een gewijzigde ruimtelijke context

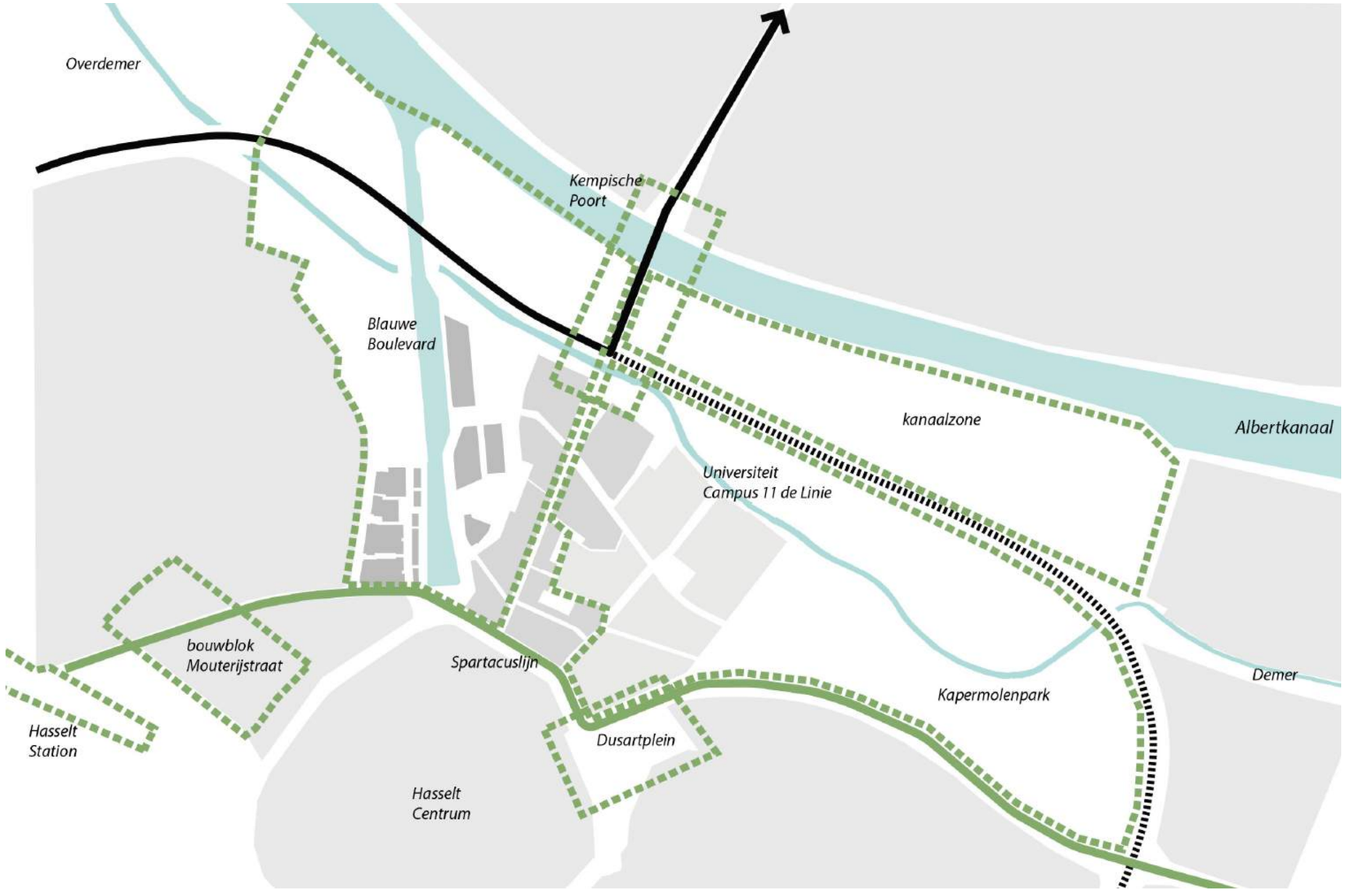
VERSCHILLENDE PLANNINGSINITIATIEVEN IN NOORD-HASSELT

- Masterplan Stationsomgeving
- Masterplan bouwblok Mouterijstraat
- Masterplan Campus 11e Linie
- Masterplan Noordelijke Kanaalzone

- Schetsontwerp Dusartplein
- Schetsontwerp Demerpark

- Spartacuslijn met Halte ter hoogte van Kanaalkop
- Herinrichtingsvoorstel Kempische Poort

- Regionale infrastructuren



SCHAKELFUNCTIE BLAUWE BOULEVARD

VERHOGEN VAN HET AMBITIENIVEAU

Het masterplan Blauwe Boulevard streeft een hoger ambitieniveau na dan het BPA. Er worden vijf krijtlijnen vastgelegd, waarop de visie zal steunen.

1. Herdefinitie relatie met het water

Een herdefinitie van de relatie met het water kan de identiteit van de wijk bepalen. De identiteit dient versterkt te worden door een samenhangende beeldkwaliteit van de publieke ruimte, waarbij de inrichting van de kades een belangrijke rol speelt. Het waterfront wordt opengewerkt naar de achterliggende wijken, zodat het zicht op het water niet langer geprivatiseerd worden door enkelingen die zich een woning naast het water kunnen permitteren.

2. Demerpark als verbindende ruimte

Het Demerpark wordt beschouwd als een groene verbinding op stadsniveau en tussen de verschillende omliggende stadswijken onderling. Om een kwalitatieve verbinding te realiseren dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de inrichting, de bebouwingsranden langs het park en de aansluitende publieke ruimte.

3. Relatie binnenstad tot Albertkanaal

Om Blauwe Boulevard volwaardig te laten functioneren als een schakel tussen de binnenstad en het Albertkanaal, moet het gebied tussen de Herkenrodesingel en het kanaal worden opgenomen in de structuurvisie, het masterplan Blauwe Boulevard en in het RUP.

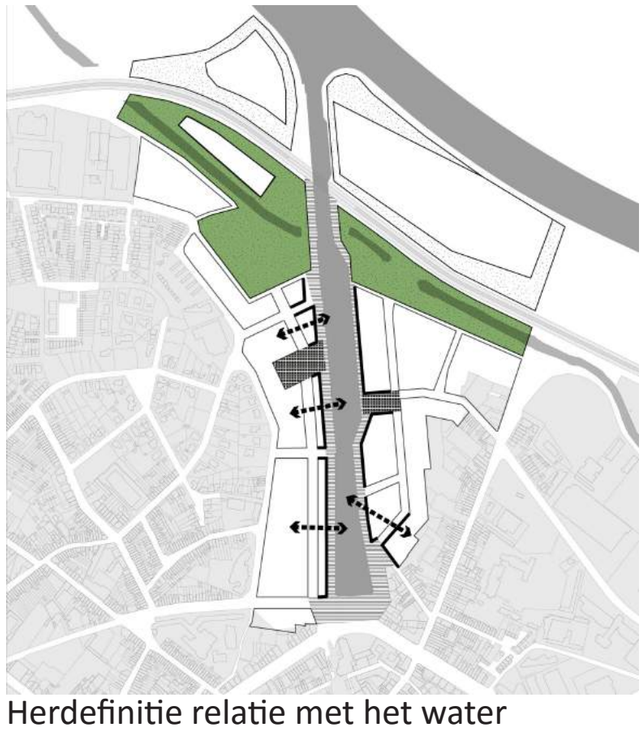
4. Sterkere relatie met omgeving A. Hertzstraat

Het is de ambitie om de schaalbreuk uit het BPA tussen de Blauwe Boulevard en de A. Hertzstraat te verzachten / weg te nemen. Dit enerzijds door afstand te nemen van de bestaande woningen, de schaal en korrel van de Gelatinewijk en Parkwijk meer te laten aansluiten bij de bestaande Heilig Hartwijk en door verschillende doorsteken te voorzien voor zacht verkeer tussen de Armand Hertzstraat en de Lazarijstraat enerzijds en de Kade anderzijds.

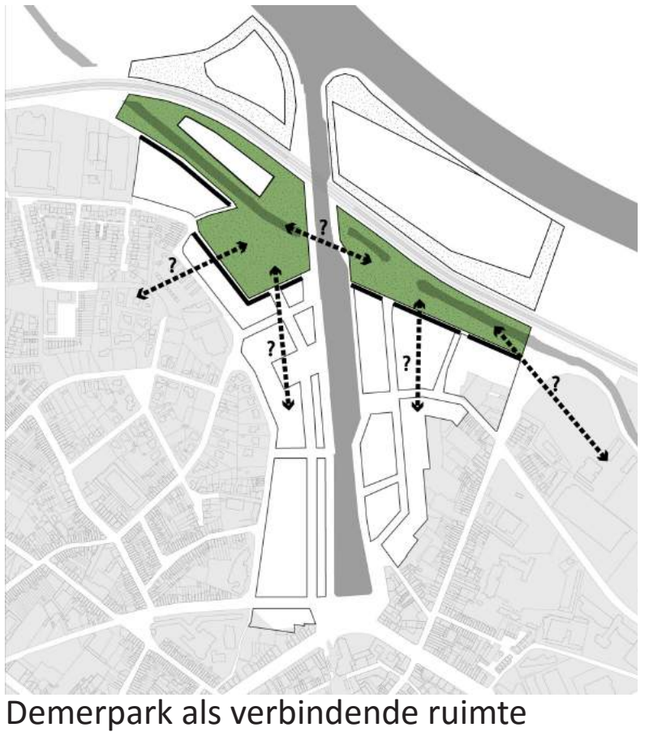
5. RUP uitbreiden tot Kempische Steenweg

Het masterplan streeft ernaar om de blinde vlek tussen de Havenstraat en de Kempische Steenweg op te nemen binnen de visie. Het binnengebied dient zich te ontplooien tot een verbindende woonwijk, met een sterke focus op de zachte weggebruiker, die de relatie legt tussen de ontwikkelingen langsheen het kanaal en de Kempische Steenweg. Op deze manier kan ook de Kempische Steenweg een kwaliteitsverbetering ondergaan en uitgroeien tot een hoogwaardige stedelijke as.

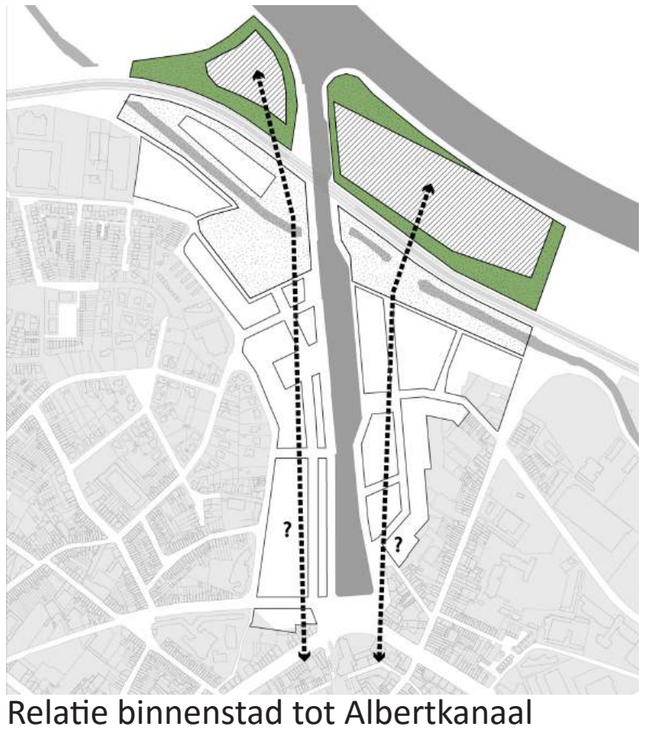
krijtlijnen voor een nieuwe visie



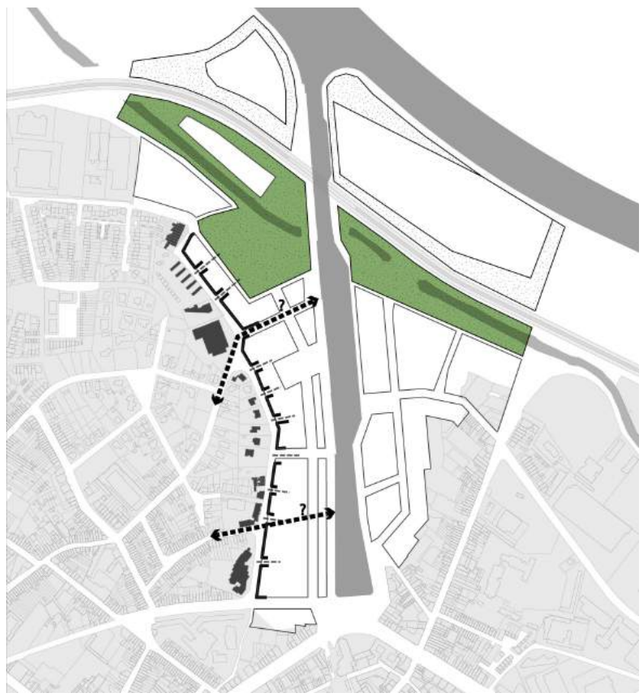
Herdefinitie relatie met het water



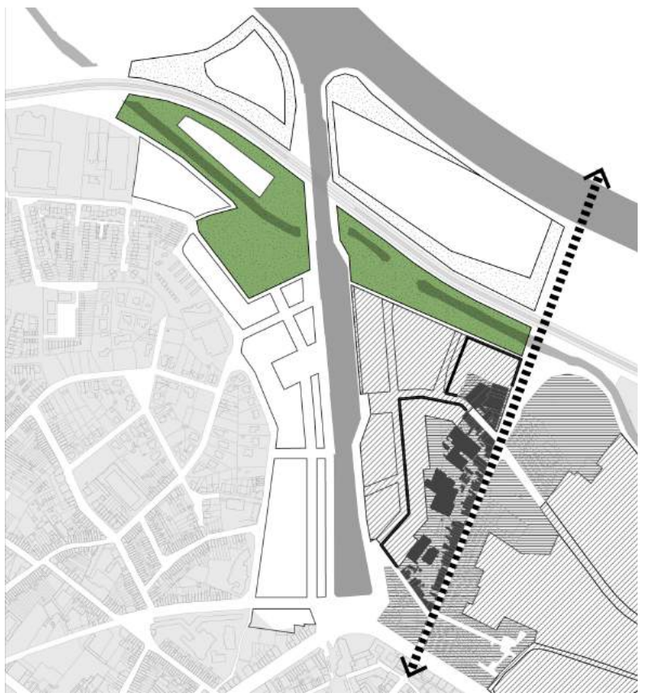
Demerpark als verbindende ruimte



Relatie binnenstad tot Albertkanaal



Sterkere relatie met omgeving A. Hertzstraat



RUP uitbreiden tot Kempische Steenweg

De visie uit het BPA wordt structureel herzien, toch dienen bepaalde aspecten uit het BPA behouden te blijven. Enerzijds gaat het om bepaalde projecten die reeds te ver gevorderd zijn om de visie te herzien, en anderzijds gaat het om de rechtszekerheid die door het BPA verleend werd aan de particuliere grondeigenaars. Dit leidt tot volgende uitgangspunten:

1. Behoud van de BPA-voorschriften binnen de deelgebieden Havenkwartier en Zuidzicht

Het project Zuidzicht en het project Havenkwartier zijn in volle ontwikkeling tijdens de opmaak van het masterplan. Ze zijn nog niet voltooid, maar wel te ver gevorderd in de planningsfase om nog structureel te worden herzien.

2. Behoud van de bruto vloeroppervlaktes binnen de overige deelgebieden

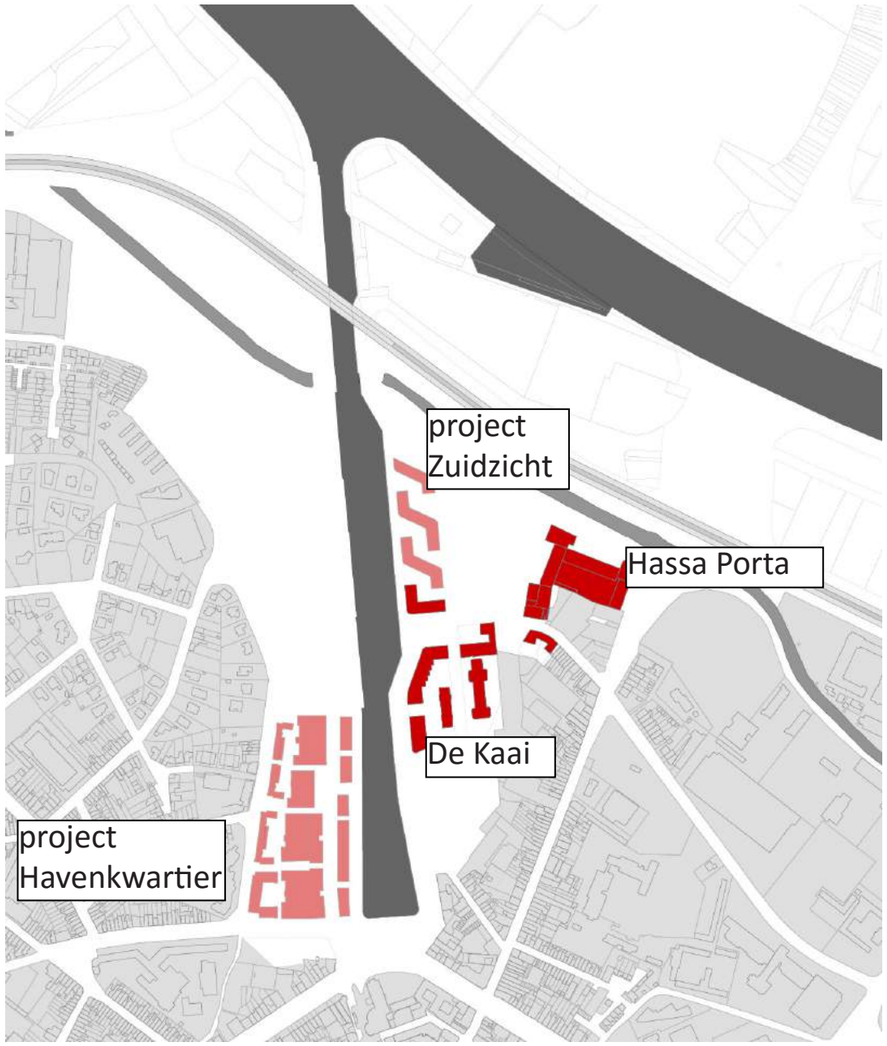
In het BPA worden voor de verschillende deelgebieden bouwrechten verleend, vertaald in een maximaal te ontwikkelen bruto vloeroppervlakte. Dit bouwprogramma levert naar Hasseltse normen erg hoge bouwdichtheden op, zelfs voor de binnenstad. Concreet kan volgens het BPA het volgende bouwprogramma gerealiseerd worden:

- Parkwijk: 37.500 m²
- Gelatinewijk: 50.000 m²
- Omgeving Mouttoren: 35.000 m²
- Slachthuissite: 29.500 m²

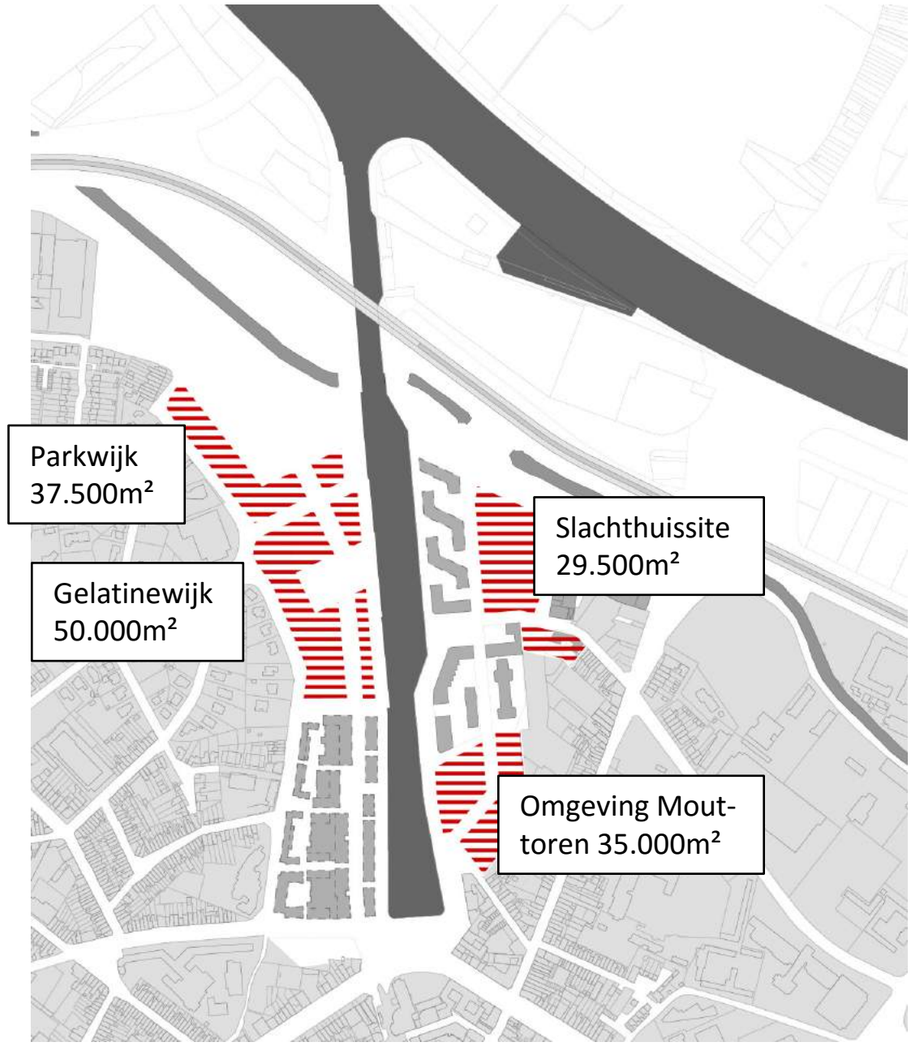
De stad Hasselt neemt dit maximaal bouwprogramma als randvoorwaarde mee naar het masterplan. Dit betekent dat deze bouwprogramma's niet verminderd zullen worden in het RUP, noch vermeerderd.

In het BPA worden bepalingen opgelegd voor een (minimaal) te realiseren sociaal woonaanbod. Omwille van de wijzigingen aan het grond- en pandendecreet kunnen deze niet exact overgenomen worden binnen het RUP, toch wordt ingezet op de verankering van het aanbod aan sociale en bescheiden woningen binnen een wijk van deze omvang.

uitgangspunten



Behoud van de BPA-voorschriften binnen de deelgebieden Havenkwartier en Zuidzicht



Behoud van de bruto vloeroppervlaktes en een sociale woonaanbod binnen de overige deelgebieden

De opmaak van het masterplan is gestoeld op een structuurvisie. Deze **structuurvisie legt de belangrijkste krijtlijnen** voor het masterplan vast en zet tevens de spelregels uit.

Het **masterplan** is vervolgens het resultaat van een ontwerpend onderzoek naar het potentieel en de randvoorwaarden. Binnen dit plan worden de **basisprincipes voor ruimtelijke kwaliteit** onderzocht en vormgegeven. Het gaat onder meer over de schaal en de korrel van de ontwikkelingen, de woontypologiën, de relatie met de publieke ruimte, enz.

Dit masterplan is echter geen starre blauwdruk. Het kent een **zekere flexibiliteit in de verdere uitwerking**, het vormt het uitgangspunt voor de onderhandelingen met de ontwikkelaars. Het belang van het masterplan bevindt zich in het feit dat dit de garantie vormt voor de samenhang tussen de verschillende projectgebieden. Het masterplan is bijgevolg flexibel aanpasbaar in functie van

- de inzichten van de ontwikkelaars;
- nieuwe randvoorwaarden;
- wijzigende behoeften.

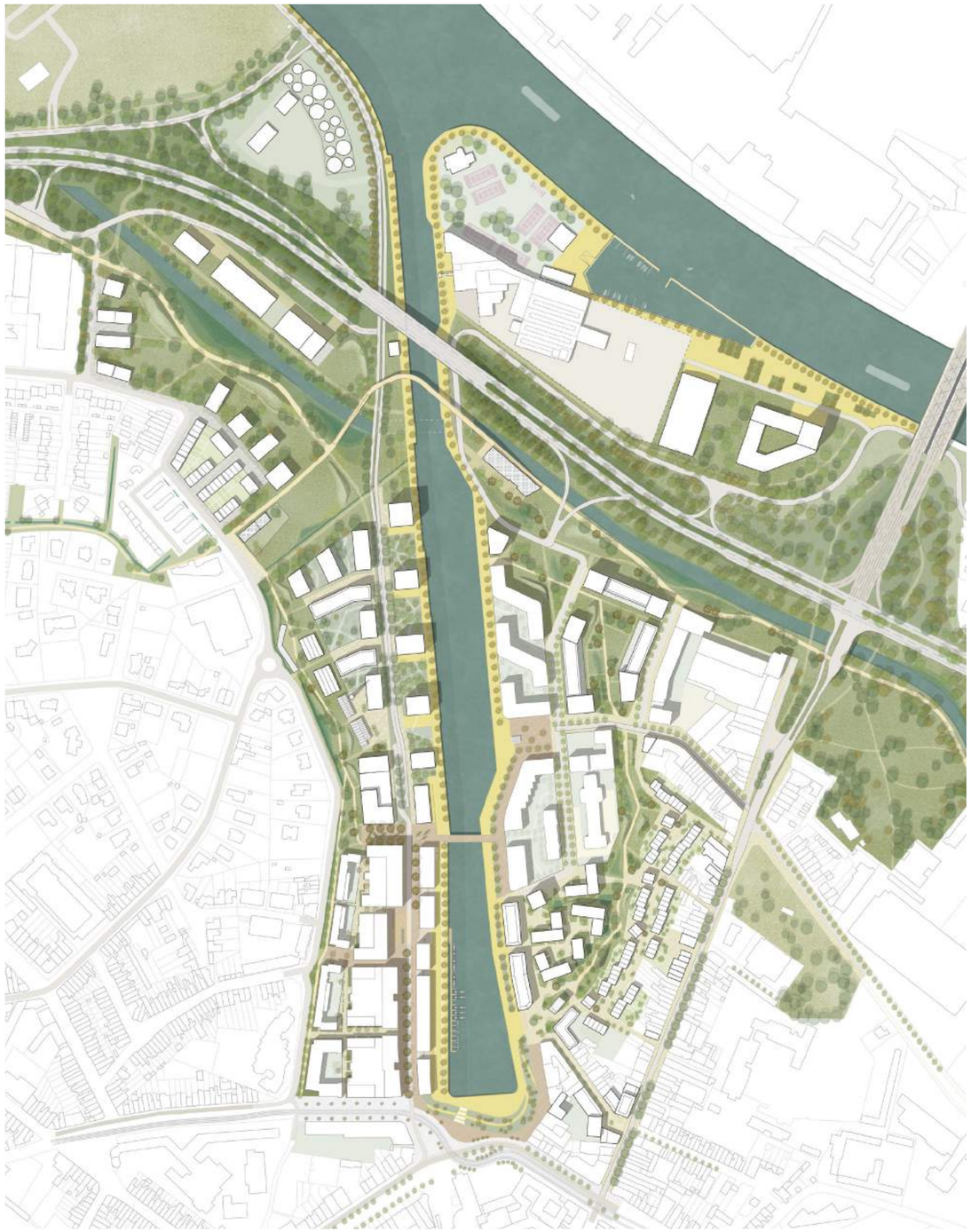
Het is bijgevolg een document dat voortdurend in evolutie is.

Aangezien het masterplan reeds door verschillende eigenaars en ontwikkelaars mee vorm gegeven werd, is het document reeds breed gedragen en zal het de basis vormen voor de opmaak van het RUP.

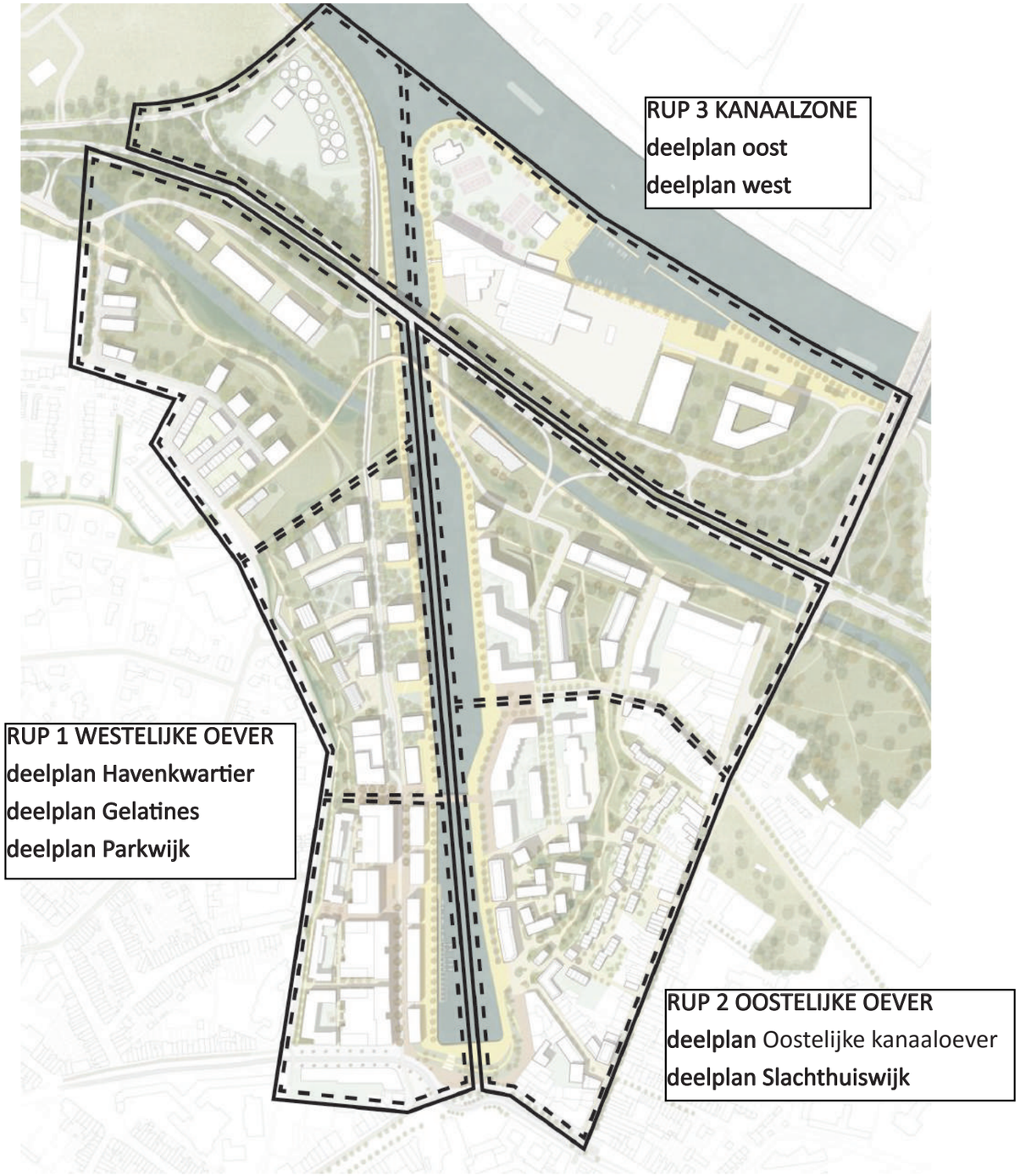
Het masterplan dient samen gelezen te worden met een aantal **aanvullende studies**, zijnde een beeldkwaliteitsvisie publieke ruimte, een studie omtrent de voorzieningenstructuur, een ruimteboekhouding en een circulatieplan. Deze bevinden zich in de bijlage van dit rapport. Ze onderbouwen het masterplan en vormen mee de basis voor de doorvertaling naar het RUP.

Het **RUP wordt opgevat als 1 geheel** op basis van de randvoorwaarden van de structuurschets en het masterplan, maar bestaat daarbij **uit 3 verschillende RUP's en 7 deelplannen**, die steeds bestaan uit ruimtelijk samenhangende deelgebieden.

toekomstige rol van masterplan en RUP



Masterplan Blauwe Boulevard



afbakeningen voor het RUP Blauwe Boulevard

DEEL 2 / STRUCTUURSCHETS

Om de integratie van de Blauwe Boulevard in haar context te verzekeren, is het essentieel dat de structuurschets zich inschrijft in de visie van bovenliggende schaalniveaus. Daarvoor wordt in de eerste plaats gekeken naar de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de bi-pool Hasselt-Genk.

Binnen deze ontwikkelingsvisie worden een aantal bovenlokale structuren bepaald, die als drager kunnen fungeren voor het gebied tussen de centra van Hasselt en Genk. Deze infrastructuren zijn het Albertkanaal, de Demervallei en de Stiemerbeekvallei, de nieuwe Spartacus tramlijn en het bovenlokale wegennet met o.a. de Herkenrodesingel. Frappant is dat deze structuren in Genk aan de buitenzijde van de kern raken en zo Genk als geheel weten op te spannen. In Haselt echter komen deze hoofdstructuren allemaal samen in het noorden van de stad, ter hoogte van de Blauwe Boulevard. Het is bijgevolg essentieel te beseffen welke dynamiek er rondom de Blauwe Boulevard aanwezig is en welke strategische rol dit gebied speelt op bovenlokaal niveau.

structuurschets bipool Hasselt - Genk

RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSVISIE

Bovenlokale structuren:

- Albertkanaal
- Demervallei
- Stiemerbeekvallei
- bovenlokale wegennet, o.a. Herkenrodesingel
- Spartacus tramlijn

STRATEGISCHE ROL BLAUWE BOULEVARD

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

Vier uitgangspunten op macroschaal zorgen ervoor dat de Blauwe Boulevard wordt ingebed in de ruimtelijke structuur van Noord-Hasselt.

1. Verschillende stadsdelen van Hasselt-Noord

Blauwe Boulevard wordt ingebed in Hasselt-Noord door vlotte overgangen te creëren tussen de verschillende omliggende stadsdelen, zoals de wijken Heilig Hart, Kempische Poort, de scholencluster en de binnenstad.

2. Versterken van de noord-zuidverbindingen tot stedelijke dragers

In noord-zuidrichting moet ingezet worden op een kwalitatieve verbetering van de publieke ruimtes die de binnenstad verbinden met de kanaaloever in het noorden. Binnen Blauwe Boulevard neemt voornamelijk de kade hier een belangrijke rol op.

Daarnaast zijn de Kempische Steenweg, de Gelatineboulevard en de 11de Liniestraat de belangrijkste publieke ruimtes die voor de verbinding zorgen tussen de binnenstad en de kanaaloever. Voor de Kempische Steenweg en de Gelatineboulevard wordt gestreefd naar de omvorming tot een stedelijke boulevard, met een aangepast profiel en een gemengd stedelijk programma van wonen, handel en voorzieningen.

De 11de Liniestraat, buiten het plangebied, moet versterkt worden tot ruggengraat van de campus. Ze neemt eveneens een verbindingsfunctie voor zacht verkeer op tussen de binnenstad en de noordelijke kanaaloever.

3. Demervallei als parkruimte met uitlopers richting binnenstad

In oost-westrichting moet ingezet worden op een kwalitatieve verbetering van de publieke ruimtes die de Heilig Hartwijk en het station verbinden met de Campus 11de Linie en het Kapermolenpark. De Demervallei vormt de belangrijkste verbindende structuur op stads(deel)niveau. Tussen de Blauwe Boulevard en het Kapermolenpark moet de Demervallei uitgewerkt worden als één publieke en samenhangende, stedelijke parkruimte. Een pad voor zacht verkeer, parallel aan de Demer tussen het Kapermolenpark en de Lazarijstraat, kan de verbindingsfunctie van de Demervallei fysiek vormgeven.

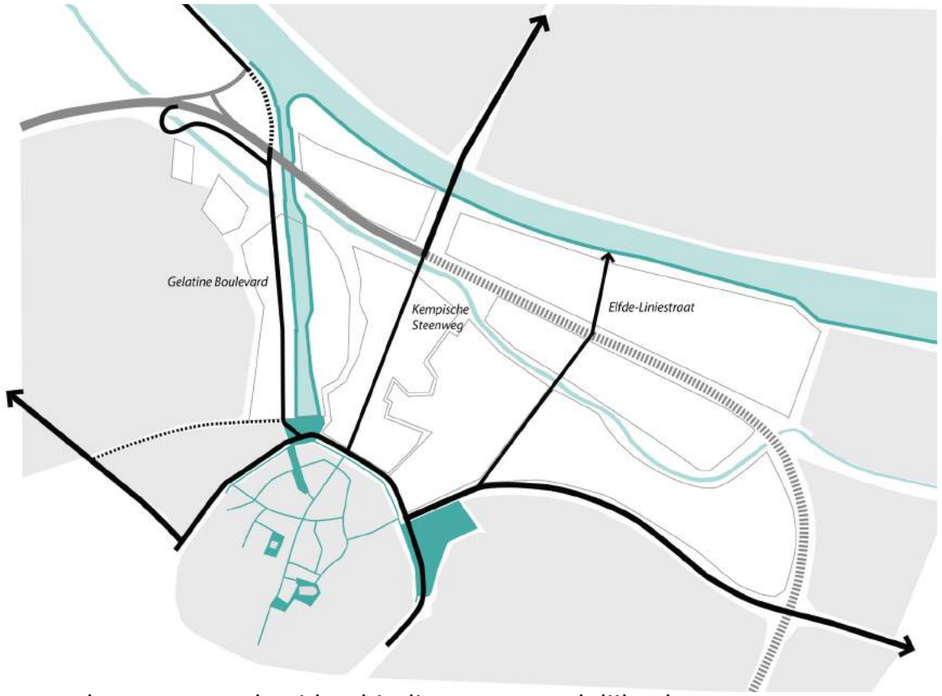
Het Demerpark dringt door tot aan de Groene Boulevard dankzij enkele volwaardige noordzuidverbindingen. Deze geven het Demerpark een gezicht aan de binnenstad en de omliggende wijken en leiden de bewoners tot aan de Demer.

4. Fijnmazig netwerk van straten in oost-westrichting

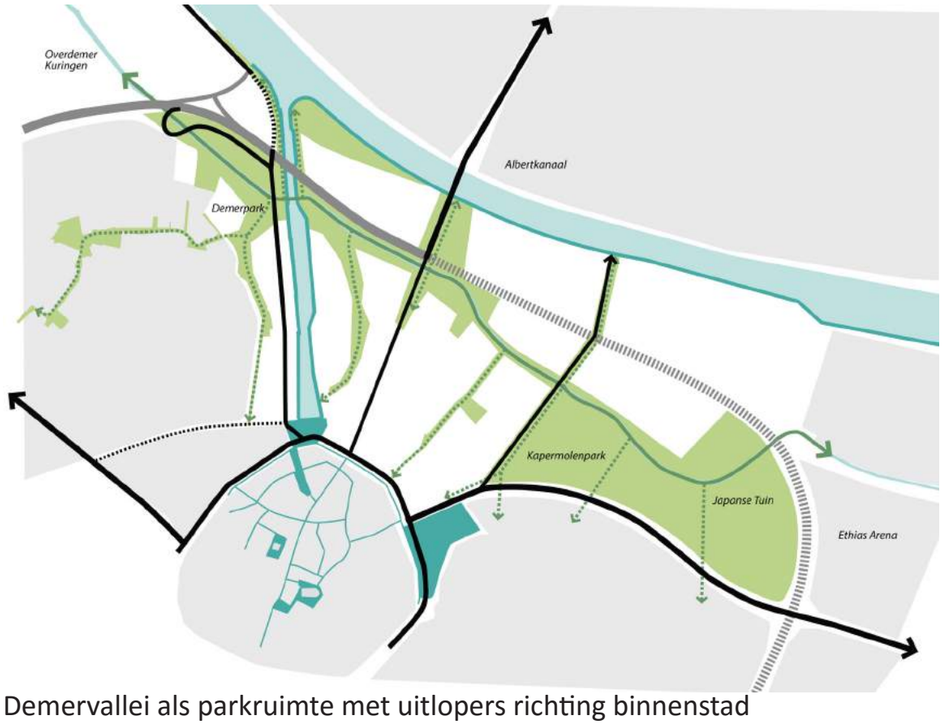
Naast de Demervallei moet ingezet worden op de uitbouw van een fijnmazig netwerk van straten, buurtpleinen en stegen dat zich uitstrekt tussen het station en het Kapermolenpark. De Vildersstraat/Havenstraat en de Hovenstraat/Vaartstraat zijn twee assen die in oost-westrichting de ruggengraat kunnen vormen van dit netwerk ten oosten van de kanaalkom. Ten westen van de kanaalkom dienen doorsteken doorheen Havenkwartier en de Gelatinewijk, de Stokerijstraat, de Lazarijstraat en de groene vinger richting sportcluster, een fijnmazig netwerk tussen de kade en de omliggende wijken te verzekeren. De kade met inbegrip van een nieuwe voetgangersbrug fungeert als verbindende publieke ruimte tussen de beide zijden van de kanaalkom.

inbedding Blauwe Boulevard in Hasselt-Noord

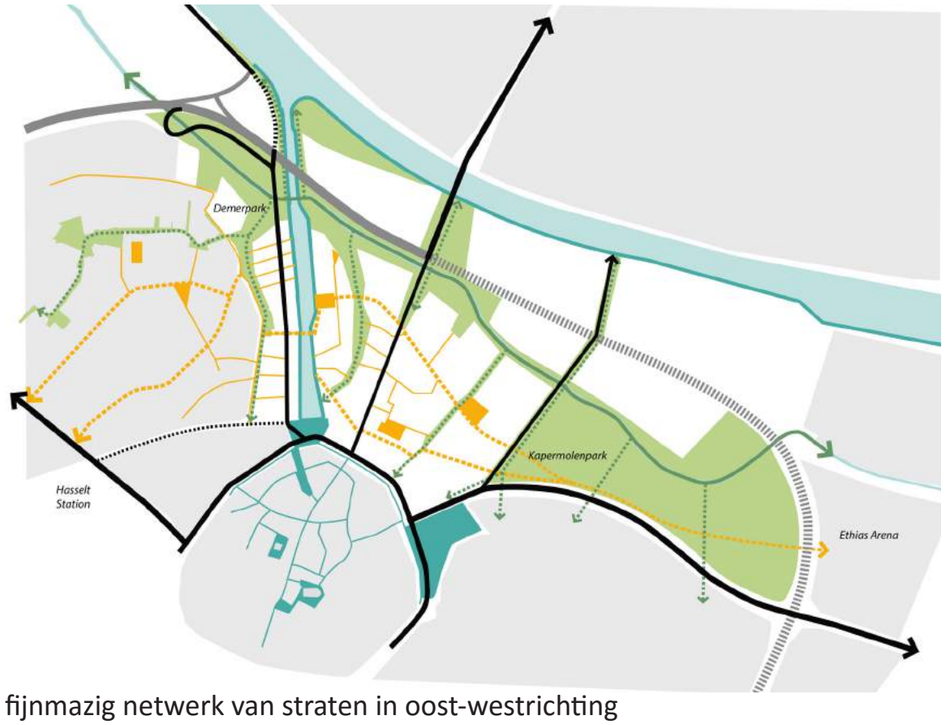
verschillende stadsdelen van Hasselt-noord



versterken van noord-zuidverbindingen tot stedelijke dragers



Demervallei als parkruimte met uitlopers richting binnenstad

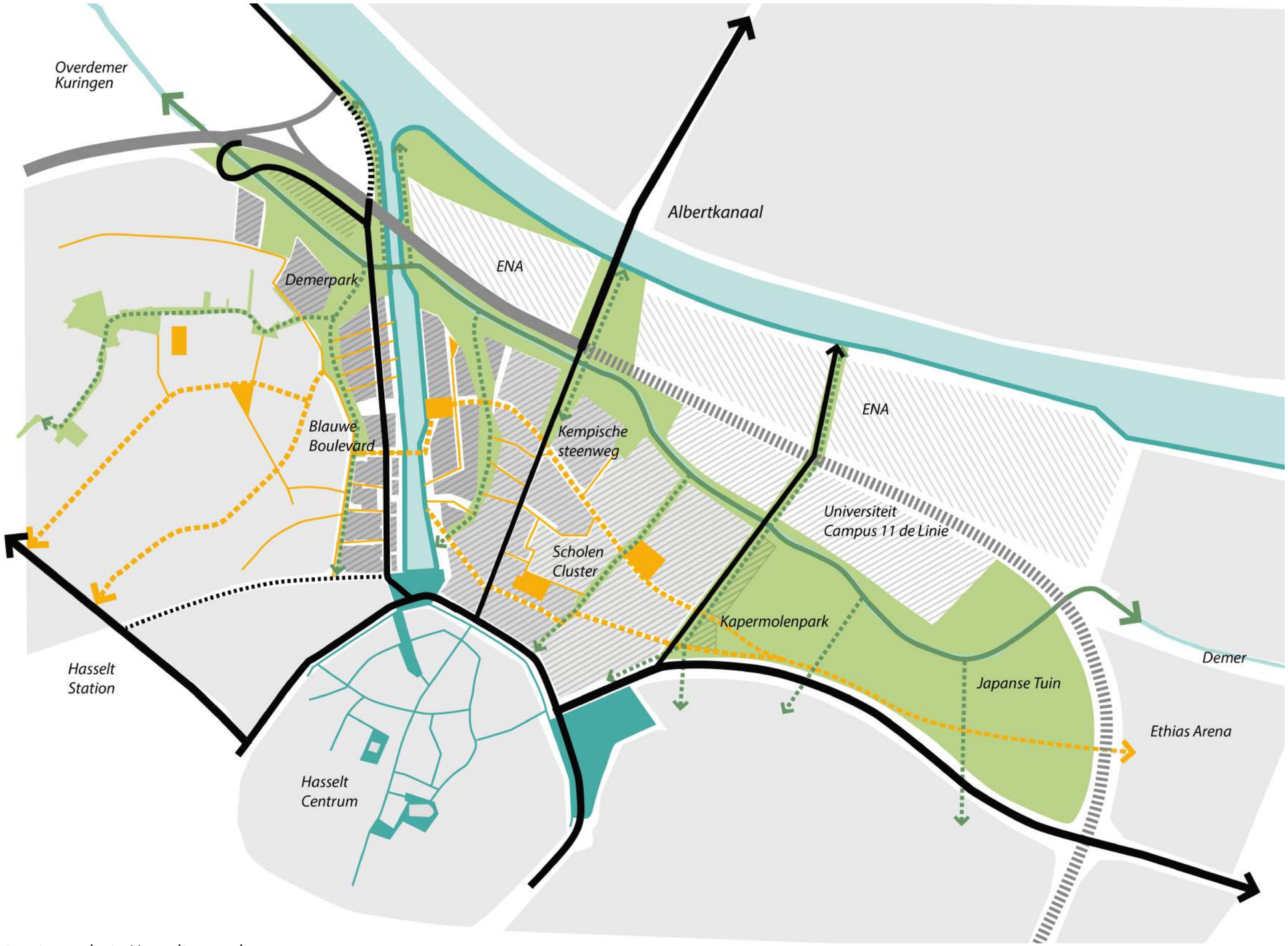


fijnmazig netwerk van straten in oost-westrichting

DEEL 2 / STRUCTUURSCHETS

Voorgaande uitgangspunten leveren de volgende structuurschets op voor het stadsdeel Hasselt-noord. Zowel de noord-zuid als de oostwest verbindingen tussen de verschillende ruimtelijke eenheden van Hasselt zijn belangrijk. Blauwe Boulevard neemt hier een strategische knooppuntpositie in.

structuurschets Hasselt-Noord



structuurschets Hasselt-noord

DEEL 2 / STRUCTUURSCHETS

De structuurschets voor Hasselt-Noord krijgt een doorvertaling naar het plangebied. De vooropgestelde uitgangspunten in de structuurvisie op macroschaal worden op schaal van Blauwe Boulevard toegepast en verder uitgediept. Bij het vormen van een structuurvisie voor Blauwe Boulevard wordt op twee ruimtelijke principes gesteund.

1. Het Demerpark en de kade als structurerende publieke ruimtes van de Blauwe Boulevard

Het Demerpark en de kade vormen de ruggengraat van Blauwe Boulevard. Bovendien vormen ze verbindingen voor zacht verkeer. Het Demerpark werkt daarbij in oost-westrichting tussen de verschillende stadsdelen, terwijl de kade een noord-zuid verbinding legt tussen de binnenstad en het kanaal.

Het Demerpark vormt een structuur die zich vertakt in verschillende richtingen. Naast de oost-west verbinding die gevormd wordt langsheen het water, leggen groene vingers op beide oevers de verbinding met het stadscentrum. De westelijke groene vinger vormt een zachte overgang tussen de wijk Heilig Hart en het projectgebied Gelatines. Ter hoogte van Havenkwartier neemt deze groene vinger de vorm aan van een groene stadslaan. De oostelijke groene vinger sluit op de kade aan ter hoogte van de Mouttoren. Ze vormt eveneens de drager voor een nieuwe woonwijk.

De kade wordt in het masterplan opgevat als een continue, lineaire publieke ruimte, die de oevers van de kanaalkom volgt. Op de oostelijke oever en ter hoogte van het project Havenkwartier op de westelijke oever heeft de kade een stedelijk karakter. Hier verbreedt ze af en toe tot een plein. Ter hoogte van het Demerpark heeft de kade een groener karakter.

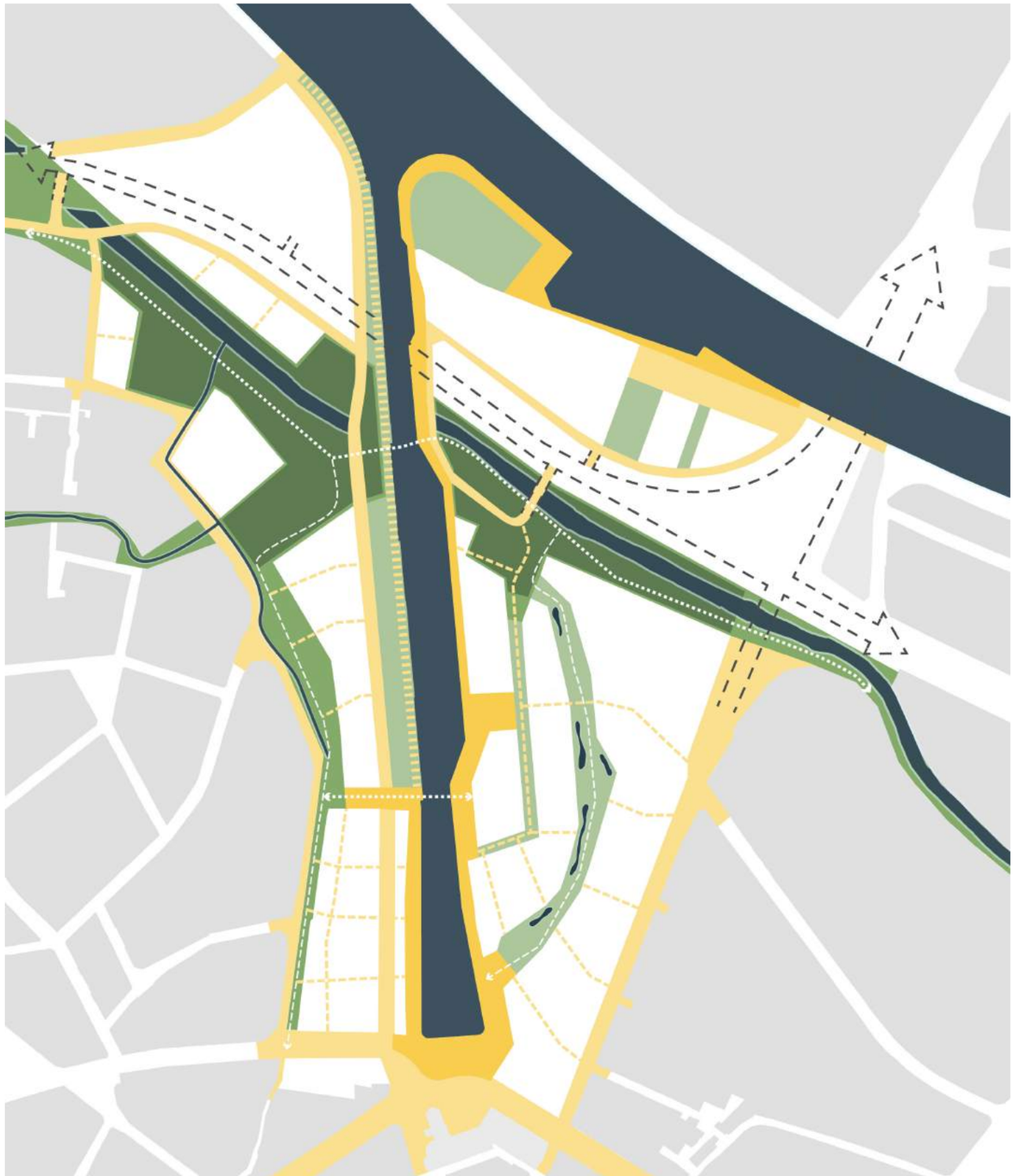
2. De publieke ruimte als identiteitsbepalend kader voor de Blauwe Boulevard

Het Demerpark, de kade en de wijkontsluitingswegen worden ingericht als unieke publieke ruimtes die identiteit verlenen aan de Blauwe Boulevard. Hun inrichting en gebruik zijn complementair. De kade is een overwegend verharde publieke ruimte voor fietsers en wandelaars, terwijl het Demerpark een onverharde, groene publieke ruimte vormt. In het masterplan en het RUP worden het programma en de bebouwingstypologieën per deelgebied gekozen in functie van hun ligging ten opzichte van de publieke ruimte.

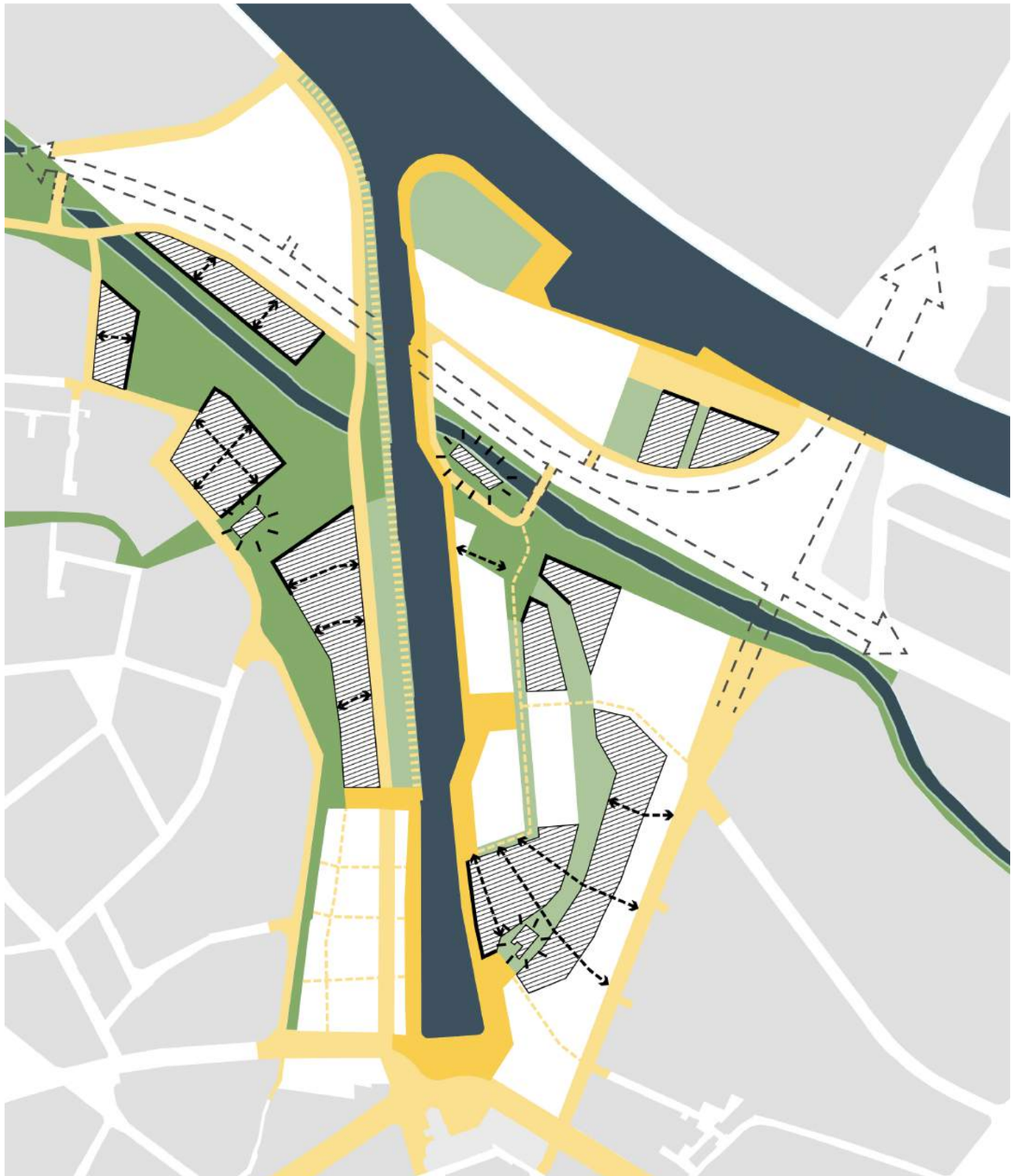
De kwaliteit van de publieke ruimte wordt in belangrijke mate mee bepaald door haar context. Daarom dienen de randen van de publieke ruimten afgewerkt te worden met een hoogwaardige architectuur.

Om te functioneren als een volwaardig stadsdeel, moeten de Blauwe Boulevard zich kunnen ontplooien als een **gebied met een veelheid aan functies,** waar ook mensen van buiten de Blauwe Boulevard naartoe komen.

structuurvisie Blauwe Boulevard



Het Demerpark en de kade als de structurerende publieke ruimtes van de Blauwe Boulevard



De publieke ruimte als identiteitsbepalend kader voor de Blauwe Boulevard

DEEL 2 / STRUCTUURSCHETS

Voorgaande uitgangspunten leiden tot een totale structuurvisie voor Blauwe Boulevard. Deze legt de krijtlijnen vast waarbinnen de verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Er wordt eveneens ingezet op een robuuste ontsluitingsstructuur. Deze beschikt over een zekere mate van flexibiliteit, zodat ingrepen op een hoger schaalniveau geen invloed hebben op de werking van de Blauwe Boulevard.

structuurvisie Blauwe Boulevard (korte termijn)

STRUCTUURVISIE LEGT SPELREGELS VAST

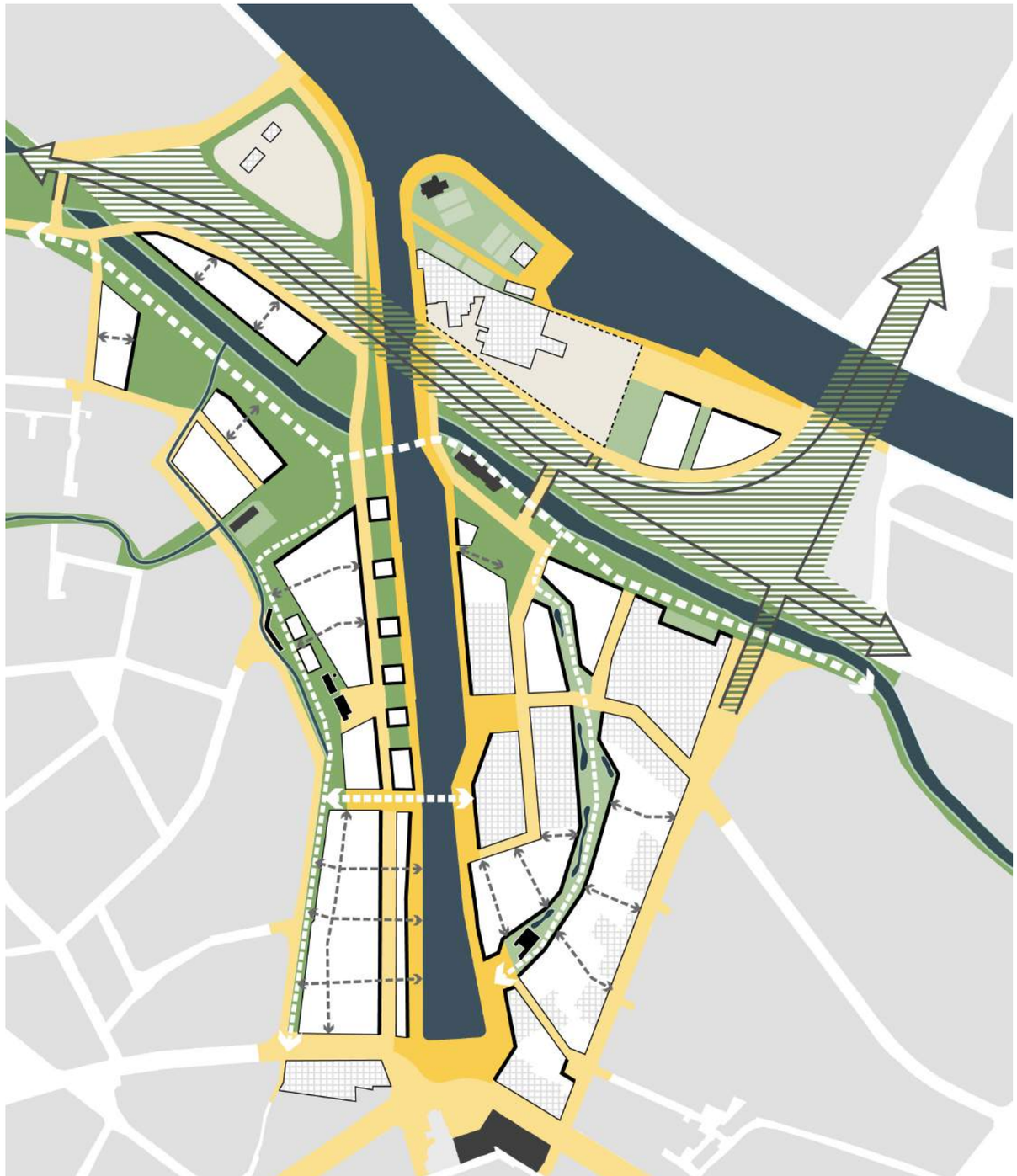
Demerpark en kade als structurerende publieke ruimte van Blauwe Boulevard

Fijnmazig netwerk traag verkeer

Gemengde ontwikkelingen met ankerpunten en voorzieningen

Hoogwaardige architectuur langs publieke ruimten

Robuuste ontsluitingsstructuur

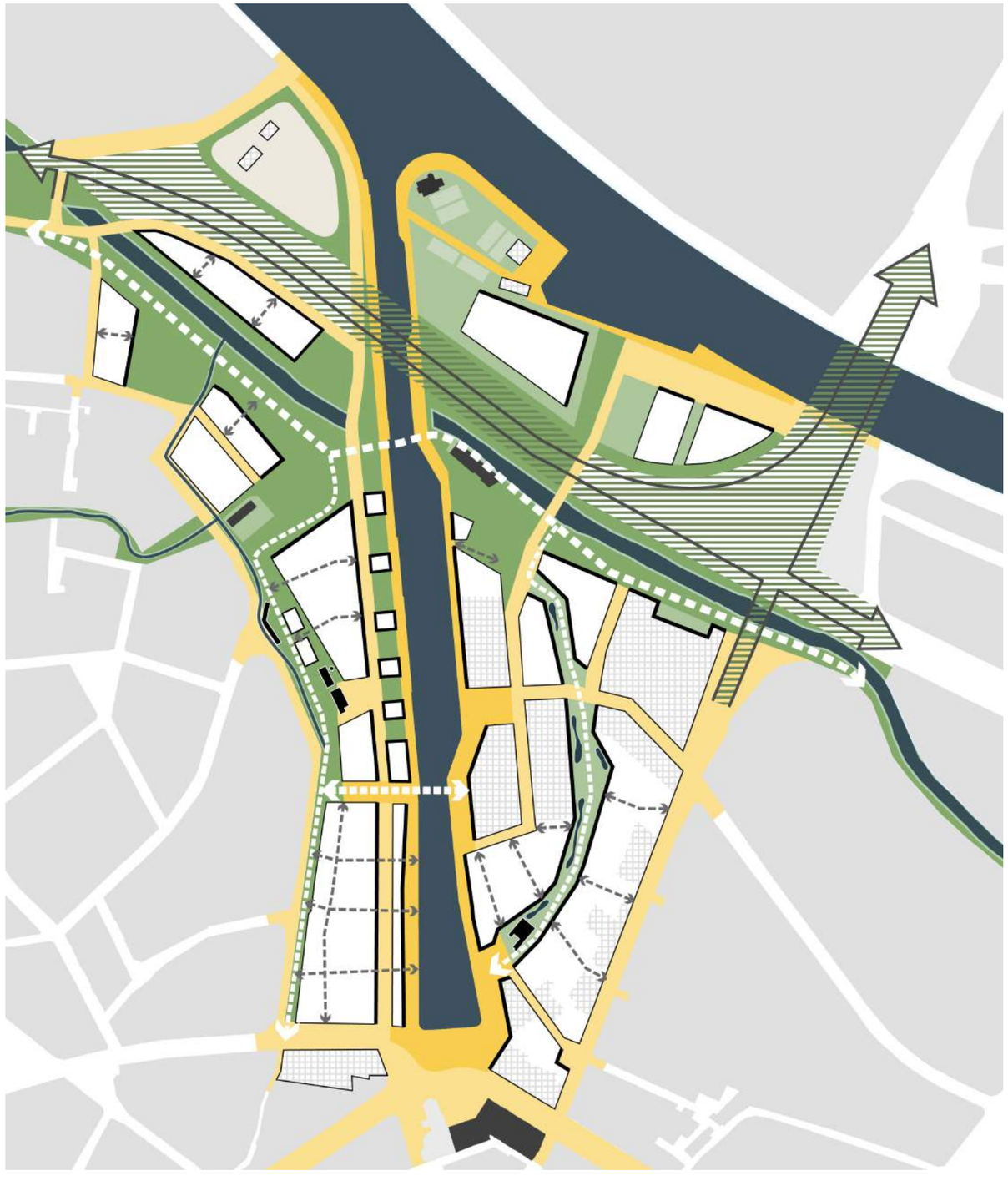


masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

DEEL 2 / STRUCTUURSCHETS

Op lange termijn is een herinrichting van het knooppunt Kempische Poort aan de orde, waardoor ook de inrichting van de Herkenrodesingel aan de oostelijke oever van Blauwe Boulevard herbedacht kan worden. Indien de Singel op hoogte zou geplaatst worden, de ruimte eronder gevrijwaard en de op- en afrittencomplexen gesupprimeerd, kan de relatie tussen beide delen van het Demerpark, ten zuiden en ten noorden van de Herkenrodesingel, sterk verbeterd worden. Zowel een visuele relatie als fysieke verbindingen worden verbeterd.

structuurvisie Blauwe Boulevard (lange termijn)



masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

DEEL 3 / MASTERPLAN

PRINCIPES MASTERPLAN

Het masterplan is een doorvertaling van de structuurschets op basis van ontwerpend onderzoek en steunt op vijf principes, die een verdeling in een aantal deelstructuren voorstellen.

Zoals reeds gesteld in de structuurvisie, worden vormen de kade en het Demerpark de structurerende ruimtes of de ruggengraat van Blauwe Boulevard.

Langs deze twee belangrijke publieke systemen wordt ingezet op hoogwaardige architectuur, die aansluit bij de publieke ruimte. Door een sterke wisselwerking tussen architectuur en het publiek domein, kan hoogbouw gefaciliteerd worden op plaatsen waar extra ruimte toegevoegd wordt aan het openbaar domein.

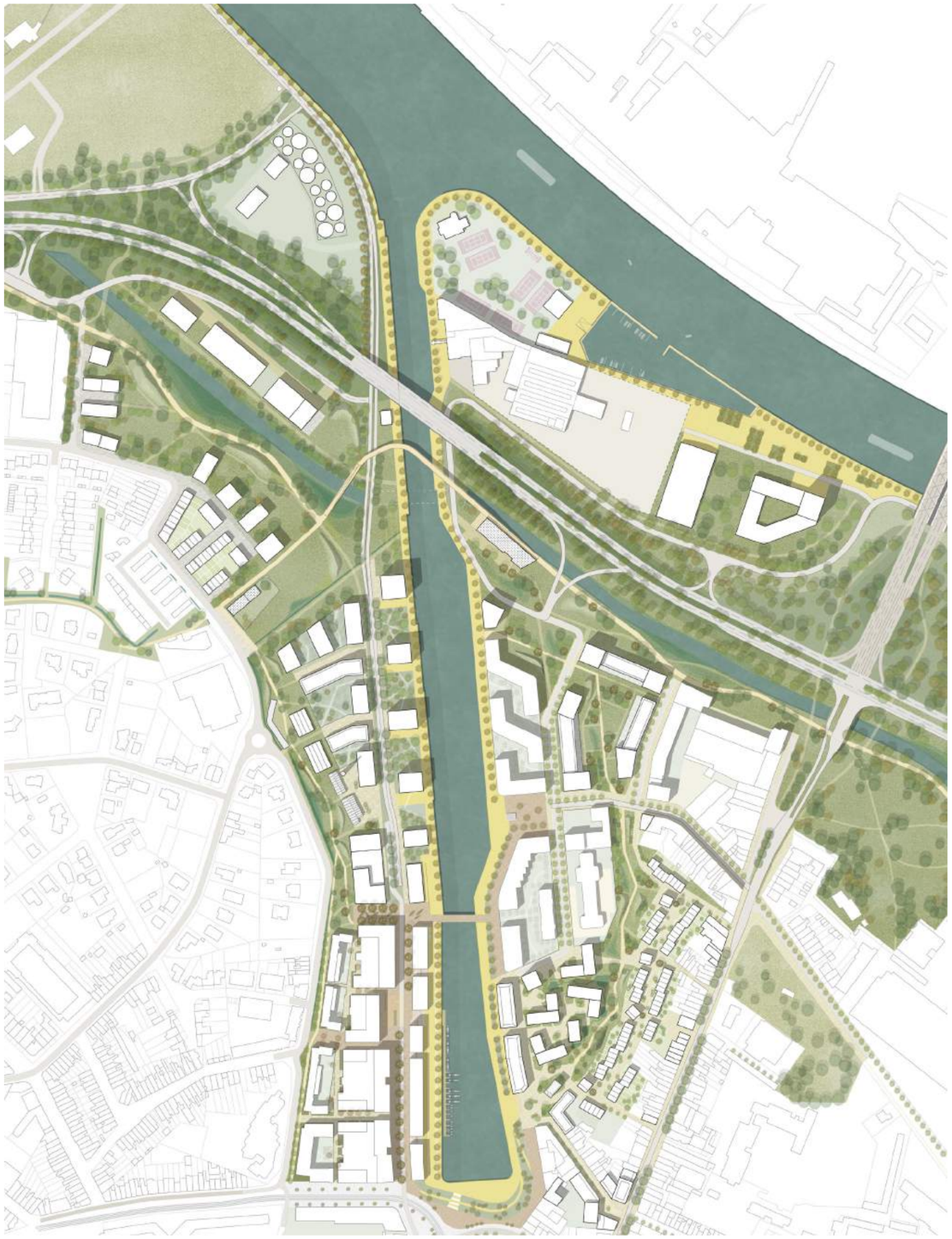
De open ruimte van het Demerpark en het stadscentrum worden op elkaar betrokken door middel van van groene vingers. Deze groene vingers, die doorheen het bebouwd weefsel van de Blauwe Boulevard hun weg vinden tot aan de Groene Boulevard, structureren beide oevers.

Het masterplan zet ook in op de relatie tussen bebouwde ruimte van de Blauwe Boulevard en het omliggende stadsweefsel. Een fijnmazig netwerk van publieke ruimten verankert de nieuwe wijk in het bestaande stadsweefsel. Dit netwerk van straatjes, erven, pleinen, enz. vormt een belangrijke laag in het masterplan.

Binnen dit netwerk van publieke publieke ruimten ontstaan bouwvelden die aansluiting zoeken bij de omgeving. Er wordt een gevarieerd bouwprogramma vooropgesteld, met verschillende bebouwinstypologieën. Zowel grondgebonden stadswoningen als middelhoogbouw en hoogbouw krijgen een plaats in het masterplan, om een gemengd publiek te kunnen huisvesten.

Aansluitend op deze vijf principes worden de ontsluitingsstructuur en de voorzieningenstructuur verduidelijkt. Een verkeersstudie gaat dieper in op de mobiliteitsvraagstukken in Blauwe Boulevard. Een studie naar de nodige voorzieningen stelt nieuwe functies voor die zorgen voor een levensvatbare wijk. Deze studies worden kort samengevat in dit hoofdstuk en zijn uitgebreid terug te vinden in bijlage 4 ‘Verkeersstudie’ en bijlage 1 ’Onderzoek voorzieningen’.

Principes masterplan



01. kade en Demerpark als structurerende ruimtes

02. architectuur afgestemd op publieke ruimtes

03. groene vingers tot aan de Groene Boulevard

04. netwerk publieke ruimten verzorgt integratie met omliggende

05. wijken gevarieerd programma bebouwde ruimte

06. ontsluiting masterplan
07. voorzieningen voor een nieuwe wijk

DEEL 3 / MASTERPLAN

01. KADE EN DEMERPARK ALS STRUCTURERENDE RUIMTES

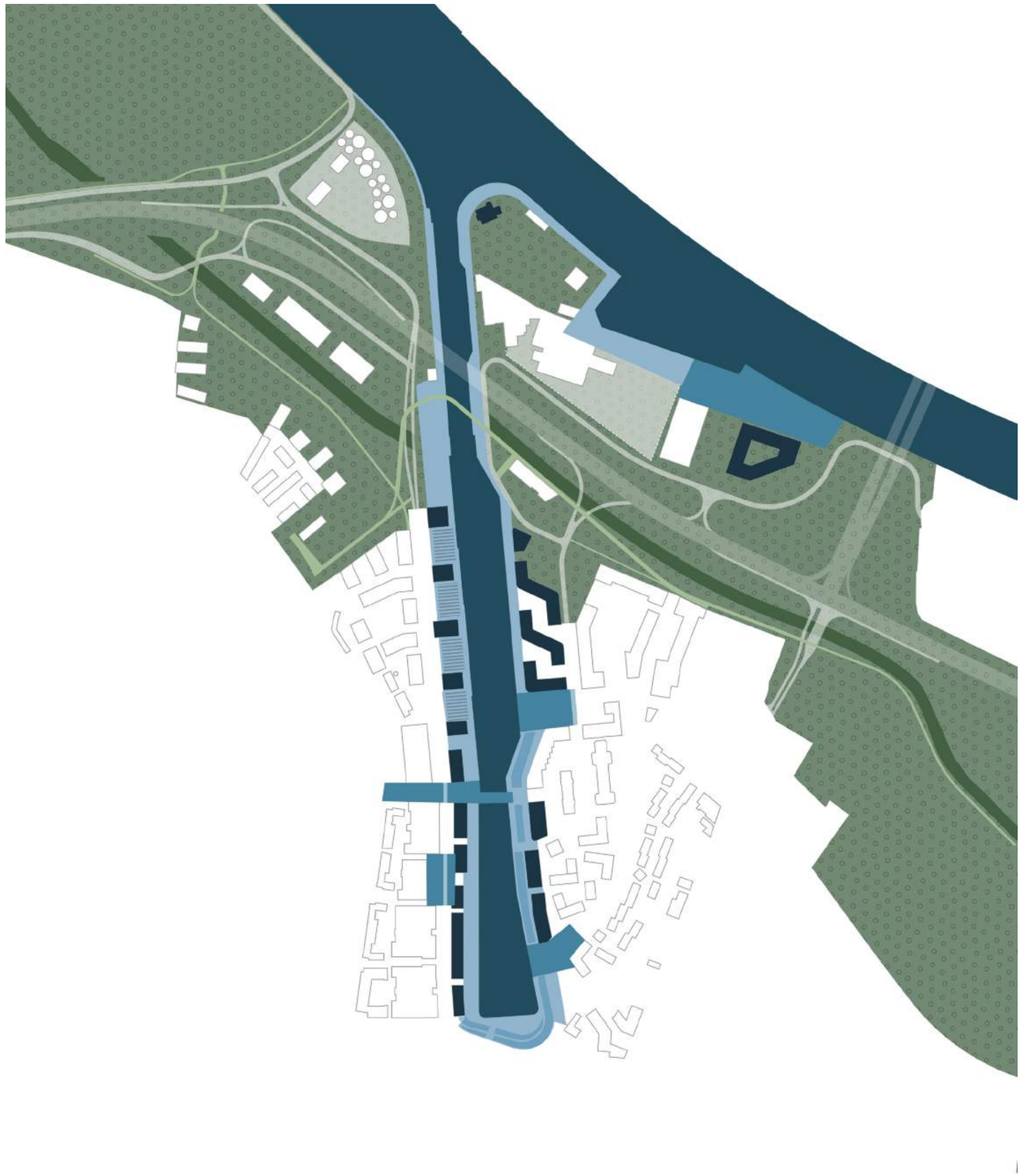
Zoals beschreven in de structuurvisie, vormen de kade en het Demerpark de structurerende publieke ruimtes in Blauwe Boulevard, zij vormen de dragers van de wijk.

De kade is dé publieke stedelijke ruimte, waar men kan verblijven en flaneren langs de kanaalkom. De kade biedt een kwalitatieve noord-zuid verbinding tussen het Albertkanaal en de stadskern. Er wordt ingezet op een coherent beeld van noord tot zuid, zodat de continuïteit van de ruimte verzekerd is. Daar waar de ruimte van de kade verbreedt tot pleinen, kunnen deze een diverse en flexibele inrichting krijgen.

Het Demerpark vormt de groene drager van het masterplan, ingebed in de Demervallei. Deze ruimte biedt een groene buitenruimte voor de dense wijk, en realiseert tevens een oost-west verbinding voor zacht verkeer op lokale en bovenlokale schaal.

Op de inrichting van deze structurerende ruimtes wordt dieper ingegaan in het beeldkwaliteitsplan.

01. Kade en Demerpark als structurerende ruimtes



DEEL 3 / MASTERPLAN

01. KADE EN DEMERPARK ALS STRUCTURERENDE RUIMTES

De kade wordt in het masterplan opgevat als een continue, lineaire publieke ruimte die de contouren van de kanaalkom volgt. De kade is een structurerende publieke ruimte in noord-zuidrichting, van aan de kanaalkop tot aan de oevers van het Albertkanaal. De kade fungeert bovendien als bovenlokale stedelijke ruimte, waarbij ze belangrijke rol speelt binnen Hasselt en haar ruime omgeving.

De inrichting van de kade kan wijzigen in functie van de wijk die erop aansluit. Op de oostelijke oever en ter hoogte van Havenkwartier heeft de kade een uitgesproken stedelijk karakter en een minerale inrichting. Meer noordelijk, richting Demerpark, wordt de kade op de westelijke oever ingericht als een contactzone tussen de wijk en de kanaalkom, en krijgt ze een groener karakter. Op de kade is steeds de openheid van de kanaalkom voelbaar. De inrichting van de kade staat enkel in functie van de zachte weggebruiker en zet aan tot verblijven.

Daarnaast bestaan er duidelijke verschillen tussen de hoge en lage kade. De lage kade legt de directe relatie met het water door de nabijheid ervan, de hoge kade op haar beurt biedt een perspectief op de kanaalkom en is de mediërende ruimte tussen bebouwing en het water. De hoge en lage kade staan steeds in dialoog met elkaar, dankzij trappartijen en hellingen.

De kade vormt een levendige pulieke ruimte in Blauwe Boulevard, waar op strategische plekken winkels en terrassen op aansluiten.

De omliggende bebouwing staat in relatie tot de kade. Verschillende woonprojecten kijken uit op de kade en de kanaalkom. De gelijkvloerse verdiepingen die aansluiting vinden op de lage kade, zijn maximaal transparant en leggen eveneens een verbidning met de hoge kade. Ze treden op deze manier in interactie met de publieke ruimte.

De haventuinen, gelegen tussen de gelatinetorens, zijn een publieke ruimte die opgevat dienen te worden als een onderdeel van de kade. Ze sluiten er rechtstreeks op aan en vormen de overgang tussen de stedelijke ruimte langsheen het water en de Gelatineboulevard. Ook aan de oostelijke zijde van de kanaalkom wordt een lokale verbreding van de kade een zachte overgang tussen het privaat en het publiek domein nagestreefd. De meest strategische plekken zijn hierbij de publieke ruimte rondom de Mouttoren en het stedelijk plein ten zuiden van Zuidzicht.

01. Kade en Demerpark als structurerende ruimtes

Kade

DEEL 3 / MASTERPLAN

01. KADE EN DEMERPARK ALS STRUCTURERENDE RUIMTES

Vanop de lage kade wordt het zicht sterk bepaald door Gelatinetorens en de haventuinen. De lage kade vormt een noord-zuid gerichte structurerende ruimte, die de oevers van de kanaalkom volgt en verzichten biedt naar het Albertkanaal en het Demerpark. Ook de fiets- en voetgangersbrug is zichtbaar vanop de lage kade en vormt een icoon in de publieke ruimte.

Voor de inrichting van de lage kade worden palletten bepaald in het beeldkwaliteitsplan.

01. Kade en Demerpark als structurerende ruimtes

Kade

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

DEEL 3 / MASTERPLAN

01. KADE EN DEMERPARK ALS STRUCTURERENDE RUIMTES

Het Demerpark is een bovenlokale groenstructuur in de oost-westrichting. Het Demerpark is ingebed in de Demervallei, die als het ware de site Blauwe Boulevard passeert en zich hier ontwikkelt tot een volwaardig park op stadsniveau. Het natuurlijke landschap van de Demervallei loopt via 2 belangrijke noord-zuiverbindingen tot aan de binnenstad.

De Demer bepaalt de identiteit van het park. Harde oevers worden omgevormd tot zachte oevers, met een langzame overgang tussen droog en nat gebied. Het water biedt een belangrijke belevingswaarde voor het park.

Doorheen het park slingeren infrastructuren, zoals de Herkenrodesingel en de Demerfietsroute. De Herkenrodesingel wordt omsloten met boomgroepen, die hier en daar openen en zichten bieden op het landschap. De Demerfietsroute slingert door het park, parallel aan de Demer, en biedt een hoogwaardige fietsroute in oost-westrichting die aansluiting vindt op het bovenlokale netwerk.

Vanuit het park lopen groene linten naar het stadscentrum. Zo worden linken gelegd tussen het woonweefsel van de Blauwe Boulevard, de kernstad en het Demerpark. Deze linten dienen als een volwaardige parkzone opgevat te worden en worden zo min mogelijk verhard. Ze vormen een doorwaadbare groene ruimte binnen een dens stedelijk weefsel.

De woningen die zich langsheen het park en haar groene uitlopers bevinden, dienen hierop in te spelen. Woningen kunnen met de voeten in het park treden, ze mogen het park echter nergens privatiseren. Langs de woningen kan een ‘afstandshouder’ voorzien worden, dit om de privacy in de woningen te garanderen en tevens een zo klein mogelijk impact te hebben op het publieke karakter van het park. Deze zorgen bijgevolg voor zachte overgangen tussen publiek en privaat domein. Naast woningen worden ook enkele paviljoenen in het park geïntegreerd en vestigen zich bedrijvige parkgebouwen in de randen.

01. Kade en Demerpark als structurerende ruimtes

Demerpark

DEEL 3 / MASTERPLAN

01. KADE EN DEMERPARK ALS STRUCTURERENDE RUIMTES

Het Demerpark wordt ingebed in de vallei van de Demer. De Demer is bijgevolg sterk aanwezig in het park en bepaalt de identiteit. Zachte oevers zorgen voor een speelse overgang van droge naar natte ruimten. De afstand tussen de paden en het water is variabel, waardoor het water soms er dichtbij en soms verder af lijkt. Het park biedt een bovenlokale recreatieve structuur. Intensievere zones bieden sport- en spelmogelijkheden aan in het park. Daarnaast loopt een oost-west verbinding voor zacht verkeer doorheen het park. De fiets- en voetgangersbrug over de kanaalkom maakt deel uit van deze route.

De randen van het park worden bepaald door woningen. Deze woningen richten zich op het park. Het park loopt tussen de bebouwing door.

De inrichting van het Demerpark wordt uitgebreid verklaard in het beeldkwaliteitsplan.

01. Kade en Demerpark als structurerende ruimtes

Demerpark

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

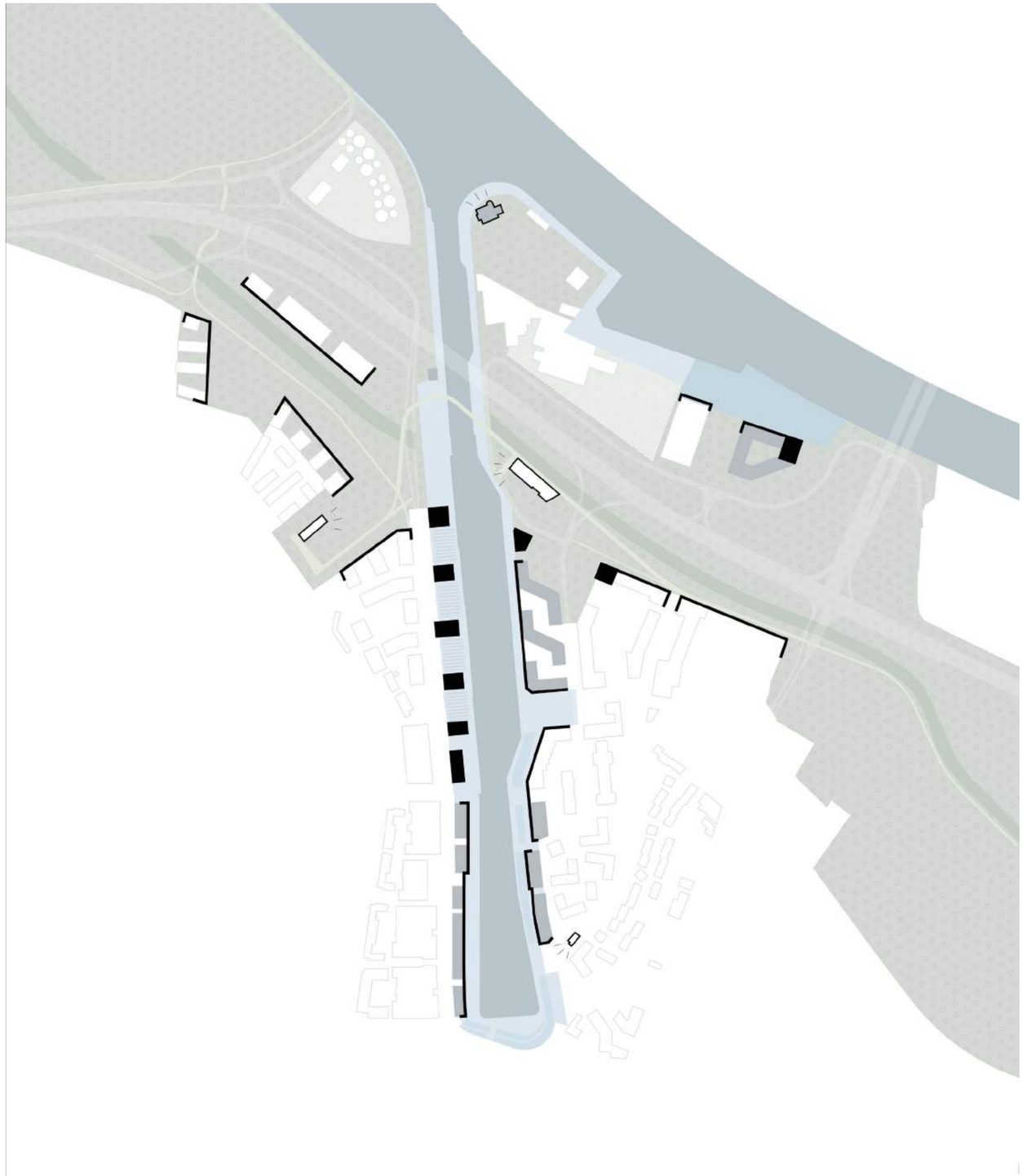
02. ARCHITECTUUR AFGESTEMD OP PUBLIEKE RUIMTES

De publieke ruimte vormt hét identiteitsbepalend kader voor de architectuur. Dit betekent dat de architectuur afgestemd wordt op de publieke ruimte waar hij aan grenst, zijnde het park, het water, de stedelijke pleinen, de woonerven, ... De bebouwing gelegen langs het park of de kanaalkom verdient extra aandacht om tot een hoogwaardige interactie tussen de gebouwen en de omgeving te komen.

De randen langs de kade bestaan uit transparante gevels, die een grote interactie mogelijk te maken. De publieke ruimte loopt hier verder in publieke functies en voorzieningen in de gebouwen. De leefruimten en terrassen van de woningen zijn gericht op de publieke ruimten, waardoor een binnen-buitenrelatie gevormd wordt en er een sociale controle verzekerd is.

Waar de bebouwing zich terugtrekt en extra plaats biedt aan de publieke ruimte, bieden zich mogelijkheden aan voor hoogbouw.

02. Architectuur afgestemd op publieke ruimtes



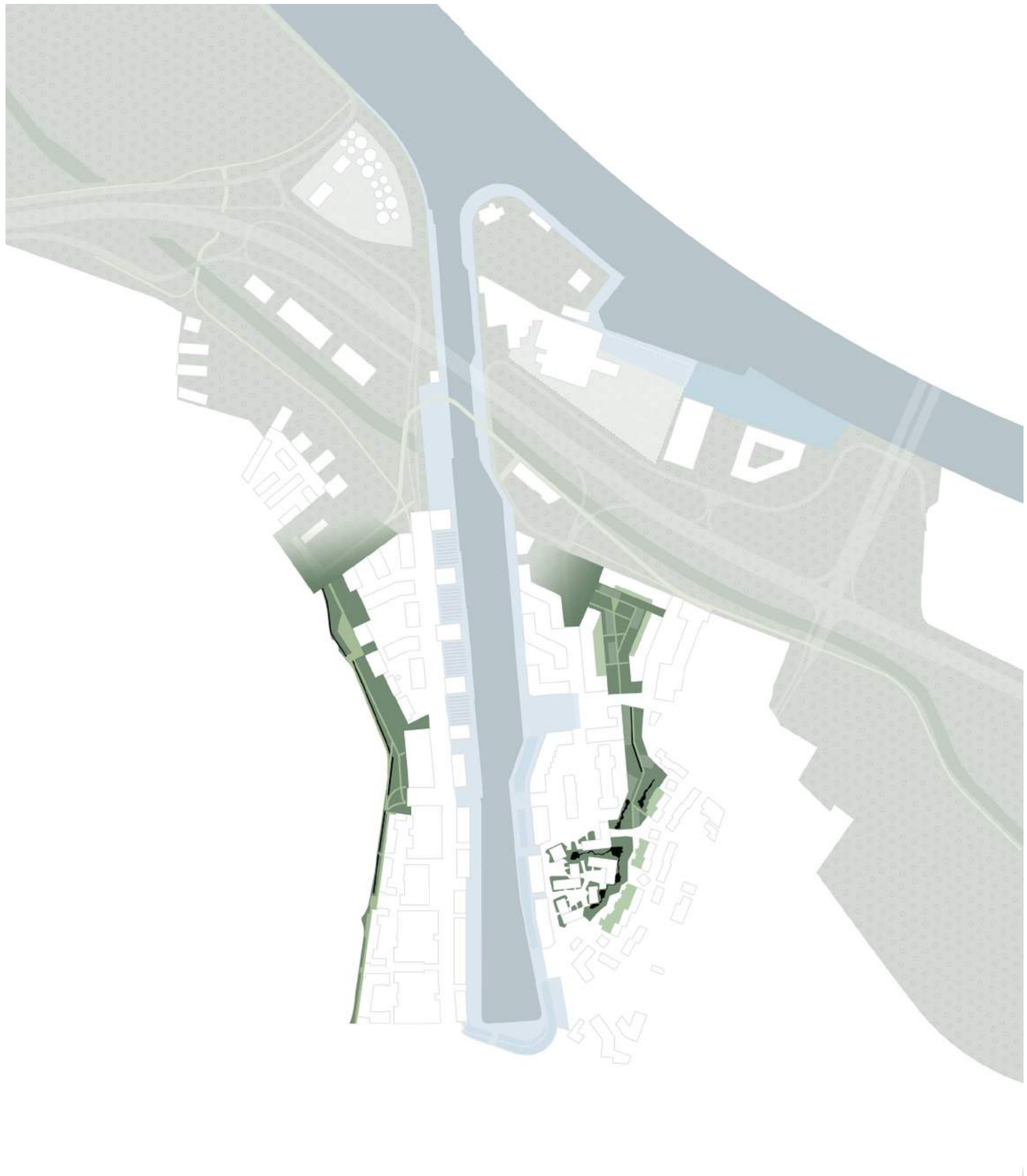
03. GROENE VINGERS TOT AAN DE GROENE BOULEVARD

De Demervallei trekt Hasselt binnen via het Demerpark. De groene ruimte loopt vervolgens verder door naar het stadscentrum via groene vingers. Deze verbinden het Demerpark met de binnensingel of de Groene Boulevard.

Terwijl het Demerpark groene ruimte biedt op wijkniveau, bieden de groene vingers daarnaast ook buurtgroen aan de omliggende woonbuurten. Zo ontstaan er kleinere buurtparkjes tussen de woningen, waar routes voor zachte verkeersmodi een plaats krijgen.

De westelijke groene vinger volgt het tracé van de voormalige Helbeek. hier wordt ruimte voor water voorzien, zodat de mogelijkheid wordt geboden de waterstructuur in de toekomst terug in open lucht te voorzien.

03. Groene vingers tot aan de Groene Boulevard

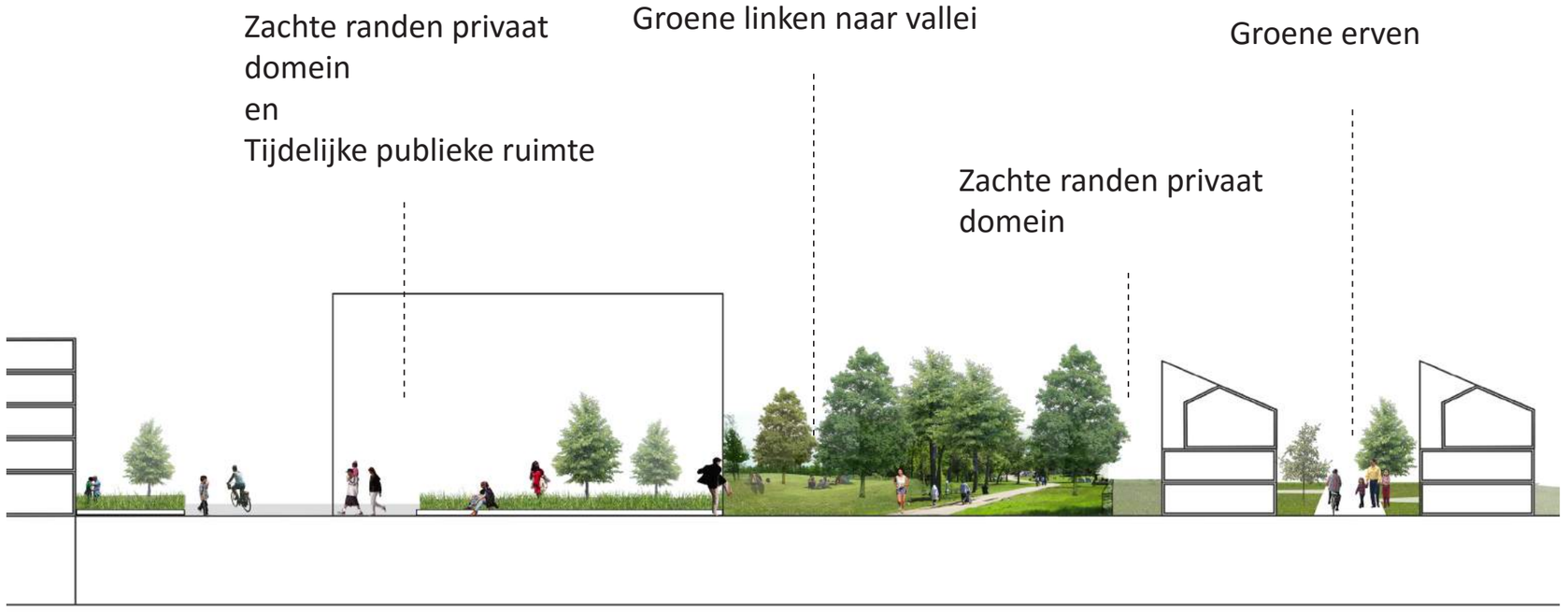


03. GROENE VINGERS TOT AAN DE GROENE BOULEVARD

De groene vingers zorgen voor groene erven tussen de stadswoningen. Ze zorgen eveneens voor zowel fysieke als mentale linken naar de vallei.

In de groene vingers vinden we zachte overgangen tussen het privaat en het publiek domein. Afstandhouders en kleine tuinen kunnen zorgen voor deze trage overgang.

03. Groene vingers tot aan de Groene Boulevard



03. GROENE VINGERS TOT AAN DE GROENE BOULEVARD

De groene vinger doorheen de oostelijke kanaaloever schept ruimte voor een verbinding voor zachte verkeersmodi. In de groene vinger kan ruimte geboden worden aan water, bijvoorbeeld door de integratie van kleinschalige waterelementen zoals wadi's.

De stadswoningen en de erfstraten sluiten aan op het buurtgroen. Kleine tuinen vormen een overgang tussen private ruimte van de woningen en publieke karakter van de parkruimte. Ook in dit groen kunnen spelelementen voorzien worden.

De inrichting van de groene vingers wordt verder bepaald in het beeldkwaliteitsplan.

03. Groene vingers tot aan de Groene Boulevard

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

04. NETWERK PUBLIEKE RUIMTEN VERZORGT INTEGRATIE MET OMLIGGENDE WIJKEN

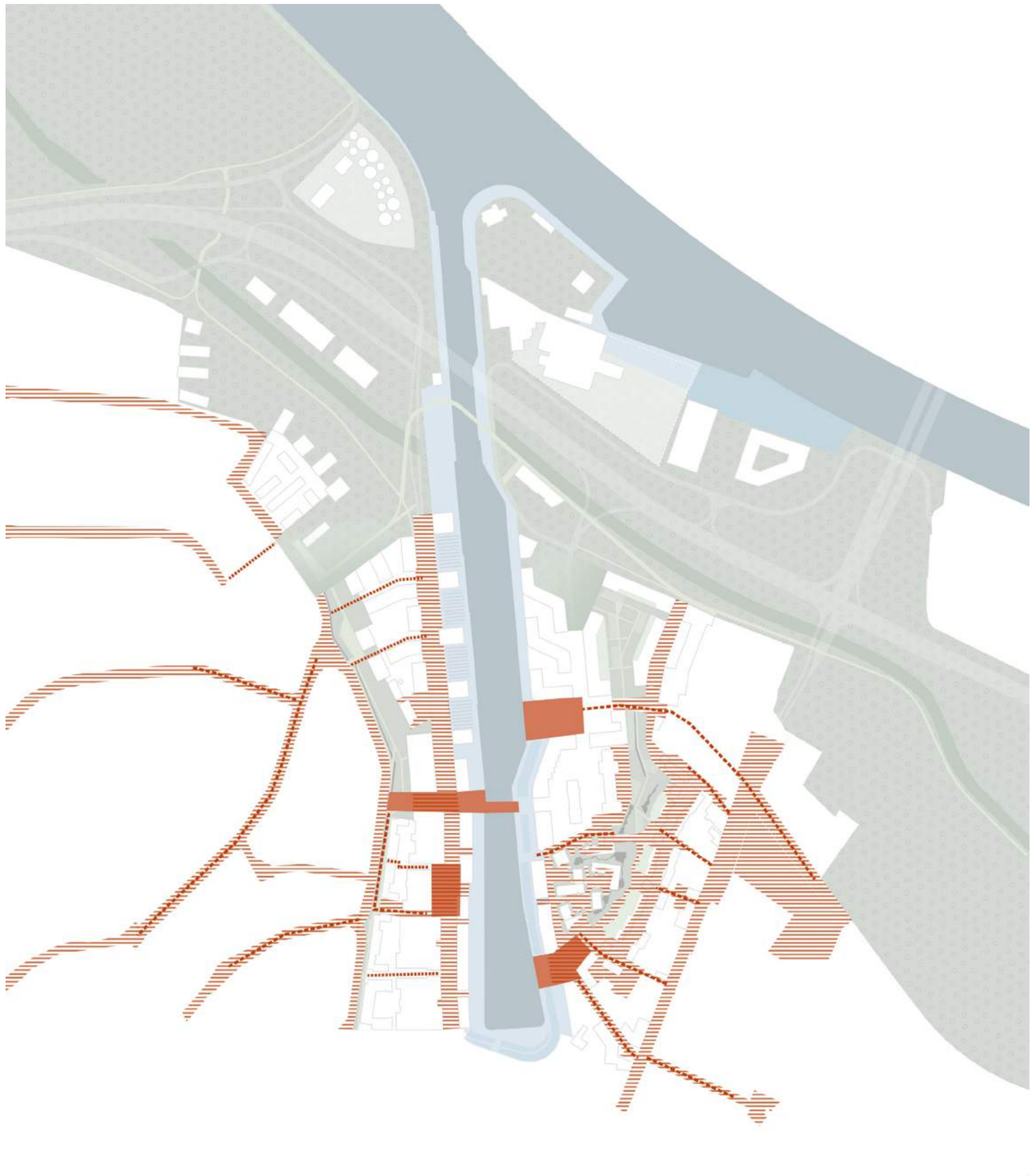
De Blauwe Boulevard wordt verweven met de omliggende wijken door een fijnmazig netwerk van publieke ruimten.

Op wijkniveau worden (de uitlopers van) het Demerpark, de kade en de noord-zuid georiënteerde wijkontsluitingswegen (Armand Hertzstraat – Gelatineboulevard – Kempische Steenweg) met elkaar verbonden door een netwerk van lokale dwarsstraten, buurtpleintjes en paden. Hierdoor ontstaat op de beide oevers een ladderstructuur die de randen van de Blauwe Boulevard verbindt met de kanaaloevers, en zorgt voor een doorwaadbare en open stadswijk.

Binnen deze ladderstructuur krijgen de wijkontsluitingswegen een aangepast profiel en een inrichting die ze onderscheidt van de straten en pleintjes op buurtniveau.

De ladderstructuur sluit op zijn beurt aan op het netwerk voor zacht verkeer binnen de Heilig Hartwijk en de campus 11de Linie en verknoopt zo de Blauwe Boulevard naadloos aan haar omgeving.

04. Netwerk publieke ruimten verzorgt integratie met omliggende wijken



04. NETWERK PUBLIEKE RUIMTEN VERZORGT INTEGRATIE MET OMLIGGENDE WIJKEN

Straten, paden en pleinen sluiten aan op het bestaande woonweefsel, en leggen zo de relatie met het omliggende stedelijke weefsel. In dit weefsel wordt ingezet op de verblijfskwaliteit, de doorwaadbaarheid en het publiek karakter.

Bij verbredingen van het openbaar domein ontstaan plekken en pleinen. Deze worden ontworpen met een eigen identiteit en kunnen accenten vormen in het openbaar domein. Het worden karaktervolle ruimten.

Langs de A. Hertzstraat wordt een overgang gevormd tussen het bestaande stadsweefsel en het Havenkwartier dankzij een bermenlandschap. Dit vangt het hoogteverschil op en zorgt voor een groene vinger tot aan het stadscentrum.

Aan de oostzijde, langs de Kempische Steenweg, verschuilt de Blauwe Boulevard zich zich enigszins achter bestaande bebouwing. De erfstraten die doorheen de gevel van de Kempische Steenweg breken, dienen ontworpen te worden als leesbare toegangen tot de wijk. Hoekgebouwen kunnen deze toegangen eveneens accentueren. Door de inrichting van het publiek domein verder te trekken in de Kempische Steenweg, bijvoorbeeld ter hoogte van een knooppunt, wordt de wijk verder verbonden met het bestaande stadsweefsel.

04. Netwerk publieke ruimten verzorgt integratie met omliggende wijken

04. NETWERK PUBLIEKE RUIMTEN VERZORGT INTEGRATIE MET OMLIGGENDE WIJKEN

Langs de A. Hertzstraat legt een bermenlandschap de verbinding tussen de bestaande en de nieuwe wijk. Bovendien maakt dit bermenlandschap onderdeel uit van de westelijke groene vinger die het Demerpark verbindt met het stadscentrum en een route voor zachte verkeersmodi huisvest.

Dit bermenlandschap loopt uit in de Gelatinewijk. Hier volgt het het tracé van de voormalige Helbeek. De groene vinger incorporeert de gebouwen van de voormalige Gelatinefabriek, waar in de toekomst culturele functies en complementaire horecagelegenheden ondergebracht kunnen worden.

04. Netwerk publieke ruimten verzorgt integratie met omliggende wijken

A. Hertzstraat

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

04. NETWERK PUBLIEKE RUIMTEN VERZORGT INTEGRATIE MET OMLIGGENDE WIJKEN

De Gelatineboulevard vormt de voornaamste wijkontsluiting op de westelijke oever. Hij wordt opgevat als een parkway, en brengt zo een rijke groene structuur tot aan het Havenkwartier. De verschillende haventuinen leggen de verbinding tussen de Gelatineboulevard en de kade.

De inrichting van het stedelijk weefsel wordt uitgebreid besproken in het beeldkwaliteitsplan.

04. Netwerk publieke ruimten verzorgt integratie met omliggende wijken

Gelatineboulevard

INRICHTINGSPRINCIPES VOOR GEVARIEERDE BEBOUWINGSTYPOLOGIEËN

Om te bepalen waar een kleinschaligere bebouwing aangewezen is en waar hogere bouwvolumes aan de orde zijn, worden 3 inrichtingsprincipes uitgewerkt op niveau van de Blauwe Boulevard als geheel. Per deelgebied kunnen deze inrichtingsprincipes vervolgens verder verfijnd worden.

1. Grondgebonden stadswoningen bouwen bestaande wijken af

In de deelgebieden die rechtstreeks aansluiten op het kleinschaliger woonweefsel van de aangrenzende wijken, worden grondgebonden stadswoningen voorzien. Concreet gaat het om het noordelijke deel van de Parkwijk dat aansluit op de Heilig Hartwijk, en in het binnengebied op de oostelijke oever dat aansluit op de achterzijde van de Kempische Steenweg. De bouwhoogte van deze woningen wordt beperkt tot een drietal bouwlagen. Door deze woontypologie te voorzien, kunnen jonge gezinnen eveneens een plaats binnen de Blauwe Boulevard vinden.

Aangezien de totaal te realiseren BVO overgenomen dient te worden uit het BPA en de grondgebonden woningen onvoldoende dichtheid realiseren om de vooropgestelde BVO te kunnen halen, moet deze vloeroppervlakte elders binnen het deelgebied gecompenseerd worden. Om het aandeel te compenseren m² onder controle te kunnen houden, is het aanbod aan grondgebonden woningen (noodgedwongen) beperkt.

2. Middelhoogbouw in de binnengebieden

In de meer centraal gelegen zones die niet rechtstreeks aansluiten op de bestaande woonwijken, worden gestapelde woningen voorzien met een relatief beperkte bouwhoogte van gemiddeld 5 bouwlagen. Waar deze zones in contact komen met het Demerpark of de kade, kan de bouwhoogte toenemen tot 8 bouwlagen om een rand aan de publieke ruimte te creëren en in te spelen op de zichtlocatie.

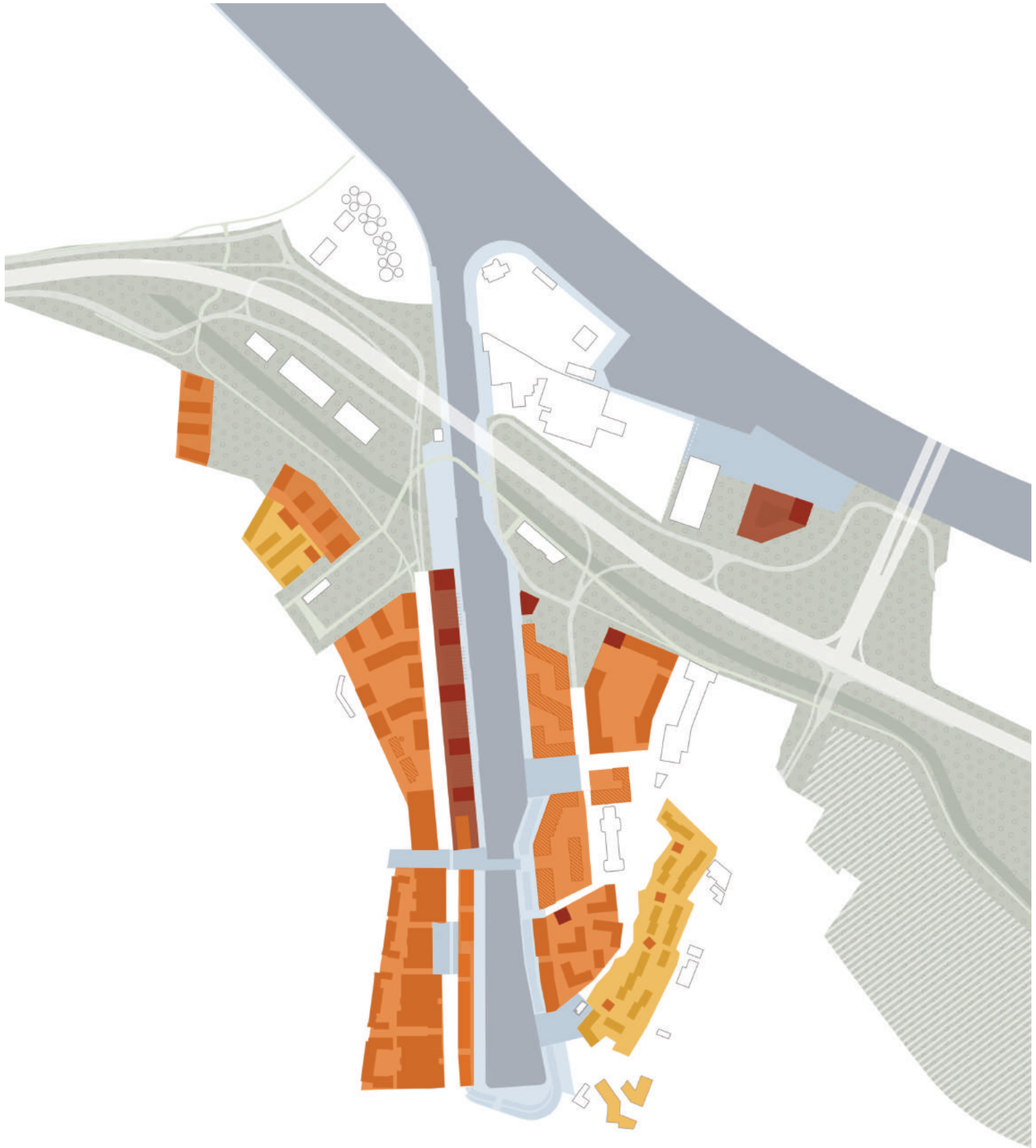
3. Kwalitatieve hoogbouw en accenten langs nieuwe hoogwaardige publieke ruimtes

In de zones die rechtstreeks aan het water of het Demerpark liggen, kunnen hoogbouwaccenten ingeplant worden die tot 16 bouwlagen hoog zijn. De inplanting van deze torenvolumes is beeldbepalend voor het waterfront van de Blauwe Boulevard, en moet bijgevolg weloverwogen gebeuren. Ook hier geldt dat de BVO die in het BPA toegekend werden, niet overscheden kan worden. Dat impliceert dat de realisatie van hoogbouw enkel gepaard kan gaan met het realiseren van een groot aandeel aan onbebouwde publieke ruimte, die het tegengewicht vormt voor deze hoogbouwvolumes.

De bouwhoogte is met andere woorden gekoppeld aan de maatvoering van de publieke ruimte. Volgens deze redenering wordt de inzet van hoogbouw beschouwd als strategie om het openbaar domein binnen de Blauwe Boulevard te versterken en het contrast in bebouwing te vergroten.

De meest in het oog springende hoogbouw is de reeks van torenvolumes die gerealiseerd wordt in de Gelatinewijk, in de smalle strook tussen het water en de Gelatineboulevard. De keuze voor hoogbouw brengt met zich mee dat de bebouwde oppervlakte beperkt kan blijven, dit ten voordele van de kade en de haventuinen die als brede, doorwaadbare ruimten ingericht worden. Het meest noordelijke torenvolume vormt de kop van de reeks en staat met zijn voet in het Demerpark. Dit volume krijgt de grootste bouwhoogte. Een tegenhanger voor deze toren wordt ingeplant op de oostelijke oever aan de overzijde. Een torenvolume dat het noordelijke sluitstuk van Zuidzicht vormt en een torenvolume op de slachthuissite sluiten aan op het Demerpark. De ruimte die wordt gevrijwaard wordt ingericht als een parkruimte tussen Slachthuissite en Zuidzicht en maakt integraal deel uit van de groene vinger.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

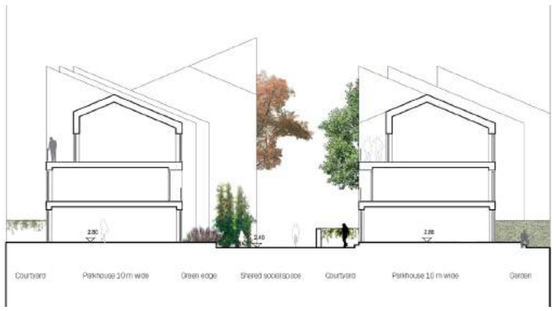


grondgebonden stadswoningen *bouwen bestaande wijken af*

middelhoogbouw *in de binnengebieden*

kwalitatieve hoogbouw en accenten *langs nieuwe publieke ruimtes*

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE



snede parkwoningen, Blue Boulevard, ELD+ Schmidt Hammer Lassen

De **grondgebonden woningen** worden gerealiseerd in de deelgebieden van Blauwe Boulevard die nauw aansluiten op het bestaande, kleinschalige stadweefsel. Zo worden grondgebonden stadswoningen gerealiseerd in de Parkwijk, aansluitend op de Heilig Hart wijk, en op de oostelijke kanaaloever, aansluitend op het weefsel rond de Kempische Steenweg.

1. Parkwijk

De grondgebonden woningen sluiten aan op het kleinschalige weefsel van woningen met een relatief lage densiteit aan de rand van de Heilig Hart wijk. Ze bieden een complementair aanbod ten opzichte van de vele appartementen op de westelijke oever, zodat er een divers doelpubliek aangetrokken kan worden. De rijwoningen tellen gemiddeld 3 bouwlagen en beschikken over stadstuinen.

2. Oostelijke kanaaloever

De grondgebonden rijwoningen op de oostelijke kanaaloever bouwen verder op het stadsweefsel rond de Kempische Steenweg. Het gaat hier om een inbreidingsproject. De stadswoningen vormen een nieuwe buurt in de rug van de Kempische Steenweg, met toegangen ter hoogte van de Kempische Steenweg, de Havenstraat en de Vaartstraat. Het project wordt door deze vele toegangen, die aansluiten op bestaande straten, maximaal verweven met het bestaande stadsweefsel. Punctuele ontwikkelingen langs de steenweg ter hoogte van doorsteken naar het binnengebied verbinden tonen de wijk langsheen de Kempishe Steenweg. Op deze hoeken zijn accenten mogelijk. Ook de hoek van de Vaartstraat vormt een toegang tot de Blauwe Boulevard, een ontwikkeling op dit hoekpunt kan de strategische plek accentueren.

Daarnaast sluiten de nieuwe grondgebonden stadswoningen op de oostelijke kanaaloever aan op de groene vinger, die het Demerpark verbindt met het stadscentrum. De overgang tussen de groene vinger en de stadswoningen gebeurt zacht, aan de hand van kleine stadstuintjes. De wijk wordt ingericht als een woonerf, zachte verkeersmodi krijgen prioriteit in deze buurt. De auto wordt geparkeerd in collectieve parkings aan de randen en onder het project. Voor laden en lossen kunnen wagens de woningen aan lage snelheid bereiken via de erfstraten. De rijwoningen tellen 3 à 4 bouwlagen. Op de scharnierpunten tussen de rijwoningen en de aansluitingen op de Kempische Steenweg zijn punctueel bouwhoogtes tot 5 bouwlagen toegestaan.

Meer informatie over het ontwerp van de grondgebonden stadswoningen kan worden teruggevonden in de bijlage 5 ‘Ontwerpend Onderzoek’. De inrichting van de publieke ruimte in de verschillende deelgebieden wordt uitgebreid besproken in bijlage 2 ‘beeldkwaliteitsplan’.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Grondgebonden stadswoningen bouwen bestaande wijken af

PARKWIJK

Ecowijk, Reihenhäuser München-Riem (DU), Bucher-Beholz

Rijwoningen, Cambridge (UK), Maccreanor-Lavington

Verkeersluwe ecowijk München (DU)

OOSTEROEVER

Blue Boulevard, ELD+ Schmidt Hammer Lassen

Blue Boulevard, ELD+ Schmidt Hammer Lassen

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE

In het masterplan worden projecten met middelhoogbouw voornamelijk gepland in de meer centraal gelegen zones, die geen rechtstreekse aansluiting hebben op het bestaande stadsweefsel. Hier kunnen gebouwen van gemiddeld 5 bouwlagen gerealiseerd worden.

1. Slachthuissite

Slachthuissite wordt volledig opengewerkt, zodat de groene vinger vanuit het stadscentrum volwaardig doorloopt tot aan het Demerpark. De noordelijk rand van Slachthuissite die rechtstreeks aansluit op het Demerpark kan een meer representatief opgevat worden vormen en punctueel iets hoger uitgevoerd worden.

De zuidrand van Slachthuissite, aansluitend op de Havenstraat en het knooppunt waar via een plein de lage kade in contact komt met de groene vinger, worden publieke voorzieningen geïntegreerd. Meer informatie over de voorzieningen kan worden teruggevonden in de bijlage 1 ‘Onderzoek voorzieningen’.

2. Oostelijke kanaaloever

De ontwikkelingen op de oostelijke kanaaloever voorzien naast grondgebonden stadswoningen ook middelhoogbouw. Deze bebouwing situeert zich tussen de kade en de groene vinger en sluit aan bij de Mouttoren. Enerzijds vormt deze cluster een sluitstuk aan het waterfront. Anderzijds vormt deze middelhoogbouw eveneens een introvert stadskwartier. Het is een open bouwblok dat zich richt op zijn groene binnenruimte maar tegelijk fungeert als schakelpunt tussen de groene vinger en de kade en verschillende zachte doorsteken aanbiedt.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Middelhoogbouw in de binnengebieden

SLACHTHUISSITE

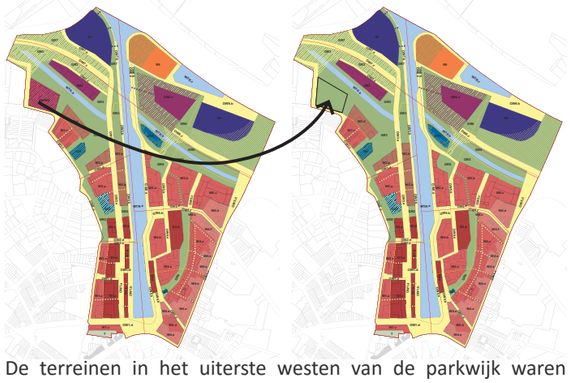
woonensemble rond groen binnenhof, Feldkirch (AU), Baumschlager Eberle Architecten

multifunctioneel complex met basisschool, kinderopvang, ontmoetingscentrum, sporthal en 72 sociale woningen, Osdorp (NL), Mecanoo Architecten

PROJECT OOSTELIJKE KANAALOEVER

Blue Boulevard, ELD+ Schmidt Hammer Lassen

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE



De terreinen in het uiterste westen van de parkwijk waren oorspronkelijk bestemd als KMO-zone, maar worden in het masterplan omgezet naar parkzone met een beperkt woonprogramma. Op deze manier wordt de bestaande overlast op de Heilig Hartwijk uit de weg gegaan en wordt tevens een essentieel bijkomend aandeel aan parkruimte gerealiseerd (zie bijlage 1 ‘Onderzoek voorzieningen’).

De realisatie van bijkomend groen in plaats van KMO wordt niet vergoed door planschade, maar door de creatie van waarde op het terrein (beperkt woonprogramma). Het verlies aan KMO op de gronden van Lambrecks en Scholiers kan gecompenseerd worden door een bijkomend programma te voorzien op de terreinen van Schoofs, ten noorden van de Demer. Het bijkomend woonprogramma wordt voorzien aan de Lazerijstraat en bouwt zo het bestaande woonweefsel af.

3. Gelatinewijk

In het projectgebied van de voormalige Gelatinefabriek wordt middelhoogbouw gerealiseerd, als overgang tussen het weefsel van de Heilig Hartwijk en de hoogbouw langsheen de Kanaalkom. De middelhoge bebouwing wordt vormgegeven rond collectieve groene binnengebieden, die aan de westelijke zijde aansluiten op de westelijke groene vinger. Aan de oostelijke zijde gaat de bebouwing de relatie aan met het water van de kanaalkom. Er dient veel aandacht te worden besteed aan de dwarsdoorsteken tussen de kade en de A. Hertzstraat. Dit netwerk zorgt voor een verweving van het nieuwe en bestaande stadsweefsel en legt eveneens de relatie tussen de Heilig Hartwijk en de kanaalkom. De doorsteken zijn enkel voor zachte verkeersmodi toegangkelijk. De auto krijgt toegang tot het gebied via de Gelatineboulevard, maar kan de buurt niet doorkruisen in oost-west richting.

In het zuiden van het projectgebied, rond het erfgoed van de voormalige Gelatinefabriek ontstaat een plein, waar culturele functies, gemeenschapsfuncties of horeca hun plaats kunnen vinden. De Gelatinetoren vormt hier een belangrijk icoon. In het zuiden van het projectgebied, aansluitend het plein en de voetgangersbrug, worden publieke voorzieningen vooropgesteld. Hier wordt verder op ingegaan in de bijlage 1 ‘Onderzoek voorzieningen’.

4. Parkwijk

Naast de meer kleinschalige bebouwing met grondgebonden stadswoningen wordt in de parkwijk eveneens middelhoogbouw voorzien. Deze situeert zich langs de rand van het Demerpark, zowel aan de noordzijde van de rijwoningen als aan de oostzijde van de nieuwe verbinding tussen de Herkenrodesingel en de Haarbemdenstraat.

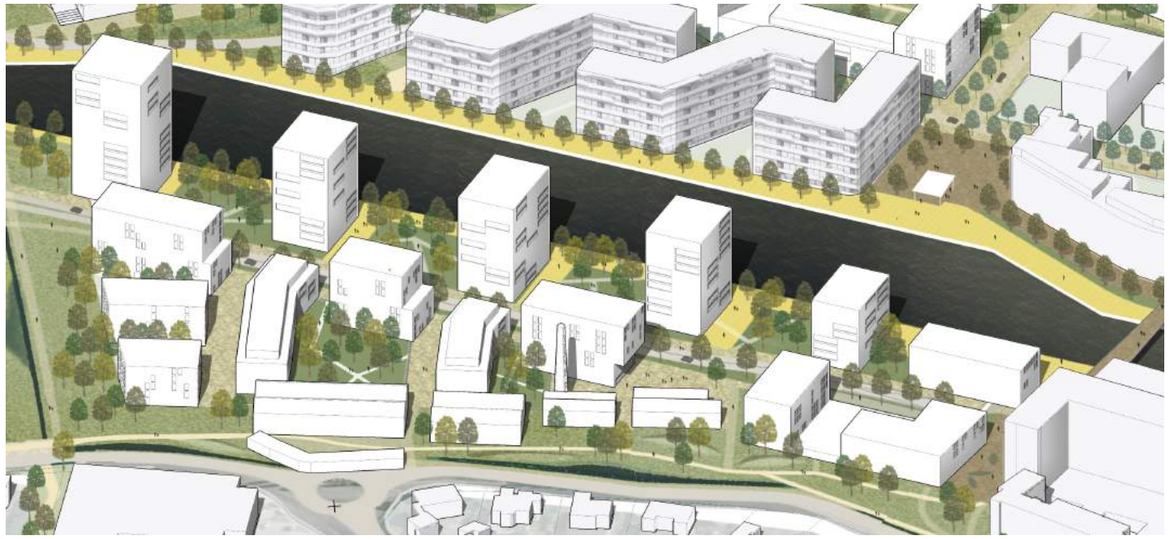
De middelhoogbouw wordt opgevat als ‘woningen in het park’ en gaat de relatie met het Demerpark volwaardig aan. De gebouwen kennen een relatief compacte footprint, zodat het park tussen de gebouwen door loopt. Het is essentieel dat de woningen inspelen op het park, dit door leefruimtes aan de parkzijde te voorzien, dit echter zonder het park te privatiseren. Hierop wordt verder ingegaan in het beeldkwaliteitsplan.

Meer informatie over het ontwerp van de verschillende deelgebieden kan worden teruggevonden in de bijlage 5 ‘Ontwerpen onderzoek’.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Middelhoogbouw in de binnengebieden

GELATINE



ilot Saint-Maurice, Lille (FR), XDGA architecten

Tupperwaresite, Aalst, Achtergael Architecten

Gent, Robbrecht en Daem architecten

woonproject Birmingham, Brussel

PARKWIJK

Borneo Sporenburg, Amsterdam (NL), West 8

Ecoquartier Vauban, Freiburg (DU)

Sociale woningen Wondelgem, Crepain Binst

5. Hoek Vaartstraat - Kempische Steenweg

Er is één uitzondering op de benadering van ‘middelhoogbouw in binnengebieden’, zijnde op de hoek tussen de Vaartstraat en de Kempische Steenweg.

Op deze plek wordt de opportuniteit aangegrepen om de strategische hoek, die de zuidelijke toegang tot de Blauwe Boulevard vanuit de Kempische Steenweg vormt, te versterken. Twee projecten, in handen van dezelfde eigenaar, worden op elkaar betrokken, zodat de hoek als geheel kan worden vormgegeven.

Het programma dat werd toegekend binnen de goedgekeurde bouwaanvraag voor de noordelijke hoek wordt herverdeeld, zodat de dichtheid van de noordelijke hoek daalt en de dichtheid van de zuidelijke hoek opgetrokken kan worden tot een bouwvolume van 6 bouwlagen. Essentieel binnen deze ingreep is echter dat er ook extra ruimte geboden wordt aan het openbaar domein op deze plek, als tegengewicht voor de dense bebouwing, zodat een kleine opening (een pleintje) de strategische plek markeert en een rustpunt biedt aan de Kempische Steenweg.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Middelhoogbouw in de binnengebieden

HOEK VAARSTRAAT - KEMPISCHE STEENWEG

Anethan, Schaarbeek, LOW architecten

Dambruggestraat, Antwerpen, Dierendonckblanke architecten

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE

Hoogbouw, zijnde bebouwing vanaf 8 bouwlagen, wordt gefaciliteerd op plaatsen waar de publieke ruimte dit toelaat. Een accent kan gecreëerd worden indien een substantieel deel van het terrein kan toegevoegd worden aan de publieke ruimte. Dit kan bijgevolg maar op een bepaerkt aantal plaatsen binnen het masterplan.

1. Gelatinewijk - parkwijk

Het projectgebied Gelatines speelt de belangrijkste rol in de realisatie van hoogbouw in het masterplan. Een rij torens langs de kanaalkom zorgt voor een beperkte footprint, een transparant waterfront en een maximale doorwaadbaarheid tussen de kade en het achterliggende stadsweefsel, dit terwijl de bruto vloeroppervlakte uit het BPA verzekerd kan worden. Tussen de torens worden publieke groene haventuinen gerealiseerd aansluitend op de kade, die lopen van gevel tot gevel. Het volledige maaiveld krijgt op deze manier een publiek statuut.

De hoogte van de torens bouwt op van het zuiden naar het noorden van de wijk. De beperktere bouwhoogte in het zuiden van de wijk (zijnde 8 bouwlagen) sluit aan op de bebouwing van Havenkwartier.

De hoogtste toren van het masterplan bevindt zich aan de noordzijde van het rijtje, met de voeten net binnen de parkwijk. Ze sluit aan op een belangrijke plek in de publieke ruimte. Op dit punt komen de verschillende structurerende ruimten samen: het Demerpark en de Demer kruisen de Kanaalkom. Een fiets- en voetgangersbrug versterkt de verbinding van het Demerpark over de Kanaalkom.

2. Punctuele hoogbouw in andere projectgebieden

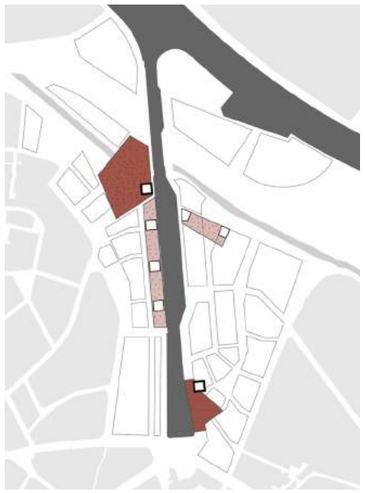
Naast de projectgebieden Parkwijk en Gelatines is een hoogbouwaccent ook mogelijk binnen het project *Zuidzicht* en op de *Slachthuissite*, beide aan de rand van het Demerpark en aansluitend op de groene vinger. Hierbij mogen echter de opgelegde maximale bruto vloeroppervlaktes, die toegekend werden binnen het BPA niet overschreden worden. Ook de *Mouttoren* biedt mogelijkheden voor hoogbouw. Ze vormt een reeds een icoon in de wijk, dit kan nog verder uitgespeeld worden door het creëren van ene transparante skybox op het bestaand volume. De Mouttoren kan op deze manier plaats bieden aan een publieke functie.

Ten noorden van de Herckenrodesingel, langsheen het Albertkanaal, creëert het masterplan ook ruimte voor de realisatie van een kantoortoren, die een icoon vormt voor wie Hasselt langs het noorden binnenrijdt. Deze hoogbouw wordt besproken in het volgende onderdeel ‘bedrijvigheid’.

Meer informatie over het ontwerp van de verschillende hoogbouwprojecten kan gevonden worden in de bijlage 5 ‘Ontwerpend onderzoek’. De inrichting van de publieke ruimte in relatie met de omliggende hoogbouw wordt beschreven in bijlage 2 ‘beeldkwaliteitsplan’.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Kwalitatieve hoogbouw en accenten langs nieuwe publieke ruimtes



GELATINEWIJK - PARKWIJK

124 Housing Units, Rennes (FR)

Westkaai Eilandje, Antwerpen

Nijmegen, AWG Architecten

ZUIDZICHT - SLACHTHUISSITE

Wedstrijdvoorstel Louise Marie, Antwerpen, Office 360

Chassépark, Breda (NL), XDGA

wonen aan de rand van het park, Deventer, Landgraaf (NL), Crepain Binst Architecten

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE

Het is essentieel dat binnen de Blauwe Boulevard ruimte aanwezig blijft voor bedrijvigheid, aangezien deze ruimte binen de stad Hasselt reeds schaars is. De bedrijvigheid situeert zich voornamelijk in het noorden van het plangebied.

1. Stedelijke bedrijvigheid

De zone voor stedelijke bedrijvigheid wordt opgevat als hoogkwalitatieve stedelijk bedrijfsgebouwen, die paats bieden aan activiteiten met een verkoopsfunctie, ateliers, en een beperkt kantoorptogramma. Het vormt een creatief bedrijvencentrum. De gebouwen staan net ten noorden van de Demer, maar laten voldoende afstand ten opzichte van het water, zodat een publieke wandeling naast het water mogelijk blijft. Aangezien de gebouwen in het Demerpark staan, dienen ze alzijdig te worden afgewerkt en wordt de ruimte rondom de gebouwen zo groen en onverhard mogelijk ingericht.

Op de gelijkvloerse verdieping van het meest oostelijke gebouw kan een horecafunctie geïntegreerd worden, die de relatie met de buurt en het Demerpark aangaat.

2. Kanaalzone

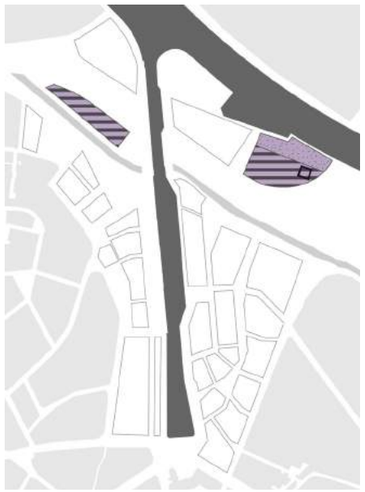
Op de terreinen van de huidige activiteiten van Avia wordt een herstructurereing voorgesteld. De opslagactiviteiten van brandstoffen worden geconcentreerd op de westelijke oever, op het perceel ten noorden van de Herckenrodesingel.Zo kan de eigenaar zijn kantooractiviteiten concentreren op de oostelijke kanaaloever tussen de Herckenrodesingel en de brug over het Albertkanaal. Er wordt gestreefd naar een clustering van een reeks activiteiten, binnen een compacte kantoortoren. Deze toren zorgt voor een landmark op de strategische plek en geeft tevens ruimte aan de noordelijke kade. De puverbreding van de kade kan bijgevolg het sluitstuk vormen van de kadestructuur van de oostelijke kanaaloever van de Blauwe Bouelvard.

Aan de westzijde van het kantoorgebouw wordt een substantiële groene ruimte gevrijwaard, die in de toekomst aansluiting kan vinden via het bermenlanschap van de Herckenrodezingel en een onderdoorgang tot aan het Demerpark. Op deze manier reikt het Demerpark op lange termijn tot aan het Albertkanaal.

Naast deze twee projecten worden ook andere vormen van bedrijvigheid verspreid geïntegreerd in het masterplan. Zo wordt er eveneens ruimte voorzien voor commerciële voorzieningen en diensten, naast publieke buurtfuncties. Meer informatie over de voorgestelde voorzieningen in het masterplan kan wordt teruggevonden in de bijlage 1 ‘Onderzoek voorzieningen’.

05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Bedrijvigheid



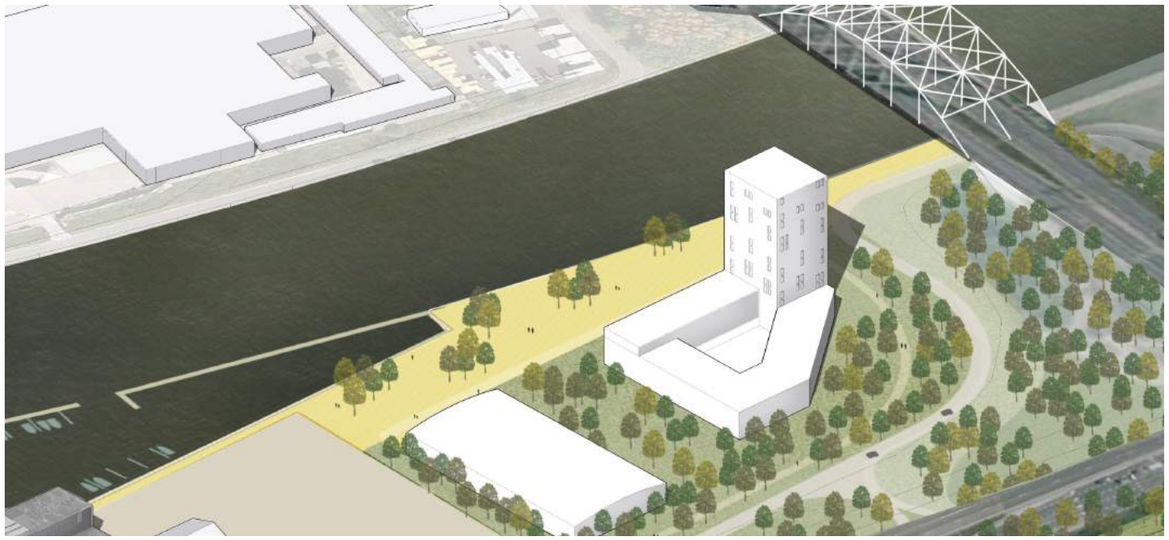
STEDELIJKE BEDRIJVIGHEID

Kantoren MAVA, Steenokkerzeel, Polo Architecten

Ateliers Deusjevoo, Genk, A2O architecten

Ateliers en kantroen Seilerhoefe, Keulen (DUI), Trint + Kreuder Architecten

KANAALZONE



Julia Tower, Pau Vidal + Sergi Pons + Ricard Galiana, Barcelona (ES)

Scheldekaaien, Antwerpen

Euravenir Tower, LAN architects, Lille (FR)

05. GEVARIEERD PROGRAMMA BEBOUWDE RUIMTE

Een zicht vanop de Noordkaai toont het kantoorgebouw dat een baken vormt in het noorden van Hasselt. De Noordkaai wordt flexibel ingericht, met een zelfde materialengebruik als de lage kade. Ze vormt het noordelijke sluitstuk van de kade. Ook het Demerpark heeft hier haar noordelijke grens. Het park tracht zo veel mogelijk tussen de bebouwing te worden verdergezet, om een groene noord-zuid verbinding te garanderen en toegangen tot het park te bieden.

Het beeldkwaliteitsplan gaat dieper in op de inrichting van de Noordkaai.

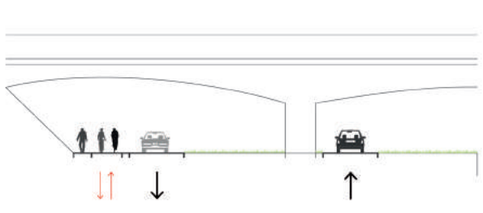
05. Gevarieerd programma bebouwde ruimte

Bedrijvigheid

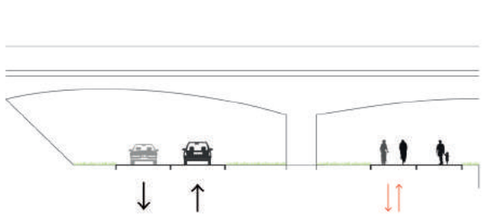
KANAALZONE

masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

06. ONTSLUITING MASTERPLAN



bestaande toestand



voorstel masterplan nieuwe inrichting

Kempische Poort - Concept-voorstel THV CSVenhoeven-OKRA-Arcadis

Volgend hoofdstuk geeft inzicht in de ontsluitingsstructuur van de Blauwe Boulevard. Binnen dit rapport wordt een synthese weergegeven van de verschillende modi, de gedetailleerde uitwerking kan teruggevonden worden in de bijlage 4 'Verkeersstudie'.

Het **gemotoriseerd verkeer** krijgt toegang tot het projectgebied vanaf de Herkenrodesingel via twee toegangswegen; de Gelatineboulevard en de gelegen Kempische Steenweg.

De Gelatineboulevard neemt de ontsluiting van de westelijke zijde voor haar rekening. De aansluiting van de Gelatineboulevard op de Herckenrodesingel wordt verlegd van het zuiden van de Demer naar het noorden van de Demer, op deze manier worden de wagens maximaal geweerd uit de parkruimte. Daarbij komen ook de bedrijven ten noorden van de Demer op een zeer strategische locatie te liggen, aangezien ze zich nu aan een hoofdtoegang tot de stad bevinden.

De Gelatineboulevard leidt rechtstreeks naar een publieke randparking, ter hoogte van het project Havenkwartier. Deze biedt in de toekomst plaats aan 1500 publieke parkeerplaatsen en 900 private parkeerplaatsen.

Vanaf de Gelatineboulevard worden voor gemotoriseerd verkeer geen verbindingen meer gevormd richting Armand Hetrzstraat, dit om sluipverkeer te weren. De bestaande verbindingswegen worden geknipt tot lokale ontsluitingswegen voor de tussenliggende projectgebieden.

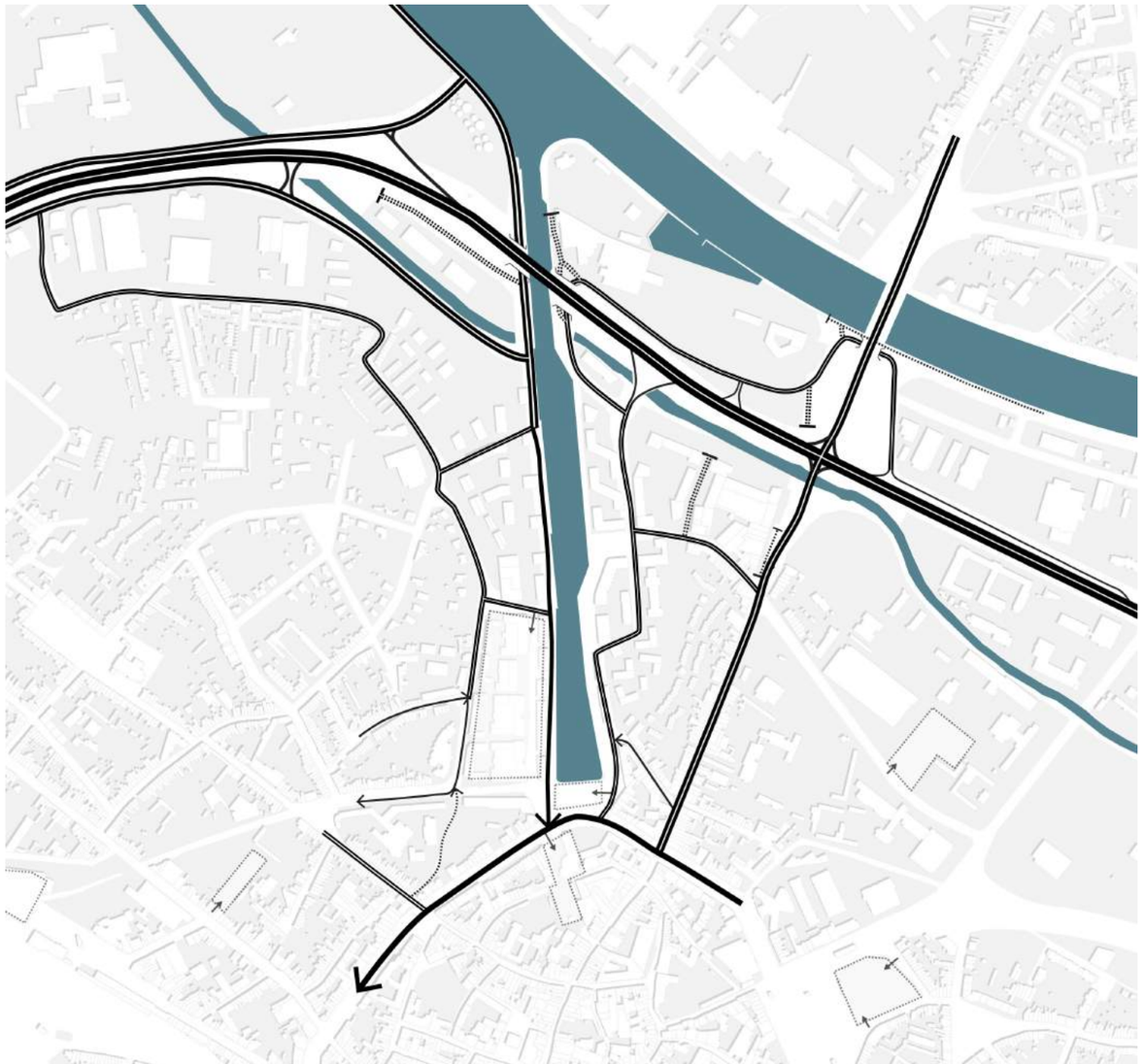
De Kempische Steenweg is de belangrijkste toegangsweg voor het oostelijke deel van het projectgebied. Ook hier worden de verbindingswegen met de Kempische Kaai tot de strikt noodzakelijke beperkt om doorgaand verkeer te vermijden. De wegen in de tussengebieden worden ingericht als lokale ontsluiting voor de verschillende projecten.

De op- en afritten van de Herkenrodesingel ter hoogte van de Kempische Kaai worden op korte termijn behouden om de ontsluiting van de bedrijven ten noorden van de Herkenrodesingel te bewaren. Het al dan niet opheffen van dit op- en afrittencomplex is afhankelijk de toekomstige inrichting van de Kempische Poort. Aangezien er nog geen zicht is op een oplossing voor dit kruispunt, bouwt het masterplan voldoende flexibiliteit in en wordt er een zone gereserveerd om een nieuw ontsluitingsvoorstel voor de Kempische Poort uit te werken.

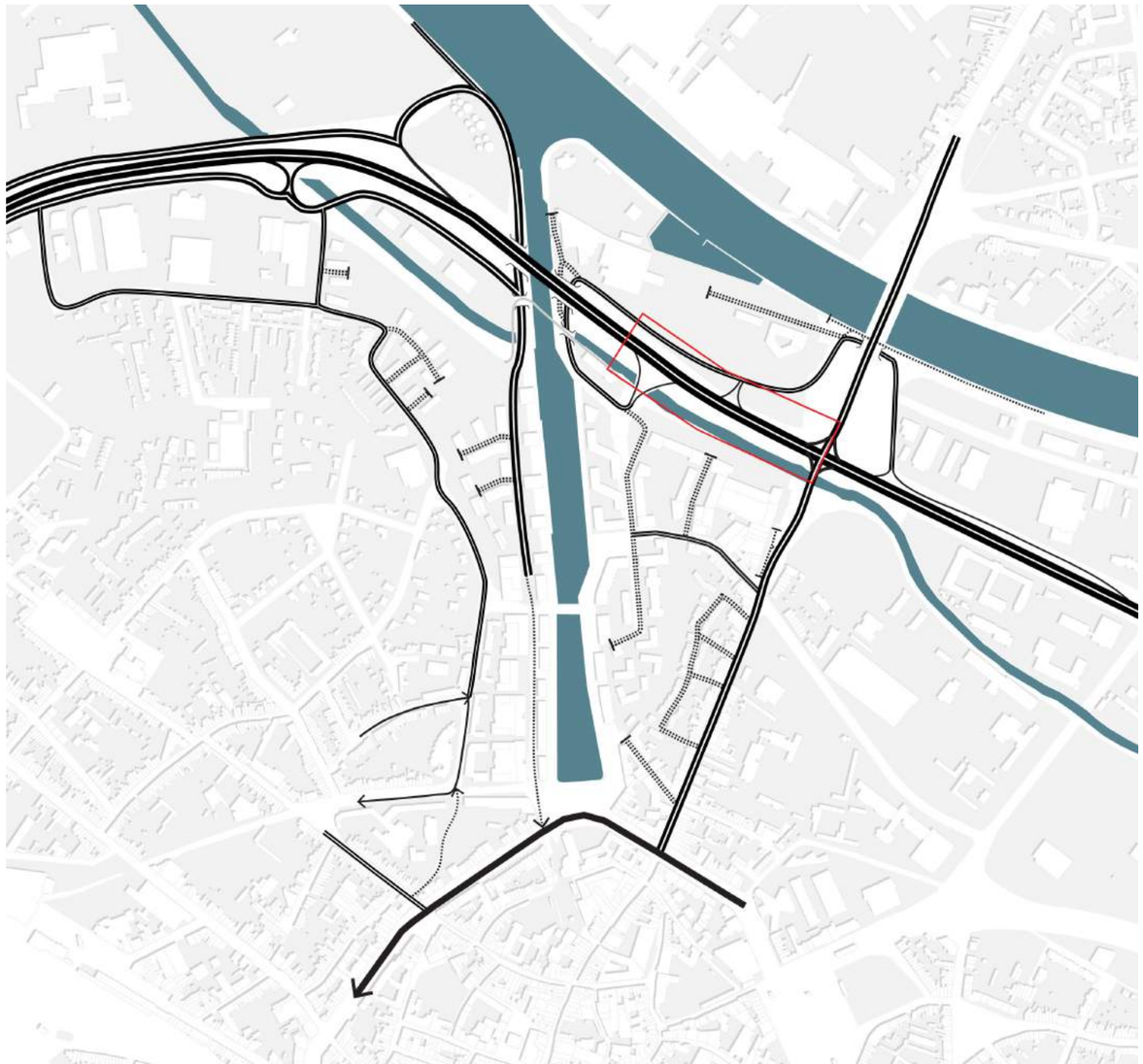
De toegangen tot ondergrondse parkeergarages worden steeds aan de randen van de projectgebieden voorzien, zodat er autoluwe binnengebieden ontstaan. Deze parkings worden maximaal ontsloten via de lokale ontsluitingswegen, niet via de Gelatineboulevard of Kempische Steenweg om de doorstroming

06. Ontsluiting masterplan

Nieuwe robuuste ontsluitingsstructuur

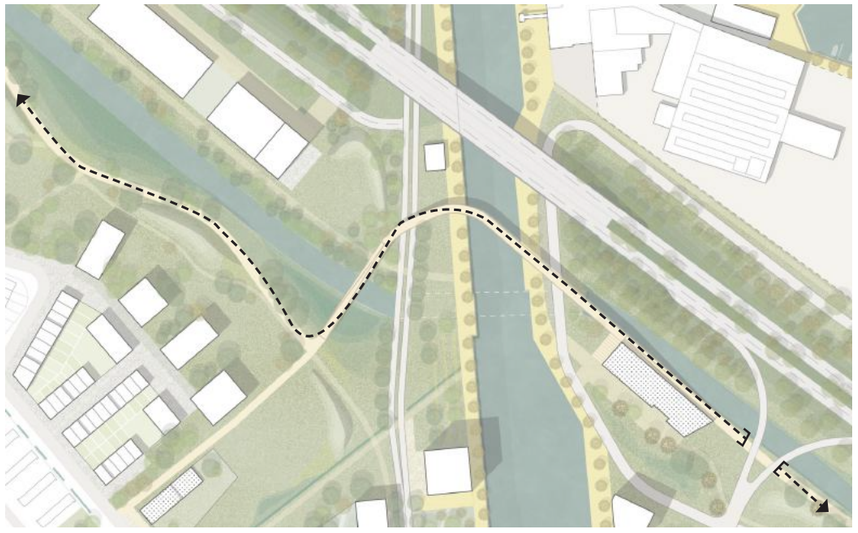


bestaande toestand



masterplan

06. ONTSLUITING MASTERPLAN

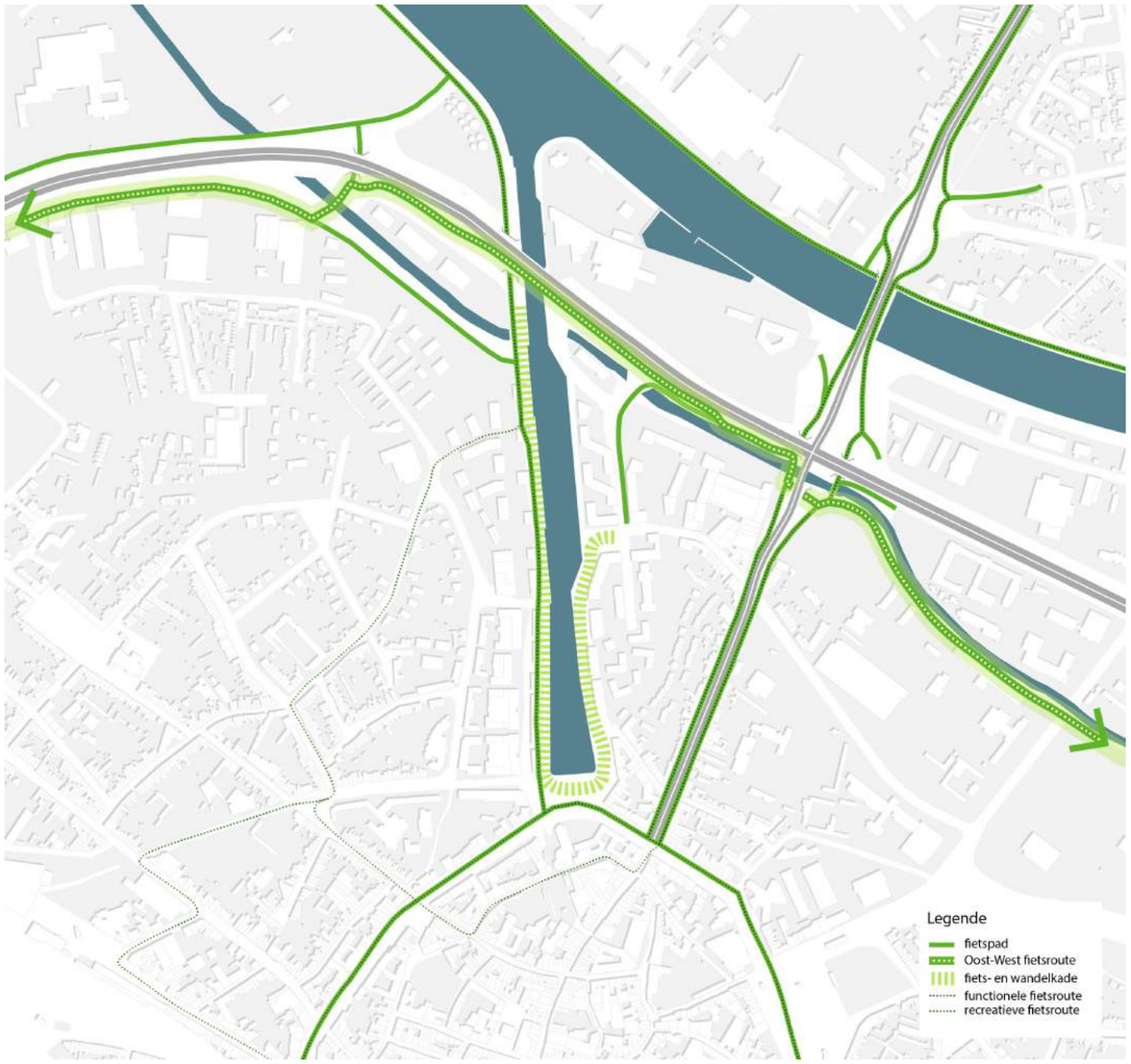


De kade rond de kanaalkom wordt ingericht als wandel- en fietskade. Ter hoogte van de voormalige Gelatinefabriek wordt een nieuwe voetgangers- en fietsbrug voorzien die de twee oevers met elkaar verbindt.

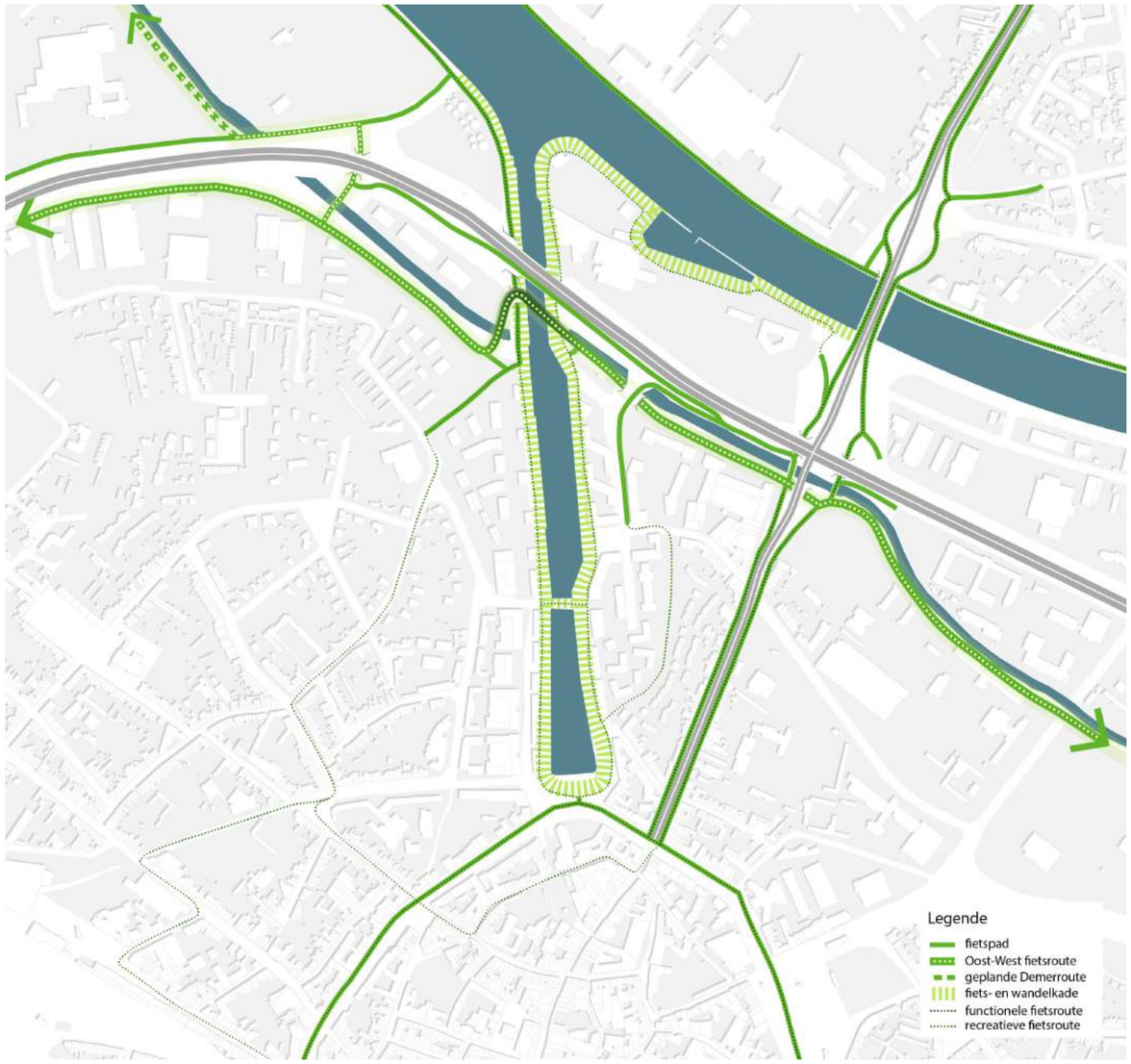
De noordelijke oost-westverbinding voor fietsers, die nu over de brug van de Herkenrodesingel loopt, wordt volledig hernieuwd ter hoogte van het Demerpark. Een nieuwe fietsersbrug verbindt de twee kanten van het park en zorgt voor een zachte verbinding doorheen het Demerpark, volledig losgetrokken van het autoverkeer. Deze fietsverbinding zal een onderdeel worden van de toekomstige regionale Demerroute, als onderdeel van het bovenlokale fietsroutenetwerk.

06. Ontsluiting masterplan

Nieuwe oost-westverbinding voor fietsers



bestaande toestand



masterplan

06. ONTSLUITING MASTERPLAN

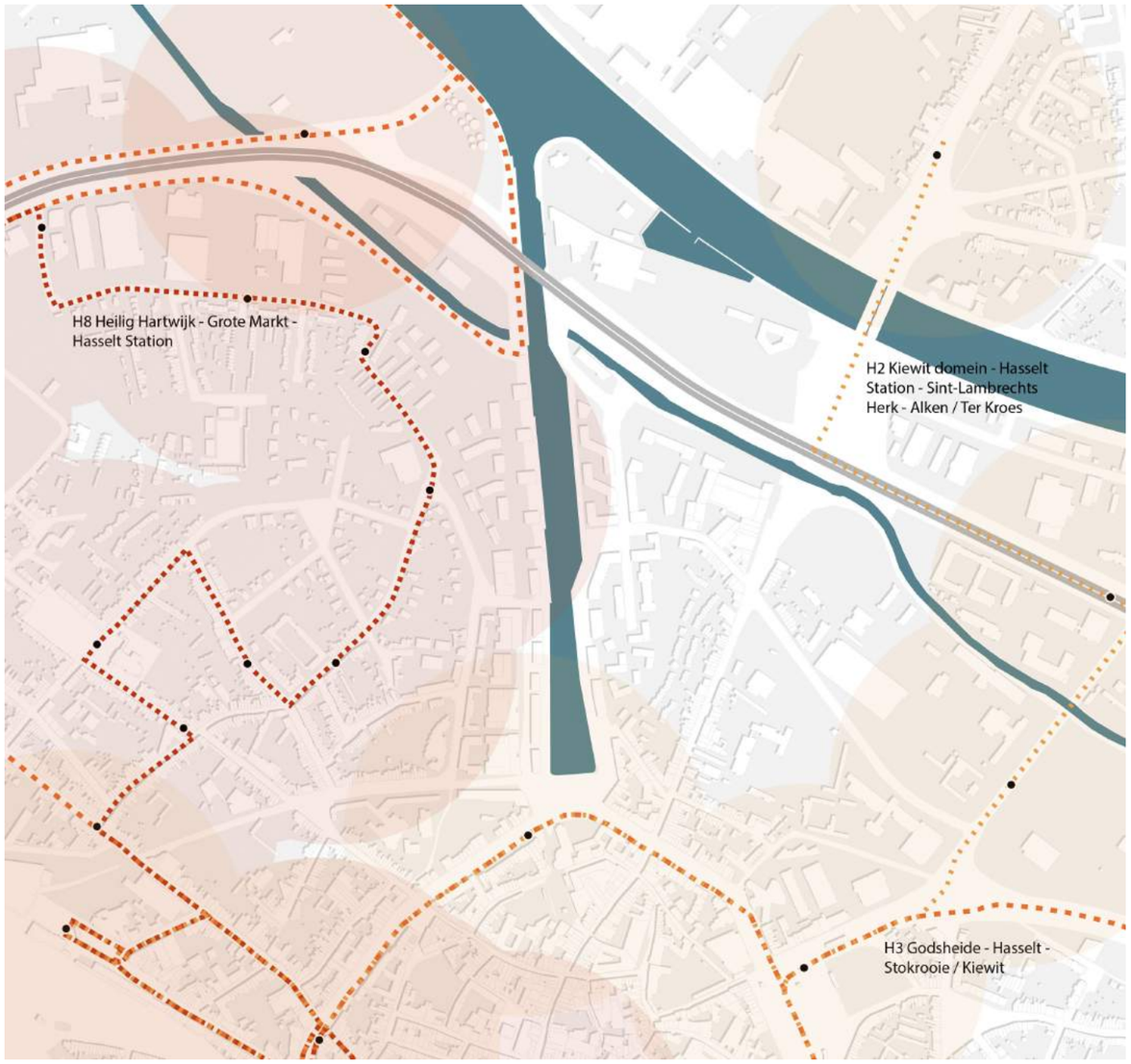
Momenteel lopen verschillende buslijnen langsheen het projectgebied Blauwe Boulevard. De lijn H8 verbindt het de Heilig Hart-wijk met het station van Hasselt. Langsheen de Groene Singel liggen haltes van lijnen H2 en H3 die Hasselt verbinden met Alken, Kiewit en Stokrooie.

Om een vlotte bereikbaarheid van Blauwe Boulevard met het openbaar vervoer te garanderen, worden twee nieuwe buslijnen voorgesteld binnen het masterplan. Deze lopen langs de Kempische Steenweg en langs de Armand Hertzstraat. Wanneer we uitgaan van een actieradius van 300m per bushalte, treedt er een tekortzone op rond de Kempische Steenweg. Het masterplan stelt een voor om een nieuwe buslijn te voorzien met een 3-tal haltes op deze steenweg. Zo worden de oostelijke projectgebieden van Blauwe Boulevard toegankelijk gemaakt voor openbaar vervoer. Door ook langs de Armand Hertzstraat een nieuwe halte te voorzien wordt ook dit deel van Blauwe Boulevard toegankelijk gemaakt.

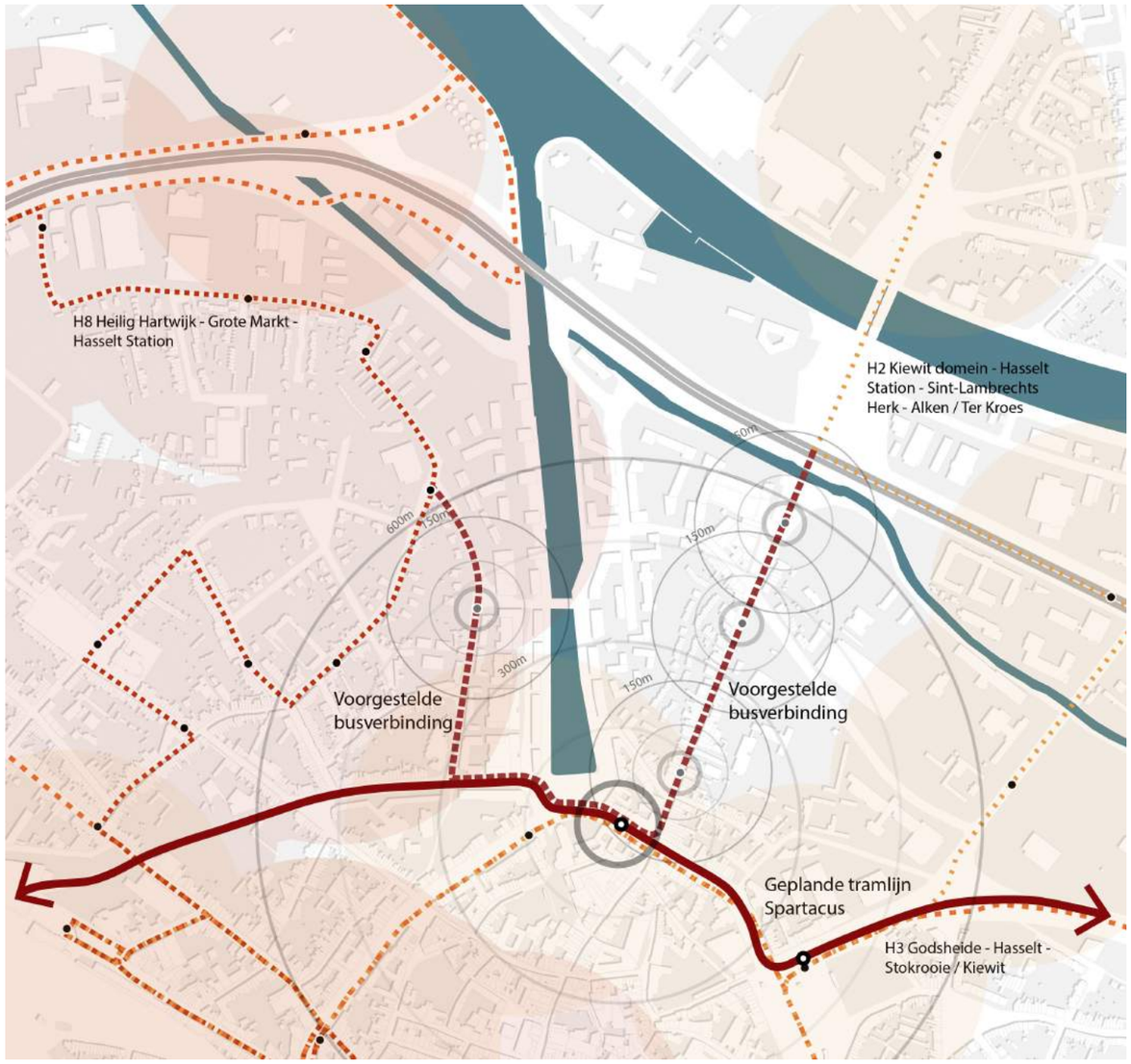
Daarnaast vormt ook de mogelijke Spartacus tramlijn tussen Hasselt en Maastricht een grote troef voor Blauwe Boulevard. De geplande halte ter hoogte van de Kanaalkom, tegenover het Oud Gasthuis, zorgt voor een hoogwaardige rechtstreekse verbinding met het station van Hasselt. In combinatie met de nieuw geplande buslijnen, die aantakken op dit knooppunt, zal de gehele site goed toegankelijk zijn met het openbaar vervoer.

06. Ontsluiting masterplan

Openbaar vervoer



bestaande toestand



masterplan

07. VOORZIENINGEN VOOR EEN NIEUWE WIJK

Om inzicht te krijgen in welke functies nodig zijn binnen de Blauwe Boulevard, werd een onderzoek gevoerd naar het huidige voorzieningenapparaat en de nood aan bijkomende voorzieningen in de noordwestelijke kwadrant van Hasselt. Een uitgebreid rapport hierover is te vinden als bijlage 01.

Het onderzoek gaat na of er voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bijkomende inwoners in de Blauwe Boulevard. Uit deze inzichten kunnen vervolgens voorstellen voor de integratie van bepaalde voorzieningen in het masterplan geformuleerd worden. Door het onderzoek uit te breiden naar omliggende wijken, tot de noordwestelijke kwadrant van Hasselt, kan Blauwe Boulevard eveneens een rol spelen om bestaande tekorten uit omliggende wijken op te vangen.

In eerste instantie wordt een overzicht gegeven van de beslissingen die Hasselt reeds nam in de zoektocht naar mogelijke locaties voor voorzieningen. Zo kocht Hasselt het gebouw Veldeman aan, waar op korte termijn de Mode Incubator gepland wordt, maar op langere termijn ook een invulling door verschillende buurtvoorzieningen mogelijk wordt. Daarnaast werd beslist de tennisfaciliteiten te bestendigen als aanwezige voorziening in Blauwe Boulevard. Ook de jeugdbeweging Scouts Sint-Martinus blijft aanwezig in de wijk, een relocatie is echter aan de orde. Ten slotte wordt binnen het project Havenkwartier een ruime commerciële cluster voorzien.

Vervolgens wordt nagegaan aan welk type voorzieningen nood zal zijn bij de komst van zo'n 6.000 nieuwe inwoners binnen Blauwe Boulevard, die het totaal aantal inwoners binnen het onderzoeksgebied brengt op ca.12.000 inwoners. De methodiek tekortenanalyse lokale voorzieningen van de stad Antwerpen (2015) vormt de leiddraad voor het onderzoek.

Enerzijds gaat men na of voorzieningen zich voldoende nabij bevinden, waarbij men gebruikt maakt van perimeters op buurt, wijk en stadsdeelniveau, met respectievelijk een reikwijdte van 400m, 800m en 1.600m. Hierbij wordt onderzoek gevoerd naar mogelijke tekortzones. Voorzieningen functioneren op verschillende niveaus. Zo zal bijvoorbeeld de reikwijdte van een bakker kleiner zijn dan deze van een zwembad. Aan de hand van deze analyse van tekortzones wordt nagegaan welke buurten buiten het bereik vallen van bepaalde voorzieningen en bijgevolg niet over voldoende voorzieningen in de nabijheid beschikken.

Bij het bepalen van het bereik van bepaalde voorzieningen moeten mogelijke barrièrewerkingen echter in het achterhoofd gehouden worden. Zo zorgt de Kanaalkom in Blauwe Boulevard voor mogelijke hinder in de nabijheid van voorzieningen.

Het tweede luik van de methode tekortenanalyse lokale voorzieningen van de stad Antwerpen bestaat uit het nagaan of er voldoende voorzieningen zijn in functie van het aantal inwoners. Dit houdt een analyse van mogelijke tekorten in. Hierbij wordt het draagvlak van voorzieningen geëvalueerd op basis van normen. Hoeveel inwoners zijn er nodig voor een goede functionering van een bepaalde voorziening of hoeveel voorzieningen zijn er nodig voor een gegeven aantal inwoners?

Dit tweeledig onderzoek gaat zo steeds tekortzones en tekorten na voor verschillende types voorzieningen.

07. Voorzieningen voor een nieuwe wijk

onderzoeksvraag en methode

Voldoende voorzieningen in Blauwe Boulevard?

Dubbele onderzoeksvraag

1. Bevinden de voorzieningen zich voldoende nabij?

Analyse van mogelijke TEKORTZONES

Methode: evaluatie van het bereik van voorzieningen (afstand tot voorziening)

Buurt **400m**

Buurtgroen, basisschool, kinderopvang, apotheek, minisupermarkt, bakker, slager, bank, ...

Wijk **800m**

Wijkgroen, dienstencentrum, huisarts, tandarts, supermarkt, jeugdwerk, ontmoetingscentrum, ...

Stadsdeel **1.600m**

Stadspark, sport, zwembad, bibliotheek, cultuurcentrum, middenschool, DKO, recyclagecentrum, stadskantoor, politiekantoor, fuifruimte, jeugdcentrum, ...

2. Zijn er voldoende voorzieningen in functie van het aantal inwoners?

Analyse van mogelijke TEKORTEN

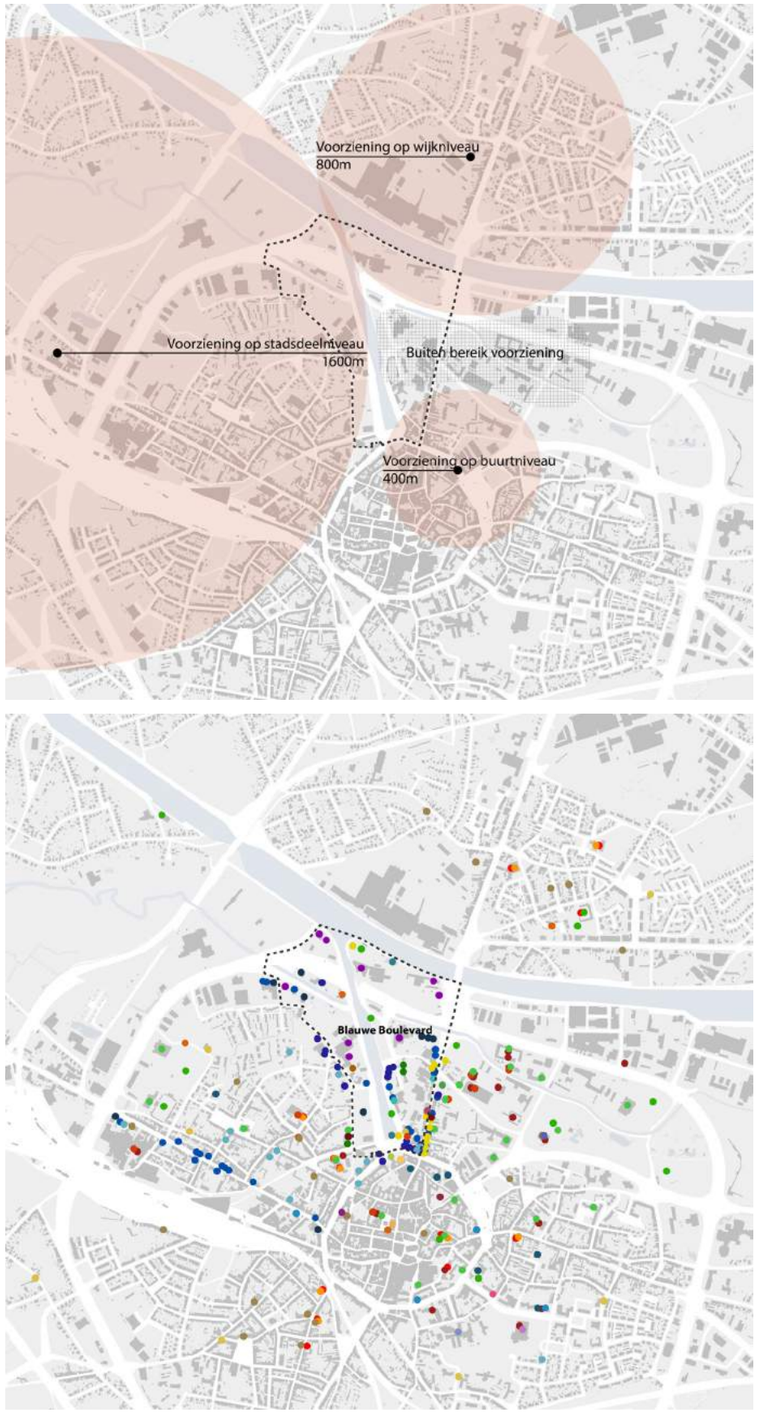
Methode: evaluatie van het draagvlak op basis van norm (aantal inw./voorziening)

1. Tekortzones indien

Voorziening ligt TE VER

2. Tekorten indien

NIET VOLDOENDE voorziening voor aantal inwoners



Gebaseerd op: Methodiek tekortenanalyse lokale voorzieningen Stad Antwerpen, 2015

07. VOORZIENINGEN VOOR EEN NIEUWE WIJK

Na een algemene inventarisatie van de bestaande voorzieningen in het onderzoeksgebied, zijnde de noordwestelijke kwadrant van Hasselt, wordt ervoor geopteerd de nood aan volgende voorzieningen verder te onderzoeken:

- Kleuter- en lagere school;
- Kinderdagverblijf;
- Sport;
- Commerciële voorzieningen;
- Jeugdwerk;
- Zorg;
- Ontmoetingscentrum;
- Cultuur;
- Groene ruimte.

Voor elk van deze types voorzieningen wordt de bestaande toestand geïnventariseerd, om vervolgens een analyse naar mogelijke tekortzones en tekorten te voeren, steunend op de hiervoor beschreven methode. Uit deze analyse kunnen vervolgens conclusies getrokken worden en voorstellen geformuleerd worden voor het masterplan Blauwe Boulevard.

Uit de analyse stellen we vast dat er nood is aan ca. 1 kleuter- en lagere school, met ca. 180 plaatsen. Deze kan geïntegreerd worden in Parkwijk, Gelatines of Slachthuissite in het masterplan. Aan kinderdagverblijven zal een beperkte nood zijn. Het geplande kinderdagverblijf 11de Linie kan voornamelijk de tekortzone ronde de Kempische Steenweg opvangen. Daarnaast kunnen kleinschalige kinderdagverblijven zo goed als overal in Blauwe Boulevard geïntegreerd worden, om tekortzones te dekken.

Sportvoorzieningen lijken voldoende aanwezig te zijn in het onderzoeksgebied. We houden in het masterplan rekening met de mogelijke uitbreidingsbehoeften van de tennisclub en de kajakclub en de mogelijkheid om een icoongebouw te realiseren ter hoogte van de jachthaven, de kop van de Kanaalkom. Op het vlak van commerciële voorzieningen is er voornamelijk nood aan kleinschalige handelsruimten voor de verkoop van dagelijkse goederen. Er wordt ruimte geboden voor kleinschalige detailhandel, horeca en commerciële diensteverlening langs de Kanaalkom. Grootschalige detailhandel wordt gepland in Havenkwartier.

Uit de analyse naar de nood aan jeugdwerk besluiten we dat Scouts Sint-Martinus zeker dient te worden behouden in Blauwe Boulevard en stellen een relocatie voor binnen het masterplan. Aan zorg zal in de toekomst een grotere nood ontstaan, bij een toename van het aandeel 65+'ers in de bevolking van Hasselt. Gelatines biedt mogelijkheden voor de integratie van een zorgcluster. Daarnaast zijn kleinschalige zorgpraktijken zo goed al overal mogelijk in het masterplan.

Een nieuw ontmoetingscentrum voor de wijk kan gerealiseerd worden in Gelatines of in het Volkstehuis. Op langere termijn biedt gebouw Veldeman hier ook een mogelijkheid toe. Aan culturele voorzieningen lijkt Hasselt voldoende te scoren, maar om Blauwe Boulevard te profileren als volwaardig stadsdeel dienen ook hier culturele voorzieningen aanwezig te zijn. Bijkomend cultureel programma kan voorzien worden in de voormalige Gelatinefabriek, de Mouttoren of op langere termijn gebouw Veldeman.

Ook de nood aan groene ruimte werd onderzocht. Hieruit blijkt dat het Demerpark, mits realisatie van beide oevers als één gehele groene ruimte en noordzuid verbindingen op beide oevers, voldoende groen biedt binnen het bereik op wijk- en buurtniveau, en hiervoor bijgevolg geen tekortzones zijn. Groen op woonniveau daarentegen dient versterkt te worden, voornamelijk in het project Havenkwartier. De groenoppervlakte per inwoner in Blauwe Boulevard bedraagt meer dan de gegeven norm van 15m²/inw, waardoor er geen tekort is, maar waarbij er wel gedacht moet worden aan een vergroening op woonniveau binnen het bereik van Havenkwartier.

07. Voorzieningen voor een nieuwe wijk

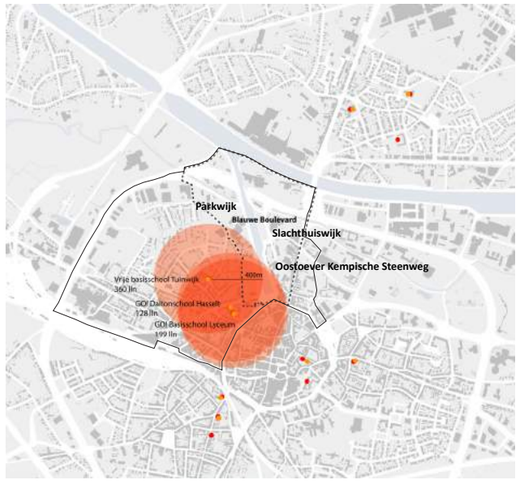
nood aan voorzieningen?

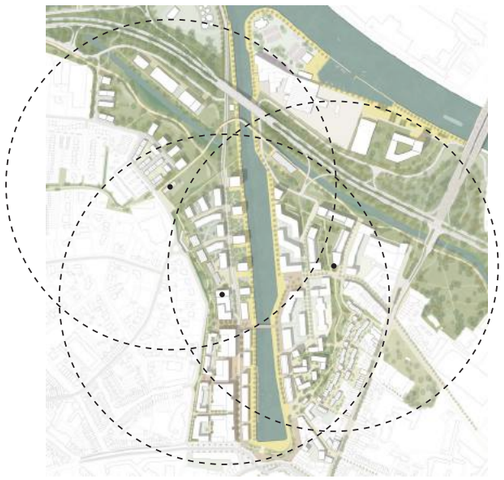
Inventarisatie bestaande toestand voor elke voorziening

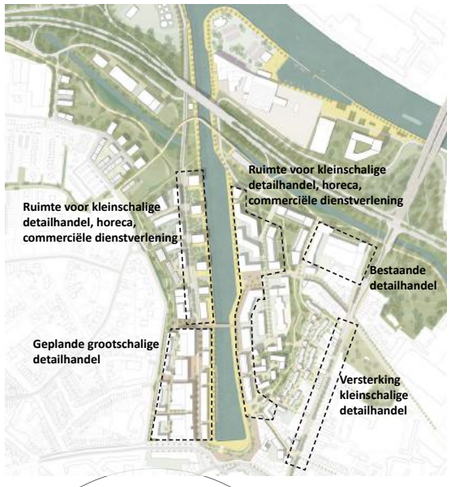
Analyse van mogelijke tekortzones en tekorten voor elke voorziening

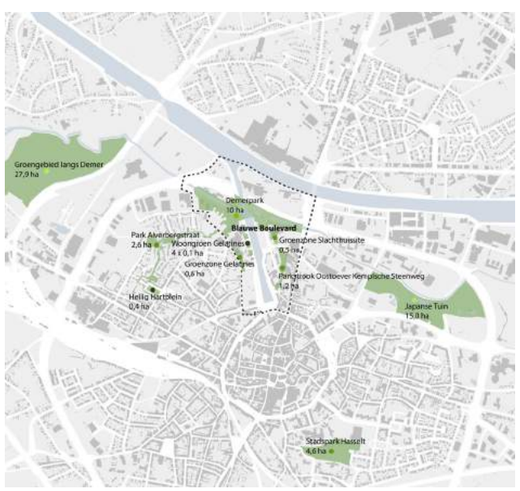
Conclusies en voorstellen voor masterplan Blauwe Boulevard voor elke voorziening

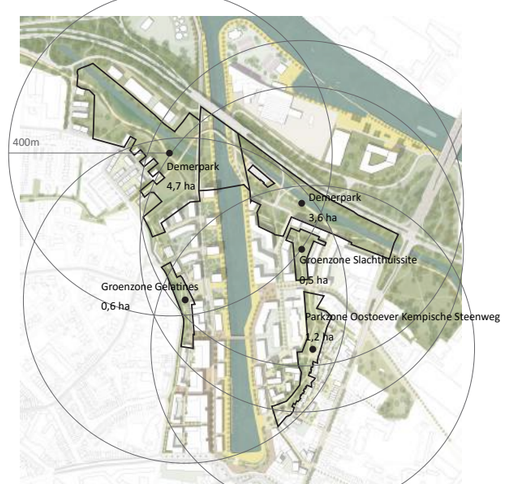
- **Kleuter- en lagere school**
  Voorstel voor nieuwe school in Parkwijk, Gelatines of Slachthuissite.
- **Kinderdagverblijf**
  Nieuw kleinschalig kinderdagverblijf overal mogelijk in Blauwe Boulevard, naast gepland kinderdagverblijf 11e Linie.
- **Sport**
  Voldoende sport in omgeving Blauwe Boulevard, te kaderen in ruimer sportbeleid.
- **Commerciële voorzieningen**
  Ruimte voor kleinschalige detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening langs Kanaalkom, naast versterking van kleinschalige detailhandel Kempische Steenweg.
  Grootschalige detailhandel gepland in Havenkwartier.
- **Jeugdwerk**
  Nieuwe locatie voor Scouts Sint-Martinus in Parkwijk.
- **Zorg**
  Zorgcluster mogelijk in Gelatines, zelfstandige zorgpraktijk overal mogelijk in Blauwe Boulevard.
- **Ontmoetingscentrum**
  Mogelijkheden ontmoetingscentra in gebouw Veldeman, Gelatines en Volkstehuis.
- **Cultuur**
  Bijkomend cultureel programma mogelijk in voormalige Gelatinefabriek, Mouttoren of Gebouw Veldeman.
- **Groene ruimte**
  Voldoende wijkgroen dankzij Demerpark. Nood aan bijkomend woongroen in Havenkwartier.











07. VOORZIENINGEN VOOR EEN NIEUWE WIJK

Voorgaande bevindingen per type voorziening worden samengevat in één kaart. Deze voorstellen worden meegenomen in het masterplan Blauwe Boulevard.

Verschillende bestaande functies worden bestendigd in het masterplan, zoals de tennisclub, Scouts Sint-Martinus, de kajakclub en het Volkstehuis. Hierbij wordt telkens nagedacht over een mogelijke uitbreidingsbehoefte van deze functies. Voor Scouts Sint-Martinus en de Kajakclub wordt een relocatie voorgesteld in het masterplan Blauwe Boulevard, waarbij deze functies behouden blijven maar een nieuwe en geoptimaliseerde locatie krijgen.

Voor voorzieningen waarvoor tekortzones of tekorten ontdekt werden worden locaties voorgesteld in het masterplan. In Gelatines, ten zuiden van de voormalige fabriek en ter hoogte van de voetgangers- en fietsersbrug over de Kanaalkom wordt een voorkeurslocatie voorgesteld voor grote voorzieningen, zoals een zorgcluster, een dienstencentrum, een ontmoetingscentrum of een kleuter- en lagere school. Ook gebouw Veldeman kan op langere termijn als voorzieningencluster functioneren, waar een kinderdagverblijf, zorg, jeugdwerking, culturele activiteiten of een ontmoetingscentrum mogelijk zijn.

Een kleuter- en lagere school zou ook geïntegreerd kunnen worden in Parkwijk of in Slachthuissite.

In de voormalige Gelatinefabriek en in de Mouttoren wordt bijkomend cultureel programma voorgesteld.

Rond de Kanaalkom worden kleinschalige commerciële voorzieningen geclusterd. De kleinschalige detailhandel langs de Kempische steenweg dient versterkt te worden. Daarnaast wordt grootschalige detailhandel gepland in het project Havenkwartier.

Tenslotte zijn er functies die in zo goed als heel Blauwe Boulevard geïntegreerd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld een kleinschalige praktijkruimte voor zorg of een kinderdagverblijf.

07. Voorzieningen voor een nieuwe wijk

conclusies

Voorzieningsstructuur Blauwe Boulevard

Bestendiging **tennis**: uitbreidingsbehoefte: ruimte beschikbaar?

Relocatie **scouts** in Parkwijk

Uitbreiding **kajakclub**

Gebouw Veldeman: op lange termijn voorzieningencluster mogelijk: **kinderdagverblijf**, **zorg**, **jeugdwerking**, **culturele activiteiten**, **ontmoetingscentrum**, ...

Mogelijke locatie nieuwe **kleuter- en lagere school, gemeenschapsvoorzieningen, kinderdagverblijf, jeugdwerking, zorg, ...**

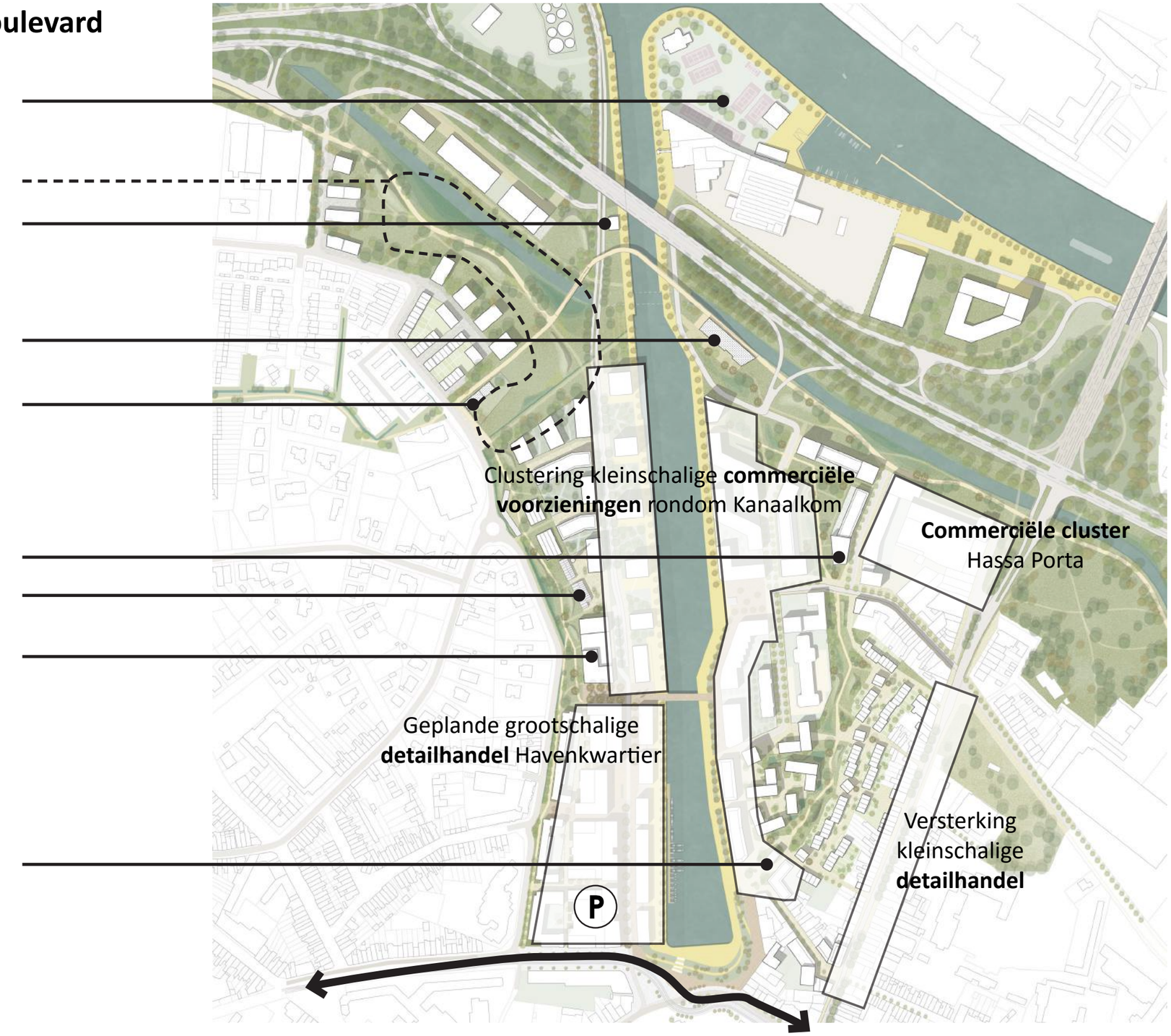
Mogelijke locatie nieuwe **kleuter- en lagere school** of kleinschalige commerciële voorzieningen

Bijkomend **cultureel programma** in Gelatines

Voorkeurslocatie grote voorzieningen zoals **zorgcluster**, **dienstencentrum**, **ontmoetingscentrum**, **kleuter- en lagere school**

Bijkomend **cultureel programma** in Mouttoren

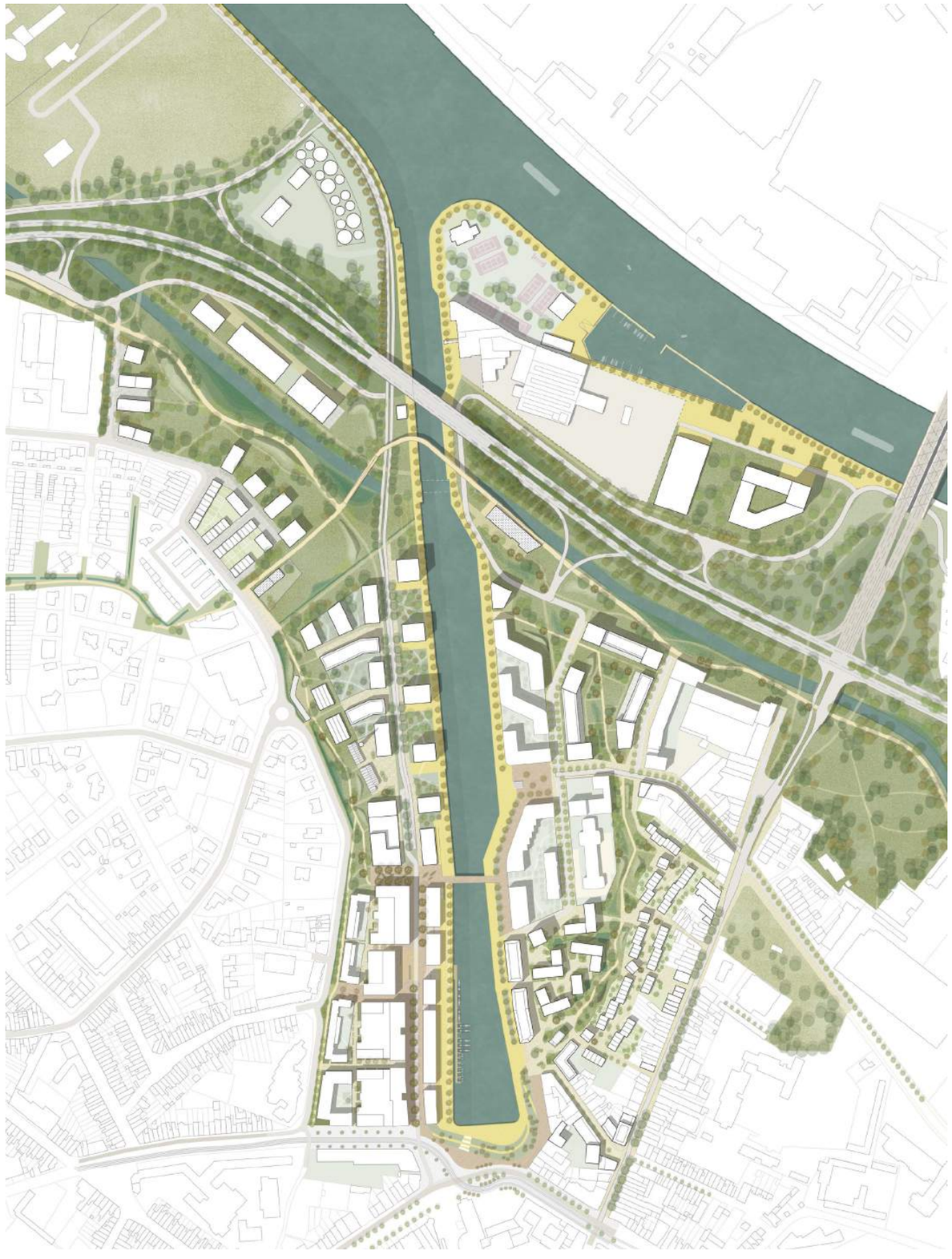
Mogelijk in heel Blauwe Boulevard: kleinschalige praktijk **zorgfunctie**, **kinderdagverblijf**



DEEL 4 / OVERZICHT

Overzicht Blauwe Boulevard

masterplan



masterplan Blauwe Boulevard | Hasselt | TV BUUR-ARCADIS

DEEL 4 / OVERZICHT

Overzicht Blauwe Boulevard

MASTERPLAN BLAUWE BOULEVARD
opdracht in het kader van het raamcontract voor de ondersteuning en uitwerking van het ruimtelijk beleid van de stad hasselt

Bijlage 1: Deelonderzoek voorzieningen

juni 2016

Opdrachtgever | Stad Hasselt // Opdrachthouder | TV BUUR-ARCADIS

Inhoud

1 / Onderzoeksvraag 4

2 / Situering 6

3 / Methode..... 8

4 / Afbakening onderzoeksgebied 12

5 / Bevolkingssamenstelling en projectie.....16

6 / Inventaris bestaande voorzieningen 18

7 / Analyse voorzieningen 22

Kleuter- en lagere school 22
Kinderdagverblijf 30
Sport 38
Commerciële voorzieningen 46
Jeugdwerking 54
Zorg 62
Ontmoetingscentra 70
Cultuur 78
Groene ruimte 86

8 / Conclusie.....102

Colofon

OPDRACHTGEVER:

Stad Hasselt

Groenplein 1

3500 Hasselt

Contactpersoon:

Mark Van de Vijver

mark.vandevijver@hasselt.be

Nancy Claesen

nancy.claesen@hasselt.be

OPDRACHTHOUDER:

BUUR I Bureau voor Urbanisme

Sluisstraat 79 / 03.02

3000 Leuven

www.buur.be – info@buur.be

Arcadis

Eurostraat 1 bus 1

3500 Hasselt

www.arcadis.com - info@arcadis.com

Contactpersoon: Johan Van Reeth

T 016 89 85 50

E johan@buur.be

Projectteam: Johan Van Reeth | Stéphanie De Deken | Luk Lefever | Ellen Steenwegen | Ellis Christiaens |Katerina Dimadi

Inleiding / leeswijzer

In dit document wordt onderzoek gevoerd naar de bestaande en nodige voorzieningen in de omgeving van Blauwe Boulevard. Het document vormt bijlage 1 bij het eindrapport Blauwe Boulevard.

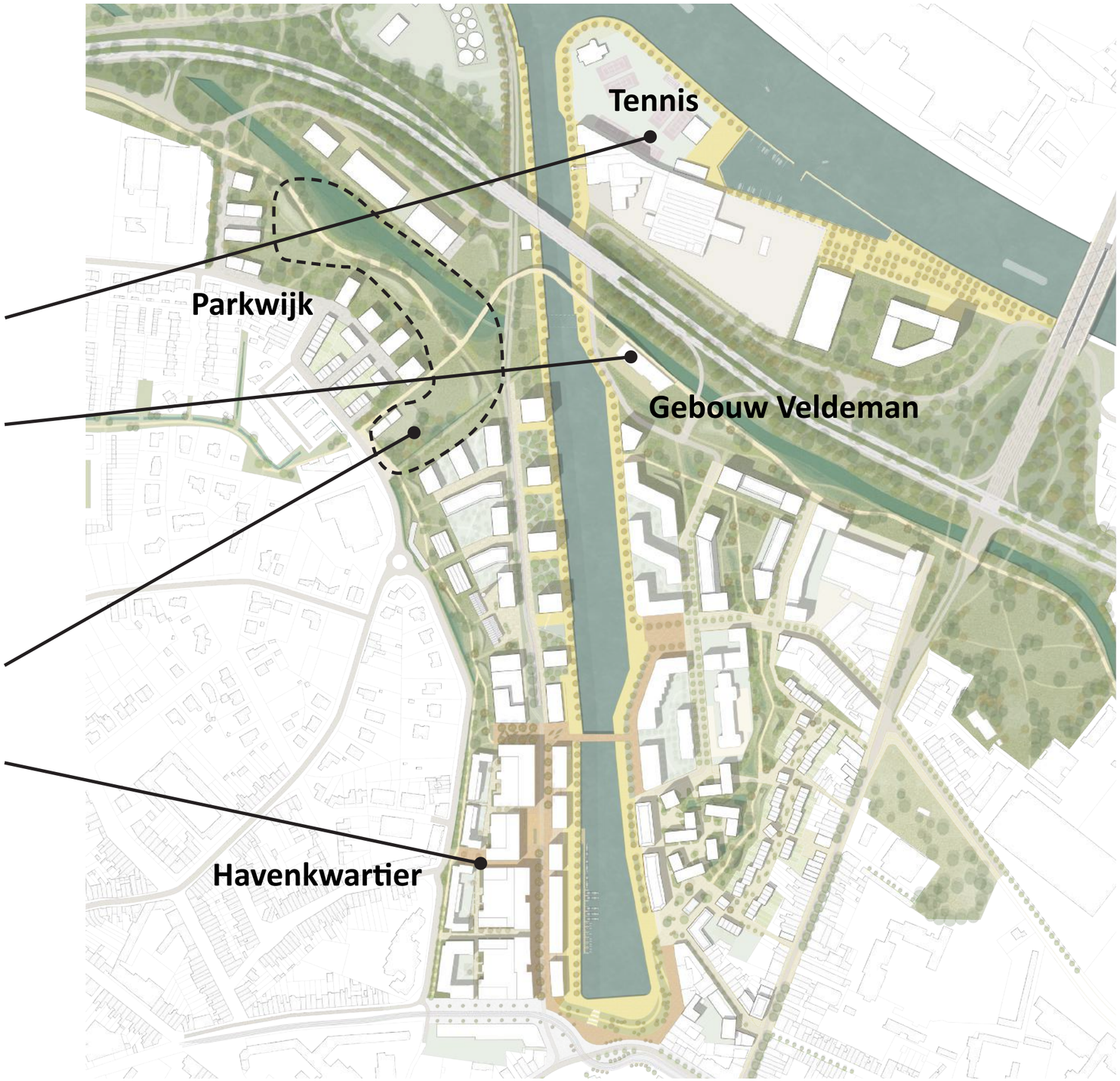
1 / ONDERZOEKSVRAAG

In dit rapport wordt de nood naar voorzieningen in de omgeving van Blauwe Boulevard in Hasselt onderzocht. We vangen hierbij aan met een korte opsomming van beslissingen die Hasselt reeds nam in de zoektocht naar mogelijke locaties voor voorzieningen. Hasselt kocht het gebouw Veldeman aan, waar op korte termijn de Mode Incubator gepland wordt, maar op langere termijn ook een invulling door verschillende buurtvoorzieningen mogelijk wordt. Daarnaast werd beslist de tennisfaciliteiten te bestendigen als aanwezige voorziening in Blauwe Boulevard. Ook de jeugdbeweging Scouts Sint-Martinus blijft aanwezig in de wijk, waarbij een relocatie binnen Parkwijk wordt voorgesteld. Ten slotte wordt het project Havenkwartier gepland in het zuiden van Blauwe Boulevard, waar een ruime commerciële cluster voorzien wordt.

Voldoende voorzieningen in Blauwe Boulevard?

Locaties voor voorzieningen bepaald door Stad Hasselt:

- Bestendiging Tennis als functie in Blauwe Boulevard
- Gebouw Veldeman aangekocht:
  * geplande invulling korte termijn: Mode Incubator
  * invulling langere termijn: verschillende buurtvoorzieningen mogelijk
- Relocatie scouts Sint-Martinus binnen Parkwijk
- Project Havenkwartier met commerciële cluster



2 / SITUERING

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bepaalt Hasselt verschillende polen van lokale voorzieningen rond Blauwe Boulvard. Zo is er in de eerste plaats de nabijheid van de kernstad van Hasselt. Daarnaast wordt Blauwe Boulevard begrensd door de Kempische Steenweg, die in het ruimtelijk structuurplan ook als pool van lokale voorzieningen wordt beschouwd. De noordwestelijke kwadrant van Hasselt wordt aan de andere zijde begrensd door de Koningin Astridlaan, waar eveneens lokale kleinhandel aanwezig is. De overige bestaande polen van lokale voorzieningen zullen minder belangrijk zijn voor de bewoners van Blauwe Boulevard, indien deze wijk zelf over een voldoende sterk voorzieningenapparaat beschikt. Anderzijds bepalen de bestaande polen wie van toekomstige voorzieningen in Blauwe Boulevard gebruik zal maken. Zo zullen inwoners in de nabijheid van de Sint-Truidersteenweg minder geneigd zijn toekomstige lokale voorzieningen in Blauwe Boulevard te gebruiken.

Voorzieningen in Blauwe Boulevard zullen voornamelijk functioneren voor inwoners van de noordwestelijke kwadrant van Hasselt.

Blauwe Boulevard t.o.v. bestaande polen van lokale voorzieningen (volgens GRS)

3 / METHODE

Om de nood aan voorzieningen te bepalen in Blauwe Boulevard steunen we op de methodiek ‘tekortenanalyse lokale voorzieningen’ van de stad Antwerpen (2015). Deze methodiek voert tweeledig onderzoek.

Enerzijds gaat men na of voorzieningen zich voldoende nabij bevinden, waarbij men gebruikt maakt van perimeters op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau, met respectievelijk een reikwijdte van 400m, 800m en 1.600m. Hierbij wordt onderzoek gevoerd naar mogelijke **tekortzones**. Voorzieningen functioneren op verschillende niveaus. Zo zal bijvoorbeeld de reikwijdte van een basisschool (buurtniveau) kleiner zijn dan deze van een zwembad (stadsdeelniveau). Aan de hand van deze analyse van tekortzones wordt nagegaan welke buurten buiten het bereik vallen van bepaalde voorzieningen en bijgevolg niet over voldoende voorzieningen in de nabijheid beschikken. Tekortzones zijn zones waarvoor bepaalde voorzieingen te ver liggen.

Bij het bepalen van het bereik van bepaalde voorzieningen moeten mogelijke barrièrewerkingen echter wel in het achterhoofd gehouden worden. Zo zorgt de Kanaalkom in Blauwe Boulevard voor mogelijke hinder bij het bepalen van de nabijheid van voorzieningen.

Dubbele onderzoeksvraag

1. Bevinden de voorzieningen zich voldoende nabij?

Analyse van mogelijke TEKORTZONES

Methode: evaluatie van het bereik van voorzieningen (afstand tot voorziening)

Buurt **400m**

Buurtgroen, basisschool, kinderopvang, apotheek, minisupermarkt, bakker, slager, bank, ...

Wijk **800m**

Wijkgroen, dienstencentrum, huisarts, tandarts, supermarkt, jeugdwerk, ontmoetingscentrum, ...

Stadsdeel **1.600m**

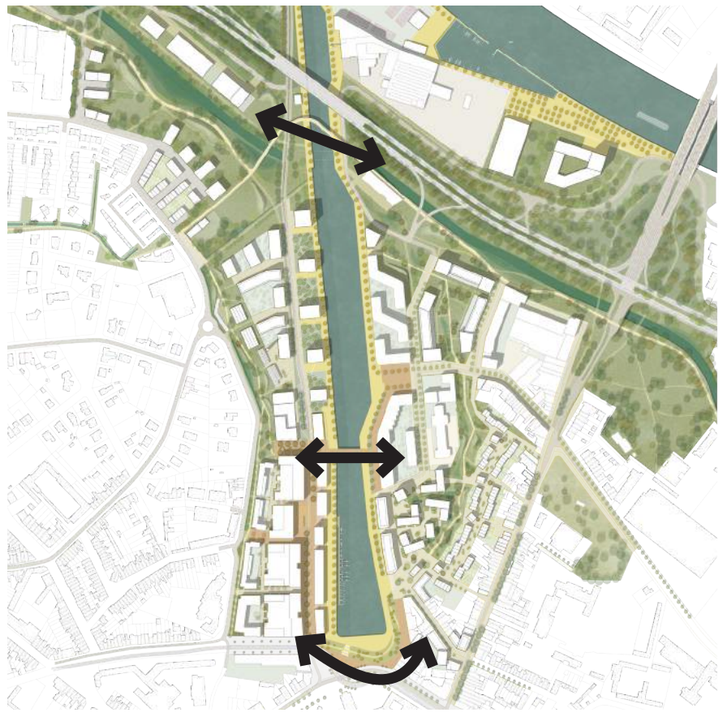
Stad**spark, sport, zwembad, bibliotheek, cultuurcentrum, mi**ddenschool, DKO, recyclagecentrum, stadskantoor, politiekantoor, fuifruimte, jeugdcentrum, ...

Gebaseerd op: Methodiek tekortenanalyse lokale voorzieningen Stad Antwerpen, 2015

1. Tekortzones indien

Voorziening ligt TE VER

Aandachtspunt: barrièrewerking Kanaalkom



3 / METHODE

Het tweede luik van de methode ‘tekortenanalyse lokale voorzieningen’ van de stad Antwerpen bestaat uit het nagaan of er voldoende voorzieningen zijn in functie van het aantal inwoners. Dit houdt een analyse van mogelijke **tekorten** in. Hierbij wordt het draagvlak van voorzieningen geëvalueerd op basis van normen. Hoeveel inwoners zijn er nodig voor een goede functionering van een bepaalde voorziening of hoeveel voorzieningen zijn er nodig voor een gegeven aantal inwoners?

Dit tweeledig onderzoek gaat zo steeds tekortzones en tekorten na voor verschillende soorten voorzieningen.