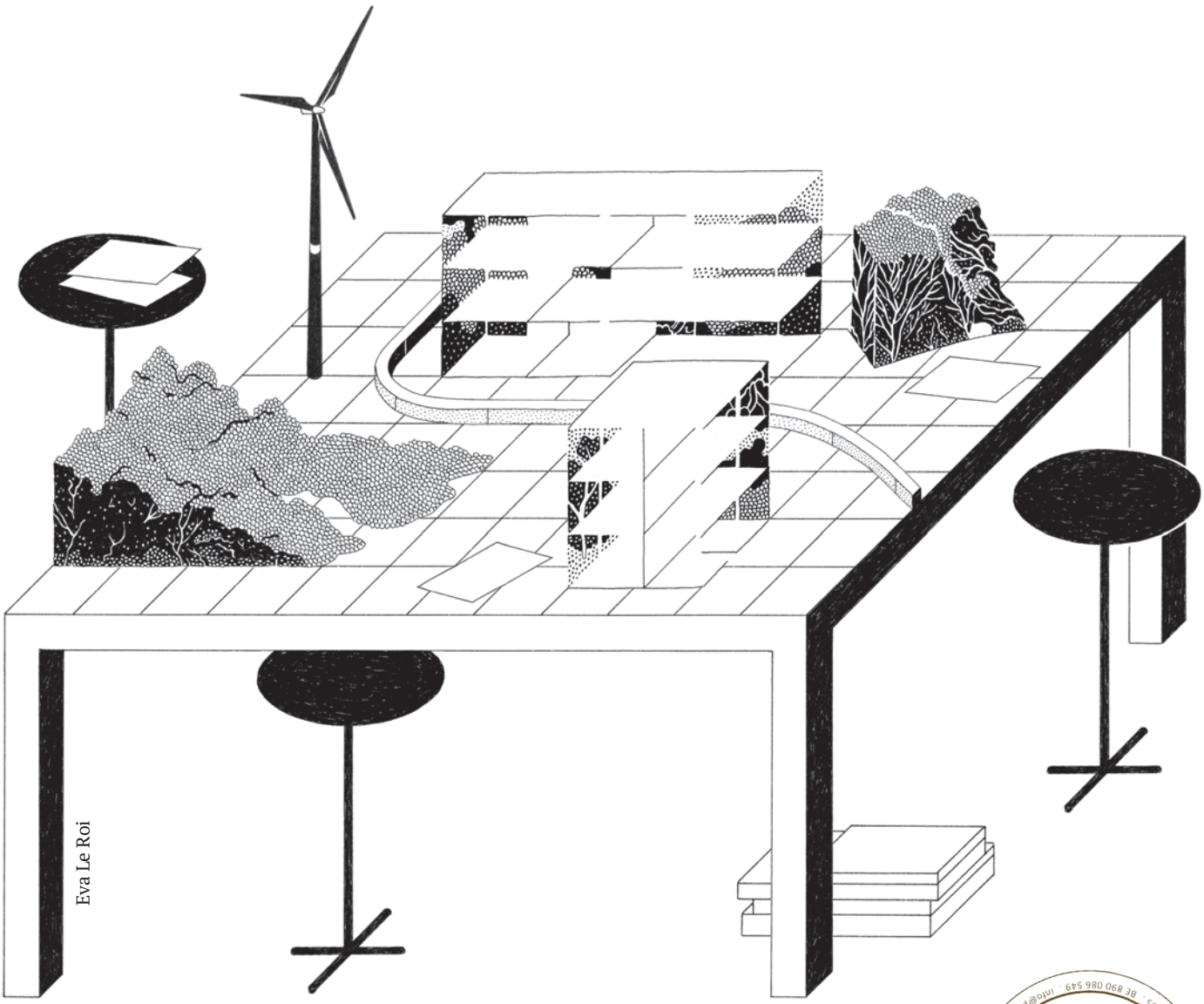
BWMSTR SCAN

HEUSDEN-ZOLDER
EINDRAPPORT

28 AUGUSTUS 2019

PTA*rchitecten*



Eva Le Roi

www.ptarchitecten.be · PTArchitecten bvba · zwart paardstraat 15 · 1080 Brussel · +32 2 290 50 55 · BE 890 086 549 · info@ptarchitecten.be

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking
tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving,
de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos,
de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden
en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan
Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroekx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan
Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept
www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan
www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam
PTA
Tine Van Herck, zaakvoerder en projectleider
Eva Gutscoven, projectverantwoordelijke
Florentine Sieux, medewerker
Silvia Pusceddu, medewerker
www.ptarchitecten.be
TRAJECT
Kristof Devriendt, mobiliteit
Marieke Maes, mobiliteit
www.traject.be
M _TECH
Michiel Boodts, publiek ondernemersschap
Elisa Van der Jeugd, energie en klimaat
www.m-tech.be

met bijzondere dank aan Bjoke Carron (KULeuven, Treescape-onderzoek) voor specifieke input m.b.t. bebossen

01.
VERKENNING

1.1 Situering van de gemeente 13
1.2 Kencijfers 14
1.3 Ruimtelijke beschrijving 16

02.
DIAGNOSE

OVERZICHT 19
2.1 Bebouwde ruimte 20
2.2 Mobiliteit 26
2.3 Open ruimte 30
2.4 Energie 34
2.5 Regelgeving & publiek ondernemerschap 36

03.
AMBITIE

SAMENVATTENDE AMBITIES 41
3.1 Waardeer, respecteer en valoriseer natuurgebied de Wijers 43
3.2 Kies voor Heusden en hanteer stedelijke concepten 45
3.3 Mozaïeklandschap als strategie voor het ontdichten van Zolder 47
3.4 Benut cultuurhistorische rijkdom mijnverleden voor HUB duurzame energie 49

04.
TRANSITIEAGENDA

4.1 Quick wins 52
4.2 Strategische projecten 56
4.3 Programma's 70
4.4 Publieke slagkracht 82
4.5 Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden 88

05.
BIJLAGEN

5.1 Vergelijkend onderzoek weefsel 94
5.2 Vergelijkend onderzoek bebouwde ruimte 96
5.3 Nightingale rose diagram en gemeentefiche - cijfers 99
5.4 Methodologische nota I Nightingale rose diagram en gemeentefiche 100
5.5 Bibliografie en cartografie 102



Gemeente Heusden-Zolder anno 1777 (Ferraris kaart)



Gemeente Heusden-Zolder anno 2019 (Google maps)

LEESWIJZER

Dit rapport is opgebouwd uit 4 hoofdstukken die samen de urgenties en potenties van ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken schetsen en een aanzet tot ambitieuze transitie meegeven. Waar een wil is, is een weg.

01. VERKENNING

Dit hoofdstuk geeft een eerste inkijk en een korte situering van de gemeente. Het bevat data en een ranking t.o.v. de 308 Vlaamse gemeentes.

02. DIAGNOSE

De diagnose behandelt 5 thema's met betrekking tot ruimtelijke & duurzaamheidsvraagstukken. De analyse streeft geen volledigheid na, maar tracht per thema de vinger op de wonde te leggen. Wat loopt er goed, wat minder, welke symptomen zijn er en waardoor worden deze veroorzaakt?

03. AMBITIE

Volgend uit de diagnose, worden verschillende ambities naar voren geschoven die een antwoord trachten te formuleren op de meest urgente ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken waarmee de gemeente vandaag kampt.

04. TRANSITIEAGENDA

De transitieagenda biedt concrete handvaten om de vooropgestelde ambities ruimtelijk te vertalen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen quick wins (relatief makkelijk te implementeren), strategische projecten (locatiegebonden cases, hetzij urgent, hetzij met een hoog potentieel), programma's (uit te rollen over het volledige grondgebied) en tenslotte adviezen aan hogere overheden.

WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Heusden-Zolder in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Dit kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

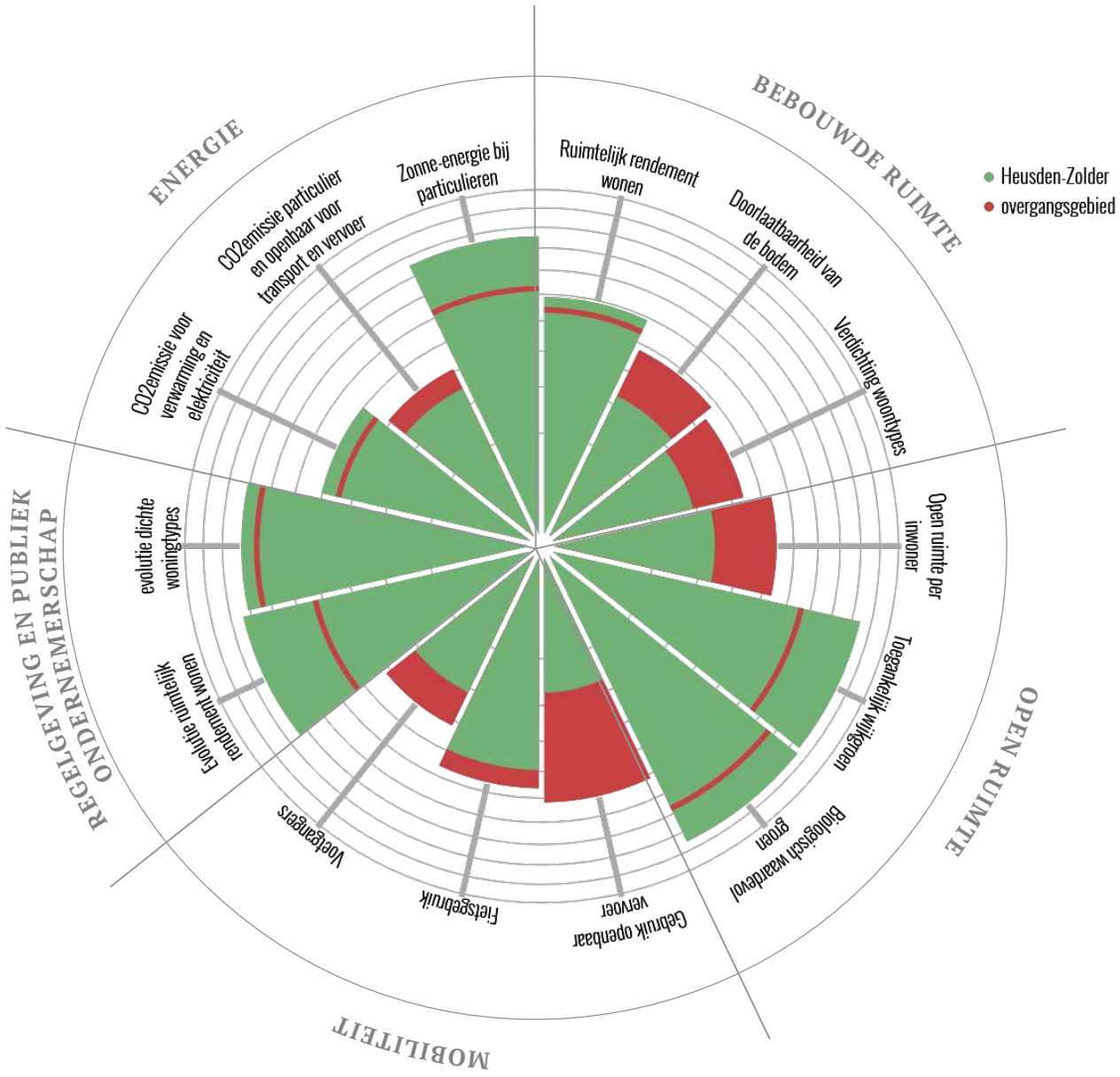
01.

VERKENNING



Turkse Moskee 'Selimiye' gezien vanop de mijnterril, met op de achtergrond de watertoren en de mijnschacht





BWMSTR scan
Rangorde in Vlaanderen
vergelijking met referentiecategorie
Zie methodologische nota in 05. Bijlage

HEUSDEN-ZOLDER

SITUERING

Heusden-Zolder ligt in het centrum van Limburg. De gemeente vormt samen met 14 gemeenten het gebied 'de Lage Kempen'. Dit bestaat voor een derde uit natuurgebied.

OPPERVLAKTE

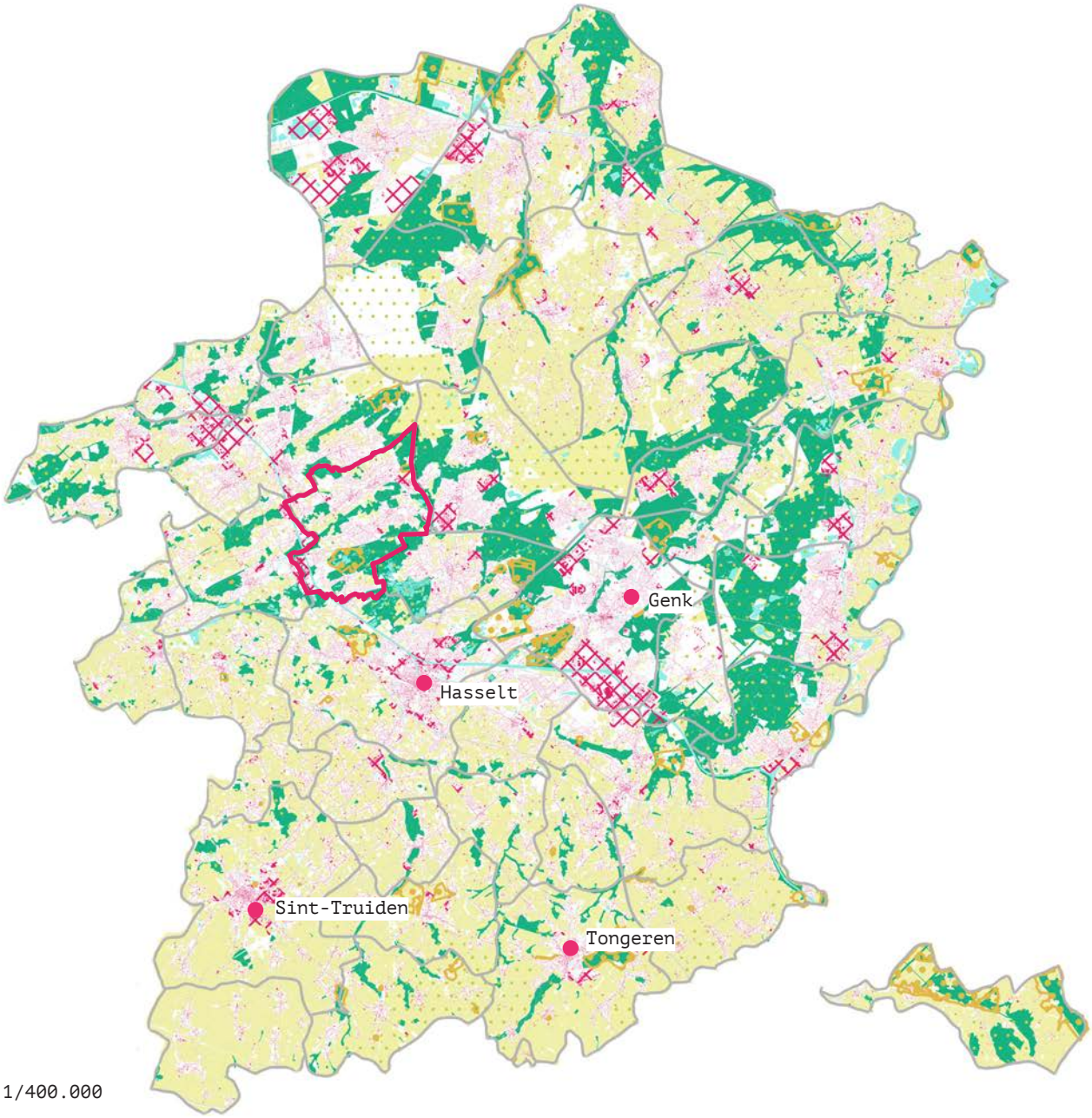
De gemeente heeft een oppervlakte van 5.323ha. Hierdoor staat Heusden-Zolder op de 22ste plaats binnen de provincie Limburg.

INWONERS

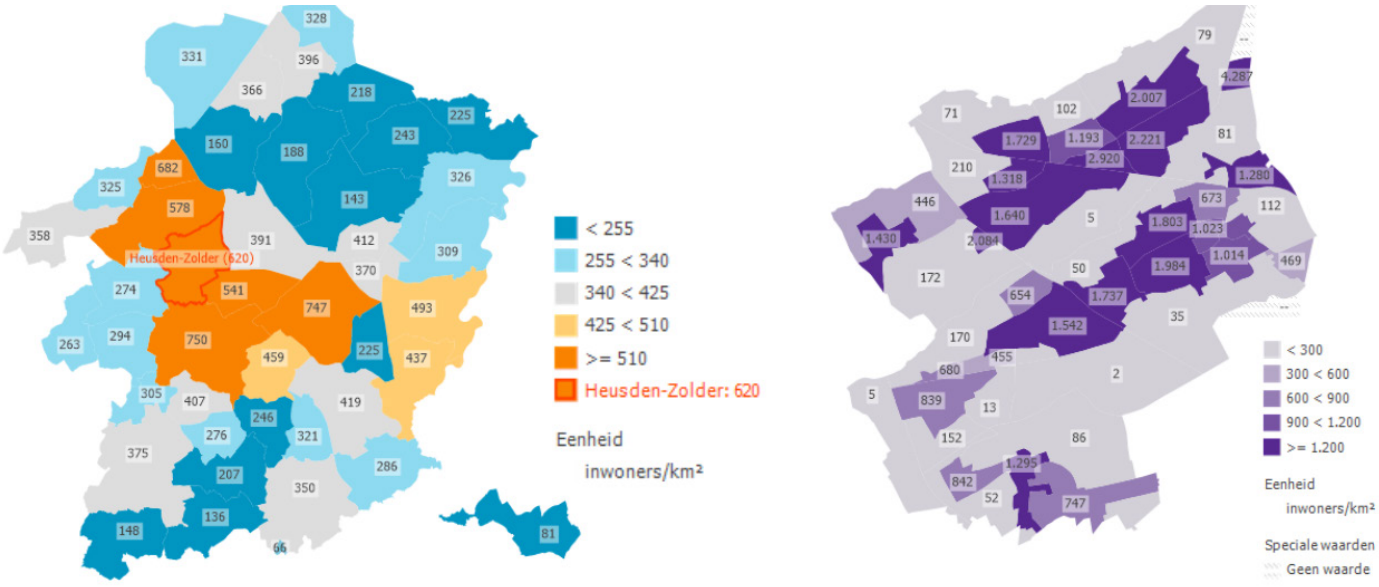
Heusden-Zolder telt 33.406 inwoners en is hiermee de 7de grootste gemeente van Limburg.

TEWERKSTELLING

Heusden-Zolder kent een verleden van hoge werkloosheid, maar is sinds het begin van deze eeuw aan een opmars bezig. Met een werkloosheidsgraad van 7,1% scoort de gemeente beter dan andere mijngemeenten en komen ze in de buurt van het Limburgs gemiddelde (6,8%). Binnen de gemeente is het aandeel niet werkende werkzoekenden het grootst in de gebieden Lindeman, Zolder-Voort en Heusden-centrum (omgevingsanalyse welzijn, 2018).



Limburg, 1/400.000



Bevolkingsdichtheid in Limburg en in Heusden-Zolder (Omgevingsanalyse welzijn, 2018)

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

" Heusden-Zolder is ontstaan uit de fusie (1977) van de zelfstandige gemeenten Heusden en Zolder."

STATUUT VAN GEMEENTE MAAR MET INWONERSAANTAL VAN EEN STAD

Met een inwonersaantal van 33.406 kan Heusden-Zolder beschouwd worden als een middelgrote Limburgse gemeente. De bevolking van de gemeente Heusden - Zolder is even groot als de stad Tongeren en dubbel zo groot als de bevolking van Bree en Herk-de-stad.

De gemeente ligt in het midden van Limburg, op de rand van het Kempisch plateau. Op het grondgebied bevindt zich het natura 2000 gebied 'Vijvergebied Midden-Limburg', het centrum van de uitgestrekte Wijers, ook bekend als het land van 1001 vijvers.

STEDELIJK NETWERK LIMBURGS MIJNGEBIED EN HET ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL (ENA)

De belangrijkste omliggende stedelijke gebieden zijn Hasselt, Genk en Diest. Heusden-Zolder maakt deel uit van het stedelijk netwerk Limburgs mijngebied en het Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA). Het kolenspoor dat door Heusden-Zolder loopt ontsluit de verschillende mijnterreinen en wordt gezien als een belangrijke recreatieve as. Heusden-Zolder behoort tot het streekplatform Midden-Limburg.

De buurgemeenten zijn Hasselt, Lummen, Beringen, Zonhoven en Houthalen-Helchteren.

SITUERING BINNEN VLAANDEREN EN VERGELIJKING MET HET VLAAMSE OVERGANGSGEBIED

Het roosdiagram op pagina 10 vergelijkt Heusden-Zolder met het (Vlaamse) overgangsgebied (Vrind-classificatie, zie bijlage). Slechts 36 % van het hele woonbestand kan worden gedefinieerd als een 'dicht' woontype (appartementen, halfopen, gesloten bebouwing), waardoor Heusden-Zolder hierop slechter scoort dan het Vlaams gemiddelde (53 %) en het gemiddelde overgangsgebied (45 %).

Het aantal m² open ruimte per inwoner is betrekkelijk lager dan doorsnee in Vlaanderen (1024 m² ten opzicht van 2068 m²; en 1756 m² in het gemiddelde overgangsgebied). Ondanks dat een inwoner relatief gezien minder open ruimte beschikbaar heeft, wordt een groot deel daarvan wel als biologisch waardevol beschouwd (46 % van het totale grondoppervlakte wordt beschouwd als waardevol volgens de biologische waarderingskaart). Dit is betrekkelijk meer dan het Vlaams gemiddelde (21 %).

aantal inwoners	
Hasselt	77.651
Genk	66.110
Tongeren	31.032
Sint-Truiden	40.473

reistijd (min.)
Heldenplein, Zolder naar het centrum van...

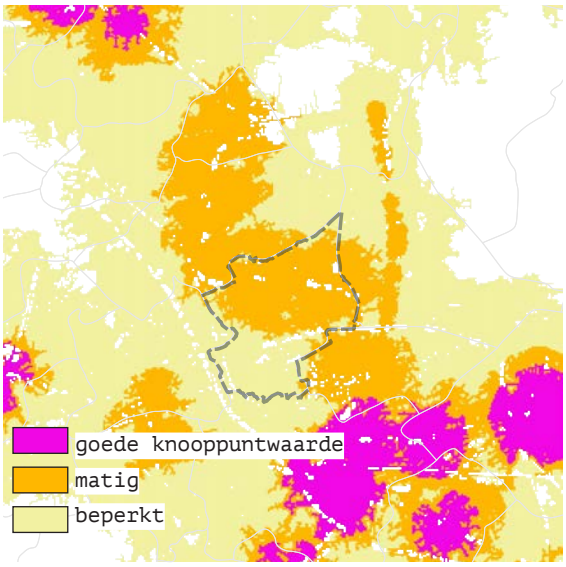
	auto	bus /trein
Hasselt	20 - 35	49
Genk	16 - 24	56
Leuven	45 - 75	103
Brussel	75 - 140	126

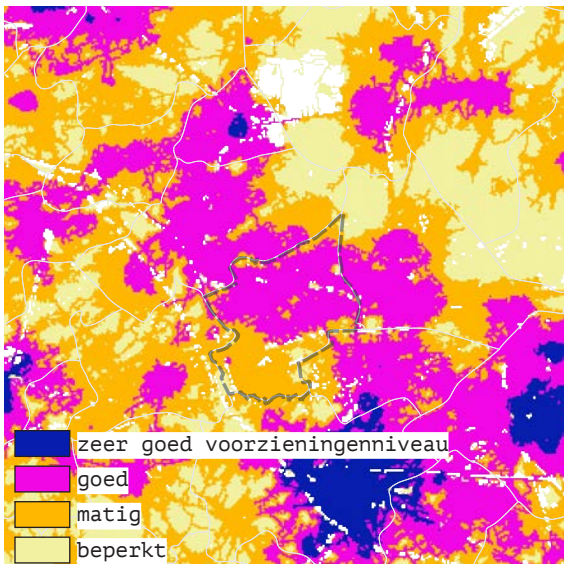
reistijd (min.)
Rectorstraat, Heusden naar het centrum van...

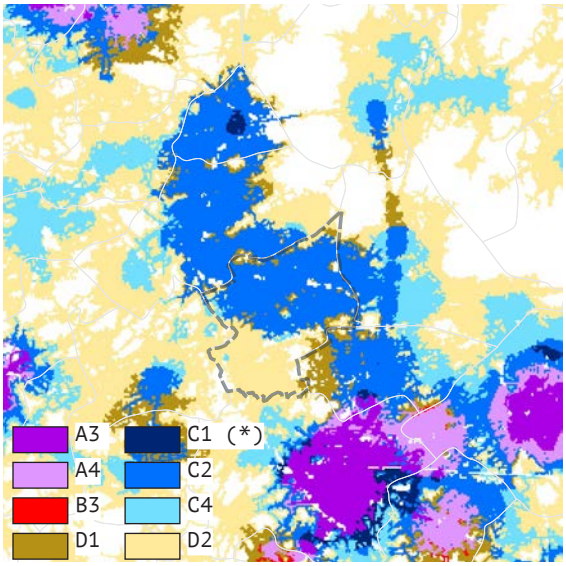
	auto	bus /trein
Hasselt	24 - 45	41 - 70
Genk	18 - 30	61 - 82
Leuven	45 - 75	98 - 127
Brussel	75 - 140	113 - 130

1.2 KENCIJFERS

1. Knooppuntwaarde © VITO
2. Voorzieningsniveau © VITO
3. Synthese © VITO







Alle cijfers hier besproken zijn afkomstig van het rapport 'Jouw gemeente in cijfers – editie 2018' (Statbel), tenzij anders vermeld.

RUIMTEBESLAG

Heusden-Zolder bouwt. Het ruimtebeslag bedraagt 45 %, de betonsnelheid 329 m²/dag (tussen 2005 en 2015) en de beschikbare bouwgrond 550 ha. Dit ligt allemaal ver boven het Vlaams gemiddelde (respectievelijk 33 %, 201 m²/dag en 258 ha). Daarnaast ligt de leefdichtheid lager (23 inw/ha) dan de middelmaat in Vlaanderen (25 inw/ha). De gemeente geeft ook zelf aan een sterke bouwdynamiek te voelen.

KNOOPPUNTWAARDE

Nergens is de knooppuntwaarde in de gemeente 'hoog'. Ten noorden van de E314 wordt deze als 'matig' beschouwd. Het voorzieningenniveau wordt in dit gebied als 'goed' gecategoriseerd. De synthesekaart toont dat de voorzieningen voldoende zijn, maar dat het openbaar vervoer in gebreke blijft (blauwe kwadrant C). Het hele gebied ten zuiden van E314 scoort slecht op beide parameters (geelbruine kwadrant D).

WONEN

Heusden-Zolder wordt gekarakteriseerd door lage woondichtheden en landelijke woontypologieën. De grootste bevolkingsdichtheid vind je terug in Lindeman, Berkenbos en in het centrum van Heusden, Zolder, Boekt, Eversel, Bolderberg (omgevingsanalyse welzijn, 2018). Doch, dit betekent niet meteen dat hoge dichtheden gehaald worden. In het centrum van Heusden (dichte woontypes) is de dichtheid slechts 21 wo/ha (zie bijlage: vergelijkend onderzoek weefsel). In Voort (open woontypes) is dit slechts 8 wo/ha.

(*) De paarse kleuren wijzen op een goede knooppuntwaarde en voorzieningenniveau. Blauw op een matige knooppuntwaarde en een goed tot zeer goede voorzieningenniveau. Zie VITO (2016).

“ Heusden-Zolder is een multiculturele gemeente: 10 % van de inwoners heeft een buitenlandse herkomst uit Europa en 27 % een herkomst van buiten Europa. Dit is vooral een vertaling van de vele buitenlandse werkkrachten die de gemeente aantrok tijdens de gloriedagen van zijn mijnverleden. ”

BEVOLKING

Het Limburgs VITO rapport stelt dat de verwachte Limburgse bevolkingsgroei tegen 2050 (33.000 Limburgers meer) in theorie kan worden opgevangen in de locaties met de hoogste ontwikkelingskans, i.e. de paarse kwadrant A (VITO analyse) *“op voorwaarde dat de inwonersdichtheid in alle huidige bewoonde ha-cellen verhoogd worden tot minimaal 10 huishoudens/ha”* (Verachtert et al., 2018). Dit ligt een stuk lager dan de RSV-richtlijn voor stedelijke gebieden (25 huishoudens/ha).

Heusden-Zolder heeft geen locaties van type A, dus zou er in principe van moeten uitgaan dat er geen verdere verdichting nodig/wenselijk is.

Wanneer we echter uitgaan van het BAU (Business as usual) scenario, kan er een aangroei van ongeveer 1.200 huishoudens verwacht worden (Statbel, 2018; (uitgaande van sterke groei) Atelier Romain & BUUR, 2018). Het aantal huishoudens kan drastisch toenemen wanneer er vanuit gegaan wordt dat er een verschuiving gebeurd van de woningenmarkt van het minder goed uitgeruste Tessenderlo naar Heusden-Zolder (Atelier Romain & BUUR, 2018).

ECONOMIE

De gemeente wordt gekenmerkt door een sterke sociale dualiteit: het rijkere Bolderberg, een groene voorstad van Hasselt en het armere Heusden met de cité's. De bruto toegevoegde waarde per inwoner (24.938 €) ligt een stuk lager dan het gemiddelde in Vlaanderen (33.341€). Dit geldt ook voor het bruto toegevoegde waarde per werkende (70.151€ ten opzichte van 80.426 € te Vlaanderen).

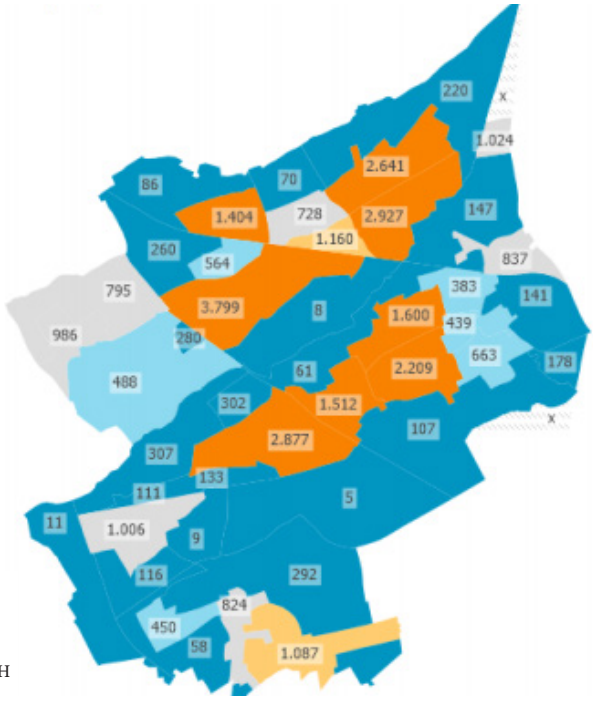
periode	# bijkomende inwoners	# bijkomende huishoudens	bron
2017-2035	+ 3.184	+ 1.225	(Statbel, 2018); 1 HH = 2,6 personen
Gewone groei (2015 – 2030)		+ 1.076	(Atelier Romain & BUUR, 2018)
Sterke groei (2015 – 2030)		+1.215	

ZORG EN WELZIJN

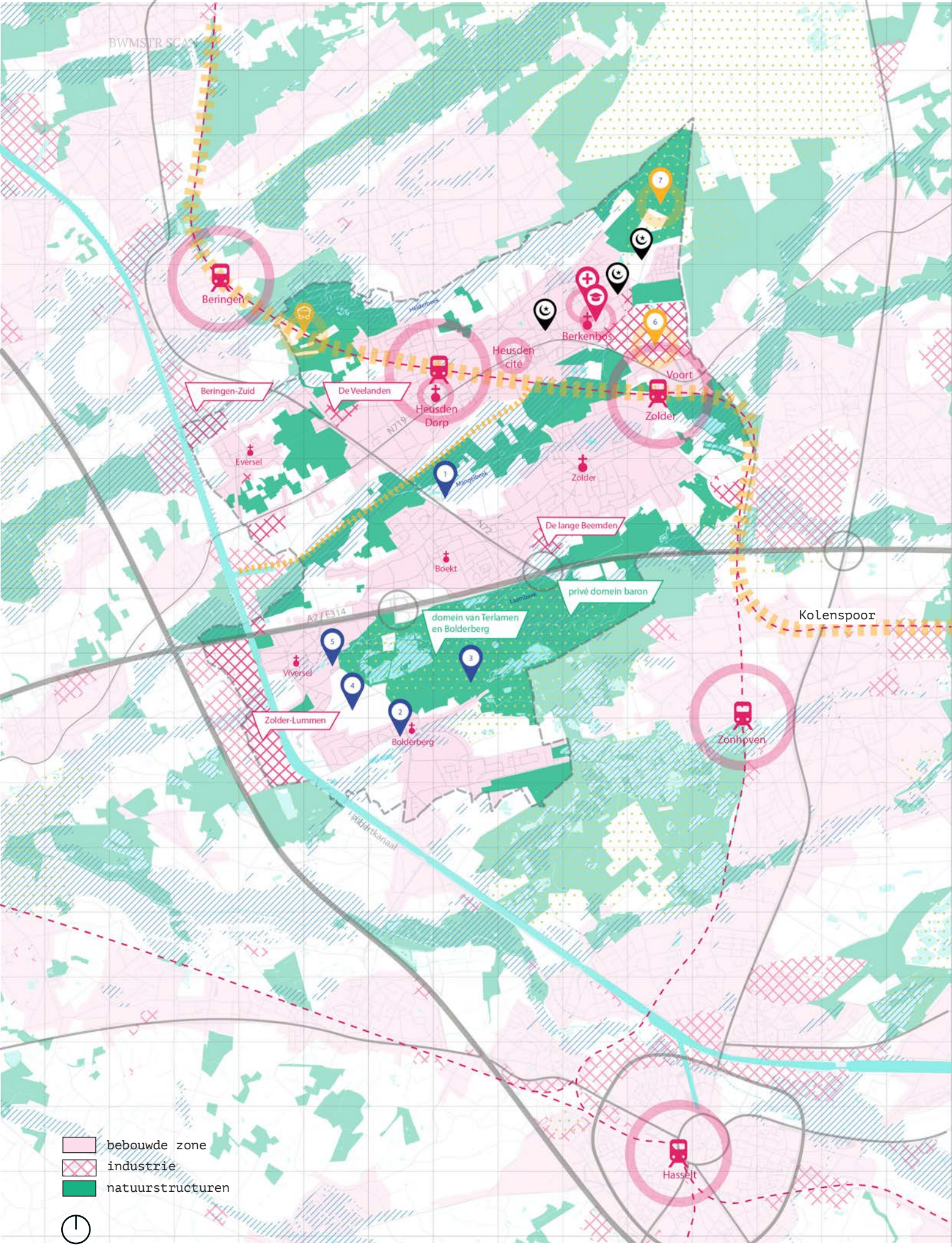
In Heusden-Zolder staat het grote Sint-Franciscus ziekenhuis (Berkenbos) in voor een groot deel van de zorg (229 bedden tezamen met de Sint-Annaklinkiek te Beringen). Er heerst een tevredenheid over de gezondheidsvoorzieningen (89% van de inwoners is het hiermee eens). Ook heeft Heusden-Zolder betrekkelijk meer plaatsen in de residentiële ouderenzorg : 104,6 plaatsen per 1.000 65-plussers in vergelijking met 76,0 gemiddeld in Vlaanderen.

VRIJE TIJD

68% van de inwoners is tevreden over de sportvoorzieningen, 66 % over de recreatievoorzieningen en 73% over de culturele voorzieningen. Over de shopping- en winkelvoorzieningen is de inwoner gemiddeld betrekkelijk minder tevreden (slechts 52%).



aantal inwoners per deelgebied (rijksregister, 2017)



Situering . schaal 1/50.000 (grid 1km)

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

> “ Heusden-Zolder ontstond uit 8 kerkdorpen waarbij Heusden uitgroeide tot structuurondersteunend hoofddorp. ”
>
> (Iris consulting, 2005)

VAN ARME LANDBOUW NAAR MIJNINDUSTRIE NAAR ...

De gemeente bestaat uit acht kerkdorpen: Eversel, Heusden, Berkenbos, Zolder, Boekt, Viversel, Bolderberg en Zolder-Voort. Het GRS (Iris consulting, 2005) duidt Heusden als structuurondersteunend hoofddorp, Zolder en Berkenbos als hoofddorpen en de andere kerkdorpen als woonkernen.

Voor de 20ste eeuw werd de omgeving vooral getypeerd als dunbevolkt, arm en landelijk. De dorpen ontstonden op de hellingen langs de beekvalleien. Met de ontdekking van steenkool brak in 1901 een structuurbepalend nieuw hoofdstuk aan voor de provincie. De Limburgse mijnindustrie kende een bloeiperiode van 1946 tot 1961. De mijnindustrie speelde ook in de ontwikkeling van Heusden-Zolder een belangrijke rol.

AUTOGEORIENTEERDE SLAAPDORPEN

Vandaag bestaat de aantrekkingskracht van de gemeente, op het kruispunt van 2 snelwegen en met 3 afritten complexen, vooral uit een 'vlotte' autobereikbaarheid. Dit vertaalt zich in een sterke bouwdynamiek in de woningmarkt.

PARALLELLE LANDSCHAPPEN GEVEN HET RITME AAN

Drie valleien kruisen de gemeente, waarbij de heuvelruggen met de tijd transformeerden tot de bebouwde ruimte. De VEN-gebieden in Heusden-Zolder zijn het vijvergebied Midden-Limburg, de terril van de mijn van Zolder, de vallei van de Mangelbeek en de Winterbeek, en de Helderbeek-Hokselaar.

BOVENLOKALE AANTREKKINGSPOLEN ZETTEN HEUSDEN-ZOLDER OP DE KAART

Heusden-Zolder heeft troeven in handen zoals het vijverlandschap en het historisch mijnverleden. Daarnaast zorgen attracties zoals het circuit van zolder voor bovenlokale aantrekkingspolen.

1. Kasteel Meylandt
2. Domein Bovy
3. Kluis van Bolderberg
4. Circuit van Zolder
5. Buitenzwembad
6. Mijnsite
7. Mijnterril





(1) Heusden centrum
(2) Kerkdorp Boekt

02.
DIAGNOSE

OVERZICHT

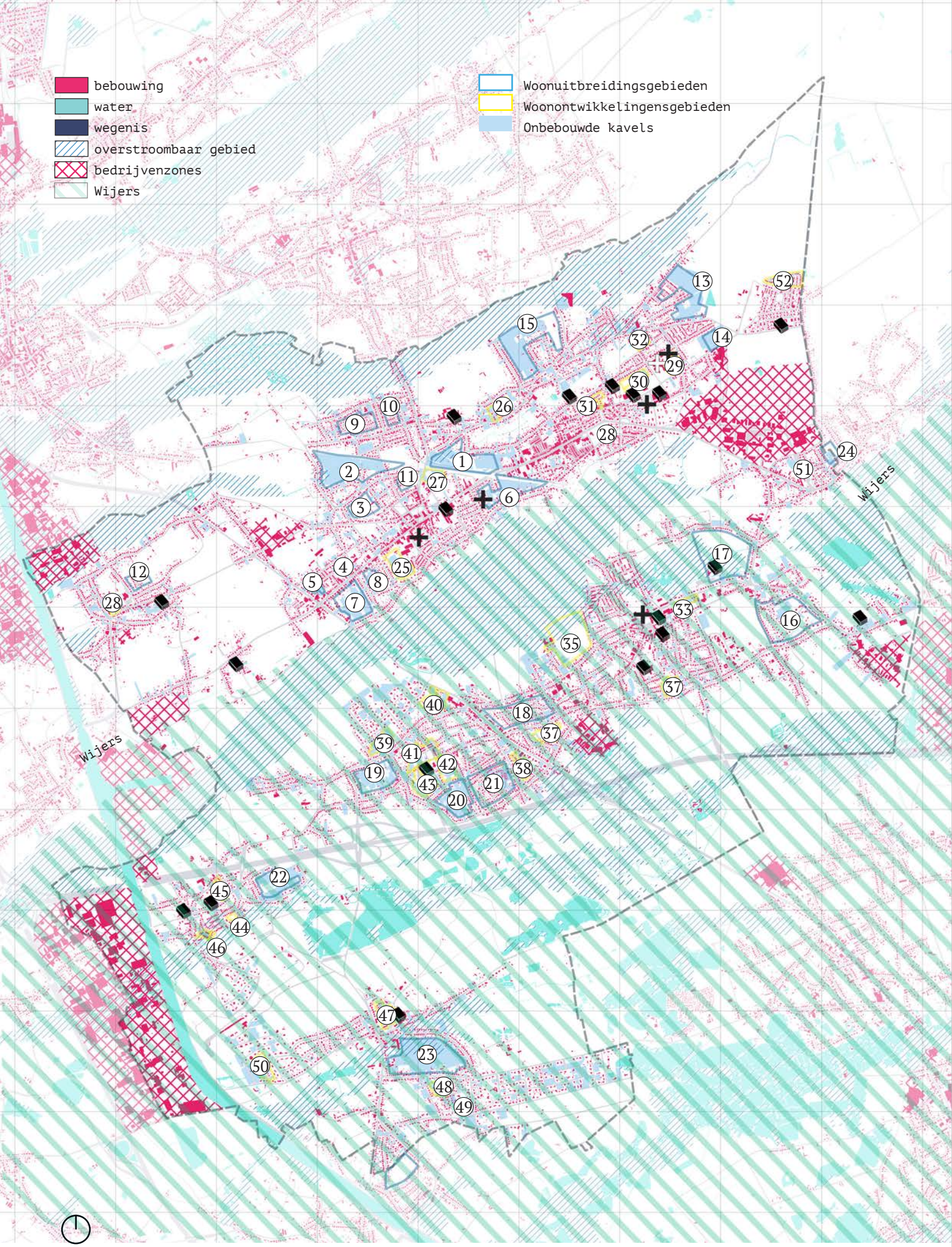
Heusden-Zolder is ontstaan uit de fusie van de gemeenten Heusden en Zolder tijdens de nationale fusiegolf van 1977. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) selecteert Heusden-Zolder als een gemeente in het buitengebied. Met ruim 33.000 inwoners en een oppervlakte van 5.323 ha, profileert zij zich als middelgrote gemeente in West-Limburg. De aanwezigheid van internationale infrastructuur assen zoals het Albertkanaal, de E313 en E314, maakt dat de gemeente een bedrijvigheid aantrekt die het lokale niveau overstijgt. De relatief vlotte autobereikbaarheid maakt de gemeente ook aantrekkelijk voor de traditionele verkaveling.

De fusiegemeente Heusden-Zolder is vrij gepolariseerd: langs de ene kant heb je het denser bebouwde Heusden waar zich ook de meeste sociale woningen bevinden (mijncités) en langs de andere kant het groenere Zolder, naast het domein van Terlaemen en Bolderberg. We kunnen spreken van een historisch armer noordelijk deel gerelateerd aan de mijnsite en een rijker en groener en recenter zuidelijk deel, bestaande uit slaapdorpen gericht op een goede autobereikbaarheid.

Het straatbeeld van de gemeente staat voornamelijk in het teken van de auto (lees: overgedimensioneerde wegprofielen). Doch, omdat de gemeente niet al te groot is, zijn de afstanden zeker met de fiets overbrugbaar. Met twee stations en de nabijheid van Hasselt is er veel potentieel. Dit wordt echter teniet gedaan door de beperkte frequentie van treinen.

Verschillende natuurgebieden strekken zich uit tot over de gemeentegrenzen. Meer dan de helft van het grondgebied ligt in de Wijers, een waardevol vijvergebied. Dit landschap, gelegen in het zuidelijk gedeelte, is gegeerd bij de gegoede burger: woonparken en villawijken doen de bosstructuren langzaam afnemen. Tegelijkertijd neemt ook de agrarische activiteit af en worden landbouwgronden ingenomen door tuinen en paarden.

De voorbijgaande jaren heeft het beleid in Heusden-Zolder voornamelijk ingezet op het verduurzamen van het eigen patrimonium en het aansporen van huishoudens om te renoveren via subsidies duurzaam bouwen. Deze methode lijkt te werken aangezien de CO2-uitstoot van huishoudens fors gedaald is. De inspanning wordt echter teniet gedaan door een toename van mobiliteit en een toenemende uitstoot in de industrie en de tertiaire sector.



Bebouwde ruimte . schaal 1/35.000 (grid 1km)

2.1 BEBOUWDE RUIMTE

“ Het is onbegrijpelijk dat binnen het Europees top natuurgebied De Wijers het verkavelen, verappartementiseren en verdichten van woonpark toch zo vrij spel krijgen.”

DE UITGESMEERDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR RESULTEERT IN EEN HOOG RUIMTEBESLAG EN LAGE DICHTHEDEN

Waar wil de gemeente verder verdichten en waar niet? Het antwoord lijkt wel:' overal en nog iets meer in de kernen'. Hierdoor is de gemeente één grote werf die appartement na verkaveling toelaat. De kernen Heusden en Zolder hebben een verschillende geschiedenis hetgeen resulteert in een eigen ruimtelijke structuur. Heusden wordt getypeerd door compacte mijncités. In Zolder reiken de verkavelingen praktisch tot aan de kerk.

Dat het natuurgebied de Wijers dit grondgebied doorkruist is enkel zichtbaar in het gebied van Terlaemen en Bolderberg.

VOORZIENINGEN NIET GECLUSTERD EN AUTOAFHANKELIJK

De gemeente heeft vrij veel bovenlokale aantrekkingspolen en een grote bevolking t.o.v. zijn oppervlakte (5.323 ha), doch liggen deze zeer verspreid: de meeste shopping gelegenheden bevinden zich in Heusden, het gemeentehuis staat in Zolder, het ziekenhuis en de middelbare school in Berkenbos, … De recreatieve trekpleister: het circuit van Zolder - gelegen ten zuiden van Viversel - heeft zelfs een eigen op- en afrit,…

DIFFUSE ONTWIKKELING ASAP STOPPEN

Heusden-Zolder wordt gekarakteriseerd door slechts één goed voorziene kern en enkele matig voorziene kernen, is matig bereikbaar, en heeft lage woondichtheden en landelijke woontypologieën. Verdere diffuse ontwikkeling met lage of hoge woondichtheden moet stoppen omdat deze teveel belasting op de zeer waardevolle open ruimte legt.

MAAR LIEFST 191 HA (!) AAN WUG'S WAARVAN GELUKKIG AL 62 HA WERD OMGEZET NAAR OPEN RUIMTE

Het Gewestplan kleurde in Heusden-Zolder maar liefst 24 woonuitbreidingsgebieden (WUG's) in. Samen goed voor ongeveer 190 ha aan potentieel woongebied. Hiervan werd gelukkig al 49 ha omgezet (in het GRS, nog niet verankerend in een RUP of d.m.v. een ander instrument). Een overzicht is opgenomen op volgende bladzijde. De gemeente moet in de eerste plaats deze gebieden asap vrijwaren van verdere bebouwing en hetzelfde doen voor andere niet-strategisch gelegen WUG's.



Blokjes van vier appartementen in de buurt van het station van Zolder



Het mijnverleden is nog zeer aanwezig

	Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag						potentieel			
				Oppervlakte [ha]	# woningen (gerealiseerd of gepland)	woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	Herbestemd als open ruimte (ha)	Bestemd als bebouwde ruimte (geen wonen) (ha)	Saldo woonuitbreiding (ha)	Potentieel # wo (15 wo/ha)	Potentieel # wo (40wo/ha)	Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	Potentieel te herbestemmen als natuur
	Woonuitbreidingsgebieden Gewestplan (WUG)												
1	A11	Heusden	niet ontwikkeld, begrensd door de Halbeek	11,1	0	0	0,0	0,0	11,1	167	444	-	11,1
2	A12 en A13	Heusden	niet ontwikkeld, doorsneden door Winterbeek	12	0	0	0,0	0,0	12,0	180	480	-	12,0
3	A14	Heusden	niet ontwikkeld, nu voetbalvelden (SK Heusden)	5,2	0	0	0,0	0,0	5,2	78	208	-	5,2
4	A15	Heusden	niet ontwikkeld	0,8	0	0	0,0	0,0	0,8	12	32	-	0,8
5	A16	Heusden	deels ontwikkeld (Sint-Jansblok: 36 sociale wo)	2	36	?	0,0	0,0	0,5	8	20	-	0,5
6	A17 en A18	Heusden	deels ontwikkeld (bejaardenwo + café: 0,8 ha)	6	?	?	0,0	0,0	0	0	0	-	0,0
7	A19	Heusden	niet ontwikkeld, 2 boerderijen in gebied	7,1	0	0	0,0	0,0	7,1	107	284	-	7,1
8	A20	Heusden	niet ontwikkeld	1,7	0	0	0,0	0,0	1,7	26	68	-	1,7
9	Savoerenweg - Meilweg	Heusden	ontwikkeld (open wo)	6,1	66	11	0,0	0,0	0	-	-	178	-
10	Kruiskapelstraat	Heusden	ontwikkeld (open wo)	2,8	32	11	0,0	0,0	0	-	-	80	-
11	Schreverland	Heusden	ontwikkeld (open wo)	1,4	18	13	0,0	0,0	0	-	-	38	-
12	B11	Eversel	ontwikkeld (open en halfopen wo)	2,2	31	14	0,0	0,0	0	-	-	57	-
13	C11	Berkenbos	naar agrarisch gebied met ecologisch belang (GRS)	11,1	-	-	11,1	0,0	0	-	-	-	-
			ontwikkeld	2,5	50	20	0,0	0,0	0	-	-	50	-
14	C12	Berkenbos	naar natuur en recreatie (GRS)	3	-	-	3,0	0,0	0	-	-	-	-
15	C13	Berkenbos	naar recreatie en open ruimte (GRS)	17,7	-	-	17,7	0,0	0	-	-	-	-
16	D11 + D12	Zolder	verkaveld	9,3	58	6	0,0	0,0	0	-	-	314	-
			deels bebouwd, nog kavels vrij	8,7	9	1	0,0	0,0	0	-	-	339	-
17	D13	Zolder	BPA: naar waardevol agrarisch gebied	17	0	0	17,0	0,0	0	-	-	-	-
18	D14 + D15	Zolder	ontwikkeld	12	109	9	0,0	0,0	0	-	-	371	-
19	E11 + E12	Boekt	niet ontwikkeld	8,4	0	0	0,0	0,0	8,4	126	336	-	8,4
20	E13	Boekt	niet ontwikkeld	7,9	0	0	0,0	0,0	7,9	119	316	-	7,9
21	E14	Boekt	grotendeels ontwikkeld	12,4	134	11	0,0	0,0	0	-	-	362	-
22	F11	Viversel	niet ontwikkeld	5,5	0	0	0,0	0,0	5,5	83	220	-	5,5
23	G11	Bolderberg	niet ontwikkeld	16,2	0	0	0,0	0,0	16,2	243	648	-	16,2
24	H11	Voort	niet ontwikkeld	0,5	0	0	0,0	0,0	0,5	8	20	-	0,5
	Andere woonontwikkelingsgebieden (WO)												
25	RUP Mortelveld	Heusden	binnengebied bouwblok	4,2	0	0	0,0	0,0	4,2	63	168	-	4,2
26	A1: Burgemeester Aertsstr.	Heusden	nog enkele onbebouwde kavels	2	33	17	0,0	0,0	0,0	-	-	47	-
27	A2: Kerkenblookstr.	Heusden	nu enkele wo., niet ontwikkeld	2,1	0	0	0,0	0,0	2,1	32	84	-	2,1
28	B2: Speelhof	Eversel	verkaveling (in de steigers op dit moment)	1,3	21	16	0,0	0,0	0,0	-	-	31	-
29	C1: parking ziekenhuis	Berkenbos	niet ontwikkeld	2,4	0	0	0,0	0,0	2,4	36	120	-	2,4
30	C3: aan Berkenheim	Berkenbos	niet ontwikkeld, nu speelruimte jeugdwerking	2,2	0	0	0,0	0,0	2,2	33	88	-	2,2
31	C4: Sint-Barbarahof	Berkenbos	ontwikkeld (open wo)	1,3	16	12	0,0	0,0	0,0	-	-	36	-
32	C5: Lobberthof	Berkenbos	in proces, wegenis klaar, maar nog niet ontwikkeld	2	14	7	0,0	0,0	2,0	30	80	-	2,0
33	D0: langs Ringlaan	Zolder	nog enkele onbebouwde kavels	1,4	10	7	0,0	0,0	0,0	-	-	46	-
34	D3	Zolder	BPA: van groengebied naar woongebied	2	30	15	0,0	0,0	0,0	-	-	50	-
35	D4: langs de Mangelbeek	Zolder	BPA 13: woongebied omgezet naar landbouw, toch enkele wo	14	0	0	14,0	0,0	0,0	-	-	-	-
36	D8: langs Witte Barier	Zolder	verkavelingen gestart, nog groot gebied open	2,4	15	6	0,0	0,0	0,0	-	-	81	-

		Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag: Oppervlakte [ha]	vandaag: # woningen (gerealiseerd of gepland)	vandaag: woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	vandaag: Herbestemd als open ruimte (ha)	vandaag: Bestemd als bebouwde ruimte (geen wonen) (ha)	vandaag: Saldo woonuitbreiding (ha)	potentieel: Potentieel # wo (15 wo/ha)	potentieel: Potentieel # wo (40wo/ha)	potentieel: Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	potentieel: Potentieel te herbestemmen als natuur
37		D10: binnengebied bouwblok	Zolder	deels wegenis aangelegd, niet ontwikkeld	2,6	0	0	0,0	0,0	2,6	39	104	-	2,6
38		E1: Grootven	Boekt	binnengebied bouwblok ontwikkeld	1,3	20	15	0,0	0,0	0,0	-	-	32	-
39		E2: Boeklaan	Boekt	binnengebied bouwblok ontwikkeld	3	23	8	0,0	0,0	0,0	-	-	97	-
40		E3: Klokstraat	Boekt	binnengebied bouwblok ontwikkeld	2,3	34	15	0,0	0,0	0,0	-	-	58	-
41		E6: Kenen	Boekt	BPA 16: ontwikkeld: appartementen en open wo	4,6	68	15	0,0	0,0	0,0	-	-	116	-
42		E7: Hoogveld	Boekt	BPA 16: deels ontwikkeld: appartementen	2,3	?	?	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
43		E8: langs Reitveld	Boekt	BPA 16: deels ontwikkeld: appartementen	4,2	?	?	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-
44		F1: langs Beekkant	Viversel	BPA17: voorzien als groenzone in verkaveling	0,9	0	0	0,0	0,0	0,9	13,5	36	-	0,9
45		F2: langs Gildenstraat	Viversel	niet ontwikkeld	1,4	0	0	0,0	0,0	1,4	21	56	-	1,4
46		F3: Kerkomgeving Viversel	Viversel	ontwikkeld: appartementen en open wo	0,8	25	31	0,0	0,0	0,0	-	-	7	-
47		G1: Averbodeshof	Bolderberg	ontwikkeld: open, halfopen en gesloten wo	3,5	16	5	0,0	0,0	0,0	-	-	124	-
48		G2: Oude Heidstraat	Bolderberg	grotendeels ontwikkeld: open wo	1,9	24	13	0,0	0,0	0,0	-	-	52	-
49		G3: Gelukkstraat	Bolderberg	grotendeels ontwikkeld: open wo	0,7	11	16	0,0	0,0	0,0	-	-	17	-
50		G4: Koedrieshof	Bolderberg	grotendeels ontwikkeld: open wo	3	20	7	0,0	0,0	0,0	-	-	100	-
51		H1: Mijnwerkersbaan	Voort	nu toegangsweg tot mijnterreinen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52		I1: Vlierhof	Lindeman	ontwikkeld: open, halfopen en gesloten wo	4,6	73	16	0,0	0,0	0,0	-	-	111	-
vandaag		totale oppervlakte grotere woongebieden recent aangesneden of in realisatie (ha)			89,7									
vandaag		totale oppervlakte WUG in gewestplan (ha)			190,6									
vandaag		totale oppervlakte onaangesneden WO in gewestplan (grotere gehelen) (ha)			17,3									
vandaag		totale oppervlakte WUG omgezet naar open ruimte (ha)						62,8						
vandaag		totale oppervlakte saldo WUG (ha)								76,9				
vandaag		totaal aantal woningen die vandaag of in de nabije toekomst ontwikkeld worden				750								
potentieel		totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (15 wo/ha)									1421			
potentieel		totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)										3812		
potentieel		totaal potentieel aantal woningen door verdichting aangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)											2794	
potentieel		totale oppervlakte resterend woongebied (onbebouwd) omzetbaar naar open ruimte (ha)												94,7

“ De bouwwoede lijkt vooral tot uiting te komen in Boekt, je ziet er de kerk niet meer door de appartementsblokken.”

Deelnemer Workshop BWMscan mei 2019

POPULARITEIT LIJKT GEKOPPELD AAN AUTOBEREIKBAARHEID

De bouwwoede lijkt vooral tot uiting te komen in Boekt, gelegen tussen de afrit 27 en 28 van de E314. In deze microkern werden dichte woontypologiëen gerealiseerd, terwijl het dorp zo goed als geen voorzieningen heeft. Het resultaat is een groot grasveld omringd met appartementsblokken van ongeveer drie verdiepingen hoog.

APPARTEMENTSBLOKKEN NEMEN OVER, OOK WAAR ER GEEN VOORZIENINGEN ZIJN

Appartementsblokken, zo groot dat ze kunnen concurreren met de kerk, nemen plaats in Boekt. In het gehuchtje Viversel is er net een groepswoningbouwproject en verkaveling afgerond. In Bolderberg werd er een groot stuk van het woonpark aangesneden. Deze dorpen hebben echter amper tot geen voorzieningen en zijn auto-afhankelijk.

TE WEINIG GEBRUIKERS VOOR TE VEEL (VERHARD) OPENBAAR DOMEIN

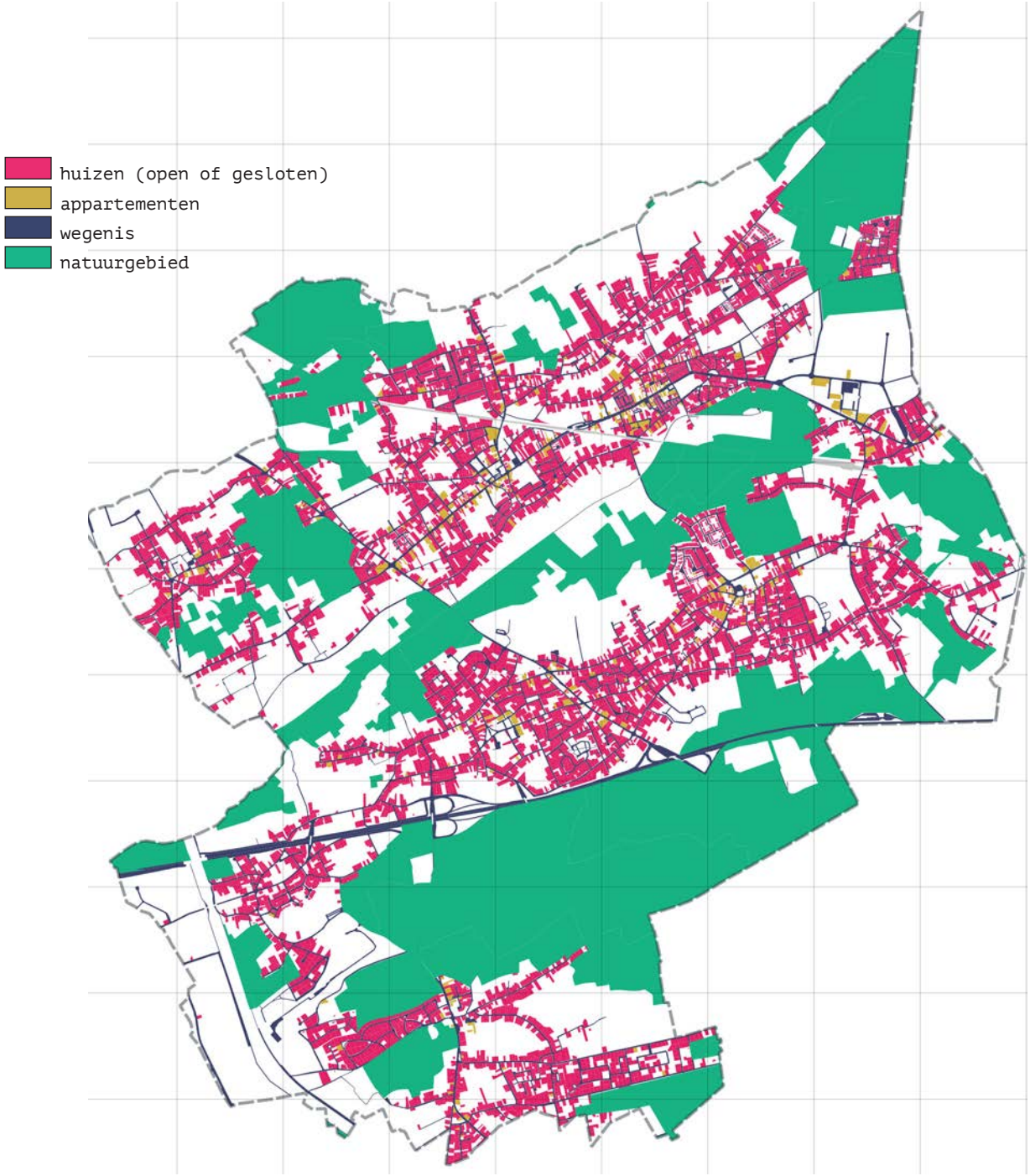
De publieke ruimte is zowel in de kernen als in de verkavelingen, auto-georiënteerd. In de kernen wordt geparkeerd op het dorps en/of kerkplein. Het centrum van Zolder bvb. wordt gedomineerd door een grote verharde parking. De analyse van het bouwweefsel (zie bijlage) duidt op een grote overdaad aan publieke ruimte (in de vorm van straten en parkings). De onderzochte cases tonen aan dat er tussen 100 m² en 200 m² (zie case Heusden centrum en Voort) publieke ruimte per woning aanwezig is. Niet moeilijk dat alle publieke plekken doods en verlaten lijken. Het is evident dat de kost voor het beheer van de infrastructuur, in verhouding tot de bevolkingsgroep die ervan profiteert, zeer ongunstiger is.

LOCATIE LOKALE AMBACHTELIJKE ZONES IN VRAAG

Industriezones De Lange Beemden en De Veelanden zijn respectievelijk gelegen langs waardevol agrarisch gebied en bosgebied. Deze zouden idealiter geherlokaliseerd worden naar de grotere bedrijvenzones die tevens ontsloten zijn via het water of het spoor. Deze bedrijven hebben een kleinere korrel en vormen potentieel om de ENA bedrijvenzones, die gekenmerkt worden door een inefficiënt ruimtegebruik, verder te verdichten.



boven: Industriezone De lange Beemden;
onder: Industriezone De Veelanden. (Google Maps)



Woontypologieën (inkleuring volgens kavels).
schaal 1/60.000 (grid 1km)

SNIPPER ZONEVREEMDE WEEKENDVERBLIJVEN IN BOLDERBERG PERMANENT BEWOOND

Er bevinden zich nog enkele weekendverblijven in natuurgebied die permanent bewoond worden. Ook zijn hoeves in landbouwgebied in trek voor reguliere bewoning zonder continuiteit van de landbouwfunctie.

RUP ZOLDER VOORZIET TE HOGE DICHTHEDEN

De gemeente werkt momenteel aan een RUP voor de kernversterking van Zolder (zie bijlage 5.4: RUP Zolder). De verdichtingsmogelijkheden zijn zeer groot, hoewel noch het voorzieningenniveau, noch de knooppuntwaarde goed is.



Mobiliteit. schaal 1/35.000 (grid 1km)

2.2 MOBILITEIT

"Je hebt wel sporen, maar je hebt geen trein!"

Deelnemer Workshop BWMscan maart 2019

HET STRAATBEELD STAAT IN HET TEKEN VAN DE AUTO

De ontsluiting van de gemeente Heusden-Zolder voor automobilisten is gelet op de ligging nabij de E313 en E314 uitstekend. De gemeente telt maar liefst 3 op- en afrittencomplexen: 26bis Zolder-Lummen/ E313, 27 Circuit Zolder/E314 en 28 Zolder/E314. De hoge autobereikbaarheid vormt dan ook een locatiefactor voor nieuwe (autoafhankelijke) inwoners. Zo ontstaan slaapdorpen waar minder voorzieningen zijn (bv. kern Boekt) en waar mensen komen wonen omwille van de ligging ten opzichte van het autonetwerk, maar wel elders werken. De gemeente kent de laatste jaren ook een toevloed van arbeidsmigranten die woonkansen zien door de nabijheid van autosnelwegen en de industriezones langsheen het Albertkanaal.

De verschillende kernen in de gemeente worden doorkruist door gewestwegen, wat leidt tot barrières en een verminderde oversteekbaarheid voor zachte weggebruikers en bovendien zorgt voor de aantasting van de woon- en verblijfskwaliteit in de kernen. Voornamelijk op de verbindingsas Genenbos-Heusden-Voort-Lillo (N719) werd er ter hoogte van de kernen Heusden en Berkenbos een slechte luchtkwaliteit waargenomen (CurieuzeNeuzen, 2018 – zie overzichtskaart). Zowel de woonwijken als de industriezones kampen met overgedimensioneerde wegprofielen en hebben inrichtingsgewijs een verouderde insteek (doorstroming). Hierdoor worden te hoge snelheden en onaangepast rijgedrag in de hand gewerkt. De gemeente is zich hiervan bewust en diende daartoe ondermeer een aanvraag voor onthardingssubsidies in voor de Koolmijnlaan/N719. Dit werd echter niet gehonoreerd door hogere overheden. De huidige zones 30 focussen enkel op de directe schoolomgevingen. Volgens de gemeente zijn deze echter weinig effectief.

De auto is nog steeds koning te Heusden-Zolder: met een autobezit van 98% en autogebruik van 75% voor woon-werk/school-verplaatsingen liggen de cijfers beduidend hoger dan het Vlaams gemiddelde van respectievelijk 92% en 59% (Gemeentemonitor Heusden-Zolder, 2018). Door het hoge autogebruik wordt de gemeente geconfronteerd met parkeerproblemen die zich voornamelijk voordoen tijdens de multiculturele markt, ter hoogte van de moskee en in de kerkdorpen. Het parkeerbeleid kan gerichter: er zijn veel blauwe zones in de kernen, maar overal kan nog gratis geparkeerd worden (uitgezonderd langsheen handelskern Koolmijnlaan). Een strenge parkeerverordening kan een belangrijk instrument zijn bij het sturen van parkeergedrag. De gemeente beschikt over een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per eensgezinswoning (incl. inpandige garage), die echter niet locatiespecifiek is, heel statisch en niet duurzaam. Daarnaast spelen er in de gemeente ook culturele aspecten die bepalend zijn voor het verplaatsingsgedrag, waardoor de nodige mental shift een grote uitdaging vormt voor de toekomst.



Waar moet de zwakke weggebruiker naartoe?
(Ganzenstraat, Zolder)



Geen plek voor de voetganger.
(Kapelstraat, van Heusden naar Viversel)

HEUSDEN-ZOLDER IN 2015 IN DE PRIJZEN VOOR FIETSBELEID VERSUS VELE OPENSTAANDE FIETS-TO DO'S

Met goed overbrugbare afstanden (oost-west ca. 10 km en volledige gemeente op max. 30 min fietsafstand van beide stations) heeft Heusden-Zolder een enorm fietspotentieel. Bovendien zijn er met de Vlaamse wielerschool, de organisatie van diverse fietsevenementen – zoals de wekelijkse fietsavond op het circuit Zolder, de jaarlijkse cyclocross en BMX-wedstrijden – de aankomende Velodroom etc. veel aanknopingspunten om fietsgebruik verder te stimuleren. Met de F752 langsheen het Kolenspoor heeft de gemeente een fietssnelweg die het zuidwesten en noordoosten verbindt. Door aanpassingen aan het talud zal deze route nog kwalitatiever worden voor zowel voetgangers als recreatieve en functionele fietsers. In het noorden van de gemeente is een fietssnelweg gepland die eveneens zal aansluiten op het toekomstig multimodaal transferium aan het station Heusden. Het onveiligheidsgevoel is een van de redenen die wordt aangehaald om minder te fietsen. Ook conflicten met vrachtverkeer spelen hierin mee: zo worden ongeacht de tonnagebeperking vrachtwagens via afrit 27/E314 doorheen de gemeente (kern Viversel) gestuurd terwijl ze via afrit 26bis/E313 rechtstreeks het industrieterrein kunnen bereiken.

De gemeente levert veel inspanningen om het dagelijkse fietsgebruik te stimuleren en werd hiervoor ook beloond: in 2015 werd ze uitgeroepen tot fietsgemeente, in 2017 verkreeg ze het UCI Bike City label. Ook vandaag wordt verder ingezet op de fiets zoals bijvoorbeeld de inrichting van een fietsstraat en het invoeren van een knip bij de geplande heraanleg van de Dorpsstraat-Dekenstraat. De aanstelling van een mobiliteitsambtenaar is bovendien veelbelovend en zal in de toekomst een grote meerwaarde betekenen voor het realiseren van een sterk mobiliteitsbeleid en een beheersing van de automobiliteit. Er is zijn immers nog grote winsten te boeken in de gemeente. Zo worden bijvoorbeeld fietsbehendigheidsparcours gepland in scholen waar kinderen een fietsachterstand hebben. Tot op heden golden nog geen duurzame fietsparkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen.

De fietsroutes van het overkoepelende fietsknooppuntennetwerk situeren zich vooral in de valleien, daar deze de aantrekkelijkste gebieden zijn voor de recreatieve fietser. Hierdoor beschikt de gemeente wel over een goede oost-west fietsverbinding (ook functioneel: F752 via Kolenspoor). Er is echter nog nood aan functionele noord-zuidverbindingen en fietsverbindingen tussen de verschillende dorpskernen om de dagelijkse verplaatsingen per fiets comfortabeler te maken en verder aan te moedigen.



Een gevaarlijk punt voor fietsers (Stationsstraat, Voort)

“Heusden-Zolder beschikt over twee treinstations en dat is een troef. Gezien er nauwelijks treinen rijden, kan ze er jammer genoeg de vruchten niet van plukken.”

TRAGE WEGENBELEID ALS VOORBEELDPROJECT

Door haar ligging in natuurgebied De Wijers heeft Heusden-Zolder veel te bieden voor de recreatieve wandelaar. De gemeente beschikt over een heel uitgebreid netwerk van trage wegen (ca. 200 km) dat via het project ‘Stille Wegen’ en met actieve deelname van de dorpsraden verder opgewaardeerd zal worden. De doorwaadbaarheid van de binnengebieden is een belangrijk aandachtspunt in het beleid. Zo wil men inzetten op het verbinden van de kernen Heusden en Zolder voor wandelaars én fietsers, via de Mangelbeekvallei, en wordt er bij het trage wegenbeleid steeds aandacht besteed aan (functionele) fietsers. Op heden wordt nog te weinig gebruik gemaakt van het netwerk voor functionele verplaatsingen, vermoedelijk omdat vele inwoners onvoldoende geïnformeerd zijn en geen goed zicht hebben op de mogelijke trajecten en/of bestemmingen die het trage wegennetwerk te bieden heeft. Duidelijke communicatie en signalisatie kan hier een eenvoudige maar doeltreffende maatregel zijn.

TREINVERBINDING NAAR HASSELT WORDT ONDERBENUT

Heusden-Zolder beschikt over twee treinstations, beiden gelegen op de spoorlijn tussen Antwerpen en Hasselt: het station van Heusden is ingebed in het dorpsweefsel, en het station van Zolder is eerder perifeer gelegen. De centrale ligging van het station te Heusden is een opportuniteit die gezien de weinig frequente bediening nog onderbenut wordt. Het aantal treinreizigers te Heusden daalde in 4 jaar met maar liefst 47% (2013 – 2017, NMBS), wat een spijtige trend is. Elk uur is er één verbinding richting Antwerpen en Hasselt, die qua reistijd nog concurrentieel is aan de auto (bv. 20 min. trein vs. 25 à 30 min. auto richting Hasselt). Voor een rechtstreekse treinverbinding naar Brussel zijn de inwoners echter aangewezen op het station van Diest of Aarschot, gelegen op respectievelijk ca. 25 km en 40 km afstand van Heusden-Zolder. Naar aanvoelen van de gemeente zal het aantal treinreizigers met de komst van het transferium (2019) – de versterking van het station als multimodaal knooppunt - een stijgende trend vertonen.

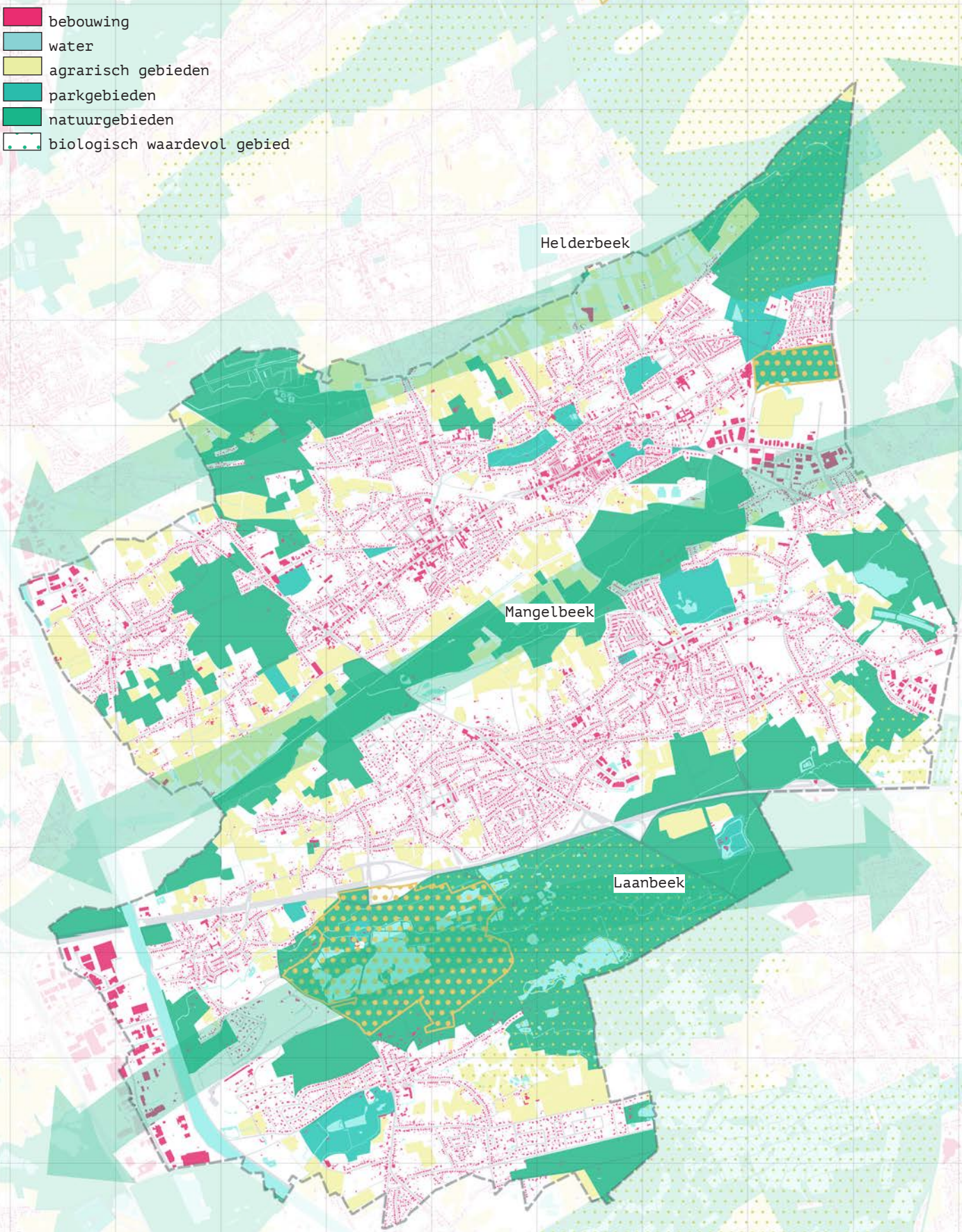
Vanuit de gemeente is er een sterke vraag naar meer frequente treinverbindingen (bv. 2x/u), bovendien wordt reeds geanticipeerd op een stijging in het gebruik van openbaar vervoer door de bouw van een transferium aan het station Heusden. Een goede noord-zuid treinverbinding ontbreekt nog, maar zou via het Spartacusplan gerealiseerd kunnen worden.



De Wijers zijn een troef.
(Terlaemenlaan, Bolderberg)



Start van het Kolenspoor
(t.h.v. het Albertkanaal)



Open ruimte . schaal 1/40.000 (grid 1km)

2.3 OPEN RUIMTE

> “Van heel de Wijers, zijn vertuining en verpaarding het meest uitgesproken in Heusden-Zolder.”
>
> (VLM, 2019)

MANGELBEEKVALLEI IN NAUWE SCHOENTJES

De parallelle landschapsstructuur zorgt voor een afwisseling tussen heuvel (of bebouwde strook) en vallei (of groene strook). De vallei van de Mangelbeek - tussen de kernen van Heusden en Zolder - verliest aan terrein. Bebouwing in overstromingsgevoelig gebied is niet zeldzaam. Door het volledig bebouwen van de heuvelflanken zijn bovendien noord - zuid open ruimte verbindingen tussen de valleien verdwenen.

Goed nieuws: er is een LIP Mangelbeek. Minder goed nieuws: dit LIP zet eigenlijk voornamelijk in op het tragewegennetwerk. Er werd geen open ruimte bij gecreëerd.

DORPSRANDEN VERTROEBELEN OPEN RUIMTE

De grenzen en randen van het natuurgebied en waardevol landbouwgebied bevinden zich voornamelijk achter de huizen en worden bevolkt door koterijen en afschermingen. De troef van de gemeente – overal groen – wordt op deze manier verstopt en/of geprivatiseerd.

WAARDEVOL MOZAÏEKLANDSCHAP STAAT ONDER DRUK

Heidegebieden vragen veel onderhoud. Er zijn er dan ook amper. In Schansbeemden, Berkenbos en andere heide-ecotopen wordt er bebost met een uniformisering van het landschap en een afname van de biodiversiteit tot gevolg. Nochtans is de bestaande mozaïek van open plekken (bijvoorbeeld natte ruigten en hooilanden) en gesloten landschap, zoals bossen, belangrijk voor de structuurvariatie.

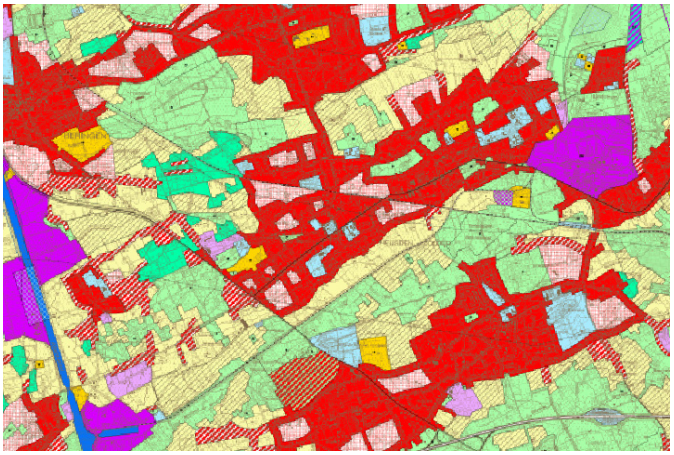
VERPAARDING EN VERTUINING VAN HET LANDBOUWGEBIED

In de openruimte gebieden constateren we verschillende fenomenen waarbij er geen overeenkomst meer is tussen het gebruik en de planologische bestemming :

- Van heel de Wijers, zijn vertuining en verpaarding het meest uitgesproken in Heusden-Zolder (VLM, 2019)
- Het grootste areaal natuurbeheer komt voor in landbouwgebied (VLM, 2019).



Een kleine kapel kondigt de toegang naar het achterliggend groengebied aan.



Gewestplan (geopunt)

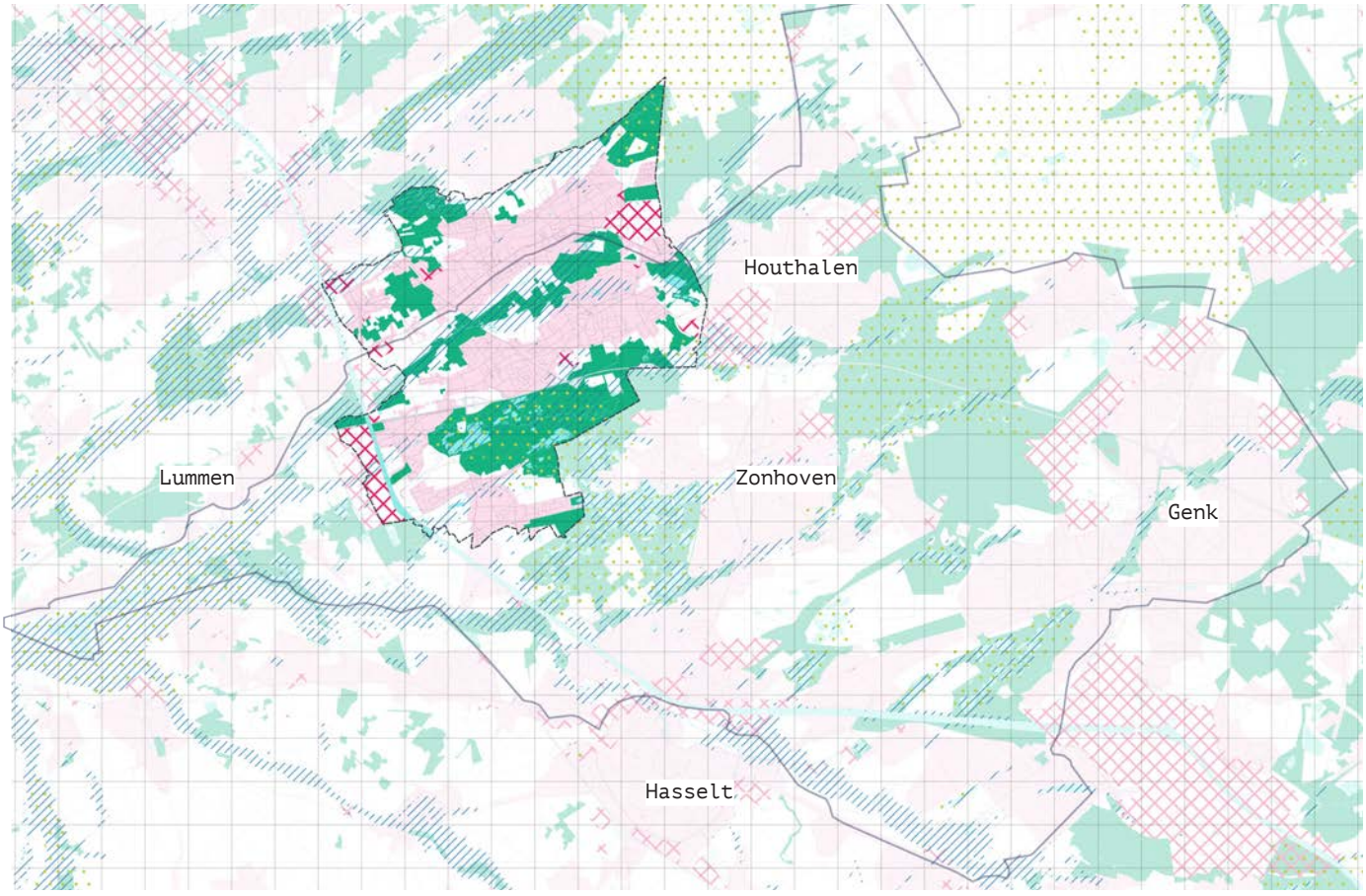
MENSVRIJE NATUUR DANKZIJ ADEL

Vandaag mogen we van geluk spreken dat een groot deel van de open ruimte in handen is van een beperkt aantal actoren, vaak adelijke families. Het is echter niet ondenkbaar dat in het verleden deze eigensdomsstructuur mede verantwoordelijk is geweest voor de intekening van een absurd uitgestrekt woongebied in het Gewestplan.

EUROPEES TOPGEBIED 'VIJVERS MIDDEN-LIMBURG': BEPERKT DOORWAADBAAR

Het grootste aaneengesloten natuurgebied in de gemeente behoort tot het 'Vijvergebied Midden-Limburg' (natura 2000) dat zich in het kerngebied van De Wijers bevindt. Dit is een waardevol stuk vijverlandschap dat zich uitstrekt tot ver over de gemeentegrenzen en deels in eigendom is van adellijke families. Dat laatste zorgt er mede voor dat een groot stuk mensvrij is.

Keerpunt van de medaille is de slechte doorwaadbaarheid van het gebied. Een ander pijnpunt is de drukke verkeersas Terlaemenlaan (N729) die het gebied kruist. In die zin is de kanting tegen een nieuw aantrekkingspunt op deze laan van ANB terecht. Dit punt in de vorm van een uitkijkplatform werd voorgesteld in de context van de toekomstvisie Bolderberg en het vervlechten van een netwerk tussen de Wijers, Bosland en het Nationaal Park Hoge Kempen (initiatief van T.O.P. Limburg).



De Wijers oftewel het land van de 1.001 vijvers, maakt deel uit van het natura 2000 gebied (het vijvergebied Midden-Limburg)

“De woonparken : Bewoners kiezen voor wonen in het bos, en dan willen ze de bomen weg. ”

Deelnemer workshop BWMscan mei 2019

IN GEBRUIK NEMEN KAVELS WOONPARK NEFAST VOOR BOSSTRUCTUREN

Er bevinden zich vier woonparken in Heusden-Zolder. De confrontatie van het huidige woonpark 'Keienberg' met een luchtfoto uit de jaren '80-'90 laat een afname van de bosstructuren zien. (zie bijlage).

VRAAGTEKENS BIJ GROEN(RE)CREATIE

De zones aangeduid als gebieden voor recreatie, worden te makkelijk getransformeerd van recreatieve groenzone naar harde recreatie.

Op het gewestplan is er een recordoppervlakte rood ingekleurd: kan de gemeente dan op zijn minst zijn recreatiegebieden groen houden?





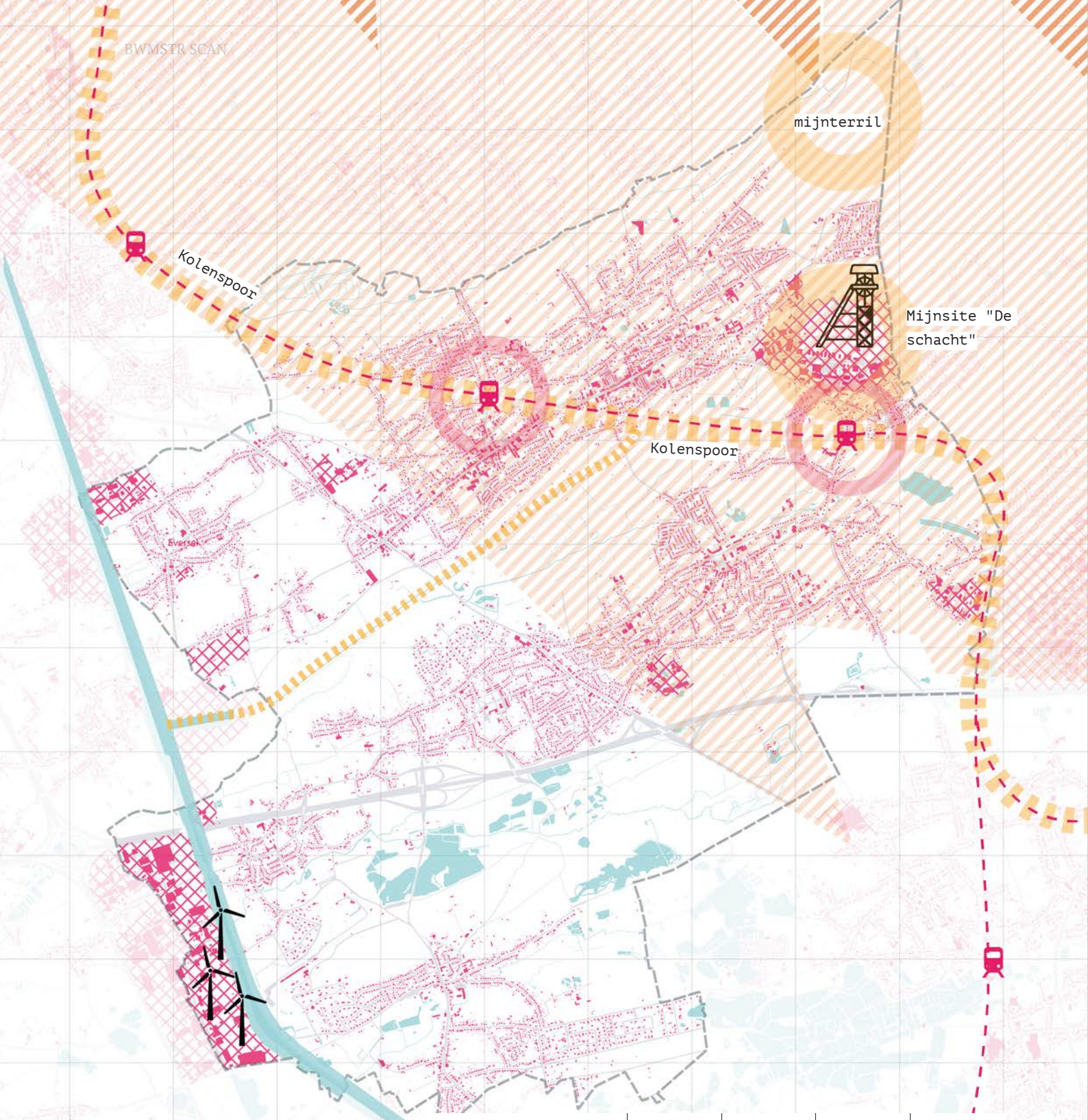
Abrupte overgangen van tuin naar groengebied



Confrontratie 1979-1990 met 2018 (geopunt; googlemaps)



Landbouwidentiteit verdwijnt, paarden verschijnen



bebouwing
water
wegenis
bedrijvenzones

maximaal potentiële warmte
20 - 25 MW (P50 (*))
25 - 27.5 MW (P50)
(*) berekening dat het vermogen met 50 % waarschijnlijkheid gehaald wordt (VITO, 2015)
geen arcering betekent 20 MW of lager

Sector	Data 2011 (tCO_2)	Data 2016 (tCO_2)	Procentuele wijziging CO_2-uitstoot (2016)	Aandeel sector in totale CO_2-uitstoot (2016)
wonen	61 689	51 157	-17,07%	41,39%
industrie	16 242	21 914	34,92%	17,73%
openbaar vervoer	978	836	-14,52%	0,68%
mobiliteit	25 305	28 990	14,56%	23,46%
tertiaire sector	17 586	20 692	18,22%	16,74%
Totaal	**121 800**	**123 589**	**1,49%**	**100%**

Burgemeesterconvenant (2011;2016)

Energie . schaal 1/40.000 (grid 1km)

2.4 ENERGIE I KLIMAAT

MOOIE AMBITIES OP BELEIDSNIVEAU, MAAR DE BEVOLKING WORDT TE WEINIG BETROKKEN

Zowel in 2011 als in 2017 heeft Heusden-Zolder het burgemeestersconvenant ondertekend. Zodoende heeft de gemeente zichzelf als doel gesteld om de CO2-emissies met minstens 40 % te reduceren tegen 2030 en om maatregelen rond klimaatadaptatie te nemen. Momenteel lijkt de gemeente voornamelijk te streven naar duurzame gemeentegebouwen. Op sensibilisering van de bevolking wordt nagenoeg niet ingezet, op het subsidiëren van duurzaam bouwen na. Het huidige klimaatactieplan wordt niet gebruikt en lijkt in de kast beland te zijn na de opstelling ervan.

Desalniettemin is Heusden-Zolder momenteel aan het werken aan een nieuw klimaatplan en lijkt de gemeente hier ook actief mee aan de slag te willen gaan. De wil lijkt er bijgevolg te zijn, maar mogelijk ontbreekt het de gemeente aan personeel en budget om actief aan de slag te gaan.

HERNIEUWBARE ENERGIE

In 2016 werd er 24.804MWh elektriciteit in Heusden-Zolder geproduceerd door middel van zonnepanelen, ongeveer het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van 7 huishoudens. Eind 2018 was er in Heusden-Zolder 33,67 MW aan installaties aanwezig die hernieuwbare energie kunnen produceren. Het grootste aandeel daarvan, namelijk 27,57 MW of 81 %, bestaat uit PV-installaties. Het overige vermogen is afkomstig van de windturbines ter hoogte van het industrieterrein Zolder-Lummen.

Twee grote, bijkomende projecten zijn het zonnepanelenpark op het slibbekken van Heusden-Zolder en een hellende constructie bij bedrijf Glas Ceyssens die gebruikt wordt voor het overdekken van de parking.

Tenslotte berekende een studie van VITO dat het potentieel van geothermie toeneemt van het zuidwesten naar het noordoosten (VITO, 2015). Deze kent hier vooral een overlap met de kernen Heusden, Berkenbos en Zolder. De maximale potentiële warmte wordt getoond op de energiekaart.

DE CO2-EMISSIES ZIJN GESTEGEN, NOOD AAN OOG VOOR INDUSTRIE, TERTIAIRE SECTOR EN MOBILITEIT

Ten opzichte van 2011 zijn de CO2-emissies gestegen met 1,49 %, waarbij de CO2-uitstoot van mobiliteit in de periode 2011-2016 sneller gestegen is dan het Vlaams gemiddelde (14,56 % t.o.v. 11%) (VMM, 2018, p. 23). Ook de CO2-uitstoot van de industrie en de tertiaire sector is fors gestegen. Heusden-Zolder dient bijgevolg aandacht te besteden op het sensibiliseren en het actief betrekken van deze sectoren. Blijvend inzetten op het stimuleren van duurzame verbouwingen blijft eveneens belangrijk, aangezien huishoudens het belangrijkste aandeel hebben in de CO2-uitstoot (41,39 %).

ONVOLDOENDE OOG VOOR KLIMAATADAPTATIE & KLIMAATBESTENDIG INRICHTEN

Naast het mitigeren van klimaatverandering, is het belangrijk om aandacht te hebben voor het klimaatbestendig inrichten van zowel de openbare als de private ruimte (Klimaat en Ruimte, s.d.). Er wordt in Heusden-Zolder in beperkte mate aandacht besteed aan water, waarbij de opmaak van een hemelwaterplan in samenwerking met Aquafin voorop gesteld wordt door de gemeente. Dit is alvast een stap in de goede richting, maar er is meer aandacht nodig voor grondwater. Door de historische mijnactiviteiten zijn er namelijk verzakte mijngebieden ontstaan waaruit continu water weggepompt wordt. Gezien de toenemende (grond) waterschaarste in Vlaanderen, is een beleid – lokaal en regionaal - hieromtrent noodzakelijk.

EERSTE STAPPEN ZIJN REEDS GEZET

In 2008 werd door de LRM in samenwerking met Groep Machiels een zonnepanelenpark aangelegd op het slibbekken van de voormalige mijnsite. Dit zonnepanelenpark heeft een oppervlakte van 34 voetbalvelden en levert stroom voor 1.200 gezinnen (De Standaard, 2008). De achterliggende idee was dat de mijnsite zo opnieuw een energie kon leveren, maar nu met een focus op zon in plaats van steenkool (VITO naar Bijnens, 2008). Gezien de instabiele ondergrond en de opgelegde gebruiksbeperkingen, was de creatie van natuurgebied of bebouwing niet mogelijk. De zonnepanelenvlakte is vanuit dit oogpunt een goed ruimtegebruik. Ook de zonnepanelenschans van Glas Ceyssens, die fungeert als afdak boven het parkeerterrein, draagt bij aan het mogelijke groene imago van de site.

2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

ALGEMEEN: JURIDISCH EN BELEIDSMATIG KADER

Heusden-Zolder beschikt sinds 2005 over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) met daarin het beleidskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk beleid is afgestemd op de strokenstructuur die herkenbaar is aan de opeenvolging van parallelle beekvalleien als dragers van de open ruimte structuur en daartussen de bebouwde stroken op de heuvelruggen met de kernen. Op basis hiervan worden vijf deelruimten onderscheiden: (1) het valleigebied van de Helderbeek, (2) de strook Eversel-Heusden-Berkenbos-Lindeman-Voort, (3) het valleigebied van de Mangelbeek, (4) de strook Zolder-Boekt en (5) het land van Bolderberg en Viversel bij de Laambeek en het Vijvergebied.

Heusden wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen op streekniveau. Daarna volgen Zolder en Berkenbos die als gewone hoofddorpen zijn aangeduid. In de overige landelijke woonkernen ontbreekt het aan representatieve centrumgebieden.

Volgens het GRS ligt het unieke karakter van de gemeente in de ruimtelijk-landschappelijke variatie tussen de ecologisch waardevolle natuur van de open ruimte gebieden (beekvalleien en Vijvergebied), recente (Albertkanaal) en historische (steenkoolnijverheid) industriële landschappen en de landelijke kernen in het resterend agrarisch gebied. Heusden-Zolder wil zich verder blijven profileren als een aantrekkelijke woongemeente in het buitengebied met een uitgesproken economische en toeristisch-recreatieve component. De reeds aanwezige troeven zoals o.a. het circuit, het mijnpatrimonium en de waardevolle natuur moeten volop benut en verder uitgebouwd worden.

De gemeente Heusden-Zolder is gesitueerd op het gewestplan Hasselt-Genk (KB 03/04/1979). Wat opvalt is de versnipperde agrarische structuur (opp. gemeente: 5.323 ha, waarvan 1.143 ha agrarisch en 603 ha landschappelijk waardevol). Daarnaast is de kleur rood alomtegenwoordig voor het geheel van de woon- en woonuitbreidingsgebieden die 1/3 (1.664 ha) van de totale oppervlakte beslaan. Op de derde plaats staan de natuurgebieden (1.094 ha). De belangrijkste industrieterreinen zijn aan het Albertkanaal gesitueerd. Het mijnterrein van Zolder is het grootste aanwezige industrieterrein in het westen van de gemeente. Het gewestplan voorziet tenslotte ook in een aantal recreatiegebieden met als uitschieter het circuit van Zolder, en ook vier woonparken in de zuidelijke helft van de gemeente.

Er werden een groot aantal BPA's opgemaakt die voornamelijk van toepassing zijn op de woonkernen, maar ondertussen verouderd of vervangen door latere RUP's. Slechts enkele BPA's herbestemde woon- en woonuitbreidingsgebied naar open ruimte (natuur of agrarisch gebied). De overige BPA's zijn veelal een verfijning van het gewestplan met zeer gedetailleerde voorschriften om de kernen te structureren. Het BPA Mijnterrein Zolder van 2001 is een van de meest recente en beoogde de gefaseerde ontwikkeling van het oude mijnterrein Zolder als regionaal/lokaal bedrijventerrein met ondersteunende functies, wat ondertussen zo goed als gerealiseerd is (m.u.v. het Centraal Magazijn).

De gemeente maakte in 2010 een aantal RUP's op voor de woonkern Eversel en delen van Heusden (Dorpscentrum en Morteveld). Het RUP Bovy (2017) heeft betrekking op de regionale toeristisch-recreatieve pool van domein Bovy: een 34 ha groot park ten zuiden van de Bolderberg met vijvers, bossen en weiden. Dit is het enige RUP dat de open ruimte als voorwerp heeft. De insteek hiervan was de rentabiliteit van het domein. Om het financieel gezond te kunnen blijven uitbaten, rees er vraag naar mogelijkheden tot verblijfsaccomodatie en uitbreiding van de bestaande horeca-zaken.

Momenteel loopt een planningsproces voor de opmaak van het gemeentelijk RUP Zolder dat voor dit hoofddorp een kernversterking beoogt. De harde bestemmingscategorieën vervat in de BPA's blijven gehandhaafd, maar het RUP moet komaf maken met de stringente bepalingen van diverse BPA's of verkavelingen en ruimte creëren voor innovatieve woontypologieën en betaalbaar wonen. Daarnaast wil het RUP aan de kern van Zolder de mogelijkheid bieden om zich te ontwikkelen als cultureel- en centrum van openbare en loketgebonden diensten ten opzichte van Heusden.

Tot slot is er nog de verordening Tuinwijk (2016) die van toepassing is op de tuinwijkwoningen in de cités die een belangrijk onderdeel van het mijnpatrimonium uitmaken. Doorheen de jaren zijn deze woningen immers verouderd en zijn de woningbehoeften van de bewoners veranderd, zodat nieuwe eigenaars verbouwen

en renoveren. De verordening bevat voorschriften voor een kwaliteitsvolle en esthetisch verantwoorde verbouwing, zodat het oorspronkelijk karakter van de cité niet verloren gaat.

FLIRTEN MET DE GRENS TUSSEN GEMEENTE IN HET STEDELIJK OF BUITENGEBIED

Het gevolg van de selectie van Heusden-Zolder als gemeente in het buitengebied is dat zij niet dezelfde ontwikkelingskansen (en financiële middelen) toebedeeld krijgt van Vlaanderen als gemeenten die tot het stedelijk gebied behoren. Het RSV beschouwt het buitengebied als open ruimte die tegen verdere verstedelijking moet worden beschermd. Ter vergelijking: bij de laatste herziening van het RSV werd buurgemeente Beringen wel als stedelijk gebied geselecteerd (inw: 45.704, opp: 7857 ha). Beide gemeenten beschikken nochtans over dezelfde gemiddelde knooppunt waarde C2: matige ligging voor verdere ontwikkeling (VITO, 2016). Dit is te wijten aan het beperkte aanbod van het openbaar vervoer, maar afgezien van Hasselt en Genk, is dat een terugkomend zeer in heel de provincie Limburg.

Heusden-Zolder is de afgelopen jaren wel degelijk verstedelijkt. Het bevolkingsaantal steeg met 7% sinds 2008 (limburgincijfers.be). Als diezelfde trend zich doorzet loopt het inwonersaantal tegen 2020 op tot zo'n 36.000. Vooral nabij de op- en afrittencomplexen heerste een golf van appartementisering. Dit druist in tegen de kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement, want de zuidelijke helft van de gemeente t.h.v. de E314 (Zolder, Viversel, Berkenbos) scoort matig tot beperkt op het vlak van voorzieningen, terwijl het noorden daar net goed tot zeer goed op scoort (strook Heusden, maar ook Houthalen-Helchteren, Beringen en Leopoldsburg). Dit leidt tot autoafhankelijke slaapdorpen zoals bv. Boekt met enkel een kerk en daarrond veel appartementen zonder voorzieningen, wat heeft geleid tot capaciteitsproblemen in de omliggende scholen.

NOOD AAN COMPACTE KERNEN MET EEN DUIDELIJKE HIËRARCHIE

Het lappendeken aan BPA's maakt de ruimtelijke regelgeving zeer complex en afwijkingen zijn nog steeds mogelijk (zie foto's). De codextrein laat toe om verouderde BPA's en verkavelingsvoorschriften die een verhoging van het ruimtelijk rendement verhinderen buiten toepassing te laten, maar projectontwikkelaars kunnen dit mechanisme bv. ook aanwenden om op plekken waar een oud BPA enkel kleinschalige bewoning toeliet, plots appartementsblokken neer te zetten. Nu de Vlaamse wetgever de betonstop heeft aangekondigd





Afwijkingen van de ruimtelijke regelgeving zijn nog steeds mogelijk.

zonder deze uitvoerbaar te maken, voelt ook Heusden-Zolder deze "bouwwoede die gestopt moet worden. Uit de cijfers van het betonrapport blijkt dat 550 ha open ruimte bedreigd wordt door betonnering oftewel bijna 10% van het grondgebied van de gemeente (Natuurpunt, 2018)!

Met het RUP Zolder heeft het gemeentebestuur gekozen om in te zetten op kernversterking in Zolder. Het planningsproces kent een hoge participatiegraad en voorziet in een verhoging van het ruimtelijk rendement (meerdere bouwlagen, gedeelde tuinen, betere ontsluiting centrumgebied, stoppen van woonlinten) en ruw geschat mikt het plan op een verdubbeling van het potentieel aantal inwoners op dezelfde oppervlakte. Daarnaast wil men hier het handelsapparaat en het aanbod aan culturele en administratieve diensten versterken (o.a. uitbreiding gemeentehuis met het OCMW).

Toch staat deze ontwikkeling op gespannen voet met Heusden dat hiërarchisch in knooppuntwaarde veel hoger staat en dus prioritair in aanmerking komt voor kernversterking. De ontwikkeling van Zolder centrum werkt de dualiteit tussen de twee kernen nog meer in de hand. De huidige RUP's die van toepassing zijn op het dorpscentrum van Heusden bevatten tegelijk nog veel hindernissen voor een kwalitatief ruimtelijk rendement: gesloten bebouwing, meerdere bouwlagen en meergezinswoningen zijn enkel mogelijk t.h.v. de centrale weg aan de kerk (N719). In het overige centrumgebied zijn andere functies dan wonen of compacter bouwen niet of slechts beperkt toegestaan. Het ruimtelijk beleid moet minstens evenveel aandacht besteden aan Heusden (m.i.v. de Tuinwijk) als aan Zolder. Het RUP Zolder moet in vraag gesteld worden.

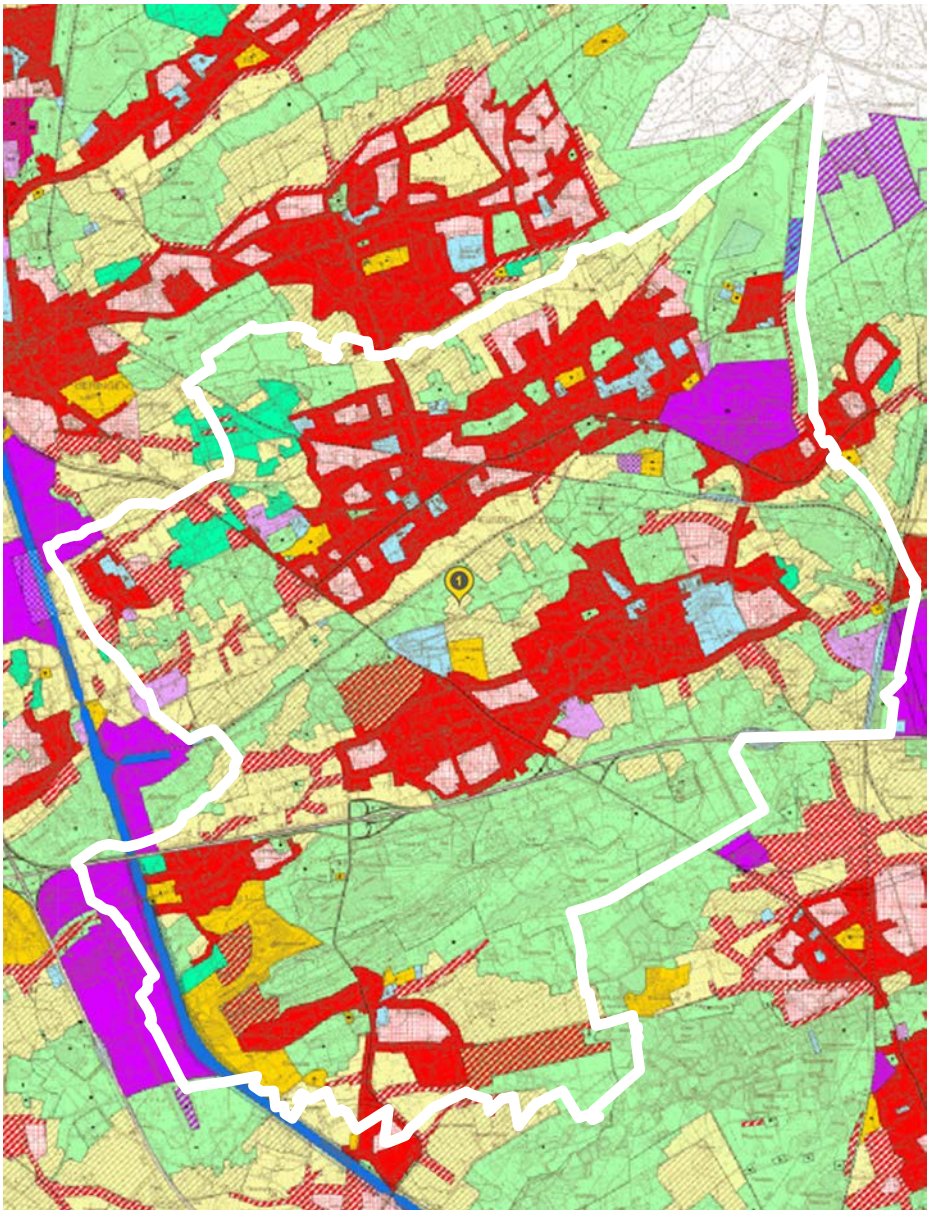
BETERE AFSTEMMING TUSSEN HET FEITELIJK/GEWENST EN JURIDISCH GRONDGEBRUIK

Het agrarisch gebied in de gemeente is niet alleen erg versnipperd, maar het feitelijk grondgebruik verschilt regelmatig van de juridische bestemming waarbij percelen aangeduid als agrarisch gebied niet worden bewerkt en omgekeerd (afhankelijk van de vruchtbaarheid van de grond). Een tweede last in de nasleep van het gewestplan is de grote juridische woonvoorraad die slecht gelegen is en daardoor de open ruimte bedreigt. Door de toenemende verstedelijking is de bebouwing van de heuvelruggen door woonlinten steeds dieper de valleigebieden ingetrokken met als gevolg dat zowel de overgang als het zicht naar de open ruimte versnippert. Binnen de groene stroken wordt het landschap bovendien aangetast door zonevreemde woningen, waarbij hoeves plaats moeten maken voor villa's (bv. De Wijers). Zelfs binnen de woonparken staat de bosstructuur onder druk omdat de bewoners de bomen weg willen, terwijl een woonpark net bedoeld is om te wonen tussen de bomen.

Om het feitelijk/gewenst en juridisch grondgebruik beter op mekaar af te stemmen moeten natuurlijk de nodige RUP's worden opgemaakt. Heusden-Zolder is hiervan op de hoogte, maar RUP's om de open ruimte mee te bestemmen vergen veel middelen omwille van het risico op planschade (Bolderberg is bv. een van de duurste gebieden met een gemiddelde grondprijs van € 400/m²). Een inventarisatie van het feitelijk grondgebruik is nodig om een duidelijk beeld van de huidige toestand te krijgen en er vervolgens een ruimtelijk beleid aan te koppelen.

IMPLICATIES ALS GEVOLG VAN SELECTIE TOT ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL (ENA)

Omwille van haar ligging ten oosten van het Albertkanaal behoort Heusden-Zolder tot het ENA. Het gevolg hiervan is dat er ruimtelijk heel wat op en rond haar grondgebied beweegt dat op niveau van het gewest geregeld wordt. Denk daarbij aan projecten zoals de verhoging van de kanaalbruggen, de heraanleg van de verkeerswisselaar te Lummen, de verbreding van de E314 en de omlegging van de noord-zuid verbinding. De ontwikkeling van bijkomende bedrijventerrein via gewestelijke RUP's gaat ten koste van de waardevolle natuur. Zo heeft het plan om in de Groene Delle 26 ha in te kleuren als watergebonden bedrijventerrein (Lummen-Zuid) zestien gunstige adviezen en één ongunstig advies opgeleverd. Als het plan wordt goedgekeurd zal dit habitatwaardig bos in natura gecompenseerd moeten worden met factor 3 oftewel zo'n 60 ha. Anderzijds werden de plannen voor de herstructurering van het terrein Insteekhaven Lummen (Koolhaven), waarvan het plangebied voor een groot gedeelte met de bossen in de Mangelbeekvallei overlapt, wel weer voorlopig opgeborgen. Deze bovenlokale ontwikkelingen conflicteren soms met de lokale belangen en draagkracht (bv. Viversel).



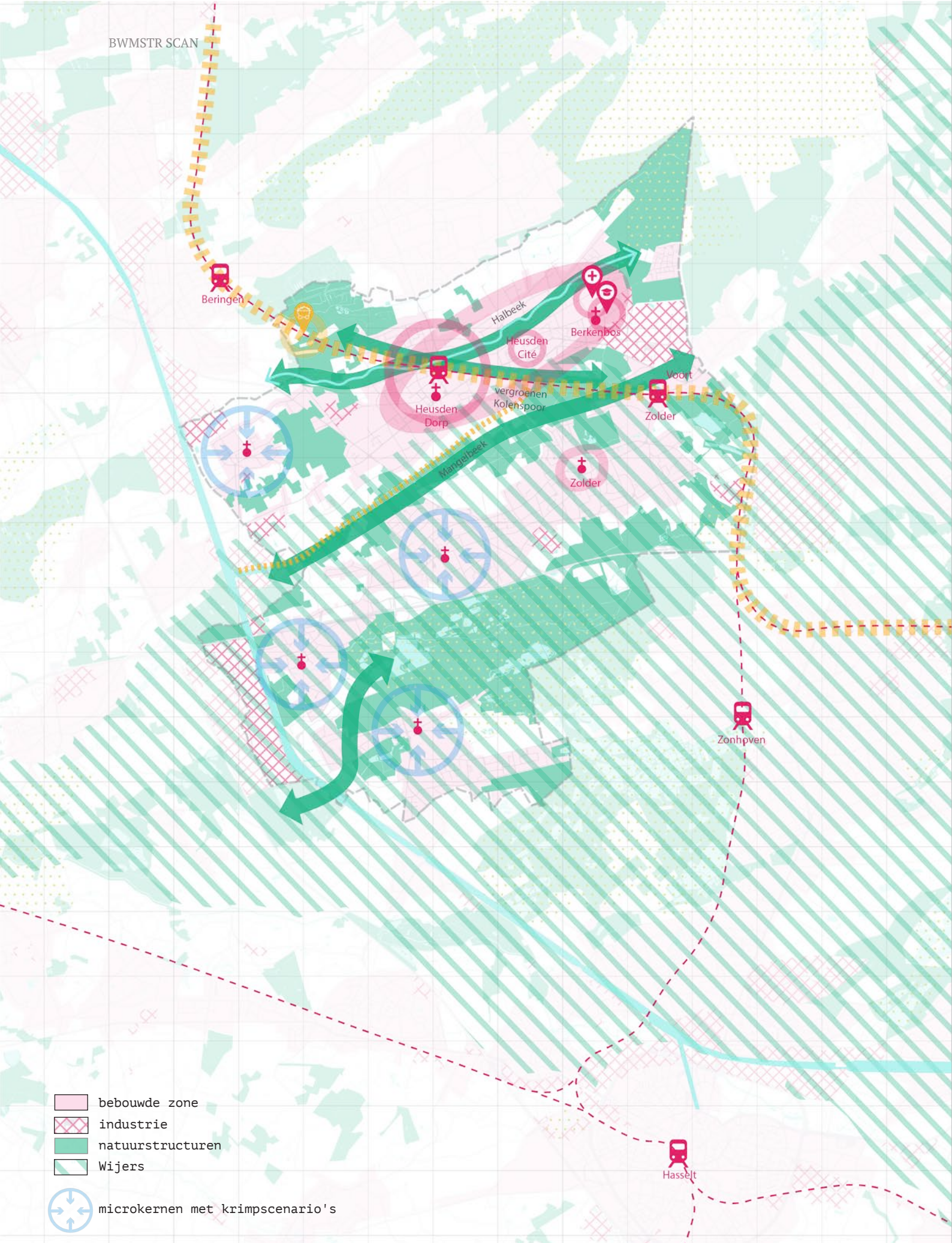
Gewestplan (geopunt, 2019).

03.

AMBITIES

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN-VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER-NEMERSCHAP
01. Waardeer, respecteer en valoriseer natuurgebied de Wijers	×		×		×
02. Kies voor Heusden & hanteer stedelijke concepten	×	×	×		
03. Mozaïeklandschap als strategie voor ontdichten Zolder		×	×		×
04. Benut culthuurhistorisch mijnverleden voor energie-HUB				×	×


Beringen
Halbeek
Berkenbos
Heusden Cité
Heusden Dorp
vergroenen Kolenspoor
Voort
Zolder
Mangelbeek
Zolder
Zonhoven
Hasselt
bebouwde zone
industrie
natuurstructuren
Wijers
microkernen met krimpscenario's

3.1 WAARDEER, RESPECTEER EN VALORISEER NATUURGEBIED DE WIJERS

"Zonder deze vijverstreek als 'kraamkamer' zouden soorten zoals bijvoorbeeld de roerdomp en de boomkikker in Vlaanderen al uitgestorven zijn."

(Regionaal landschap Lage Kempen)

STOP EXTRA RUIMTEBESLAG IN BESCHERMINGSZONE DE WIJERS

Waar is het land van de 1.001 vijvers? Het is vijf *na* twaalf voor de gemeente. Het verkavelingslandschap moet nu een halt worden toegeroepen. Onbebouwde percelen in deze zone mogen niet langer worden bebouwd en alle WUG's krijgen een open ruimte bestemming.

REALISEER EEN ECOLOGISCHE VERBINDING TUSSEN DE VALLEIEN

Het kolenspoor wordt ontwikkeld als groene corridor door het centrum en verbindt de vallei van de Helderbeek en de Mangelbeek. Deze ambitie concretiseert het ingroenen van het Kolenspoor dat door het LIP wordt vermeld. Laat het een voorbeeldproject worden.

HERSTEL HET WATERMETABOLISME VOOR EEN VEERKRACHTIGERE WIJERS

Een deel van de gemeente bestaat uit mijnverzakkingsgebied, een gevolg van de steenkoolontginning. Deze zorgt voor een verstoring van de waterhuishouding met vernatting en verdroging van de natuurgebieden als resultaat. Daarnaast weerspiegelen de grote volumes water die dagelijks opgepompt dienen te worden een substantieel economisch en ecologisch potentieel dat nu wordt verspilt.

VRIJWAAR OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Vrijwaar de valleigebieden, zodat:

- de natuurlijke dynamiek tussen het water en de ruimte hersteld wordt voor een natuurlijke meandering;
- er ruimte voor waterretentie wordt gecreëerd. Lees: gecontroleerde overstromingen, wadi's, bufferbekkens;
- de biodiversiteit hersteld wordt.

SCHRAP WUG'S, WO EN ONBEBOUWDE KAVELS BUITEN DE KERN VAN HEUSDEN

Stop het uitgestrekte verkavelingslandschap. Alle bebouwbare plekken moeten direct on hold gezet worden, zodat de gemeente een visie kan ontwikkelen en deze consistent kan voortzetten.

TREED OP TEGEN VERPAARDING EN VERTUINING

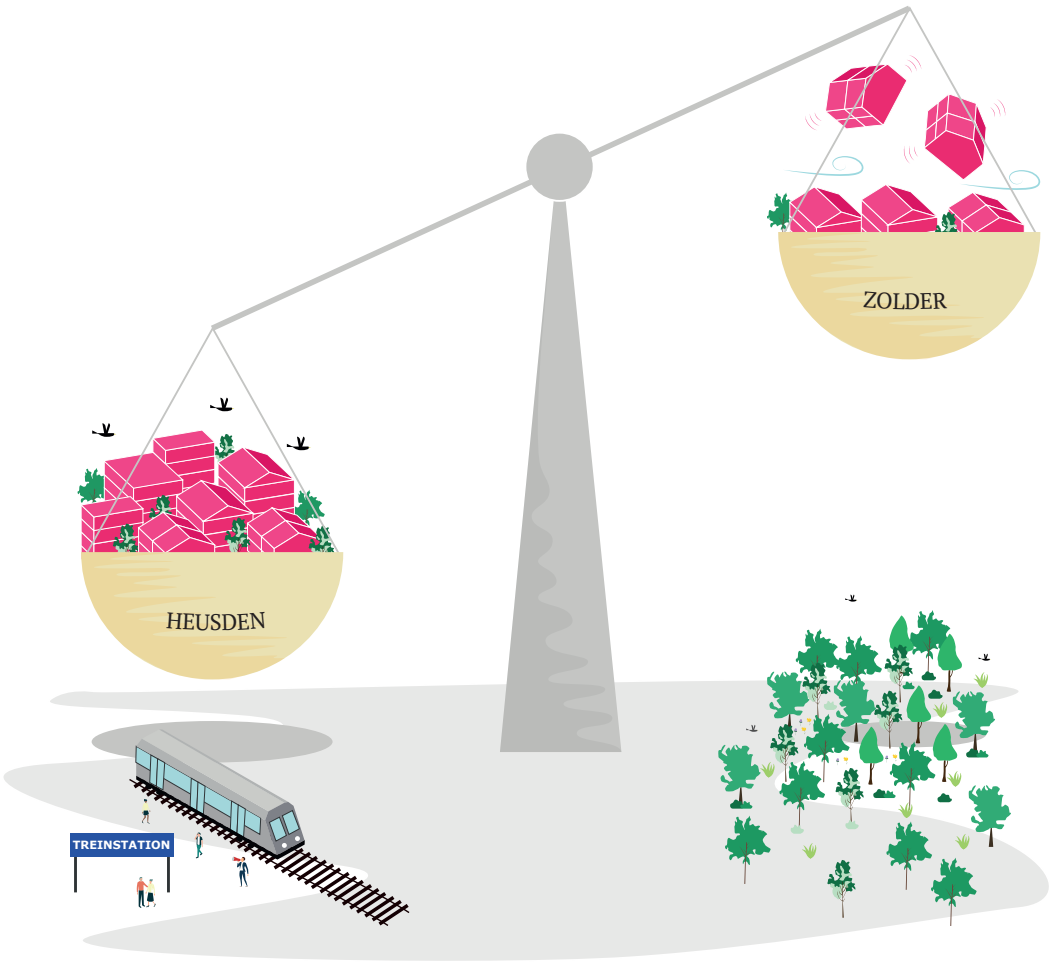
De biodiversiteit daalt met rasse schreden. Hobbypaarden, prijsbeesten en luxestallen voor pony's horen niet thuis in een open ruimte bestemming. Realiseer in de plaats een gevarieerde natuurlijke structuur die de biodiversiteit ten goede komt.

VERZEKER MENSVRIJE NATUUR VOOR DE TOEKOMST

Een groot deel van het natuurgebied is mensvrij. Hoe kan de gemeente dit gebied zo houden, ook bij de generaties na de baron?

STOP AANLEG RIOLERING OP DECENTRALE PLEKKEN IN DE WIJERS

Een rioleringsstelsel aanleggen kost de maatschappij. Een rioleringsstelsel aanleggen op plekken waar we eigenlijk niet verder willen verdichten en op termijn ontdichten doen we dan ook beter niet.


ZOLDER
HEUSDEN
TREINSTATION

3.2 KIES VOOR HEUSDEN & HANTEER STEDELIJKE CONCEPTEN

"Met zijn 15.000 inwoners, stedelijke voorzieningen (handel, zorg, sport), station en mijnsite heeft Heusden troeven om uit te groeien tot kleine stad."

KIES VOOR HEUSDEN ALS HEFBOOM VOOR HET ONTDICHTEN VAN DE WIJERS

Met 30.000 inwoners is Heusden-Zolder groter dan veel Vlaamse steden. Buiten de valleien, is Heusden-Zolder helemaal bebouwd. Er gaan keuzes moeten gemaakt worden. Heusden heeft een groot voorzieningenapparaat, een station en ligt dichter bij andere bovenlokale voorzieningen zoals het ziekenhuis en de middelbare school. We focussen dus op Heusden. Verdichten is geen doel op zich voor Heusden: we grijpen het aan als strategie om elders te ontdichten.

INTRODUCEER STEDELIJKE CONCEPTEN VOOR EEN HOGER, DIVERSER ÉN AANGENAMER HEUSDEN

Heusden-Zolder houdt rekening met een bevolking die ouder wordt en met huishoudens die kleiner worden en zet in op een gediversifieerd woonaanbod. De gemeente grijpt het spoor aan om deze te gaan ontwikkelen als groene corridor door het centrum en kiest voluit voor haar identiteit als vroeger mijndorp.

Densifiëren a.d.h.v. stedelijke woontypologieën

De woondichtheid in Heusden is relatief laag. Deze kan de hoogte in door het toelaten van hogere, compactere en diversere woontypologieën.

Groene corridor verbindt en biedt lucht

Densere woonweefsels hebben nood aan groene, aangename en publieke ruimte. Door deze groene ruimte op de juiste plek te voorzien, kan ze ook een belangrijke ecologische functie vervullen.

Identiteit ontkiemt uit wat er is

Heusden ademt (mijn)geschiedenis, veelal in de vorm van cité's en tuinwijken. Dit erfgoed hanteert interessante (bouw)concepten die gekoesterd en eventueel verder toegepast kunnen worden.

Autovrij centrum + slimme parkeernorm

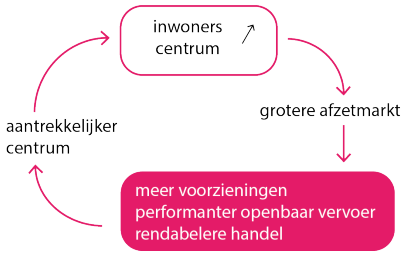
Geef de publieke ruimte meer ademruimte en ontwikkel een visie voor de parkeerproblematiek. Een slim circulatieplan combineert bereikbaarheid met ruimte voor de zwakke weggebruiker.

Geen uitbreiding maar inbreiding

De bedrijvenzones dienen efficienter benut te worden. Dit kan door het combineren van lokale en bovenlokale bedrijvigheid. Verdicht de ENA bedrijvenzones aan het kanaal door de herlocalisatie van auto-afhankelijke ambachtelijke zones, zoals 'de Lange Beemden'.

KEER TREND DALENDE GEBRUIK NMBS STATION HEUSDEN

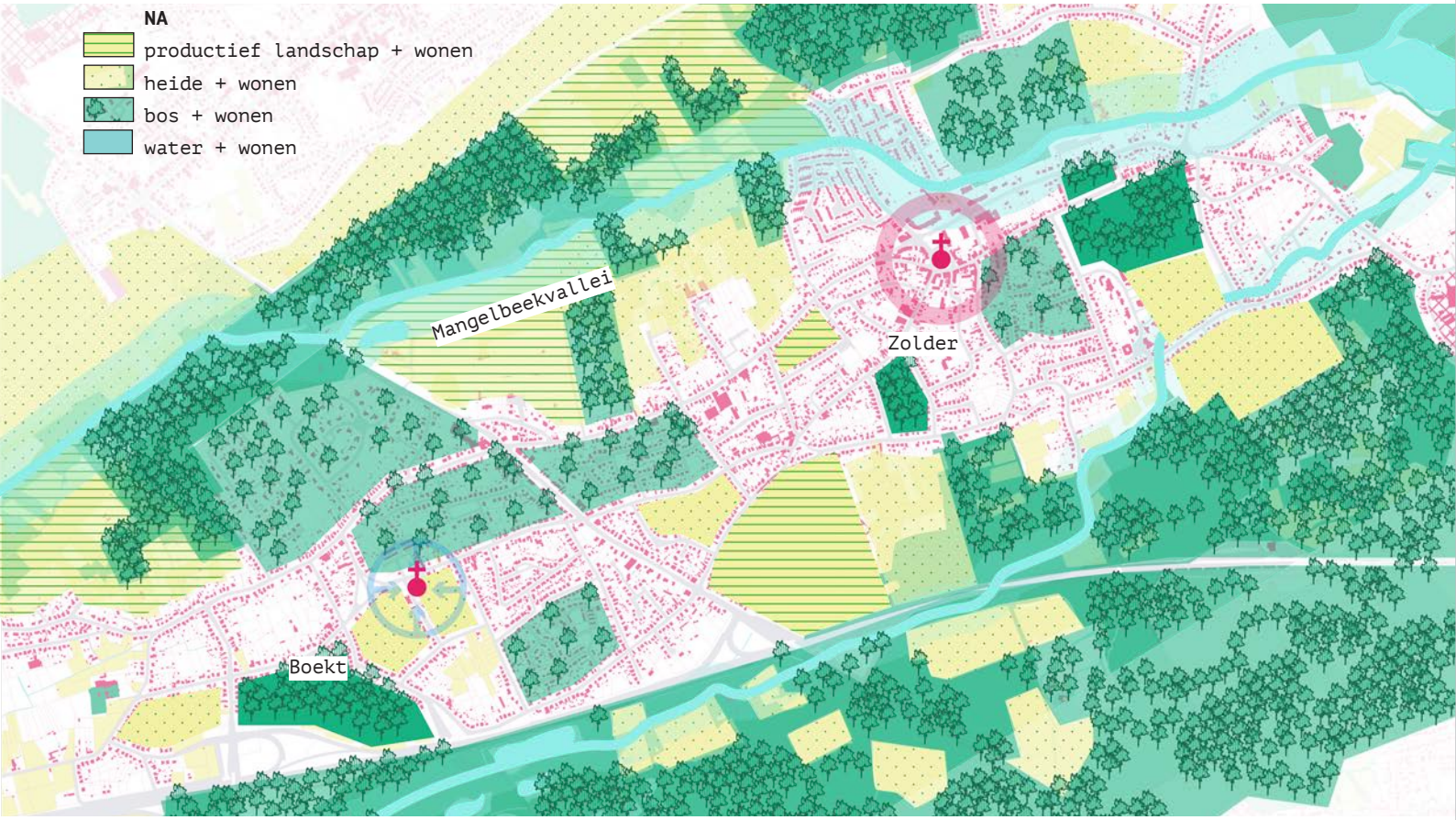
Een hogere woondichtheid in Heusden leidt tot meer inwoners nabij het station. Hierdoor wordt het gebruik van de stations terug opgekrikt en een potentie gecreëerd voor meer treinen.



CREEER 'STEDELIJKE RAND' MET GEZICHT NAAR HET LANDSCHAP

Een 'stedelijke rand' creëert een duidelijke grens tussen de kern en het natuurgebied de Wijers. Op die manier ontstaat een gezicht naar het landschap, waarbij de open zichten niet geprivatiseerd, maar gedeeld worden.


VOOR
bebouwde ruimte
water
industrie
natuurgebied (gesloten landschap)
natuurgebied (open landschap)
productief landschap
Mangelbeekvallei
Zolder
Boekt


NA
productief landschap + wonen
heide + wonen
bos + wonen
water + wonen
Mangelbeekvallei
Zolder
Boekt

3.3 MOZAÏEKLANDSCHAP ALS STRATEGIE VOOR HET ONTDICHTEN VAN ZOLDER

"De diversiteit - eigen aan een mozaïeklandschap - laat verschillende aanpakken toe, hetgeen een evolutieve transitie faciliteert"

GEBRUIK WEEFSEL MET RUIME MAZEN ALS MOZAÏEKLANDSCHAP

De mozaïek van open plekken (natte ruigten en hooilanden) en gesloten landschap (bossen) biedt een zekere structuurvariatie, die onontbeerlijk is voor de biodiversiteit. Daarnaast kent Zolder en omgeving zeer grote bouwblokken met onontwikkelde binnengebieden. Dit biedt potenties opdat de openruimte-mozaïek ook deze blokken kan innemen, zij het in verschillende stappen .

ONDERSTEUN TRANSITIE VAN ZOLDER NAAR WATERLANDSCHAP

Het gebied met kerkdorpen Zolder, Boekt, Bolderberg en Viversel ligt binnen het kerngebied van de Wijers. Open ruimte aan de heuvelruggen teruggeven betekent meer heides en meer bossen. Open ruimte aan de heuvelruggen teruggeven betekent ook dat de druk op de valleien afneemt.

CREËER GROENE POORTEN NAAR DE WIJERS

De Wijers zijn amper voelbaar in de gemeente. De beekvalleien bevinden zich veelal in de 'achtertuin'-sfeer. De gemeente kan hier zijn ambitieniveau opschalen en het waterlandschap een prominentere rol in het straatbeeld laten spelen: toon bijvoorbeeld de ecosysteemdiensten die de Wijers leveren door het creëren van wadi's naast (of over) publieke ruimte. Versterk de Mangelbeekvallei door bijvoorbeeld het toevoegen van functionele en recreatieve betekenis (en een optimale fietsontsluiting met de omliggende dorpen).

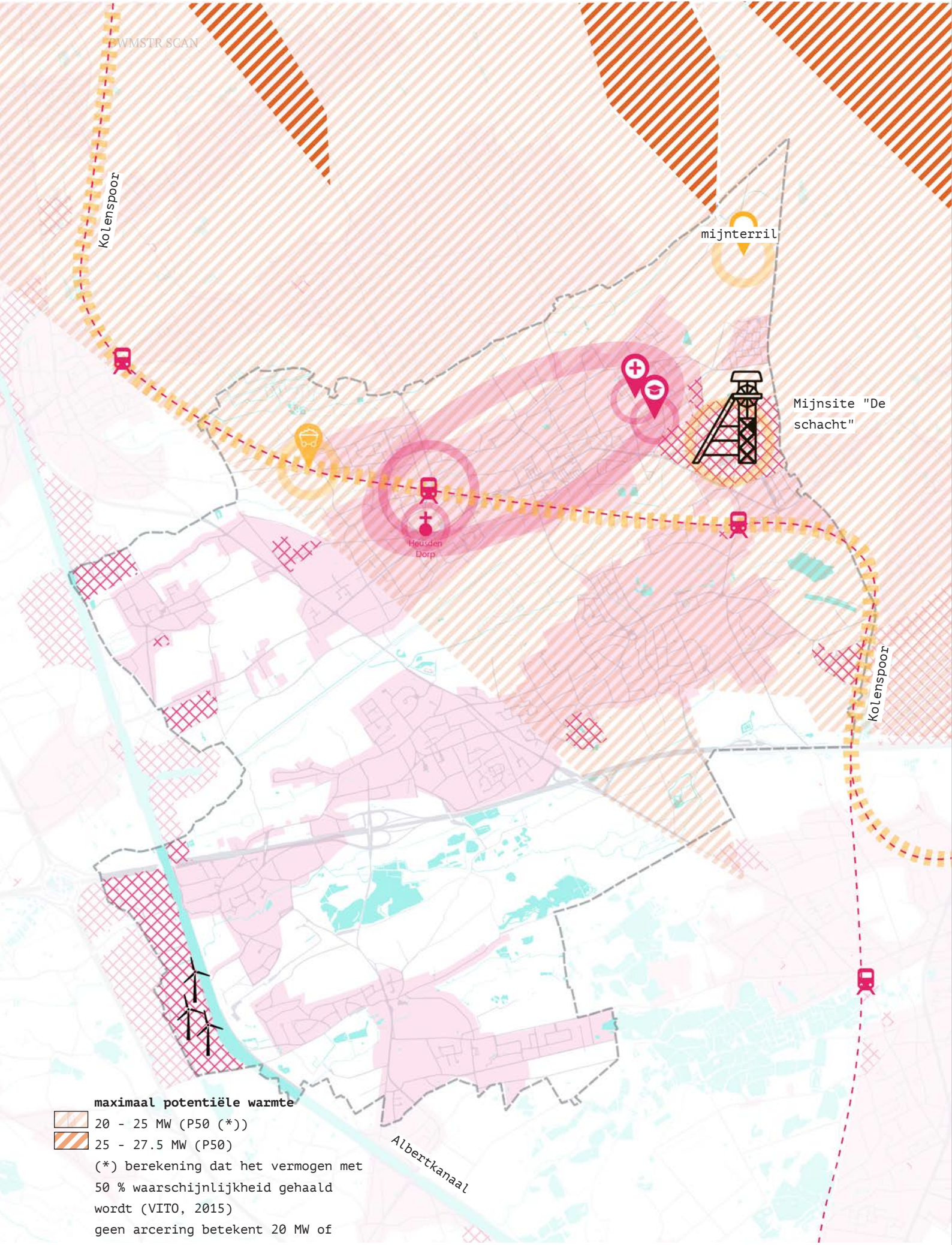
ROL EEN AMBITIEUS ONTHARDINGSBELEID UIT GEKOPPELD AAN EEN NETWERK ZACHTE MOBILITEIT

Het overaanbod aan (publieke) verharde ruimte nodigt uit tot een ambitieus onthardingsbeleid. In verkavelingen waar straten vaak overgedimensioneerd zijn, wordt overtollige publieke ruimte terug gegeven aan de natuur. Maar ook in de microkernen waar de publieke ruimte een belangrijke sociale rol vervult, kan deze onthard en vergroend worden.

De resterende verharding kan gedeeltelijk worden omgevormd tot een zacht (recreatief) netwerk waar resoluut voor de fiets gekozen wordt.

INTRODUCEER IN VERKAVELINGEN TREESCAPE : BOS + WONEN

Eén van de belangrijkste pistes voor het creëren van een veerkrachtige en ecologisch waardevolle open ruimte, is het vergroten van de 'canopy cover', door het integreren en verbinden van kleinere boom - en boselementen. Het principe van Treescape wordt hier naar voor geschoven. Hierbij wordt ingezet op het combineren van boom - en boselementen met andere functies: wonen + bos, werken + bos, infrastructuur + bos en landbouw + bos. Door boom- en boselementen te combineren met andere functies moet voor bebossing a priori geen grote oppervlakte bebouwing verdwijnen, maar worden toch interessante boomstructuren gerealiseerd die een belangrijke bijdrage bieden voor ecosysteemdiensten.



maximaal potentiële warmte

20 - 25 MW (P50 (*))

25 - 27.5 MW (P50)

(*) berekening dat het vermogen met 50 % waarschijnlijkheid gehaald wordt (VITO, 2015)

geen arcering betekent 20 MW of lager

3.4 BENUT CULTUURHISTORISCHE RIJKDOM MIJNVERLEDEN VOOR HUB DUURZAME ENERGIE

KOLENKALKLAAG ALS NIEUWE EN HERNIEUWBARE BRON

Door in te zetten op de potenties van hernieuwbare energie- en warmteproductie in én rond de mijnsite, kan de shift gemaakt worden naar een duurzaam bedrijventerrein. Belangrijke potenties zijn diepe geothermie - vooral gezien de aanwezigheid van de Kolenkalk, een geologische laag met een temperatuur van 75-100 °C (Labo Ruimte, 2015) en de oude mijnsite. Door gebruik te maken van de natuurlijke potenties van de regio kan Heusden-Zolder de rol van voortrekker op zich nemen en zo het goede voorbeeld geven voor de regio.

SHIFT NAAR ENERGIENEUTRALE BEDRIJVENZONES

Windmolens en een warmtekrachtcentrale zorgen reeds voor energie op het ENA bedrijventerrein. Voldoen deze windmolens of zijn er nog maatregelen nodig om deze zone energieneutraal te maken? Bijkomend kan diepe geothermie een alternatieve warmtebron zijn die het bedrijventerrein ook warmteneutraal kan maken op lange termijn. Uitwisseling van energie en warmte kan ervoor zorgen dat de bedrijventerreinen en wie weet, binnenkort misschien ook de woningen, kunnen streven naar energie- en warmteneutraliteit.

SPEEL VOORTREKKERSROL IN ENERGETISCH KOLENSPOOR

Keer de ‘brain drain’ die Limburg kenmerkt om en reik de hand uit naar de (Limburgse) universiteiten, steden en de provincie. Het bestaande kolenspoor dat vroeger een belangrijke verbindingsas was tussen de verschillende mijnsites, kan hierin een belangrijke rol spelen. Haar potentieel als warmteruggegraat waarlangs diverse geothermische centrales uitgebouwd kunnen worden, kan leiden tot het ontstaan van een flexibel warmtesysteem (VITO, 2015 ; Labo Ruimte, 2015). Door verbinding te zoeken met de bestaande kennishubs in de regio, kan Limburg ook op de kaart gezet worden als aantrekkelijke kennispool inzake energie!

NAAR EEN NIEUW TECHNOLOGIE PARK

Herbestem de voormalige mijnsite tot hotspot voor duurzame energie, groene mobiliteit en (medische) innovatie. Dit park bezit al zekere elementen van een kloppend hart (denk bijvoorbeeld aan de multiculturele markt), maar heeft potentie uit te groeien tot veel meer. Belangrijke knooppunten in deze context zijn het ziekenhuis, de middelbare school, het circuit van Zolder (groene mobiliteitscampus?), onderzoek naar diepe geothermie, stedelijkheid,…

04.

TRANSITIEAGENDA

	AMBITIE 1: VALORISEER DE WIJERS	AMBITIE 2: KIES HEUSDEN	AMBITIE 3: ONTDICHTEN ZOLDER	AMBITIE 4: HUB DUURZAME ENERGIE
QUICK WINS				
QW1. Bouwpauze	x	x	x	
QW2. Maak ruimtelijke beleidsinstrumenten beter online toegankelijk	x	x	x	
QW3. Overtuigen door te doen	x			
QW4. Stop met bomen kappen	x			
QW5. Lanceer traject baanbrekend winkelen bij provincie		x		
QW6. Sluit partnerschappen vernieuwende industriezone				x
QW7. Bepaal wat te doen met water mijnverzakkingsgebied				x
QW8. Maak fietsparkeerbeleid -en parkeerrichtlijnen futureproof		x		
QW9. Stimuleer met attractieve fietskaart	x			
QW10. Handhaaf 50 km/h op de Terlaemenlaan	x			
STRATEGISCHE PROJECTEN				
SP1. Van Heusden cité naar Heusden city		x		
SP2. Groene arm verbindt domein van Terlaemen en Bolderberg met groene Delle te Hasselt	x			
SP3. Onderzoek energetische potenties van mijnsite				x
SP4. Onderzoek de mogelijkheden rond geothermie				x
SP5. Digitale vrachtwagensluis Westlaan	x			
PROGRAMMA'S				
PR1. Onthardingsbeleid opschalen	x		x	
PR2. Gediversifieerde verdichtingsstrategie	x	x	x	
PR3. Ambitie wordt programma: mozaïeklandschap als ontdichtingsstrategie voor Zolder			x	
PR4. Creëer en activeer slimme schakels voor dagelijkse verplaatsingen met de fiets	x			
PR5. Inzetten op wijkcirculatie	x	x		
PUBLIEKE SLAGKRACHT				
PS1. Ontsnipper de groene stroken en versterk de open ruimte	x			
PS2. Ontwikkel een streng beleid ten aanzien van zonevreemde constructies	x			
PS3. Bescherm de handelskernen		x		
PS4. Integreer stedenbouwkundige lasten in de vergunningspraktijk		x		
	x			
ADVIEZEN AAN HOGERE OVERHEDEN				
AHO1. Delete Groene Delle	x			
AHO2. Brief aan AWV		x		
AHO3. Beroepsinstantie te laks	x			
AHO4. Ondersteun bedrijventerreinen in hun duurzame ambities en versoepel regelgeving rond het uitwisselen van elektriciteit				x
AHO5. Meten is weten: kwantificeer verdichting RUP	x		x	
AHO6. Ondersteun het Transferium via frequentere treinbediening		x		x
AHO7. Verstrengde (toepassing van de) regels inzake zonevreemde gebouwen	x			
AHO8. Juridische en financiële steun voor ontdichting	x			
AHO9. Decretale regeling voor meer overleg tijdens vergunningsprocedure	x			

4.1 QUICK WINS

QW1. BOUWPAUZE

Toenemende appartementisering heeft geleid tot verdichting op locaties met een lage knooppuntwaarde. De bebouwde structuur moet terug duidelijk in kaart gebracht worden om vervolgens opnieuw kwalitatief geordend te worden. Bouwzuchtige ontwikkelaars zijn immers wakker geschoten nu meer dan 15 jaar oude stedenbouwkundige voorschriften buiten toepassing gelaten kunnen worden. Hierdoor dreigt een overaanbod aan slecht gelegen meergezinswoningen.

Naar voorbeeld van Wuustwezel kan Heusden-Zolder een tijdelijke vergunningstop inlassen om terug controle over de situatie te krijgen Hiervoor bestaat geen solide juridische basis, zodat voldoende aandacht moet worden besteed aan de legitimiteit ervan. Dit is mogelijk door de maatregel te kaderen binnen een ‘beleidsmatige gewenste ontwikkeling’ (BGO).

Eerst en vooral moet het toepassingsgebied van de bouwpauze duidelijk worden afgebakend qua gebied, voorwerp en duur zoals bv. gedurende twee jaar geen meergezinswoningen in de landelijke woonkernen. Deze beslissing kan genomen worden door het college en wordt omwille van de legitimiteit best ook bekrachtigd door de gemeenteraad en voldoende bekend gemaakt (Belgisch Staatsblad, online, ad valvas). Na afkondiging treedt de pauze in en heeft het bestuur de tijd om rustig aan een oplossing te werken in de vorm van een BGO. Dit vervolgtraject bestaat uit de opmaak van een kernvisie, een woningtypetoets en beeldkwaliteitsrichtlijnen bedoeld om de problematiek te analyseren, evenals een plan van aanpak. Eenmaal de visie is goedgekeurd door de gemeenteraad (en kennisgeving aan de provincie) is er officieel sprake van een BGO.

Het resultaat hiervan is een krachtiger wapen in de vergunningverlening om specigfiek te weigeren. De VCRO voorziet dat in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, een BGO in rekening kan worden gebracht. Randvoorwaarde hierbij is dat de ‘stedenbouwkundige politiek’ die de gemeente wenst te voeren, voldoende wordt bekendgemaakt en dat in concreto moet worden onderzocht of een bepaald project daaraan beantwoordt. Bovendien is er meer kans op slagen indien de provincie nauw betrokken wordt bij het uitwerken van de BGO, zodat zij als bevoegde overheid in de eventuele beroepsprocedure tegen een weigeringsbeslissing op dezelfde lijn als de gemeente zit.

QW2. MAAK RUIMTELIJKE BELEIDSINSTRUMENTEN BETER ONLINE TOEGANKELIJK

Tijdens ons studiewerk viel op dat het aanbod van ruimtelijke plannen en beleidsdocumenten via de website van Heusden-Zolder toch verbeterd kan worden. Zo is er nergens een overzicht van de geldende BPA’s beschikbaar en ontbreekt de kaartenbundel bij het GRS. Er is evenmin een overzicht van de toepasselijke bovenlokale RUP’s en bij de gemeentelijke RUP’s hoort geen toelichtingsnota, zodat het gissen is naar de achterliggende doelstellingen en verantwoording van deze plannen. Voor het toekomstige RUP Zolder wordt wel alle informatie nauwgezet en digitaal ter beschikking gesteld.

QW3. OVERTUIGEN DOOR TE DOEN

Een project op poten zetten, duurt lang en krijgt bijna altijd tegenkanting. Af en toe moet de gemeente ook gewoon durven door te doen. Sluit bijvoorbeeld 'De Drij Dreven' af op een zondag, in een weekend of tijdens een vakantie en kijk wat er gebeurt. Dergelijke acties vragen amper tijd en geld. Voor je het weet, zullen de inwoners vragen de straat permanent af te sluiten. Hierdoor wordt ineens ook een draagvlak gecreëerd voor een "echt" toekomstig project.



Wanneer je de straat afsluit, zie je meteen het potentieel (initiatief 'Pic Nic the streets', Brussel, referentie: The Bulletin)

“Heusden-Zolder wordt sexy bevonden bij de baanwinkelsector.”

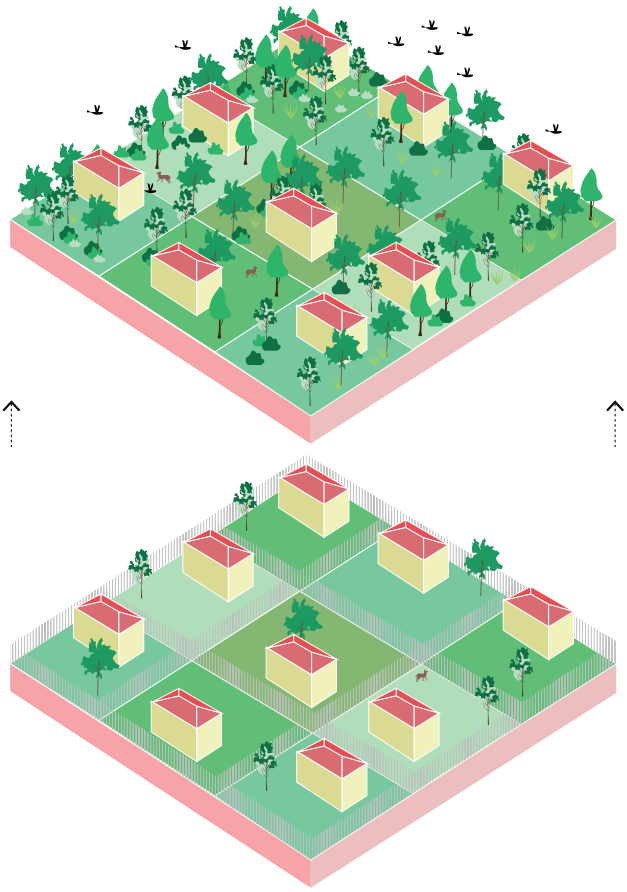
Deelnemer workshop BWMscan mei 2019

QW4. STOP MET BOMEN KAPPEN

In Heusden-Zolder wordt te veel gekapt. Bewoners kiezen voor het groen, maar zijn niet altijd bereid het 'vuil' erbij te nemen. Zowel in de publieke ruimte als op de private kavels worden regelmatig gezonde bomen gekapt.

De gemeente voegt terug een groenambtenaar toe aan zijn team. Hij/zij stelt een bomenplan op : inventarisatie bomen , uittekenen visie, kader voor kapaanvragen,...

Hij/zij staat in voor handhaving, maar kan ook op zoek gaan naar manieren om het woonpark terug te transformeren naar een bosrijk gebied. Het idee van de gemeente om waarborgen te vragen voor bomen, is alvast een goed idee. Misschien moet het bedrag wel wat de hoogte in.



Natuurontwikkeling in tuinen

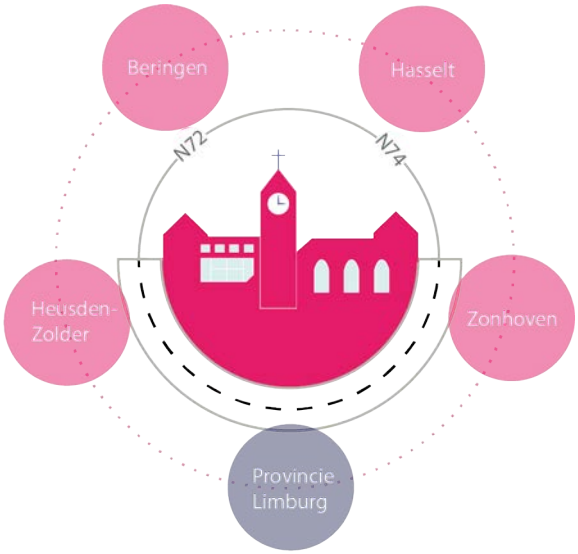
QW5. LANCEER TRAJECT BAANBREKEND WINKELEN BIJ PROVINCIE

De gemeente gaf reeds aan dat ze zeer sexy bevonden worden bij de baanwinkelsector, maar heeft tot op heden deze baanwinkels vaak kunnen tegenhouden. Dit is een voorbeeld van goed bestuur, maar zou beter verankerd kunnen worden, liefst tezamen met de buurgemeenten.

Een mooi voorbeeld is het rapport 'Baanbrekend winkelen - voor een leefbare steenweg en handelskern 2030', waarmee provincies als Antwerpen en Vlaams-Brabant een gemeente-overschrijdende visie uitbouwden.

Een dergelijke visie is belangrijk om:
- bijkomend ruimtebeslag tegen te gaan;
- concurentie voor de handelskern te beperken;
- duurzame mobiliteit te promoten;
- ... .

Op deze manier wordt de leefbaarheid zowel op de steenwegen als in de kernen versterkt. Een win-win.

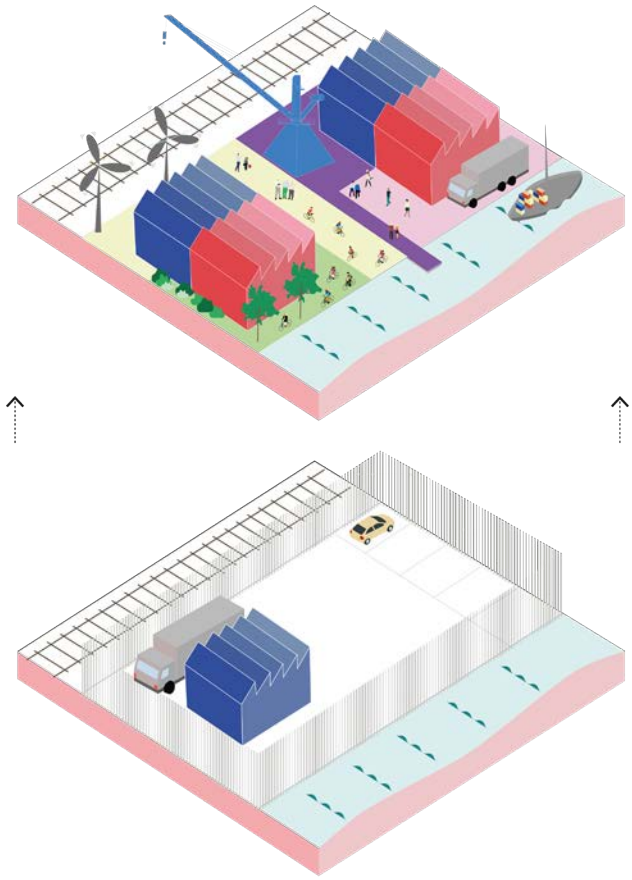


Ontwikkel een visie voor de steenweg met de buurgemeenten en de provincie

QW6. SLUIT PARTNERSCHAPPEN VERNIEUWENDE INDUSTRIEZONE

Door in te zetten op partnerschappen met GreenVille (Houthalen-Helchteren) en Thor waar EnergyVille (Genk) deel van uit maakt, kan Heusden-Zolder mee op de kar springen van de innovatie op vlak van hernieuwbare energie en warmte. Door een marktverkenning kan bekeken worden wat de sterke punten en opportuniteiten van de site zijn.

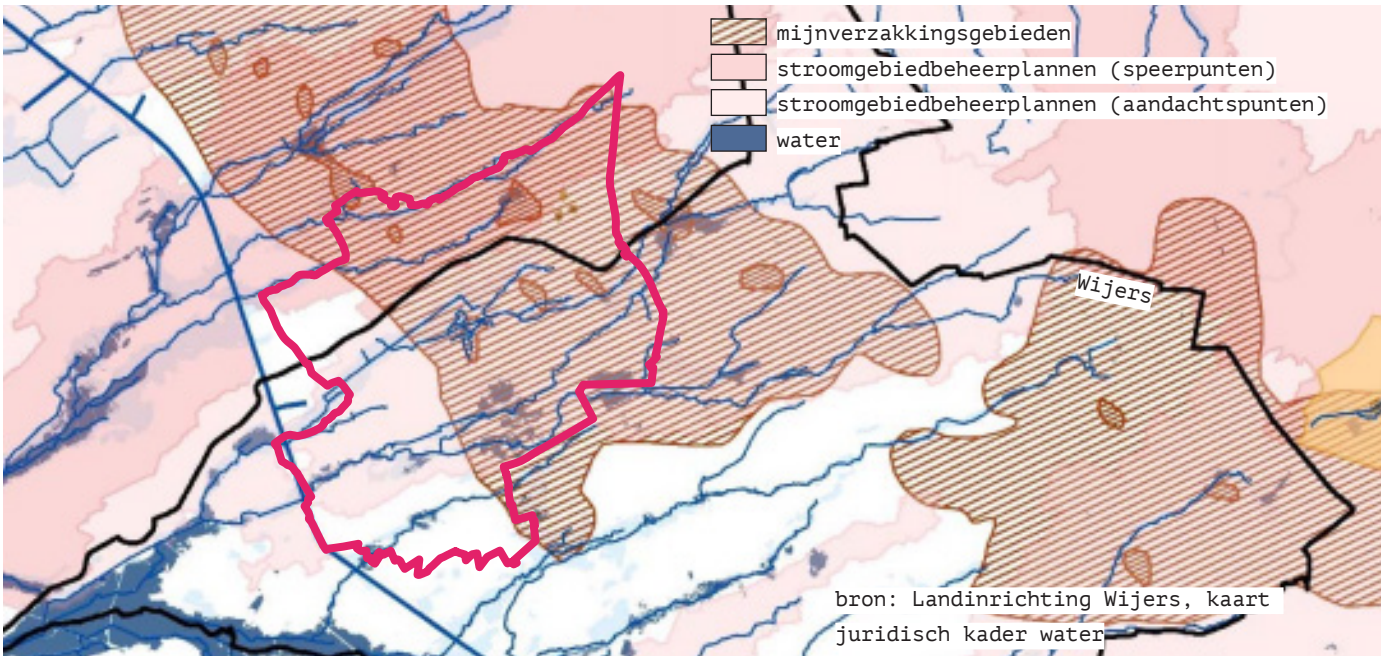
Om duurzaam bouwen verder in de schijnwerpers te plaatsen, kunnen de banden met Dubolimburg verder aangehaald worden. Pleit voor een terugkeer van een informatiecentrum rond duurzaam (ver)bouwen en focus op energie-efficiënte renovatie.



vernieuwende industriezone

QW7. BEPAAL WAT TE DOEN MET WATER MIJNVERZAKKINGSGEBIED

De zomers van 2015, 2017 en 2018 waren uitzonderlijk droog. Mede hierdoor startte de provincie Limburg met de opmaak van een digitale waterbalans. Dat in deze omstandigheden dagelijks grote hoeveelheden water uit de grond worden gepompt, betekent spijtig genoeg een dagelijkse verspilling van bruikbare en steeds zeldzamere resources. 2019 belooft ook weer uitzonderlijk warm te worden: gebruik dit water.



bron: Landinrichting Wijers, kaart juridisch kader water

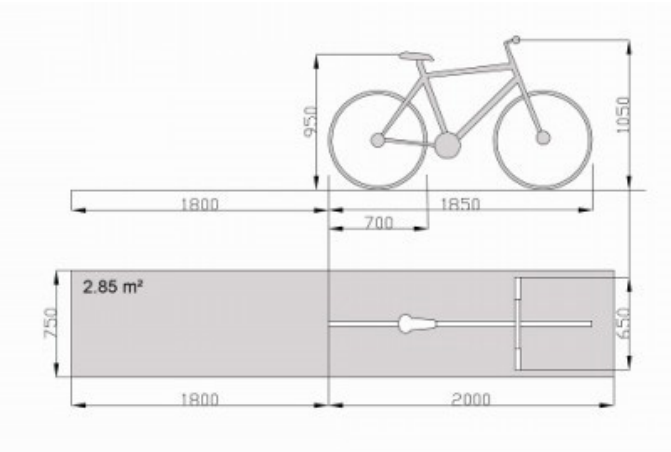
QW8. MAAK FIETSPARKEERBELEID EN -PARKEERRICHTLIJNEN FUTURE-PROOF

De voorziene fietsparkeerplaatsen dienen afgestemd te worden op het fietsroutenetwerk en is afhankelijk per doelgroep. Langparkerende fietsers (bv. in de Koolmijnlaan) kunnen terecht in overdekte ruime fietsenstallingen waar ook plaats is voor buitenmaatse fietsen (bakfiets). Kortparkeerders vinden dichtbij hun bestemming (winkels, horeca…) goede aanbindmogelijkheden.

De fietsparkeernorm voldoet minstens aan de volgende eisen:

- één fietsparkeerplaats per hoofdkussen voor de woonfunctie (met een omvang van 2,85 m² per plaats; zie onderstaande figuur)
- minimum 5% van de fietsparkeerplaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen (bakfietsen etc.)
- bevoordeelde locatie van de fietsparkeerplaats ten opzichte van de autoparkeerplaats, gelijkvloers en op minder dan 30 m van de ingang

Bovendien wordt aanbevolen een fietsparkeernorm in te voeren voor alle nieuwe ontwikkelingen (woningen, handelszaken…) waarbij de normen afgestemd worden op het type activiteit en er locatievoorwaarden worden gesteld.



Duurzame gebouwen worden voorzien van voldoende ruime fietsenstallingen (Leefmilieu Brussel, 2013)

QW9. STIMULEER MET ATTRACTIEVE FIETSKAART

Heusden-Zolder kent heel wat fietswegen. Door het maken van handige en overzichtelijke fietskaart (lees: fietsknooppuntennetwerk op niveau van de gemeente) worden deze fietspaden in de verf gezet.

Het maken van deze kaart brengt meteen alle missing links in kaart. Hieraan wordt een actieplan gekoppeld.

QW10. HANDHAAF 50 KM/H OP DE TERLAEMENLAAN

Beperk de snelheid (max 50 km/h) en handhaaf dit door een trajectcontrole op de Terlaemenlaan. Deze bijzondere straat, met veel verkeer aan hoge snelheden, kruist een natuurgebied. Als fietser voel je je hier zeer onveilig.

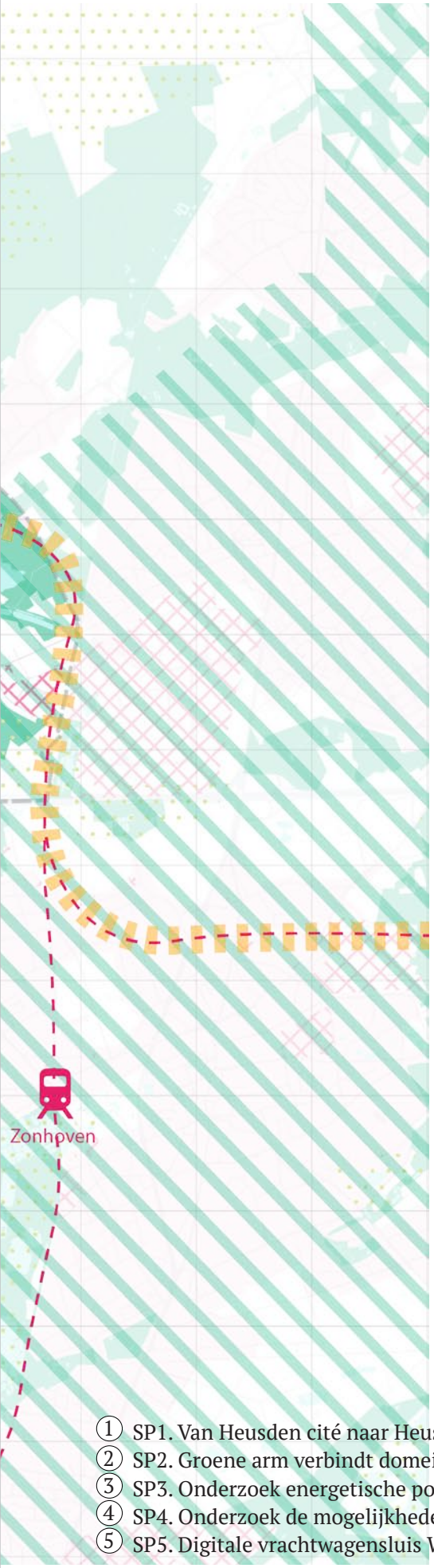
De gemeente lanceert trajectcontrole elders als flankerende maatregel voor de uitbreiding van de parking van een binnenspeeltuin. Als trajectcontrole kan voor een binnenspeeltuin, moet het toch ook kunnen voor natuurgebied. Een rustigere weg is belangrijk voor biodiversiteit maar ook voor de beleving van de open ruimte. Op naar 50.



Terlaemenlaan

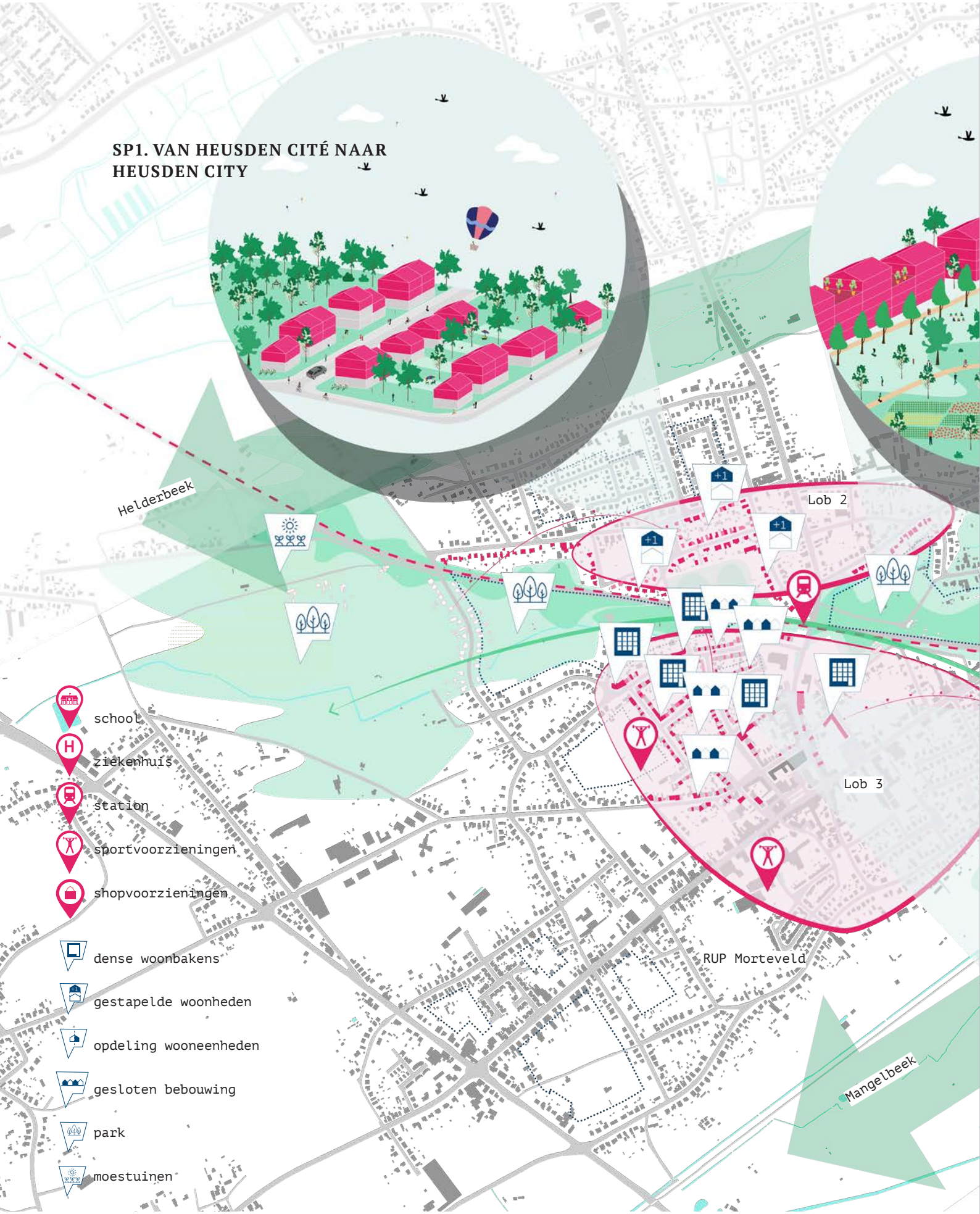
4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN





① SP1. Van Heusden cité naar Heusden City
② SP2. Groene arm verbindt domein van Terlaemen en Bolderberg met groene delle te Hasselt
③ SP3. Onderzoek energetische potenties van mijnsite
④ SP4. Onderzoek de mogelijkheden rond geothermie
⑤ SP5. Digitale vrachtwagensluis Westlaan

SP1. VAN HEUSDEN CITÉ NAAR HEUSDEN CITY





Versterken hart Heusden

“ Change the dream and you can change the city."

Reinhold e.a. (2011)

Limburg kent geen grote steden. Hoe moet de metropolitane conditie er dan uit zien? Dat toekomstig verstedelijkingsmodel bevindt zich hoogstwaarschijnlijk in de buurt van het inzetten op 'netwerken' van kleinere en sterke kernen. Eén van de netwerken is het Kolenspoor. Dat Kolenspoor loopt recht door de kern van Heusden en zien wij, mede door het bestaand aanbod van stedelijke voorzieningen, cultureel erfgoed, sociale diversiteit,... als een belangrijke knoop binnen het Limburgse net. Door het integreren van stedelijke concepten en het in de verf zetten van zijn kwaliteiten, wordt Heusden een aantrekkelijke, leefbare en levendige kern. Een ambitieuze kern waar het veilig en goed wonen is. Een kern die verknoopt is met (andere) kleinstedelijke kernen met een uitmuntend zacht netwerk en een performant openbaar vervoer.

Stap 1. Stop RUP Mortelveld

De gemeente plant het binnengebied, grenzend aan de Processieweg en de Schootstraat verder te ontwikkelen met een dichtheid van ca. 17 wo/ha. Dit ontwikkelen zou betekenen dat de gemeente verder bouwt op de uitgesmeerde verkavelingsstructuur: toenemend ruimtebeslag, extra verharding, nieuwe weginfrastructuur, ... Daarnaast is het aansnijden van een nieuw gebied ook niet aangewezen omdat de woonnood kan worden opgevangen door het verdichten van het reeds bestaande weefsel (zie ook kaart vorige pagina: de site Mortelveld ligt .

Stap 2. Pas verschillende verdichtings-strategieën toe in drie lobben

Laten we de focus verleggen naar verdichting in de kern van Heusden. We onderscheiden in de kern 3 lobben om verdichtingsstrategieën op toe te passen :

1. Het centrum van Heusden ten oosten van de spoorwegbrug, gekenmerkt door de mijncité's, handel en voorzieningen.
2. De verkavelingen ten noordwesten van het station van Heusden.
3. De verkavelingen ten zuidwesten van het station van Heusden.

In de verschillende verkavelingswijken is de woondichtheid laag en zijn bij gevolg de verdichtingsmogelijkheden hoog:

a) Gestapelde wooneenheden met hoge woondichtheden;

b) bijcreëren van woonrechten (stapelen wooneenheden);

c) van open bebouwing naar gesloten bebouwing

d)...

In de eerste lob richten verdichtingsstrategieën zich eerder op :

a) Inbreiding;

b) Wonen boven winkels;

c) ...

De drie lobben samen hebben een oppervlakte van ca 150ha. Met een huidige gemiddelde dichtheid van 15wo/ha, goed voor ca 2.250 wo of een 5.000 inwoners. Door de woondichtheid in de lobben te verhogen tot 40 wo/ha, kunnen daar zo'n 3.750 wo of 8.000 inwoners bijkomen. Veel meer dus dan de prognoses. Vooral een argument om verder verdichten of verkavelen buiten de kern van Heusden te bannen.

Stap 3. Vergroen langs het spoor (en zet hiervoor WUG's om naar parkgebied)

Verdichten? Ja, maar in combinatie met groene publieke ruimte. Dit betekent dat op strategische plekken ruimte gevrijwaard wordt voor open ruimte: buurtgroen versterkt de sociale cohesie en creëert ademruimte.

Het spoor wordt gebruikt om een groenstructuur aan op te hangen (cfr. studie van VECTRIS 'het groene spoor) en zo de valleien van de Helderbeek, Mangelbeek en Halbeek te verbinden. Deze groene schakel concretiseert het idee dat reeds geopperd was in het LIP Mangelbeek.

Naast het spoor worden de WUG's omgezet naar groengebied en aangename pocketparken ontwikkeld. Deze bouwrechten worden gecompenseerd door langs het park densere bebouwing toe te laten in de vorm van actieve parkranden.

Stap 4. Creëer daarnaast ook ruimte voor de Halbeek

Het is onzichtbaar, maar Heusden ligt tussen twee valleien. Er is een kleine beekvallei die dwars door Heusden loopt, parallel aan de Schansstraat en de Halstraat. Hier kronkelt de Halbeek door de bovenmaatse bouwblokken. In 2010 trad de beek buiten haar oevers en zette zo verschillende weilanden en tuinen blank. Dit illustreert nog maar eens dat deze gebieden moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing: ontwikkel hier een kwalitatief landschapspark, een tweede groene long die zuurstof geeft aan het centrum van Heusden, dwars op het 'groene' spoor.



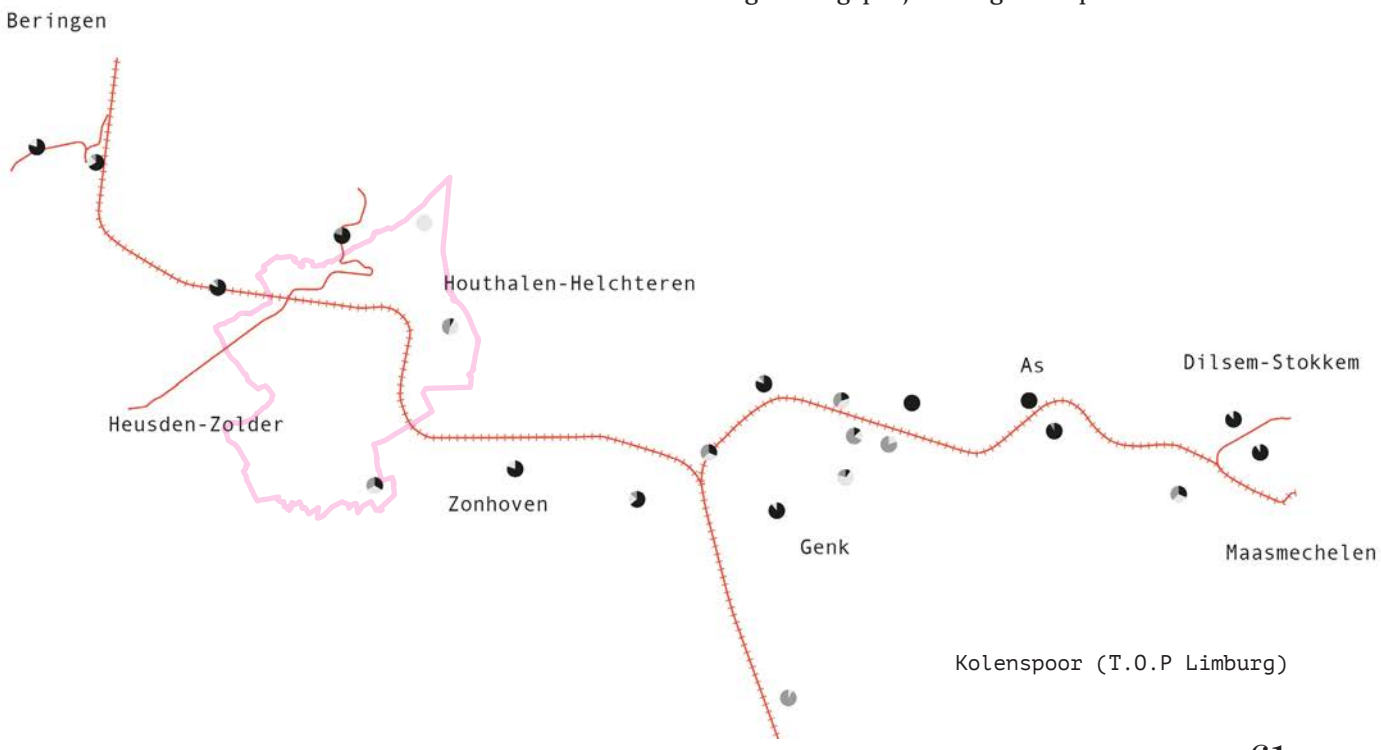
Halbeek buiten haar oevers (referentie: Lieve Gybels en Tom Broux)

Stap 5. Destabiliseer de autocultuur

De autocultuur in Heusden heeft een invloed op de leefbaarheid. De auto heeft het veel te makkelijk: een strenge, maar rechtvaardige handhaving, tegelijkertijd met een lichte afname van de parkeermogelijkheden (elk jaar 5 %) dwingen de inwoners om voor alternatieven te kiezen.

Stap 6. Haal alles uit 'Mijn Mangelbeek'

Het landinrichtingsproject de Wijers - Roosterbeek - Mangelbeek heeft een ambitieus plan voor de Mangelbeek (nu lopende). Het is goed dat de gemeente zijn schouders hier mee onderzet. De gemeente kan nu uitkijken naar toekomstige projecten: een uitbreiding naar de Halbeek? Een denser netwerk van fietsroutes om de connectie tussen Heusden en Zolder nog verder te versterken? Een ambitieus vergroeningsproject langs het spoor?.



Kolenspoor (T.O.P Limburg)

Stap 7. Zet in op een sociale mix door een gediversifieerd woonaanbod

Ontwikkel voor het centrum een strategie m.b.t. een gediversifieerd woonaanbod. De ruimtelijke condities dicteren een veelvoud aan mogelijkheden:

- appartementen of gestapelde wooneenheden aan groene ruimte, de Halbeek, of één van de toekomstige groene parken aan het spoor.
- grondgebonden gezinswoningen.
- vormen van co-housing introduceren in de mijncité's
- ...

Stap 8. Transformeer het steenwegprofiel naar een kwalitatieve winkelas met stedelijke allure

Last but not least, wordt ingezet op het commerciële 'stads'hart van Heusden. Het aanbod en de concentratie aan winkels in Heusden doet denken aan een kleine stad. Het profiel van de straat refereert echter naar het statuut van de steenweg. Deze N-weg wordt nog steeds door het Gewest beheerd als een steenweg, hetgeen het vestigen van handelszaken in de kern bemoeilijkt o.a. omdat een eigen parking voorop wordt gesteld. (zie ook AHO2. Brief aan AWV)

Een deel van de N719 heeft echter het potentieel te functioneren als een geactiveerde winkelas met brede voetpaden, geclusterd parkeren, ruimte voor aangename terrasjes, bomen, ... Het straatprofiel wordt tot een minimum herleid en het verkeer vertraagd. Een aangename verblijfs- en flaneerruimte primeert.



Koolmijnlaan (N719)









Winkelas Koolmijnlaan (bron : google streetview)

SP2. GROENE ARMEN VERBINDEN DOMEIN VAN TERLAEMEN EN BOLDERBERG MET GROENE DELLE TE HASSELT EN VIJVERGEBIED TE ZONHOVEN



Stap 1. Vertraag eventuele plannen voor de voortijdige aanleg van riolering en pleit voor een aanpassing van het zoneringsplan van de Bloemenwijk.

In het zoneringsplan (VLM, Geoloket zonering- en uitvoeringsplannen) wordt de Bloemenwijk aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied, wat betekent dat er een rioleringsstelsel voorzien moet worden op wijkniveau. Gezien het lage prioriteitsniveau dat toegekend wordt aan het gebied, zal de aanleg van riolering pas uitgewerkt worden in de volgende planperiode 2022-2027. Dit maakt het nog mogelijk om deze bestemming te laten omzetten naar individueel te optimaliseren buitengebied tijdens de opmaak van het nieuwe stroomgebiedbeheerplan 2022-2027.

Ondersteun burgers bij de uitwerking van hun eigen waterzuiveringsinstallaties. Zet voornamelijk in op inhoudelijke ondersteuning en lever de juiste partners aan. Organiseer infosessies over IBA's en de mogelijkheden om dit als buurt samen te regelen. Wijs op het belang van een scheiding van afvalwater en hemelwater waarbij infiltratie en captatie van hemelwater voorop moet staan.

Stap 2. Delete industrie Groene Delle

Zie AHO1.

Stap 3. Bevorder migratie van fauna en flora door herinrichting openbaar domein en door natuurondersteunende maatregelen in de woonwijken

Schenk aandacht aan de ontharding van het openbaar domein. Slank straten af en creëer houtkanten die de migratie van plant en dier kan bevorderen. Zie PR1. Rol ambitieus onthardingsbeleid uit.

Stel een verordening op met voorschriften rond tuinen en verharding. Beperk de verharding in tuinen, zet in op waterdoorlaatbare opritten, maak tuinafscheidingen migratievriendelijk, ..

Enkele instrumenten zijn het oprichten van bewonersgroepen en het uitstippelen van trajecten met bijvoorbeeld een innovatiesteunpunt. Op die manier kan vanuit de bewoners zelf aan natuurontwikkeling worden gedaan. Dit is de zachte weg.

Daarnaast kan ook een harde weg worden bewandeld. De oudere verkavelingen zullen stilaan van eigenaar veranderen. Indien dit gepaard gaat met grondige renovatiewerken waarvoor een vergunning nodig is, kunnen in de vergunning



Groene armen verbinden natuurgebieden

natuurondersteunende maatregelen voor de tuinen worden opgelegd. Hiervoor wordt een gemeentelijke verordening opgemaakt. Uit te werken maatregelen zijn: poreuse afsluitingen, beplanting met inheemse soorten, aandeel laten verwilderen, ontharding, ...

Stap 4. Zet in op zachte mobiliteit om verkeersslachtoffers bij dieren (en mensen) te beperken.

Zie PR5. Inzetten op wijkcirculatie.

projectgebied: wonen + bos

projectgebied: Groene Delle

projectgebied: stop ontwikkeling riolering

bebouwing

industrie

natuurgebied

water

SP3. ONDERZOEK ENERGETISCHE POTENTIES VAN MIJNSITE

Het sluiten van de mijnsite in Zolder betekende het einde van een tijdperk in Limburg, én in België. De mijnsites in Limburg zijn allemaal in handen van de LRM die het patrimonium beheert en de sites een nieuw leven geeft door in te zetten op diverse aspecten, van toerisme en recreatie tot wetenschapsparken. Mijnsites kunnen echter een tweede leven krijgen door in te zetten op hernieuwbare energie. De steenkoolmijn, ooit een bron van bodem- en grondwaterverontreiniging, ziekte, .., kan zo bijdragen aan de energietransitie.

Naast de klassieke energiebronnen, kunnen ook alternatieve methoden mogelijk zijn. Zo kan de steenkoolmijn warm water bevatten dat kan gebruikt worden voor verwarming (cf. geothermie). Een voorbeeld van zo'n project is het mijnwaterproject in Heerlen waardoor 270 woningen en industrie- en kantoorgebouwen verwarmd worden (Mijnwater, s.d.).

Daarnaast kunnen mijnsites ook een batterij worden voor energie afkomstig van windturbines en zonnepanelen. Via een hydro-elektrische centrale kan water opgepompt worden uit een mijnbekken of -schacht om energie op te slaan. Door het water langs turbines naar beneden te laten stromen, kan elektriciteit geproduceerd worden (cf. Prosper-Haniel mijn, Duitsland). Een tweede mogelijkheid is het laten zakken en opheffen van een zwaar gewicht in mijnschachten (cf. Engelse start-up Gravitricity). De volgende stappen kunnen genomen worden:

Stap 1. Zoek de situatie uit

Zoek samen met de Limburgse Reconversiemaatschappij uit wat er met de mijnschachten gebeurd is na de sluiting in 1992. Deze informatie is belangrijk omdat het bepaalt of er mogelijkheden zijn rond hernieuwbare energie en dewelke.

Stap 2. Zoek partners

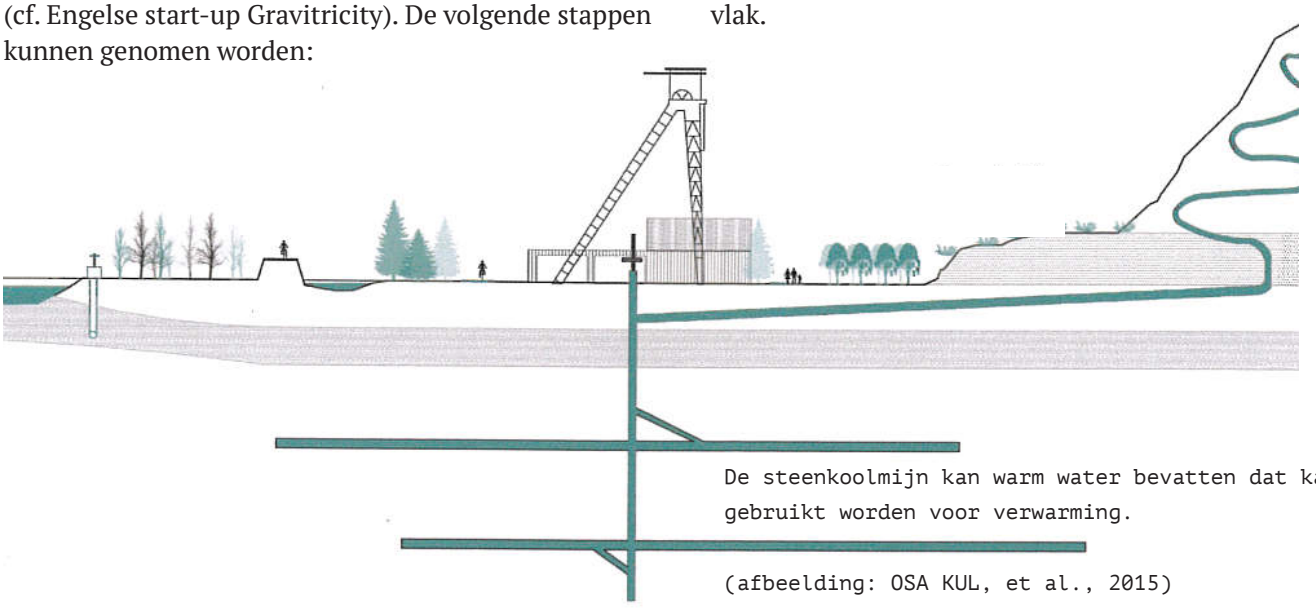
Neem contact op met belangrijke partners, zoals universiteiten en experts inzake hernieuwbare energie. Bekijk samen de mogelijkheden. Het volgende stappenplan kan hierbij gevolgd worden (gebaseerd op Sunshine for Mines, 2017):

a. Beoordeel de mogelijkheden rond zon, wind en alternatieve energie- en opslagbronnen.

b. Uitvoeren van een screening om te kijken wat de voorwaarden zijn waaraan moet worden voldaan. Aspecten die opgenomen moeten worden zijn milieuaspecten (bv. gebruiksbeperking in kader van sanering, geologie, natuur) en regelgeving. Stel een evaluatieformulier op waarin deze verschillende aspecten opgenomen worden.

c. Beoordeel op basis van de screening elke mogelijkheid. Bekijk of er maatregelen genomen kunnen worden om aan bepaalde aandachtspunten tegemoet te komen. Kies een of enkele projecten.

d. Haalbaarheidsanalyse: Bekijk de haalbaarheid van het project, zowel op technisch als op economisch vlak.



De steenkoolmijn kan warm water bevatten dat kan gebruikt worden voor verwarming.

(afbeelding: OSA KUL, et al., 2015)

SP4. ONDERZOEK DE MOGELIJKHEDEN ROND GEOTHERMIE

Naast de potenties van de mijnsite (zie SP 3), komen ook andere plaatsen van Heusden-Zolder mogelijk in aanmerking voor de toepassing van diepe geothermie. Een belangrijke hulpbron die gebruikt kan worden is de studie van VITO die gekeken heeft naar de potenties en winstgevendheid en dit voor verschillende scenario's (2015, p. 14 e.v.). Om dit te visualiseren zijn er diverse profijtkaarten opgesteld, waaronder een voor de visie Kolenspoor 2050. Op basis van dit kaartmateriaal kan gekeken worden welke regio's binnen Heusden-Zolder in aanmerking komen voor een warmtenet o.b.v. diepe geothermie.

Daarnaast kan het ENA-bedrijventerrein Zolder-Lummen aangeduid worden als een potentiële locatie voor het uitrollen van een geothermiecentrale met warmtenet, aangezien hier verschillende bedrijven gevestigd zijn met een grote warmtevraag, zoals Umicore, Vandereyt Lakkerij, Alural Lummen en Rezinal (Geopunt, Warmtekaarten).

Volgende stappen kunnen genomen worden:

1.Ontwikkel een ruimtelijke visie, gekoppeld aan een warmtekaart.

Naast het energetische aspect, moet er ook gekeken worden naar ruimtelijke aspecten, zoals de knooppuntwaarde van woongebieden om te bepalen of een gebied zowel energetisch als ruimtelijk goed gelegen is. Betrek (buurt)gemeenten in de ontwikkeling van deze visie om het uitrollen van een energetisch kolenspoor mogelijk te maken.

2. Pas het stedenbouwkundig beleid aan:

a. Gebruik de warmtekaart om goed gelegen gebieden te verdichten. Onderzoek de mogelijkheden van (diepe) geothermie bij eventuele ontwikkelingsprojecten om zodoende nieuwe gebouwen te voorzien van warmte;

b. Ontmoedig de installatie van klassieke verwarmingstechnologieën op stookolie of gas en promoot de aanleg van lage-temperatuurverwarmingssystemen via premies, e.d.;

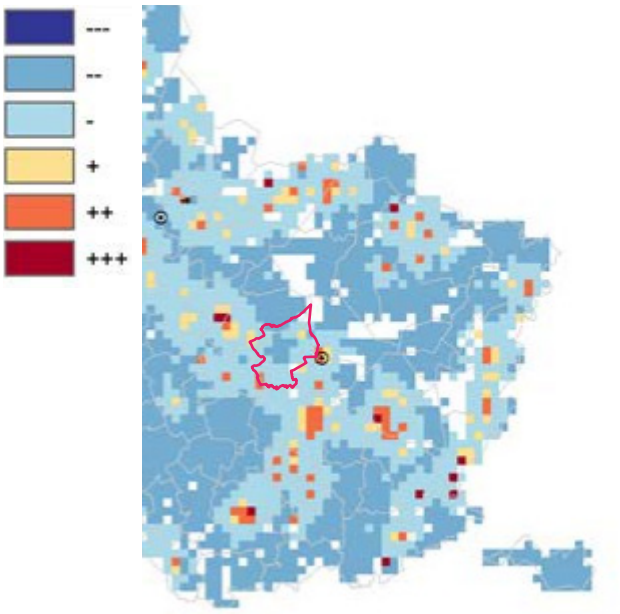
c. Verplicht de installatie van een lage-temperatuurverwarmingssysteem voor nieuwbouw of uitgebreide renovaties via het stedenbouwkundig beleid;

3. Bouw investeringen aan de openbare infrastructuur af

in gebieden die volgens de warmtekaart ontdicht moeten worden (cf. SP2);

4. Creer een lokaal draagvlak

Om een lokaal draagvlak te creëren rond hernieuwbare energie is het belangrijk dat burgers betrokken worden én de baten verdeeld worden over de (lokale) maatschappij. Betrek burgers bij het proces en zet in op rechtstreekse participatie via een financiële coöperatie. Volg hierbij de zeven coöperatieve principes, ook wel ICA-principes genoemd (Coopkracht, s.d.).



Kansrijke gebieden voor warmtenetten aan te leggen. (afbeelding: VITO, 2015)

SP5. DIGITALE VRACHTWAGENSLUIS WESTLAAN

De kern van Viversel heeft te kampen met sluipverkeer richting de industriezone Zolder-Lummen, gelegen ten westen van het Albertkanaal. Het vrachtverkeer neemt ondanks de tonnagebeperking afrit 27 (E314) om zo via de Westlaan en doorheen de kern van Viversel het industrieterrein te bereiken. Terwijl er via afrit 'Zolder-Lummen' 26bis (E313) directe ontsluiting is tot de gelijknamige industriezone.

Het zwaar verkeer dient in de juiste richting (afrit 26bis/E313) gestuurd te worden. Hiervoor zal énerzijds signalisatie nodig zijn om kenbaar te maken dat de industriezone via afrittencomplex 26bis bereikbaar is. Anderzijds kan door middel een digitale vrachtwagensluis het vrachtverkeer op Westlaan gehandhaafd worden. Door middel van camera's en weegsensoren op de brug over het kanaal kan dit vrij efficiënt worden geregeld. In dit project is de samenwerking van verschillende partners gewenst, waarbij elke partner zijn verantwoordelijkheid moet opnemen in de implementatie:

1/ Heusden-Zolder: Beheers en sanctioneer zwaar verkeer door middel van een digitale vrachtwagensluis

Door middel van een digitale vrachtwagensluis en via het systeem van GAS-boetes kan de gemeente het doorgaand vrachtverkeer op de Westlaan handhaven. De camera's worden bijvoorbeeld geplaatst ter hoogte van de brug over het Albertkanaal.

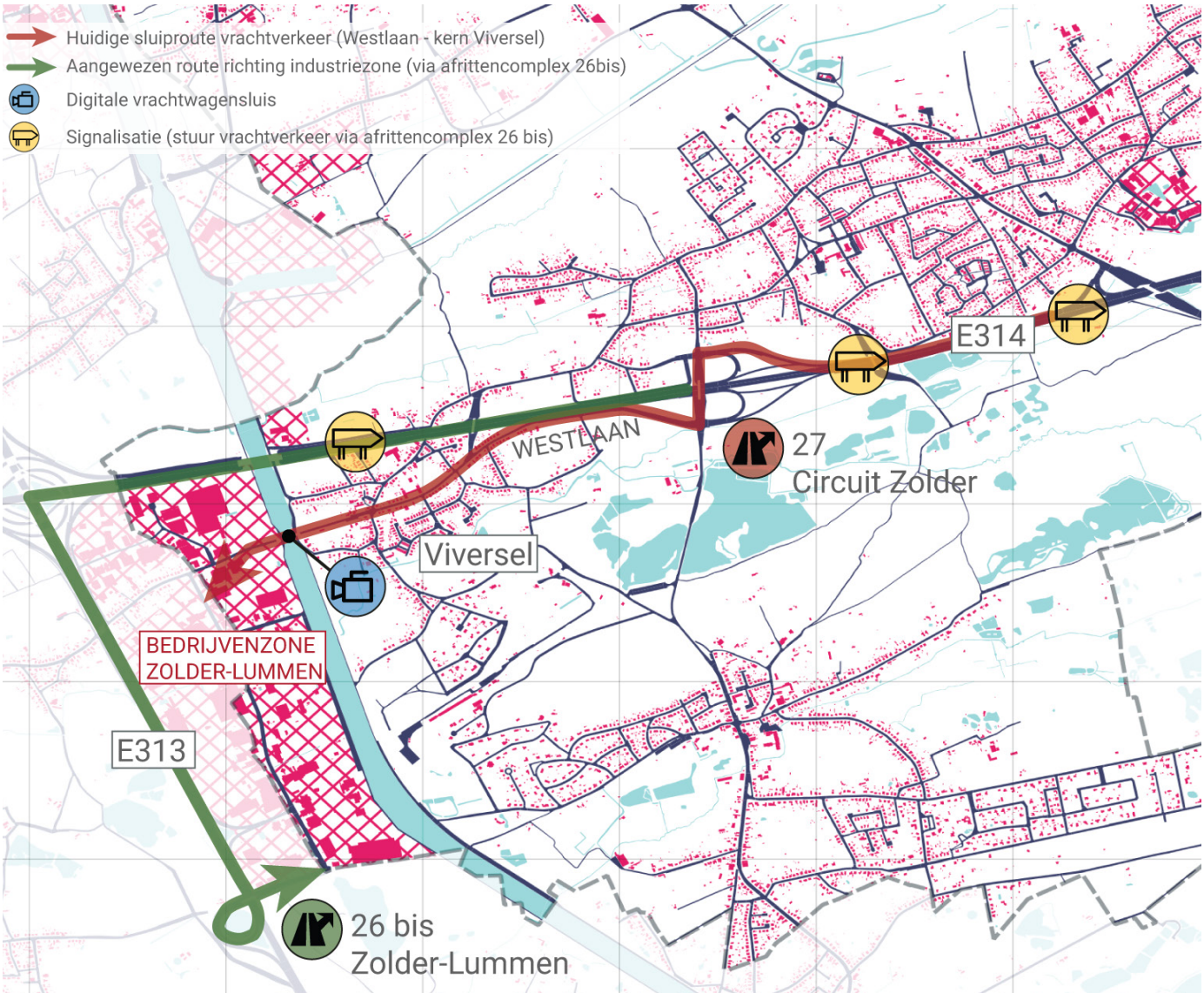
2/ Agentschap Wegen en Verkeer: Signalisatie

Uiteraard dienen chauffeurs op de hoogte gebracht te worden van de te volgen route. Op de snelwegen is er nood aan duidelijke signalisatie waarbij op een goed leesbare wijze kenbaar gemaakt wordt dat verkeer met bestemming industriezone Zolder-Lummen het gelijknamige afrittencomplex 26bis (E313) dient te nemen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij AWV die instaat voor het beheer van de snelwegen.

3/ Bedrijven industriezone Zolder-Lummen: Informeren, communiceren en sensibiliseren

Samenwerking met en communicatie vanuit de bedrijven zal nodig zijn om medewerkers en het aan- en afrijdend vrachtverkeer te informeren rond veilig verkeer en mobiliteit.

De campagne kan ook ruimer gaan met gerichte sensibiliseringsacties zoals het verspreiden van praktische informatie rond multimodale bereikbaarheid, fietsopleidingen, het voorzien van een jaarlijks fietsonderhoud en andere bewustmakingscampagnes kunnen werknemers sturen naar een modal shift.
Dit alles kadert idealiter binnen een globale mobiliteitsstrategie voor de bedrijvenzone. Hiervoor zal eerst een diagnose van het mobiliteitsprofiel van de bedrijven nodig zijn, waaruit blijkt welke vervoerswijzen best aangemoedigd worden. Bovendien kan de opmaak van een bedrijfsvervoerplan, indien op heden nog niet geïmplementeerd, de overstap van gemotoriseerde verplaatsingen naar duuzame vervoersmiddelen bevorderen. Een mobiliteitscoördinator vervult bij dit alles een essentiële rol en dient als tussenschakel voor alle actoren in het gevoerde mobiliteitsbeleid.
De aanstelling van een mobiliteitscoördinator is bijgevolg onontbeerlijk voor de implementatie van een doeltreffend en relevant vervoersplan.


Huidige sluiproute vrachtverkeer (Westlaan - kern Viversel)
Aangewezen route richting industriezone (via afrittencomplex 26bis)
Digitale vrachtwagensluis
Signalisatie (stuur vrachtverkeer via afrittencomplex 26 bis)
E314
WESTLAAN
27
Circuit Zolder
Viversel
BEDRIJVENZONE
ZOLDER-LUMMEN
E313
26 bis
Zolder-Lummen

4.3 PROGRAMMA'S

PR1. ONTHARDINGSBELEID OPSCHALEN

Dit programma richt zich in de eerste plaats op de veelal overgedimensioneerde publieke ruimte in de verkavelingen. Door het zeer versnipperde karakter ligt in Heusden-Zolder de oppervlakte publieke ruimte per inwoner zeer hoog. Mede ten gevolge van de lage densiteit en de uitgestrektheid, is de publieke ruimte in de verkavelingen ondergebruikt. Ze fungeert niet of nauwelijks als ontmoetingsplek of sociale ruimte omdat ze niet gericht is op de zwakke weggebruiker, maar vooral omdat er te weinig gebruikers voorhanden zijn.

In een verkavelingslandschap is het grootste deel van de wegenis enkel belast met bestemmingsverkeer. Een heraanleg van de straat met een verkeersremmend profiel heeft dan ook geen verdere gevolgen voor het verkeer in de omgeving.

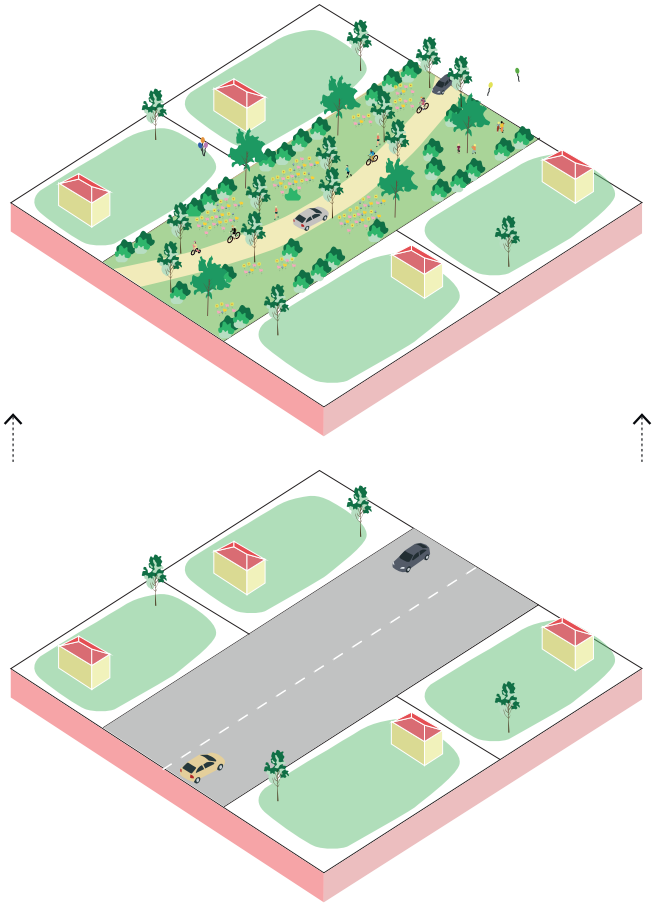
Dit programma stelt een stappenplan voor om de overtollige publieke ruimte terug te geven aan de natuur en een ambitieus onthardingsbeleid uit te rollen:

Stap 1. Knippen wegenis door valleien

Hoeveel verschillende manieren moet een auto hebben om van de ene naar de andere plek te gaan? Voor al de straten die de vallei kruisen, wordt bekeken of ze geknipt kunnen worden, om zo opnieuw plek te geven aan het water, de natuur en de zwakke weggebruiker. Dit kan op zich morgen al gebeuren door het plaatsen van bloembakken in het midden van de straat (zie ook QW3. Overtuigen door te doen).

stap 2. Ontharden doodlopende straten

Er wordt gestart met de doodlopende straten in verkavelingen. In Heusden-Zolder is dit goed voor heel wat lengte meter aan wegenis met een breedte tussen 4 en 10 m. Hiervoor wordt een nieuw straatprofiel opgesteld met één enkel rijvak van maximum 2m50. Op die manier wordt de helft tot ¾ van de verharde oppervlakte teruggegeven aan de natuur. Deze groenzone kan men gecontroleerd laten verwilderen, al dan niet met integratie van elementen ter ondersteuning van een natuurlijk waterbeheer (greppels, grachten, ….).



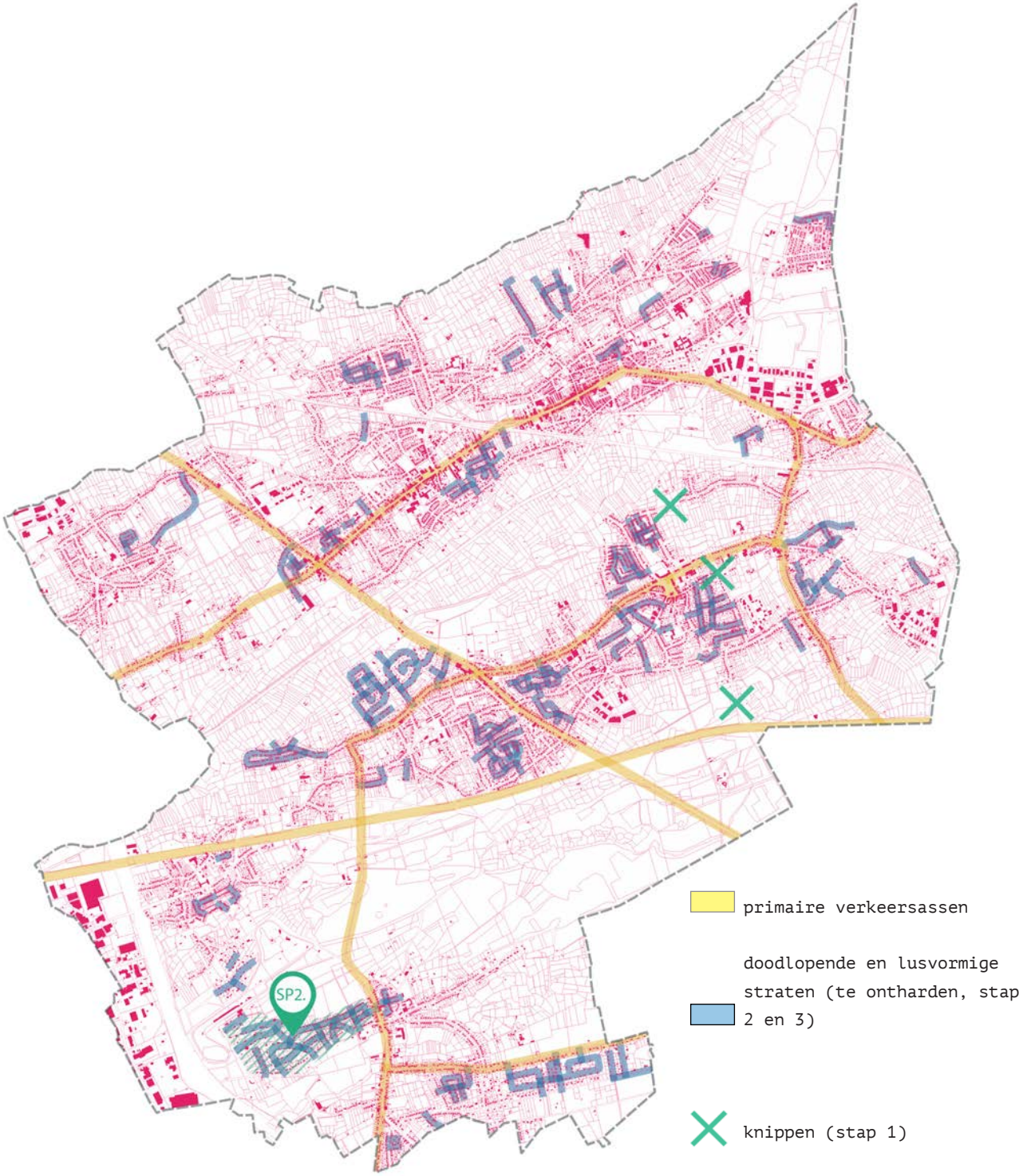
stap 3. Lusvormige verkavelingen

Hetzelfde versmalde straatprofiel kan worden toegepast in verkavelingen in lusvorm.

Het is evident dat deze aanpak in de eerste plaats wordt toegepast in de oudste woonwijken waar de wegenis stilaan aan vervangen toe is.

stap 4. Overige wegenis met uitzondering van de primaire verkeersassen

De primaire verkeersassen worden uitgesloten van het programma. Deze stap impliceert een categorisering van het wegennetwerk. De rest van het weefsel komt in principe in aanmerking voor ontharding en overname door de natuur.



De doelstelling van deze concrete aanpak is:

. Meer ruimte te bieden voor ecologische verbindingen en verwilderde natuur.

. In combinatie met maatregelen m.b.t. tuinen draagt dit ook bij tot het herstellen van migraties van fauna en flora.

. De ontharding in de praktijk om te zetten, hetgeen bijdraagt tot de waterhuishouding.

. Zachte vervoersmodi stimuleren door het verkeer te vertragen, elke straat wordt op die manier deel van een zacht netwerk dat zowel recreatief als functioneel kan worden ingezet.

. Luchtkwaliteit en geluidsoverlast verminderen door het verkeer te vertragen.

. Onderhoudskost verlagen.

. Een aangename woonomgeving in de natuur.

Vlaanderen breekt uit!

In het kader van de proeftuin ontharding van de Vlaamse overheid kunnen subsidies aangevraagd worden voor dergelijke onthardingsinitiatieven. Dit onthardingsprogramma zou perfect passen onder de categorie 'weg weg'. De gemeente diende reeds een subsidieaanvraag in voor de proeftuin ontharding voor het stuk Koolmijnlaan tussen Helzold en het mijnterrein: een stap in de goede richting.

PR2. GEDIVERSIFIEERDE VERDICHTINGSSTRATEGIE

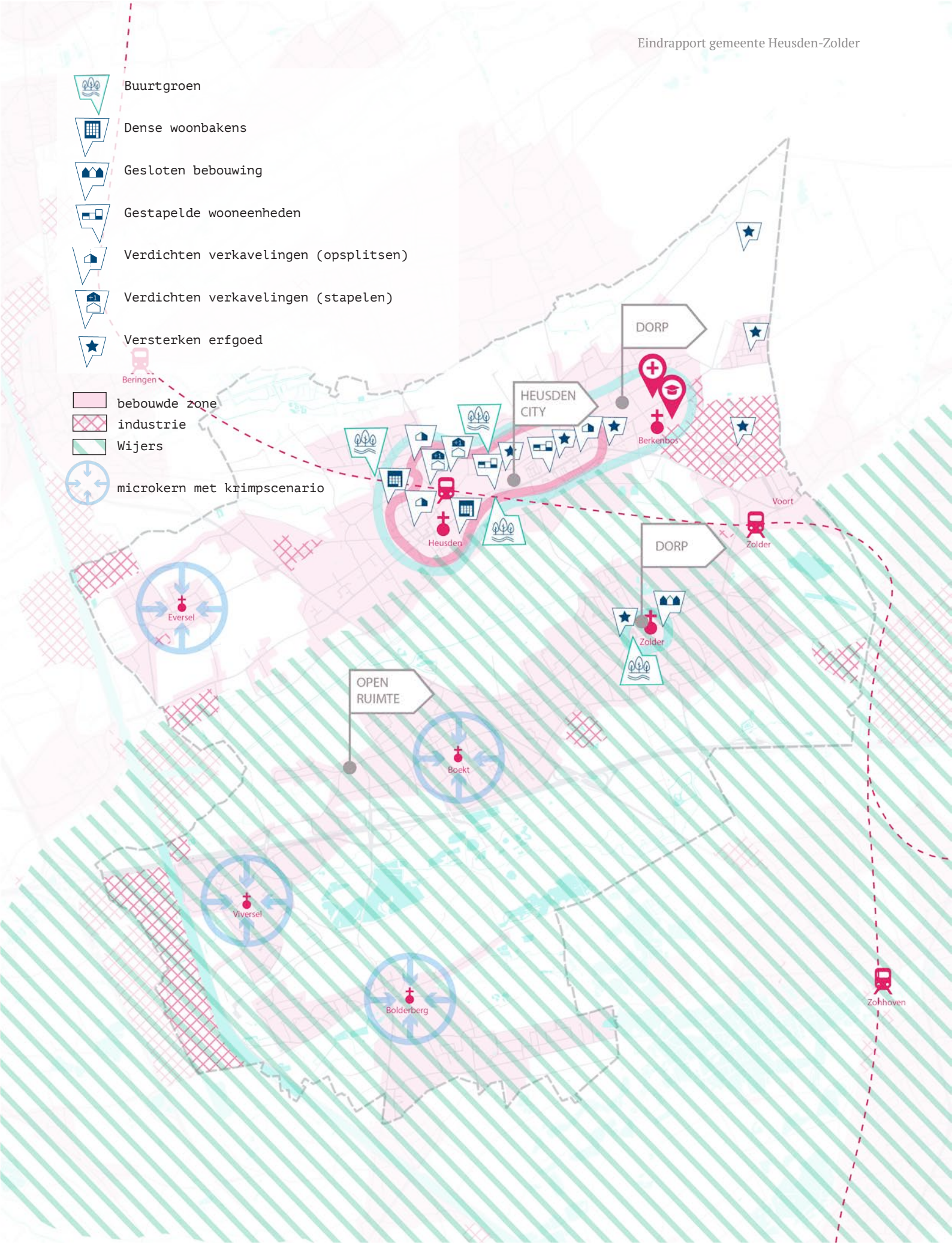
Heusden is een 'dorp' met de voorzieningen van een stad (ziekenhuis, middelbare school), maar ook met uitdagingen die op dezelfde lijn zitten als deze van een stad: grote sociale en culturele verschillen, parkeerproblemen, sluikstorten, samenvoegen van kleinere gebouwen voor het creëren van grote winkelruimtes,... Bijgevolg is een injectie van stedelijk formaat hier op zijn plaats: groene corridors, strategische en kwalitatieve verdichtingsprojecten, performantere verbindingen met het openbaar vervoer... (zie ook SP1. 'Heusden City').

In de andere kernen, waar weinig tot geen voorzieningen voor handen zijn en de knooppuntwaarde zeer laag is, is een veel gematigdere verdichtingsstrategie gewenst. Voor het open ruimte gebied van de Wijers, gaan we nog een stapje verder en is ontdichting op zijn plaats.

Voor de gemeente dient dus een gediversifieerd verdichtingsbeleid te worden uitgewerkt. Onderstaand schema formuleert hiertoe een eerste aanzet.

Horizontaal wordt een onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden en verticaal worden aspecten uit het verdichtingsbeleid behandeld (snelheid, dichtheid, flankerende maatregelen, maatschappelijke winsten). Verder onderzoek dient deze aanzet te verfijnen.

	Heusden 'city'	**woonkernen Zolder, Berkenbos (slechts beperkte perimeter rond historisch dorpshart)**	**open ruimte (linten) dorpsranden valleien en de Wijers**
Snelheid	Zo snel mogelijk t.v.v. open ruimte creatie	Niet stimuleren	Absoluut niet meer toelaten
Dichtheid	> 40 wo/ha	Te onderzoeken	Stoppen (rand) Ontdichten (open ruimte / linten)
Typologie	Gediversifieerd woonaanbod	Compact grondgebonden	Hier geen opdeling of appartementisering toelaten
Flankerende maatregelen	Buurtgroen Slim parkeerbeleid (oplossing voor bestaande parkeerproblematiek) Voorzieningen	Absoluut flankerende maatregelen nodig voor duurzame mobiliteit (promoten of verplichten deelwagens, elektrische deelfietsen, investeren in zachte verbindingen naar de stations).	
Maatschappelijke meerwaarde	Versterken van kernfunctie en performantie openbaar vervoer	Versterken dorpsstructuur en behoud identiteit	Beschermen van de open ruimte


Buurtgroen
Dense woonbakens
Gesloten bebouwing
Gestapelde wooneenheden
Verdichten verkavelingen (opsplitsen)
Verdichten verkavelingen (stapelen)
Versterken erfgoed
bebouwde zone
industrie
Wijers
microkern met krimpscenario
Beringen
DORP
HEUSDEN CITY
Berkenbos
Heusden
Voort
Zolder
DORP
Zolder
Eversel
OPEN RUIMTE
Boekt
Viversel
Bolderberg
Zolhoven

PR3. AMBITIE WORDT PROGRAMMA: MOZAÏEKLANDSCHAP ALS ONTDICHTINGSSTRATEGIE VOOR ZOLDER

stap 1. RUP Zolder: Reken uit en pas aan

Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan het RUP Zolder. Dit RUP heeft als primair doel een antwoord te bieden op het verouderd en complex kluwen van BPA's en verkavelingsvoorschriften. Het RUP maakt een zeer grote verdichting van Zolder mogelijk, maar stelt hierbij zoveel niet in vraag:

- Waarom zoveel meer woonpotentieel toelaten dan nodig? Waar zijn de kritische cijfers? Hoeveel woonpotentieel creëert het RUP daadwerkelijk bij en welke bewonersprognoses worden hierbij in acht genomen?
- Waarom koppelt de gemeente de creatie van zoveel woonaanbod niet aan de wegname van minder strategisch gelegen wooneenheden?
- Waarom wenst de gemeente te verdichten in het gebied van de Wijers?
- Waarom wenst de gemeente te verdichten op een plek waar de voorzieningen erg laag zijn? Buiten enkele basisscholen, het gemeentehuis en een winkel is Zolder een slaapdorp.

Het verdichten van Zolder is niet de juiste weg. Integendeel, het ontdichten t.v.v. natuurontwikkeling staat voorop. Met andere woorden dient het RUP grondig te worden herzien met het oog op een gediversifieerde verdichtingsstrategie (PR2) waarbij enkel de dorpskern een beperkte verdichting kan opnemen. Elke verdichting wordt hierbij gekoppeld aan ontdichting elders in de gemeente.

stap 2. opstarten 'natuurontwikkelingen in tuinen' / bos + wonen

Het voorbeeld van Treescape waarbij de creatie van boom - en boselementen wordt gekoppeld aan andere functies, werd reeds geïllustreerd in SP2. Deze stap beoogt het versterken van de natuur binnen het bestaande woonweefsel. Daarnaast kunnen ook volgende mozaïekbouwstenen onderzocht worden: wonen + heide, wonen + water (zie afbeeldingen hiernaast),...

stap 3. Stop de uitbreiding van 'De Lange Beemden' en herlokaliseer op termijn deze ambachtenzone

Deze ambachtenzone bevindt zich t.h.v. de vallei van de Laambeek en is omgeven door biologisch waardevol landbouwgebied dat in praktijk eerder fungeert als natuurgebied. Daarnaast is de locatie van de ambachtenzone helemaal afhankelijk van de auto (deze bevindt zich naast een afrit van de E314), en steunt dus niet op een duurzame ontsluiting. In de eerste plaats moet een eventuele uitbreiding gestopt worden. Daarnaast kan gekeken worden naar de herlocalisatie van deze lokale bedrijven naar de nabij gelegen ENA zones zodat de ruimte efficiënter gebruikt wordt. Dit kan de eerste stap zijn in het daadwerkelijk bijcreëren van natuur.

stap 4. Gefaseerde ontdichting van de Wijers

Het ontdichten van de Wijers veronderstelt het opstarten van een actief ontdichtingsprogramma:

1. Alle WUG's schrappen

2. Inbreidingszones en onbebouwde kavels in woongebied, maar buiten microkern, bevriezen

3. Kleinere entiteiten op compactere manier in vastgelegde microkernen (quota) (zie ook PR2. gediversifieerde verdichtingsstrategie)

4. Verlagen quota of gemeenteoverschrijdend verhandelen van grondrechten met Hasselt

In het hoofdstuk publieke slagkracht wordt onder 'PSK1 Ontsnipper de groene stroken en versterk de open ruimte', het juridisch instrumentarium aangereikt om dit programma te concretiseren.

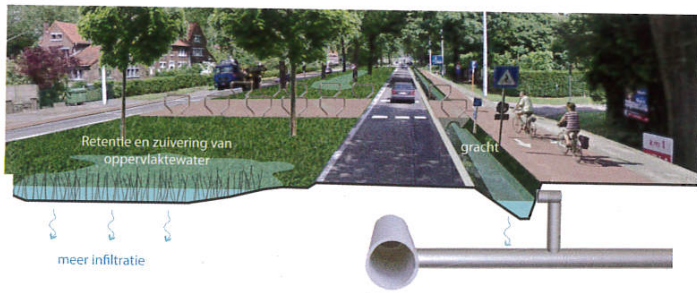


VOOR



NA

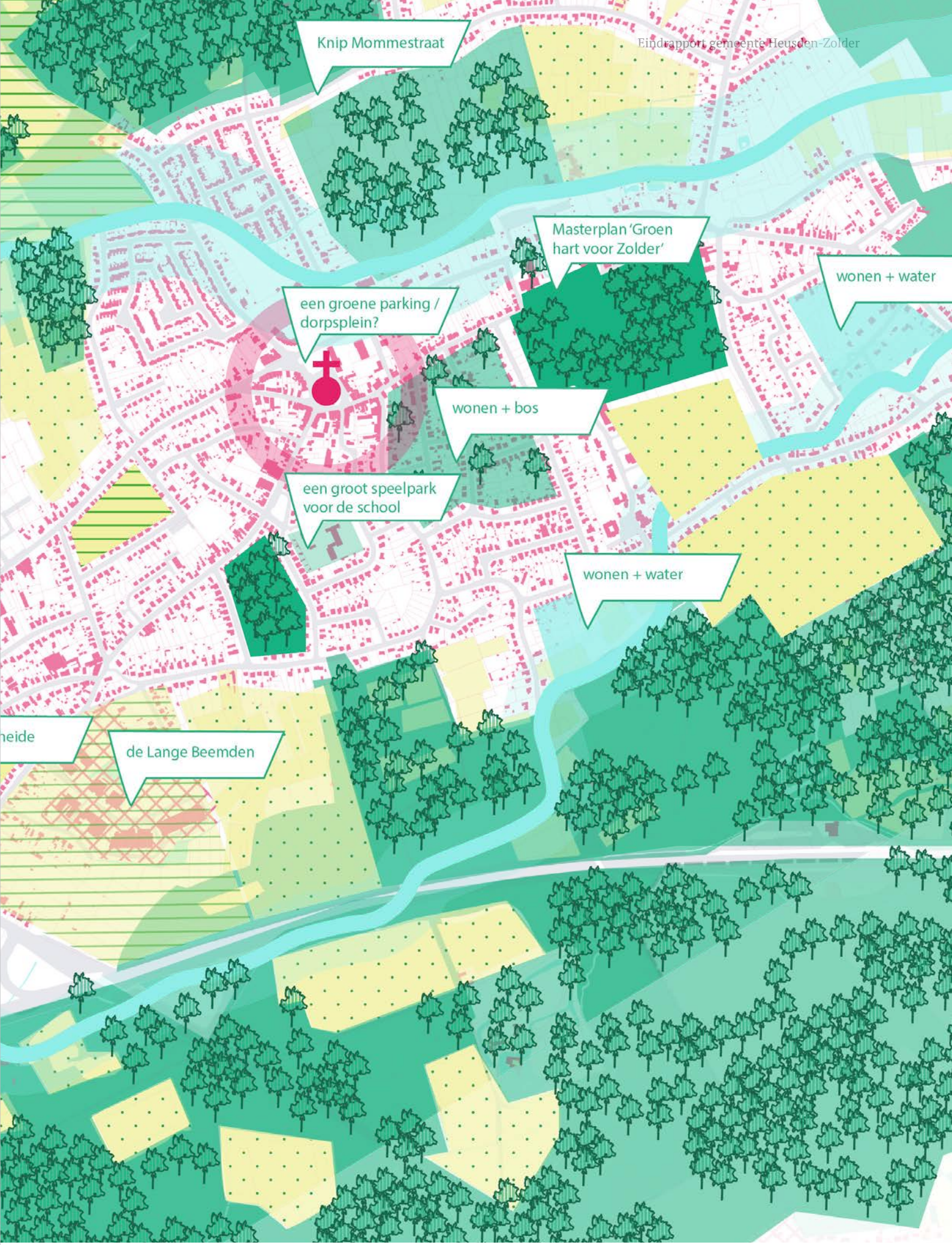


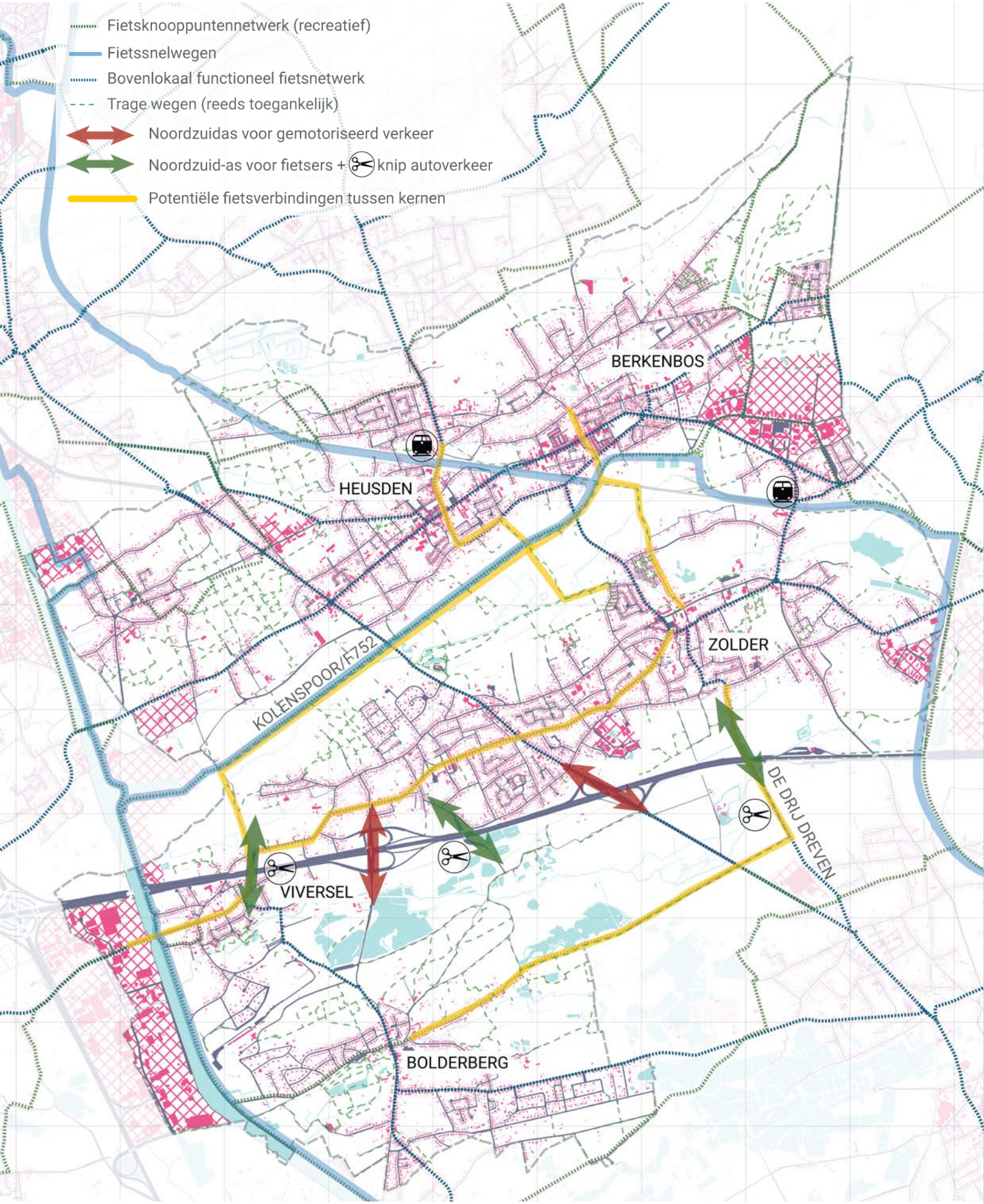




Bovenstaande afbeeldingen (ASO KUL et al., 2015) tonen de mogelijke werking van de mozaïekbouwsteen 'wonen + water'. Hierbij wordt tevens aandacht gegeven aan een afzonderlijk en natuurlijk systeem van afvoergrachten voor hemelwater. Deze oefeningen werden gedaan in dezelfde context als deze van Zolder (bovenmaatse bouwblokken, valleien als achterkanten, wijken met royale publieke ruimten, etc...) en vormen interessante inspiratiebronnen voor het verder ontwikkelen van de blauwgroene ecologische vingers binnen de verkavelingsstructuur.


bebouwde ruimte
water
industrie
natuurgebied (gesloten landschap)
natuurgebied (open landschap)
productief landschap
wonen + bos
wonen + bos
wonen + water
wonen + bos
wonen + water


Knip Mommestraat
Masterplan 'Groen hart voor Zolder'
wonen + water
een groene parking / dorpsplein?
wonen + bos
een groot speelpark voor de school
wonen + water
heide
de Lange Beemden


Fietsknooppuntennetwerk (recreatief)
Fietssnelwegen
Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk
Trage wegen (reeds toegankelijk)
Noordzuidas voor gemotoriseerd verkeer
Noordzuid-as voor fietsers + knip autoverkeer
Potentiële fietsverbindingen tussen kernen
BERKENBOS
HEUSDEN
ZOLDER
KOLENSPOOR/F752
DE DRIJ DREVEN
VIVERSEL
BOLDERBERG

“Niemand is verplicht om de auto te nemen.” (over het fileleed in de gemeente)

Deelnemer workshop BWMscan maart 2019

PR4. CREËER EN ACTIVEER SLIMME SCHAKELS VOOR DAGELIJKSE VERPLAATSINGEN MET DE FIETS

Om dagelijkse en functionele verplaatsingen met de fiets aantrekkelijker te maken zal er ingezet moeten worden op een autobeleid waarbij verplaatsingen over korte afstand met de auto minder vanzelfsprekend worden. Parallel is het creëren van zachte verbindingen tussen de kernen als alternatief voor de auto uiteraard nodig om fietsgebruik te stimuleren. We pleiten voor een ontvlochten systeem waarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de verbindende assen voor gemotoriseerd verkeer en deze voor fietsers. Daarnaast is nood aan een duidelijke communicatie naar de inwoners toe, om hen te informeren over de mogelijke fietsroutes binnen de gemeente.

1. Grijp in in autosysteem voor kwaliteitsvolle zachte verbindingen

Het beste fietsplan is vaak nog steeds een autoplan. Door meer structuur in de wegenis voor de auto aan te brengen, en deze via harde maatregelen ook fysiek te implementeren, wordt een aangename fiets- en wandelomgeving gecreëerd. Hiervoor roepen we het bestuur op om te durven kiezen.

De Drij Dreven tussen Zolder en Zonhoven is een goed voorbeeld van een weg die op heden gebruikt wordt als verbindingsas voor autoverkeer – maar ook als sluiproute – en indien omgevormd tot autovrije fietsas veel voordelen met zich mee kan brengen. De weg kampt met verschillende problemen gaande van gebrekkige fietsinfrastructuur, overlast door sluipverkeer, te hoge snelheden tot sluikstorten. Door de ligging in groene omgeving en gezien de route geselecteerd werd als onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk vormt De Drij Dreven de ideale kandidaat voor een nieuwe autovrije fietsverbinding tussen Zolder en Zonhoven. Het knippen van De Drij Dreven voor autoverkeer zal enerzijds de nadelen van sluipverkeer, verkeersonveiligheid en sluikstorten wegnemen en anderzijds wordt zo een volwaardige fietsas gecreëerd. Bovendien worden kansen geboden voor meer groen: het wegprofiel kan beperkter met minder verharding. Het autoverkeer van Zolder naar Zonhoven en vice versa heeft voldoende andere opties gezien er naast De Drij Dreven nog twee andere verbindingswegen zijn met Zonhoven (N72 en Laambroekstraat). Om draagvlak te creëren bij inwoners en gebruikers van de verbindingsweg is goede communicatie belangrijk. Een mogelijke werkwijze is om te starten met een proefopstelling die na evaluatie wordt bestendigd. Gezien het hier gaat over een verbindingsweg naar Zonhoven, is overleg en samenwerking met de buurgemeente uiteraard noodzakelijk.

Naast de Drij Dreven komen nog twee andere bruggen in het vizier, met name aan Lummenweg en Weyerman. Weyerman is reeds een autoluwe verbinding en vraagt allicht geen aanvullende sturende maatregelen. Door Lummenweg als fietsbrug te laten functioneren ontstaat een interessante schakel om Viversel en de bedrijvenzone aan het Albertkanaal met Zolder te verbinden.

2. Kernen verbinden voor zachte weggebruikers

Om verbindingen voor voetgangers en fietsers te realiseren tussen de verschillende kernen en attractiepolen kan ondermeer het trage wegennetwerk ingezet worden. De gemeente werkt momenteel aan de opwaardering van het trage wegennetwerk zodat het ook ingezet kan worden voor functionele verplaatsingen. Door in te grijpen op autobeleid kunnen mogelijke routes geselecteerd worden, die bijvoorbeeld reeds een ondergeschikte rol hebben als (auto)verkeersas, en omgevormd tot functionele fietsas. Via vooraf geformuleerde criteria kunnen mogelijke fietsroutes afgewogen worden. Voorbeelden van selectiecriteria zijn: fietspotentieel van de route, directheid van de route, aantal missing links langsheen route in de huidige situatie en omgevingskwaliteit.

Kleine ingrepen op strategische plaatsen kunnen reeds een grote meerwaarde betekenen voor de verkeersveiligheid en leefkwaliteit in de buurt. Zo kunnen er bijvoorbeeld in woonwijken met een probleem van sluipverkeer eenvoudigweg paaltjes gebruikt worden als autofilter. Via een proefopstelling kunnen inwoners wennen aan de gewijzigde toestand en de voordelen die het voor hen kan opleveren. Dit kan bijvoorbeeld toegepast worden in de Irislaan te Bolderberg waar de gemeente reeds de intentie heeft een knip in te richten als reactie op het sluipverkeer. Een andere optie, bijvoorbeeld in schoolomgevingen,

is het inrichten van een straat als fietstraat. Zo wordt de fietser op de voorgrond geplaatst. Ook dit vergt slechts een beperkte ingreep: via plaatsing van een verkeersbord en het aanbrengen van een fietsstraat-pictogram kan op korte tijd een nieuwe fietsas gecreëerd worden.

3. Communicatie

Heusden-Zolder heeft een zeer uitgebreid netwerk van trage wegen, dat men ook verder wenst op te waarderen tot functionele routes. Het netwerk wordt vandaag nog onderbenut, voornamelijk doordat inwoners niet genoeg op de hoogte zijn van de mogelijkheden die het netwerk biedt of nog te weinig inzicht hebben in de afstanden en routes tot hun bestemming. Het opmaken van duidelijk leesbare routekaarten, gericht op inwoners en schoolgaande kinderen, kan een eerste manier zijn om hen hiervan bewust te maken. Via gestructureerde kaarten waar de hoofdassen, fietsassen, knooppunten op weergegeven zijn, zullen gebruikers op voorhand hun mogelijk traject van bv. woonplaats naar school kunnen uitstippelen. Daarnaast is het belangrijk om ook op het terrein zelf de wandelaars of fietsers te informeren via signalisatie. Bewegwijzering met een eigen routetaal en/of logo kunnen gebruikers attent maken op de af te leggen afstand (inclusief tijdsindicatie), de te volgen richting, mogelijke eindbestemmingen… Een fietskaart met de hoofdroutes helpt als communicatie instrument.

PR5. INZETTEN OP WIJKCIRCULATIE

Definieer woonlobben of wijken waarbinnen de verblijfsfunctie en -kwaliteit primeert. Aan de hand van circulatiemaatregelen in de wijk wordt doorgaand verkeer geweerd en bestemmingsverkeer gestuurd door middel van het principe van selectieve bereikbaarheid. Doorgaand verkeer wordt gebundeld op verkeerswegen buiten de woonwijken. Lokaal bestemmingsverkeer is er uiteraard wel nog mogelijk, maar in de eerste plaats is het een verblijfsgebied waar het veilig en prettig is om te vertoeven. Daarom worden slechts een beperkt aantal erftoegangswegen vanaf de verbindingsweg tot de wijk voorzien, die bovendien ingericht worden als een ‘poort’ waardoor automobilisten meteen attent gemaakt worden op het verblijfskarakter van de wijk. Het autoluwe karakter van de wijk nodigt automatisch uit tot fietsen en maakt het mogelijk om de wijk te laten uitgroeien tot een ontmoetingsruimte voor bewoners.

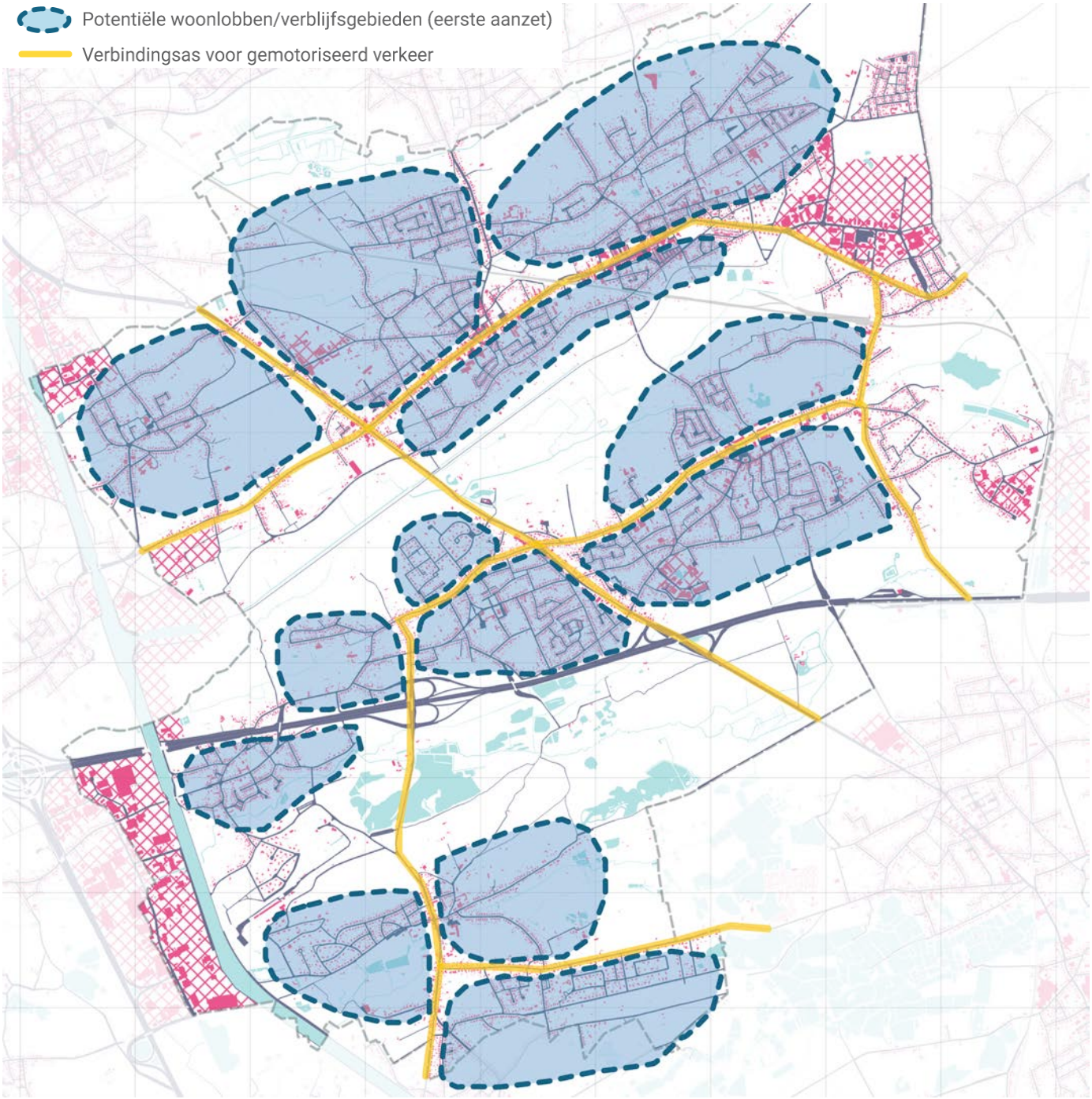
Deze insteek is vergelijkbaar met het concept van ‘Fix the mix!’ (Fietsberaad, 2018), waarbij onder andere volgende principes toegepast worden:

1. Autoluwe kern

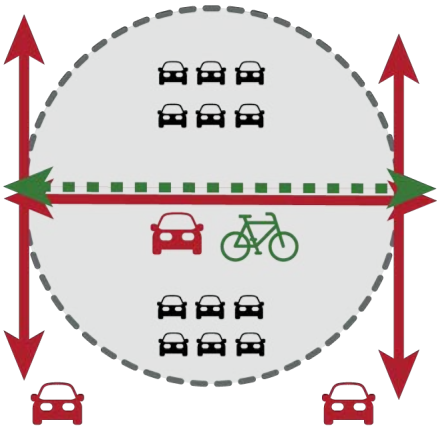
Autoverkeer in de wijk wordt beperkt tot lokaal herkomst- of bestemmingsverkeer. De auto is te gast in de wijk en is bovendien ondergeschikt aan de zachte weggebruikers. Enkel traag verkeer is welkom: via het invoeren van een zone 30 in de volledige wijk of door straten in te richten als fietsstraten.

2. Leesbaar fietsbaar

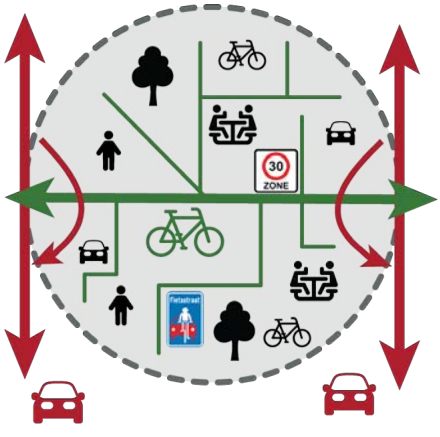
Gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd en rijdt er aan trage snelheid. Dit nodigt vanzelf uit tot aangenaam fietsen. Via een fijnmazig netwerk voor fietsers, met slimme verkeersvrije doorsteken, krijgen fietsers een concurrentievoordeel ten op zichte van de auto. De inrichting van de straten en pleinen gebeuren zodanig dat het voor de fietser snel duidelijk wordt welke richting hij uit kan (bv. via doorlopende trottoirs, wegversmallingen, groenelementen etc.).



VOOR invoering wijkcirculatie



NA invoering wijkcirculatie



4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

PS1. ONTSNIPPER DE GROENE STROKEN EN VERSTERK DE OPEN RUIMTE

Er moet dringend een halt worden toegeroepen aan de oprukkende bebouwing vanuit de bebouwde woonstroken en afgeleide woonondersteunende functies die niet in overeenstemming zijn met de open ruimte functie van de valleigebieden en het Vijvergebied. Hieronder gaan we dieper in op mogelijke instrumenten om deze doelstelling te bereiken.

Bevriezing woningbouw via vergunningenbeleid

De eerste (goedkoopste en minst arbeidsintensieve) piste bestaat uit de verdere aansnijding van de woongebieden in het open landschap te "bevriezen" via het vergunningenbeleid. Aangevraagde vergunningen kunnen immers geweigerd worden op basis van de beoordelingscriteria over de 'goede ruimtelijke ordening'. Voor de toepassing van deze piste wensen wij het belang van een afdoende en kwaliteitsvolle motivering in de vergunningsbeslissing te benadrukken.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en reikt hiervoor de beoordelingscriteria aan met o.m. het principe 'kwalitatieve ruimtelijke rendementsverhoging'. Meer doen op minder ruimte is zeker een goed uitgangspunt, maar op zichzelf genomen ruim onvoldoende. Zo is de bouw van een appartement in open ruimtegebied, op ruime afstand van collectieve vervoersknooppunten ruimtelijk onaanvaardbaar. Daarentegen kan de renovatie van een woning in de kern, in de onmiddellijke omgeving van openbaar vervoer, fietsinfrastructuur en voorzieningen, waarbij het aantal woongelegenheden binnen dezelfde vloeroppervlakte wordt verdubbeld door een verhoging van de bouwlagen of intensivering, wel een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement opbrengen.

De bevriezing van de juridische woonvoorraad in de open ruimte via het vergunningenbeleid houdt in dat er geen bijkomende personeelsinzet nodig is en er in principe geen extra kosten aan verbonden zijn. Het nadeel van deze ad hoc-piste is het gebrek aan rechtszekerheid. Het is ook allerminst zeker of de eigenaar zal vergoed worden voor verlies aan ontwikkelingskansen op zijn perceel (planschade). Een bebouwbare grond geeft immers niet automatisch het recht op een vergunning. De eigenaar zal moeten aantonen dat hij door de houding van het betrokken bestuur de facto onteigend wordt door de absolute onmogelijkheid om te bouwen en dat de weigering manifest onredelijk is.

De andere mogelijke hieronder beschreven pistes houden de herbestemming van de gebieden in, wat uiteraard de rechtszekerheid ten goede komt, maar die pistes zijn dan wel weer arbeidsintensief, langdurig en kostelijk (opmaakprocedures, planschade,...).

RUP en planschadevergoeding

Heusden-Zolder herbestemde al 62 ha van de 191 ha aan WUG naar open ruimte. Het juridisch woonaanbod binnen de bebouwde stroken is meer dan voldoende om de behoefte op te vangen en de WUG betreffen hier vooral binnengebieden die best worden opengelaten. Er is dan ook geen enkel motief voorhanden om nieuw woongebied aan te snijden.

Landelijke woongebieden en woonreservegebieden kunnen via RUP omgezet worden naar een open ruimtebestemming. Compensatie gebeurt dan via de klassieke planschaderegeling. Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond lijdt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is. Omwille van de (beperkte) financiële draagkracht is dit natuurlijk de grote bottleneck voor lokale overheden. Anderzijds toonde de studie van VITO over 'urban sprawl' aan dat de maatschappelijke kost bij niets doen in de toekomst veel hoger zal liggen.

De planschade bedraagt in de huidige regelgeving 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. De waardevermindering is het verschil tussen de geïndexeerde oorspronkelijke verwervingsprijs en de waarde op het ogenblik dat het recht op planschadevergoeding ontstaat. In het ontwerp van instrumentendecreet wordt voorzien in het optrekken van de vergoeding tot 100% van het waardeverlies. Deze optrekking is vandaag dus nog niet van toepassing.

"Wanneer komen die verhandelbare grondrechten er? Wij hebben juridische middelen nodig om dingen te verwezenlijken."

Deelnemer workshop BWMscan mei 2019

Deze piste verschaft meer rechtszekerheid en de betrokkene wordt ook "gecompenseerd" voor het verlies aan ontwikkelingskansen op zijn perceel door de herbestemming. Nadeel is uiteraard de personeelsinzet en de kostprijs (opmaak RUP en planschade). De schrapping van harde bestemmingen (herbestemming naar open ruimte) zou weliswaar als onthardingsproject kunnen ingediend worden bij de volgende projectoproep van de Vlaamse overheid. In dat opzicht is het jammer dat er door Vlaanderen geen subsidies werden toegekend voor het onthardingsproject aan de Koolmijnlaan dat voorzag in de reductie van tussen 8.000 en 13.000 m² verharding. Anderszijds werd het project 'Groen hart voor Zolder' wel goedgekeurd in het kader van 'Proeftuinen ontharding', waarbij men de factor groen samen met maximale ontharding wil integreren in de verdere centrumontwikkeling van Zolder.

Regionale projecten met overdracht van ontwikkelingsrechten

Een ander instrument voor de bevriezing van slecht gelegen bouwgronden, is de mogelijkheid om gebruik te maken van het systeem van regionale projecten met verhandelbare ontwikkelingsrechten. Dit systeem is eveneens vervat in het ontwerp instrumentendecreet en is vandaag bijgevolg nog niet in werking getreden. Toch kunnen vandaag al de nodige voorbereidende stappen worden gezet. De financiële minwaarde van niet-ontwikkeling of minder intense ontwikkeling van bestaand aanbod wordt hierbij gecompenseerd door de verkoop of verplaatsing van ontwikkelingsrechten. De inzet van ontwikkelingsrechten is vereist voor de ontwikkeling van gronden die nog niet tot het bestaand aanbod behoren en voor meer intense ontwikkeling van gronden die wel reeds tot het bestaand aanbod behoren. Het systeem van planschade en planbaten wordt uitgeschakeld.

Voor het opzetten van een dergelijk systeem moeten volgende processtappen worden gezet:

- De eerste stap is het afsluiten van een convenant tussen de Vlaamse overheid en de betrokken projectpartijen (gemeenten, provincie) voor het opzetten van een regionaal project van overdracht van ontwikkelingsrechten. Het voorstel moet een regionaal karakter hebben en dus is het aangewezen dat Heusden-Zolder samen met de omringende gemeenten een projectvoorstel uitwerkt en aan de Vlaamse overheid voorlegt. De Vlaamse overheid moet dus akkoord gaan dat een dergelijk project wordt opgezet. In de convenant worden de verbintenissen van de diverse partijen vastgelegd en moeten o.m. de krijtlijnen van het project worden bepaald: de afbakening van de projectregio; de doelstelling van het project; de oprichting van een rechtenbank die transacties moet begeleiden en coördineren; de looptijd van een project; de minimale en maximale verhouding tussen toegekende ontwikkelingsrechten in de zendende locaties en mogelijk vereiste ontwikkelingsrechten in de ontvangende locaties bij de start van het project; een monitorings- en evaluatiesysteem.
- Er moet een ontwikkelingsrechtenplan worden opgesteld met o.m. een inventaris en grafisch plan van zendende (niet of minder ontwikkelbare) locaties en van ontvangende (meer ontwikkelbare) locaties op basis van een grondige aanbod- en behoefteanalyse. Daarnaast bevat het plan een omschrijving van de eenheid die gebruikt wordt om bestaande ontwikkelingsrechten te beschrijven, de verhandelingstermijn, het mechanisme van de prijsbepaling,…
- De oprichting van een rechtenbank die de transacties moet begeleiden en coördineren.
- Ook dit systeem werkt met de opmaak van RUP's vergezeld van het voormelde ontwikkelingsrechtenplan. Met het RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de zendende locaties geschrapt of minstens beperkt en die van de ontvangende locaties vergroot. Planschade en planbaten worden uitgeschakeld.

In afwachting van de inwerkingtreding van deze regeling kunnen reeds voorbereidende handelingen worden gesteld: het uitwerken van een intergemeentelijk/regionaal projectvoorstel samen met omliggende gemeenten; een grondige aanbod- en behoefte-analyse; een inventaris van mogelijk zendende en ontvangende locaties en ontwerp convenant en ontwikkelingsrechtenplan opmaken. Ook het instrument van verhandelbare ontwikkelingsrechten vergt veel personeelsinzet en is zeker niet budgetneutraal. Een concreet VOR-project zou ook als onthardingsproject (type 3) kunnen ingediend worden bij de volgende projectoproep van de Vlaamse overheid.

PS2.ONTWIKKEL EEN STRENG BELEID TEN AANZIEN VAN ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Het GRS bevat een inventarisatie van de zonevreemde constructies, maar deze is niet meer actueel. In de lijn van de betonstop zijn de inzichten vandaag trouwens veel strenger geworden: geïsoleerde, versnipperde en uitwaaierende bebouwingsvormen in gebieden die onverenigbaar zijn met de (open ruimte) bestemming moeten niet alleen beperkt worden, maar ook uitgedoofd. Men moet met andere woorden af van de gedachte dat er steeds iets in de plaats moet komen van waar vroeger iets stond.

Het afwegingskader in het GRS dat moet worden doorvertaald naar het vergunningenbeleid is veel te mild. Zo zijn de ontwikkelingsrechten voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied, dat als niet-kwetsbaar wordt beschouwd, veel te ruim. Dit leidt tot verschijnselen van vertuining en verpaarding, waarbij landbouwgrond omgevormd wordt tot verlengde tuinen of paardeweiden en daardoor een bedreiging vormt voor de agrarische structuur (en ecosystemen) die in zijn huidige toestand al sterk versnipperd is in Heusden-Zolder. Omwille van de strokenstructuur in het landschap verdwijnt op die manier de leesbare overgang, evenals het zicht, van de bebouwde zones op de heuvelruggen naar het open ruimtelandschap in de beekvalleien.

Een RUP is natuurlijk de meest rechtszekere manier om zonevreemde constructies mee aan te pakken, maar gelet op het feit dat deze constructies vaak zeer verspreid liggen, is dat planologisch niet zo eenvoudig te realiseren voor het hele grondgebied. Op de korte termijn is een gebiedsspecifieke en strikte toepassing van de wetgeving op zonevreemde constructies in de VCRO aangewezen in het vergunningenbeleid. Zo moet particuliere (voor niet-professionele landbouwers) bewoning in agrarisch gebied sterk ontmoedigd worden door de strikte toepassing van artikel 11 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Ook toepassing van de basisrechten zonevreemde constructies, en meer bepaald de verbouwings,- uitbreidings- en herbouwmogelijkheden, dienen beperkt te worden door een strikte toepassing van het criterium van het 'niet verkrot' karakter. Dit veronderstelt als het ware dat aanvragen met het vergrootglas worden bekeken en tevens een consequente handhaving.

Artikel 11 Besluit zonevreemde functiewijzigingen

In de administratieve praktijk wordt echter vastgesteld dat de loutere desaffectatie van een hoeve door het stopzetten van de agrarische bedrijvigheid – vaak lang na de vastlegging van de agrarische bestemming van het gebied – 'automatisch' beschouwd wordt als de creatie van een nieuwe zonevreemde woning die (zonder opportuniteitsbeoordeling van deze functiewijziging) in aanmerking komt voor de basisrechten voor zonevreemde woningen. Op die manier worden nieuwe zonevreemde situaties gecreëerd, ná inwerkingtreding van de vigerende bestemmingsvoorschriften. Artikel 11 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen stelt in dat kader nochtans uitdrukkelijk dat hoevegebouwen (m.i.v. de eventueel nog aanwezige bedrijfswoning) functioneel moeten worden omgezet naar een (loutere) woonfunctie, alvorens zij in aanmerking komen voor de zonevreemde basisrechten inzake verbouwen, herbouwen of uitbreiding van de VCRO.

Die functionele beoordeling moet juridisch eerst aan bod komen, alvorens toepassing wordt gemaakt van de overige regels op zonevreemde constructies. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij geeft in dat kader waardevolle informatie, rekening houdend met het principe dat bestaande bedrijfszetels maximaal herbenut moeten worden voor landbouwgerelateerde functies.

Dit betekent dat aanvragen voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van gedesaffecteerde bedrijfswoningen in agrarisch gebied met het oog op de louter residentiële aanwending ervan slechts ingewilligd kunnen worden indien eerst geoordeeld wordt over de ruimtelijke toelaatbaarheid van de omzetting naar een (loutere) woonfunctie. De aanvraag tot functiewijziging kan in de aanvraag tot de verbouw, herbouw of uitbreiding worden opgenomen (aangezien dit decretaal niet wordt uitgesloten) of kan aan de aanvraag voorafgaan. Het is alleszins van belang dat de afstemming van de functiewijziging op het recht en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk getoetst wordt en dat niet uitgegaan wordt van een voldongen feit.

Anders gezegd: het beoordelingscriterium van de goede ruimtelijke ordening moet uitgebreid onderzocht en gemotiveerd worden in het kader van concrete vergunningsaanvragen. De reconversie van een landschappelijk aantrekkelijke hoeve naar een duurzaam co-housing project met een hoge dichtheid en respect voor de omliggende natuur moet in bepaalde omstandigheden wel mogelijk zijn.

Bijkomend willen we er op wijzen dat tevens een stedenbouwkundige verordening een regeling kan bevatten over de toelaatbaarheid van functiewijzigingen. Dan kan het gaan over inhoudelijke voorwaarden (bv. aantal woongelegheden) voor bepaalde functiewijzigingen of het volledig verbieden ervan wanneer deze bv. conflicteert met de bestemming (zonevreemdheid) van de grond die onder de toepassing van de verordening valt. Dit staat los van de vraag of de functiewijzing op zichzelf vergunningsplichtig is of niet op grond algemene regels in de VCRO en het uitvoeringsbesluit functiewijzigingen. Aldus zou Heusden-Zolder een gericht beleid kunnen voeren op vlak van (zonevreemde) functiewijzigingen, hoewel een RUP daarvoor nog steeds het meest geschikt is.

Strikte toepassing van niet verkrot karakter

De basisrechten voor zonevreemde constructies en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen gelden decretaal enkel in hoofde van niet-verkrotte constructies.

Om te voldoen aan de zonevreemde uitzonderingsbepalingen mag de betrokken constructie dus niet verkrot zijn, uitgezonderd omwille van heirkracht, hetgeen volgens artikel 4.1.1, 15°, van de VCRO betekent dat het gebouw moet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Deze definitie moet strikt worden uitgelegd; zij moet immers samen worden gelezen met artikel 4.1.1, 11° VCRO waarin 'stabiliteitswerken' omschreven worden als werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, m.u.v. plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. In de gevallen waarin zulke stabiliteitswerken zich zouden opdringen om de constructie opnieuw bewoonbaar of bruikbaar te maken, is daarom – volgens een systematische lezing van de codex – sprake van een verkrot karakter. De opname van het pand op een lijst van verkrotte en verwaarloosde constructies vormt hiertoe een aanwijzing. In die gevallen kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen niet worden toegepast.

Voer een slagkrachtig handhavingsbeleid

Een slagkrachtige handhaving is het sluitstuk van een resultaatsgericht ruimtelijk ordeningsbeleid. Maak als gemeente daarom werk van een moedig, ambitieus en effectief handhavingsplan. Maak prioriteit van de aanpak van onvergunde constructies die een zware negatieve impact hebben op de open ruimte van de beekvalleien en de Wijers. Neem de nodige maatregelen om deze illegale constructies weg te nemen om zo het ruimtebeslag en de verhardingsgraad drastisch te doen dalen. Gebruik hiervoor 'repressieve' instrumenten (handhaving sensu stricto), namelijk het stakingsbevel bij strijdig gebruik, het nemen van bestuurlijke maatregelen of het vorderen van herstelmaatregelen (in casu afbraak van illegale constructies) bij de bevoegde rechtbanken, maar ook 'zachte' instrumenten op niveau van de vergunningverlening zelf door bv. de afbraak van illegale constructies op te leggen als stedenbouwkundige last in een omgevingsvergunning.

PS3.BESCHERM DE HANDELSKERNEN EN VOORKOM SLECHT GEPOSITIONEERDE BAANWINKELS

Conform het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid kunnen gemeenten via een gemeentelijk RUP of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

1° kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden afbakenen;

2° normen vastleggen betreffende de oppervlakte van de categorieën van kleinhandelsactiviteiten;

3° deze normen differentiëren al naargelang het bestaande, dan wel nieuwe kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen betreft.

Zo kan het gemeentebestuur een kernversterkend beleid voeren door in een RUP of een verordening voorschiften te bepalen voor oppervlaktenormen voor kleinhandel in bepaalde zones, en dat in functie van een gebiedsgericht of complementair handelsbeleid. Aangezien het RUP Zolder centrum een versterking van het handelsapparaat beoogt, moet hier voldoende aandacht aan worden besteed. Dat betekent ook dat er onderzocht wordt welke huidige slecht gepositioneerde baanwinkels mogelijks in aanmerking komen voor herbestemming naar Zolder.

Een andere manier om ongelukkig gepositioneerde baanwinkels te herbestemmen naar het centrum van Heusden kan gevonden worden in de omzendbrief RO 2017/01 "Een gedifferentieerd ruimtelijke transformatiebeleid in de bebouwde en onbebouwde gebieden". Deze brief biedt een juridische basis om hinderlijke bestemmingsplannen en verkavelingsvergunningen (ook minder oud dan 15 jaar) buiten toepassing te laten voor ruimtelijke projecten die voorzien in een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement door intensivering, verweving, meervoudig en tijdelijk ruimtegebruik.

Als voorbeeld wordt een PPS-project genoemd dat een goed ontsloten handelscentrum plant waarbij de private ontwikkelaar en de lokale overheid afspreken dat een belangrijk deel van de huurders handelszaken betreffen waarvan de bestaande slecht gelegen gebouwen gesloopt worden om de terreinen te kunnen herinrichten in overeenstemming met de ruimtelijke context. Mits een aantal voorwaarden (vooral op vlak van duurzaamheid), is zo'n project realiseerbaar zonder planwijziging.

PS4. INTEGREER STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN DE VERGUNNINGPRAKTIJK EN OVERWEEG EEN VERORDENING VOOR DE CREATIE VAN MEER GROENE EN PUBLIEKE RUIMTE

Stedenbouwkundige lasten worden verbonden aan de vergunning, zodat de beoordeling steeds betrekking heeft op een concreet project. Het verschil met de voorwaarden bij een vergunning zit in de finaliteit. Terwijl een 'voorwaarde' het aangevraagde vergunbaar maakt (verenigbaar met het recht of de goede ruimtelijke ordening), wordt een 'last' aanvullend opgelegd bij een project dat op zich reeds vergunbaar is. Lasten dienen om het voordeel dat de houder uit de vergunning haalt ook gedeeltelijk ten goede te laten komen aan de vergunningverlener die ten gevolge van het project bijkomende taken op zich moet nemen zoals de aanleg van nutsvoorzieningen, onderhoud wegen en groene ruimte, bijkomende behoefte aan sociale voorzieningen etc.

Lasten in natura voor meer groen of financiële lasten

Buiten de nodige financiële waarborgen kunnen lasten voorzien in de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woning, op kosten van de vergunninghouder. Lasten kunnen ook de kosteloze grondafstand opleggen van de in de vergunningsaanvraag vermelde publieke ruimten. De enige twee criteria zijn dat de last (1) redelijk is in verhouding tot de vergunde handeling en (2) kan worden verwezenlijkt door enige toedoen van de aanvrager (of een derde). Een last kan in het ene geval redelijk zijn, terwijl het dat niet is voor een ander geval.

Heusden-Zolder kan met stedenbouwkundige lasten projectontwikkelaars stimuleren/dwingen om hun project te vergroenen of te verduurzamen op vlak van mobiliteit, energie en bouwmaterialen. Zo kan de gemeente een vergunninghouder dwingen om een bepaald percentage van zijn project als groene (openbare) ruimte te voorzien of verharding weg te nemen. De lijst is niet-limitatief, dus bij projecten of

verkavelingen die de densiteit verhogen kan van de bouwpromotoren bv. een financiële bijdrage worden gevraagd voor een aankoopsysteem van deelwagens of autoluwe verbindingen van en naar het projectgebied. Voordeel van stedenbouwkundige lasten is net dat ze flexibel en op maat van het project en omgeving kunnen worden toegepast. In het geval van woonparken kan gedacht worden aan een beperking van tuinafsluitingen en het aanplanten van bomen om de groene corridors te behouden. Anderzijds kunnen de maatregelen van het onthardingsproject "Groen hart voor Zolder" worden doorvertaald in de vorm van lasten voor concrete projecten in de kern(en) van Heusden.

Het opleggen van lasten zal bij de inwerkingtreding van het Instrumentendecreet in een aantal gevallen verplicht worden, bij 1) ontwikkelingen voor groepswoningbouw in woonuitbreidingsgebied (m.u.v. SHM) en 2) het verkavelen van gronden (m.u.v. SHM) en 3) een vergunning voor zonevreemde constructies, zonevreemde functiewijzigingen en als gebruikt wordt gemaakt van de 'afwerkingsregel'. In dit laatste geval moet de last overigens financieel van aard zijn, niet in natura.

Stedenbouwkundige verordeningen voor een lokaal ruimtelijk beleid

Voor sommige thema's kiezen gemeenten ervoor om bepalingen inzake lasten in een veroderdening te verankeren. Dit kan een hulpmiddel zijn om een consequent beleid te voeren, zoals Heusden-Zolder voor de Tuinwijk deed. Op basis van de opgedane ervaring met lasten in de vergunningpraktijk kan op termijn een bepaalde "groennorm" in een verordening worden vastgelegd (zie bv. Hamont-Achel haar beplantingsverordening).

Anderzijds kan een verordening ook in de tegenovergestelde richting worden ingezet, door namelijk in plaats van meer groen te stimuleren, de inname van ruimte door verharding te ontraden. Met een stedenbouwkundige verordening kunnen immers van de vergunningsplicht vrijgestelde handelingen of meldingsplichtige handelingen, toch meldingsplichtig dan wel vergunningsplichtig gesteld worden. Het gaat dan bv. over aangebouwde bijgebouwen tot 40 m² (meldingsplicht) of allerhande tuinhuizen, verhardingen of afsluitingen binnen bepaalde afmetingen (vrijgesteld). Voor vrijgestelde handelingen kan er dus geen vergunningsplicht worden ingevoerd. Als de gemeente over een RUP beschikt kan ze in de verordening wel bepalen voor welke delen van het RUP de vrijstellingen primeren op de strengere voorwaarden opgenomen in het RUP.

Hoger werd ook reeds gewezen op de mogelijkheden die de stedenbouwkundige verordening biedt voor kernversterkend handelsbeleid en de toelaatbaarheid van functiewijzigingen. Hou er rekening mee dat sinds de d'Oultrement-rechtspraak van het Hof van Justitie "plannen en programma's" die criteria bevatten op grond waarvan een vergunning kan worden verleend, onder toepassing van de plan-MER-plicht vallen, dus ook gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

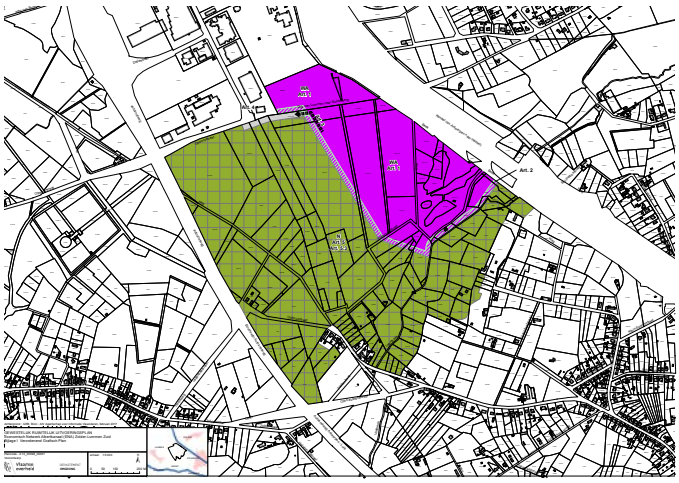
4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

AHO1. DELETE GROENE DELLE

ENA breidt uit op het grondgebied van Hasselt en zet daarmee een kostbare open ruimteverbinding op het spel. Buiten het feit dat er nog genoeg verdichtingsmogelijkheden zijn op de bestaande bedrijvenzone, mag het anno 2019 toch niet zo makkelijk zijn om natuurgebied aan te snijden, en zeker niet indien het gebied biologische waardevol is en zich naast een natuurgebied bevindt.

Het potentieel industriegebied 'Groene Delle', 102 ha, stootte reeds op felle tegenkanting. Het meest recente plan van het GRUP toont ca. 70 ha die wordt vastgelegd als natuurgebied. Waarom de overige 30 ha ook niet? Indien steeds nieuwe kale ruimte wordt aangeboden, zal de verhoging van het ruimtelijk rendement op industrieterreinen uitblijven.





Voorontwerp GRUP Zolder-Lummen

AHO2. BRIEF AAN AWV

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) bemoeilijkt bijkomende winkels in de cité van Heusden. Hierdoor hopen ze de mobiliteitsdruk te stagneren. Bijkomende winkels worden beschouwd als baanwinkels en het onbreken van eigen parking als een probleem.

We willen er voor pleiten om de Koolmijnlaan te zien en ook te behandelen als winkelsas en niet als baanwinkellocatie. Parkeren kan hierbij georganiseerd worden in gegroepeerde parkeerpockets. Verplaatsingen tussen de winkels gebeuren te voet.



N719, de Koolmijnlaan als winkelstraat

“Kan de Bouwmeester ook eens de provincie Limburg scannen?”

Deelnemer workshop BWMscan mei 2019

AHO3. BEROEPSINSTANTIE TE LAKS

Hoger werd gewezen op de behoefte aan een verstrengd vergunningenbeleid voor ontdichting onder meer in het kader van een bouwpauze en de aanpak van zonevreemde constructies. Dit veronderstelt natuurlijk wel dat de provincie Limburg, en meer bepaald de bestendige deputatie, dezelfde regels even streng toepast als zij in beroep moet oordelen over vergunningsbeslissingen van de gemeente.

Bij de reconversie van het Centraal Magazijn op het mijnterrein van Zolder ging de beslissing in beroep regelrecht in tegen die van de het college. Voorwerp van het geschil was de inplanting van een doe-het-zelf-zaak en supermarkt, terwijl het BPA dit soort handelszaken ondubbelzinnig uitsloot. Het siert Heusden-Zolder dat zij ter bescherming van haar mijnpatrimonium in de juridische strijd is blijven doorzetten en uiteindelijk gelijk kreeg bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

AHO4. ONDERSTEUN BEDRIJVENTERREINEN IN HUN DUURZAME AMBITIES EN VERSOEPEL REGELGEVING ROND HET UITWISSELEN VAN ELEKTRICITEIT

Het bedrijventerrein Heusden-Lummen heeft de voorbije jaren sterk ingezet op lokale hernieuwbare energie- en warmteproductie, onder andere door de plaatsing van windturbines, zonnepanelen en het valoriseren van biomassa door warmte. Tot vandaag was het uitwisselen van energie, en bijgevolg het streven naar eigen energievoorziening op niveau van het bedrijventerrein, niet mogelijk door voorschriften opgelegd door Infrax. Het ondersteunen van bedrijven in het uitrollen van een smart (micro)grid en het uitwisselen van energie is een belangrijke stap om de evolutie naar een futureproof bedrijfsterrein te stimuleren.

AHO5. METEN IS WETEN : KWANTIFICEER VERDICHTING RUP

We stellen vast dat bij de opmaak van het RUP Zolder (procedure lopende) enorme verdichtingsmogelijkheden worden gecreëerd, zonder dat deze zijn gekwantificeerd.

Is het niet vanzelfsprekend dat een voorontwerp RUP volgende elementen moet bevatten?

- aantal bijkomende wooneenheden
- woondichtheden
- bijkomende grondinname bebouwing
- inschatting oppervlakte extra infrastructuur
- ratio publieke ruimte / woning
- …

"Noch wij, noch één van de buurgemeenten is vragende partij voor die extra rijstrook, wij opteren voor openbaar vervoer."

Deelnemer workshop BWMscan mei 2019

AHO6. ONDERSTEUN HET TRANSFERIUM VIA FREQUENTERE TREINBEDIENING

Heusden-Zolder heeft twee treinstopplaatsen langsheen de spoorlijn tussen Antwerpen en Hasselt. Door de relatief beperkte bediening (1 trein per uur in elke richting) worden de stations op heden nog onderbenut. De gemeente wil met de realisatie van een transferium het station te Heusden opwaarderen als een volwaardig multimodaal knooppunt. Ter ondersteuning van dit project is een sterkere ruggengraat voor regionaal openbaar vervoer noodzakelijk.

De opwaardering van het openbaar vervoerssysteem te Heusden-Zolder en omliggende kernen dient bewerkstelligd te worden op regionaal niveau door 1/ frequentere bediening van de bestaande spoorlijnen en 2/ versnelde implementatie van het Spartacusplan met realisatie van de noord-zuidverbinding. Vanuit de provincie worden duurzame mobiliteitsambities vooropgesteld. Toch blijkt er nog te vaak geïnvesteerd te worden in het autosysteem, zelfs wanneer hier geen draagvlak voor is bij de gemeenten. Zo wordt bijvoorbeeld een derde rijstrook gepland op de E314 ter hoogte van Heusden-Zolder, maar lijkt geen enkele gemeente hier voorstander van te zijn. De gemeenten zijn vooral vragende partij voor een verbeterd OV-aanbod en dienen hierin door hogere overheden gesteund te worden.



Anno 2019, extra rijstroken?!

AHO7. VERSTRENGDE (TOEPASSING VAN DE) REGELS INZAKE ZONEVREEMDE GEBOUWEN

Hoewel zonevreemdheid van hoofdzakelijk vergunde gebouwen niet onwettig is, zijn deze gebouwen of het zonevreemd gebruik ervan storend in het landschap. De huidige regelgeving in de VCRO laat nog tal van achterpoortjes omdat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen goed en slecht gelegen gebieden. Zo maken 'zonevreemde functiewijzigingen' het mogelijk om haast elke landbouwzetel in agrarisch gebied om te vormen tot een volwaardige woning zonder landbouwfunctie. Dat potentiële maar oneigenlijk gebruik van landbouwgrond drijft de prijs op en versnippert de agrarische structuur. Zonevreemde basisrechten kunnen ertoe leiden dat woningen in open ruimtegebieden verregaande ontwikkelingsrechten krijgen als criteria zoals het 'niet-verkrot karakter' en 'voldoende uitgeruste' weg niet strikt worden toegepast. Bovendien laat de 'afwerkingsregel' toe om een nieuwe woning naast een bestaande woning met wachtgevel te bouwen, ook al is het perceel geen bouwgrond, wat nieuwe zonevreemdheid creëert in plaats van wegneemt.

Zolang de Vlaamse wetgever deze regelgeving niet aanscherpt, is een streng vergunningenbeleid de beste remedie om de achterpoortjes te sluiten. Een aanvraag met betrekking tot een zonevreemde constructie moet immers altijd getoetst worden aan het criterium van de goede ruimtelijke ordening. Sinds de Codextrein veronderstelt die toets niet meer dat enkel rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en/of met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Dit geldt voor alle aanvragen en niet enkel die m.b.t. zonevreemde constructies, zodat deze toets ook de mogelijkheid biedt om de bijkomende versnippering tegen te gaan in gebieden die bestemd zijn als woongebeid, maar landschappelijk niet meer in het bebouwd gebied van de strokenstructuur passen.

AHO8.JURIDISCHE EN FINANCIËLE STEUN VOOR ONTDICHTING

De natuurgebieden in Heusden-Zolder strekken zich uit over de gemeentegrenzen heen, zodat het behoud en de inrichting hiervan beter op bovenlokaal geregeld wordt. Het voordeel dat gewestelijke of provinciale RUP's met de afbakening van het open ruimtegebied als voorwerp bieden, is naast het voordeel van de schaalgrootte, ook het financiële voordeel dat mogelijke claims vanwege planschade ten laste zijn van de plannende overheid in plaats van de gemeente.

AHO9.DECRETALE REGELING VOOR MEER OVERLEG TIJDENS VERGUNNINGSPROCEDURE

Bij een weigering of een bezwaar van mensen die het niet eens zijn met een vergunningsbeslissing, kan een beroepsprocedure worden ingeleid bij de deputatie (provincie). Tijdens die procedure wordt een hoorzitting georganiseerd. Bovendien wordt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooraf aan de aanvrager en andere betrokkenen toegestuurd. Het voordeel hiervan is dat mogelijke pijnpunten zo bestudeerd en toegelicht worden alvorens de definitieve beslissing valt.

De decreetgever zou eenzelfde regeling voor de procudures in eerste aanleg kunnen voorzien. Tijdens dat overleg kunnen mogelijke aanpassingen worden voorgesteld bv. in functie van bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, waardoor het dossier uiteindelijk toch nog goed landt en beroepen bij de provincie worden vermeden. Het college, dat in de meeste gevallen toch integraal het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar overneemt, kan aldus met meer kennis van zaken beslissen.

05.
BIJLAGEN

5.1 VERGELIJKEND ONDERZOEK WEEFSEL

A. Heusden centrum



Functie	Dorpskern
Typologie	Gesloten
Bouwperiode	
V/T	0,73
densiteit	13 wo/ha (*)
Aandeel weg per wo.	212 m²/wo
Aantal bouwlagen	G+1+D
Afstand tot centrum	-
Afstand tot station	1 km (station Huesden)
Focus weggebruiker	
Aandeel :	

- wegenis 28 %
- bebouwing 29 %
- privaat groen 43 %
- openbaar groen 0 %

B. Heusden Koolmijnlaan



Functie	Dorpskern
Typologie	Gesloten
Bouwperiode	
V/T	0,99
densiteit	21 wo/ha
Aandeel weg per wo.	116 m²/wo
Aantal bouwlagen	G+1+D
Afstand tot centrum	1,5 km (Berkenbos)
Afstand tot station	2 km (station Heusden)
Focus weggebruiker	
Aandeel :	

- wegenis 24 %
- bebouwing 33 %
- privaat groen 43 %
- openbaar groen 0 %





(*) In deze case werden er in sommige gevallen meerdere wooneenheden per gebouw verondersteld. In de andere cases werd uitgegaan van één wooneenheid per gebouw.

Volgende cijfers zijn het resultaat van een ruwe manuele telling. Het aantal bouwlagen is tevens een benadering van het gemiddelde.

C. Voort



Functie	Residentieel
Typologie	Open
Bouwperiode	
V/T	0,19
densiteit	8 wo/ha
Aandeel weg per wo.	260 m²/wo
Aantal bouwlagen	G+D
Afstand tot centrum	2,3 km (Zolder centrum)
Afstand tot station	1 km (station Zolder)
Focus weggebruiker	
Aandeel :	

- wegenis 21 %
- bebouwing 12 %
- privaat groen 66 %
- openbaar groen 0 %



D. Zolder



Functie	Dorpskern
Typologie	Gesloten/open
Bouwperiode	
V/T	0,50
densiteit	14 wo/ha
Aandeel weg per wo.	175 m²/wo
Aantal bouwlagen	G+1+D
Afstand tot centrum	-
Afstand tot station	2,0 km (station Zolder)
Focus weggebruiker	
Aandeel :	

- wegenis 25 %
- bebouwing 20 %
- privaat groen 53 %
- openbaar groen 2 %



5.2 VERGELIJKEND ONDERZOEK BEBOUWDE RUIMTE

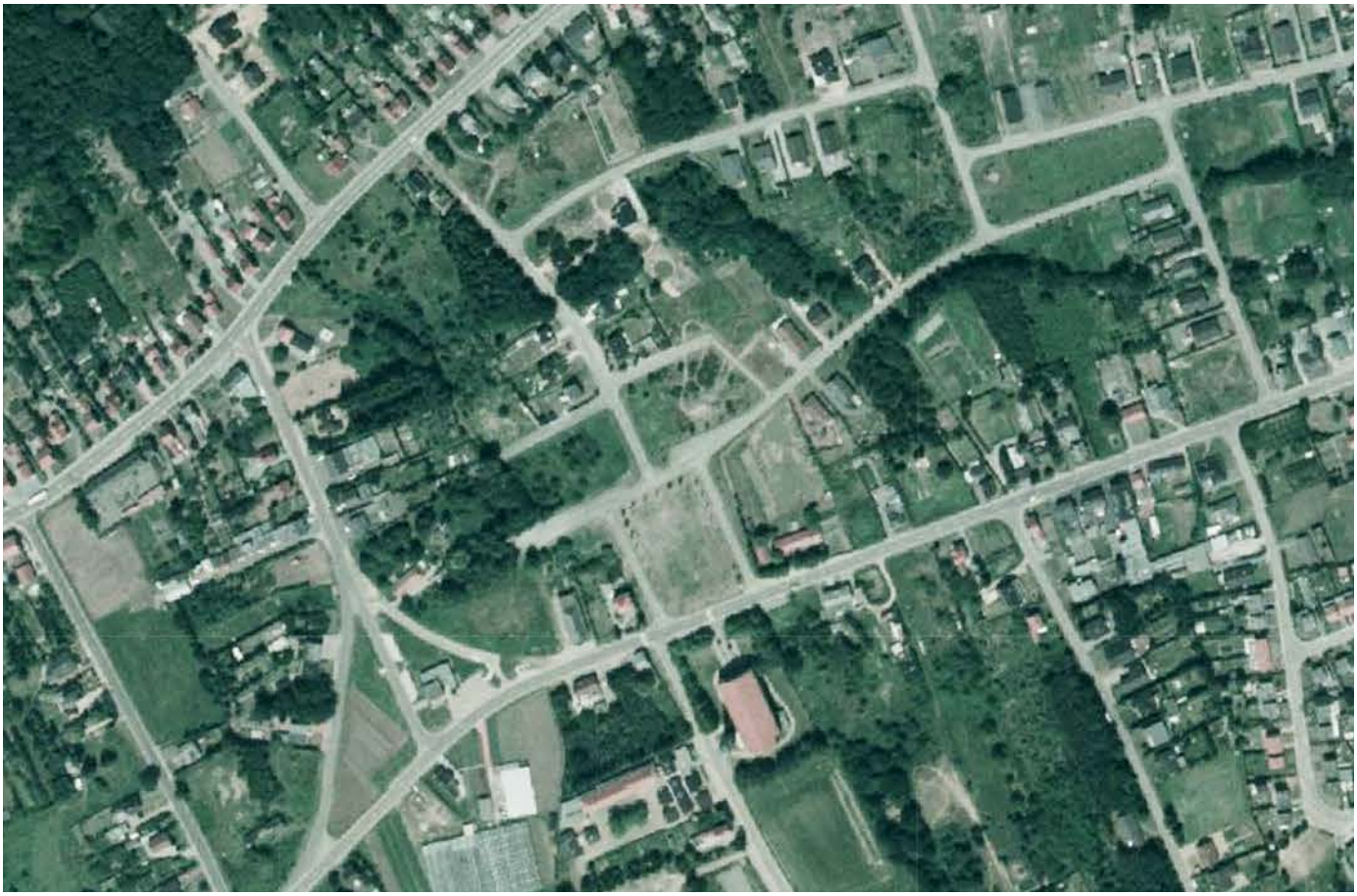
CENTRUM BOEKT

De confrontratie van de microkern van Boekt tussen de jaren '80 en nu toont een verregaande appartementisering van het centrum. Dit is een hoogst negatieve evolutie aangezien de voorzieningen en mogelijkheden voor het nemen van openbaar vervoer hier betrekkelijk laag liggen.





Appartementen rijzen uit de grond: de onderste foto toont de constructie van een nieuw appartementsgebouw, die de kerk van Boekt in de schaduw plaatst





Confrontratie 1979-1990 (geopunt) en 2019 (google maps)

WOONPARK

De verdere ontwikkeling van het woonpark zorgt voor een trage maar gestage afname van de boomstructuren.



Confrontratie 1979-1990 (geopunt) en 2019 (google maps)



Woonpark ten noorden van Boekt

5.3NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE - CIJFERS

	Heusden-Zolder	gem. over-gangsgebied	gemiddelde Vlaanderen
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woon-gebieden (2017)	31	30	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	81 %	85 %	84 %
Percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing (2017)	36 %	45 %	53 %
Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)	1024	1756	2068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	100 %	86 %	68 %
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	46 %	28 %	21 %
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (2017)	9,4 %	14,5 %	15 %
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (2017)	11,3 %	12,3 %	13 %
Voetgangers voor school en werkverkeer (2017)	2,6 %	3,0 %	4 %
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per ha in kadastrale woongebieden in 2011-2017)	0,07	0,49	0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2011-2017)	2,9 %	2,4 %	1,7 %
CO2-emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3,88	4,01	3,86
CO2-emissie particulair en openbaar voor transport en vervoer 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	6,12	5,44	5,39
Pv-installatie < 10 kW (vermogen in kW per huishouden) (2016)	0,76	0,56	0,52

5.4 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente
De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)
Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)
Bron: Statbel, kadaster
De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)
Bron: gemeentemonitor 2012, AIV
Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.
Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)
Bron: Statbel
Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)
Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)
Bron: biologische waarderingskaart 2018
Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)
Bron: Statbel, kadaster
Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)
Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)
Bron: Vito

Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016
Bron: provincie in cijfers

5.5 BIBLIOGRAFIE EN CARTOGRAFIE

CARTOGRAFIE

De kaarten werden gemaakt in QGIS en samengesteld uit verschillende lagen. Deze lagen werden gedownload van de website van (en zijn uitgegeven door) het agentschap Informatie Vlaanderen en/of aangeleverd door de gemeente. Alle lagen van de Waalse gemeenten zijn afkomstig uit het PICC (Project Informatique de Cartographie Continue) van het SPW (Service public de Wallonië).

De lagen 'bebouwing', 'water', 'wegenis' komen uit het GRB (Informatie Vlaanderen, versie 2018).
De laag 'WUG' komt uit de atlas van woonuitbreidingsgebieden (Departement Omgeving, versie 2018).
De lagen 'parkgebieden', 'landbouwgebieden' en 'natuurgebieden' komen uit het gewestplan (Informatie Vlaanderen, versie 2018).
De laag 'biologisch waardevol gebied' komt uit de Biologische Waarderingskaart of BWK (INB, versie 2016).
De laag 'stiltegebied' komt uit stiltegebieden in Vlaanderen (Departement Omgeving, versie 2018).
De laag 'overstromingsgevoelig gebied' geven de effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden weer (watertoets) (VLM, versie 2017).
De laag 'historische permanente graslanden' komt uit historisch permanente graslanden(HPG) en andere permanente grasladen in Vlaanderen beschermd door natuurwetgeving (ANB, versie 2017).
De laag 'bedrijvenzones' komt uit bedrijventerreinen (Agentschap Innoveren & Ondernemen, versie 2018).

BIBLIOGRAFIE

Bryon, J., Smits, B. (2017). Naar een gezamenlijke strategische toekomstagenda voor het Kolenspoor: visie en strategienota.

De Morgen (4 april 2017). Oude mijn wordt enorme batterij. Te raadplegen op https://www.demorgen.be/tech-wetenschap/oude-mijn-wordt-enorme-batterij~b0ec83a7/.

De Standaard (5 mei 2008). Heusden-Zolder krijgt zonnepark op mijnsite. Te raadplegen op https://www.demorgen.be/nieuws/heusden-zolder-krijgt-zonnepark-op-mijnsite~bd23908d/.

Gravitricity (s.d.). Fast, versatile energy storage. Te raadplegen via https://www.gravitricity.com.

Interprovinciale werking klimaat (2019). Rapport klimaat Heusden-Zolder. Te raadplegen op https://provincies.incijfers.be/dashboard.

Mijnwater (s.d.). Mijnwater als kwalitatieve duurzame energie. Te raadplegen op https://www.mijnwater.com/.

Natuurpunt (2018). Betonrapport detailfiches.

Labo Ruimte (2015). Atelier diepe geothermie. Te raadplegen op https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/20151216_ADG_no_bleed_A4_web.pdf.

Omgevingsanalyse welzijn (2018). Heusden-Zolder: sociaal bekeken. Geraadpleegd van: https://www.heusden-zolder.be/file/download/7239/DAB8C770E25119CD8EB088DF9BE767EE.

OSA KUL & VLM & provincie Limburg (2015). Ontwerpstrategieen: landschapspark de Wijers.

Ruimte Vlaanderen, GEBIED 'Kolenspoor' - eindnota relance BRV november 2014 - mei 2015. Geraadpleegd van https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/BRV/Eindnota_Kolenspoor.pdf

Statbel (2018). Bevolkingsvooruitzichten. Geraadpleegd van https://www.statistiekvlaanderen.be/bevolkingsvooruitzichten.

Sunshine for mines (2017). A second life for legacy mining sites. Te raadplegen op https://d231jw5ce53gcq.cloudfront.net/wp-content/uploads/2017/11/RMI_SecondLifeLegacyMiningSites.pdf.

UAntwerpen (2018). Cijfermateriaal in functie van de Bouwmeester Scan.

Verachtert, E., Poelmans, L., Engelen G. (2018). Analyse van de positie van Limburg in de Vlaamse studie 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen.

VITO (2015). Eindrapport EFRO project geothermie: Ruimtelijke Inplantingsanalyse. Te raadplegen via https://vito.be/sites/vito.be/files/efro910_eindrapport_ruimtelijkeanalyse.pdf.

Vlaams Instituut voor Technologische Ontwikkeling (2008). LRM & GROUP MACHIELS bouwen grootste zonnepanelenpark van de benelux. Te raadplegen op https://emis.vito.be/nl/artikel/lrm-group-machiels-bouwen-grootste-zonnepanelenpark-van-de-benelux

VLM (2016). Onderzoek naar de opportuniteit en haalbaarheid: landinrichtingsproject de Wijers.

VLM (2019). Landinrichtingsproject De Wijers – Roosterbeek Mangelbeek (ontwerpversie 21/03/2019).