



DOSSIER



HASSELT
BOUWT
BLAUWE
BOULEVARD
VERDER UIT

Volgende maand wordt in Hasselt de legendarische Versuz gesloopt. De dancing moet plaats maken voor de bouw van 85.000 m² appartementen, woningen, winkels en kantoren aan het kanaal. **Eric Donckier** kon de plannen inkijken van wat omschreven wordt als het meest prestigieuze vastgoedproject van Vlaanderen.



EXCLUSIEF

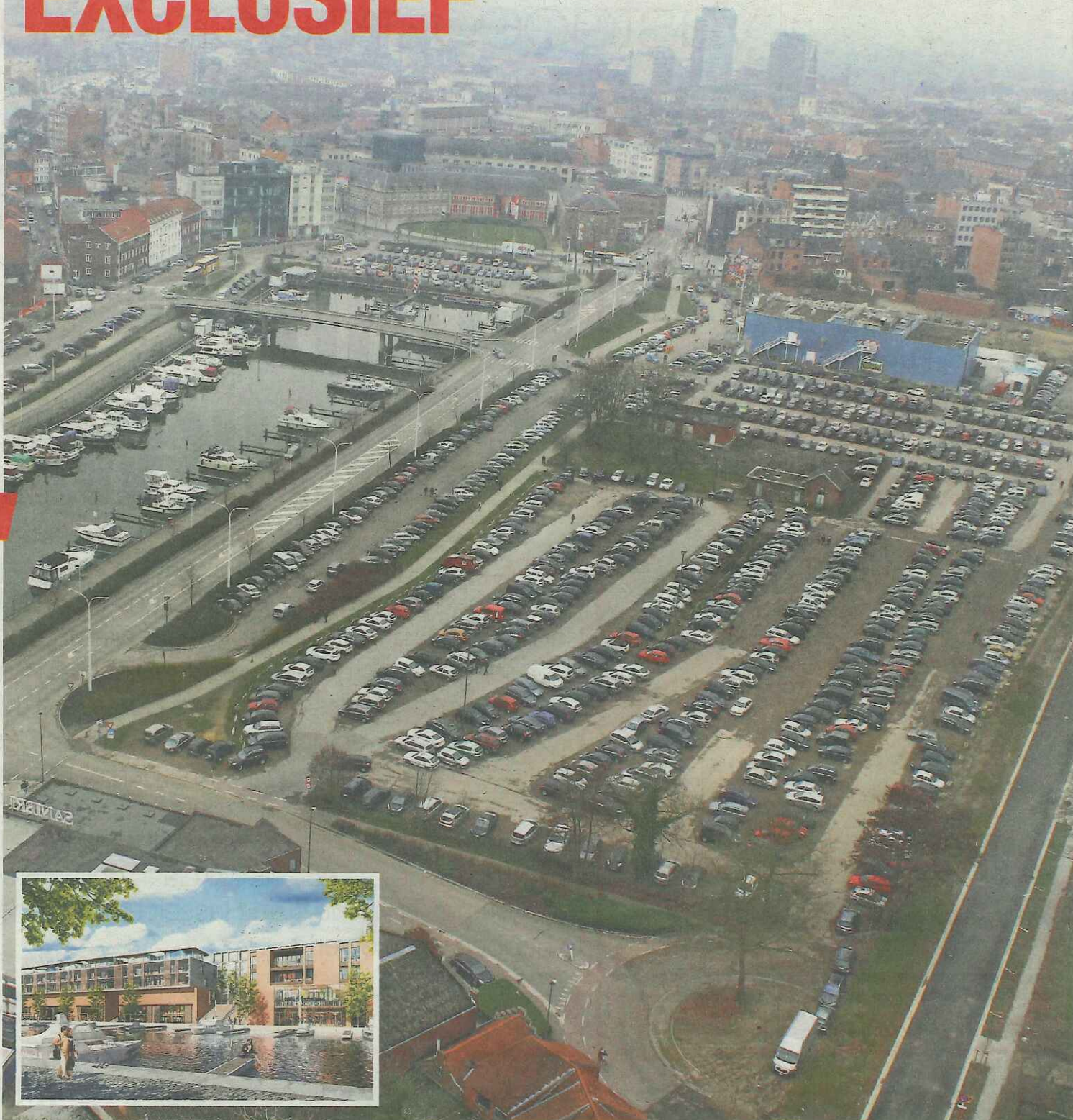


Foto: Aerial Media

HAVENKWARTIER VAN 200 MILJOEN EURO

EN VERDER IN DE PLUS



Luuk Gruwez
"Dichters zijn
niet goed bij
hun hoofd"

+10



**Drie Limburgers
verrezen**
"Ik lag al in de
doodskist"

+6



Johnny De Mol
"Wat we ook
doen, mensen
zeiken toch"

+14



Meest prestigieuze
vastgoedproject in Vlaanderen

KANAALKOM WORDT HAVENKWARTIER

COMPLEX VAN
200 MILJOEN EURO

HASSELT - Volgende maand wordt de Versuz gesloopt. Eerder gingen ook al de vestigingen van O'Cool en Aveve langs de Hasseltse Kanaalkom tegen de vlakte. En dat allemaal om plaats te maken voor een nieuw, groots opgezet project van winkels, kantoren en appartementen langs de Blauwe Boulevard. Maar hoe zit het met dat project waarover al sinds 1997 wordt gesproken? Laten we die vraag maar meteen beantwoorden. Op papier is alles zo goed als rond. Maar of het Havenkwartier, zoals het project voorlopig nog heet, er ook komt, gaan we pas in september weten. Tegen dan hoopt de nv Kanaalkom, de projectontwikkelaar, de laatste discussiepunten tussen de nv Kanaalkom, de stad Hasselt en ondernemersorganisatie Unizo te hebben weggewerkt.



EXCLUSIEF

De plannen voor het vastgoedproject van 85.000 m².



Het project Havenkwartier is een onderdeel van een BPA (bijzonder plan van aanleg) zoals dat in juni 2004 eerst door de stad Hasselt en vervolgens in april 2005 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd. Dat BPA slaat op de vierhoek Grote Ring (Herkenrode singel), Kempische Steenweg, Groene Boulevard (Thonissenlaan) en Armand Hertzstraat, met daar middenin de Kanaalkom.

Een BPA of bijzonder plan van aanleg moet men zien als een blauwdruk waarin een gemeente aangeeft hoe ze een bepaald gebied wil invullen. Het BPA Blauwe Boulevard valt uiteen in vier projectzones.

- 1 De projectzone Kanaalwijk tussen de Kempische Steenweg en de Kanaalkom met als functie wonen.
- 2 De projectzone Gelatinewijk tussen de Armand Hertzstraat, de Grote Ring en de kanaalkom met als functie wonen en werken.
- 3 De projectzone Havenkwartier, tussen de Groene Boulevard, de Armand Hertzstraat en de Kanaalkom met de functies wonen, handel en horeca.
- 4 De projectzone Parkwijk aan de binnenkant van de Grote Ring, met als functie stadspark.

HAVENKWARTIER

Dat het BPA Blauwe Boulevard volop in uitvoering is, heeft iedereen zelf al kunnen zien. We hebben het dan over



Het Havenkwartier maakt deel uit van het groter plan rond de Blauwe Boulevard.

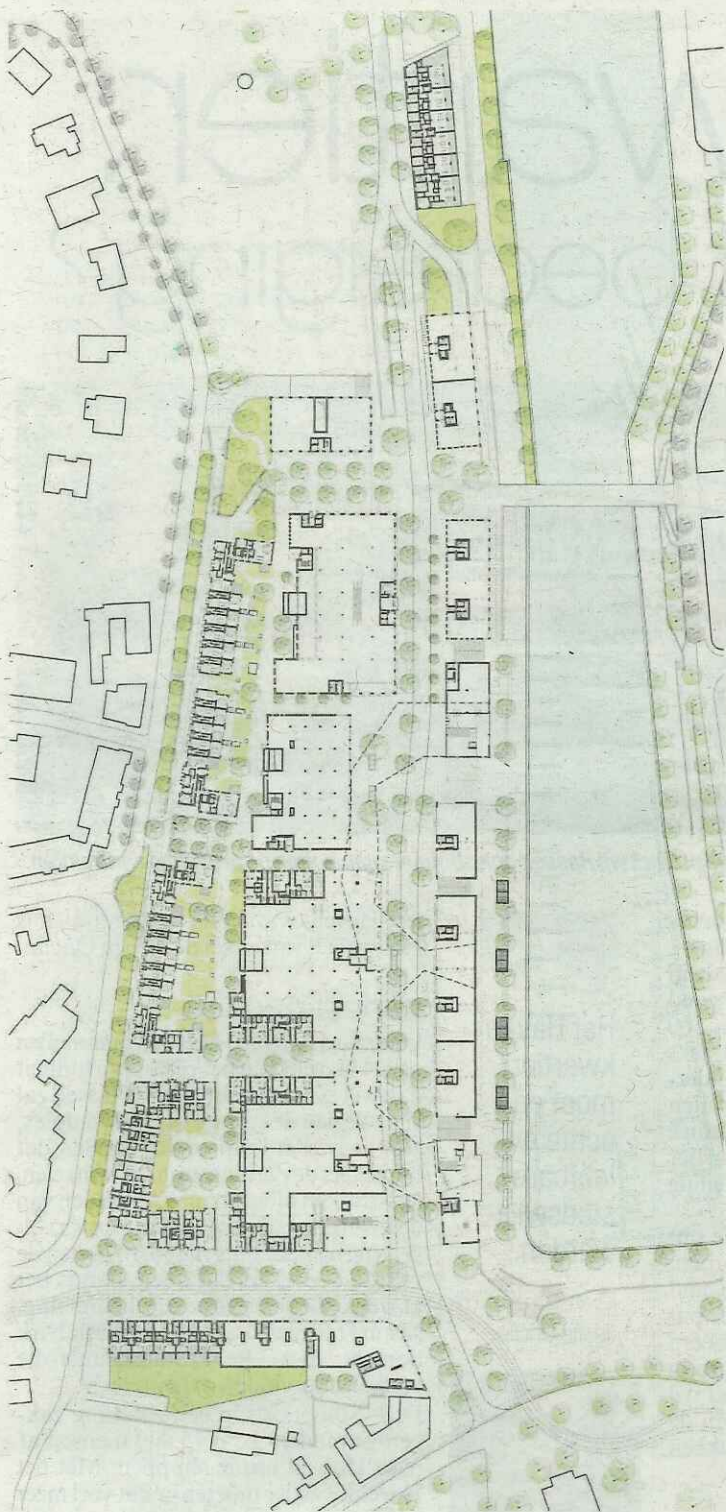


Foto: Aerial Media

Rechts: de Avee en O'Cool zijn al verdwenen, de Versuz ernaast wordt volgende maand gesloopt. Ook de parkings en zelfs de huidige straat langs het kanaal verdwijnen. In de plaats komt het Havenkwartier: een ondergrondse parking voor 2.500 voertuigen en een tiental kleinere en grotere complexen met appartementen, kantoren, winkels en horeca. Later komen er stadswoningen en appartementen aan de A Hertzstraat (links op plan).

de appartementencomplexen De Kaai langs de Kanaalkom (gerealiseerd), Hassaporta met daarin ook de winkels Avee, O'Cool en Lidl op de hoek van de Grote Ring en de Kempische Steenweg (fase 1 gerealiseerd, fase 2 in aanbouw) en Zuidzicht (fase 1 in aanbouw, fase 2 en 3 vergund, bouwvraag voor fase 4 in voorbereiding). Het is de bedoeling dat er later ook langs De Kaai richting centrum (waar nu o.a. de Ritz ligt) nieuwe appartementen komen.

Hoe het verder moet met de projectzone Gelatinewijk is voorlopig nog een groot vraagteken. Het enige wat tot nu vaststaat, is dat de schoorsteen van de voormalige gelatinefabriek blijft staan, maar dat al het overige wordt afgebroken. Pas na de realisatie van de projectzone Havenkwartier zal de projectzone Gelatinewijk verder ontwikkeld worden.

Blijft over de projectzone Havenkwartier, met daarin het project Havenkwartier. Het is met zijn 85.000 vierkante meter aan appartementen en woningen (circa 50.000 m²), kantoren (circa 7.000 m²), winkels en horeca (circa 28.000 m² omdat er ook opslagruimtes nodig zijn) plus een ondergrondse parking voor 2.500 voertuigen veruit het meest tot de verbeelding sprekende project. Meer details over het Havenkwartier vindt u op blz. 4.

DOOD PUNT

Dat zo'n groot project als het Havenkwartier voor enige maatschappelijk discussie zorgt, kan men begrijpen. Of

beter gezegd: zou men kunnen begrijpen. Want in tegenstelling tot wat men zou kunnen verwachten, staat iedereen achter dit project. Inclusief de VHCH (verenigde handelaars centrum Hasselt) en middenstandsorganisatie Unizo. Wat overigens niet wil zeggen dat Unizo en VHCH geen vragen zouden hebben. Daarover meer op blz 5.

De voornaamste verklaring voor het gegeven dat iedereen achter het project staat, is dat onze provinciehoofplaats op een dood punt is aanbeland. De twee voorbije decennia ontwikkelde Hasselt zich op een voorbeeldige wijze met o.a. de aanleg van de Groene Boulevard, de invoering van de gratis bussen, de vernieuwing van de TT-wijk, de ontplooiing van de Universiteit Hasselt, de bouw van appartementencomplexen en het nieuwe gerechtsgebouw als eerste aanzet naar de volledige vernieuwing van de wijk rond het station.

Het verhoogde de aantrekkingskracht van Hasselt. De bevolking nam toe en Hasselt is de derde belangrijkste winkelstad van Vlaanderen, met wekelijks 150.000 bezoekers (*officiële telling ter hoogte van de Hoogstraat, red*). Maar ook in de omliggende steden bleef men niet stilstaan. We denken dan in het bijzonder aan de nieuwe commerciële projecten in Genk (Stadsplein en Shopping 1), Maasmechelen (outletcenter Maasmechelen Village), Maastricht (nieuwe projecten plus zondagsopening) en Luik. Het gevolg is dat Hasselt stagneert. De stad is nog altijd heel populair bij de Hasselaren zelf en de mensen uit

Hasselt is de derde winkelstad van Vlaanderen, maar is op een dood punt aanbeland. Nieuwe initiatieven zijn nodig.

de onmiddellijke omgeving, die blijven er relatief lang en geven veel geld uit. Maar de stad trekt nog amper bezoekers aan buiten een straal van 25 kilometer. Dat komt ook omdat er in Hasselt geen warenhuizen zijn zoals Innovation en geen zogenaamde *flagship stores*, zaken waarvoor men van veel verder komt.

WATER IN DE STAD

Hasselt vindt van zichzelf dat het een bovenregionale en recreatieve winkelstad is. "Wil het die ambitie ook in de toekomst waar maken, dan moet de stad nieuwe initiatieven nemen, dan moet het aanbod versterkt en vernieuwd worden", zegt Jan Boots van BRO België, een studiebureau gespecialiseerd in stadsontwikkelingen.

Om dat te doen heeft een stad een kapstok nodig. De sterkste kapstokken zijn patrimonium en water. Een mooi voorbeeld van het eerste is de stad Mechelen. Daar heeft men met belangrijke en zeer kwalitatieve ingrepen in het openbaar domein het historisch patrimonium opgewaardeerd, waardoor de stad ook commercieel interessanter wordt. Dat gaat niet voor Hasselt. Men kan er wel het openbaar domein - te verstaan als de straten en pleinen - verbeteren, maar er is te weinig historisch patrimonium. Maar Hasselt heeft wel de Kanaalkom en moet die troef nu uitspelen, zegt Jan Boots.

Voor Boots is het dan ook duidelijk: het Havenkwartier kan de regionale slagkracht van Hasselt ten zeerste vergroten. Maar dan moet wel voldaan worden aan

een reeks voorwaarden.

- 1 Het moet architecturaal gesproken een kwalitatief hoogstaand project worden.
- 2 Het moet een integraal onderdeel worden van de klassieke binnenstad, het moet ervaren worden als binnenstad. Dat houdt in dat er veel aandacht wordt besteed aan het openbaar domein en dat er natuurlijke *looppaden* ontstaan, tussen het Havenkwartier en de TT-wijk als de twee uiterste punten van de binnenstad.
- 3 Het aanbod aan winkels in het Havenkwartier moet tegelijk divers en zoveel mogelijk complementair zijn met het bestaande aanbod; dit zowel naar inhoud (andere winkels) als naar schaal (grotere winkels). Belangrijk in dit verband is dat men ook warenhuizen en *flagship stores* probeert aan te trekken.
- 4 Het stadsbestuur en de handelaars moeten binnen de stad meerdere sfeergebieden ontwikkelen met elk eigen kenmerken. De mogelijke sfeergebieden liggen voor de hand: de TT-wijk, de as Demerstraat/Hoogstraat/Koning Albertstraat, de rechthoek Kapelstraat/Dokter Willemsstraat/Aldestraat, de Zuiwelmarkt met verbinding naar het Dussartplein en het toekomstige Havenkwartier.



DOSSIER



COMPLEX VAN 200 MILJOEN EURO

Havenkwartier: opportuniteit of bedreiging?

HASSELT - Het Havenkwartier is met zijn 85.000 m² aan woningen, kantoren, horeca en winkels veruit het meest prestigieuze vastgoedproject in Vlaanderen. Het is van aard om Hasselt helemaal terug op de kaart te zetten als winkelstad van bovenregionaal niveau. Maar het houdt ook risico's in.



Met het nieuwe project wil Hasselt ook shoppers van buiten de provincie aantrekken.

Het Havenkwartier is een initiatief van de nv Kanaalkom, waarin de Groep Onclin en AG Real Estate elk voor 50 procent participeren. Met het project is een investering van circa 200 miljoen euro gemoeid. In het project komen er zo'n 400 appartementen en woningen (circa 50.000 m²), kantoren, (circa 7.000 m²), winkels en horeca (circa 28.000 m² bruto plus een parking voor 2.500 voertuigen, waarvan er 500 gereserveerd worden voor de bewoners en 2.000 bestemd zijn voor de bezoekers. Het algemeen concept van het Havenkwartier is van de hand van Limburger Alfredo De Gregorio en de wereldberoemde Italiaan Antonio Citterio (Bulgari-hotels, Technogym, B&B-Italia...). Verder heeft De Gregorio beroep gedaan op zijn oude maten uit zijn tijd met Aldo Rossi: Andrea Leonardi (werkt voor Prada, Gucci, Valentino, Burberry...) en Arassociati (Tiscali, Benetton...). De vier architecten tekenen ieder voor een deel van de gebouwen.

GEEN SHOPPING

De foto's bij dit artikel geven een beeld van hoe het Havenkwartier er zal uitzien. Het gaat dus wel degelijk om een nieuwe stadswijk, niet om een shopping. Rondom het kanaal wordt de kade verlaagd. Dat is nu al het geval ter hoogte van het wooncomplex De Kaai. Op het kadeniveau komen horecazaken en daarachter winkels. Op straatniveau - bij wijze van spreken een verdieping hoger, gezien de hellingsgraad van het terrein - komen ook winkels. Dit betekent dus dat er winkels op twee niveaus komen. Op het kadeniveau zal het gaan om een galerij. Veel winkels zullen op zowel het kadeniveau als het straatniveau etalages en een inkom hebben, met (rol)trappen binnen de winkels. Op de verdiepingen erboven komen dan kantoren en appartementen. De nv Kanaalkom wil in september

de bouwvergunning en de socio-economische vergunning aanvragen. De eigenlijke werken kunnen dan in 2014 beginnen. De bouwfase is goed voor een tewerkstelling van circa 500 personen rechtstreeks en onrechtstreeks gedurende vier jaar. Weke bouwondernemingen het Havenkwartier zullen bouwen, is nog niet beslist. Na volledige realisatie in 2019 is het Havenkwartier goed voor een structurele tewerkstelling van ongeveer 600 personen.

In een eerste fase zal uiteraard de ondergrondse parking gebouwd worden. Indien alles meezit, dan kan die eind 2016 opengesteld worden voor het publiek. Eens het hele project gerealiseerd is, zal de nv Kanaalkom de parking aan de stad Hasselt verkopen. De stad wil de parking graag zelf uitbaten om de parkeertarieven in Hasselt te drukken via opgedreven concurrentie.

STADSHAVEN

De tweede fase omvat de bouw van een tiental grotere en kleinere complexen waarin de horecazaken, winkels, kantoren en appartementen komen. De horecazaken komen ter hoogte van de huidige invalsweg, de Slachthuiskaaai. De weg wordt opgeschoven en komt tussen de winkels. Het is niet uitgesloten dat de weg op zaterdagen wordt afgesloten. In een derde fase komen langs de Armand Hertzsstraat ook nog woningen en appartementen. 15 procent van het totale huizen- en appartementenaanbod zal bestaan uit sociale woningen. Dat is een verplichting. Vóór aan het Havenkwartier wordt begonnen, wordt ook nog eerst de Stadshaven gebouwd. Dat is een kleiner geheel van winkels (1.200 m²) en 61 appartementen, op de terreinen waar vroeger Aveve en O'Cool stonden en langs het fietspad (waar na realisatie van Spartacus de tram zal rijden). Het project Stadshaven sluit aan op het pro-

Het Havenkwartier moet een echte en leefbare stadswijk worden.

Justin Onclin



ject Havenkwartier, is al vergund en is een project van enkel de Groep Onclin.

BEDREIGING?

Uiteraard kan men zich de vraag stellen of het Havenkwartier een opportuniteit dan wel een bedreiging voor Hasselt zal zijn. Gezien de grootte van het complex, zou men zich kunnen voorstellen dat bezoekers de parking inrijden, winkelen, iets drinken of een hapje eten in een van de zaken langs de Kanaalkom en vervolgens terug naar huis rijden. Moesten de meeste bezoekers dat doen, dan is het Havenkwartier eerder een bedreiging. Justin Onclin van Groep Onclin en Dirk Somers van AG Real Estate kennen die vrees. Maar vinden die onterecht. Dirk Somers: "Op een zaterdag zakken gemiddeld zo'n 75.000 mensen af naar Hasselt om te shoppen. Met het Havenkwartier moeten er dat veel meer worden, moeten we shoppers van buiten de provincie kunnen aantrekken. Het is een illusie te denken dat al die mensen plaats zullen vinden in de parking onder het Havenkwartier. Mensen zullen overal rondom de stad parkeren en vandaaruit naar de stad en de verschillende attractiepolen wandelen."

Justin Onclin: "We kunnen niet bouwen zonder socio-economische vergunning. En we krijgen geen socio-economische vergunning wanneer Unizo en de plaatselijke middenstand zich verzetten. We zullen dus samenwerken en we hebben daar ook alle belang bij. Het bestaande aanbod en het Havenkwartier moeten elkaar aanvullen en versterken."

INNOVATION EN DELHAIZE

Om dat mogelijk te maken wil de nv Kanaalkom een grote nadruk leggen op de kwaliteit van de architectuur. Justin Onclin: "We willen een project dat gedragen wordt door alle Hasselaren. Daarom moet het Havenkwartier een echte, levendige, gezellige en leefbare stadswijk worden met een grote sociale dimensie. Daarom een mix aan wonen, werken en ontspannen. Daarom een mix tussen grote en kleine winkels én in het aanbod. Daarom een mix aan grote en kleine en dus ook duurdere en goedkopere appartementen en woningen." Dirk Somers: "We voorzien circa 23.000 m² aan winkeloppervlakte. Wanneer men daar de bijna 8.000 m² voor het nieuwe warenhuis (quasi zeker een Innovation, red) en de 3.000 m² voor een nieuwe supermarkt (waarschijnlijk Delhaize, red) van aftrekt, dan blijven er nog 12.000 m² over. Die willen we invullen met vooral grotere winkels en tussendoor ook wat kleinere winkels om juist een stadsgevoel te creëren. Anders vervallen we in een baanwinkelconcept zonder toegevoegde waarde voor de stad."



EXCLUSIEF

De plannen voor het vastgoedproject van 85.000 m².



De huidige straat naast het kanaal verdwijnt. De kade wordt verlaagd, aan de kanaalzijde komen horecazaken.

Foto's HBvL



Nog een paar discussiepunten

HASSELT - De nv Kanaalkom hoopt kort na de grote vakantie haar bouwvergunning en socio-economische vergunning te kunnen aanvragen bij de stad Hasselt. Ze wil dat pas doen nadat alle betrokken partijen - de nv Kanaalkom, de stad, Unizo en de handelaars - het eens zijn over het project. Daarvoor moeten nog een aantal discussiepunten weggeremd worden.

→ Binnen de Groene Boulevard telt men op dit ogenblik circa 80.000 m² aan winkeloppervlakte. Met het project Havenkwartier komt daar een kwart aan winkeloppervlakte bij. Het zou kunnen dat Unizo en de handelaars van het centrum proberen om daar wat van af te knabbelen. Toch is dit niet het voornaamste discussiepunt.

→ Waar er wel discussie over is, is de oppervlakte van de winkels. Bart Lodewyckx, de directeur van Unizo Limburg, zou graag hebben dat alle winkels een minimumoppervlakte van 600 m² hebben. Justin Onclin van de nv Kanaalkom ziet dat niet zitten. Het is de bedoeling dat het Havenkwartier een echte stadswijk wordt waar mensen wonen, werken en ontspannen. Dat kan alleen met een mix aan winkels in het commercieel gedeelte. Onclin opteert daarom voor een combinatie van heel grote winkels (bv. een warenhuis), grote conceptwinkels met een oppervlakte van zo'n 500 tot 600 m² (bv. een Manufactum, een Smets Concept Store of een Primark), winkels met een klassieke oppervlakte van 100 tot 150 m² (bv. een bakker) en heel kleine winkels (bv. een krantenshop). Enkel werken met winkels van minimaal 600 m² houdt in dat men binnen de kortste keren nog enkel met zogenaamde baanwinkels werkt. Zowel de nv Kanaalkom als de stad Hasselt willen dat niet.

→ Ook over welk soort winkels er moet komen, verschillen de meningen. Binnen de Groene Boulevard gaat het in hoofdzaak om kledingzaken, lederwaren en accessoires. Unizo stelt dat wat men het meest terugvindt in de stad, men het minst moet aantrekken in het Havenkwartier. Justin Onclin heeft zich al geëngageerd om geen winkels uit de stad aan te trekken, om geen tweede winkels van ketens aan te trekken die men al in de stad terugvindt (geén H&M's, Zara's of wat nog meer) en om zoveel mogelijk complementair te werken met het aanbod in de stad. Hoe dan ook moet het om een divers aanbod gaan. Bij de nv Kanaalkom ziet men dat laatste trouwens als een voorwaarde om succesvol te kunnen zijn: binnenstad en Havenkwartier moeten elkaar versterken. Ook bij de stad Hasselt houden ze dat in het oog.

→ Een laatste discussiepunt is de inrichting van het openbaar domein waardoor het Havenkwartier ook urbanistisch volledig aansluit bij de binnenstad. Dat impliceert een aanpassing van de Groene Boulevard ter hoogte van de Kanaalkom. Dat is werk voor de stad, die daarbij ook rekening moet houden met het Spartacusproject. Maar volgens Jan Boots van BRO België mag dat geen probleem zijn. Maastricht geldt als voorbeeld, waar stationswijk en centrum één geheel vormen ondanks de Maas.

Het centrum van Hasselt ligt niet langer binnen de Groene Boulevard, maar binnen de Grote Ring

Schepen Tom Vandeput



Het gebouw waar de politie en gemeentediensten zitten wordt verkocht. In de plaats komen appartementen.

Foto's: Aerial Media



Op de parking van het zwembad komen o.a. vier complexen voor studenten.



Op de parking achter de oude rijkswachtkazernes komt een toren voor het stads personeel.

Hasselt weer op de kaart

HASSELT - Een van de hoofdrolspelers in het dossier van het Havenkwartier - uiteraard naast initiatiefnemer Justin Onclin en directeur Bart Lodewyckx van Unizo Limburg - is Tom Vandeput (CD&V). Als schepen van Ruimtelijke Ordening en Economie zal hij het dossier moeten inleiden bij het schepencollege, dat uiteindelijk beslist over de bouwvergunning en de socio-economische vergunning.

"Over het principe van het Havenkwartier kan er geen discussie zijn", zegt Tom Vandeput. "Het werd opgenomen in het BPA Blauwe Boulevard zoals dat werd goedgekeurd door de stad Hasselt en de Vlaamse regering. Alle mogelijk betrokken partijen kregen toen inspraak, ook Unizo Limburg en de Verenigde Handelaars Centrum Hasselt." De concrete invulling van het project Havenkwartier is iets anders. "Als stadsbestuur moeten we het algemeen belang in het oog houden en de evenwichten tussen de binnenstad en de nieuwe stadswijk bewaken. We zullen ons daarbij enkel en alleen laten leiden door de Winkelnota 2.0 van de Vlaamse regering en de studie door IDEA-consult." Deze laatste studie is een studie, door de provincie Limburg besteld, naar het draagvlak van de provincie en in het bijzonder Hasselt en Genk voor nieuwe commerciële projecten. Hoewel het project Havenkwartier buiten de Groene Boulevard ligt, moet men het volgens Tom Vandeput zien als een inbreidingsproject. "Het centrum van Hasselt ligt niet langer binnen de Groene Boulevard, maar binnen de Grote Ring." Andere voorbeelden daarvan zijn de volledige vernieuwing van de stationswijk (ombouw oude postgebouw tot appartementen, vernieuwing station, heraanleg Stationsplein, gerechtsgebouw en verkoop van Koperen Dame-gronden met als nieuwe bestemming apparte-

menten en kantoren) en de uitbouw van de scholenwijk. In de scholenwijk om en rond de Elfde Liniestraat komen het nieuwe zwembad, vier complexen op de parking bij het oude zwembad met studio's voor studenten en instapappartementen, en de nieuwe gebouwen die nodig zouden zijn voor de uitbreiding van de hogescholen (KHLim en PXL) en de Universiteit Hasselt. Gelijktijdig wil het Hasseltse stadsbestuur de oude binnenstad versterken. Alle administratieve stadsdiensten (circa duizend medewerkers) worden gegroepeerd in het oude Rijkswachtgebouw (loketdiensten) en in een nog te bouwen toren achter de rijkswachtkazernes. Na de verhuis van de administratieve diensten naar hun nieuwe gebouwen en van de politie naar een site langs de gevangenis, zullen de huidige gebouwen (administratieve centra Groenplein en Dokter Willemsstraat en politiekantoor Thonissenlaan) verkocht worden met als herbestemming bewoning. Tom Vandeput: "Door de administratieve diensten in de stad te houden en nieuwe wooneenheden te creëren, geven we nieuwe impulsen aan de binnenstad. De binnenstad zal ook profiteren van de initiatieven, na realisatie van alle wooncomplexen zullen er zo'n 3 tot 4.000 mensen wonen. Binnen tien jaar staat Hasselt weer helemaal terug op de kaart als een stad waar het uitermate aangenaam is om de wonen, te werken, te winkelen en te ontspannen."