

COMPLEX VAN
200 MILJOEN EUROHavenkwartier:
opportuniteit of bedreiging?

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



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

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

GEEN SHOPPING

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

de bouwvergunning en de socio-economische vergunning aanvragen. De eigenlijke werken kunnen dan in 2014 beginnen. De bouwfase is goed voor een tewerkstelling van circa 500 personen rechtstreeks en onrechtstreeks gedurende vier jaar. Weke bouwondernemingen het Havenkwartier zullen bouwen, is nog niet beslist. Na volledige realisatie in 2019 is het Havenkwartier goed voor een structurele tewerkstelling van ongeveer 600 personen. In een eerste fase zal uiteraard de ondergrondse parking gebouwd worden. Indien alles meezit, dan kan die eind 2016 opengesteld worden voor het publiek. Eens het hele project gerealiseerd is, zal de nv Kanaalkom de parking aan de stad Hasselt verkopen. De stad wil de parking graag zelf uitbaten om de parkeertarieven in Hasselt te drukken via opgedreven concurrentie.

STADSHAVEN

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

Het Havenkwartier moet een echte en leefbare stadswijk worden.

Justin Onclin



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

BEDREIGING?

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

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

INNOVATION EN DELHAIZE

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



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

EXCLUSIEF

De plannen voor het vastgoedproject van 85.000 m².

Nog een paar
discussiepunten

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

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

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

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

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

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

Schepen
Tom Vandeput

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

Foto's: Aerial Media



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



Op de parking achter de oude rijkswachtkazerne komt een toren voor het stadspersoneel.

Hasselt weer
op de kaart

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

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

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