



Hasselt

Hoofdstad van de Smaak

Voorontwerp



MEMORIE VAN TOELICHTING BPA 22 QUARTO” TOMMELEN”

Opdrachtgever: **Stad Hasselt**
Groenplein 1
3500 Hasselt

Ontwerper: **Dienst Ruimtelijke Ordening**
Afdeling planning
projectbegeleider: **Miriam Pauwels**
Versie 2 : 5 februari 2004

1 INLEIDING

1.1 Probleemstelling:

Het huidige plangebied maakt deel uit van het gedeeltelijk vervallen BPA 22 Sporthal Runkst (KB.05/10/1978), het vervallen BPA 22 Bis, en het in herziening gestelde BPA 22 Ter Tommelen (MB. 21/05/1992).

De onduidelijke juridische toestand van het plangebied, de verouderde en voorbijgestreefde stedenbouwkundige voorschriften en de gewijzigde ruimtelijke context geven aanleiding tot het herbekijken van het plangebied

De gewijzigde ruimtelijke context heeft betrekking op :

- de ontwikkeling van het Stedelijk Natuurpark Tommelen
- de moeilijke ontsluiting van de KMO-gebieden in de Veldstraat en Roeselstraat, door de afschaffing van de reservatiezone voor wegenis in de gewestplanwijziging Hasselt-Genk van 6/10/2000
- de woonbehoeftestudie, waarin gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningaanbod, goedgekeurd door de Provincie Limburg dd.16/10/2003
- de ontwikkelingen binnen de studie van de Afbakening van het Regionaal Stedelijk gebied Hasselt-Genk

1.2 Doelstellingen:

Het bestuur van de stad Hasselt staat voor de uitdaging om enerzijds op korte termijn en anderzijds op een gestructureerde wijze, een evenwichtig aanbod aan woningen te realiseren en dit met aandacht voor de aanwezige natuurlijke groenstructuren en de inrichting van het openbaar domein.

Het stadsbestuur kan haar beleidsdoelstellingen niet alleen verwezenlijken, namelijk de realisatie van 7790 woonegelegenheden, voor de bijkomende gezinnen voor 2012 (zie woonbehoeftenota). Hiervoor is ze aangewezen op de medewerking van derden, met name burgers, organisaties en bedrijven. Dit wil echter niet zeggen dat het stadsbestuur al de initiatieven zal overlaten aan privé initiatief. Het openbaar initiatief is vereist in belang van de zwakkere waarden die op de markt onvoldoende aanbod komen, vb het sociale, het ecologische en de duurzaamheid van de ontwikkelingen.

Een samenwerking tussen enerzijds de Stad Hasselt, en anderzijds de huisvestingsmaatschappijen, de milieuverenigingen, projectontwikkelaars en andere is noodzakelijk. Door de realisatie van samenwerkingsverbanden met deze partijen heeft het stadsbestuur steeds de nodige medezeggenschap over de geplande ontwikkelingen.

Om een voldoende gedifferentieerde en kwalitatieve stedelijke omgeving te aan te bieden neemt het stadsbestuur volgende doelstellingen als basis voor het verkrijgen van een kwalitatief geheel:

- Het aanbieden van geschikte woningen voor elke specifieke doelgroep
- Een fijschalige menging van gesubsidieerde woningbouw en private woningbouw
- Het creëren van voldoende aanbod van geschikte seniorenwoningen
- Het afzwakken van de actuele scheiding tussen bepaalde woningtypologieën
- Streven naar kwalitatieve openbare ruimten
- Aandacht voor de aanwezige lijninfrastructuren en hun directe invloed op de omgeving
- Er dient aandacht besteed te worden aan het ingroenen van de binnengebieden en het ontwikkelen van doordachte inbreidingsprojecten.
- Vermengen woon en werkfunctie binnen het stedelijke gebied
- Maximaal behoud van het natuurgebied Tommelen

2. DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN HET PLANGEBIED

2.1 Situering en ruimere Context

Het plangebied wordt door een aantal ruimere entiteiten begrensd. In het noorden door de spoorlijn Aarschot-Diest-Hasselt-Luik, ten westen door de autosnelweg E 313 Antwerpen-Luik, ten zuiden door de Runkstersteenweg en ten oosten door de Veld- en Tommelenstraat. De Grote Ring scheidt de woonwijk "St.Kristoffel" van aanliggende woonwijk "Runkst" terwijl de autosnelweg E314 (Antwerpen-Luik) een fysische en visuele barrière vormt naar het open landschap in het zuidwesten.

Het oorspronkelijke BPA 22, KB.5/10/1978, bevatte een grote zone voor half-open en aaneengesloten bebouwing binnen het huidige plangebied. Hierdoor wordt de wijk gekenmerkt door een lintbebouwing langs de Veldstraat en de Tommelenstraat. Ze heeft een laag voorzieningsniveau en richt zich voor de dagelijkse behoeften op de woonbuurt "Runkst", aan de overzijde van de Grote Ring, en naar het centrum van Hasselt.

De wijk wordt sterk belast door het sluisverkeer in de Veldstraat, welke als verbinding fungeert tussen de Kuringersteenweg en de Grote Ring.

De delen bestemd voor de hoogbouw gelegen aan de binnenzijde tegen de Grote Ring werden uitgesloten uit het oorspronkelijke BPA 22. In deze zones werden in 1979 en in 1994 hoofdzakelijk grotere winkelcomplexen voorzien welke weinig of geen bijdrage leveren aan de ruimtelijke omgeving.

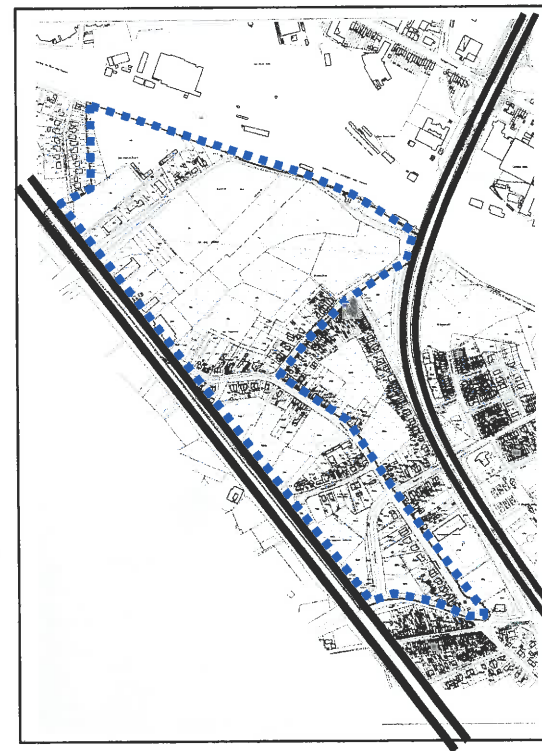
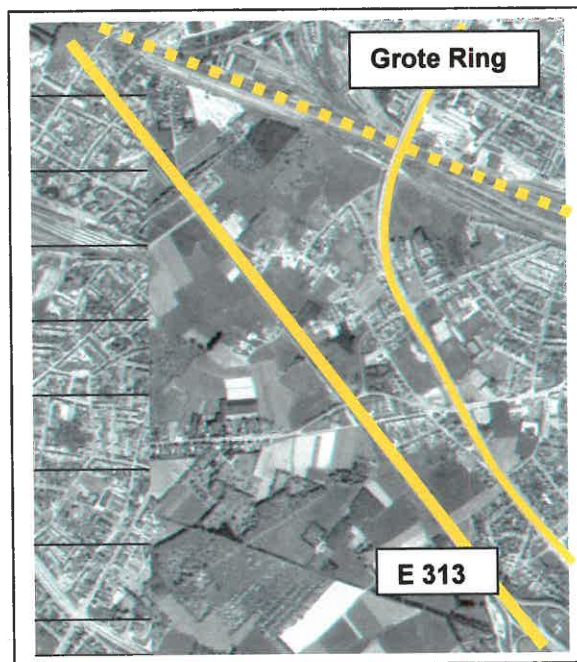
De ALDI, Wickes en JBC zijn gevestigd op de hoek van de Runkstersteenweg en de Hendrik Van Veldekesingel. De Scarpino en het bovenliggende appartementencomplex zijn gevestigd langs de ventweg van de Hendrik Van Veldekesingel.

Een ruime zone voor openbaar nut werd wel weerhouden, hierop bevinden zich de sportterreinen en de sporthal van Runkst.

Het oorspronkelijke BPA 22 voorzag een verdere uitbreiding van de zone voor open-en half open bebouwing in het huidige plangebied. In het latere BPA 22 Ter werd een deel van deze zone (het gedeelte tussen de Tommelenstraat en de spoorlijn) ingenomen voor KMO-gronden en een deel voor een openbaar groengebied. Het openbaar groengebied is een ecologisch waardevol groengebied, de vroegere bommenkraters vormen hier waardevolle ecologische poelen.

- In het Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, en het beheersplan voor Tommelen streeft men naar het behoud en een verdere ontwikkeling van dit gebied.
- In het masterplan van de stationsomgeving wordt dit groengebied als een stapsteen gezien voor het ingroenen van de woonbuurten en het realiseren van een groene verbinding naar de zuidzijde van het stationsgebied.

situering van het plangebied binnen Hasselt



3. PLANNINGSCONTEXT

3.1 Context vanuit het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen:

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd op 23 september 1997 en de bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd 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. Het werd opgedeeld in een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

In het RSV komen **4 structuurbepalende elementen** voor namelijk:

- Het stedelijk gebied
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- En de lijninfrastructuren

Hasselt werd in het RSV samen met Genk geselecteerd als **regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk**. Hierin zitten eveneens delen van de gemeente Zonhoven en Diepenbeek. In deze stedelijke gebieden zullen de ontwikkeling van activiteiten geconcentreerd en gestimuleerd worden en dit in respect met de draagkracht van het stedelijke weefsel.

In functie van **de verdeling van de behoefte aan bijkomende aan woongelegenheden** in de provincie Limburg wordt er een opsplitsing gemaakt van **57%** in het stedelijk gebied en **43 %** in de kernen van het buitengebied.

Om de noodzakelijke vernieuwingen en het dynamische stadsvernieuwingen in de stad door te voeren zal er gewerkt te worden met **strategische projecten**. Op Vlaams niveau wordt de stationsomgeving als een strategisch project geselecteerd. Het huidige plangebied leunt aan bij deze stationsomgeving. Op gemeentelijk niveau worden eveneens strategische projecten geselecteerd. Hierin staan de **kwaliteit van de stedelijke woonomgeving**, de **ontwikkeling van nieuwe woontypologieën** en de **goede bereikbaarheid** voorop. Daarnaast stimuleren zij de andere actoren, waaronder huisvesting, om projecten op te zetten die aantrekkelijk stedelijk wonen aantonen. Onder meer omwille van de gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking wordt de behoefte aan nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen steeds groter. Hierbij wordt gedacht aan kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk om aan de wijzigende behoefte te voldoen.

Voor deze ontwikkeling van strategische 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 twee pijlers. Enerzijds de beperkte overheidsmiddelen gericht investeren. Anderzijds op actieve wijze samenwerken met de particuliere investeerders en daarbij sturend optreden.

Om de woonfunctie, buiten de strategische projecten, te stimuleren en attractief te maken, moet in de stedelijke gebieden gestreefd worden naar **een differentiatie van de woningvoorraad**. Het gaat hierbij om een differentiatie naar grootte en type. Dit vereist het ontwikkelen van nieuwe woningen en woonconcepten. Deze woonconcepten moeten borg staan voor een kwalitatieve woonomgeving, zodat de woonfunctie er behouden blijft en voldoende attractief is en concurrerend kan optreden met het wonen in de buitengebieden. Ook gezinnen met kinderen moeten goed kunnen wonen in de stedelijke gebieden. Hierbij dienen we aandacht te besteden aan voldoende grote en flexibele woningen met toegankelijkheid van terras, tuin of park, betaalbaar, verkeersveilig en goed bereikbaar. Het realiseren van deze doelstelling mag echter geen sociale verdringing teweeg brengen van de minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen.

Verdichting is een van de sleutelbegrippen waarbij openheid en stedelijkheid voorop staat. Om een economisch draagvlak van voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk om naar de minimaal opgelegde waarden te streven. Voor de stedelijke gebieden wordt in het RSV **een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare** vooropgesteld. Hierbij dient vermeld te worden dat deze dichtheden moeten worden opgevat als een richtcijfer deel uitmakend van de woonbehoefte van de gemeente. Het uitbreiden van de woningvoorraad volgens het RSV kan niet enkel gericht zijn op creëren van nieuwe bouwlocaties maar dient absolute prioriteit te geven aan kwalitatieve inbreidingsprojecten.

3.2 Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg.

Hasselt maakt deel uit van het netwerk Midden Limburg welk de hoofdruimte is van de provincie. Deze hoofdruimte is de motor van de verstedelijking van de provincie. Voor de meest hoogwaardige functies moet hier een plaats gecreëerd worden. Dit geldt onder andere voor wonen, bedrijvigheid, dienstverlening, grootschalige voorzieningen, distributie, verkeer. De hoofdruimte positioneert zich op Vlaams niveau.

Deze regio vormt een smal overgangsgebied tussen het Kempisch 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 zuid-westelijke stijlrand, de Demervallei, grote vijvercomplexen en verschillende noordoost-zuidwest georiënteerde beekvalleien, zoals de Slangebeek, ...

De nederzettingsstructuur van midden Limburg is op het eerste zicht weinig gestructureerd. Naast de historische stad Hasselt en enkele uitgegroeide Kempense dorpscentra bestaat het vooral uit een conglomeraat van cités, uitgestrekte wijken en openbebouwingen langs het lokale wegennet.

Hasselt is gelegen ten zuiden van de Demer, gestructureerd door de kleine ring en versterkt door de aanleg van de grote ring. Typisch voor Hasselt is het ontbreken van een 19 de eeuwse gordel en de versnijding van het gebied door verschillende spoorlijnen

Hasselt wordt in relatie tot zijn historische gegroeide structuur gekenmerkt door een radioconcentrische opgebouwde stedelijke structuur met belangrijke lintvormige uitwerpingen langs de verschillende steenwegen. Deze vervullen elk een specifieke functie. De Kempische steenweg is in de noordelijke richting uitgegroeid tot een centrale as van een suburbaan gebied, dat tot in Houthalen reikt. In westelijke richting is de Kuringersteenweg een aanhechting van het stationsgebied en grootschalige handel tot in Kermt.

De grote ring en het Albertkanaal zijn twee van de meest belangrijke economische dragers binnen de regio Midden Limburg.

Visie en concept

De verscheidenheid van vormen van stedelijkheid en van de verweving daarin van belangrijke open ruimten vergen een beleidsmatige aanpak als stedelijk netwerk. Het stedelijk gebied Hasselt-Genk vormt de spil en het zwaartepunt van de hoofdruimte en van de provincie Limburg. Om de positie van het centrum te versterken moet er gewerkt worden aan de verstedelijking van dit gebied. Er dient een draagvlak gecreëerd te worden om een minimum aantal hoogwaardige stedelijke voorzieningen aan te trekken. Het accent, binnen dit gebied, ligt op de bestuursfunctie en de gevarieerde productiestructuur van het stedelijk gebied. Het is hierbij noodzakelijk om een functionele afstemming te vinden tussen Hasselt en Genk.

Tot de deelruimte Hasselt-Genk behoren de gemeenten Hasselt, Genk, Zonhoven en Diepenbeek.

Voor dit meerkernig stedelijk gebied worden vanuit de invalshoek van de provincie volgende ruimtelijke principes als suggestie voor de Vlaamse overheid voorgesteld.

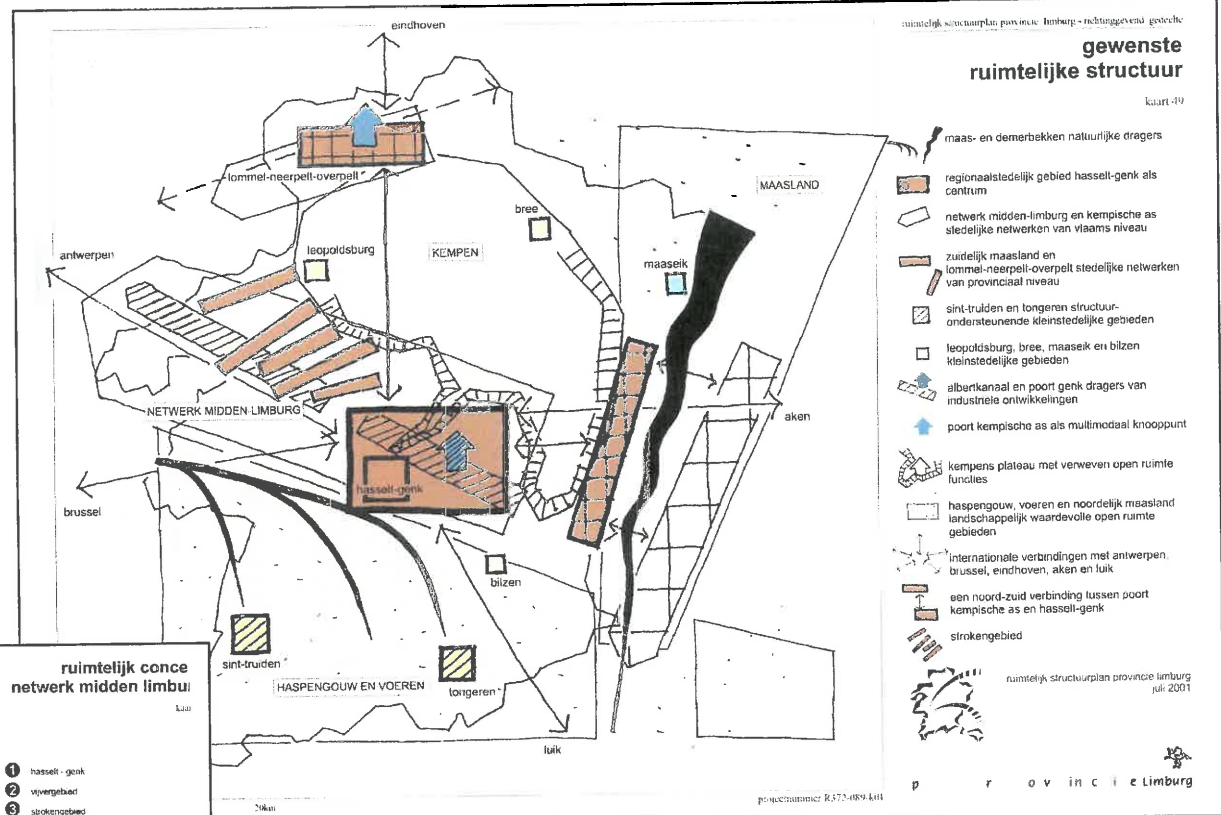
- Ondanks de meerkernige structuur is Hasselt de meest centrale kern in het gebied. Hasselt groepeert de belangrijkste voorzieningen en kan als uithangbord en aanspreekpunt functioneren. Nieuwe centrumfuncties worden bij voorkeur in Hasselt gelokaliseerd.
- Het regionaal stedelijk gebied wordt aanzien als een geheel van gevarieerd een kwalitatief min of meer gemengde functies.
- De stationsomgeving samen met Runkst en de kanaalkom worden als toplocaties vernoemd. Op deze plaats moeten hoogwaardige stedelijke functies worden aangetrokken. Ze zijn noodzakelijk voor het regionaal stedelijk niveau van Hasselt-Genk.
- Het Albertkanaal, de E313, E314 en de spoorlijnen vormen de dragers van de infrastructuur van de hoofruimte.
- De Demervallei wordt als groen lint doorheen het gebied maximaal beschermd..
- Het gebied Bokrijk-Kiewit tussen Hasselt en Genk wordt beschouwd als het groene hart omgeven door het regionaal stedelijk gebied.

Mogelijke beleidsthema's

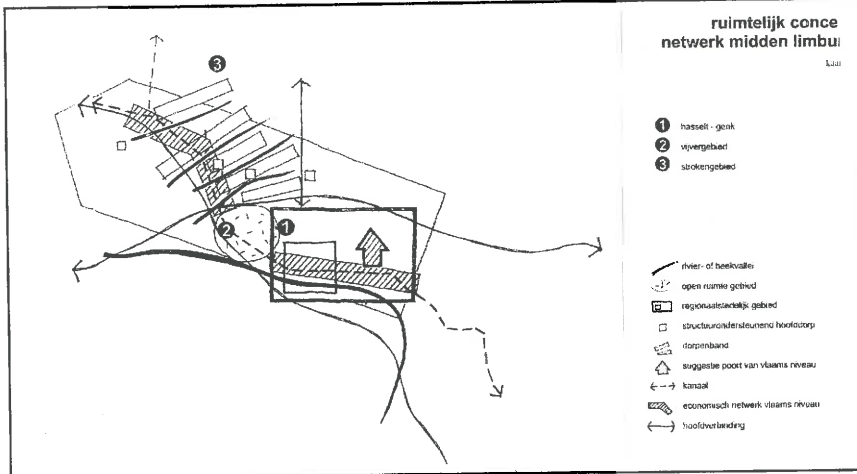
- **Bereikbaarheid:** Hasselt-Genk kan zijn rol in de regio enkel vervullen mits goede interne en externe verbindingen met de omliggende regionaal stedelijke en grootstedelijke gebieden
- **Stedelijk aanbod:** Om de uitstraling van Hasselt en Genk te versterken moeten ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd voor allerlei functies. Dat geldt voor bijkomende woningen, bijkomende bedrijven, voorzieningen met een regionale uitstraling, enz.
- **Stadvernieuwing:** Herwaardering van het bestaande weefsel speelt eveneens een rol bij het versterken van het stedelijk gebied. Vele verspreide wijken hebben onvoldoende dichtheid. Om die te verhogen kunnen een minimum aantal nieuwe functies worden ingebracht: nieuwe woningen, nieuwe lokale voorzieningen.
- **Economische ontwikkelingen en kennis en opleidingen:** beide te situeren binnen het stedelijk gebied
- **Natuurlijke en landschappelijke structuur:** De talrijke beken en rivieren en de stijrand van het Kempisch plateau vormen de dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur
- **Toerisme en recreatie:** verschillende hoog-dynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen komen voor in het stedelijk gebied en dienen verder uitgebouwd te worden.

Provinciaal Structuurplan Limburg

Kaart 1: Gewenste Ruimtelijke Structuur



Kaart 2: Ruimtelijk Concept Midden Limburg



3.3 Context vanuit de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De startnota werd opgemaakt door het studie bureau Technum en een voorlopige eindversie werd voorgelegd aan het college van Burgemeester en Schepenen op 4 april 2001. Het dossier werd voor advies verzonden aan AROHM Brussel en voorgelegd aan de gemeentelijke adviesraden. De **bemerkingen van AROHM Brussel werden op 9 augustus 2001** overgemaakt aan de stad Hasselt. De voorgestelde versie van de startnota en een gebundeld verslag van de verschillende bemerkingen vormen de uiteindelijke startnota.

In de startnota wordt een aanzet gegeven over de visie tot ontwikkeling van de stad. Het poneren van een visie in deze vroege fase van het structuurplanningsproces heeft vooral de bedoeling om het overleg over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Hasselt aan te zwengelen en een eerste keer te toetsen aan een breder forum. De visie is dus aanpasbaar.

Visievorming: Aandachtspunten voor een aantal belangrijke deelruimten

Hasselt wordt opgedeeld in de kernstad, de binnenstad, het voorstedelijke gebied en het buitengebied.

- De kernstad is het historische hart van Hasselt; het hoofdaccent ligt hier op het behouden van de fijnmazige structuur en het voorkomen van verdere schaalbreuken. Het stimuleren van het handelskarakter met aandacht voor wonen boven winkels.
- In de binnenstad worden vijf samenhangende stedelijke woonwijken onderscheiden. Elke wijk moet op lokaal niveau kunnen ontwikkelen en de bereikbaarheid via de invalswegen moet gegarandeerd te worden. De barrièrevorming die door de aanleg van de spoorweg tot stand kwam dient verminderd te worden en grote strategische projecten worden aangegrepen als aanzet tot het saneren van minder attractieve stadsdelen bv stationsomgeving, kanaalkom, e.a.
- Het voorstedelijke gebied ontwikkeld zich voornamelijk in functie van het wonen met aandacht voor de Demerdorpen Kuringen, Kermt, Spalbeek en Godsheide, het noordelijke suburbaan woongebied, de zuidelijke as naar St. Lambrechts Herk en de woongebieden langsheen de Luikersteenweg met Rapertingen als dorpskern. Het voorzieningen niveau is afgestemd op het gebied Naast de woonfunctie wordt er in het voorstedelijke gebied een aanzienlijke oppervlakte gevrijwaard voor stedelijke groenvoorzieningen, recreatie en gemengde functies.
- Tot het buitengebied behoren de randgemeenten Stokrooie, Wimmertingen en Stevoort, zij behouden een zekere autonomie ten op zichten van Hasselt en kunnen in de kern nog ontwikkelen. In dit buitengebied wordt er aandacht besteed aan de gave landschappen op gemeentelijk niveau, de bosgebieden, vijvercomplexen en natuurlijke waterlopen. Het ontwikkelen van een stadsrandbos kan de binding tussen stedelijk gebied en buitengebied versterken.

Maximale ondersteuning van een vernieuwd openbaar vervoerssysteem

- Optimaliseren van het openbaar vervoer op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- De stationsomgeving ontwikkelen als een poort voor Hasselt. De ontwikkeling van de stationsomgeving geeft een nieuwe impuls aan een verpauperde omgeving.

Handel en diensten: gezien het belang van de tertiaire sector in Hasselt is het noodzakelijk deze sector voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

- Handel en diensten aan knooppunten. De ontwikkeling van kantoorruimten en kantoorlocaties in de binnenstad moet maximaal ondersteund worden door een goede relatie met knooppunten van het openbare vervoer of parkeergarages.
- Verdeelcentrum grote ring: op de grote ring dient gewerkt te worden aan een vlotte verkeersdoorstroming naar de autosnelweg en de gewestwegen. Het stadsbeeld en de uitstraling van de grote ring dienen grondig aangepakt en verbeterd.
- Kleinhandelszones: Er dient gezocht te worden naar goede locaties voor grootschalige kleinhandel.

Bedrijvzones: Er dient gestreefd te worden naar een diversiteit in de bedrijvzones, bijvoorbeeld: bedrijventerreinen voor hoogwaardige technologische bedrijven, wetenschapsparken, lokale bedrijventerreinen, e.a.

Onderwijsconcentraties: De differentiatie in het huidige onderwijsaanbod wordt verder uitgebouwd en versterkt. Universitair onderwijs en hoger onderwijs van het lange type vestigen zich in de omgeving van de campus en de provinciale as.

De provinciale as: de provinciale as kan een nieuwe ader worden in het Hasselts stedelijk netwerk hij bindt en versterkt een aantal functies die functioneren op provinciaal niveau.

De groene cordon rond Hasselt: verschillende grote groene en open gebieden worden aan elkaar verbonden of aan elkaar gekoppeld. Op die manier ontstaat er een groen of openruimte cordon rond de stad. Deze dooradert de stedelijke en voorstedelijke woongebieden door middel van groene stapstenen.

Kaart p 14: Startnota GRS Hasselt

3.4 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Op 30 december 2002 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gegund aan het studiebureau Technum. De studie bevindt zich momenteel in de eerste fase en zal een finalesering bekomen eind 2005.

3.5 Context vanuit de Woonbehoeftenota Stad Hasselt

Voor de woonbehoeftestudie, opgemaakt door het studie bureau GEDAS, werd op 5 juni 2003 een plenaire vergadering georganiseerd. Gezien de Provincie reeds beschikt over een goedgekeurd Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is de Bestendige Deputatie bevoegd om een goedkeuring te verlenen.

Op **16 oktober 2003** werd een principiële akkoord verleent door de **Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg** voor de woonbehoeftenota van de stad Hasselt

Het beleidsplan omvat:

Uitgangspunten en doelstellingen:

- Een geschikte woning voor elke Hasselaar
- Een kwalitatief stedelijk beleid
- De gewenste ruimtelijke structuur als referentiekader bij het invullen van de kwantitatieve taakstellingen
- Optimale menging van gezinnen over het hele grondgebied
- Concrete acties om de beleidsopties te concretiseren
- Een dialoog met de bevolking

Afstemming van het woonbeleid en het ruimtelijk beleid

- Invulling van de eigen kwantitatieve behoefte in Hasselt.
- Ruimte voor het aanbodbeleid in het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk
De taakstelling voor het stedelijk gebied Hasselt-Genk wordt bepaald door het Vlaams gewest in het kader van het afbakeningsproces. Rekening houdend met deze taakstelling en de natuurlijke aangroei zullen er in de periode 2002-2007, 7066 nieuwe woningen moeten gerealiseerd worden.

Het aansnijden en herstructureren van reservegebieden is noodzakelijk om tot de realisatie van 7066 woningen over te kunnen gaan. Tussen 2007 en 2012 worden nog eens 724 bijkomende woningen gevraagd, hierbij wordt geen rekening gehouden met een bijkomende taakstelling vanuit het Vlaams Gewest.

Het plan gebied valt volgens het afbakeningsproces binnen het stedelijke gebied. Een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare wordt vooropgesteld. Binnen het plangebied bevinden zich een aantal woonuitbreidingsgebieden. Deze werden reeds gedeeltelijk aangesneden in BPA 22 en BPA 22 Ter. Vanuit de nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening moeten deze zones aangepast worden aan de huidige normen en noden van de woonbehoefte.

3.6 Het GNOP en het beheersplan Tommelen.

Het Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan werd opgesteld in 1996 door de dienst Leefmilieu van de stad Hasselt.

In het algemene besluit van het GNOP wordt gewezen op het belang van het behoud van gebieden met hoge natuurlijke potenties. Eén van de belangrijkste voorwaarden om deze op termijn te kunnen vrijwaren en ontwikkelen is niet alleen de bescherming van de gebieden zelf, maar ook het doorbreken van de isolatie en de versnippering van de natuur.

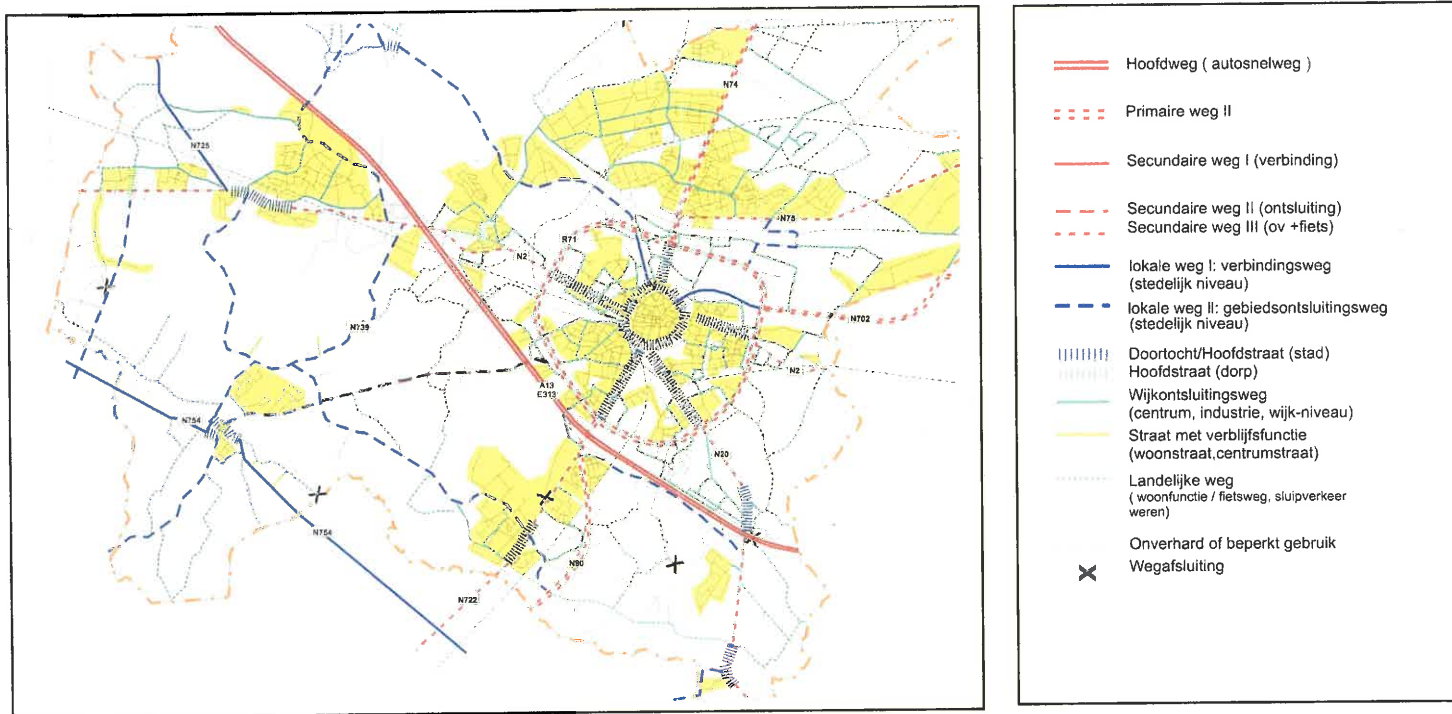
In het plangebied zijn er gebieden die extra aandacht krijgen binnen het GNOP, namelijk het gebied met hoge natuurwaarde "Tommelen", opgenomen als een actievoorstel, maar ook de bestaande bermen langs spoorwegen en gewestwegen.

Voor het groengebied "Tommelen" werd in 1997 een beheersplan opgemaakt door de VZW Natuurbeschermingsactie Limburg in opdracht van het groencomité van de stad Hasselt en de Wielewaal, afd. Midden Limburg.

Binnen het plangebied wil de stad rekening houden met de elementen vermeld in dit Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan en het daar bijhorende beheersplan voor Tommelen.



3.7 Het Mobiliteitsplan Hasselt



LEGENDE Wegencategorisering Duurzaam Scenario

De voornaamste wegen in directe relatie met BPA 22 quarto zijn:

Hoofdweg : autosnelweg E313

Primaire weg type II: de Grote Ring , ter hoogte van het BPA, Hendrik van Veldekesingel genaamd

Secundaire weg III: Kuringersteenweg

Lokale wegen II: gebiedsontsluitingsweg, Runkstersteenweg buiten grote ring

Wijkontsluitingswegen: Runkstersteenweg, Boekstraat , Spoorwegstraat (gedeeltelijk) , Vredestraat, Djef Antenstraat, Veldstraat (gedeeltelijk)

Landelijke wegen: Veldstraat (gedeeltelijk), Spoorwegstraat(gedeeltelijk), Roeselstraat, Runksterkiezel,...

Straat met verblijfsfunctie: bv Augustijnenstraat, Ertbeekstraat, Acaciastraat,....

Beleidsplan:

Het beleidsplan is een plan dat de krachtlijnen en de verantwoordelijkheden aangeeft voor een geïntegreerd programma van acties voor korte, middellange en lange termijn. De opgave van het beleidsplan is het ontwikkelingsscenario duurzame mobiliteit te realiseren door maatregelen.

Deze worden in het beleidsplan vertaald naar thema's:

- *Hasselt koos eerst voor openbaar vervoer:*
In BPA 22 quarto dient er aandacht besteed te worden aan een goede verbinding tussen de woonbuurten en de aangrenzende Stationsomgeving.
- *Fiets meest duurzaam vervoermiddel:*
Goede fiets verbindingen doorheen de woonbuurten is een vereiste binnen BPA 22 quarto
- *Verkeersleefbaarheid:*
De nieuwe woonbuurten moeten met zorg bekeken worden in functie van de verkeersleefbaarheid
- *Bereikbaarheid met de auto van de Stad Hasselt*
Speerpunt is de verbetering van de doorstroming op de Grote Ring waar een deel kruispunten worden afgeschaft en het verkeer van de stadswijken zal verschuiven naar een minimum aantal duurzame ongelijkvloerse kruispunten

Uit het oogpunt van de mobiliteit dient er gestreefd te worden naar een verdichting van het wonen binnen de Grote Ring en rond knooppunten van openbaar vervoer.

Categorisering van de wegenis in BPA 22 quarto :

In het mobiliteitsplan wordt de categorisering van de meeste straten vastgelegd. Het ontwerp voorziet enkele wijzigingen zoals het gedeeltelijk afschaffen van de Boekstraat, het herbekijken van de Veldstraat en de aansluitingen met de Grote Ring.
De nieuwe wegenis binnen de projectzones worden aangelegd als "straten met verblijfsfunctie" (woonstraat, centrumstraat en pleinen)

Aanpassing Veldstraat

De Veldstraat die momenteel zwaar belast wordt met sluisverkeer, van de Kuringersteenweg naar de grote Ring en omgekeerd, dient ontwikkeld te worden naar een wijkontsluitingsweg.

De heraanleg van de Veldstraat, gepland is voor 2004, zal het doorgaand verkeer verdringen en de woonbuurt opwaarderen.

JURIDISCHE CONTEXT

4.1 Gewestplan en gewestplanwijziging

4.1.1 Gewestplan Hasselt-Genk dd. 03/04/1979

Binnen het gewestplan Hasselt-Genk is de zone tussen de Grote Ring en de autosnelweg E313 deels gelegen in een woongebied, deels in een woonuitbreidingsgebied en deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven.

De zone voor ambachtelijke bedrijven situeert zich tussen de spoorwegemplacementen en de Tommelenstraat.

Het woongebied situeert zich hoofdzakelijk tussen de Veldstraat, de Hendrik Van Veldekesingel, de Tommelenstraat en de Boekstraat. De Augustijnenstraat ligt langs de noordzijde woongebied.

De overige gedeelten zijn hoofdzakelijk woonuitbreidingsgebieden.

Een reservatie zone loopt van aan de Grote Ring over de zone voor ambachtelijke bedrijven tot aan de autosnelweg en verder over het agrarische gebied tot aan de Kuringersteenweg. Deze vervalt volgens de gewestplanwijziging dd. 6/10/2000

Kaart gewestplan Hasselt-Genk 03/04/1979



4.1.3 Wijzigingen (door BPA 22 quarto Tommelen) ten opzichte van het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 en de latere wijziging van 6/10/2000.

De wijzigingen ten opzichte van het gewestplan worden *op het juridische overzichtsplan* opgesplitst in 3 delen.

- Deel 1: Is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 en de latere wijziging van 6/10/2000 volledig gelegen in een KMO-gebied. Dit gedeelte werd niet opgenomen in BPA 22 of BPA 22 Ter. De oppervlakte van dit gebied bedraagt +/- **3 ha 96 a** en wordt volgens het bestemmingsplan van BPA 22 quarto Tommelen volledig omgezet naar woongebied.
- Deel 2: Is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 en de latere wijziging van 6/10/2000 volledig gelegen in een KMO-gebied. Dit gedeelte werd niet opgenomen in BPA 22. In BPA 22 ter werd het aangeduid als een KMO-zone met een groene buffer en wegenis. Dit vervalt door de gewestplanwijziging van 6/10/2000. De oppervlakte van dit gebied bedraagt +/- **2 ha 90a** en wordt volgens het bestemmingsplan van BPA 22 quarto Tommelen deels omgezet naar woongebied en deels naar een KMO-zone verenigbaar met het woongebied.
- Deel 3: Is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 en de latere wijziging van 6/10/2000 volledig gelegen in een KMO-gebied. Dit gedeelte werd niet opgenomen in BPA 22. In BPA 22 Ter werd deze zone voor **5ha 76a** bestemd als **groengebied** het overige gedeelte was bestemd voor KMO gebied met wegenis conform het gewestplan, door de **gewestplan wijziging van 6/10/2000 werd het gebied deels terug voorzien als KMO-zone**. De oppervlakte van dit gebied bedraagt +/- **16 ha 23 a** en wordt volgens het bestemmingsplan van BPA 22 quarto Tommelen voor **11ha 81a** omgezet naar groengebied "stedelijk natuurpark Tommelen" en voor **4ha 42a** tot woongebied en KMO-gebied verenigbaar met de woonfunctie.

De totale oppervlakte KMO gebied, volgens de gewestplanwijziging van 6/10/2000, bedraagt **21ha 09a**. Hiervan wordt **11ha en 81a** voorzien om te bestemmen als stedelijk natuurpark Tommelen en **9 ha 28a** om te bestemmen als woongebied en KMO-zone verenigbaar met de woonfunctie.

In kader van het structuurplan van Hasselt wordt er een compensatie gevraagd voor 21ha09a nieuw aan te leggen KMO-gronden om de economische ontwikkeling van het stedelijk gebied Hasselt-Genk deels in Hasselt te kunnen realiseren.

4.2 BPA 22, BPA 22 bis en BPA 22 ter:

BPA 22 omvat een drietal plannen:

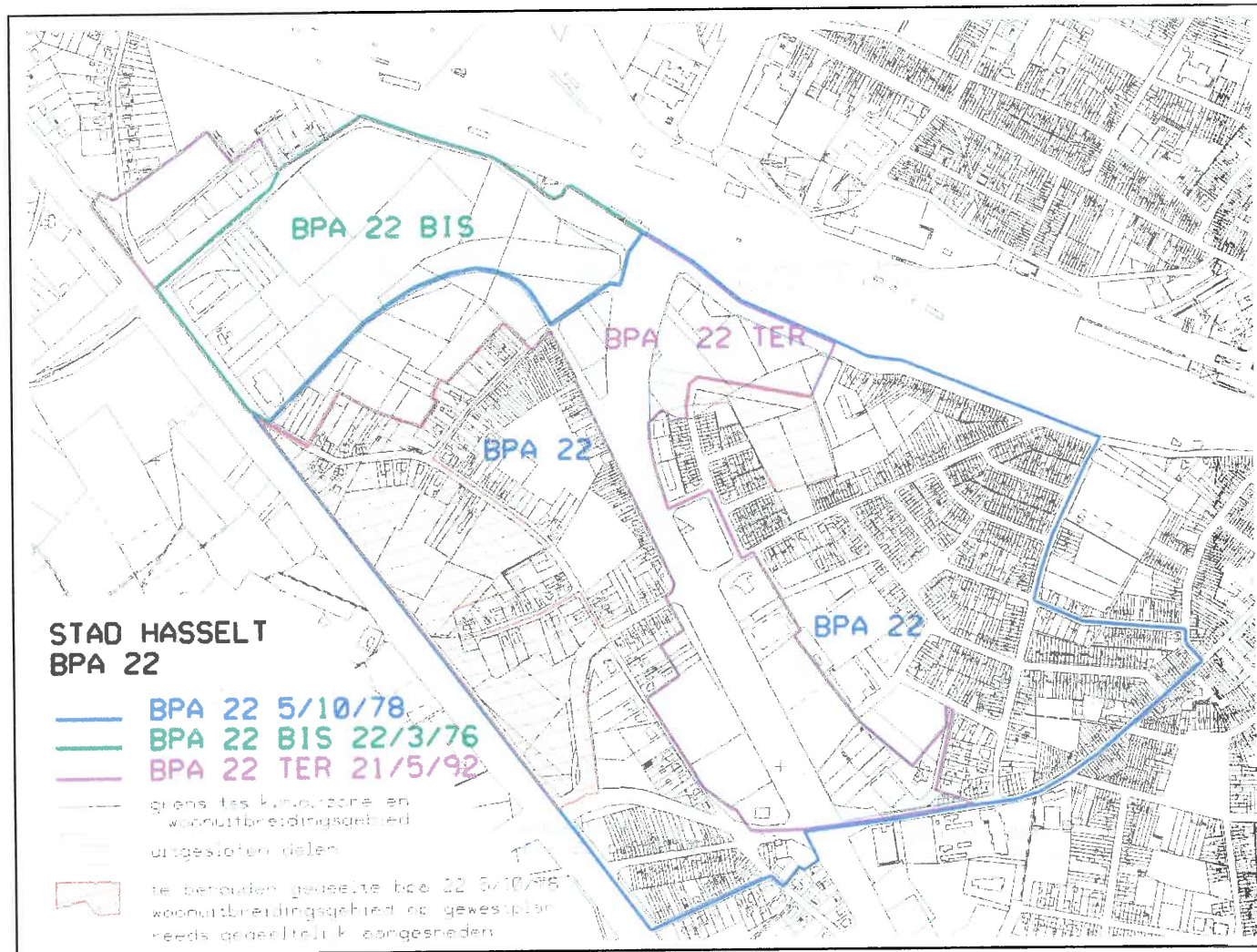
- BPA 22 bis KB 22.03.1976 vervallen volgens art 172 en art 190 van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening
- BPA 22 sporthal Runkst KB 05.10.1978 gedeeltelijk behouden, beslissing Vlaamse regering 30/3/2001
- BPA 22 Ter KB 21.05.1992
- Herziening BPA 22 en BPA 22 Ter MB 27.09.1997

Met betrekking tot deze vervalregel van "oude gemeentelijke plannen van aanleg" zoals vermeld in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening onder art. 172 en 190 werd er op 30/3/2001 een beslissing genomen door de Vlaamse regering tot het gedeeltelijk behoud van BPA 22 sporthal Runkst, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 oktober 1978 en in herziening gesteld bij ministerieel besluit van 24 september 1997, zoals aangeduid op het plan gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 20 februari 2001.

De gemeenteraad van 20 februari 2001 stelde voor om delen van BPA 22 Runkst te behouden en op te nemen in het plannenregister om volgende redenen:

- Gezien de voorschriften van BPA 22 verouderd zijn en niet meer beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige verwachtingen is het aangewezen slechts delen van het BPA te behouden
- Gezien het BPA 22 reeds grotendeels bebouwd werd
- Gezien het behoud van de woonuitbreidingsgebieden aangewezen is vanuit het oogpunt van een goed ruimtelijk beleid, daar deze reeds gedeeltelijk werden aangesneden.
- Gezien de woonuitbreidingsgebieden in aanmerking komen om naar eigentijdse planningsconcepten en specifieke stedenbouwkundige voorschriften te ontwikkelen
- Gezien een totale herziening van BPA 22 en BPA 22 Ter werd goedgekeurd bij MB van 24 september 1997 en gezien het aangewezen is om deze herziening verder te zetten in functie van BPA 22 Ter en de te behouden delen van BPA 22.
- Overwegende dat BPA 22 bis goedgekeurd bij KB van 22 maart 1976, volledig begrepen is binnen het BPA 22 Ter goedgekeurd bij MB 21 mei 1992, zodat dit BPA niet onder de toepassing van art. 172 en art. 190 valt.

Plan gemeenteraad 20 februari 2001 BPA 22, BPA 22 Bis, BPA 22 Ter



4.3 Goedgekeurde verkavelingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich 14 verkavelingen. Al deze verkavelingen gaan aangepast worden naar de algemene voorschriften van het BPA.

In het vervallen BPA 22 bepaalde artikel 1: alle geldende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover ze niet in tegenspraak zijn met de voorschriften van het BPA 22 dd. 5/10/1978;. Dit betekend dat de bestaande verkavelingen bleven bestaan indien ze niet in tegenspraak waren met het BPA.

In het vernieuwde BPA 22 quarto "Tommelen" wordt opgelegd dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij open en half-open bebouwingen minimum 3m bedraagt in plaats van 5m zoals in de oude verkavelingen en het BPA 22 van 5/10/1978.

Deze maatregel werd opgelegd door de gemeenteraadsbeslissing van 23 februari 1999, waarin wordt vermeld dat "de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor woningbouw eenvormig wordt voor het ganse grondgebied van de Stad Hasselt en 3.00m bedraagt vanaf heden".

Bestaande verkavelingen vergunt na goedkeuring van het vervallen BPA 22 KB 05/10/1978 behouden de voorschriften van dit BPA

Gezien de onduidelijke situatie van de verkavelingen is een grondig aanpak in BPA 22 Quarto "Tommelen" vereist, en zullen de voorschriften van de bestaande verkavelingen vervallen en beantwoorden aan de nieuwe voorschriften van BPA 22 Quarto "Tommelen".

4.3.1 Bestaande verkavelingen

dossiernr. Stad Hasselt	dossiernr AROHM	datum vergunning	Ligging	aant.loten	opmerkingen
H32	58V54	12/07/1963	Tommelenstraat	7	Verkaveling wordt volledig behouden volgens MB 20 juni 2001 Lot 7 werd toegevoegd aan het openbaar domein, lot 6 is bezwaard met een servitude, breedte 3,00m tegen de rechter perceelsgrens.
H96	58V141	31/12/1964	Veldstraat	2	Verkaveling wordt volledig behouden volgens MB 20 juni 2001
H270	58V359	27/11/1970	Veldstraat	2	Verkaveling wordt behouden voor lot 1 en vervalt voor lot 2 volgens MB 20 juni 2001
H325	58V429	29/11/1974 wijziging 1 22/11/1976 wijziging 2 10/10/1985	Veldstraat	10	wijziging 1 : oprichten ondergrondse berging wijziging 2: samenvoeging lot 9 en 10

KU123	94V186	08/01/1973	Spoorwegstraat (Billikstraat)	4	Verkaveling wordt volledig behouden volgens MB 20 juni 2001: volledig bebouwd
KU124	94V12	18/11/1964	Dormaelstraat	13	Verkaveling vervalt voor de onbebouwde percelen volgens het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening dd.18 mei 1999: vervallen voor lot 1 Voor de overige loten blijft de verkaveling behouden
646	58/s/82	02/09/1982	Boekstraat	7	De voorschriften van het vervallen BPA 22 KB 5/10/1978 blijven hier van toepassing
743		21/02/1985 wijziging 17/02/1994	Veldstraat	3	Afwijking toegestaan ten opzichte van de voorschriften van BPA 22 KB 15/10/1979, hellend dak in plaats van plat dak. Voor het overige blijven de voorschriften van het vervallen BPA 22 KB 5/10/1978 blijven hier van toepassing;
1045	58V92/1	13/02/1992	Augustijnenstraat	2	De voorschriften van het vervallen BPA 22 KB 5/10/1978 blijven hier van toepassing
1063	58V92/20	06/08/1992	Veldstraat	10	De voorschriften van het vervallen BPA 22 KB 5/10/1978 blijven hier van toepassing
1101	58V93/7(V1)	08/04/1993	Tommelenstraat	3	Lot 3 : minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 5m. De voorschriften van het vervallen BPA 22 KB 5/10/1978 blijven hier van toepassing.
1145			Roeselstraat		verdelingsplan KMO-gronden
1298	7058V93-0022V03		Veldstraat	2	nieuwe voorschriften
1300	7058v93/23	12/06/2003	Augustijnenstraat	2	verkaveling 1300 is een wijziging van verkaveling 1112

4.4 Bestaande rooilijnplannen binnen plangebied

Volgens plannenregister 1 mei 2001:

<u>Straat</u>	<u>Plannummer</u>	<u>datum besluiten</u>
Augustijnenstraat-Veldstraat-Tommelenstraat (ontwerp)	2.43.82.1	24/03/1976

4.5 Bestaande onteigeningsplannen binnen plangebied:

Volgens plannenregister 1 mei 2001:

<u>Straa/BPA</u>	<u>Plannummer</u>	<u>datum besluiten</u>
BPA 22 bis	2.52.24.6	KB. 22/03/1976
Augustijnenstraat-Veldstraat-Tommelenstraat	2.52.24.7	24/03/1976
BPA 22	2.52.24.8	KB. 05/10/1978
BPA 22 Ter	2.52.24.9	MB. 21.05.1992

5.0 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het plangebied wordt door een aantal ruimere entiteiten begrensd, in het noorden door de spoorwegemplacementen en de spoorlijn Aarschot-Diest-Hasselt-Luik. Aan de zuidwest zijde vormt de autosnelweg E314 (Antwerpen-Luik) een fysieke en visuele barrière naar het open landschap en de grens aan de oostzijde wordt gevormd door de Grote ring deze scheidt de woonwijk St. Kristoffel van de aanliggende woonwijk Runkst.

Het oorspronkelijke BPA 22, KB.5/10/1978, bevatte binnen het huidige plangebied een grote zone voor open bebouwing. Deze zone situeerde zich voornamelijk langs de Veldstraat, de Augustijnenstraat en de noordzijde van de Tommelenstraat. Een zone voor aaneengesloten en half-open bebouwing situeerde zich tegen de Grote ring, een beperkt in de Veldstraat en in de Tommelenstraat. De zones voor aaneengesloten en half open bebouwing werden opgericht met hellende of platte daken afhankelijk van de zone waarin ze gelegen waren.

Een zone voor diensten werd opgericht rond de kerk en het schoolgebouw van de wijk St. Kristoffel.

De zone tussen de Veldstraat en de Boekstraat werd uitgesloten uit het oorspronkelijke BPA.

In de uitgesloten zones van BPA 22 en BPA 22 Ter werden tussen 1979 en 1994 grotere winkel-complexen opgericht.

Deze vestigingen, namelijk de ALDI, Wickes en JBC gevestigd op de hoek van de Runkstersteenweg en de Hendrik Van Veldekesingel en de Scarpino met bovenliggende appartementen gelegen langs de Hendrik Van Veldekesingel leveren architecturaal en ruimtelijk geen bijdrage aan de omgeving. Hetzelfde geldt voor de gebouwen gelegen in de zone voor Toonzalen - commerciële ruimten, wonen, handel en /of diensten gelegen tussen de H. Van Veldekesingel en de Veldstraat. Hier werden de Colruyt en Quick opgericht. Het gebouw van de Quick is sinds 2002 niet meer in gebruik.

Een ruime zone voor openbaar nut situeert zich tegen de Grote ring in BPA 22 Ter, hierop werden de sportterreinen en de sporthal van Runkst opgericht.

Deze zones vallen niet in het huidige plangebied en zullen herbekeken worden in de opmaak van BPA 22 Quarto "Runkst".



Het plangebied omvat vooral de zone tussen de Grote Ring en de Autosnelweg E314. Deze zone karakteriseert zich als een woonwijk met hoofdzakelijk open en half open bebouwing. De huidige woonwijk wordt sterk overbelast door het aanwezige sluisverkeer in de Veldstraat welke een verbinding vormt tussen de Kuringersteenweg en de Hendrik Van Veldekesingel.



Hoek Veldstraat-Tommelenstraat



Tommelenstraat



Augustijnenstraat

In het oorspronkelijke BPA 22 werd een verdere uitbreiding van deze zone vooropgesteld met hoofdzakelijk open bebouwing. In het latere BPA 22 Ter werd een deel van deze zone (het gedeelte tussen de Tommelenstraat en de spoorlijn) ingenomen voor KMO-gronden zoals aangeduid op het gewestplan.

Het gebied gelegen tussen de Tommelenstraat, de Veldstraat en de spoorlijnen is echter een ecologisch waardevol groengebied, de vroegere bommenkraters vormen hier waardevolle ecologische poelen en willen we behouden zoals vermeld in het Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan, en het beheersplan voor Tommelen.

Spoorwegstraat



De KMO-zone in de Roeselstraat is slecht ontsloten en bevat voornamelijk lokale KMO's. Een verder uitbreiding is niet wenselijk gezien deze zone aansluit met een bestaande woonbuurt en het stedelijke natuurpark.

6.0 DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

6.1 Duurzame stedenbouw

Voor duurzame stedenbouw zijn naast een maatschappelijk inbedding en een voldoende draagvlak het toepassen van een minimum aantal thema's zeer belangrijk namelijk:

- Kwalitatief en intensief ruimtegebruik
- Versterken van het woningaanbod en streven naar een diversiteit in de woontypes
- Herkenbaarheid van de omgeving en ontwikkelen van de binnengebieden
- Behouden van de kwalitatieve groene ruimten en nieuwe groene aders laten indringen in de woonsites.
- Het terugdringen van energiegebruik
- Het voorzien van kwalitatieve voet –en fietsverbindingen doorheen het plangebied.
- Verbeteren van de ontsluiting van nieuwe gebieden

6.1.1 Kwalitatief en intensief ruimtegebruik

Het stadsbestuur wenst een stedelijk beleid te voeren, dat in de eerste instantie gericht is op het verhogen van de woon –en leefkwaliteit in de stad, in combinatie met een hoger woningaanbod, de kwaliteit primeert op de kwantiteit. Er wordt enerzijds geopteerd voor het behoud van het openbaar groen in combinatie met het aanbieden van kleinere percelen.

Een stedelijk ruimtelijk beleid is niet gebaat met het volbouwen van de laatste open ruimte in de stedelijke omgeving. Het ontwikkelen van binnengebieden met inbreidingsprojecten moet met de grootste zorgvuldigheid bekeken worden en de aandacht dient uit te gaan naar een kwalitatieve ruimte met voldoende openbaar groen.

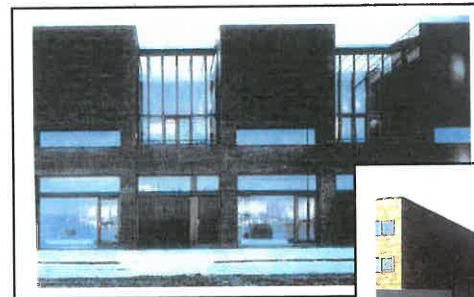
De bijkomende woningen worden, volgens de woonbehoefte-nota, prioritair verdeeld binnen het gebied tussen de grote en de kleine ring. Ter hoogte van Runkst vormt de autosnelweg in plaats van de grote ring deze grens.

6.1.2 Versterken van het woningaanbod en streven naar een diversiteit in de woontypes

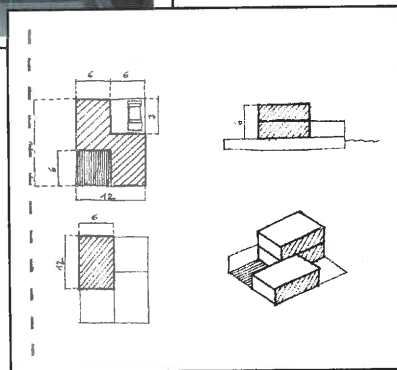
Het stadsbestuur wenst elke inwoner een geschikte woning te kunnen aanbieden rekening houdend met de gezinsgrootte en het gezinsinkomen door:

- Het aanbieden van voldoende bijkomende woon- en bouw mogelijkheden en dit vooral binnen het stedelijke gebied.
- Een gedifferentieerd aanbod aan woningen qua grootte en type woning zoals, appartementen, halfopen, gesloten bebouwing, sociale woningen en seniorenwoningen.
- Streven naar vernieuwde woonvormen en eigentijdse invullingen.

Nieuwe woonvormen



Schakelwoningen



Patiowoning



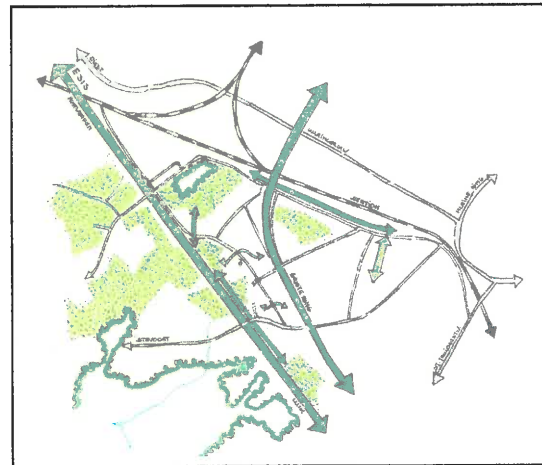
Appartementen

6.1.3 Herkenbaarheid van de omgeving en het ontwikkelen van de binnengebieden








Creëren van sites met een eigen karakter en herkenningspunten.
 Het ontwikkelen van de binnengebieden met aandacht voor het kwalitatief openbaar groen en de privacy van de omliggende percelen.

6.1.4 Behouden van de kwalitatieve groene ruimten en nieuwe groene aders laten indringen in de woonsites

Gebieden met hoge potentiële natuurwaarde worden gevrijwaard van bebouwing "Tommelen". Overige gebieden kunnen ingevuld worden met bebouwing doch met aandacht voor de bestaande groenstructuren. De nieuwe groenstructuren leggen een relatie met de bestaande groengebieden. Ze verbinden de nieuwe woongebieden met de woonwijk Runkst en het stadscentrum en dooraderen het stedelijke weefsel.



LEGENDE

	Autosnelweg
	Secundaire en Lokale wegen
	Spoorlijn
	Bestaande bos
	Weiden
	groenverbindingen
	groene aders doorheen nieuwe ontwikkelingen

6.1.5 Het terugdringen van energiegebruik en werken met duurzame materialen

Het terugdringen van het energiegebruik kan door:

- aandacht te besteden aan de oriëntatie van de woningen
- aandacht te besteden aan het herbruiken van het regenwater, afkomstig van daken en wegen, en het afwateren naar de open grachten.
- aandacht voor nieuwe woontypologieën met beperkt energieverbruik door bv schakelwoningen, appartementen,
- aandacht voor de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer

7.0 TOELICHTING STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

7.1 ALGEMENE VISIE

Het plangebied is volgens de eerste omlijning van de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk opgenomen binnen het stedelijk gebied. Hierdoor wordt er gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare. Gezien de specifieke ligging van het BPA tussen de Grote Ring en de autosnelweg E 313 en in de directe omgeving van het station en het centrum van Hasselt, dient er extra aandacht uit te gaan naar een zorgvuldige buffering van de nieuwe woonprojecten en het verzorgen van goede fiets en voetgangersverbindingen door het plangebied.

Door de aanwezigheid van het stedelijk natuurpark Tommelen en de directe nabijheid van het stadscentrum wordt er geopteerd voor wooninbreidingen met een **stedelijk karakter in een groen woonklimaat**.

De groene basisstructuur zal gebruikt worden om een onderliggend draagvlak, een eenheid en een binding te creëren tussen de verschillende invullingen en de bestaande structuren. **De drager is de groenstructuur, de invullingen zijn de woonvolumes.**

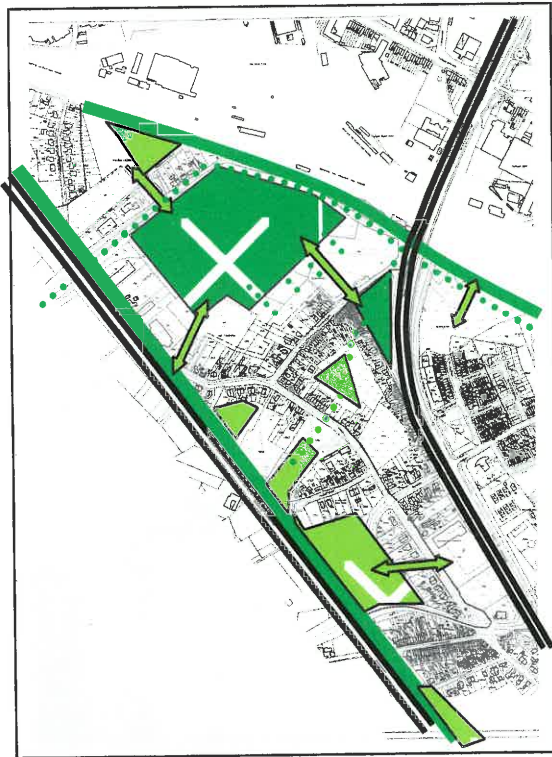
Het gebruik van de groenstructuur als drager en buffer van het gebied maakt het mogelijk om binnen deze structuur een voldoende grote differentiatie van woontypologieën te creëren. De nadruk bij het inrichten van de drager ligt in het gebruik van voldoende groen zodat een er een bepaalde geborgenheid, een zekere rust door het groen wordt opgewekt, waarbij er een contrast ontstaat tussen de rust van het groene woonklimaat en de drukte van de omarming door de stedelijke structuren.

De groene drager fungeert ook als een verbindingstrook voor het aanleggen van goede fiets en voetgangersverbindingen doorheen het plangebied en naar het aanliggende stedelijke weefsel.



In de doelstellingen streven we naar het behouden van de kwalitatieve groene ruimten en de **dooradering van de nieuwe woonsites met groene vingers**. BPA 22 quarto "Tommelen" wordt opgebouwd rond de **bestaande en de nieuwe groenstructuren welke met elkaar verbonden** worden. Hierdoor wordt de woonwijk St. Kristoffel een groene woonomgeving met directe relatie tot het stedelijk natuurpark Tommelen. De aanzet die binnen BPA 22 quarto gegeven wordt, wordt doorgetrokken tot in de stationsomgeving, geeft verbinding met de site van Herkenrode Bos en het woonuitbreidingsgebied in de Grasstraat.

Voor het stadsbestuur is er binnen dit verhaal een belangrijke en zelfs cruciale rol weggelegd. Om de zekerheid te hebben tot het bekomen van het beoogde eindresultaat, met name een kwalitatieve groene woonomgeving in het stedelijk gebied, zal het bestuur een voortrekkersrol dienen te vervullen. Het stadsbestuur zal voorinvesteren in het project door het ontwikkelen van de groene drager; de eerste aanzet werd reeds gegeven door de aankoop van het perceel F16m "Tommelen Bos".

Het stadsbestuur zal er eveneens over waken dat de nieuwe invullingen en de (her)inrichting van het openbaar domein op een kwalitatieve en duurzame manier worden uitgevoerd en dat de hiërarchische structuur van de wegenis gerespecteerd wordt.






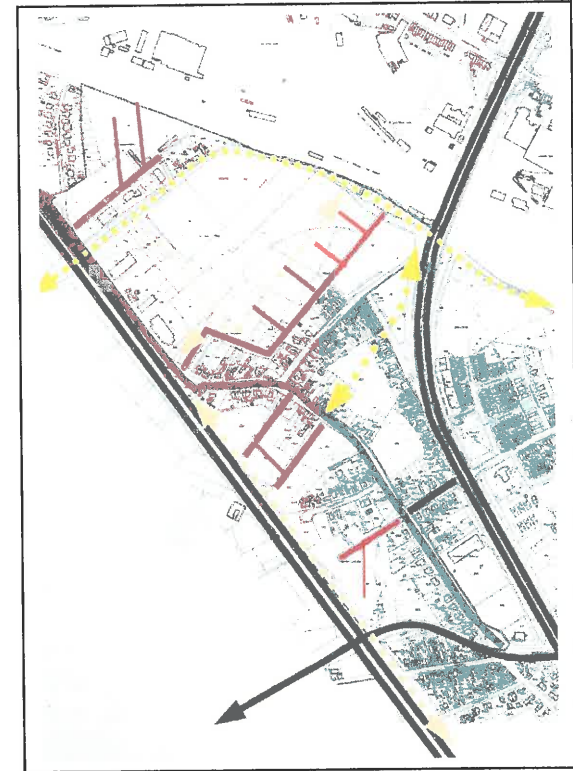
Groenstructuren

-  Bestaand groen
-  Te ontwikkelen parken
-  Groene verbindingen
-  Groene bermen
-  Groenverbindingen voor fiets en voetgangers









Nieuwe woonstructuren

-  Nieuwe woonbuurten
-  Groene bermen
-  Verbindingen tussen woonbuurten



Hiërarchische wegenstructuur

-  Autosnelweg E 313 en Grote Ring
-  Verbindingsweg /secundair
-  Buurtlaan
-  Woonstraat
-  Fietsverbindingen
-  Voetgangers verbindingen

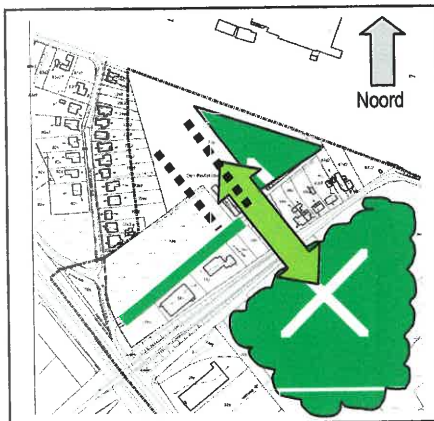
7.2 DEELPLAN 1: WOONBUURT HET ROEFSELS BOSCH

7.2.1 Algemeen:

Deelplan 1 "Het Roefsels Bosch" is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 gelegen in een zone voor KMO waarop een reservatiezone voor wegenis rust. In BPA 22 Ter werd een gedeelte van de KMO zone, zoals aangeduid op het gewestplan, omgezet naar groengebied. De aansluiting op de snelweg E313 werd niet weerhouden in BPA 22 Ter en men koos voor een ontsluiting van de KMO-zone via de Grote Ring. In de gewestplanwijziging van 6/10/2000 werd deze reservatiezone voor wegenis verwijderd van de plannen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aangewezen om deze zone niet meer verder te ontwikkelen als een KMO gebied maar om te vormen naar een woongebied aansluitend met de bestaande woonomgeving in de Dormaelstraat. Deze woonomgeving is op het gewestplan aangeduid als een zone voor wonen met een landelijk karakter.

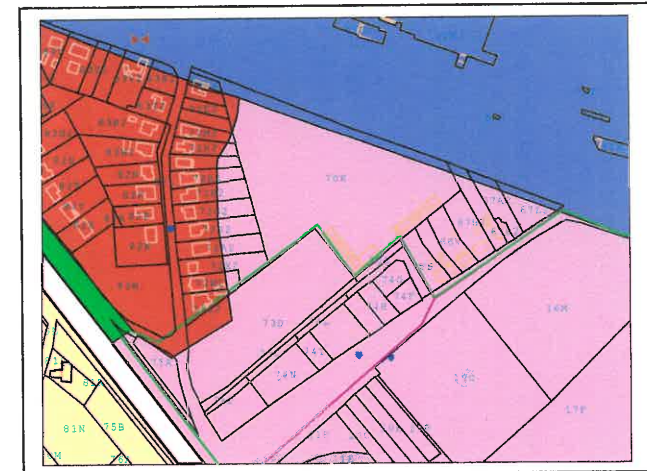
7.2.2 Het Concept



Groenstructuur als drager

De Roeselstraat wordt omgevormd tot een buurtlaan met een structurerende laan aanplanting. Aan de linkerkant sluiten twee woonstraten aan die toegang geven tot de nieuwe woonwijk. De rechterkant van de buurtlaan wordt begrensd door lokale KMO bedrijven. Om de kwaliteit van het openbaar domein te verbeteren en een aantrekkelijke toegang te verzekeren naar de nieuwe woonwijk wordt er aan de rechterkant tegen de lokale KMO bedrijven een groen scherm voorzien.

De woonbuurt wordt opgebouwd langs twee evenwijdige woonstraten en een buurtpark. Dit buurtpark sluit aan met het stedelijk natuurpark Tommelen. Op de knooppunten, van de Roeselstraat met de nieuwe woonstraten, verruimt het openbaar domein en worden 3 poortgebouwen opgericht met een kwalitatieve architectuur. Zij vormen de inkom en het gezicht van de buurt. In de woonstraten werken we telkens met een traditioneel bebouwingstype en een vernieuwend type zodat er een wisselwerking ontstaat tussen de bestaande bebouwde structuur en de nieuw op te richten wooneenheden.



De traditionelere bebouwing "type duo-woningen" situeert zich in beide woonstraten aan de zuid-westzijde van de straat, hierdoor bekomen de tuinen een goede oriëntatie.
De vernieuwende bebouwingstypes zoals de patiowoningen en de parkvilla's richten zich met de leefruimten volledig naar het zuiden en naar de voorliggende tuin of park.

7.2.3 Dichtheden en Sociale huisvesting

Dichtheden: (richtdichtheid)

Woontypes

- Duowoningen: 24 woningen
- Woning in open-bebouwing: 4 (in Dormaelstraat en Veldstraat)+1 langs nieuwe wegenis =5 woning
- Patio woningen : 7 woningen
- Parkwoningen: $15 \times 15 \times 3 \times 3 = 2.025 \text{ m}^2$ - 10% circulatie = 1.822 m^2 : $100\text{m}^2 = 18$ appartementen
- Appartementen in Roeselstraat: $15 \times 25 \times 3 \times 3 = 3.375\text{m}^2$ - 10% circulatie = 3.037 : 100m^2 per appartementen =30 appartementen
- Project voor de sociale huisvestingsmaatschappij: $15 \times 45 \times 2 = 1.350 \text{ m}^2$
 $15 \times 45 \times 0.5 = 338 \text{ m}^2$
 $= 1.688 \text{ m}^2$ - 10% circulatie = 1520 m^2 : $100 \text{ m}^2 = 15$ appartementen

Berekening Dichtheid

Totale oppervlakte percelen = 39.263 m² (volgens kadaster)
 Totaal aantal woningen = 24+5 +7+18+30 + 15 = 99 woonegelegenheden

DICHTHEID = 99 woningen / 3.93 ha = **25,2 woningen per hectare**

Voorstel van sociale huur-koopwoningen in woonbuurt Den Roufsel Bosch:

Project voor de sociale huisvestingsmaatschappij: 15 appartementen

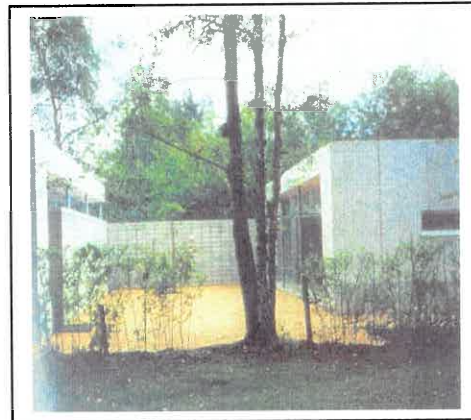
Sociale huisvesting

Binnen de woonbuurt Roefsels Bosch zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting.

Totaal 15 wooneenheden bestemd voor sociale huisvesting = 15% sociale huur-koopwoningen

7.2.4 Voorbeelden woningtypes

Patiowongen



Parkvilla's



Poortgebouwen



7.3 DEELPLAN 2: STEDELIJK NATUURPARK TOMMELEN

7.3.1 Algemeen:

Deelplan 2 "Stedelijk natuurpark Tommelen" is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 gelegen in een zone voor Kleine en Middelgrote Ondernemingen waarop een reservatiezone voor wegenis rust.

In BPA 22 Ter werd een gedeelte van de KMO zone, zoals aangeduid op het gewestplan, omgezet naar groengebied. Om een zelfde oppervlakte KMO gebied te behouden werd een deel van het aanliggende woonuitbreidingsgebied omgezet naar KMO binnen het BPA. De reservatie voor wegenis, die een aansluiting met de snelweg E313 diende te realiseren, werd niet weerhouden in BPA 22 Ter, er werd gekozen voor een ontsluiting van de KMO-zone via de Grote Ring.

In de gewestplanwijziging van 6/10/2000 werd deze reservatiezone voor wegenis verwijderd van de gewestplannen.

Langs de veldstraat ontwikkelde zich de laatste jaren wel enkele lokale KMO-bedrijven die een ontsluiting zoeken via de woonwijk St. kristoffel. Het huidige gebied wordt karakteriseert door een natuurlijk groenstructuur met merkwaardige waterpoelen (de vroegere bommenkraters) en beken.

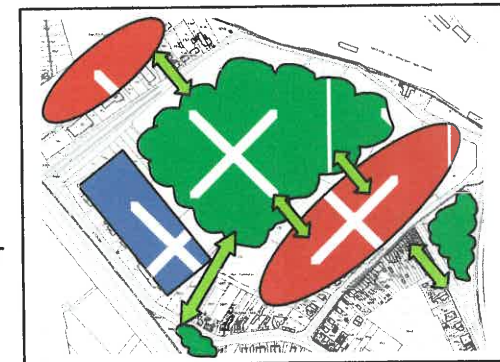
7.3.2 Het Concept

De hoge natuurwaarde van het gebied Tommelen en de mogelijkheid om dit gebied te ontwikkelen als een groene stapsteen naar het stedelijke weefsel geeft aanleiding om het te gebruiken als groene drager voor de woonwijk Sint Kristoffel. Het behoud van het groene hart wordt binnen BPA 22 quarto bevestigd.

Een groenbeleid rond het stedelijk natuurpark "Tommelen" wordt uitgestippeld in het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan welk opgesteld werd in 1996 door de dienst Leefmilieu van de stad Hasselt en in het beheersplan van Tommelen.

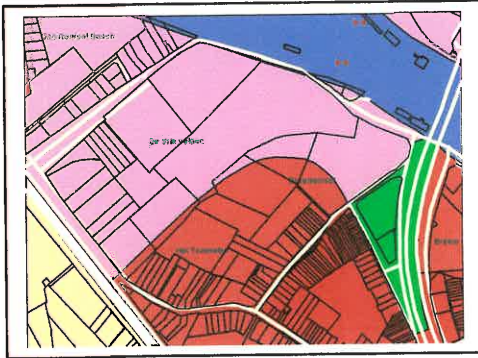
Rond het domein worden goede voetgangers- en fietsverbindingen aangelegd die aansluiten op de aanliggende woonwijk Tommelen en een directe verbinding geven met het stadscentrum en het agrarische gebied in het zuiden. Vanuit de woonwijken worden er zichtlijnen getrokken naar het aanliggende natuurgebied waardoor de onderlinge relatie versterkt wordt.

De bestaande lokale KMO -bedrijven kunnen op hun huidige plaats gesitueerd blijven en uitbreiden zover ze geen hinder vormen voor de omliggende woonbuurt en het aanliggende natuurgebied.



7.4 DEELPLAN 3: WOONBUURT TOMMELEN

7.4.1 Algemeen:



De woonwijk "Tommelen" is gelegen tussen de Veldstraat, de Tommelenstraat, de Spoorwegstraat en tegen het stedelijk natuurpark Tommelen. In het gewestplan Hasselt-Genk ligt deze woonbuurt gedeeltelijk in een woonuitbreidingsgebied en deels in een KMO gebied. De bestemming die voorzien werd binnen het goedgekeurde BPA 22 was gedeeltelijk wonen en gedeeltelijk voor KMO's, in het latere BPA 22 Ter werd deze zone volledig voorzien om te ontwikkelen als een KMO-gebied.

In de huidige visie is het aangewezen om deze zone te ontwikkelen voor woningbouw aansluitend met het Stedelijk Natuurpark Tommelen en in de directe omgeving van het stadscentrum.

7.4.2 Het Concept

Bij de ontwikkeling van deze site is het dan ook aangewezen om rekening te houden met de aanwezigheid van dit vochtige natuurpark. Het is een vochtig gebied dat gekenmerkt wordt door waardevolle ecologische poelen. Vertrekkend vanuit een ecologische opbouw van het project wordt er geopteerd om af te stappen van het traditionele stratenpatroon en over te gaan naar een pleinachtige ruimte.

Dit principe heeft het voordeel dat er een grotere samenhang verkregen wordt tussen de gebouwen en er een homogeen geheel ontstaat.

De woonwijk Tommelen wordt opgebouwd met woonpleinen loodrecht ingeplant op het stedelijk natuurpark. Hierdoor ontstaat een optimale relatie tussen de woonwijk en het stedelijke natuurpark. Er wordt aandacht besteed aan de natuurlijke afwatering en de buffering van het regenwater.

De nieuwe buurtlaan wordt tegen de bestaande tuinen van de woningen in de Tommelenstraat opgericht waardoor de bestaande servitude kan vervallen. Hierbij dient de aandacht uit te gaan naar een degelijke groen- en openbaardomein inrichting. Het openbaar domein zal asymmetrisch ingericht worden waarbij een groenscherm voorzien wordt naar de achtertuinen van de Tommelenstraat zodat er een volwaardige en kwalitatieve buurtlaan kan ontstaan.



In deze entiteit wordt gestreefd naar een differentiatie in bebouwingstypes om de herkenbaarheid te vergroten.

Het inkomgebied langs de Veldstraat wordt opgericht in half-open bebouwingbebouwing, aansluitend met de bestaande bebouwing in de Veldstraat. In dit inkomgebied is een grotere verscheidenheid aanvaardbaar doordat het openbaar domein een sterk karakter krijgt door het aanleggen van een nieuwe dreef naar het stedelijke natuurpark.

Op de woonpleinen vormt de bebouwing de wand van het openbaar domein en is een uniformiteit in de bebouwing noodzakelijk. Als bebouwingstypes worden hier op de zichtlocaties, eigentijdse pleinwoningen ingeplant, op de overige locaties wordt er gewerkt met een gesloten bebouwingstype.

Deze hoge smalle pleinwoningen worden afgedekt met platte daken en zijn opgebouwd uit drie bouwlagen. De derde bouwlaag heeft minimum 50% uitsparingen. De inplanting gebeurt op de rooilijn en de architectuur is eigentijds, historiserende stijlen zijn in deze bebouwing niet toegelaten.

Principe pleinwoningen



Enkele voorbeelden:



7.4.3 Dichtheden en Sociale huisvesting

Dichtheden: (richtdichtheid)

Woontypes

- Schakelwoningen: 9 woningen
- Woningen type 1 : 53 woningen
- Woningen type 2 : 6 woningen
- Groepsproject 1: $(24 \times 72) + (12 \times 72 \times 2) = 3.456$ -15% circulatie = $2.938.m^2 : 100m^2 = 29$ appartementen
- Groepsproject 2: $24 \times 72) + (12 \times 72) = 2.592$ - 10% circulatie = $2.333.m^2 : 100m^2 = 23$ appartementen

Berekening Dichtheid

Totaal 120 wooneenheden

Totale oppervlakte is 41.700 m²

Dichtheid: 120 woningen / 4,17ha = **28.78 woningen per hectare**

Voorstel van sociale huur-koopwoningen in woonbuurt Tommelen:

Project voor de sociale huisvestingsmaatschappij: Groepsproject 1= 29 appartementen

Sociale huisvesting

Binnen de woonbuurt Tommelen zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting
= **minimum 18 woningen**

Totaal 29 wooneenheden bestemd voor sociale huisvesting = 24.3 % sociale huur-koopwoningen

7.5 DEELPLAN 4: WOONBUURT SINT KRISTOFFEL

7.5.1 Algemeen:

De woonbuurt Sint Kristoffel is gelegen tussen de Veldstraat- de Augustijnenstraat en de autosnelweg E313. In BPA 22 werd deze zone volledig voorzien om te ontwikkelen als woongebied, deze visie wordt nog steeds aangehouden, doch met aandacht voor een groene buffer langs de autosnelweg.

In het gewestplan Hasselt-Genk is deze zone gelegen in een woonuitbreidingsgebied.



7.5.2 Het concept



De woonbuurt Sint Kristoffel is gelegen tussen de Veldstraat, de Augustijnenstraat en de autosnelweg E313 en vormt samen met het woongebied aan de overzijde van de veldstraat de kern van de woonwijk St. Kristoffel. Rond het bestaande kerkplein wordt in dit concept een dichtere bebouwing voorzien, zodat zich hier een kern kan ontwikkelen met wijkgebonden winkels en appartementen. Het plein gaat over de Veldstraat en verbindt beide zijde met elkaar.

Vanaf de Veldstraat worden er twee buurtlanen het binnengebied ingetrokken. Om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen in dit binnengebied werd er een ruime buffer voorzien tegen de autosnelweg E 313 en worden er twee buurtparken aangelegd.

De buurtlanen zijn zo opgebouwd dat ze aan een zijde begrensd worden door een woningenrij in gekoppelde bebouwing en aan de andere zijde grenzen aan een buurtpark. In deze buurtparken worden enkele Urban Villa's en parkwoningen voorzien.

De woningen in gekoppelde bebouwing hebben een oost-west oriëntering waardoor ze allen voldoende bezonning bekomen. De urban villa's en parkwoningen zijn volledig zuid,zuid-west georiënteerd. De woningen in de woonstraat liggen met hun tuinen volledig zuid gericht en vormen de wand van deze straat.

Doorheen de groene buffer tegen de autostrade wordt een voetgangersverbinding gelegd die de hele wijk kan doorkruisen, van het stedelijk natuurpark Tommelen tot aan de Runkstersteenweg.

Een vlotte verbinding voor de fietser situeert zich in de buurtlanen en de woonstraat.

7.5.3 Dichtheden en Sociale huisvesting

Dichtheden: (richtdichtheid)

Woontypes

- Woningen in gesloten bebouwing : 29 woningen
- Urban villa's en parkwoningen : $15 \times 15 \times 3 \times 7 = 4.725 \text{ m}^2 - 10\% \text{ circulatie} = 4.252 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 42 \text{ appartementen}$
- Appartementen rond plein: $(45 \times 15 \times 3) + (50 \times 15 \times 4) + (20 \times 15 \times 3) = 5.925 \text{ m}^2 - 10\% \text{ circulatie} = 5.332 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 53 \text{ appartementen}$

Berekening Dichtheid

Totaal 124 wooneenheden

Totale oppervlakte is +/- 44.000m² of +/- 4ha40a

Dichtheid: 124 woningen / 4,4ha = **28 woningen per hectare**

Voorstel van sociale woningen in woonbuurt St.Kristoffel:

- in appartementen aan de veldstraat en het plein : $45 \times 15 \times 3 = 2.025 - 10\% = 1.822 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2 = 18 \text{ appartementen}$
- 12 woningen (met rug tegen E 313)

Project voor de sociale huisvestingsmaatschappij: 30 wooneenheden

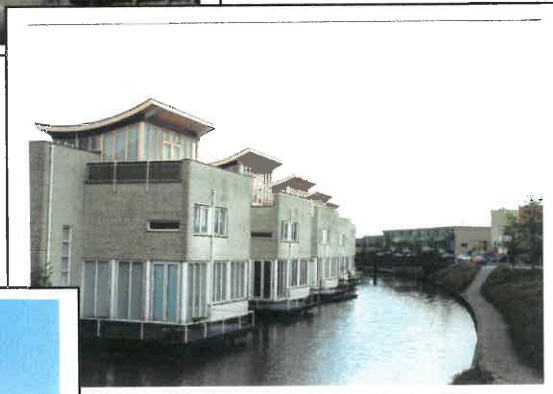
Sociale huisvesting

Binnen de woonbuurt St. Kristoffel zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting = **minimum 19 woningen**

Totaal 30 wooneenheden bestemd voor sociale huisvesting = 24% sociale huur-koopwoningen

7.5.4 Voorbeelden woningtypes

Urban villa's en parkwoningen



Appartementen aan kerkplein



7.6 DEELPLAN 5: WOONBUURT DORMAEL HET GEUCHT

7.6.1 Algemeen:

De woonbuurt Dormael het Gehucht is gelegen tussen de Veldstraat- de Augustijnenstraat en de autosnelweg E313. De boekstraat doorkruist het gebied en geeft toegang tot de brug over de autosnelweg. Dit gedeelte van de Boekstraat heeft enkel een functie als sluiproute en kan afgeschaft worden

In het gewestplan Hasselt-Genk is deze zone gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

In BPA 22 dd 5/10/1978 werd dit gedeelte volledig voorzien als een groengebied. Door de afschaffing van de Boekstraat kan hier een kwalitatieve woonomgeving ontwikkeld worden

7.6.2 Het concept



Door de afschaffing van het verbindingstuk van de Boekstraat naar de Runkstersteenweg kan hier een kwalitatief woonproject gesitueerd worden. In het concept wordt de toegang tot het gebied genomen via de Veldstraat. De buurtlaan wordt opgevat als een toegangsweg tot een park met een duidelijke laanstructuur.

In het park wordt evenwijdig aan de huidige Boekstraat een woonvolume voorzien.

De zuidwest gevel van dit volume richt zich naar het voorliggende landschappelijke park, de zuidoost gevel richt zich naar de voorliggende ontsluitingsweg;

Er wordt zoals in het vorige deelplan een groene buffer voorzien tegen de autosnelweg E313. In deze buffer wordt een voetgangersverbinding aangelegd.

Gezien de ligging in een landschappelijk woonpark en de ruime afstand tot de aanliggende percelen kunnen deze bouwvolumes een bouwhoogte van 6 bouwlagen bevatten.

Het park wordt opgevat als een buurtpark welk een meerwaarde is voor de hele woonwijk.



7.6.3 Dichtheden en Sociale huisvesting

Dichtheden: (richtdichtheid)

Woontypes

- Appartementen tegen bufferzone, 1^{ste} fase:
 - (B) 20m x (L) 20m x (H) 6 x (A) 5 = 12000 –10% circulatie=
 - 12000 – 1200 = 10.800 m² :100 m² (opp per app)= +/-108 appartementen
 - (B) 10m x (L) 17m x (H)3 x (A) 4 = 2040 – 10%= 1836 m² : 100 m²= +/- 18 appartementen

Berekening Dichtheid

- ***Berekenen dichtheid***
- Totale oppervlakte is +/- 40.933m² of +/- 4ha10a
 - Dichtheid : 108 +18 = 126 wooneenheden
 - Oppervlakte +/-4,1 ha
 - Dichtheid*** :126 wooneenheden /4.1 ha= ***+/- 30,7 wooneenheden per hectare***

Voorstel van sociale woningen in woonbuurt Dormael het gehucht

- 1 entiteit voor sociale wooneenheden= 21appartementen van 100m²
- sociale huisvesting bedraagt 16,7% van de totale bewoning

Sociale huisvesting

Binnen de woonbuurt Dormael het gehucht zal minimaal 15% van de nieuw in te planten wooneenheden voorbehouden worden voor sociale huisvesting

7.6.4 Voorbeelden woningtypes

Urban villa's



Inhoudstabel

1. Inleiding
 - 1.1 Probleemstelling
 - 1.2 Doelstellingen

- 2 De ruimtelijk context van het plangebied
 - 2.1 situering en ruimere context

- 3 Planningscontext
 - 3.1 Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
 - 3.2 Context vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg
 - 3.3 Context vanuit de startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
 - 3.4 Het gemeentelijk structuurplan Hasselt
 - 3.5 Context vanuit de woonbehoeftenota van de stad Hasselt
 - 3.6 Het GNOP en het beheersplan Tommelen
 - 3.7 Het Mobiliteitsplan Hasselt

- 4 Juridische context
 - 4.1 Gewestplan en gewestplan wijziging
 - 4.1.1 Gewestplan Hasselt-Genk dd 3/4/1979
 - 4.1.2 De gedeeltelijke gewestplanwijziging Hasselt-Genk dd 6/10/2000
 - 4.1.3 Wijzigingen(door BPA 22 quarto Tommelen) ten opzichte van het gewestplan Hasselt-Genk van 3/4/1979 en latere wijziging van 6/10/2000
 - 4.2 BPA 22, BPA 22 bis en BPA 22 Ter
 - 4.3 Goedgekeurde verkavelingen binnen het plangebied
 - 4.4 Bestaande rooilijnplannen binnen het plangebied
 - 4.5 Bestaande onteigeningsplannen binnen het plangebied

- 5.0 Analyse van de bestaande feitelijke toestand

- 6.0 Doelstellingen en uitgangspunten
 - 6.1 Duurzame stedenbouw
 - 6.1.1 Kwalitatief en intensief ruimtegebruik
 - 6.1.2 Versterken van het woningaanbod en streven naar een diversiteit in woningtypes
 - 6.1.3 Herkenbaarheid van de omgeving en het ontwikkelen van binnengebieden

- 6.1.4 Behouden van de kwalitatieve groene ruimten en nieuwe groene aders laten indringen in de woonsites
- 6.1.5 Het terugdringen van energiegebruik en werken met duurzame materialen
- 6.1.6 Het voorzien van kwalitatieve voet-en fietsverbindingen doorheen het plangebied
- 6.1.7 Verbeteren van de ontsluiting van nieuwe gebieden

7.0 Toelichting stedenbouwkundig concept

7.1 Algemene visie

7.2 Deelplan 1: woonbuurt Het Roefsels bosch

- 7.2.1 Algemeen
- 7.2.2 Het concept
- 7.2.3 Dichtheden en sociale huisvesting
- 7.2.4 Voorbeelden woningtypes

7.3 Deelplan 2: stedelijk natuurpark tommelen

- 7.3.1 Algemeen
- 7.3.2 Het concept

7.4 Deelplan 3: woonbuurt Tommelen

- 7.4.1 Algemeen
- 7.4.2 Het concept
- 7.4.3 Dichtheden en sociale huisvesting
- 7.4.4 Voorbeelden woningtypes

7.5 Deelplan 4: Woonbuurt St. Kristoffel

- 7.5.1 Algemeen
- 7.5.2 Het concept
- 7.5.3 Dichtheden en sociale huisvesting
- 7.5.4 Voorbeelden woningtypes

7.6 Deelplan 5: Woonbuurt Dormael het gehucht

- 7.6.1 Algemeen
- 7.6.2 Het concept
- 7.6.3 Dichtheden en sociale huisvesting
- 7.6.4 Voorbeelden woningtypes