

BELEIDSKADER WONEN IN STADS- EN DORPSKERNEN

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



RELATIE MET DE STRATEGISCHE VISIE VAN HET RUIMTEPACT 2040

Het beleidskader Wonen in stads- en dorpskernen geeft uitvoering aan volgende strategische doelstellingen uit de strategische visie van het Ruimtepact 2040:

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

- in tweede orde :
  - SD1 – “De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren” door een hoger ruimtelijke kwaliteit van woonontwikkelingen afgestemd op de ruimtelijke kernkwaliteiten per regio (zie OD2);
  - 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 OD2);
  - SD4 – “Openruimtesysteem versterken” door een kerngericht beleid te voeren om de open ruimte te vrijwaren (zie OD1) en door gemeenten te ondersteunen in het voeren van een duurzame kernversterking waar klimaatrobuustheid en ruimte voor groenblauwe dooradering deel van uitmaken (zie OD4);
  - SD5 – “Competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen” door bij woonontwikkelingen maximaal in te zetten op de verweving van economische activiteiten (zie OD2) en door in te zetten op het versterken van de bovenlokale kernen (zie OD3);
  - SD7 – “Meer ruimte geven aan de fietser” door de fiets een prominentere plaats te geven in stads- en dorpskernen (zie OD2).

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

1.1. 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. Het aandeel ruimtebeslag dat door huizen en tuinen wordt ingenomen bedraagt meer dan 35%. 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 behoud van de open ruimte. Ruimtelijke versnippering ontneemt 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 voor de efficiëntie en betaalbaarheid van gemeenschaps- of openbaar nutsvoorzieningen zoals fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, riolering, … . Voor een dergelijk strategisch locatie- en kernenbeleid is een ruimtelijk beleidskader een geschikt instrument.

1.2. 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 woonomgeving. Keuzes in de ene gemeente beïnvloeden het woonbeleid in andere gemeenten. 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**[39], 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.

[39] *Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) Regionale Woningmarkten in Limburg (zie hoofdstuk 3.5. "Het profiel van de regionale woningmarkten in Limburg").*

1.3. WAARDEVOL BELEID VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG VERDERZETTEN EN STRATEGISCH BIJSTUREN

Het ruimtelijk beleid in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg 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 (zijnde het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk en de kleinstedelijke gebieden) en het behoud van het buitengebied**, zoals ook uitgewerkt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De kleinstedelijke gebieden werden afgebakend door provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP'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[40] 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 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, gerichter 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.

[40] *Bron: eigen evaluatie van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen dd. 2020.*

2. FOCUS EN ROL VAN DE PROVINCIE

Het recht op wonen is wettelijk verankerd. Iedereen moet kwaliteitsvol en betaalbaar kunnen wonen[41]. 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 toe 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 regionale woningmarkten, selecteert de provincie verschillende types van kernen en koppelt daaraan gepaste ontwikkelingsperspectieven. Zo wordt getracht om de ruimtelijke ontwikkelingen buiten de kernen af te remmen met het oog op een duurzame, kwalitatieve groei op maat, vanuit een respectvol omgaan met de ruimte in Limburg.

De provincie vraagt in partnerschap met de gemeenten aan de Vlaamse Regering naar financiële instrumenten om de beoogde bouwshift te realiseren.

[41] *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 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Limburg heeft een eigen ruimtelijke structuur, anders dan de rest van Vlaanderen. De stedelijkheid van Limburg is in een ruimer regionaal en internationaal perspectief veeleer beperkt, maar wel van essentieel belang voor de provincie. Dit vraagt om een maatgerichte aanpak voor de kernen in Limburg, want de ruimtelijke structuur hangt nauw samen met hoe we wonen, onze ruimte gebruiken en ons verplaatsen binnen de provincie Limburg.

STRUCTUUR VAN DE STADS- EN DORPSKERNEN IN LIMBURG

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**. De onderlinge positie en functionele relatie tussen de verschillende kernen zijn met elkaar verbonden en beïnvloeden elkaar. Elke kern heeft een eigen rol in dit netwerk.

De nederzettingsstructuur van Limburg bestaat uit een aantal belangrijke structuren:

- **Het regionaalstedelijk gebied Hasselt en Genk** speelt voor Limburg een prominente rol door zijn uitgebreid voorzieningenaanbod. De kernen Hasselt en Genk zijn de meest verstedelijkte kernen van de provincie. Ze hebben de hoogste bevolkingsdichtheid, het hoogste uitrustingsniveau en de hoogste aantrekkingskracht. Ze vervullen een centrumfunctie voor de hele provincie. Toch is hun stedelijkheid, in vergelijking met Antwerpen of Gent, minder uitgesproken in een ruimer regionaal en internationaal perspectief.
- **De kleinstedelijke gebieden** vervullen een centrumfunctie binnen hun ruimere omgeving met name Beringen, Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Pelt, Sint-Truiden en Tongeren.
- **De kleinere, historische stadskernen en vele woonkernen** 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, … Deze kernen 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, …

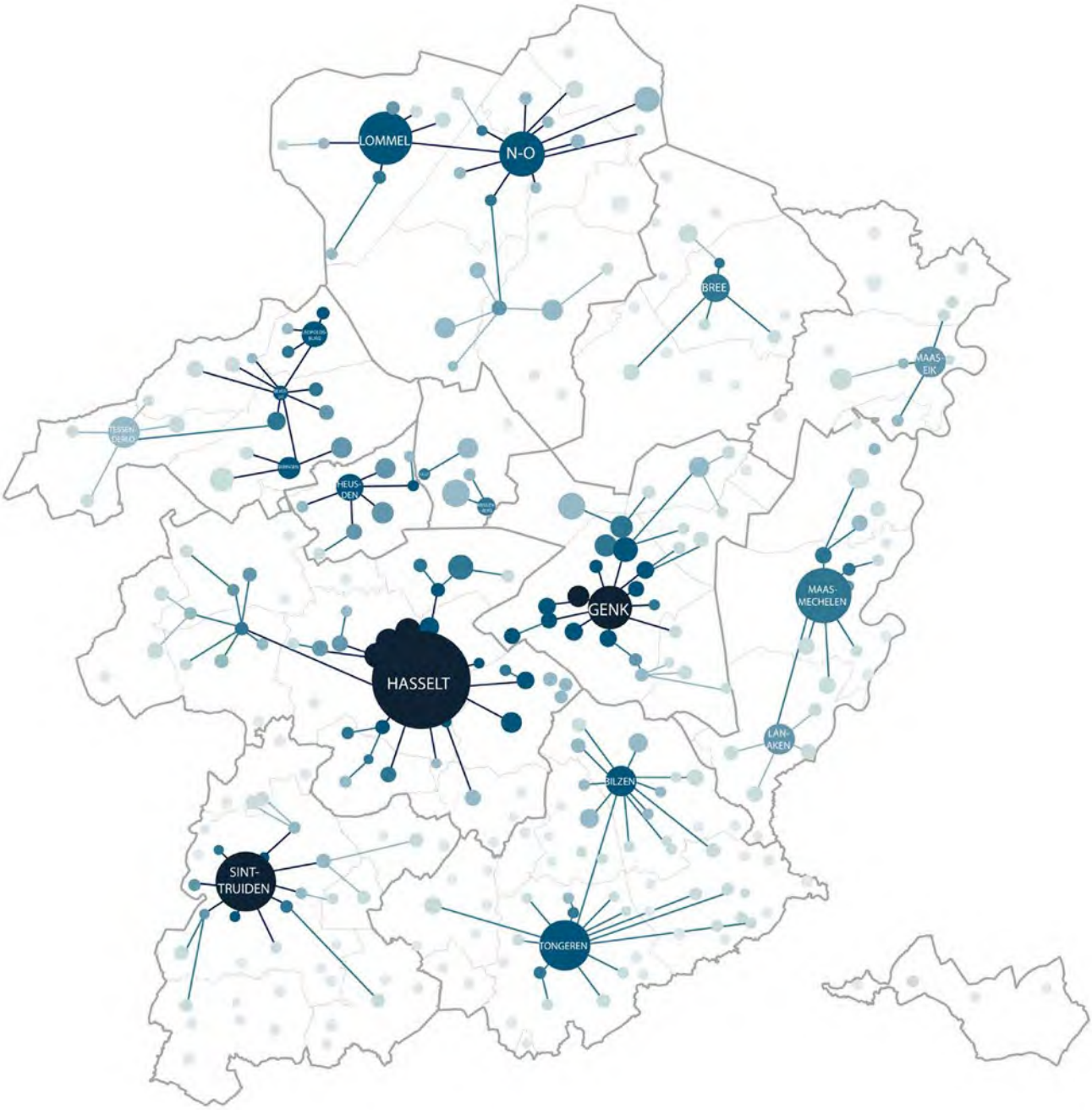
Verschillende kernen ondervinden een grensoverschrijdende invloed, zowel vanuit Nederland als van de andere Belgische provincies. Deze invloed verschilt naargelang de regio en kan gaan over demografische invloeden of sterk functionele relaties.

UITRUSTINGSGRAAD VAN DE KERNEN

Limburg wordt gekenmerkt door een **groot aantal kleine woonkernen**. Uit het onderzoek naar de ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen[42] blijkt dat 72% van de Limburgse bevolking in matig tot goed uitgeruste kernen woont. Aanvullend onderzoek naar de regionale woningmarkten[43] geeft aan dat **57% van de kernen veeleer 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 op maat van de kern en zijn bewoners.

Het voorzieningenniveau, de nabijheid van tewerkstelling en de knooppuntwaarde bepalen het uitrustingsniveau van de kern. Een minimumaanbod aan voorzieningen in zorg, onderwijs, sport, recreatie, groen en winkels is noodzakelijk in een dorp. De basisvoorzieningen in de buurt bepalen immers mee het welzijn van de mensen en hoe we ons verplaatsen, is een direct gevolg van waar we wonen en werken.

[42] *Bron: VITO (december 2016) Analyse van de positie van Limburg in de Vlaamse studie 'Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen'*
[43] *Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) Regionale Woningmarkten in Limburg.*

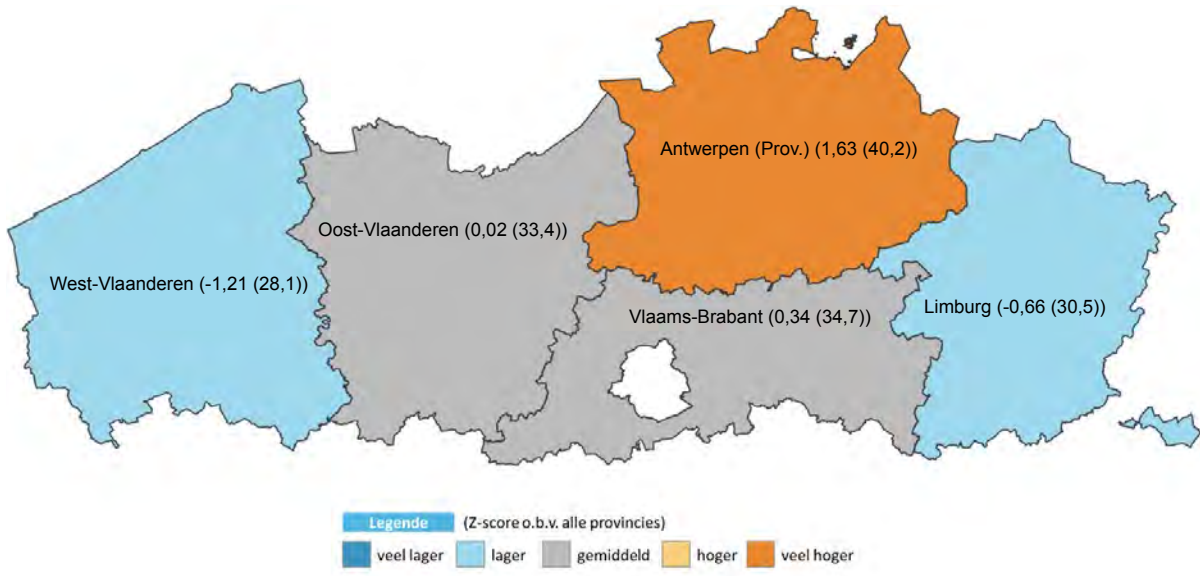


FIGUUR 7: Nederzettingsstructuur van de stads- en dorpskernen in Limburg[44]

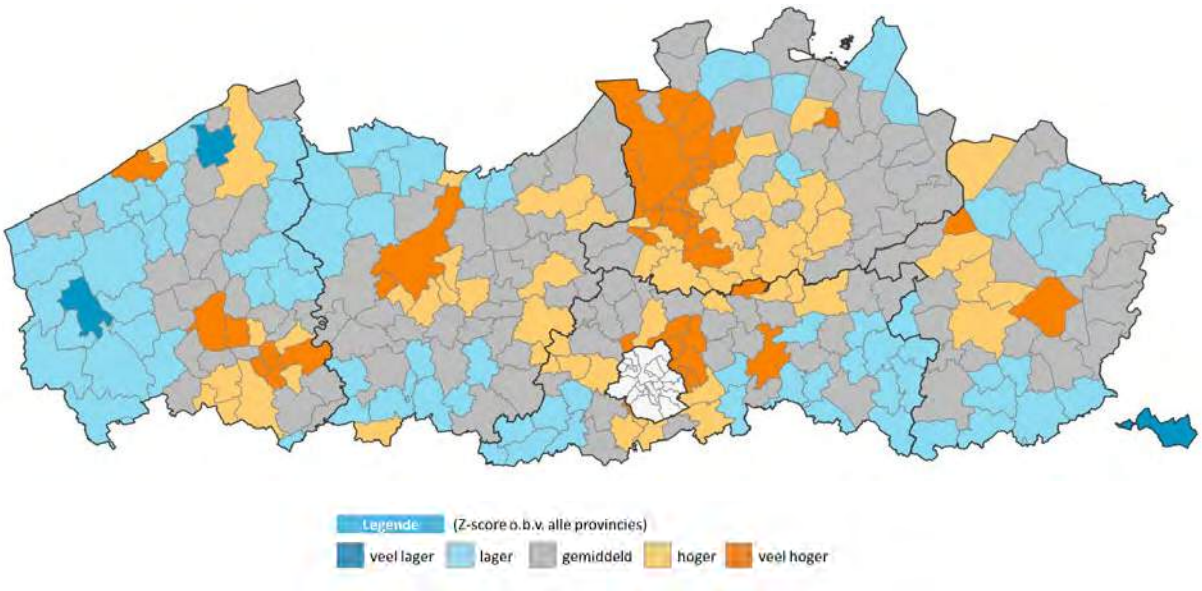
[44] *De figuur toont illustratief een hiërarchie van de kernen gebaseerd op de centrale-plaatsentheorie van Christaller toegepast op Limburg. Deze theorie plaatst de centrale plaatsen als knooppunten binnen een netwerk. (bron: Studie regionale woningmarkten in Limburg)*

3.2. RUIMTEBESLAG EN RUIMTEGEBRUIK DOOR WONEN[45]

De ruimteconsumptie voor het wonen stijgt. Tussen 2013 en 2019 is het ruimtebeslag in Limburg toegenomen van 72.343 ha tot 73.961 ha. Het aandeel ruimtebeslag dat door huizen en tuinen wordt ingenomen, bedraagt in 2016 35,6% of 25.754 ha en in 2019 35,8% of 26.478 ha. Dat is een gemiddelde toename van 0,66 ha/dag.



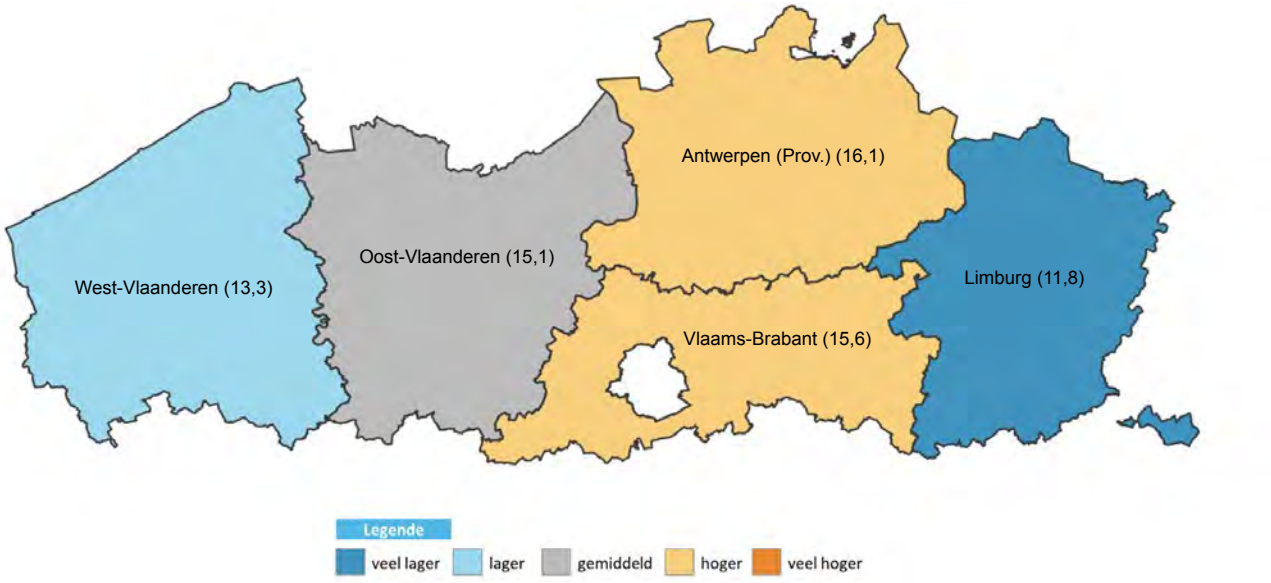
FIGUUR 8: Percentage ruimtebeslag t.o.v. totale oppervlakte (2019)



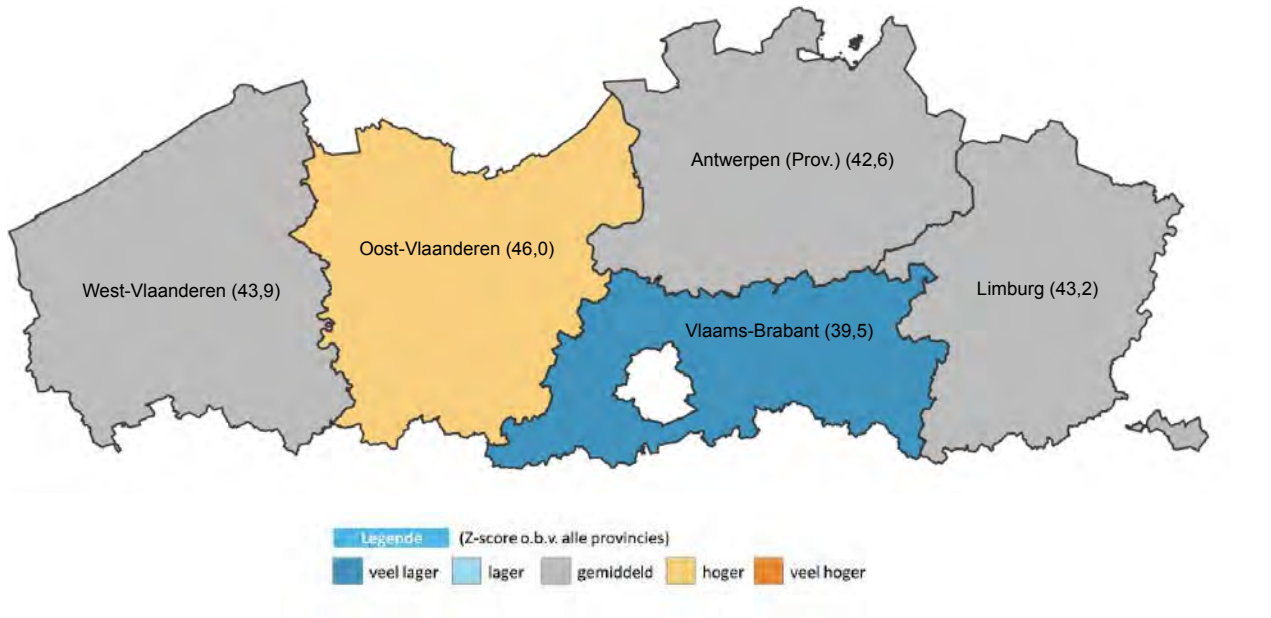
FIGUUR 9: Percentage ruimtebeslag t.o.v. totale oppervlakte (2019) op niveau van de gemeenten

[45] *Bron: provincie.incijfers.be*

Volgens de landgebruikskaart (2019) is 30,5% van de oppervlakte in Limburg ingedeeld als ruimtebeslag. Daarmee zit Limburg onder het gemiddelde van Vlaanderen (33,2%). Het grootste deel van de totale oppervlakte ruimtebeslag, namelijk 35,8%, wordt ingenomen door huizen en tuinen en 18,4% door transportinfrastructuur. Dit is iets minder dan het gemiddelde van Vlaanderen (37,7%). In Limburg wonen er 11,8 inwoners per hectare ruimtebeslag[46] ten opzichte van 14,6 in Vlaanderen. De verhardingsgraad binnen het ruimtebeslag is tussen 2016 en 2018 toegenomen van 38% naar 43,2%. Daarmee is de verhardingsgraad binnen het ruimtebeslag in Limburg in 2018 gelijk aan Vlaanderen. De bebouwingsgraad in 2020 is in Limburg met 4,1% dan weer lager dan Vlaanderen met 5,2%.



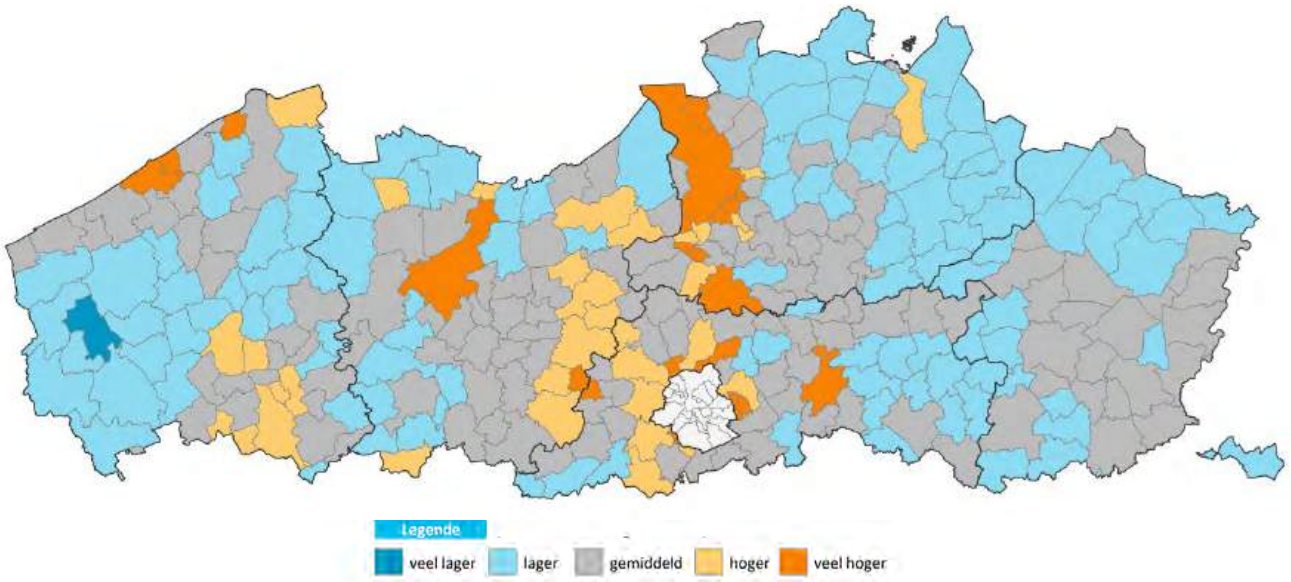
FIGUUR 10: Aantal inwoners per ha ruimtebeslag (2019)



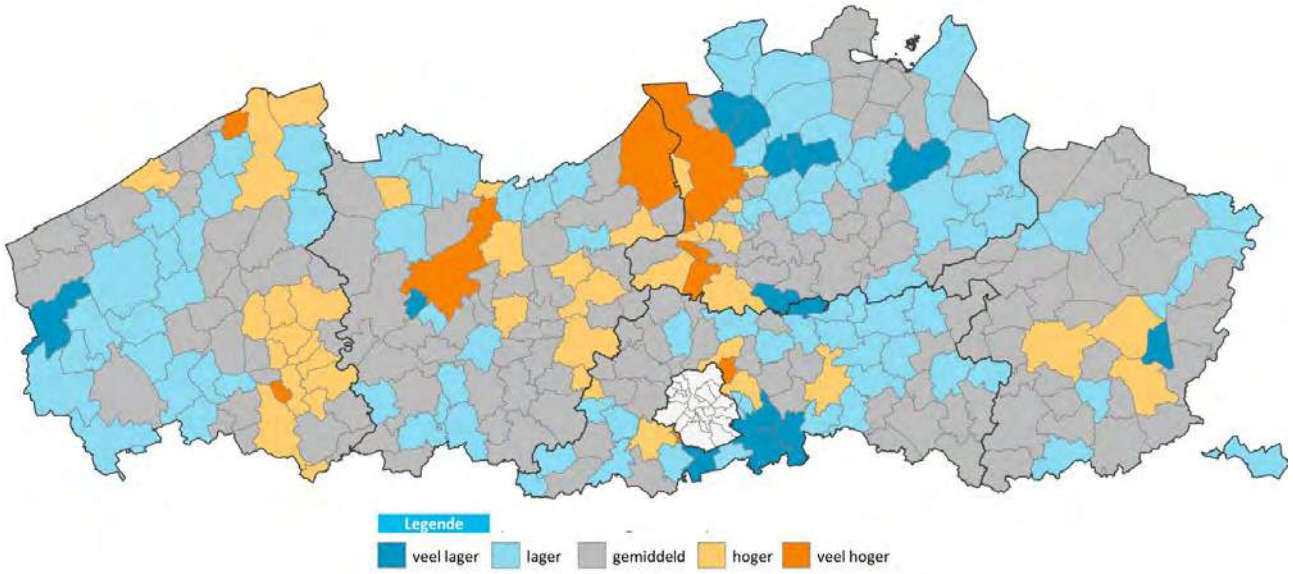
FIGUUR 11: Percentage verharding t.o.v. het ruimtebeslag (2018)

[46] *Aangezien mensen enkel wonen in gebieden met ruimtebeslag (door huisvesting en nederzettingen), geeft het aantal inwoners per ha ruimtebeslag ons een juister beeld van de bevolkingsdichtheid. Limburg telt 11,8 inwoners per ha ruimtebeslag.*

Wanneer dezelfde vergelijking op gemeenteniveau wordt gedaan, wordt de impact van de grote stedelijke gebieden in de andere provincies duidelijk zichtbaar. De andere centrumsteden in Vlaanderen hebben een hoog aantal inwoners per ha ruimtebeslag, maar ook een hoge verhardingsgraad. Hasselt en Genk hebben een gemiddeld aantal inwoners per ha ruimtebeslag, maar een hogere verhardingsgraad binnen het ruimtebeslag.



FIGUUR 12: Aantal inwoners per ha ruimtebeslag (2019)



FIGUUR 13: Percentage verharding t.o.v. het ruimtebeslag (2018)

In Limburg (2019) is 82,2% van de totale oppervlakte effectief groen[47] en onbebouwd. Het aandeel groene ruimte in Vlaanderen ligt 1,3% lager dan in Limburg. Een deel van deze groene ruimte ligt ook binnen ruimtebeslag. Van de 73.961 ha ruimtebeslag in Limburg is 31.300 ha of 42,3% groen en onbebouwd. De groene ruimte die toegankelijk is voor gezinnen om te ontspannen, in nabijheid van hun woonplaats, is binnen Limburg met 34,5% hoger dan Vlaanderen met 21%[48]. **Deze cijfers onderstrepen de ruimtelijke eigenheid en kwaliteitsvolle woonomgeving binnen Limburg ten opzichte van de rest van Vlaanderen.**



GRAFIEK 1: Samenvattende grafiek ruimtelijke kenmerken in Limburg

[47] *Effectief groen is de ruimte van alle types bodembedekking uit niveau 1 "bodembedekking" van het landgebruiksbestand, behalve gebouwen, wegen, spoorwegen en overige. Dus ook parken en tuinen.*

[48] *Het betreft de oppervlakte voor wijkgroen: groen met een minimum oppervlakte van 10 ha. Ook voor buurtgroen scoort Limburg met 37,1% beter dan Vlaanderen met 21%. Buurtgroen is groen met een minimum oppervlakte van 0,2 ha.*

3.3. DE DEMOGRAFISCHE EVOLUTIES

	Verwachte totale bevolking in 2040	
Limburg	914.400	**+4,2%**
Antwerpen	2.006.054	**+7,3%**
Oost-Vlaanderen	1.653.887	**+8,4%**
Vlaams-Brabant	1.280.494	**+10,8%**
West-Vlaanderen	1.269.059	**+5,7%**
Vlaams Gewest	7.123.894	**+7,5%**

GRAFIEK 2: Verwachte groei van de bevolking tussen 2020 en 2040 in Vlaanderen en de provincies

VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI IN LIMBURG

In Limburg wonen in 2020 in totaal 877.370 mensen[49] op een oppervlakte van 2.427,45 km². Volgens de vooruitzichten van Statistiek Vlaanderen zal de Limburgse bevolking tussen 2020 en 2040 groeien van 877.370 tot 914.400 (+ 37.030) inwoners. Dit is een groei van 4,2%. In de periode 2000-2017 was de groei nog 9,6%. **In Limburg wordt de minst sterke bevolkingsgroei van alle Vlaamse provincies verwacht.**

EVOLUTIE VAN DE HUISHOUDENS IN LIMBURG[50]

De evolutie van het aantal huishoudens is nog relevanter voor de ruimtelijke ontwikkeling omdat dit gerelateerd is aan het aantal woongelegenheden die nodig zijn.

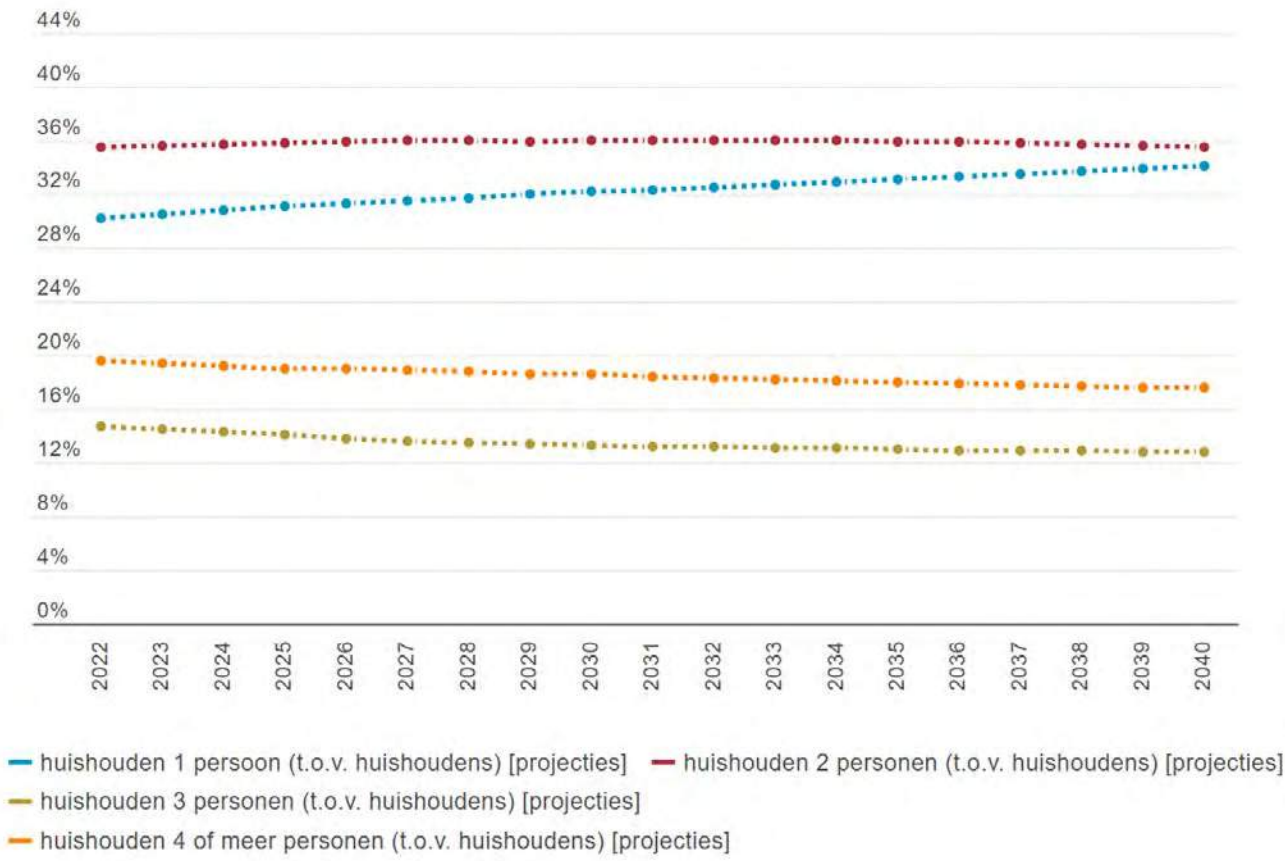
In 2020 waren er 367.898 huishoudens in Limburg. In 2040 worden er in totaal 409.064 huishoudens verwacht in de provincie. Dat zijn 41.166 huishoudens meer dan in 2020, of een stijging van +11,2% (ten opzichte van +11.5% in Vlaanderen). Dit betekent dat **de groei van het aantal huishoudens groter is dan de groei van het aantal inwoners, voornamelijk door het kleiner worden van de gezinnen**. De groei in de periode 2000-2017 bedroeg 21,1%. Deze cijfers geven een globale groei van inwoners en huishoudens, maar deze groei is niet meer zo sterk als in de voorbije periodes.

	Huishoudens (projecties)				Groei t.o.v. 2020	
	2019	2020	2030	2040	2030	2040
Limburg	364.287	367.898	**393.154**	**409.064**	**6,9%**	**11,2%**
Antwerpen	793.872	800.346	**859.139**	**897.819**	**7,3%**	**12,2%**
Oost-Vlaanderen	651.705	657.181	**702.654**	**737.145**	**6,9%**	**12,2%**
Vlaams-Brabant	473.817	478.243	**517.835**	**539.950**	**8,3%**	**12,9%**
West-Vlaanderen	531.129	535.857	**562.463**	**583.320**	**5%**	**8,9%**

TABEL 1: Huishoudens per provincie voor 2030 en 2040

[49] *Officiële registraties (statbel) van het aantal huishoudens in Limburg 2020.*
[50] *Bron: Statistiek Vlaanderen / via provincie.incijfers.be*

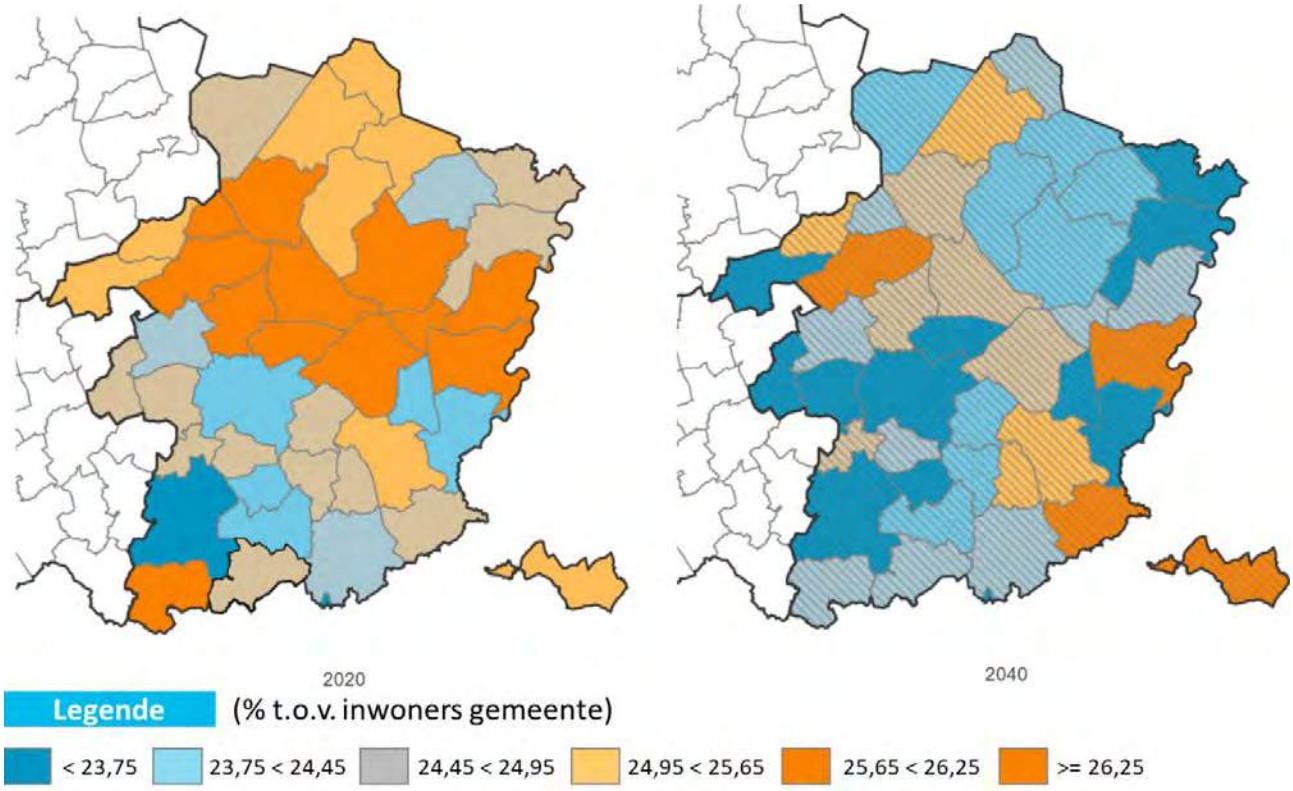
Daarbij zal ook de gemiddelde grootte van de huishoudens in Limburg tussen 2020 en 2040 afnemen. Volgens de groeiprognose zou het aantal tweepersoonshuishoudens toenemen met +10,9% (ten opzichte van +8,8% in Vlaanderen). Het aantal driepersoonshuishoudens en vier- en meerpersoonshuishoudens zou afnemen in Limburg, met respectievelijk -7,5% en -3,2%. In Vlaanderen zouden deze licht toenemen. **Het meest opvallende is de verwachte stijging van het aantal eenpersoons-huishoudens** dat zich met +31,6% in Limburg sterker doorzet dan in Vlaanderen met +23,5%. In 2040 zal Limburg procentueel (34,1%) meer eenpersoonshuishoudens hebben dan Vlaanderen (33,5%).



GRAFIEK 3: Huishoudens naar grootte tussen 2022 en 2040

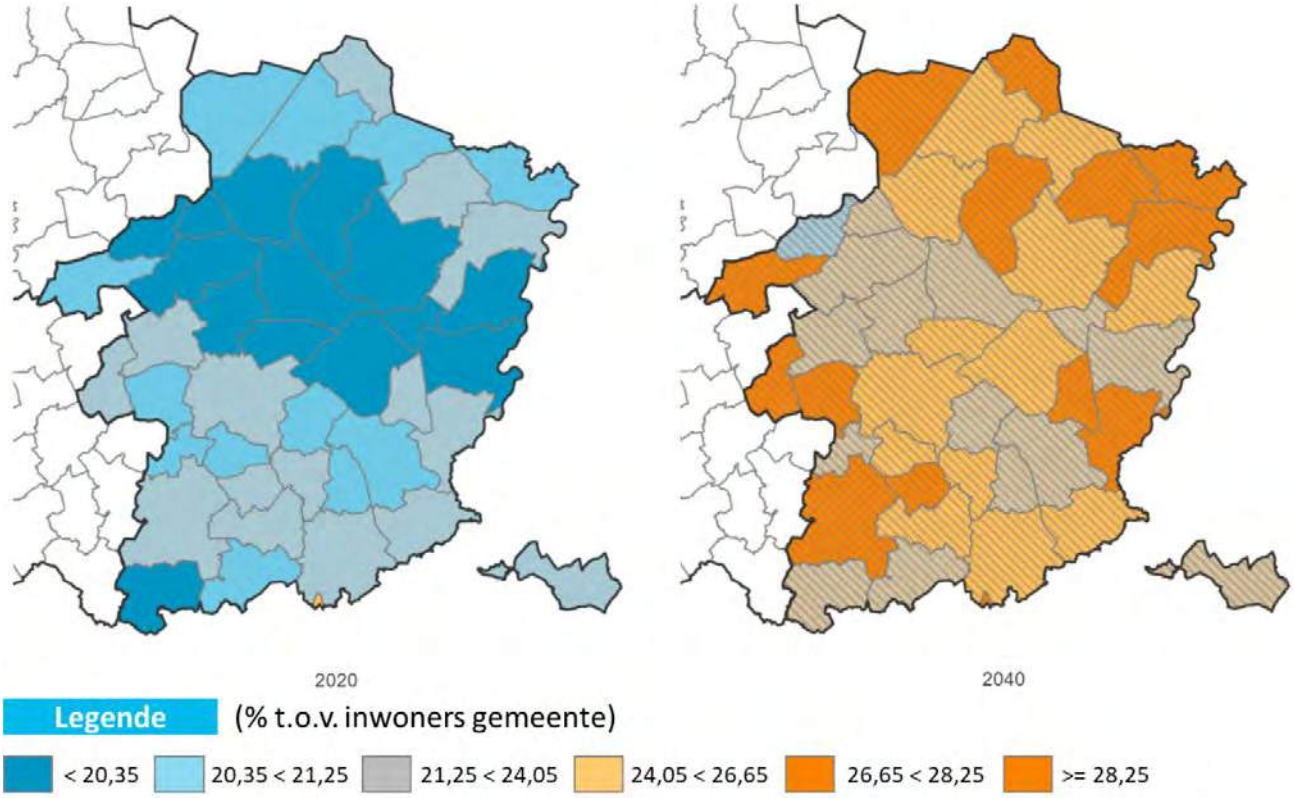
EVOLUTIE IN DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING[51]

Waar Limburg voorheen nog een relatief jonge bevolking had ten opzichte van de rest van Vlaanderen, is dit niet meer het geval in 2020 en zet de ontgroening zich verder. **De vergrijzing (een groei van de 65-79 jarigen met +24,7%) is vergelijkbaar met Vlaanderen (+25,8%), maar de verzilvering (een groei van de 80-plussers met +69,5%) zet zich in Limburg sterker door dan in Vlaanderen** (+51,0% 80-plussers). Ten opzichte van de totale verwachte groei in Limburg (+4,2%), zal het aantal 0-24-jarigen afnemen met -1,3%, het aantal 25-49-jarigen met -1,6% en het aantal 50-64-jarigen met -3,6%. Waar anno 2020 een band van oost naar west waar te nemen is aan gemeenten met een jongere bevolking, zal zich dit in 2040 meer verspreiden over de volledige provincie.

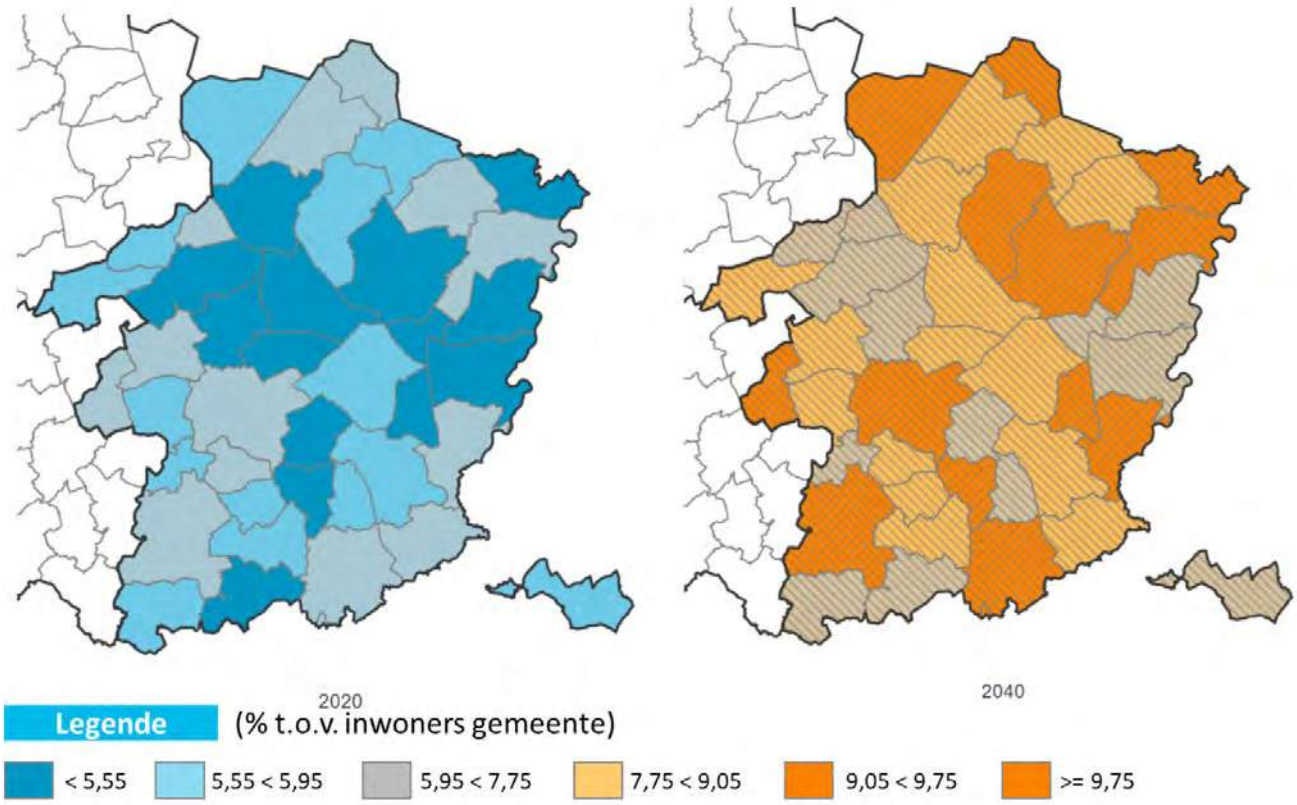


FIGUUR 14: 0 - 24-jarigen onder de bevolking

[51] *Bron: Statistiek Vlaanderen / provincie.incijfers.be*



FIGUUR 15: 65-plussers onder de bevolking



FIGUUR 16: 80-plussers onder de bevolking

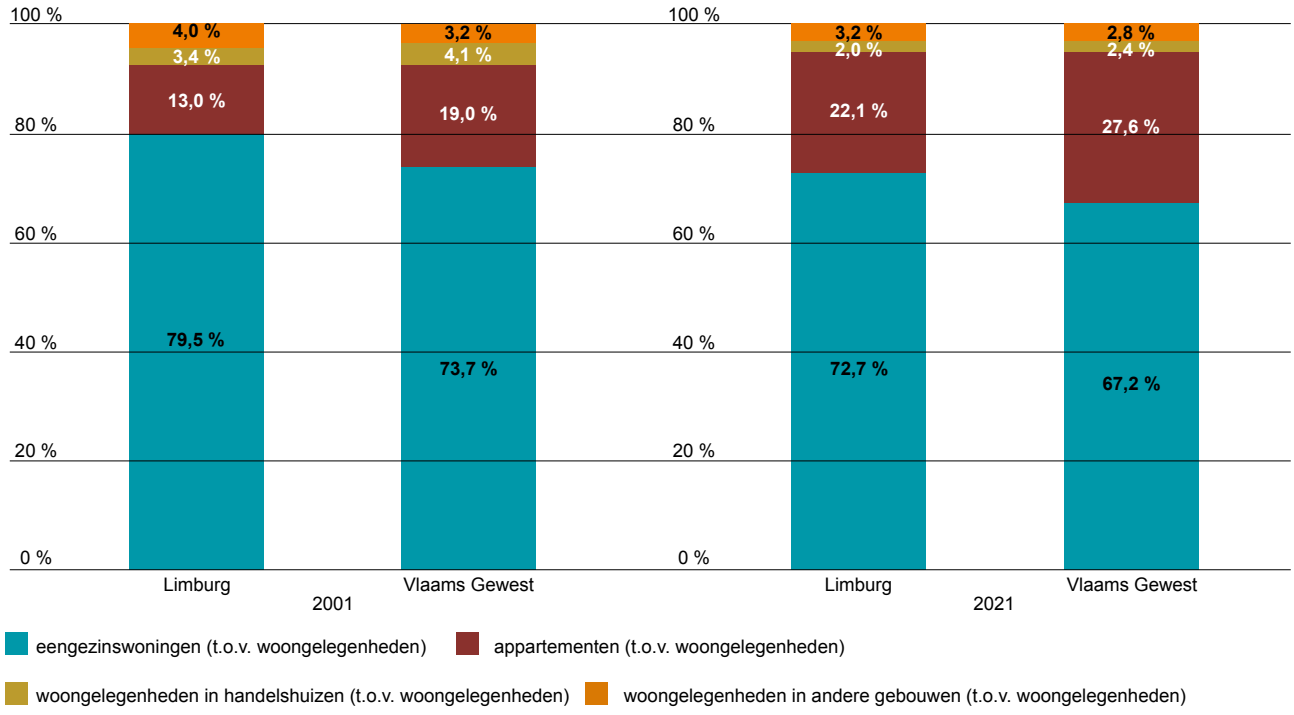
3.4. DE WONINGMARKT

DE WOONVOORRAAD

Woonbehoeften veranderen doorheen de tijd onder invloed van demografische, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De evoluties in de bevolkings- en gezinssamenstelling leiden tot veranderende woonbehoeften en nood aan aangepaste typologieën. Het gaat over samenhangende sociale aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinig maken van woningen, sociale inclusie en zorg. Dit leidt tot aanzienlijke kwalitatieve uitdagingen voor het woonpatrimonium.

In Limburg is in 2019 74,8% van de woongelegenheden een eengezinswoning en 25,2% een woongelegenheid die deel uitmaakt van een meergezinsgebouw. **Verhoudingsgewijs zijn er meer eengezinswoningen en minder appartementen dan in heel Vlaanderen**, waar het gaat om 67,7% versus 32,3%[52]. Vooral in de kleine gemeenten is de voorraad aan eengezinswoningen hoog. **In 2019 komt open bebouwing (57,3%) in Limburg verhoudingsgewijs het meest voor van alle Vlaamse provincies, gesloten bebouwing (11,9%) het minst.**

Het totaal aantal eengezinswoningen in Limburg steeg tussen 2001 en 2021 van 257.505 naar 295.796. Het totaal aantal appartementen steeg in diezelfde periode van 42.245 naar 89.780. Deze stijging ligt procentueel hoger dan in Vlaanderen[53]. De interpretatie van deze cijfers kan niet los gezien worden van de ruimtelijke eigenheid van Limburg[54].



GRAFIEK 4: Woningen naar woningtype

[52] *Bron: statbel2020*
[53] *Bron: provincies.incijfers.be*
[54] *Bovenstaande cijfers maken enkel een opsplitsing tussen appartementen en eengezinswoningen, maar geven niet meer inzicht in de variatie binnen de eengezinswoningen.*

De Limburgse woonvoorraad[55] bestaat in 2019 vooral uit vrijstaande woningen. Uit de demografische evoluties blijkt dat de gezinsverdunning en vergrijzing onlosmakelijk verbonden zijn met een kleinere vraag naar grote grondgebonden woningen en een groeiende vraag naar kleinere, betaalbare en energiezuinige woningen. Het huidige verouderde patrimonium bestaat vooral uit eengezinswoningen die te groot zijn voor de toekomstige kleinere huishoudens. Dit leidt tot een mismatch tussen de vraag en het huidige aanbod. In het toekomstige woonaanbod moet er aandacht zijn voor nieuwe woontypologieën en een beperking voor de nieuwbouw van grotere eengezinswoningen tot het noodzakelijke voor een gezonde, lokale mix.

JURIDISCH WOONAANBOD

Naast het verouderde woningpatrimonium is er ook nog een grote voorraad aan bouwgronden. In de kernen van de provincie Limburg is er nog ca. 5.419 ha[56] vrij juridisch aanbod in woongebied beschikbaar. Het aanbod aan woongebied buiten de kernen en het aanbod in woonuitbreidingsgebied is hier niet meegerekend. Het aanbod omvat alle vrijliggende gronden die voor woningbouw in aanmerking komen: onbebouwde kavels gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling en onbebouwde percelen gelegen in woongebied.

Het totaal theoretisch aanbod, dat werd berekend vanuit de onbebouwde percelen in woongebied binnen de kernen bedraagt zo ongeveer 108.502 wooneenheden. De oppervlaktes van de onbebouwde gronden gelegen in woongebied en binnen de kernen werden vermenigvuldigd met de richtcijfers 30, 25 en 15 woningen per ha.

VERHUISBEWEGINGEN[57]

In Limburg vinden ongeveer 100.000 verhuisbewegingen per jaar plaats. De demografische evoluties en tendensen, die hiermee samengaan, laten zich gelden op een schaalniveau dat de gemeentegrenzen overstijgt. Maar mensen verhuizen niet naar eender waar binnen de provincie. Onderzoek van de verhuiswegingen toont **grote verschillen in de verhuisintensiteit van verschillende gemeenten maar ook regio's**. Dit maakt de regionale benadering een interessant niveau om de verschillende woonuitdagingen binnen de provincie te benaderen. Op basis van de analyse van zowel in-, uit- als intra-verhuisbewegingen voor Limburg, kunnen autonome migratiebekkens of regionale woningmarkten vastgesteld worden[58]. Met andere woorden gaan mensen grotendeels binnen de grenzen van een **regionale woningmarkt** op zoek naar hun woning.

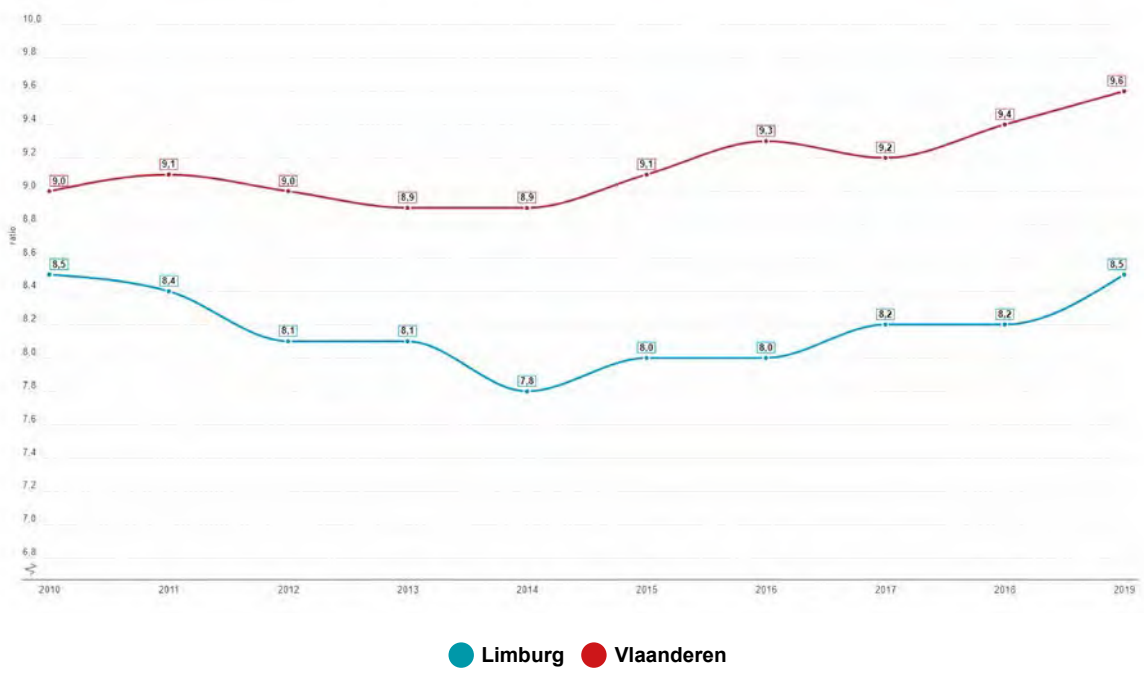
Indien ingezoomd wordt op verhuisbewegingen per leeftijdscategorie zijn ook daar bepaalde tendensen vast te stellen. Een piek in het aantal verhuisbewegingen is zichtbaar bij de 20-35 jarigen. Daarna neemt het aantal verhuizers geleidelijk af. Plekken met een stedelijk voorzieningenniveau, een groter openbaar vervoersaanbod en een hoger tewerkstellingsaanbod trekken jongeren aan. Tussen 30 en 40 jaar blijken dan weer meer personen (jonge gezinnen met kinderen) naar de plattelandsgemeenten te verhuizen.

BETAALBAARHEID VAN DE WONINGEN

In Limburg is het percentage eigenaars van een woongelegenheid met 74% het hoogste en met 26% huurders het laagste van alle provincies binnen Vlaanderen (69% eigenaar – 31% huurder). Voornamelijk binnen de landelijke gemeenten is het aantal eigenaars hoog.

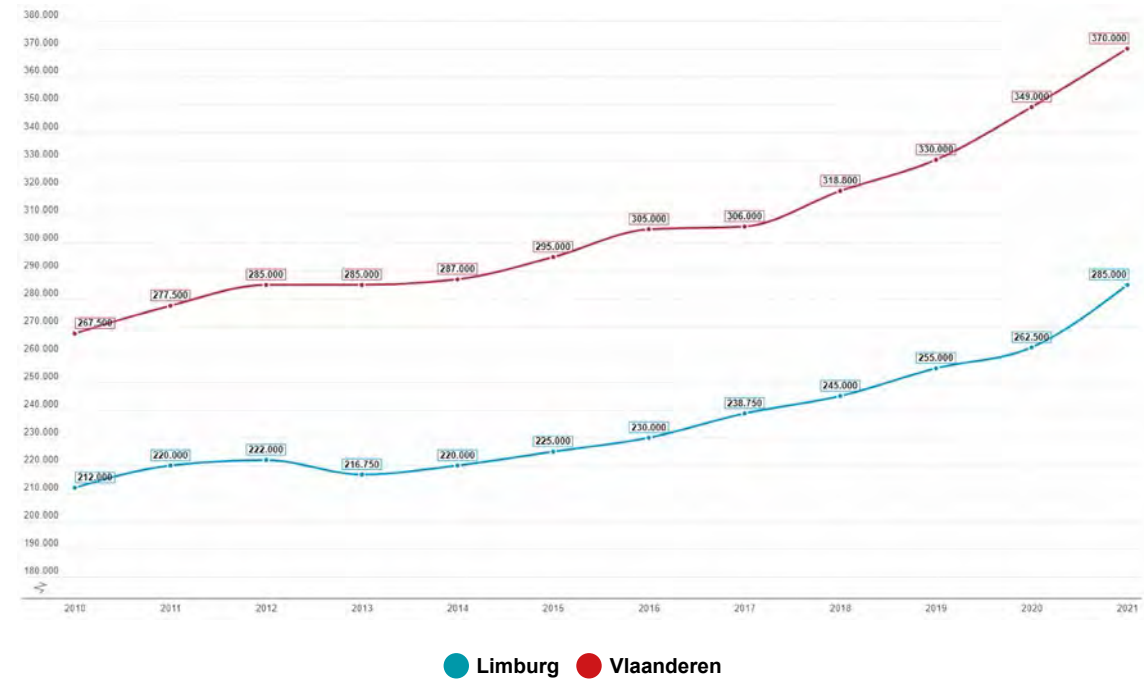
[55] De woonvoorraad bestaat uit voor wonen bestemde en/of gebruikte woongelegenheden, met de optelsom van bewoonde en niet-bewoonde woongelegenheden met woonfunctie en bewoonde woongelegenheden zonder woonfunctie.
[56] Bron: OMGEVING: GIS-oefening juridisch woningaanbod (juni 2022).
[57] Bron: Atelier Romain/BUUR (september 2018) Regionale woningmarkten in Limburg - de verhuisbewegingen worden berekend op basis van het vijfjarig gemiddelde van het migratiesaldo.
[58] Deze data-analyse werd uitgevoerd binnen de studie Regionale woningmarkten in Limburg Atelier Romain/BUUR (september 2018).

De prijs-inkomen ratio[59] **voor woonhuizen (exclusief appartementen) ligt in Limburg lager dan het Vlaamse gemiddelde**. Hieruit kan afgeleid worden dat de aankoop van een huis minder weegt op het gezinsbudget dan het gemiddelde in Vlaanderen.



GRAFIEK 5: Prijs-inkomen ratio voor woonhuizen, Bron: provincies.incijfers.be

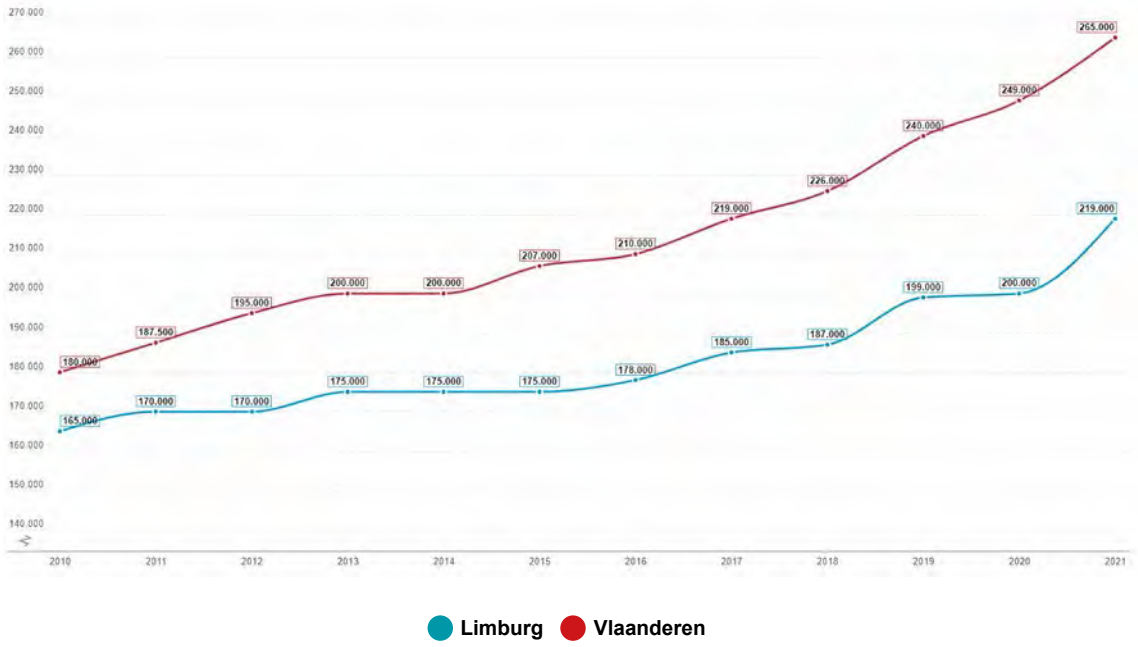
De mediaanprijs[60] voor een woning in open bebouwing bedraagt 30% minder in Limburg dan in Vlaanderen. In 2021 kostte een open bebouwing 285.000 euro in Limburg. Dat is een prijsstijging van 34,4% t.o.v. 2010.



GRAFIEK 6: Verkoopprijs open bebouwing (mediaanprijs in euro)

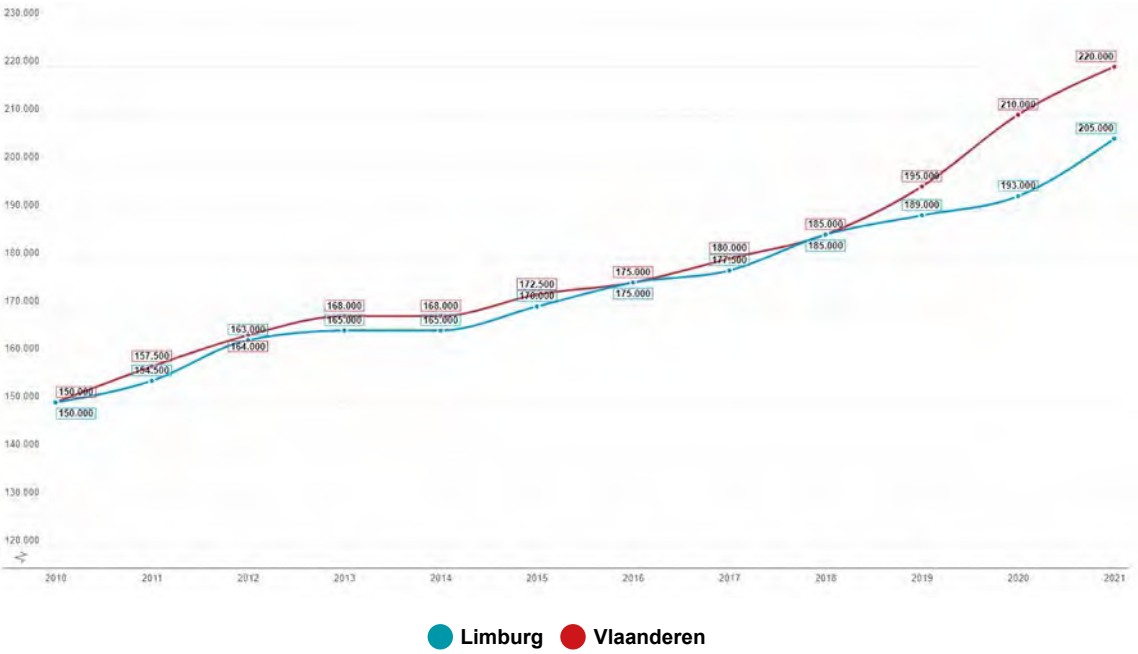
[59] De prijs-inkomen ratio is de vastgoedprijs vergeleken met het beschikbaar inkomen om zo inzicht te geven in de betaalbaarheid van vastgoed.
[60] De mediaanprijs is de prijs waarbij 50% van de verkochte huizen goedkoper zijn en 50% duurder.en bewoonde woongelegenheden zonder woonfunctie.

Wie een huis in open bebouwing in Limburg wenste te kopen diende meer dan 65.000 euro extra op tafel te leggen bovenop de mediaanprijs van een huis in gesloten of halfopen bebouwing. De mediaanprijs voor dit woningtype bedroeg 219.000 euro in Limburg en 265.000 euro in Vlaanderen. Voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing steeg de prijs met 33% sinds 2010.



GRAFIEK 7: Verkoopprijs gesloten of halfopen bebouwing (mediaanprijs in euro)

Appartementen kostten 205.000 euro in 2021. De prijzen van appartementen kenden een prijstoename van 37% t.o.v. 2010.



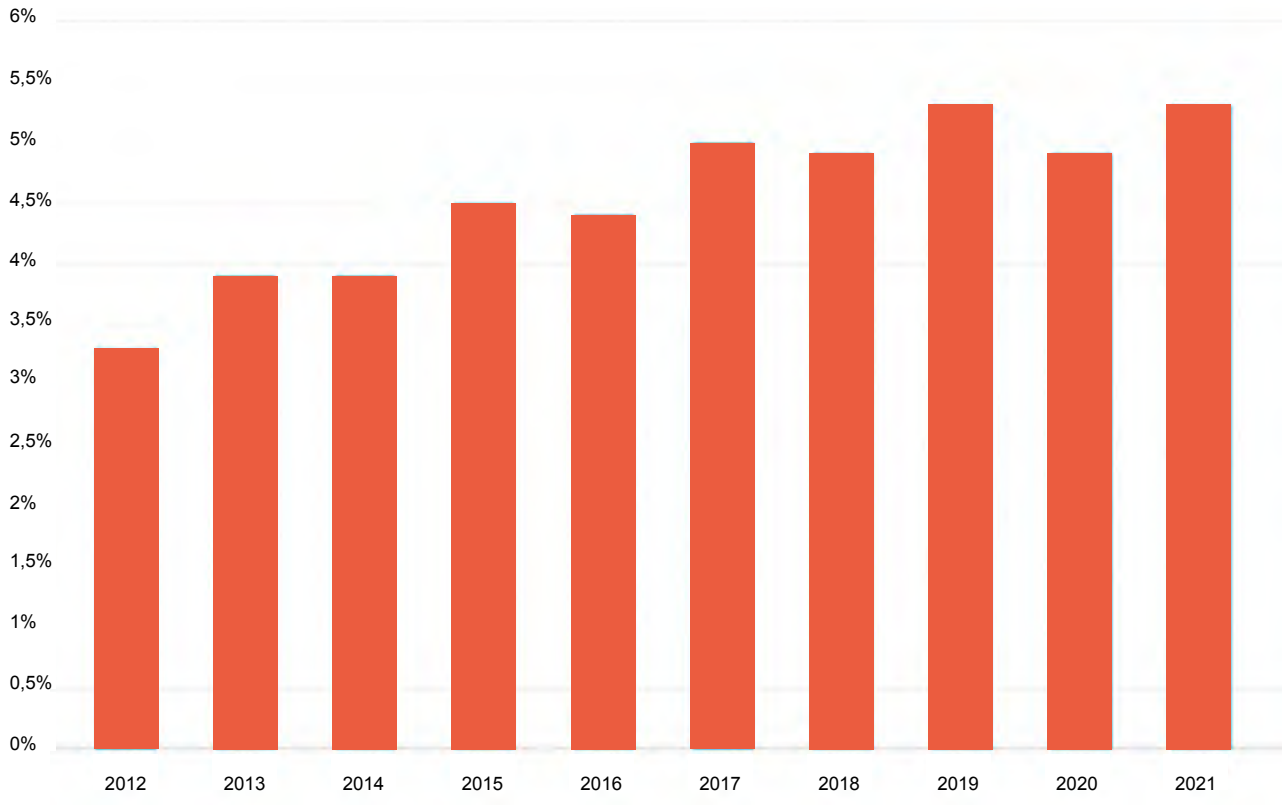
GRAFIEK 8: Verkoopprijs appartementen (mediaanprijs in euro)

In 2012 waren er 18.616 sociale huurwoningen[61] in Limburg van de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM). In 2022 steeg dat aantal met 4.556 sociale huurwoningen van de SHM en de Sociale Verhuurkantoren (SVK)[62].

	Sociale huurwoningen SHM (2022)	Sociale huurwoningen SVK (2022)
Limburg	21.078	2.094
Vlaanderen	159.885	12.987

In Limburg woont 6,2% van de private huishoudens in een sociale woning, in Vlaanderen is dit 6,0%.

Het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning blijft toenemen, sterker dan het aantal huurders van een sociale woning. In 2021 staan er 5,3% Limburgse huishoudens op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. Dat is een stijging van 2% t.o.v. 2012. **Er is dus een stijgende nood aan betaalbaar wonen**.



GRAFIEK 9: Unieke gezinnen op de wachtlijst sociale huisvestiging (percentage t.o.v. private huishoudens)

[61] *Bron: provincies.incijfers.be*
[62] *Vanaf 1 juli 2023 vormen alle woonorganisaties in Limburg samen een nieuwe woonmaatschappij 'Wonen in Limburg' (WIL).*

3.5. HET PROFIEL VAN DE REGIONALE WONINGMARKTEN IN LIMBURG

De demografische evoluties kunnen niet los gezien worden van hun regionale context of het profiel van de regionale woningmarkt waarin ze plaatsvinden. Zo geeft de verstedelijkte rasterstructuur in het westen van de provincie andere (woon)uitdagingen dan de kleine kerkdorpen in het zuiden van de provincie. Dit voorbeeld maakt ook duidelijk dat de nederzettingsstructuur onlosmakelijk samenhangt met zijn context en zijn meer fijnmazige functionele samenhang. Ook de typische landschappelijke, historisch-morfologische en ruimtelijk-economische elementen hebben hun invloed op de eigenheid, identiteit en de werking van het woonweefsel.

Een integrale lezing van de huidige regionale context wordt, per woningmarkt, op volgende wijze weergegeven:

WONINGMARKT	
GEMEENTEN	
Gemeenten die tot de regionale woningmarkt behoren	
NETWERK	
Kaart nederzettingsstructuur	Beschrijving van de positie en onderlinge relatie tussen de verschillende kernen in de woningmarkt. De provincie onderscheidt 3 schaalniveaus: **Regionale context** De functie die bepaalde kernen opnemen binnen de provincie. Het gaat hierbij over het regionaalstedelijk gebied, de kleinstedelijke gebieden en de kernen die de invloedssfeer van grotere steden ondervinden. **Niveau 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. **Grensoverschrijdend** Verschillende kernen ondervinden een grensoverschrijdende invloed, zowel vanuit Nederland als van de andere Belgische provincies.
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN	
Beschrijving van de belangrijkste (historisch-)morfologische elementen die de ruimtelijke regionale eigenheid[63] van het woonweefsel binnen de regionale woningmarkt kenmerken.	
KERNCIJFERS	
Kerncijfers per woningmarkt: oppervlakte, ruimtebeslag, demografie, prognose inwoners, samenstelling huishoudens, woontypologie per gemeente en eengezinswoningen naar bouwwijze.	

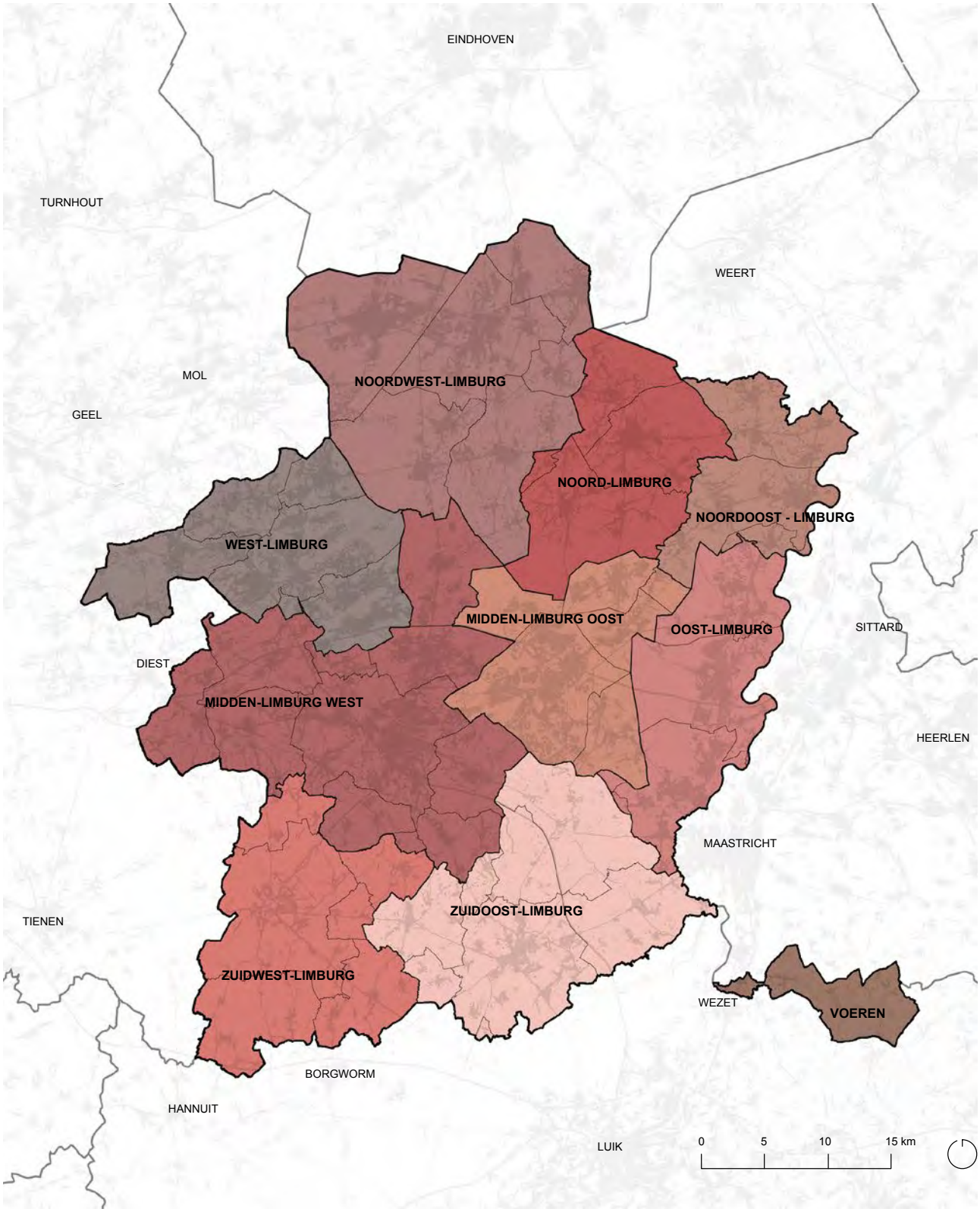
[63] *Verdiepende omschrijving van de bestaande kenmerken van de ruimtelijke regionale eigenheid.*

De provincie erkent de dynamiek van de regionale woningmarkten. Daarom worden de 10 regionale woningmarkten benoemd en afgebakend.

De **10 regionale woningmarkten** in Limburg zijn:

(G) = gedeeltelijk

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



KAART 5: W - Afbakening regionale woningmarkten

- afbakening woningmarkt
- provinciegrens
- gemeentegrens
- bebouwingsstructuur

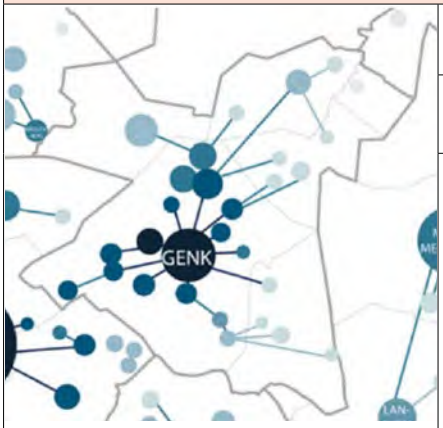
1. WONINGMARKT MIDDEN-LIMBURG OOST

Kenmerkend: De situering centraal in de provincie met een verscheidenheid aan kernen.

GEMEENTEN

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

NETWERK



Eén centrale kern, met in de nabijheid een hele cluster aan kernen met een goed uitrustingsniveau.

Regionale context

- Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Niveau woningmarkt

- De beekvalleien zijn sterk gefragmenteerd doorheen deze woningmarkt. De Stiemerbeekvallei loopt doorheen het stedelijk gebied van Genk. De vallei van de Bosbeek loopt doorheen As en Opglabbeek.
- Deze woningmarkt kent voldoende kernen met een goed uitrustingsniveau.
- Oudsbergen situeert zich deels in de woningmarkt Noord-Limburg.
- Houthalen-Helchteren en Maaseik hebben één kern binnen deze woningmarkt.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt ligt centraal in de provincie en grenst niet aan lands- of provinciegrenzen.

MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- Er zijn grote verschillen tussen de woonkernen onderling binnen de atypische, meerkernige nevelstad Genk: de tuinwijken 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 Nationaal Park Hoge Kempen (NPHK) en de mijnterrils zijn belangrijke en waardevolle landschappelijke elementen.
- Het Kolenspoor is een belangrijke verbindende as tussen de voormalige mijnsites, het ecologisch netwerk en de economische dragers.

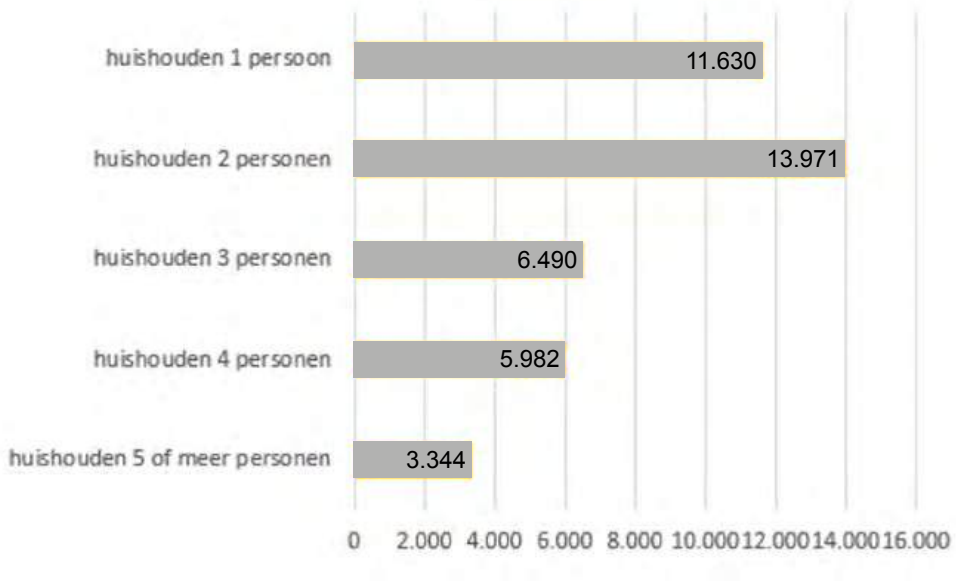
Historisch

- **Genk - Waterschei, Winterslag en Zwartberg als onderdeel van de mijnsteden**

  Waterschei: Mijncité met drie tuinwijken rond een T-structuur: de cité industrielle met sobere functionele woningen per vier geschakeld in een rij, de noordelijke cité met organisch gevormde woonwijk en groene lanen en de zuidelijke wijk met rechte straten en bouwblokken. Er is een voorzieningencentrum met park en kerk. Mijnsite (ten oosten van de woonwijken) met herontwikkeling als Thorpark.

  Winterslag: Planmatig ontworpen mijncité, met kenmerkende herbestemming van de mijn van Winterslag tot C-mine. De eerst gebouwde wijk ten zuiden van de mijnzetel is de meest kenmerkende met een brede, groene as van noord naar zuid en uitkomend op een voorzieningencentrum met kerk en school. De cité westelijk van de spoorweg, is eenvoudiger qua architectuur.

  Zwartberg: Planmatig ontworpen mijncité met doorvertaling van de hiërarchie van het mijnleven: wijk met groen plein en kerk vlakbij de ingang van de mijn en rationeel geplande tuinwijken in het noorden en zuiden. (Het zuidelijk deel heeft de minste kenmerken van een tuinwijk.) Mijnsite met herontwikkeling als bedrijventerrein.

KERNCIJFERS MIDDEN-LIMBURG OOST					
Oppervlakte	20.138 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	8.418	12,0	2.684	37,6
	2019	8.539	11,9	2.702	37,6
	Aandeel ruimtebeslag: 42,4 % Aandeel open ruimte: 57,6 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	101.054		39.668	
	2021	102.166		41.417	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	102.429		44.493	
	2040	101.335		46.201	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

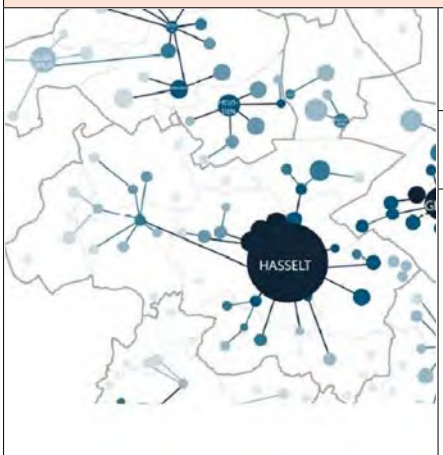
2. WONINGMARKT MIDDEN-LIMBURG WEST

Kenmerkend: Radiaal-concentrische opbouw rond één duidelijke stadskern Hasselt. De kernen in het westen hebben een eigen structuur.

GEMEENTEN

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

NETWERK



Eén centrale kern met een breed uitrustingsniveau en daarrond een hiërarchie van kernen van goed uitgerust dicht bij de kern van Hasselt, naar minder uitgerust verder van Hasselt.

Regionale context

- Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk

Niveau woningmarkt

- Deze woningmarkt 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 van het netwerk.
- De kernen Zonhoven en Diepenbeek hebben een bijzondere lokale rol in dit gebied omdat ze over een goede combinatie van kernfuncties beschikken.
- De gemeente Kortessem situeert zich deels in de woningmarkt Zuidoost-Limburg.
- De gemeente Heusden-Zolder heeft één kern die zich in deze woningmarkt situeert. De overige kernen van Heusden-Zolder bevinden zich in de woningmarkt West-Limburg.
- De gemeente Houthalen-Helchteren heeft één kern in de woningmarkt Midden-Limburg oost. De overige kernen bevinden zich in deze woningmarkt.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt grenst in het westen aan de provincie Vlaams-Brabant.

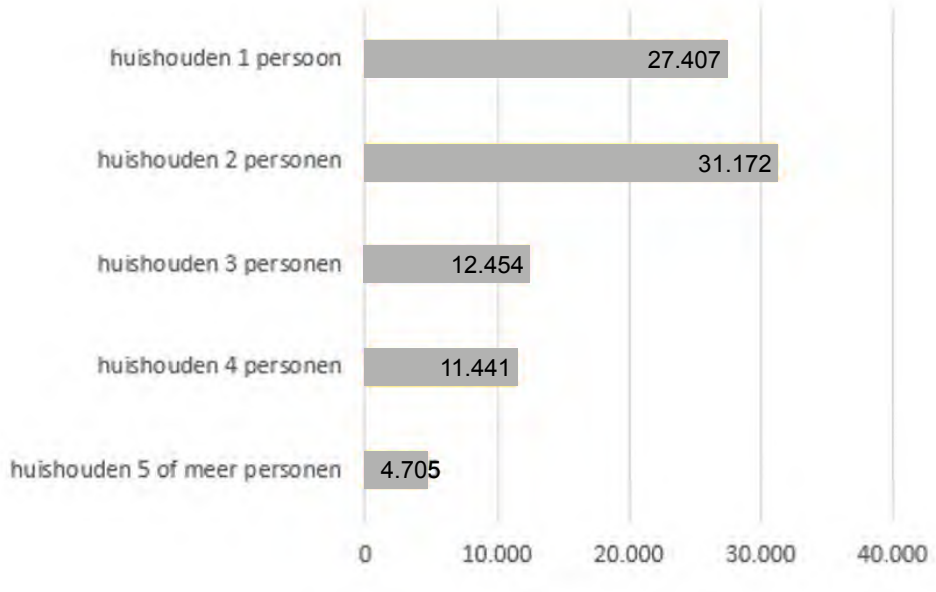
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- Hasselt als duidelijke kernstad functioneel en economisch, die historisch radiaal-concentrisch is opgebouwd.
- 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 zijn verweven 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.
- Binnen dit deelgebied is “voldoende ruimte voor water” een belangrijk aandachtspunt, omwille van de aanwezigheid van enkele zeer belangrijke beekvalleien. 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.

Historisch

- **Hasselt als onderdeel van de Dietse steden**
  Binnen de kleine ring nog herkenbare historische gesloten bebouwing en handel en herkenbaar radiaal-concentrisch stratenpatroon. De ‘Groene Boulevard’ als promenade ter hoogte van de vroegere omwalling. Tussen de kleine en de grote ring is er een variatie van woonwijken, schoolcampussen, bedrijvigheid en parken.
- **Herk-de-Stad als onderdeel van de Dietse steden**
  Herkenbaar historisch eivormig centrum met invalswegen. Ligging van de kern langsheen de Herk. Rasterstructuur geënt op de structuur van de beken met grote onbebouwde gebieden omgeven door lintbebouwing. Glooiend landschap sterk aanwezig.
- **Houthalen en Meulenberg als onderdeel van de mijnsteden**
  Meulenberg als vrij rechtlijnige woonwijk met brede lanen en groene pleintjes. Kenmerkende ingenieurs- en bediendewoningen. Mijnsite (met school en casino) te Houthalen met herontwikkeling als Greenville en gemengde functies.

KERNCIJFERS MIDDEN-LIMBURG WEST					
Oppervlakte	43.105 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	15.274	13,0	5.953	33,2
	2019	15.521	12,9	6.014	33,2
	Aandeel ruimtebeslag: 36 % Aandeel open ruimte: 64%				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	198.007		83.329	
	2021	201.550		87.188	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	202.054		91.431	
	2040	201.298		94.861	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

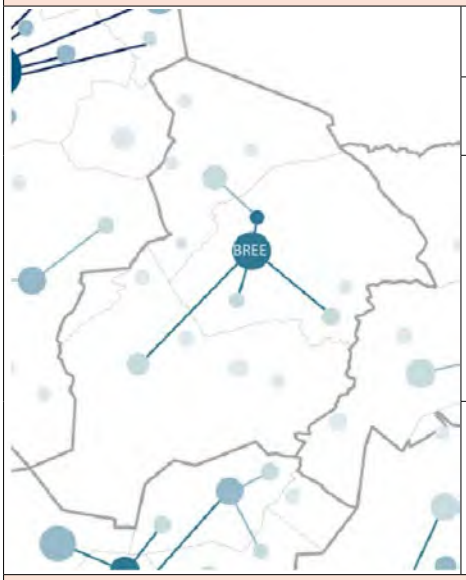
3. WONINGMARKT NOORD-LIMBURG

Kenmerkend: Een uitgesproken centrumkern Bree en het waardevol landschap (landbouw, natuur, beekvalleien).

GEMEENTEN

Bree, Bocholt (G) en Oudsbergen (G)

NETWERK



Eén grotere uitgeruste kern met in de nabijheid kleine kernen van een lager uitrustingsniveau.

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Bree.

Niveau woningmarkt

- Liggend op de rand van het Kempens Plateau, met ten Zuiden de steilrand waar de hoogte vrij abrupt toeneemt en welke de overgang markeert tussen het Kempens Plateau en de Maasvlakte/Vlakte van Bocholt.
- Bocholt situeert zich deels in de woningmarkt Noordwest-Limburg. De kern Kaulille in Bocholt richt zich nl. meer naar het westen.

Grensoverschrijdend

- Grenzend aan Nederland met het ecologisch waardevolle gebied Kempen-Broek.

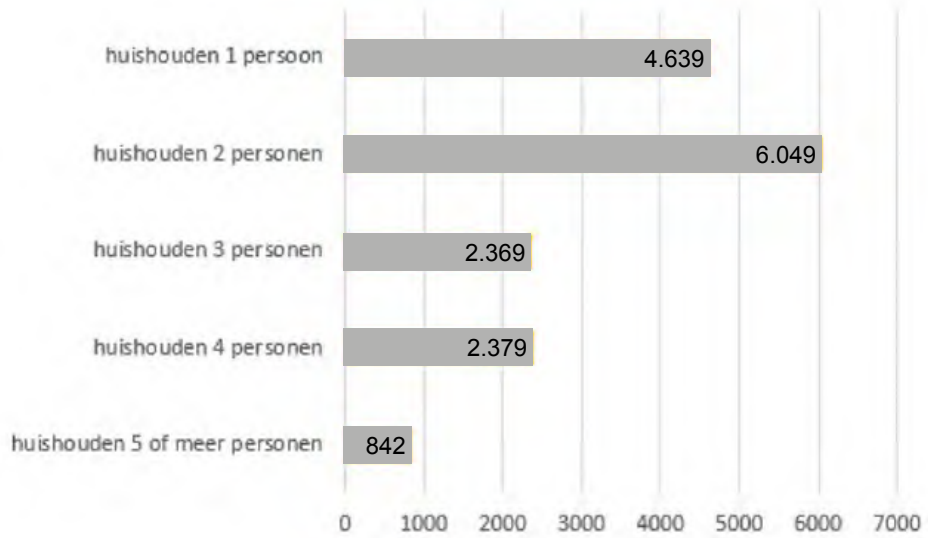
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- Een uitgesproken landelijk karakter met een uitgestrekt landbouwlandschap van grasland en veeteelt dat doorsneden wordt door de ecologisch waardevolle valleien van de Abeek en de Itterbeek.
- Het netwerk van watermolens is waardevol op het vlak van erfgoed en toerisme.

Historisch

- **Bree als onderdeel van de Dietse steden**
  Zichtbare en herkenbare historische opbouw van de stad. De historische kern wordt gekenmerkt door een geconcentreerde bebouwing binnen de omwalling (de kleine ring). De Zuid-Willemsvaart, aangelegd in de nabijheid en ten oosten van het centrum, vormde een barrière voor de stedelijke ontwikkelingen. Bree is omgeven door waardevolle open ruimte gebieden, zowel van agrarische als van landschappelijke aard.

KERNCIJFERS NOORD-LIMBURG					
Oppervlakte	20.323 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	4.286	8,8	1.380	27,2
	2019	4.387	8,7	1.391	27,4
	Aandeel ruimtebeslag: 21,6 % Aandeel open ruimte: 78,4 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	37.601		15.311	
	2021	38.215		16.278	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	38.745		17.242	
	2040	38.577		17.992	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

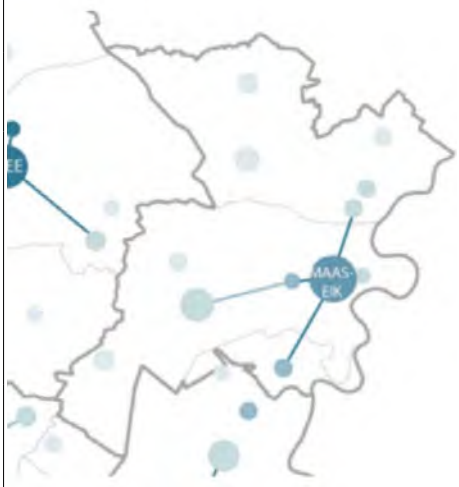
4. WONINGMARKT NOORDOOST-LIMBURG

Kenmerkend: De aanwezigheid van de Maas als drager voor stedelijke ontwikkelingen en de relatie met Nederland.

GEMEENTEN

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

NETWERK



Een kleine woningmarkt met één groter uitgeruste kern en in de nabijheid kleine kernen van een lager uitrustingsniveau.

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Maaseik.

Niveau woningmarkt

- De woningmarkt 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.
- Dilsen-Stokkem situeert zich deels in de woningmarkt Oost-Limburg. De kern Elen is meer gericht naar het noorden.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt grenst in het noorden en oosten aan Nederland.

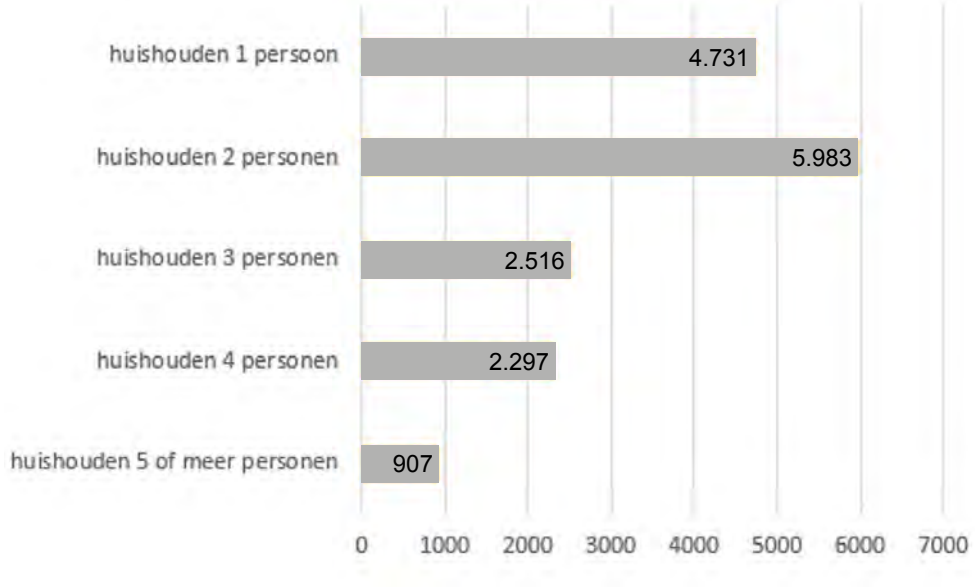
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- Binnen de woningmarkt zijn de bepalende landschappelijke elementen de Maas, het ontginningslandschap, de aanliggende grote plassen en haar vallei. De kernen Kessenich, Geistingen, Ophoven (Kinrooi), Aldeneik, Heppeneert (Maaseik) en Elen (Dilsen-Stokkem) behoren tot het snoer van Maasdorpen dat zich langsheen 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 landbouwdorpen 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.

Historisch

- **Aldeneik (Maaseik) en Kessenich (Kinrooi) als onderdeel van het snoer van Maasdorpen**
  Herkenbare ruimtelijke elementen van Maasdorpen ontstaan aan de Maasoever met 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 overstroomden 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.
- **Maaseik als onderdeel van de Dietse steden**
  Herkenbare historische Dietse stad aan de buitenbocht van de Maas met hoge dichtheid en stadswal (door restanten stadswal, concentrisch stratenpatroon en vierkante markt). De Bosbeek is herkenbaar aanwezig in de stad. Vanuit de kleine ring vertrekken steenwegen die Maaseik radiaal verbinden met grotere dorpen.

KERNCIJFERS NOORDOOST-LIMBURG					
Oppervlakte	13.446 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	3.418	11,2	1.351	28,4
	2019	3.501	11,0	1.350	28,5
	Aandeel ruimtebeslag: 26 % Aandeel open ruimte: 74 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	38.397		15.727	
	2021	38.608		16.434	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	38.017		16.822	
	2040	37.039		17.279	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

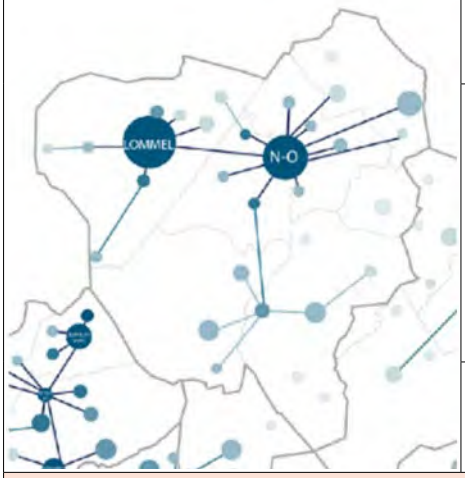
5. WONINGMARKT NOORDWEST-LIMBURG

Kenmerkend: De 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.

GEMEENTEN

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

NETWERK



Twee centrale kernen waarvan de kleinere kernen in het hinterland afhankelijk zijn

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Lommel
- Kleinstedelijk gebied Pelt

Niveau woningmarkt

- De woningmarkt heeft twee kernen die een centrale rol opnemen: de kern van Lommel en Neerpelt-Overpelt. Deze situeren zich in het Noorden van de woningmarkt. De overige kernen binnen deze woningmarkt zijn minder goed uitgerust.
- De gemeente Bocholt situeert zich deels in de woningmarkt Noord-Limburg. Kaulille bevindt zich in deze woningmarkt, de overige kernen hebben meer binding met de woningmarkt Noord-Limburg.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt grenst in het westen aan de provincie Antwerpen en in het noorden aan Nederland.

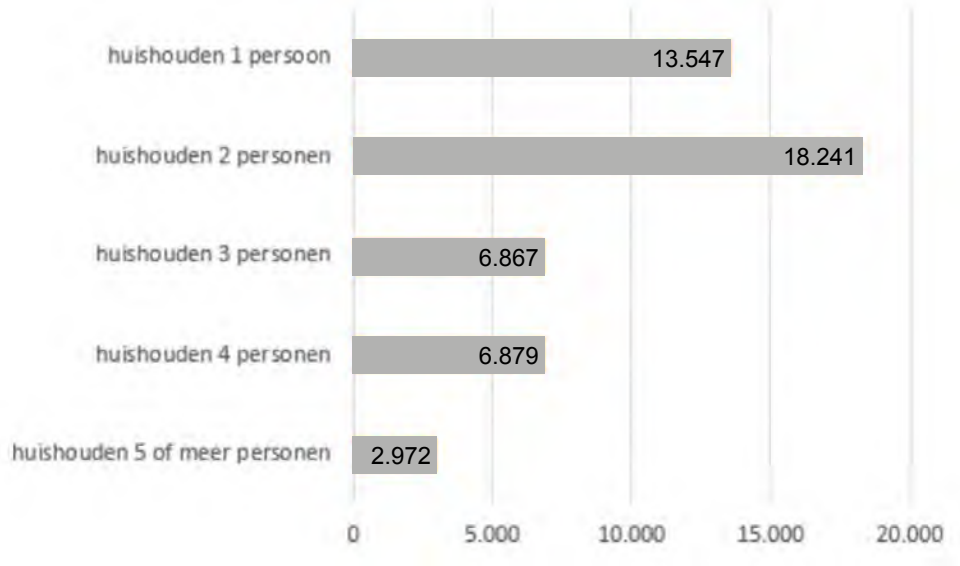
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- De waterplassen, ontstaan door ontginning zijn typerend voor het verstedelijkt gebied. De stedelijke ontwikkeling heeft immers een groot deel van de ruimte ingenomen. Verkavelingswijken zijn er dominant.
- Er is een landschappelijke 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.

Historisch

- **Hamont als onderdeel van de Dietse steden**
  Het centrumgebied in Hamont wordt gevormd door de historische kleine kern (met handel en wonen), met de aansluitende ontwikkelingen (scholen, sporthal, woonzorgcentrum) en lineaire uitbreidingen richting Bosstraat.
- **Peer als onderdeel van de Dietse steden**
  Kenmerkend is het historische hart van de kern met kerk, driehoekig gevormde markt, historisch waardevolle panden en vesten.
- **Lommel, Eksel, Hechtel (Hechtel-Eksel), Overpelt, Neerpelt en Sint-Huibrechts-Lille (Pelt), Achel en Hamont (Hamont-Achel), Kaulille en Bocholt (Bocholt) als onderdeel van de Noord-Limburgse teutendorpen**
  Aanwezigheid van teutenhuizen. Teutenhuizen hebben geen vaste stijl of architectuur, maar er zijn twee types te onderscheiden: de agrarische woning en de stedelijke burgerwoning. De teutenhuizen zijn veel rijker versierd dan de typische Kempische huizen uit dezelfde tijd. Daardoor onderscheiden ze zich van hun omgeving. Vaak zitten er buitenlandse stijlkenmerken in verwerkt.

KERNCIJFERS NOORDWEST-LIMBURG					
Oppervlakte	40.606 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	12.099	9,4	3.877	29,2
	2019	12.147	9,4	3.897	29,3
	Aandeel ruimtebeslag: 28,9 % Aandeel open ruimte: 71,1 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	113.459		46.158	
	2021	115.423		48.509	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	116.124		50.633	
	2040	115.909		52.317	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

6. WONINGMARKT OOST-LIMBURG

Kenmerkend: De aanwezigheid van de Maas als drager van stedelijke ontwikkelingen en de relatie met Nederland.

GEMEENTEN

Dilsen-Stokkem (G), Lanaken, Maasmechelen

NETWERK



Twee centrale kernen, met daarrond kleinere kernen

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Maasmechelen

Niveau woningmarkt

- Noord-zuid-georiënteerd omwille van zijn structurerende elementen N78, de Zuid-Willemsvaart, de steilrand en de vallei van de Maas.
- De woningmarkt Oost-Limburg heeft twee goed uitgeruste kernen, nl. Maasmechelen centraal en in het zuiden Lanaken. Daarrond bevinden zich kleinere, minder goed uitgeruste kernen.
- Dilsen-Stokkem situeert zich ook deels in woningmarkt Noordoost-Limburg.

Grensoverschrijdend

- Sterke functionele relatie met Nederland.

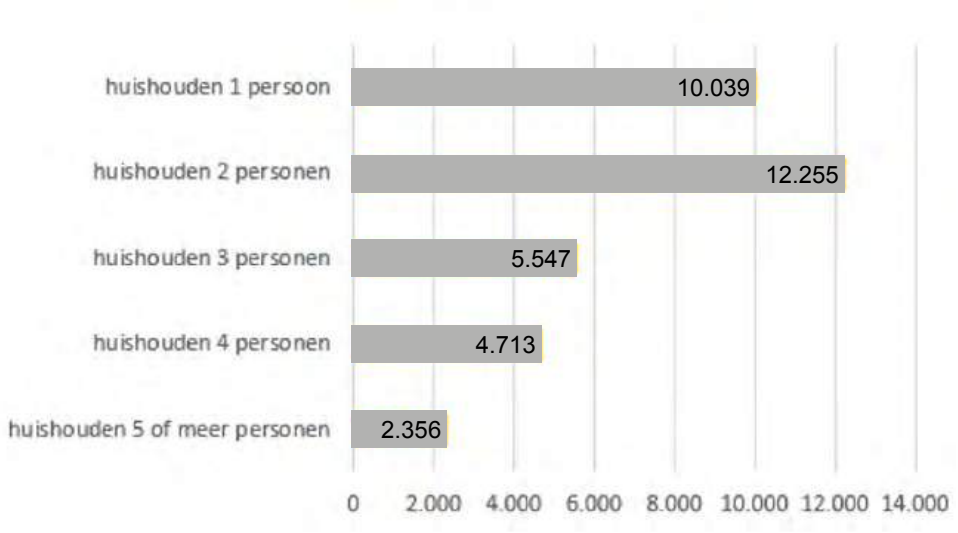
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- De open gebieden doorkruisen het vergroeide lint langsheen de N78 en zijn gevrijwaard van bebouwing omwille van belangrijke kwaliteit in de landschappelijke beleving van de omgeving.
- De herkenbaarheid van het noord-zuid georiënteerd snoer van Maasdorpen vrijwaren: Aldeneik, Heppeneert (Maaseik), Kessenich, Geistingen, Ophoven (Kinrooi), Rotem, Elen, Dilsen, Oud-Dilsen en Stokkem (Dilsen-Stokkem), Meeswijk, Leut, Eisden, Boorsem, Kotem, Uikhoven en Vucht (Maasmechelen), Oud-Rekem, Smeermaas en Neerharen (Lanaken).

Historisch

- **Maasmechelen – Eisden als onderdeel van de mijnsteden**
  Planmatig ontworpen mijncité met kenmerkende tuinwijk: alleenstaande of gekoppelde woningen in het groen, kronkelende straten en cottage-architectuur. Het noordoostelijke deel is rationeler qua opbouw en architectuur. Centraal is er een voorzieningencluster met de mijnkathedraal, scholen en een parochiecentrum. In het noorden mijnsite met herontwikkeling Maasmechelen Village.
- **Dilsen-Stokkem – Stokkem als onderdeel van de Dietse steden**
  Herkenbare historische Dietse stad aan de Maas met herkenbare omwalling (vooral in het zuiden en oosten). Tussen Stokkem en de Maas bevindt zich het natuurgebied Negenoord-Kerkeweerd (ontstaan vanuit grindwinning).
- **Aldeneik, Heppeneert (Maaseik), Kessenich, Geistingen, Ophoven (Kinrooi), Rotem, Elen, Dilsen, Oud-Dilsen en Stokkem (Dilsen-Stokkem), Meeswijk, Leut, Eisden, Boorsem, Kotem, Uikhoven en Vucht (Maasmechelen), Oud-Rekem, Smeermaas en Neerharen (Lanaken), als onderdeel van het snoer van Maasdorpen**
  Herkenbare ruimtelijke elementen van Maasdorpen ontstaan aan de Maasoever met 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 overstroomden 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.

KERNCIJFERS OOST-LIMBURG					
Oppervlakte	19.512 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	6.382	12,8	2.195	37,3
	2019	6.359	13,1	2.187	38,0
	Aandeel ruimtebeslag: 32,6 % Aandeel open ruimte: 67,4 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	81.992		33.422	
	2021	83.921		34.911	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	83.497		36.512	
	2040	81.318		37.604	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

7. WONINGMARKT VOEREN

Kenmerkend: Een exclave van Limburg en specifiek omwille van haar sterke link met Wallonië en Nederland.

GEMEENTEN

Voeren

NETWERK



Eén lokale kern, met daarrond 3 kleinere kernen

Regionale context

- Voeren moet gezien worden binnen de invloedssfeer van zowel Nederland als de provincie Luik.

Niveau woningmarkt

- De woningmarkt Voeren heeft een eigen dynamiek en een unieke positie.
- Voeren bestaat uit vier kernen waarvan ’s Gravenvoeren het beste uitgerust is.

Grensoverschrijdend

- Sterke functionele relatie met Nederland en Wallonië.

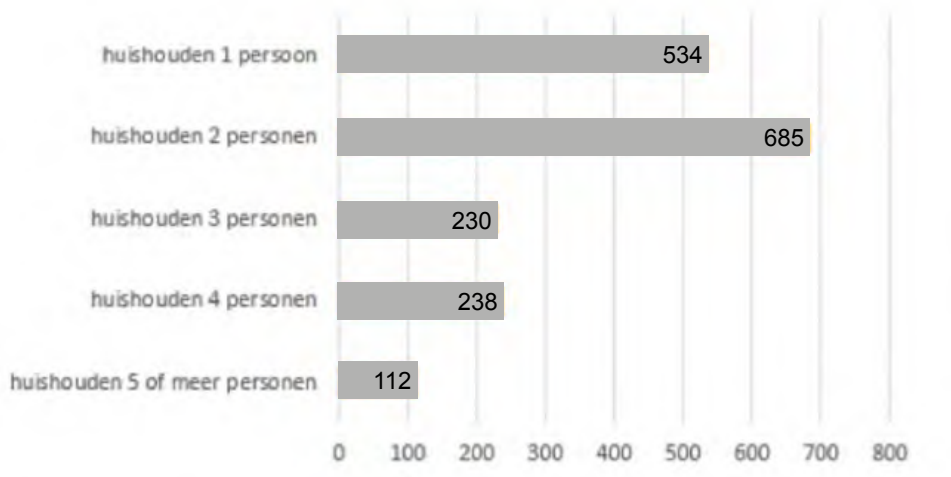
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- Deze woningmarkt is een toeristische trekpleister en heeft een historische structuur en een landelijk uitzicht van de dorpen in de beekvalleien.
- De agrarische sector is de voornaamste ruimtegebruiker binnen de regio.

Historisch

- Het unieke heuvel- en bocagelandschap bewaren. Het landschap is sterk geërodeerd door de drie beekvalleien: Gulp, Voer en Berwijn.

KERNCIJFERS VOEREN					
Oppervlakte	5.060 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	541	7,6	146	28,1
	2019	552	7,5	152	27,3
	Aandeel ruimtebeslag: 10,9 % Aandeel open ruimte: 89,1 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	4.107		1.698	
	2021	4.197		1.799	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	4.396		1.850	
	2040	4.558		1.891	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

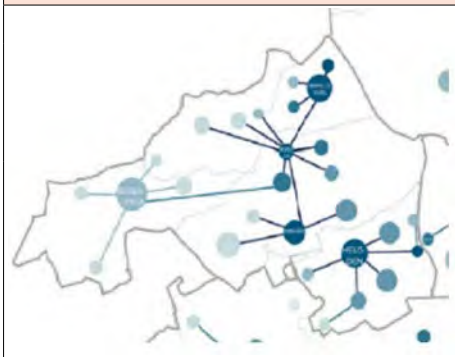
8. WONINGMARKT WEST-LIMBURG

Kenmerkend: De hoge verwevenheid tussen de nederzettingen, natuur en economie.

GEMEENTEN

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

NETWERK



De woningmarkt tekent zich af zonder een duidelijke centrale kern.

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Beringen
- Kleinstedelijk gebied Leopoldsburg

Niveau 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.
- De gemeente Heusden-Zolder heeft één kern (Bolderberg) die meer gericht is naar de woningmarkt van Midden-Limburg west.

Grensoverschrijdend

- Deze regio grenst aan de provincies Vlaams-Brabant en Antwerpen.

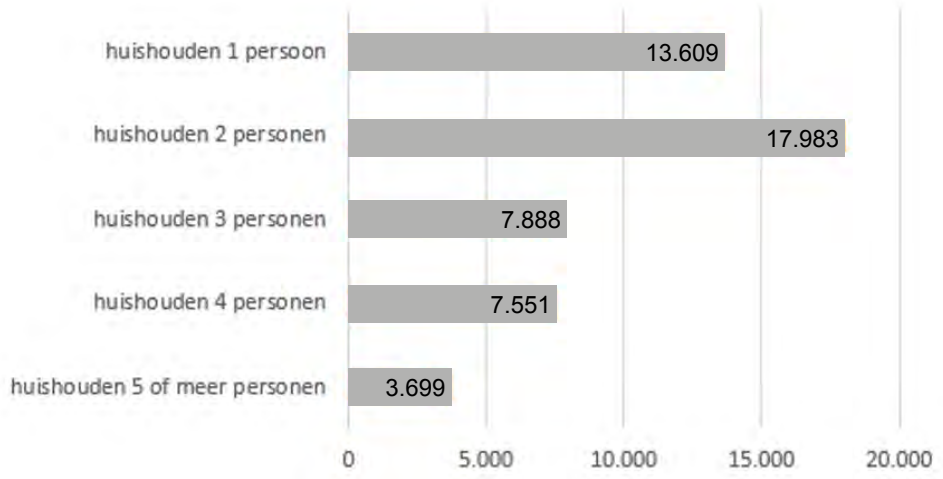
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- De zogenaamde strokenbebouwing - langgerekte verkavelde structuren op de heuvelruggen tussen de beekvalleien - fungeren als natte groene corridors.
- Het Kolenspoor is een belangrijke verbindende as tussen de voormalige mijnsites, het ecologisch netwerk en de economische dragers.
- De beekvalleien zijn gevrijwaard van bebouwing gezien de hoge natuurwaarde, hun natuurlijk verloop en ze 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 het gebiedsgericht project “De Merode”.

Historisch

- **Beringen als onderdeel van de mijnsteden**
  Planmatig ontworpen mijncités. Wijk ten noorden van de mijn met organisch plan, gebouwen met cottage-stijl en groene pleintjes. Westelijke wijk met centraal groen Kioskplein, casino en bediendenwoningen. Noordelijke wijken met rationelere opzet. Mijnsite met herontwikkeling voor verschillende functies.
- **Beringen als onderdeel van de Dietse steden**
  Historisch Dietse stad met een compacte kern, die in het westen wordt begrensd door het Albertkanaal. Herkenbare historische markt en stratenpatroon.
- **Heusden-Zolder – Zolder als onderdeel van de mijnsteden**
  Mijncité met waardevolle fragmenten: cottagewoningen, modernistische woningen. Mijnsite (ten oosten van de wijken) met herontwikkeling voor verschillende functies.

KERNCIJFERS WEST-LIMBURG					
Oppervlakte	23.202 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	9.627	12,5	3.626	33,3
	2019	9.743	12,6	3.662	33,6
	Aandeel ruimtebeslag: 42 % Aandeel open ruimte: 58 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	120.838		47.864	
	2021	125.191		50.734	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	127.695		54.728	
	2040	129.945		58.315	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

9. WONINGMARKT ZUIDOOST-LIMBURG

Kenmerkend: Een waardevol landbouwlandschap met historische steden en kleine dorpskernen.

GEMEENTEN

Bilzen, Borgloon (G), Heers (G), Herstappe, Hoeselt, Kortessem (G), Riemst en Tongeren.

NETWERK



Twee centrale kernen en een behoorlijk aantal kleine kernen met een laag uitrustingsniveau.

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Bilzen
- Kleinstedelijk gebied Tongeren

Niveau woningmarkt

- Tongeren 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 gemeenten Borgloon en Heers situeren zich deels in de woningmarkt zuidwest-Limburg.
- Kortessem situeert zich deels in de woningmarkt Midden-Limburg west.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt grenst in het oosten aan de landsgrens met Nederland en in het noorden aan de provincie Luik.

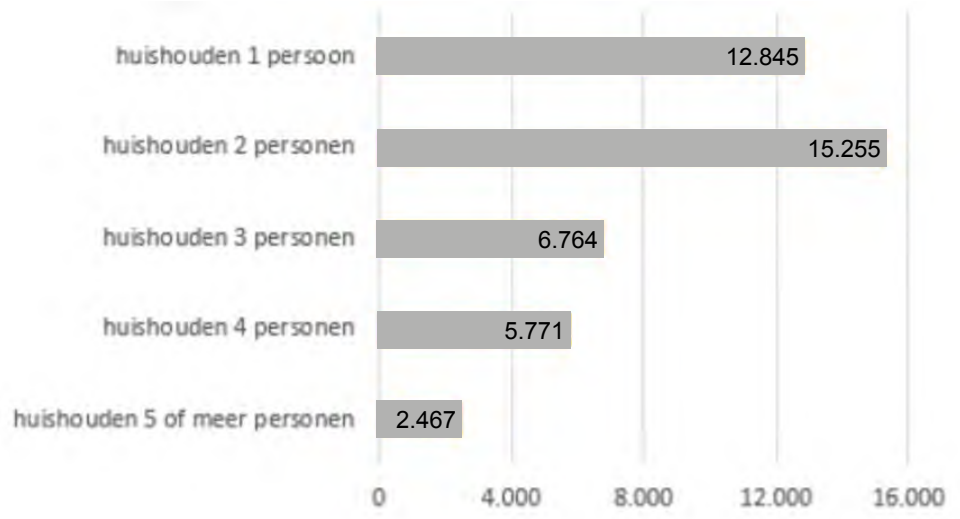
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- 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.
- Het Fruitspoor kan fungeren als hefboom voor verschillende andere projecten op gebied van landschap, ecologie, recreatie, erfgoed, duurzame mobiliteit, economie, …

Historisch

- **Bilzen als onderdeel van de Dietse steden**
  Historische Dietse stad met compacte kernbebouwing ter hoogte van het historische centrum, concentrisch stratenpatroon met radiale invalswegen richting Maastricht, Tongeren, Genk en Hasselt en weinig verlinting.
- **Tongeren als onderdeel van de Dietse steden**
  Historische Dietse stad met vrij compacte stedelijke structuur met sterk uitgebouwde historische kern. Herkenbare omwalling en radiale invalswegen. Binnen de historische kern een rasterpatroon, gerelateerd aan de Romeinse nederzettingsstructuur en middeleeuwse stadsontwikkeling.
- **Borgloon als onderdeel van de Dietse steden**
  Herkenbare historische Dietse stad op heuvel en concentrisch stratenpatroon.

KERNCIJFERS ZUIDOOST-LIMBURG					
Oppervlakte	31.117 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	7.269	13,7	2.884	34,4
	2019	7.433	13,5	2.936	34,3
	Aandeel ruimtebeslag: 23,9 % Aandeel open ruimte: 76,1 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	99.394		41.340	
	2021	101.287		43.102	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	102.637		44.842	
	2040	103.198		46.571	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

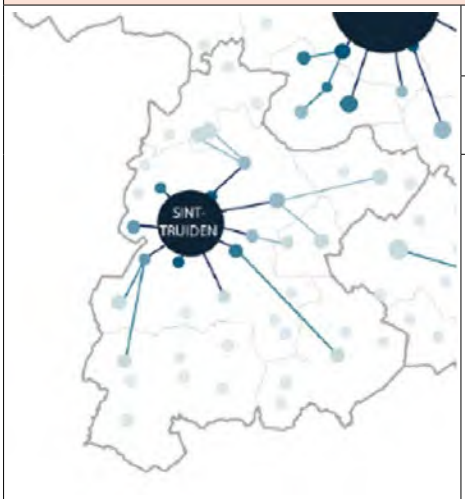
10.WONINGMARKT ZUIDWEST-LIMBURG

Kenmerkend: Het waardevol landbouwlandschap waaruit de structuur van de nederzettingen bepaald is.

GEMEENTEN

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

NETWERK



Eén centrale kern met een breed uitrustingsniveau en daarrond een hiërarchie van kernen.

Regionale context

- Kleinstedelijk gebied Sint-Truiden.

Niveau woningmarkt

- De woningmarkt Zuidwest-Limburg kent één centrale kern, nl. Sint-Truiden. Deze kern is centraal-westelijk gesitueerd in 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 rol in dit gebied omdat deze kern over een goede combinatie van kernfuncties beschikt.
- Deze woningmarkt wordt gekenmerkt door heel veel kleine kernen met veelal een beperkt uitrustingsniveau.
- De gemeenten Borgloon en Heers situeren zich deels in de woningmarkt Zuidoost-Limburg.

Grensoverschrijdend

- De woningmarkt grenst in het westen aan de provincie Vlaams-Brabant en in het zuiden aan de provincie Luik.

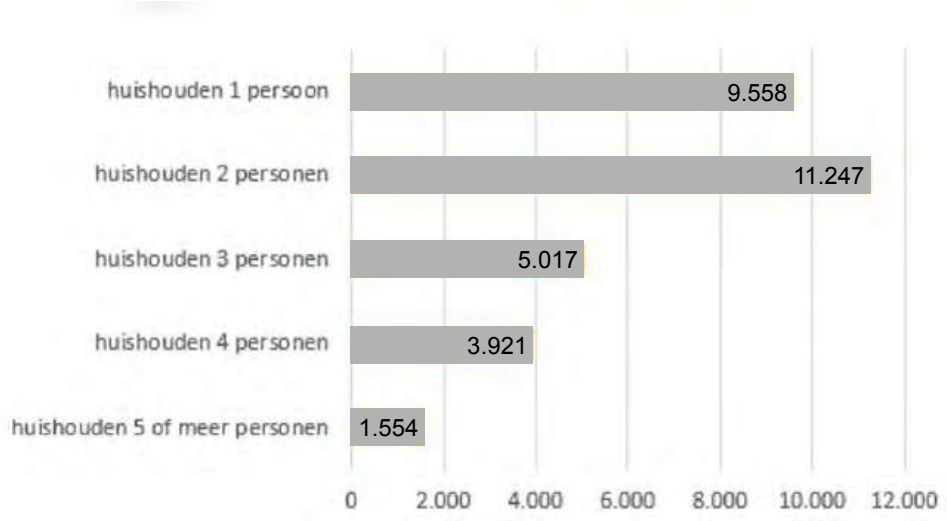
MORFOLOGISCHE KERNKWALITEITEN

Regionale kenmerken

- 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.
- Het Fruitspoor kan fungeren als hefboom voor verschillende andere projecten op gebied van landschap, ecologie, recreatie, erfgoed, duurzame mobiliteit, economie, …

Historisch

- **Sint-Truiden als onderdeel van de Dietse steden**
  Herkenbare historische Dietse stad. De omwalling is nog herkenbaar aan het stadspark en de vesten. Historische karakteristieken met abdij, belfort, grote markt, begijnhof en talrijke kerken.

KERNCIJFERS ZUIDWEST-LIMBURG					
Oppervlakte	26.232 ha				
Ruimtebeslag Bron: Landgebruiksbestand		Totale opp. Ruimtebeslag (ha)	Inwoners per ha ruimtebeslag	Oppervlakte huizen en tuinen (ha)	Inwoners per ha huisvesting
	2016	5.704	12,6	2.144	33,5
	2019	5.779	12,6	2.158	33,7
	Aandeel ruimtebeslag: 22 % Aandeel open ruimte: 78 %				
Demografie Bron: Rijksregister		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2016	71.970		30.200	
	2021	72.817		31.297	
Prognose Bron: Statbel		Aantal inwoners		Private huishoudens	
	2030	73.661		33.295	
	2040	73.854		34.726	
Samenstelling huishoudens (2021) Bron: Rijksregister					

4. VISIE

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

Limburg heeft een uniek karakter door onder andere haar diversiteit aan steden en dorpen. Hun identiteit varieert van streek tot streek en wordt gekenmerkt door de historiek, de onderlinge samenhang en dynamiek tussen de kernen, de bewoners, … 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 regionale eigenheid te bewaren. Het beleid is gericht op **meer stedelijke beleving, vitalere dorpskernen en het versterken van de open ruimte**.

Het strategisch locatie- en kernenbeleid vanuit een regionale visie biedt richtlijnen aan voor gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders wonen. De **kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen worden bepaald door een dubbele doelstelling** die enerzijds een duurzame en kwalitatieve kernversterking beoogt en anderzijds de vrijwaring van de open ruimte nastreeft. De **kwantitatieve richtlijnen voor de bovenlokale woonprogrammering** (het woningobjectief) beogen een duurzame versterking van het woonweefsel door een strategisch locatie- en kernenbeleid. **Beide aspecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en hangen samen met de kerntypologie.**

4.1. DUBBELE DOELSTELLING: DUURZAME EN KWALITATIEVE KERNVERSTERKING EN VRIJWARING VAN DE OPEN RUIMTE

In plaats van bijkomend ruimte aan te snijden bij een woningbehoefte, wordt in eerste instantie ingezet op kernversterking, ongeacht het kerntype. Dit betekent dat de woonbehoefte binnen de afbakening van de kern wordt opgevangen binnen het juridisch woonaanbod. De voordelen zijn: het komt ten goede aan de leefbaarheid van een kern, aan de bereikbaarheid van voorzieningen en aan de leefkwaliteit. Iedere kerngerichte versterking vrijwaart de open ruimte van verdere bebouwing en versnippering.

DUURZAME EN KWALITATIEVE KERNVERSTERKING

De prioriteit is om alle kernen duurzaam en kwalitatief te versterken. Zowel de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de woonomgeving bepalen de leefbaarheid. De kwaliteit van de bebouwde omgeving en het openbaar domein hebben hier een belangrijk aandeel in. **Herontwikkeling en verdichting op goedgelegen plaatsen binnen het bestaand ruimtebeslag is één van de uitgangspunten**.

Nieuwe woonontwikkelingen moeten in eerste instantie mee zorgen voor een **kwaliteitsverhoging van de kernen**. De aspecten van duurzame ruimtelijke ordening vormen de basis. De ontwikkelingen afstemmen op maat van de kern staat dus niet (enkel) gelijk aan bijkomend woningpotentieel, maar vraagt inzet op investeringen in publiek domein, gemeenschaps-, fiets-, en groenvoorzieningen, verweving van economische activiteiten zoals kleinhandel, verweefbare bedrijven, de zorg- en kenniseconomie en recreatie, socio-culturele activiteiten, … 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. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende duurzame waarden:

- De **gebruikswaarde**, o.a. de samenhang, geschiktheid, de bereikbaarheid, … van een plek. Bij ontwikkelingen moet strategisch ingezet worden op een sterke verweving van voorzieningen en meer nabijheid. Deze nabijheid is cruciaal om mensen meer te laten fietsen of stappen en om het openbaar vervoer efficiënter te organiseren
- De **belevingswaarde**, o.a. de identiteit, geschiedenis, karakteristieken, morfologie, diversiteit, herkenbaarheid en samenhang van een plek. De ruimtelijke regionale eigenheid en historisch-morfologische kernkwaliteiten worden gevrijwaard en bij ontwikkeling gevaloriseerd.
- De **toekomstwaarde**, o.a. klimaatadaptatie, hergebruik, dynamiek en vernieuwing … van een plek. Het vrijwaren van de toekomstwaarde maakt integraal onderdeel uit van een ontwikkeling. Milderende maatregelen zoals ontharding, het vrijwaren van ruimte voor water en groenblauwe dooradering binnen de kern, het inzetten op duurzame (collectieve) energievoorzieningen, waterinfiltratie en circulair hergebruik.

Kwaliteitsvolle ingrepen zetten in op deze drie aspecten en worden steeds opnieuw projectspecifiek afgewogen. De provincie neemt ze mee op in haar adviesverlening en honoreert ze. Daarnaast ondersteunt de provincie de gewenste ontwikkelingen door de inzet van verschillende middelen: verordenend, onderzoekend, ontwerpend, ...

VRIJWARING VAN DE OPEN RUIMTE

De provincie voert een openruimtepositief planologisch beleid. De open ruimte moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden van bijkomende ruimte voor woonontwikkelingen. Bijkomend ruimtebeslag moet zoveel mogelijk vermeden worden. De kernafbakening zorgt hierin voor duidelijkheid. Ontwikkelingen die binnen de kernafbakening plaatsvinden, zijn kernversterkend. Nieuwe ontwikkelingen buiten de kernen worden zoveel mogelijk geweerd om de open ruimte van verdere versnippering te vrijwaren.

De provincie zet haar beschikbare instrumenten en bevoegdheden in en vertaalt dit door naar de Limburgse context: alle voorziene acties ontmoedigen ontwikkelingen op ongewenste plaatsen. Daar waar dit nodig en haalbaar is, zal de provincie sturend optreden door de inzet van verordenende instrumenten (RUP, verordening). Het vrijwaren van de open ruimte is ook een gedeelde verantwoordelijkheid. Daar waar het mogelijk en wenselijk is, treedt de provincie ondersteunend en adviserend op als de gemeenten acties ondernemen.

4.2. AANTREKKELIJK, BETAALBAAR, GEVARIEERD EN KWALITEITSVOL WOONLANDSCHAP

De focus van het beleidskader ligt op kwaliteitsvol wonen in een **kwalitatieve woonomgeving met respect voor de identiteit van elke kern**. Dit gebeurt door het herontwikkelen van de bestaande bebouwde ruimte en het verdichten op goedgelegen plaatsen, vanuit een regionale visie op wonen. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op maat van en binnen de kern. Er wordt maximaal gestreefd naar minder verharding en minder 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, ...

Om een betaalbaar, duurzaam, gevarieerd en kwaliteitsvol woonlandschap te behouden, moeten ontwikkelingen **inspelen op de veranderende woonbehoeften**. Maatschappelijke evoluties zoals gezinsverdunning, vergrijzing, dynamischere gezinssamenstellingen en vermaatschappelijking van de zorg[64] vertalen zich in een groeiende vraag naar nieuwe, innovatieve en betaalbare woonvormen en dit zowel naar fysieke woonvormen als naar beheermodellen. Het huidig woonpatrimonium zal in de toekomst onvoldoende afgestemd zijn om aan de woonbehoeften tegemoet te komen. De provincie stimuleert deze innovatieve woonvormen en zal in co-creatie en afstemming met de lokale besturen de gemeenschappelijke uitgangspunten ondersteunen en versterken. De provincie doet dit als inspirator van de lokale besturen in uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

Kwalitatief wonen moet ook vertaald worden in **sociaal ruimtelijke aspecten**. Deze aspecten zijn even belangrijk en behoren tot de kernopdracht van de gemeenten. Het gaat 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, het voorzien van voldoende sociale woningen en aandacht voor sociale cohesie.

[64] *Vermaatschappelijking van de zorg 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).*

4.3. DUURZAME VERSTERKING VAN HET WOONWEEFSEL DOOR EEN STRATEGISCH LOCATIE- EN KERNENBELEID

Iedere kern heeft zijn eigen identiteit en zijn specifieke rol binnen het woonweefsel. Dit maakt dat er binnen Limburg een variatie aan woonomgevingen is, gaande van stedelijke kernen met een hoge verweving aan voorzieningen tot de kerkdorpen in de landelijke gebieden. Ze zijn allemaal belangrijk en vormen de identiteit van Limburg.

Door het woonweefsel gebiedsgericht strategisch en duurzaam binnen de kernen te versterken, kan die variatie in het woonweefsel bewaard worden en kan de stedelijke structuur van Limburg versterkt worden. De **kerntypering** benoemt deze **ruimtelijk-functionele samenhang van de kernen vanuit een aanpak op verschillende schaalniveaus**:

- **De kern:** Woonontwikkelingen worden afgestemd op maat van de kern; met name het verzorgingsniveau van de kern (ten aanzien van zijn hinterland), de functies die een kern vervult (wonen, werken, voorzieningen en duurzame bereikbaarheid) en zijn eigenheid (ruimtelijk, historisch, functioneel, morfologisch, demografisch). Hierdoor wordt de woon- en leefkwaliteit van de kern bewaard of versterkt
- **De woningmarkt:** Binnen eenzelfde woningmarkt wordt de differentiatie aan kernen verzekerd. Hierdoor hebben de mensen de mogelijkheid om binnen hun woningmarkt een geschikte, betaalbare woning en woonomgeving te vinden. Het respecteren van de eigenschappen en werking van de woningmarkt is daarbij cruciaal
- **De provincie:** Het woningobjectief wordt strategisch opgevangen vanuit een bovenlokale dimensie. Het versterken van de stedelijke kernen en de kernen met een strategische positie, versterkt ook het woonweefsel en de stedelijkheid van provincie als geheel

Het (woon)beleid wordt afgestemd op een kerntypering met een verdeling van het **woningobjectief** van **minimum 70% aan de bovenlokale kernen en maximum 30% aan de lokale kernen**. De bovenlokale kernen zijn strategisch belangrijk voor Limburg en moeten een stedelijke rol opnemen binnen de provincie en de woningmarkt. Binnen de lokale kernen wordt het woonweefsel strategisch ontwikkeld, afgestemd op maat van de kern. Een kwantitatieve versterking van alle kernen is maatschappelijk en economisch niet wenselijk.

Kernen met een kritische massa aan voorzieningen en een goede ontsluiting met het openbaar vervoer treden verzorgend op voor hun omgeving. Omdat verhuisbewegingen zich voornamelijk binnen één regionale woningmarkt situeren, kan ook de demografische groei binnen die woningmarkt verschuiven waarbij het merendeel van het aanbod naar de best uitgeruste kernen binnen de woningmarkt wordt voorzien.

De doelstelling om een strategisch locatie- en kernenbeleid te voeren en zo het woonweefsel duurzaam te versterken, geldt globaal voor heel Limburg, ongeacht of de ontwikkeling op Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau gebeurt. De provincie selecteert de kernen en typeert deze van provinciaal niveau. De provincie stelt een gericht strategisch locatie- en kernenbeleid voorop als basis waarop een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid verder kan uitgewerkt worden. Ze verdeelt het woningobjectief op gemeentelijk niveau en voor de provinciale kernen volgens kerntype. Hierbij houdt de provincie rekening met de groeiprognose voor de woningmarkt en de mogelijk veranderende context (bv. realisatie hoogwaardig openbaar vervoersysteem).

5. SELECTIE EN TYPERING

De provincie erkent en benoemt de 10 regionale woningmarkten en selecteert de stads- en dorpskernen. De provincie typeert de provinciale kernen en geeft de types van kernen op Vlaams niveau en gemeentelijk niveau aan. De gemeenten differentiëren in deze kernen. Deze kernselectie en -typering heeft als doel de nederzettingsstructuur van Limburg te versterken. Binnen de kernen wordt een strategisch locatie- en kernenbeleid gevoerd, op maat en met respect voor de identiteit van elk kerntype.

5.1. METHODIEK VOOR DE SELECTIE, AFBAKENING EN TYPERING VAN DE KERNEN

De kerntypering gebeurde op basis van voorbereidend studiewerk (o.a. regionale woningmarkten, VITO-studie[65], ruimtelijke regionale eigenheid), datagegevens, input van de gemeenten, diverse contextfactoren, … De opbouw kent drie grote stappen.

- De eerste stap was **de afbakening van de regionale woningmarkten.** Deze afbakening volgt uit de studie van de 'Regionale Woningmarkten in Limburg' en is gebaseerd op de verhuisdynamieken binnen de provincie, vanuit de provincie of naar de provincie. 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 werden 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.
- In een tweede stap werd gekeken naar **de context van de woningmarkt en de selectie en voorlopige afbakening van de kernen.** Dit is nodig om de kerntypering af te kunnen stemmen op de specifieke ruimtelijke, historische, functionele, morfologische en demografische eigenheid van de woningmarkt. Hierbij werd rekening gehouden met:

[65] *Onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkelingskansen in Limburg in het kader van een aangepast knooppuntmodel, VITO, eindrapport maart 2018*



- de data-analyse van 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 eigenheid[66]
- de contextfactoren die niet binnen een loutere data-analyse gevat kunnen worden, waaronder de afbakening van de kleinstedelijke gebieden, waterproblematiek, …

Voor het aanduiden van de kernen wordt vertrokken van de selectie van de kernen uit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg. Op basis van overleg met de gemeenten is deze selectie verfijnd. Kernen die door de gemeenten aangegeven werden als niet-kernwaardig, zijn uit de selectie gehaald. Er werden geen bijkomende kernen geselecteerd. Per kern werd een voorlopige afbakening (werkhypothese) gemaakt op basis van de statistische sectoren. Om **de statistische sectoren** te selecteren die samen een kern vormen, werden luchtfoto's en de concentratie van voorzieningen als basis genomen. Deze categorisering werd besproken in overleg met de lokale besturen en bijgestuurd in het verdere proces op basis van de geleverde inhoudelijke opmerkingen.

- Als laatste stap volgde **de kerntypering en de daaraan gekoppelde ontwikkelingen op maat van de kern**. De voorgaande stappen vormen de basis om alle geselecteerde kernen te typeren. Dit betekent dat er geen bijkomende kernen kunnen geselecteerd worden. Hiervoor vormt het **profiel (context) van de woningmarkten** mee de basis, aangevuld met **de functies die een kern binnen de woningmarkt vervult en het verzorgingsniveau dat de kern opneemt**.
- Een kern heeft altijd een mix aan functies, zonder dat een kern steeds alle functies moet opnemen. De verschillende functies kunnen ook in meer of mindere mate voorkomen binnen een kern. Deze variatie (aan zowel functies als de mate waarin ze aanwezig zijn) bepaalt immers de eigenheid van iedere kern. **De mogelijke functies die een kern kan opnemen zijn:**
  - tewerkstelling,
  - duurzame bereikbaarheid,
  - voorzieningen,
  - huisvesting.
- Het verzorgingsniveau dat een kern opneemt, is afhankelijk van de functie van de kern (in zijn geheel) binnen het ruimere netwerk. Dit hangt onlosmakelijk samen met de functie die de kern vervult. Goed bereikbare kernen met een mix aan hoogwaardige of bovenlokale kernfuncties, hebben een ruimer verzorgingsgebied. De verschillende verzorgingsgebieden die voor kernen worden onderscheiden, zijn:
  - regionaal (ondersteunend),
  - provinciaal,
  - woningmarkt,
  - gemeente,
  - kern.



[66] *Referentiekader ruimtelijke regionale eigenheid: BUUR, eindrapport september 2020*

5.2. SELECTIE EN TYPERING VAN DE KERNEN

De selectie en typering van de kernen voorziet in een differentiatie van de Limburgse kernen, afhankelijk van hun eigenheid en functioneren binnen de woningmarkt. Binnen de kerntypering wordt een onderscheid gemaakt tussen kernen van Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. De strikte scheiding stedelijk gebied -buitengebied, zoals destijds opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg, is verlaten en een meer genuanceerde typering wordt toegepast, die vertrekt vanuit de eigenheid en functie van de kern.

Het kerntype bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern en krijgt een doorvertaling binnen de operationele doelstellingen van dit beleidskader.



Bovenlokale kernen - Vlaams niveau

Bovenlokale kernen op Vlaams niveau zijn de **kernen die binnen het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk** liggen. Binnen deze afbakening kan een stedelijk beleid gevoerd worden, gericht op het creëren van een aanbod voor kwalitatief wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen, in relatie tot een goed functionerend openbaar vervoersnetwerk en rekening houdend met de aanwezige fijnmazige open ruimte binnen de afbakening en de kernen. Het regionaalstedelijk gebied beslaat een grote oppervlakte waardoor kernen binnen deze afbakening onderling sterk verschillen naar functie en verzorgingsniveau. De kernfunctie van Hasselt-centrum of Genk-centrum kan niet worden doorgetrokken voor alle kernen binnen deze afbakening. Daarom vraagt de provincie aan Hasselt en Genk om een onderscheid te maken in de kerntypering tussen regionaal stedelijke kernen en ondersteunende regionaal stedelijke kernen als kader voor nieuwe afwegingen[67]. Hasselt en Genk wordt gevraagd om hun kernen verder te differentiëren als verfijning binnen het regionaalstedelijk gebied. De gemeente staat ook in voor de verdeling van het door de provincie toegekende woningobjectief over deze kernen.

De **bovenlokale kernen op Vlaams niveau** zijn:

REGIONAAL STEDELIJKE KERNEN

Dit zijn de kernen binnen het regionaalstedelijk gebied die aansluiten bij het centrum van Hasselt-centrum en Genk-centrum. Dense stedelijke woonontwikkelingen moeten voornamelijk hier plaatsvinden. Ter suggestie duidt de provincie de regionaal stedelijke kernen aan in onderstaande tabel (aanduiding met *).

ONDERSTEUNENDE REGIONAAL STEDELIJKE KERNEN

Ondersteunende regionaal stedelijke kernen zijn de kernen binnen het regionaalstedelijk gebied die morfologisch en functioneel gericht zijn naar een grote centrumkern en omgeven zijn door voornamelijk landelijk gebied of die op zichzelf functioneren. In deze kernen wordt een terughoudender woonbeleid gevoerd dan in de regionaal stedelijke kernen.

[67] *De provincie houdt in haar advisering rekening met de typering van de bovenlokale kernen op Vlaams niveau binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Tot zolang hanteert ze de typering die in de tabel als suggestie is opgenomen.*

De provincie selecteert en typeert de **bovenlokale kernen op Vlaams niveau** als volgt:

BOVENLOKAAL – VLAAMS NIVEAU				
Woningmarkt		**Gemeente / Stad**	**(Ondersteunende) Regionaal stedelijke kern**	**Ondersteunende regionaal stedelijke kern**
1	MIDDEN-LIMBURG OOST	**Genk**	Genk* Winterslag* Bret* Kolderbos* Waterschei* Boxbergheide Zwartberg Bokrijk Termien Oud-Winterslag Oud-Waterschei Sledderlo Nieuw-Sledderlo	-
2	MIDDEN-LIMBURG WEST	**Hasselt**	Hasselt* Kuringen* Banneux-wijk* Kiewit* Godsheide* Rapertingen Kermt Tuilt	-
		Diepenbeek	-	Diepenbeek
		Zonhoven	-	Zonhoven

	Toelichting (ondersteunende) regionaal stedelijke kernen
	• Boxbergheide is een naoorlogse, planmatig ontwikkelde woonwijk met vooral grondgebonden eengezinswoningen op ruime kavels. De wijk heeft een ruim en gevarieerd aanbod aan lokale voorzieningen. Grootschalige verdichtingsoperaties in het woonweefsel kunnen de eigenheid van de wijk schaden. • De kern Zwartberg heeft veel potentieel en heeft een diversiteit aan wijken waaronder enkele tuinwijken. Het Kolenspoor is het bindende element. Labiomista is onafscheidelijk verbonden met de wijk Zwartberg. Er is een lokaal aanbod aan voorzieningen maar de wijk is voor een ruimer aanbod toch aangewezen op de regionaal stedelijke kern. • De kern Bokrijk functioneert als een uitgesproken woonkern in het groene gebied tussen Genk en Hasselt. • Bij de kern Termien is er een onderscheid 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. De tuinwijk sluit aan bij de regionaal stedelijke kern. Het woongebied geklemd tussen de Maten en Genk-Zuid heeft hier en daar nog een landelijk karakter, heeft weinig lokale voorzieningen en is sterk gericht op de regionaal stedelijke kern. • Oud-Winterslag en Oud-Waterschei zijn uit twee kleine landbouwgehuchten ontstaan. De landbouw heeft plaats geruimd voor een mozaïek van woonlinten en verkavelingen die grotendeels uit eengezinswoningen bestaan. Voor allerlei voorzieningen zijn deze kernen grotendeels aangewezen op de regionaal stedelijke kern. • Sledderlo is vanuit een klein landbouwgehucht sterk gegroeid tot één grote aaneenschakeling van verkavelingen. Nieuw-Sledderlo werd als satellietstad gebouwd in het zuiden van de stad. De wijk was gekoppeld aan de industriële ontwikkeling van Genk-Zuid. De planmatig ontwikkelde sociale woonwijk wordt omringd door groen. In het verleden lag de wijk enigszins geïsoleerd ten opzichte van de rest van de stad. Nieuwe (woon)ontwikkelingen zorgen ervoor dat deze kern beter verbonden wordt met zijn omgeving. De focus ligt daarbij op wonen in een groene omgeving. Zowel Sledderlo als Nieuw-Sledderlo liggen wel in de directe nabijheid van Genk-Zuid en hebben dus heel wat werkgelegenheid in de buurt, maar zijn voor heel wat voorzieningen toch aangewezen op de regionaal stedelijke kern.
	• De kern Rapertingen ligt gedeeltelijk binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied (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 regionaalstedelijk gebied met een goed voorzieningenniveau en een gemiddelde duurzame bereikbaarheid en tewerkstelling. De focus ligt op het gedeelte binnen de afbakening. • De kernen Kermt en Tuilt functioneren als dorpskernen binnen het regionaalstedelijk gebied.
	De kern Diepenbeek heeft een specifieke dynamiek en functie binnen de woningmarkt en ligt langsheen een fietssnelweg. Diepenbeek-centrum heeft een goede duurzame bereikbaarheid en een gemiddeld voorzieningen- en tewerkstellingsniveau. Er is een hoogwaardige openbaar vervoershalte voorzien aan Diepenbeek station.
	De kern Zonhoven heeft een specifieke dynamiek en functie binnen de woningmarkt en ligt langsheen een fietssnelweg. Zonhoven-centrum heeft een goed voorzieningenniveau en een gematigde duurzame bereikbaarheid.


STAD
PEER



Bovenlokale kernen - provinciaal niveau

Bovenlokale kernen op provinciaal niveau zijn kernen met een stedelijke of strategische positie. Deze kernen hebben een verzorgingsniveau op provinciaal- of woningmarktniveau en zijn belangrijk voor Limburg. Ze 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 tewerkstellingsfunctie en zijn meestal duurzaam bereikbaar. Deze kenmerken dragen bij aan de stedelijkheid van Limburg en zijn te versterken.

De **bovenlokale kernen op provinciaal niveau** zijn:

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 blijft behouden of kan aangepast en afgestemd worden op de omvang van de toekomstige woonbehoeften.

STRATEGISCHE WONINGMARKTKERNEN

Strategische woningmarktkernen zijn kernen met een specifieke dynamiek op bovenlokaal niveau. Het zijn kernen die beschikken over goed uitgebouwde kernfuncties. Ze zijn belangrijk voor de woningmarkt door hun positionering en om de huishoudensgroei op te vangen.

Sommige strategische woningmarktkernen hebben een specifieke eigenheid/functie met potentieel om de stedelijkheid te verhogen. Dit wordt omschreven in de toelichting bij de kern.

De provincie selecteert en typeert de **bovenlokale kernen op provinciaal niveau** als volgt:

BOVENLOKAAL – PROVINCIAAL NIVEAU				
Woningmarkt		**Gemeente / Stad**	**Provinciaal stedelijke kern**	**Strategische woningmarktkern**
1	MIDDEN-LIMBURG OOST	-	-	-
2	MIDDEN-LIMBURG WEST	**Houthalen-Helchteren**	-	Houthalen
3	NOORD-LIMBURG	**Bree**	Bree-centrum	Beek
4	NOORDOOST-LIMBURG	**Maaseik**	Maaseik-centrum	-
5	NOORDWEST-LIMBURG	**Lommel**	Lommel-centrum	-
		Pelt	Overpelt-centrum Neerpelt-centrum	-
6	OOST-LIMBURG	**Maasmechelen**	Mechelen-aan-de-Maas Eisden-Tuinwijk Eisden	-
		Lanaken	-	Lanaken
7	VOEREN	**-**	-	-
8	WEST-LIMBURG	**Beringen**	Beringen Beringen-Mijn	-
		Leopoldsburg	Leopoldsburg Strooiendorp	-
		Tessenderlo	-	Tessenderlo-centrum
9	ZUIDOOST-LIMBURG	**Tongeren**	Tongeren	-
		Bilzen	Bilzen	-
10	ZUIDWEST-LIMBURG	**Sint-Truiden**	Sint-Truiden Melveren	-

	Toelichting strategische woningmarktkern
	Het stedelijk weefsel van de gemeente Houthalen-Helchteren is op Houthalen gericht. Het complex project Noord-Zuid Limburg zal het beeld van de gemeente grondig wijzigen. Houthalen is een strategische woningmarkt kern omwille van haar ligging in het kader van het complex project Noord-Zuid Limburg, haar voorzieningenniveau, het toekomstig hoogwaardig openbaar vervoersysteem en het groeipotentieel van het bedrijventerrein Centrum-Zuid. De versterking van deze kern staat in relatie tot de realisatie van het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Hasselt-Pelt met Houthalen als belangrijke schakel.
	De versterking van deze woningmarkt gebeurt in Bree. De kern Beek ligt gedeeltelijk binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied en is vergroeid met het centrum van Bree. 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 wordt als randstedelijke ruimte strategisch op woningmarktniveau, om de groei op te kunnen vangen. De focus ligt op het gedeelte binnen de afbakening.
	Lanaken is een strategische woningmarktkern omwille van de uitstraling van de grensoverschrijdende invloed van Maastricht. Deze kern heeft een goed voorzieningenniveau. Er komt een hoogwaardige openbaar vervoershalte (Europaplein) als strategisch knooppunt naar Maastricht. De versterking van deze kern staat in relatie tot de realisatie van het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Maastricht-Hasselt met Lanaken als belangrijke schakel.
	De kern Tessenderlo-centrum is een strategische woningmarktkern omwille van haar bovenlokale uitstraling. De kern heeft een bijzondere positionering in “de neus” van Limburg, in de woningmarkt, in het Economisch Netwerk Albertkanaal 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 en heeft een hoog voorzieningen- en tewerkstellingsniveau. Het belang van deze kern overstijgt dan ook de gemeentelijke schaal.



Lokale kernen - gemeentelijk niveau

In de lokale kernen primeert de woonfunctie met veeleer lokale voorzieningen. Hun kernfunctie vanuit provinciaal perspectief is beperkt.

De provincie selecteert deze kernen. De gemeente heeft de autonomie om op basis van haar gebiedskennis een kerntypering te doen, de kernen af te bakenen en dit door te voeren in haar gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan[68]. De lokale differentiatie in kernen wordt gemotiveerd op basis van de aanwezigheid van een mix aan kernfuncties, zoals een goed voorzieningenniveau, duurzame bereikbaarheid en/of werkgelegenheid; of de potentie ervan door een verhoging van één of meerdere van deze criteria.

De gemeente staat ook in voor de verdeling van het door de provincie toegekende woningobjectief over de lokale kernen (zie ook OD3). Ze maakt hierbij strategische keuzes. Bijkomende ontwikkelingen op vlak van wonen en voorzieningen worden bij voorkeur en 'op maat' gestuurd naar de hoofdkern en in tweede orde naar de specifieke kern(en). De gemeente houdt hierbij ook rekening met het provinciale afwegingskader (zie ook OD2).

De gemeente is vrij om te differentiëren in de typering van zijn lokale kernen. De provincie geeft volgende **types van lokale kernen** aan voor de kerntypering op gemeentelijk niveau, die bij voorkeur worden gevolgd omwille van de logica en begrijpbaarheid van het beleid:

HOOFDKERNEN

Gemeenten zonder bovenlokale kern, hebben (bij voorkeur) 1 hoofdkern op gemeentelijk niveau. De hoofdkern is de best uitgeruste kern in de gemeente. Ter suggestie duidt de provincie de hoofdkernen aan in onderstaande tabel (aanduiding met *).

SPECIFIEKE KERNEN

Het aantal specifieke kernen is beperkt en staat in verhouding tot de grootte, het aantal kernen en de differentiatie tussen de kernen onderling binnen de gemeente.

De selectie van specifieke kernen is een uitwerking van het strategische beleid dat de gemeente op gemeentelijk niveau voert. Specifieke kernen zijn de beter uitgeruste kernen en vervullen doorgaans meerdere functies, zoals duurzame ontsluiting, voorzieningenniveau, tewerkstelling, …. De reden voor de typering als specifieke kern is contextgebonden, bijvoorbeeld door:

- het onderscheidend karakter van de kern door de aanwezigheid van een combinatie aan functies en het belang ervan binnen de ruimere context;
- de cruciale ligging van de kern binnen bovenlokale ontwikkelingen zoals gebiedsgerichte projecten, randstedelijke kernen met goede duurzame ontsluiting, grensoverschrijdende dynamieken, …;
- de nabijheid van een belangrijke werkpool (stedelijke kernen, Economisch Netwerk Albertkanaal, Corda-campus, …) met een goede fietsverbinding naar de kern;
- het herontwikkelen van belangrijke vervoersinfra-structuren tot duurzame vervoersverbindingen met sterke verblijfskwaliteit voor de kern;
- …

WOONKERNEN

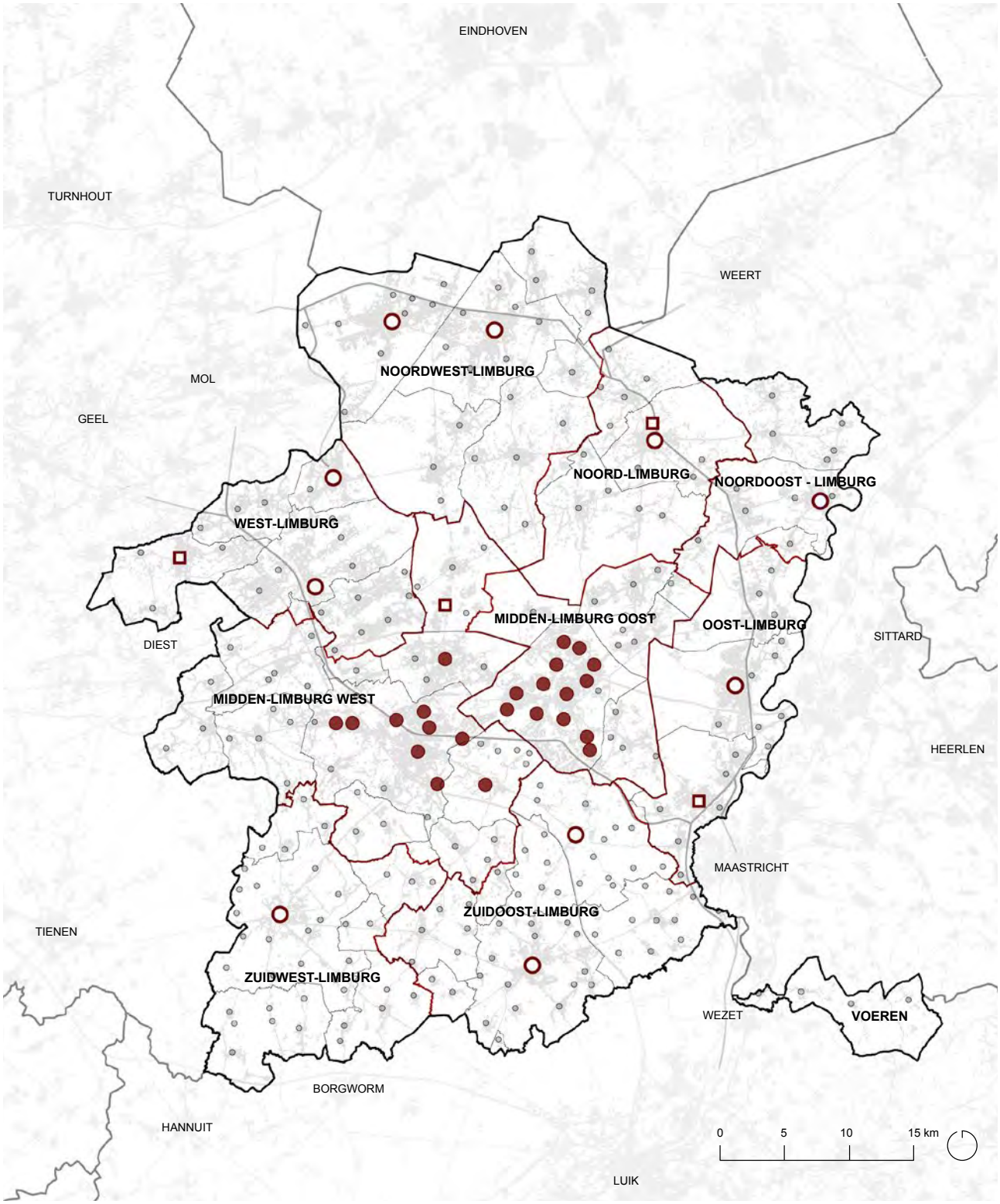
Woonkernen hebben een uitgesproken lokaal karakter.

[68] *De provincie houdt in haar advisering rekening met de typering van de lokale kernen binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Tot zolang hanteert ze de typering die in de tabel als suggestie is opgenomen.*

De provincie selecteert de **lokale kernen op gemeentelijk niveau** als volgt en geeft als **suggestie** de hoofdkernen (*) aan om op gemeentelijk niveau uit te werken:

LOKAAL – GEMEENTELIJK NIVEAU			
Woningmarkt		**Gemeente / Stad**	**Lokale kernen**
1	MIDDEN-LIMBURG OOST	**As**	As*, Niel-bij-As, Zevenhuizen, Terheide
		Genk	Gelieren-Hoogzij
		Houthalen-Helchteren (G)	Houthalen-Oost
		Maaseik (G)	Dorne
		Oudsbergen (G)	Louwel, Nieuwe Kempen, Opglabbeek*
		Zutendaal	Zutendaal*, Papendaal, Wiemesmeer, Bessemer
2	MIDDEN-LIMBURG WEST	**Alken**	Alken*, Terkoest, Sint-Joris
		Diepenbeek	Dorpheide, Kabergheide, Lutselus, Royerheide, Rozendaal
		Halen	Halen*, Loksbergen, Zelem
		Hasselt	Sint-Lambrechts-Herk, Stokrooie, Wimmertingen, Spalbeek, Stevoort
		Herk-de-Stad	Herk-de-Stad*, Schulen, Berbroek, Donk, Schakkebroek
		Heusden-Zolder (G)	Bolderberg
		Houthalen-Helchteren (G)	Helchteren, Lillo, Meulenberg, Sonnis
		Kortessem (G)	Kortessem*, Vliermaalroot, Guigoven, Wintershoven
		Lummen	Lummen*, Schalbroek, Linkhout, Meldert, Genenbos, Tiewinkel
		Zonhoven	Halve Weg, Termolen, Ter Donk
3	NOORD-LIMBURG	**Bocholt (G)**	Bocholt*, Reppel, De Hees, Neerkreiel, Lozen
		Bree	Vostaard , Opitter, Tongerlo
		Oudsbergen (G)	Ellikom, Gruitrode, Meeuwen*, Neerglabbeek, Wijshagen
4	NOORDOOST-LIMBURG	**Dilsen-Stokkem (G)**	Elen
		Kinrooi	Kinrooi*, Ophoven, Geistingen, Molenbeersel, Kessenich
		Maaseik (G)	Wurfeld, Aldeneik, Neeroeteren, Opoeteren, Voorshoven
5	NOORDWEST-LIMBURG	**Hamont-Achel**	Achel, Hamont*, 't Lo, Achel-Statie
		Hechtel-Eksel	Eksel, Hechtel*, Hoef
		Bocholt (G)	Kaulille
		Lommel	Barrier, Heide, Heuvel, Kattenbos, Kerkhoven, Kolonie, Lommel-Werkplaatsen, Lutlommel en Stevensvennen
		Peer	Peer*, Wijchmaal, Grote-Brogel, Kleine-Brogel, Linde, Wauberg
		Pelt	Lindel, Overpelt-Fabriek, Damsheide, Grote Heide, Herent, Sint-Huibrechts-Lille, Holheide
6	OOST-LIMBURG	**Dilsen-Stokkem (G)**	Dilsen*, Lanklaar, Rotem, Stokkem
		Lanaken	Smeermaas, Rekem, Neerharen, Gellik, Veldwezelt, Kesselt
		Maasmechelen	Vucht, Boorsem, Leut, Opgrimbie, Kotem, Meeswijk, Uikhoven
7	VOEREN	**Voeren**	's Gravenvoeren*, Moelingen, Sint-Martens-Voeren, Teuven

8	WEST-LIMBURG	**Beringen**	Beverlo, Korspel, Koersel, Stal, Paal, Tervant
		Ham	Oostham*, Kwaadmechelen, Genendijk
		Heusden-Zolder (G)	Zolder*, Heusden + Berkenbos, Voort, Lindeman, Eversel, Viversel, Boekt
		Leopoldsburg	Heppen
		Tessenderlo	Engsbergen, Hulst, Schoot
9	ZUIDOOST-LIMBURG	**Bilzen**	Beverst, Munsterbilzen, Martenslinde, Waltwilder, Eigenbilzen-Mopertingen, Grote- Spouwen, Kleine-Spouwen, Hoelbeek, Rijkhoven, Schoonbeek, Hees, Rosmeer
		Borgloon (G)	Borgloon*, Bommershoven, Broekom, Gors, Jesseren, Kerniel
		Heers (G)	Heks, Vechmaal
		Herstappe	Herstappe
		Hoeselt	Hoeselt*, Groenstraat, Alt-Hoeselt, Werm, Romershoven, Schalkhoven, Sint-Huibrechts-Hern
		Kortessem (G)	Vliermaal
		Riemst	Riemst*, Vroenhoven, Herderen, Heukelom, Vlijtingen, Genoelselderen, Kanne, Lafelt, Membruggen, Millen, Val-Meer, Zichen-Zussen-Bolder
		Tongeren	Henis, Koninksem, Riksingen, Ketsingen, Nerem, Overrepen, Piringen, Rutten, 's Herenelderen, Vreren, Lauw, Mal, Sluizen, Widooie
10	ZUIDWEST-LIMBURG	**Borgloon (G)**	Hoepertingen, Rijkel
		Gingelom	Gingelom*, Borlo, Buvingen, Jeuk, Mielen-boven- Aalst, Montenaken, Niel-bij-Sint-Truiden
		Heers (G)	Heers*, Mechelen-Bovelingen, Rukkelingen-Loon, Veulen, Horpmaal
		Nieuwerkerken	Nieuwerkerken*, Binderveld, Kozen, Wijer
		Sint-Truiden	Brustem, Bevingen, Gorsem, Halmaal, Wilderen, Ordingen, Zepperen, Senselberg, Aalst, Velm, Duras, Engelmanshoven, Gelinden, Groot-Gelmen, Kerkom-bij-Sint-Truiden, Runkelen
		Wellen	Wellen*, Ulbeek, Vrolingen



KAART 6: W - Kerntypering

Regionale woningmarkt

— afbakening woningmarkt

Bovenlokaal - Vlaams niveau

● (ondersteunende) regionaal stedelijke kern

Bovenlokaal - provinciaal niveau

○ provinciaal stedelijke kern

□ strategische woningmarktkern

Lokaal - gemeentelijk niveau

○ lokale kern

— provinciegrens

— gemeentegrens

— bevaarbare waterloop

▭ bebouwingsstructuur



6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE 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.

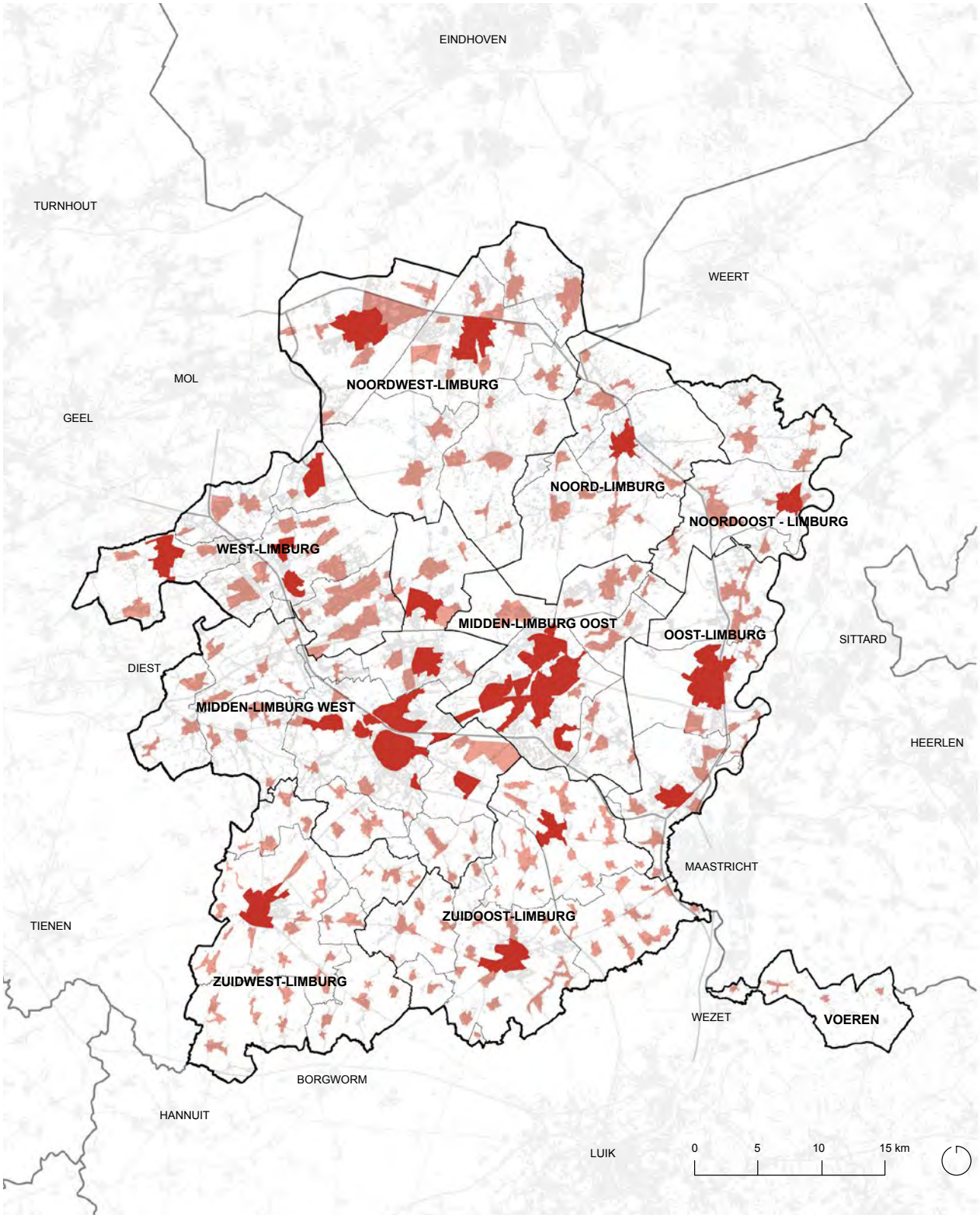
De operationele doelstellingen worden aangeduid met OD en een volgnummer. Elke actie krijgt een code, bestaande uit de letter W (wat wijst op het beleidskader “Wonen in stads- en dorpskernen”), gevolgd door het nummer van de operationele doelstelling en een volgnummer voor de actie.

OD1 – VOEREN VAN EEN KERNGERICHT BELEID OP BASIS VAN DE KERNAFBAKENING

Om een kerngericht beleid te voeren, moet het voor iedereen duidelijk zijn wanneer een potentiële ontwikkeling zich al dan niet binnen een geselecteerde kern bevindt. Kern-ondersteunende ontwikkelingen zoals kleinhandel, diensten, verweefbare bedrijvigheid, … moeten zoveel mogelijk verweven binnen de kern plaatsvinden. De basis hiervoor is een afbakening van de kernen. Buiten de kernen zijn er immers ook nog woninggroepen aanwezig, zoals wijken, linten, kleine gehuchten en geïsoleerde woninggroepjes. Nieuwe ontwikkelingen worden hier zoveel mogelijk geweerd.

De provincie zal de afbakening van de kernen hanteren bij de toepassing van het woonbeleid en de verdeling van het woningobjectief. Totdat een concrete afbakening wordt vastgesteld door de gemeente, wordt onderstaande werkhypothese gehanteerd op basis van de statistische sectoren. (zie ook hoofdstuk 5.1 “Methodiek voor selectie, afbakening en typering van de kernen”)

De provincie ondersteunt de gemeenten bij de effectieve afbakening van de kernen (zie Actie W-1.1). De werkhypothese is een vertrekpunt voor een gebiedsgerichte verfijning. Soms zijn statistische sectoren ruimer of net beperkter dan de eigenlijke kern. Een verfijning op gemeentelijk niveau geeft een meer gedetailleerde inschatting van het nog aanwezige juridische aanbod binnen de kern.



KAART 7: W - Werkhypothese van de afbakening van de Limburgse kernen

Type kern

- bovenlokale kern
- lokale kern

Regionale woningmarkt

- afbakening woningmarkt
- provinciegrens
- gemeentegrens
- bebouwingsstructuur

ACTIE W-1.1 – ONDERSTEUNEN VAN GEMEENTEN BIJ DE TYPERING EN AFBAKENING VAN DE KERNEN

Om het kernversterkend beleid te operationaliseren, moet duidelijk zijn binnen welke gebieden dit moet gebeuren. Hiertoe worden de bovenlokale en lokale kernen afgebakend en getypeerd. De provincie ondersteunt gemeenten bij de typering en afbakening van de kernen om aan te duiden waar een kernversterkend beleid wordt gevoerd.

Volgende afwegingscriteria zijn voor de kernafbakeningen van toepassing:

- Op basis van voorbereidend onderzoek werd d.m.v. statistische sectoren een voorlopige werk-hypothese van kernafbakening vastgelegd (zie ook hoofdstuk 5.1. "Methodiek voor de selectie, afbakening en typering van de kernen"). Een verfijning van deze werkhypothese is het vertrekpunt voor de kernafbakening.
- Vanuit de werkhypothese van kernafbakening volgt een ruimtelijk-morfologische afweging: De morfologie van een kern wordt gekenmerkt door een voldoende hoge dichtheid aan gebouwen alsook een compacte en continue bebouwing. Wanneer de dichtheid van het weefsel sterk daalt is er m.a.w. geen compacte bebouwing. Perifeer gelegen bebouwing zoals geïsoleerde woningen en verkavelingen, woonkorrels of lintbebouwing in de open ruimte maken geen deel uit van een afgebakende kern.
- Op basis van grensstellende elementen in de open ruimte (vanuit natuur, landschap, landbouw en water) en sturende elementen (het gewestplan, BPA, gewestelijke-, provinciale- en gemeentelijke RUPS, …) wordt de contour van de kern verder verfijnd
- …

Lokale kernen

De provincie ondersteunt de gemeenten bij de afbakening van de lokale kernen. De gemeenten bakenen hun **lokale kernen** af, binnen de kernselectie, de principes van het woningobjectief en binnen de finaliteit van de doelstelling. Het resultaat wordt verankerd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De kernafbakening van de lokale kernen wordt tegen 31 december 2030 verankerd via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Tot dan zal de provincie de werkhypothese op basis van de statistische sectoren hanteren.

Bovenlokale kernen

Voor de afbakening van de **bovenlokale kernen** wordt een onderscheid gemaakt tussen de kernen van Vlaams en provinciaal niveau:

- De kernen van Vlaams niveau worden door de desbetreffende gemeenten afgebakend. Niet elke kern van Vlaams niveau heeft eenzelfde groei- of verdichtingsopgave. Differentiatie is op dit vlak nodig. De centra van Diepenbeek en Zonhoven werden binnen het regionaalstedelijk gebied afgebakend. Hasselt en Genk wordt gevraagd om hun kernen verder te differentiëren als verfijning binnen het regionaal-stedelijk gebied.
- De kernen van provinciaal niveau (provinciaal stedelijke kernen en strategische woningmarktkernen) worden door de provincie afgebakend in overleg met de gemeente mede op basis van haar suggesties. De afbakeningen van de stedelijke gebieden worden daarbij gehonoreerd of onderbouwd bijgestuurd.

De verankering gebeurt steeds in ruimtelijke uitvoerings-plannen.
De kernafbakening van de bovenlokale kernen van Vlaams niveau gebeurt door de gemeenten via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan tegen 31 december 2030.
De provincie verankert de afbakening van de bovenlokale kernen van provinciaal niveau via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. De provincie hanteert als uiterste streefdatum 31 december 2030.

Het uitgangspunt van deze actie W-1.1 is steeds het strategisch locatie- en kernenbeleid zoals aangegeven in de gekleurde kader van hoofdstuk 4. Visie.

ACTIE W-1.2 – OPMAKEN VAN PROVINCIALE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN OM NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN BUITEN DE KERNEN AF TE REMMEN

De provincie zet het instrument van stedenbouw-kundige verordening in om nieuwe woonontwik-kelingen buiten de kernen af te remmen.

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.

Het uitgangspunt van deze actie W-1.2 is steeds het strategisch locatie- en kernenbeleid zoals aangegeven in de omkaderde tekst van hoofdstuk 4. Visie.

Deze actie W-1.2 is een onderdeel van overkoepelende actie SV-4 van de strategische visie ("Doorvertalen van de ruimtelijke visie naar de vergunningverlening met sturende instrumenten")

OD2 – AFSTEMMEN VAN WOONONTWIKKELINGEN OP MAAT VAN DE KERN

Het afstemmen van de woonontwikkelingen op maat van de kern **draagt op een duurzame wijze bij aan de versterking van het woonweefsel en de woon- en omgevingskwaliteit**. Streven naar kwaliteit geldt zowel in de bovenlokale als lokale kernen. Daarom ondersteunt de provincie de gewenste ontwikkelingen binnen de kernen in samenwerking met de gemeenten. De middelen die de provincie hiervoor aanwendt zijn divers: adviserend, verordenend, onderzoekend, …

De prioriteit ligt op het kwaliteitsvol wonen en het herontwikkelen en verdichten op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag. Ontwikkelingsmogelijkheden staan dus niet gelijk aan bijkomend woningpotentieel, maar zijn evenzeer investeringen in publiek domein, gemeenschapsvoorzieningen, groen, sociale ontmoetingsplaatsen, erfgoed, gescheiden rioleringsinfrastructuur, opnieuw openleggen van grachten en beken, …

In het streven naar zuinig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit, moeten de verschillende overheden gezamenlijk een verdichtingsstrategie op de juiste plekken voeren. Een kwalitatieve en duurzame verdichting **vertrekt** steeds **vanuit een regionale visie** op wonen met volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

- De provincie verdeelt het woningobjectief per woningmarkt[69] en doet hiervan een zesjaarlijkse actualisatie na goedkeuring Ruimtepact 2040. Daarbij houdt ze rekening met de kerntypering en wordt het merendeel van de huishoudens verdeeld naar de beter uitgeruste kernen. Dit is essentieel voor de versterking van het woonweefsel.
- Bijkomende woningbehoeften worden opgevangen binnen de afgebakende kernen volgens de kerntypering en verdeling van het woningobjectief.
- Nieuwe woonontwikkelingen zijn duurzaam, houden een kwaliteitsverhoging voor de omgeving in en gebeuren op maat van de kern. De mogelijkheden variëren van kern tot kern en van woningmarkt tot woningmarkt en worden dus steeds projectgericht onderzocht.
- Buiten deze kernen worden verdere verlinting en nieuwe woonontwikkelingen (bv.door inname van binnengebieden) ontmoedigd. Buiten de kernen worden geen nieuwe gebieden meer aangesneden om nieuw juridisch aanbod te creëren. De gemeenten kunnen een concreet beleid voor woonfuncties en -gebieden buiten de kernen in hun ruimtelijk beleidsplan[70] opnemen.

De provincie streeft ernaar om tegen 2030 de processen voor de afbakening van de strategische woningmarktkernen afgerond te hebben en de afbakening van de provinciale stedelijke kernen te actualiseren indien hiertoe aanleiding is.



[69] *De provincie doet de verdeling van het contingent op gemeentelijk niveau en de gemeente doet de verdeling van het contingent voor haar kernen op lokaal niveau en Vlaams niveau. Zie ook OD3*

[70] *Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan hier acties aan koppelen, bijvoorbeeld door het inperken van het opdelen van wooneenheden of het beperken van verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen.*

AFWEGINGSKADER WOONONTWIKKELINGEN

De provincie baseert haar ruimtelijk beleid en advisering van gemeentelijke planningsinitiatieven voor woon-ontwikkelingen op maat van de kern en op de elementen van dit afwegingskader. Het is ook een richtinggevend kader voor de gemeenten om een strategisch locatie- en kernenbeleid te voeren. Gemeenten kunnen dit afwegingskader verder uitwerken in hun ruimtelijke beleidsplannen en kunnen het hanteren in de eigen advisering voor nieuwe projectontwikkelingen.

Bij (woon)ontwikkelingen wordt ingezet op een kern-versterkend beleid, waarbij rekening gehouden wordt met onderstaande elementen:

1. Kwaliteitscriteria

- **Stedelijke versterking van de bovenlokale kernen**[71] met aandacht voor:
  - De bovenlokale kernen zetten in op een intensief, meervoudig ruimtegebruik. De functievermenging wordt versterkt op plaatsen waar dit nodig en/of wenselijk is opdat de stedelijke kernen leefbaar, bedrijvig[72] en aantrekkelijk blijven. Meervoudig ruimtegebruik kan bijvoorbeeld zijn: het gebruiken van de infrastructuur voor verschillende activiteiten, het combineren van verschillende activiteiten door te stapelen, het inzetten van publieke ruimte voor meerdere doelen (vertoeven, spelen, sporten, wateropvang, vergroening, …).
  - De stedelijke kernen hebben een belangrijke taakstelling in het opvangen van de veranderende woonbehoeften. Bij woonontwikkelingen wordt de woontypologie afgestemd op de woonbehoeften. Variëren in woontypologieën, inzetten op innovatieve en nieuwe woontypologieën en betaalbaar wonen gebeurt in functie van een gezonde mix in huishoudens, zowel lokaal als binnen de woningmarkt.
  - Binnen de stedelijke kernen wordt ingezet op het maximaal verweven van economische activiteiten[73] zoals kleinhandel en verweefbare bedrijvigheid, het hergebruiken van het bestaande ruimtebeslag en het herbestemmen binnen het bestaande patrimonium.
  - Volgende bovenlokale kernen hebben een specifieke eigenheid/functie om de stedelijkheid te verhogen omwille van hun potentieel binnen de woningmarkt:

Gemeente / Stad	Stedelijke kern	Toelichting specifieke eigenheid/functie
Bree	Beek	Versterking binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Een uitbreiding buiten de afbakening kan enkel gemotiveerd worden indien er geen verdichtingsmogelijkheden binnen de afbakening meer mogelijk zijn.
Hasselt	Rapertingen	Versterking binnen de afbakening het regionaalstedelijk gebied. Het contingent voor Rapertingen moet voornamelijk gerealiseerd worden binnen de afbakening.
Houthalen-Helchteren	Houthalen	De versterking van deze kern staat in relatie tot de realisatie van het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Hasselt-Pelt met Houthalen als belangrijke schakel.
Lanaken	Lanaken	De versterking van deze kern staat in relatie tot de realisatie van het hoogwaardig openbaar vervoersysteem Maastricht-Hasselt met Lanaken als belangrijke schakel.

- **Strategische ontwikkeling van het woonweefsel in lokale kernen** met aandacht voor:
  - De focus ligt op een ruimtelijke kwaliteitsverhoging en een selectieve verdichting van het woonweefsel binnen de afgebakende kernen. Hierbij wordt de identiteit van de kern gevrijwaard en waar mogelijk versterkt.
  - Bijkomende ontwikkelingen voor wonen en voorzieningen worden gestuurd naar de hoofdkern en de specifieke kernen.
  - Binnen de hoofdkern en de specifieke kernen kan een variatie aan woontypologieën (meergezinswoningen, gemeenschappelijk wonen, …) een meerwaarde zijn om in de behoefte aan kleinere en betaalbare wooneenheden te voorzien. Herbestemming en invulling van leegstaande gebouwen of herontwikkeling en innovatieve woonvormen worden ondersteund, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voor-zieningen. In de lokale woonkernen is dit eveneens het geval, maar in beduidend ondergeschikte mate.

- **Duurzame (woon)ontwikkelingen binnen bovenlokale- en lokale kernen** met aandacht voor:
  - Zuinig ruimtegebruik is steeds het uitgangspunt: de behoefte wordt zoveel mogelijk opgevangen binnen het bestaande ruimtebeslag. De prioriteit blijft dus het herontwikkelen en verdichten op goedgelegen plaatsen binnen het bestaande ruimtebeslag.
  - De principes van de goede ruimtelijke ordening worden gerespecteerd. Er wordt gekeken naar

[71] De provincie stemt haar afwegingen voor nieuwe woonontwikkelingen binnen de afbakening van het "regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk" af op de visies en initiatieven van de Vlaamse overheid voor het regionaalstedelijk gebied.

[72] Bedrijvige kernen gaan ruimer dan enkel het stimuleren van kleinhandelsactiviteiten in de kernen. Het gaat ook om het verweven van kleinschalige maakbedrijven, horecabeleving, cultuur en entertainment, waarbij ook innovatieve en circulaire businessmodellen hun plaats vinden. (bron: "Plan van aanpak Bedrijvige Kern - Werk aan de winkel " van Vlaio, besluit Vlaamse regering 4-9-2020).

[73] Zie ook beleidskader "economische ruimte" – OD1 – Versterken van de economische activiteiten in stads- en dorpskernen.

de goede relatie tot en verweefbaarheid met de omgeving, de versterking van de beeldkwaliteit, de herkenbaarheid en leesbaarheid van het gebied, de aanleg van publieke ruimte met een goede verhouding en overgang publiek-privaat, de toegankelijkheid van het gebied te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer en de publieke ruimte, het groen, de publieke gebouwen, …, het opnemen van een groennorm, … In het ruimtelijk plan wordt aangegeven hoe hier locatiespecifiek rekening mee gehouden is, aangepast aan de omgeving[74].

- De fiets, als volwaardig alternatief voor de auto, krijgt ruimte. Waar vlotte, veilige en kwaliteitsvolle aansluitingsmogelijkheden op de bovenlokale fietsroute-netwerken nog ontbreken, worden de mogelijkheden in het planproces onderzocht en opgenomen. Bij de aanleg van publieke ruimte, maar ook bij het ontwerp van meergezinswoningen en private buitenruimte moet voldoende ruimte voor de fiets voorzien worden, met aandacht voor de ondersteunende fietsinfrastructuur zoals vlot bereikbare, voldoende grote, diefstalveilige en overdekte fietsenstallingen, verlichting,…
- Provinciale groenblauwe aders doorheen de kernen worden gevrijwaard en ingericht in overeenstemming met het ruimtelijk beleid dat de provincie hierrond voert[75].
- Maatregelen die milderend werken ten aanzien van negatieve klimaateffecten, zoals het creëren van ruimte voor groen en water, het beperken van verharding, ontharding of het wegnemen van verharding, het vervangen van verharding door waterdoorlaatbare verharding, het afvoeren naar aanpalende doorlatende gronden i.p.v. naar verharde delen of rioleringen, … worden geïntegreerd vanuit de locatiespecifieke kenmerken van het gebied en de kern ter voorkoming van hittestress, droogte en/of wateroverlast.
- Er wordt steeds voldoende ruimte voor water[76] voorzien, afgestemd op de meest actuele informatie en kennis. Ruimte voor water kan op verschillende manieren vorm krijgen zoals aangepast bouwen of een gebied vrijwaren van bebouwing. De concrete uitwerking wordt op projectniveau bekeken, maar de ruimtelijke randvoorwaarden worden wel vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- De integratie van hernieuwbare en/of duurzame energievormen wordt onderzocht in afstemming met de mogelijkheden van het aanwezige energiesysteem en de context. De keuze uit de aan te wenden mogelijkheden wordt breed geïnterpreteerd, zoals het voorzien van ruimte voor collectieve installaties, mogelijkheden voorzien/benutten tot energie- en warmte-uitwisseling, maatregelen op woning- of gebouwniveau, nieuwe opportuniteiten ten gevolge van technologische evoluties, ….
- De ruimtelijke regionale eigenheid waaronder de historisch-morfologische kernkwaliteiten van de kern worden gevrijwaard. Deze worden binnen het planproces aangeduid en gevaloriseerd. Het gaat hierbij om volgende kernen:

Historische structuur	Toelichting te valoriseren historisch morfologische kernkwaliteiten[77]
Dietse steden	De kenmerken van de stedelijke structuur (o.a. stratenpatroon, opbouw kern, …) en historische karakteristieken van de historische kernen: Beringen, Hamont (Hamont-Achel), Peer, Bree, Maaseik, Stokkem (Dilsen-Stokkem), Hasselt, Herk-de-Stad, Bilzen, Borgloon, Tongeren
Mijnsteden	De kenmerkende kernkwaliteiten van de tuinwijken en de mijncités: Beringen, Zolder (Heusden-Zolder), Houthalen, Zwartberg, Winterslag en Waterschei (Genk) en Eisden (Maasmechelen).
Snoer van Maasdorpen	De kenmerkende kernkwaliteiten van het snoer van Maasdorpen: Aldeneik, Heppeneert (Maaseik), Kessenich, Geistingen, Ophoven (Kinrooi), Rotem, Elen, Dilsen, Oud-Dilsen en Stokkem (Dilsen-Stokkem), Meeswijk, Leut, Eisden, Boorsem, Kotem, Uikhoven en Vucht (Maasmechelen), Oud-Rekem, Smeermaas en Neerharen (Lanaken).
Noord-Limburgse Teutendorpen	Historische fragmenten (teutenhuizen) ter hoogte van de teutendorpen: Lommel, Eksel, Hechtel (Hechtel-Eksel), Overpelt, Neerpelt en Sint-Huibrechts-Lille (Pelt), Achel en Hamont (Hamont-Achel), , Kaulille en Bocholt (Bocholt).
Haspengouwse kerkdorpen	De kenmerkende kernkwaliteiten van de Haspengouwse kerkdorpen: Velm, Kerkom, Aalst, Groot-Gelmen & Gelinden (Sint-Truiden), Montenaken, Kortijs, Vorsen, Buvingen, Borlo, Jeuk, Mielen-boven-Aalst, Boekhout & Gingelom (Gingelom), Rukkelingen-Loon, Mechelen-Bovelingen, Opheers, Veulen, Horpmaal, Heks, Vechmaal, Mettekoven, Gutschoven & Heers (Heers), Berlingen (Wellen), Voort, Broekom, Groot-Loon, Gors, Jesseren, Bommershoven, Haren & Borgloon (Borgloon), Zammelen (Kortessem), Herstappe (Herstappe), Lauw, Rutten, Nerem, Diets-Heur, Vreren, Mal, Sluizen, Henis, Riksingen, Neerrepen, Overrepen, Widooie, Piringen, Ketsingen en 's Herenelderen (Tongeren), Alt-Hoeselt (Hoeselt), Kleine-Spouwen, Grote-Spouwen, Rosmeer en Hees (Bilzen), Vlijtingen, Lafelt, Vroenhoven, Zichen, Zussen, Bolder, Val-Meer, Millen, Herderen, Heukelom, Genoelselderen, Membruggen & Riemst (Riemst).

[74] *Zie ook: strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen - de 10 kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling*
[75] *Zie voor het provinciaal beleid het beleidskader "openruimteschakels" – OD1 – Ruimtelijk ondersteunen en optimaliseren van de groenblauwe aders en openruimtecorridors.*
[76] *Ruimte voor water wordt beschouwd vanuit zowel fluviaal (vanuit waterlopen) als pluviaal (vanuit neerslag) aspect.*
[77] *De historisch-morfologische kenmerken worden omschreven binnen de profielen van de regionale woningmarkten, hst 3.5 van dit beleidskader.*



2. Ruimtelijke strategie

Woonontwikkelingen gebeuren steeds op maat van de kern en moeten inpasbaar zijn met de omgeving.

- **Strategisch locatiebeleid buiten de afgebakende kern:**
  - Bijkomende woonontwikkelingen worden ontmoedigd.
  - Er wordt geen bijkomend juridisch woonaanbod ontwikkeld d.m.v. bestemmingswijziging.

- **Strategisch locatiebeleid binnen de afgebakende bovenlokale- en lokale kernen[78]:**
  - Als het een (her)ontwikkeling en/of verdichting betreft binnen beschikbaar juridisch woonaanbod of binnen een woonreservegebied vastgelegd door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan is ontwikkeling mogelijk volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt geen compensatie gevraagd.
  - Ontwikkeling van een harde bestemming anders dan wonen:

    - Als het een ontwikkeling van een harde bestemming betreft met ruimtebeslag en er is nog voldoende aanbod van betreffende harde bestemming na omzetting, dan is ontwikkeling mogelijk. Er wordt geen compensatie gevraagd.

    - Als het een ontwikkeling van een harde bestemming betreft met ruimtebeslag maar er is onvoldoende aanbod van betreffende harde bestemming na omzetting, dan wordt dit gebiedsgericht bekeken, mits compensatie en passend binnen het woningobjectief.

    - Als het een ontwikkeling betreft van een harde bestemming zonder ruimtebeslag, dan wordt dit gebiedsgericht bekeken, mits compensatie en passend binnen het woningobjectief.
  - Als het een ontwikkeling van een zachte bestemming betreft, wordt dit gebiedsgericht bekeken, mits compensatie en passend binnen het woningobjectief.

Bij de herbestemming van een harde bestemming anders dan wonen is het volgende van toepassing:

- Bij (her)ontwikkelen en verdichten van een harde bestemming binnen de afgebakende kernen geldt steeds dat bij de herbestemming van een “harde bestemming anders dan wonen” (recreatie, bedrijvigheid, openbaar nut,…) naar “wonen”, de gemeente aantoont dat het nodige aanbod van deze oorspronkelijke bestemming in de kern niet in het gedrang komt. Dit kan door meervoudig ruimtegebruik te realiseren, door aan te tonen dat er nog voldoende aanbod van de omgezette bestemming overblijft, door aanpasbaar ruimtegebruik[79] te voorzien,... Daarbij wordt vanuit klimaatperspectief de geschiktheid van het gebied proactief afgewogen om in te richten als woongebied, om nodige infrastructuur onder te brengen of een combinatie.

Bij compensatie zijn volgende voorwaarden van toepassing:

- Ruiloperaties moeten steeds een ruimtelijke winst opleveren binnen en/of buiten de kern zoals: binnen de kern een ontwikkeling faciliteren op een meer geschikte locatie gekoppeld aan het openbaar vervoersnetwerk, een gebied binnen/buiten de kern vrijwaren ter versterking van het openruimtesysteem, …
- De omzetting van beide gebieden gebeurt gelijktijdig. De provincie beoordeelt de concrete ruiling op basis van de kwaliteitscriteria van dit afwegingskader.
- De compensatie gebeurt met een factor van 1/ ≥1 waarbij 1 ha ontwikkeling binnen de kern gecompenseerd wordt met minstens 1 ha herbestemming naar een zachte bestemming.
- Verschillende kleine gebieden juridisch aanbod en binnengebieden ingenomen door tuinzones, kunnen enkel geruild worden wanneer dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals opvang voor water, realiseren van groenblauwe dooradering, opwaardering publieke ruimte, het afbouwen van woonlinten… Deze meerwaarde wordt aangetoond aan de hand van een motivering en inrichtingsvisie. De gebieden die aangeduid worden ter compensatie, mogen geen optelsom zijn van allerlei kleine, niet bebouwbare gebieden om zo een contingent aan nieuw woongebied te realiseren.

[78] *Deze principes zijn niet van toepassing voor de woonreservegebieden die gevat zijn binnen de reguliere wetgeving (VCRO hst VI afd.4)*
[79] *Aanpasbaar ruimtegebruik is de mogelijkheid om te kunnen inspelen op tijdelijke en veranderende maatschappelijke noden (demografische evolutie, klimaatveranderingen, …) zonder afbreuk te doen aan de hoofdkarakteristieken.*

AFWEGINGSKADER WOONONTWIKKELINGEN

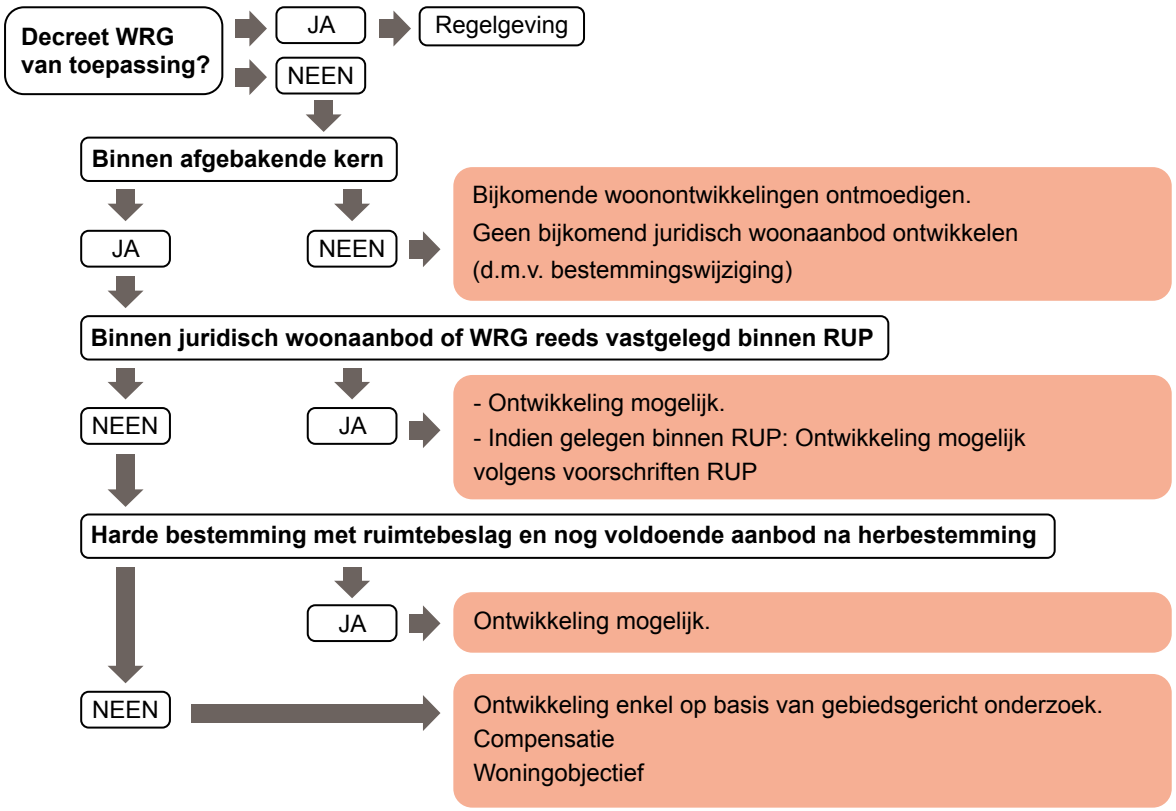
KWALITEITSCRITERIA

Bovenlokale & Lokale kern	
Duurzame ontwikkeling	
- principes goede ruimtelijke ordening (10 kernkwaliteiten)	
- aandacht voor fiets	
- vrijwaring provinciale groenblauwe aders	
- milderende maatregelen integreren ten aanzien van klimaateffecten	
- ruimte voor water	
- integratie van hernieuwbare en duurzame energievormen	
- ruimtelijke regionale eigenheid vrijwaren	
Bovenlokale kern	**Lokale kern**
Stedelijke versterking	**Strategische ontwikkeling woonweefsel**
- intensief, meervoudig ruimtegebruik	- ruimtelijke kwaliteitsverhoging en selectieve verdichting binnen de kern
- opvangen veranderende woonbehoeften, aangepaste woontypologieën	- sturing naar hoofdkern en specifieke kern
- maximaal verweven van economische activiteiten, herbestemmen en hergebruik	- herbestemming en invulling leegstaande gebouwen
- specifieke eigenheid/functie	- innovatieve woonvormen

FIGUUR 17: Beslissingsboom afwegingskader woonontwikkelingen



RUIMTELIJKE STRATEGIE



WRG: woonreservegebied
RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan



ACTIE W-2.1 – TOEPASSEN VAN HET AFWEGINGSKADER "WOONONTWIKKELINGEN" IN HET ADVISEREN EN BIJ OPMAKEN VAN RUP'S

De provincie gebruikt het afwegingskader "woonontwikkelingen" om gemeentelijke RUP's te adviseren en bij het opmaken van provinciale RUP's.

Het afwegingskader "woonontwikkelingen" geeft aan hoe de provincie omgaat met het aansnijden van nieuwe gebieden voor woonontwikkelingen. Het gaat hierbij over de aansnijding van gebieden met een andere bestemming dan wonen (ook in bestaande BPA's) via een RUP. Ook gemeenten kunnen dit afwegingskader hanteren in de eigen advisering voor nieuwe projectontwikkelingen.

De overkoepelende actie SV-6 uit de strategische visie beoogt een verbetering van de fietsomgeving om het fietsgebruik als alternatief voor de auto te stimuleren ("Toetsen van alle adviezen en beslissingen in het ruimtelijk beleid aan de bovenlokale fietsroutenetwerken). Deze actie W-2.1 geeft hier mee uitvoering aan.

ACTIE W-2.2 – OPMAKEN VAN PROVINCIALE RUP'S OM JURIDISCH WOONAANBOD TE HERBESTEMMEN

De provincie maakt provinciale RUP's om juridisch woonaanbod te herbestemmen naar een openruimtebestemming om gekende knelpunten aan te pakken (bv. potentieel overstromingsrisico) of om een provinciale groenblauwe dooradering te realiseren of te versterken. Ze doet dit in overleg met de gemeenten en Vlaanderen. De provincie bekijkt de herbestemming in functie van de gewenste ruimtelijke structuur. De kerntypering is hierbij een leidende factor. Om deze actie te concretiseren is er nood aan werkbare 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 omgezet worden naar openruimte-bestemmingen, evenwel zonder de toekomstige woonbehoefte en groeipotentie van de kernen op termijn te hypothekeren. Dit is het meest relevant in kernen zonder grote groeibehoefte 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-2.2 is een onderdeel van de overkoepelende actie SV-1 uit de strategische visie ("Uitvoeren van een openruimtepositief planologisch beleid").

OD3 – AFSTEMMEN VAN HET WONINGOBJECTIEF OP DE REGIONALE WONINGMARKTEN

Een bovenlokale verdeling van het woningobjectief is essentieel voor de strategische versterking van het woonweefsel in Limburg. **Om de stedelijkheid van Limburg te versterken, wordt gestreefd naar een verhouding van minimum 70% naar de bovenlokale kernen en maximum 30% naar de lokale kernen. Het woningobjectief is een belangrijk richtcijfer dat gemeenten moet helpen in de verdere uitwerking van hun woonvisie**.

Er is nog voldoende beschikbaar juridisch aanbod binnen (het globaal van) de kernen om de woningbehoefte tot 2040 en later, op te vangen. Een woonuitbreidingsgebied is dus enkel uitzonderlijk aan te snijden. Volgens de Vlaamse (open) groeiprognose, is er tussen 2020-2040 een behoefte aan + 41.166 wooneenheden, terwijl uit de registers van onbebouwde percelen blijkt dat er een beschikbaar juridisch aanbod is binnen de kernen van ca. 5.419 ha onbebouwde percelen. Nadat de woonbehoefte tot 2040 is ingevuld, ligt er nog een reserve voor 108.502 wooneenheden binnen reeds bestemd woongebied en binnen de hypothetisch afgebakende kernen.

Principes voor de verdeling van het woningobjectief

Het woningobjectief per woningmarkt vormt de basis voor de verdeling: het totaal aantal bijkomende wooneenheden in een woningmarkt komt steeds overeen met de totale open groeiprognose[80] voor die woningmarkt. Hiermee wordt ook de werking van de regionale woningmarkten erkend, hetgeen aansluit bij de realiteit van de mogelijke verhuisbewegingen[81].

De toebedeling van het woningobjectief houdt rekening met het totaal aantal huishoudens dat er binnen een kern reeds aanwezig is.

De bovenlokale kernen worden het meest versterkt om de Limburgse stedelijkheid te verhogen. Deze kerntypes krijgen een toebedeling waarbij:

[80] *Vanuit deze benadering, kan de verdeling voor twee gelijke kerntypes binnen twee verschillende woningmarkten dus beperkt verschillen.*
[81] *Het bindend sociaal objectief zit vervat in het woningobjectief.*

- alle bovenlokale kernen samen binnen elke woningmarkt minstens 70%[82] van de groeibehoefte van de woningmarkt opvangen;
- de regionaal stedelijk kernen en de provinciaal stedelijke kernen vangen minimum 50% van de groei binnen hun woningmarkt op;
- de stedelijke kernen ((ondersteunende) regionaal stedelijke en provinciaal stedelijke kernen) in de woningmarkt een maximaal groeipercentage van 75%[83] tot 2040 hebben;
- de strategische woningmarktkernen staan, samen met de stedelijke kernen, mee in om het groeipercentage van 70% binnen de bovenlokale kernen van de woningmarkt te behalen. Het eigenlijke groeipercentage van deze kernen varieert naargelang de context binnen de woningmarkt.

De lokale kernen kunnen selectief versterken en krijgen een **toebedeling** waarbij lokale kernen samen binnen elke woningmarkt maximum 30% van de groeibehoefte van de woningmarkt opvangen.

De gebieden buiten de kernen krijgen geen woningobjectief. Buiten de kernen wordt de huishoudensgroei in alle woningmarkten op 0% gezet om de verdere versnippering van het open landschap tegen te gaan (zie navolgende tabel: kolom “met sturing”).

Verdeling van het woningobjectief op niveau van de woningmarkt en de gemeente

De verdeling van het woningobjectief op niveau van de woningmarkt en de gemeente gebeurt door de provincie vanuit een regionale benadering. De cijfers m.b.t. het woningobjectief zijn richtinggevend (Zie bijlage). De provincie doet de verdeling van het contingent voor de bovenlokale kernen.

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.

Verdeling van het woningobjectief op niveau van de kernen

Het contingent voor de bovenlokale kernen wordt door de provincie geconcretiseerd volgens de verdeling van het woningobjectief voor de bovenlokale kernen.

Gemeenten krijgen een contingent voor de kernen op gemeenteniveau. Het contingent voor de lokale kernen wordt verdeeld als geheel, per gemeente. De gemeente verdeelt het woningobjectief voor de lokale kernen op gemeentelijk niveau. De gemeenten kunnen op basis van deze objectieven hun woonvisie en verdichtingsstrategie uitwerken. De gemeente voert hierbij een selectieve versterking van de kernen. Toekomstige gemeentelijke fusies wijzigen de woningmarkt of de bovenlokale kerntypering niet. Cijfermatig doet de provincie de doorrekening van het woningobjectief voor de nieuwe gefusioneerde gemeente bij de eerstvolgende herberekening na de goedkeuring van de fusie.

ACTIE W-3.1 – VERDELEN EN TOEPASSEN VAN EEN ‘WONINGOBJECTIEF PER REGIONALE WONINGMARKT’ OP NIVEAU VAN DE GEMEENTE

De provincie houdt rekening met het woningobjectief onder meer in haar advisering van gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen, gemeentelijke RUP’s, gemeentegrensoverschrijdende verkavelingen en bij de opmaak van provinciale RUP’s.

De provincie stelt iedere gemeente een percentage van het woningobjectief voor en actualiseert ze zesjaarlijks in concrete groeicijfers in een tabel per woningmarkt. Ze houdt daarbij rekening met geactualiseerde groeiprognoses, met eventuele fusies van gemeenten en met de principes van dit beleidskader. De verdeling van de groeiprognose vormt mee een basis om het aansnijden van nieuwe gebieden te beoordelen.

Indien uit de voorziene continue monitoring en evaluatie blijkt dat een bijsturing van de groeicijfers nodig is omwille van onvoorziene ontwikkelingen met ruimtelijke impact, is een snellere actualisatie, ook binnen de zes jaar, mogelijk.

ACTIE W-3.2 – 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 SV-2 van de strategische visie beoogt het “opstarten van en meewerken aan gebiedsgerichte projecten voor Limburg”, waarvan deze actie W-3.2 met het opnemen van planningsinitiatieven voor bovenlokale kernen een onderdeel van kan uitmaken.

---

[82] *Indien het woningobjectief niet kan ingezet worden binnen de afbakening van de bovenlokale kern, kan er maximum 5 % van het toegewezen woningobjectief van die bovenlokale kern verschoven worden naar een lokale kern die beschikt over een combinatie van goed uitgebouwde kernfuncties, goede tewerkstellingsfuncties en duurzame bereikbaarheid. Het voorstel tot verschuiving moet uitgebreid gemotiveerd worden middels een verdichtingsvisie voor de betreffende kernen en gekaderd worden binnen het toegekende woningobjectief. De verschuiving kan alleen toegepast worden voor kernen die afgebakend werden. De motivering geeft een duidelijke en verantwoorde prioritering weer.*

[83] *Bron: Eindrapport regionale woningmarkten in Limburg, Atelier Romain/BUUR, September 2018*

OD4 – GEMEENTEN ONDERSTEUNEN IN HET VOEREN VAN EEN KWALITEITSVOL, KERNGERICHT EN TOEKOMSTGERICHT WOONBELEID

Het beleidskader wonen in stads- en dorpskernen is een richtinggevend kader voor de gemeenten, maar gemeenten dragen hun aandeel in het voeren van een kerngericht beleid door het typeren en afbakenen van de lokale kernen, het verfijnen van de ontwikkelingsstrategie op gemeentelijk- en projectniveau, … 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, ...

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-4.1 – ORGANISEREN PERIODIEK WOON-OVERLEG PER WONINGMARKT

De provincie organiseert een woonoverleg per woningmarkt als platform om actuele thema's binnen de woningmarkt te bespreken en ervaringen uit te wisselen.

De provincie initieert een periodiek overleg rond wonen en brengt de verschillende gemeenten per regionale woningmarkt samen. Met het periodiek woonoverleg wordt een ambtelijke afvaardiging beoogt, maar indien de noodzaak zich aandient kan de samenstelling van het overleg herbekeken worden. De thema's voor dit overleg volgen uit het beleidskader en handelen over de uitvoering, sturing, afstemming en uitwerking van het provinciaal woonbeleid (demografische evoluties, evoluties woonbehoefte en woningmarkt, …). Gemeenten kunnen voorafgaandelijk ook thema's aanbrengen en eventuele knelpunten, vragen en suggesties voorleggen met betrekking tot de woningmarkt. Gemeenten werken op dit overleg hun rol binnen de regio en woningmarkt verder uit.

Deze actie W-4.1 is een onderdeel van overkoepelende actie SV-9 van de strategische visie ("Ontsluiten van informatie en kennis ")

ACTIE W-4.2 – UITBOUWEN VAN EEN EXPERTISE-CENTRUM '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 en delen, 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 van ruimte en 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 de lokale besturen informeren en sensibiliseren om de vele woonuitdagingen te integreren en mogelijk te maken. Deze woonuitdagingen benadert de provincie heel breed.

Deze actie W-4.2 is een onderdeel van overkoepelende actie SV-9 van de strategische visie ("Ontsluiten van informatie en kennis") dat inzet op kennisontwikkeling en -deling.

ACTIE W-4.3 – OPMAKEN VAN EEN STEDEN-BOUWKUNDIGE VOORBEELDVERORDENING 'WOON-KWALITEIT' 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. De provincie ondersteunt gemeenten op hun vraag bij de verdere verfijning van de voorbeeldverordening, -boeken en -bestekken.

Deze actie W-4.3 is een onderdeel van overkoepelende actie SV-4 van de strategische visie ("Doorvertalen van de ruimtelijke visie naar de vergunningverlening met sturende instrumenten")

ACTIE W-4.4 – INITIËREN VAN ACTIES VOOR HET BEVORDEREN VAN DE WOON- EN LEEFKWALITEIT IN LOKALE KERNEN

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

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

- onderzoeken wat de leefkwaliteit bepaalt en wat nodig is om deze te waarborgen;
- acties opzetten om de mindset van beleid, woonactoren en bewoners ten aanzien van andere en innovatieve woonvormen te verruimen;
- goede praktijken bundelen waarin samen met bewoners gewerkt wordt aan de leefkwaliteit 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 woningtypes op de leefkwaliteit onderzoeken;
- nieuwe vormen van gemeenschapsvoorzieningen verkennen;
- goede praktijkvoorbeelden verzamelen rond gemeenschapsbevorderende initiatieven en deze ter beschikking stellen;
- sensibiliserende praktijkvoorbeelden verzamelen rond kwalitatieve kernversterkende projecten waarbij voldoende aandacht geschonken wordt aan de klimaatrobuustheid van de kernen, om weerbaarheid van de kernen tegen onder andere hittestress en waterschaarste en -overlast te verzekeren;
- 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.

Onderzoek is ook een onderdeel van actie W-4.4. Hiermee geeft deze actie W-4.4 mee uitvoering aan overkoepelende actie SV-9 van de strategische visie ("Ontsluiten van informatie en kennis") dat inzet op kennisontwikkeling en -deling.

ACTIE W-4.5 – ONDERZOEKEN VAN MOGELIJKHEDEN NAAR BETAALBAAR WONEN IN SAMENWERKING MET DE SOCIALE WOONORGANISATIE EN DE GEMEENTEN

De sociale woonorganisatie biedt een belangrijke meerwaarde in de ontwikkeling van betaalbare woontypologieën. De provincie kan de organisatie hierin ondersteunen.

Op vraag van de sociale woonorganisatie, 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. Op basis van de onderzoeksresultaten ondersteunt de provincie de sociale woonorganisatie 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, …

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 kerngericht beleid (OD1) afgestemd op maat van de kern (OD2 en OD3) en met oog voor kwaliteitsvol en toekomstgericht wonen (OD4). 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 vergunnings-bevoegdheid, 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;
- de afstemming en samenwerking met actoren wonen en welzijn vanuit een integrale benadering rond specifieke woonuitdagingen (o.a. dak- en thuisloosheid);
- het subsidiëren van innovatieve woonprojecten;
- het voeren van diverse onderzoeken zoals dataverzameling en regionale/grensoverschrijdende woonmonitoring;
- het ondersteunen van dorpsversterkende projecten.

7.2. VLAANDEREN

De provincie wenst de constructieve samenwerking met de departementen van Vlaanderen verder te zetten in de uitvoering van de visie, doelstellingen en acties van het Ruimtepact 2040 zoals geformuleerd in engagement 4.1.

Het uitvoeren van een goed beleid rond wonen in stads- en dorpskernen is noodzakelijk om de ambities van de strategische visie 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 herbestemmen, in aanvulling van VCRO art. 1.6.1 m.b.t. het BRV-fonds;
- 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 woning-patrimonium;
- werking in het vastleggen van woningkwaliteitsnormen, inclusief inspectie en handhaving;
- regelgevende bevoegdheid op vlak van ruimtelijke ordening en woningkwaliteit, in het bijzonder om deze te vereenvoudigen en de talloze uitzonderingen en afwijkingen te schrappen;
- werking en beschikbaarheid over instrumenten en middelen (Departement Wonen Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW));
- bevoegdheid tot planbatenheffing;
- …

Concrete acties die Vlaanderen kan opnemen om de visie van dit beleidskader mee te realiseren:

- de voorgestelde kerntypering hanteren bij alle Vlaamse beleidsacties, bijvoorbeeld bij de opmaak van RUP's of de uitwerking van gebiedsgerichte strategische projecten;
- een terughoudend (vergunningen)beleid voeren voor bijkomende woonmogelijkheden in de open ruimte;

- gewestelijke RUP's opmaken om slecht gelegen en niet ontwikkelbare woon(uitbreidings)gebieden te herbestemmen met het oog op een openruimtepositieve ruimtebalans;
- diverse instrumenten en middelen inzetten, die de groei buiten de kernen afremmen;
- diverse instrumenten en middelen inzetten via Wonen Vlaanderen en de VMSW voor kernversterking, het verhogen van de woon- en omgevingskwaliteit, het voorzien van een betaalbaar en gevarieerd woonaanbod;
- decreet grond- en pandenbeleid opnieuw te activeren;
- instrumentendecreet te finaliseren en te bekrachtigen;
- …

7.3. GEMEENTEN

De provincie wil de visie, doelstellingen en acties van het Ruimtepact 2040 in samenwerking met de gemeenten realiseren. Daarom wenst de provincie de constructieve samenwerking met de Limburgse gemeenten verder te zetten via de geformuleerde acties waarin is aangegeven welke middelen en instrumenten ze hiervoor wil inzetten en welke rol ze zal opnemen.

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 (pleinen, groenzones, parkjes, fiets- en voetgangers-infrastructuur, straten, …) die een belangrijke rol hebben in de woon- en omgevingskwaliteit;
- …

Concrete acties die gemeenten kunnen opnemen om de visie van dit beleidskader mee te realiseren:

- met ondersteuning van de provincie een verdichtings-visie opmaken voor de lokale kernen;
- met ondersteuning van de provincie de lokale kernen afbakenen middels een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de principes van de toebedeling van de woning-objectieven opnemen in het gemeentelijk ruimtelijk 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;
- inzetten op kwalitatieve kernversterking door te investeren in het publiek domein, gemeenschaps-voorzieningen, groen, sociale ontmoetingsplaatsen, fiets- en voetgangersinfrastructuur, … ;
- gemeentelijke gronden en gebouwen inzetten met het oog op de realisatie van een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod (desgevallend in samenwerking met de sociale woonorganisatie);
- een terughoudend (vergunningen)beleid voeren voor bijkomende bewoning in de open ruimte of (landelijke) woonlinten;
- een 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 herbestemmen met het oog op een openruimtepositieve ruimtebalans;
- …

7.4. GRENSOVERSCHRIJDEND SAMENWERKEN

De ruimtelijke invloed van wonen speelt zich af over grenzen heen en op verschillende schaalniveaus. Woonbeleidskeuzes in aangrenzende regio's hebben ook een invloed op onze provincie. Grensoverschrijdende samenwerking met de aangrenzende landen, gewesten, provincies en gemeenten blijft nodig voor de versterking van onze nederzettingsstructuren. Waar dat nodig is zoekt de provincie daarom naar samenwerking.



BIJLAGE

Voor de strategische versterking van het woonweefsel wordt gestreefd naar een verhouding van minimum 70% naar de bovenlokale kernen en maximum 30% naar de lokale kernen. **Het woningobjectief** in deze bijlage is een belangrijk richtcijfer dat gemeenten moet helpen in de verdere uitwerking van hun woonvisie.

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 (2020)** geeft het aantal wooneenheden in 2020 weer die binnen de werkhypothese van afbakening van de kernen aanwezig zijn.
- De kolom **zonder sturing (2020-2040)** geeft de groei van het aantal wooneenheden van 2020-2040 zonder sturing
- De kolommen met sturing geven de verdeling van de woningobjectieven volgens de kerntypering in die woningmarkt weer. De kolommen ‘met sturing’ zijn opgedeeld volgens:
  - **2020-2040**: de huishoudensgroei voor de periode 2020-2040;
  - **% groei WM**: het percentage groei in de woningmarkt ten opzichte van het totale prognosecijfer.

VERDELING WONINGOBJECTIEVEN 2020-2040

	WE (2020)	ZONDER STURING 2020-2040	MET STURING 2020-2040	% Groei WM
MIDDEN-LIMBURG OOST				
Bovenlokaal				
(ondersteunende) regionaal stedelijke kern	23615	2723	3761	71%
Lokaal				
lokale kern	11313	1754	1512	29%
Buiten de kernen	6000	796	0	0%
MIDDEN-LIMBURG WEST				
Bovenlokaal				
(ondersteunende) regionaal stedelijke kern	25872	2850	4859	55%
ondersteunende regionaal stedelijke kern	4900	869	833	10%
strategische woningmarktkern	3254	263	521	6%
Lokaal				
lokale kern	25042	2752	2593	29%
Buiten de kernen	26991	2069	0	0%
NOORD-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	3529	577	1270	66%
strategische woningmarktkern	182	33	65	4%
Lokaal				
lokale kern	6915	956	591	30%
Buiten de kernen	5507	360	0	0%
NOORDOOST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	3867	288	773	71%
Lokaal				
lokale kern	7814	608	315	29%
Buiten de kernen	4510	192	0	0%
NOORDWEST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	13559	1788	3119	70%
Lokaal				
lokale kern	23111	2000	1335	30%
Buiten de kernen	11197	663	0	0%
OOST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	10853	1154	1628	51%
strategische woningmarktkern	3873	410	690	22%
Lokaal				
lokale kern	13342	1160	754	27%
Buiten de kernen	6372	440	0	0%
VOEREN				
Lokaal				
lokale kern	833	61	119	100%
Buiten de kernen	939	58	0	0%
WEST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	7867	1212	4327	51%
strategische woningmarktkern	4052	715	1628	19%
Lokaal				
lokale kern	24150	4633	2520	30%
Buiten de kernen	13770	1916	0	0%
ZUIDOOST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	11297	1283	2938	70%
Lokaal				
lokale kern	22476	2251	1240	30%
Buiten de kernen	8634	630	0	0%
ZUIDWEST-LIMBURG				
Bovenlokaal				
provinciaal stedelijke kern	9475	1263	2602	70%
Lokaal				
lokale kern	13792	1875	1105	30%
Buiten de kernen	7757	564	0	0%

TABEL 2: Woningobjectieven 2020 - 2040 - woningmarkt

MIDDEN-LIMBURG OOST		
As	lokale kernen	382
Genk	(ondersteunende) regionaal stedelijke kernen	3761
	lokale kernen	11
Houthalen-Helchteren (G)	lokale kernen	124
Maaseik (G)	lokale kernen	13
Oudsbergen (G)	lokale kernen	674
Zutendaal	lokale kernen	308

MIDDEN-LIMBURG WEST		
Alken	lokale kernen	419
Diepenbeek	ondersteunende regionaal stedelijke kern	362
	lokale kernen	176
Halen	lokale kernen	451
Hasselt	(ondersteunende) regionaal stedelijke kern	4859
	lokale kernen	89
Herk-De-Stad	lokale kernen	353
Heusden-Zolder (G)	lokale kernen	14
Houthalen-Helchteren (G)	strategische woningmarktkern	521
	lokale kernen	181
Kortessem (G)	lokale kernen	425
Lummen	lokale kernen	388
Zonhoven	ondersteunende regionaal stedelijke kern	471
	lokale kernen	97

NOORD-LIMBURG		
Bocholt (G)	lokale kernen	311
Bree	provinciaal stedelijke kern	1270
	strategische woningmarktkern	65
	lokale kernen	26
Oudsbergen (G)	lokale kernen	254

NOORDOOST-LIMBURG		
Dilsen-Stokkem (G)	lokale kernen	18
Kinrooi	lokale kernen	178
Maaseik (G)	provinciale stedelijke kern	773
	lokale kernen	119

NOORDWEST-LIMBURG		
Bocholt (G)	lokale kernen	42
Hamont-Achel	lokale kernen	518
Hechtel-Eksel	lokale kernen	102
Lommel	provinciale stedelijke kern	1572
	lokale kernen	170
Peer	lokale kernen	406
Pelt	provinciale stedelijke kern	1547
	lokale kernen	97

OOST-LIMBURG		
Dilsen-Stokkem (G)	lokale kernen	324
Maasmechelen	provinciale stedelijke kern	1628
	lokale kernen	172
Lanaken	strategische woningmarktkern	690
	lokale kernen	258

VOEREN		
Voeren	lokale kernen	119

WEST-LIMBURG		
Beringen	provinciale stedelijke kern	2209
	lokale kernen	653
Ham	lokale kernen	431
Heusden-Zolder (G)	lokale kernen	1200
Leopoldsburg	provinciale stedelijke kern	2118
	lokale kernen	38
Tessenderlo	Strategische woningmarktkern	1628
	lokale kernen	198

ZUIDOOST-LIMBURG		
Bilzen	Provinciaal stedelijke kern	1002
	Lokale kernen	268
Borgloon (G)	Lokale kernen	230
Heers (G)	Lokale kernen	10
Herstappe	Lokale kernen	1
Hoeselt	Lokale kernen	269
Kortessem (G)	Lokale kernen	10
Riemst	Lokale kernen	276
Tongeren	Provinciaal stedelijke kern	1936
	Lokale kernen	176

ZUIDWEST-LIMBURG		
Borgloon (G)	lokale kernen	43
Heers (G)	lokale kernen	203
Gingelom	lokale kernen	197
Nieuwerkerken	lokale kernen	223
Sint-Truiden	provinciale stedelijke kern	2602
	lokale kernen	223
Wellen	lokale kernen	216

TABEL 3: Woningobjectieven 2020 - 2040 - per gemeente in woningmarkt