



**Memorie van Toelichting**  
**B.P.A. 'DE TESCH III'**  
Voorontwerp B.P.A.  
dossier 01\_14

**LOCATIE**


---

provincie: Limburg  
arrondissement: Hasselt  
Stad: Hasselt

**OPDRACHTGEVER**

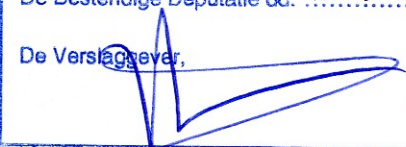
---

Stad Hasselt  
Groenplein 1  
B-3500 Hasselt

p r o v i n c i e Limburg 

3de Directie

Voor visum  
De Bestendige Deputatie dd. 2003-07-10

De Verslaggever, 





**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**  
**B.P.A. 'DE TESCH III'**  
**Voorontwerp B.P.A. (VO2)**  
**Dossier 01\_14**

**LOCATIE**

**provincie: Limburg**  
**arrondissement: Hasselt**  
**gemeente: Hasselt**

**Opgesteld door groep delta stedenbouw nv, Ilgatalaan 9 te 3500 Hasselt.**  
**De stedenbouwkundige,**

**Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van**

**25 FEB 2003**

**De secretaris,**

**De Burgemeester,**

**Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig document ter  
inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 10 MAR 2003 tot 10 APR 2003**

**De secretaris,**

**De Burgemeester,**

**Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van**

**27 MEI 2003**

**De secretaris,**

**De Burgemeester,**



Memorie van Toelichting  
**B.P.A. 'DE TESCH III'**  
Voorontwerp B.P.A.  
dossier 01\_14

#### LOCATIE

---

provincie: Limburg  
arrondissement: Hasselt  
Stad: Hasselt

#### OPDRACHTGEVER

---

Stad Hasselt  
Groenplein 1  
B-3500 Hasselt

<b>INHOUDSTAFEL</b>
---------------------

1	inleiding .....	3
1.1	Probleemstelling .....	3
1.2	Doelstellingen .....	3
2	de ruimtelijke context van het plangebied .....	4
2.1	Situering en ruimere context .....	4
2.2	Afbakening van het plangebied .....	4
3	planningscontext .....	5
3.1	Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	5
3.2	Context vanuit het Provinciaal Structuurplan Limburg .....	6
3.3	Context vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan .....	7
3.4	De gemeentelijke woonbehoeftestudie .....	7
3.5	Het GNOP .....	7
4	juridische context .....	8
4.1	Gewestplan .....	8
4.2	Goedgekeurde niet vervallen verkavelingen .....	8
5	beschrijving en analyse van de bestaande toestand .....	9
5.1	Het gebied rond het Hefveldplein .....	9
5.2	Het gebied rond de Kerkhofstraat .....	10
5.3	Het binnengebied .....	11
6	toelichting stedenbouwkundig concept .....	13
6.1	Algemene visie op de drager en de invulling van het plangebied .....	13
6.2	De groene drager .....	14
6.3	Het inkomgebied .....	17
6.4	Het afwerken van de bestaande structuur van de Tesch .....	18
6.5	De laan .....	19
6.6	De parkwoningen .....	20
6.7	De Urban villa's .....	23
7	onteigeningsplan .....	24



---

## 1 INLEIDING

---

### 1.1 Probleemstelling

Het huidige plangebied maakt deel uit van het B.P.A. 'De Tesch nr. 18' (M.B. 09.12.86). Op dit ogenblik is reeds een groot deel van het B.P.A. 'De Tesch' ingevuld. Het binnengebied, gelegen tussen de Kerkhofstraat en de nieuwe ontwikkelingen rond het Hefveldplein, is een laatste nog niet ontwikkelde zone binnen het B.P.A.

Op het bestemmingsplan van het B.P.A. De Tesch nr18 is er, voor de nog te ontwikkelen zone, een vergelijkbare verkaveling als deze rond het Hefveldplein ingetekend. Indien men deze ontwikkeling zou uitvoeren zou een monotoon binnengebied ontstaan waarbij geen of nauwelijks geen differentiatie van het woningaanbod mogelijk is.

Bij een te beperkt gedifferentieerd aanbod aan bouwmogelijkheden krijgt men een zeer eenduidige bewoners samenstelling, wat resulteert in een te sterk sociaal gebonden wijkvorming.

### 1.2 Doelstellingen

Het stadsbestuur van Hasselt staat voor de uitdaging om enerzijds op korte termijn, en anderzijds op een gestructureerde wijze, een evenwichtig aanbod van betaalbare woonegelegenheden ter beschikking te stellen. De Stad Hasselt zal samenwerken met derden om haar eigen doelstellingen, namelijk om in de volgende jaren meer dan 1.500 nieuwe woonegelegenheden te creëren in de stad, op het terrein waar te maken

Het stadsbestuur kan haar beleidsdoelstellingen niet alleen verwezenlijken, hiervoor is ze echter aangewezen op de medewerking van derden, met name de burgers, organisaties en bedrijven. Dit wil echter niet zeggen dat het stadsbestuur al de initiatieven zal overlaten aan privé ontwikkelingen.

Het openbaar initiatief is vereist in het belang van zwakkere waarden die op de markt onvoldoende aanbod komen, vb het sociale, het ecologische en de duurzaamheid.

Hiervoor zal het stadsbestuur samenwerkingsverbanden creëren tussen enerzijds het stadsbestuur en anderzijds huisvestingsmaatschappijen en projectontwikkelaars. Door deze samenwerkingsverbanden aan te gaan heeft het stadsbestuur steeds de nodige controle en medezeggenschap over de geplande ontwikkelingen.

Om een voldoende gedifferentieerd en kwalitatieve woonomgeving aan te bieden neemt het stadsbestuur de volgende doelstellingen als basis voor het verkrijgen van een kwalitatieve woonomgeving:

- Het aanbieden van geschikte woningen voor elke specifieke doelgroep.
- Het creëren van voldoende aanbod van geschikte senioren woningen.
- Het maximaal behoud van openbaar groen.
- Een fijnschalige menging van sociale woningbouw met private woningbouw.
- Het afzwakken van de actuele scheiding tussen bepaalde woontypologieën.

---

## 2 DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

---

### 2.1 Situering en ruimere context

---

Het gebied van het B.P.A. 'De Tesch' is gelegen binnen het centrum van de stad Hasselt, meer bepaald in de zone tussen de kleine ring en de grote ring rond Hasselt

#### **Kaart 1: situering van het plangebied binnen Hasselt**

Het plangebied maakt deel uit van het bij M.B. goedgekeurde B.P.A. 'De Tesch nr. 18'. Het B.P.A. bevindt zich binnen de ringstructuur van Hasselt. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Prins Bisschopsingel, in het noorden zorgt de Bloemenstraat voor de begrenzing. Als westelijke grens heeft het plangebied de St.-Truidersteenweg, en in het oosten ligt de spoorweg Landen-Hasselt.

In het plangebied zijn een aantal belangrijke sociale en economische functies aanwezig. In het zuiden van het plangebied vinden we enerzijds het bedrijfsgebouw van de verzekeringsmaatschappij O.M.O.B. en het hoofdkantoor van de Christelijke Mutualiteiten (afd. Limburg). O.M.O.B. is momenteel bezig met een uitbreiding van de bestaande kantoorruimte. Anderzijds is ten zuiden van het B.P.A. het kerkhof en het crematorium van de stad Hasselt gesitueerd. De aanwezigheid van de St.-Truidersteenweg in het westen zorgt voor een bepaalde dynamiek en een sterke aanwezigheid van het stedelijk karakter in het gebied.

Vanuit het plangebied is de aanwezigheid van het centrumgebied met haar belangrijke functies duidelijk voelbaar. Men heeft oa. een visuele relatie met de Twee Torens van de TT- wijk en het Virga Jesse Ziekenhuis. De stedelijkheid voelt men sterk aan door de visuele binding met de omgeving die men verkrijgt vanuit het plangebied. In tegenstelling tot deze sterke relatie met het stedelijk gegeven heeft deze plek toch een eigen karakter waar rust en ruimte belangrijke actoren zijn.

#### **Kaart 2: situering en ruime omgeving van het plangebied**

### 2.2 Afbakening van het plangebied

---

Het plangebied wordt begrensd door de bestaande elementen van het B.P.A. 'De Tesch'. In het oosten en zuiden wordt het gebied begrensd door de verkaveling rond het Hefveldplein. Deze verkaveling wordt gekenmerkt door een vrij recente bebouwing en inrichting. De verkaveling wordt gekenmerkt door een sterke eenduidige woontypologie met name de gesloten bebouwing opgebouwd uit 2 bouwlagen met een zadeldakstructuur. Het openbaar domein van deze verkaveling is ingericht als een woonerfstructuur. Het groen is slechts in beperkte mate aanwezig binnen de algemene inrichting van het openbaar domein. De verkaveling heeft door haar wegenstructuur en door een sterk verschillende architecturale invulling van de woningen een ongeordende indruk.

In het westen wordt het gebied begrenst door de bebouwing van de Kerkhofstraat. Deze bebouwing bestaat uit hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing van 2 bouwlagen hoog. De opbouw van deze straat dateert hoofdzakelijk van de jaren 50 en 60. De Kerkhofstraat heeft een relatief negatieve beeldwaarde door de aanwezigheid van de onverzorgde achterkanten van de bebouwing langs de St.-Truidersteenweg.

De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Bloemenstraat. Dit is een nauwe, doodlopende straat met een sterk gesloten bebouwing, bestaande uit voornamelijk arbeiderswoningen. In deze straat wordt er ongeordend geparkeerd wat zorgt voor een chaotische beeld van de woonomgeving.

#### **Kaart 3: het plangebied en zijn directe omgeving.**

---

### 3 PLANNINGSCONTEXT

---

#### 3.1 Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

---

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en de bindende bepalingen werden bekrachtigd door het Vlaamse parlement op 19 november 1997. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het RSV is de toetssteen van het Vlaamse ruimtelijke beleid. Naast de indeling in drie delen (informatief – richtinggevend – bindend), wordt ieder deel ingedeeld naar de vier structuurbepalende elementen op Vlaams niveau: het stedelijk gebied, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de infrastructuur.

Hasselt is binnen het RSV geselecteerd als **stedelijk gebied**. In deze stedelijke gebieden zullen de ontwikkelingen van activiteiten, waaronder het wonen, te stimuleren, steeds in respect met de draagkracht van het stedelijk gebied.

In Vlaanderen wordt aan de steden een functioneel-hiërarchische categorie toegekend. De hoofdstad heeft niveau 0 gekregen. Niveau 1 staat voor de grote steden, niveau 2 zijnde regionale steden, niveau 3a-3b-3c: staat respectievelijk voor goed uitgeruste kleine steden, behoorlijk uitgeruste kleine steden en zwak uitgeruste kleine steden. De stad **Hasselt** heeft **niveau 2** verkregen. Door de selectie van Hasselt als niveau 2 gebied worden ze eveneens mee opgenomen als regionaal stedelijk gebied nl.: Hasselt-Genk.

In functie van de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt er een opsplitsing van 60% in de stedelijke gebieden en 40% in de kernen van het buitengebied vooropgesteld. Deze verdeelsleutel wordt per provincie op basis van het huidig procentueel aandeel in de woningvoorraad van Vlaanderen en van een aantal factoren waaronder de bevolkingsevolutie aangepast. Voor de **provincie Limburg** geeft dit een te realiseren percentage in het **stedelijk gebied van 57% en voor het buitengebied 43%**.

Om de noodzakelijke vernieuwingen, dynamische stadsvernieuwing, door te voeren zal er gebruik gemaakt worden van **strategische stedelijke projecten**. Deze projecten zijn van belang om de kwaliteit van het wonen op het terrein aan te tonen. **Kwaliteit naar woonomgeving, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid** staan in deze strategische projecten voorop. Daarnaast stimuleren zij de andere actoren, waaronder huisvesting, om projecten op te zetten die de aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen aantonen. Omwille van o.m. de gezinsverdunding wordt de behoefte aan nieuwe woontypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen. Voor het ontwikkelen van strategische stedelijke projecten is er voor de overheid een nieuwe rol weggelegd. De **overheid** gaat een **actieve samenwerking** aan met **particuliere actoren**. De rol van de overheden moet steunen op 2 pijlers. Enerzijds de beperkte overheidsmiddelen gericht investeren. Anderzijds op actieve wijze samenwerken met de particuliere investeerders en daarbij sturend optreden. Tegenover de kleine particuliere actoren (= individuele bewoners, middenstanders,..) moeten de overheden op alle niveaus een sterke coöperatieve en ondersteunende houding aannemen.

Om de woonfunctie, buiten de strategische projecten, te stimuleren en attractief te maken, moet in de stedelijke gebieden worden gestreefd naar een **gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad**. Het gaat hierbij om een differentiatie naar grootte en type. Dit vereist het ontwikkelen van nieuwe woning- en woonomgevingsconcepten. Deze woonconcepten moeten borg staan voor een kwalitatieve woonomgeving zodat de woonfunctie behouden wordt en voldoende attractief is. Ook gezinnen met kinderen moeten goed kunnen wonen in stedelijke gebieden. Dit goed wonen betekent voor hen voldoende groot en flexibel, met toegankelijkheid tot een terras/tuin of park, betaalbaar, verkeersveilig en met een goede bereikbaarheid. Het realiseren van deze doelstellingen mag echter geen sociale verdringing van minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen tot gevolg hebben.

**Verdichting** is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Om een economisch draagvlak van voorzieningen te behouden en te

creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van **min. 25 woningen per hectare als een stedelijke dichtheid te beschouwen**. Hierbij dient vermeld te worden dat deze dichtheden moeten worden opgevat als bruto-dichtheden; opgevat als richtcijfer; niet door te rekenen zijn naar perceelsoppervlaktes; en deel uitmaken van een gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid.

Het uitbreiden van de woningvoorraad kan niet uitsluitend worden vertaald in het creëren van nieuwe bouwlocaties, absolute prioriteit dient te gaan naar inbreidingsprojecten.

### 3.2 Context vanuit het Provinciaal Structuurplan Limburg

Hasselt maakt deel uit van de **regio Midden-Limburg**. Deze regio vormt een smal overgangsgebied tussen het Kempens Plateau en Vochtig Haspengouw, gekenmerkt door tal van ecologische en landschappelijke overgangen. De talrijke waardevolle natuurlijke en landschappelijke fenomenen resulteren in een gevarieerde, rijke en kleinschalige natuurlijke structuur. De belangrijkste elementen binnen deze regio zijn de zuidwestelijke steilrand, de Demervallei, grote vijvercomplexen en verschillende noordoost-zuidwest georiënteerde beekvalleien, zoals de Stiemberbeek, de Mieserikbeek, ...

De nederzettingsstructuur van Midden-Limburg is op eerste gezicht weinig gestructureerd. Naast de historische stad Hasselt en enkele uitgegroeide Kempense dorpscentra bestaat het vooral uit een conglomeraat van cités, uitgestrekte woonwijken en open bebouwing langs het lokaal wegennet.

Hasselt wordt in relatie tot zijn historisch gegroeide structuur gekenmerkt door een radiocentrisch opgebouwde stedelijke structuur met belangrijke lintvormige uitzweringen. Hasselt is gelegen ten zuiden van de Demer, gestructureerd door een kleine ring en versterkt door de aanleg van de grote ring. Typisch voor Hasselt is het ontbreken van een duidelijke negentiende eeuwse gordel en de versnijding van het gebied door verschillende spoorinfrastructuren. Verder wordt het ruimtelijk patroon van Hasselt gekenmerkt door **lintvormige uitzweringen** langs de verschillende steenwegen die elk een specifieke functie vervullen. De Kempische Steenweg is in noordelijke richting uitgegroeid tot een centrale as van een suburbaan gebied, dat tot Houthalen reikt. In westelijke richting is de Kuringersteenweg een aanhechtingslijn voor grootschalige handel en distributie tot in Kermt.

De ring rond Hasselt en het **Albertkanaal** zijn twee van de meest **belangrijke economische dragers** binnen de regio Midden-Limburg.

Binnen het PRSL worden er voor Hasselt **1.724 nieuwe woningen** voorzien voor het stedelijk gebied volgens een gesloten prognose.

Hasselt wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, de kernen Banneuxwijk, Kermt, St.-Lambrechts Herk, Stevoort en Kiewit zijn geselecteerd als hoofddorp. Bijkomend zijn de kernen Kuringen, Tuilt, Spalbeek, Rapertingen, Stokrooie, Godsheide en Wimmertingen geselecteerd als woonkern.

In het PRSL wordt voor het netwerk Midden-Limburg de volgende ontwikkelingsperspectieven opgesteld. De **hoofdrimte is de motor van de verstedelijkte provincie**. Voor de meest hoogwaardige functies moet hier een plaats worden gecreëerd. Dat geldt o.a. voor het wonen, bedrijvigheid (gespecialiseerde arbeid), dienstverlening, grootschalige voorzieningen, distributie, verkeer enz. De hoofdrimte positioneert zich op Vlaams niveau.

Het stedelijk gebied **Hasselt-Genk** is de **spil** en het **zwaartepunt** van de hoofdrimte en van de provincie Limburg. Het gebied is het best ontsloten gebied via de autosnelwegen E314 en E313, het Albertkanaal en meerdere spoorlijnen. Het accent ligt er op de **bestuursfuncties** en de **gevarieerde productiestructuur** van het stedelijk gebied. Om zijn positie voor de MHAL-regio te versterken moet worden gewerkt aan de versterking van de stedelijkheid (verdichting, grootstedelijk imago) van het gebied. Daardoor wordt er een draagvlak gecreëerd om een aantal hoogwaardige stedelijke voorzieningen aan te trekken.

In het MHAL-concept en in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt Hasselt-Genk gezien als een regionaal stedelijk gebied dat voldoende krachtig moet worden ontwikkeld om in de euregionale context een rol van betekenis te kunnen spelen. Om de uitstraling van Hasselt-Genk te versterken moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor allerlei functies worden gecreëerd. Dat geldt onder andere voor bijkomende woningen en bijkomende bedrijventerreinen.

**Kaart 4: context Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.**



### 3.3 Context vanuit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Binnen de eerste aanzet van tot visievorming, het GRS is pas opgestart in 2002, voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling werden de volgende doelstelling reeds opgenomen. :

- Hasselt neemt de taak op zich om te ontwikkelen als residentieel en dienstverlenend centrum van de regio
- Hasselt dient zich te bevestigen als multifunctioneel regionaal centrum voor de provincie Limburg
- De kwaliteit van het wonen wordt prioritair vooropgesteld waarbij een differentiatie en verbetering van de woningvoorraad wordt nagestreefd
- Het ontwikkelen van een verscheidenheid aan woonmilieus, het benutten van natuurlijke en andere elementen die aan een woonomgeving een bijzonder karakter kunnen geven
- Het ontwikkelen van openbare groene ruimte en speelruimte met een afbouw van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving

### 3.4 De gemeentelijke woonbehoeftestudie

De woonbehoeftestudie, dewelke momenteel in opmaak is stelt voor de kernstad, waaronder het plangebied valt, het volgende voor : de kernstad vormt de stedelijke concurrentielocatie bij uitstek, aangezien de meeste stedelijke voorzieningen op wandel- en fietsafstand liggen, en de kernstad zowel met het openbaar vervoer (bussen op de groene boulevard en doorheen de woonwijken) als met de wagen (grote ring en autosnelweg) goed ontsloten is.

De belangrijkste streefdoelen zijn :

- Het vergroten van het woningaanbod in het historisch stadscentrum. Dit zullen noodgedwongen voornamelijk appartementen zijn aangezien enkel op het niveau van individuele panden kan ingegrepen worden, o.a. door leegstaande verdiepingen boven handelszaken in te schakelen als woningaanbod.
- De resterende inbreidingsgebieden in de kernstad worden prioritair ontwikkeld voor het opvangen van de stedelijke taakstelling.
- Zoveel mogelijk gemengde projecten ontwikkelen (sociale woningbouw, sociale verkaveling, vrije markt,...) waarbij er een zo groot mogelijke diversificatie in woningtypes wordt gebruikt
- Bij deze woonontwikkelingen steeds zelfs bij middelhoge en hoge ontwikkelingen zorgen voor voldoende openbaar groen.
- De stationsomgeving en de kanaalkom zijn prioritaire herstructureeringszones waarbij er gestreefd wordt naar een kwalitatieve menging van stedelijke voorzieningen met diverse woonmogelijkheden.

In het kwantitatieve luik van de woonbehoeftestudie voorziet de stad Hasselt voor het plangebied een richtcijfer van 140 woningen.

### 3.5 Het GNOP

In 1996 heeft de dienst Leefmilieu van de stad Hasselt het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan opgesteld.

Binnen deze studie zijn er geen aspecten dewelke rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied. Anderzijds wordt er binnen het GNOP gesproken om via **stapstenen** voor natuur, het groen tot in de kern van de stad te brengen. Hiervoor worden er twee mogelijkheden naar voor gebracht. In eerste instantie wordt de **Demer** omgevormd tot een **groene ader door de stad**. Buiten de Demer is het creëren van stapstenen voor de natuur een 2<sup>de</sup> mogelijkheid voor het integreren van natuur in de stedelijke omgeving. Hier wordt aan **groene elementen** zoals stadsparken, speelpleinen, **straten met laanbomen** gedacht. Het gaat hier weliswaar over minder eisende soorten planten en dieren dewelke leven binnen deze stedelijke groenelementen. Langs deze groene stapstenen kunnen meer mobiele diersoorten migreren tot diep in het stadscentrum waar ze zich dan in kleinere groenelementen kunnen vestigen. In het kader van deze groene stapstenen kunnen de groeninvullingen van het plangebied en de aanpalende groenstructuur rond het crematorium perfect hun rol spelen als stapsteen in een dergelijke visie.

---

## 4 JURIDISCHE CONTEXT

---

### 4.1 Gewestplan

---

Het B.P.A. 'De Tesch' is gelegen binnen het gewestplan **Hasselt-Genk**.

In relatie tot het volledige plangebied van het B.P.A. vinden we 4 verschillende gewestplanbestemmingen terug:

- woongebied,
- woonuitbreidingsgebied,
- parkgebied,
- zone voor openbare functies.

Wanneer we enkel het plangebied bekijken dat gewijzigd wordt, zijn volgende bestemmingen van toepassing:

- woonuitbreidingsgebied,
- en een beperkt gedeelte in woongebied.

**Kaart 5: uitsnede gewestplan Hasselt-Genk**

### 4.2 Goedgekeurde niet vervallen verkavelingen

---

Binnen het B.P.A. 'De Tesch' zijn drie verkavelingen gelegen:

- 7058V79/50 gkg.24.10.1979,
- 7058V95/2(V1) gkg.03.02.1995 en
- 7058V/2 gkg. 01.07.1966.

Enkel de verkaveling 7058V95/2 (V1) gkg.03.02.1995 ligt voor een beperkt gedeelte in het te wijzigen plangebied. De twee andere verkavelingen grenzen aan het te wijzigen gedeelte van het B.P.A.

De toegangszone, de welke in de verkaveling opgenomen is als lot 6, is binnen de verkaveling afgestaan aan de gemeente om ingelijfd te worden binnen het openbaar domein. Deze zone is mee opgenomen binnen het BPA om een éénduidige inrichting te krijgen voor al de ontsluitingsfuncties binnen het plangebien.

Aangezien dit perceel door de verkaveling overgedragen is aan het stad zal er geen opheffing van de verkaveling nodig zijn om de bestemming te realiseren.

**Kaart 6: aanwezige verkavelingen**

## 5 BESHRIJVING EN ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied bestaat uit het ingesloten gebied tussen de spoorweglijn Hasselt-Landen, de Kerkhofstraat en het Hefveldplein.

**Kaart 7 analyse van de bestaande toestand.**

### 5.1 Het gebied rond het Hefveldplein

Het gebied rond het Hefveldplein wordt gekenmerkt door een woonerfstructuur bestaande uit een gesloten bebouwing. De gesloten ééngesinswoningen zijn opgebouwd in twee bouwlagen, met een nok evenwijdig aan de as van de weg.

De gebruikte architectuur binnen de verkaveling is sterk verschillend, men vindt hier zowel strakke moderne vormgeving als zeer traditionele landelijke vormgeving terug. Door deze grote verscheidenheid aan bouwstijlen en door de onoverzichtelijke wegenstructuur krijgt men een sterk ongeordend beeld.

In het noorden van de verkaveling ligt het Hefveldplein. Door de ligging van dit plein speelt het momenteel geen belangrijke structurerende rol binnen de verkaveling.

**Foto 1 : wonen in de Tesh, het gebied rond het Hefveldplein**



**Foto 2 : wonen in de Tesh, het gebied rond het Hefveldplein**



## 5.2 Het gebied rond de Kerkhofstraat

De Kerkhofstraat is een woonstraat. De kwaliteit van de woonstraat wordt sterk negatief beïnvloed door de 'achterkanten' van de woningen en functies gelegen aan de St.-Truidersteenweg. De woningen aan de zijde van het plangebied hebben voldoende kwaliteit om samen met de inrichting van het openbaar domein een aangename woonstraat te creëren.

De achterkanten, voornamelijk garagepoorten, zorgen voor een ongestructureerd en onverzorgd beeld in deze straat. Het eerste gedeelte van de Kerkhofstraat heeft een kwalitatief goed ingericht openbaar domein. Dit doordat het voorgebied van het kerkhof, de parkeerzones en een pleintje samen met de aanpalende woningen ingericht zijn als één ruimtelijk geheel. De woningen in de Kerkhofstraat beschikken over het algemeen over diepe en goed ingerichte tuinen.

In de kerkhofstraat is er een open gebied dat toegang geeft naar het binnengebied. Dit open gebied sluit aan bij de insteek van de St.-Truidersteenweg naar de Kerkhofstraat. Hierbij ontstaat er een directe zichtrelatie vanuit de St.-Truidersteenweg naar het te ontwikkelen gebied.

**Foto 3 : Het gebied rond de Kerkhofstraat :**



**Foto 4: Het gebied rond de Kerkhofstraat**





**Foto 5 : Het open gebied – verbinding tussen Kerkhofstraat en plangebied**

(zicht vanuit het open gebied naar de St.-Truidersteenweg)

### 5.3 Het binnengebied

Het binnengebied bestaat voornamelijk uit een grasvlak. De ondergrond van deze zone is zeer drassig. Op de grasvlakte zijn twee boomstructuren aanwezig. De eerste structuur is de restant van een oude boomgaard. Deze boomgaard loopt over de volle breedte van het plangebied. De boomgaardstructuur is niet meer volledig maar de zone waar deze vroeger gesitueerd was komt nog sterk naar boven. De kwaliteit van deze bomen is beperkt, de beeldwaarde van de structuur daarentegen wordt als waardevol beschouwd.

Naast de boomgaardstructuur is er nog een perceel dat volledig begroeid is met berken. De beplanting bestaat uit, uit het wild opgeschoten berken met een zeer kleine stamomtrek. De berken staan tot tegen de spoorweg en dringen zo het terrein binnen.

Vanop het terrein is er een sterke visuele relatie met het stadscentrum. Er is een visuele relatie met de Twee Torens van de TT- wijk en het Virga Jesse Ziekenhuis. Naast deze sterke visuele herkenningspunten heeft men nog een goede visuele relatie met de dichte bebouwing van het stadscentrum.

**Foto : 5 Het binnengebied.**

**Foto 6 : Het binnengebied**



---

## 6 TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

---

### 6.1 Algemene visie op de drager en de invulling van het plangebied

---

**Figuur 1: masterplan.**

**Figuur 2: masterplan met aanduiding ontwerpstructuur.**

Ondanks de stedelijke context van het B.P.A. (en het plangebied) is er in het gebied een sterke aanwezigheid van groen:

- het groen van het kerkhof en het crematorium,
- het parkgebied (populierenaanplanting),
- het groen rond de spoorweg,
- het grasvlak,
- het groen aanwezig in de achtertuinen van de Kerkhofstraat.

Door het aanwezige groen, de rust die de plek uitstraalt, en de directe nabijheid van het stadscentrum is er geopteerd voor een **wooninbreiding** met een **sterk stedelijk karakter in een groen woonklimaat**.

De groenfunctie zal gebruikt worden om een onderliggend vlak, een eenheid, een binding tussen de verschillende invullingen te creëren. Het onderliggend draagvlak, waar de woonfunctie op ingeplant wordt, wordt bekomen door in eerste instantie een inrichtingsplan te ontwikkelen. Dit plan heeft als doel het opmaken van een kwalitatieve woonomgeving met een eenduidig groen beeld. Door het inrichten en het ontwikkelen van de groene basisstructuur ontstaat er een gebied, een kader waarbij het beeld van de omgeving eerst bepaald wordt en daarna pas de invulling. **De drager is de groenstructuur, de invulling zijn de woonvolumes.**

Het gebruik van de groenstructuur als drager van het gebied maakt het mogelijk om binnen deze eenduidige structuur een **voldoende grote differentiatie van woontypologieën** te creëren.

De nadruk bij het inrichten van de dragerstructuur ligt in het gebruik van voldoende groen zodat er een bepaalde geborgenheid, een zekere rust door het groen opgewekt wordt, waarbij er een contrast ontstaat tussen de rust van het groene woonklimaat en de drukte van de omarming door het stedelijk weefsel.

Voor het **stadsbestuur** is er binnen dit verhaal een belangrijke en zelfs **cruciale rol** weggelegd. Om een zekerheid te hebben tot het bekomen van het beoogde eindresultaat, met name een kwalitatieve groene woonomgeving in het stedelijk gebied, zal het stadsbestuur een voortrekkersrol dienen te vervullen. Het stadsbestuur zal voorinvesteren in het project door het ontwikkelen van de groene drager. Door deze voorinvestering verzekert het stadsbestuur zich van de realisatie van het groengebied. De investeringskost die het stadsbestuur hiervoor doet kan gerecupereerd worden daar de gronden en de projecten sneller en onder betere voorwaarden verkocht kunnen worden. Buiten het financiële voordeel kan het stadsbestuur deze groenaanplanting gebruiken als compensatiegroen.

Wanneer het stadsbestuur in samenwerking met een projectontwikkelaar een gedeelte van de ontwikkeling op zich neemt kan men actief en van binnen uit het project tot in de details mee sturen.



## 6.2 De groene drager

De groene drager zorgt samen met de infrastructuren voor een **ordening**, een **structuur** in het nog te ontwikkelen gebied. In de groene structuur springt het parkgebied dadelijk in het oog omwille van zijn grote oppervlakte en belangrijke groendensiteit. Er mag echter niet gesteld worden dat het stadspark alleen deze groenstructuur draagt.

**Figuur 3: parkgebied met hoogwaardig groen**



In het parkgebied zijn er twee zones, twee parkdelen terug te vinden. Enerzijds is er het stadspark wat een **organisch gevormd park** wordt, anderzijds is er het **golflandschap**. (berminrichting). Het organisch park draagt de functie van parkactiviteiten in zich. In het parkgebied worden wandelpaden aangelegd, een zone voor sport en spel, maar voornamelijk zal het park de rustfunctie herbergen.

Het golflandschap wordt gekenmerkt door een sterk glooiend landschap. Dit zorgt voor een omarming van het organisch park en het wonen. Naast de omarming is het golflandschap eveneens een buffer naar de aanwezige spoorweg. De overgangen van vlak naar golvend landschap begeleiden het fiets- en voetgangersverkeer door het parkgebied.



**Figuur 4: golflandschap - berminrichting**

Minstens even belangrijk is de **structuur en de geborgenheid** die door de nieuw aan te leggen **groene laan** zal gecreëerd worden. Deze groene laan zal enerzijds door haar groenvolume de eenheid bewerkstelligen tussen de weginfrastructuur en het voorgebied aan de woningen. Wanneer de groene laan in harmonie met het stadspark wordt ingericht ontstaat het park niet achter de 'parkwoningen' maar rond de groene laan. In deze gedachtegang speelt de **volumevorming van de kruin** van de bomen een zeer belangrijke rol. Door het gebruik van bomen met een sterke kruinvorming wordt een bladerdak gevormd waaronder het leven zich afspeelt. Het parkeren van de auto's, de voetgangerspaden, het voorgebied en de wegenis vallen allemaal onder de 'hoede' van het bladerdak.

**Figuur 5: de groene laan**

Het openbaar domein bestaande uit oa. het inkomgebied van het plangebied, de verschillende parkeerzones en de wegenis worden allemaal met dezelfde filosofie ingedachte, ingericht. Hierdoor ontstaat er een herkenbaar en dragend weefsel wat met de nodige flexibiliteit elke invulling toelaat met behoud en versterking van zijn eigenheid.

**Figuur 6: landschappelijk ingerichte parking**



### 6.3 Het inkomgebied

Het inkomgebied van de planzone aan de Kerkhofstraat krijgt vorm door een plein en bouwvolumes bestaande uit appartementen en seniorenflats. Vanaf het eerste moment dat het gebied betreden wordt zal de aandacht getrokken worden op de waardevolle bomen. Deze vormen samen met het nieuw aangeplante groen en het plein de drager van het voorgebied. Dit voorgebied maakt evenzeer een volwaardig deel, een verhard deel, uit van de groene drager. Hierdoor wordt het binnenkomen van het gebied niet herschepen tot een voorgebied maar tot een volwaardig onderdeel van de globale structuur. De wandvorming van de beide gebouwen versterkt het pleingegeven. Om deze wandvorming niet verloren te laten gaan door in- en uitsprongen is er gekozen om de volumes op een verplichte voorbouwlijn te bouwen en via de voorschriften het in- en uitspringen van de gevels tot het uiterste minimum te beperken. De handelsfuncties in deze gebouwen worden beperkt, de woonfunctie wordt binnen het gebied vooropgesteld. Door de aanwezige woonfunctie ontstaat een 'levend' plein.

De noodzakelijke circulatiezones zullen een volledig geïntegreerd deel uitmaken van het plein.

Het inkomgebied sluit aan op de bestaande insteek, via een beperkte knikbeweging (snelheidsremmend) naar de Kerkhofstraat. De aanzet die in deze zone gebeurd is, met name de kwalitatieve hoekoplossing, wordt verder getrokken en versterkt op het plein. Hierdoor is er gekozen om aan het plein hoekgebouwen te realiseren waar geen onderscheidt gemaakt wordt tussen voor- en achtergevel. Al de gevels dienen een evenwaardige vormgeving te krijgen. Het gebouw dat de overgang maakt tussen de Kerkhofstraat en het plein, namelijk de seniorenhuisvesting, vormt niet enkel een façade aan de Kerkhofstraat en het plein, maar zal tevens door de verplichte bouwlijn in de westelijke gevel, een wand vormen aan het bestaande pleintje.

**Figuur 7: gewenst beeld inkomgebied**



#### 6.4 Het afwerken van de bestaande structuur van de Tesch.

Het afwerken van de woonstructuur van de Tesch is opgebouwd uit twee verschillende zones. Een eerste noordelijk gelegen zone en een tweede zone gebundeld rond de oude boomgaardstructuur.

De noordelijk gelegen zone maakt integraal deel uit van het gebied rond de aan te leggen laan. De woonzone bestaat uit ééngesinswoningen, hoofdzakelijk in gesloten verband. Er kan eveneens gewerkt worden met een aantal halfopen bebouwingen. De voorkeur bij de ontwikkeling van deze woonstrip gaat uit naar een gesloten bouwtype. Door gebruik te maken van gesloten bebouwing wordt er een gevelwand gecreëerd die het laankarakter nog versterkt. Indien er niet gewerkt wordt met een gesloten bebouwing positioneert men best de garage of de carport in de nog open ruimte tussen de twee woningen zodat steeds de wandvorming naar voren komt.

De tweede wooninbreiding is opgericht rond, en aansluitend met, de bestaande boomgaardstructuur. Het gebied wordt gedragen door een woonplein en een groenplein, de boomgaardstructuur is een onderdeel van beide pleinen. De boomgaardstructuur blijft als een groenstructuur behouden, de bomen zelf zullen, indien nodig, vervangen worden door andere hoogwaardige fruitbomen. De keuze zal volledig in harmonie dienen te gebeuren met de reeds bestaande groenstructuren. Het 'verblijfsgebied' dat door deze ruimte gecreëerd wordt is een onderdeel van de groene drager. De woningen worden ingeplant op het woonerf (zonder voortuin) hierdoor wordt de verbondenheid, het leven sterker gekoppeld aan de openbare buitenruimte. Op het plein zal een verbijzondering komen door een combinatie van een woonfunctie en een functie ter ondersteuning van het gemeenschapsleven. Hierdoor krijgt het plein enerzijds een sterker gezicht naar de omgeving toe en anderzijds wordt er een grotere mate van betrokkenheid van het gebied naar de omgeving toe gecreëerd.

Voor de wooninvullingen zal men gebruik maken van een 'traditioneel' gesloten bouwvolume op een eigen perceel. Deze individuele invulling wordt tot een geheel gebonden door het plein en de woonerfstructuur. In de beide zones is specifiek gekozen voor deze woonvorm om alzo een sterke integratie in de reeds bestaande structuur te verkrijgen. In de zuidelijke inbreidingszone bekommt men alzo een oplossing voor het afbouwen van de bestaande verkaveling.

**Figuur 8: gewenste beeld waarde bestaande verkaveling en in te vullen gebied (zicht vanuit het bestaande fietspad)**



## 6.5 De laan

De laan vormt de omarming van het parkgebied, de groenstructuur is de aanzet van het parkgebied.

Binnen de laanstructuur gaat de meeste aandacht uit naar het inrichten van de overgangszone tussen het privé-domein en het openbaar gebied. In deze zone zullen de laanbomen geplant worden op een vastgelegde as. De hoogstambomen zorgen voor het bladerdak waaronder het leven zich afspeelt. De boomstructuur brengt de eenheid aan.

De bomen zullen zo ingeplant worden dat de wanneer de kruinen volgroeid zijn, zij elkaar raken of beperkt verweven zijn, zodat er een dicht bladerdak ontstaat. De inrichting van de voortuinstraken dient één harmonisch geheel te vormen, zowel onderling als met de hoogstambomen, dus de groene drager.

De laanstructuur zal de rust van het woonklimaat versterken door het groenkarakter. Het gegeven zorgt voor een kwalitatief hoogstaand woonkarakter van de laan.

**Figuur 9: gewenste beeldwaarde woonstraat**



**Figuur 10: gewenste beeldwaarde van op het Hefveldplein naar de toekomstige invulling**



## 6.6 De parkwoningen

De parkwoningen vormen een overgangsvorm tussen de ééngezinswoningen en de urban villa's. De parkwoning is een meergezinswoning waarbij er per volume minimaal 4 wooneenheden zijn.

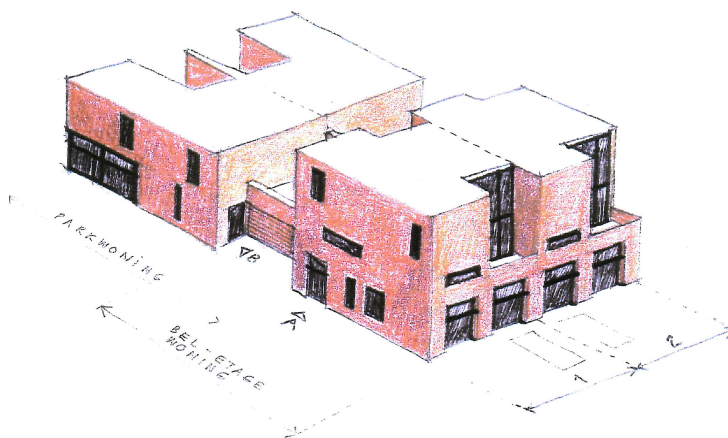
Het woonvolume heeft aan de straatkant maximum 3 bouwlagen en aan de parkzijde kan er een variatie ontstaan tussen 2 à 3 bouwlagen, waardoor het ontstaan van een monotoon en zwaar volume wordt tegengegaan. Door het gebruik van verschillende bouwhoogten wordt het mogelijk om binnen het basisvolume twee specifieke typologieën toe te passen. Aan de straatzijde wordt de typologie van **bel-etagewoning** toegepast, aansluitend aan het parkgebied de typologie van een **parkwoning**. De scheiding tussen de twee verschillende woontypologieën bestaat uit een garage of carport gedeelte. Door deze functie krijgt men vormelijk één geheel.

Aansluitend aan de woonvolumes ligt geen traditionele tuinzone. Er wordt een groeninrichting rond deze woonvolumes bewerkstelligd door algemene groenzone. Deze groeninrichting dient voor de gehele site van de parkwoningen eenzelfde beeldvorming te verkrijgen en maakt integraal deel uit van de groene drager van het gebied.

De toegangen tot de wooneenheden liggen centraal in de groenzone tussen twee woonvolumes. De bel-etage woningen hebben hoofdzakelijk op straatniveau een 'technisch verdiep'. Hierin kan een de technische ruimte, een berging zitten, woonfuncties zijn echter eveneens toegelaten. De leefvertrekken zijn hoofdzakelijk gesitueerd op het 1<sup>ste</sup> verdiep, de nachtvertrekken op het 2<sup>de</sup> verdiep. Op het overgangsgedeelte (garage parkwoning), wat slechts 1 verdiepingshoogte heeft, wordt er voor de bel-etage woningen een buitenruimte, een dakterras voorzien. De toegangen tot deze parkeer(garage)zones zal gebundeld worden voor het gehele woonvolume en het aanpalend woonvolume. Dit zorgt ervoor dat er een om en om principe kan ontwikkeld worden waarbij enerzijds een toegangsfunctie aan het tussenliggend gebied kan toegekend worden en anderzijds bij de volgende zone een groenfunctie. Deze groenfunctie is een uitloper/aanvang van het stadspark.

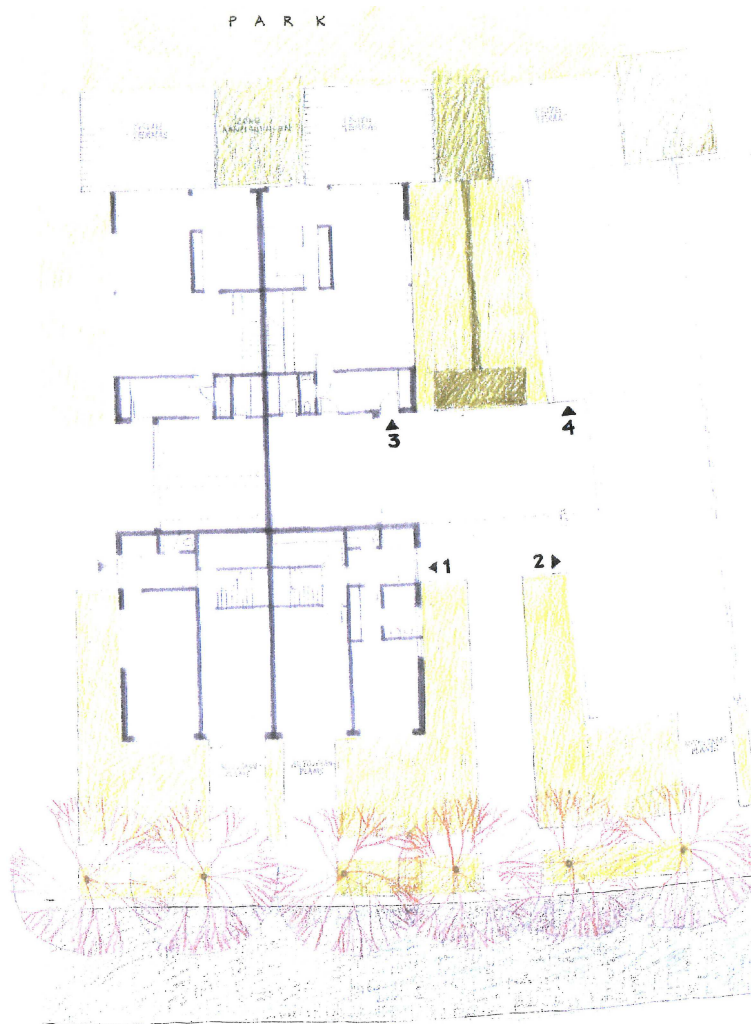
De parkwoningen hebben de interne structuur van een woning met een 'traditioneel' karakter. De leefvertrekken zijn op het gelijkvloer niveau, op het parkniveau gesitueerd. Aansluitend aan de leefvertrekken wordt er een beperkte buitenruimte voorzien. De buitenruimte wordt gedeeltelijk verhard als terras en gedeeltelijk ingericht als groenscherm met de aanpalende wooneenheid. Het terras wordt niet afgeschermd met het parkgebied, hierdoor wordt de relatie tussen het wonen en het park zo optimaal mogelijk benut. Op verdieping krijgen de woningen allemaal een ingesloten terras, om de wooneenheid zo intens mogelijk te voorzien met natuurlijke bezonning en daarbij de relatie tussen het nachtgedeelte en het parkgebied optimaal te benutten.

**Figuur 11: volume schets parkwoning**

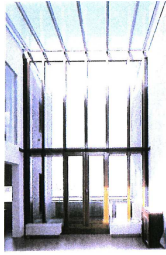




**Figuur 12 inplantingsbeeld parkwoning nivo 0**



**Figuur 13: architecturaal voorbeeld in relatie tot de beeldwaarde**



---

## 6.7 De Urban villa's

De urban villa's zijn puntsgewijze in het park ingeplante kwalitatief hoogstaande woonvolumes. Zij zullen zowel naar binneninrichting als naar algemene architecturale vormgeving een uitgesproken hedendaags karakter hebben.

In de parkzone worden maximaal 8 urban villa's ingeplant wat minimaal 32 en maximaal 44 wooneenheden inhoudt. Deze gebouwen hebben het park als tuin. De urban villa's worden per twee gepositioneerd zodat we enerzijds een gebundelde inplanting krijgen, anderzijds kunnen de twee urban villa's via een ondergronds parkeervolume met elkaar verbonden worden. Door de bundeling van de parkeervolumes worden de toegangen tot de ondergrondse parkeerruimten tot een minimum beperkt. Hierdoor blijven dus de doorbrekingen van de parkstructuur tot een uiterst minimum beperkt. De toegangsvlakken tot deze parkeergarages worden op voldoende afstand van de gebouwen ingericht zodat de vrije ruimte rond het gebouw zo ruim mogelijk blijft, waardoor de urban villa als een sterk gegeven in het groen blijft staan.

De urban villa's hebben maximum 4 bouwlagen, de bouwhoogte kan uitgebreid worden met een vijfde bouwlaag indien deze volledig terugliggend is ten op zichte van al de gevels van het gebouw.

De inrichting van de wooneenheden dienen volledig naar het zuiden gericht te zijn. Elke wooneenheid zal een voldoende groot zonneterras krijgen.

---

## 7 ONTEIGENINGSPLAN

---

Om de ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken dient het stadsbestuur slechts zeer beperkt te onteigenen. Het gaat in hoofdzaak om achterliggende percelen. Het stadsbestuur zelf beschikt over praktisch het volledig plangebied.

De belangrijkste onteigeningen dienen te gebeuren in functie van het inkomgebied en het versterken van de groenstructuur.

**Figuur 14 : onteigeningsplan**