

DOSSIER +

COMPLEX VAN
200 MILJOEN EUROMeest prestigieuze
vastgoedproject in VlaanderenKANAALKOM
WORDT
HAVENKWARTIER

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



Foto: Aerial Media

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



EXCLUSIEF
De plannen voor het vastgoedproject van 85.000 m².



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

Het project Havenkwartier is een onderdeel van een BPA (bijzonder plan van aanleg) zoals dat in juni 2004 eerst door de stad Hasselt en vervolgens in april 2005 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd. Dat BPA slaat op de vierhoek Grote Ring (Herkenrode singel), Kempische Steenweg, Groene Boulevard (Thonissenlaan) en Armand Hertzstraat, met daar middenin de Kanaalkom. Een BPA of bijzonder plan van aanleg moet men zien als een blauwdruk waarin een gemeente aangeeft hoe ze een bepaald gebied wil invullen. Het BPA Blauwe Boulevard valt uiteen in vier projectzones.

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

HAVENKWARTIER

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

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

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

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

DOOD PUNT

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

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

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

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



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

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

WATER IN DE STAD

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

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

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

een reeks voorwaarden.

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