



VOORONTWERP BELEIDSPLAN RUIMTE LIMBURG



BELEIDSKADER WONEN IN STADS- EN DORPSKERNEN

*Steden en dorpen duurzaam, kwalitatief en op maat
versterken door een strategisch locatie- en kernenbeleid.*

september 2021

INHOUD

RELATIE MET DE STRATEGISCHE VISIE VAN HET BELEIDSPLAN RUIMTE LIMBURG	3
1. WAAROM EEN BELEIDSKADER WONEN IN STADS- EN DORPSKERNEN ?	4
2. FOCUS EN ROL VAN DE PROVINCIE	6
3. RUIMTELIJKE STAAT	7
3.1. Ruimtelijke structuur	7
3.2. Ruimtebeslag	8
3.3. Woningpatrimonium	10
3.4. Uitrustingsgraad van een kern.....	11
3.5. Demografische evoluties	12
4. VISIE.....	13
5. SELECTIES.....	16
5.1. Selectiemethodiek	16
5.2. Regionale Woningmarkten	17
5.3. Gebiedsprofielen	21
5.4. Kerntypering	23
6. STRATEGIE EN UITVOERING	26
6.1. Strategie: Ontwikkelingsmogelijkheden afstemmen op maat van de kern.....	27
6.2. OD 1 - Implementeren van de vooropgestelde kerntypering.....	32
6.3. OD 2 - Faciliteren van de woon- en omgevingskwaliteit binnen de kernen	35
6.4. OD 3 - Ondersteunen van lokale besturen in het voeren van een toekomstgericht woonbeleid	37
7. SAMENWERKING.....	38
7.1. Provincie	38
7.2. Vlaanderen	39
7.3. Gemeenten	40
BIJLAGE 1 – VERDELING WONINGOBJECTIEVEN PER WONINGMARKT.....	41
BIJLAGE 2 – GEBIEDSPROFIELEN	47

OVERZICHT KAARTEN

Kaart 1: afbakening Regionale Woningmarkten	18
Kaart 2: voorlopige werkhypothese van afbakening van de Limburgse kernen	20
Kaart 3: kerntypering	25
Kaart 4: voorlopige werkhypothese van afbakening van de Limburgse kernen met 3-delige typering.....	42

RELATIE MET DE STRATEGISCHE VISIE VAN HET BELEIDSPLAN RUIMTE LIMBURG

Het beleidskader Wonen in stads- en dorpskernen geeft uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Limburg:

- in hoofdorde:
 - SD2 – “Steden en dorpen gericht versterken”

- in tweede orde :
 - SD3 – “Ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen” door een duurzame en/of multimodale bereikbaarheid als belangrijk criterium mee te nemen bij de kerntypering van steden en dorpen (zie OD1);
 - SD4 – “Open ruimtesysteem versterken” door in te zetten op kernversterking om de open ruimte te vrijwaren (zie OD1).

1. WAAROM EEN BELEIDSKADER WONEN IN STADS- EN DORPSKERNEN ?

RUIMTELIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN WONEN BEHEERSEN

Het beleidskader zet in op **goed wonen in Limburg met respect voor de ruimte**. Want **wonen vraagt ruimte** en heeft planologische en stedenbouwkundige gevolgen. Wonen heeft een aanzienlijke impact op ons ruimtebeslag. De ambitie van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen bestaat erin om **het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren**. Limburg heeft een **sterkere stedelijke structuur** nodig om een (inter)nationale positie waar te maken en om talentvolle jongeren te doen kiezen voor wonen in Limburg. Krachtige steden blijven belangrijke groeipolen voor mensen, activiteiten en economische ontwikkelingen voor een ruimer omliggend gebied.

Er zijn keuzes nodig waar ruimtelijke woonontwikkelingen of verdere verstedelijking kunnen gebeuren, op maat van en rekening houdend met de eigenheid van Limburg. Elke afgelegen nieuwe ontwikkeling is niet enkel een verlies voor het creëren van meer stedelijkheid, maar ook voor het behouden van de open ruimte. Ruimtelijke versnippering ontnemt een deel van de essentiële groeipotentie en dynamiek van steden en dorpen, tast leefgebieden voor fauna en flora aan, vermindert de productieruimte voor de landbouw en zorgt voor meer autoverplaatsingen en CO₂-uitstoot. Het veroorzaakt fragmentatie en tast de aantrekkelijkheid van het Limburgse landschap aan. Het verspreid wonen in een lage dichtheid is een nadelige factor bij de uitbouw van een performant en betaalbaar openbaar vervoer. Voor een dergelijk strategisch locatie- en kernenbeleid is een ruimtelijk beleidskader een geschikt instrument.

RUIMTELIJK WOONBELEID HEEFT EEN BOVENLOKALE DIMENSIE

Het woonbeleid is in de eerste plaats **een gemeentelijke taak, maar de ruimtelijke invloed van het wonen stopt niet aan de gemeentegrenzen**. Een bovenlokale benadering is aangewezen om Limburg als geheel te versterken, zowel op vlak van stedelijkheid als kwalitatieve omgeving om te wonen. Keuzes in de ene gemeente beïnvloeden de andere gemeente. Dit maakt handelen vanuit één regionale visie, die ook rekening houdt met bepaalde grenseffecten, cruciaal. Door de gemeentelijke woonbehoeften te analyseren op het **niveau van de regionale woningmarkten**¹, kan het ruimtelijk beleid zich meer enten op de functionele realiteit van de regionale woningmarkten en het ambitieniveau van Limburg. Toekomstige woonbehoeften kunnen dan kwantitatief en kwalitatief ingepast worden volgens het functioneren van de woningmarkt en op de ruimtelijk meest aangewezen plaatsen in de regio. Het behouden en verhogen van de kwaliteit, dynamiek en leefbaarheid van de steden en dorpen is het uitgangspunt. Een visie vanuit een regionale context en provinciale bril is hierbij nodig.

WAARDEVOL BELEID VAN HET RSPL VERDERZETTEN EN STRATEGISCH BIJSTUREN

Het ruimtelijk beleid in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) zette in op een kwalitatief aanbodbeleid in de kernen en steden volgens het **algemene principe van gedeconcentreerde bundeling en een hiërarchie van kernen**. De nadruk lag op de **ontwikkeling van stedelijke gebieden en het behoud van het buitengebied**, zoals ook uitgewerkt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

De kleinstedelijke gebieden werden afgebakend door provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Met deze afbakening werd er aangeduid in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Via de Limburgse provinciale afbakeningsprocessen werd er 51,64 ha bijkomend woongebied gerealiseerd. Daarnaast werd er ook een toename van 189,38 ha bedrijvigheid en 74,49 ha groen gerealiseerd. Op deze manier werd getracht om een trendbreuk te realiseren ten voordele van het stedelijk gebied. Het doel

¹ Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) *Regionale Woningmarkten in Limburg* (hoofdstuk 5.2)

was om nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen en economische activiteiten zoveel mogelijk te bundelen in deze stedelijke gebieden. Het vastleggen van de afbakeningslijn werd mee bepaald vanuit de omringende open ruimte. De afbakeningen blijven relevant voor het ruimtelijk woonbeleid want dit sturend beleid doortrekken is waardevol en nodig.

Het ruimtelijk beleid voor wonen kan echter ook selectiever, gericht en beter afgestemd worden op de nieuwe, steeds veranderende woonbehoeften en op actuele aandachtspunten en beleidsambities zoals meer aandacht voor duurzame bereikbaarheid, de uitdaging om de leefbaarheid en woonkwaliteit in steden en dorpen te behouden en het bijkomende ruimtebeslag te beperken.

2. FOCUS EN ROL VAN DE PROVINCIE

Het recht op wonen is (grond)wettelijk verankerd. Iedereen moet kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen². Daarnaast blijven er uitdagingen om een antwoord te bieden op de veranderende woonbehoeften, om de ruimtelijke versnippering tegen te gaan en om de omgevingskwaliteit te waarborgen. Alle overheden en partners moeten hier hun steentje aan bijdragen, ieder op zijn niveau, binnen de eigen bevoegdheden en met de eigen mogelijkheden en instrumenten.

De provincie wil in partnerschap met de gemeenten haar rol opnemen door een gericht strategisch locatie- en kernenbeleid voorop te stellen als basis waarop een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid verder kan uitgewerkt worden. Vanuit een regionale visie en op basis van het functioneren van de woningmarkten, selecteert de provincie verschillende types van kernen en koppelt daaraan gepaste ontwikkelingsperspectieven. Zo wordt getracht om de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te begeleiden naar de meest aangewezen kernen met het oog op een duurzame, kwalitatieve groei op maat, vanuit een respectvol omgaan met de ruimte in Limburg.

² Art. 23 van de Grondwet: "Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid: 3° het recht op een behoorlijke huisvesting.
Art. 3 van de Vlaamse Wooncode: Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

3. RUIMTELIJKE STAAT

3.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Limburg heeft een eigen ruimtelijke structuur, anders dan de rest van Vlaanderen, wat vraagt om een andere aanpak. Onze eigen ruimtelijke structuur hangt nauw samen met hoe we wonen, ons ruimtegebruik en het bijhorende mobiliteitsgedrag. Waar we wonen beïnvloedt hoe en hoe ver we ons verplaatsen. Concentratie en nabijheid van woonfuncties, tewerkstelling en voorzieningen kan autoverplaatsingen reduceren.

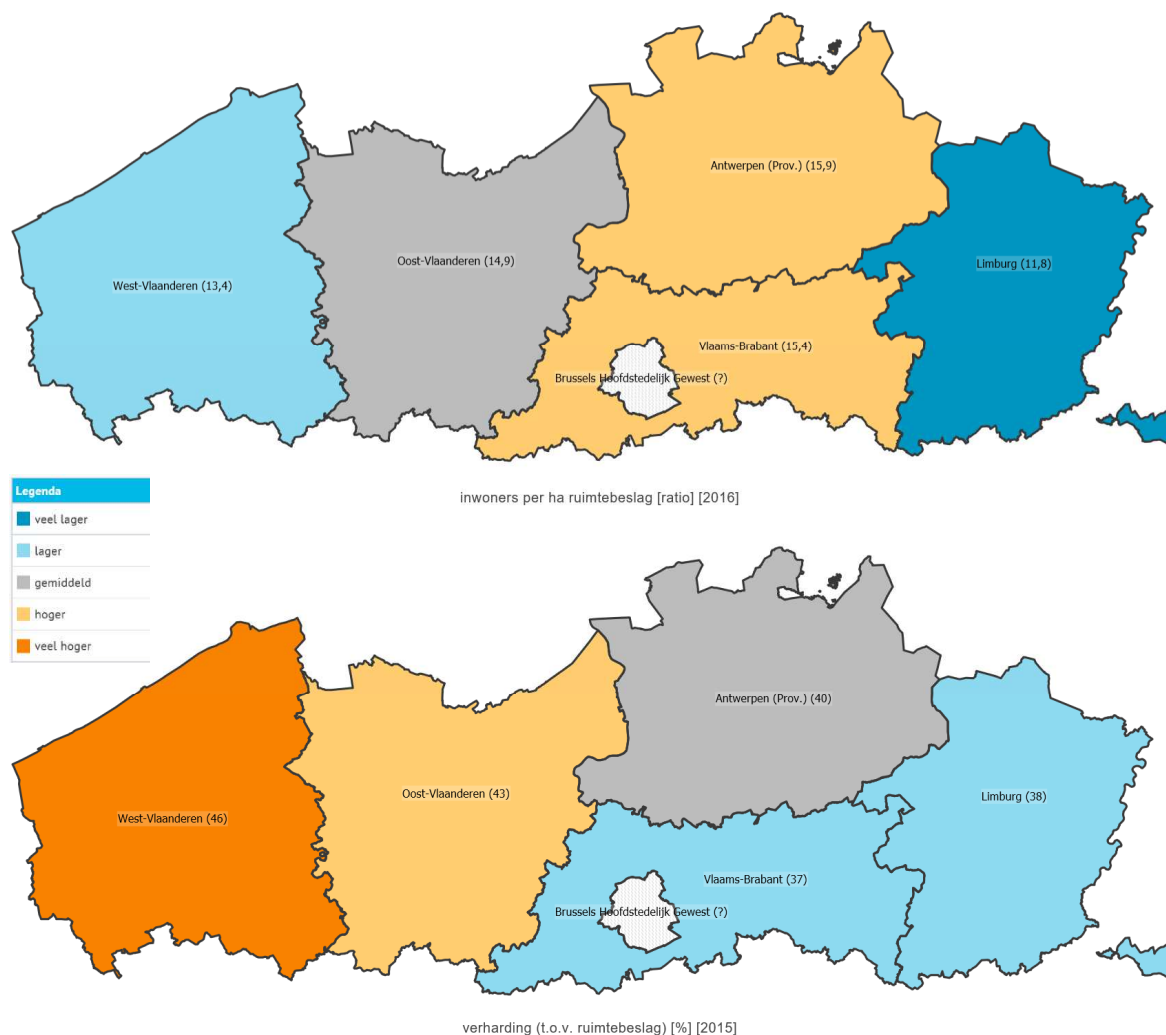
De verstedelijkte structuur in Limburg wordt bepaald door een kwalitatief en veelzijdig netwerk van de grotere steden Hasselt en Genk en een variatie aan kleine stedelijke kernen en vele dorpen. Hasselt en Genk spelen voor Limburg een prominente rol door hun uitgebreid voorzieningenaanbod. Toch is hun stedelijkheid in een ruimer regionaal en internationaal perspectief eerder beperkt. Zij hebben immers niet de omvang en densiteit van Gent of Antwerpen. Daarnaast heeft Limburg heel wat andere stedelijke gebieden die een centrumfunctie vervullen binnen hun omgeving zoals Beringen, Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Pelt, Sint-Truiden en Tongeren. De vele woonkernen en kleinere stadskernen hebben ook hun positie, rol en eigenheid binnen de verstedelijkte structuur. Deze kernen zijn doorgaans kleiner en functioneren in samenhang met de nabijgelegen steden. Ze zijn voor een stuk aangewezen op de nabijgelegen stedelijke centra voor de voorzieningen: tewerkstelling, handel, gemeenschapsdiensten, culturele en recreatieve voorzieningen, ... Dorpskernen hebben een dienstverlenende rol in hun regio, aanvullend op de stedelijke centra. Zij hebben hun typische eigenheid naar woontypologie, ruimtegebruik, beeldkwaliteit met vaak een typerend patrimonium, nabijheid van en verweving met de open ruimte, sociale cohesie, ...

In Bijlage 2 – Gebiedsprofielen wordt onder andere de situering, de kerncijfers, het ruimtelijk patroon en de netwerkrelaties van de verschillende kernen per regionale woningmarkt beschreven. Een totale lezing hiervan geeft een goed beeld van de bestaande ruimtelijke verstedelijkingsstructuur van Limburg.

3.2. RUIMTEBESLAG

De ruimteconsumptie voor het wonen stijgt. Tussen 2013 en 2016 is het ruimtebeslag door huizen en tuinen in Limburg toegenomen van ruim 26.546 ha tot 27.162 ha³. Dat is een toename van 0,6 ha/dag.

Volgens de landgebruikskaat (2016) is 30% van de oppervlakte in Limburg ingedeeld als ruimtebeslag⁴. Daarmee zit Limburg onder het gemiddelde van Vlaanderen (33%). Het grootste deel van de totale oppervlakte ruimtebeslag, namelijk 37,1%, wordt ingenomen door huizen en tuinen. Dit is gelijklopend aan het Vlaams Gewest (38,8%). In Limburg wonen er 11,8 inwoners per hectare ruimtebeslag⁵ ten opzichte van 14,4 in Vlaanderen. Maar in Limburg is de verhardingsgraad met 38% binnen het ruimtebeslag weer lager dan in Vlaanderen met 41%⁶.



Figuur: (boven) inwoners per ha ruimtebeslag (2016), (onder) verharding t.o.v. ruimtebeslag op provinciaal niveau

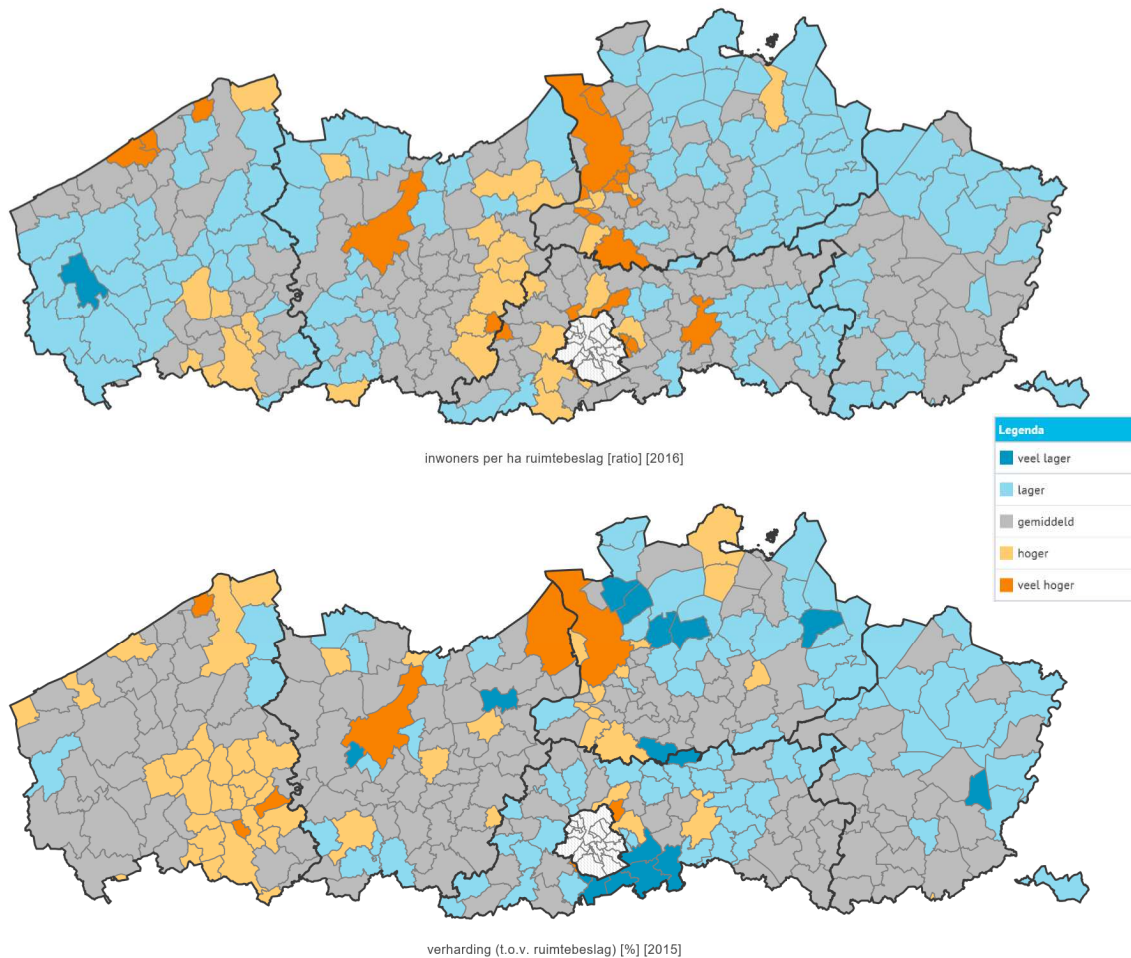
³ Bron: provincies.incijfers.be

⁴ Ruimtebeslag wordt gedefinieerd als de ruimte ingenomen door onze nederzettingen: door huisvesting, industriële en commerciële doeleinden, transportinfrastructuur, recreatieve doeleinden, serres, ... Parken en tuinen, ecoducten over infrastructuur en sommige bermstroken en taluds langs (weg)infrastructuren behoren ook tot het ruimtebeslag.

⁵ aantal inwoners t.o.v. de totale oppervlakte ruimtebeslag

⁶ Bron: provincie.incijfers.be

Wanneer dezelfde vergelijking op gemeenteniveau wordt gedaan, wordt de invloed op de cijfers van de grote stedelijke gebieden in de andere provincies duidelijk zichtbaar. Vooral Antwerpen en Gent kennen zowel een hoog aantal inwoners per ha ruimtebeslag, maar ook een hoge verhardingsgraad. Ook Kortrijk (en omgeving) en Mechelen hebben een gelijkaardige trend, in tegenstelling tot Hasselt en Genk. Deze cijfers onderstrepen de ruimtelijke eigenheid en kwaliteitsvolle woonomgeving binnen Limburg ten opzichte van de rest van Vlaanderen.

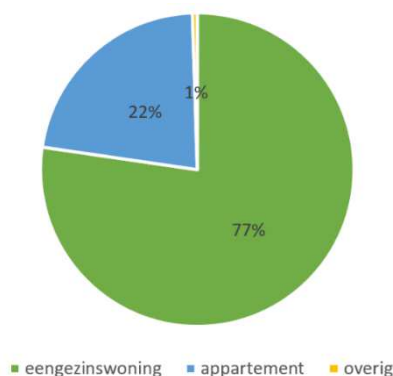


Figuur: (boven) inwoners per ha ruimtebeslag (2016), (onder) verharding t.o.v. ruimtebeslag op gemeentelijk niveau

3.3. WONINGPATRIMONIUM

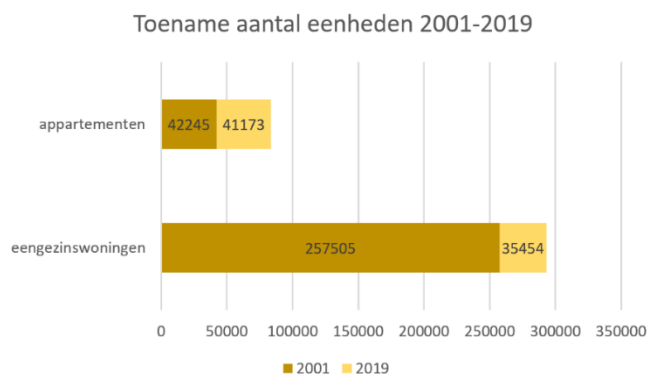
Woonbehoeften veranderen doorheen de tijd onder invloed van demografische, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het Limburgs woningpatrimonium bestaat vooral uit grote en vrijstaande woningen. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat de gezinsverdunding en vergrijzing onlosmakelijk verbonden zijn met een kleinere vraag naar deze grote grondgebonden woningen. De groei van de huishoudens wordt voornamelijk gekenmerkt door de groei in kleine huishoudens. Nieuwe bouwprojecten moeten dus rekening houden met de vraag naar kleinere, betaalbare wooneenheden. Het huidige verouderde patrimonium bestaat uit woningen die te groot zijn voor de toekomstige kleinere huishoudens. Dit leidt tot een mismatch tussen de vraag en het huidige aanbod. In het toekomstige woonvraagstuk moet er aandacht zijn voor nieuwe woontypologieën en een beperking voor de nieuwbouw van grotere eengezinswoningen tot het noodzakelijke voor een gezonde, lokale mix.

In Limburg is 77,3% van de wooneenheden een eengezinswoning en 22,2% een appartement. Verhoudingsgewijs zijn er meer eengezinswoningen en minder appartementen dan in heel Vlaanderen, waar het gaat om 71,8% versus 27,5%⁷. In 2019 komt open bebouwing (57,3%) in Limburg verhoudingsgewijs het meest voor van alle Vlaamse provincies, gesloten bebouwing (11,9%) het minst.



Figuur: aandeel van verschillende woontypes binnen het woningpatrimonium in Limburg

Het totaal aantal eengezinswoningen in Limburg stijgt tussen 2001 en 2019 van 257.505 naar 292.959. Het totaal aantal appartementen stijgt in diezelfde periode van 42.245 naar 83.418. Deze stijging van 97% ligt hoger dan de stijging van het aantal appartementen in Vlaanderen (63%)⁸. Zoals ook bij 3.2 'ruimtebeslag' reeds gesteld werd, kan de interpretatie van deze cijfers niet los gezien worden van de ruimtelijke eigenheid van Limburg.⁹



⁷ bron: statbel2020

⁸ bron: provincies.incijfers.be;

⁹ Bovenstaande cijfers maken enkel een opsplitsing tussen appartementen en eengezinswoningen, maar geven niet meer inzicht in de variatie binnen de eengezinswoningen. Deze zijn op gemeenteniveau terug te vinden in Bijlage 2 – Gebiedsprofielen.

3.4. UITRUSTINGSGRAAD VAN EEN KERN

Limburg wordt gekenmerkt door een **groot aantal kleine woonkernen**. Uit het onderzoek naar de ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen¹⁰ blijkt dat 72% van de Limburgse bevolking in matig tot goed uitgeruste kernen woont. Aanvullend onderzoek naar de regionale woningmarkten¹¹ geeft aan dat **57% van de kernen eerder beperkt tot slecht uitgerust is**. Deze minder goed uitgeruste kernen zijn vooral aanwezig in Haspengouw en in bepaalde gebieden in het noorden van Limburg. Landelijke gemeenten staan voor een uitdaging om een toegankelijk aanbod van voorzieningen aan te bieden.

Het voorzieningenniveau, het tewerkstellingsaanbod en de knooppuntwaarde (dit is de bereikbaarheid met openbaar vervoer)¹² bepalen het uitrustingsniveau van de kern. Een minimumaanbod aan voorzieningen in zorg, onderwijs, sport, recreatie en winkels is noodzakelijk in een dorp. De basisvoorzieningen in de buurt bepalen immers het welzijn van de mensen.

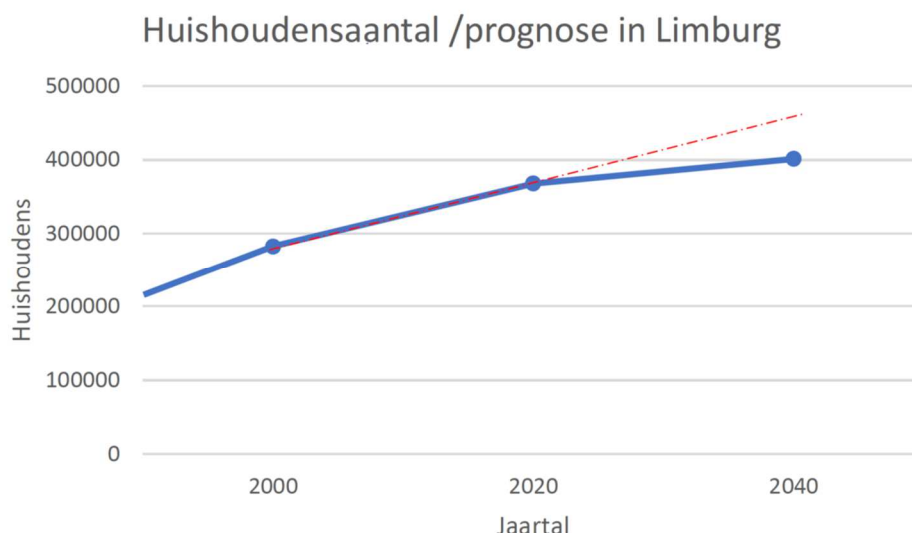
¹⁰ Bron: VITO (december 2016) *Analyse van de positie van Limburg in de Vlaamse studie 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen'*

¹¹ Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) *Regionale Woningmarkten in Limburg*.

¹² De principes van 'voorzieningenniveau' en 'knooppuntwaarde' is gebaseerd op een studie uitgevoerd door VITO i.o.v. de Vlaamse Overheid: "Ontwikkelingskansen o.b.v. knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen" (eindrapport, februari 2016). VITO voerde i.o.v. de provincie Limburg een vervolgonderzoek uit "Onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingskansen in Limburg in het kader van een aangepast knooppuntmodel" (eindrapport, maart 2018)

3.5. DEMOGRAFISCHE EVOLUTIES

De evoluties in de bevolkings- en gezinssamenstelling leiden tot veranderende woonbehoeften en nood aan aangepaste typologieën. Dit leidt tot aanzienlijke kwalitatieve uitdagingen voor het woonpatrimonium, die zeker zo belangrijk zijn als de kwantitatieve uitdagingen.



Figuur: evolutie en prognose van het aantal huishoudens in Limburg (bron: Federaal Planbureau)
De blauwe lijn is de prognose, de rode stippellijn is de trendlijn als de huidige evolutie zich zou doorzetten.

In Limburg wonen in 2020 in totaal 882.633 mensen of 368.017 huishoudens op een totale oppervlakte van 2.427,45 km². De bevolkings- en huishoudensprojecties van het Federaal Planbureau (2017) geven aan dat er in Limburg in 2040 zo'n 905.400 **inwoners** zullen zijn. Dat zijn er 38.000 meer dan in 2017, of een stijging van 4,4%. In de kortere periode 2000-2017 was de groei nog 9,6%. De evolutie van het **aantal huishoudens** is nog relevanter voor de ruimtelijke ontwikkeling omdat dit gerelateerd is aan het **aantal woonegelegenheden** die nodig zijn voor die gezinnen. In 2040 worden er in totaal ca. 401.500 huishoudens verwacht in Limburg. Dat zijn er ca. 43.360 meer dan in 2017, of een stijging van 12,1%. Dit betekent dat de groei van het aantal huishoudens groter is dan de groei van het aantal inwoners. De groei in de periode 2000-2017 bedroeg 21,1%. In bepaalde kleinere landelijke gemeenten zal de bevolking zelfs lichtjes afnemen (krimp tot -5%) en is ook de huishoudensgroei negatief of slechts beperkt positief (van -1% tot 3%).

Deze cijfers geven een tendens aan van een globale groei van inwoners en huishoudens, maar deze groei is niet meer zo sterk als in de voorbije periodes. De procentuele groei van het aantal huishoudens is groter dan die van het aantal inwoners. De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren dus verder veranderen. De ontgroening zet zich door, de vergrijzing (65+) en verzilvering (80+) nemen toe, er zijn minder kinderen per gezin en meer alleenstaande ouders. De gezinsverdunding is vooral het gevolg van het toenemende aantal alleenwonenden en in iets mindere mate door het aantal eenoudergezinnen. Er komen dus meer kleinere huishoudens. De vraag naar kleinere en betaalbare kwalitatieve woningen zal verder stijgen, nog versterkt door de stijgende bouwgrondprijzen.

	> 60 jaar	< 20 jaar
2001	19,5%	23,6%
2030	32,9%	20,0%

Tabel: aandeel van de bevolkingsgroepen 'ouder dan 60 jaar' en 'jonger dan 20 jaar' t.o.v. de totale bevolking in Limburg (bron: omgevingsanalyse 2018)

4. VISIE

STEDEN EN DORPEN DUURZAAM, KWALITATIEF EN OP MAAT VERSTERKEN DOOR EEN STRATEGISCH LOCATIE- EN KERNENBELEID.

Limburg heeft een specifiek en uniek karakter door onder andere haar diversiteit aan steden en dorpen. Hun identiteit varieert van streek tot streek gekenmerkt door de historiek, het schaalniveau, de onderlinge samenhang, de bewoners, enz. Met dit beleidskader zet de provincie in op **het doordacht versterken van de stedelijkheid op maat van Limburg**. Dat is nodig om de woonkwaliteit in heel Limburg te behouden en de ruimtelijke eigenheid te bewaren. Het beleid is gericht op **meer stedelijke beleving, vitalere dorpskernen en het versterken van de open ruimte**.

De provincie biedt richtlijnen aan voor gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders wonen door het invoeren van een strategisch locatie- en kernenbeleid vanuit een regionale visie. Op basis hiervan worden zowel de kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen op het vlak van wonen gedefinieerd als de kwantitatieve richtlijnen voor de (bovenlokale) woonprogrammering. Beide aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en afhankelijk van de kerntypologie.

AANTREKKELIJK, GEVARIEERD EN KWALITEITSVOL WOONLANDSCHAP

Limburg bouwt verder aan een aangename woon- en leefomgeving. De focus van het beleidskader ligt op een **kwalitatieve woonomgeving en hoogwaardige publieke ruimte met respect voor de identiteit van elke kern**. Dit gebeurt door het herontwikkelen van bestaande bebouwde ruimte en het verdichten op goedgelegen plaatsen. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op maat van (en binnen) de kern. Er wordt maximaal gestreefd naar minder verharding en ruimtebeslag. De aspecten van duurzame ruimtelijke ordening vormen de basis: nabijheid van en verweving met voorzieningen, het uitbouwen van en aansluiten op een duurzaam mobiliteitsnetwerk, voldoende en kwaliteitsvol publiek domein, ruimte voor groenblauwe dooradering, ...

Nieuwe ontwikkelingen moeten **inspelen op de veranderende woonbehoeften**. Maatschappelijke evoluties zoals gezinsverdunding, vergrijzing, dynamischere gezinssamenstellingen en vermaatschappelijking van de zorg¹³ vertalen zich in een groeiende vraag naar nieuwe, innovatieve en betaalbare woonvormen en dit zowel naar fysieke woonvormen als naar beheermodellen. Het huidige woonpatrimonium zal in de toekomst ontoereikend zijn om aan de woonbehoeften tegemoet te komen. De provincie stimuleert alternatieve woonvormen opdat er een nieuw, betaalbaar, kwaliteitsvol en duurzaam Limburgs woonlandschap uitgebouwd wordt. De provincie zal in co-creatie en afstemming met de lokale besturen de gemeenschappelijke uitgangspunten ondersteunen en versterken, bijvoorbeeld rond kwaliteitsvol wonen voor elke Limburger. De provincie doet dit als regisseur van het woonbeleid, in uitvoering van het Vlaamse beleid en in nauwe samenwerking met de provinciale afdeling Erfgoed, afdeling Mobiliteit, dienst Milieu en Klimaat, ...

Kwalitatief wonen moet ook vertaald worden in **sociaal ruimtelijke aspecten**. Deze sociaal ruimtelijke aspecten zijn even belangrijk maar behoren niet tot de kernopdracht van het provinciale ruimtelijke planningsniveau. Het gaat hierbij om acties zoals het verhogen van de kwaliteit van het bestaande patrimonium, het verzekeren van de leefbaarheid van de landelijke kernen, het voeren van een doelgroepenbeleid en aandacht voor sociale cohesie.

¹³ Vermaatschappelijking betekent "de verschuiving binnen de zorg waarbij ernaar gestreefd wordt om mensen met beperkingen, chronisch zieken, kwetsbare ouderen, jongeren met gedrags- en emotionele problemen, mensen in armoede, ... een eigen plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig te ondersteunen en de zorg zo veel mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen." (definitie: SAR WGG (2012) *Visienota*).

VERSTERKING VAN HET WOONWEEFSEL DOOR EEN STRATEGISCH LOCATIE- EN KERNENBELEID

Alle kernen in hun **ruimtelijk-functionele samenhang** vormen het woonweefsel. **Iedere kern heeft binnen het weefsel een specifieke rol en eigenheid**, gaande van stedelijke kernen met een hoge verweving aan voorzieningen tot de kerkdorpen in de landelijke gebieden. Ze zijn allen belangrijk. Daarom zijn zowel de ruimtelijke (boven)lokale context als de kerntypering bepalend voor de gerichte versterking van het woonweefsel.

Enerzijds moeten we rekening houden met de ruimtelijke (boven)lokale context van de kern: de **gebiedsprofielen**. Iedere woningmarkt functioneert op zijn manier, heeft zijn eigenheid en zijn ruimtelijke kenmerken. Het respecteren van deze eigenschappen is cruciaal om de kwaliteit van de kernen te bewaren en een duurzame versterking van het woonweefsel te realiseren. Daarom toetst de provincie nieuwe woonontwikkelingen af aan de bovenregionale kenmerken en dynamieken van de woningmarkt. Deze zijn per woningmarkt omschreven in de gebiedsprofielen (zie Bijlage 2 – Gebiedsprofielen).

Anderzijds moeten we op een beleidsmatig consistente en gestructureerde manier met de differentiatie van de kernen omgaan. De opvang van de huishoudensgroei moet doordacht en selectief gebeuren. Daarom voert de provincie een strategisch locatie- en kernenbeleid door: de **kerntypering**. Ze maakt onderdeel uit van de gebiedsprofielen. Deze kerntypering moet ervoor zorgen dat gewenste ontwikkelingen daar terechtkomen waar ze het beste passen en gewenst zijn. Het doel is om de rol en de eigenheid van al die verschillende kernen te versterken zodat Limburg duurzaam kan groeien. De provincie wil, zonder de open ruimte verder te versnipperen, de bevolkingsgroei met haar veranderende woonbehoeften opvangen samen met de functies die het woonweefsel ondersteunen. Daarom stuurt de provincie het woonbeleid bovenlokaal aan en versterkt ze het woonweefsel van steden en dorpen op het niveau van heel Limburg.

Omdat verhuisbewegingen zich voornamelijk binnen één regionale woningmarkt situeren, kan ook de demografische groei binnen die woningmarkt verschuiven. Daarbij kiest de provincie om de (best) uitgeruste kernen verder te versterken. In woningmarkten waar enkel beperkt uitgeruste kernen aanwezig zijn, kiest de provincie om een bepaalde kern te ondersteunen en om zo een zeker voorzieningenaanbod voor de omgeving te kunnen blijven aanbieden. Kernen hebben een zekere kritische massa voor voorzieningen en een zekere ontsluiting met het openbaar vervoer nodig om verzorgend te kunnen optreden ten opzichte van hun hinterland. Het is dikwijls maatschappelijk en economisch moeilijk haalbaar om in alle kernen een zeker voorzieningenniveau te onderhouden.

DUBBELE DOELSTELLING: KWALITATIEVE KERNVERSTERKING EN VRIJWARING VAN DE OPEN RUIMTE

We kiezen resoluut voor de **dubbele doelstelling**: kwalitatieve kernversterking én de vrijwaring van onze open ruimte. In plaats van bijkomend ruimte aan te snijden bij een woningbehoefte, wordt in eerste instantie ingezet op kernversterking. **Kernversterking en kwaliteit** gaan hand in hand. Het wonen versterken in het centrum van stads- of dorpskernen heeft veel voordelen. Het komt ten goede aan de leefbaarheid van een kern, de bereikbaarheid van voorzieningen en de woonkwaliteit. Deze transitie kan stapsgewijs aangepakt worden, met het beleidskader als handvat.

Een gerichte kernversterking is van belang op alle **schaalniveaus**:

- **de kern**: door woonontwikkelingen af te stemmen op het verzorgingsniveau, de functie en de eigenheid van de kern, om de woon- en leefkwaliteit van de kern te bewaren of te versterken;
- **de woningmarkt**: door differentiatie in de kernen om de mensen de mogelijkheid te geven om binnen hun woningmarkt een geschikte woning en woonomgeving te vinden;
- **de provincie**: door via goede locatiekeuzes voor nieuwe (bovenlokale) ontwikkelingen de woningmarkten en de provincie als geheel te versterken.

De provincie bakent samen met de gemeenten de kernen af om het kernversterkend beleid te operationaliseren en verdeelt de kwantitatieve taakstelling van de woningbehoefte op basis van de groeiprognozes op woningmarktniveau. De kernen vangen de nood aan bijkomende woningen op overeenkomstig hun rol in de woningmarkt. De gemeentelijke autonomie wordt gevrijwaard doordat de gemeente zelf instaat voor de verdeling van haar contingent over de woonkernen. Per kerntype worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het opvangen van het bijkomende woningaanbod omschreven.

Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt: de behoefte wordt zoveel mogelijk opgevangen binnen het bestaande ruimtebeslag. De provincie voert een open ruimtepositief planologisch beleid. Daarom wordt op kernniveau ook enkel in specifieke gevallen en binnen bepaalde randvoorwaarden, woonuitbreidingsgebied aangesneden in functie van een sterk groeipotentieel. Het **provinciaal afwegingskader** legt de voorwaarden vast en zorgt voor een duidelijke en éénduidige adviesverlening bij nieuwe woonontwikkelingen in woonuitbreidingsgebieden (WUG's) en gebieden andere dan woongebied.

5. SELECTIES

De selecties bepalen de ruimtelijke elementen op provinciaal niveau. De kerntypering en de daaruit volgende strategie maken onderdeel uit van gebiedsprofielen. De kerntypering voorziet in een differentiatie van de Limburgse kernen, afhankelijk van hun eigenheid en functioneren binnen de woningmarkt, waarop het ruimtelijk woonbeleid afgestemd wordt.

5.1. SELECTIEMETHODIEK



Figuur: schematische weergave van selectiemethodiek

Bovenstaande figuur geeft de methodiek weer om tot de kerntypering en de daaruit volgende strategie te komen. De opbouw kent drie grote stappen:

- De afbakening van de regionale woningmarkten volgt uit de studie van de Regionale Woningmarkten en vormt de basis voor de opbouw van de gebiedsprofielen.
- De gebiedsprofielen worden omschreven als contextuele doorvertaling van de Regionale Woningmarkten. In deze stap worden de gebiedsprofielen gehanteerd om de specifieke eigenheid, verbonden aan de woningmarkt, door te vertalen in een kerntypering.
- Als laatste stap volgt de uiteindelijke kerntypering en daaraan gekoppelde strategie.

In de volgende hoofdstukken worden ze verder omschreven.

5.2. REGIONALE WONINGMARKTEN

AFBAKENING WONINGMARKTEN

Het onderzoek naar en de afbakening van de Regionale Woningmarkten werd uitgewerkt binnen de studie 'Regionale Woningmarkten in Limburg'¹⁴.

Een woningmarkt is een autonoom migratiegebied met een eigen verhuisdynamiek¹⁵. Binnen elke woningmarkt is er een **zekere verwevenheid en eigen dynamiek**. Personen zoeken binnen de grenzen van deze gebieden naar hun woning. Een woningmarkt is gemeentegrensoverschrijdend en kan hierbij ook van gemeentegrenzen afwijken.

De **10 woningmarkten** in Limburg zijn:

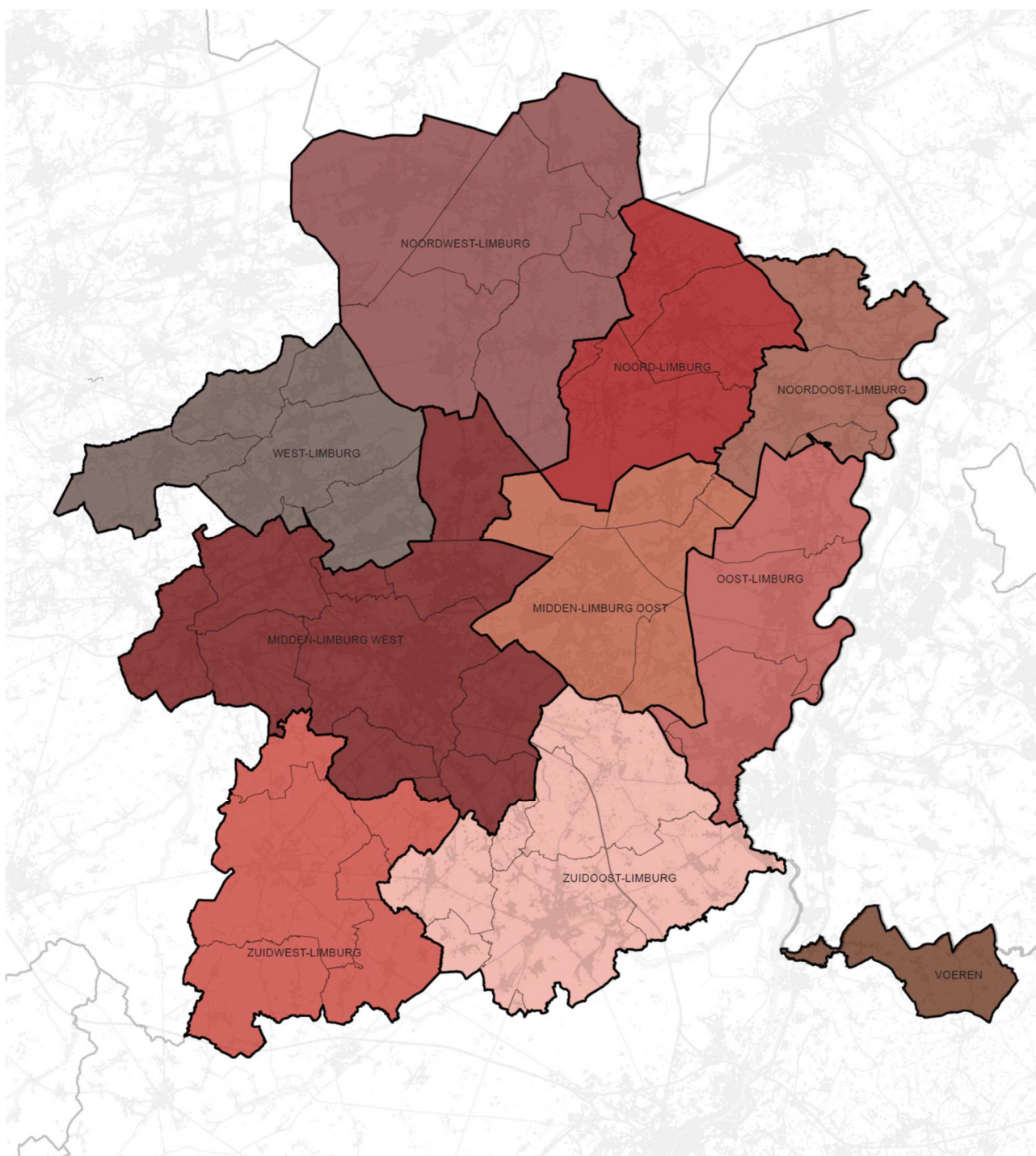
(G) = gedeeltelijk

- Noordwest-Limburg: Bocholt (G), Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Peer, Pelt
- West-Limburg: Beringen, Ham, Heusden-Zolder (G), Leopoldsburg, Tessenderlo
- Noordoost-Limburg: Dilsen-Stokkem (G), Kinrooi, Maaseik (G)
- Oost-Limburg: Dilsen-Stokkem (G), Lanaken, Maasmechelen
- Noord-Limburg: Bocholt (G), Bree, Oudsbergen (G)
- Midden-Limburg west: Alken, Diepenbeek, Halen, Hasselt, Herk-de-Stad, Heusden-Zolder (G), Houthalen-Helchteren (G), Kortesseem (G), Lummen, Zonhoven
- Midden-Limburg oost: As, Genk, Houthalen-Helchteren (G), Maaseik (G), Oudsbergen (G), Zutendaal
- Zuidwest-Limburg: Borgloon (G), Heers (G), Gingelom, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Wellen
- Zuidoost-Limburg: Bilzen, Borgloon (G), Heers (G), Herstappe, Hoeselt, Kortesseem (G), Riemst, Tongeren
- Voeren: Voeren

Delen van de gemeenten Heusden-Zolder en Houthalen-Helchteren hebben met verschillende woningmarkten een sterke relatie en zweven tussen de woningmarkten West-Limburg, Midden-Limburg west en Midden-Limburg oost. Vanuit een ruimtelijke benadering worden deze gebieden toegewezen aan die woningmarkt waar de link sterker is omwille van reeds bestaande samenwerkingen of omwille van een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding. De overgangszone van Heusden-Zolder wordt zo toegevoegd aan de woningmarkt van West-Limburg en de zone van Houthalen-Helchteren wordt met de woningmarkt van Midden-Limburg west als één ruimtelijk geheel beschouwd.

¹⁴ Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) *Regionale Woningmarkten in Limburg*

¹⁵ De afbakening van de regionale woningmarkten steunt op data van interne en grensoverschrijdende verhuisbewegingen op het niveau van de statistische sectoren over 3 jaar. Als ondergrens wordt 50 à 70 % van de verhuisbewegingen binnen hetzelfde gebied aangenomen. Vanuit een methodische data-analyse werden vier verschillende scenario's gegenereerd vanuit verschillende invalhoeken, waaruit de finale synthesekaart werd getrechterd.



- provinciegrens
- afbakening woningmarkt
- gemeentegrens

Kaart 1: afbakening Regionale Woningmarkten

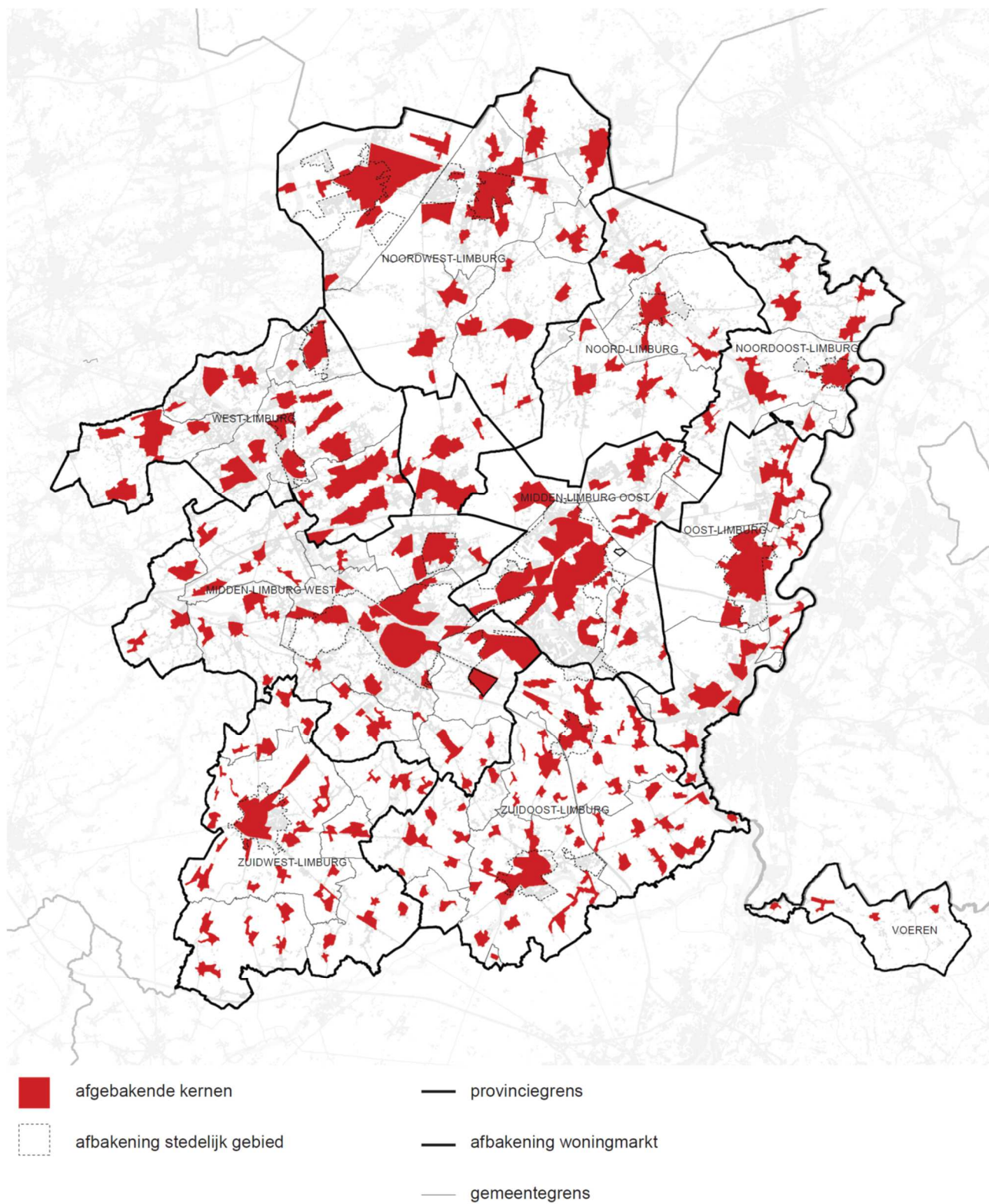
AFBAKENING KERNEN

Naast de afbakening van de woningmarkten onderzocht de provincie de **nederzettingsstructuren** binnen de provincie. In een eerste stap werden alle geselecteerde kernen uit het RSPL meegenomen. Voor de werkbaarheid van het onderzoek en de verdeling van de woonbehoeftecijfers over de kernen, werd een voorlopige werkhypothese van afbakening van de kernen gehanteerd op basis van de **statistische sectoren**¹⁶. Om de statistische sectoren te selecteren die samen een kern vormen, werden luchtfoto's en de concentratie van voorzieningen als basis genomen. Vervolgens werden binnen de studie 'Regionale Woningmarkten in Limburg' de kernen gecategoriseerd rekening houdende met de knooppuntwaarde, de nabijheid van het aanbod aan voorzieningen en tewerkstelling. Deze categorisering werd besproken in overleg met de lokale besturen en bijgestuurd in het verdere proces op basis van de geleverde inhoudelijke opmerkingen.

Ook buiten de geselecteerde kernen zijn woninggroepen aanwezig, zoals linten, kleine gehuchten en geïsoleerde woninggroepjes. Maar deze blijven buiten de kerntypering en krijgen geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

De effectieve afbakening van de kernen zal in overleg met de gemeenten gebeuren (zie verder Acties W-1.1). De voorlopig gehanteerde werkhypothese kan een vertrekpunt zijn voor een gebiedsgerichte verfijning. Soms zijn statistische sectoren ruimer of net beperkter dan de eigenlijke kern zelf. Een verfijning op gemeentelijk niveau geeft een meer concrete inschatting van het nog aanwezige juridische aanbod binnen de kern.

¹⁶ Een statistische sector is de territoriale basiseenheid die ontstaan is uit een opdeling van de gemeenten en de vroegere gemeenten door Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium) voor de verspreiding van statistieken op een gedetailleerder niveau dan het gemeentelijk niveau. (<https://statbel.fgov.be>)

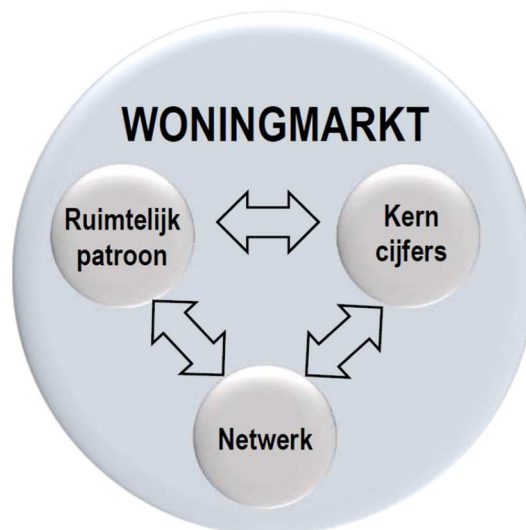


Kaart 2: voorlopige werkhypothese van afbakening van de Limburgse kernen

5.3. GEBIEDSPROFIELEN

De gebiedsprofielen werden gehanteerd om een doorvertaling te doen naar een kerntypering die rekening houdt met de specifieke context van de woningmarkt waarbinnen een kern zich bevindt. De afbakening van de gebiedsprofielen is gebaseerd op de afbakening van de Regionale Woningmarkten (RWM). Een gebiedsprofiel is een contextuele doorvertaling van de woningmarkten en verschilt dus van woningmarkt tot woningmarkt. De gebiedsprofielen geven de ruimtelijke, historische, functionele en morfologische context weer waarbinnen de kern zich bevindt. De omschrijving van de gebiedsprofielen houdt rekening met:

- de beschikbare data omtrent het voorzieningenniveau, de duurzame bereikbaarheid (knooppuntwaarde), de tewerkstellingsplaatsen en het migratie- en pendelsaldo;
- de input van de gemeenten ingebracht via diverse overlegmomenten en advisering;
- de ruimtelijke regionale eigenheid¹⁷;
- de contextfactoren die niet binnen een loutere data-analyse gevat kunnen worden, waaronder de afbakening van de kleinstedelijke gebieden, waterproblematiek, ...



Figuur: gebiedsprofiel per woningmarkt als systeembenadering

De 10 gebiedsprofielen worden per woningmarkt **benaderd als een systeem**. Iedere woningmarkt bestaat uit **3 componenten**: ruimtelijk patroon, kerncijfers en netwerk.

1) RUIMTELIJK PATROON

De ruimtelijke patronen zijn de typische landschappelijke, historisch-morfologische en economisch-functionele elementen die invloed hebben op het woonweefsel van de woningmarkt. De ruimtelijk en landschappelijk bepalende en structurerende elementen worden beschreven met input vanuit het onderzoek naar de Ruimtelijke Regionale Eigenheid.

2) KERNCIJFERS

De kerncijfers beschrijven de bevolkingsdichtheid in de woningmarkt, de kenmerken van de bevolking en de huishoudens, de woontypologieën, ... Het lezen van de gecombineerde kerncijfers geeft een beeld over de kenmerken, de samenstelling en de omvang van de kernen die zorgen voor de typische signatuur van de woningmarkt.

¹⁷ Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) *Regionale Woningmarkten in Limburg*

3) NETWORK

Het netwerk gaat over de positie en onderlinge relatie tussen de verschillende kernen in de woningmarkt. Deze wordt bepaald door de functie van de kernen binnen de regionale context en binnen het systeem van de woningmarkt en de grensoverschrijdende invloeden op de woningmarkten.

a) De functie van de kernen binnen de regionale context

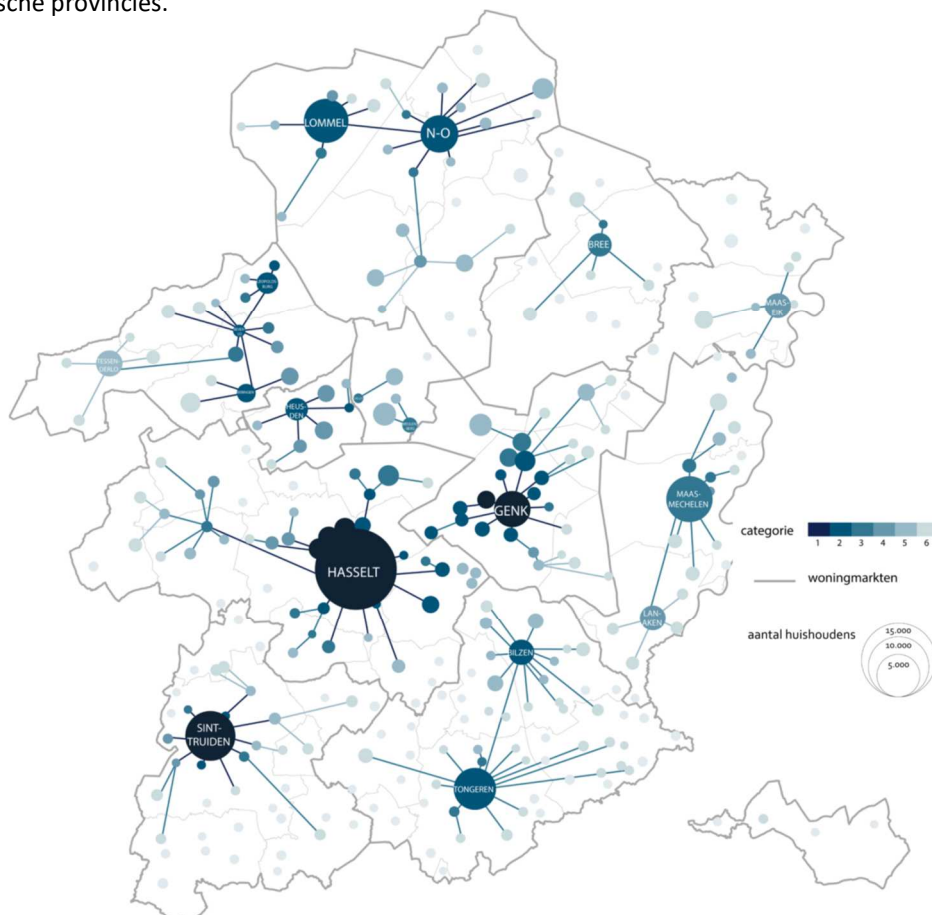
- Het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is binnen Limburg het zwaartepunt. Hasselt en Genk zijn de meest verstedelijkte gebieden van de provincie. De kernen Hasselt en Genk hebben de hoogste bevolkingsdichtheid, het hoogste uitrustingsniveau en de hoogste aantrekkingskracht. Zij vervullen een centrumfunctie voor de hele provincie.
- Buiten de kernen Hasselt en Genk heeft de provincie enkel kleinere, verspreid gelegen steden. Sint-Truiden springt hier nog uit omwille van zijn goede score op voorzieningen, bereikbaarheid en tewerkstelling.
- De kernen nabij grotere steden liggen binnen hun invloedssfeer en profiteren van deze positionering.

b) De functie van de kernen binnen het systeem van de woningmarkt

Iedere woningmarkt heeft zijn eigen kenmerkende hiërarchie. Sommige woningmarkten beschikken over één belangrijke kern waarvan de kleinere kernen in het hinterland afhankelijk zijn. Andere woningmarkten beschikken over twee bovenlokale kernen. Er zijn verder enkele woningmarkten waar de hiërarchie minder duidelijk is.

c) De grensoverschrijdende aspecten op de woningmarkten

Verschillende kernen ondervinden een grensoverschrijdende invloed, zowel vanuit Nederland als van de andere Belgische provincies.



Figuur: Nederzettingsstructuur van de kernen (studie 'Regionale Woningmarkten in Limburg', 2018)¹⁸

¹⁸ De figuur toont een hiërarchie van de kernen gebaseerd op de centrale-plaatsentheorie van Christaller toegepast op Limburg. Deze theorie plaatst de centrale plaatsen als knooppunten binnen een netwerk.

5.4. KERNTYPERING

Om te komen tot een kerntypering houdt de provincie rekening met de gebiedsprofielen en maakt ze een onderscheid tussen de functie van de kern en haar verzorgingsniveau.

KERNFUNCTIE	VERZORGINGSNIVEAU
Tewerkstelling	Regionaal (Ondersteunend)
Duurzame bereikbaarheid	Provinciaal
Voorzieningen	Woningmarkt
Groeimogelijkheden	Gemeente
Huisvesting	Kern

Dit leidt tot **8 kerntypes**. Deze kerntypes zijn **niet** als **hiërarchisch** te beschouwen. Ze worden gedefinieerd op basis van hun mogelijkheden en uitdagingen. Het kerntype bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern.



BOVENLOKALE KERNEN

Bovenlokale kernen zijn kernen die het lokale niveau overschrijden. Het zijn kernen met een **stedelijke of strategische positie**. De provincie onderscheidt stedelijke kernen met een regionaal of provinciaal verzorgingsniveau en strategische kernen op woningmarktniveau.

REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Regionaalstedelijke kernen zijn kernen die binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied (RSG) Hasselt-Genk liggen. De afbakening van het regionaalstedelijk gebied laat toe om binnen de contour een stedelijk gebiedsbeleid te voeren dat gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende ruimte voor kwalitatief wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen, in relatie tot een goed functionerend openbaar vervoersnetwerk en rekening houdend met de aanwezige open ruimte. Het RSG Hasselt-Genk beslaat een grote oppervlakte. De kernfunctie van Hasselt-centrum of Genk-centrum kan niet worden doorgetrokken voor alle kernen die binnen deze afbakening liggen. Daarom wordt er een nuancering toegevoegd die tegemoet komt aan de vraag van beide steden om een kader te bieden waarbinnen nieuwe afwegingen kunnen gebeuren. De kernen die aansluiten bij het centrum van deze steden worden als regionaalstedelijk getypeerd. Woonontwikkelingen moeten voornamelijk hier plaatsvinden.

ONDERSTEUNENDE REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Ondersteunende regionaalstedelijke kernen zijn de kernen die morfologisch gericht zijn naar een grote centrumkern maar omgeven zijn door voornamelijk landelijk gebied. Het zijn op zichzelf functionerende kernen binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Provinciaal stedelijke kernen zijn kernen die binnen de afbakening van een kleinstedelijk gebied liggen, zoals vastgelegd in de provinciale RUP's. De afbakening van de kleinstedelijke gebieden is compacter en meer afgestemd op de omvang van de toekomstige woonbehoeften dan het RSG. Een verdere opdeling van de kernen die binnen deze afbakening vallen, is in die optiek niet nodig.

STRATEGISCHE KERNEN OP WONINGMARKTNIVEAU

Strategische kernen op woningmarktniveau zijn kernen met een specifieke dynamiek op bovenlokaal niveau. Ze zijn belangrijk voor de woningmarkt door hun positionering en om de huishoudensgroei op te vangen.

LOKALE KERNEN

Lokale kernen zijn kernen op **gemeentelijk niveau**. Onder de lokale kernen onderscheidt de provincie hoofdkernen, specifieke kernen en woonkernen. Gemeentelijke autonomie staat bij de lokaal getypeerde kernen voorop. De gemeente bepaalt zelf de verdeling inzake woonaanbod, rekening houdend met de strategie uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De provincie doet enkel uitspraak over de selectie als hoofdkern of specifieke kern. Het is de taak van de gemeente om extra ontwikkelingen te sturen naar de hoofdkern of de specifieke kern en de andere kernen als kleinere woonkernen te behouden. De principes van sturing worden bepaald in de tabellen van de woningobjectieven.

HOOFDKERNEN

Hoofdkernen zijn de best uitgeruste kernen in gemeenten zonder bovenlokale kern. Bijkomende woonontwikkelingen op vlak van wonen en voorzieningen worden bij voorkeur en 'op maat' gestuurd naar de hoofdkernen.

SPECIFIEKE KERNEN

Specifieke kernen zijn kernen op gemeentelijk niveau waar er vandaag al een combinatie aan kernfuncties aanwezig is, zoals een goed voorzieningenniveau, duurzame bereikbaarheid en/of werkgelegenheid. Hierdoor heeft de kern bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van woonkernen.

SPECIFIEKE KERNEN MET RANDVOORWAARDEN

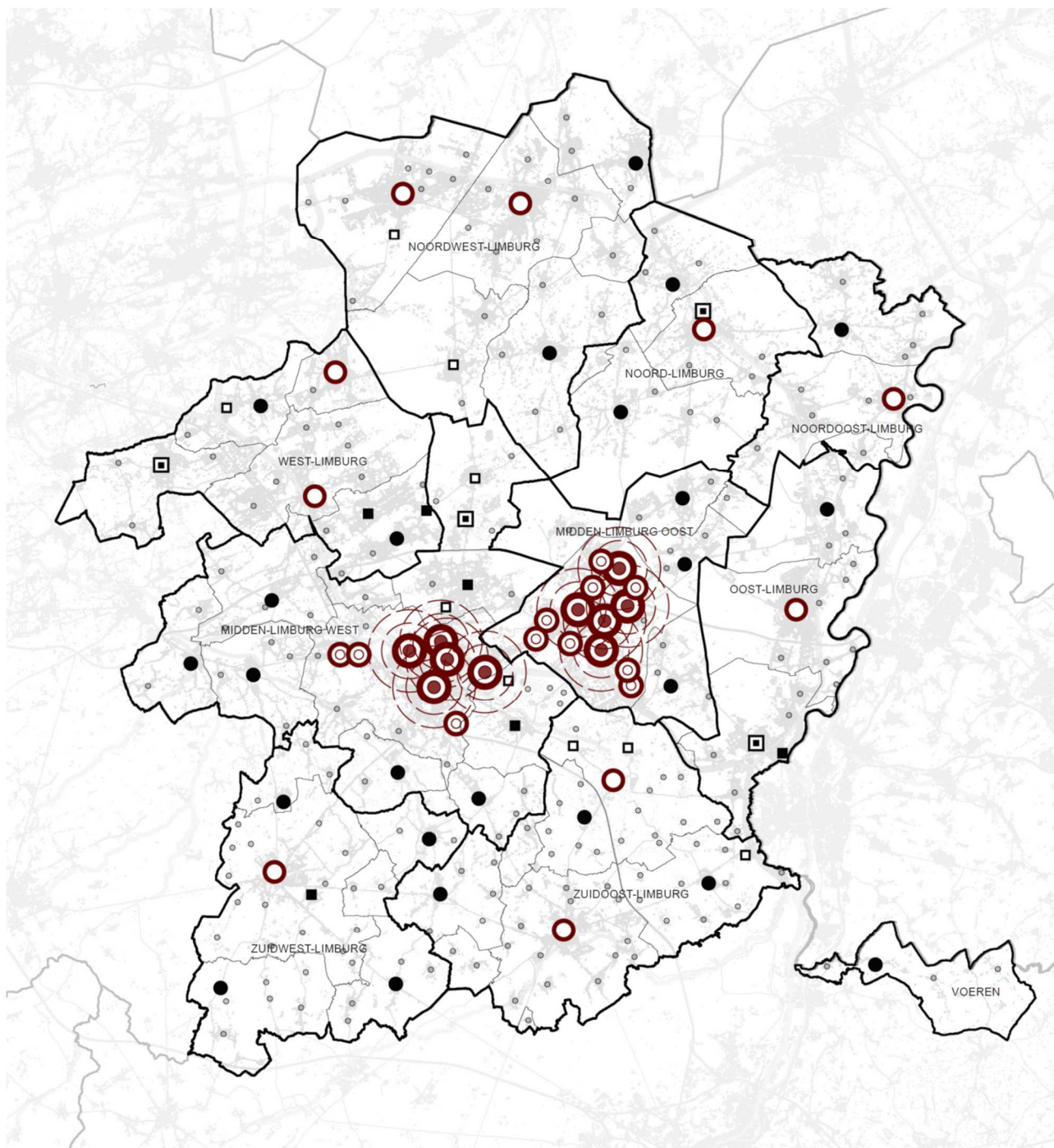
Specifieke kernen met randvoorwaarden zijn kernen op gemeentelijk niveau waar er vandaag nog geen combinatie aan verzorgingsfuncties aanwezig is, maar die wel de potentie daartoe hebben als de opgenomen randvoorwaarden vervuld zijn¹⁹. Zodra de randvoorwaarden vervuld zijn, bezit de kern extra ontwikkelingskansen.

WOONKERNEN

Woonkernen zijn alle andere geselecteerde kernen. De gemeente heeft de mogelijkheid om zelf een keuze te maken voor de verdeling van hun wooncontingent, maar moet hierbij wel selectief zijn en rekening houden met de ontwikkelingsmogelijkheden uit de strategie (zie hoofdstuk 6.1 Strategie: Ontwikkelingsmogelijkheden afstemmen op maat van de kern, p. 27 e.v.).

Voor bijkomende toelichting bij de kerntypering wordt verwezen naar Bijlage 2 – Gebiedsprofielen.

¹⁹ De randvoorwaarden zijn geformuleerd in Bijlage 2 – Gebiedsprofielen



Bovenlokaal		Lokaal	
	regionaal stedelijke kern		hoofdkern
	ondersteunende regionaal stedelijke kern		specifieke kern
	provinciaal stedelijke kern		specifieke kern (met randvoorwaarden)
	strategische kern op woningmarktniveau		woonkern
			provinciegrens
			afbakening woningmarkt
			gemeentegrens

Kaart 3: kerntypering

6. STRATEGIE EN UITVOERING

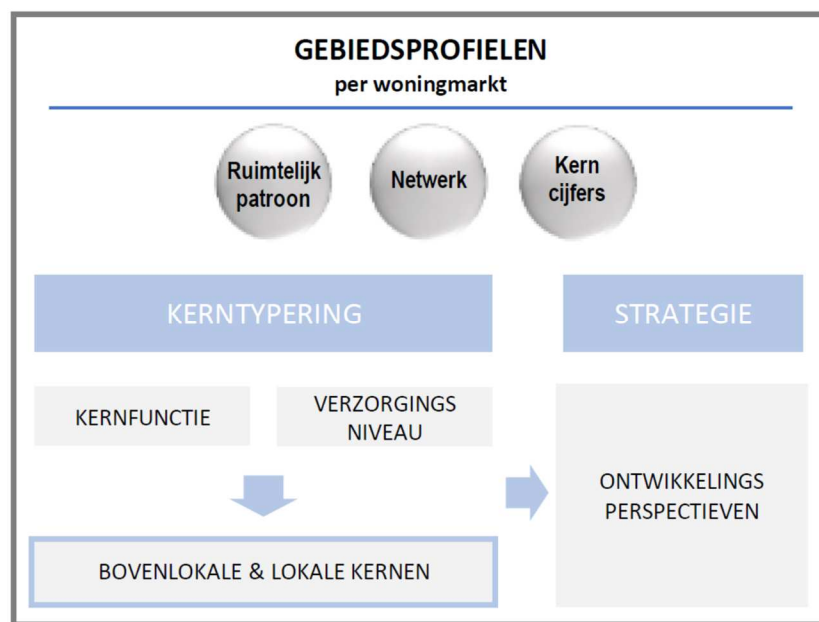
De strategie bestaat erin om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op maat van de kern. De provincie realiseert haar ruimtelijk beleid via onderstaande operationele doelstellingen en set van acties.

De operationele doelstellingen worden aangeduid met OD en een volgnummer. Elke actie krijgt een code, bestaande uit de letter W (wat wijst op het beleidskader “Wonen in stads- en dorpskernen”), gevolgd door het nummer van de operationele doelstelling en een volgnummer voor de actie.

6.1. STRATEGIE: ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN AFSTEMMEN OP MAAT VAN DE KERN

De strategie om de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op maat van de kern, zorgt voor de vertaling van het beleid in algemene richtlijnen en randvoorwaarden zodat woonontwikkelingen bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen. De strategie is opgebouwd op basis van de kerntypering en legt de ontwikkelingsmogelijkheden vast. Met deze strategie is er een uitgewerkte, éénduidige structuur om aan de vooropgestelde kerntypering uitvoering te geven. Onderstaande strategie geeft aan waar de provincie klemtonen legt en wat dat betekent voor onze ruimte. De algemene principes voor het verdelen van het objectief, zijn opgenomen in Bijlage 1 – Verdeling woningobjectieven per woningmarkt en de specifieke randvoorwaarden in Bijlage 2 – Gebiedsprofielen.

De provincie gebruikt de gebiedsprofielen als leidraad bij de afweging van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de toetsing aan de dubbele doelstelling uit de visie. De omschrijving van de gebiedsprofielen is opgenomen in Bijlage 2 – “Gebiedsprofielen”.



Figuur: schematische weergave opbouw gebiedsprofielen

KWALITEIT

De provincie heeft de ambitie om een aangename en duurzame woonomgeving te blijven. De prioriteit ligt op het kwaliteitsvol wonen, herontwikkeling en verdichting op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag. De aspecten van duurzame ruimtelijke ordening vormen de basis. De provincie gaat voluit voor een ruimtelijk woonbeleid dat mogelijkheden creëert, met **focus op een aangename en kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving**. Zo investeert de provincie in een aantrekkelijk, maar betaalbaar woonklimaat voor alle doelgroepen.

Ongeacht het kerntype, moet dus in eerste instantie ingezet worden op kwaliteit. Het gaat zowel over de woonkwaliteit als de kwaliteit van de woonomgeving. Ontwikkelingsmogelijkheden staan dus niet gelijk aan bijkomend woningpotentieel, maar betreffen evenzeer investeringen in publiek domein, gemeenschapsvoorzieningen, groen, (lokaal) ondernemerschap, socio-culturele activiteiten, ... Dat zijn succesfactoren voor een aangename kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving, met een positief effect op de algemene gezondheid en ons welzijn. De kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbaar domein bepalen mee de leefbaarheid van een kern. Leefomgevingskwaliteit is een begrip dat geen strak omliggende definitie kent. De samenhang van een aantal sociale en fysieke aspecten vormen de hoofdpijlers van dit begrip.

Het gaat niet alleen om het **behouden** van de bestaande ruimtelijke kwaliteit, maar ook om het **verhogen** en het **versterken** ervan door gerichte ruimtelijke ingrepen en impulsen. Die ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van een kern.

- De **gebruikswaarde** wordt gevormd door de samenhang, geschiktheid, de bereikbaarheid, ... van een plek.
- De **belevingswaarde** wordt mede bepaald door de identiteit, geschiedenis, karakteristieken, morfologie, diversiteit, herkenbaarheid en samenhang van een plek.
- Daarnaast heb je de **toekomstwaarde** die door de dynamische flexibiliteit van een plek wordt bepaald.

Kwaliteitsvolle ingrepen die getuigen van een doordachte visie zetten in op deze drie aspecten. De provincie neemt ze mee op in haar adviesverlening en honoreert ze.



Figuur: Waardeaspecten die inspelen op de ruimtelijke kwaliteit van een kern

Woonontwikkelingen op strategische locaties, met grote aandacht voor ruimtelijke kwaliteit volgens de drie kwaliteitsprincipes, kunnen steden en dorpen versterken en ertoe bijdragen om meer inwoners, talentvolle jongeren en investeerders hier te houden en aan te trekken. Dat groeiperspectief moet de stedelijkheid in Limburg en de provincie als geheel versterken. Daarom voorziet de provincie een bijkomende strategische woonreserve (berekend aan 10% bovenop de open groeioprognose) om deze groeiambitie te realiseren. De toewijzing van deze reserve gebeurt aan de bovenlokale kernen vanuit de voorwaarde van een ruimtelijke kwaliteitsverhoging van de woon- en leefomgeving en vanuit het verdelingsprincipe van het woningobjectief (zie verder). Aan lokale kernen kan een beperkte toewijzing gebeuren mits ingezet wordt op een significante ruimtelijke kwaliteitsverhoging van de kern.

WONINGOBJECTIEF

Het **woningobjectief** is het nodige aantal bijkomende woningen om de verwachte groei op te vangen. De provincie verdeelt het woningobjectief vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, gebiedsgericht en op maat van de kern. Daarom gebeurt de **verdeling per woningmarkt** en steeds volgens hetzelfde principe: het merendeel van de huishoudens wordt verdeeld naar de beter uitgeruste kernen van de woningmarkt. Dit is essentieel voor de versterking van het woonweefsel.

Voor de berekening van dit woningobjectief vertrekt de provincie van de federale en Vlaamse (open) groeiprognoses²⁰. De principes van sturing van het woningobjectief worden geconcretiseerd in een tabel per woningmarkt (zie Bijlage 1 – Verdeling woningobjectieven per woningmarkt). De provincie concretiseert deze woningobjectieven jaarlijks in concrete groeicijfers. Ze houdt daarbij rekening met geactualiseerde groeiprognoses, met eventuele fusies van gemeenten en met de randvoorwaarden van bepaalde kernen en of hieraan voldaan is.

Uit de registers van onbebouwde percelen blijkt dat er nog ca. 9.115 ha beschikbaar juridisch aanbod (BJA) ligt binnen de kernen²¹. Dit aanbod is ruim voldoende om de woonbehoefte tot 2030 (+ 26.484 wooneenheden) op te vangen. Nadat de woonbehoefte tot 2030 is ingevuld, ligt er nog een reserve voor 129.023 wooneenheden binnen reeds bestemd woongebied en binnen de voorlopig afgebakende kernen. Vanuit deze optiek is een woonuitbreidingsgebied dus slechts nog uitzonderlijk aan te snijden en mits compensatie door schrapping van juridisch aanbod.

De provincie en de gemeenten zullen strategische keuzes moeten maken voor het ruime aanbod aan onbebouwd woongebied buiten de kernen en in de woonuitbreidingsgebieden. De provincie neemt hiervoor acties op, uitgewerkt onder OD1 “implementeren van de vooropgestelde kerntypering”, maar ook de gemeenten moeten hierin bijdragen via een gemeentelijk selectief locatie- en kernenbeleid en verdichtingsstrategieën op de juiste plekken.

²⁰ Voor de berekening van de woonbehoeftecijfers wordt uitgegaan van de open prognoses, dus zowel de natuurlijke aangroei als de migraties worden in rekening gebracht, en dit op basis van een combinatie van de federale en Vlaamse prognoses.

²¹ Het beschikbaar juridisch aanbod (BJA) is berekend binnen de voorlopige werkhypothese van de kernenafbakening. De woonuitbreidingsgebieden zitten hier niet in vervat.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN OP MAAT VAN DE KERNEN

De **ontwikkelingsperspectieven** van de kernen zijn afhankelijk van het type kern en de woningmarkt waarbinnen ze liggen. Het **uitgangspunt** bij een kwantitatieve verhoging van het woningbestand is **steeds meervoudig**: een ontwikkeling mag niet enkel leiden tot het verhogen van het woningaanbod, maar moet ook een kwaliteitsverhoging voor de omgeving inhouden. De bijkomende woningbehoeften worden opgevangen binnen de afgebakende kernen²².

Om nieuwe ruimtelijke planningsinitiatieven rond woonontwikkelingen af te wegen, past de provincie de kerntypering toe via een afwegingskader 'wonen' (zie actie W-1.3 – Opmaken en toepassen van het afwegingskader 'wonen'). Het gaat hierbij **niet** over de beoordeling van individuele stedenbouwkundige handelingen (zoals verkavelingen in woongebied, stedenbouwkundige vergunningen, ...), maar **wel** over de beoordeling van de aansnijding via een RUP of een verkaveling van woonuitbreidingsgebieden en gebieden die volgens het geldende bestemmingsplan niet bestemd zijn voor wonen. Bij deze afweging wordt rekening gehouden met de verdeling van het woningobjectief en de strategische woonreserve. De algemene richtlijnen worden hieronder weergegeven, de specifieke randvoorwaarden worden opgenomen in de gebiedsprofielen.

BOVENLOKALE KERNEN

Het beschikbaar aanbod aan juridisch bestemd woongebied in de bovenlokale kernen is voldoende om de bijkomende groei aan huishoudens op te vangen tot na 2030. Kwantitatief is het niet meer noodzakelijk om bijkomende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden. Woonuitbreidingsgebied ruilen met bebouwbaar woongebied is steeds mogelijk indien voldaan aan een aantal randvoorwaarden. Ruiloperaties moeten over ruimtelijke winst gaan, namelijk ruil met een gebied op een meer geschikte locatie. De afweging wordt uitgewerkt in het afwegingskader 'wonen'.

De stedelijke kernen ((ondersteunende)regionaalstedelijke en provinciaal stedelijke kernen) beschikken over een combinatie van zeer goed uitgebouwde kernfuncties. Er is reeds een menging van verschillende stedelijke functies aanwezig: wonen, werken, recreëren en lokale en bovenlokale voorzieningen. Deze kernen hebben ook een goede tewerkstelling en zijn meestal duurzaam bereikbaar. De functiemenging wordt in stand gehouden en daar waar nodig versterkt opdat ze leefbaar en aantrekkelijk blijven. De stedelijke kernen zetten in op een intensief, meervoudig ruimtegebruik. Er gaat voldoende aandacht naar de versterking van de groenblauwe dooradering binnen de kernen alsook naar de uitbouw van kwalitatieve publieke ruimten en de uitbouw van verweven werklocaties.

De stedelijke kernen staan in belangrijke mate in voor de opvang van het woningobjectief. De regionaalstedelijke kernen vangen binnen de eigen woningmarkt een grotere groei op dan de ondersteunende regionaalstedelijke kernen. De provinciaal stedelijke kernen zullen de grootste groei opnemen binnen de eigen woningmarkt. In deze stedelijke kernen worden ontwikkelingen gestimuleerd en wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd met de focus op een algemene verdichtingsstrategie. Er is hierbij ook aandacht voor verschillende woontypologieën en de invulling van leegstaande gebouwen.

De strategische kernen op woningmarktniveau hebben een specifieke dynamiek. Het zijn kernen die beschikken over goed uitgebouwde kernfuncties en die door hun positionering binnen de woningmarkt een belangrijke rol kunnen opnemen in de opvang van de huishoudensgroei binnen de woningmarkt. Ook hier is er aandacht voor de herbestemmingsmogelijkheden binnen het bestaande gebouwenpatrimonium.

²² De afbakening van de kernen gebeurt in uitvoering van dit beleidskader door de provincie in overleg met de gemeenten (zie verder Actie W-1.1).

LOKALE KERNEN

In de **lokale kernen** primeert de woonfunctie en ze hebben eerder lokale voorzieningen. Hun kernfunctie is eerder laag. De identiteit van deze kernen wordt gevrijwaard en de ruimte voor groenblauwe dooradering ten volle uitgespeeld. In deze kernen ligt de focus op een ruimtelijke kwaliteitsverhoging en een selectieve verdichting van het woonweefsel binnen de afgebakende kern. De groei wordt afgestemd op de woningobjectieven binnen de woningmarkt met het oog op het behoud van de open ruimte en de kwaliteiten van de kern. Er is steeds bijzondere aandacht voor de overgang van de kern naar de open ruimte.

Het wonen wordt maximaal gestuurd naar **de hoofdkern(en) of specifieke kern** binnen de gemeente. De hoofdkern is de best uitgeruste kern binnen de gemeente. Een specifieke kern heeft een goede combinatie van kernfuncties en beschikt hierdoor over een zekere potentie. Een specifieke kern met randvoorwaarden krijgt in eerste instantie de ontwikkelingskansen zoals bepaald in de gebiedsprofielen. Van zodra de randvoorwaarden vervuld zijn, bezit de kern extra ontwikkelingskansen als specifieke kern. Het is aan de gemeente om bij de opmaak van de eigen beleidsvisie op te nemen of aan deze randvoorwaarden al voldaan is of op welke manier het ruimtelijk beleid hierop zal inspelen.

In de hoofdkernen en specifieke kernen kunnen meergezinswoningen een meerwaarde zijn om in de behoefte aan kleinere en betaalbare wooneenheden te voorzien. Ook innovatieve woonvormen worden ondersteund, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen. Herbestemming en invulling van leegstaande gebouwen krijgen voorrang.

De gemeente heeft de autonomie voor de concrete verdeling van de woonbehoefte over haar woonkernen. Het voorzieningenniveau is in veel **woonkernen** te beperkt om een grote groei op te vangen. In deze kernen wordt gestreefd naar een lagere groei en primeert een beleid dat inzet op leefbaarheid en leefkwaliteit. Er moet aandacht zijn voor de invulling van leegstaande of onderbenutte gebouwen. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied in woonkernen is vanuit het strategisch locatie- en kernenbeleid niet wenselijk, tenzij op basis van een kwalitatieve ruimtelijke argumentatie en met een juiste planologische compensatie die uitgewerkt wordt in het 'afwegingskader wonen' (zie actie W-1.3). Herbestemming van een harde bestemmingszone naar woongebied binnen de woonkernen is niet wenselijk, tenzij het om een herontwikkeling van bestaand, goed gelegen ruimtebeslag gaat en dit planologisch gecompenseerd wordt. De afweging wordt uitgewerkt in het afwegingskader 'wonen'.

BUITEN DE KERNEN

De gemeenten bakenen i.s.m. de provincie hun kernen af (zie verder actie W-1.1). Buiten deze kernen worden verdere verlinting en woonontwikkelingen ontmoedigd. De inname van eventuele binnengebieden is hier niet wenselijk. De gemeenten concretiseren hun beleid voor woonfuncties en -gebieden buiten de kernen in hun eigen ruimtelijke beleidsplannen en kunnen hier acties aan koppelen, bijvoorbeeld door het inperken van het opdelen van wooneenheden of verkavelen van percelen. De omzetting van woonuitbreidingsgebied naar woongebied is buiten de kernen niet meer mogelijk.

6.2. OD 1 - IMPLEMENTEREN VAN DE VOOROPGESTELDE KERNTYPERING

De kerntypering vormt de basis om het woonweefsel van steden en dorpen te versterken. Het doorvoeren van de kerntypering speelt in op de dubbele doelstelling: inzetten op kernversterking en de open ruimte niet zomaar aansnijden.

INZETTEN OP KERNVERSTERKING

De provincie hanteert de gebiedsprofielen als leidraad om de woonontwikkelingen in Limburg naar geschikte plaatsen te sturen vanuit een regionale (woningmarkt)visie. De gemeenten staan in voor de lokale verdeling over, en ontwikkeling van, de kernen. Hiermee stimuleren we samen kernversterking. De woonontwikkelingen zijn steeds kwaliteitsvol en worden afgestemd op maat van de kern. Het groeipotentieel is afhankelijk van het kerntype, het woningobjectief en de ruimtelijke kwaliteitsverhoging van de woon- en leefomgeving.

DE OPEN RUIMTE NIET ZOMAAR AANSNIJDEN

De doelstelling om bijkomend ruimtebeslag te vermijden is een gedeelde verantwoordelijkheid. De provincie zet haar beschikbare instrumenten en bevoegdheden in en vertaalt dit door naar de Limburgse context: de acties ontmoedigen ontwikkelingen op de ongewenste plaatsen. Daar waar dit nodig en haalbaar is, zal de provincie sturend optreden door de inzet van verordenende instrumenten (RUP, verordening). Daar waar dit mogelijk en wenselijk is, treedt de provincie ondersteunend en adviserend op als de gemeenten acties ondernemen.

ACTIE W-1.1 – AFBAKENEN VAN DE KERNEN IN SAMENWERKING MET DE GEMEENTEN

De provincie bakt de in het beleidskader geselecteerde kernen af in goed overleg met de gemeenten. Binnen de principes van de kerntypering, bepaalt de provincie de afbakening van de lokale kernen op voorstel van de gemeenten. Voor de afbakening van de bovenlokale kernen werkt de provincie zelf een voorstel uit. De provincie legt de afbakening van de kernen vast via een gepast instrumentarium. De afbakening van de kernen zal gehanteerd worden bij de toepassing van het woonbeleid en het woningobjectief.

Om het kernversterkend beleid te operationaliseren, moet duidelijk zijn binnen welke gebieden dit moet gebeuren. Hiertoe worden de bovenlokale en lokale kernen afgebakend. De provincie doet dat in samenspraak met de gemeenten. De provincie start het overleg op met de gemeenten om samen tot een voorstel van kernaafbakening te komen, binnen de voorgestelde kerntypering, de principes van het woningobjectief en binnen de finaliteit van de doelstelling. De voorlopig gehanteerde werkhypothese kan een vertrekpunt zijn voor een gebiedsgerichte verfijning. Al dan niet gekaderd binnen een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplanningsproces, doet de gemeente finaal een voorstel aan de provincie voor de afbakening van de lokale kernen, ten laatste 1 jaar na de inwerkingtreding van het Beleidsplan Ruimte Limburg en minstens via een besluit van het college van burgemeester en schepenen. Indien de gemeente dit nalaat om te doen, zal de provincie een eigen voorstel van kernaafbakening van lokale kernen hanteren, echter zonder de gemeentelijke input en visie uit het oog te verliezen. Voor de bovenlokale kernen bepaalt de provincie de afbakening. De afbakeningen van de stedelijke gebieden worden daarbij gehonoreerd of onderbouwd bijgestuurd. De gemeenten kunnen wel suggesties doen over de afbakening van de bovenlokale kernen.

ACTIE W-1.2 – TOEPASSEN VAN EEN WONINGOBJECTIEF VOOR DE VERSCHILLENDE KERNTYPES PER REGIONALE WONINGMARKT

De provincie verdeelt voor iedere woningmarkt per kerntype een percentage van de woningbehoefte. Hierbij houdt de provincie rekening met de eigenheid van de woningmarkt en actualiseert ze jaarlijks het woningobjectief op basis van de meest recente cijfers.

De verdeling van het percentage van de woonbehoefte wordt per woningmarkt opgemaakt. De verdeling voor twee gelijke kerntypes binnen twee verschillende woningmarkten kan dus beperkt verschillen. Het principe blijft wel steeds hetzelfde: het hoogste percentage wordt voorzien voor de stedelijke gebieden, het laagste voor de lokale kernen (de gebieden buiten de kernen krijgen geen woningobjectief). Op basis van de procentuele verdeling wordt het totaal voor de gemeente opgemaakt en toebedeeld. Als er meerdere kernen van eenzelfde type zijn binnen een gemeente, heeft de gemeente de autonomie over de concrete verdeling van het toegewezen percentage (voor dat type) over deze lokale kernen. Hierbij houdt de gemeente rekening met de gestelde ontwikkelingsmogelijkheden voor het kerntype. Er zijn een aantal specifieke gevallen te onderscheiden:

- Gemeenten die binnen meerdere woningmarkten liggen, krijgen een contingent op gemeenteniveau. De verdeling over de verschillende kernen, ongeacht de woningmarkt, valt binnen de gemeentelijke autonomie.
- Toekomstige gemeentelijke fusies wijzigen de woningmarkt of de kerntypering niet. Cijfermatig gebeurt de doorrekening voor de nieuwe gefusioneerde gemeente bij de jaarlijkse herberekening, volgend op de goedkeuring van de fusie.
- Kernen met randvoorwaarden krijgen een groter woningobjectief toebedeeld wanneer ze aan de vooropgestelde randvoorwaarden voldoen. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 2 – Gebiedsprofielen. De herberekening gebeurt bij de jaarlijkse actualisatie van de groeiprognoze, volgend op de realisatie van de randvoorwaarde(n). De gemeente motiveert in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in welke mate de randvoorwaarden bereikt zijn.

De provincie concretiseert deze woningobjectieven jaarlijks in concrete groeicijfers voor de gemeente.

ACTIE W-1.3 – OPMAKEN EN TOEPASSEN VAN HET AFWEGINGSKADER ‘WONEN’

De provincie maakt een afwegingskader ‘wonen’ op als een toepassingsgerichte doorvertaling van de kerntypering. De provincie gebruikt dit afwegingskader om RUP’s te adviseren en bij het opmaken van provinciale RUP’s.

Het afwegingskader ‘wonen’ geeft aan hoe de provincie omgaat met het aansnijden van nieuwe gebieden voor woonontwikkelingen. Het gaat zowel over de aansnijding via RUP of verkaveling van woonuitbreidingsgebieden als gebieden met een andere bestemming dan wonen. Het afwegingskader wordt uitgewerkt in een duidelijk leesbare structuur opdat ook gemeenten het kunnen hanteren in de eigen advisering voor nieuwe projectontwikkelingen.

ACTIE W-1.4 – ONDERZOEKEN VAN MOGELIJKHEDEN VOOR BETAALBAAR WONEN IN SAMENWERKING MET DE SOCIALE WOONORGANISATIES EN DE GEMEENTEN

Sociale woonorganisaties (SWO) bieden een belangrijke meerwaarde in de ontwikkeling van betaalbare woontypologieën. De provincie kan de SWO hierin ondersteunen.

Op initiatief van de SWO, kan de provincie mee onderzoeken hoe ze kan bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen, binnen de principes van de kerntypering. De keuze en definiëring van het onderzoek gebeurt in samenspraak met de SWO. Op basis van de onderzoeksresultaten ondersteunt de provincie de SWO om concrete acties uit te werken. Mogelijkheden zijn het ontwikkelen van instrumenten, het kenbaar maken van goede voorbeelden, het ondersteunen van een regionale woningmarkt of gemeente bij de opmaak van een eigen visie, het opmaken van een provinciaal RUP, het opzetten van een pilootproject, een systeem van ruiloperaties uitwerken en inzetten, ...

ACTIE W-1.5 – OPMAKEN VAN PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN OM NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN TE STUREN

De provincie zet het instrument van verordening in om nieuwe woonontwikkelingen naar de kernen te sturen.

Woonontwikkelingen buiten de kernen ontmoedigt de provincie door specifieke voorschriften op te leggen. Deze kunnen bijvoorbeeld gaan over het voldoen aan specifieke randvoorwaarden om te kunnen bouwen, kwantitatieve beperkingen of het voldoen aan bijkomende kwaliteitscriteria. Deze verordeningen kunnen ook uitgewerkt worden voor specifieke typegebieden zoals bebouwing in linten of woonparken.

ACTIE W-1.6. – OPMAKEN VAN PROVINCIALE RUP'S OM JURIDISCH WOONAANBOD TE SCHRAPPEN

De provincie maakt provinciale RUP's tot schrapping op om gekende knelpunten aan te pakken (bijv. potentieel overstromingsrisico) of om een groenblauwe dooradering te realiseren of te versterken. Ze doet dit in overleg met de gemeenten en Vlaanderen. De herbestemming bekijkt de provincie in functie van de gewenste ruimtelijke structuur. De kerntypering is hierbij een leidende factor. Om deze actie te concretiseren is er nood aan de nodige instrumenten en financiële ondersteuning vanuit Vlaanderen.

Globaal gezien is het huidige juridisch woonaanbod ruimer dan de woonbehoefte en de demografische groeiverwachting in Limburg. Om (toekomstige) bebouwingsdruk en het bijkomende ruimtebeslag (bebouwing en verharding) te vermijden, kan een gedeelte van dit aanbod geschrapt en omgezet worden naar open ruimtebestemmingen, evenwel zonder de toekomstige woonbehoefte en groeipotentie van de kernen op termijn te hypothekeren. Dit is het meest relevant in kernen zonder grote groeibehoeft of -potentie, maar met nog een ruim aanbod. De selectie en precieze afbakening van de gebieden is voorwerp van verder ruimtelijk onderzoek.

Deze actie W-1.5. is een onderdeel van de overkoepelende actie SV-6 uit de strategische visie ("Opmaken van provinciale RUP's voor een open ruimtepositief planologisch beleid").

6.3. OD 2 - FACILITEREN VAN DE WOON- EN OMGEVINGSKWALITEIT BINNEN DE KERNEN

Ongeacht het kerntype, moeten ontwikkelingen in eerste instantie mee zorgen voor een kwaliteitsverhoging van de kernen. Het gaat hierbij over zowel de kwaliteit van de woning zelf als van de woonomgeving. Ontwikkelingsmogelijkheden staan dus niet gelijk aan bijkomend woningpotentieel, maar zijn evenzeer investeringen in publiek domein, gemeenschapsvoorzieningen, groen, sociale ontmoetingsplaatsen, erfgoed, ... Streven naar kwaliteit geldt zowel in de stedelijke, strategische als lokale kernen, maar naargelang het type, de omvang en de dynamiek binnen de kernen, verschilt ook de kwaliteitsverbetering. Daarom ondersteunt de provincie de gewenste ontwikkelingen binnen de kernen in samenwerking met de gemeenten. De middelen die de provincie hiervoor aanwendt zijn divers: financieel, verordenend, onderzoekend, ...

De overkoepelende actie SV-12 uit de strategische visie beoogt ook een verhoging van de woon- en omgevingskwaliteit binnen de kernen ("Opzetten van een structuur om externe expertise in te schakelen voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit").

ACTIE W-2.1 . – OPMAKEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDVERORDENING 'WOONKWALITEIT' IN OVERLEG MET LOKALE BESTUREN

De provincie maakt een stedenbouwkundige voorbeeldverordening 'woonkwaliteit' op in overleg met de gemeenten. Hierin neemt ze elementen op over de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. De provincie biedt daarna de verordening vrijblijvend aan de gemeenten aan waarbij de gemeente de ruimte heeft om deze te verfijnen en aan te vullen naargelang haar behoefte en eigenheid.

De verordening is aanvullend aan de Vlaamse regelgeving. Ze kan richtlijnen bevatten voor kwalitatieve verdichting en kan gebruikt worden bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. De concrete onderwerpen, vorm en detailleringsgraad van deze verordening zullen blijken uit het overleg met de gemeenten. Mogelijke voorbeelden zijn:

- op niveau van de individuele wooneenheid: het opleggen van minimale oppervlakten, groennormen, kwaliteit van buitenruimten, fietsberging, ... ;
- op niveau van het project: woondichtheid, aandacht voor doelgroepenbeleid in het kader van de veranderende demografische en woonbehoeften, fietsvriendelijke inrichting, ...;
- op niveau van de woonomgeving: het opleggen van minimale omvang publieke ruimte en buurtgroen, het realiseren of ondersteunen van voorzieningen, ontsluiting, aansluiting op fietsnetwerken, inbedding en verbondenheid met de bewoners met de buurt in de ruimere omgeving, ...

Aanvullend kunnen ook voorbeeldboeken of voorbeeldbestekken opgemaakt worden.

ACTIE W-2.2. – INZETTEN OP WOON- EN LEEFKWALITEIT IN LOKALE KERNEN

De provincie ondersteunt de gemeente bij het bevorderen van de woon- en leefkwaliteit in de lokale kernen. De concrete acties hierrond, geeft ze in samenspraak met de gemeenten vorm.

Verschillende lokale kernen hebben een dermate kleine schaal waardoor het voorzien van klassieke gemeenschapsvoorzieningen en sociale cohesiebevorderende initiatieven niet evident zijn. Toch zijn deze belangrijk om de leefkwaliteit binnen deze kernen te bevorderen. De provincie kan hierbij:

- onderzoeken wat de leefbaarheid bepaalt en wat nodig is om deze te waarborgen;
- acties opzetten om de mindset van beleid en bewoners ten aanzien van andere en innovatieve woonvormen te verruimen;
- goede praktijken bundelen waarin samen met bewoners gewerkt wordt aan de leefbaarheid van een kern;
- participatietrajecten op projectniveau opzetten gaande van de herbestemming van erfgoed tot algemeen woonbeleid;
- de behoefte aan en de impact van een variatie aan woningtypes²³ op de leefbaarheid onderzoeken;
- nieuwe vormen van gemeenschapsvoorzieningen verkennen;
- goede praktijkvoorbeelden verzamelen rond gemeenschapsbevorderende initiatieven en deze ter beschikking stellen;
- een pilootproject opstarten in samenwerking met de gemeente rond één van bovenstaande thema's;
- kwaliteitsverhogende acties subsidiëren op basis van een nog uit te werken subsidiereglement.

ACTIE W-2.3. – INZETTEN VAN PLANNINGSINSTRUMENTEN TER VERSTERKING VAN DE BOVENLOKALE KERNEN

De provincie kan binnen de bovenlokale kernen planningsinitiatieven opnemen voor woonontwikkelingen waarbij de nadruk ligt op het verhogen van kwaliteit in plaats van op het creëren van bijkomend juridisch bestemd woongebied. Dit gebeurt in samenspraak met de gemeente. Hiervoor gebruikt de provincie de meest geschikte instrumenten zoals een RUP, een masterplan, ...

ACTIE W-2.4. – BEHEREN EN MONITOREN VAN EEN STRATEGISCHE WOONRESERVE IN FUNCTIE VAN RUIMTELIJKE KWALITEIT

De provincie voorziet een strategische woonreserve van 10% bovenop de open groeiprognoze. Deze reservepot kan aangesproken worden voor woonontwikkelingen met grote aandacht voor ruimtelijke kwaliteit op vlak van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De provincie beheert en monitort de strategische woonreserve bij de afweging van nieuwe ruimtelijke planningsinitiatieven rond wonen van de gemeenten, de provincie zelf of van Vlaanderen.

Het doel en de absolute voorwaarde om aanspraak te maken op deze woonreserve is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit om zo steden en dorpen te versterken. Hiermee wil de provincie uitvoering geven aan haar ambitie om een aangename en duurzame woonomgeving te blijven en dit ook voor meer Limburgers. De provincie verfijnt de modaliteiten voor het aanwenden van deze reservepot. Het verdelingsprincipe van deze woonreserve gebeurt vanuit hetzelfde principe als dit van het woningobjectief: het hoogste percentage wordt voorzien voor de stedelijke gebieden, het laagste voor de lokale kernen. De reserve wordt aangewend om de kernen kwalitatief te versterken, niet om WUG's aan te snijden.

²³ Variatie in woningtypes, woninggroottes, nieuwe woonvormen en beheersvormen, huurwoningen, basisuitgeruste woningen, enz. Onder basisuitgeruste woning wordt begrepen een eenvoudig uitgeruste woning die aan de normen voor sociale huurwoningen beantwoordt. Basisuitgeruste woningen worden afgewerkt opgeleverd, dit in tegenstelling tot een door de bewoners nog verder af te werken cascowoning.

6.4. OD 3 - ONDERSTEUNEN VAN LOKALE BESTUREN IN HET VOEREN VAN EEN TOEKOMSTGERICHT WOONBELEID

Naast een taakstelling op vlak van ruimtelijke ordening heeft de gemeente een regisseursrol op vlak van wonen. Nieuwe maatschappelijke noden en uitdagingen vertalen zich in nieuwe woonvragen, innovatieve woonvormen zowel naar beheersvorm als woontypologie en dus ook nieuwe ruimtelijke vragen. De provincie bouwt verder aan de versterking van een toekomstgericht (boven)lokaal woonbeleid.

ACTIE W- 3.1 UITBOUWEN VAN EEN EXPERTISECENTRUM 'WONEN EN RUIMTE'

De provincie investeert in een geïntegreerd ruimtelijk woonbeleid dat streeft naar kwalitatief wonen voor al haar inwoners. De provincie bouwt een expertisecentrum rond wonen en ruimte uit met een coherent ondersteuningsaanbod voor de gemeentelijke stedenbouwkundige en woonambtenaren en andere stakeholders.

De provincie zal bestaande kennis verzamelen, kennis opbouwen, studies uitvoeren, gemeenten en woonactoren met dezelfde problematieken rond tafel brengen, ... Zo bouwt de provincie samen aan expertise en een draagvlak voor een integrale aanpak ruimte-wonen vanuit diverse woonthema's.

De provincie werkt hiervoor, intern en extern, samen met de bestaande overleg- en kennisplatformen en bouwt verder een coherent ondersteuningsaanbod uit. Hierbij speelt de provincie in op vragen vanuit het werkveld door het organiseren van netwerkmomenten voor alle sectoren met raakvlakken in wonen en ruimte.

Daarnaast wil het expertisecentrum lokale besturen informeren en sensibiliseren om de vele woonuitdagingen te integreren en mogelijk te maken. Deze woonuitdagingen benadert de provincie heel breed.

7. SAMENWERKING

Alle bestuursniveaus hebben een rol in het ruimtelijk woonbeleid. Enkel door samenwerking kan de visie gerealiseerd worden om steden en dorpen duurzaam, kwalitatief en op maat te ontwikkelen.

7.1. PROVINCIE

Via de operationele doelstellingen en acties werkt de provincie verder mee aan het ruimtelijk woonbeleid, vanuit een strategisch locatiebeleid (OD1) en met oog voor de woon- en omgevingskwaliteit (OD2) en nieuwe woonontwikkelingen (OD3). De provincie zet hiervoor de instrumenten, kennis en ervaring in die ze binnen het ruimtelijk beleid beschikbaar heeft. De focus ligt zowel op een sturende rol (door advisering, afwegingskaders, verordeningen, opmaak RUP's) als een ondersteunende rol (door onderzoek, kennisdeling, ...).

Voorbeelden van de huidige inzet van de provincie op vlak van ruimtelijk woonbeleid en dorpenbeleid zijn:

- het uitvoeren van de provinciale vergunningsbevoegdheid, zowel in beroepsdossiers als voor aanvragen in eerste aanleg, waaronder ook heel wat (grote en kleine) woonprojecten en verkavelingen;
- de organisatie van de 'Woonacademie' die het Limburgse werkveld samenbrengt om draagvlak te creëren voor actuele woonthema's en wooninnovatie, te informeren en inspireren en het netwerk over de beleidsdomeinen heen te vergroten;
- het subsidiëren van innovatieve woonprojecten;
- het voeren van diverse onderzoeken zoals dataverzameling en regionale/grensoverschrijdende woonmonitoring;
- het ondersteunen van dorpsversterkende projecten via Platteland Plus.

7.2. VLAANDEREN

Het uitvoeren van een goed beleid rond wonen in stads- en dorpskernen is noodzakelijk om de ambities van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te kunnen waarmaken. Maar het is evenzeer noodzakelijk dat Vlaanderen hiervoor de juiste financiering en middelen ter beschikking stelt opdat de provincies en de gemeenten deze visie kunnen realiseren.

Vlaanderen heeft een belangrijke positie in het ruimtelijk woonbeleid door haar:

- financiële ondersteuning ter uitvoering van de acties van het beleidskader, met name tussenkomst in de planschade ten gevolge van het opmaken van provinciale RUP's om juridisch woonaanbod te schrappen;
- bevoegdheden op vlak van plannen, vergunnen, handhaven en adviseren van woonprojecten;
- rol in de sensibilisering rond ruimtelijk rendement in woonprojectontwikkeling waarbij ze onder andere goede voorbeelden verzamelt en ontsluit;
- onderzoek rond kwalitatieve kernversterking;
- subsidiëring voor verbeteringen van het woningpatrimonium;
- werking in het vastleggen van woningkwaliteitsnormen, inclusief inspectie en handhaving;
- regelgevende bevoegdheid op vlak van ruimtelijke ordening en woningkwaliteit;
- werking en beschikbaarheid over instrumenten en middelen (Departement Wonen Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW));
- bevoegdheid tot planbatenheffing;
- ...

Voor de realisatie van de visie van het beleidskader "wonen in stads- en dorpskernen" verwacht de provincie van Vlaanderen dat ze:

- de voorgestelde kerntypering hanteert bij alle Vlaamse beleidsacties, bijvoorbeeld bij de opmaak van RUP's of de uitwerking van gebiedsgerichte strategische projecten;
- een terughoudend (vergunningen)beleid voert voor bijkomende woonmogelijkheden in de open ruimte;
- gewestelijke RUP's opmaakt voor het schrappen van slecht gelegen en niet ontwikkelbare woon(uitbreidings)gebieden met het oog op een open ruimtepositieve ruimtebalans;
- diverse instrumenten en middelen inzet via Wonen Vlaanderen en de VMSW voor kernversterking, het verhogen van de woon- en omgevingskwaliteit, het voorzien van een betaalbaar en gevarieerd woonaanbod;
- ...

7.3. GEMEENTEN

De Limburgse gemeenten zijn essentiële actoren in het ruimtelijk woonbeleid en het realiseren van een gebiedsgerichte en kwalitatieve kernversterking op maat van de gemeente, omwille van hun:

- bevoegdheden op vlak van plannen, vergunnen en handhaven van woon- en verkavelingsprojecten;
- patrimonium (gebouwen en percelen) dat ingezet kan worden voor een kernversterkend, sociaal en/of betaalbaar woonaanbod;
- gemeenschapsvoorzieningen en publiek domein (straten, pleinen, groenzones, parkjes, ...) die een belangrijke rol hebben in de woon- en omgevingskwaliteit;
- ...

Voor de realisatie van de visie van dit beleidskader verwacht de provincie van de gemeenten dat ze:

- in samenspraak met de provincie een voorstel uitwerken voor afbakening van de kernen en een voorstel van afbakening voor de lokale kernen aanleveren aan de provincie;
- de toebedeling van de woningobjectieven opnemen in het gemeentelijk beleidsplan, waardoor deze beleidsmatig verankerd worden;
- de voorgestelde kerntypering hanteren bij gemeentelijke ruimtelijke beleidsacties, bijvoorbeeld in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, bij de opmaak van RUP's of verordeningen, bij het beoordelen van omgevingsvergunningen of bij de uitwerking van projecten;
- de ruimtelijke ontwikkeling maximaal sturen volgens de kerntypering;
- een gericht beleid op onbebouwde percelen buiten de kernen voeren;
- op kwalitatieve kernversterking inzetten door te investeren in het publiek domein, gemeenschapsvoorzieningen, groen, sociale ontmoetingsplaatsen, ... ;
- gemeentelijke gronden en gebouwen inzetten met het oog op de realisatie van een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod (desgevallend in samenwerking met de sociale woonorganisaties);
- een terughoudend (vergunningen)beleid voeren voor bijkomende bewoning in de open ruimte of (landelijke) woonlinten;
- een sterk restrictief beleid voeren voor solitaire perifere ontwikkelingen op vlak van wonen, handel, voorzieningen;
- gemeentelijke RUP's opmaken om slecht gelegen en niet ontwikkelbare woon(uitbreidings)gebieden te schrappen met het oog op een open ruimtepositieve ruimtebalans;
- ...

BIJLAGE 1 – VERDELING WONINGOBJECTIEVEN PER WONINGMARKT

ALGEMENE PRINCIPES

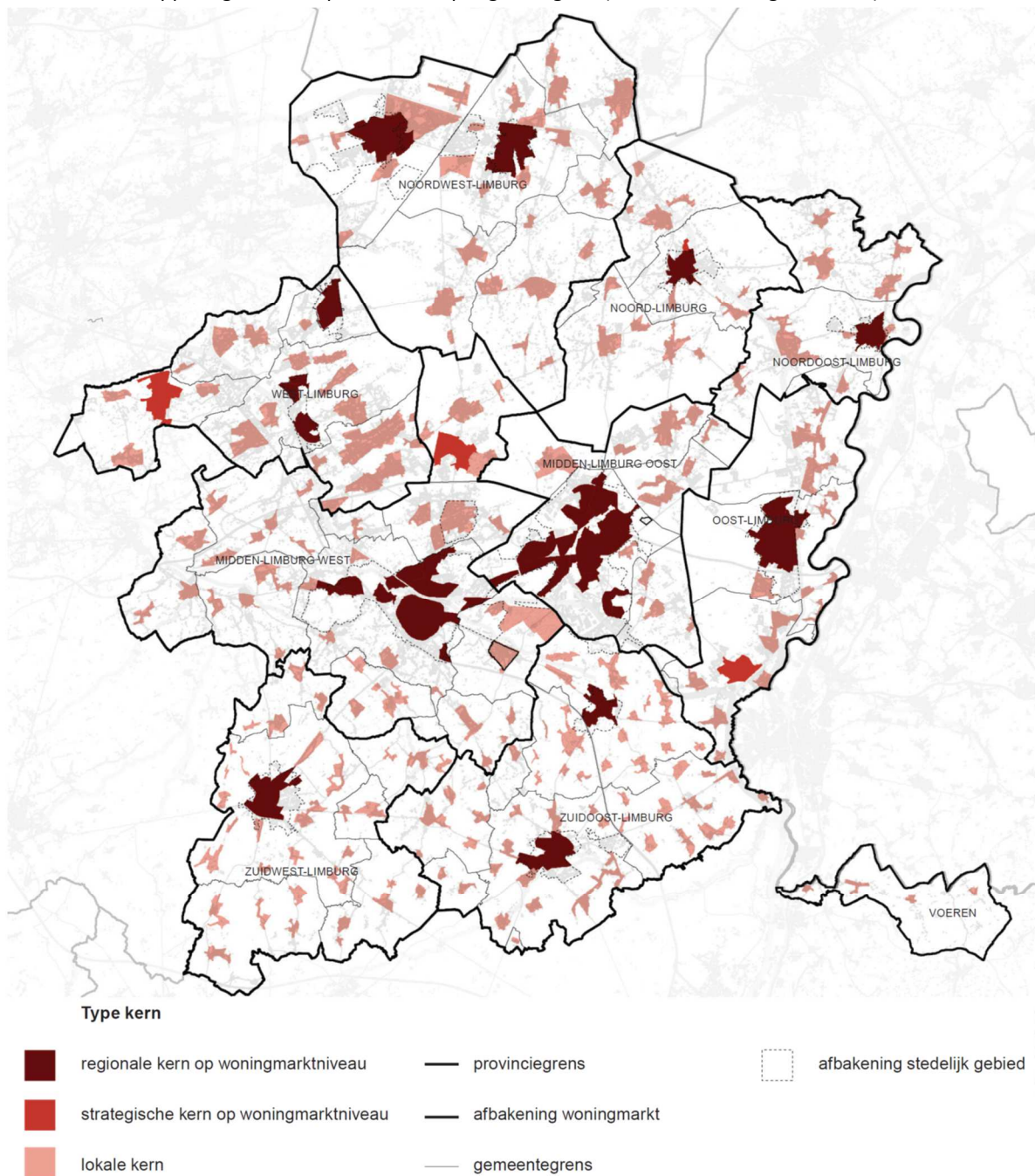
Het bijkomende aantal woningen om de verwachte groei op te vangen, wordt verdeeld over de verschillende kerntypes. **De verdeling** van het woningobjectief gebeurt op basis van de kerntypering, de gebiedsprofielen uit dit beleidskader en de groeiprognozes. Ze wordt **per woningmarkt** bekeken waarbij ieder kerntype een percentage van de woningbehoefte krijgt toebedeeld. Gelijke kerntypes binnen twee verschillende woningmarkten kunnen dus een licht verschillend percentage hebben. Het totaal aantal bijkomende wooneenheden in een woningmarkt komt steeds overeen met de totale prognose voor deze woningmarkt. Het principe is wel steeds hetzelfde: het merendeel van de huishoudens wordt verdeeld naar de beter uitgeruste kernen van de woningmarkt. Het hoogste percentage wordt voorzien voor de stedelijke kernen ((ondersteunende)regionaalstedelijke en provinciaal stedelijke), het laagste voor de lokale kernen.

Op basis van de procentuele verdeling wordt het totaal voor de gemeente opgemaakt en toebedeeld. Deze doorrekening wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de meest recente cijfers. Als er binnen een gemeente meerdere kernen van eenzelfde type zijn, heeft de gemeente de autonomie voor de verdere verdeling van het toegewezen percentage (voor dat type) over deze lokale kernen.

De provincie verdeelt de woningobjectieven op basis van volgende stappen:

- Bij het toekennen van de woningobjectieven houdt de provincie steeds rekening met de ruimtelijke situatie binnen de woningmarkt. De verschillende woningmarkten zijn immers anders opgebouwd en samengesteld qua type en hoeveelheid van kernen.
- Het totaal aantal bijkomende wooneenheden in een woningmarkt komt steeds overeen met de totale prognose voor deze woningmarkt.
- Om de realiteitszin van de woningobjectieven te toetsen, wordt steeds gekeken naar de woonruimtereserve (het beschikbare juridisch aanbod) en het aantal wooneenheden per ha opdat er geen problemen ontstaan qua verdichtingscapaciteit.
- Daarnaast kijkt de provincie bij elk kerntype naar het groeipercentage zonder sturing. Hierbij maakt ze een onderscheid tussen de bovenlokale kernen, de lokale kernen en de verspreide bebouwing.
 - **De bovenlokale kernen** worden versterkt om de Limburgse stedelijkheid te verhogen. Deze kerntypes krijgen een toebedeling met meer groei waarbij:
 - alle bovenlokale kernen samen binnen elke woningmarkt minstens 65% van de groeibehoeft van de woningmarkt opvangen (tabel: met sturing - % groei WM);
 - bovenlokale kernen het maximale groeipercentage van 34% tot 2030 per kerntype binnen die woningmarkt niet overschrijden, wat als absoluut maximum voor een realistisch groeipercentage wordt beschouwd (tabel: met sturing - % 17-30);
 - de stedelijke kernen ((ondersteunende) regionaalstedelijke en provinciaal stedelijke kernen) in de woningmarkt een maximaal groeipercentage van 75% tot 2030 hebben (tabel: met sturing - % groei WM);
 - de strategische kernen op woningmarktniveau een groeipercentage krijgen dat minimum een verdubbeling is van hun groeipercentage zonder sturing (zonder de 34% te overschrijden), omwille van hun belang in de woningmarkt (tabel: met sturing - % 17-30).

- **De lokale kernen** worden gedifferentieerd benaderd omdat meer stedelijkheid in de bovenlokale kernen enkel kan door selectieve groei van de lokale kernen. Deze kerntypes krijgen een toedeling waarbij:
 - de hoofdkernen en specifieke kernen eenzelfde groeipercentage krijgen (tabel: met sturing - % 17-30) als het groeipercentage zonder sturing (tabel: zonder sturing - % 17-30). (Uitzondering hierop is als het maximum groeipercentage reeds bereikt is bij de bovenlokale kerntypes. Dan krijgen de hoofdkernen en specifieke kernen meer groei in verhouding en op maat van de kern.);
 - de woonkernen een groeipercentage krijgen dat ca. 1/3e van de groei zonder sturing bedraagt, waarbij de autonomie van de gemeente speelt voor de concrete verdeling over haar woonkernen (tabel: met sturing - % 17-30);
- **Buiten de kernen** wordt de huishoudensgroei in alle woningmarkten op 0% gezet om de verdere versnippering van het open landschap tegen te gaan (tabel: met sturing - % 17-30).



Kaart 4: voorlopige werkhypothese van afbakening van de Limburgse kernen met 3-delige typering

OPBOUW TABEL WONINGOBJECTIEVEN

Per woningmarkt worden de woningobjectieven uitgewerkt in een indicatieve tabel. De tabellen zijn volgens onderstaand stramien opgebouwd:

- De eerste kolom geeft **het aantal en de verschillende kerntypes** weer die in die woningmarkt aanwezig zijn.
- De tweede kolom **WE (2017)** geeft het aantal wooneenheden weer die binnen de voorlopige werkhypothese van afbakening van de kernen aanwezig zijn.
- De volgende kolommen geven de resultaten weer van **de theoretisch beschikbare ruimte**. De kolom **BJA (ha)** geeft het theoretisch beschikbare juridisch aanbod weer (in 2020) in hectare binnen de verschillende kerntypes in die woningmarkt. Dit is het juridische aanbod zonder rekening te houden met de woonuitbreidingsgebieden. De volgende twee kolommen **15 WE/ha** en **25 WE/ha** geven het aantal wooneenheden weer die bereikt kunnen worden aan de klassieke verdeling met dichtheden van 15 en 25 woningen per hectare.
- De kolom **zonder sturing (% 17-30)** geeft het percentage weer van de prognosecijfers over de periode 2017-2030 volgens een business as usual scenario. Dit geeft de mogelijkheid om te vergelijken met de resultaten die bereikt worden door een selectieve kernversterking in de kolom **met sturing (% 17-30)**.
- De kolommen **met sturing** geven de verdeling van de woningobjectieven volgens de kerntypering in die woningmarkt weer. De kolom 'met sturing' is opgedeeld volgens:
 - **groei 17-30**: de huishoudensgroei voor de periode 2017-2030;
 - **% 17-30**: het groeipercentage over de periode 2017-2030 ten opzichte van het totaal aantal wooneenheden (WE 2017) van het type kern;
 - **% groei WM**: het percentage groei ten opzichte van het totale prognosecijfer.
- De laatste kolom **reserve na 2030 (WE)** geeft de theoretische reserve na 2030 in wooneenheden weer en is het resultaat van het verschil van het aantal wooneenheden in de kolom van de theoretisch beschikbare ruimte en de groei gerealiseerd tussen 2017 en 2030 volgens de vastgelegde sturing ($WE = BJA (ha) - \text{groei } 17-30$). De reserve na 2030 buiten de kernen is een theoretisch gegeven en is geen echte reserve, vermits de reserve buiten de kernen na 2030 best ook niet verder aangesneden wordt omwille van het niet-kernversterkende aspect.

VERDELING WONINGOBJECTIEVEN

Per woningmarkt worden de woningobjectieven uitgewerkt in een tabel. Ze leggen de principes van sturing over de verschillende kerntypes vast. Voor bepaalde kernen worden randvoorwaarden opgelegd. Van zodra de randvoorwaarden vervuld zijn, krijgt de kern extra ontwikkelingskansen.

Indien de randvoorwaarden van de kern (nog) niet vervuld zijn, heeft dit consequenties naar de woningobjectieven. De randvoorwaarden en de specifieke richtlijnen zijn opgenomen in de gebiedsprofielen.

Woningmarkt Noordwest-Limburg

Noordwest – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	10.848	395,97	5.940	—	4%	0	0%	0%	5.940
Lokale woonkern (26)	15.154	83,38	1.251	—	6%	291	2%	9%	960
Lokale specifieke kern met rvw (2)	2.617	283,33	4.250	—	8%	356	14%	11%	3.894
Lokale hoofdkern (2)	4.889	96,42	1.446	—	7%	323	7%	10%	1.123
Provinciaal stedelijke kern (2)	13.142	395,95	—	9.899	10%	2.230	17%	69%	7.669
TOTAAL	46.650	1.255,05	12.887	9.899		3.200			19.586

Woningmarkt West-Limburg

West – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	13.469	593,53	8.903	—	9%	0	0%	0%	8.903
Lokale woonkern (15)	13.340	378,55	5.678	—	13%	619	5%	12%	5.059
Lokale specifieke kern (2)	5.379	114,94	1.724	—	10%	516	10%	10%	1.208
Lokale specifieke kern met rvw (1)	1.310	40,9	614	—	18%	258	20%	5%	356
Lokale hoofdkern (2)	3.342	80,17	1.203	—	10%	361	11%	7%	841
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	3.944	74,07	—	1.852	9%	877	22%	17%	975
Provinciaal stedelijke kern (4)	7.657	120,68	—	3.017	11%	2.580	34%	50%	438
TOTAAL	48.441	1.402,84	18.121	4.869		5.211			17.780

Woningmarkt Noordoost-Limburg

Noordoost - Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	4.454	97,42	1.461	—	3%	0	0%	0%	1.461
Lokale woonkern (10)	6.367	157,85	2.368	—	5%	162	3%	21%	2.205
Lokale hoofdkern (1)	1.212	23,32	350	—	6%	70	6%	9%	280
Provinciaal stedelijke kern (1)	3.849	30,51	—	763	6%	541	14%	70%	222
TOTAAL	15.882	309,10	4.179	763		773			4.169

Woningmarkt Oost-Limburg

Oost – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	6.200	250,95	3.764	—	6%	0	0%	0%	3.764
Lokale woonkern (15)	10.071	231,58	3.474	—	6%	206	2%	9%	3.268
Lokale specifieke kern (1)	980	15,28	229	—	9%	91	9%	4%	138
Lokale hoofdkern (1)	2.008	36,59	549	—	8%	160	8%	7%	389
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	3.773	45,82	—	1.146	8%	594	16%	26%	552
Provinciaal stedelijke kern (3)	10.516	139,37	—	3.484	7%	1.256	12%	55%	2.228
TOTAAL	33.548	719,59	8.016	4.630		2.307			10.339

Woningmarkt Noord-Limburg

Noord - Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	5.409	151,39	2.271	—	4%	0	0%	0%	2.271
Lokale woonkern (10)	3.641	97,81	1.467	—	7%	88	2%	8%	1.379
Lokale hoofdkern (1)	2.912	68,43	1.026	—	9%	265	9%	24%	761
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	179	4,67	—	117	12%	55	31%	5%	61
Provinciaal stedelijke kern (1)	3.377	34,66	—	867	10%	697	21%	63%	170
TOTAAL	15.518	356,96	4.764	983		1.106			4.642

Woningmarkt Midden-Limburg west

Midden – Limburg West	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	26.586	1038,02	15.570	—	6%	0	0%	0%	15.570
Lokale woonkern (27)	14.262	421,22	6.318	—	7%	328	2%	5%	5.991
Lokale specifieke kern met rvw (3)	3.107	87,03	1.305	—	6%	197	6%	3%	1.109
Lokale specifieke kern (2)	4.813	119,84	1.798	—	15%	721	15%	11%	1.077
Lokale hoofdkern (5)	5.129	82,69	1.240	—	14%	721	14%	11%	519
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	3.203	77,87	—	1.947	4%	328	10%	5%	1.619
Ondersteunende regionaalstedelijke kern (8)	4.413	116,03	—	2.901	8%	590	13%	9%	2.311
Regionaalstedelijke kern (5)	22.561	191,44	—	4.786	8%	3.605	16%	55%	1.181
TOTAAL	84.074	2.134,14	26.232	9.634		6.489			29.376

Woningmarkt Midden-Limburg oost

Midden – Limburg Oost	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	5.894	290,88	4.363	—	7%	0	0%	0%	4.363
Lokale woonkern (10)	6.904	151,79	2.277	—	6%	177	3%	7%	2.100
Lokale hoofdkern (3)	3.869	101,21	1.518	—	11%	455	12%	18%	1.063
Ondersteunende regionaalstedelijke kern (9)	9.866	290,96	—	7.274	5%	556	6%	22%	6.718
Regionaalstedelijke kern (5)	13.488	182,31	—	4.558	6%	1.340	10%	53%	3.217
TOTAAL	40.021	1.017,15	8.158	11.832		2.529			17.461

Woningmarkt Zuidwest-Limburg

Zuidwest – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	7.698	337,49	5.062	—	4%	0	0%	0%	5.062
Lokale woonkern (32)	10.028	368,43	5.526	—	7%	243	2%	12%	5.283
Lokale specifieke kern (1)	509	19,15	287	—	4%	81	16%	4%	206
Lokale hoofdkern (4)	2.939	86,91	1.304	—	9%	304	10%	15%	999
Provinciaal stedelijke kern (2)	9.284	58,4	—	1.460	7%	1.400	15%	69%	60
TOTAAL	30.458	870,38	12.180	1.460		2.029			11.611

Woningmarkt Zuidoost-Limburg

Zuidoost – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	8.509	249,07	3.736	—	4%	0	0%	0%	3.736
Lokale woonkern (49)	15.526	512,88	7.693	—	6%	311	2%	11%	7.382
Lokale specifieke kern met rvw (3)	2.869	57,05	856	—	8%	339	12%	12%	517
Lokale hoofdkern (3)	3.636	73,49	1.102	—	8%	283	8%	10%	820
Provinciaal stedelijke kern (2)	11.165	116,31	—	2.908	8%	1.893	17%	67%	1.015
TOTAAL	41.705	1.008,80	13.387	2.908		2.825			13.470

Woningmarkt Voeren

Voeren	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZONDER STURING	MET STURING			RESERVE NA 2030
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	% 17-30	groei 17-30	% 17-30	% groei WM	WE
Buiten de kernen	924	21,1	317	—	-1%	0	0%	0%	317
Lokale woonkern (3)	399	11,44	172	—	0%	-	-	-	172
Lokale hoofdkern (1)	384	6,88	103	—	0%	-	-	-	103
TOTAAL	1.707	39,42	591			-			591

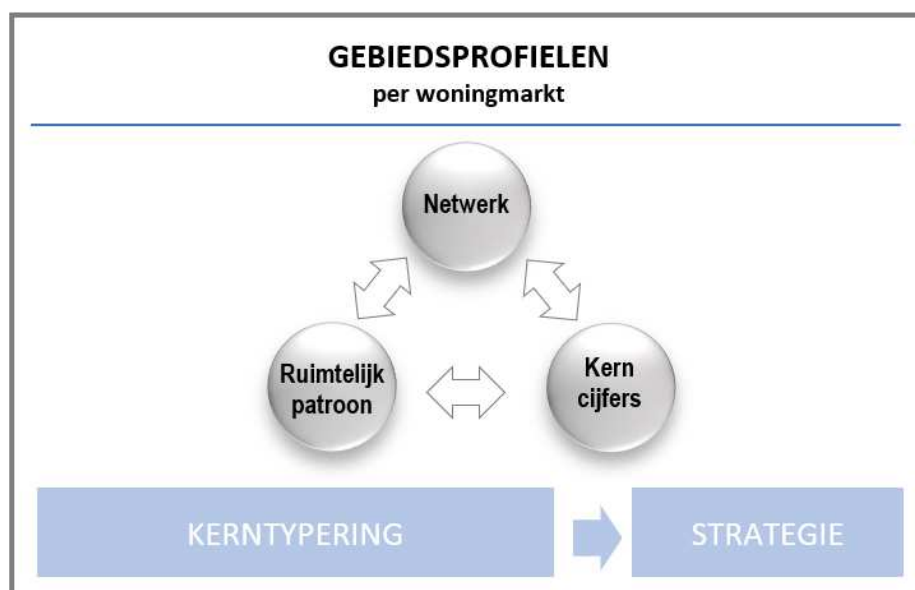
BIJLAGE 2 – GEBIEDSPROFIELEN

INLEIDING.....	48
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Noord-Limburg.....	49
Situering.....	49
Lezing bestaande structuur.....	50
Kerntypering.....	55
Strategie.....	57
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Midden-Limburg Oost.....	58
Situering.....	58
Lezing bestaande structuur.....	59
Kerntypering.....	66
Strategie.....	68
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Midden-Limburg West.....	69
Situering.....	69
Lezing bestaande structuur.....	70
Kerntypering.....	77
Strategie.....	79
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Noordwest-Limburg.....	82
Situering.....	82
Lezing bestaande structuur.....	83
Kerntypering.....	89
Strategie.....	91
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Noordoost-Limburg.....	93
Situering.....	93
Lezing bestaande structuur.....	94
Kerntypering.....	100
Strategie.....	102
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Oost-Limburg.....	103
Situering.....	103
Lezing bestaande structuur.....	104
Kerntypering.....	110
Strategie.....	112
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Zuidwest-Limburg.....	113
Situering.....	113
Lezing bestaande structuur.....	114
Kerntypering.....	120
Strategie.....	122
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt West-Limburg.....	123
Situering.....	123
Lezing bestaande structuur.....	124
Kerntypering.....	131
Strategie.....	133
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Zuidoost-Limburg.....	135
Situering.....	135
Lezing bestaande structuur.....	136
Kerntypering.....	143
Strategie.....	145
GEBIEDSPROFIEL: Woningmarkt Voeren.....	147
Situering.....	147
Lezing bestaande structuur.....	148
Kerntypering.....	153
Strategie.....	154
OVERZICHTSTABEL Kerntypering per gemeente.....	155

INLEIDING

Deze bijlage omvat tien gebiedsprofielen, opgesteld per woningmarkt. Een gebiedsprofiel is een contextuele doorvertaling van de woningmarkten en verschilt naargelang de woningmarkt. De gebiedsprofielen geven de ruimtelijke, historische, functionele en morfologische context weer waarbinnen de kern zich bevindt. Zij vormen het referentiekader om nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk af te wegen. Nieuwe (woon)ontwikkelingen worden steeds afgetoetst aan de dubbele doelstelling: de kernen versterken en de open ruimte behouden. Voor deze afweging maakt de provincie gebruik van gebiedsprofielen. De kerntypering maakt hier deel van uit..

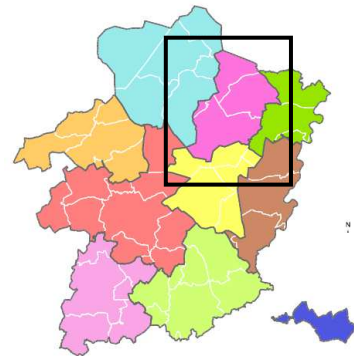
De gebiedsprofielen worden per woningmarkt benaderd als een systeem. Ze zijn opgebouwd volgens onderstaande figuur.



Figuur: Gebiedsprofiel per woningmarkt als systeembenadering

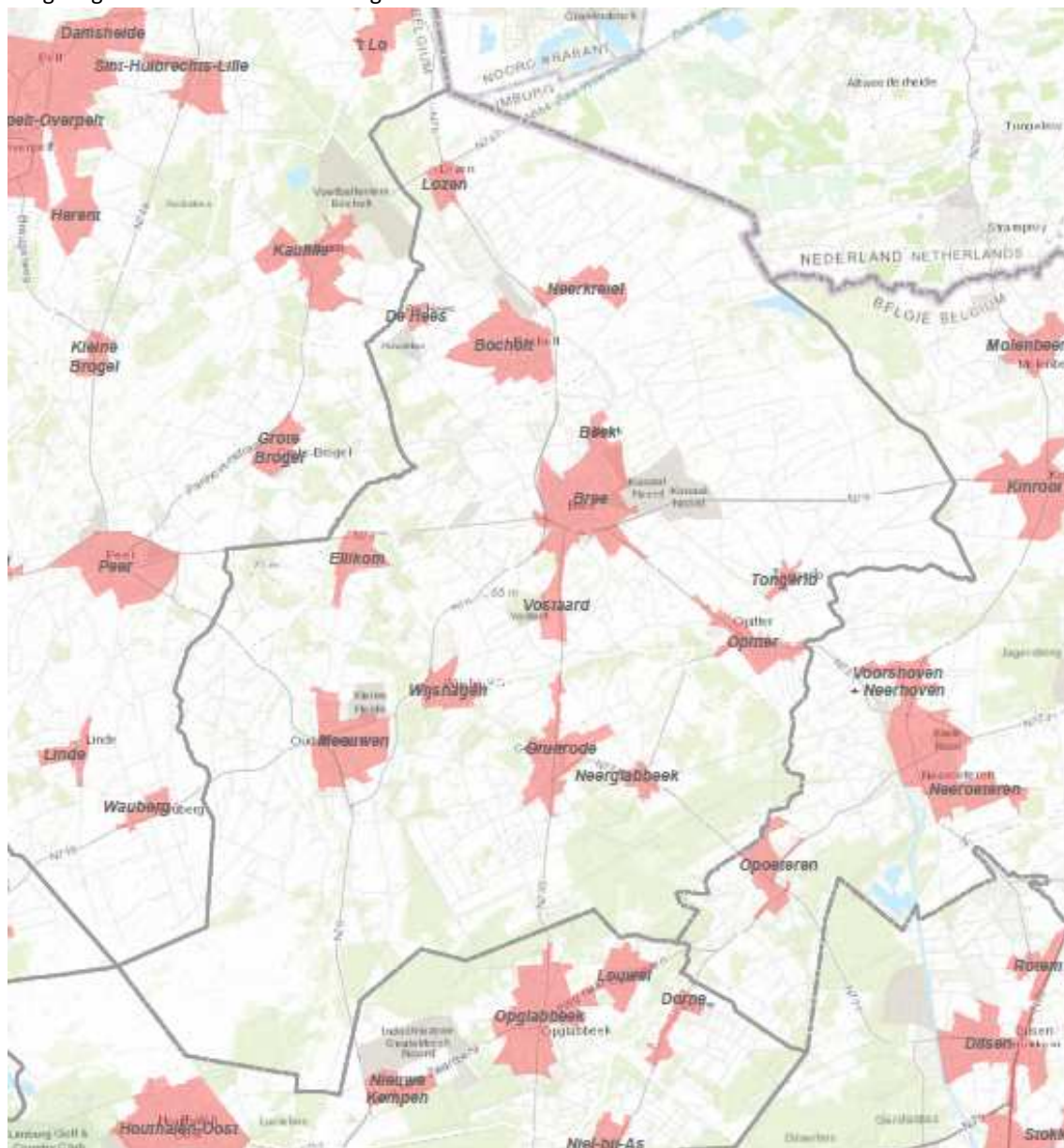
Naast de gebiedsprofielen wordt in deze bijlage ook een overzichtstabel opgenomen van de kerntypering per gemeente.

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT NOORD-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Noord-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Bree, Bocholt (m.u.v. de kern Kaulille) en een gedeelte van Oudsbergen (Meeuwen-Gruitrode). Deze regio situeert zich in het noorden van de provincie Limburg en grenst aan de Nederlandse grens.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



Deze woningmarkt is specifiek omwille van zijn uitgesproken centrumkern Bree en zijn waardevol landschap (landbouw, natuur, beekvalleien)

De woningmarkt ligt binnen de landschapseenheid 'Kempen-Broek' en deels binnen de 'Dommel- en Warmbeekvallei'. De belangrijkste **infrastructuren** in de woningmarkt zijn: de N73 (Kinrooi-Bree-Leopoldsburg), de N76 (Hamont-Bree-Genk) en de Zuid-Willemsvaart. Het gebied is het waterrijkste deel van de Kempen.

Het **kleinstedelijk gebied Bree** is de uitgesproken centrumkern binnen een waardevol landschap. Bree heeft een duidelijk historisch centrum dat vandaag nog goed leesbaar is in de nederzettingsstructuur. Samen met Bree, concentreren ook andere nederzettingen zich rond de **Zuid-Willemsvaart**: Bocholt en Tongerlo. Het kanaal vormt een ruggengraat voor een lokaal economisch-stedelijk systeem.

De **fietssnelweg** F78 (Zuid-Willemsvaartroute: Pelt-Bree-Lanaken) doorkruist de woningmarkt.

De regio heeft een uitgesproken **landelijk** karakter met een uitgestrekt landbouwlandschap van grasland en veeteelt. In het noordoosten van het gebied bevindt zich het grensoverschrijdende, ecologisch waardevolle broekgebied. Hier bevinden zich eerder kleinere dorpsfragmenten en vrijstaande boerderijen. Het landbouwlandschap wordt doorsneden door de ecologisch waardevolle valleien van de Abeek en de Itterbeek. Vooral het netwerk van watermolens is bewaard gebleven en is vandaag waardevol op het vlak van erfgoed en toerisme.

Deze woningmarkt ligt op de rand van **het Kempens Plateau**. Ten zuiden bevindt zich een steilrand, waar de hoogte vrij abrupt toeneemt en welke de overgang markeert tussen het Kempens plateau en de Maasvlakte/vlakte van Bocholt.

Bree binnen zijn historisch-morfologische context:

De stad Bree, gelegen aan de voet van het Kempens Plateau, kwam tot stand aan de antieke weg Tongeren-Bilzen naar het Noorden. In de late middeleeuwen was Bree een omwalde stad met vier stadspoorten. Tenminste vanaf de 13de eeuw was Bree een handeldrijvend centrum.

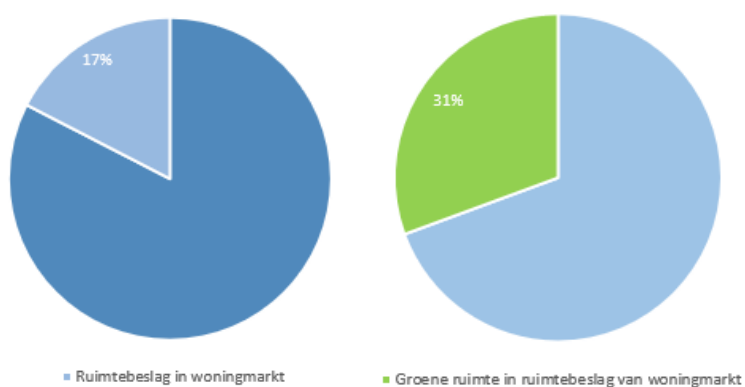
De historische opbouw van de stad Bree is nog altijd goed te zien en te herkennen. De historische kern wordt gekenmerkt door een geconcentreerde bebouwing terwijl vanaf de 'wallen' (de huidige kleine of eerste ring) een meer verspreide en minder dichte bebouwing het bebouwde landschap bepaalt met linten en verkavelingen. De Zuid-Willemsvaart, aangelegd in de nabijheid en ten oosten van het centrum, vormde een barrière voor de stedelijke ontwikkelingen. Bree wordt in het zuiden en westen omsloten door een soort 'grote ringstructuur' die het centrum ontlast van doorgaand verkeer en grootwinkels en een ziekenhuis ontsluit. Bree is omgeven door waardevolle open ruimte gebieden, zowel van agrarische als van landschappelijke aard.



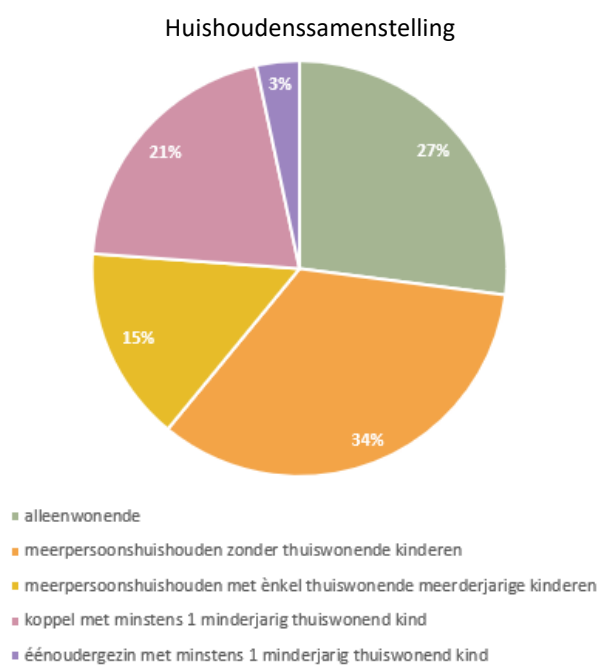
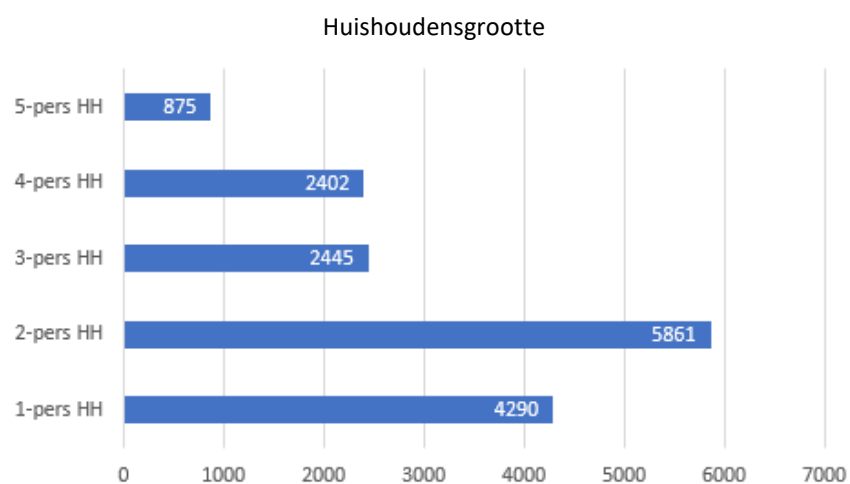


OPPERVLAKTE (ha) 	INWONERS 	DICHTHEID (inw/ha) 	HUISHOUDENS 
2019			
20.312	38.025	1,8720	15.870
2030			
20.312	38.840	1,9121	16.624

Ruimtebeslag (Landgebruiksaan, 2016)

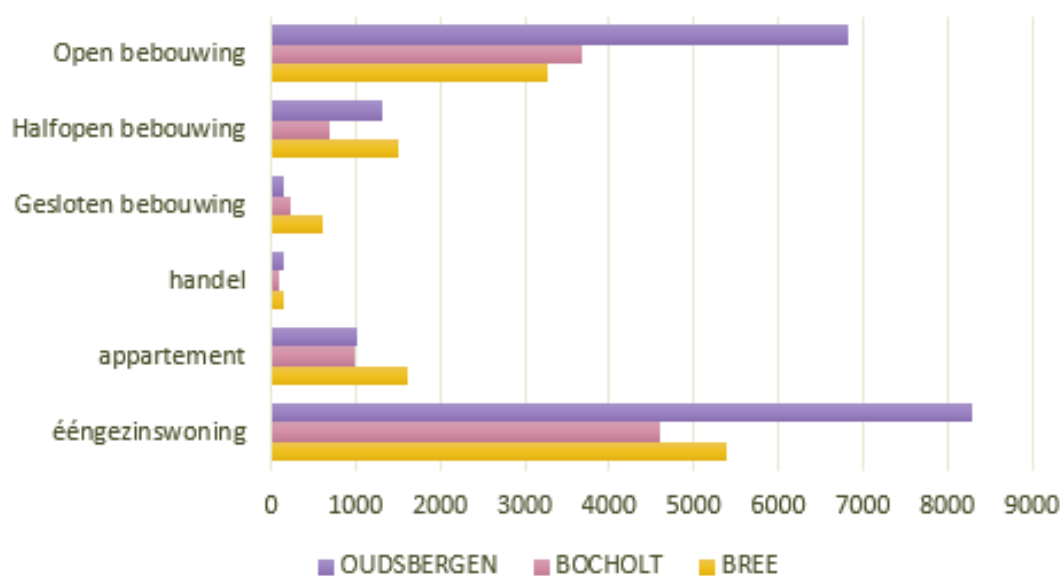


Huishoudens (RR 2019)



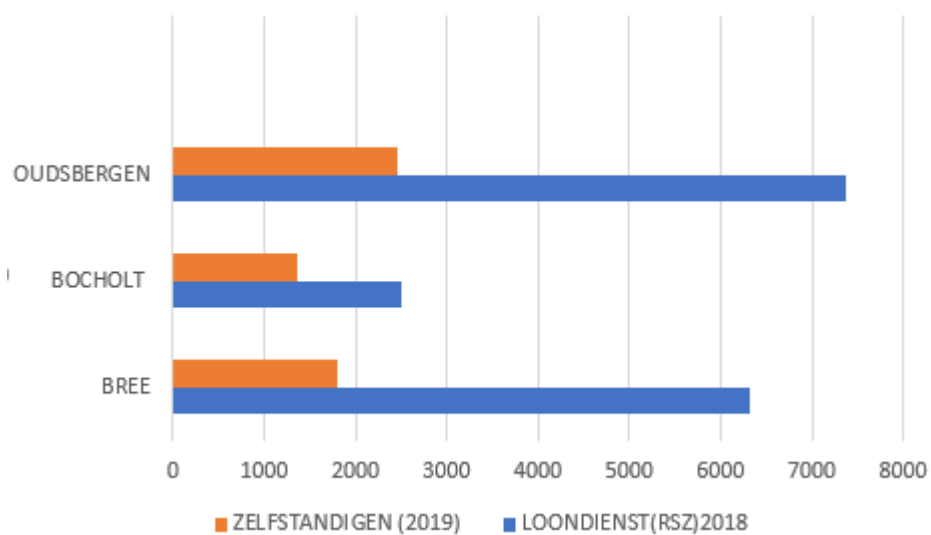
In de woningmarkt Noord-Limburg wordt tegen 2030 een sterke groei van de kleine huishoudens verwacht. De grotere huishoudens zullen zelfs dalen.

Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



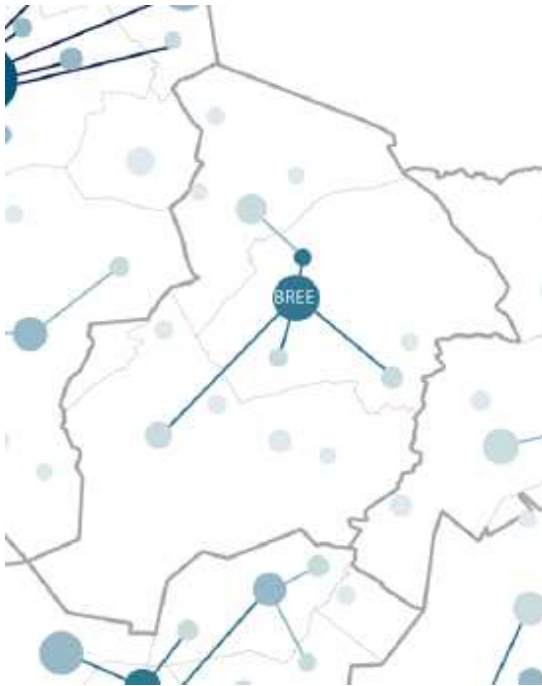
Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich, maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat hun context definieert.



De woningmarkt Noord-Limburg is een kleine woningmarkt met één grotere uitgeruste kern, namelijk Bree-centrum. De andere kernen in de nabijheid zijn kleine kernen met een lager uitrustingsniveau.

Binnen deze regio omvat het netwerk één kleinstedelijk gebied: Bree. Bree-centrum ligt samen met de kern Beek vrij centraal in deze regio.

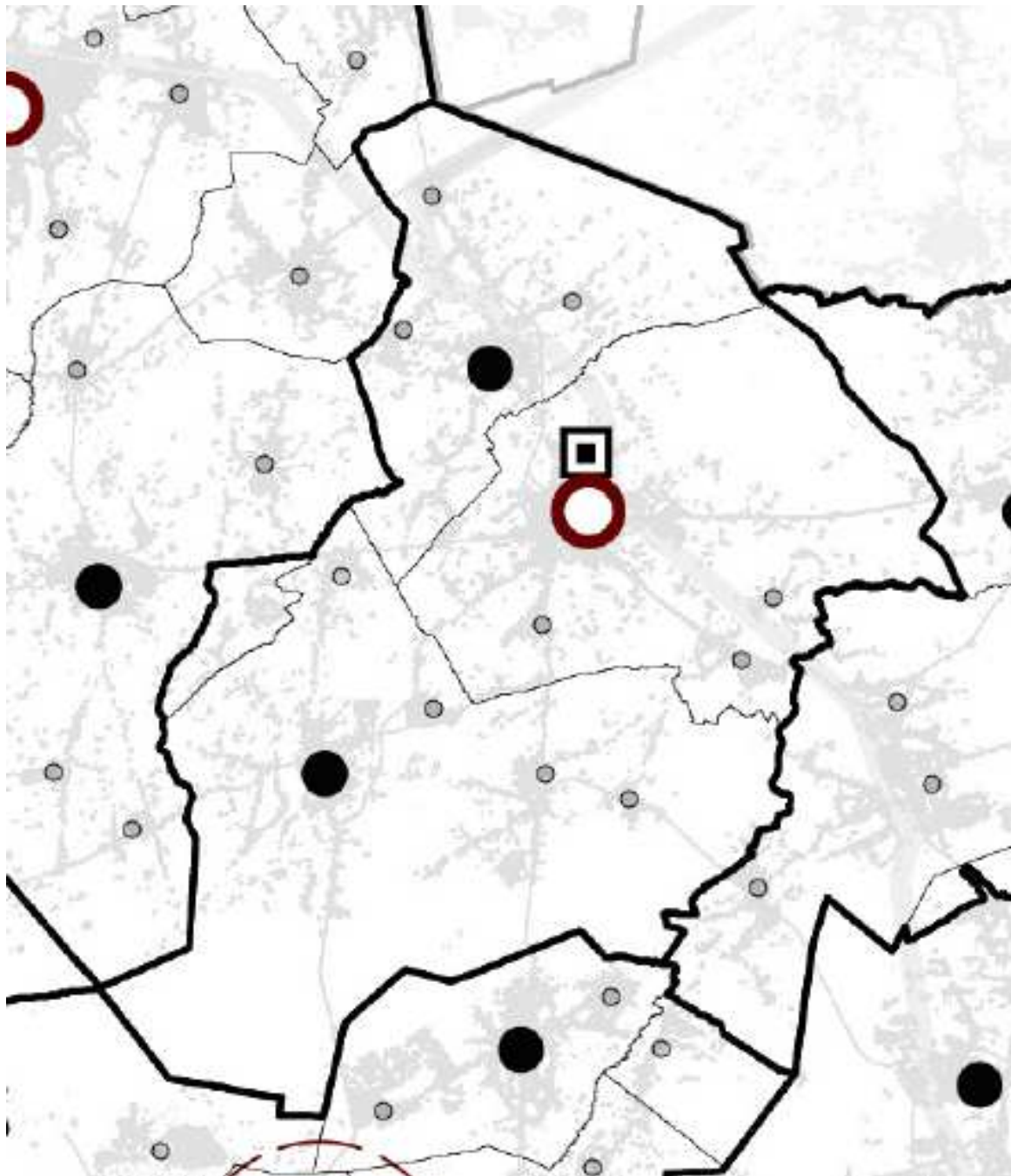
Daarnaast hebben Bocholt-centrum en Meeuwen een lokale hoofdfunctie in deze woningmarkt. Het zijn kernen met een beter uitrustingsniveau dan de overige kleinere kernen in het netwerk van deze woningmarkt.

De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert Bocholt zich in twee woningmarkten (Noord-Limburg en Noordwest-Limburg). De kern Kaulille in Bocholt richt zich meer naar het westen.

KERNTYPERING

Gemeenten: Bocholt (G), Bree, Oudsbergen (G)

KERNTYPERING			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Bree	Bree-centrum
		Strategische kern op woningmarktniveau	Bree	Beek
LOKAAL		Hoofdkern	Oudsbergen Bocholt	Meeuwen Bocholt
		Specifieke kern	/	
		Specifieke kern met randvoorwaarden	/	
		Woonkern	Bree Bocholt Oudsbergen	Vostaard Opitter Tongerlo De Hees Neerkreiel Lozen Ellikom Gruitrode Neerglabbeek Wijshagen



Bovenlokaal	Lokaal	
	● hoofdkern	— provinciegrens
	■ specifieke kern	— afbakening woningmarkt
	□ specifieke kern (met randvoorwaarden)	— gemeentegrens
	◦ woonkern	
regionaal stedelijke kern		
ondersteunende regionaal stedelijke kern		
provinciaal stedelijke kern		
strategische kern op woningmarktniveau		

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Noord - Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (10)	91	2,50%	8%
Lokale hoofdkern (1)	268	9%	24%
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	54	30%	5%
Provinciaal stedelijke kern (1)	692	20,50%	63%
TOTAAL	1.105		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Bree: Kleinstedelijk gebied

STRATEGISCHE KERNEN OP WONINGMARKTNIVEAU

Beek

De kern Beek ligt gedeeltelijk binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De kern Beek heeft een goed voorzieningenniveau en een gematigde tewerkstelling. Op het vlak van duurzame bereikbaarheid scoort deze kern eerder laag. Op woningmarktniveau is het verschil qua uitrustingsniveau met de andere kernen groot. Beek is vergroeid met het centrum van Bree. De versterking van deze woningmarkt gebeurt in Bree. Beek wordt als randstedelijke ruimte strategisch op woningmarktniveau om de groei op te kunnen vangen.

RANDVOORWAARDEN Beek: De gemeente moet haar versterking binnen het kleinstedelijk gebied realiseren. Voor Beek wordt een ander woonbeleid gevoerd buiten de afbakening. Het contingent voor Beek moet voornamelijk gerealiseerd worden binnen de afbakening. Een uitbreiding naar Beek buiten de afbakening kan enkel gemotiveerd worden indien er geen verdichtingsmogelijkheden binnen de afbakening meer mogelijk zijn.

LOKALE KERNEN

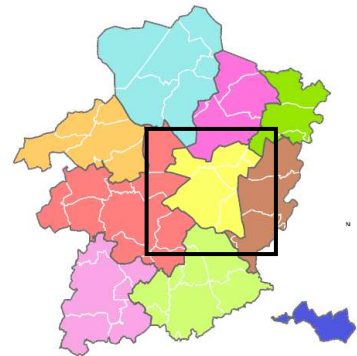
HOOFDKERNEN

Meeuwen, Bocholt

WOONKERNEN

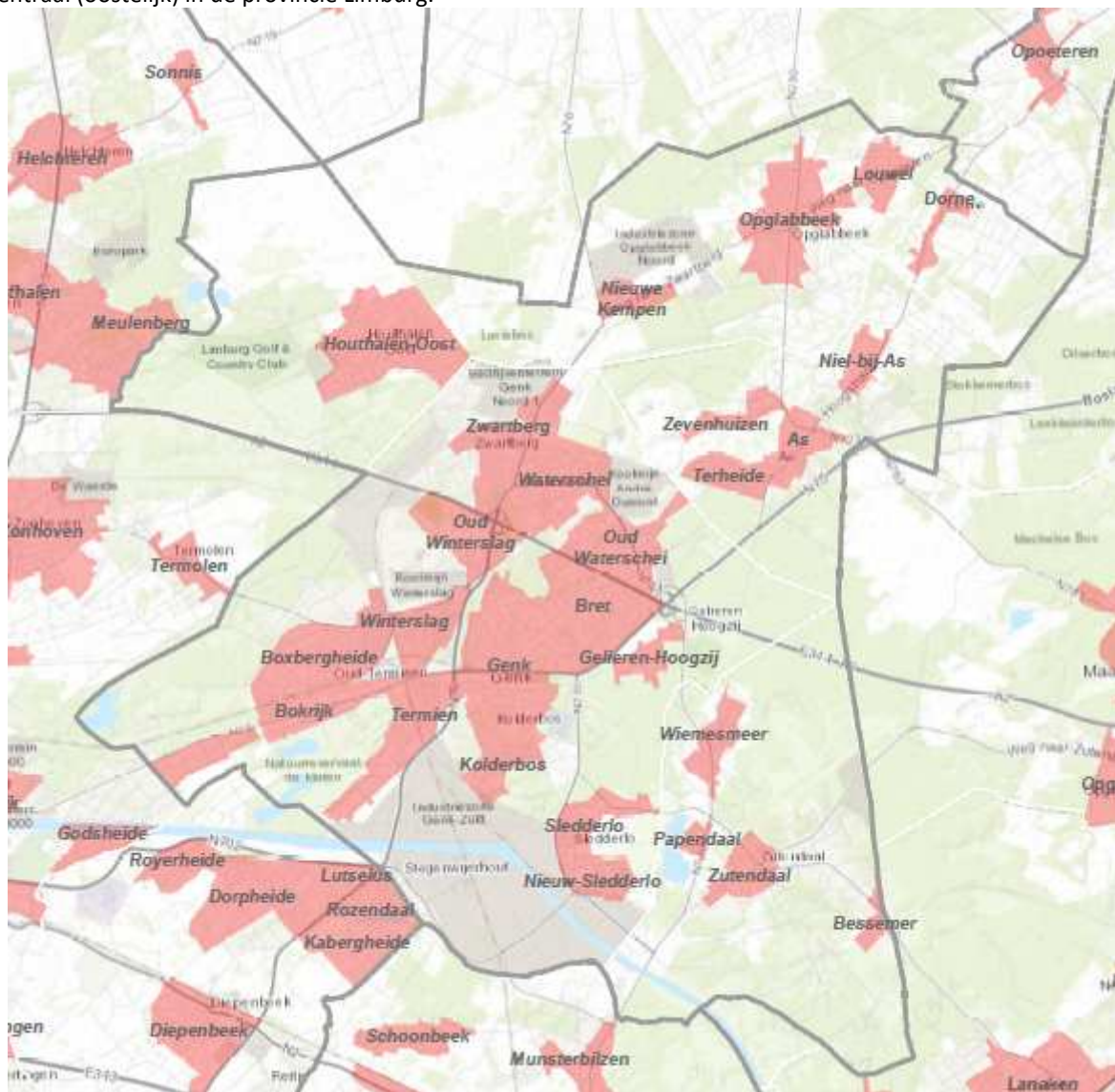
Vostaard, Opitter, Tongerlo, De Hees, Neerkreiel, Lozen, Ellikom, Gruitrode, Neerglabbeek, Wijshagen

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT MIDDEN-LIMBURG OOST



SITUERING

De woningmarkt Midden-Limburg oost wordt gevormd door de stad Genk en de gemeenten As, Zutendaal en een gedeelte van de gemeenten Oudsbergen, Maaseik en Houthalen-Helchteren. De woningmarkt situeert zich centraal (oostelijk) in de provincie Limburg.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Midden-Limburg oost is specifiek omwille van zijn verscheidenheid aan kernen.

Deze woningmarkt ligt **centraal** in de provincie en grotendeels binnen de landschapseenheid “Hoge Kempen” en in het westen deels in het gebied van ‘De Wijers’.

De belangrijkste **infrastructuren** in deze woningmarkt zijn: het Albertkanaal, de E314 en de N75 (Hasselt-Genk-Dilsen), de N76 (Diepenbeek-Genk-Bree) en de N77 (Genk-Lanaken). Ongeveer de helft van de woningmarkt behoort tot het **regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**.

Het gebied wordt gekenmerkt door de atypische, meerkernige **nevelstad Genk**. Er zijn grote verschillen (socio-economisch, woontypologie, ...) tussen de woonkernen onderling: de tuinvijken Waterschei, Zwartberg en Winterslag, de grootschalige geplande sociale woonwijken Kolderbos en Sledderlo, de kernen die een aaneenschakeling van verkavelingen zijn, zoals Houthalen-Oost of Boxbergheide en de **historisch gegroeide dorpen**, zoals As en Zutendaal.

Het industriegebied van Genk-Zuid maakt deel uit van het **Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA)**. Het ENA is een bovenlokaal ruimtelijk-economisch systeem en een industriële drager die Limburg doorkruist van Ham tot Lanaken.

Het Kolenspoor dat door Genk, As en Houthalen-Helchteren loopt, ontsluit de verschillende mijnterreinen en wordt gezien als een belangrijke recreatieve as. Het Kolenspoor vormt een belangrijke verbindende as tussen de voormalige mijnsites, het ecologisch netwerk en de economische dragers. Deze verbinding is duurzaam functioneel, economisch, sociaal, ecologisch en toeristisch-recreatief.

De **fietssnelwegen** F75 (Kolenspoorroute: Beringen-Genk-Maasmechelen) en F76 (Genk-Tongeren) doorkruisen de woningmarkt.

In het oosten beslaat het **Nationaal Park Hoge Kempen (NPHK)** een deel van de woningmarkt. Het NPHK is landschappelijk belangrijk en heeft een waardevolle natuur. Het NPHK is een groot open ruimtegebied en wordt gekenmerkt door naaldbossen, heidegebieden en stuifzandduinen. Naast het NPHK zijn ook de mijnterrils belangrijke landschappelijke elementen.

Binnen de woningmarkt bevinden zich verschillende innovatieve hotspots: C-Mine, Thor Park en Smart Port Limburg.

De **beekvalleien zijn sterk gefragmenteerd**. De Stiemerbeekvallei loopt doorheen het centrum van Genk. De vallei van de Bosbeek loopt doorheen As en Opglabbeek.

Winterslag, Zwartberg en Waterschei binnen hun historisch-morfologische context:

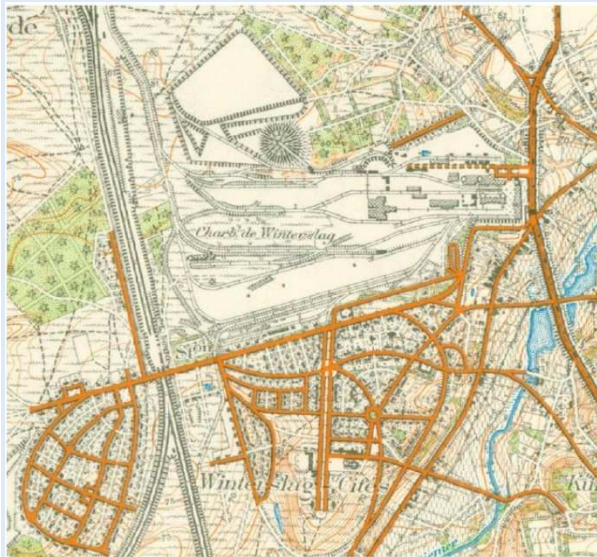
De Kernen Winterslag, Zwartberg en Waterschei maken deel uit van het weefsel van de mijnsteden.

Winterslag

De mijn van Winterslag was de eerste die in productie kon gaan. Architect Adrien Blomme had de opdracht om een masterplan te ontwerpen voor de mijncité. Van het uitgebreide masterplan werden grote delen gerealiseerd, maar men week daarbij sterk af van het originele plan. Woningen werden eenvoudiger en repetitiever, straten en zelfs hele wijken moesten verlegd worden door veranderende randvoorwaarden.

De wijk direct ten zuiden van de mijnzetel werd als eerste gebouwd en is ook de meest interessante. Een brede, groene as doorsnijdt de wijk van noord naar zuid en komt uit op een voorzieningencentrum met kerk en school. De tweede cité, westelijk van de spoorweg, is van latere datum en veel eenvoudiger qua architectuur. Die wijk werd later nog uitgebreid in het noorden volgens een ander concept, met rechte straten en architecturaal eenvoudigere twee- en vierwoningen.

De mijn van Winterslag werd herbestemd als C-mine, een van de meest diverse en succesvolle reconversies met cultuur, onderwijs, bedrijvigheid en wonen. De mijncité wordt in het oosten begrensd door de Vennestraat met een divers winkel- en horeca-aanbod.



Winterslag in 1939

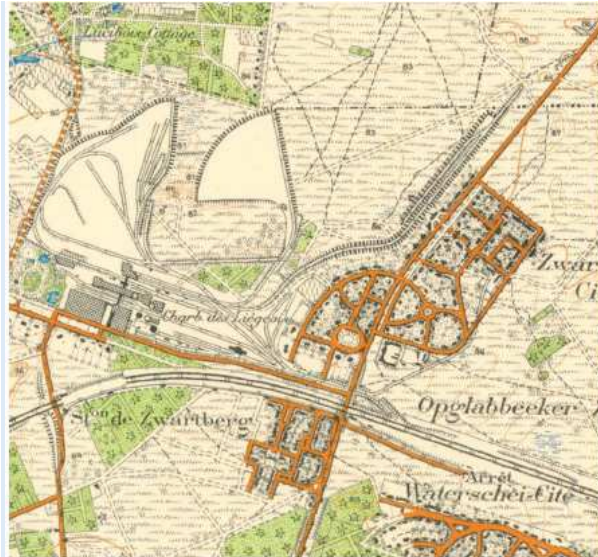


Winterslag in 2020

Zwartberg

Zwartberg werd gepland als een wijk in vier delen, waarin de hiërarchie van het mijnleven heel sterk werd doorvertaald. Het kaderpersoneel woonde in een mooie wijk rond een groen plein, vlakbij de ingang van de mijn. De arbeiders woonden in meer rationeel geplande tuinvijken in het noorden en zuiden. Vooral de zuidelijke wijk is met haar rijwoningen en rechte bouwblokken eigenlijk nog amper een tuinvijk. Tegenover het groene pleintje kwam een heel imposante kerk met daarachter een aantal voorzieningen, maar minder uitgebreid als in Waterschei of Winterslag.

De mijn van Zwartberg was de eerste die de deuren sloot, in 1966. De meeste infrastructuur werd vrij snel afgebroken en herontwikkeld als bedrijventerrein. Achter de directeurswoning kwam een diertuin die sloot rond de eeuwwisseling. Recent werd het terrein herontwikkeld als Labiomista, een museum en artistiek park met dieren, waar kunstenaar Koen Van Mechelen resideert.



Zwartberg in 1939

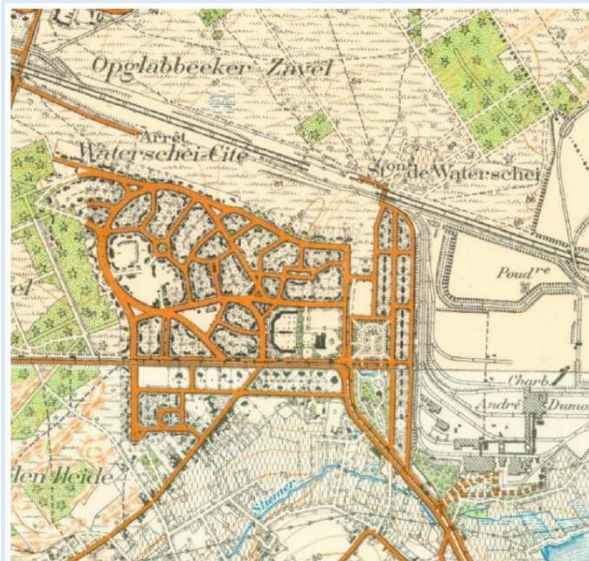


Zwartberg in 2020

Waterschei

Waterschei bestaat uit drie delen, elk aan één zijde van een T-structuur. Het oudste deel is een cité industrielle en één van de eerste gerealiseerde tuinwijken: heel sobere, functionele woningen per vier geschakeld in een rationele rij. Daarna werd de echte tuinwijk gerealiseerd, een uitgebreide, heel organisch gevormde woonwijk met groene lanen. Op de grens tussen de eerste en de tweede wijk kwam een voorzieningencentrum met een park en de kerk. De derde bouwphase vond in het zuidelijk deel plaats en maakte de link met Waterschei. Hier zijn geen organische vormen meer, maar rechte straten en repetitieve bouwblokken. Deze wijk sluit aan op de Stalenstraat, de winkelstraat van Waterschei. De mijn van Waterschei bevindt zich in het oosten van de woonwijken, met een wat excentrisch gelegen ingang. Hier bevindt zich het Thorpark, een innovatief en groen bedrijventerrein.

Van veel recentere datum is het voetbalstadion aan de noordzijde, dat sinds de fusie van de lokale voetbalclubs tot KRC Genk de belangrijkste bovenlokale bestemming vormt van Waterschei.



Waterschei in 1939

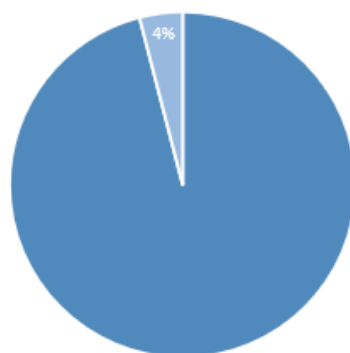


Waterschei in 2020

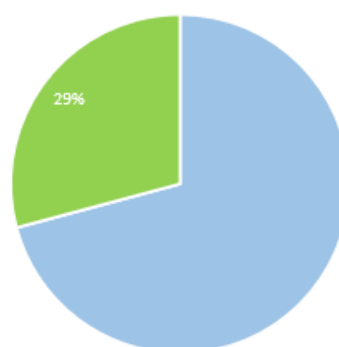


OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
20.132	101.642	5,0488	40.618
2030			
20.132	102.842	5,1084	42.550

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



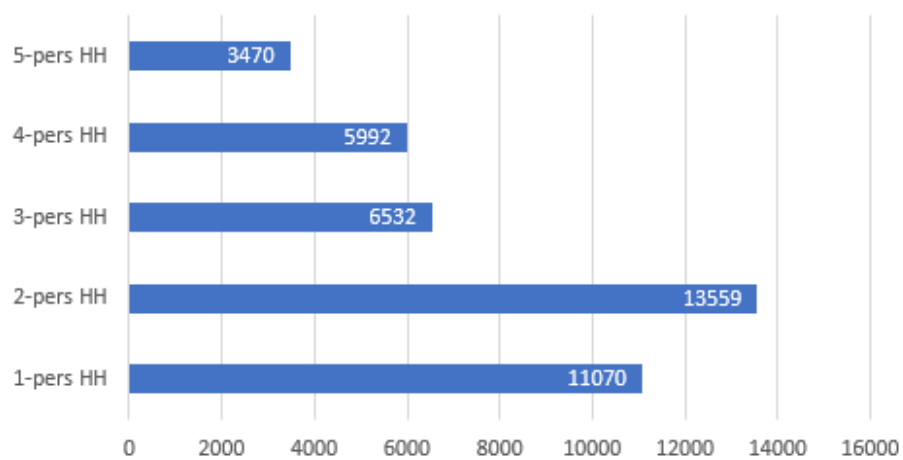
■ Ruimtebeslag in woningmarkt



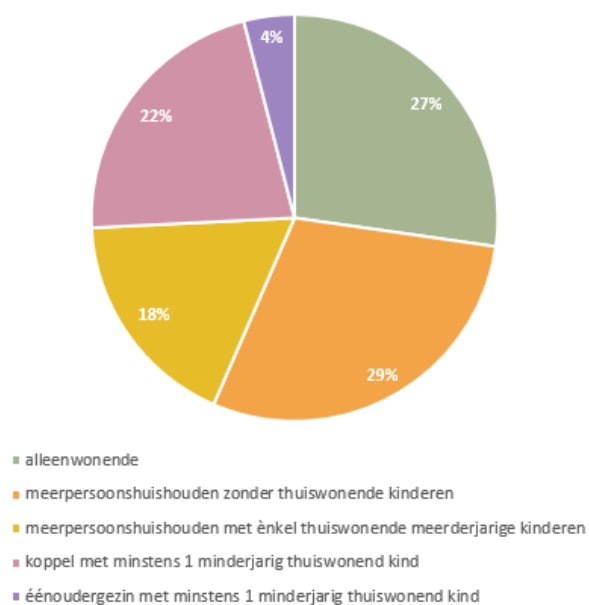
■ Groene ruimte in ruimtebeslag van woningmarkt

Huishoudens (RR 2019)

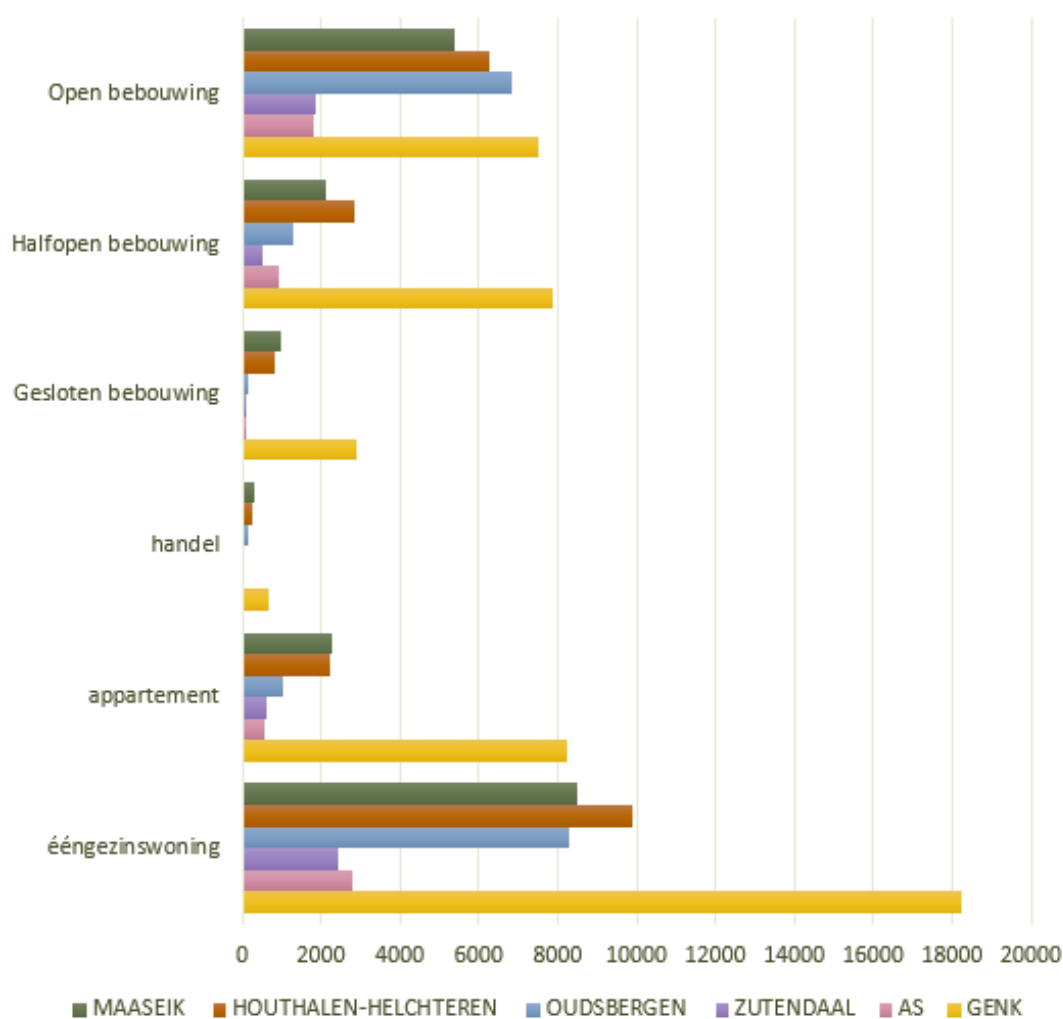
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

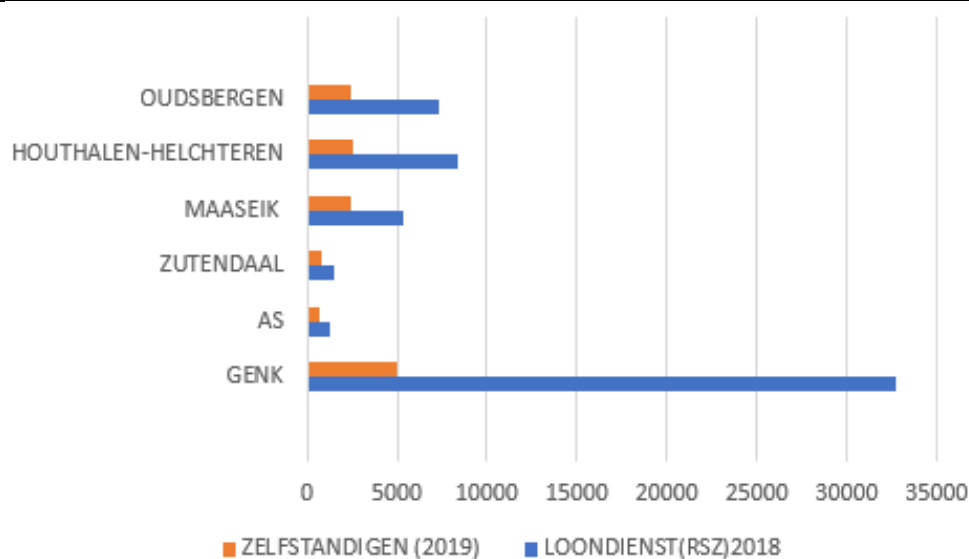


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

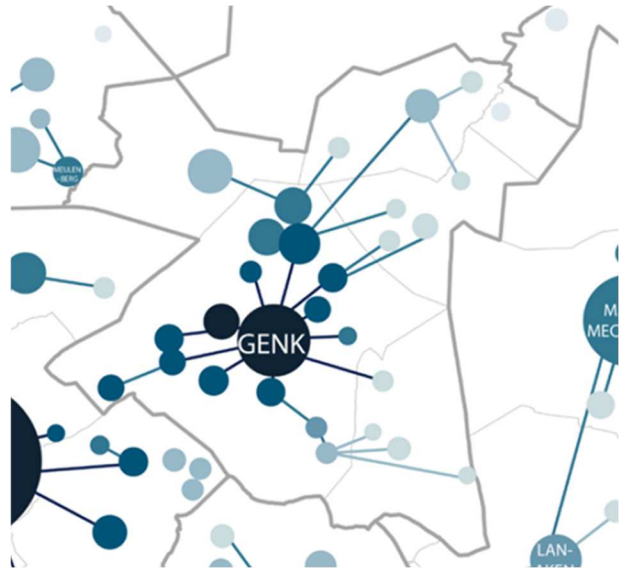
De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich, maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat haar context definieert.

De woningmarkt Midden-Limburg oost kent één centrale kern. Ter hoogte van de stad Genk is er een hele cluster aan uitstekend uitgeruste kernen.

Het netwerk van deze regio bevat een gedeelte van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.

De woningmarkt Midden-Limburg oost kent voldoende kernen met een goed uitrustingsniveau. Deze kernen bevinden zich echter grotendeels op het grondgebied van de stad Genk. De kernen Opglabbeek, As-centrum en Zutendaal-centrum vervullen een lokale hoofdfunctie binnen deze regio.

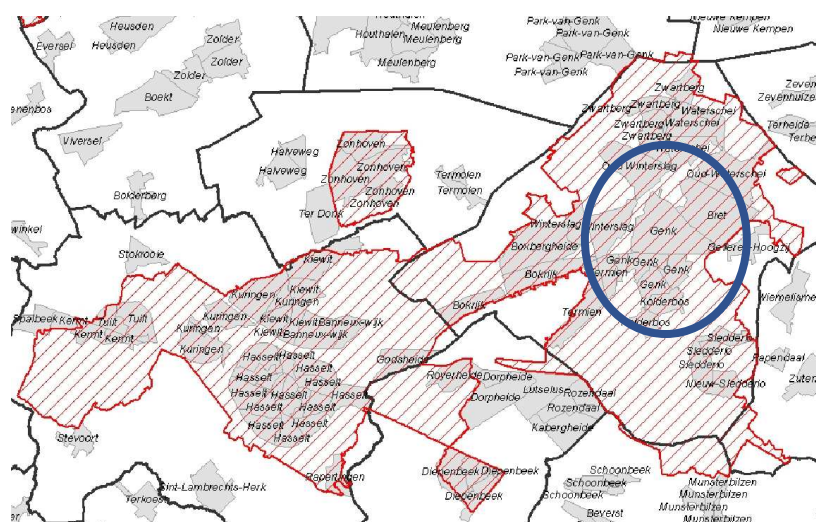
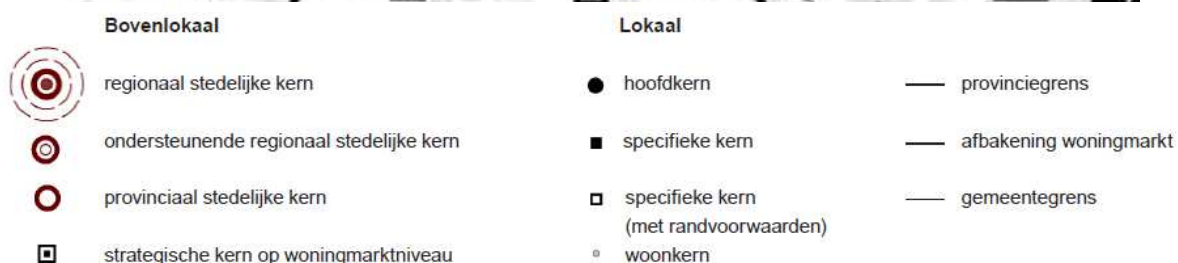
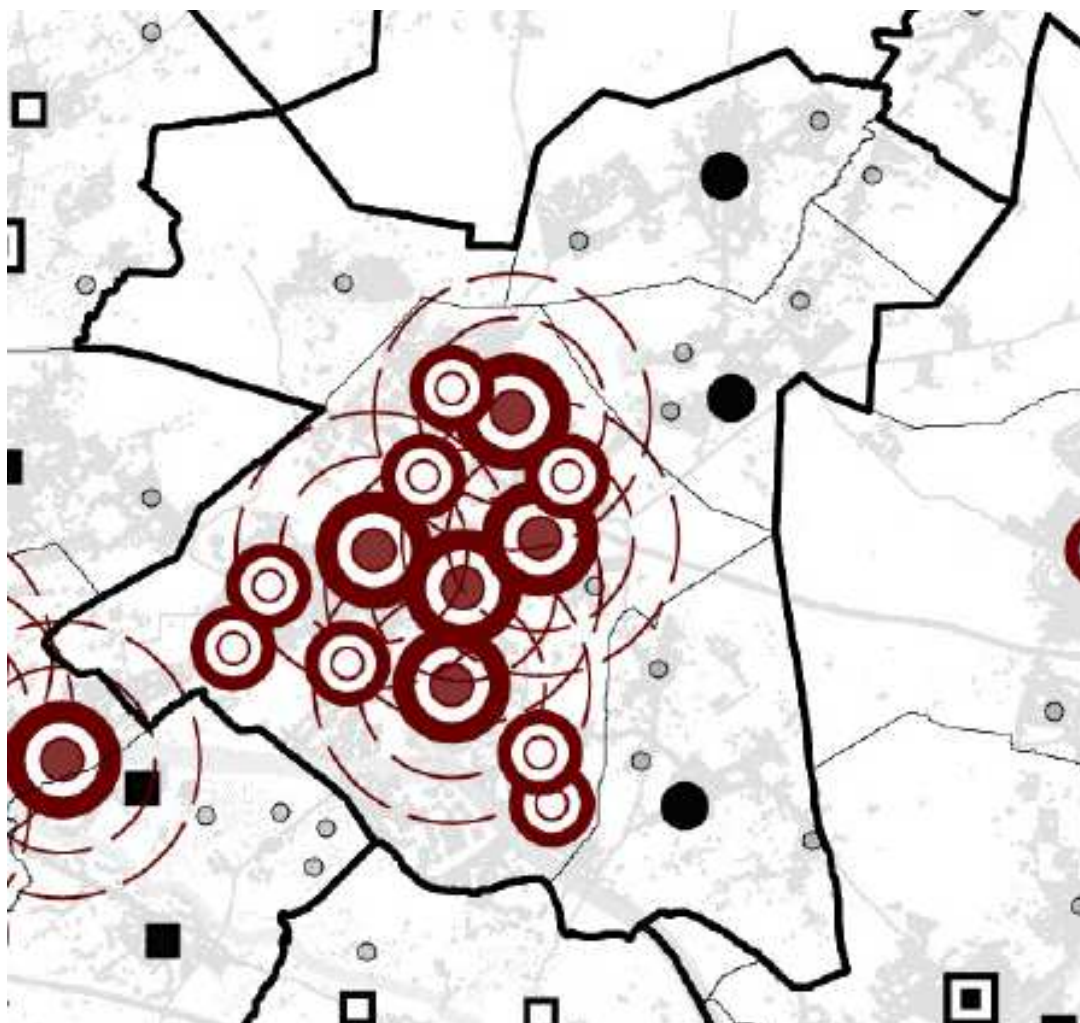
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert Oudsbergen zich in twee woningmarkten (Noord-Limburg en Midden-Limburg Oost). De gemeenten Houthalen-Helchteren en Maaseik hebben één kern binnen deze woningmarkt.



KERNTYPERING

Gemeenten As, Genk, Houthalen-Helchteren (G), Maaseik (G), Oudsbergen (G), Zutendaal

KERNTYPERING			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	Genk	Genk, Winterslag, Bret, Kolderbos, Waterschei
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	Genk	Boxbergheide Zwartberg Bokrijk Termien Oud-Winterslag Oud-Waterschei Sledderlo Nieuw-Sledderlo
		Provinciaal stedelijk kern		/
		Strategische kern op woningmarktniveau		/
LOKAAL		Hoofdkern	As Zutendaal Oudsbergen	As Zutendaal Opglabbeek
		Specifieke kern		/
		Specifieke kern met randvoorwaarden		/
		Woonkern	Genk Houthalen-Helchteren Oudsbergen As Zutendaal Maaseik	Gelieren-Hoogzij Houthalen-Oost Louwel Nieuwe Kempen Niel-bij-As Zevenhuizen Terheide Papendaal Wiemesmeer Bessemer Dorne



Figuur: afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Midden – Limburg Oost	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (10)	173	2,50%	7%
Lokale hoofdkern (3)	435	11%	17%
Ondersteunende regionaalstedelijke kern (9)	592	6%	23%
Regionaalstedelijke kern (5)	1.349	10%	53%
TOTAAL	2.539		100%

BOVENLOKALE KERNEN

REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Genk, Winterslag, Bret, Kolderbos, Waterschei

Naast Genk centrum worden de kernen die goed scoren qua kernfunctie getypeerd als regionaalstedelijke kernen. Ze liggen allen binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk (RSG).

ONDERSTEUNENDE REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Boxbergheide, Zwartberg, Bokrijk, Termien, Oud-Winterslag, Oud-Waterschei, Sledderlo, Nieuw-Sledderlo

Dit zijn de kernen die morfologisch gericht zijn naar de centrale kern van Genk. Het zijn op zichzelf functionerende kernen binnen het RSG. Bij deze ondersteunende regionaalstedelijke kernen moet een ander woonbeleid gevoerd worden dan bij de regionaalstedelijke kernen.

De zone rond de Hasseltweg met grootschalige detailhandel wordt aanzien als één geheel, horend bij Boxbergheide.

De kern Zwartberg heeft veel potentie. Het heeft een diversiteit aan wijken. Het bindende element is het Kolenspoor. Labiomista is onafscheidelijk verbonden met de wijk Zwartberg.

De kern Bokrijk functioneert als een afzonderlijke kern.

Bij de kern Termien moet een onderscheid gemaakt worden tussen de planmatig aangelegde tuinwijk die aansluit bij het centrum en de staart met verkavelingen die langs de Maten afloopt. Dit zijn twee verschillende woongebieden, van elkaar gescheiden door de spoorlijn.

LOKALE KERNEN

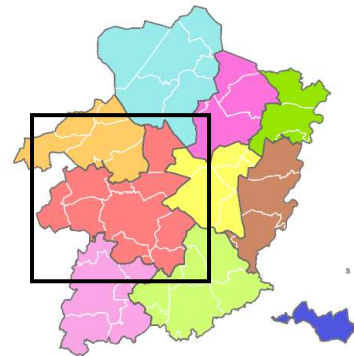
HOOFDKERNEN

As, Zutendaal, Opglabbeek

WOONKERNEN

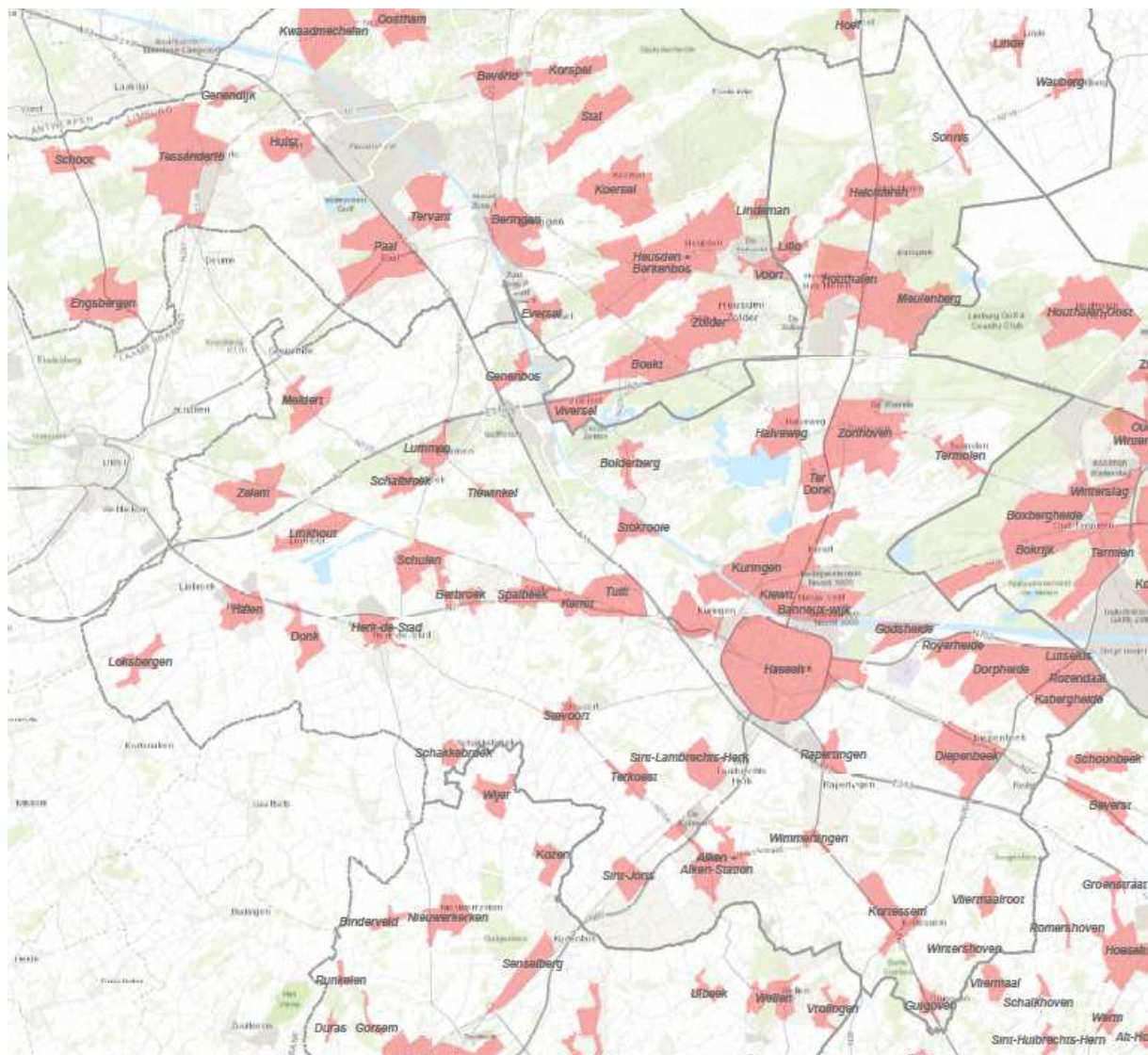
Gelieren-Hoogzij, Houthalen-Oost, Louwel, Nieuwe Kempen, Niel-bij-As, Zevenhuizen, Terheide, Papendaal, Wiemesmeer, Bessemer, Dorne

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT MIDDEN-LIMBURG WEST



SITUERING

De woningmarkt Midden-Limburg west wordt gevormd door de gemeenten Halen, Lummen, Zonhoven, Herk-de-Stad, Diepenbeek, Alken, een gedeelte van Kortessem, Houthalen-Helchteren en Heusden-Zolder en de provinciehoofdstad Hasselt. De woningmarkt situeert zich centraal (westelijk) in de provincie Limburg en grenst in het westen aan de provincie Vlaams-Brabant.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Midden-Limburg west is specifiek omwille van haar radiaal-concentrische opbouw rond één duidelijke stadskern Hasselt. De kernen in het westen hebben een eigen structuur.

Deze woningmarkt is de tweede grootste in oppervlakte (na Noordwest-Limburg) en ligt centraal in de provincie. De woningmarkt beslaat deels 3 landschapseenheden: De Wijers, Vochtig Haspengouw en de west-Limburgse beekvalleien. De belangrijkste **infrastructuren** in deze woningmarkt zijn: het Albertkanaal, de E313 en E314, de N2 (Diest-Hasselt-Maastricht), de N20 (Hasselt-Luik), de N74/N715 (Hasselt-Pelt-Eindhoven), de N75 (Hasselt-Genk), de N72 (Zonhoven-Beringen), de N80 Hasselt-Sint-Truiden) en de spoorlijnen (lijn Antwerpen - Montzen – Ruhrgebied). Het oostelijke deel behoort tot het **regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk**.

Functioneel en economisch is **Hasselt** een duidelijke **kernstad** die historisch radiaal-concentrisch is opgebouwd. De bebouwde structuur van dit gebied is sterk gekenmerkt door lintbebouwing langs de steenwegen vanuit Hasselt en de verbindingswegen. De morfologie van de bebouwing hangt sterk samen met het landschap waardoor woonomgevingen divers zijn binnen de woningmarkt.

Ten zuiden van Hasselt heeft de nederzettingsstructuur een verstedelijkte rasterstructuur. Bebouwing bevindt zich langsheen de verbindingswegen en evenwijdig aan de beekvalleien. In het noorden zijn er uitgestrekte dorpen en een aaneenschakeling van woonlinten. Hun centra zijn omgeven met residentiële woongebieden met groen karakter en lage densiteit. Ter hoogte van de landschapseenheid 'De Wijers' is er een grote verweving tussen bebouwde en natuurlijke omgeving. In het westen situeren zich de historische stadjes Halen en Herk-de-Stad. Zij hebben een duidelijke kernstructuur binnen het agrarisch landschap.

Bebouwing en open ruimten komen doorheen de hele woningmarkt verweven met elkaar voor met onder andere vijver- en heidegebieden, beekvalleien en kleine landschapselementen. De Demer ligt ten zuiden van de woningmarkt. Samen met haar noordelijke zijbeken Mangelbeek, Zwarte Beek en Grote Beek, is de Demer verweven in meer verstedelijkte gebieden.

Verschillende lijninfrastructuren hebben een impact op deze regio. Het gebied is goed ontsloten via de **autosnelwegen E313 en E314**. Het **knooppunt** van beide autosnelwegen (**klaverblad Lummen**) bevindt zich centraal in het gebied. De **Noord-Zuid verbinding** vormt een belangrijke verbinding tussen Hasselt en het noorden van Limburg, doorheen het centrum van Houthalen-Helchteren. Het **Albertkanaal**, dat de verbinding vormt tussen de haven van Antwerpen en het industriebekken van Luik, doorkruist het gebied. De industriegebieden in Lummen, Hasselt, Diepenbeek en Heusden-Zolder maken deel uit van het **Economisch Netwerk Albertkanaal**. Het ENA is een bovenlokaal ruimtelijk-economisch systeem en een industriële drager die Limburg doorkruist van Ham tot Lanaken.

Verschillende **fietssnelwegen** vertakken vanuit Hasselt: F5 (Albertkanaalroute: Hasselt-Antwerpen), F70 (Demerroute: Hasselt-Bilzen), F72 (Hasselt-Maastricht), F73 (Hasselt-Sint-Truiden), F74 (Spoorlijn 18-route: Hasselt-Pelt-Eindhoven), F701 (Hasselt-Genk), F702 (Hasselt-Corda). De F75 (Kolenspoorroute) doorkruist de woningmarkt ter hoogte van Zonhoven.

De **Universiteit Hasselt** heeft campussen in Diepenbeek en Hasselt. Binnen de woningmarkt bevinden zich verschillende innovatieve hotspots: Corda campus, Greenville en Wetenschapspark UHasselt.

Binnen het gebied zijn ook enkele zeer **belangrijke beekvalleien** aanwezig. Ter hoogte van Lummen, de depressie van Halen-Schulen, komen de Zwarte Beek, de Mangelbeek, de Demer, de Herk, de Gete en de Velp samen. Voldoende ruimte voor water blijft binnen dit deelgebied een belangrijk aandachtspunt.

Hasselt en Herk-de-Stad binnen hun historisch-morfologische context:

Hasselt

De naam Hasselt is een toponiem dat verwijst naar de plaats waar ooit een hazelarenbos stond. De site werd reeds in prehistorische en Romeinse tijden bewoond en wordt voor het eerst in 1171 in de literatuur teruggevonden. Hasselt ontstond niet langs de Demer, deze werd afgeleid om de omwalling en grachten van water te voorzien. De straten werden in een radiaal-concentrisch patroon aangelegd, waar vier poorten toegang verleenden tot de stad. De omwalling werd in de 19de eeuw neergehaald en vervangen door een promenade, gekend als de 'Groene Boulevard'. Samen met het aanstellen van Hasselt als provinciehoofdstad (1839) zorgde dit voor een groot aanzuigefect van verstedelijking. De aanleg van de spoorweg naar Brussel en het Albertkanaal waren belangrijke ontwikkelingen.

Hasselt is sterk gegroeid op relatief korte termijn, mede dankzij de goede bereikbaarheid. Binnen de kleine ring is alles nog herkenbaar. De historische gesloten bebouwing en handel bevindt zich nog in het stratenpatroon van weleer. Tussen de kleine en de grote ring is een variatie van woonwijken, schoolcampussen, bedrijvigheid en parken ontstaan. Daarbuiten hangt het wonen vooral op aan de vele invalswegen.



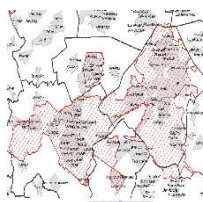
Herk-de-Stad

Herk-de-Stad wordt voor de eerste keer vermeld in het begin van de 12de eeuw. De stad heeft haar naam ontleend aan de rivier 'de Herk'. Op de Ferrariskaart kan men duidelijk het omwalde eivormige centrum met drie toegangspoorten herkennen.

De bebouwing is landschappelijk en historisch gegroeid. De bebouwingsstructuur heeft een excentrische en verspreide ontwikkeling van de woonkernen, met sterke verlinting vooral langs de invalswegen in een zacht glooiend landschap. Tussen de N2 en de spoorlijn 35 komt een dicht netwerk voor van woonlinten.

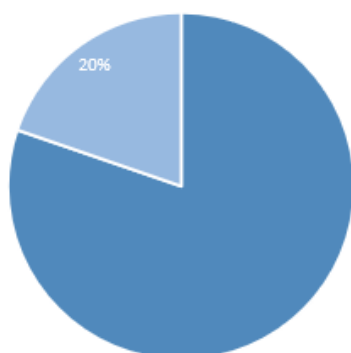
Zowel het historische centrum als de invalswegen zijn zeer herkenbaar zijn op beide kaarten. Dit is het gevolg van het fijnmazig netwerk van beekvalleien met hun overstromingsgebieden. Daardoor heeft zich weinig kernvorming en verspreide bebouwing ontwikkeld. Deze rasterstructuur heeft zich dus geënt op de structuur van de beken en heeft geleid tot grote onbebouwde gebieden omgeven door lintbebouwing.



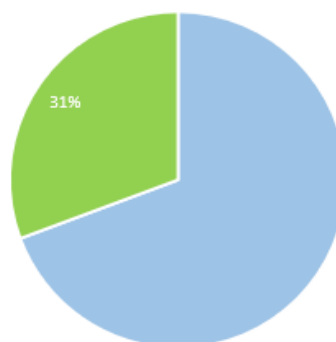


OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
43.105	199.828	4,6358	85.379
2030			
43.105	206.004	4,7791	90.629

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



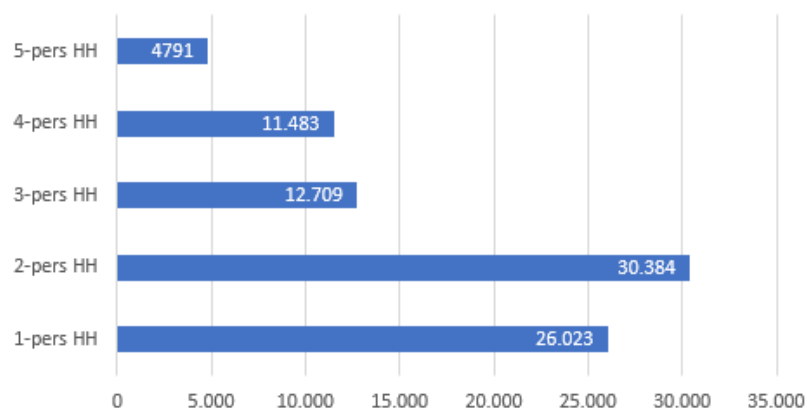
■ Ruimtebeslag in woningmarkt



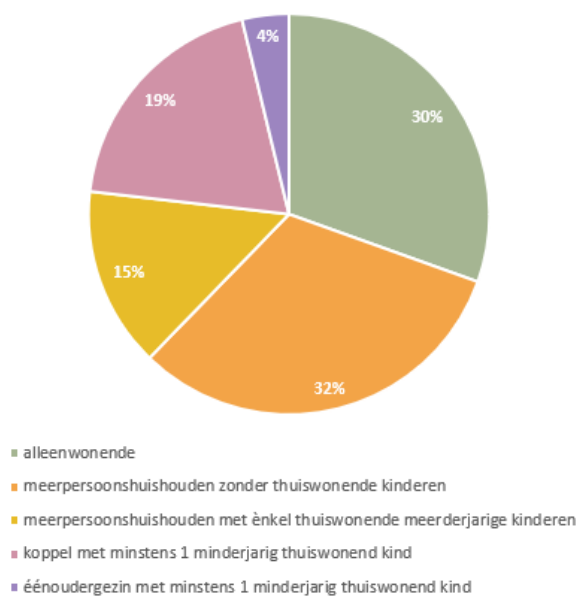
■ Groene ruimte in ruimtebeslag van woningmarkt

Huishoudens (RR 2019)

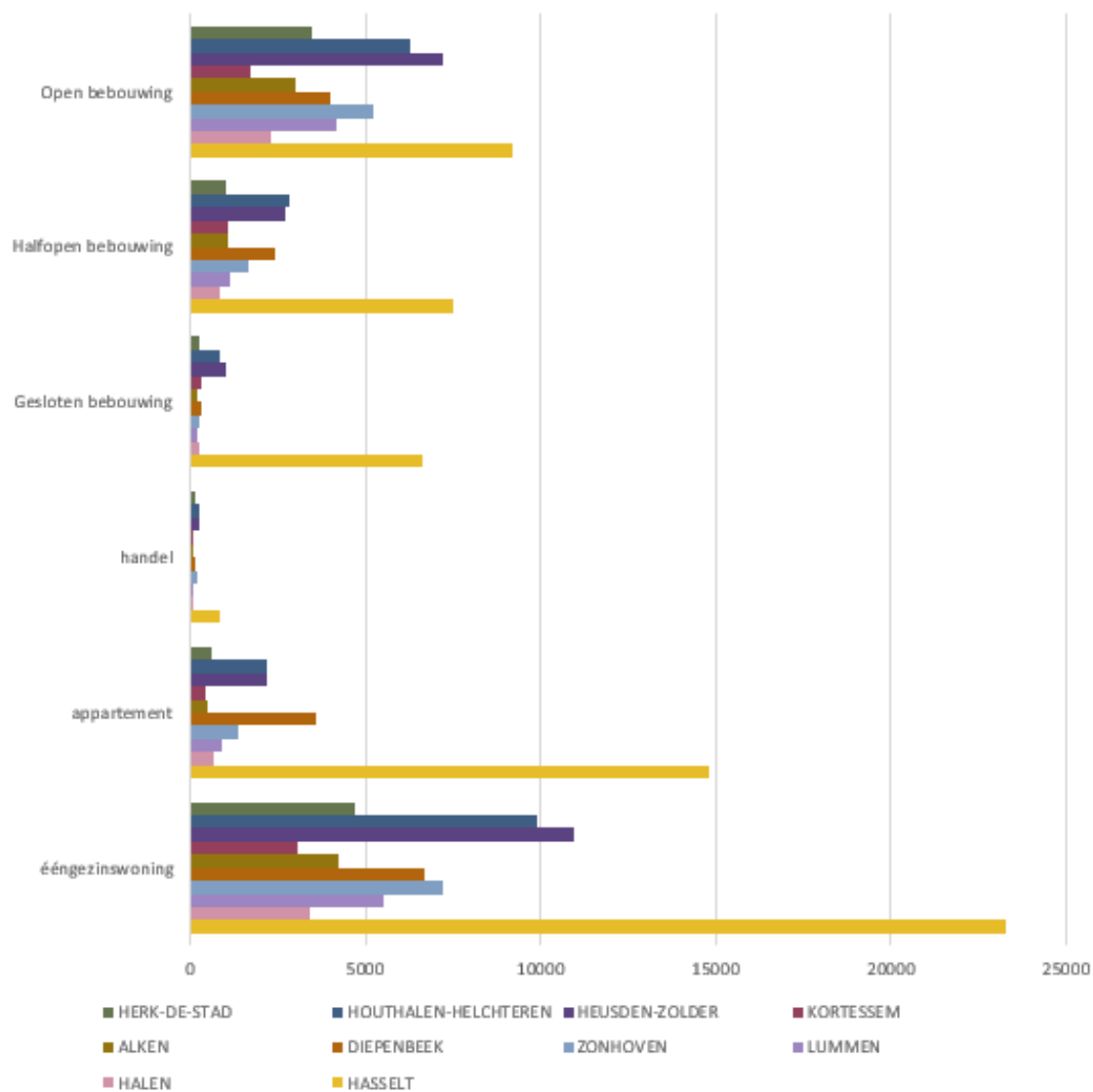
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

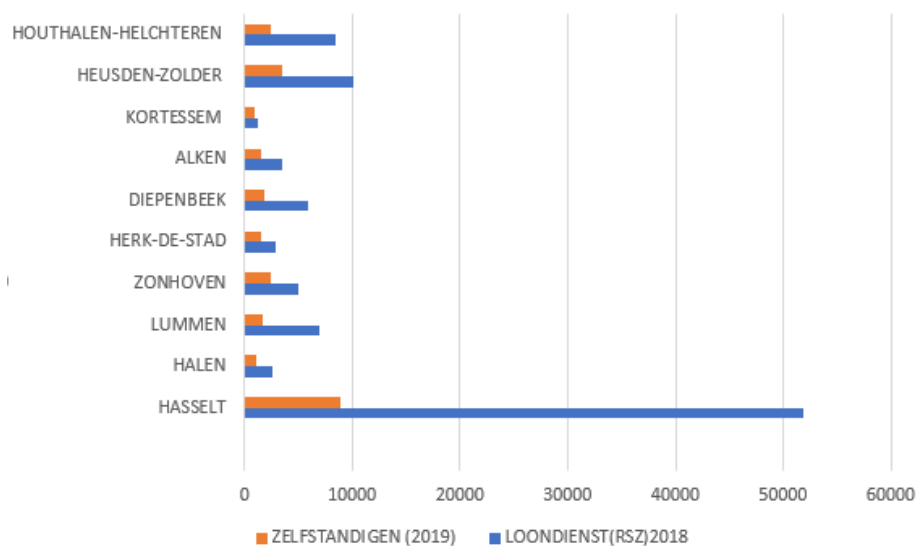


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



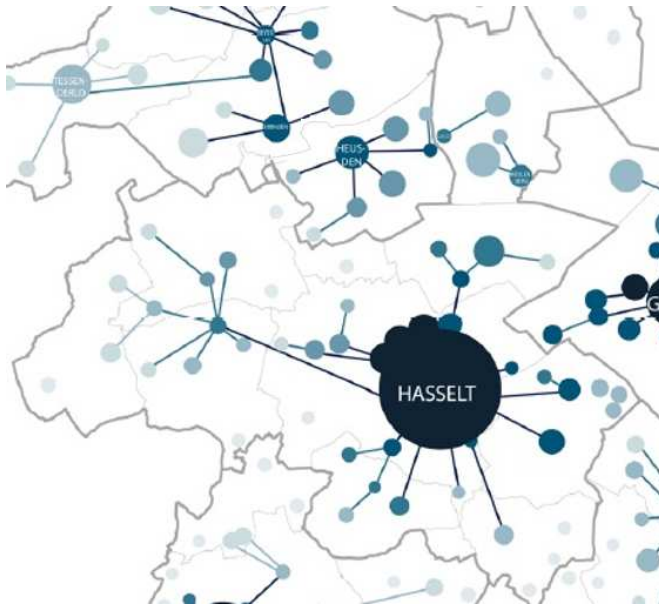
Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich, maar staan steeds in relatie tot het netwerk die haar context definieert.



De woningmarkt Midden-Limburg west heeft één centrale kern met een breed uitrustingsniveau en daarrond een hiërarchie van kernen van goed uitgerust dicht bij de kern Hasselt-centrum, naar minder uitgerust verder van Hasselt-centrum.

Het netwerk van deze regio bevat een gedeelte van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.

De woningmarkt Midden-Limburg west bevat verschillende zeer goed uitgeruste kernen ook buiten het grondgebied van Hasselt. In het westen en zuiden van de woningmarkt vinden we weinig goed uitgeruste kernen terug.

De kern Houthalen situeert zich als uitloper in het noorden in het netwerk. De kernen

Zonhoven en Diepenbeek hebben een bijzondere lokale rol in dit gebied omdat ze over een goede combinatie van kernfuncties beschikken. Daarnaast vervullen de centra van Halen, Lummen, Herk-de-Stad, Alken, Houthalen en Kortesseem een lokale hoofdfunctie binnen deze regio.

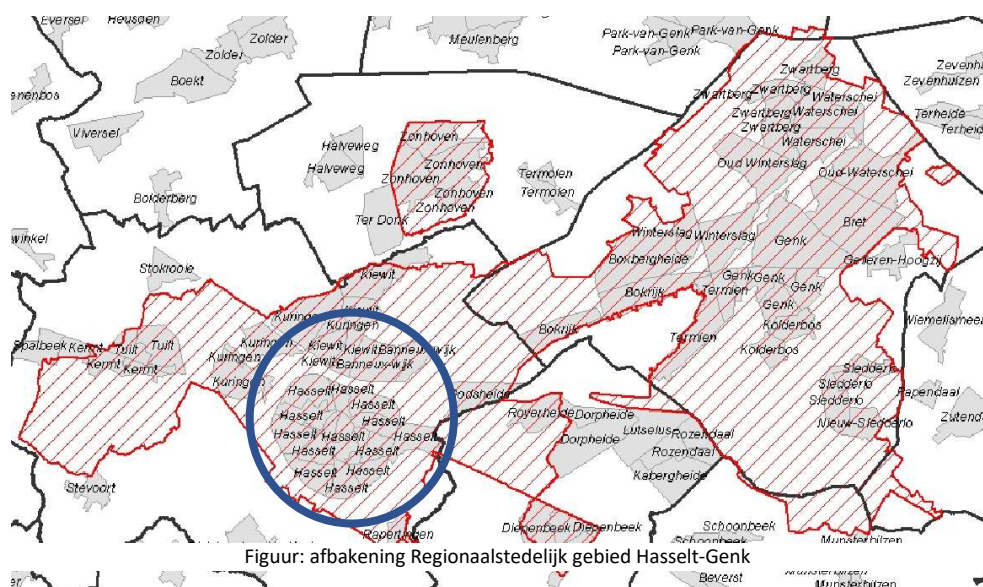
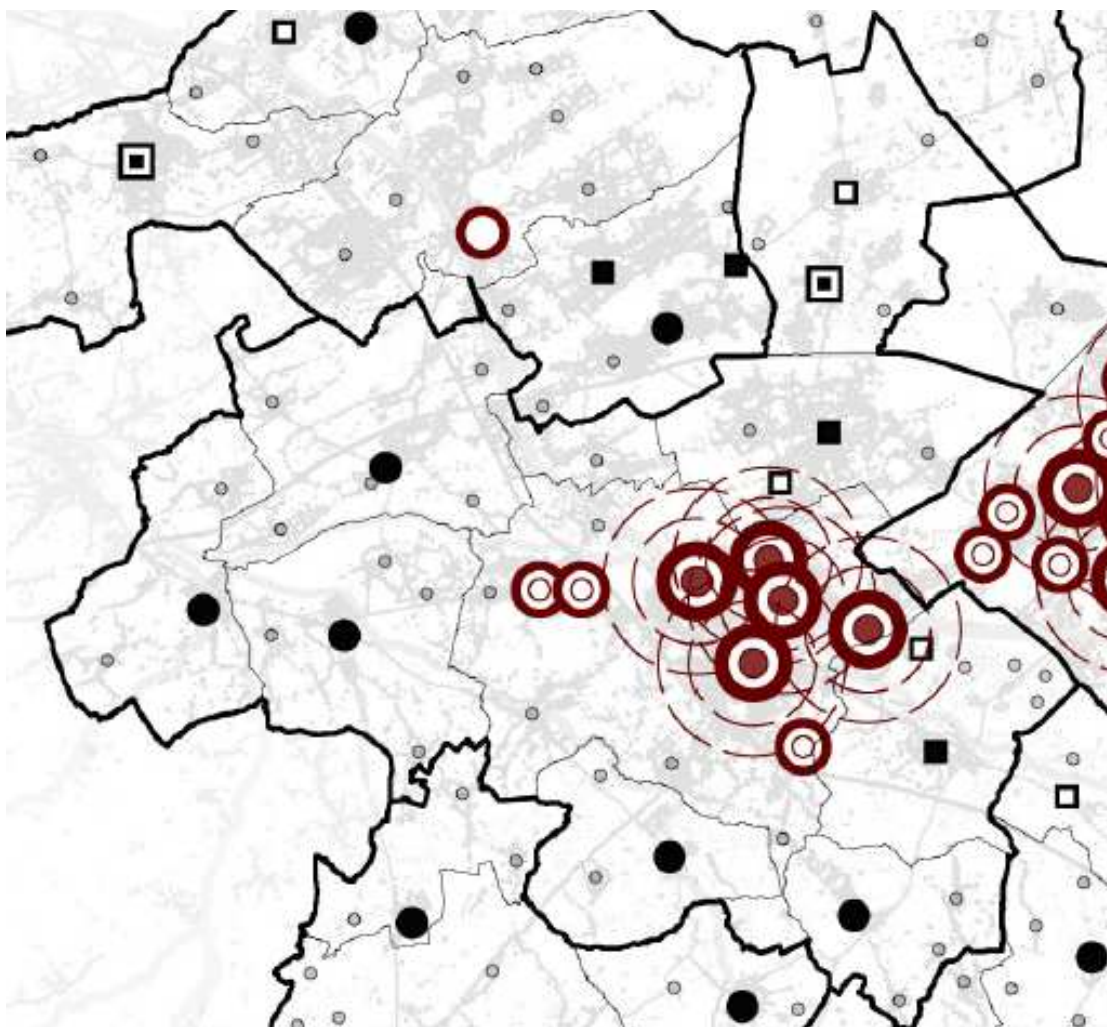
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert de gemeente Kortesseem zich in twee woningmarkten (Midden-Limburg west en Zuidoost-Limburg). De gemeente Heusden-Zolder heeft één kern die zich in deze woningmarkt situeert. De overige kernen van Heusden-Zolder bevinden zich in woningmarkt West-Limburg. De gemeente Houthalen-Helchteren heeft één kern in de woningmarkt Midden-Limburg oost. De overige kernen bevinden zich in deze woningmarkt.

KERNTYPERING

Gemeenten Alken, Diepenbeek, Halen, Hasselt, Herk-de-Stad, Heusden-Zolder(G), Houthalen-Helchteren (G), Lummen, Zonhoven

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	Hasselt	Hasselt, Kuringen, Banneux-wijk, Kiewit, Godsheide
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	Hasselt	Rapertingen, Kermt, Tuilt
		Provinciaal stedelijk kern	/	
		Strategische kern op woningmarktniveau	Houthalen-Helchteren	Houthalen
LOKAAL		Hoofdkern	Halen Lummen Herk-de-Stad Alken Kortessem	Halen Lummen Herk-de-Stad Alken Kortessem
		Specifieke kern	Zonhoven Diepenbeek	Zonhoven Diepenbeek
		Specifieke kern met randvoorwaarden	Diepenbeek Zonhoven Houthalen-Helchteren	Royerheide Ter Donk Helchteren
		Woonkern	Hasselt Halen Lummen Zonhoven Herk-de-Stad Diepenbeek Alken Kortessem Heusden-Zolder Houthalen-Helchteren	Sint-Lambrechts-Herk Stokrooie, Wimmertingen, Spalbeek, Stevoort Zelem, Loksbergen Schalbroek, Linkhout, Meldert, Genenbos, Tiewinkel Halve Weg, Termolen Schulen, Berbroek, Donk, Schakkebroek Dorpheide, Kabergheide, Lutselus, Rozendaal Terkoest, Sint-Joris Vliermaalroot, Guigoven, Wintershoven Bolderberg Lillo Meulenberg Sonnis

Op basis van de gemeentelijke input wordt Laak (Houthalen-Helchteren) in het verdere proces niet meer opgenomen. Laak is een woonlint en kan niet als aparte kern beschouwd worden.



Figuur: afbakening Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Midden – Limburg West	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (27)	357	2,50%	5%
Lokale specifieke kern met rvw (3)	181	6%	3%
Lokale specifieke kern (2)	739	15%	11%
Lokale hoofdkern (5)	730	14%	11%
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	320	10%	5%
Ondersteunende regionaalstedelijke kern (8)	618	14%	9%
Regionaalstedelijke kern (5)	3.610	16%	55%
TOTAAL	6.554		100%

BOVENLOKALE KERNEN

REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Hasselt-centrum, Kuringen, Banneux-wijk, Kiewit & Godsheide

Naast Hasselt-centrum worden de kernen die nauw aansluiten bij het centrum van Hasselt en goed scoren qua kernfunctie, getypeerd als regionaalstedelijke kernen. Ze liggen allen binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk (RSG). De kernen Godsheide en Banneux-wijk zijn specifiek omwille van hun sterke connectie met de Corda-campus.

ONDERSTEUNENDE REGIONAALSTEDELIJKE KERNEN

Rapertingen, Kermt, Tuilt

Deze kernen zijn morfologisch gericht naar een grote centrumkern. Het zijn op zichzelf functionerende kernen binnen het RSG. Dit onderscheid in kerntypering is nodig als instrument om te kunnen sturen en een ander woonbeleid te voeren dan bij de regionaalstedelijke kernen. Bij de ondersteunende regionaalstedelijke kernen moet een ander woonbeleid gevoerd worden dan bij de regionaalstedelijke kernen.

Rapertingen ligt gedeeltelijk binnen de afbakening van het RSG (ziekenhuis). Het is een heel andere kern dan de grote pool Hasselt-centrum en de kernen daarrond. Rapertingen heeft een landelijker karakter. Deze kern heeft geen vlotte verbinding met Hasselt-centrum. Het is een op zichzelf functionerende kern binnen het RSG met een goed voorzieningenniveau en een gemiddelde duurzame bereikbaarheid en tewerkstelling.

RANDVOORWAARDEN Rapertingen: Voor het gedeelte buiten de afbakening moet er een ander beleid gevoerd worden. De gemeente moet haar versterking binnen het kleinstedelijk gebied realiseren. Rapertingen heeft een ondersteunende rol binnen de afbakening. Het contingent voor Rapertingen moet voornamelijk gerealiseerd worden binnen de afbakening.

STRATEGISCHE KERNEN OP WONINGMARKTNIVEAU

Houthalen

Het stedelijk weefsel van de gemeente Houthalen-Helchteren is op Houthalen gericht. De nieuwe Noord-Zuid zal het beeld van de gemeente grondig wijzigen. Houthalen is een strategische kern op woningmarktniveau omwille van haar ligging in het kader van de Noord-Zuid, haar voorzieningenniveau, het toekomstig hoogwaardig openbaar vervoersysteem en het groeipotentieel van het bedrijventerrein Centrum-Zuid.

RANDVOORWAARDEN Houthalen: De realisatie van het hoogwaardig openbaar vervoersysteem met Houthalen als belangrijke schakel. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in het complex project Noord-Zuid Limburg (NZL). Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Houthalen over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

LOKALE KERNEN

SPECIFIEKE KERNEN

Zonhoven, Diepenbeek

De kernen Zonhoven-centrum en Diepenbeek-centrum liggen binnen de afbakening van het RSG. Ze hebben beiden een specifieke dynamiek en functie binnen de woningmarkt en liggen langsheen een fietssnelweg. Zonhoven-Centrum heeft een goed voorzieningenniveau en een gematigde duurzame bereikbaarheid. Diepenbeek-Centrum heeft een goede duurzame bereikbaarheid en een gemiddeld voorzieningen- en tewerkstellingsniveau. Er is een Spartacushalte voorzien aan Diepenbeek station.

SPECIFIEKE KERNEN MET RANDVOORWAARDEN

Royerheide, Ter Donk, Helchteren

Het toekomstige ontwikkelingspotentieel van de kern Helchteren hangt af van de scenariokeuze in het complex project NZL. Indien het verkeer op de Grote Baan gereduceerd wordt, enerzijds via een modal shift en anderzijds via een omleidings- of tunnelalternatief, worden er kansen geboden voor een transformatie van de Grote Baan als nieuwe identiteitsdrager voor de kernen Houthalen en Helchteren. Dan wordt de Grote Baan omgevormd tot groene boulevard of parklaan met een sterke verblijfskwaliteit.

RANDVOORWAARDEN Helchteren : Helchteren kan strategisch worden op lokaal niveau. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in het complex project NZL. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Helchteren over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

Ter Donk ligt buiten de afbakening van het RSG. Deze kern heeft een goede duurzame bereikbaarheid en een goed voorzieningenniveau. Het scoort lager op tewerkstellingsniveau. Ter Donk heeft vanuit ruimtelijk oogpunt morfologisch geen typisch uitgebouwde kern, maar deze kern heeft wel potentieel voor ontwikkelingen omwille van zijn ligging ten opzichte van Hasselt en de nabijheid van de Cordacampus (+/- 10 min. fietsafstand).

RANDVOORWAARDEN Ter Donk: Ter Donk vervult een rol in zijn strategische ligging ten opzichte van Hasselt en de Cordacampus. Ontwikkelingen moeten in functie van deze rol ingevuld worden en een duurzame fietsverbinding moet gegarandeerd blijven. Deze ontwikkelingen moeten geduid worden in een beleidsbeslissing. Tot zolang zal Ter Donk over 50 % van haar contingent beschikken.

De kern Royerheide ligt grotendeels binnen de afbakening van het RSG. Deze kern heeft een gemiddelde duurzame bereikbaarheid en een hoog voorzieningenniveau maar een lage tewerkstellingsscore. De kern grenst aan twee fietssnelwegen. Royerheide wordt strategisch benoemd omwille van de ligging nabij de campus Diepenbeek (Spartacushalte bij de campus).

RANDVOORWAARDEN Royerheide: Deze kern heeft nog verdichtingspotentie. In het zuidelijke deel is dat echter beperkt. Royerheide moet ontwikkelingen inzetten voor studenten en campushuisvesting. Deze ontwikkelingen moeten geduid worden in een beleidsbeslissing. Tot zolang zal Royerheide over 50 % van haar contingent beschikken.

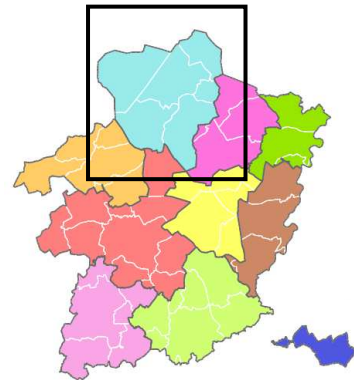
HOOFDKERNEN

Halen, Lummen, Herk-de-Stad, Alken, Kortesseem

WOONKERNEN

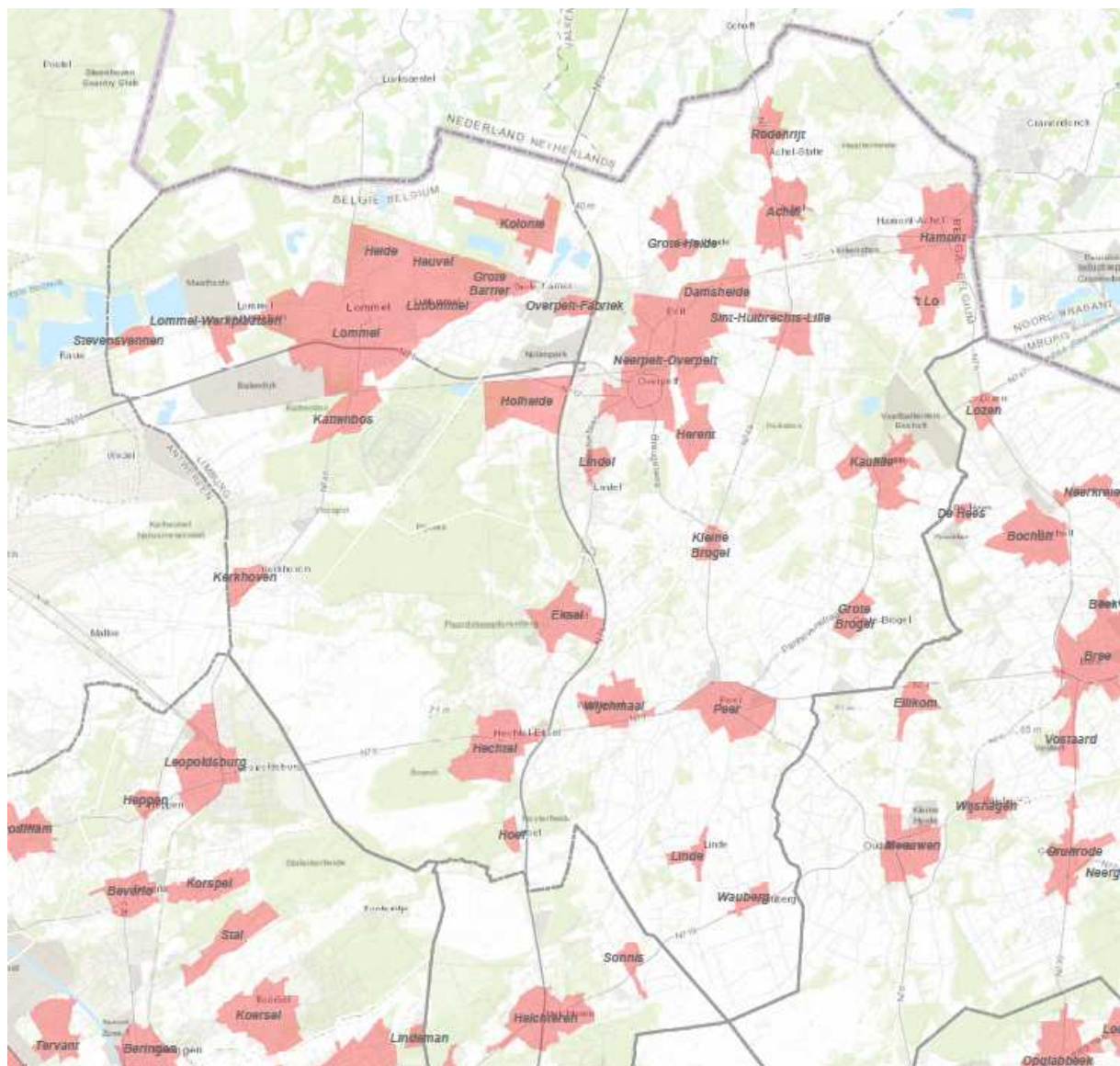
Sint-Lambrechts-Herk, Stokrooie, Wimmertingen, Spalbeek, Stevoort, Zelem, Loksbergen, Schalbroek, Linkhout, Meldert, Genenbos, Tiewinkel, Halve Weg, Termolen, Schulen, Berbroek, Donk, Schakkebroek, Dorpheide, Kabergheide, Lutselus, Rozendaal, Terkoest, Sint-Joris, Vliermaalroot, Guigoven, Wintershoven, Bolderberg, Lillo, Meulenberg, Sonnis

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT NOORDWEST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Noordwest-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Hechtel-Eksel, Lommel, Pelt, Hamont-Achel, Peer en een gedeelte van Bocholt en situeert zich in het noordwesten van de provincie. De woningmarkt grenst in het westen aan de provincie Antwerpen en in het noorden aan Nederland.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Noordwest-Limburg is specifiek omwille van zijn link met de Antwerpse Kempen en Nederland. Daarnaast wordt deze woningmarkt getekend door een duidelijke verstedelijkte en geïndustrialiseerde as tussen Lommel-Pelt (-Hamont) met daarrond een buitengebied met goed uitgeruste grotere Kempische dorpen.

Deze woningmarkt is de grootste in oppervlakte. De woningmarkt beslaat de landschapseenheid 'Noord-Limburgse bossen' en het oostelijke deel van de 'Dommel- en Warmbeekvallei'. De belangrijkste **infrastructuren** in deze woningmarkt zijn: de N71 (Geel-Lommel-Neerpelt), de N73 (Tessenderlo-Kessenich) en de N74 (Eindhoven-Hasselt). Deze verzorgen de verbinding met het autosnelwegennet en met de omliggende steden en gemeenten. Het **kanaal Bocholt-Herentals** maakt de verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart te Bocholt en het Albertkanaal in Herentals en in Kwaadmechelen (Ham).

In deze woningmarkt bevindt zich een **economische cluster rond Lommel-Pelt** langs de **Ijzeren Rijn** en het **kanaal Bocholt-Herentals**.

De waterplassen, ontstaan door ontginning, zijn mee typerende voor het verstedelijkt gebied. De stedelijke ontwikkeling heeft een groot deel van de ruimte ingenomen. Verkavelingswijken zijn er dominant. Buiten deze verstedelijkte cluster, is de bebouwing vooral verspreid met een lage dichtheid. Op het vlak van wonen kent deze regio immigratie vanuit Nederland.

De **fietssnelwegen** F71 (Ijzeren Rijn-route: Mol-Pelt-Weert), F74 (Spoorlijn 18-route: Hasselt-Pelt-Eindhoven) en F78 (Zuid-Willemsvaartroute: Pelt-Bree-Lanaken) doorkruisen de woningmarkt.

Landschappelijk is er een connectie met de Antwerpse Kempen en Nederland. De uitgestrekte **bos- en heidegebieden** maken deel uit van **Bosland** en lopen in de Antwerpse Kempen over in de Vallei van de Grote Nete en het openruimtegebied rond Postel. In het noorden sluit de regio aan op de natuurgebieden van Zuid-Nederland. Dit landschap van bos- en heidegebieden heeft relatief weinig infrastructuurbarrières en is voor grote delen vrij van bebouwing.

Noord-Limburgse Teutendorpen in hun historisch-morfologische context:

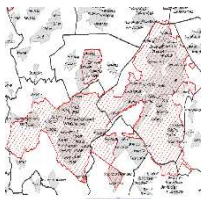
De verschillende dorpjes in het noorden van de woningmarkt hebben een specifieke historiek als Teutendorp: Lommel, Eksel, Hechtel, Overpelt, Neerpelt, Achel, Hamont, Sint Huibrechts Lille, Kaulille (en Bocholt)

Noord-Limburg was een arme streek met vooral kleinschalige landbouw en boerendorpjes en gehuchten. In tegenstelling tot Haspengouw of de Maasvallei, waren er weinig kastelen of abdijen aanwezig. De typische Kempendorpjes bestonden vaak uit lemen hoeven met strooien daken, stallen en schuren die dicht bij elkaar aan de rand van een beekvallei stonden. Centraal was er een dries of biest waar het vee 's nachts werd verzameld om het te beschermen voor diefstal of roofdieren. De kerkdorpen hadden een iets andere structuur, met de kerk centraal en daarrond een vrij cirkelvormige bebouwing. Rond het dorp, in de beekvallei, lagen de beemden en hooilanden. Deze waren te nat voor akkerbouw, maar boden een goede plek voor het vee om te grazen of hooi te oogsten. Via irrigatie door grachten en kanaaltjes probeerde men deze vruchtbare zone uit te breiden en gronden te verrijken tot vloeuweide. Andere, te natte gronden werden juist ontwaterd. De weilanden werden afgeboord met houtkanten of bomenrijen. Aan de andere, drogere kant lagen de akkers. Deze werden verrijkt met mest uit de potstal en waar vooral granen of peulvruchten werden geteeld. Hogerop volgden dan de gemeenschappelijke, 'woeste' gronden. Dit waren vooral heidegebied waar schapen en koeien konden grazen en plaggen werden gestoken om ze in de stallen te bemesten om de akkers te bevruchten.

Vanaf het begin van de 17e eeuw ontstond het fenomeen van de teuten. Dit waren rondtrekkende handelaars die in de lente, zomer en herfst door Europa trokken om hun handelswaren te verkopen: aardewerk, textiel, koperwaren, vee. Na 9 maanden rondtrekken konden ze een mooie opbrengst mee naar huis nemen die ze investeerden in mooi versierde bakstenen huizen. Er bestaat voor deze Teutenhuizen geen vaste stijl of architectuur, maar er zijn ruwweg twee types te onderscheiden: de agrarische woning en de stedelijke burgerwoning. De teutenhuizen zijn veel rijker versierd dan de typische Kempische huizen uit die tijd. Daardoor onderscheiden ze zich van hun omgeving. Vaak zitten er buitenlandse stijlkenmerken in verwerkt. Teutenwoningen zijn in veel Noord-Limburgse dorpen terug te vinden, maar de meeste staan in Hamont, Sint-Huibrechts-Lille, Eksel, Hechtel, Bocholt, Lommel en Pelt.

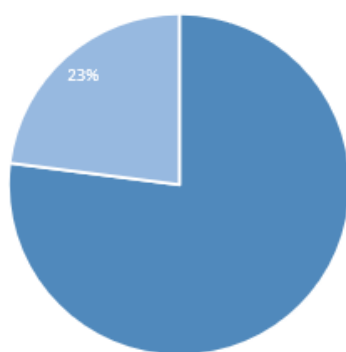
Van de typische opbouw van het agrarische Kempendorp is vandaag nog maar weinig terug te vinden. Van de teutenhuizen hebben er wel veel overleefd en ze verrijken tot op vandaag het straatbeeld in veel dorpskernen. Om van een echte historisch-morfologische eenheid te spreken is dit eigenlijk net iets te weinig, maar de verschillende dorpen delen een gezamenlijk verleden en identiteit.

De Teuten zijn tot op vandaag een symbool voor een grenzeloos en moedig Noord-Limburg, waar de moeilijke omstandigheden de mensen aanzetten tot creativiteit en samenwerking. De huizen zijn daarvan een getuige, maar die identiteit zit vooral vervat in de gedeelde verhalen, opgeslagen in het gemeenschappelijke geheugen van de families en nazaten.

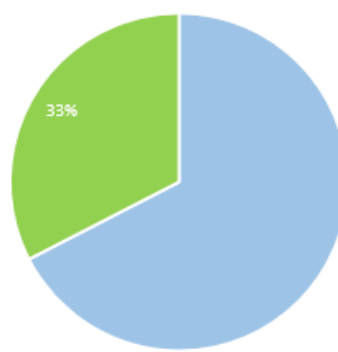


OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
40.615	114.401	2,8167	47.347
2030			
40.615	116.576	2,8702	49.882

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



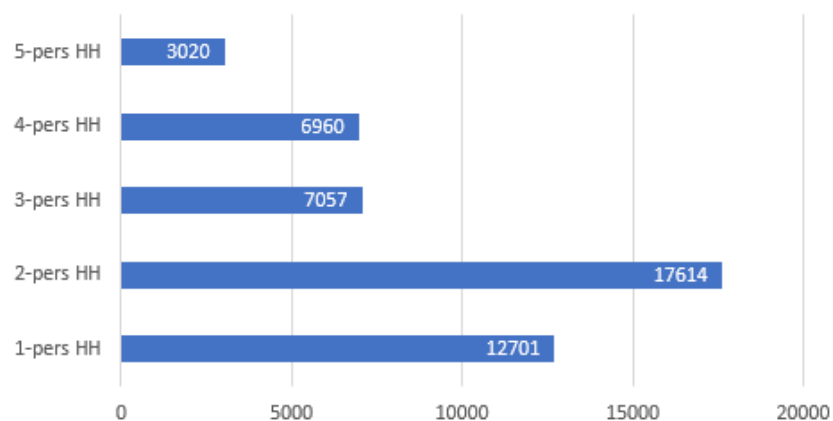
■ Ruimtebeslag in woningmarkt



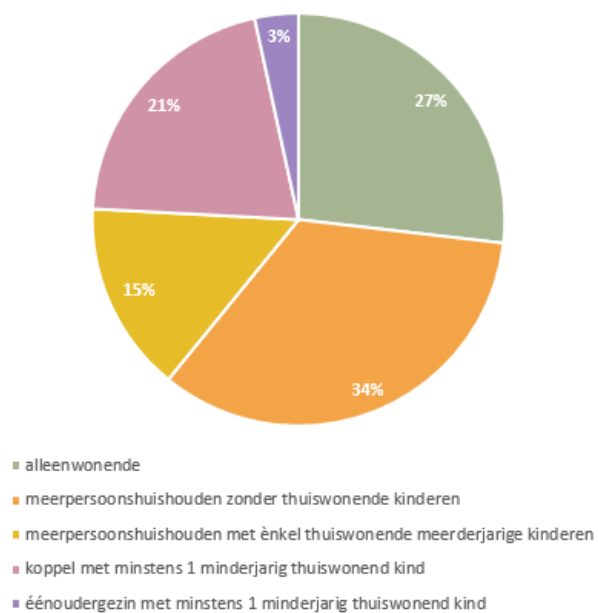
■ Groene ruimte in ruimtebeslag van woningmarkt

Huishoudens (RR 2019)

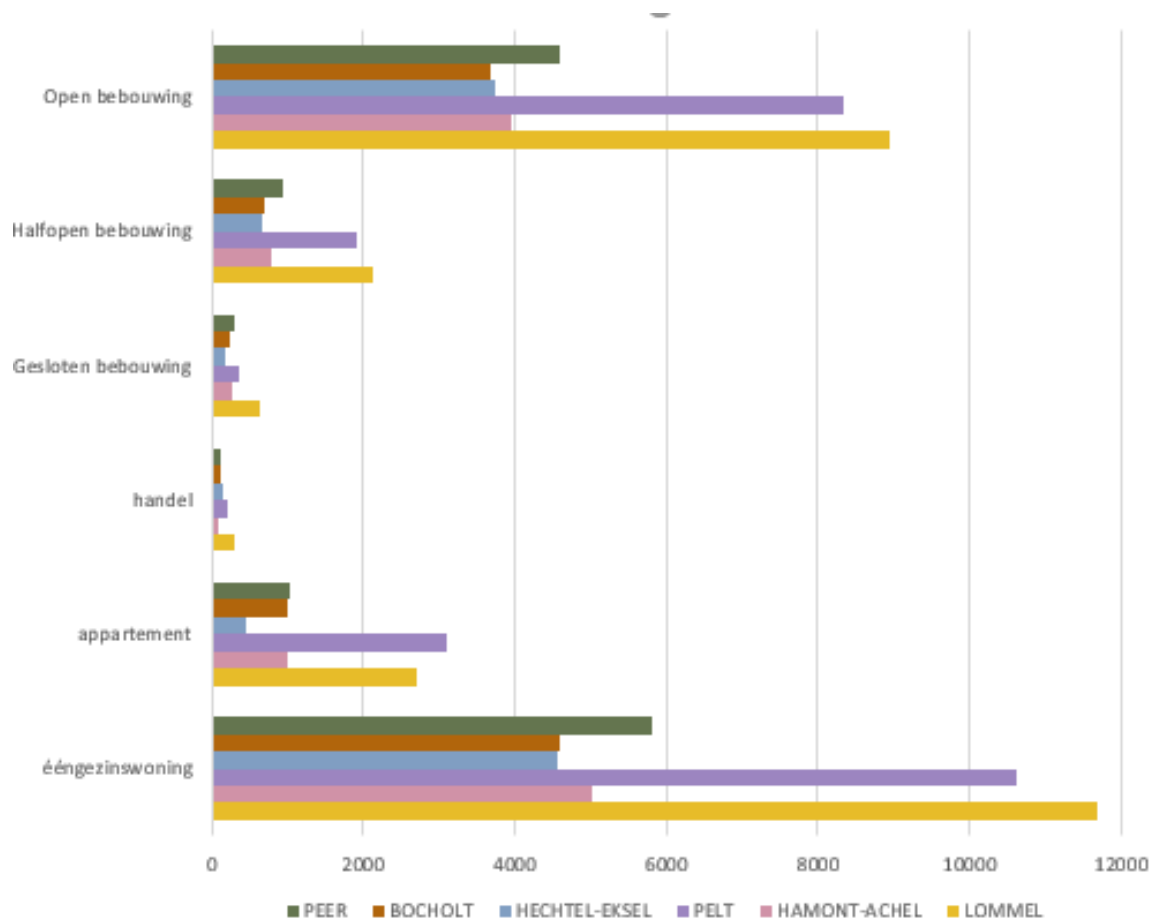
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

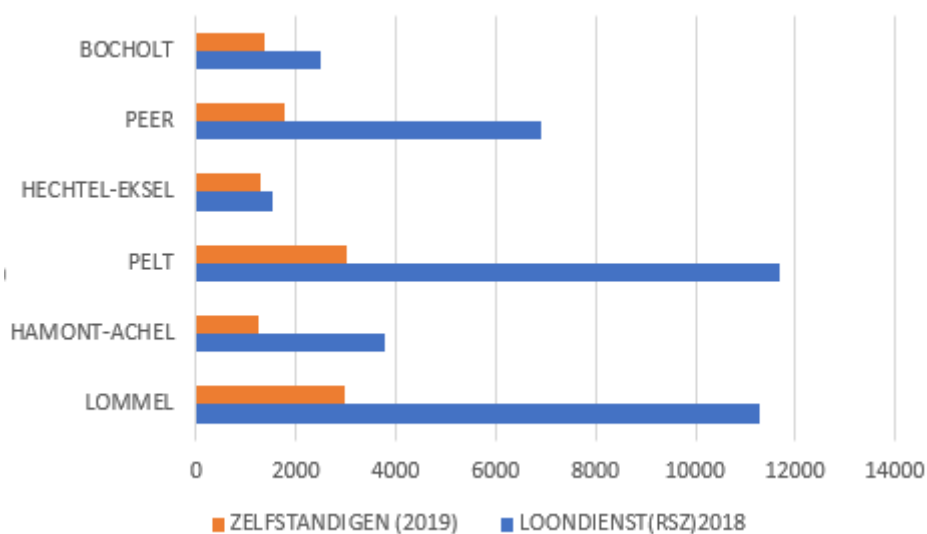


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENST(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498





De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich, maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat haar context definieert.

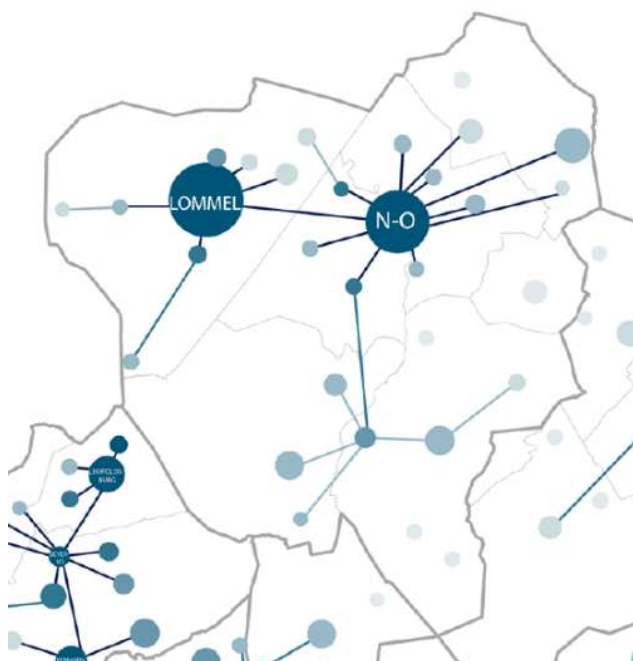
De woningmarkt Noordwest-Limburg heeft twee centrale kernen waarvan de kleinere kernen in het hinterland afhankelijk zijn.

Binnen deze regio omvat het netwerk twee kleinstedelijke gebieden, namelijk Lommel en Pelt.

De woningmarkt Noordwest-Limburg kent twee kernen die een centrale rol opnemen: Lommel-Centrum en Neerpelt-Overpelt-centrum. Deze situeren zich in het Noorden van de woningmarkt. Het zuidelijk gedeelte van deze woningmarkt bevat nauwelijks goed uitgeruste kernen.

Peer-centrum, Hamont en Hechtel hebben een behoorlijk uitrustingsniveau en vervullen een lokale hoofdfunctie binnen deze regio.

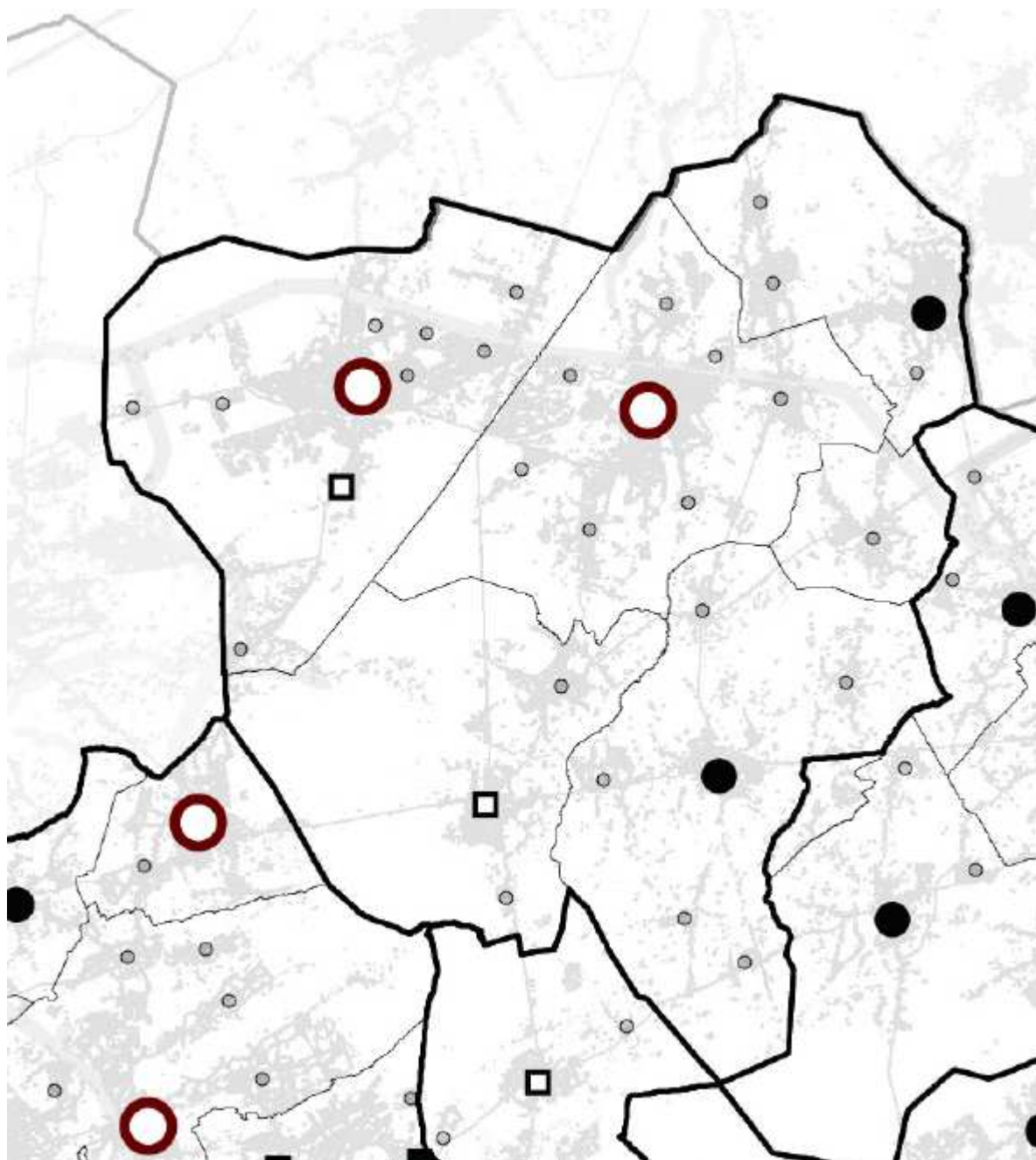
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen zo heeft de gemeente Bocholt één kern in deze woningmarkt, de overige kernen hebben meer binding met de woningmarkt Noord-Limburg.



KERNTYPERING

Gemeenten Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Bocholt (G), Lommel, Peer, Pelt

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Lommel Pelt	Lommel-centrum Overpelt-centrum Neerpelt-centrum
		Strategische kern op woningmarktniveau	/	
LOKAAL		Hoofdkern	Hamont-Achel Peer	Hamont Peer
		Specifieke kern	/	
		Specifieke kern met randvoorwaarden	Lommel Hechtel-Eksel	Kattenbos Hechtel
		Woonkern	Lommel Hamont-Achel Hechtel-Eksel Pelt Peer Bocholt	Heide, Kerkhoven, Lommel-Werkplaatsen, Grote Barrier, Heuvel, Kolonie, Lutlommel en Stevensvennen Achel, 't Lo en Rodenrijt Eksel en Hoef Lindel, Overpelt-fabriek, Damsheide, Grote Heide, Herent, Sint-Huibrechts-Lille en Holheide Wijchmaal, Grote Brogel, Kleine Brogel, Linde en Wauberg Kaulille



Bovenlokaal		Lokaal			
	regionaal stedelijke kern		hoofdkern		provinciegrens
	ondersteunende regionaal stedelijke kern		specifieke kern		afbakening woningmarkt
	provinciaal stedelijke kern		specifieke kern (met randvoorwaarden)		gemeentegrens
	strategische kern op woningmarktniveau		woonkern		

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Noordwest – Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (26)	303	2%	9%
Lokale specifieke kern met rvw (2)	353	13,50%	11%
Lokale hoofdkern (2)	339	7%	10%
Provinciaal stedelijke kern (2)	2.234	17%	69%
TOTAAL	3.230		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Lommel-Centrum: Kleinstedelijk gebied

Overpelt-centrum en Neerpelt-centrum: Kleinstedelijk gebied

LOKALE KERNEN

SPECIFIEKE KERNEN MET RANDVOORWAARDEN

Kattenbos, Hechtel

De kern Kattenbos is strategisch voor het gedeelte dat binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied ligt. Deze kern heeft een hoge duurzame bereikbaarheid en een gemiddeld voorzieningenniveau. Kattenbos ligt ten zuiden van het centrum van Lommel. Het gedeelte binnen de afbakening van het KSG is meegenomen omwille van zijn stationsomgeving. Het gedeelte dat buiten de afbakening ligt is wel randstedelijk, maar is niet aangewezen om als een aparte kern te ontwikkelen.

RANDVOORWAARDEN Kattenbos: De kern Kattenbos is enkel strategisch voor het gedeelte binnen de afbakening. Het gedeelte waar centrumontwikkeling aangewezen is, ligt rond het station als 'horende' bij de kern Lommel en binnen de afbakening. Het is niet de bedoeling om heel Kattenbos te ontwikkelen. De versterking moet binnen de afbakening van het KSG liggen. Voor het gedeelte buiten de afbakening moet er een ander beleid gevoerd worden. De stad moet de duurzame bereikbaarheid naar Lommel-centrum waarborgen en dat kan enkel via de kern Kattenbos. De ontwikkelingen worden geconcentreerd rond het station en de verbinding naar het centrum als te realiseren is. Het contingent voor Kattenbos moet voornamelijk gerealiseerd worden binnen de afbakening.

De kern Hechtel heeft een gemiddelde score wat betreft voorzieningenniveau en duurzame bereikbaarheid. Het toekomstig ontwikkelingspotentieel van de kern Hechtel hangt af van het complex project NZL.

RANDVOORWAARDEN Hechtel: Deze kern kan strategisch worden op lokaal niveau en extra ontwikkelingsmogelijkheden krijgen in functie van de Noord-Zuidverbinding. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in het complex project NZL. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Hechtel een hoofdkern blijven en over 75% van haar contingent beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

HOOFDKERNEN

Hamont, Peer

WOONKERNEN

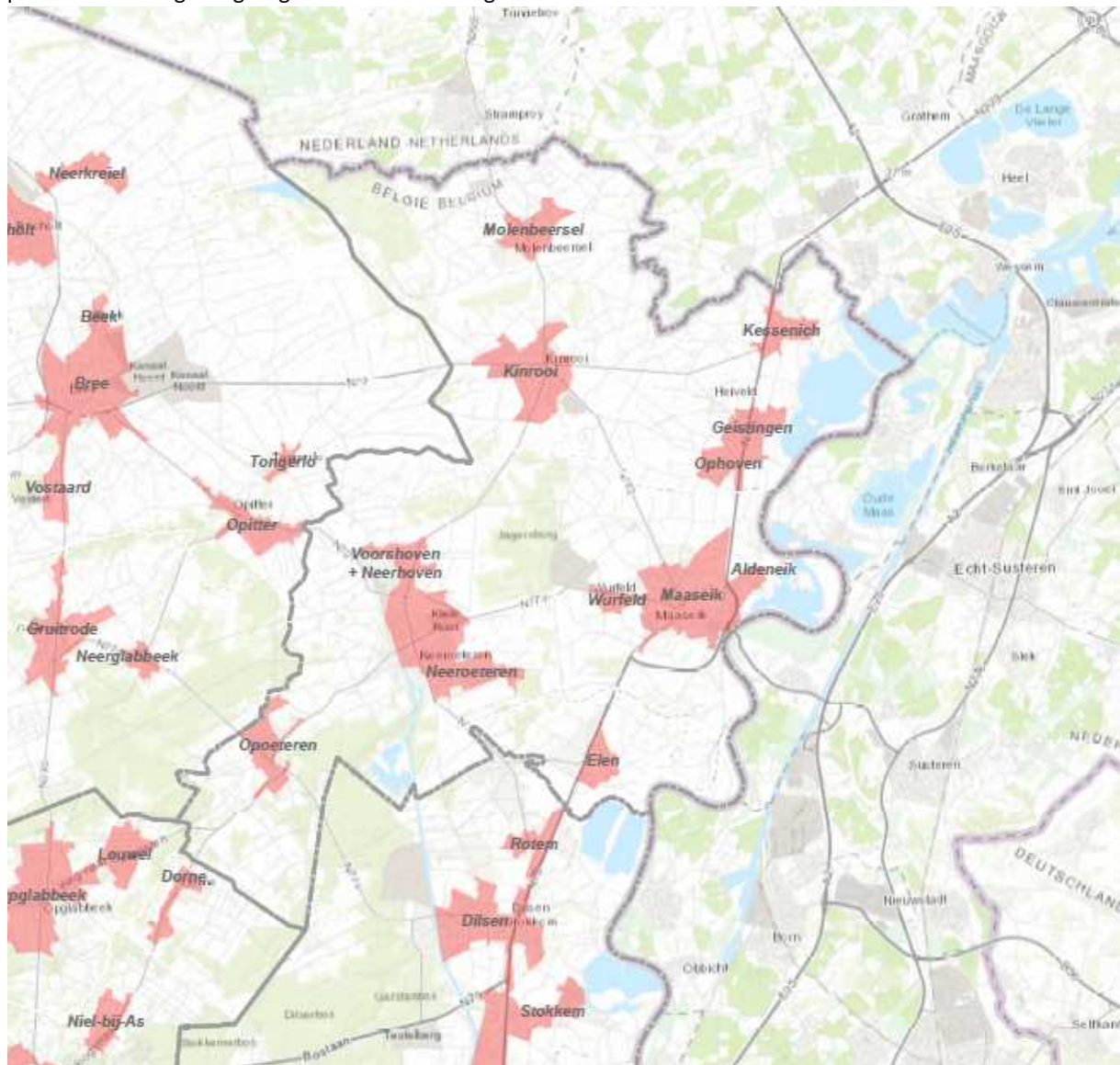
Heide, Kerkhoven, Lommel-Werkplaatsen, Grote Barrier, Heuvel, Kolonie, Lutlommel, Stevensvennen, Achel, 't Lo, Rodenrijt, Eksel, Hoef, Lindel, Overpelt-fabriek, Damsheide, Grote Heide, Herent, Sint-Huibrechts-Lille, Holheide, Wijchmaal, Grote Brogel, Kleine Brogel, Linde, Wauberg, Kaulille.

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT NOORDOOST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Noordoost-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Kinrooi, Maaseik (m.u.v. de kern Dorne) en een gedeelte van Dilsen-Stokkem. Deze regio situeert zich in het noordoostelijk gedeelte van de provincie Limburg en ligt tegen de Nederlandse grens.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



Deze woningmarkt is specifiek omwille van de aanwezigheid van de Maas als drager van stedelijke ontwikkelingen en de relatie met Nederland

De woningmarkt grenst in het noorden en oosten aan Nederland. Deze woningmarkt is eerder beperkt in oppervlakte, maar beslaat wel deels 4 verschillende landschapseenheden: het noordelijk deel van de 'Maasvallei', het oostelijk deel van 'Kempen-Broek', het noordelijk deel van 'Hoge Kempen' en een klein deel van 'Dommel- en Warmbeekvallei'. Al deze landschapseenheden komen samen ter hoogte van de kernen Neeroeteren en Voorshoven-Neerhoven. Daar doorsnijdt ook de **Zuid-Willemsvaart** de woningmarkt. Op het vlak van wonen kent deze regio immigratie vanuit Nederland.

De belangrijkste **infrastructuren** binnen deze woningmarkt zijn: de N78 (Lanaken-Maaseik), de N73 (Kinrooi-Bree-Leopoldsburg) en de Zuid-Willemsvaart. De **N78** is een belangrijke lineaire as die nagenoeg volledig ingenomen is door de lintbebouwing.

De **fietssnelwegen** F751 (Maaseik-As) en F78 (Zuid-Willemsvaartroute: Pelt-Bree-Lanaken) situeren zich in het zuidelijk deel van de woningmarkt.

Binnen de woningmarkt zijn de **Maas**, het ontginningslandschap, de aanliggende grote plassen en haar vallei sterk bepalend. De kernen Kessenich, Geistingen, Ophoven, Aldeneik, Heppeneert en Elen behoren tot het **snoer van Maasdorpen** dat zich in de woningmarkt Oost-Limburg langs de Maas verderzet. Het zijn kleine kernen binnen een landbouwlandschap, met een toeristische aantrekkingskracht. De historische stad **Maaseik** maakt deel uit van dit snoer. Haar kern heeft nog veel bouwkundig erfgoed en het historische stratenpatroon is nog steeds duidelijk leesbaar. Ten noorden van Maaseik, ter hoogte van Kinrooi, kenmerkt het landschap zich vooral met uitgestrekte landbouw dorpen binnen een ruim agrarisch gebied voor vee- en groenteteelt.

De **Maas en haar vallei** vormt met haar terrassenlandschap een belangrijke landschappelijke structuur. De Maas zelf vormt de basis voor de hoogdynamische natuur. Er is veel riviertoerisme en recreatief medegebruik van de open ruimte in de Maasvallei. Er is een hoge variatie aan milieus met droge grindbanken, zandige stukken en lemige afzettingen. Door landschapsherstel en natuurontwikkeling werden de uiterwaarden verlaagd, dijken verwijderd, oude Maasarmen en grindplassen terug aangesloten op de rivier.

In Kinrooi bevindt zich de incubator Agropolis als hotspot rond innovatie in landbouwonwikkeling.

Ter hoogte van Opoeteren komt de **Bosbeek** de woningmarkt binnen. Deze ontspringt op het Kempens Plateau en mondt uit in de Maas. Het gebied heeft een afwisselend landschap met een reliëfrijke beekvallei.

Noordoost-Limburgse Maasdorpen in hun historisch-morfologische context:

De Maasvallei wordt gekenmerkt door een snoer van Maasdorpen: kleine dorpen langs de rivier, die vandaag de dag bovendien op toeristisch vlak een grote aantrekkingskracht hebben. Het gaat onder meer over Kessenich en Aldeneik uit deze woningmarkt.

De Maasdorpen ontstonden na de Romeinse tijd als nederzettingen van Franken op de Maasoever. De alluviale vlakte naast de Maas bestond uit vruchtbare gronden. Op de beste plaatsen vestigden zich landbouwers, die er akkers en velden exploiteerden. De dorpen hadden een typische plattegrond. De kerk lag vlak bij de Maas. De dorpsstraat liep van noord naar zuid, parallel met de Maas of met een oude bedding ervan. Deze straat liep naar het landbouwgebied langs de rivier. De vruchtbaarste gronden werden als akkergrond gebruikt. Deze lagen achter de dijken en overstroonden zelden. De overige gronden waren weidegronden. De stroken vlak aan de Maas en in de uiterwaarden waren en zijn nu nog hooiland. Dwars op de dorpsstraat liep een straat oost-west, naar de Romeinse weg die noord-zuid liep - in grote lijnen de huidige N78 - en de daarachter

gelegen heidegronden op het middenterras. Op de heide bevonden zich de gemene gronden, waar het vee graasde.

De Maas heeft zijn bedding tot aan de indijkingen vanaf midden 18e eeuw en het aanleggen van parallelle kanalen in de 19e en 20e eeuw altijd verplaatst, vooral in oostelijke richting. Daardoor zijn er allerlei Maasarmen ontstaan en is de kern van de Maasdorpen zo'n twee kilometers verwijderd geraakt van de Maas zelf.

Door de aanleg van de steenweg en de ontginning van de heidegronden in de loop van de tweede helft van de 19de eeuw begonnen mensen zich meer naar het westen te vestigen. Daardoor verlegden zij de dorpscentra.

De Maasdorpen waren over het algemeen tot ver in de 20e eeuw landbouwgemeenschappen, die leefden van kleinschalige landbouw. Die landbouw was evenzeer afhankelijk van de vruchtbare gronden in de Maasvlakte als van de heidegronden meer naar het westen. Pas met de ontginningen van de heide in de 19e eeuw en de mechanisering van de landbouw in de 20e eeuw veranderde deze synergie en kregen de dorpen een ander uitzicht. Veel traditionele kleine hoeves verdwenen of werden aangepast aan de eisen van de moderne landbouw, de overschakeling van gemengd bedrijf naar veeteelt en ook op e voormalige heidegronden was nu landbouw mogelijk.

Vandaag dragen de Maasdorpen mee tot de toeristische aantrekkelijkheid van de Maasvallei.

Maaseik in zijn historisch-morfologische context (Dietse steden):

Maaseik is een historische stad aan een buitenbocht van de Maas. De geschiedenis van het huidige Maaseik begint bij de abdij van Aldeneik, waar omstreeks 700 een klooster wordt gesticht.

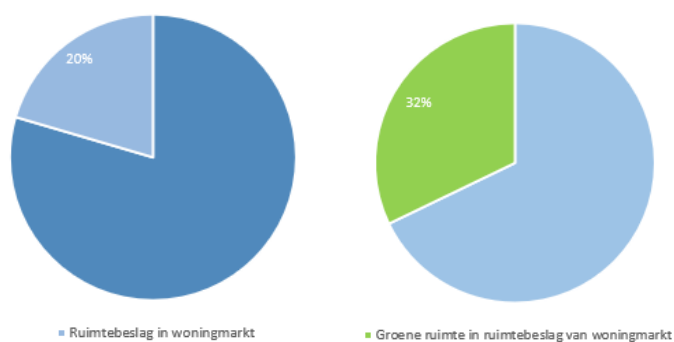
De kern van het huidige centrum wordt omsloten door een in de 13de eeuw aangelegde stadswal. Hiervan zijn nog steeds resten terug te vinden, in het bijzonder ten zuiden en ten oosten van de kern. Het overige deel van de omwalling is te herkennen aan het concentrische stratenpatroon. De kerk van Maaseik ligt nog steeds op dezelfde plaats, evenals de vierkante markt. Het stratenpatroon binnen de omwalling is slechts weinig veranderd. Het historisch centrum heeft een hoge dichtheid en getuigt van een zekere stedelijkheid. Een gemengd woongebied en een grote woonwijk omringen de historische kern. Het valt op dat Maaseik voornamelijk in noord-westelijke richting is geëxpandeerd, weg van de Maas. De Bosbeek die ten noorden van de historische kern stroomt, is duidelijk herkenbaar aanwezig in de stad. Vanuit de kleine ring vertrekken steenwegen die Maaseik radiaal verbinden met grotere dorpen. De ringweg (N78) scheidt het stadscentrum van Maaseik van zijn ontstaansbronnen Aldeneik en de Maas af. Lintbebouwing benadrukt de overige weginfrastructuur.





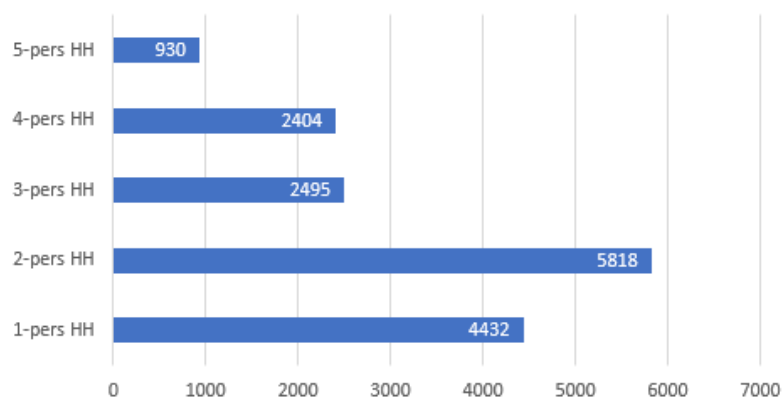
OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
13.448	38.444	2,8587	16.079
2030			
13.448	38.421	2,8570	16.656

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)

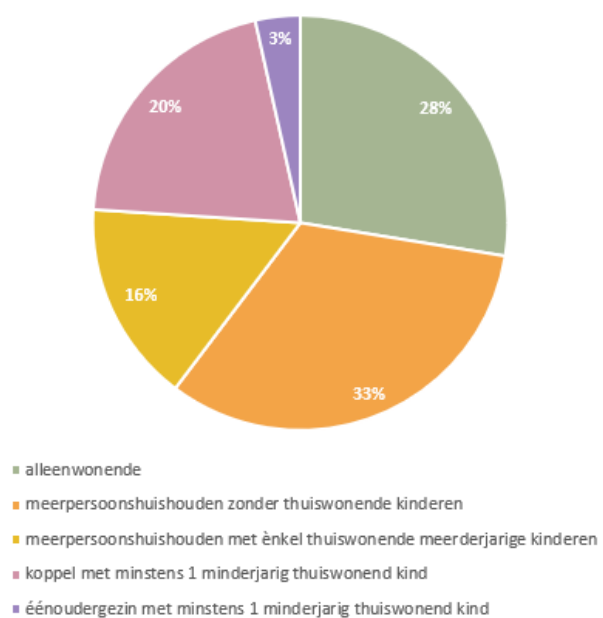


Huishoudens (RR 2019)

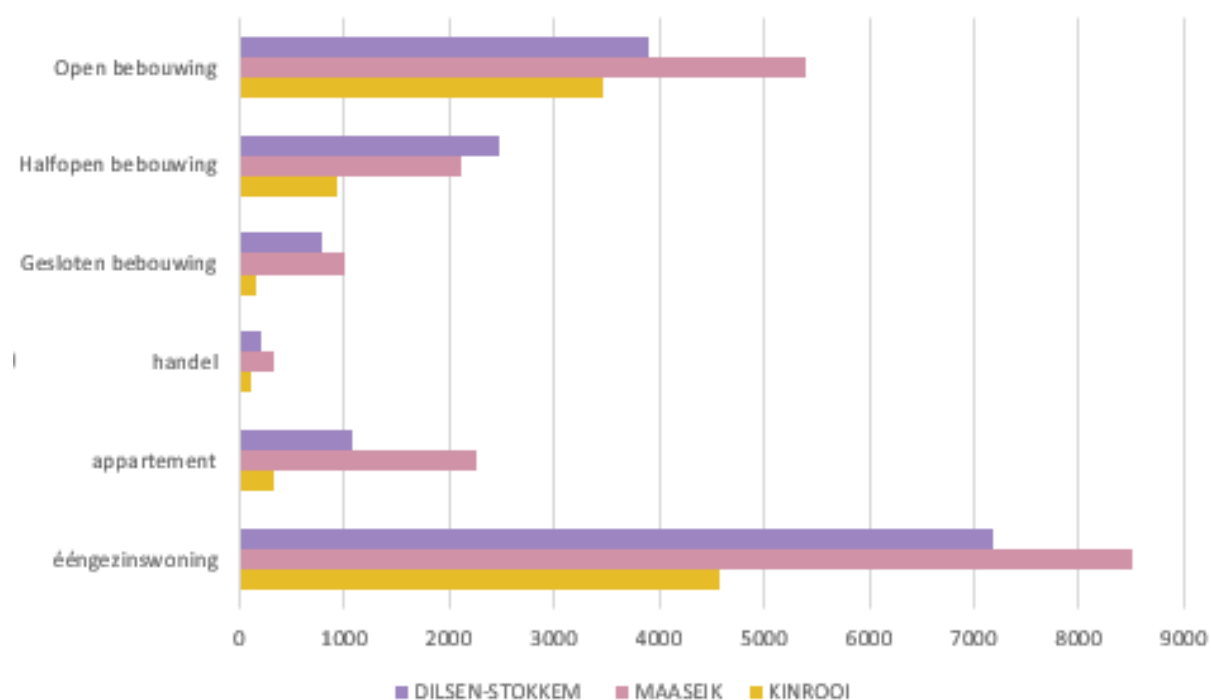
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

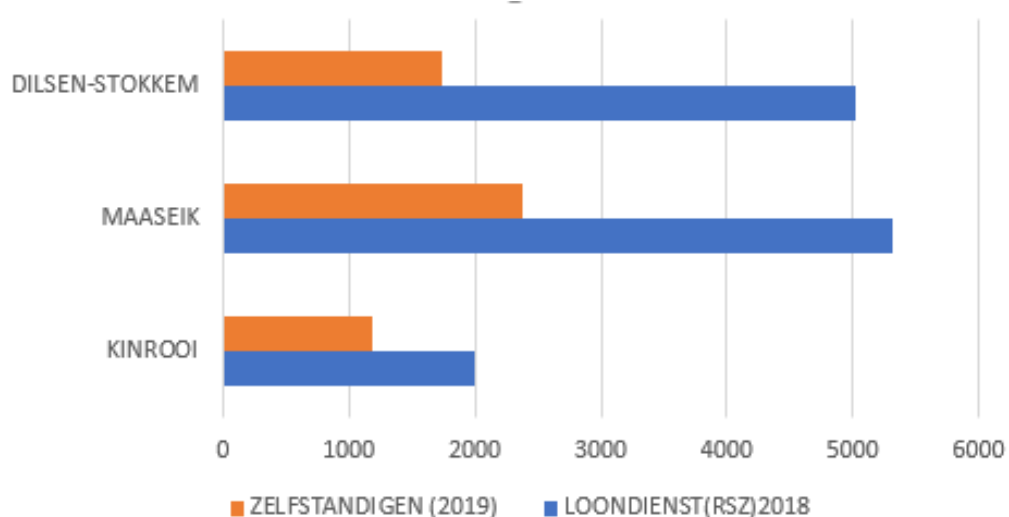


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



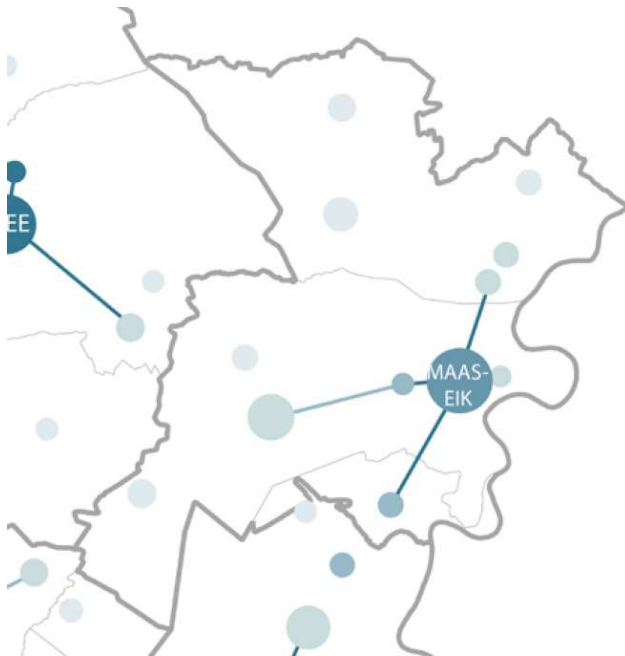
Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk die haar context definieert.



De woningmarkt Noordoost-Limburg is een kleine woningmarkt met één groter uitgeruste kern en in de nabijheid kleine kernen van een lager uitrustingsniveau.

Binnen deze regio omvat het netwerk één kleinstedelijk gebied, nl. Maaseik.

De woningmarkt Noordoost-Limburg heeft één kern die functioneert als centrum voor de omliggende Maasvallei. Het noordwesten van deze woningmarkt kent enkel matig uitgeruste kernen, die over de grenzen weinig naburige voorzieningen hebben.

Kinrooi-centrum vervult binnen deze woningmarkt een lokale hoofdfunctie.

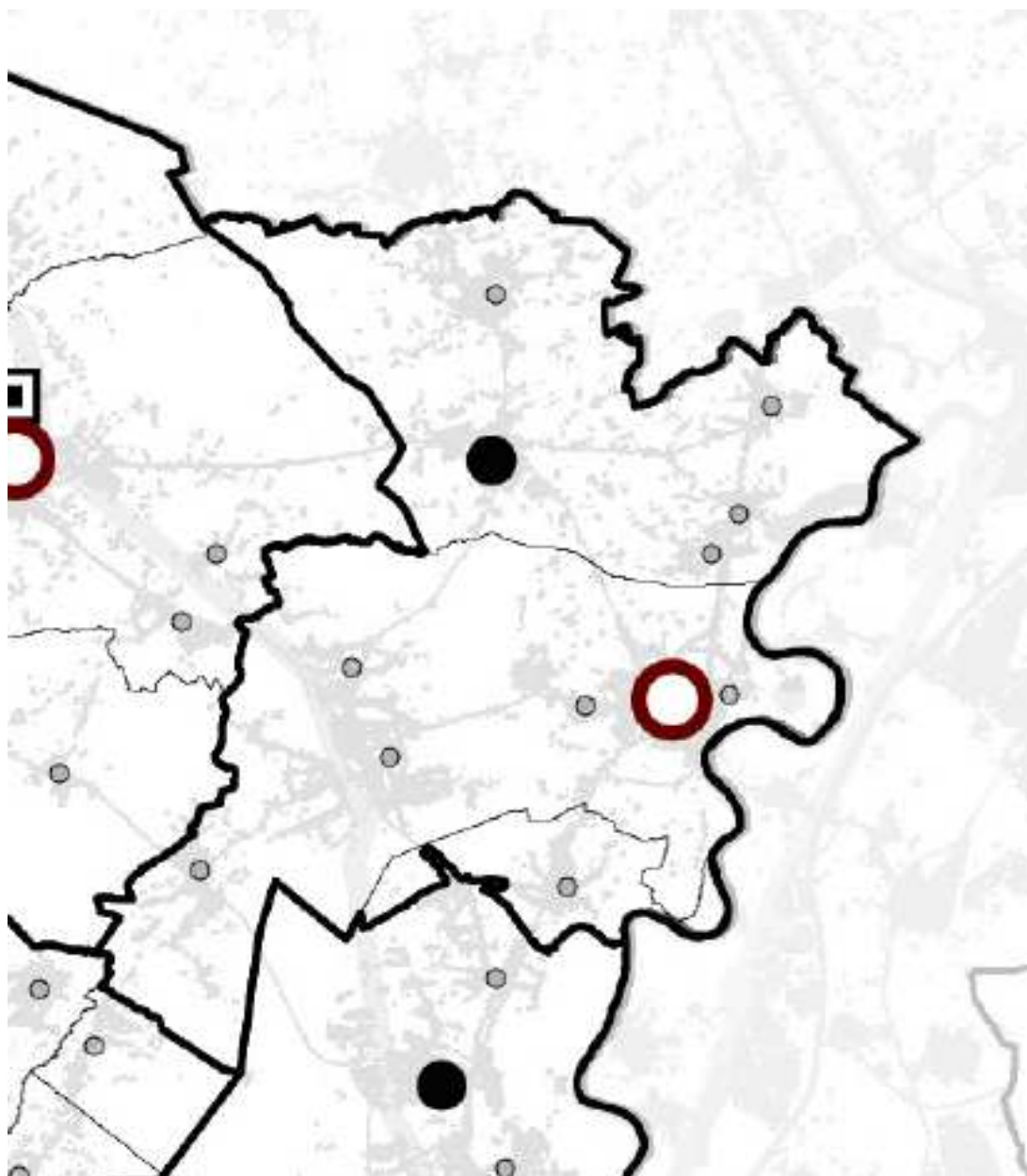
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert Dilsen-Stokkem zich in twee woningmarkten

(Noordoost-Limburg en Oost-Limburg). De stad Dilsen-Stokkem heeft één kern (Elen) die zich in deze woningmarkt situeert en dus meer gericht is naar het noorden.

KERNTYPERING

Gemeenten Dilsen-Stokkem (G), Kinrooi, Maaseik (G)

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Maaseik	Maaseik-centrum
		Strategische kern op woningmarktniveau	/	
LOKAAL		Hoofdkern	Kinrooi	Kinrooi
		Specifieke kern	/	
		Specifieke kern met randvoorwaarden	/	
		Woonkern	Maaseik Kinrooi Dilsen-Stokkem	Wurfeld Aldeneik Neeroeteren Opoeteren Voorshoven Ophoven Geistingen Molenbeersel Kessenich Elen



Bovenlokaal		Lokaal			
	regionaal stedelijke kern	●	hoofdkern	—	provinciegrens
	ondersteunende regionaal stedelijke kern	■	specifieke kern	—	afbakening woningmarkt
	provinciaal stedelijke kern	□	specifieke kern (met randvoorwaarden)	—	gemeentegrens
	strategische kern op woningmarktniveau	◦	woonkern		

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Noordoost - Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (10)	159	2,50%	21%
Lokale hoofdkern (1)	75	6%	9%
Provinciaal stedelijke kern (1)	539	14%	70%
TOTAAL	773		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Maaseik : Kleinstedelijk gebied

LOKALE KERNEN

HOOFDKERNEN

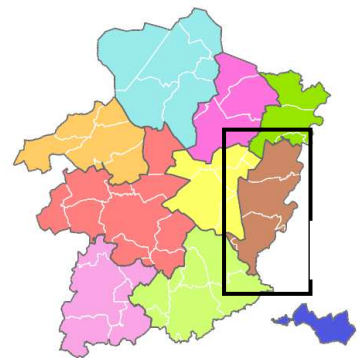
Kinrooi

WOONKERNEN

Wurfeld, Aldeneik, Neeroeteren, Opoeteren, Voorshoven, Ophoven, Geistingen, Molenbeersel,

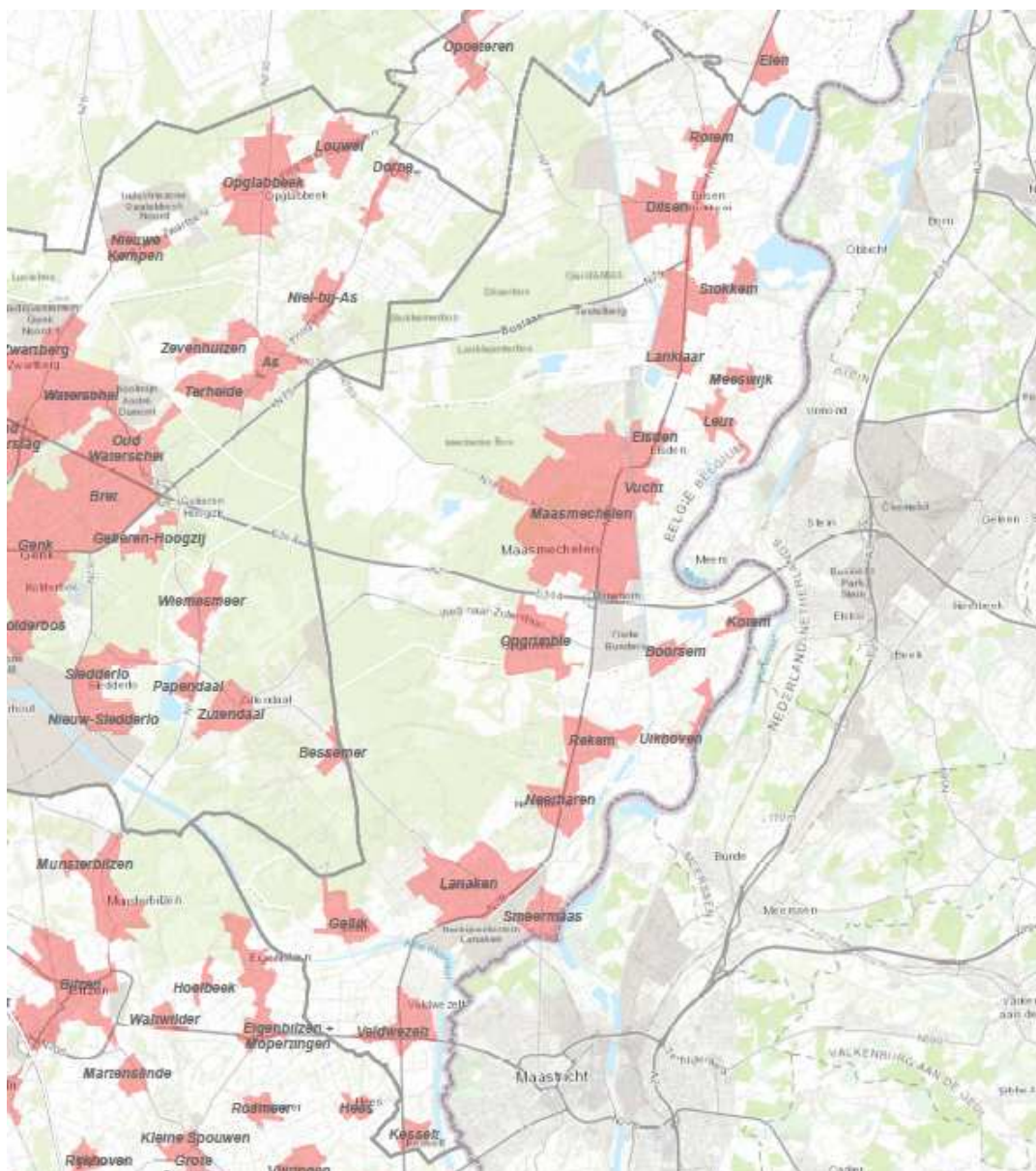
Kessenich, Elen

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT OOST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Oost-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Maasmechelen, Dilsen-Stokkem (m.u.v. de kern Elen) en Lanaken. Deze regio situeert zich in het oostelijk gedeelte van de provincie Limburg en ligt tegen de Nederlandse grens, die wordt gevormd door de rivier de Maas.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



Deze woningmarkt is specifiek omwille van de aanwezigheid van de Maas als drager van stedelijke ontwikkelingen en de relatie met Nederland.

De woningmarkt grenst in het oosten aan Nederland. Het westelijk en het oostelijk deel van deze woningmarkt hebben een heel verschillend ruimtelijk voorkomen. Beiden liggen respectievelijk in de landschapseenheden “Hoge Kempen” en “Maasvallei”. Het zuidelijke deel van Lanaken behoort tot “Haspengouw”. De belangrijke **infrastructuren** binnen deze woningmarkt zijn: de E314, de N2 (Hasselt-Maastricht), de N75 (Genk-Dilsen), de N77 (Genk-Lanaken), de N78 (Lanaken-Maaseik), het Albertkanaal en de Zuid-Willemsvaart.

De **fietssnelwegen** F72 (Hasselt-Maastricht), F75 (Kolenspoorroute: Beringen-Genk-Maasmechelen), F78 (Zuid-Willemsvaartroute Pelt-Bree-Lanaken), F721 (Lanaken) en F722 (Lanaken-Riemst) doorkruisen de woningmarkt.

Deze woningmarkt is noord-zuid-georiënteerd omwille van zijn structurerende elementen N78, de Zuid-Willemsvaart en de steilrand. **Maasmechelen** is **kleinstedelijk gebied** en de kern van **Lanaken** is een **strategische kern op woningmarktniveau**. Op het vlak van wonen kent deze regio immigratie vanuit Nederland.

Doorheen het gebied van noord naar zuid, ter hoogte van de overgang tussen de “Hoge Kempen” en de “Maasvallei” loopt de **steilrand**. Daardoor bevindt de **vallei van de Maas** zich 30m lager dan het Kempens plateau. Beide landschappelijke kenmerken liggen aan de basis van het ruimtelijk patroon. Parallel aan de Maas loopt de N78 en de Zuid-Willemsvaart. Hier wordt de **verstedelijkte structuur** gekenmerkt door een **snoer van Maasdorpen** (Rotem, Dilsen, Oud-Dilsen, Stokkem, Meeswijk, Leut, Eisden, Vucht, Boorsem, Kotem, Oud-Rekem, Uikhoven en Heerharen). Stokkem is een historische Loonse stadje. **Maasmechelen** is het kleinstedelijk gebied en is met de kern **Eisden** de meest oostelijke voormalige mijnsite van Limburg.

De **N78** zelf is nagenoeg volledig ingenomen door de **lintbebouwing** met residentiële ontwikkeling, bedrijvigheid en baanwinkels. De **open gebieden** die het vergroeide lint langsheen de N78 doorkruisen hebben nog een belangrijke kwaliteit in de landschappelijke beleving van de omgeving en worden van verdere bebouwing gevrijwaard. Ter hoogte van de zuidelijke stadsrand van Maaseik en de open zone ter hoogte van Rekem en Opgrimbie te Maasmechelen zijn open ruimtecorridors van provinciaal niveau.

De **Albertknoop** in Lanaken is een belangrijke economische drager in het Economisch Netwerk Albertkanaal. In het strategisch grensoverschrijdend project Albertknoop wordt ingezet op een landgrens-overschrijdende gebiedsontwikkeling in het grensgebied van de gemeenten Maastricht en Lanaken.

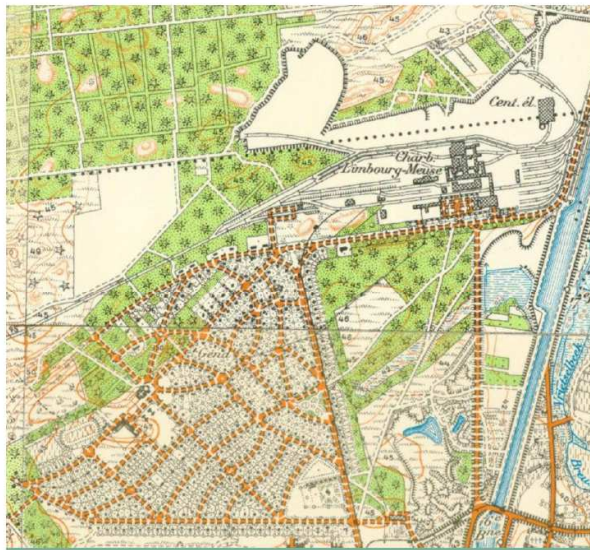
Het gebied ten westen van Maasmechelen, ter hoogte van het Nationaal Park Hoge Kempen wordt gedomineerd door naaldbossen, heidegebieden en op sommige plekken stuifzandduinen.

Eisden in zijn historisch-morfologische context (mijnsteden):

De omvangrijke tuinwijk van Eisden werd gebouwd tussen 1911 en 1934 en is een ‘cité pavillonaire’, met alleenstaande of gekoppelde woningen in het groen, kronkelende straten en een consequente, aantrekkelijke cottage-architectuur. De wijk bevat centraal een voorzieningencluster met een grote mijnkathedraal, scholen en een parochiecentrum. Andere nog geplande voorzieningen werden niet gerealiseerd, zodat het wijkhart een wat onaf karakter heeft. De tuinwijk werd in de jaren 1930 uitgebreid met een tweede, kleinere wijk in het noordoosten, die nog wel tuinwijkkenmerken bezit maar rationeler is qua opbouw en architectuur.

In het noorden sluiten beide wijken aan op de mijnsite, tegenwoordig een combinatie van shopping (Maasmechelen Village outlet center), ontspanning (bioscoop) en natuurrecreatie (Connecterra). In het zuiden loopt de tuinwijk over in het meer spontaan gegroeide centrum van Eisden, met de Pauwengraaf als brede, rechte centrumlaan met handel en horeca. In het oosten mondt die uit op een ander groot shoppingcenter dat

deel uitmaakt van een hele zone met baanwinkels en grotere bedrijvigheid. Nog meer naar het oosten vormt de Zuid-Willemsvaart de grens tussen de mijnstad en het historisch dorpscentrum van Eindhoven.



Eindhoven in 1939

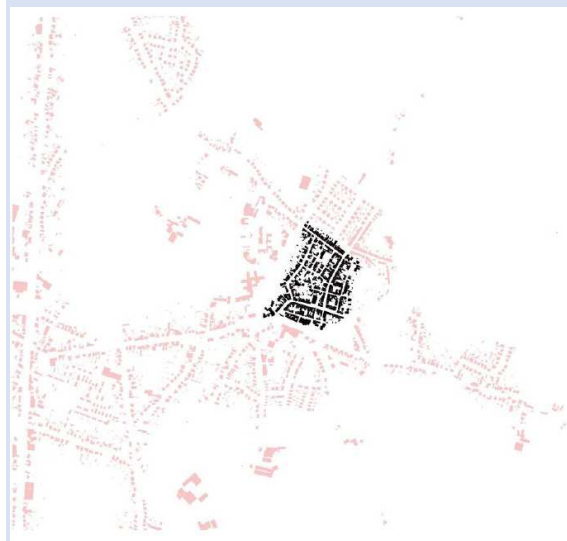


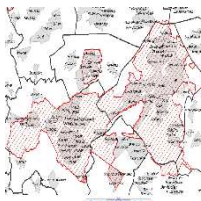
Eindhoven in 2020

Stokkem in zijn historisch-morfologische context (Dietse steden):

Stokkem is als stad ontstaan bij de burcht van de graven van Loon en werd voor het eerst in de literatuur vermeld in 1181. Zoals vele andere Dietse steden is het stratenpatroon in de historische kern nog goed herkenbaar alsook de omwalling, vooral in het zuiden en oosten. De stad is qua omvang altijd beperkt gebleven. Pas in de 19e eeuw werd de omwalling gesloopt en kwam er een mogelijkheid tot uitbreiding van de bebouwing. Nieuwe woonwijken van het 'pijpenkop-principe' in het noorden en zuiden knabbelen aan het open landschap. Voor de rest hangt de lintbebouwing op aan de invalswegen die aftakken van de belangrijke N78.

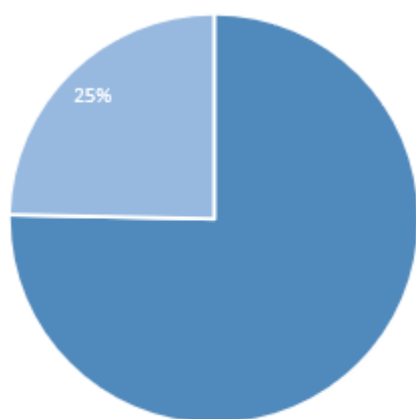
Op de Ferrariskaart is de loop van de Maas duidelijk te zien, waar Stokkem in de oksel is gelegen. In de 2e helft van de 20ste eeuw werd de uiterwaard tussen de oude en de nieuwe Maasloop voor een deel vergraven ten behoeve van grindwinning. De aldus ontstane plassen werden uiteindelijk ontwikkeld tot het natuurgebied Negenoord.



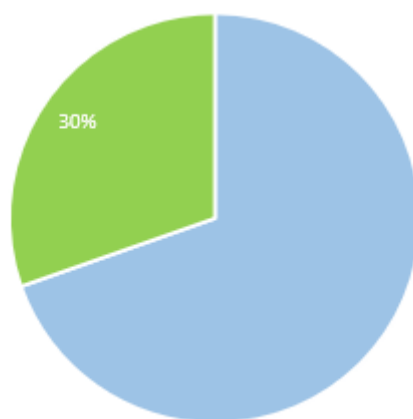


OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
19.522	82.978	4,2504	34.162
2030			
19.522	82.281	4,2147	35.832

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



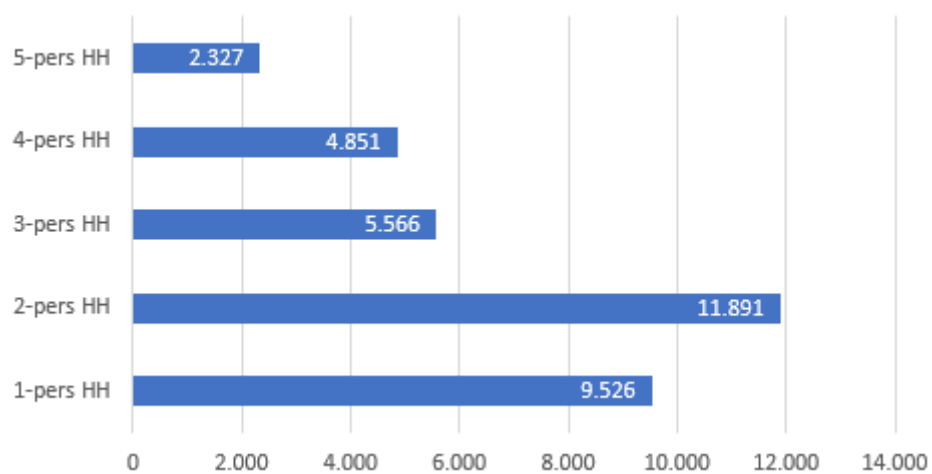
■ Ruimtebeslag in woningmarkt



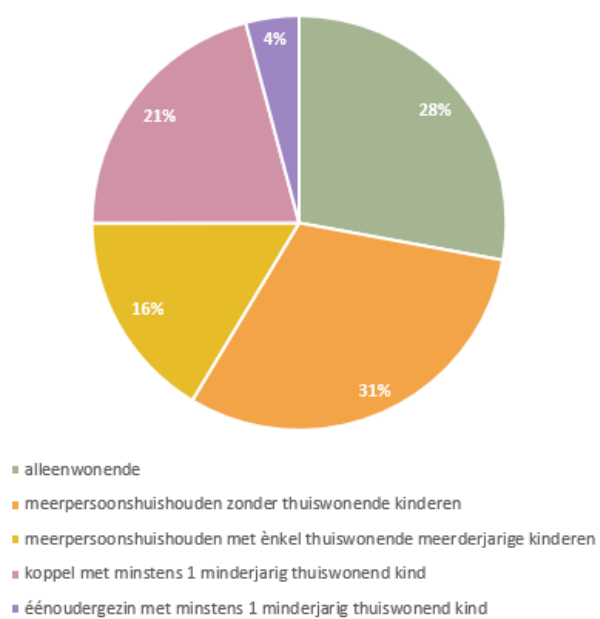
■ Groene ruimte in ruimtebeslag van woningmarkt

Huishoudens (RR 2019)

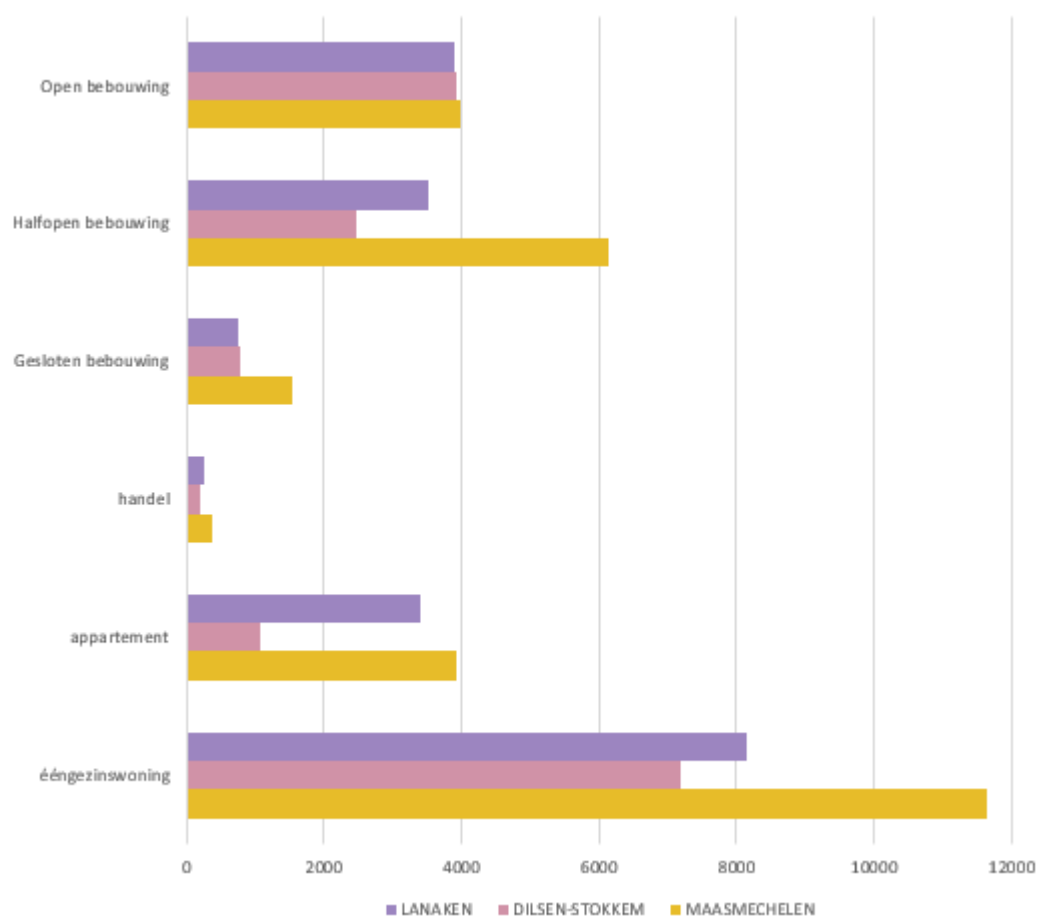
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

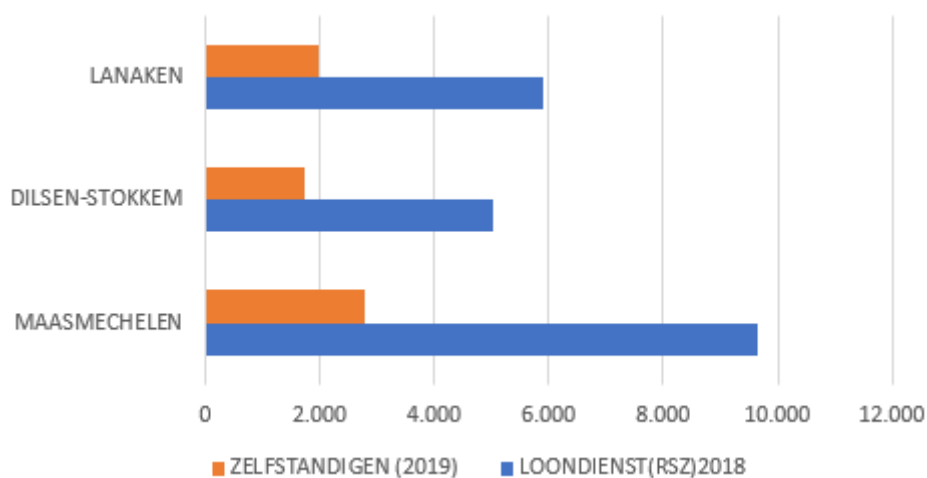


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



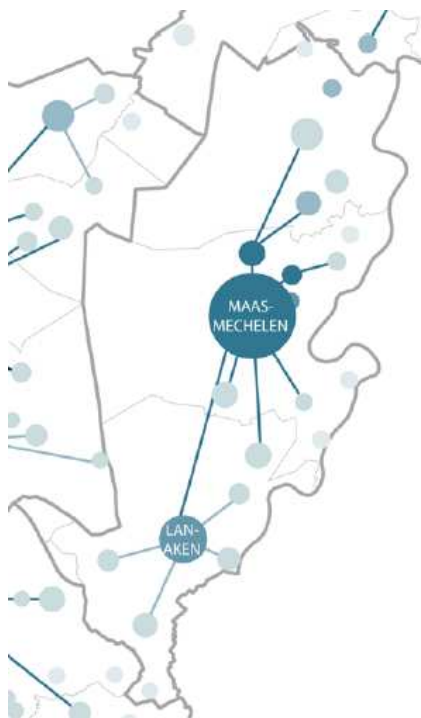
Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat haar context definieert.



De woningmarkt Oost-Limburg tekent zich af met twee centrale kernen, met daarrond kleinere kernen.

Binnen deze regio omvat het netwerk één kleinstedelijk gebied, nl. Maasmechelen.

De woningmarkt Oost-Limburg heeft twee goed uitgeruste kernen, nl. Maasmechelen-centrum centraal en in het zuiden Lanaken-centrum. Daarrond bevinden zich kleinere, minder goed uitgeruste kernen. De kern Dilsen vervult een lokale hoofdfunctie binnen deze regio. Daarnaast heeft de kern Smeermaas een bijzondere lokale rol gezien haar ligging nabij de landsgrens en een grote centrumstad.

Door haar ontstaansgeschiedenis, is deze woningmarkt vooral noord-zuid-georiënteerd en heeft ze een sterke functionele relatie met Nederland.

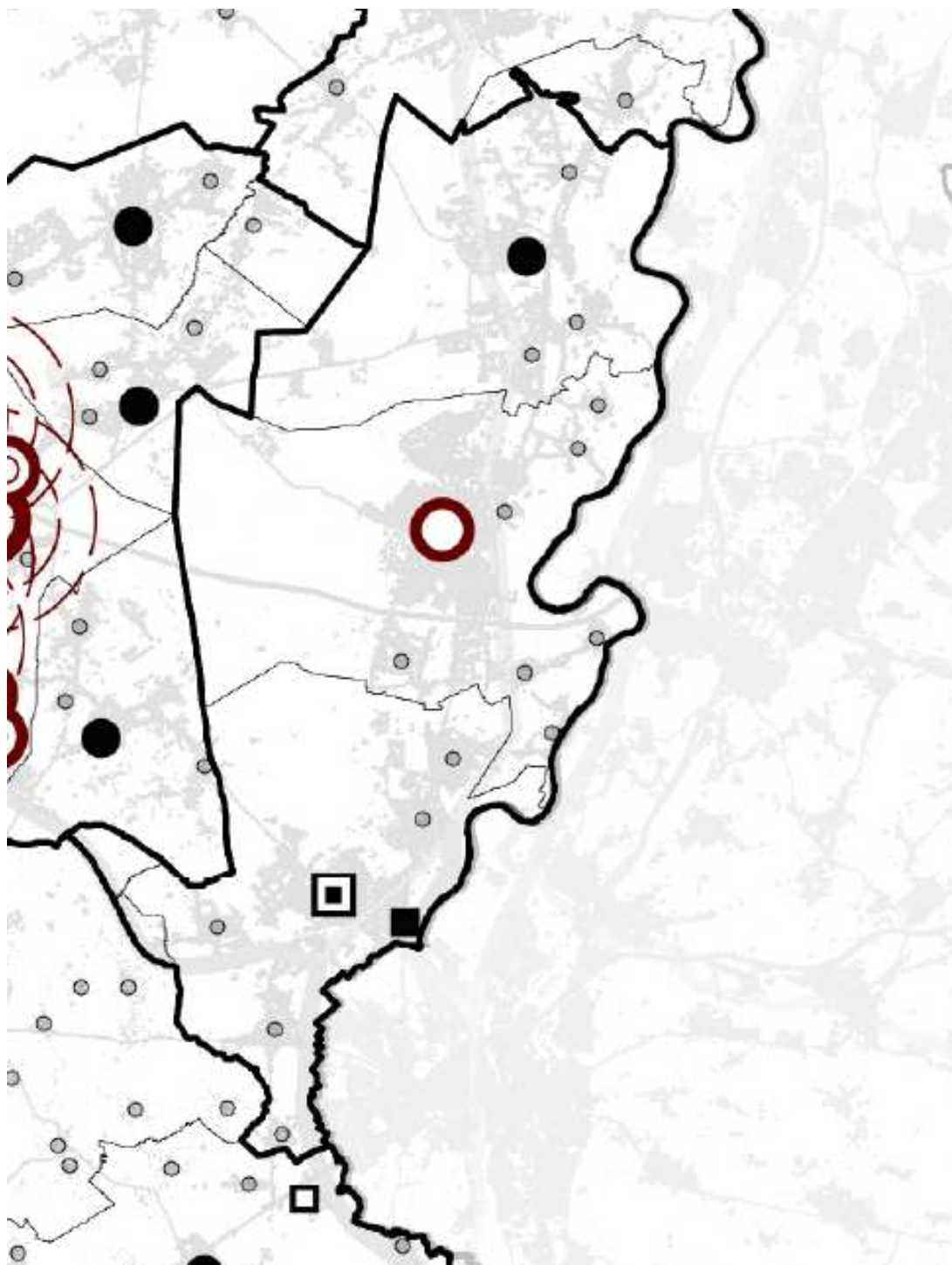
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert Dilsen-Stokkem zich in twee woningmarkten (Noordoost-Limburg en Oost-Limburg). De gemeente Dilsen-Stokkem heeft één kern die meer binding heeft met de woningmarkt van Noordoost-Limburg. De overige kernen bevinden zich in deze woningmarkt.

KERNTYPERING

Gemeenten Dilsen-Stokkem (G), Lanaken en Maasmechelen

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Maasmechelen	Mechelen-aan-de-Maas Eisden-Tuinwijk Eisden
		Strategische kern op woningmarktniveau	Lanaken	Lanaken
LOKAAL		Hoofdkern	Dilsen-Stokkem	Dilsen
		Specifieke kern	Lanaken	Smeermaas
		Specifieke kern met randvoorwaarden	/	
		Woonkern	Maasmechelen Dilsen-Stokkem Lanaken	Vucht Boorseme Leut Opgrimbie Kotem, Meeswijk Uikhoven Lanklaar Rotem Stokkem Rekem Neerharen Gellik Veldwezelt Kesselt

Op basis van de gemeentelijke input wordt Reselt (Dilsen-Stokkem) in het verdere proces niet meer opgenomen. Reselt heeft geen voorzieningen en is geen volwaardige aparte kern.



Bovenlokaal		Lokaal	
	regionaal stedelijke kern		hoofdkern
	ondersteunende regionaal stedelijke kern		specifieke kern
	provinciaal stedelijke kern		specifieke kern (met randvoorwaarden)
	strategische kern op woningmarktniveau		woonkern
			provinciegrens
			afbakening woningmarkt
			gemeentegrens

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Oost – Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (15)	201	2%	9%
Lokale specifieke kern (1)	88	9%	4%
Lokale hoofdkern (1)	151	8%	7%
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	585	15,50%	26%
Provinciaal stedelijke kern (3)	1.262	12%	55%
TOTAAL	2.287		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Mechelen-aan-de-Maas, Eisdén-Tuinwijk, Eisdén: Kleinstedelijk gebied

STRATEGISCHE KERNEN OP WONINGMARKTNIVEAU

Lanaken-centrum

Lanaken-Centrum wordt strategisch benoemd binnen de woningmarkt omwille van de uitstraling van de grensoverschrijdende invloed van Maastricht. Deze kern heeft een goed voorzieningenniveau maar een lage score op duurzame bereikbaarheid en tewerkstelling. Er komt een Spartacushalte (Europaplein) als strategisch knooppunt naar Maastricht.

RANDVOORWAARDEN Lanaken-centrum: Er moet een duurzame verbinding komen met Maastricht en Hasselt. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, blijft Lanaken een hoofdkern en zal deze kern over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

LOKALE KERNEN

SPECIFIEKE KERNEN

Smeermaas

De kern Smeermaas heeft een goed voorzieningenniveau. Deze geïsoleerde kern heeft een dynamiek omwille van het grensoverschrijdend aspect en zijn ligging t.o.v. het bedrijventerrein. Vanuit Smeermaas is het slechts 15 minuten fietsen tot Maastricht-centrum. De kern heeft dus een bijzondere ligging en kenmerkt zich door een dichte bebouwingspatroon. Smeermaas is een Specifieke kern, die aandacht moet hebben voor de versterking van de natuurlijke structurele elementen rondom de kern en zijn ruimtelijke relatie met Maastricht.

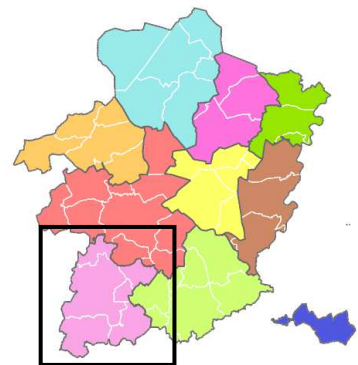
HOOFDKERNEN

Dilsen

WOONKERNEN

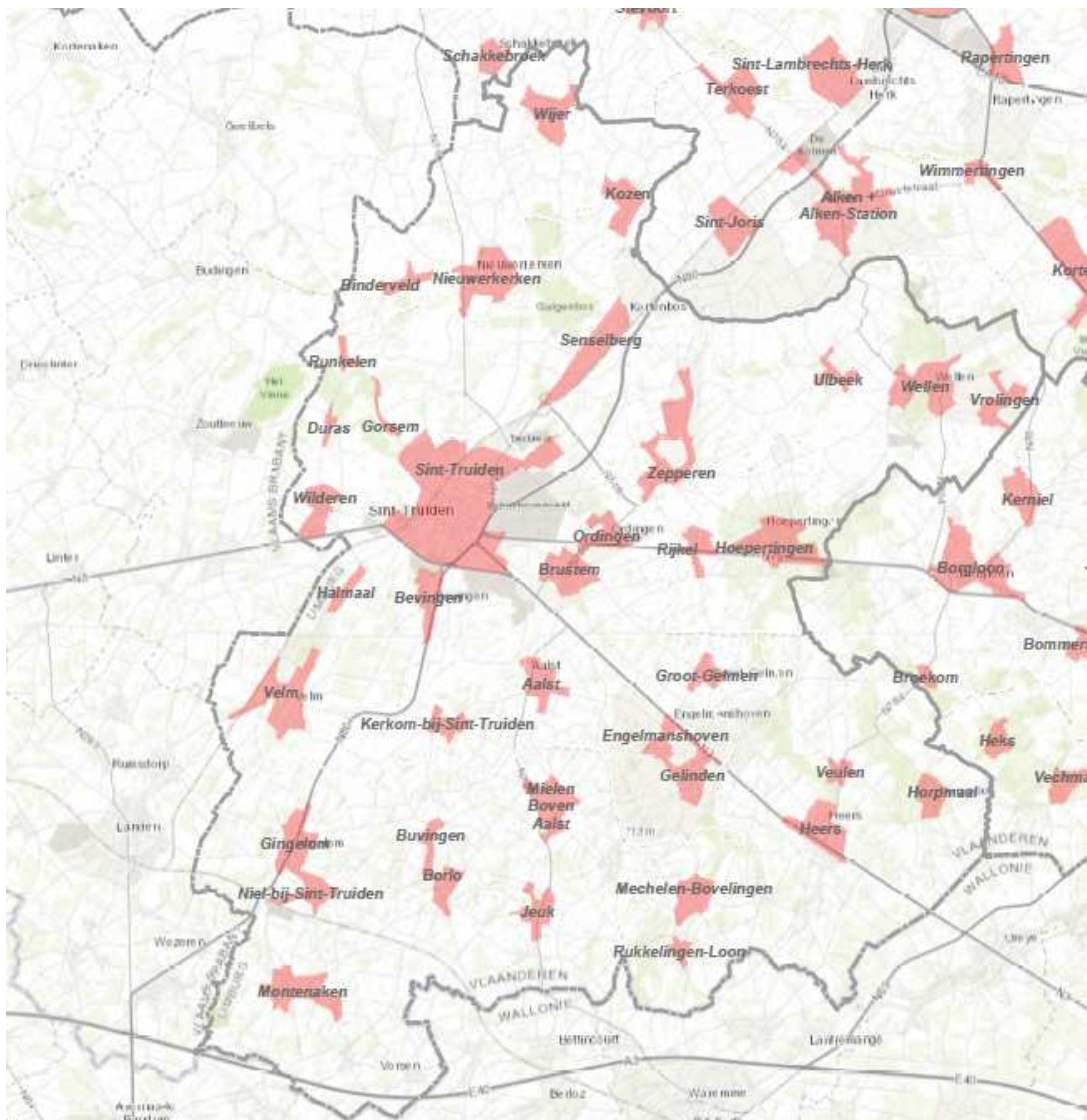
Vucht, Boorseem, Leut, Opgrimbie, Kotem, Meeswijk, Uikhoven, Lanklaar, Rotem, Stokkem, Rekem, Neerharen, Gellik, Veldwezelt, Kesselt

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT ZUIDWEST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Zuidwest-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Gingelom, Wellen, een gedeelte van Borgloon en Heers en situeert zich in de zuidwesthoek van de provincie Limburg. De woningmarkt grenst in het westen aan de provincie Vlaams-Brabant en in het noorden aan Wallonië.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Zuidwest-Limburg is specifiek omwille van zijn waardevol landbouwlandschap waaruit de structuur van de nederzettingen bepaald is.

Deze woningmarkt grenst in het zuiden aan de provincie Luik en in het westen aan Vlaams-Brabant. Het deel ten zuiden van de kernen Sint-Truiden - Borgloon behoort tot de landschapseenheid “Droog Haspengouw”. Naar het noorden gaat deze geleidelijk aan over in de landschapseenheid “Vochtig Haspengouw”. **Sint-Truiden** is als **kleinstedelijk gebied** de belangrijkste kern. Op het vlak van wonen kent deze regio een immigratie van het arrondissement Leuven.

De belangrijkste **infrastructuren** binnen deze woningmarkt zijn: de E40, de N3 (Tienen-Sint-Truiden-Luik), de N79 (Sint-Truiden-Tongeren), de N80 (Sint-Truiden-Hasselt) en de spoorlijn Hasselt-Landen-Brussel.

De **fietssnelwegen** F21 (Ijzerenwegroute: Sint-Truiden-Tienen), F73 (Sint-Truiden-Hasselt), F79 (Fruitspoorroute: Sint-Truiden-Tongeren) doorkruisen de woningmarkt.

Droog Haspengouw heeft vele **kleine kernen** in een glooiend **open landbouwlandschap**. Deze kernen liggen veelal in de dalen met akkerbouw op de heuvelruggen. Ze hebben een compacte bebouwingsstructuur met vele hoeves, vaak bestemd als woning. Veel van deze dorpen hebben een beperkt uitrustingsniveau. Daarnaast zijn er verschillende kasteelsites en vierkantshoeves met erfgoedwaarde. Ten noorden van Sint-Truiden, ter hoogte van **vochtig Haspengouw**, kenmerkt de bebouwing zich door een **verstedelijkte rasterstructuur**. Bebouwing bevindt zich langsheen de verbindingswegen en evenwijdig aan de beekvalleien. **Sint-Truiden** heeft als kleinstedelijk gebied een compact en uitgebreid voorzieningenaanbod en is daarmee een belangrijke kern binnen de woningmarkt. Het is een historische stad met een concentrische opbouw. Deze is ook leesbaar in de stratenstructuur die Sint-Truiden verbindt met de andere stedelijke kernen in de omgeving. De N722 Sint-Truiden – Hasselt is sterk verlint.

Het **fruitspoor** bevindt zich op de voormalige spoorlijn Zoutleeuw-Sint-Truiden-Borgloon-Tongeren en is (gedeeltelijk) een belangrijke fietsroute en vormt de hefboom voor verschillende andere projecten op gebied van landschap, ecologie, recreatie, erfgoed, duurzame mobiliteit, economie, ...

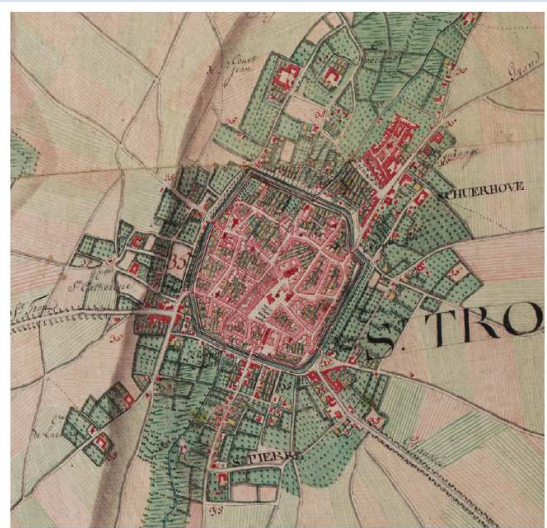
In Sint-Truiden bevinden zich Droneport Brustem en Proefcentrum Fruit als hotspots voor innovatie, onderzoek en ontwikkeling op vlak van respectievelijk drones en fruit.

Sint-Truiden in zijn historisch-morfologische context (Dietse steden):

Het ontstaan van Sint-Truiden wordt in verband gebracht met de stichting van de abdij door Sint-Trudo in 664. In 1129 werd de aarden omwalling uit 1050 vervangen door stenen stadsmuren. Hoewel Sint-Truiden reeds eerder tot het Prinsbisdom Luik behoorde dan de andere Loonse steden stemmen de karakteristieken grotendeels overeen. Zoals eerder vermeld is de stad dus ontstaan rondom de abdij. Het belfort, de grote Markt en talrijke kerken getuigen van een rijkelijk verleden. De stad was dan ook het grootste centrum in de provincie Limburg tot 1860.

Op de Ferrariskaart zien we nog de afbakening van de stad en de 5 stadspoorten, want reeds in 1675 werd de omwalling ontmanteld. Het tracé blijft tegenwoordig nog steeds bijzonder goed herkenbaar als stadspark en groene vesten. Ook het Begijnhof buiten de omwalling is duidelijk herkenbaar op beide kaarten.

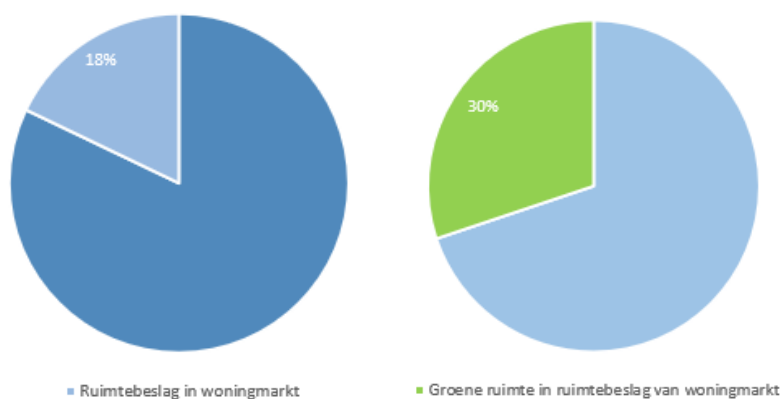
Vergelijkbaar met andere steden van deze omvang kende ook Sint-Truiden een stevige bevolkingsgroei die werd opgevangen door nieuwe woonwijken buiten het centrum. Door de spoorlijn Brussel-Genk en de snelle ontsluiting (N80) naar Hasselt beschikt Sint-Truiden over een handels- en voorzieningenapparaat dat speelt op regionale schaal.



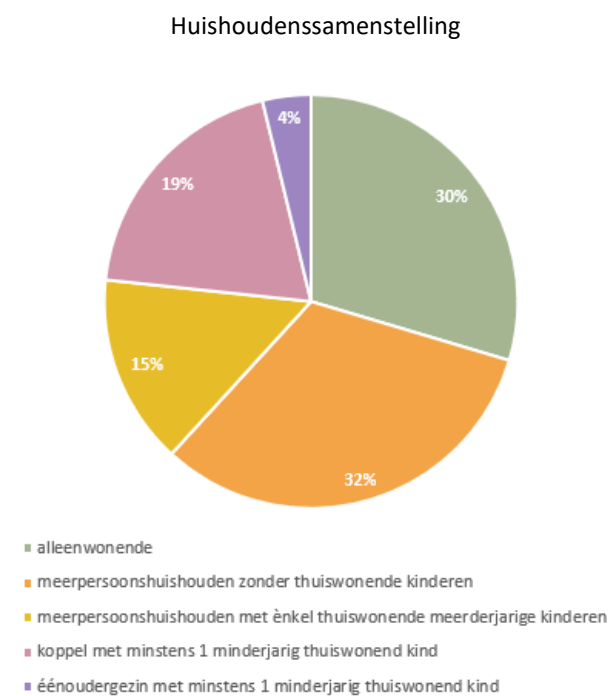
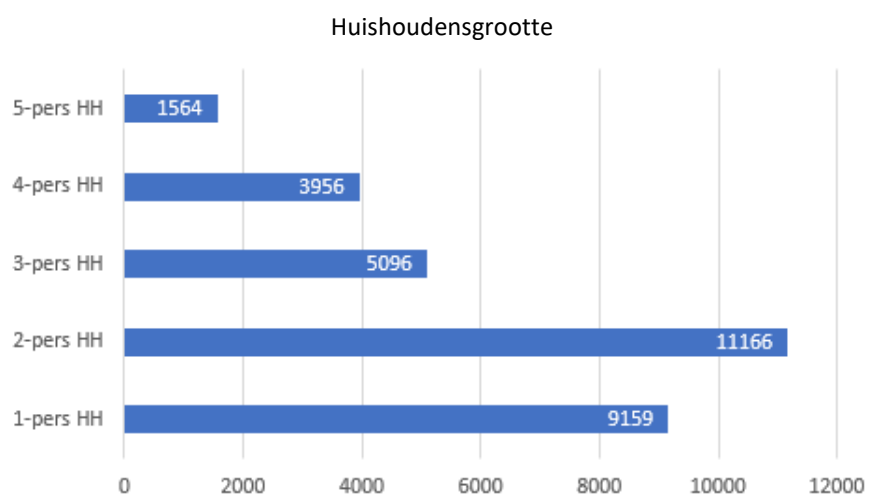


OPPERVLAKTE (ha) 	INWONERS 	DICHTHEID (inw/ha) 	HUISHOUDENS 
2019			
26.238	72.627	2,7680	30.937
2030			
26.238	74.184	2,8273	32.486

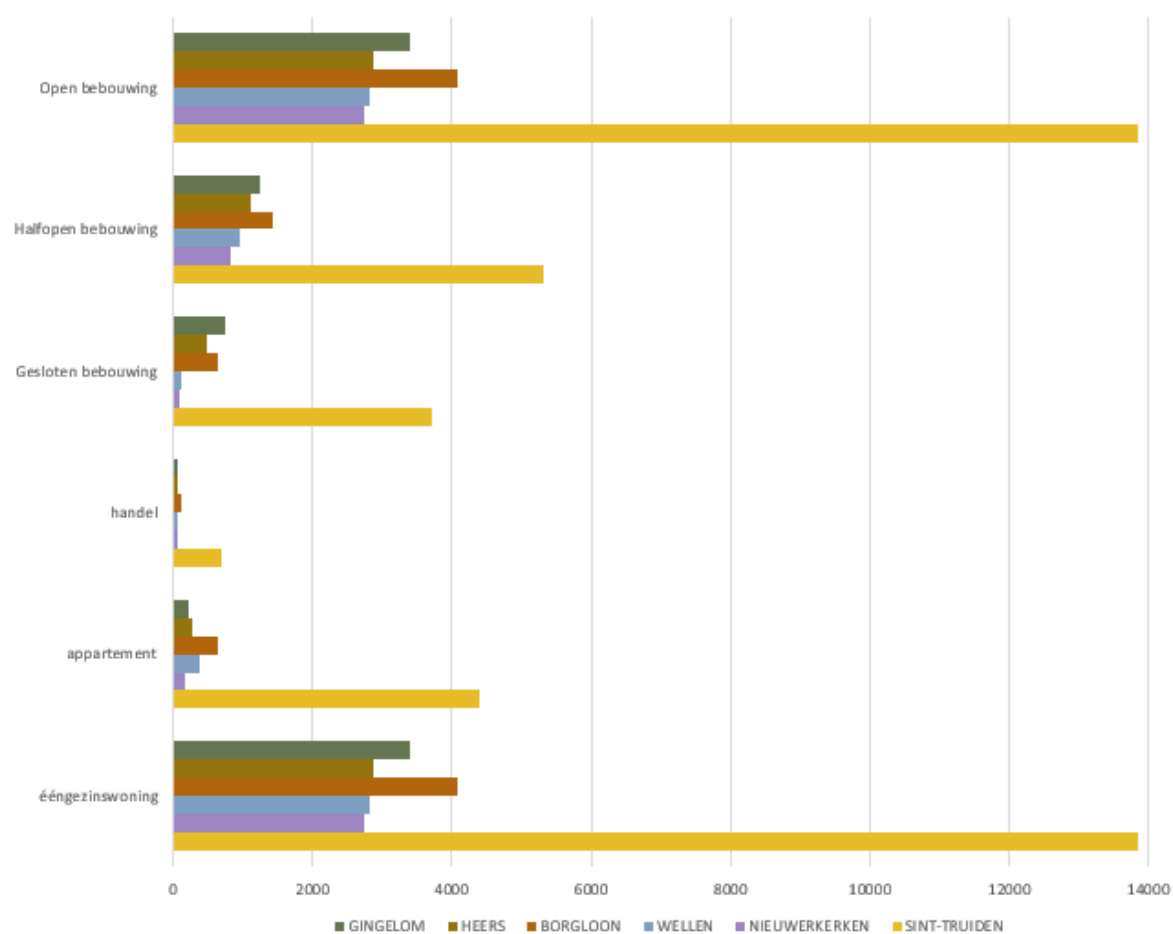
Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



Huishoudens (RR 2019)

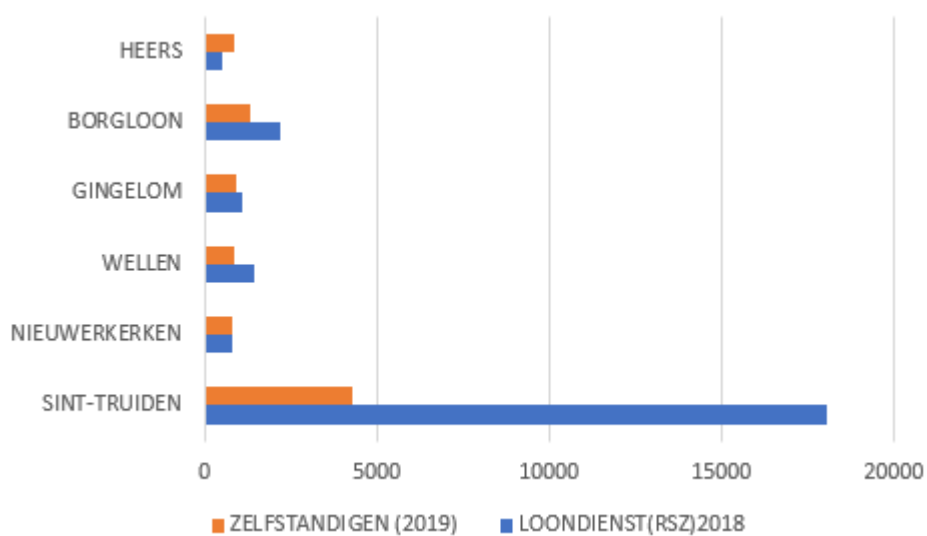


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498





De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk die haar context definieert.

De woningmarkt

Zuidwest-Limburg heeft één centrale kern met een breed uitrustingsniveau en daarrond een hiërarchie van kernen.

Binnen deze regio omvat het netwerk een kleinstedelijk gebied, nl. Sint-Truiden.

De woningmarkt Zuidwest-Limburg kent één centrale kern, nl. Sint-Truiden centrum. Deze kern is centraal-westelijk gesitueerd in van de woningmarkt. In de onmiddellijke omgeving rond deze kern bevinden zich goed uitgeruste kernen. Verder van de kern zijn ze minder goed uitgerust. Meer dan de helft van de kernen van deze woningmarkt zijn slecht uitgerust.

Brustem heeft een bijzondere lokale rol in dit gebied omdat deze kern over een goede combinatie van kernfuncties beschikt. Daarnaast vervullen de centra van Nieuwerkerken, Wellen, Heers en Gingelom een lokale hoofdfunctie binnen de woningmarkt.

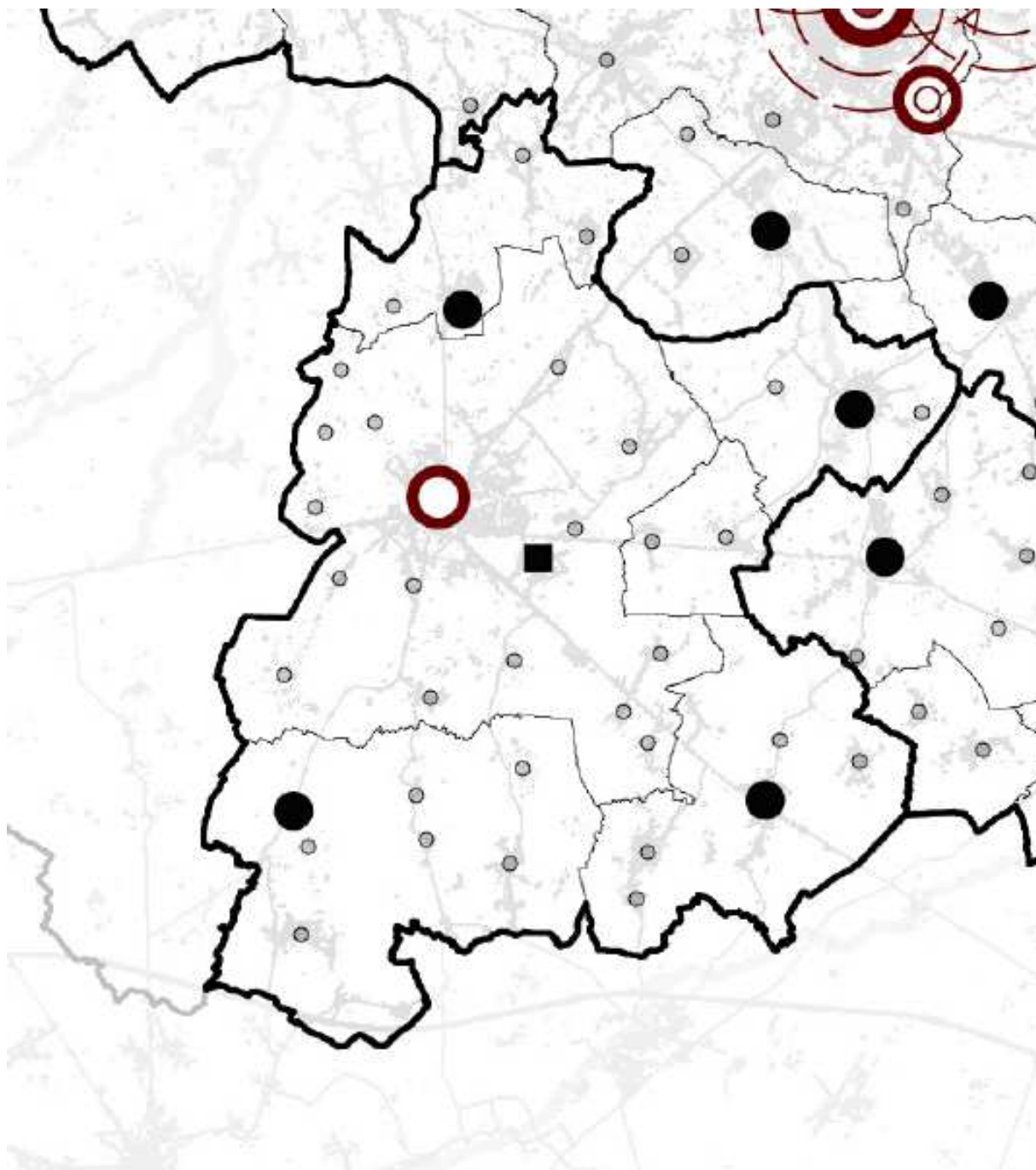
Deze woningmarkt wordt gekenmerkt door heel veel kleine kernen met veelal een beperkt uitrustingsniveau. De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeren de kernen van de gemeente Borgloon en Heers zich in twee woningmarkten. De kernen van deze gemeenten die meer gericht zijn naar het oosten behoren tot de woningmarkt Zuidoost-Limburg.



KERNTYPERING

Gemeenten Borgloon (G), Gingelom, Heers (G), Nieuwerkerken (G), Sint-Truiden, Wellen

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Sint-Truiden	Sint-Truiden Melveren
		Strategische kern op woningmarktniveau	/	
LOKAAL		Hoofdkern	Nieuwerkerken Wellen Heers Gingelom	Nieuwerkerken Wellen Heers Gingelom
		Specifieke kern	Sint-Truiden	Brustem
		Specifieke kern met randvoorwaarden	/	
		Woonkern	Sint-Truiden Nieuwerkerken Wellen Gingelom Borgloon Heers	Bevingen, Gorseem, Halmaal, Wilderen, Ordingen, Zepperen, Senselberg, Aalst, Velm, Duras, Engelmanshoven, Gelinden, Groot-Gelmen, Kerkom-bij-St-Truiden en Runkelen Binderveld, Kozen en Wijer Ulbeek en Vrolingen Borlo, Buvingen, Jeuk, Mielen boven Aalst, Montenaken en Niel-bij-St-Truiden Hoepertingen en Rijkkel Mechelen-Bovelingen, Rukkelingen-Loon, Veulen en Horpmaal



Bovenlokaal		Lokaal	
	regionaal stedelijke kern		hoofdkern
	ondersteunende regionaal stedelijke kern		specifieke kern
	provinciaal stedelijke kern		specifieke kern (met randvoorwaarden)
	strategische kern op woningmarktniveau		woonkern
			provinciegrens
			afbakening woningmarkt
			gemeentegrens

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Zuidwest – Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (32)	251	2,50%	12%
Lokale specifieke kern (1)	76	15%	4%
Lokale hoofdkern (4)	309	10,50%	15%
Provinciaal stedelijke kern (2)	1.393	15%	69%
TOTAAL	2.028		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIALE STEDELIJKE KERNEN

Sint-Truiden, Melveren: Kleinstedelijk gebied

LOKALE KERNEN

SPECIFIEKE KERNEN

Brustem

De kern Brustem is goed gelegen. Brustem ligt dicht bij het centrum van Sint-Truiden en tussen twee bedrijventerreinen. Deze kern heeft een goed voorzieningenniveau en een gematigde duurzame bereikbaarheid.

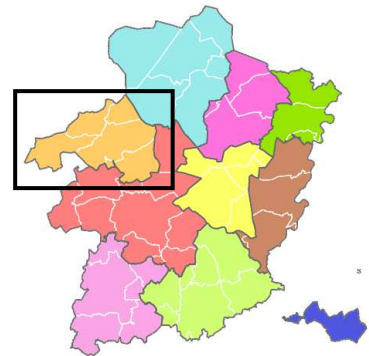
HOOFDKERNEN

Nieuwerkerken, Wellen, Heers, Gingelom

WOONKERNEN

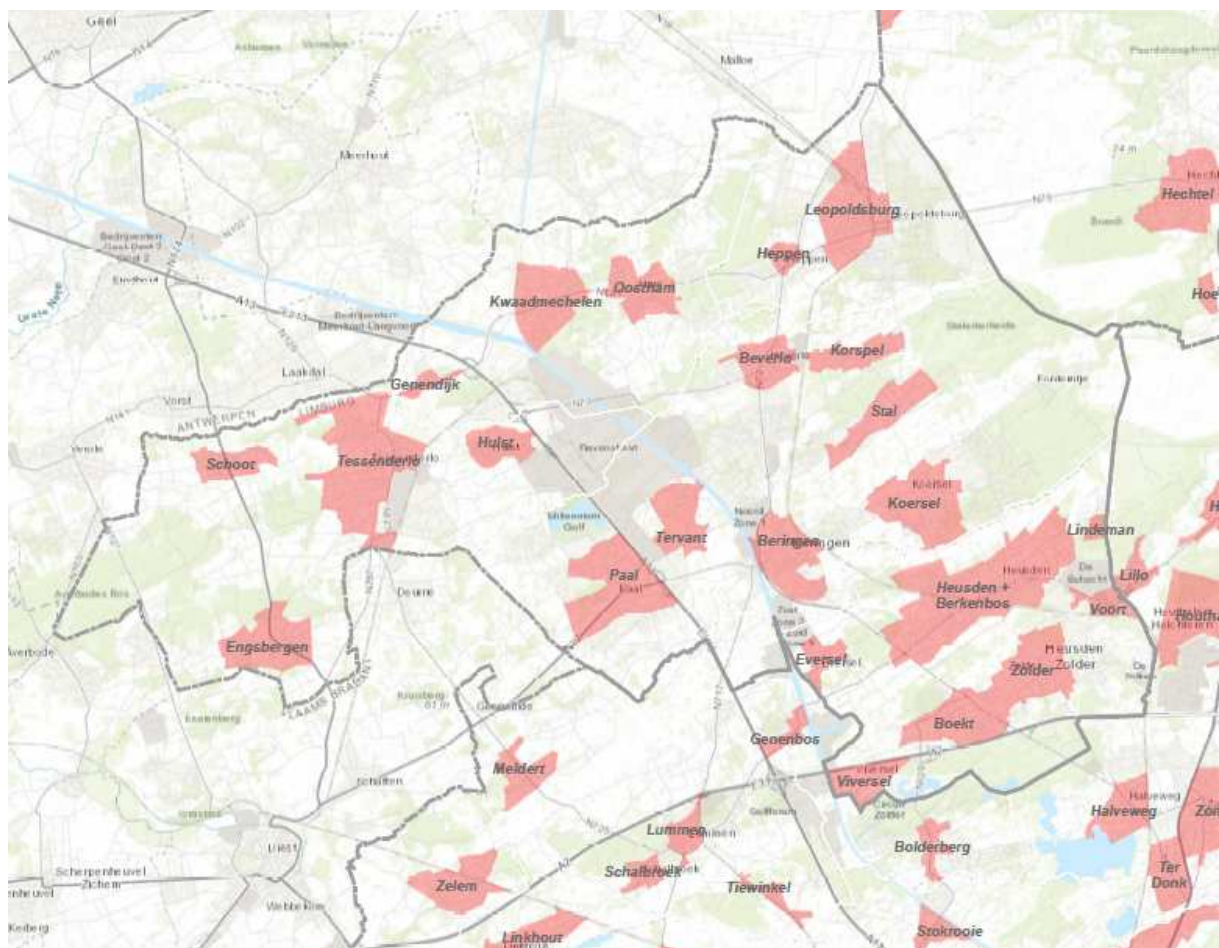
Bevingen, Gorseem, Halmaal, Wilderen, Ordingen, Zepperen, Senselberg, Aalst, Velm, Duras, Engelmanshoven, Gelinden, Groot-Gelmen, Kerkom-bij-St-Truiden, Runkelen, Binderveld, Kozen, Wijer, Ulbeek, Vrolingen, Borlo, Buvingen, Jeuk, Mielen boven Aalst, Montenaken, Niel-bij-St-Truiden, Hoepertingen, Rijkkel, Mechelen-Bovelingen, Rukkelingen-Loon, Veulen, Horpmaal.

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT WEST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt West-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Beringen, Ham, Leopoldsburg, een overgroot deel van Heusden-Zolder en Tessenderlo. Deze regio situeert zich in het westelijk gedeelte van de provincie Limburg en grenst aan de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De **hoge verwevenheid** tussen de nederzettingen, natuur en economie maken deze woningmarkt specifiek.

De woningmarkt grenst in het westen zowel aan de provincie Antwerpen als de provincie Vlaams-Brabant. Ze neemt het grootste deel van de landschapseenheid “West-Limburgse bossen” in. Er zijn twee **kleinstedelijke gebieden: Beringen en Leopoldsburg**. Tessenderlo is een strategische kern op woningmarktniveau. De belangrijkste **infrastructuren** binnen deze woningmarkt zijn: de E313, de N29 (Beringen-Diest), de N72 (Beringen-Zonhoven), de N73 (Leopoldsburg-E313), het Albertkanaal en de spoorlijn Antwerpen-Mol-Hasselt. Op het vlak van wonen kent deze regio een immigratie van de provincie Antwerpen.

De **hoge verwevenheid** tussen de nederzettingen, natuur en economie is een uitgesproken kenmerk in deze woningmarkt. Dorpscentra, mijncités, uitgestrekte tuin- en woonwijken die tussen de beekvalleien zijn gegroeid en open lintbebouwing langsheen het lokaal wegennet wisselen elkaar af. De nederzettingsstructuur wordt sterk bepaald door de zogenaamde **strokenbebouwing**: langgerekte verkavelde structuren op de heuvelruggen tussen de beekvalleien die fungeren als natte groene corridors.

De **E313** zorgt voor een hoge autobereikbaarheid binnen de woningmarkt. Het **Albertkanaal**, dat de verbinding vormt tussen de haven van Antwerpen en het industriebekken van Luik is een industriële drager die Limburg doorkruist van Ham tot Lanaken. De industriegebieden in Beringen en Tessenderlo maken deel uit van het **Economisch Netwerk Albertkanaal**, wat een bovenlokaal ruimtelijk-economisch systeem is.

Het Kolenspoor dat door Beringen en Heusden-zolder loopt ontsluit de verschillende mijnterreinen en wordt gezien als een belangrijke recreatieve as. Het Kolenspoor vormt een belangrijke verbindende as tussen de voormalige mijnsites, het ecologisch netwerk en de economische dragers. Deze verbinding is functioneel op het vlak van duurzame mobiliteit, economisch, sociaal, ecologisch en toeristisch-recreatief.

De **fietssnelwegen** F5 (Albertkanaalroute: Antwerpen-Hasselt), F75 (Kolenspoorroute: Beringen-Genk-Maasmechelen), F77 (Leopoldsburg-Diest), F105 (Leopoldsburg-Herentals), F752 (Heusden-Zolder-Lummen Kolenhaven) en F753 (Beringen-Mijn-Beringen Kolenhaven) doorkruisen de woningmarkt.

De **beekvalleien** hebben een hoge natuurwaarde en zijn grotendeels gevrijwaard van bebouwing waardoor ze hun natuurlijk verloop hebben behouden en belangrijke groene corridors vormen in een verstedelijkt landschap. De valleien bevatten hele kleine en grotere broek- en naaldbossen. Vooral de Vallei van de Zwarte Beek is ecologisch waardevol. In het westen, ter hoogte van Tessenderlo, sluit het boslandschap aan op De Merode.

Beringen en Zolder in hun historisch-morfologische context (mijnsteden):

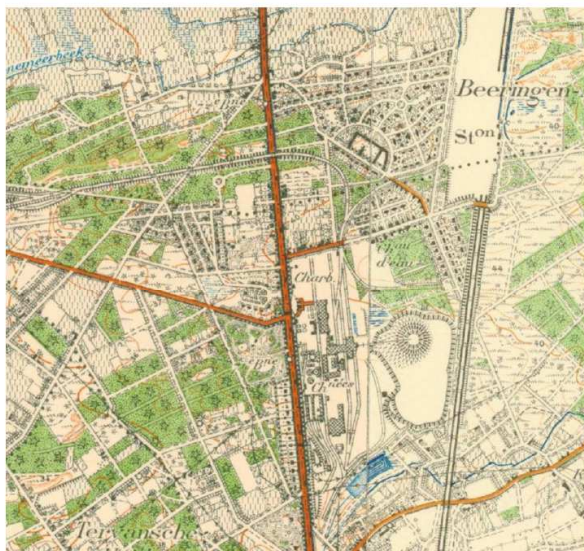
Beringen

De mijnscit s van Beringen werden gerealiseerd zonder overkoepelend masterplan, maar ad hoc volgens de behoeften van de tijd. De eerste tuinwijk kwam noordelijk van de mijn en kent een organisch plan met een aantal groene pleintje. De bebouwing is verzorgd met ook wat cottage-elementen. Tussen de cité en de mijn ontstond in de Stationsstraat een handels- en uitgaanscentrum dat tot op vandaag bestaat. Een opvallende recente toevoeging hier is de moskee.

De meest opvallende woonwijk in Beringen-Mijn ligt westelijk van de mijn en is een ontwerp van Adrien Blomme. Rond een groen Kiosklein werden hier prachtige, stijlvolle bediendenwoningen gerealiseerd, met daarbij ook een casino.

De laatste cités kwamen meer naar het noorden en zijn rationeler van opzet, met een driehoekig en ruitvormig plein als centrale elementen.

De mijn zelf is tot op vandaag een van de indrukwekkendste in Limburg, in de schaduw van de terril en met nog heel wat indrukwekkende gebouwen intact. De herbestemming is een zoektocht die tot op vandaag duurt, met wel al een groot shoppingcentrum en heel wat ingrepen rond sport en recreatie als geslaagde realisaties.



Beringen-Mijn in 1939



Beringen-Mijn in 2020

Zolder

Zolder was de grootste mijnconcessie qua oppervlakte, maar kampte van in het begin met problemen. Hierdoor moesten ook de ambitieuze plannen voor een tuinwijk van 1000 woningen worden opgeborgen. In de plaats werd de mijn Cité van Zolder, die deels ook in Heusden ligt, erg fragmentarisch en nogal ad hoc uitgebouwd. In een eerste fase werden wel nog mooie cottagewoningen gerealiseerd, centraal georganiseerd rond een rond punt. Later werden in dezelfde buurt nog eenvoudigere arbeiderswoningen gebouwd en tenslotte ook een aantal modernistische woningen.

Later kwamen er nog een aantal kleine wijken, meer richting zuidwesten, met elk een 100-tal woningen. Deze lijken meer op 19e eeuwse arbeiderswijken, met rijwoningen en smalle rechte straatjes zonder veel groen - een schril contrast met de tuinwijken in de andere mijn Cités. Een laatste wijk, Lindeman, kwam meer naar het noorden en is rationeel van opzet met eenvoudige woningen. De mijn zelf ligt een heel eind ten oosten van de eerste woningprojecten. Hier is wel sprake van een boeiend gebouwenensemble dat goed bewaard kon blijven dankzij herbestemming als o.a. Centrum voor Duurzaam Bouwen, cultuur- en evenementencentrum.



Mijn van Zolder in 1939

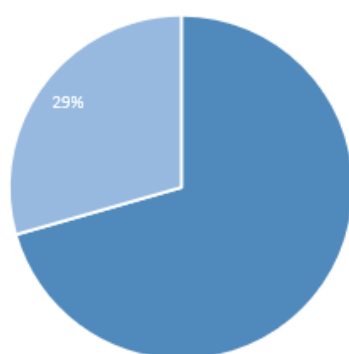


Mijn van Zolder in 2020

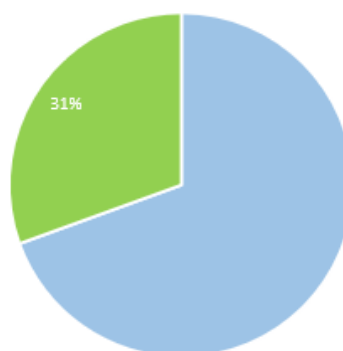


OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
23.192	122.911	5,2997	49.503
2030			
23.192	129.358	5,5776	53.600

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)



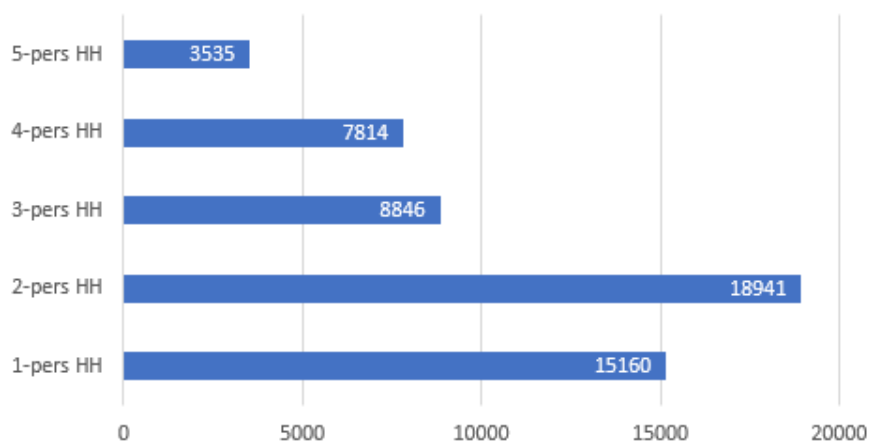
■ Ruimtebeslag in woningmarkt



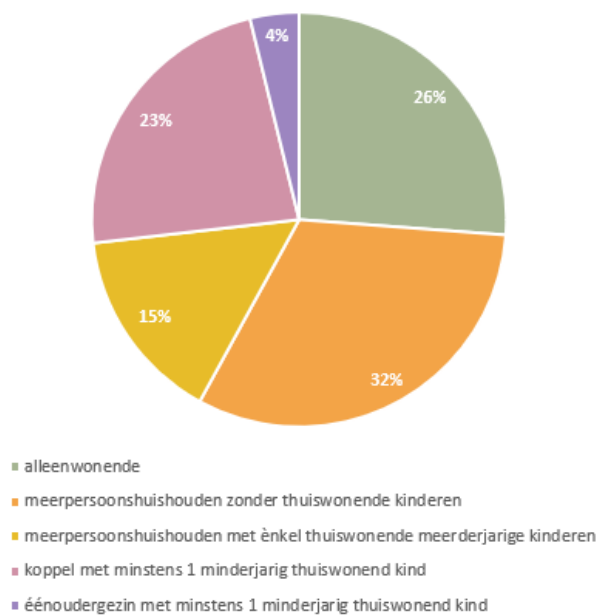
■ Groene ruimte in ruimtebeslag van woningmarkt

Huishoudens (RR 2019)

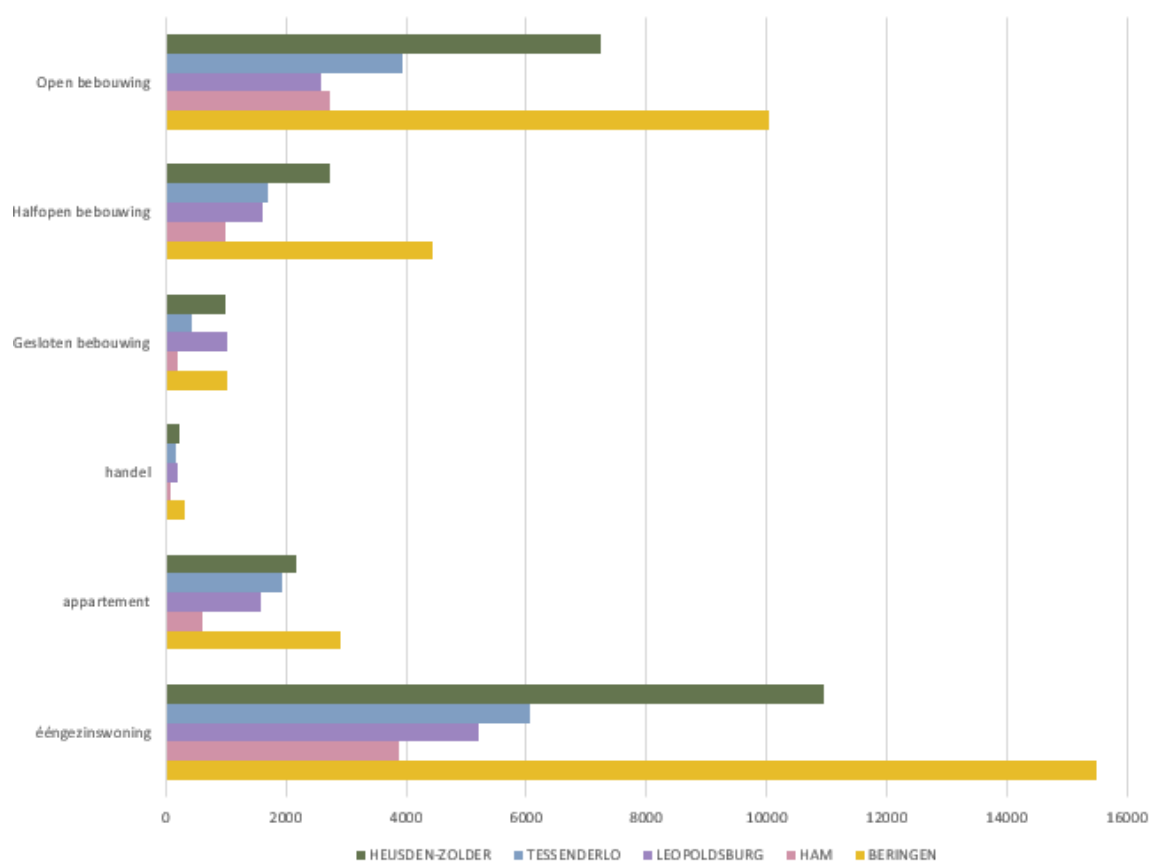
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

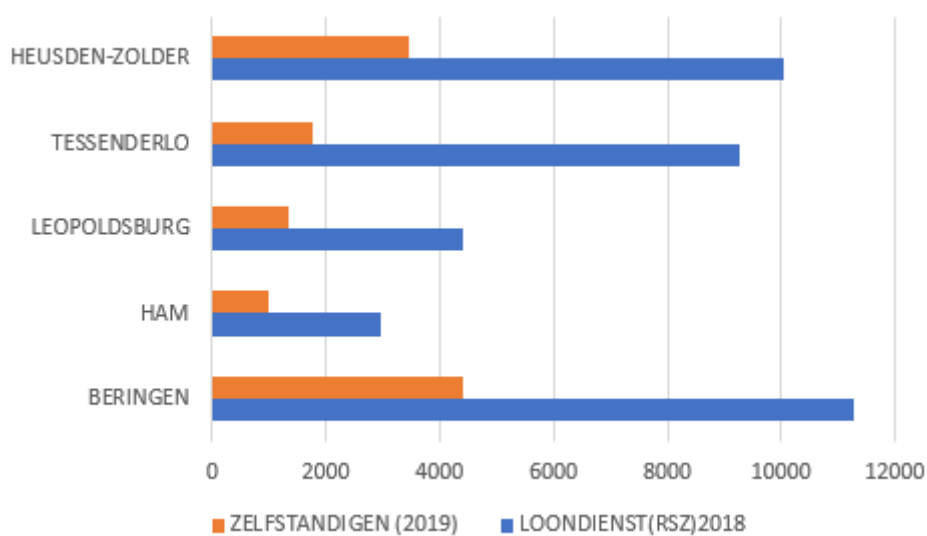


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498





De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat haar context definieert.

De woningmarkt West-Limburg tekent zich af zonder een duidelijk centrale kern.

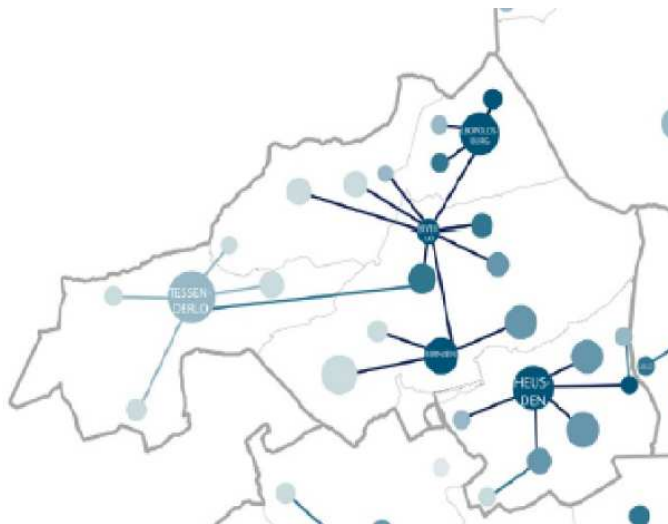
Binnen deze regio omvat het netwerk twee kleinstedelijke gebieden, nl. Beringen in het zuiden en Leopoldsburg in het noorden van de woningmarkt. Tessenderlo situeert zich in het westen van de woningmarkt en neemt een specifieke rol op binnen het netwerk omwille van zijn positie.

De hiërarchie van kernen is in dit gebied minder duidelijk dan in andere woningmarkten.

Heusden heeft een bijzondere rol op lokaal niveau omdat deze kern in het gebied over een goede combinatie van kernfuncties beschikt.

Daarnaast vervullen de kernen Oostham en Zolder een lokale hoofdfunctie binnen deze regio.

De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeert de gemeente Heusden-Zolder zich in twee woningmarkten. De gemeente Heusden-Zolder heeft één kern (Bolderberg) die meer gericht is naar de woningmarkt van Midden-Limburg west.

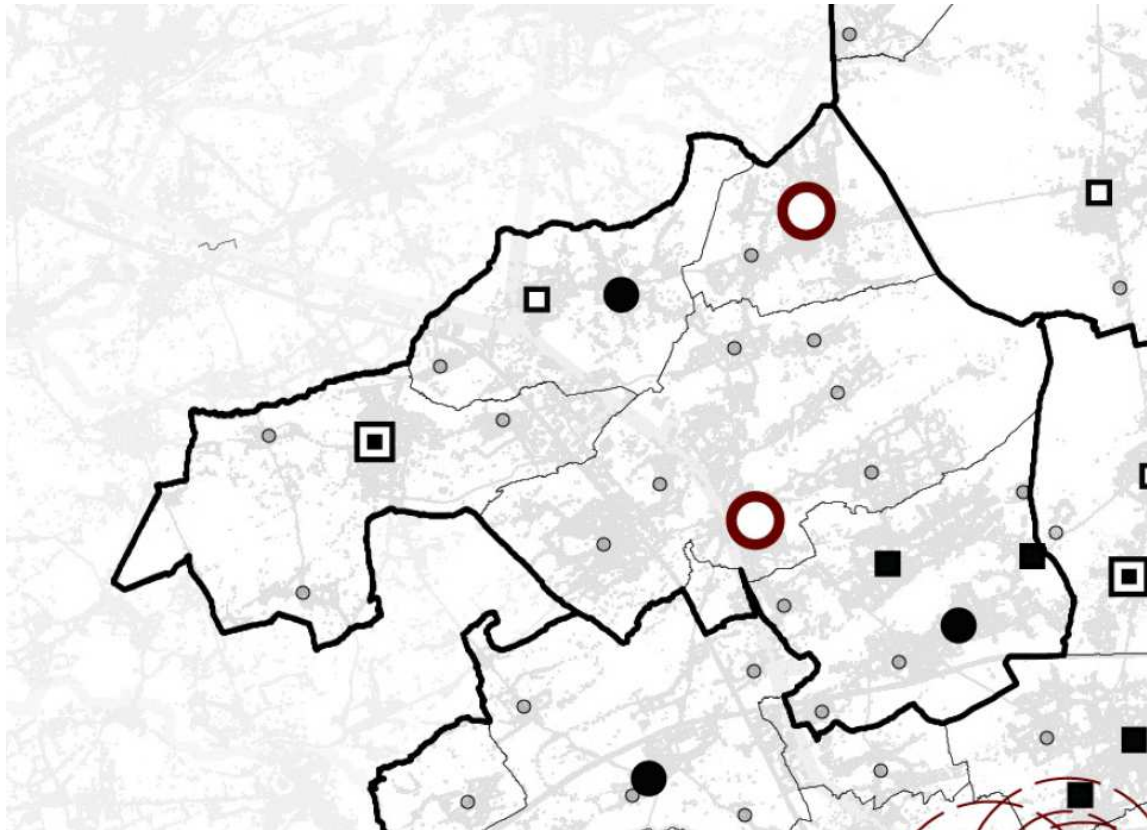


KERNTYPERING

Gemeenten Beringen, Ham, Heusden-Zolder (G), Leopoldsburg en Tessenderlo

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Beringen Leopoldsburg	Beringen en Beringen-mijn Leopoldsburg en Strooiendorp
		Strategische kern op woningmarktniveau	Tessenderlo	Tessenderlo-centrum
LOKAAL		Hoofdkern	Ham Heusden-Zolder	Oostham Zolder
		Specifieke kern	Heusden-Zolder	Heusden + Berkenbos Voort
		Specifieke kern met randvoorwaarden	Ham	Kwaadmechelen
		Woonkern	Tessenderlo Ham Beringen Leopoldsburg Heusden-Zolder	Engsbergen Hulst Schoot Genendijk Beverlo Korspel Koersel Stal Paal Tervant Heppen Lindeman Eversel Viversel Boekt

Op basis van de gemeentelijke input worden Asdonk (Leopoldsburg) en De Warande (Ham) in het verdere proces niet meer opgenomen. Op basis van morfologie worden Asdonk en De Warande als wijken aanzien. Ze worden beiden niet als kern beschouwd.



Bovenlokaal		Lokaal	
	regionaal stedelijke kern		hoofdkern
	ondersteunende regionaal stedelijke kern		specifieke kern
	provinciaal stedelijke kern		specifieke kern (met randvoorwaarden)
	strategische kern op woningmarktniveau		woonkern
			provinciegrens
			afbakening woningmarkt
			gemeentegrens

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

West – Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (15)	600	4,50%	12%
Lokale specifieke kern (2)	515	10%	10%
Lokale specifieke kern met rvw (1)	233	18%	5%
Lokale hoofdkern (2)	341	10%	7%
Strategische kern op woningmarktniveau (1)	868	22%	17%
Provinciaal stedelijke kern (4)	2.603	34%	50%
TOTAAL	5.160		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIAAL STEDELIJKE KERNEN

Beringen, Beringen-Mijn: Kleinstedelijk gebied

Leopoldsburg, Strooiendorp: Kleinstedelijk gebied

STRATEGISCHE KERNEN OP WONINGMARKTNIVEAU

Tessenderlo-centrum

De kern Tessenderlo-centrum wordt strategisch op woningmarktniveau getypeerd omwille van haar bovenlokale uitstraling. De kern heeft een bijzondere positionering in “de neus” van Limburg, in de woningmarkt, in het ENA en grenzend aan de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen. Duurzame bereikbaarheid blijft een probleem. Tessenderlo kent een erg sterk intergemeentelijk migratiesaldo t.o.v. andere gemeenten in Limburg. Het is een zeer sterk groeiende kern binnen de woningmarkt van West-Limburg, het heeft een hoog voorzieningen- en tewerkstellingsniveau. Het belang van deze kern overstijgt dan ook de gemeentelijke schaal.

LOKALE KERNEN

SPECIFIEKE KERNEN

Heusden + Berkenbos, Voort

De kern Heusden vormt ruimtelijk-morfologisch één geheel met Berkenbos. Gezien het bovenlokale karakter en het ontwikkelingspotentieel wordt deze kern strategisch benoemd op lokaal niveau.

De kern Voort heeft een goede duurzame bereikbaarheid en een gemiddeld voorzieningen- en tewerkstellingsniveau. Voort is een kleine kern en ligt vlakbij de Schacht. Het is een kern die profiteert van haar goede bereikbaarheid. Het station ligt vlakbij en het kolenspoor loopt naast deze kern. Haar ligging langs een bedrijventerrein, het onthardingsproject langs de Koolmijnlaan, zijn allemaal elementen die deze kern strategisch op lokaal niveau maken. Deze kern kan uitgroeien tot een belangrijk schakelgebied rond Helzhold.

SPECIFIEKE KERNEN MET RANDVOORWAARDEN

Kwaadmechelen

De kern Kwaadmechelen heeft veel potentie omwille van haar positionering in het ENA en de daaraan gekoppelde tewerkstellingsmogelijkheden.

RANDVOORWAARDEN Kwaadmechelen: Deze kern scoort slecht op duurzame bereikbaarheid (trein, kernnet en aanvullend net). Indien de gemeente wil inzetten op deze kern zal het “vervoer op maat” moeten worden uitgebouwd, opdat Kwaadmechelen beter zou scoren. Pas dan kan deze kern uitgroeien tot een strategische kern. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Kwaadmechelen over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

HOOFDKERNEN

Oostham, Zolder

WOONKERNEN

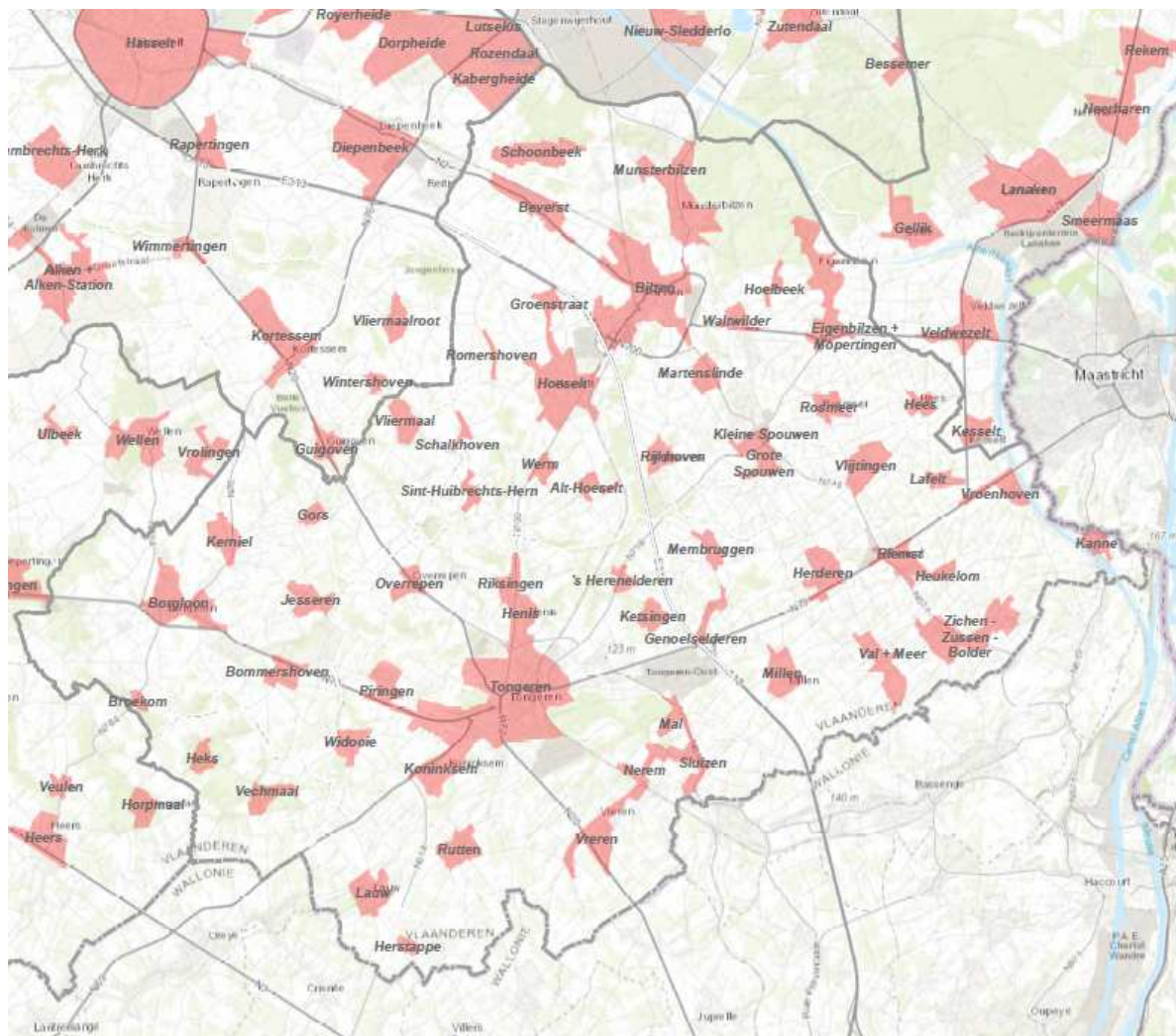
Engsbergen, Hulst, Schoot, Genendijk, Beverlo, Korspel, Koersel, Stal, Paal, Tervant, Heppen, Lindeman, Eversel, Viversel, Boekt

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT ZUIDOOST-LIMBURG



SITUERING

De woningmarkt Zuidoost-Limburg wordt gevormd door de gemeenten Bilzen, Tongeren, Hoeselt, Riemst, Herstappe, het oostelijk gedeelte van Kortesseem, Heers en Borgloon en situeert zich in de zuidoosthoek van de provincie Limburg. De woningmarkt grenst in het oosten aan de landsgrens met Nederland en in het noorden aan de provincie Luik.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Zuidoost-Limburg is specifiek omwille van haar waardevol landbouwlandschap met historische steden en kleine dorpskernen.

De woningmarkt grenst in het oosten aan Nederland en in het zuiden aan de provincie Luik. Het grootste deel van de woningmarkt ligt binnen de landschapseenheid “droog Haspengouw”, Bilzen en Hoeselt liggen binnen “vochtig Haspengouw”. De woningmarkt heeft twee **kleinstedelijke gebieden: Bilzen en Tongeren**. De belangrijkste **infrastructuren** binnen deze woningmarkt zijn: de E313, de spoorlijn Aarschot-Hasselt-Luik, de N2 (Maastricht-Bilzen-Hasselt), N20 (Luik-Tongeren-Hasselt), N79 (Sint-Truiden-Tongeren-Maastricht), N730 (Tongeren-Bilzen) en de N69 (Tongeren-E40). Op het vlak van wonen kent Riemst een immigratie vanuit Nederland en Tongeren beperkt tot de grensstreek vanuit de provincie Luik.

Droog Haspengouw heeft vele **kleine kernen** in een glooiend **open landbouwlandschap**. Deze kernen liggen veelal in de dalen met akkerbouw op de heuvelruggen. Ze hebben een compacte bebouwingsstructuur met vele hoeves, vaak bestemd als woning. Veel van deze dorpen hebben een beperkt uitrustingsniveau. Daarnaast zijn er verschillende kasteelsites en vierkantshoeves met erfgoedwaarde. **Tongeren** heeft een vrij compacte stedelijke kern en een concentrische structuur. De verschillende ontsluitingswegen van Tongeren, Borgloon en Bilzen zijn sterk verlint. Ter hoogte van Bilzen en Hoeselt verstedelijkt het landschap meer naar een rasterlandschap. Bebouwing bevindt zich langsheen de verbindingswegen en evenwijdig aan de beekvalleien.

De **fietssnelwegen** F76 (Genk-Tongeren), F70 (Demeroute: Hasselt-Bilzen), F79 (Fruitspoorroute: Sint-Truiden-Tongeren) en F791 (Jekerroute: Tongeren-Bassenge) doorkruisen de woningmarkt.

Het **fruitspoor** bevindt zich op de voormalige spoorlijn Zoutleeuw-Sint-Truiden-Borgloon-Tongeren en is (gedeeltelijk) een belangrijke fietsroute en vormt de hefboom voor verschillende andere projecten op gebied van landschap, ecologie, recreatie, erfgoed, duurzame mobiliteit, economie, ...

De **autosnelweg E313** doorkruist de regio van het grondgebied van deze woningmarkt. Via de E313 is Tongeren en Bilzen direct verbonden met Luik, Hasselt en Antwerpen door het vlakbij gelegen op- en afrittencomplex.

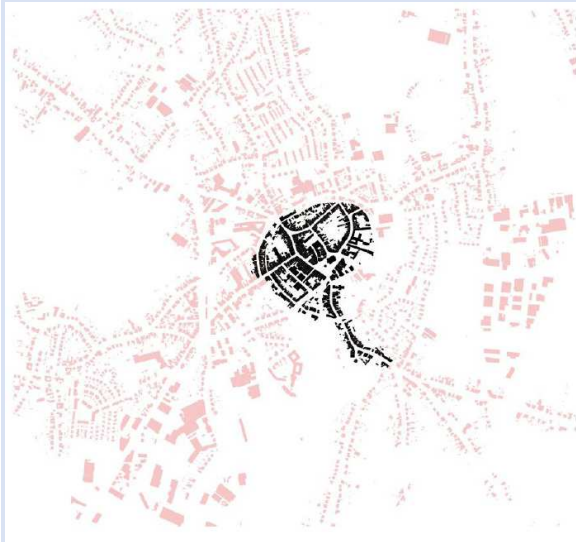
Bilzen, Tongeren en Borgloon in hun historisch-morfologische context (Dietse steden):

Bilzen

Bilzen is een middeleeuws stadje op de westelijke oever van de Demer. Vermoedelijk begon de ontwikkeling van de plaats met de stichting van de Abdij van Munsterbilzen begin 8ste eeuw. Ook Bilzen werd in de 13de erkend als stad door de graven van Loon en nadien door de prins-bisschop van Luik. Op de Ferrariskaart is duidelijk de Middeleeuwse omwalling met drie poorten te zien. Het marktplaats met kerk en het Stadhuis situeren zich in het midden van de kern.

Het historische omwalde centrum van de stad Bilzen bestaat bij benadering uit een concentrische vorm met radiale invalswegen richting Maastricht, Tongeren, Genk en Hasselt. Het gebied bestaat uit een compacte kernbebouwing met weinig verlating, zij het enkele langsheen de grote uitvalswegen. Naarmate men zich naar de randstedelijke wijken begeeft, verandert het gesloten karakter naar een meer open weefsel.

Na de ontmanteling van de wallen en de afbraak van de poorten in de eerste decennia van de 19de eeuw heeft de woonuitbreiding zich vooral naar het noordwesten toe ontwikkeld. Dit lag immers voor de hand omdat enerzijds de zandlemige gronden voor landbouw het minst aantrekkelijk waren en anderzijds de grootste tewerkstellingspool (Genkse industriezone) in dezelfde richting gelegen was.



Tongeren

Tongeren, de eerste stad van België. Reeds in 54 v.C. werd het gebied bewoond door de Eburonen. Onder Romeins bewind groeit de stad in de 2de eeuw n.C. uit tot één van de grootste strategische handelssteden in Noord-Gallië. Vandaag zie je nog altijd de overblijfselen van een aquaduct, Romeinse tempel en verdedigingsmuur rond de stad. Na de val van het West-Romeinse rijk speelt Tongeren een onbeduidende rol. Het is pas vanaf de 11de eeuw dat de stad weer een economische heropleving kende dankzij haar centrale ligging in het prinsbisdom Luik. In de 13de eeuw rijst er dan ook een nieuwe stadsomwalling.

Tegenwoordig wordt Tongeren gekenmerkt door een vrij compacte stedelijke structuur met een sterk uitgebouwde historische kern. De wallen en de radiale invalswegen hebben de concentrische structuur van de stad ondersteund. Echter lost deze structuur op binnen de wallen en verschijnt er een rasterpatroon, gerelateerd aan de Romeinse nederzettingsstructuur en de middeleeuwse stadsontwikkeling.

De middeleeuwse steenwegen/heirbanen hebben de dragers gevormd voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Langsheen deze belangrijke invalswegen (N79, N20) hebben zich de dragers van verschillende stedelijke functies gevestigd.



Borgloon

Borgloon kende een zeer rijke geschiedenis. Reeds de Romeinen gebruikten de burchtheuvel als strategisch gelegen nederzetting. In de 11de eeuw was het stadje het centrum van het domein van de graven van Loon, maar na de brandstichting in de burcht en kerk in 1179 verhuisden de graven naar Kuringen bij Hasselt. Rond 1200 verwierf Borgloon het Luikse stadsrecht en kreeg een tweede stadsomwalling. Ook kwam toen het circulair en concentrisch stratenpatroon tot stand.

Tussen de 14de en de 18de eeuw groeide Borgloon nauwelijks en bleef zijn middeleeuws karakter en stratenpatroon behouden. De verbinding tussen Borgloon en de nabije dorpen gebeurde nog altijd via de Middeleeuwse wegen en landwegen, zoals ze terug te vinden zijn op de Ferrariskaart.

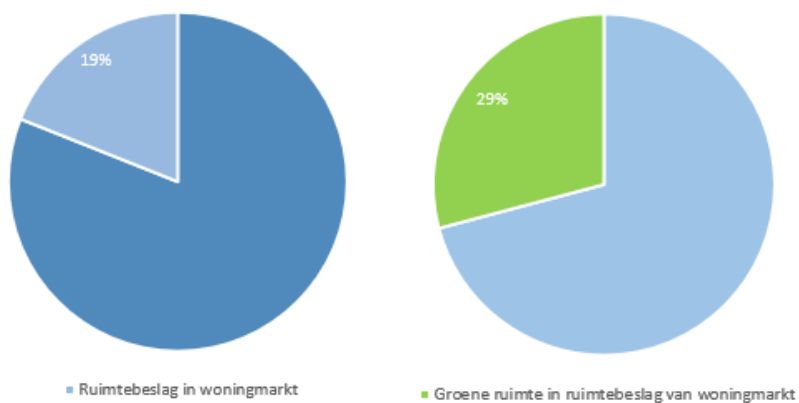
De omwalling en stadspoorten worden in de 19de eeuw gesloopt en ook de steenweg Sint-Truiden-Tongeren werd aangelegd. Merk op dat de geringe groei van Borgloon zich naar het noorden richt, waar het beduidend minder heuvelachtig is dan in het zuiden. Linten van bebouwing komen enkel voor langs de N79. Interessant om te weten is dat Borgloon één van de enige steden of dorpen is in deze streek die op een heuvel is gelegen, en niet in een dal langs een beek of rivier (uit militaire verdedigingsoverwegingen).





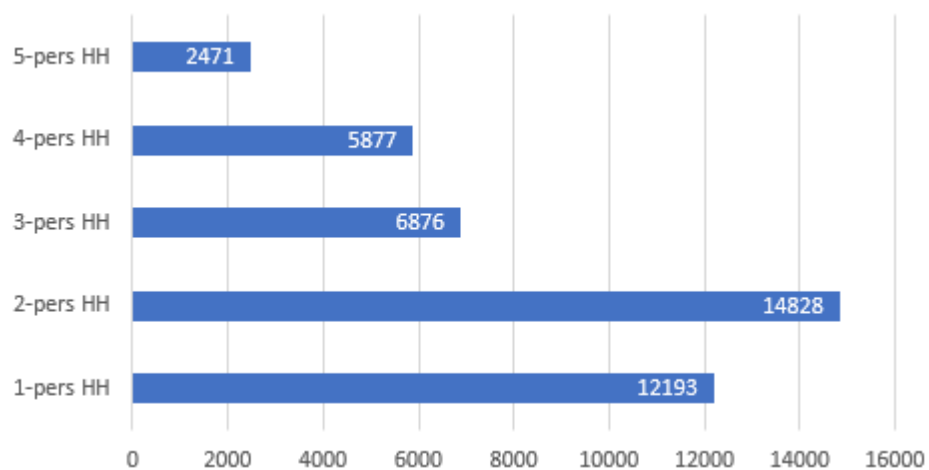
OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
31.126	100.582	3,2314	42.230
2030			
31.126	102.935	3,3070	44.531

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)

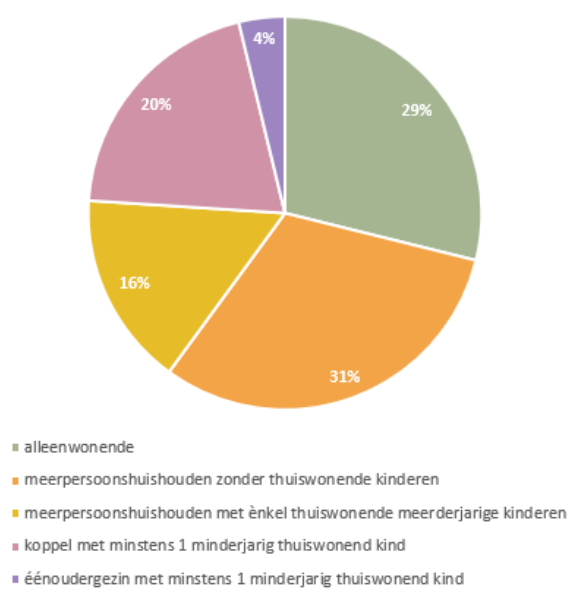


Huishoudens (RR 2019)

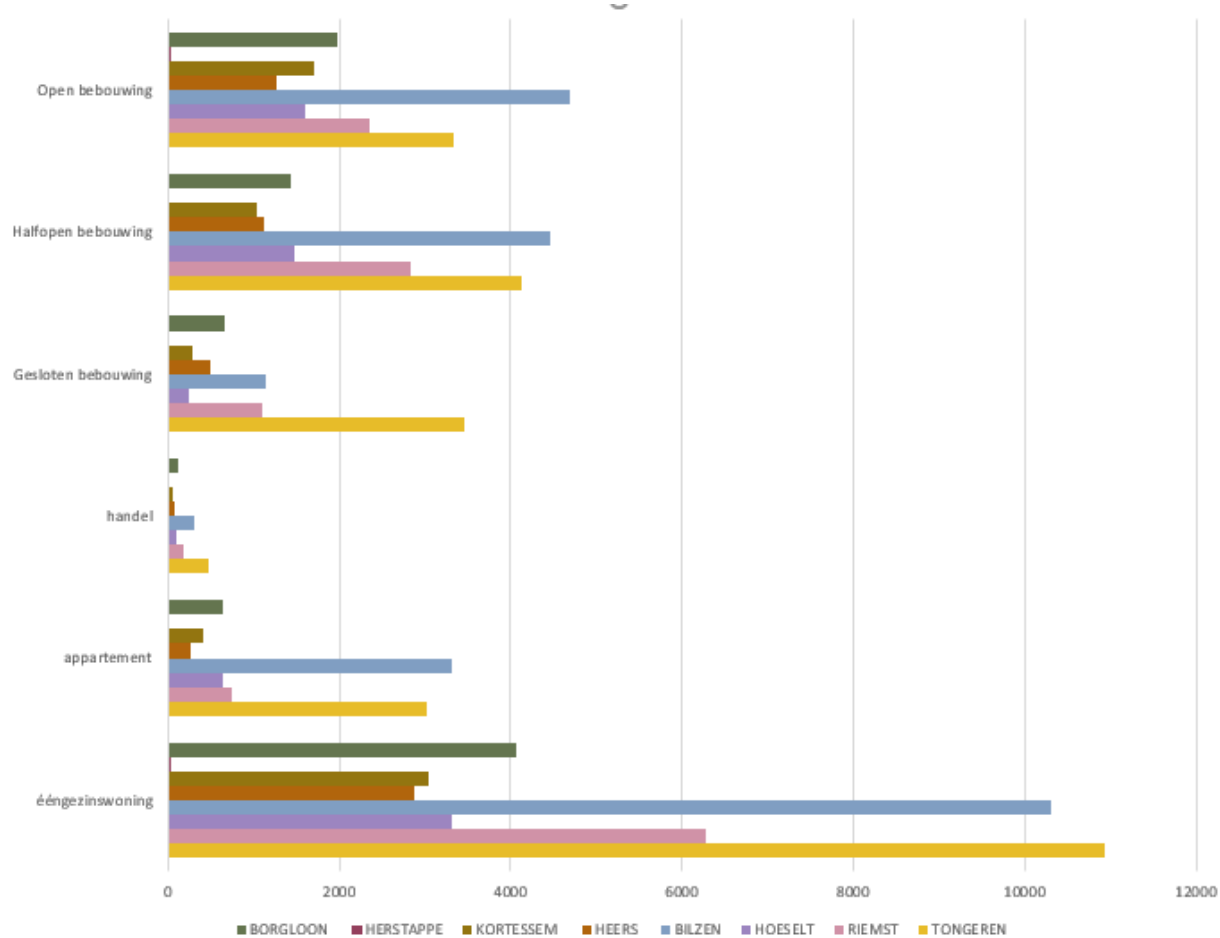
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

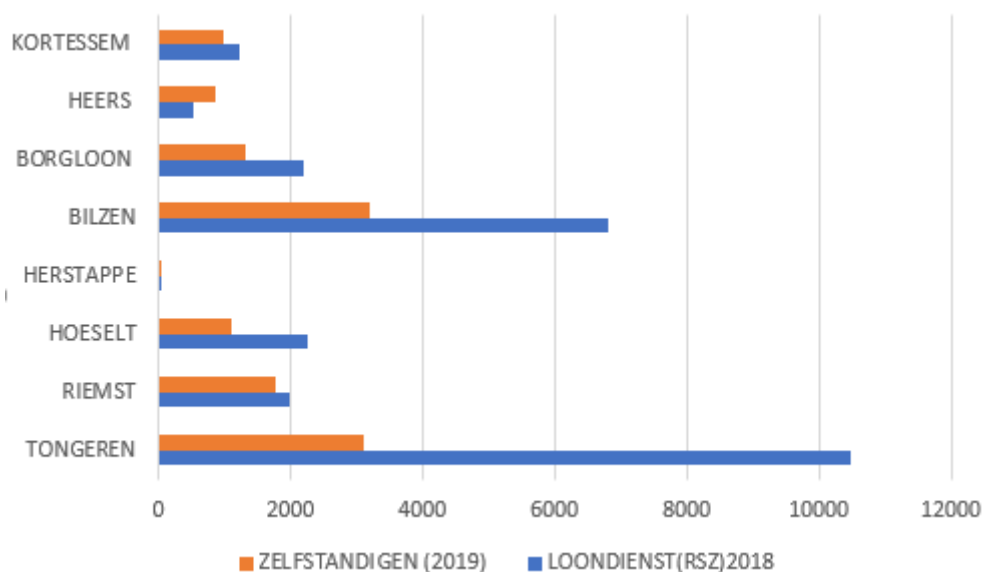


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENST(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498



Netwerk

De gemeenten en hun kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk die haar context definieert.



De woningmarkt Zuidoost-Limburg kent twee centrale kernen en een behoorlijk aantal kleine kernen met een laag uitrustingsniveau.

Binnen deze regio omvat het netwerk twee kleinstedelijke gebieden nl. Bilzen in het noorden van de woningmarkt en Tongeren in het zuiden.

Tongeren centrum en Bilzen zijn de twee centrale kernen in deze woningmarkt. Rond deze twee sterke kernen vinden we heel veel kleine kernen met een beperkt uitrustingsniveau. De centra van Hoeselt, Borgloon en Riemst vervullen een lokale hoofdfunctie binnen deze woningmarkt.

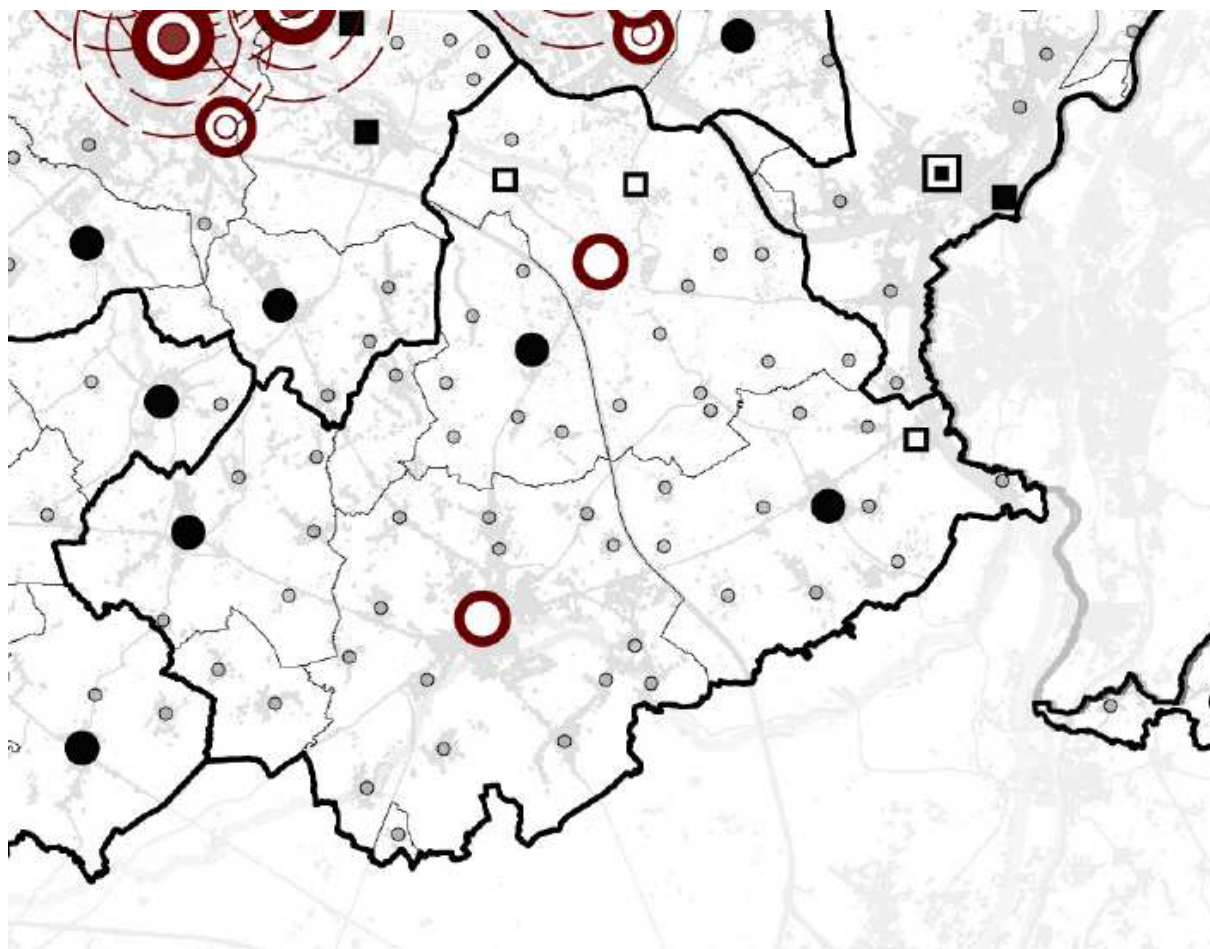
De woningmarkten volgen niet noodzakelijk de gemeentegrenzen. Zo situeren de kernen

van de gemeente Borgloon, Heers en Kortesseem zich in twee woningmarkten. De kernen van deze gemeenten die zich in de andere woningmarkt bevinden zijn meer gericht op dit gebied.

KERNTYPERING

Gemeenten Bilzen, Borgloon (G), Heers (G), Herstappe, Hoeselt, Kortesseem (G), Riemst, Tongeren

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	Tongeren Bilzen	Tongeren Bilzen
		Strategische kern op woningmarktniveau	/	
LOKAAL		Hoofdkern	Hoeselt Borgloon Riemst	Hoeselt Borgloon Riemst
		Specifieke kern	/	
		Specifieke kern met randvoorwaarden	Bilzen Riemst	Beverst Munsterbilzen Vroenhoven
		Woonkern	Tongeren Riemst Hoeselt Bilzen Borgloon Heers Kortesseem Herstappe	Henis, Koninksem, Riksing, Ketsingen, Nerem, Overrepen, Piringen, Rutten, 'sHerenelderen, Vrer, Lauw, Mal, Sluizen en Widoie Herderen, Heukelom, Vlijtingen, Genoelselderen, Kanne, Lafelt, Membruggen, Millen, Val-Meer en Zichen-Zussen-Bolder Groenstraat, Alt-Hoeselt, Werm, Romershoven, Schalkhoven en Sint-Huibrechts-Hern Martenslinde, Waltwilder, Eigenbilzen-Mopertingen, Grote Spouwen, Kleine Spouwen, Hoelbeek, Rijkhoven, Schoonbeek, Hees en Rosmeer Bommershoven, Broekom, Gors, Jesseren en Kerniel Heks en Vechmaal Vliermaal Herstappe



STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Zuidoost – Limburg	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (49)	311	2%	11%
Lokale specifieke kern met rvw (3)	330	11,50%	12%
Lokale hoofdkern (3)	285	8%	10%
Provinciaal stedelijke kern (2)	1.898	17%	67%
TOTAAL	2.824		100%

BOVENLOKALE KERNEN

PROVINCIALE STEDELIJKE KERNEN

Tongeren: Kleinstedelijk gebied

Bilzen: Kleinstedelijk gebied

LOKALE KERNEN

SPECIEFIEKE KERNEN MET RANDVOORWAARDEN

Beverst, Munsterbilzen, Vroenhoven

De kern Beverst ligt randstedelijk, vlak langs een fietssnelweg en er komt een Spartacushalte.

RANDVOORWAARDEN Beverst: Mits een effectieve uitvoering van een volwaardige Spartacus-OV-lijn, kan Beverst uitgroeien tot een strategische kern. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Beverst over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

De Kern Munsterbilzen is zelfvoorzienend, ligt vlak aan een fietssnelweg, randstedelijk, vlakbij Genk-Zuid en er komt een Spartacushalte.

RANDVOORWAARDEN Munsterbilzen: Mits een effectieve uitvoering van een volwaardige Spartacus-OV-lijn, kan Munsterbilzen uitgroeien tot een strategische kern. Tot zolang de randvoorwaarden niet gerealiseerd zijn, zal Munsterbilzen over 50% van haar contingent kunnen beschikken. Als de randvoorwaarden gerealiseerd zijn, zal de gemeente dit motiveren en duiden in een beleidsbeslissing. Vanaf dan gelden de bovenvermelde woningobjectieven.

HOOFDKERNEN

De kern Vroenhoven is een kleine kern maar heeft wel een bepaalde dynamiek omwille van haar ligging nabij de landsgrens. Deze kern is sterk gericht op Maastricht en heeft ook heel wat Nederlandse inwoners. Vroenhoven ligt op fietsafstand van de stedelijke voorzieningen van Maastricht en heeft om deze redenen een bepaalde aantrekkingskracht.

RANDVOORWAARDEN Vroenhoven: Deze kern moet lokaal van aard blijven, maar kan extra druk vanuit Maastricht opnemen als de woondruk niet binnen de hoofdkern Riemst centrum kan worden opgevangen.

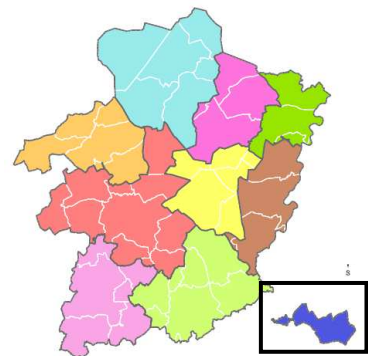
HOOFDKERNEN

Hoeselt, Borgloon, Riemst

WOONKERNEN

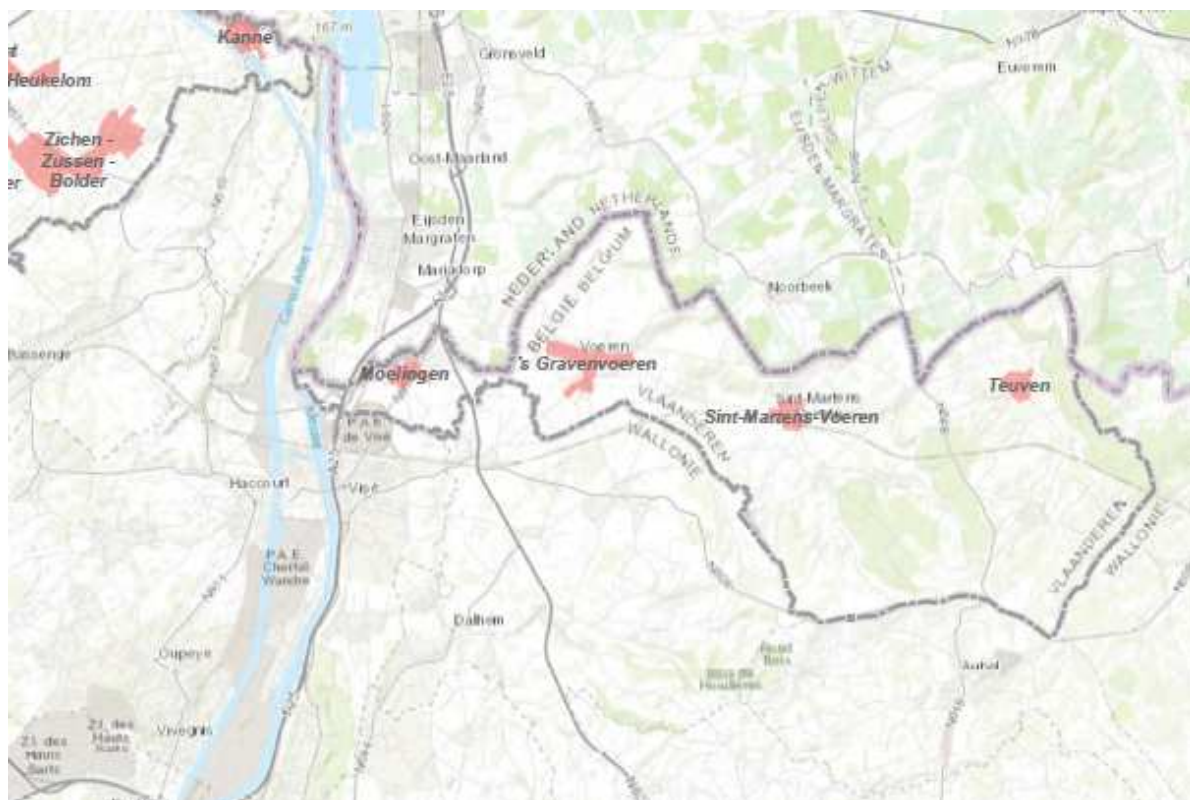
Henis, Koninksem, Riksingen, Ketsingen, Nerem, Overrepen, Piringen, Rutten, 's Herenelderen, Vreren, Lauw, Mal, Sluizen, Widooie, Herderen, Heukelom, Vlijtingen, Genoelselderen, Kanne, Lafelt, Membruggen, Millen, Val-Meer, Zichen-Zussen-Bolder, Groenstraat, Alt-Hoeselt, Werm, Romershoven, Schalkhoven, Sint-Huibrechts-Hern, Martenslinde, Waltwilder, Eigenbilzen-Mopertingen, Grote Spouwen, Kleine Spouwen, Hoelbeek, Rijkhoven, Schoonbeek, Hees, Rosmeer, Bommershoven, Broekom, Gors, Jesseren, Kerniel, Heks, Vechmaal, Vliermaal, Herstappe

GEBIEDSPROFIEL: WONINGMARKT VOEREN



SITUERING

De woningmarkt Voeren wordt gevormd door de gemeente Voeren en situeert zich in het uiterste zuidoosten van de provincie Limburg. De gemeente grenst nergens aan Vlaanderen en vormt een ruimtelijk geïsoleerd gebied van de provincie Limburg. Voeren situeert zich tussen Nederland in het Noorden en de taalgrens met de provincie Luik aan de overzijde van de Maas.



LEZING BESTAANDE STRUCTUUR



De woningmarkt Voeren is een exclave van Limburg en specifiek omwille van haar **sterke link met Wallonië en Nederland**

Voeren vormt een woningmarkt op zich , als overgang tussen de **Maasvallei** naar de omgeving van de **Hoge Venen**. Ze grenst in het zuiden aan de provincie Luik en in het noorden aan Nederland. Op het vlak van wonen ondervindt de woningmarkt invloed van beiden. In het westen van Voeren, doorsnijdt de E25 de gemeente.

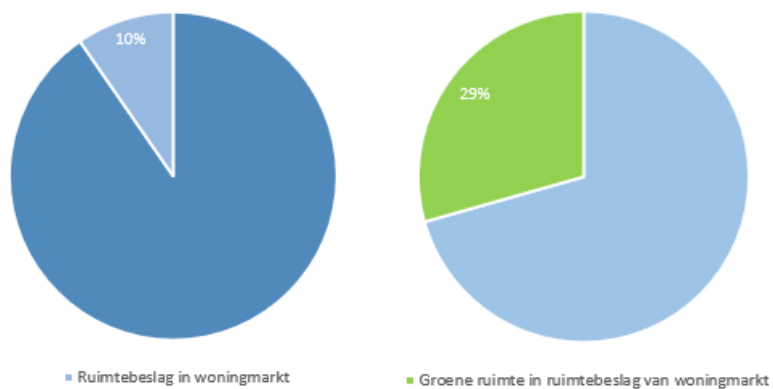
Voeren bevindt zich binnen de landschapseenheid “Voeren”. Deze landschapseenheid is ruimer dan de administratieve begrenzing. Voeren heeft een uniek **heuvellandschap**. Het is sterk geërodeerd door de drie beekvalleien: Gulp, Voer en Berwijn. De historische structuur en het landelijk uitzicht van de dorpen in de beekvalleien werd bewaard, maar kennen een toenemende toeristische druk. Binnen de regio is de voornaamste ruimtegebruiker de agrarische sector. De open ruimte is een **bocagelandschap**.

De gemeente is een **toeristische trekpleister** en ligt **binnen de invloedssferen van steden als Maastricht, Aken en Luik**.



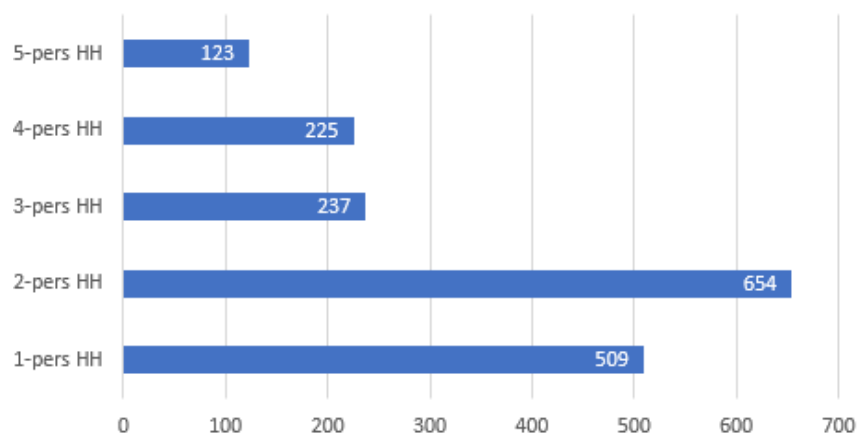
OPPERVLAKTE (ha)	INWONERS	DICHTHEID (inw/ha)	HUISHOUDENS
			
2019			
5.063	4.142	0,8180	1.748
2030			
5.063	3.929	0,7760	1.700

Ruimtebeslag (Landgebruikerskaart, 2016)

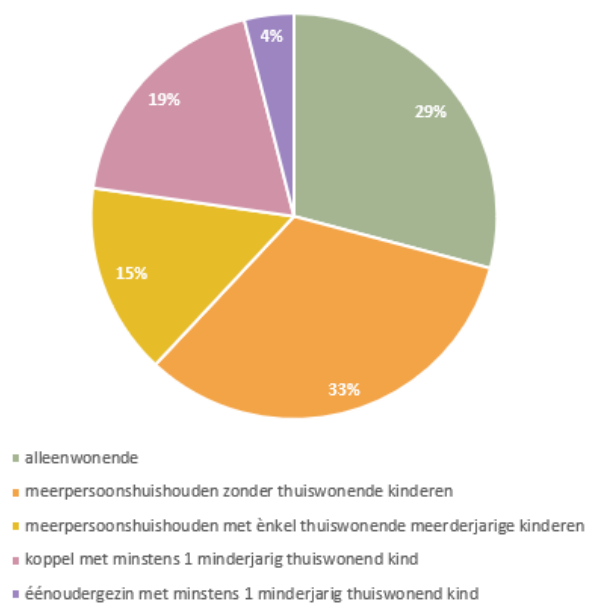


Huishoudens (RR 2019)

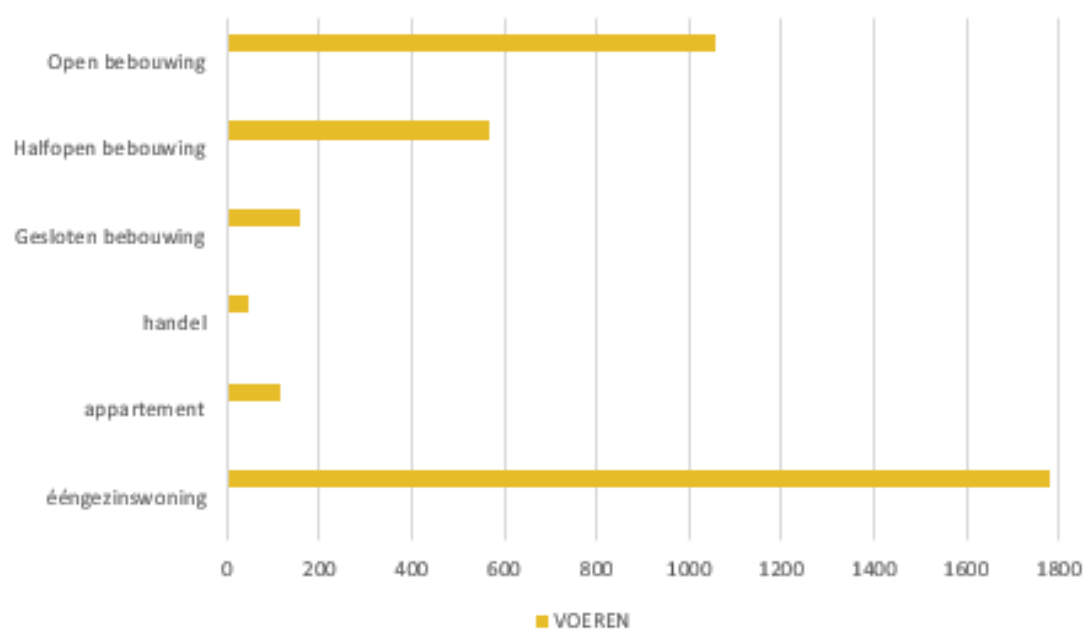
Huishoudensgrootte



Huishoudenssamenstelling

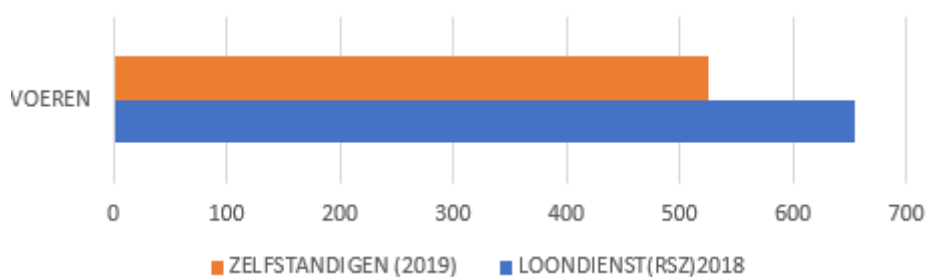


Woontypologie (gemeenteniveau) (KAD 2018)



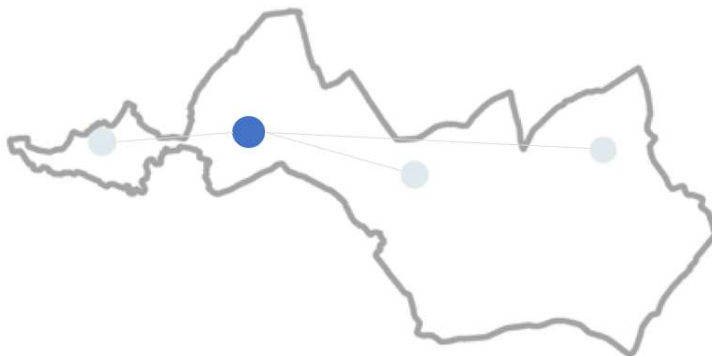
Tewerkstellingsplaatsen (gemeenteniveau)

	LOONDIENT(RSZ)2018	ZELFSTANDIGEN (2019)
TOTAAL Limburg	287.427	85.498





De gemeente en haar kernen vormen onderling een netwerk binnen hun woningmarkt. Kernen staan niet op zich maar staan steeds in relatie tot het netwerk dat hun context definieert.



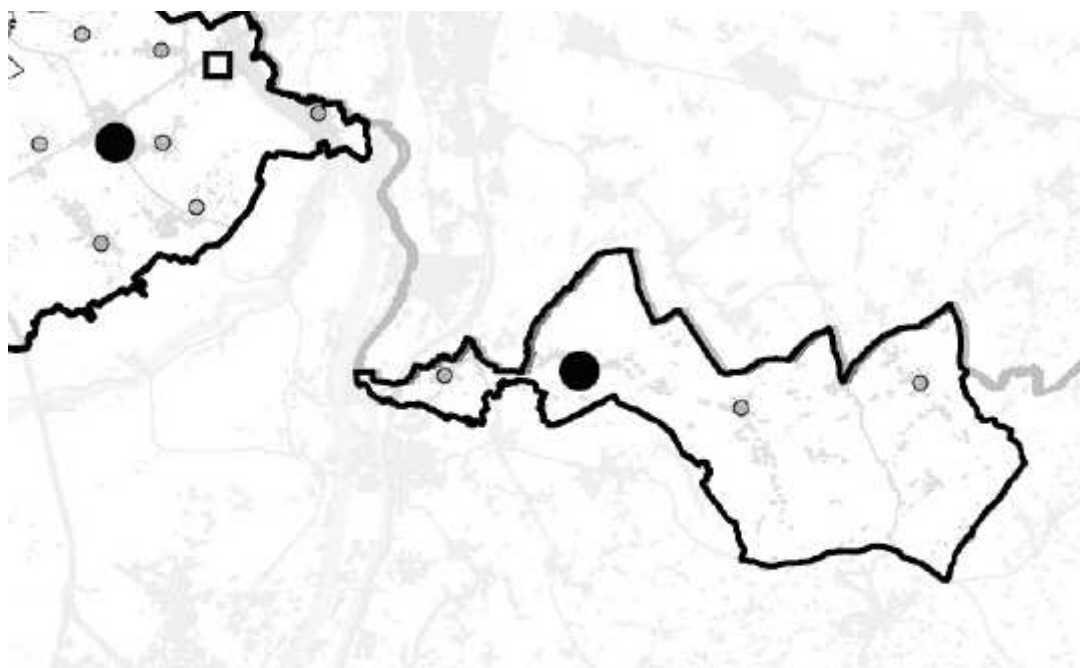
De woningmarkt Voeren heeft een eigen dynamiek en unieke positie. Voeren moet gezien worden binnen de invloedssfeer van zowel Nederland als Wallonië.

Voeren bestaat uit vier kernen waarvan 's Gravenvoeren het best uitgerust is en dus een lokale hoofdfunctie vervult.

KERNTYPERING

Gemeente Voeren

KERNTYPE			GEMEENTE/STAD	KERNEN
BOVENLOKAAL		Regionaal stedelijke kern	/	
		Ondersteunend regionaal stedelijke kern	/	
		Provinciaal stedelijk kern	/	
		Strategische kern op woningmarktniveau	/	
LOKAAL		Hoofdkern	Voeren	's Gravenvoeren
		Specifieke kern	/	
		Specifieke kern met randvoorwaarden	/	
		Woonkern	Voeren	Moelingen Sint-Martens-Voeren Teuven



Bovenlokaal	Lokaal	
 regionaal stedelijke kern	 hoofdkern	 provinciegrens
 ondersteunende regionaal stedelijke kern	 specifieke kern	 afbakening woningmarkt
 provinciaal stedelijke kern	 specifieke kern (met randvoorwaarden)	 gemeentegrens
 strategische kern op woningmarktniveau	 woonkern	

STRATEGIE

WONINGOBJECTIEVEN

Voeren	KERNVERSTERKING		
	groei 17-30	% 17-30	% groei WM
Buiten de kernen	0	0%	0%
Lokale woonkern (3)	-	-	-
Lokale hoofdkern (1)	-	-	-
TOTAAL	-		-

LOKALE KERNEN

HOOFDKERN

's Gravenvoeren

WOONKERNEN

Moelingen, Sint-Martens-Voeren, Teuven

OVERZICHTSTABEL KERNTYPERING PER GEMEENTE

Niveau	BOVENLOKAAL				LOKAAL			
Kerntype	Regionaalstedelijke kern	Ondersteunende Regionaalstedelijke kern	Provinciaal stedelijke kern	Strategische kern op woningmarktniveau	Hoofdkern	Specifieke kern	Specifieke kern met randvoorwaarden	Woonkern
Gemeente								
Alken	-	-	-	-	1	-	-	2
As	-	-	-	-	1	-	-	3
Beringen	-	-	1+1	-	-	-	-	6
Bilzen	-	-	1	-	-	-	2	10
Bocholt	-	-	-	-	1	-	-	4
Borgloon	-	-	-	-	1	-	-	7
Bree	-	-	1	1	-	-	-	3
Diepenbeek	-	-	-	-	-	1	1	4
Dilsen-Stokkem	-	-	-	-	1	-	-	4
Genk	5	8	-	-	-	-	-	1
Gingelom	-	-	-	-	1	-	-	6
Halen	-	-	-	-	1	-	-	2
Ham	-	-	-	-	1	-	1	1
Hamont-Achel	-	-	-	-	1	-	-	3
Hasselt	5	3	-	-	-	-	-	5
Hechtel-Eksel	-	-	-	-	-	-	1	2
Heers	-	-	-	-	1	-	-	6
Herk-de-Stad	-	-	-	-	1	-	-	4
Herstappe	-	-	-	-	-	-	-	1
Heusden-Zolder	-	-	-	-	1	2	-	5
Hoeselt	-	-	-	-	1	-	-	6
Houthalen-Helchteren	-	-	-	1	-	-	1	4
Kinrooi	-	-	-	-	1	-	-	4
Kortesseem	-	-	-	-	1	-	-	4
Lanaken	-	-	-	1	-	1	-	5
Leopoldsburg	-	-	1+1	-	-	-	-	1
Lommel	-	-	1	-	-	-	1	8
Lummen	-	-	-	-	1	-	-	5
Maaseik	-	-	1	-	-	-	-	6

Niveau	BOVENLOKAAL				LOKAAL			
Kerntype	Regionaalstedelijke kern	Ondersteunende Regionaalstedelijke kern	Provinciaal stedelijke kern	Strategische kern op woningmarktniveau	Hoofdkern	Specifieke kern	Specifieke kern met randvoorwaarden	Woonkern
Gemeente								
Maasmechelen	-	-	1+2	-	-	-	-	7
Nieuwerkerken	-	-	-	-	1	-	-	3
Oudsbergen	-	-	-	-	2	-	-	6
Peer	-	-	-	-	1	-	-	5
Pelt	-	-	1	-	-	-	-	7
Riemst	-	-	-	-	1	-	1	10
Sint-Truiden	-	-	1+1	-	-	1	-	15
Tessenderlo	-	-	-	1	-	-	-	3
Tongeren	-	-	1	-	-	-	-	14
Voeren	-	-	-	-	1	-	-	3
Wellen	-	-	-	-	1	-	-	2
Zonhoven	-	-	-	-	-	1	1	2
Zutendaal	-	-	-	-	1	-	-	3