



**GEMEENTELIJK
RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN**

**HOUTHALEN-
HELCHTEREN**

Richtinggevend deel en Bindende bepalingen

Colofon

Opdrachtgever Gemeente Houthalen – Helchteren

Opdrachthouder Libost-groep nv

Projectleiding Freija Bas (gemeente Houthalen-Helchteren)
Lowie Steenwegen

Projectmedewerkers Leen Baeten
Danny Vaes
Els Creemers

Datum December 2009

Grafische vormgeving Carabas bvba

Revisie	Opmerking
A	Sneuveldtekst
B	Voorontwerp
C	Aangepast voorontwerp na structureel overleg december 2007
D	Wijzigingen in aanloop van de plenaire vergadering
E	Wijzigingen na de plenaire vergadering
F	Wijzigingen na openbaar onderzoek

	Naam	Handtekening	Datum
Opgemaakt	LSTE, LBA, DVA, EL		10 12 2009
Geverifieerd	LSTE		11 12 2009
Vrijgegeven	PGO		16 12 2009

Globale visie

1.1	Basisprincipes	7
1.2	Visie Houthalen-Helchteren	8
1.3	Pijlers van ontwikkeling	9
1.4	Ruimtelijke concepten	12

Deelruimten

2.1	Deelruimte Centrumgebied Houthalen	19	2.6	Deelruimte Lillo	101
	2.1.1 Ruimtelijke context	19		2.6.1 Ruimtelijke context	101
	2.1.2 Visie	21		2.6.2 Visie	102
	2.1.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	22		2.6.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	102
	2.1.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	28		2.6.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	106
2.2	Deelruimte Meulenberg	41	2.7	Deelruimte Recreatieve Groene Gordel	115
	2.2.1 Ruimtelijke context	41		2.7.1 Ruimtelijke context	115
	2.2.2 Visie	42		2.7.2 Visie	116
	2.2.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	42		2.7.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	116
	2.2.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	46		2.7.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	124
2.3	Deelruimte Helchteren	59			
	2.3.1 Ruimtelijke context	59			
	2.3.2 Visie	60			
	2.3.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	60			
	2.3.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	66			
2.4	Deelruimte Houthalen-Oost	79			
	2.4.1 Ruimtelijke context	79			
	2.4.2 Visie	80			
	2.4.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	80			
	2.4.4 Ontwikkelingsperspectieven omgevingen	84			
2.5	Deelruimte Lage Kempen	91			
	2.5.1 Ruimtelijke context	91			
	2.5.2 Visie	92			
	2.5.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	92			

Deelstructuren

3.1 Gewenste nederzettingstructuur	139
3.1.1 Visie en doelstellingen	139
3.1.2 Een gebiedsgericht lokalisatiebeleid	144
3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven voor het wonen in de deelruimten	151
3.1.4 Ontwikkelingsperspectief voor de sociale woonbehoefte	164
3.1.5 Ontwikkelingsperspectief voor bejaardenhuisvesting	166
3.1.6 Ontwikkelingsperspectief voor de mijnicités	168
3.1.7 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen	169
3.1.8 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde gemeenschapsvoorzieningen	178
3.2 Gewenste natuurlijke structuur	181
3.2.1 Visie	181
3.2.2 Beleids-elementen gewenste natuurlijke structuur	182
3.3 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	191
3.3.1 Visie en doelstellingen	191
3.3.2 Beleids-elementen gewenste toeristisch-recreatieve structuur	193
3.3.3 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport- en recreatierreinen	201

3.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur	207
3.4.1 Visie	207
3.4.2 Beleids-elementen gewenste ruimtelijk-economische structuur	209
3.5 Gewenste verkeers- en vervoerstructuur	229
3.5.1 Visie	229
3.5.2 Beleids-elementen gewenste verkeers- en vervoersstructuur	230
3.6 Gewenste landschappelijke structuur	241
3.6.1 Visie	241
3.6.2 Beleids-elementen gewenste ruimtelijke landschappelijke structuur	243
3.7 Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur	251
3.8 Toetsing van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen aan het waterbeleid	253

Bindende bepalingen

4.1 Selecties en categorisering van elementen van de gewenste ruimtelijke structuur	256
4.1.1 Selectie van deelruimten	256
4.1.2 Selectie van de strategische omgevingen	256
4.1.3 Selecties en categorisering van deelstructuren	257
4.2 Acties	261
4.2.1 Masterplannen	261
4.2.2 Stedenbouwkundige ontwerpen	261
4.2.3 Streefbeelden	261
4.2.4 Verordeningen	262
4.2.5 Ruimtelijke uitvoeringsplannen	262
4.2.6 Landschapsplannen	262
4.2.7 Overige acties	263
4.2.8 Overleg en begeleiding	265
4.2.9 Overleg met de hogere overheden rond de suggesties geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	265
4.3 Verdere samenwerking, overleg en communicatie	267

Kaarten

Kaart 1: Deelruimten.....	17
Kaart 2: Gewenste Ruimtelijke Structuur Deelruimte Centrumgebied Houthalen.....	23
Kaart 3: Gewenste ruimtelijke structuur Meulenberg.....	43
Kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Helchteren.....	61
Kaart 5: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling deelruimte Houthalen-Oost.....	81
Kaart 6: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling deelruimte Lage Kempen.....	93
Kaart 7: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Lillo.....	103
Kaart 8: Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte creatieve groene gordel.....	117
Kaart 9: Gewenste nederzettingsstructuur.....	142
Kaart 10: Gewenste natuurlijke structuur.....	183
Kaart 11: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	192
Kaart 12: Gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	208
Kaart 13a: Gewenste verkeers- en vervoersinfrastructuur.....	232
Kaart 13b: Gewenst fietsroutenetwerk.....	236
Kaart 14: Gewenste landschappelijke structuur.....	242
Kaart 15: Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur.....	250
Kaart 16: Watertoets.....	252

Globale visie gemeente Houthalen-Helchteren



De globale visie duidt het ruimtelijk beeld van de gewenste economische, sociale, culturele en ecologische ontwikkeling in de gemeente. De visie geeft de ambities van de gemeente aan, stimuleert samenwerking en consensus en verhoogt het maatschappelijk draagvlak voor acties en maatregelen. De visie biedt een duurzaam raamwerk voor de komende jaren, waarin niet alleen nieuwe maar ook lopende plannen gekaderd worden. De uitspraken worden door het beleid omgezet in duidelijke beslissingen.

De visie wordt opgebouwd op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, de ruimtelijke ontwikkelingen en trends op basis van de kennisverwerving uit het informatief deel. De visie start vanuit een aantal basisprincipes en troeven en mondt uit in een gewenst ontwikkelingsprofiel met een aantal pijlers van ontwikkeling. Deze pijlers worden gevisualiseerd in een aantal ruimtelijke concepten.



De visie wordt verder gedetailleerd in deelstructuren en deelruimten. Voor elke deelruimte wordt de visie geconcretiseerd in een aantal strategische projecten. Dit zijn concrete ontwikkelingsvoorstellen voor een aantal omgevingen.



1.1 BASISPRINCIPES

DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTE KADERT BINNEN HET RSV EN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG

Bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente wordt rekening gehouden met de reeds ontwikkelde ruimtelijke beleidskaders: het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg. In deze beleidsdocumenten staan uitspraken die in acht moeten genomen worden omwille van hun richtinggevend of bindend karakter.

Bovenlokale ruimtelijke elementen, structuren of knelpunten welke een grote weerslag hebben op de bestaande en toekomstige ruimtelijke structuur worden benoemd en gedefinieerd. Voor deze structuren worden een aantal suggesties aan de hogere bestuursniveaus aangereikt. Het planningsproces streeft naar een versterkte participatieve samenwerking tussen de verschillende beleidsniveaus.

DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Houthalen-Helchteren wordt opgebouwd in een lange termijnvisie die gebaseerd is op het principe van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

“Een ontwikkeling die voorziet in de materiële en psychische behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheid voor de toekomstige generaties om eveneens in hun behoeften te voorzien aan te tasten¹”.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling biedt garanties en ontwikkelingsperspectieven aan de noden en behoeften van toekomstige generaties.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit twee pijlers:

1. het respect voor de ruimtelijke draagkracht;
2. het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

¹ Definitie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen begrip ‘duurzame ruimtelijke ontwikkeling’

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is bijgevolg niet beperkt tot een behoud van niet-bebouwde ruimten en het versterken van natuurwaarden. Toch streeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling een zuinig ruimtegebruik na omwille van de schaarsheid van de ruimte. Door het aanduiden van structuren wil duurzame ruimtelijke ontwikkeling een synergie realiseren tussen het ruimtegebruik waardoor tevens sociaal-economische voordelen gegeerd worden.

Deze houding mondt uit in:

- het creëren van een maatschappelijk en politiek draagvlak²;
- het opstellen van concrete acties en maatregelen;
- het creëren van randvoorwaarden tot het vrijwaren van een bloeiende economie, het verzekeren van de mobiliteit, het creëren van aangename woonomgevingen;
- het verwerven van voldoende activiteiten (verzorging, economie, recreatie, wonen...).

FYSISCH SYSTEEM ALS DRAGER VAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Het fysisch systeem vormt de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en stelt randvoorwaarden. De steilrand van het Kempens plateau, de beekvalleien en grote aaneengesloten gehelen natuur in de vorm van droge bos- en heide- en vengebieden zijn structuurbepalend in Houthalen-Helchteren.

² Betrekken van de bevolking, streven naar politiek-maatschappelijke consensus,...

1.2 VISIE HOUTHALEN-HELCHTEREN

De centrale ligging van de gemeente en de goede ontsluiting bieden kansen voor een verdere economische ontwikkeling van de gemeente gericht op een toename van de tewerkstelling en innovatieve *clean-tech*. Houthalen-Helchteren wil *clean technology* bedrijven aantrekken, ondersteunen en bundelen. Duurzaamheid en innovatie vormen het *leitmotiv* voor de verdere economische ontwikkeling van de gemeente.

Houthalen-Helchteren zal zich verder profileren als een aangename woongemeente met verschillende herkenbare en aantrekkelijke woonbuurten omgeven door groene ruimten. Nieuwe woonbuurten worden ontwikkeld met oog op het creëren van aangename woonbuurten gekenmerkt door verscheidenheid en duurzaamheid. De woonkwaliteit wordt verder versterkt door de relaties tussen woonomgevingen en de natuurlijke omgeving te accentueren. Het hoge uitrustingsniveau van de kernen wordt in functie van de hiërarchie geoptimaliseerd.

Door het vrijwaren van de beekvalleien, parken en bossen en het verbinden van natuurlijke gebieden wordt de landschappelijke kwaliteit gevrijwaard en worden natuurlijke potenties versterkt. De open ruimten worden beheerd met oog op het creëren van meerwaarden voor natuur, bos, landschap, recreatie en landbouw.

De dag- en verblijfsrecreatie is sterk verbonden met de kwaliteitsvolle open ruimte. Nieuwe ontwikkelingen worden gericht op een geslaagd toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte en het garanderen van een hoge landschappelijke kwaliteit in de toeristisch-recreatieve verblijfsgebieden. Een weloverwogen afstemming van de ontwikkelingen leidt tot een meerwaarde voor de verschillende sectoren.

Houthalen-Helchteren wil de troeven van haar centrale ligging en goede bereikbaarheid aanvullen met aangename handelscentra, innovatieve bedrijvigheid, aantrekkelijke natuurlijke en recreatieve omgevingen met doel om meer bewoners en bezoekers aan te trekken. De uitbouw van een aantrekkelijk en hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk versterkt de ruimtelijke transformatie en duurzame vernieuwing.

1.3 PIJLERS VAN ONTWIKKELING

De visie wordt geconcretiseerd in een aantal pijlers voor ontwikkeling. Deze zijn:

HOUTHALEN-HELCHTEREN BIEDT EEN KWALITATIEVE WOONOMGEVING

De gemeente Houthalen-Helchteren biedt de mogelijkheid om te wonen in een groene omgeving in de onmiddellijke nabijheid van het regionaal stedelijk gebied. Het beeld van de woonomgeving wordt gekenmerkt door een bijna stedelijk centrum in de kern van Houthalen en herkenbare woongebieden met een lage woondichtheid en de onmiddellijke nabijheid van bossen, heide en open ruimten.

Niet alleen de groene omgeving, maar ook het goede uitrustingsniveau van de kernen zijn een troef voor de woonomgeving. De aangekondigde heraanleg van de N74 wordt als hefboom aangewend voor de herwaardering van de bebouwde ruimte in de kernen Houthalen en Helchteren.

HOUTHALEN-HELCHTEREN IS EEN TOERISTISCH-RECREATIEVE POOL

Houthalen-Helchteren is een toeristisch-recreatieve gemeente met een sterke bovenlokale uitstraling, zowel op vlak van dag- en verblijfstoerisme als actieve en passieve recreatie.

Het aanwezige netwerk wordt versterkt op lokaal en op bovenlokaal niveau. De drie recreatieve polen Hengelhoef, Kelchterhoef en Molenheide worden sterker met elkaar en met de omgeving verbonden.



HOUTHALEN-HELCHTEREN HEEFT BELANGRIJKE NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Houthalen-Helchteren herbergt grote aaneengesloten natuurgebieden, die onderdeel zijn van een grotere, gemeentegrens overschrijdende structuur. De aanwezige natuurcomplexen worden gekenmerkt door een grote ecologische en landschappelijke diversiteit en sterke verschillen in ruimtelijke draagkracht.

De waardevolle landschappen en natuurgebieden worden uitgebreid en sterker met elkaar verbonden. Afhankelijk van de draagkracht kunnen andere functies (landbouw, recreatie) al dan niet toegelaten worden in een bepaald gebied.



HOUTHALEN-HELCHTEREN IS EEN BELANGRIJK ECONOMISCH KNOOPPUNT EN HÉT CENTRUM VOOR CLEAN-TECH

De gemeente Houthalen-Helchteren heeft een belangrijk aanbod aan bedrijventerreinen. De gemeente wenst haar rol als economisch knooppunt te behouden en te versterken door de economische transformatie te versnellen waardoor er meer ruimte komt voor nieuwe economische activiteiten.

Met een gerichte diversificatie (*clean-tech*) en een duidelijke typering van de bestaande bedrijventerreinen biedt de gemeente kansen voor het aantrekken van nieuwe economische activiteiten en tewerkstelling. Sleutelbegrippen binnen deze diversificatie zijn meer diensten en bedrijven die een hogere toegevoegde waarde creëren, tewerkstelling voor zowel laag- als hooggeschoolden, minder logistiek en transport, een betere ontsluiting van de bestaande terreinen, een duurzaam ruimtegebruik.

Door de goede bereikbaarheid zijn een aantal locaties in de gemeente geschikt voor de vestiging van grootschalige handelsvestigingen.

De selectie van kleinhandelsgebieden is een bevoegdheid van de provincie.



HOUTHALEN-HELCHTEREN GARANDEERT EEN KWALITEITSVOLLE EN DUURZAME MOBILITEITSINFRASTRUCTUUR

Een fijnmazig netwerk van hoogwaardige voet- en fietspaden en de aanleg van hoogwaardig openbaarvervoer corridors creëert alternatieven voor de automobilititeit op korte en lange afstand. Nieuwe wegen scheiden lokale en bovenlokale functies waardoor de woon- en leefkwaliteit sterk toeneemt.

Aanleg, inrichting en beheer van regionale wegen wordt gericht op het realiseren van een maximale scheiding van bovenlokaal en lokaal verkeer en de kwaliteitsvolle inpassing van deze bovenlokale verkeers/vervoersstructuur in de omgeving. De inrichting van de wegen naar de kernen, de bedrijventerreinen en de toeristische domeinen wordt telkens op een kwaliteitsvolle wijze opgevat.



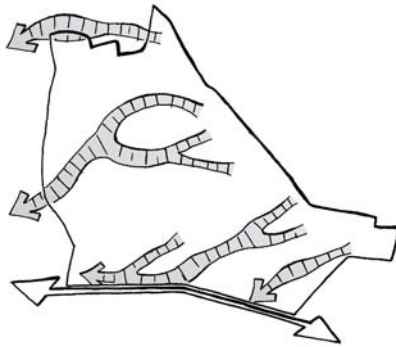
HOUTHALEN-HELCHTEREN BIEDT EEN GOED GESTRUCTUREERDE RUIMTE VOOR DUURZAME LANDBOUWACTIVITEITEN

In het noordoosten van de gemeente is het landbouwgebied Sonnis gelegen. Dit landbouwgebied wordt momenteel gekenmerkt door een goede landbouwstructuur en de aanwezigheid van enkele jonge, dynamische landbouwers. De landschappelijke waarde van dit gebied is hoog door de aanwezigheid van verschillende goed onderhouden KLE's. Dit dient in de toekomst zo te blijven. In dit kader kunnen beheersovereenkomsten sterk gepromoot worden.



1.4 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

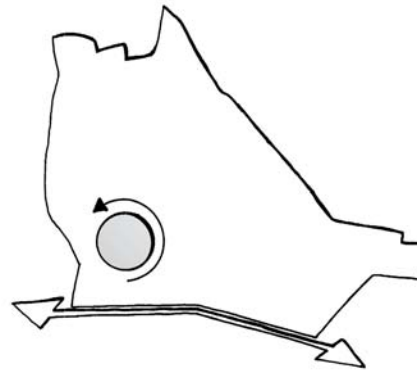
De visie mondt uit in een aantal doelstellingen die gevisualiseerd worden in ruimtelijke concepten. Het samenbrengen van de ruimtelijke concepten leidt tot de gewenste ruimtelijke structuur.



BEEKVALLEIEN ALS STRUCTURERENDE DRAGERS VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De gemeente is gesitueerd op de rand van het Kempisch Plateau, dat duidelijk herkenbaar is in het reliëf. De rand van het Kempisch Plateau vormt de scheiding tussen het Maasbekken en Demerbekken. De beekvalleien in Houthalen-Helchteren behoren, op één na, allen tot het Demerbekken en stromen in zuidwestelijke richting. Heel wat beken ontspringen tevens in de gemeente.

De bronnen, kwelgebieden en beekvalleien zijn structurerend en bepalen daardoor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van zowel de bebouwde als de open ruimte.

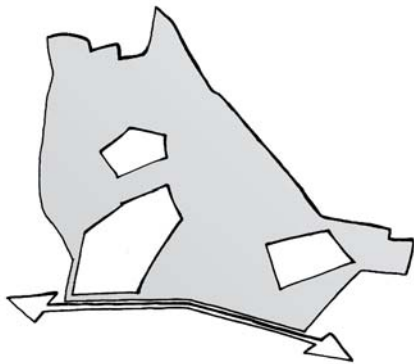


HOUTHALEN ALS DRAAISCHIJF VAN DE HIËRARCHISCH GEORDENDE GEMEENTE

Houthalen-Helchteren omvat een aantal hiërarchisch geordende kernen met elk een eigen identiteit. Houthalen vervult de hoofdrol in het functioneren van de gehele gemeente, zowel op het vlak van wonen als van voorzieningen. Ook Helchteren vervult op het vlak van voorzieningen een rol voor de omliggende kernen. Houthalen-oost, Lillo, Laak, Sonnis en Meulenberg zijn woonkernen. Ieder van deze kernen beschikt in verhouding tot de oppervlakte en het aantal inwoners over een basisvoorzieningsniveau afgestemd op de eigen kern.

Het ruimtelijk beleid wil Houthalen als structuurondersteunend hoofddorp en Helchteren als hoofddorp versterken. Bijkomende wooneenheden en ruimte voor nieuwe bedrijven worden er zoveel mogelijk gebundeld. Ruimte voor nieuwe woningen wordt gecreëerd door verdichting en door invulling van goed gelegen onbebouwde binnengebieden.

De overige kernen worden op maat van de kern uitgebouwd tot leefbare woonkernen met een eigen identiteit. De hoofdaandacht is gericht op een kwalitatieve versterking van de woonomgevingen onder meer door het opwaarderen van het publiek domein.



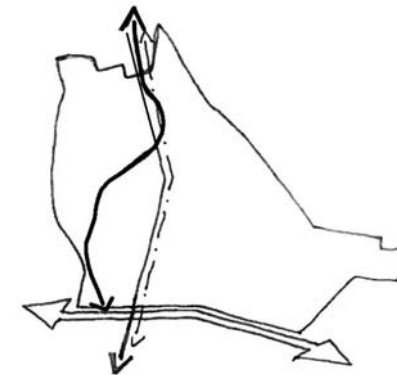
DRIE COMPACTE KERNEN INGELED IN ÉÉN GROTE AANEENGESLOTEN OPEN RUIMTESTRUCTUUR

Door de verschillende natte en droge natuurverbindingen die verschillende grote groenentiteiten met elkaar verbinden en door de aanwezigheid van de grootschalige en kleinschalige landbouwgebieden kan Houthalen-Helchteren beschouwd kan worden als één grote aaneengesloten geel-groene structuur, die ter hoogte van de dorpskernen uitgepit werd. De woonkernen vormen binnen de omliggende open ruimte duidelijk afgebakende, compacte gehelen.



HERSTRUCTURERING VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

In uitvoering van de ambitie om de economische ontwikkeling te richten op clean-tech, worden de bestaande bedrijventerreinen thematisch geherstructureerd. Dit proces moet leiden tot nieuwe investeringen, een verbeterde ontsluiting, meer samenwerking tussen bedrijven en een sterke herwaardering van ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen. Voor de bedrijven die omwille van de heraanleg van de N74 geherlocaliseerd moeten worden, wordt er in het kader van de herstructurering een alternatief binnen de gemeente gezocht. Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid wordt voorzien aansluitend op de bestaande terreinen.



EEN MAXIMALE SCHEIDING VAN LOKAAL EN BOVENLOKAAL VERKEER DOOR EEN HIËRARCHISCH WEGENSYSTEEM

Door de realisatie van de omleidingsweg N74 (BVR 03-10-08) kan het wegenpatroon opgebouwd volgens tot een logisch en hiërarchisch geordend systeem. Het aantal aantakingspunten op de N74 wordt daartoe beperkt en de bedrijventerreinen zo direct mogelijk aangesloten.

Het openbaar vervoer wordt gericht op het verder versterken van de bestaande verbindingen, een verdere uitbouw van het knooppunt Helchteren en de realisatie van een hoogwaardige *lighrail* verbinding met het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.