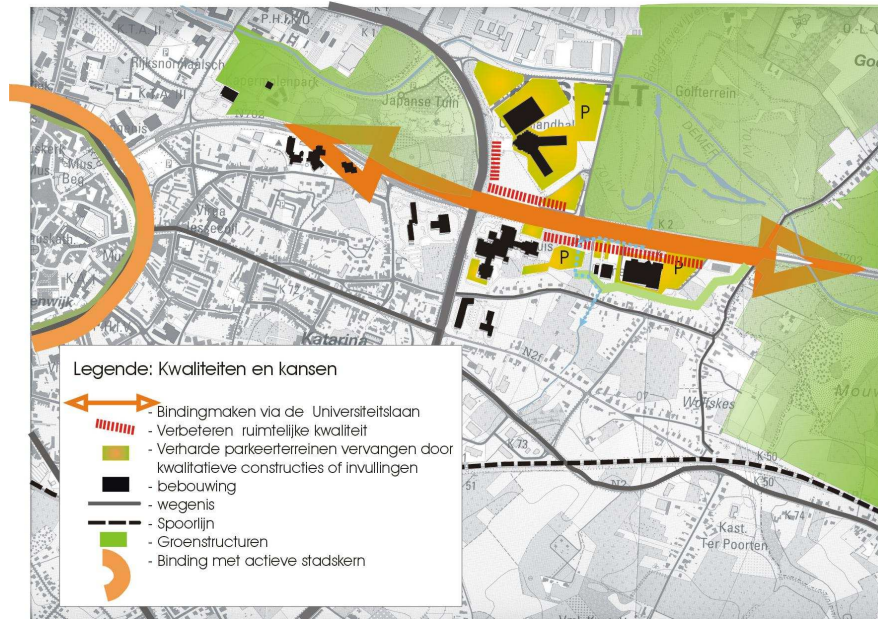


Beeldvorming en ruimtelijk aspect:

- Het totale gebied van vanaf de Provinciale Hogeschool, over de zone ten noorden en ten zuiden van de Universiteitslaan tot aan de Universitaire Campus vertoont een gefragmenteerd karakter. De Universiteitslaan is weliswaar een ontsluitend element maar doorsnijdt het volledige studiegebied waardoor de noordelijke zijde van de zuidelijke zijde gescheiden wordt.
- De bebouwing is verspreid aangelegd over de verschillende terreinen en door hun lage bouwmassa en de lagere ligging ten opzichte van de Universiteitslaan hebben ze een geringe uitstraling naar de omgeving.
- De Demervallei is weinig zichtbaar vanuit de omgeving en is ter hoogte van de Golf sterk naar binnengekeerd.

5.2 Potenties

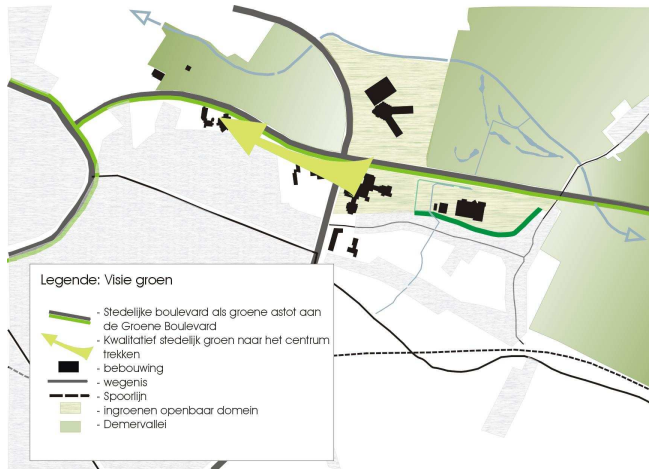
- De Universiteitslaan wordt binnen het structuurplan Hasselt omschreven als een drager voor bovenlokale functies. De aanwezigheid van deze bovenlokale functies is een kwaliteit voor de stad.
- Via de koning Boudewijnlaan is er ruimte om een goede binding met de stad te realiseren voor alle vervoerssystemen.
- Er is ruimte om naar oplossingen te zoeken voor de parkeerproblematiek.



- Er is een goede bereikbaarheid van de site via de R71 en de Universiteitslaan.
- De aanwezigheid van de Demervallei en de beekstructuren geven potenties voor het ontwerpen van de openbare ruimte en het creëren van een groene drager met een hoge belevingswaarde.
- De aanwezige groenstructuren kunnen geopend worden en zo deel uitmaken van het openbare domein.
- De huidige verspreide bebouwing geeft mogelijkheden naar het versterken van deze provinciale as en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied

6. Visie

Openruimte, water en groen



- Demervallei wordt de drager van de openruimte structuur.
- Het openbaar domein wordt opgewaardeerd en sluit aan met de natuurlijke structuur van de vallei.
- De Universiteitslaan wordt uitgebouwd als een stedelijke boulevard die de Provinciale koppelt aan de stadskern en de Groene Boulevard.
- De bestaande beekstructuren worden opgewaardeerd en terug zichtbaar gemaakt doorheen het gebied.

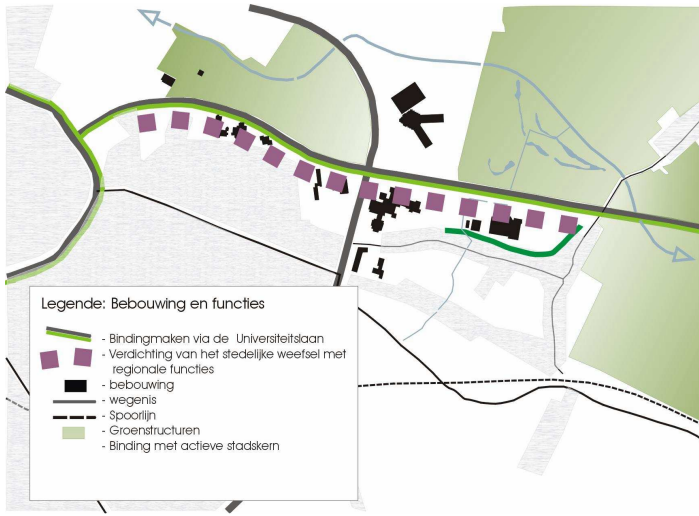
Verkeer

- De verkeersoplossing van de Universiteitslaan moet kaderen binnen de totale visie van de verkeersafwikkeling van de grote ring.
- De Universiteitslaan wordt uitgebouwd als een stedelijke boulevard die de Provinciale koppelt aan de stadskern en de Groene Boulevard.



- De kruispunten van de Trichterheideweg en de Kieselstraat worden aangepast en zorgen voor een beter verkeersafwikkeling en een ruimtelijk kwalitatieve oplossing.
- Er wordt gestreefd naar een vlotte oversteekbaarheid van de Grote Ring en de Universiteitslaan voor de zwakke weggebruiker waarbij de conflictpunten tot een minimum herleid worden (er wordt gedacht aan ongelijkvloerse verbindingen).
- Het combineren van de parkeeroppervlakten van de verschillende bovenregionale functies vermindert het nodige aantal parkeerplaatsen en geeft aanleiding tot het aanpassen van deze parkeeroppervlakten en het realiseren van een kwalitatieve openbare ruimte met parkeermogelijkheden.
- Combineren van de toegangen van de regionale functies

Bebouwing en functies



- De Site rond de Grenslandhallen, Kinapolis, Cegeka, de Golf en het Provinciehuis wordt een nieuw stadsdeel, aansluitend bij en complementair aan de binnenstad.
- Het gebied wordt ontwikkeld als een Provinciale as met bovenregionale functies.
- De site sluit aan bij de stadskern langsheen een nieuwe stedelijke boulevard. Een verdichting van de bebouwing is hierdoor aangewezen.

7. Gewenste ruimtelijke structuur

De **visie** geeft het toekomstperspectief van het plangebied weer en laat zich vertalen in een **concept** betreffende de **gewenste ruimtelijke structuur**.

De **ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen** bevatten duidelijke ruimtelijke keuzes die bepalend zijn voor de ontwikkeling van het studiegebied. Ze geven aan waar toekomstige ontwikkelingen mogelijk of juist niet wenselijk zijn.

7.1 Ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen

7.1.1 Algemeen

- De gewenste ontwikkelingen voor de site van het BPA Uitbreiding Nieuwe Media richten zich voornamelijk op de uitbreiding van de bestaande gebouwen, het verstedelijken van de site, het nastreven van een verdichting en het creëren van een kwalitatieve stedelijke omgeving met aandacht voor het openbaar domein.

Het combineren van de parkeerproblematiek, het verbeteren van de oversteekbaarheid voor de zwakke weggebruiker en het optimaliseren van het openbaar vervoersnetwerk naar deze site is een van de belangrijkste aandachtspunten; meer specifiek wordt hier gedacht aan het uitwerken van een light-rail om een directe verbinding met het stadscentrum tot stand brengt.

7.1.2 Het openbaar domein "BPA Uitbreiding Nieuwe Media"

Zoals reeds hoger werd aangehaald, heeft het openbaar domein, naast een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige omgeving voor de zwakke weggebruiker, een belangrijke taak te vervullen als bindmiddel tussen het weefsel van de nieuwe media en het stadscentrum.

De laanstructuren, bomenrijen, groene ruimten, ... dienen bij te dragen aan een uitgesproken identiteit voor de site van Nieuwe Media en een visuele versterking van de verschillende zichtassen en looplijnen te accentueren.

Op die manier levert het openbaar domein een bijdrage aan de vorming van het karakter van BPA Uitbreiding Nieuwe Media. Dit BPA is een site die zich op een dynamische manier gaat ontwikkelen en een stedelijke invulling krijgt; de zichtassen, looplijnen, eindpunten en markante elementen kunnen naast de architectuur van de gebouwen door middel van verticale elementen, visueel versterkt worden.

De Universiteitslaan samen met de Boudewijnlaan moeten het beeld van een stedelijke boulevard uitademen die de site aankoppelt aan het stadscentrum.

Deze Boulevard zorgt op die manier voor een structurerende groene ader doorheen het stedelijke weefsel een versterkt de Boulevardgedachte die momenteel al strek is ingeburgerd in de stedelijke structuur van Hasselt.

De invalswegen dragen daarom ook bij aan de identiteit van de gehele stad en verankeren het nieuwe stadsdeel in de bestaande structuur van Hasselt.

7.1.3 Besluit :

Nieuwe Media wordt een stadsdeel met een bovenregionale uitstraling die op een stedelijke wijze aan de stadskern van Hasselt verbonden wordt en waar het openbaar domein en een goede verbinding van het openbaar vervoer van cruciaal belang zijn;

Hasselt heeft deze grotere uitstraling nodig, zeker in een relatie tot concurrentie met andere bovenlokale ontwikkelingen in de provincie en daarbuiten.