

# LANDEN

*Met dit beleidskader voor Landen zetten we de krijtlijnen uit voor een leefbare toekomst van centrum Landen. Deze bundel werd gemaakt in het kader van het project Leefbare Dorpen Getestreek, een onderdeel van het Strategisch Project Getestreek in opdracht van de provincie Vlaams-Brabant en de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter, Tienen en Zoutleeuw.*

Kerkstraat (delcampe.net)



Luchtfoto 1944 (bron: NARA © UGent, Vakgroep Archeologie)

# 1. LEZING

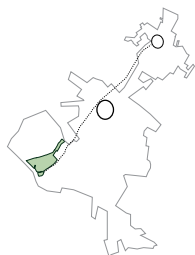
Het Beeldkwaliteitsplan LandEnStad (2014) structureert Landen volgens de vier gekende doortochten. Stad Landen is door het Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant in 2019 aangeduid als

een hoogdynamische kern vanwege haar hoge voorzieningenniveau en hoogwaardig treinstation. Dit onderzoek gaat dieper in op ontwikkelings- en verdichtingsstrategieën voor de stad.

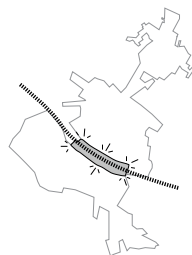
groene doortocht



historische doortocht



ijzeren doortocht



hoofdasdoortocht



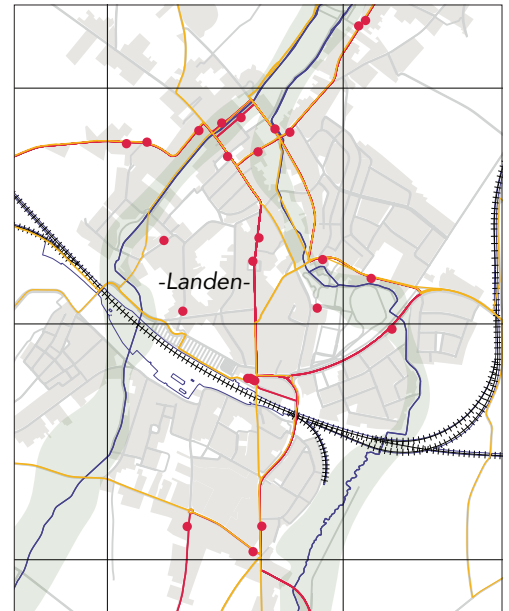
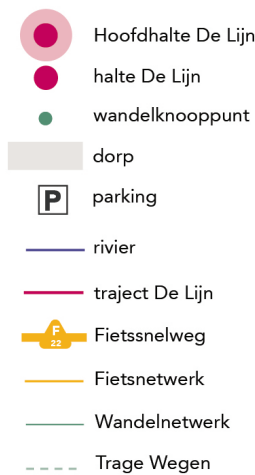
Landen

2 x 2.5 km



## Een hoogwaardige mobiliteitsknoop aan het station

Landen heeft een hoge knooppuntwaarde door haar ligging aan het station. Een van de opgaves is om de auto-doortocht te structureren en er is een zoektocht om Landen aan te takken op het bovenfunctioneel fietsnetwerk. Daarnaast kan het station verder worden uitgewerkt als multimodaal knooppunt.



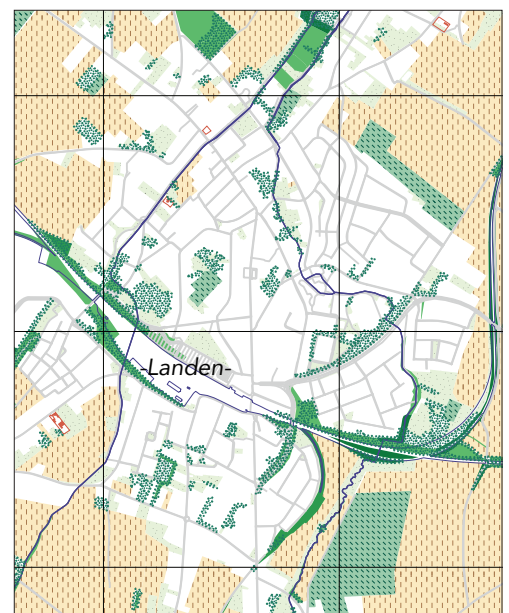
2 x 2.5 km

### lopende opgaves:

- Heraanleg hoofd as Stationsstraat
- Zoektocht bovenlokale fietsverbinding richting Tienen
- Introduceren ladderstructuur voor auto-doortocht (wordt uitgewezen in het mobiliteitsplan)

## Twee valleien lopen door de compacte stadskern

Landen is gelegen op in de Dormaalbeekvallei en de Zeybvallei. Deze groene en groenblauwe lijnen kunnen worden uitgebouwd tot veerkrachtige structuren die de stad met het landschap verbinden.



2 x 2.5 km

### lopende opgaves:

- Een stadsrandbos aan de Dormaalbeekvallei
- Geïntegreerde toekomstvisie voor oud zwembad binnen Molenbergpark
- Trage wegennetwerk en fietsverbinding richting Beemdenpark

## Het verstedelijkingspatroon van Landen is vandaag geconcentreerd rond de hoofd as Stationsstraat-Kerkstraat

In Landen wordt een relatief grote stedelijke groei verwacht in de komende decennia. De opgaves concentreren zich nu in de hoofd as en de stationsomgeving.



2 x 2.5 km

### lopende opgaves:

- Kwalitatieve woonontwikkeling realiseren aan het station
- Beeldkwaliteitsdiscussie in de hoofd as voeren
- Karakter van historisch centrum behouden
- Ontwikkelingen die de vallei uitbreiden aanmoedigen

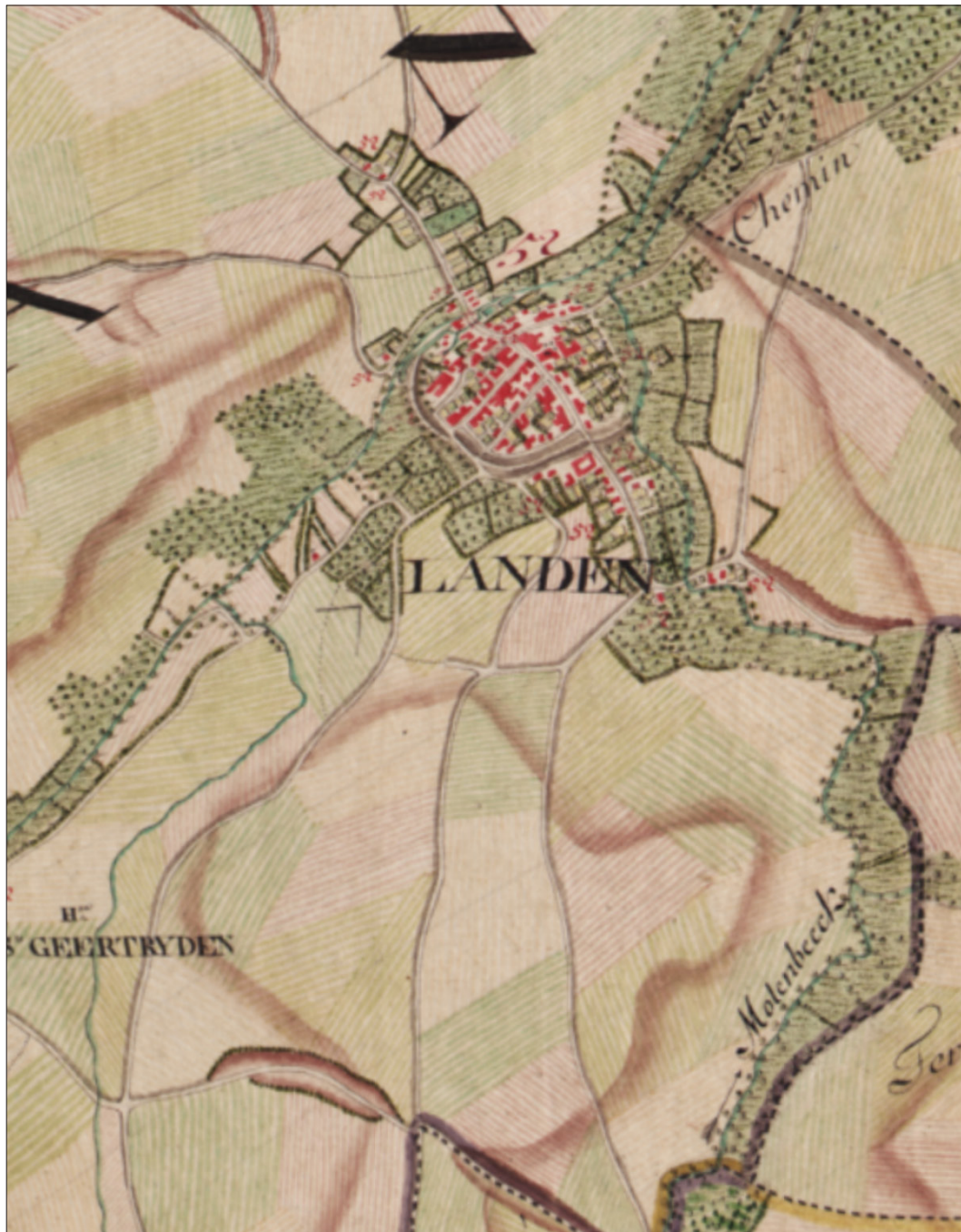
## 2. HISTORISCHE CARTOGRAFIE

Op de Ferrariskaart is de historische stadskern van Landen als geconsolideerd geheel goed leesbaar. Ten zuidwesten is de stadsomwalling herkenbaar. De stadskern wordt omgeven door de valleien van de Zeyb en de Dormaalbeek.

Landen was sterk landschappelijk en cultuurhistorisch verbonden met de dorpskern van Attenhoven in het noorden en de Sinte Gittersite in het zuiden.

Ferrariskaart (1771 - 1778)

2 x 2.5 km



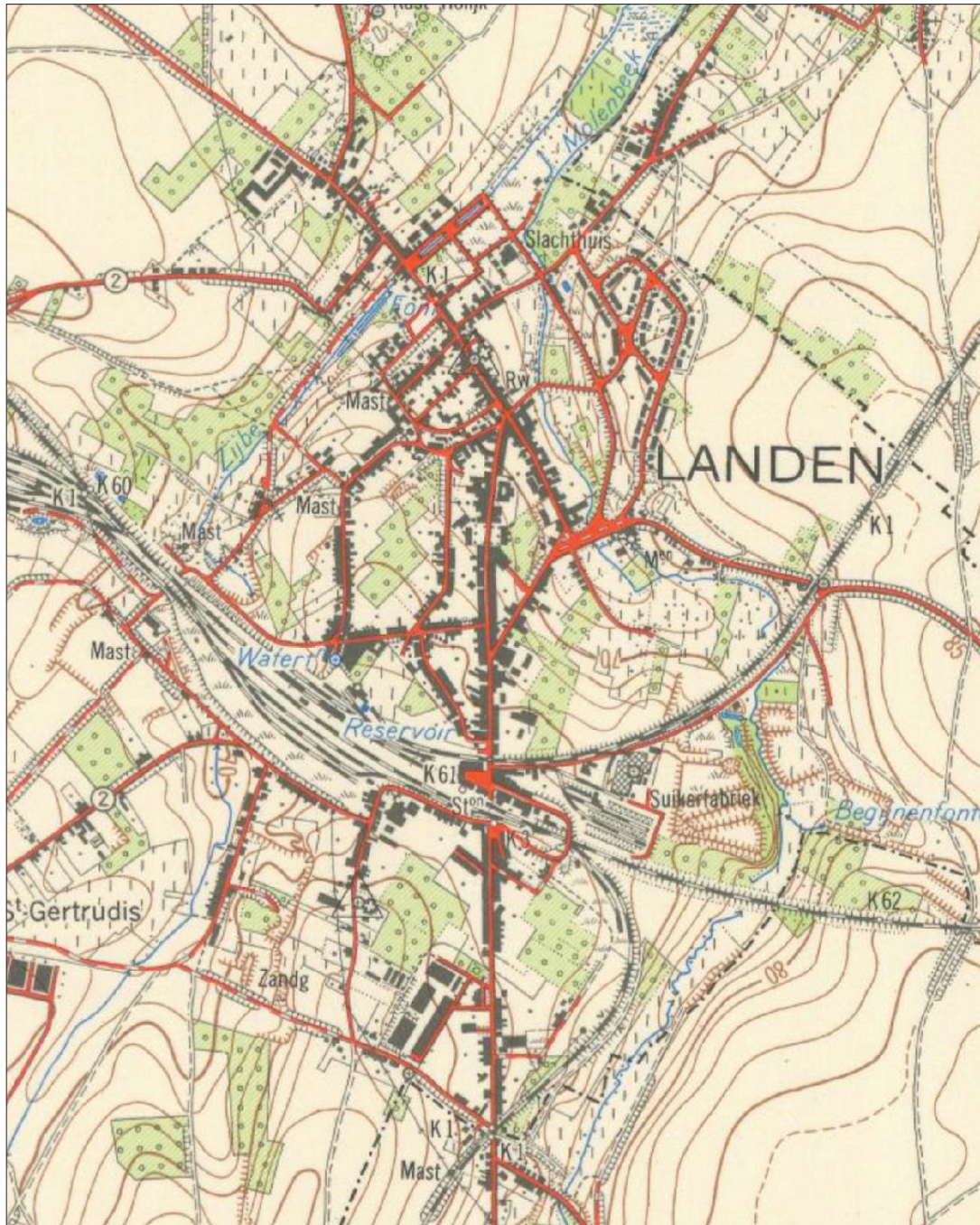
bron: [geopunt.be](http://geopunt.be)

Op de Topografische kaart is te zien hoe Landen zich verder ontwikkelde richting het zuiden. Op de flanken van de Dormaalbeek onderscheidt zich een ladderstructuur. Op het plateau tussen de twee beekvalleien ontstaan er bouwlinten met grote binnengebieden.

Ook buiten Landen begint er verlinting te ontstaan langs de steenwegen.

Topografische kaart Ministerie Openbare Werken en Wederopbouw

2 x 2,5 km

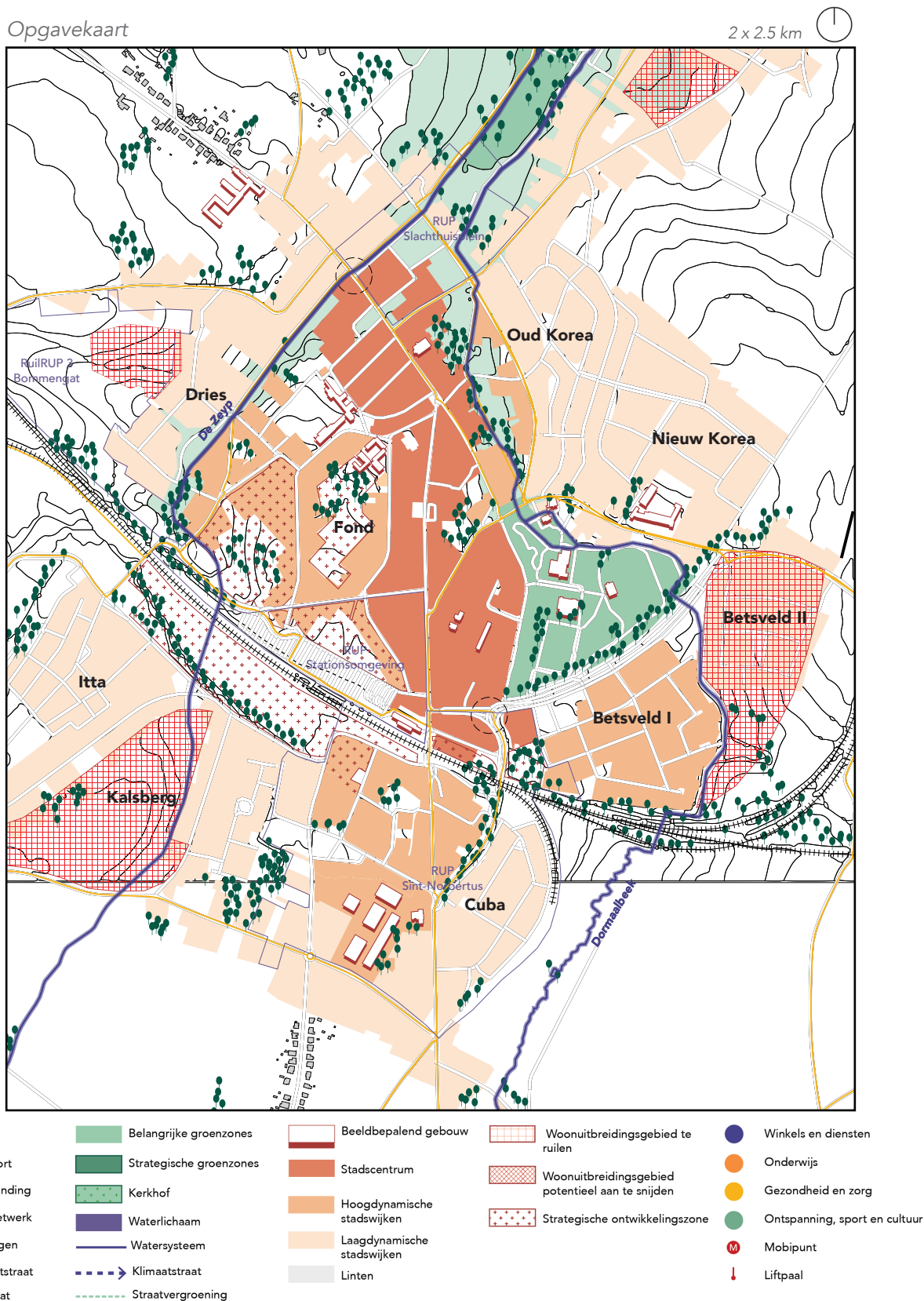


bron: cartesius.be

### 3. OPGAVES VOOR LANDEN

We vatten de opgaves voor Landen samen in een kaart. Hierbij verzoenen we landschappelijke opgaven (waterveiligheid, recreatie, ecologische waarde... ) met de noodzakelijke verbindingen voor zacht verkeer; een heldere mobiliteitsstructuur en een ontwikkelingspotentieel.

Vooraf de aanduiding van Landen als hoogdynamische kern heeft een invloed op de verdichtingsvraag.



## MOBILITEIT

### **A. Introduceren van een fietscultuur in Landen**

- Laag intensief gebruikte straten worden fietsvriendelijke woonstraten
- Bouwen van hoogwaardige fietsinfrastructuur op de bovenlokale schaal
- Erop toezien dat voorzieningen en woonontwikkelen worden voorzien van hoogwaardige fietsenstallingen

### **B. De Stationsstraat upgraden naar een volwaardige belevingsas**

- Uitwerken van de heraanleg van de Stationsstraat met een hoge belevingswaarde en ruimte voor de voetganger, inclusief participatief traject met handelaars

### **C. Uitbouwen van een volwaardig mobipunt aan het station**

- Uitbouwen van een multimodaal mobiliteitsknooppunt aan het station, zodat de overstap van fiets op deelauto of trein vlotter verloopt

## LANDSCHAP EN KLIMAAT

### **D. Groene en groenblauwe lijnen uitbouwen tot veerkrachtige structuren die de stad met het landschap verbinden**

- Zone van de Sportlaan omvormen tot parkgebied met sportactiviteiten
- Verder uitbouwen trage wegennetwerk als recreatieve routes
- Aaneenschakelen van verschillende biologisch waardevolle gebieden langs de groenblauwe lijnen
- Verhindern dat nieuwe ontwikkelingen afbreuk doen aan de natuurlijke werking van de vallei
- Groene buffer langs spoorlijn verder uitbouwen en versterken
- waterbufferende capaciteit vergroten van de valleisystemen

## BOUWEN IN DE STAD

### **E. De vallei uitbreiden met ontwikkelingen die kijken naar het water**

- Ontwikkeling gebruiken om de vallei uit te breiden
- Zichten van de straat naar de vallei openhouden door in de diepte te ontwikkelen
- Beperken van footprint en verhardingsgraad bij ontwikkelingen in de vallei

### **F. Historisch centrum versterken maar niet verdringen**

- Bebouwingspatroon van Stationsstraat niet doortrekken tot in Kerkstraat
- Typische rijhuizen als hoogwaardig coherent gevelbeeld behouden

### **G. Ontwikkelingspotentieel aan het station volledig benutten**

- Landen een gezicht geven aan de spoorweg
- Lege bouwvelden bebouwen, maar geen nieuwe stenen corridor creëren
- Ruimte laten aan potentiële nieuwe fietsverbinding
- Respect voor valleidoortocht waar nodig

### **H. Gecontroleerde verstedelijking langs de hoofdas Stationsstraat**

- Ontwikkelingen in tweede orde toelaten als die zachte doorsteken mee realiseren
- Geen gevelbrede ontwikkelingen meer toelaten
- Extra bouwlagen enkel toegestaan als ze een landmarkwaarde hebben

## VERBONDEN STEDEN

### **I. Competitief kernhandelsbeleid voeren om handel te concentreren in de hoofdas**

- Waarde en intensiteit creëren in de kern van Landen door elders op ongewenste locaties buiten de kern geen handel meer te vergunnen

### **J. Voorzieningenapparaat uitbouwen gekoppeld aan stedelijke groei**


- Landen gaat in de toekomst groeien en het voorzieningenapparaat moet deze trend volgen: welke strategieën kunnen ons hierin helpen?

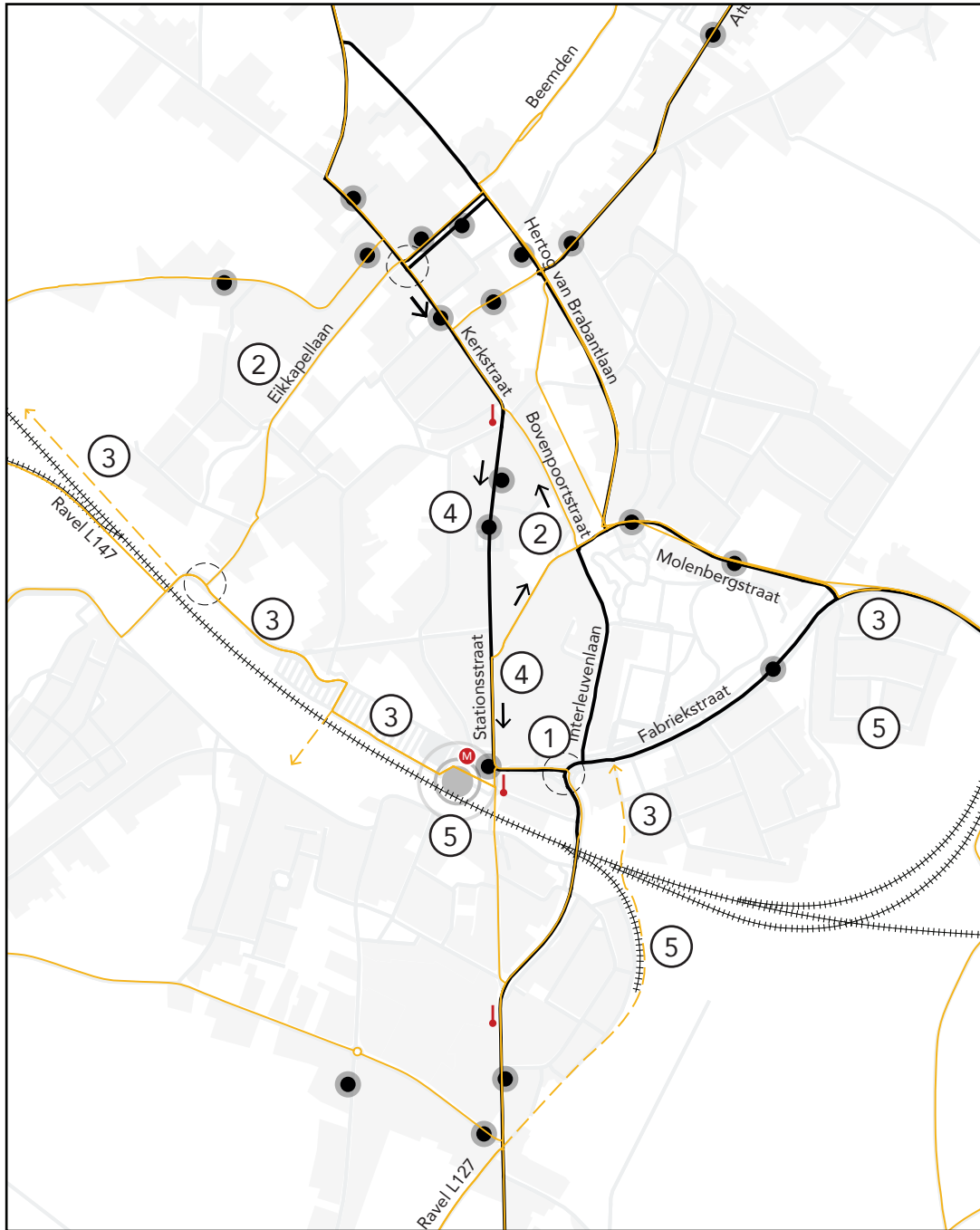
### 3.1 LANDEN FIETS- EN WANDELVRIENDELIJK MAKEN







Met de heraanleg van de Stationsstraat zal het stadscentrum er anders uitzien. De doortocht voor de auto zal meer diffuus gebeuren en de belevingswaarde van het kernwinkelgebied krijgt een upgrade. Stad Landen heeft sinds haar mobiliteitsplan (2010) de ambitie uitgesproken om meer ruimte te geven aan de fietser. Het uitbreiden van de zone 30 over het gehele

centrum zorgt ervoor dat alle niet-prioritaire autoverbindingen de facto een fietsvriendelijke woonstraat worden. Landen wil in de toekomst een stadsbrede fietscultuur uitbouwen. Daarnaast vormt het station een ankerpunt binnen het mobiliteitsverhaal en moet er maximaal worden ingezet op multimodaliteit en aanmoedigen van deelmobiliteit.

Mobiliteitsopgavekaart

2 x 2,5 km 



- |   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
|  Bushalte        |  Belangrijke groenzones  |  Beeldbepalend gebouw       |  Woonuitbreidingsgebied te rullen                 |  Winkels en diensten           |
|  Dorpspoort      |  Strategische groenzones |  Stadscentrum               |  Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden |  Onderwijs                     |
|  Fietsverbinding |  Kerkhof                 |  Hoogdynamische stadswijken |  Strategische ontwikkelingszone                   |  Gezondheid en zorg            |
|  Wandelnetwerk   |  Waterlichaam            |  Laagdynamische stadswijken |   |  Ontspanning, sport en cultuur |
|  Trage wegen     |  Watersysteem            |  Linten                     |   |  Mobipunt                      |
|  Doortochtstraat |  Klimaatstraat           |  |   |  Liftpaal                      |
|  Woonstraat      |  Straatvergroening       |  |   |   |



1 **Introduceren van een stadsbrede fietscultuur**  
Landen wil de fietser op de eerste plaats zetten en een fietscultuur uitbouwen. Dat betekent niet alleen letterlijk bouwen aan de fietspaden van de toekomst, maar ook fietsgedrag aanmoedigen bij evenementen, fietsherstoppunten uitbouwen, fietsvriendelijke omgevingen rond de scholen creëren... Er moet ruimte worden voorzien voor de overstap tussen fiets en gebouw, tussen fiets en trein of tussen fiets en deelauto.

2 **Detecteren van potentiële fietsstraten**  
Er kunnen keuzes gemaakt worden in het aanduiden van potentiële fietsstraten. Fietsstraten zijn straten waar een hoge fietsintensiteit en lage auto-intensiteit wordt beoogd en waarbij hun positie binnen het fietsnetwerk cruciaal is. Straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Eikkapellaan en de Bovenpoortstraat.

3 **Prioritair inzetten op hoogwaardige Last Mile fietsverbindingen tussen het centrum en hoofdroutes**  
De verknoping tussen de hoofdroutes en het centrum van Landen is een prioritair puzzelstuk in de fietsopgave. In de toekomst kan er een hoogwaardige bovenlokale fietsverbinding komen die Tienen met Landen verbindt langs het spoor. Er moet hiermee worden rekening gehouden bij mogelijk heraanleggen of ontwikkelingsprojecten aan het spoor. Daarnaast kan er met Infrabel in onderhandeling worden gegaan over een mogelijke fietsverbinding tussen Ravel L127 en het Molenbergpark.

4 **Stationsstraat upgraden naar een volwaardige belevingsas**  
De Stationsstraat wordt heraangelegd, wat niet alleen een ander mobiliteitsgedrag gaat uitlokken, maar ook de belevingswaarde van de hoofdwas als kernwinkelgebied verhoogt.

5 **Uitbouwen van een volwaardig mobipunt aan het station**  
De overstap tussen fiets, trein, deelauto of deelstep kan aan het station uitgebouwd worden door middel van een volwaardig mobipunt.



Kerkstraat (Google streetview)



Stationsplein Landen (architectura.be)



Ravel L127 (Routeyou)




Stationsstraat (Dirk Lambrechts, Het Nieuwsblad)

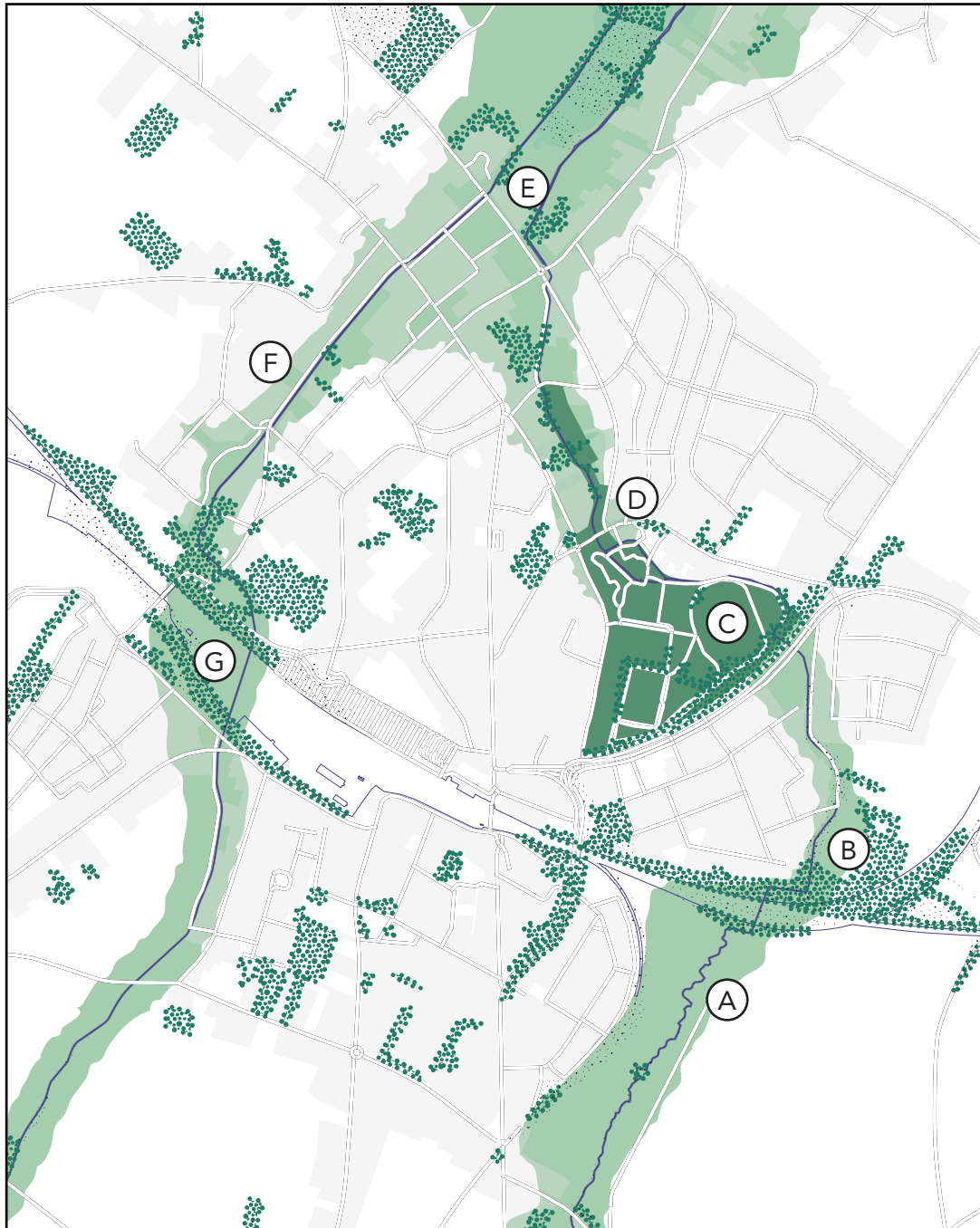
### 3.2 ZEYBVALLEI EN DORMAALBEEKVALLEI UITBOUWEN DOOR DE STAD









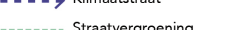
Doorheen Landen lopen twee groenblauwe structuren: de Zeybvallei en de Dormaalbeekvallei. Deze valleien nemen een prominente rol op in de strategie om Landen voor te bereiden op toekomstige klimaatopgaves. Naast de doelstelling om biodiversiteit en groen de stad te verhogen,

moet er ook worden ingezet op het bouwen aan resiliënte watersystemen, waar water vertraagd wordt afgevoerd of geïnfiltreerd wordt. Dat betekent ook dat bouwen in de vallei gepaard gaat met bouwen aan dit ecosysteem. Footprints worden best minimaal gehouden en er kan worden ingezet op onthardingsprojecten.

Landschapopgavekaart

2 x 2.5 km 



- |   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
|  Bushalte        |  Belangrijke groenzones  |  Beeldbepalend gebouw       |  Woonuitbreidingsgebied te ruilen                 |  Winkels en diensten           |
|  Dorpspoort      |  Strategische groenzones |  Stadscentrum               |  Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden |  Onderwijs                     |
|  Fietsverbinding |  Kerkhof                 |  Hoogdynamische stadswijken |  Strategische ontwikkelingszone                   |  Gezondheid en zorg            |
|  Wandelnetwerk   |  Waterlichaam            |  Laagdynamische stadswijken |   |  Ontspanning, sport en cultuur |
|  Trage wegen     |  Watersysteem            |  Linten                     |   |  Mobipunt                      |
|  Doortochtstraat |  Klimaatstraat           |  |   |  Liftpaal                      |
|  Woonstraat      |  Straatvergroening       |  |   |   |

### 1 **Groene lijnen uitbouwen tot veerkrachtige structuren die de stad met het landschap verbinden**

Om Landen voor te bereiden op de klimaatverandering met lange periodes van droogte en extreme piekbuien, is er ruimte voor de vallei nodig. Het verbreden van de oevers van de waterloop of het terug laten meanderen van de waterloop komt niet alleen de biodiversiteit ten goede, maar draagt ook bij aan een klimaatrobuuste vallei. Zo beperken we overstromingsrisico's elders, dragen we bij aan extra waterinfiltratie en helpen we hittestress in de dorpen te verkleinen. Waterbeheerders en de VLM kunnen hierbij partners worden.

### 2 **Uitbouwen van resiliënte watersystemen**

Het belangrijkste aspect binnen deze visie is het watersysteem. Enerzijds moet er stadsbreed worden ingezet op het vergroten van de waterinfiltratiecapaciteit zodat de grondwatertafel kan worden aangevuld (ook belangrijk voor de landbouw) en anderzijds kunnen de valleien zo worden ingericht dat oppervlaktewater vertraagd wordt afgevoerd.

### 3 **De vallei is de uitnodiging om anders te ontwikkelen**

Bouwen aan de vallei betekent ook bouwen aan stedelijke ecosysteemdiensten en een klimaatrobuuste vallei. In de vallei worden footprints minimaal gehouden en wordt er maximaal ingezet op ontharding. Bebouwing in de vallei kan worden ingezet om doorsteken te realiseren door een actief vergunningenbeleid.

#### **Mogelijke projecten**

- A Stadsrandbos van de Dormaalbeekvallei aan de Cubawijk
- B De vallei verbreden door middel van wijktransformaties in wijken Betsveld I en Betsveld II
- C Molenbergpark als doorwaardbaar park uitbouwen waar sportfunctie een belangrijke plek inneemt
- D Ruimte voor water creëren in het bouwblok aan het Roefferdingeplein en de Hertog van Brabantlaan
- E Landschappelijke aansluiting van het Beemdenpark garanderen en trage wegennetwerk uitbouwen
- F Eikkapellaan inrichten als een veerkrachtige groenblauwe lijn waar de fietser op de eerste plaats staat
- G Vallei van de Zeyb niet verdringen bij toekomstige ontwikkelingen aan het station

...



*De Dormaalbeek in Landen (Tripadvisor)*

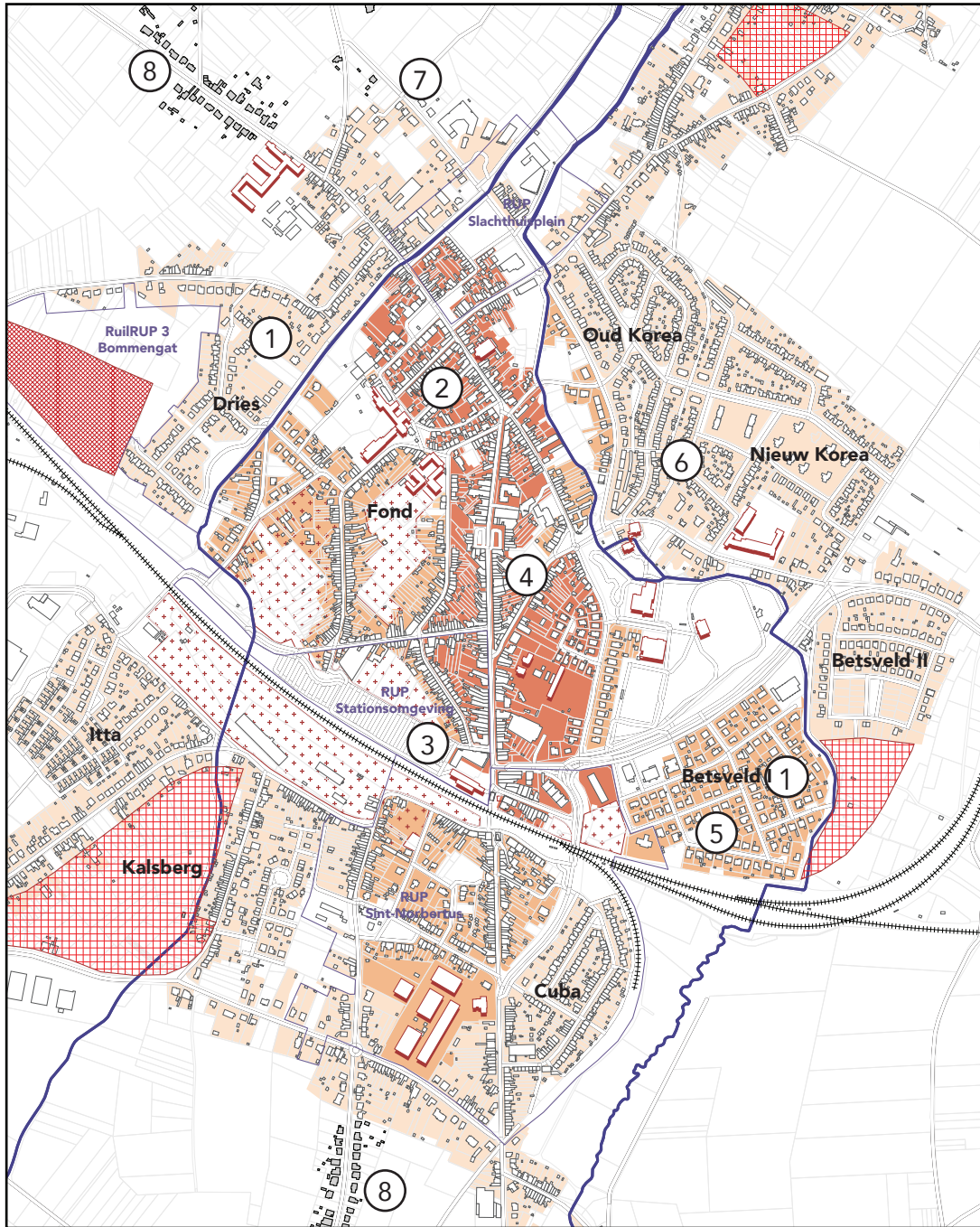
### 3.3 LANDEN ONTWIKKELEN OP STRATEGISCHE LOCATIES

Landen kan zijn verdichtingspotentieel als een hoogdynamische kern ten volle benutten. In dit hoofdstuk gaan we op zoek naar kwalitatieve, alternatieve verdichtingstrategieën, telkens met aandacht voor de context. Doorheen de jaren werd Landen uitgebreid met nieuwe wijken en in de Stationsstraat en het historisch centrum wordt stilaan de limiet van de leefbaarheid bereikt door

een hoge verhardingsgraad en het canyoneffect. In het centrum willen we op zoek gaan naar het verborgen groen en meer ademruimte door anders te ontwikkelen. Tegelijkertijd liggen er aan het station veel kansen om kwalitatief te verdichten, telkens met respect voor de valleidoortochten.

Bouwopgavekaart

2 x 2,5 km



- |                 |                         |                            |  |                               |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|
| Bushalte        | Belangrijke groenzones  | Beeldbepalend gebouw       | Woonuitbreidingsgebied te ruilen                 | Winkels en diensten           |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Stadscentrum               | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden | Onderwijs                     |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Hoogdynamische stadswijken | Strategische ontwikkelingszone                   | Gezondheid en zorg            |
| Wandelnetwerk   | Waterlichaam            | Laagdynamische stadswijken |  | Ontspanning, sport en cultuur |
| Trage wegen     | Watersysteem            | Linten                     |  | Mobipunt                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                            |  | Liftpaal                      |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                            |  |                               |

① **De vallei uitbreiden met ontwikkelingen die kijken naar het water**

Ontwikkelen in de vallei betekent ook het bouwen aan de klimaatrobuuste vallei. In de vallei worden footprints minimaal gehouden en wordt er maximaal ingezet op ontharding. Nieuwe projecten bouwen aan ecosysteemdiensten voor de stad. Zichten van de straat naar de vallei kunnen bekomen worden door ontwikkelen in de diepte toe te laten.

② **Historisch centrum versterken maar niet verdringen**

Landen moet vermijden dat het bebouwingspatroon van de Stationstraat wordt doorgetrokken tot in de Kerkstraat. De typische rijhuizen met gelijkwaardige kroonlijsthoogtes moeten behouden blijven als coherent gevelbeeld.

③ **Ontwikkelingspotentieel aan het station volledig benutten**

Hoogwaardige ontwikkelingen die verdichting organiseren aan het station moeten worden aangemoedigd. Landen heeft het potentieel om een gezicht aan de spoorweg te creëren. Dit moet gebeuren met respect voor de valleidoortochten en de fietsmobiliteitsknoop aan het station.

④ **Gecontroleerde verstedelijking langs de hoofdas Stationsstraat**

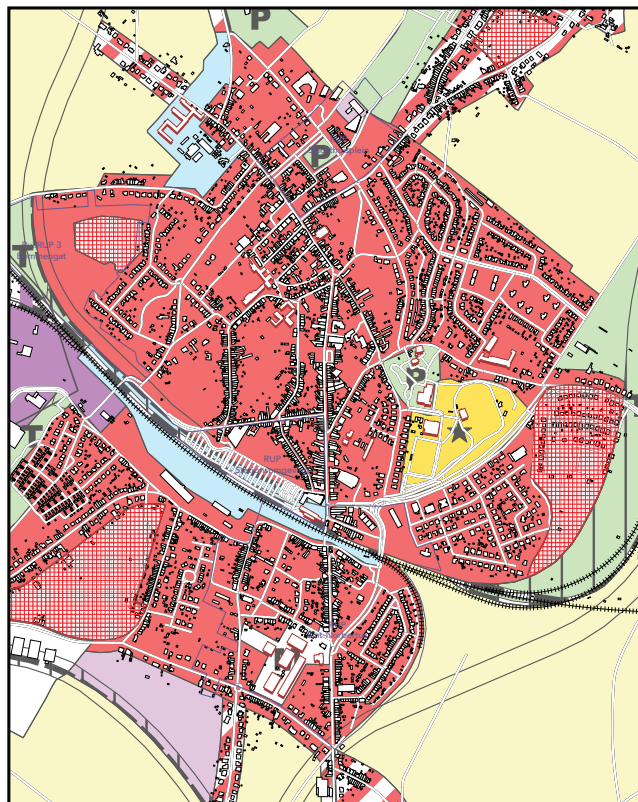
In de hoofdas Stationsstraat - Kerkstraat kunnen we anno 2020 geen gevelbrede ontwikkelingen meer toelaten die het streetcanyon effect versterken. Hoger bouwen kan, maar enkel als het project een meerwaarde genereert (doorsteken, lage verhardingsgraad, collectieve energie,...).

⑤ **Wijkverdichting voor wijken aan het station**

Door stapsgewijs transformeren van kleinere groepen van percelen kan een wijktransformatie gebeuren met beperkte verdichting. Hierbij moet o.a. ingezet worden op nieuwe gebouwen met kleinere footprint, voor meer groen in de wijk en het ontwikkelen van trage doorsteken en het maken van de schaa sprong tussen het wijkweefsel en het stadsweefsel.

⑥ **Aanbod aan kwalitatief wonen bestendigen in wijken aan de rand van de stad (wijktransformatie)**

⑦ **Zonevreemde woningen zonder agrarische functies uitfaseren, met uitzondering van markante hoeses**



Planologische bestemmingen  
(bron: geopunt.be)

⑧ **In de woonlinten buiten de stadskern zetten we in op ontharding**

In de toekomst wordt niet meer ingezet op linten als plek voor wonen wegens hun grote auto-afhankelijkheid en impact op het landschap. Om dit te realiseren, kunnen hier op korte termijn geen nieuwe ontwikkelingen meer worden toegestaan. Er moet actief worden ingezet op ontharding.

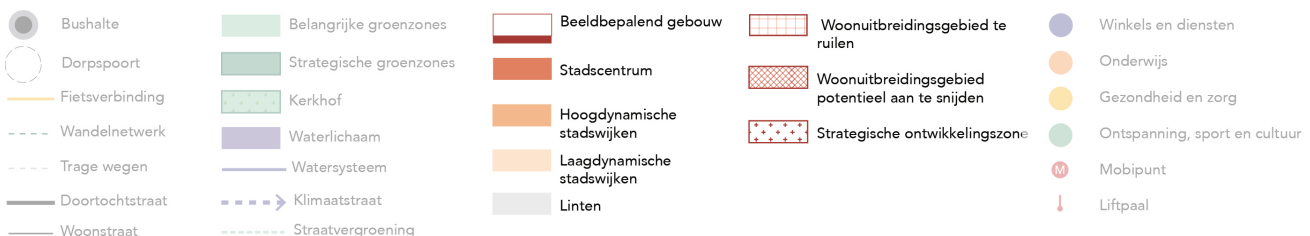
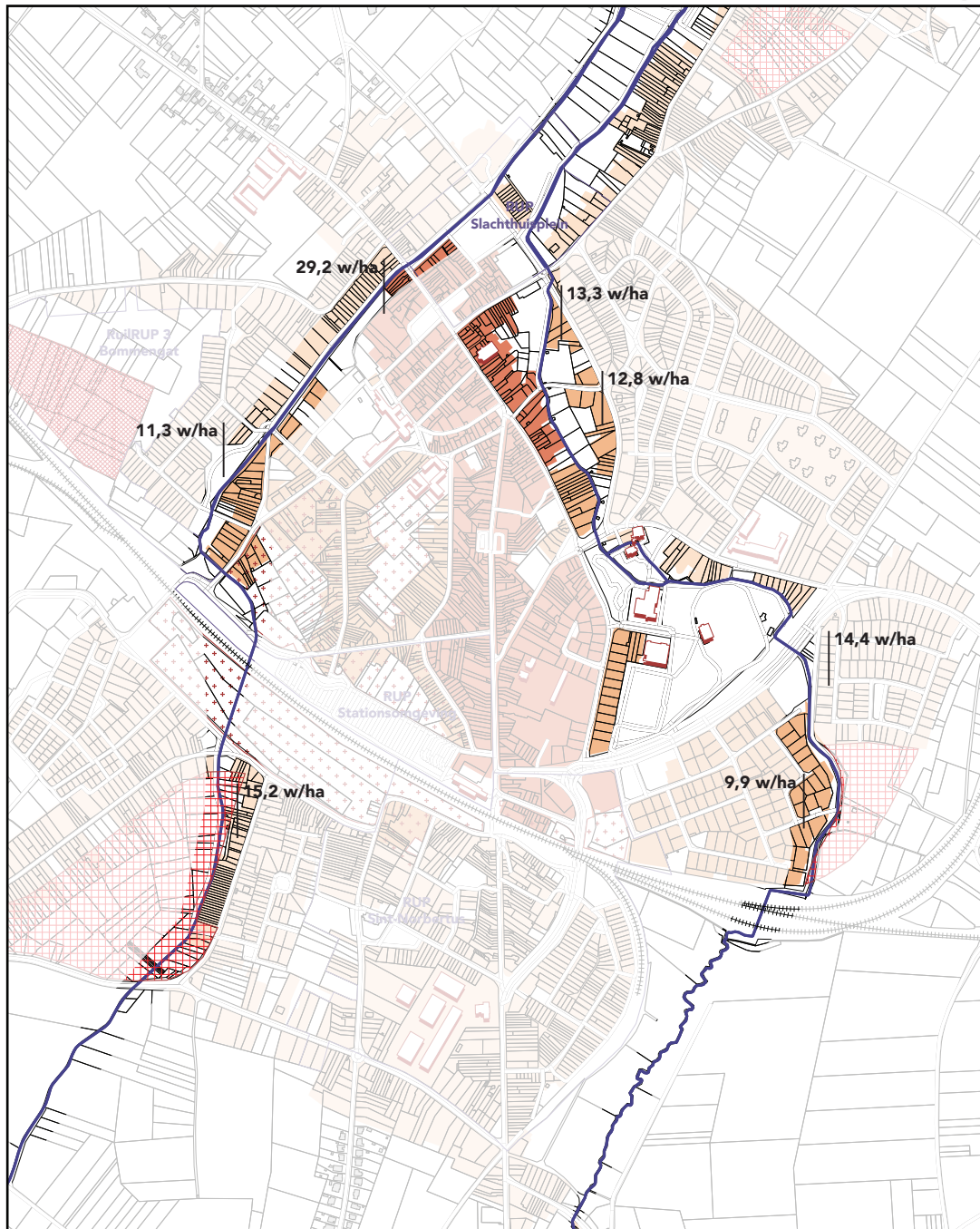
### 3.3.1 BOUWEN IN DE VALLEI

Op de woondichthedenkaart is te zien dat in de valleien vooral lage dichtheden te vinden zijn, vergelijkbaar met de meeste Getedorpen. In de vallei willen we niet prioritair inzetten op verdichting, maar het ontwikkelen in de vallei betekent ook het bouwen aan de klimaatrobuuste vallei. In de vallei worden

footprints minimaal gehouden en wordt er maximaal ingezet op ontharding. Nieuwe projecten bouwen aan ecosysteemdiensten voor de stad. Zichten van de straat naar de vallei kunnen bekomen worden door ontwikkelen in de diepte toe te laten.

Bouwopgavekaart met bestaande dichtheden

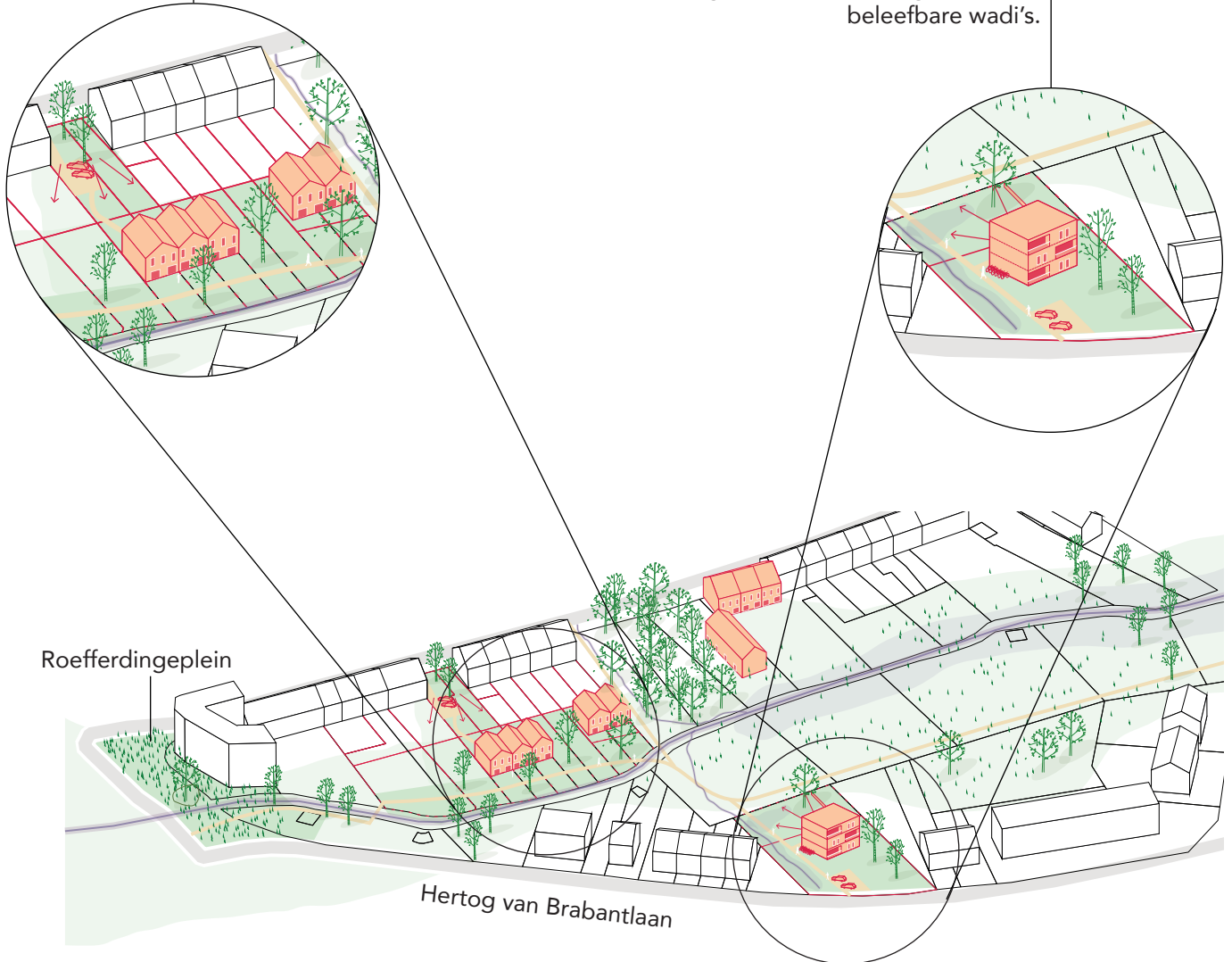
2 x 2,5 km



## Ontwikkelingsstrategie Dormaalbeekvallei aan de Hertog van Brabantlaan

Diepe percelen kunnen een bouwrecht verkrijgen zodat doorzichten aan de straat mogelijk worden.

Aan de Hertog van Brabantlaan kan er gewerkt worden met forsere volumes, maar steeds met doorzichten naar de vallei. Ontwikkelen op de flank van de vallei betekent ook infiltratie en vertraagde waterafvoer organiseren in beleefbare wadi's.



Referentie: RODA, Sint-Genesius-Rode, noa architecten



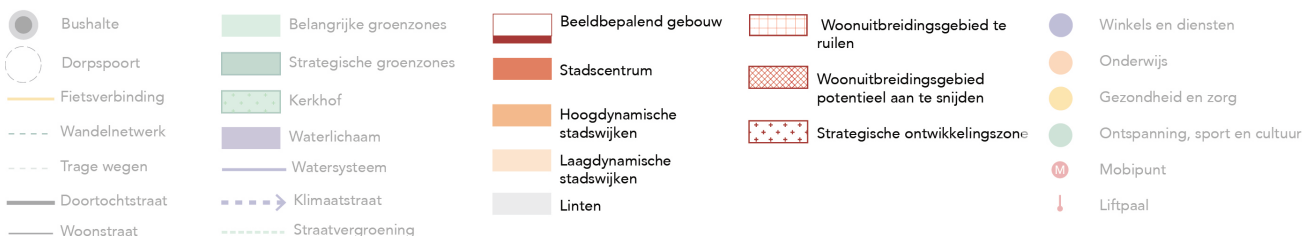
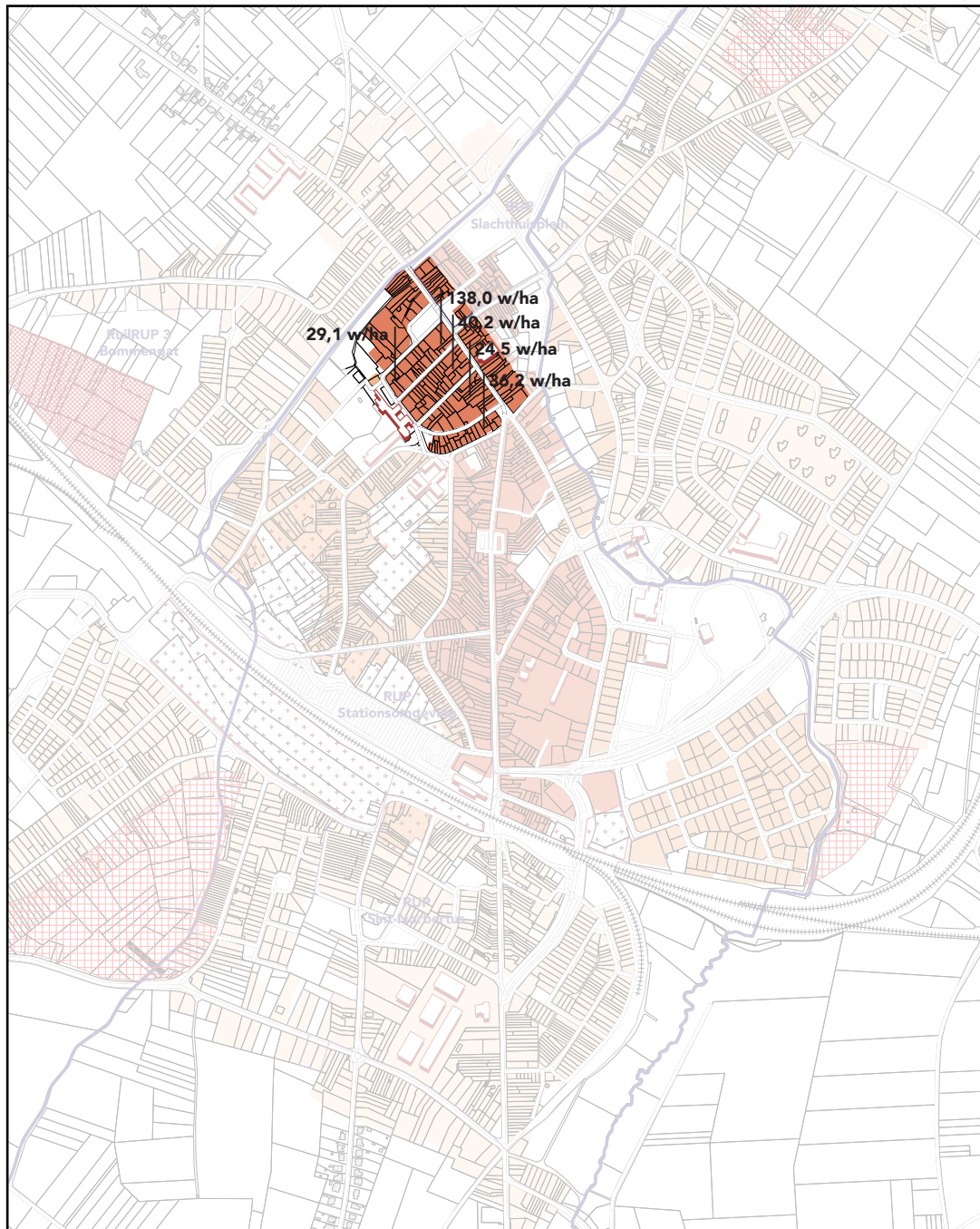
### 3.3.2 BOUWEN IN HISTORISCH CENTRUM

Het historisch centrum van Landen is een geconsolideerd en coherent geheel. Woondichtheden variëren tussen de 30 w/ha en 40 w/ha, hetgeen overeenkomt met stedelijke dichtheden. Landen moet vermijden dat het bebouwingspatroon van de Stationstraat wordt doorgetrokken tot in de Kerkstraat. De typische

rijhuizen met gelijkwaardige kroonlijsthoogtes moeten behouden blijven als coherent gevelbeeld en verdere verharding is ongewenst. De straten in het centrum zijn immers veel smaller dan elders, en verdragen dus niet zomaar een verhoging van de bouwlagen.

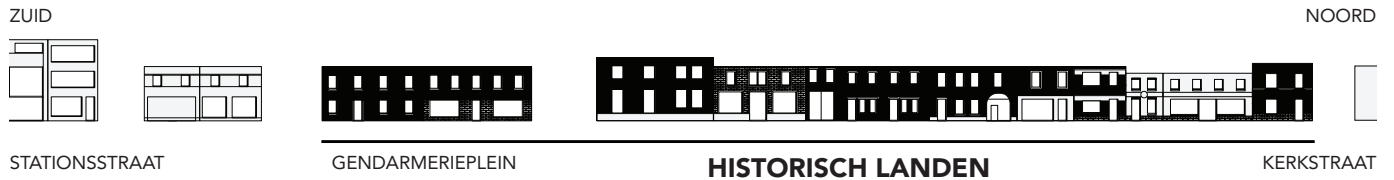
Bouwopgavekaart met bestaande dichtheden

2 x 2,5 km

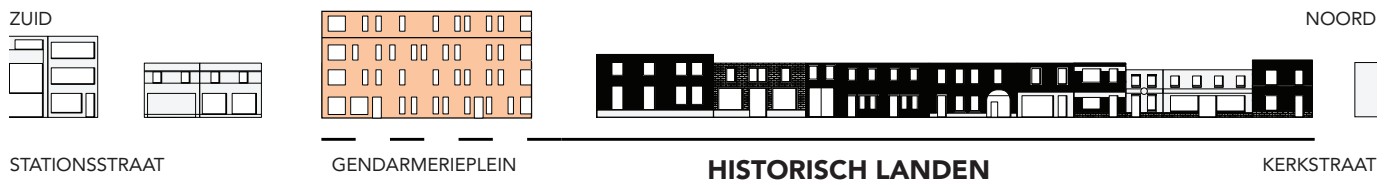




## Gevelbeeld Stationsstraat - Kerkstraat



### MOGELIJK PROJECT



## Kerkstraat: vroeger en nu



## Referentie: sociale woningen, Westkerke, Ampe Trybou Architecten




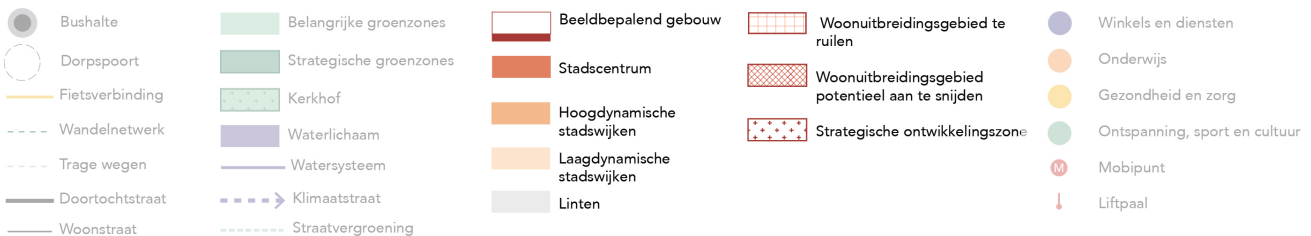
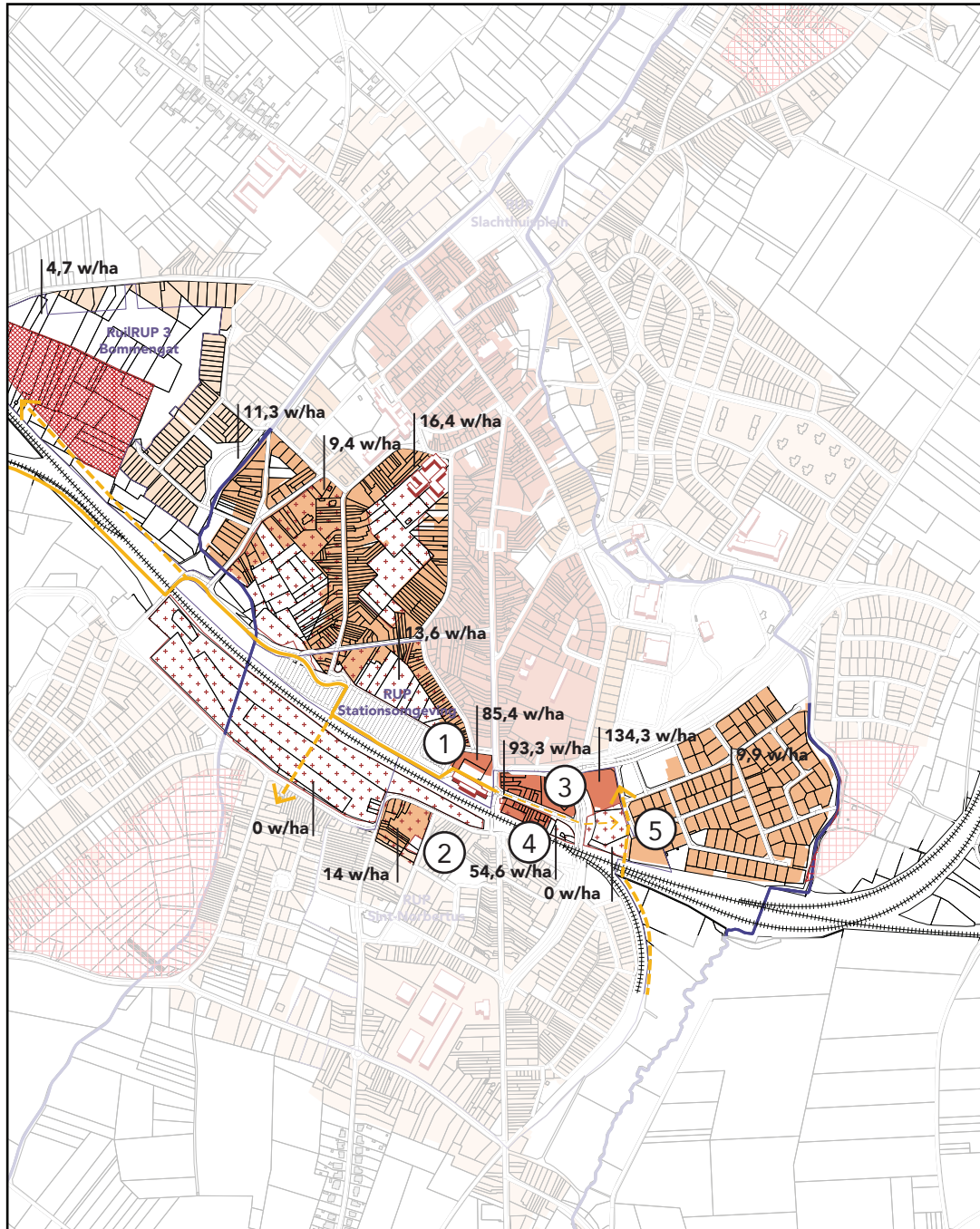
### 3.3.3 BOUWEN AAN HET STATION

Woondichtheden in de omgeving van het station variëren sterk. In de omgeving van de Postlaan en Stationsstraat worden hoge dichtheden teruggevonden, terwijl andere plekken een zeer lage dichtheid hebben of zelfs onbebouwd zijn. Het recent stedenbouwkundig onderzoek leert ons dat er in absolute aantal een gigantisch

potentieel voor woonontwikkeling ligt. Hoogwaardige ontwikkelingen aan het station worden aangemoedigd, want hier wordt de consumentenmarkt met early adaptors van de toekomst geïnstalleerd. Deze verdichting moet wel gepaard gaan met een versterking van de groene ruimte en fietsstructuur voor Landen.

Bouwopgavekaart met bestaande dichtheden

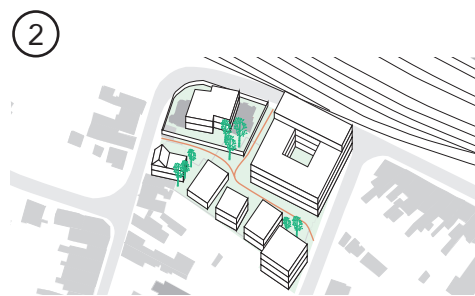
2 x 2,5 km 



## Recent stedenbouwkundig onderzoek en potentiële ontwikkelingen

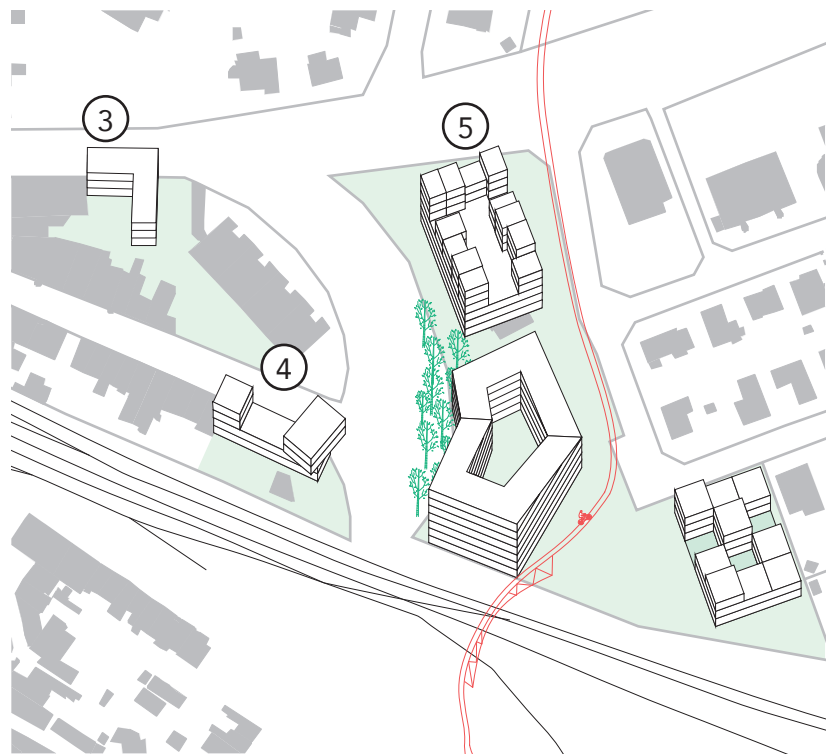


Omgevingsrapport Woonpark Station Landen 2019  
 +-87 woonunits  
**+70 wo/ha**



<b>optie 1</b>		<b>optie 2</b>	
B/T = 0,52	B = 2805 m <sup>2</sup>	B/T = 0,53	B = 2819 m <sup>2</sup>
V/T = 1,30	V = 6962 m <sup>2</sup>	V/T = 1,45	V = 7700 m <sup>2</sup>

De Tank, herziening RUP St. Norbertus  
 ?? woonunits  
**+ - 80-100 wo/ha**



Fabriekstraat / Postlaan / Brugstraat

omgeving Postlaan  
 herziening RUP St. Norbertus  
 +- 300 woonunits (?)  
**+ - 150 wo/ha (?)**

## Referentie: sfeerbeeld August Hermansplein, plusofficearchitects, Nijlen



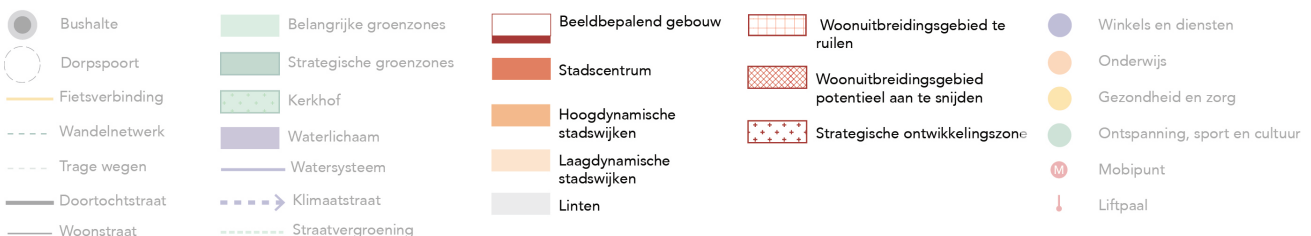
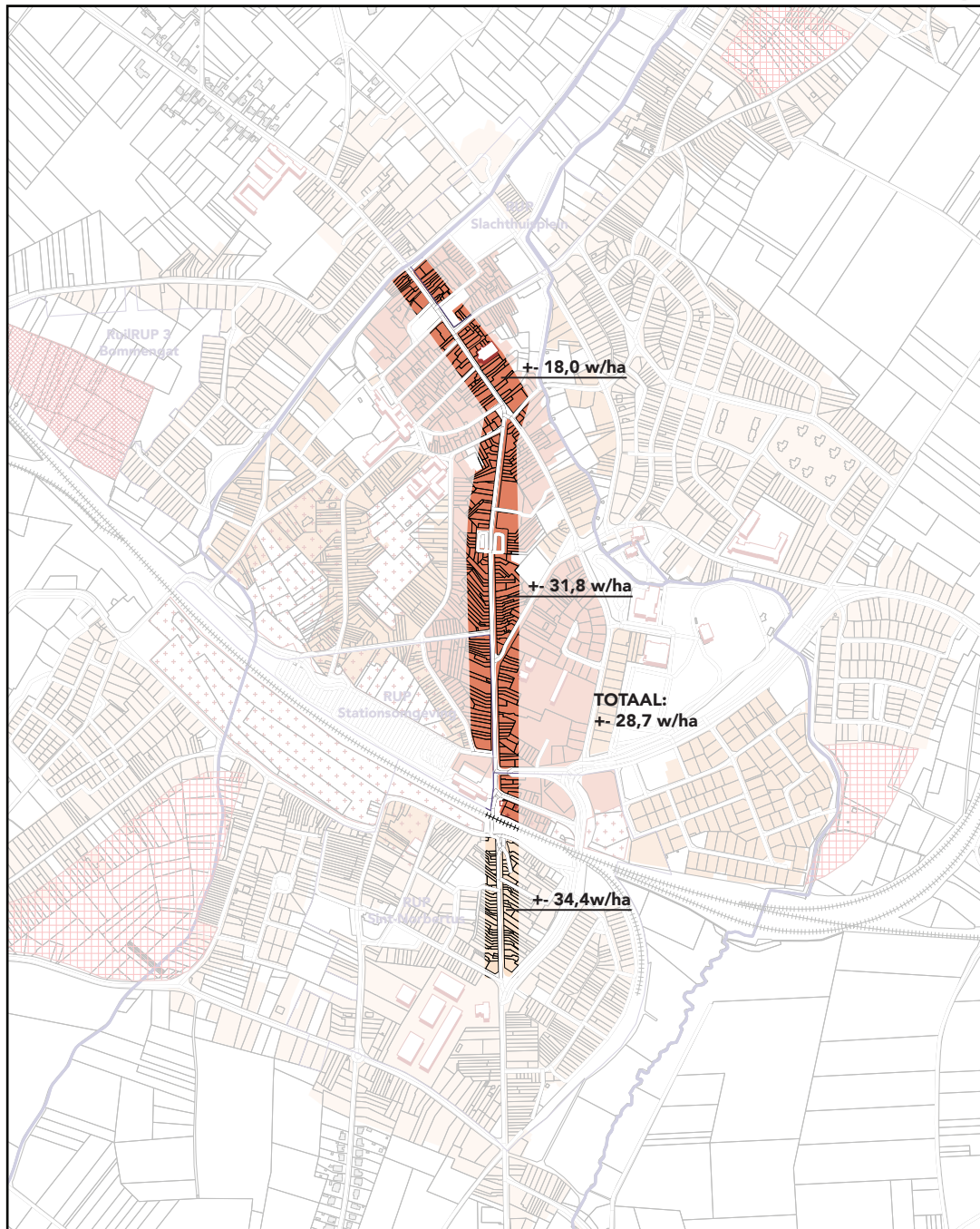
### 3.3.4 BOUWEN AAN DE HOOFDAS

De Stationsstraat en Kerkstraat vormen de hoofdas van Landen. Als we de as opsplitsen in 3 segmenten, zien we dat de Kerkstraat een relatief lage woondichtheid heeft ten opzichten van de Stationsstraat. In de hoofdas Stationsstraat - Kerkstraat kan het vergunningenbeleid anno 2020 geen gevelbrede

ontwikkelingen meer toelaten. Hoger bouwen kan, maar enkel als het project een meerwaarde genereert (doorsteken, lage verhardingsgraad, collectieve energie,...). Het canyoneffect moet worden tegengaan, de hittestress moet binnen de perken gehouden worden en doorzichten naar de groene binnengebieden zijn cruciaal voor de beeldkwaliteit.

Bouwopgavekaart met bestaande dichtheden

2 x 2,5 km

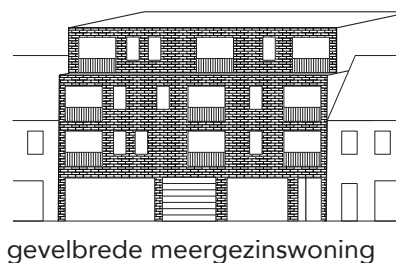
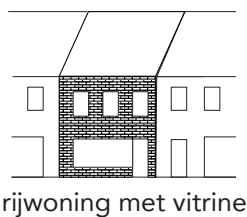


## Verstedelijkingspatroon in de Stationsstraat

bouwhoogte

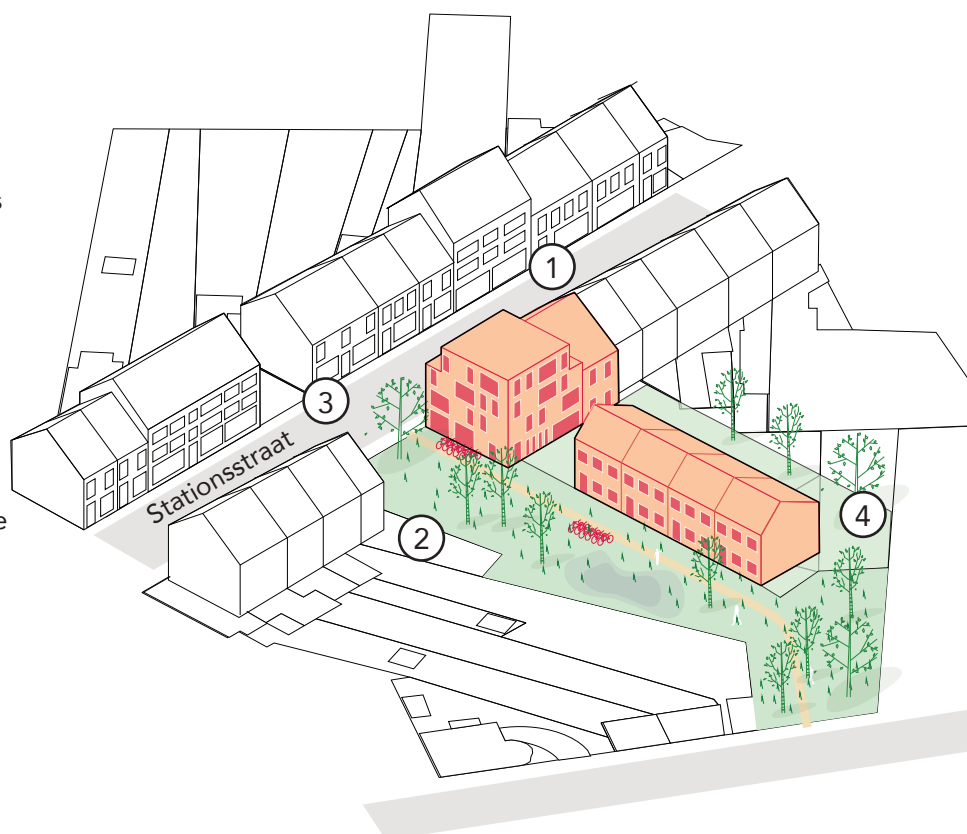


types



## Ontwerpend onderzoek: bouwen aan de hoofdas

- ① Hoger bouwen kan, maar niet gevelbreed. Zo gaan we het canyoneffect tegen. Vuistregels voor hoger bouwen en meer open ruimte aan de straat vrijwaren moeten ontwikkeld worden.
- ② Doorsteken, doorzichten en groen aan straat leveren een gevarieerd straatbeeld op.
- ③ Een hogere verdieping-hoogte op het gelijkvloers maakt wonen kwalitatiever en laat andere functies toe.
- ④ Inbreiden betekent ook bouwen aan resiliënte groene binnengebieden



# STRATEGISCHE WIJKVERDICHTING WIJK BETSVELD

De Dallaswijk, gelegen op de site van de oude suikerfabriek, is een strategische verdichtingslocatie. De wijk is omgeven door het spoor, de Dormaalbeekvallei, grote baanwinkels en de stationsomgeving. De verdichtingsopgave kan de link met deze contexten naar een hoger niveau tillen. Een betere doorwaadbaarheid brengt de wijk dicht bij het station en onthardingsoperaties laten het toe om de vallei en de biologisch waardevolle spoorberm uit te breiden.

- (A) Gepaste schaalsprong maken tussen wijk en stationsomgeving en doorsteek voorzien**  
Tussen de wijk en de stationsomgeving moeten we op zoek gaan naar een middenschaal die de overgang tussen de twee weefsels organiseert. Een slim geïntegreerde doorsteek kan de wijk echt met het station verbinden. Het hoogteverschil wordt opgevangen met publiek toegankelijke trappen en terrassen.
- (B) verdichten, compacter bouwen en groen toelaten in de wijk**  
In de wijk kan er verdichting worden toegelaten als er compact wordt gebouwd. Een mogelijke piste is om overbodige straten om te vormen tot autovrije groene woonerven en zo nieuwe groenstructuren te introduceren in de wijk. Het bouwen in de wijk gaat telkens gepaard met het niet bebouwen van andere kavels.
- (C) Ruimte voor de vallei aan de rand van de wijk**  
De opgave om de Dormaalbeekvallei uit te breiden is ook relevant in het wijkweefsel. Ook hier kan verdichting worden toegestaan mits strategisch gelegen kavels niet worden bebouwd. Alle kavels zijn nu in bezit van verschillende eigenaars. Het opkopen door éénzelfde persoon zou dit mogelijk kunnen maken.





**Referentie: Spoorlijn, Puurs, plusofficearchitects**



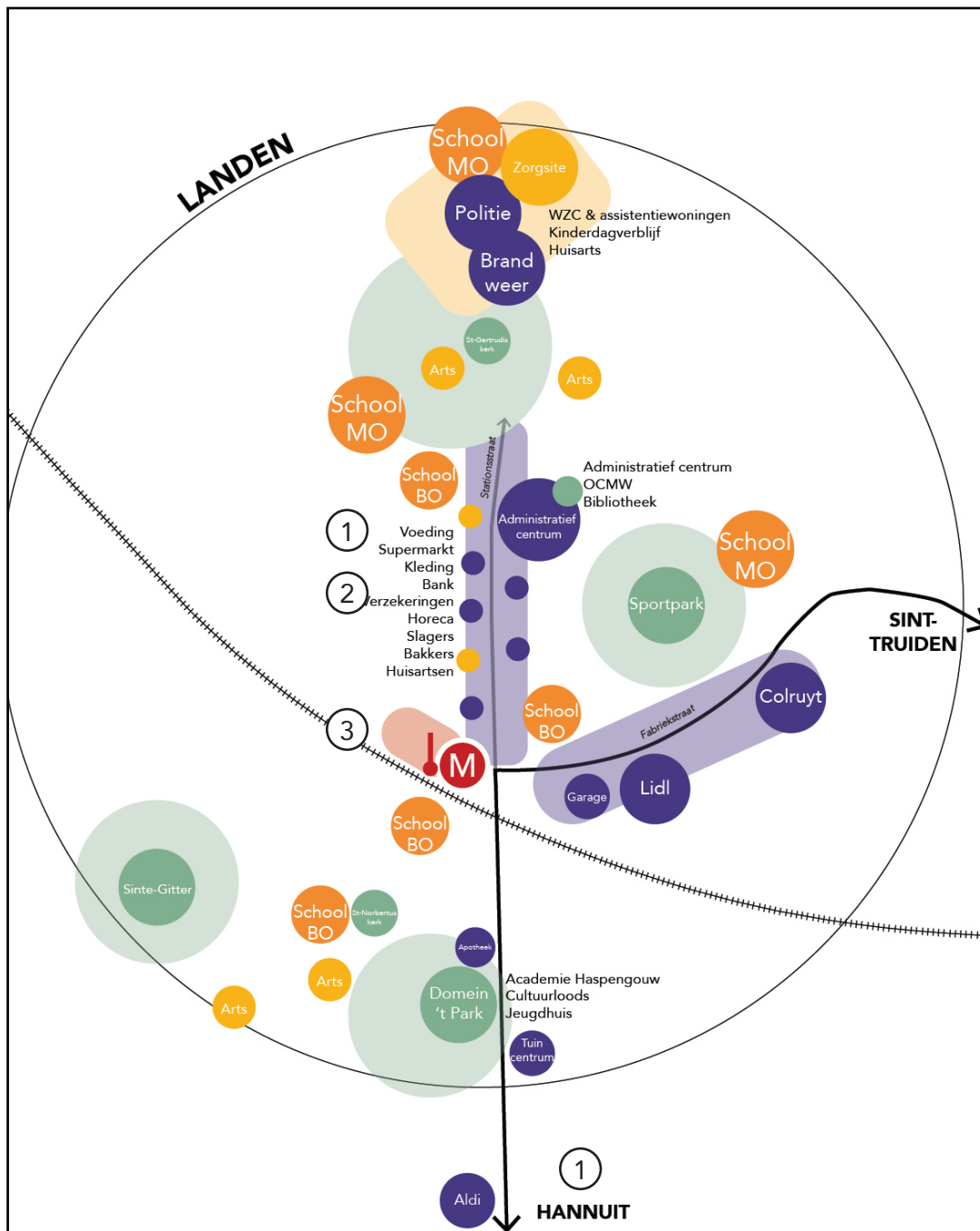
### 3.4 VISIE VOOR HET KERNHANDELGEBIED LANDEN VERNIEUWEN

Landen is een regionale trekker voor zijn dorpen: er is een breed scholenaanbod, een hoogwaardig zorgaanbod, een recreatieve en culturele hub, de meeste stadsdiensten zijn gelegen in het centrum... Maar 2020 zal door de coronacrisis voor Landen een kantelpunt betekenen. Een herleving van de Stationsstraat

als winkelas is geen evidente opgave meer. Het is het moment om de visie over het kernhandelgebied scherp te stellen: welke voorzieningen gaan er nodig zijn als we de groei van Landen in de komende jaren in rekening nemen? Deze vragen liggen nu sneller dan verwacht op tafel.

Voorzieningenkaart

2 x 2.5 km



- |                 |                         |                            |  |                               |
|-----------------|-------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|
| Bushalte        | Belangrijke groenzones  | Beeldbepalend gebouw       | Woonuitbreidingsgebied te ruilen                 | Winkels en diensten           |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Stadscentrum               | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden | Gezondheid en zorg            |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Hoogdynamische stadswijken | Strategische ontwikkelingszone                   | Ontspanning, sport en cultuur |
| Wandelnetswerk  | Waterlichaam            | Laagdynamische stadswijken |  | Mobipunt                      |
| Trage wegen     | Watersysteem            | Linten                     |  | Liftpaal                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                            |  |                               |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                            |  |                               |



① **Een kernhandelbeleid voeren dat zijn eigen concurrentie niet organiseert**

Door schaarste en intensiteit te creëren in de kern van Landen en elders op ongewenste locaties buiten de kern een streng handelsvergunningenbeleid te voeren, kan de Stationsstraat als kernhandelgebied in stand blijven.

② **De handelshorizon verbreden**

Komt de winkelstraat van weleer terug? Nu de lockdown de handel nog meer onder druk zette, wordt het duidelijk dat we ook moeten nadenken over de toekomst van de klassieke winkelstraat. De ketenificatie van de Landense middenstand kan niet zomaar uitgerold worden. Een kernhandelgebied op maat van Landen biedt ook ruimte aan verweven woonwerklocaties of productieateliers gekoppeld aan een kleine boetiek. In Landen mogen de maakplekken niet verdronken worden door onpersoonlijke ketens, daarvoor is er immers genoeg ruimte in de grootstad.

③ **Nieuwe stationsontwikkelingen zijn woonontwikkelingen, geen uitbreiding van het handelsapparaat**

Het kernhandelsgebied kan niet verder worden uitgebreid door woonontwikkelingen aan het station. Dat vergt architecturale ontwerpaandacht: plinten moeten zo ontworpen worden dat ook een woonfunctie er kwalitatief kan zijn. Het vergroten van het verhuurbaar handelsoppervlak is in tijden van crisis en een kleinere vraag geen goed idee.



*Stationsplein Landen (architectura.be)*



*Stationsstraat (Dirk Lambrechts, Het Nieuwsblad)*

