

**VLAAMS-
BRABANT**

LEEFBARE DORPEN GETESTREEK

beleidskader voor kernontwikkeling
van dorpen





**VLAAMS-
BRABANT**

'Leefbare Dorpen Getestreek' is een opdracht uitgeschreven door de Provincie Vlaams-Brabant en de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter, Tienen en Zoutleeuw. Het is onderdeel van het Strategisch Project Getestreek.

LEEFBARE DORPEN GETESTREEK
PRODUCTIEF LANDSCHAP ALS RUIMTELIJKE DRAGER VAN EEN STERKE PLATTELANDSREGIO

Opdrachtgever Provincie Vlaams-Brabant + Gemeenten Geetbets, Linter, Landen,
Zoutleeuw, Hoegaarden en Tienen

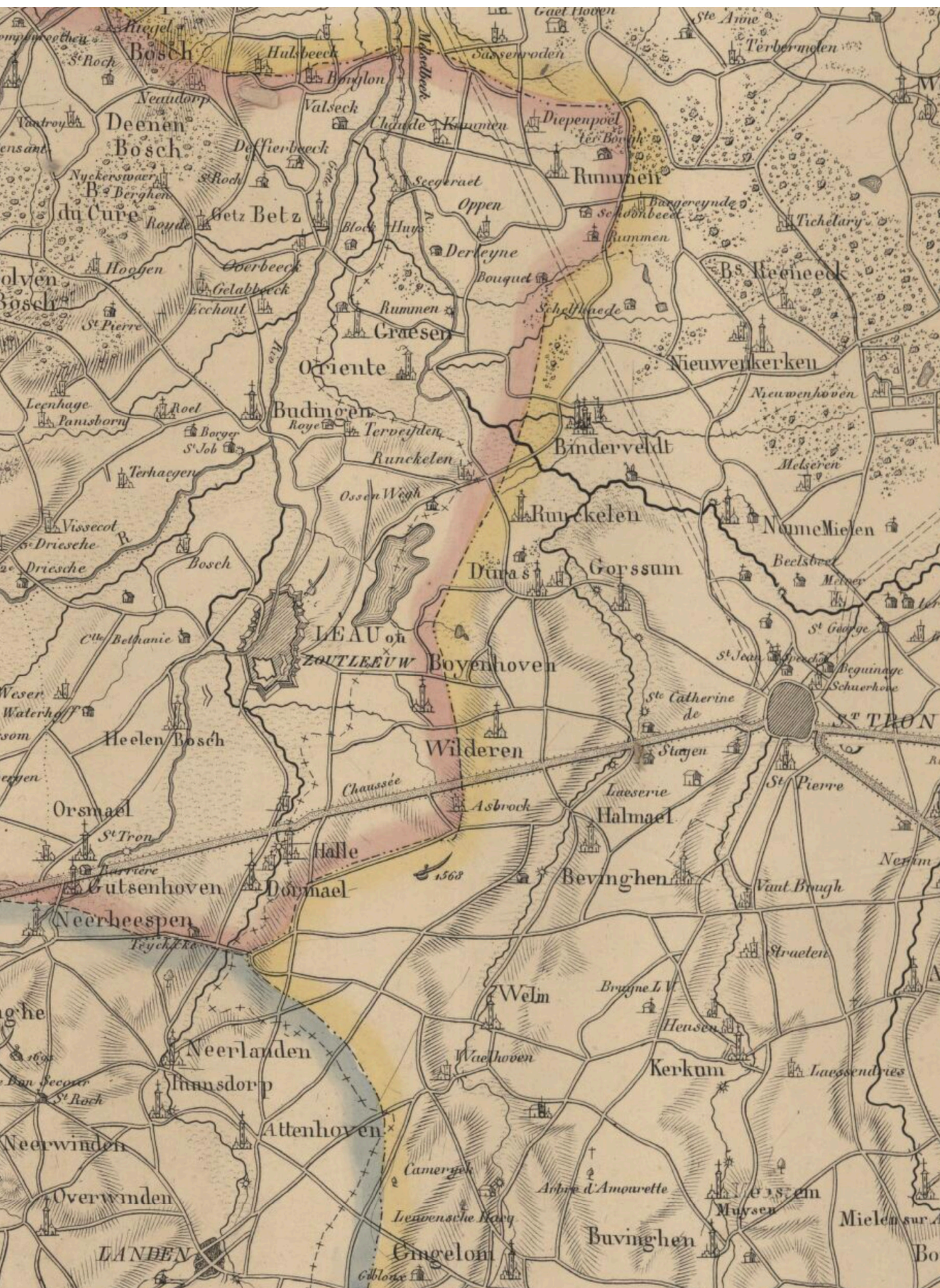
Opdrachtnemer Plusofficearchitects
Handelskaai 48
1000 Brussel (BE)

i.s.m ProFlow, ANYWAYS en DenS

INHOUD

DEEL 0 - INLEIDING	04
DEEL 1 - LEEFBARE DORPEN GETESTREEK	14
1.0. Inleiding	16
1.1. Leefbare Dorpen in het Beleidsplan Ruimte	18
1.2. Proces	20
1.3. Leefbare Dorpen en het Strategisch Project	24
DEEL 2 - GEDEELDE UITDAGINGEN VOOR DE GETEDORPEN EN -STEDEN	26
A. Een integrale fietscultuur, ook in de dorpen	30
B. Een hecht netwerk van dorpen en voorzieningen	40
C. Leesbare dorpsstructuren	46
D. Klimaatrobuuste dorpen	52
E. Een onvergetelijke beleving van bijzondere dorpen en historische plekken	58
F. De productieve streek van morgen als voedingsbodem voor de dorpen	64
DEEL 3 - BELEIDSKADER VOOR ONTWIKKELING	70
DEEL 4 - CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN	86

De Getestreek is een productief landschap met een historisch gegroeide dorpenstructuur die een belangrijke cultuurhistorische rol had in het bewerken van dat landschap



Deze historische wederkerige relatie tussen dorp en landschap is zichtbaar in de vele erfgoedobjecten zoals kloosters, kapellen en hoeves, en in de historische dorpsgezichten en -structuren die soms nog een relatie hebben tot dat landschap.

De 20e eeuwse, uitgespreide verstedelijking tastte deze historische dorpenstructuur echter aan en heeft nadelige gevolgen voor de open ruimte, de bereikbaarheid, het voorzieningenaanbod en de dorpsidentiteit.

Trage weg op de grens tussen wonen en landbouw



DORPEN ZIJN ONLOSMAKELIJK VERBONDEN MET HET LANDSCHAP. DE GETEVALLEI OMRINGT DE DORPEN MET PRODUCTIELANDSCHAP EN NATTE NATUURGEBIEDEN.

In dit landschap groeiden de historische dorpen als compacte kernen, met een sterke afhankelijkheid van de productie die in het omringende landschap plaats vindt. De open ruimte rond de dorpen wordt sinds de eerste vestigingen gekenmerkt door een productief landschap met akkers, velden en graslanden.

We merken vandaag dat er echter quasi enkel gewoond wordt in de dorpen, en dat het productieve landschapsverhaal volledig losstaat van dat woonverhaal.

Centrum Zoutleeuw



DE GETE ALS WATERSYSTEEM IS STEEDS AANWEZIG, SOMS ZICHTBAAR, SOMS NIET. HET IS HET STRUCTURERENDE ELEMENT VOOR DE DORPEN EN STEDEN.

Naast de productieve akkers en velden, zijn de kernen verbonden door de vallei van de Grote en Kleine Gete. Dat waterlandschap bevindt zich vandaag soms vlak achter de bebouwde ruimte of verscholen onder de straat. Een groot deel van de historische dorpen ontstonden net op de grens waar de natte vallei overgaat in de iets drogere en dus bebouwbare flanken van de vallei. Andere kernen zijn letterlijk in de vallei ontstaan en uitgegroeid, zoals Zoutleeuw en Hoegaarden. De Getevallei bepaalde de groei en structuur van de dorpen, maar met de aanleg van nieuwe wegen en het volgen van een autologica, opschaling van de landbouw en verdichting van het dorp raakte die relatie met de vallei en haar landschap steeds meer zoek.

Hoeve Melkwezer



HOEVES ZIJN TEGELIJK EEN RELICT VAN HET PRODUCTIEVE LANDSCHAP ÉN EEN KANS ALS SCHAKEL TUSSEN DORP EN LANDSCHAP.

De Getestreek is gekenmerkt door een groot arsenaal aan beeldbepalende (vierkants)hoeves, in het dorpshart bij de kerk, als schakel tussen landschap en het dorp, en als solitaire eenheid te midden van het landschap. De hoeves zijn relict en identiteitsdragers van de streek.

Hoe kunnen we deze karakteristieke elementen van de Getestreek behouden en invullen, wanneer financiële randvoorwaarden vaak een grote uitdaging vormen? Wat gaat er gebeuren met dit arsenaal aan hoeves? Hoe kunnen we erover waken dat het waardevolle karakter en de erfgoedwaarde niet verloren gaat? Is er nood aan een ontwikkelingskader?

Dorpsstraat Halle-Booienhoven



HET DORPSHART BEPAALT DE DORPSIDENTITEIT EN BEVAT VAAK BEELDBEPALENDE GEBOUWEN EN/OF ZICHTEN.

Het merendeel van de dorpen in de vallei zijn vandaag waardevol door hun nog landelijk karakter met charmant dorps hart. De dorpsstraat met zicht op de kerk, samen met enkele beeldbepalende gebouwen in het dorp, getuigen van het dorps verleden, het ontstaan en bepalen in grote mate de identiteit van de kernen. Deze pittoreske dorps harten worden vandaag echter bedreigd door een verdichtingsdruk met de introductie van meergezinswoningen die het dorps karakter aantasten.

De regio ligt vandaag in de luwte tussen de stedelijke polen van Leuven, Sint-Truiden en Hasselt. In dit productief landschap heeft wonen dan ook een prominente rol gekregen: de dorpsbewoner is sinds lang verbonden met de stedelijke polen.

Deze woonfunctie legt niet alleen een druk op het landschap, maar ook op de dorpen zelf, die niet bedacht werden om deze randverstedelijkingsdynamieken op te vangen.





Er wordt dan ook duchtig gebouwd in de regio, naast strategische gemeentelijke projecten wordt er door ontwikkelaars en particulieren veel gebouwd en verbouwd, vaak zonder overkoepelende visie....



DE LOKALE WINKELS WORDEN VERVANGEN DOOR SUPERMARKTEN DIE RUIMTELIJK EN MOBILITEITSGEWIJS EEN DRUK LEGGEN OP DE PUBLIEKE RUIMTE.

Zo zien we de introductie van grootschalige programma's in de dorpskernen, zoals appartementisering, grote baanwinkels en supermarkten, parkeerinfrastructuren, (boven) gemeentelijke voorzieningen, etc. waarbij het vaak moeilijk blijkt om de dorpskwaliteit te waarborgen. De vraag naar kwantiteit en de waarde van kwaliteit lijken elkaar vandaag vaak niet te vinden of te versterken.



OOK VANDAAG WORDT ER NOG STEEDS OPEN RUIMTE INGENOMEN DOOR WOONPROJECTEN, OP STRATEGISCHE PLEKKEN IN HET (WATER)LANDSCHAP.

Ook zien we nog heel wat open ruimte die aangesneden wordt voor verkavelingswonen. Veel lege kavels bevinden zich namelijk in woongebied op het gewestplan en kunnen dus wetmatig bebouwd worden. Tegelijk ontstaan in vele dorpen kleinschalige overstromingen door het bouwen zonder rekeningen te houden met de vallei. Evenzeer is het ecologisch waardevol systeem erg opgeknapt door de vele linten en bebouwing in potentiële open ruimte corridors.

De centrale vraag van 'Leefbare Dorpen Getestreek' is dan ook om te onderzoeken hoe de strategische ontwikkelingen van overheden en de diffuse ontwikkelingen van particulieren kunnen samenkomen in een visie met respect voor de historische dorpen en het omliggende landschap.

Een visie die het transitiepotentieel van dit verstedelijkt dorpenlandschap blootlegt.



HET FIETS- EN WANDELNETWERK, EN DE TRAGE WEGEN KUNNEN DE MOBILITEITSTRANSITIE VAN DE GETESTREEK IN GANG ZETTEN

Vandaag verplaatst de dorpeling zich vooral met de wagen. Door beperkt openbaar vervoersaanbod en uitgestrekte dorpskernen, is bereikbaarheid een grote uitdaging voor de Getestreek. Vooral de verbindingen tussen de dorpen vragen om een andere aanpak. In het landschap tussen de dorpen vinden we echter reeds grotere netwerken voor fietsers en voetgangers. Hier ligt de sleutel tot de mobiliteitstransitie van de Getestreek .



WE MOETEN OP ZOEK NAAR EEN RICHTINGGEVEND KADER VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING MET RESPECT VOOR HET DORPSKARAKTER.

De historische compacte productieve kernen groeiden door de 20ste eeuwse verstedelijkingen steeds meer naar elkaar toe langs steenwegen en landbouwwegen die steeds meer bebouwd werden. De open ruimte raakte hierdoor versnipperd, en de historische dorpenstructuur raakte meer zoek. Er is nood aan een kader om toekomstige ontwikkelingen en uitdagingen te sturen, om de dorpsstructuren te bewaren en te versterken.

NAAR EEN HECHT NETWERK VAN DORPEN

Van slaapdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken

NAAR EEN KLIMAATROBUUST WATERLANDSCHAP

Waterkwaliteit van bron tot monding: integraal waterbeleid, natuurbouw en klimaatadaptatie

NAAR DE PRODU

Een veerkrachtig
rijke, koolstofrijke

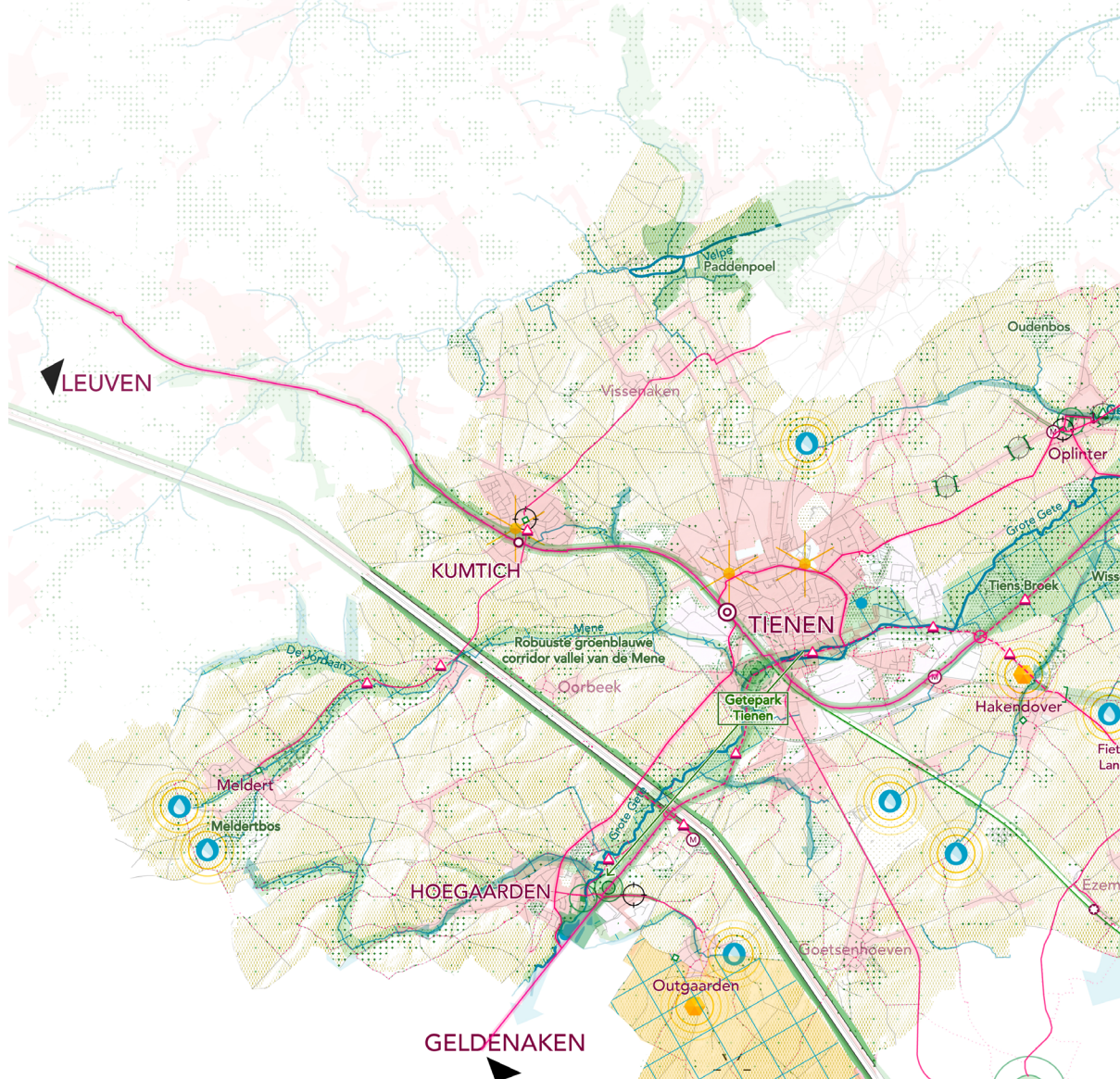
-  Inzetten op het delen van voorzieningen
-  Treinhalttes inrichten / beter bereikbaar maken
-  Mobipunten inrichten als multimodale polen
-  Liftpalen als opstapplek naar volgend dorp

Complementair beleid voor steden en dorpen

- STEDELIJKE KERN
- HOOGDYNAMISCHE KERN
- LOKALE VERVOERSKERN
- REGIONALE WOONKERN
- Landelijke dorpskern

- De vallei als breed groenblauwnetwerk met ruimte voor water, natuur en landbouw
- Visiegebieden voor natuurontwikkeling
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeld tot robuuste landschapsstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kans voor hermeandering / structuurherstel
- Project waterbuffering
- Pilootproject Ferrarislint
- (Her)aanleg als klimaatstraat / groen plein
- Vervoerinfrastructuur als groen lint

- 
- Klimaatadaptatie
Pilootgebied
Koolstof(laan)
Netwerkpunt



Daarom ontwikkelde de provincie in samenwerking met de zes gemeenten het "Strategisch Project Getestreek", dat de relevantie van het gebied in een toekomstperspectief plaatst, met aandacht voor haar plaats binnen economische, ecologische en sociale transitie.

Hierbinnen staat "Leefbare Dorpen Getestreek" voor een ambitieus project om een toekomstvisie uit te bouwen voor de verdere ontwikkeling van de historisch gegroeide dorpenstructuur, en hoe we die terug kunnen verbinden met uitdagingen voor de open ruimte structuur en de vallei van de Gete.

CTIEVE STREEK VAN MORGEN

productief landschap — met levens-
bodem en korte ketenafzet

me landbouw

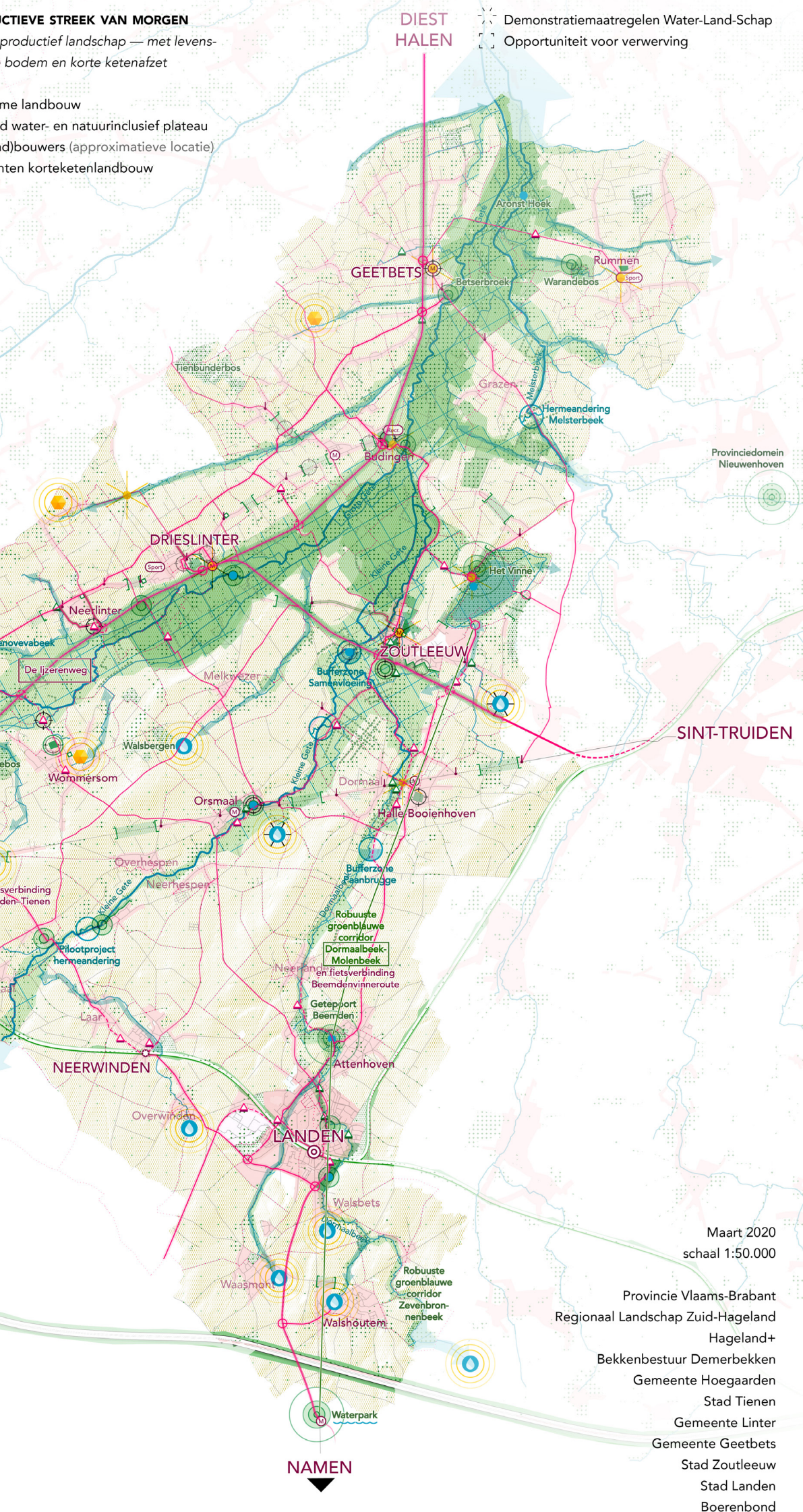
d water- en natuurinclusief plateau

(d)bouwers (approximatieve locatie)

nten korteketenlandbouw

DIEST
HALEN

- Demonstratiemaatregelen Water-Land-Schap
- Opportuniteit voor verwerving



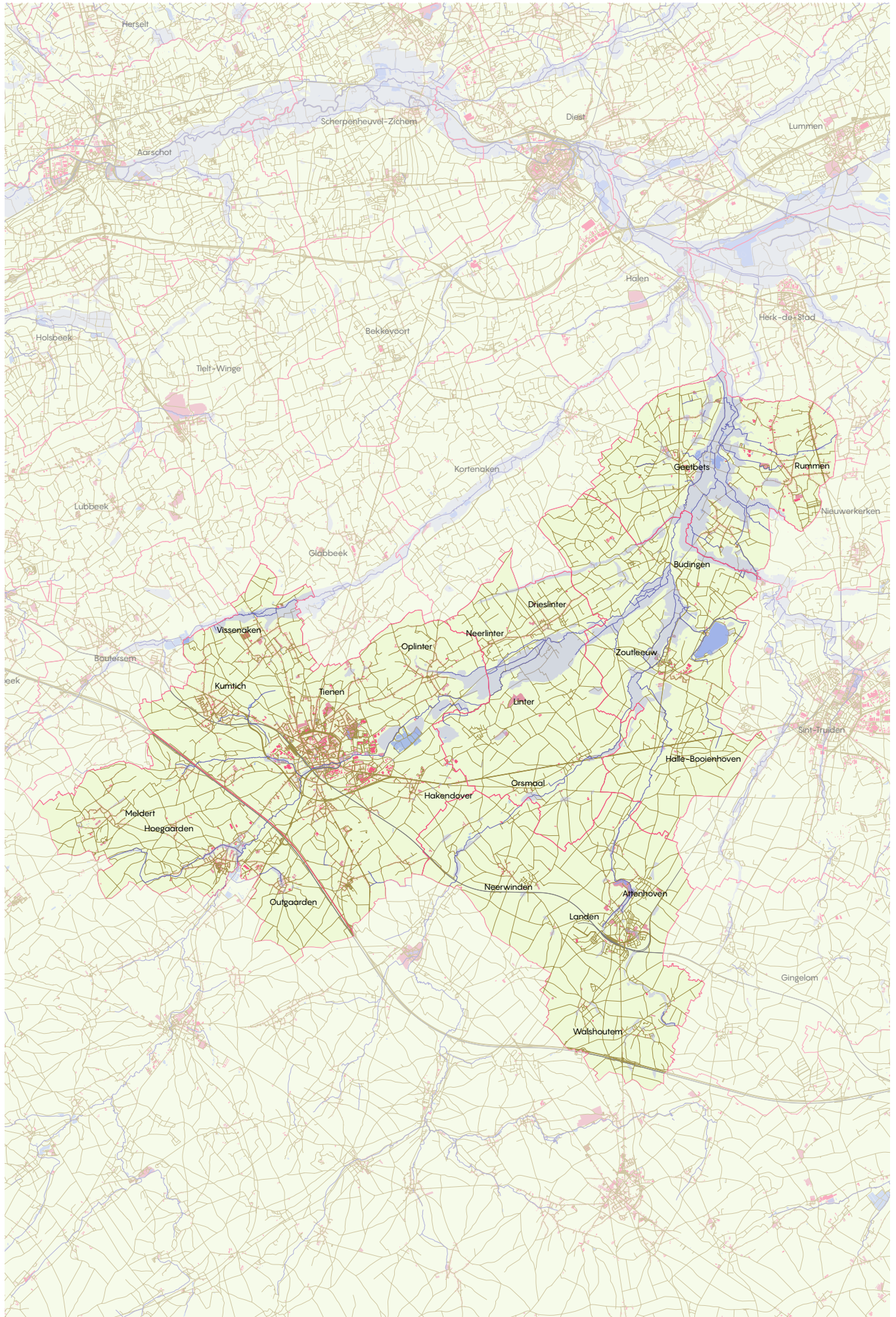
SINT-TRUIDEN

Maart 2020

schaal 1:50.000

- Provincie Vlaams-Brabant
- Regionaal Landschap Zuid-Hageland
- Hageland+
- Bekkenbestuur Demerbekken
- Gemeente Hoegaarden
- Stad Tienen
- Gemeente Linter
- Gemeente Geetbets
- Stad Zoutleeuw
- Stad Landen
- Boerenbond

NAMEN



1

Leefbare dorpen in het Beleidsplan Ruimte: context en proces

Waar past het traject van Leefbare Dorpen binnen de opmaak van de nieuwe Beleidsplannen voor Vlaanderen en de Provincie Vlaams-Brabant? Hoe werken we aan het uitbouwen van een sterke en leefbare Getestreek? En hoe hebben we naar dit eindproduct toegewerkt?



1.0. INLEIDING

De Getestreek wordt gekenmerkt door een historisch gegroeide dorpenstructuur in een agrarisch open ruimte gebied en wordt verbonden door de groene vallei van de Grote en Kleine Gete. De dorpen en steden aan en rond de Gete staan voor een aantal uitdagingen. De 20ste eeuwse uitgespreide verstedelijking tastte de historische dorpenstructuur aan en heeft nadelige gevolgen voor de open ruimte, de bereikbaarheid, het voorzieningenaanbod en de dorpsidentiteit. Die tendens van verkavelingen en verdere aansnijding van de open ruimte gaat helaas nog steeds voort.

Sinds de laatste provinciale ruimtelijke structuurplannen van 2004, zijn de ruimtelijke uitdagingen grondig veranderd. We denken vandaag anders over wonen, werken, klimaat, open ruimte, recreatie en mobiliteit en worden steeds voor nieuwe uitdagingen gesteld. Daarom startte de provincie in 2014 met de opmaak van een nieuw beleidsplan, om de klijtlijnen uit te zetten voor een ruimtelijke visie op lange termijn. Het beleidsplan zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. Om het nieuwe beleidsplan echter een gefundeerde rol te laten spelen voor de hele provincie, is er nood aan de invulling van de visie en beleidskaders op concrete regio's en contexten.

Daarom ontwikkelde de provincie in samenwerking met zes gemeenten (Hoegaarden, Tienen, Landen, Zoutleeuw, Linter en Geetbets) het strategisch project "Getestreek - productief landschap als ruimtelijke drager voor een sterke plattelandsgroei", waarbij drie jaar lang intens wordt ingezet op de versterking van de regio in vier thema's: leefbare dorpen, open ruimte, recreatie en toerisme, historisch erfgoed. Bij de aanvang van 2021 werd het strategisch project verlengd. Er wordt ingezet op allerlei thematieken zoals water, mobiliteit, ecologie, enz.

Het project "Leefbare dorpen Getestreek" staat voor de ambitie om de historisch gegroeide dorpenstructuur, de sterk agrarische open ruimte structuur, de vallei van de Gete en de 20e eeuwse uitgespreide verstedelijking een kader aan te bieden voor de uitdagingen van de 21ste eeuw. Vragen over groei, ontharding, bereikbaarheid, voorzieningenaanbod en kernversterking komen aan bod. Het is een zoektocht om een strategische visie op te stellen die de relevantie van het gebied in een toekomstperspectief plaatst, met aandacht voor haar plaats binnen een economische, ecologische en sociale transitie. Het gaat niet alleen over beeldkwaliteiten binnen dit verhaal. Hoe kunnen we bijvoorbeeld het platteland niet alleen esthetisch verbinden met de dorpen, maar ook inzetten op economische en ecologische verbindingen?

Waar wordt het voedsel van morgen gekweekt en verwerkt en hoe wordt dit verbonden met toerisme en wonen? Wat is de plaats van elk dorp binnen het regionale en lokale netwerk en welke identiteit en voorzieningenniveau hoort daarbij?

Er lopen al heel wat participatieve trajecten rond plattelandsontwikkeling en visievorming over de lokale ruimtelijke ordening. Deze studie werd dan ook ingekanteld in het sterke merk dat de Getestreek en het strategisch project uitbouwen.

Het merendeel van de onderzochte kernen zijn landelijk en klein tot zeer klein te noemen. Deze kernen zijn historisch verankerd rond de Getevallei, maar zeer kwetsbaar. Er bieden zich grote uitdagingen aan op vlak van bereikbaarheid, klimaat, ontwikkeling en dorpsidentiteit. Dit terwijl de historische landbouwnederzettingen niet meer zijn wat ze geweest zijn. Er is nog steeds interesse om te verhuizen naar het Vlaamse idyllische buitengebied waar gronden betaalbaar zijn en rust nog te vinden is, maar het beeld van een autonoom werkend dorp verbonden met het landschap bestaat vaak niet meer. De maatschappelijke kost voor dit soort verspreid wonen in lage densiteit is niet meer te financieren. Bovendien willen vele gemeenten hun financiering opkrikken door nieuwe inwoners aan te trekken. De lokale ambities rond groei zijn niet altijd afgestemd op de grotere maatschappelijke noden.

Groei voor woonkernen aan zich vormt hierin niet het enige probleem maar zeker ook het generieke karakter van de huidige bouwprojecten die de kernversterking vormgeven.

Zonder sturing op waar die groei wel en niet kan plaatsvinden krijgen we een verderzetting van ongewenste verstedelijkingsstructuren, vaak een verdunde bijkomende bebouwing (ipv verdichting) die op te veel plaatsen niet genoeg concentratie teweeg brengt.

Centraal in dit dossier staat dus de vraag hoe we dorpen in de Getestreek leefbaar kunnen houden in het licht van de grote opgaven van vandaag: de bouwshift, ontharding, de mobiliteitstransitie, verappartementisering, klimaattransitie... Enkele manieren waarop je dit kan doen worden in deze studie onderzocht.

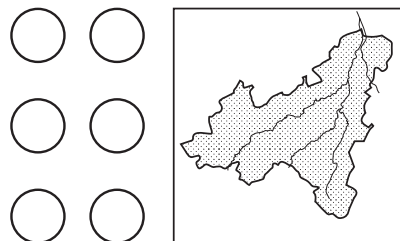
BELEIDSCONTEXT



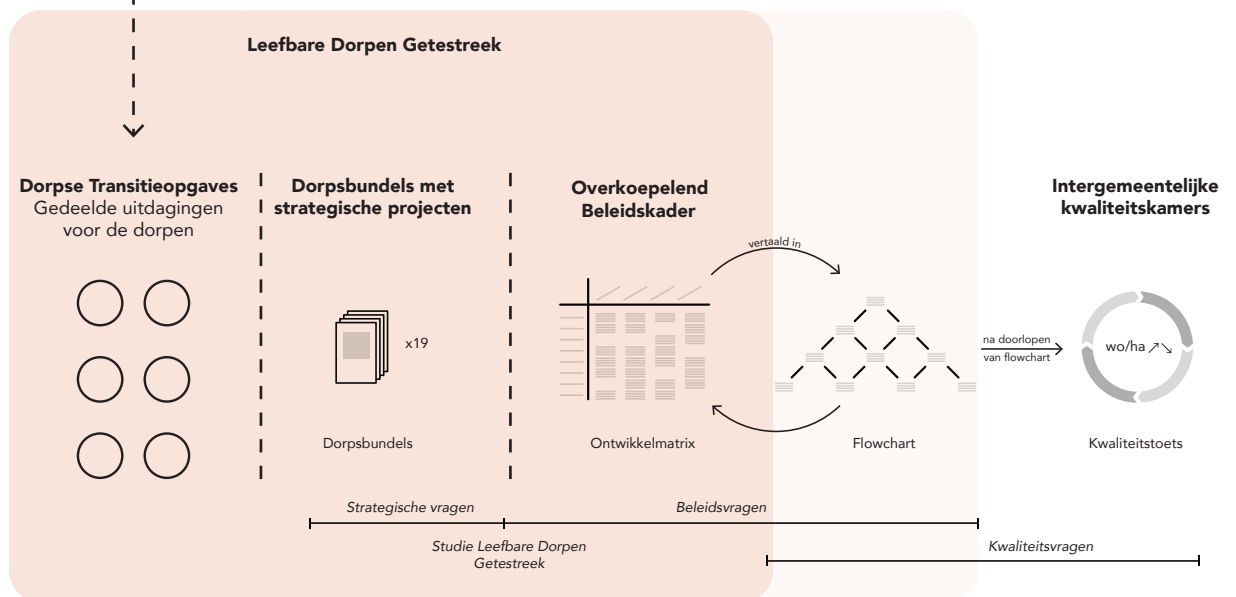
STRATEGISCH PROJECT

**Strategisch Project
Getestreek**

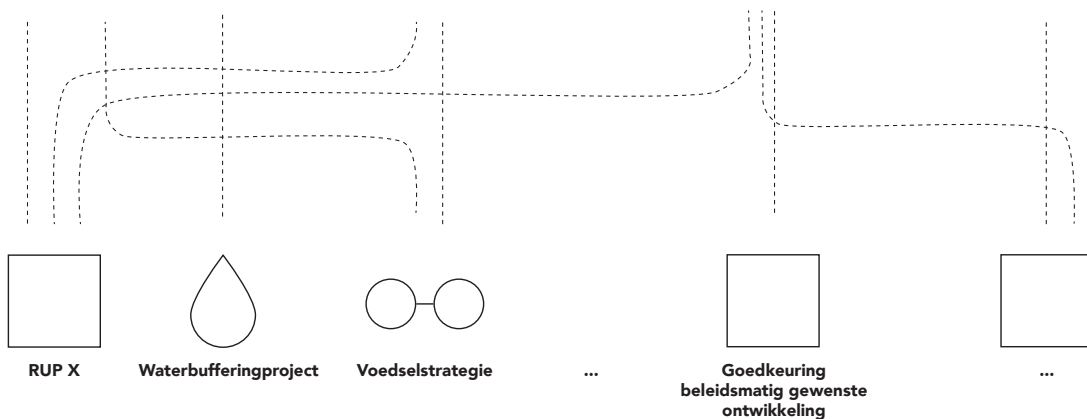
Ontwikkelen van een visie voor de
Getevallei met zes transitieopgaven



LEEFBARE DORPEN



TOEKOMST



1.1. BELEIDSPLAN RUIMTE EN “LEEFBARE DORPEN GETESTREEK”

De Vlaamse Regering heeft met de goedkeuring van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen de beleidslijnen uitgezet voor de vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijk beleid voor Vlaanderen. In 2016 formuleerde het Witboek BRV de grote maatschappelijke uitdagingen voor Vlaanderen: globalisering, demografie, mobiliteit, klimaat, energie, technologische innovatie, voedselproductie en biodiversiteit, en de nieuwe eisen die ze stellen aan ruimte. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd.

Daarnaast werkt ook de Provincie Vlaams-Brabant sinds 2014 aan een nieuwe ruimtelijke visie, als vervolg op de ruimtelijke structuurplannen van 2004. Hiermee trekt de provincie als motor aan de kar: ze wachten niet tot de Vlaamse overheid klaar is met haar eigen Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maar geeft vanuit eigen kennis, expertise en ervaring input aan het Vlaams ruimtelijk beleid. Nieuwe uitdagingen vragen om een andere aanpak en visie dan tien jaar geleden. Het Beleidsplan ruimte formuleert zo drie sporen voor vernieuwing van het ruimtelijk beleid:

Spoor 1: ruimtelijke ontwikkelingen sturen binnen een performant mobiliteitsnetwerk

Spoor 2: het uitwerken van een ruimtelijk-economische agenda voor de provincie

Spoor 3: de ruimtelijke vertaling van het provinciaal klimaatplan

Een belangrijk onderdeel daarvan focust op het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen o.b.v. de belangrijke vervoerscorridors. Relatieve groei per kern wordt toegekend o.b.v. de ligging van de kern in het mobiliteitsnetwerk. Zo ontstaat een kernen-hiërarchie, waarbij een verdichtingsopgave wordt gekoppeld aan dorpen en steden. Deze verdichtingsslag wordt vertaald in een aantal eenvoudige regels per kern (10% relatieve groei in hoogdynamische kernen en 5% in landelijke woonkernen), die eerder generiek te noemen zijn.

Wanneer we kijken naar elke dorpskern afzonderlijk, ondervinden we echter context-specifieke structuren en identiteiten, die een meer genuanceerde aanpak van het beleidskader vragen. In het project Leefbare Dorpen Getestreek willen we daarom samen met de Provincie Vlaams-Brabant inzetten op de doorvertaling van de strategische visie en beleidskaders van het beleidsplan, naar een beleidskader op maat per kern. Hiervoor wordt het Strategisch Project naar voor geschoven. Aan de

hand van drie verschillende lopende trajecten, wordt ingezet op het leefbaar maken en houden van de Getestreek:

Het overkoepelende traject, “Strategisch Project Getestreek”, formuleert zes transitie-opgaven voor een toekomstklare Getestreek en focust op strategieën voor de hele vallei. Deze opgaven zijn breder dan die voor de dorpen, maar ze zijn wel sterk verbonden.

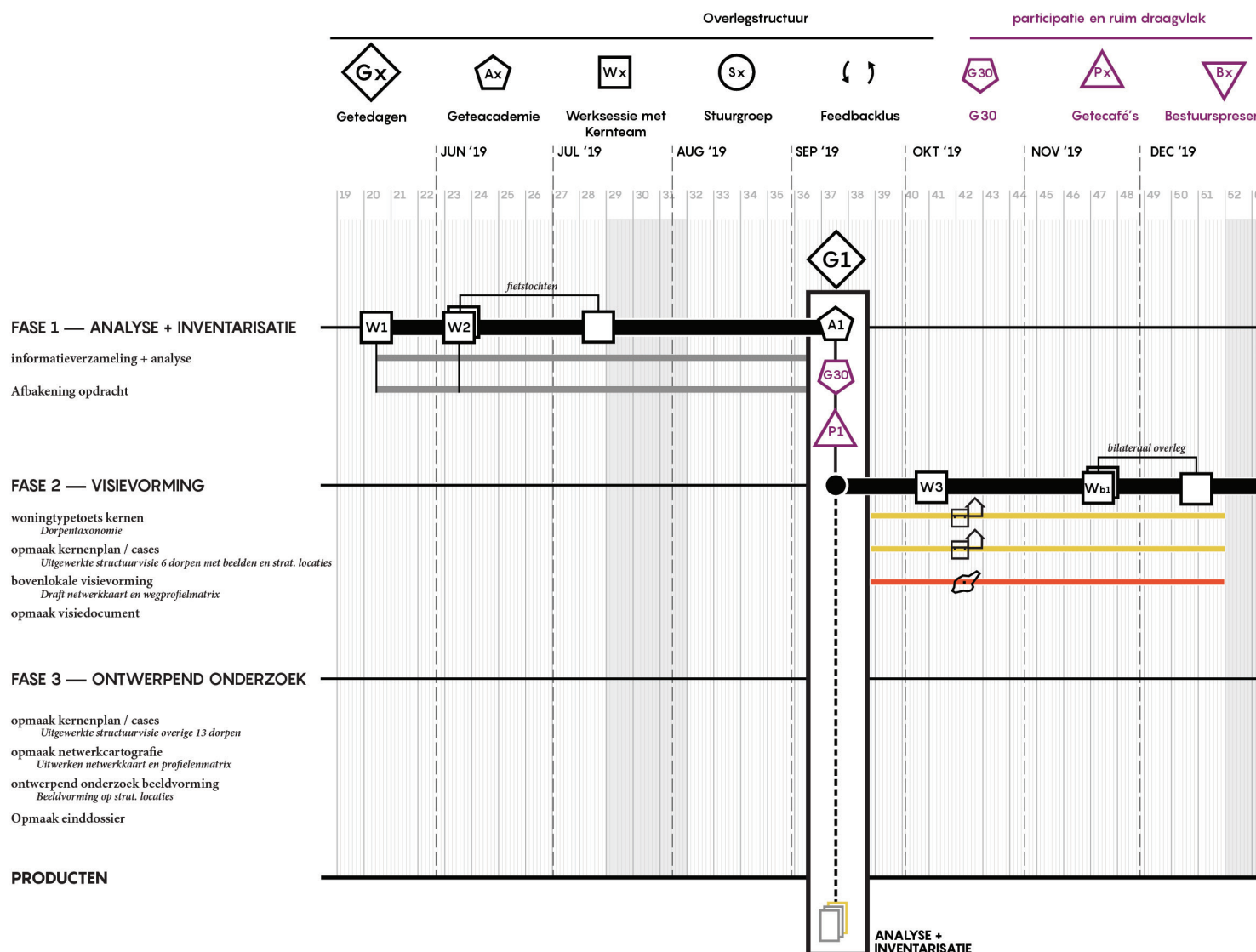
Daarnaast schuift “Leefbare Dorpen Getestreek” een overkoepelend beleidskader voor de ontwikkeling van 19 kernen in de streek naar voor met thematische en gedeelde opgaven door de dorpen en steden, alsook een beleidsmatrix voor verdichting. Bovendien worden kernspecifieke opgaven en ontwerpend onderzoek op testcases ontwikkeld in een dorpsbundel voor elk van de 19 kernen, dat als blauwdruk voor het gemeentelijke ruimtelijk beleid kan dienen.

Het derde traject “Intergemeentelijke Kwaliteitskamer Getestreek” werkt aan een toetsingskader voor vergunningsaanvragen en focust op architectuurkwaliteit en het uitbouwen van een consistente filosofie voor het vergunningenbeleid en werkbare tool voor het evalueren van bouwvoorwaarden voor de gemeentebesturen. Daar wordt de link gelegd tussen de kwaliteit van architecturale en stedenbouwkundige keuzes in nieuwbouwprojecten enerzijds en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en bijhorende densiteit anderzijds.

De drie trajecten worden iteratief ontwikkeld, waarbij inzichten uit het ene traject het andere traject kunnen inspireren en beïnvloeden. Samen bieden ze handvaten om de bestaande ontwikkelingsdynamieken en het transitiepotentieel van de regio met elkaar te verbinden. Straks volgen hieruit verschillende vervolgpogingen, die ontstaan uit kruisbestuivingen tussen de drie trajecten.

1.2. PROCES

Fietstochten in de 6 gemeenten, juni-juli 2019



In juni en juli 2019 ging het traject van 'Leefbare Dorpen' van start met een begeleide fietstocht in de zes gemeenten, waar we samen met de betrokken stedenbouwkundigen van de gemeente elk dorp bezochten. Op basis van de fietstochten werden de eerste opgaven voor de dorpen afgebakend, waaruit een opgavekaart voor elke kern werd ontwikkeld.

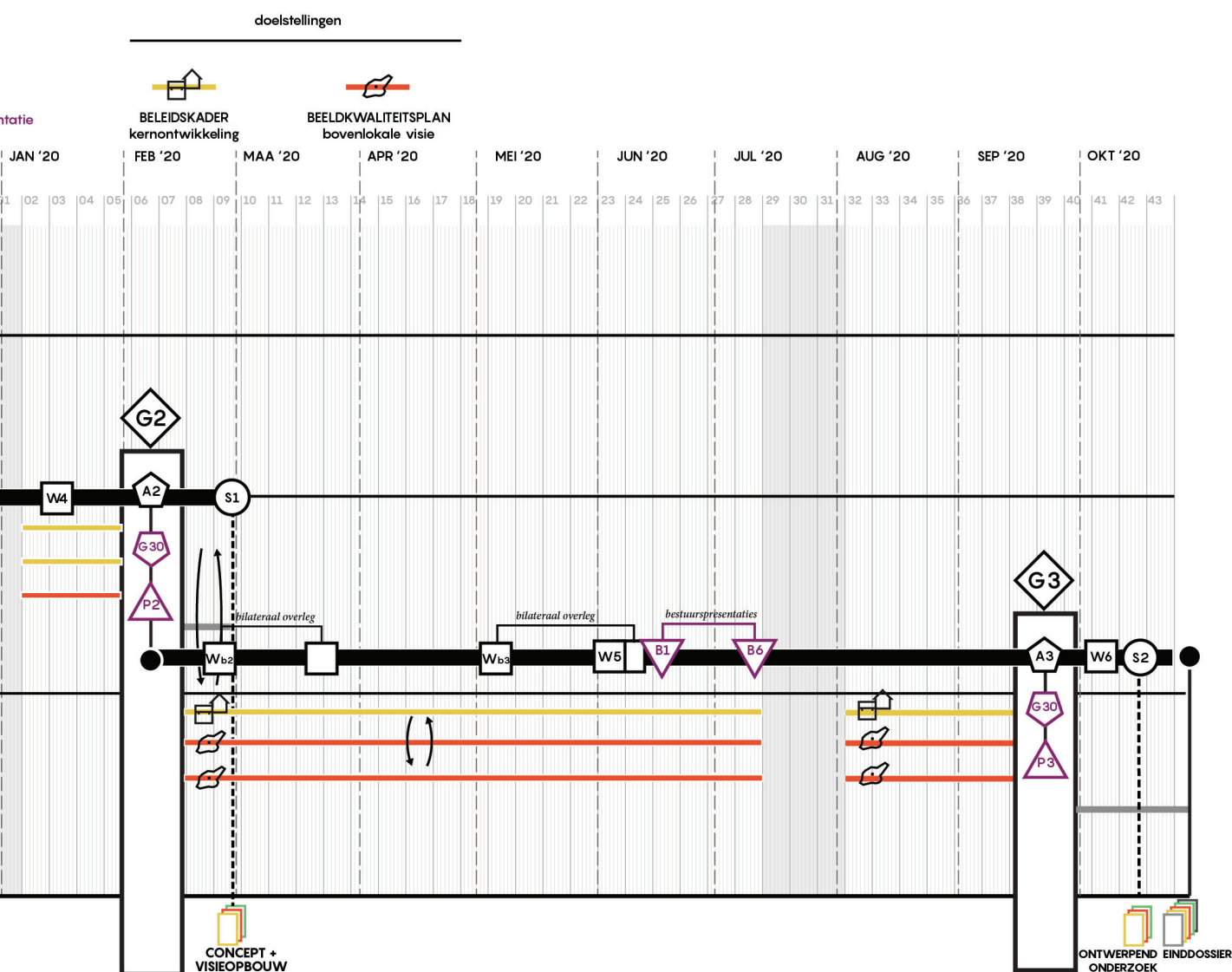
Gelijklopend startten we met het aanzetten van thematische kaarten op 30x30 km voor de hele vallei, waarbij enkele belangrijke hypothesen voor de vallei werden ontwikkeld, die later als voedingsbodem werden gebruikt voor de transitie-opgaven van het Strategisch Project.

Na het verder ontwikkelen en uitwerken van de opgavenkaarten voor de kernen, werden ook de eerste bilaterale overleggen georganiseerd met de stedenbouwkundige diensten. Hierbij werden de verschillende opgaven meer in detail doorgesproken, alsook een eerste aanwijzing van enkele strategische

locaties en snelle ontwerpend onderzoeksvorstellen om de opgaven te illustreren. Gelijktijdig werd ook in aparte werksessies meer in detail ingegaan op een aantal grote mobiliteitsvragen. Er werd gewerkt met de routeplanner van ANYWAYS om verschillende scenario's en projecten te testen en te communiceren.

Tussen de verschillende reeksen van bilaterale overleggen met de gemeenten apart, werden ook werksessies gehouden om overkoepelende thema's te bespreken, ervaringen te delen en de besturen op dezelfde lijn te krijgen, samen ideeën te smeden en werkgroepen op te zetten.

Na twee reeksen bilaterale overleggen, werd een draft van elk van de dorpenbundels toegelicht voor het college en/of gemeenteraad, om toe te werken naar het goedkeuren van de bundels als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.



Getedagen

Het hele proces wordt het meest vorm gegeven door drie expliciete kantelmomenten: De Getedagen. Het zijn intense leermomenten waarbij we concreet ingaan op de dossiers en hun stand van zaken en misschien ook opbreken in afzonderlijke groepen om over concrete dorpen of thema's te werken. Een Getedag heeft volgende onderdelen:

De Gete-academie heeft als doel de beleidsmakers op één lijn te krijgen. Omdat er in deze gemeenten vaak een beperkte (gelukkig ook enthousiaste) stedenbouwkundige dienst is, vormt de link met het lokale beleid een belangrijk aandachtspunt om tot gedragen voorstellen te komen.

De G30 is een ambassadeursgroep van 30 inwoners (5 per gemeente), aangevuld met de belangrijkste middenveldorganisaties die overkoepelend mee de schouders onder het project willen zetten. Ze denken actief mee en enthousiasmeren en informeren op hun beurt hun omgeving of achterban.

De Getecafés mikken op een breed publiek en willen discussie uitlokken. Hiervoor kunnen we de methodiek van 'World Cafés' toepassen, om het woord 'café' ook echt inhoud te geven. Zo kunnen we zorgvuldig geselecteerde, prikkelende sprekers het debat op gang laten trappen en de nieuwsgierigheid laten wekken. Daarna kunnen mensen zich per tafel over specifieke onderwerpen buigen.

Wegens de Corona-maatregelen werd de laatste Getedag niet fysiek georganiseerd. Samen met de Provincie Vlaams-Brabant werd de getedag 3 opgenomen in de communicatie rond het Strategisch Project en in een aantal extra presentaties voor de lokale besturen en partners.



Fish-bowl en infomarkt Getecafé, februari 2020



Academie Getedag, februari 2020

Getedag 1

Tijdens de eerste Getedag focusten we op drie overkoepelende thema's:

- Hoog- en laagdynamische dorpen: hoe kunnen we een positieve invulling geven aan de regionale woonprogrammatie?
- Alternatieve mobiliteit: wat zijn duurzame mobiliteitsoplossingen zonder op grote investeringen te moeten wachten?
- Hoeves in transitie: waar liggen kansen voor het herontwikkelen van hoeves in de Getestreek?

De drie thema's werden toegelicht aan de hand van een korte pitch, waarna met de drie verschillende groepen in aangepaste overlegvormen werd gebrainstormd en gediscussieerd. Hieruit kwamen enkele belangrijke inzichten:

"Voor landelijke gemeenten is er nood aan een alternatief voor de financiering gebaseerd op groei. Accent moet liggen op kwaliteit i.p.v. kwantiteit. Dorpen leveren eco-systeemdiensten die in rekening moeten gebracht worden." (De academie)

"Bij de categorisering tussen hoog- en laagdynamische dorpen is er nood aan een tussencategorie of aan een differentiatie" (De academie)

"De aanpak van een perceel als geheel biedt meerwaarde die een verkaveling zelden geeft: naast privé-terrassen ook een gemeenschappelijke groene ruimte, fietsberging, gemeenschappelijke zaal ..." (G30)

"Gemeenten moeten sturend optreden naar ontwikkelaars in plaats van te reageren op aanvragen. De gemeente moet aangeven waar ze verdichting wenst, hoe ze bv. de opsplitsing van hoeves ziet en hoe ze gaat sturen of helpen bij de verdichtingsplannen." (G30)

"De vervoersregio's roepen vragen op. Het aanbod openbaar vervoer vermindert. Er zijn geen/weinig financiële middelen." (De academie)

"Er is een kader nodig voor de invulling van (zonevreemde) hoeves. Een RUP is niet het beste instrument omdat dat een momentopname geeft. De invulling van de hoeves is een dynamisch proces." (De academie)

Getedag 2

Het programma voor de tweede Getedag werd genuanceerd per onderdeel. Tijdens de academie werd een toelichting gegeven over de eerste inzichten en principes voor het beleidskader voor ontwikkeling en werden de grote transitie-opgaven voor de regio onder de loep genomen. Ter illustratie van het beleidskader werden ook enkele inspirerende projecten gepitcht, waarna per gemeente een kleine workshop werd gehouden over mogelijke strategische locaties waar de transitie-opgaven kunnen worden uitgeplooid.

Tijdens de G30 werden drie van de zes transitie-opgaven gepitcht, waarna een workshop per opgave werd gehouden om de kansen, uitdagingen en knelpunten aan te kaarten.

Op het Getecafé werd er een combinatie gehouden van een 'fish-bowl' gesprek en een infomarkt met posters voor drie transitie-opgaven: 'uitbouwen van een fietscultuur', 'klimaatrobuuste en natuurinclusieve dorpen', 'de Getevallei als drager voor een recreatief netwerk'. Tijdens de fish-bowlgesprekken staan enkele stoelen in het midden, waarop mensen kunnen plaatsnemen om deel te nemen aan de discussie. Daarrond staan meerdere stoelen van waar toeschouwers de discussies kunnen meevolgen. Per transitie-opgave werden een aantal stellingen opgeworpen om de discussies op gang te brengen.

"Waarom zouden we in de dorpen gaan wandelen, het is daar versteend en verlint." (G30)

Voor de verbreding van de IJzerenweg naar 4 meter, is er vooral protest van Natuurpunt: "Nog zwakker dan de zwakke weggebruiker is de natuur." (Café)

"Vroeger was Walshoutem een dorp met meer dan 30 brouwerijen en zuiver water uit de Dormaelbeek en de Zevenbronnenbeek. Er was zelfs een openluchtzwembad. **Het is belangrijk dat je je kinderen laat opgroeien in dorpen zodat ze de relatie met dat water niet kwijtraken.**" (Café)

"We moeten allemaal meer klimaat verantwoord zijn in de dorpen. Zijn we bereid om dat ook te doen op ons eigen perceel? Dit houdt in dat we onze tuinen laten versralen en ze meer ecologisch maken." (Café)

1.3. LEEFBARE DORPEN EN HET STRATEGISCH PROJECT

EEN ONVERGETELIJKE STREEK

6 transitie-opgaven voor een toekomstklare Getestreek

NAAR EEN INTEGRALE FIETSCULTUUR

De modal shift waarmaken, met een fietsgericht omgevingsbeleid en een structurerend fietsnetwerk

- De IJzerenweg als groene ruggengraat
- Hoogwaardig fietsen tussen dorp en vallei
- Missing links verwezenlijken
- Knooppunten als herkenbare rustplekken

NAAR LEVENSKRACHTIGE DORPEN

Woonkernen als parels in de vallei, groenblauw dooraderd en met ruimte voor de sociale cohesie

- Levendig en autoluw dorpshart
- Gemeenschappelijke dorpsweide
- Landschapsherstel groenblauwe ader
- Vensters voor ontlinting

NAAR EEN ONVERGETELIJKE BELEVING

Opstapplaatsen en wandelingen verbinden de dorpen met de vallei — een streek om te (be)leven en ontdekken

- Geetways: hoofdtoegangen naar de vallei
- Verkenningpunten
- Wandel- en fietsnetwerk, trage wegen
- Waterrecreatie

NAAR EEN HECHT NETWERK VAN DORPEN

Van slaapdorpen naar verbonden dorpen, die met elkaar én met de steden als één systeem werken

- Inzetten op het delen van voorzieningen
- Treinhaltjes inrichten / beter bereikbaar maken
- Mobipunten inrichten als multimodale polen
- Liftpalen als opstapplaats naar volgend dorp

Complementair beleid voor steden en dorpen

- STEDELIJKE KERN
- HOOGDYNAMISCHE KERN
- LOKALE VERVOERSKERN
- REGIONALE WOONKERN
- Landelijke dorpskern

NAAR EEN KLIMAATROBUUST WATERLANDSCHAP

Waterkwaliteit van bron tot monding: integraal waterbeleid, natuurbouw en klimaatadaptatie

- De vallei als breed groenblauwnetwerk met ruimte voor water, natuur en landbouw
- Visiegebieden voor natuurontwikkeling
- Levende waterlopen, (her)ontwikkeld tot robuuste landschapsstructuren
- Kwaliteitsbronnen
- Kans voor hermeandering / structuurherstel
- Project waterbuffering
- Pilootproject Ferrarislint
- (Her)aanleg als klimaatstraat / groen plein
- Vervoerinfrastructuur als groen lint

NAAR DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN

Een veerkrachtig productief landschap — met levensrijke, koolstofrijke bodem en korte ketenafzet

- Klimaatsslimme landbouw
- Pilootgebied water- en natuurinclusief plateau
- Koolstof(land)bouwers (approximatieve locatie)
- Netwerkpunten korteketenlandbouw

Transitiedoelstellingen Strategisch Project Getestreek, versie april 2020

Relatie met het Strategisch Project

Het Strategisch project zet in op zes transitieopgaven voor een toekomstklare Getestreek:

- 'Een integrale fietscultuur zet in op het stimuleren van een integrale fietscultuur en het uitbouwen van een structurerend fietsnetwerk dat direct verweven is met de dorpen.'
- 'Een hecht netwerk van dorpen streeft naar het verbinden van dorpen die met elkaar en met de steden als één systeem werken door in te zetten op voorzieningen en mobiliteit.'
- 'Levenskrachtige dorpen focust op het ontwikkelen van woonkernen als parels in de vallei, groenblauw dooraderd en met ruimte voor sociale cohesie.'
- 'Een klimaatrobuust waterlandschap plaatst de vallei op de voorgrond door de natuurlijke waterwerking als watermachine in te schakelen voor waterbeheer in de dorpen.'
- 'Een onvergetelijke beleving zet in op de leefbaarheid van de Getestreek door een samenhangende valleistructuur te ontwikkelen met opstapplaatsen en recreatieve netwerken.'
- 'De productieve streek van morgen bouwt verder op het productieve potentieel van de streek: het ontwikkelen van een veerkrachtig productief landschap met een levensrijke en koolstofrijke bodem en korte ketenafzet.'

Gedeelde uitdagingen voor de Getedorpen en -steden

Het Strategisch Project focust op 6 overkoepelende strategieën voor de hele streek. In Leefbare Dorpen Getestreek vertrokken we van de schaal van de dorpen om input te verzamelen voor die zes transitie-opgaven, we onderzochten hoe op de schaal van het dorp kan bijgedragen worden aan die transitieopgaves door in te zoomen op specifieke cases. We hebben de zes overkoepelende transitieopgaves van het strategisch project in hoofdstuk 2 dan ook specifiek uitgewerkt als gedeelde uitdagingen voor de dorpen. Voor elk van die transitieopgaves en -uitdagingen werden principes, acties en voorbeeldprojecten opgesteld die aangeven hoe vanuit de dorpen kan bijgedragen worden aan het strategisch project.



Het Overkoepelende Beleidskader

In de wisselwerking tussen de opgaves voor de gehele Getestreek en de opgaves voor de dorpen afzonderlijk ontstaan overlappende en specifieke opgaves. De overlappende opgaves (bv. Hoe omgaan met historische hoeves? Welke verdichtingsgraad kunnen we toelaten?) werden gebundeld in het overkoepelend beleidskader, dat vervat zit in hoofdstuk 3. In het overkoepeld beleidskader zijn strategieën ontwikkeld om de ontwikkelingsdynamieken in dorpse context te verbinden met het transitiepotentieel van de regio. Het overkoepelend beleidskader legt vast waar nog hoeveel gebouwd kan worden en geeft aan hoe uitzonderingen als hefboom kunnen dienen om de strategische acties te verwezenlijken, die in de dorpsbundels per dorp zijn vastgelegd en die bijdragen aan de grotere transitieopgaves.

De Dorpsbundels

In de dorpsbundels definiëren we specifieke opgaven aan de hand van vier thema's: mobiliteit, landschap en klimaat, bouwen in het dorp/stad en verbonden dorpen/steden. Het was niet de bedoeling om een masterplan voor elk van de kernen te maken, maar net heel precies de strategische acties te benoemen en een voorontwerp te maken voor een beleidskader waarop ontwikkelingsbeslissingen kunnen gefundeerd worden. Naast deze opgaven en acties, zoomen we met behulp van ontwerpend onderzoek in op een aantal strategische locaties in de kernen om specifieke oplossingen op maat te geven die verschillende opgaves combineren. Het testen van die oplossingen in een specifieke setting liet toe om inzichten te verzamelen die de andere delen terug beïnvloeden.



2 Gedeelde uitdagingen voor de Getedorpen en - steden

Hier gaan we op zoek naar gemeenschappelijke opgaven voor de zes Getegemeenten. Bij uitbreiding reiken we principes en strategieën aan die voor soortgelijke kernen in de Getetreek kunnen dienen.

Wat verbindt de Getedorpen? Hoe staan we samen sterker? Waar willen we in de toekomst samen ons beleid op richten?

GEDEELDE UITDAGINGEN VOOR DE GETEDORPEN EN -STEDEN



Een integrale fietscultuur voor de dorpen

Inzetten op de mobiliteitstransitie in de Getestreek, door het uitbouwen van een sterk fietsnetwerk en het stimuleren van een fietscultuur.



Een hecht netwerk van dorpen en voorzieningen

Dorpen verbinden door gedeelde voorzieningen en infrastructuur, die samen met de steden één systeem vormen en bereikbaar zijn via een veelzijdig mobiliteitsnetwerk.



Leesbare dorpsstructuren

Herstel en definiëren van krachtige dorpsstructuren waar het landschap en de vallei deel van uitmaken



Klimaatrobuuste dorpen

Klimaatadaptatie in de dorpen, ruimte voor water en landschap in de dorpen, de Getevallei als een klimaatmachine die water buffert, ecotopen verbindt en de dorpen verkoelt.



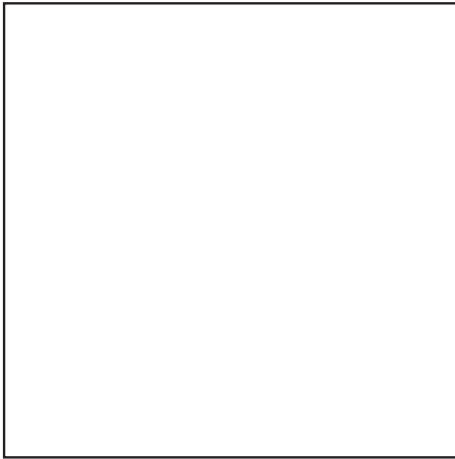
Een onvergetelijke beleving van bijzondere dorpen en historische plekken

De Getevallei als groene long met opstapplaatsen en een recreatief wandelnetwerk dat de dorpen met de vallei verbindt, versterken van de streekidentiteit door behoud en invulling van bouwkundig erfgoed.



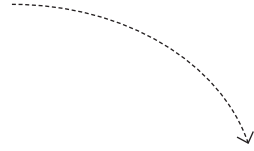
Korte-keten voedselproductie verbindt het landschap met de dorpen

Lokaal geproduceerd voedsel verbinden met de dorpsbewoners, uitbouwen van een veerkrachtig productief landschap met een netwerk van korte-initiatieven.



30 x 30 km

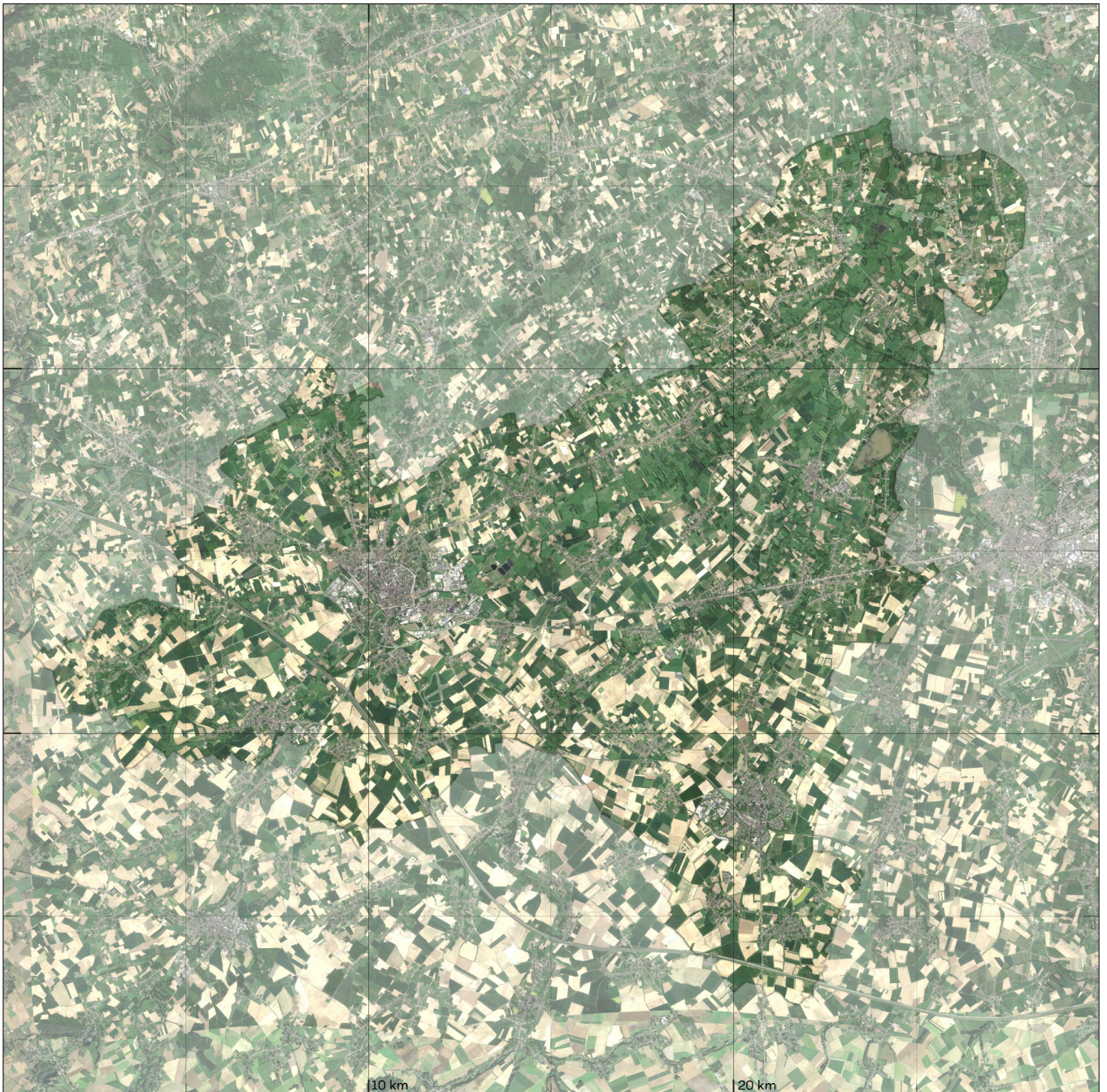
Bovenlokaal plan voor de Getestreek



2 x 2 km
Dorpskern

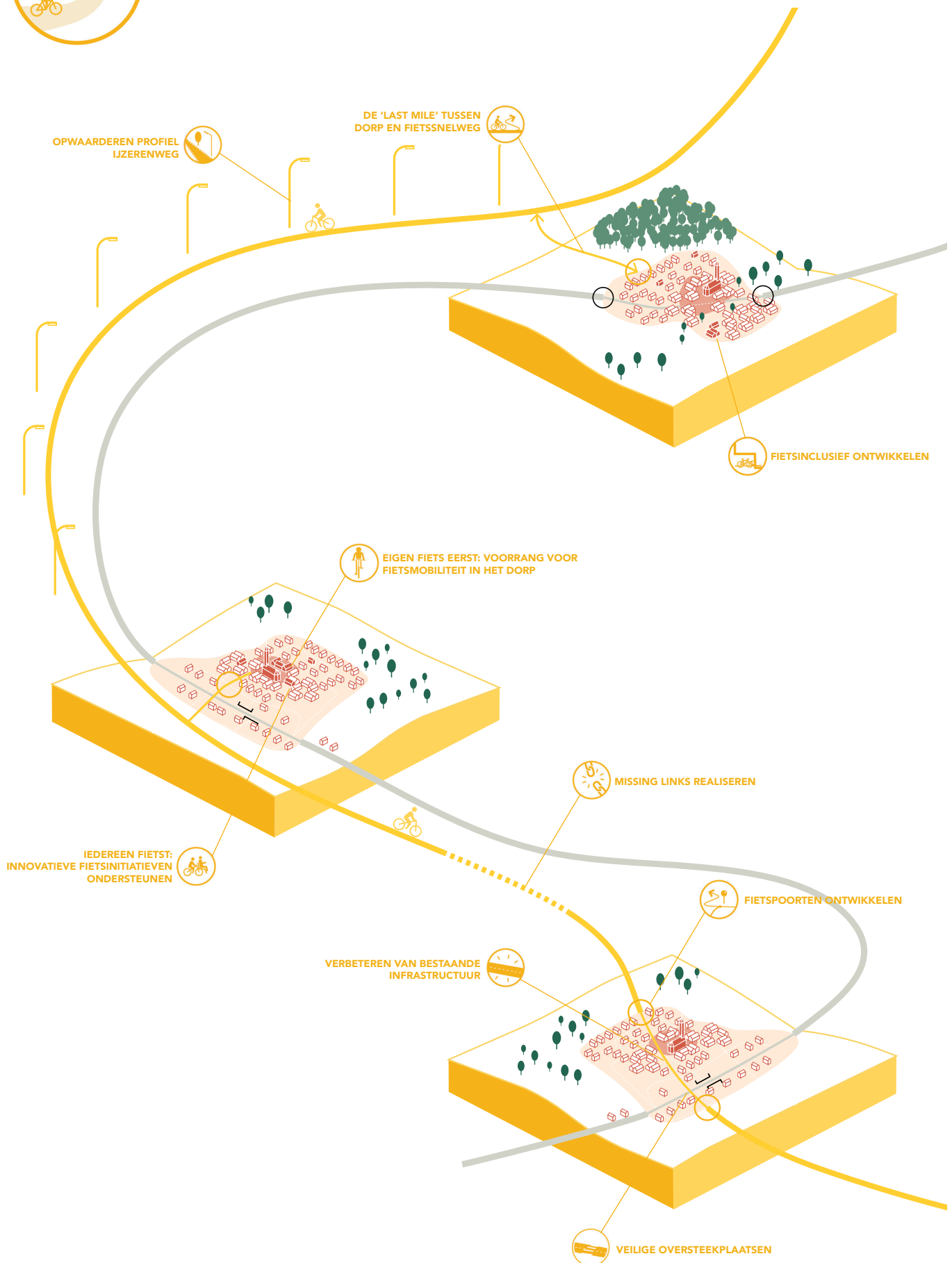


De transitieopgaves voor de dorpen werden opgesteld door te vertrekken van de transitithema's van het strategisch project. Vervolgens onderzochten we hoe we de thema's specifiekere konden maken voor de dorpen zelf door zowel te werken op de schaal van alle dorpen samen als in te zoomen op de dorpen zelf. De principes en strategieën vormen een menukaart waaruit de dorpsbundels zullen putten.





EEN INTEGRALE FIETSCULTUUR VOOR DE DORPEN

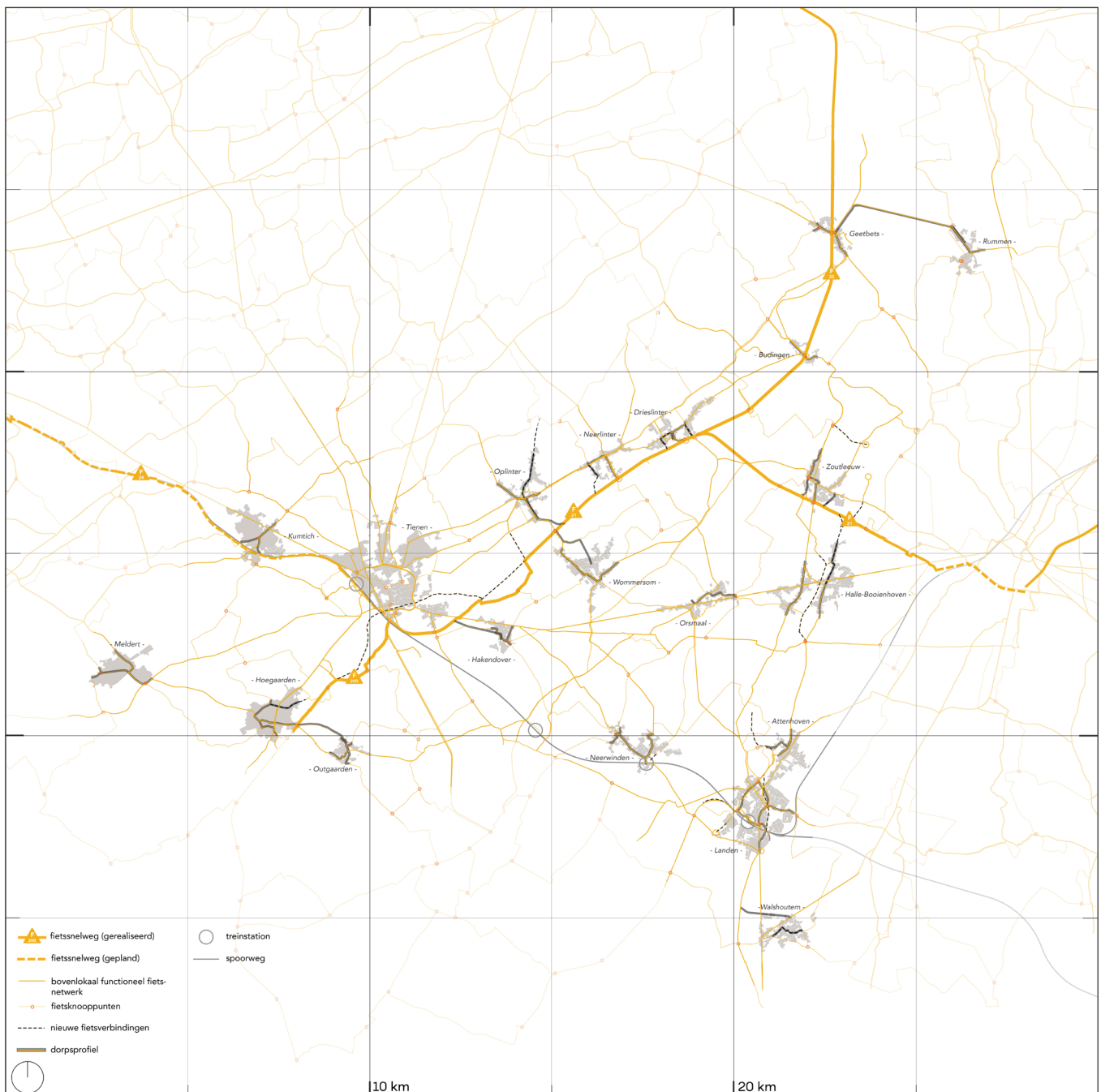


Fietsen verhoogt de leefbaarheid in de dorpen. De Getestreek heeft namelijk een enorm potentieel om een fietscultuur uit te bouwen. Doorheen de vallei loopt er reeds een hoogwaardige, kwalitatieve fietsverbinding van Geetbets en Zoutleeuw tot in Hoegaarden, over het voormalige tracé van de spoorlijn. Die fietsverbinding, genaamd de IJzerenweg zal deel uitmaken van het fietssnelwegennetwerk en kan in de toekomst gaan fungeren als bovenlokale structuur om het fietsnetwerk van de Getestreek aan op te hangen. Zo ontstaat bovenop het netwerk van autowegen een nieuw netwerk als voortstuwer van de mobiliteitstransitie.

Fietsen heeft allerlei voordelen. Het draagt bij aan gezondheid voor jong en oud. Een wijk of dorp waar meer wordt gefietst en minder wordt autogereden, krijgt een betere luchtkwaliteit. Er is meer ruimte voor groen. Fietsenstallingen nemen namelijk minder plaats in dan stilstaand blik. De buurt is veiliger voor fietsers, wandelaars, spelende kinderen en ouderen. Fietsen is tevens beter voor lokale handel: fietsers en voetgangers gaan vaker langs bij de lokale bakker, slager

en buurtwinkel. Ook kan fietsen de bereikbaarheid van de dorpen op zeer korte termijn verbeteren. Bovendien betekent een uitgebouwde fietscultuur dat de gemeenten hun mobiliteit zelf in handen nemen, zonder op subsidies van hogere overheden te hoeven wachten.

Ondanks al deze voordelen zien we dat er in de Getestreek zelfs voor korte afstanden nog vaak de auto wordt genomen. Er zijn dan ook nog heel wat opgaven om een sterke fietscultuur uit te bouwen. In de eerste plaats is een grote verbeteringslag nodig aan de fietsinfrastructuur en het netwerk. Als uitgangspunt moet de bestaande infrastructuur verbeterd en aangepast worden om een sterk fietsnetwerk uit te bouwen, in plaats van nieuwe paden aan te leggen. Die nieuwe fietspaden zorgen namelijk voor meer verharding en vragen vaker een grotere investering dan wat bestaat op te waarderen.



DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

NETWERK



MISSING LINKS REALISEREN

- Volledig realiseren van het project van de fietssnelweg
- Missing links tussen Hoegaarden en Tienen vervullen
- Ontbrekende schakel tussen de fietssnelweg en Landen en deelvallen realiseren



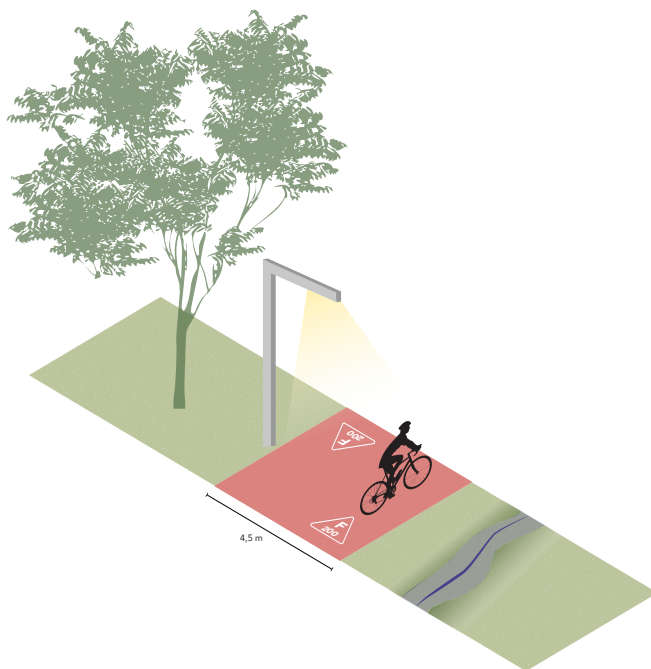
OPWAARDEREN PROFIEL IJZERENWEG

- Duidelijk, veilig en aangenaam wegprofiel: voldoende breedte, een comfortabele aanleg en duidelijke signalisatie
- Een efficiënt verlichtingssysteem op zonne-energie springt aan door bewegingssensor voor beperkte duur over beperkte afstand
- Inbedding in een groene omgeving met een klimaatbuffer



DE 'LAST MILE' TUSSEN DORP EN FIETSSNELWEG

- Het aanduiden van één of meer straten die prioritair zijn voor deze verbinding, geeft aanleiding tot een ander straatprofiel (en eventueel -statuut). Zo maak je duidelijk dat fietsen belangrijk is in het dorp, en hoe die het beste op een hoogwaardig fietsnetwerk geraakt.
- Fietsstraat principe (auto's mogen fietsers niet voorbijsteken) op strategische straten die de verbinding maken met de fietssnelweg



Principe-axo voor de fietssnelweg



Fietsstraat Genk
(bron: <http://www.duurzamelimburgsegemeenten.be>)



Fietssnelweg F35 in Nederland (bron: <http://img.rtvost.nl>)

INFRASTRUCTUUR



VERBETEREN VAN BESTAANDE INFRASTRUCTUUR

Fietsmobiliteit als prioritaire verplaatsing voor bestaande en nieuwe weginfrastructuur:

- Fietsstraten introduceren
- Gedeelde straat
- Fietsen over het dorps erf
- De woonstraat

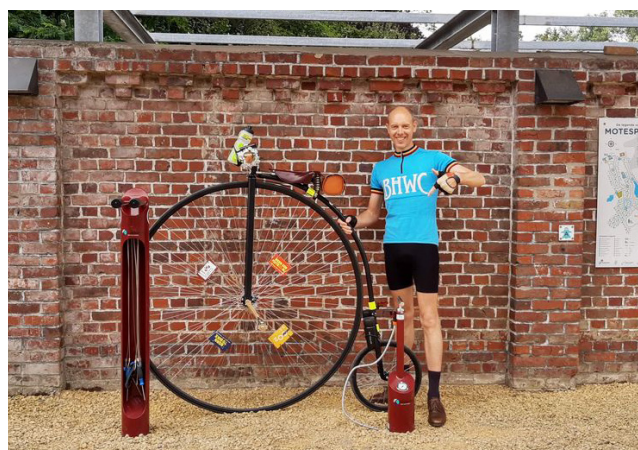


Fietsstraat Bonheiden (foto: De Andere Kris Peeters)



FIETSPOORTEN ONTWIKKELEN

- Rustplekken met fietsenstallingen, horeca, fietsherstpunt, toeristische info, ...



Fietsherstpunt in Koekelare (foto: Dienst Cultuur en Toerisme, Oostende)



FIETSINCLUSIEF ONTWIKKELEN

- Fietsbergingen moeten op de meest zichtbare en bereikbare plek worden voorzien
- Fietzers nooit een helling laten nemen
- Van deur tot deur met de fiets
- Fietsenberging als voorwaarde voor ontwikkeling



UCSB San Joaquin student housing Santa Barbara US, SOM + LOHA + KDA + KieranTimberlake (foto: Bruce Damonte)



VEILIGE OVERSTEEKPLAATSEN

- Oversteek over doortochtweg inrichten met middeneiland als wachtzone
- Goede zichtbaarheid en verlichting



Oversteekplaats met wachteiland In Aarschot (bron: google streetview)

GEDRAG

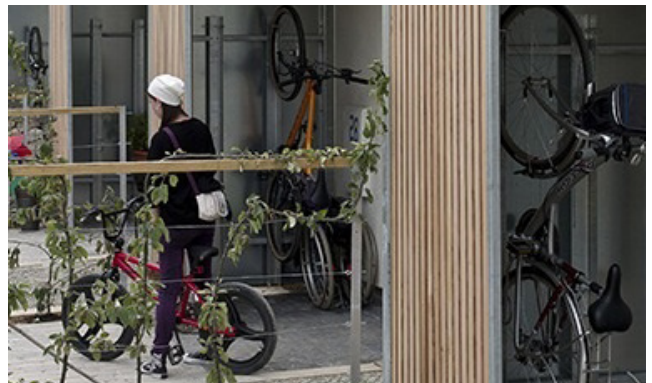


EIGEN FIETS EERST

- Fietsparking bij de ingang van gemeentelijke gebouwen en instellingen
- Autoparking wegdringen achteraan het gebouw of verderop (uitzondering mindervalidenparking aan de deur)
- Fietzers aanmoedigen bij evenementen (vb. eerst bereikbaarheid met de fiets op brochures weergeven, ...)
- Autovrije schoolomgeving realiseren
- Goede, veilige en aantrekkelijke fiets- en looproutes tot aan de schoolingang



Renovatie rijwoning in Leuven waarbij de fiets een belangrijke plaats krijgt bij de voordeur



The Triangle, Woonproject met fietsberging bij voordeur, Swindon, Architect Glenn Howells + HAB



Fietspoolen: Kinderen kunnen samen met een beurtrol van ouders veilig in groep op school geraken (foto: vmd, <https://www.nieuwsblad.be>)



Fietsen zonder leeftijd: Met een riksja brengen vrijwilligers mensen die niet (meer) zo mobiel zijn op hun gewenste bestemming.



IEDEREEN FIETST: INNOVATIEVE FIETSINITIATIEVEN

- De fietsbieb: gezinnen met jonge kinderen kunnen dagelijks gebruik maken van kinderfietsen aan een lage prijs
- De fietscaravaan brengt kinderen onder toezicht veilig van en naar school
- Een schoolstraat is een straat nabij een onderwijsinstelling waar gemotoriseerd verkeer tijdens bepaalde uren niet toegelaten is
- Fietspoolen: kinderen kunnen samen met een beurtrol van ouders veilig in groep op school geraken.
- Fietsen Zonder Leeftijd: met een riksja brengen vrijwilligers mensen die niet (meer) zo mobiel zijn op hun gewenste bestemming
- Bikes on Buses: In Vancouver (Canada) zijn de bussen voorzien van een fietsrek om verplaatsing tussen fiets en bus te vergemakkelijken
- E-bakfietsen: verhuurdienst van bakfietsen om dagdagelijkse boodschappen met de fiets



De fietscaravaan: veilig samen naar school.



De "Fietsbieb" in Beselare bij Zonnebeke: uitleendienst voor kinderfietsjes (bron: <https://www.focus-wtv.be>)



De schoolstraat
(foto: Proot, <http://www.demorgen.be>)



Cargoroo bakfietsenverhuur (bron: <https://www.vivocyclo.com>)



Bikes on Buses, Vancouver
(bron: <http://www.sportworks.com>)

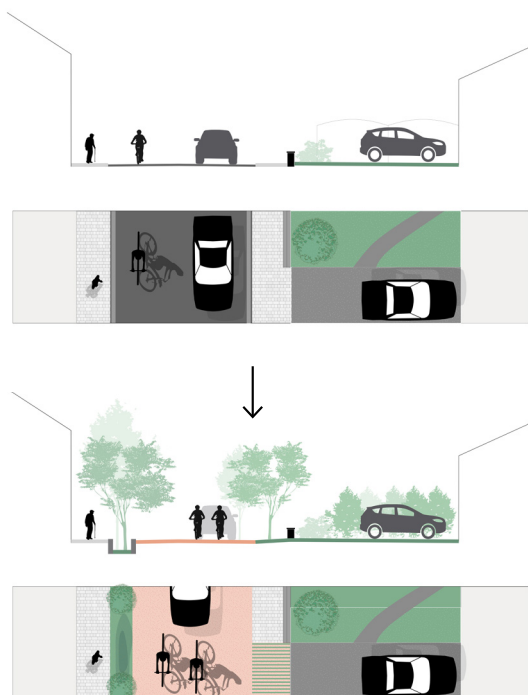


De fietstaxi in Mechelen
(foto: jodw, <http://www.destandaard.be>)

UITWERKING WEGTYPES

In de dorpenbundels komen dezelfde principes naar voren wat betreft de wegingelingen. Bij elke heraanleg van de weg moet prioritair de vraag gesteld worden wat de rol van de fietser op de weg is. Verschillende wegtypen worden gedefinieerd, waar verhoogde veiligheid en aantrekkelijkheid voor fietsers en voetgangers wordt geambieerd.

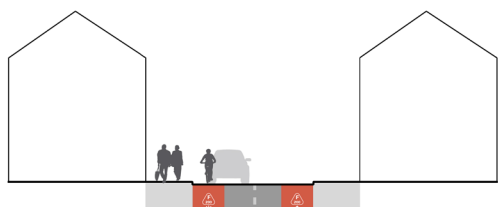
A. FIETSSTRAAT



Fietsstraat, centrum Peer (foto: <http://www.hln.be>)

Een fietsstraat is een straat ingericht als fietsroute, maar waarbij de auto steeds te gast is. Zo wordt fietsen meer aantrekkelijk gemaakt, en autogebruik beperkt. De wagen gebruikt dezelfde weg, maar houdt zich steeds achter de fietsers. De aanleg kan door een rood wegdek, maar dit is echter niet noodzakelijk. Wel wordt een fietsstraat aangegeven met een bord en wegmarkering.

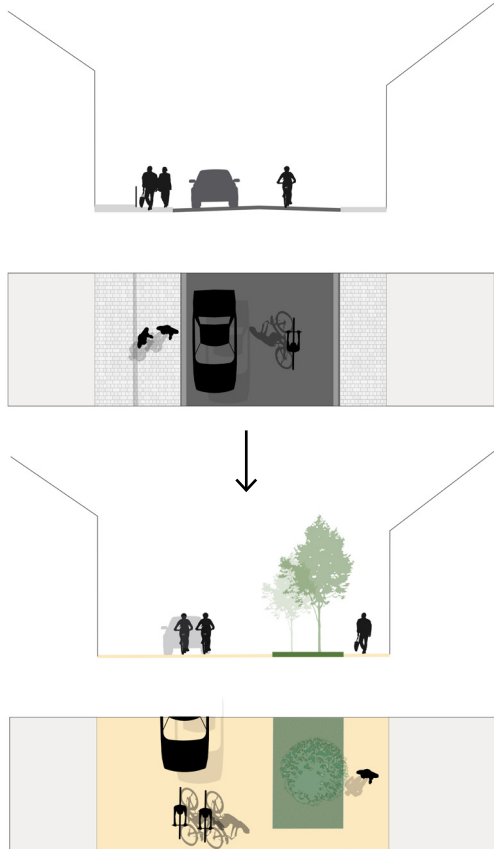
B. FIETSSUGGESTIESTROKEN



Fietssuggestiestrook (bron: <http://www.wikipedia.org>)

Het doel van een fietssuggestiestrook is het optisch versmallen van de rijbaan en het aanduiden van de positie van de fietser. Het overige verkeer wordt gewezen op het medegebruik van de rijbaan door de fietser. De optische versmalling van de rijbaan werkt snelheidsremmend voor het gemotoriseerde verkeer.

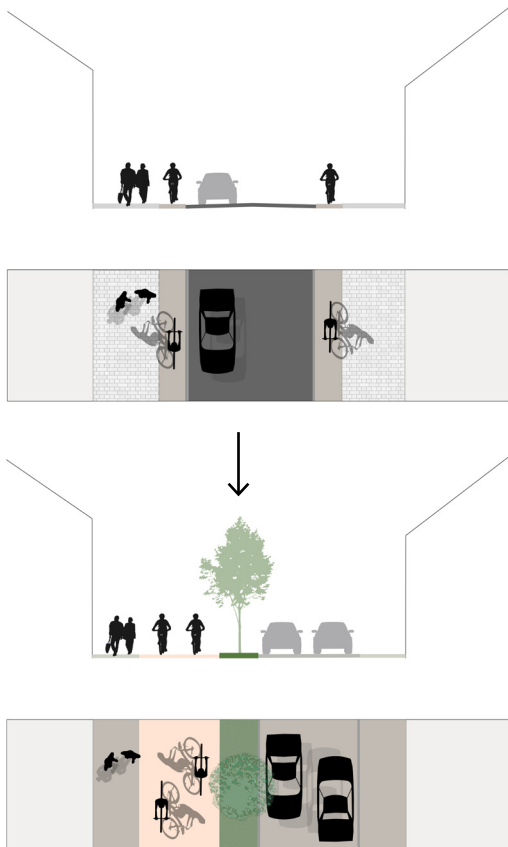
C. DORPSERF



Dorpscentrum Machelen (foto: <http://www.dbpubliekeruimte.info>)

Door middel van eenzelfde aanleg van deur tot deur kan in het dorpshart/stadshart een aangepaste verkeerssituatie worden aangekondigd. De heraanleg van het dorpsplein/stadsplein met kwalitatief profiel versterkt de beeldkwaliteit van het dorp en verbindt beeldbepalende gebouwen en de belangrijke voorzieningen zoals de kerk, de buurtwinkel, het gemeentehuis, ... Hierbij wordt doorgaand verkeer door het dorpshart ontmoedigd door snelheidsmaatregelen te nemen.

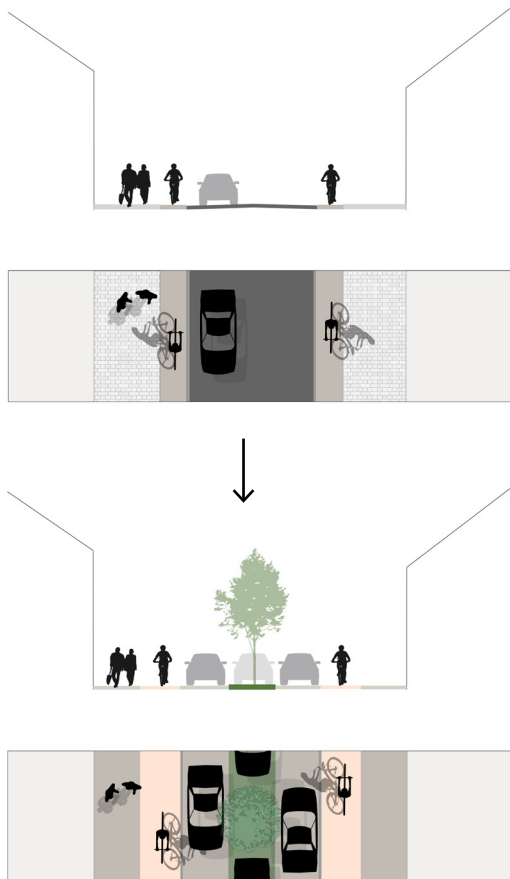
D. GESCHEIDEN FIETSPAD



Kasteellaan Geetbets

Een gescheiden (dubbelrichtings)fietspad is mogelijk wanneer er voldoende plaats is in de bermen naast de weg, zodat het fietspad gescheiden wordt van de weg door een groenstrook, waar eventueel een klimaatbuffer in voorzien kan worden.

E. DOORTOCHTSTRATEN

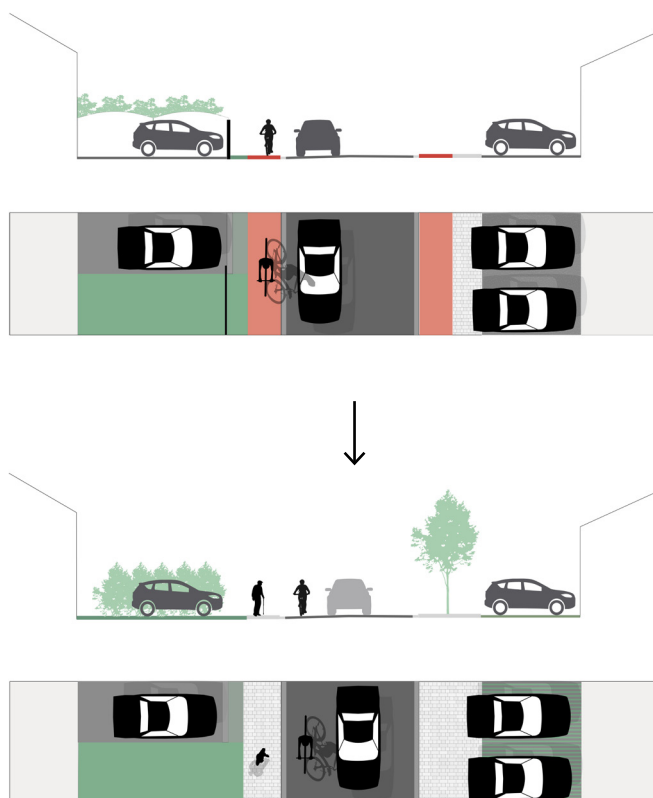


dorpskernvernieuwing Brakel

(foto: Steven Neyrinck, <http://www.dbpublickeruimte.info>)

Veel kernen hebben vandaag te maken met doorgaand verkeer, dat doorheen de hele kern mogelijk wordt gemaakt. Er is nood aan het maken van een duidelijke hiërarchie van doortochtstraten en woonstraten. Op de doortochtstraten moet doorgaand verkeer door de kern mogelijk blijven, maar met een gepast wegprofiel binnen de afbakening en voldoende snelheidsmaatregelen zodat de veiligheid voor voetgangers en fietsers binnen de kern gewaarborgd blijft. De doortocht moet zo veel mogelijk op de steenweg worden gehouden, alsook de busverbindingen.

F. WOONSTRATEN



Woonstraat in Kortenbergh

(Omgevingsanalyse Kortenbergh, BRUT i.s.m. Land)

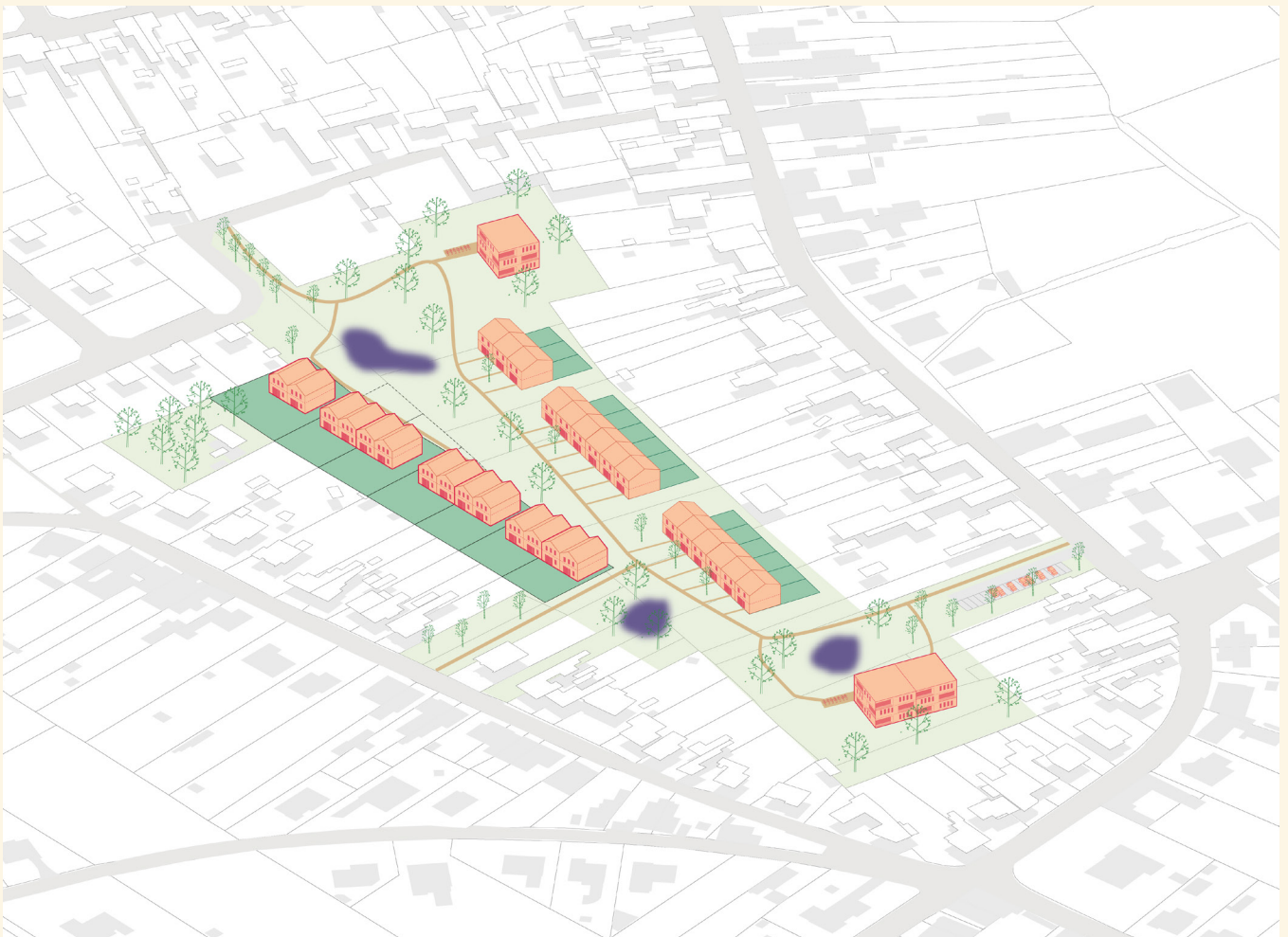
Bij het kiezen van doortochtstraten, moeten alle andere straten in de kern gedowngraded worden naar woonstraten. Er moet prioriteit gegeven worden aan goede voetpaden en de rol van de fietser moet bij nieuwe heraanleg een centrale vraag zijn. Parkeren moet op eigen terrein worden voorzien. In laag dynamische woonstraten hoeft er geen strikte scheiding te zijn van de verkeersstromen.

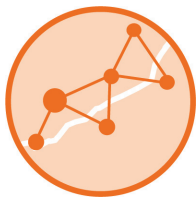
CASE: AUTOLUW INBREIDINGSPROJECT WOMMERSOM



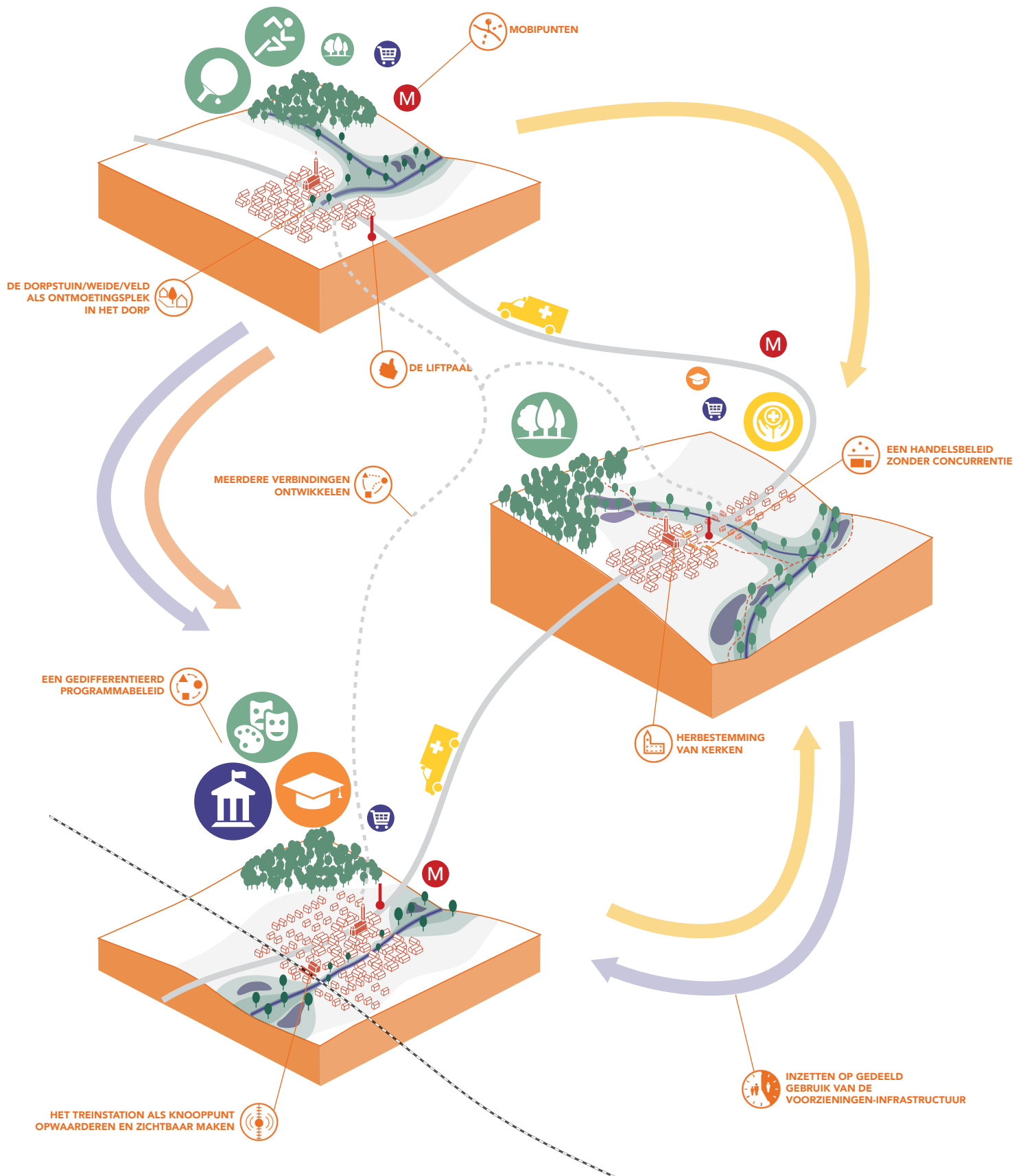
Het inbreidingsgebied aan de Graaf de T'Serclaesstraat kan momenteel niet worden ontwikkeld wegens ontbreken van een uitgeruste weg. Bovendien bevindt dit open gebied zich in een natte zone, wat een extra uitdaging biedt voor ontwikkelingsmogelijkheden.

Een mogelijke ontwikkeling is een uitgelezen kans om een alternatief te bieden aan de gebruikelijke verkavelingen. Door parkeerpockets aan de rand van het gebied te voorzien, kan het binnengebied gevrijwaard blijven van autoverkeer, waardoor een doorsteek voor voetgangers en eventueel fietsers mogelijk is. Hieraan kunnen nieuwe grondgebonden typologieën worden gekoppeld met een andere mobiliteitsbenadering die meer inzet op het gebruik van de fiets en wonen kadert in een groene omgeving met zowel private als gedeelde buitenruimte waar bovendien plek is voor waterinfiltratie en -buffering met wadis.





EEN HECHT NETWERK VAN DORPEN EN VOORZIENINGEN

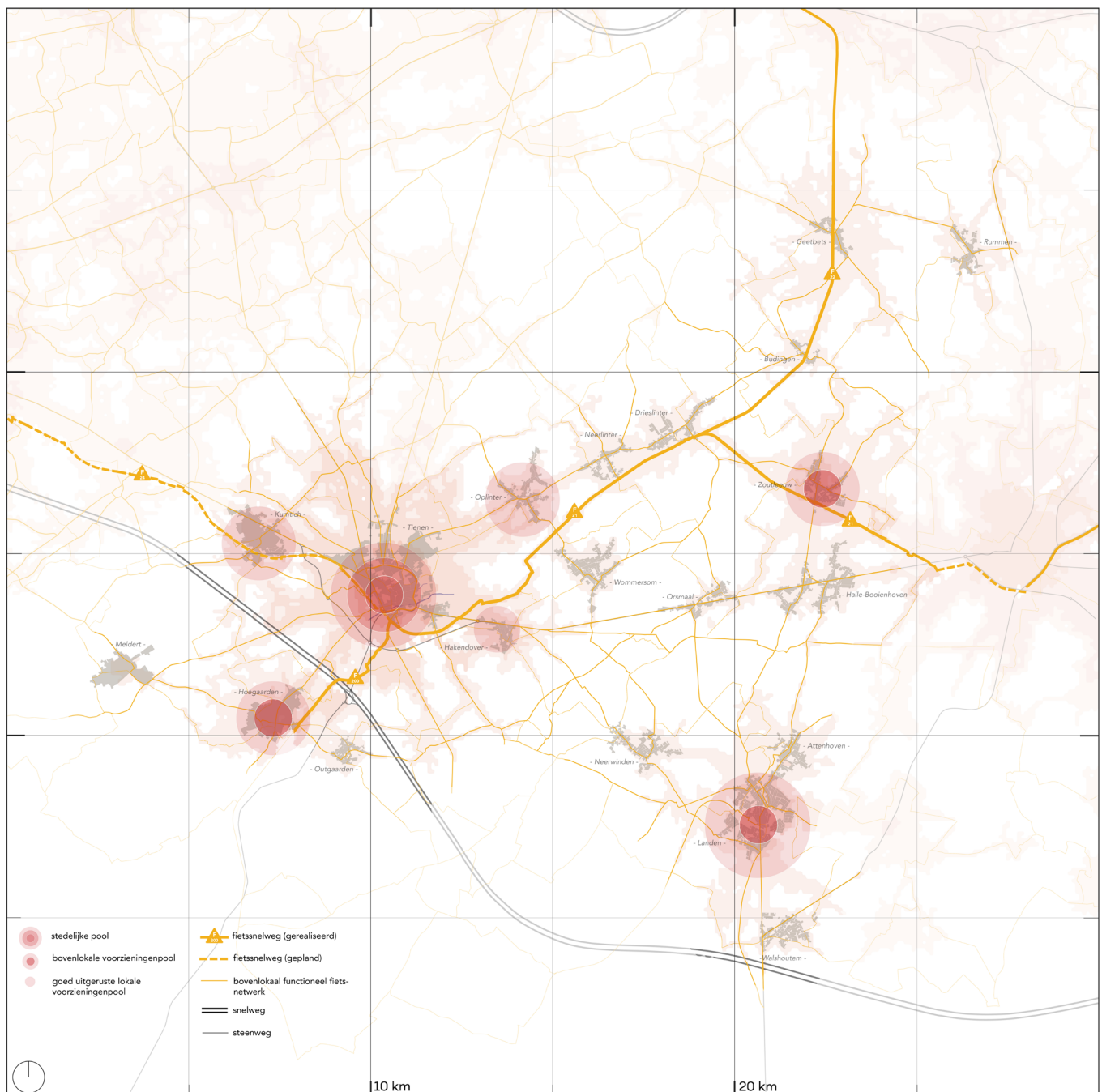


De oorspronkelijke zelfvoorzienende functie van het dorp veranderde drastisch met de komst van de auto en toegenomen mobiliteit van de bewoners. Waar vroeger het dorp de leefwereld was van haar bewoners, veranderde die radius naar de ruimere regio. Voorzieningen zoals winkels en diensten verdwenen steeds meer uit de dorpen en richtten zich meer op regionale schaal in grotere kernen, steden en langs steenwegen; zodat vooral de woonfunctie overbleef en groeide. Als transitieopgave moeten we op zoek naar een nieuw voorzieningenmodel, waar kernen opnieuw een specifieke functie en rol krijgen in een voorzieningennetwerk. Concreet betekent dit dat niet elk dorp alle voorzieningen moet hebben, maar dorpen kunnen samenwerken door hun voorzieningapparaat op elkaar af te stemmen. Ze kan het ene dorp een uitgebreid sportcentrum bevatten, terwijl een ander dorp meer administratieve of educatieve functies heeft. De rol van het netwerk wordt hier dan uitermate belangrijk.

Om de bereikbaarheid van bewoners in de dorpen te vergroten en het netwerk te versterken, is innovatie in

mobiliteit nodig. Naast het optimaliseren van het openbaar vervoer en terugdringen van de wagen, moeten we ook op zoek naar alternatieve vervoersmodi. Innovatie ligt in het gedeeld gebruik en een structuur van multimodale mobiliteitshubs. Zo kunnen mobipunten op strategische plekken in het dorp worden uitgebouwd als nieuwe centraliteiten, waar naast een aanbod aan verschillende vervoersmogelijkheden zoals bus, fiets, deelwagens, ook bijkomende functies worden gekoppeld zoals een afhaalpunt voor pakketjes of bijkomende commerciële functies of diensten. Daarnaast gaan we op zoek naar een meer gedeelde mobiliteit en bekijken we waar een dorpsbus kan worden ingezet als schoolbus of als bus voor senioren, of waar een deelwagen op zijn plek is, of waar een koeriersdienst voor het dorp op zijn plek is.

Verder stellen we in de kernen het concept van de liftpaal voor. Verschillende plekken in het dorp kunnen uitgerust worden met een liftpaal, waar je wacht en via een sociale medium duidelijk maakt dat er een lift gevraagd wordt op die specifieke locatie.



DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

PROGRAMMA



EEN GEDIFFERENTIEERD PROGRAMMABELEID

- Niet elk dorp heeft alle voorzieningen
- Een deekern met uitgebreid sportaanbod, andere deekern als administratief en voorzienend centrum, deekern met bibliotheek
- Belang van een goed en veelzijdig netwerk tussen de deekernen



INZETTEN OP GEDEELD GEBRUIK VAN DE VOORZIENINGEN-INFRASTRUCTUUR

- Dubbelgebruik of nevengebruik: Brede School, voetballokaal is ook ontmoetingscentrum, ...
- Nood aan een gebouwenmanager om gedeeld programma te beheren



EEN HANDELSBELEID ZONDER CONCURRENTIE

- Prioritisering van locatie en type handel
- Intensiteit van kleinschalige handel in het dorpshart als kernversterking, i.p.v. aan de invalswegen en steenwegen op grotere schaal



In Blackhorse, London werd samen met lokale handel een eenduidige signatuur uitgewerkt, Assemble Studio's

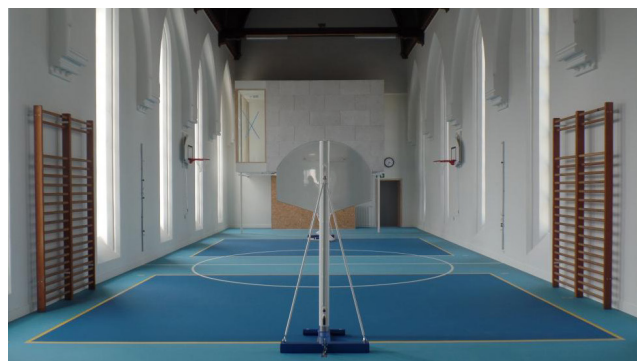


HERBESTEMMING VAN KERKEN

- Herbestemming: volledige ontwijding
- Nevenbestemming: liturgische activiteiten blijven behouden
- De kerk in het dorpshart als sleutelplek voor het sociale leven: dorpsvergaderingen, workshops, toneel, ...
- De kerk als voorziening: kleuterschool, buurtwinkel, ...



Cultuurhuis Den Dries Gingelom
(bron: <http://www.herbestemmingkerken.be>)



School Sint-Lievenspoort Gent
(bron: <http://www.herbestemmingkerken.be>)

NETWERK



DE DORPSTUIN/WEIDE/VELD ALS ONTMOETINGSPLEK IN HET DORP

- Dorpstuin als evenementen- en ontmoetingsplek voor het dorp
- Aangename en veilige speelplekken in een groene omgeving.
- Potentiële koppeling met korte keten voedseltuinen die direct voedsel leveren voor de bewoners
- De dorpstuin/weide/veld bevordert sociale cohesie in het dorp



DE LIFTPAAL

- Gedeelde app opzetten voor onderlinge communicatie tussen vervoerders en lifters
- Uitbouwen netwerk van liftpalen in en tussen de dorpen: minstens een liftpaal in het dorpshart en bij het mobipunt
- Mobiliteit voor en door de bewoners
- Bevordering sociale cohesie



Feestelijke inhuldiging van de nieuwe liftpalen in Oldemarkt (NL): deelmobiliteit in zijn puurste vorm



MEERDERE VERBINDINGEN ONTWIKKELEN

- Inzetten op goede bereikbaarheid en verbondenheid tussen de kernen en voorzieningen
- Efficiënt gedeelde vervoersmogelijkheid: openbaar vervoer en/of gedeelde mobiliteit



HET TREINSTATION ALS KNOOPPUNT OPWAARDEREN EN ZICHTBAAR MAKEN

- Combinatie trein en fiets: overdekte en verlichte fietsenstallingen en/of deelfietsen direct aan het station
- Aantrekkelijke zachte verbindingen naar het treinstation



Centraal mobipunt in Deinze
(foto: Stad Deinze, <https://www.mobipunt.be>)



MOBIPUNTEN

- Combinatie fiets, openbaar vervoer en deelmobiliteit: fietsenstalling, bushalte, deelfietsen, deelwagen, parkeermogelijkheid
- Verschillende vervoersmogelijkheden zijn op elkaar afgestemd (aanvullende reistijden)
- Herkenbaar aan het station of in het administratief centrum
- Wacht- en rustinfrastructuur



Partago is een platform voor burgercoöperatie rond deelwagens in Mariakerke

CASE: RUMMEN ALS SPORTDORP VAN GEETBETS

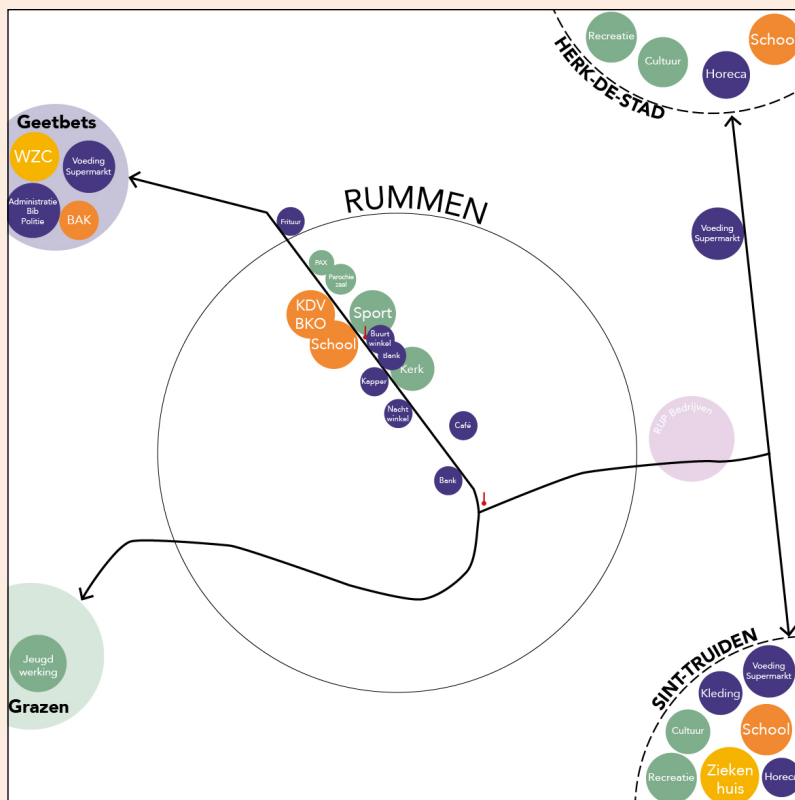


Behouden en uitbreiden sporthal

Bij de huidige sporthal is er nood aan uitbreiding en vernieuwing met aanvullende en geclusterde sportvoorzieningen. Een volwaardig terras wordt voorzien, gekoppeld aan de cafetaria. Rummen wordt zo het sportdorp van Geetbets. Bovendien moet worden ingezet op een uitbreiding van de fietsenstalling. Parkeren wordt geclusterd aan de overkant langs de school met enkele plaatsen voor kortparkeren en mindervaliden aan de sporthal. Verder onderzoek is nodig naar het delen van deze nieuwe sportvoorzieningen door de verschillende verenigingen.

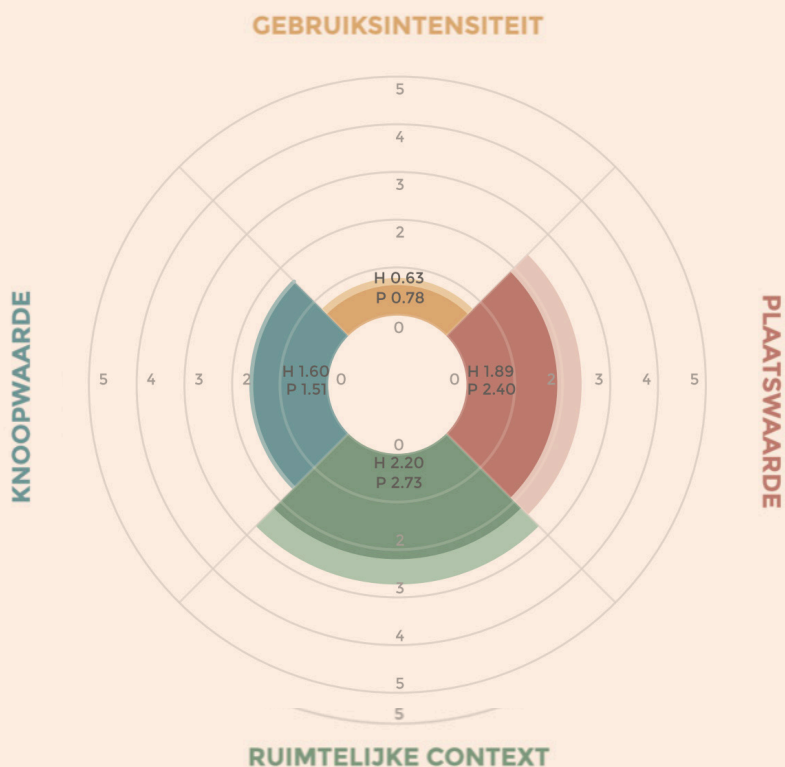
- ① Centrale doorsteek
- ② Nieuwe meergezinswoningen
- ③ Terras cafetaria gekoppeld aan dorpsplein, inzetten op fietsenstallingen
- ④ Behouden en uitbreiden sporthal
- ⑤ Meergezinswoningen met buurtwinkel
- ⑥ Veilige oversteek als verhoogd plein
- ⑦ Vergroening van de straat met centrale bomenrij
- ⑧ Nieuw KDV en BKO met eigen buitenruimte
- ⑨ Kerk als gemeenschapscentrum





Analyse voorzieningen Rummen

Het kernenkompas voor de Getestreek (BUUR) stelt voor elke kern in de Getestreek een kompas op met gebruikersintensiteit, plaatswaarde, knoopwaarde en ruimtelijke context. In Rummen zien we een lage knoopwaarde en plaatswaarde. Deze plaatswaarde heeft echter marge om te groeien, de nieuwe sporthal kan hieraan bijdragen. Tegelijk moet ook op het netwerk gewerkt worden om de bereikbaarheid van Rummen als Sportdorp te verhogen, in het bijzonder voor fietsers.



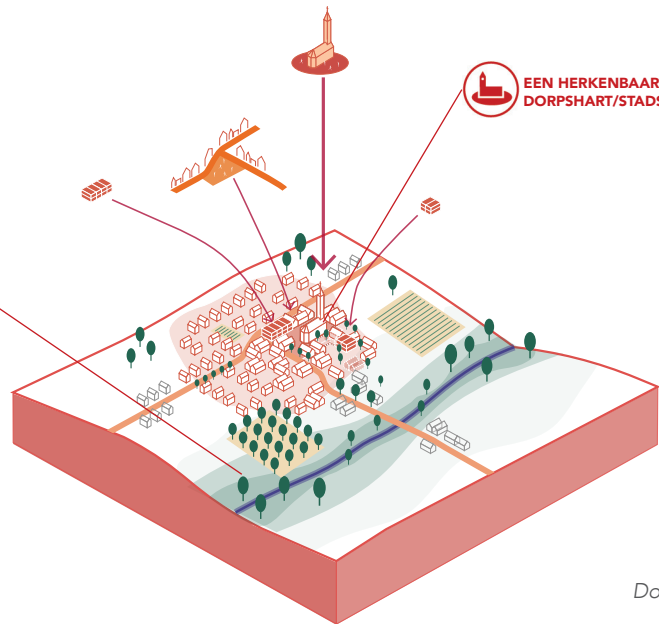


LEESBARE DORPSSTRUCTUREN

VRIJWAREN DOORGAANDE
VALLEI/BRON IN HET DORP



EEN HERKENBAAR
DORPSHART/STADSHART

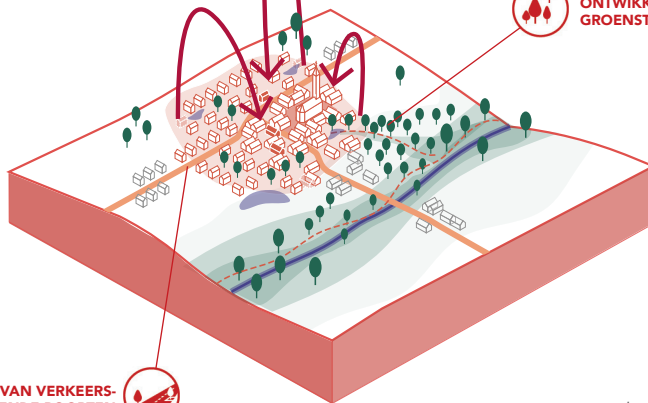


Dorps hart

EEN AFGEBAKENDE KERN



ONTWIKKELEN VAN BELANGRIJKE
GROENSTRUCTUREN IN HET DORP



AANLEG VAN VERKEERS-
VERTRAGENDE POORTEN



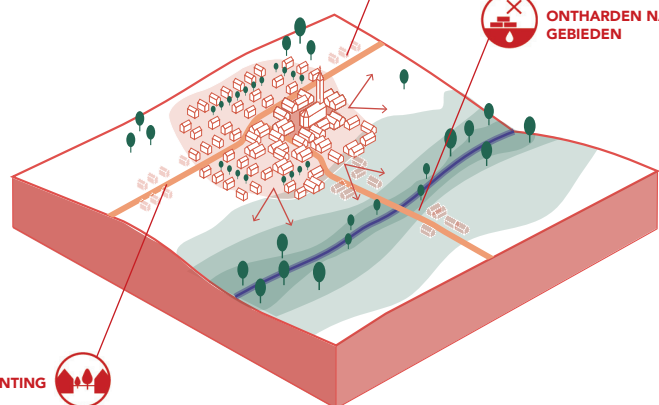
Dorps kern



GEEN VERDERE VERDICHTING
AAN DE STEENWEG



ONTHARDEN NATTE
GEBIEDEN



VENSTERS VOOR ONTLINTING



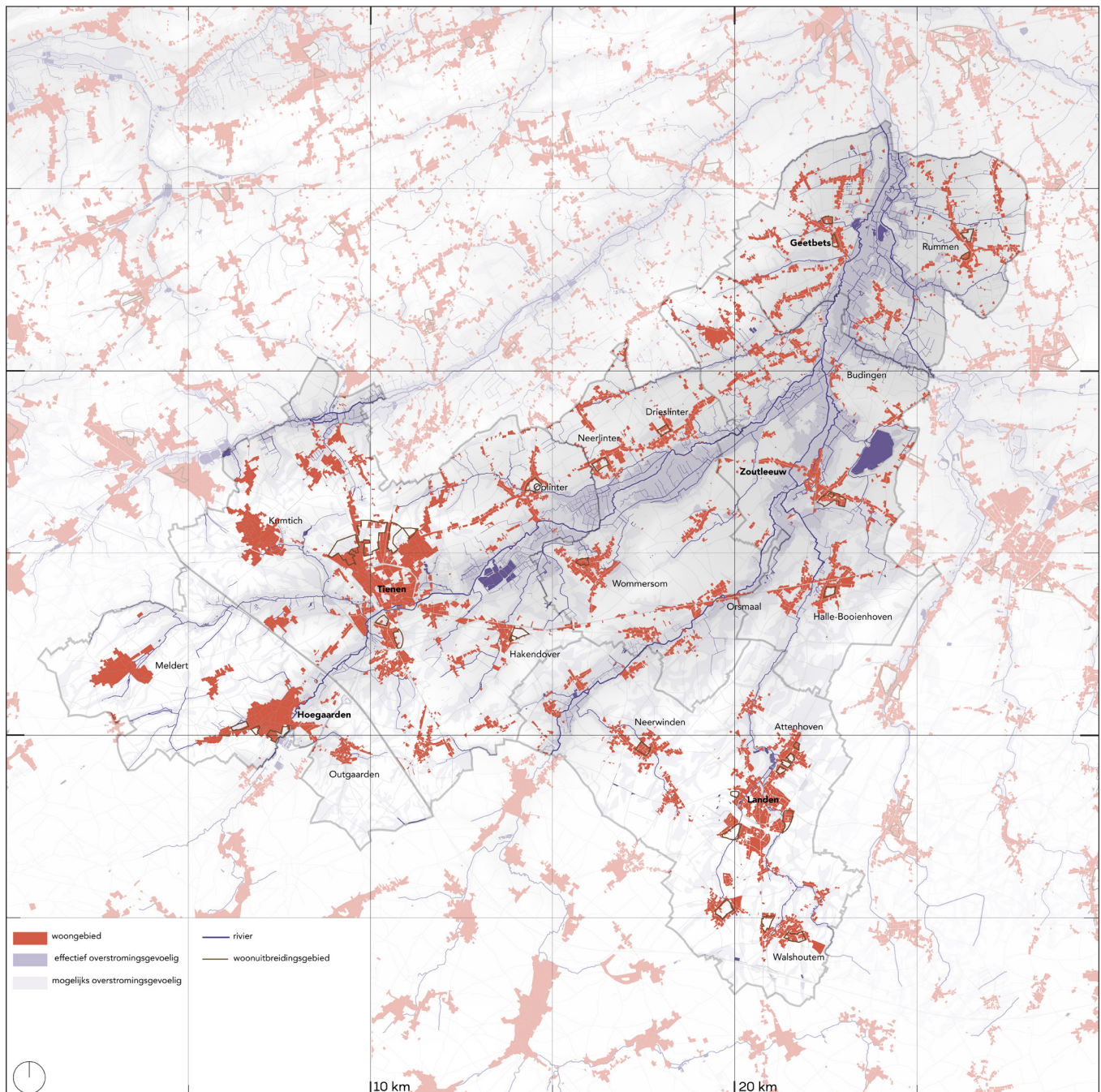
Buiten de dorps kern

Door toenemende verstedelijking van de agrarische dorpen in de 20ste eeuw, geraakten de kernen steeds verder uitgespreid over het territorium. Ook vandaag blijven de kernen uitbreiden met verkavelingen en staan ze onder druk van te veel bijkomende appartementen of leegstand. De historische sterke verweving van de dorpen met het landschap raakt zo meer en meer versnipperd. Bovendien versnipperen de uitgewaaierde dorpen, lintbebouwing, verspreide verkavelingen de mogelijke dorps dynamieken. Daarnaast is het voorzien van basisnutsinfrastructuur voor afgelegen woningen en kleine kernen is zeer duur tot onbetaalbaar geworden.

Om levenskrachtige dorpen uit te bouwen met leesbare structuren, moet er ingezet worden op kernversterking. Het inzetten op compacte dorpsstructuren vraagt niet alleen voor het (her) integreren van het landschap en

de vallei in de dorpen en bijgevolg een herstel van de natuurlijke waterhuishouding, maar ook voor een efficiëntere bereikbaarheid van voorzieningen, die in het dorps hart worden geclusterd. Er is nood aan het maken van gemotiveerde keuzes voor verdichting op strategische en goed bereikbare plekken. Hiertegenover moeten we erover waken dat de nu nog charmante dorps harten niet verdwijnt door overmaatse verdichting met generieke appartementenarchitectuur.

Een aanzet tot afbakenen van de kernen in een dorps hart en daarrond de dorps kern, kan helpen bij het maken van verdichtingskeuzes. Bovendien zorgt de fysieke afbakening ook voor een mobiliteitsstructuur. Door het afbakenen in snelheidszones, gekoppeld aan de dorps kernafbakening, kan het gewenste mobiliteitsgedrag in de verschillende delen van de kern worden afgedwongen.



DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

BEBOUWING



EEN HERKENBAAR DORPSHART/ STADSHART

- Uniforme wegaanleg van deur tot deur (eventueel met afgezonderde voetgangerszone)
- Opwaarderen beeldkwaliteit dorps hart
- Verbinden van beeldbepalende gebouwen en/of voorzieningen
- Verblijfskwaliteit met groenzones, bomen, zitbanken, ...

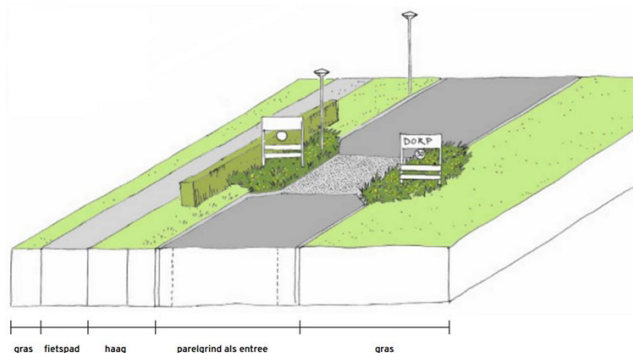


Dorpskernvernieuwing, Brakel
(foto: dbpubliekeruimte.info)



AANLEG VAN VERKEERSVERTRAGENDE POORTEN

- Wegversmalling met welkomstbomen (+ eventueel plaatselijke verhoging en wegaanleg)
- Koppelen aan beeldbepalende gebouwen of landschapselementen (boomgaard, ...)
- De hoeve aan de rand van het dorp als schakel



Schets van een dorps toegangspoort, Gemeente Loppersum NL



EEN AFGEBAKENDE KERN

- Transformatiebeleid: geen tot beperkte verdichting in de dorpskern maar inzetten op meerwaardes creëren
- Buiten de dorpskern geen verdichting en op termijn uitdoofbeleid
- Aangepaste snelheidsregimes: 30km/u in de dorpskern



VENSTERS VOOR ONTLINTING

- Buiten de dorpskern
- Doorzichten naar het achterliggende landschap herstellen
- Op korte termijn inzetten op ontharding van opritten en voortuinen en aanbouwen achter bestaande bebouwing i.p.v. erlangs



GEEN VERDERE VERDICHTING AAN DE STEENWEG

- Vermijden urban canyons
- Open percelen beschermen als ademruimte en groene doorzichten mogelijk maken
- Verdichting vermijden
- Lokale voorzieningen in de dorpskern

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

**ONTWIKKELEN VAN BELANGRIJKE GROENSTRUCTUREN IN HET DORP**

- Beschermen en opwaarderen historische groenstructuren: de boomgaard, pastorijs tuin, parkgebied, ...
- Voorzien van een groenzone als evenementen- en ontmoetingsruimte
- Groenzones toegankelijk maken met trage wegen
- Ecosysteemdiensten realiseren: combinatie



Beekpark Wezembeek-Oppem
(foto: Bart Fillé)

**VRIJWAREN DOORGAANDE VALLEI/BRON IN HET DORP**

- Landschapsherstel
- Ruimte geven aan water



Norges, Agence Territoires
(foto: Nicolas Waltefaugle)

**ONTHARDEN NATTE GEBIEDEN**

- Verharde voortuinen beperken en ontharden
- Wanneer instrumenten beschikbaar zijn, woningen uitdoven in natte gebieden



Sermange brontuin, Agence Territoires
(foto: Nicolas Waltefaugle)

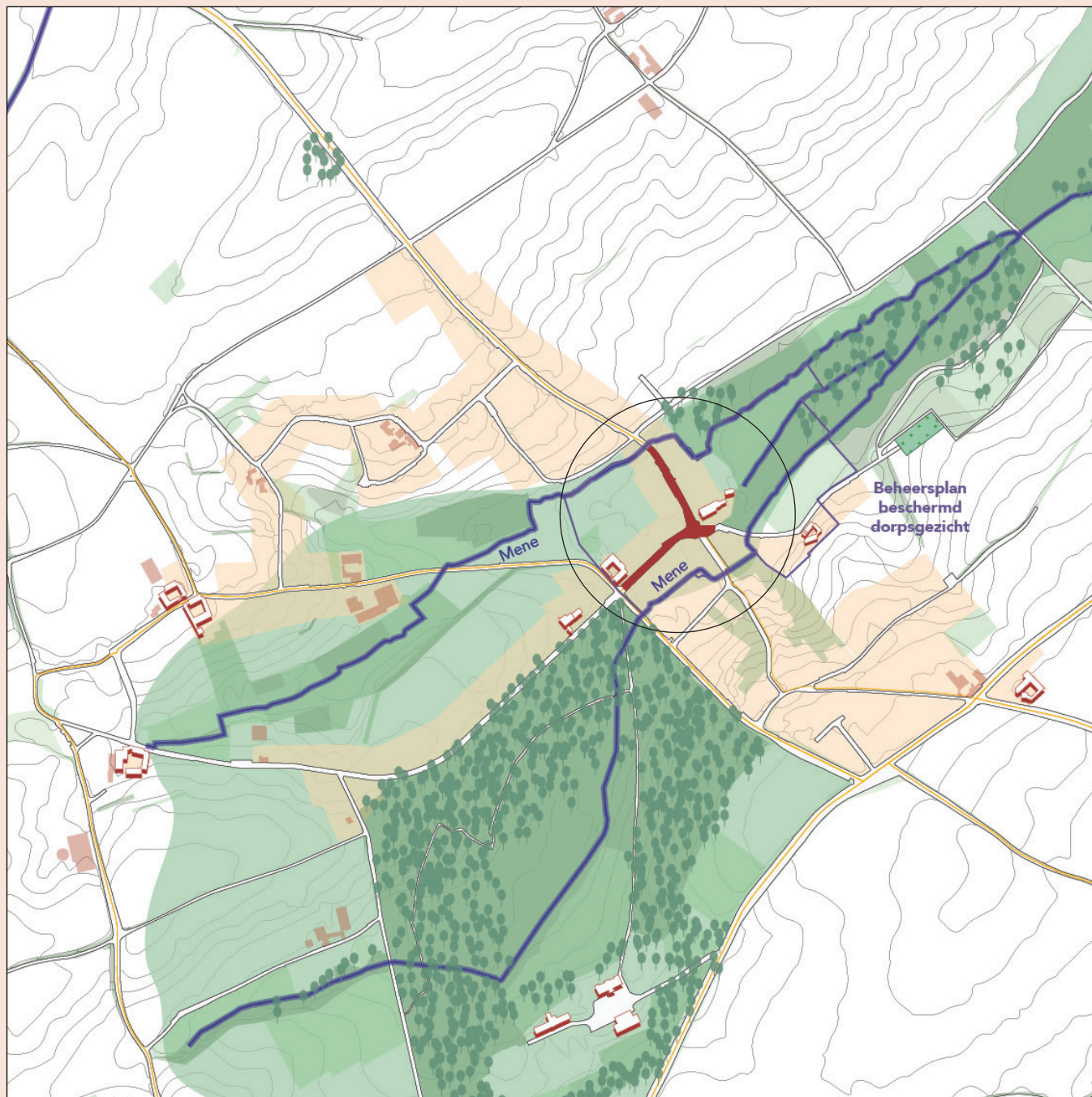
CASE: LEESBARE DORPSSTRUCTUUR



Bouwen in het dorpshart van Meldert

Bouwen in het dorpshart van Meldert betekent ook meteen automatisch bouwen in de Menevallei. Nieuwe woonontwikkelingen moeten dus met respect voor de vallei worden ontworpen. Dat betekent dat ze hun footprint beperken, actief meebouwen aan het watersysteem en zoveel mogelijk de zichten naar het landschap vrijwaren. Dit moet zeker afgestemd worden met het beheersplan dorpskern Meldert binnen de afbakening van het beschermd dorpsgezicht.





Opgavekaart Meldert

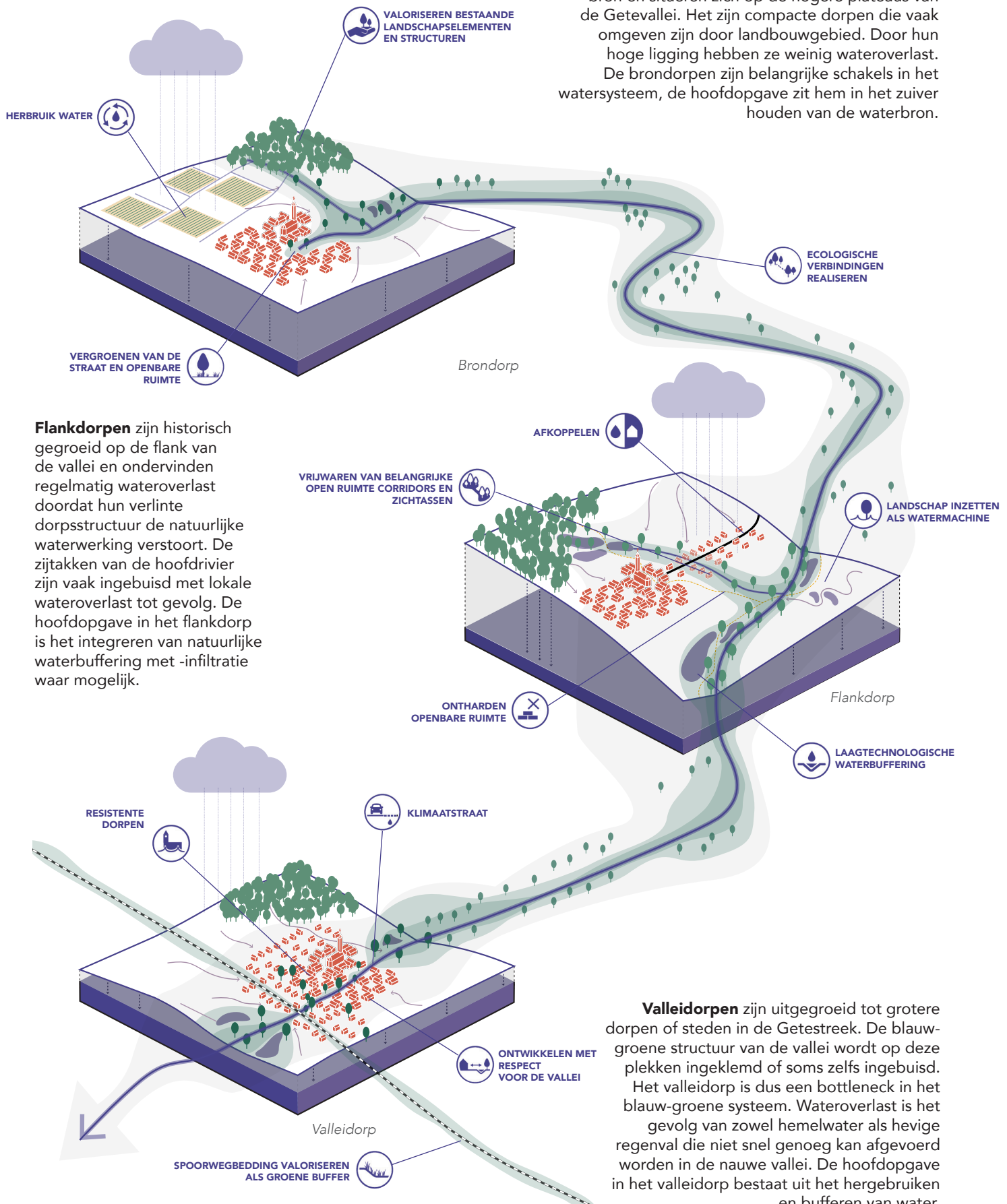
Voor de dorpsstructuur van Meldert, waar geen groei voorzien is, wordt een kleinschalig woonproject voorzien dat inzet op het verbinden van het dorpscentrum met de vallei, die nu onzichtbaar is. Het toevoegen van een compacte, collectieve typologie, zoals in het voorbeeld hieronder, zou ruimte voor de vallei kunnen creëren.



De Bloksens, Zandhoven (hvc architecten)



KLIMAATROBUUSTE DORPEN



Flankdorpen zijn historisch gegroeid op de flank van de vallei en ondervinden regelmatig wateroverlast doordat hun verlente dorpsstructuur de natuurlijke waterwerking verstoort. De zijtakken van de hoofdriever zijn vaak ingebuisd met lokale wateroverlast tot gevolg. De hoofdpoging in het flankdorp is het integreren van natuurlijke waterbuffering met -infiltratie waar mogelijk.

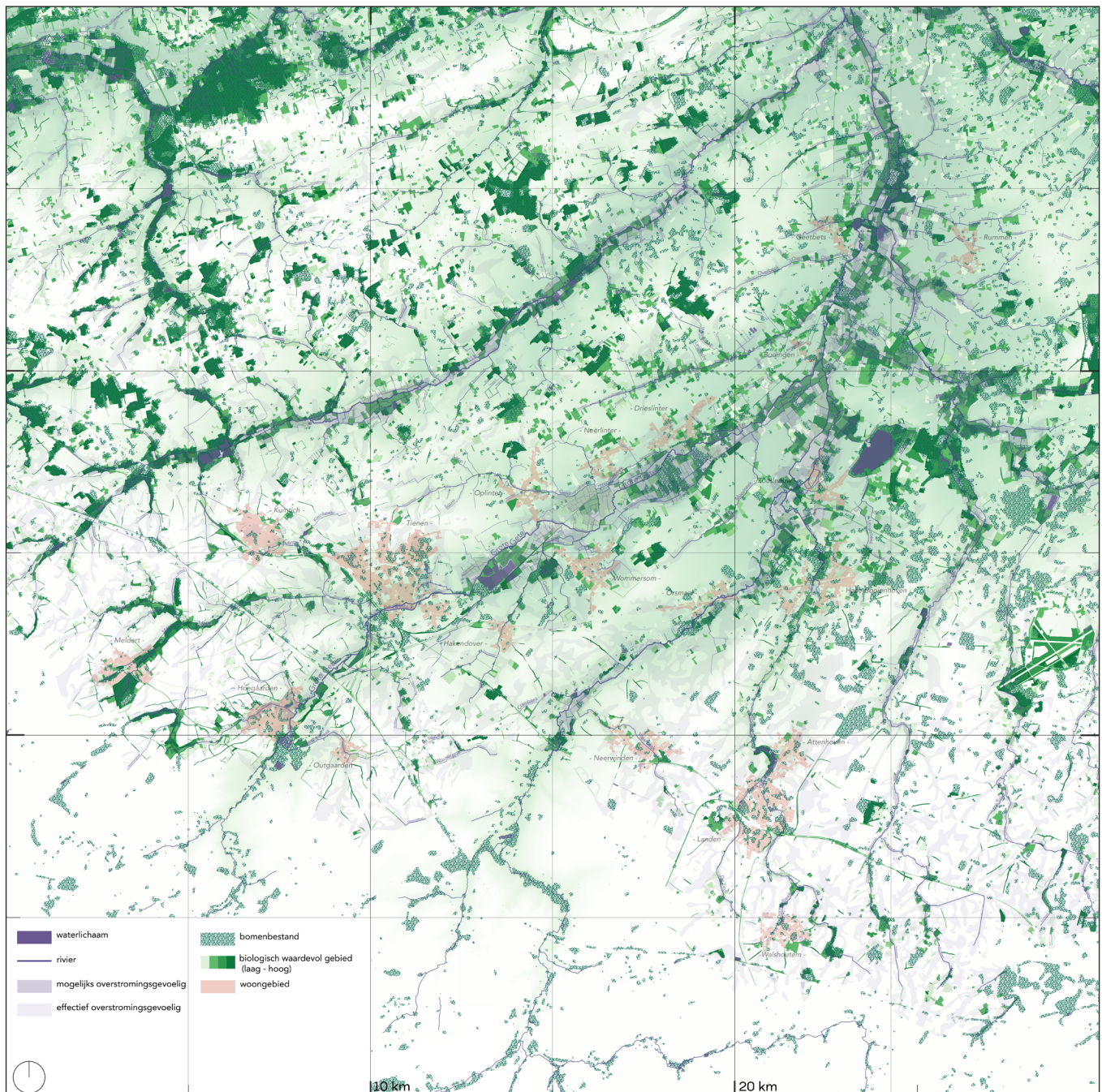
Brondorpen zijn historisch gegroeid rond een bron en situeren zich op de hogere plateaus van de Getevallei. Het zijn compacte dorpen die vaak omgeven zijn door landbouwgebied. Door hun hoge ligging hebben ze weinig wateroverlast. De brondorpen zijn belangrijke schakels in het watersysteem, de hoofdpoging zit hem in het zuiver houden van de waterbron.

Valleidorpen zijn uitgegroeid tot grotere dorpen of steden in de Getestreek. De blauw-groene structuur van de vallei wordt op deze plekken ingeklemd of soms zelfs ingebuisd. Het valleidorp is dus een bottleneck in het blauw-groene systeem. Wateroverlast is het gevolg van zowel hemelwater als hevige regenval die niet snel genoeg kan afgevoerd worden in de nauwe vallei. De hoofdpoging in het valleidorp bestaat uit het hergebruiken en bufferen van water.

De Getevallei is een sponslandschap met als belangrijkste dragers de Grote en de Kleine Gete. De streek kent een aantal grote natuurgebieden met een uitgebreide diversiteit aan fauna en flora. Momenteel werken Regionaal Landschap, provincie Vlaams-Brabant en de Gete-gemeentes aan het verbinden van deze natuurgebieden om zo een van de grootste open valleilandschappen van Vlaanderen te creëren.

Historisch zijn langs de hoofdstructuur van de Getevallei verschillende dorpen ontstaan. Hier onderscheiden we flankdorpen, valleidorpen en brondorpen, die vandaag elk hun eigen wateruitdagingen hebben. Deze uitdagingen, die voortkomen uit de positionering van de dorpen t.o.v. de valleistructuur, vragen om specifieke oplossingen per dorptype. De projecten die hieruit ontstaan kunnen de identiteit van het dorp terug dichterbij de vallei

brengen, door in te zetten op waterinclusief en ecologisch ontwikkelen. Het is een zoektocht om de dorpen, van oudsher gegroeid in relatie tot de vallei, terug te verbinden met de vallei. Dit zowel om natuurwaarden te verhogen, de waterwerking te verbeteren maar ook om hittestress en fijn stof concentratie tegen te gaan. In de kernen zetten we in op een aantal strategieën om dit te verwezenlijken: klimaatstraten, ontharding, inrichten van waterinfiltratiezones, ...



DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

WATEROPGAVEN



RESISTENTE DORPEN

- Rainproof woonmilieu: water hergebruiken, infiltreren en bufferen



Collectieve wadi Amsterdam



ONTHARDEN OPENBARE RUIMTE

- Parkeerplaatsen, verharde dorpspleinen, overmaatse parkeerinfrastructuur (deels) ontharden en vervangen door volledige groenzones of waterdoorlatende materialen



Ontharden openbare ruimte: Hopduvelpark Assen



KLIMAATSTRAAT

- Brede straten deels ontharden om ruimte te maken voor een groenzone voor waterinfiltratie
- Meekoppelkansen: vergroening van de straat + bijdrage aan wateropgave + kans voor heraanleg naar fiets- en wandelvriendelijk wegprofiel



De klimaatstraat: High Point Redevelopment, Seattle, svr design



HERBRUIK WATER

- Regenwater opvangen en gebruiken voor de productieve dorpsvelden, moestuinen, in de woning, ...



LANDSCHAP INZETTEN ALS WATERMACHINE

- Meekoppelkansen tussen ecologie, water, sociale dorpsplekken
- Spons landschap



Park de Leemvallei, Groningen, ARCADIS Landscape Architecture & Copijn



LAAGTECHNOLOGISCHE WATERBUFFERING

- Wadis voorzien als landschapselement en laagtechnologische waterbuffering bij woonontwikkelingen en openbare groenruimten
- Oppervlaktewater als buffer inzetten



ONTWIKKELEN MET RESPECT VOOR DE VALLEI

- Ontwikkelingen aan de vallei dragen bij aan het versterken en herstel van het landschap en de natuurlijke waterhuishouding



AFKOPPELEN

- Hemelwater niet mengen met grijs en zwartwater, maar afkoppelen in apart systeem

LANDSCHAPSOPGAVEN



VERGROENEN VAN DE STRAAT EN OPENBARE RUIMTE

- Groene linten aanleggen: ontharden en vergroenen van het wegprofiel waar de wegbaan de vallei kruist
- Inzetten op groene dorpshearten en groene woonstraten door ontharding en graszones met struiken en/of bomen
- Vergroening verhoogt de beeldkwaliteit in de openbare ruimte
- Vergroenen van het kerkhof: inrichten van een kerkhofpark



50 Logements dans la forêt, Villiers-Saint-Frédéric, Bartolo Contre



SPOORWEGBEDDING VALORISEREN ALS GROENE BUFFER

- Meekoppelkansen infrastructuur en ecologie



VALORISEREN BESTAANDE LANDSCHAPSELEMENTEN EN STRUCTUREN

- Boomlanen, hagen, gaarden, bloemenweiden, houtwallen, bermen, oevers en parken valoriseren en herstellen
- Bebossen
- Toegankelijk maken met trage wegen en eventuele programma's en voorzieningen



ECOLOGISCHE VERBINDINGEN REALISEREN

- Biologisch waardevolle gebieden verbinden doorheen het dorp
- Landschappelijk verbinden groenstructuren in het dorp met groenstructuren van het omliggende landschap



VRIJWAREN VAN BELANGRIJKE OPEN RUIMTE CORRIDORS EN ZICHTASSEN

- Open ruimte verbindingen vrijwaren van bebouwing
- Belangrijke zichten tussen het dorpsheart en het omliggende landschap bewaren en vrijwaren om de relatie van dorp en landschap te versterken

CASE: WALSHOUTEM HERBRONNEN



In de eerste plaats is er nood aan een verbreding van de vallei en bron om de waterwerking te verbeteren en meer ecologische diversiteit te krijgen. Dit kan gekoppeld worden aan nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen hier kunnen niet zonder aan de vallei en wateropgave te werken. Zo ontstaat een dorpstuin om de bron van de Dormaalbeek opnieuw in de kijker te zetten als een belangrijke, symbolische plek voor het dorp.





Klimaatrobuuste opgavekaart Walshoutem

Walshoutem is een brondorp, vroeger werd hier dan ook aan de bron gezwommen in de beek. Vandaag ligt de beek echter onzichtbaar in een tussengebied omringd door achterkanten van percelen. Het ontwikkelen van voorkanten aan het park kan het bronpark als ecologische dorpstuin een centrale plek in het dorp geven.



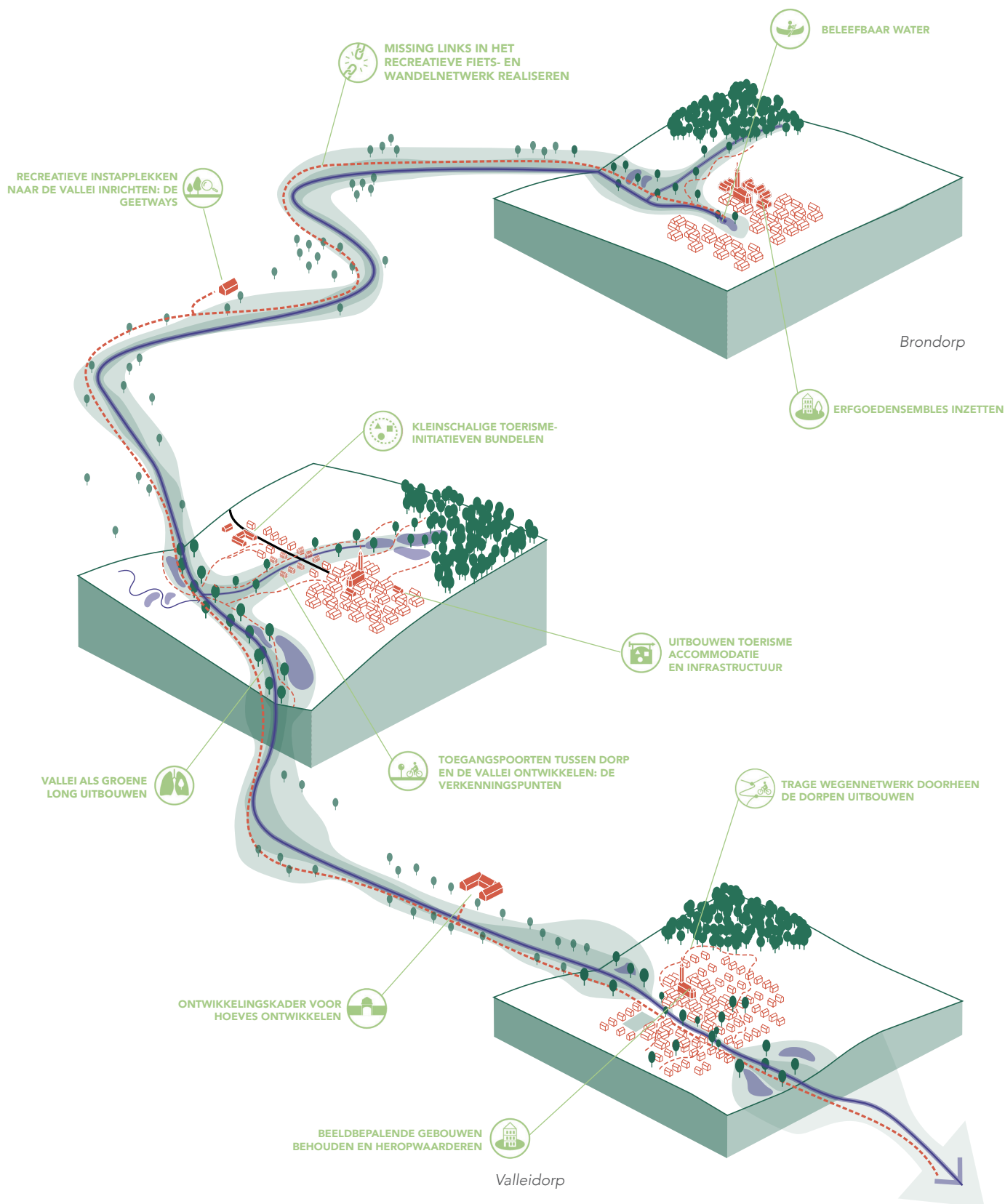
Volkstuinjes Ninove, Fris in 't Landschap



Park Groot Schijn, MAXWAN



EEN ONVERGETELIJKE BELEVING VAN BIJZONDERE DORPEN EN HISTORISCHE PLEKKEN

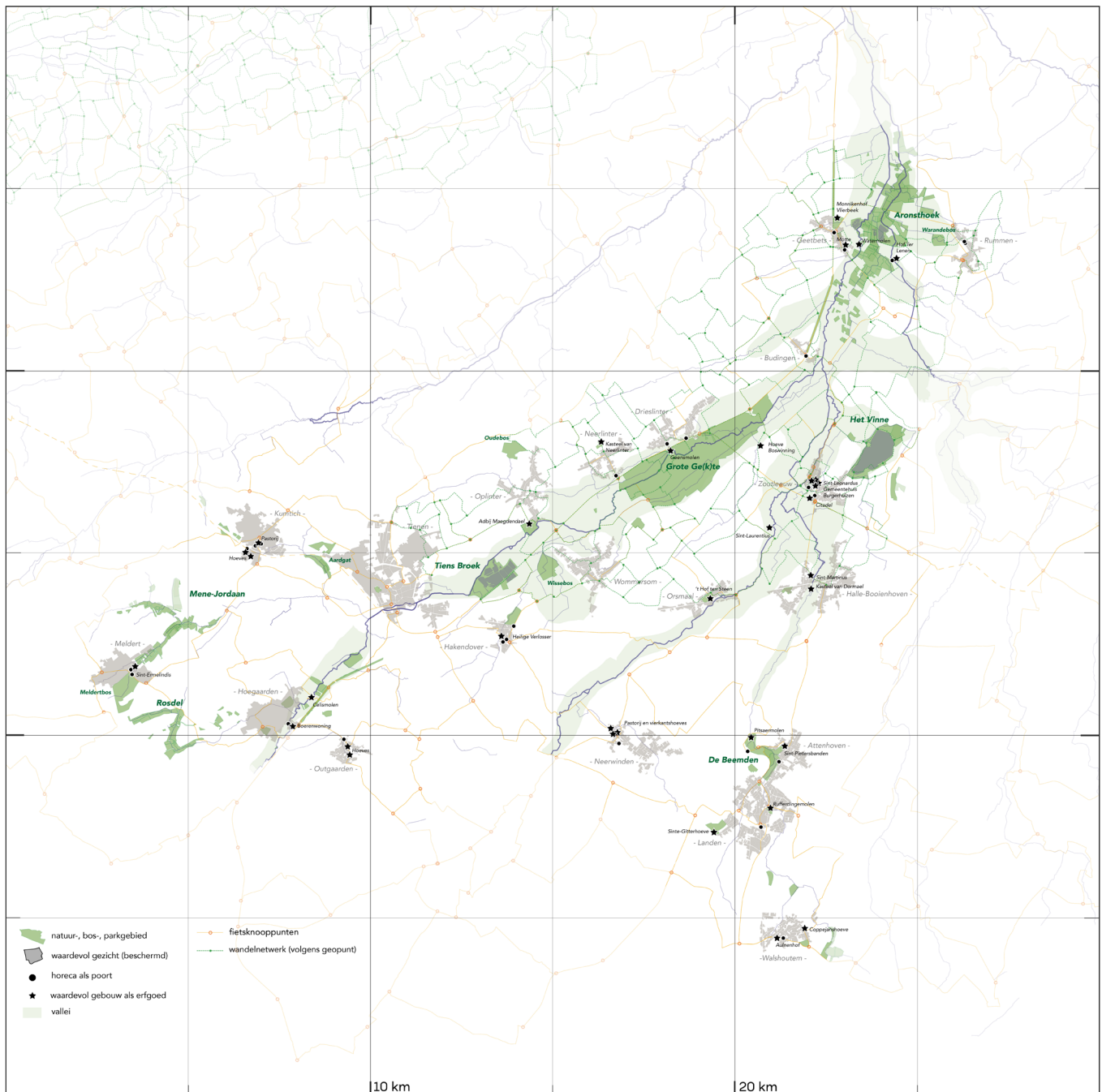


De Getevallei is een territorium met een aantal hoogwaardige biologisch waardevolle gebieden met een unieke fauna en flora. Natuurgebieden als de Grote Ge(k)te en Het Vinne werken op lokale schaal en hebben de laatste jaren hun identiteit opgebouwd. Sommigen hebben poorten en instapplekken, bij anderen ontbreekt dit. De Gete speelt daarin een verbindende rol. Het water is de rode draad doorheen de natuurgebieden. Het is niet de ambitie om de Getevallei uit te bouwen als een toeristische trekpleister op Vlaams niveau, maar op intergemeentelijk niveau ligt hier wel de kans om de Getestreek uit te bouwen tot recreatief landschap dat wordt gedeeld tussen bewoners en bezoekers.

De dorpen van de Getestreek bevinden zich rond de natte vallei van de Gete en hadden doorheen de geschiedenis een sterke link met de vallei. De laatste decennia zijn die dorpen meer en meer woondorpen geworden binnen een netwerk van steden, waarbij de relatie met dit unieke landschap is verwaterd. Een belangrijke opgave ligt in

het weer verbinden van die dorpen met het recreatieve potentieel van de vallei. Dat komt niet alleen het waterverhaal of landschapsverhaal ten goede, maar het verhoogt ook de leefbaarheid in de dorpen. Het inzetten op beleving zorgt dat water- en landschappelijke projecten, dorpsprojecten, etc. gebundeld worden in een verhaal waar de 'Getenaar' terecht trots op kan zijn.

Daarnaast bevindt zich in de Getevallei veel waardevol (te beschermen) erfgoed. De Getevallei wordt gekenmerkt door een groot patrimonium aan vierkantshoeves en kapellen die wachten om gehervardeerd te worden. We zien reeds enkele interessante initiatieven waarbij een vernieuwende invulling de relatie met de vallei terug blootlegt, zoals de kasteelhoeve Wange. In welke mate kan het erfgoed nog een rol opnemen als verbindend element tussen dorp en landschap? Kunnen de erfgoedkundige parels poortfuncties opnemen of als instapplek tot de vallei ontwikkeld worden?



DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

DE VALLEI ALS RECREATIEVE GROENE LONG VOOR DE GETESTREEK



VALLEI ALS GROENE LONG UITBOUWEN

- Ecologische verbindingen in de vallei realiseren om aaneengesloten natuurgebied te versterken
- Verschillende landschapsbeheerders verenigen in een samenwerkingsverband: Natuurpunt, RLZH, gemeenten, ...



Promenade Verte, Bollezele (FR)



TOEGANGSPOORTEN TUSSEN DORP EN DE VALLEI ONTWIKKELEN: DE VERKENNINGSPUNTEN

- Enkele voorbeelden zijn
 - Dorpsparkje als instapplek naar de vallei
 - Beeldbepalend gebouw met recreatieve functie
 - Hoeve als landschapsbewaker



Uitkijktoren As, toeristisch rustpunt langs de fietsknooppuntenroute en nabij het Nationaal Park Hoge Kempen (bron: <http://www.visitlimburg.be>)



RECREATIEVE INSTAPPLEKKEN NAAR DE VALLEI INRICHTEN: DE GEETWAYS

- Instapplekken voorzien langs recreatieve fiets- en/of wandelroutes
- Herkenbare en uniforme vormgeving
- Rustgelegenheid, toerisme infopunt, fietsenstallingen, fietsherstoppunten, nabij horecagelegenheden



Een dorps rivierlandschap beleefbaar maken door een wandelpad te Norges-La-Ville, Agence Territoires



TRAGE WEGENNETWERK DOORHEEN DE DORPEN UITBOUWEN

- Trage Wegen plan realiseren
- Belangrijke plekken en voorzieningen aantakken op het netwerk
- Trage Wegen in het dorp aantakken op bestaande wandel- en fietsnetwerk van de omgeving



MISSING LINKS IN HET RECREATIEVE FIETS- EN WANDELNETWERK REALISEREN

- Missing links identificeren en realiseren
- Aantakken op groter netwerk



BELEEFBAAR WATER

- Water beleefbaar maken voor bewoners en recreanten door vb. kano- en/of kajakmogelijkheden, zwemmen, waterspelen, ...

ERFGOED- EN CULTUURLANDSCHAP INZETTEN ALS IDENTITEIT EN BELEVING



ONTWIKKELINGSKADER VOOR HOEVES ONTWIKKELEN

- Beoordelingskader ontwikkelen om waarde van de hoeves te bepalen
- Herontwikkelen steeds in functie van behoud van het erfgoed/waarde van de hoeve



Moderne vormtaal in traditionele materialen:
The Rabbit Hole, verbouwing hoeve tot woning
Gaasbeek, Lens-Ass



Toevoegingen nodig voor comfortabel wonen met respect
voor traditionele hoevekarakter: Masterplan Farmhouse, hoeve
verbouwd tot woning Outgaarden, 51N4E



KLEINSCHALIGE TOERISME-INITIATIEVEN BUNDELEN

- Ontwikkelen van een app en platform waarop verschillende lokale toerisme-initiatieven in de kijker worden gezet en aan een breed publiek toegankelijk worden



ERFGOEDENSEMBLES INZETTEN

- Vb. Attenhoven, Zoutleeuw vestengordel, Hakendover, Sinte-Gittersite
- Naast erfgoedgebouwen ook het landschap er rond opwaarderen en inrichten in relatie met het gebouw en omliggend landschap



UITBOUWEN TOERISME ACCOMMODATIE EN INFRASTRUCTUUR

- Diversifiëring aanbod verblijfsmogelijkheden
- Beeldbepalende gebouwen inzetten als B&B
- Staancampings niet in open ruimte om de kwaliteit van het landschap te beschermen



BEELDBEPALENDE GEBOUWEN BEHOUDEN EN HEROPWAARDEREN

- Beeldbepalende hoeves: binnen de kern herontwikkelen naar groepswoningen en/of bijzondere functie, buiten de kern inzetten op behoud productieve functie met max. 2 wooneenheden en/of bijzondere functie
- Herbestemming kerken (zie eerder)
- Landhuizen
- Erfgoedgebouwen



Activering erfgoed met artistieke toevoeging:
installatie met spiegels als canvas voor verdwenen architectuur,
Gijs Van Vaerenbergh

UITWERKING: EEN ONTWIKKELKADER VOOR BEELDBEPALLENDE HOEVES

In het landschap rond de Getedorpen vinden we een groot arsenaal aan hoeves, wiens ontstaansreden en type vaak gebaseerd is op de locatie. Zo vinden we hoeves aan de vallei, in de dorpskern, de dorpsrand, afgezonderd in het landschap, ...

We zien dat er vandaag al heel wat gebeurt. Zo worden hoeves opgedeeld als cohousingproject, vinden nieuwe innovatieve agricultuurfuncties er hun onderdak, is er een centrum voor coaching en workshops in de hoeve van Wange en vinden veel feesten plaats in het kader van een hoeve.

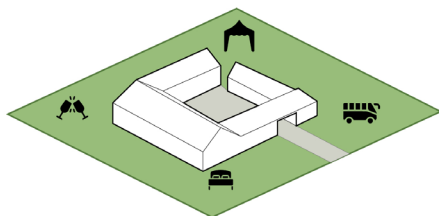
Op de Ferrariskaart fungeert de hoeve als een ware landschapsbeheerder. Bij het verdwijnen van productieve activiteiten en inrichten van woningen in de voormalige hoeves dreigt deze functie te verdwijnen.

We zien dat er al heel wat studies zijn gebeurd rond de hoeves. Deze beperken zich voorlopig tot inventarissen en classificaties.

Wat gaat er gebeuren met dit arsenaal aan hoeves? Is er nood aan een ontwikkelingskader? Wat zijn voorbeelden van innovatieve productie in de agricultuursector?

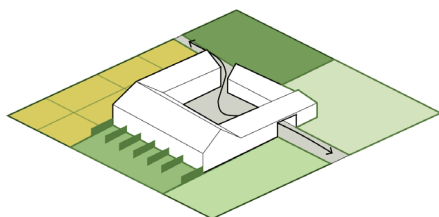


De boer gaat weg.



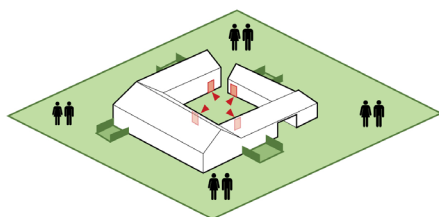
Activiteitenhoeve

De hoeve kan een nieuwe invulling krijgen als feest- en evenementenlocatie, educatieve, toeristische of dienstenfunctie, ...



Gemengde hoeve

Woningen en bijhorende functies zoals ontmoetingsplekken, wasserette, groentewinkel, ... worden geclusterd rond een publieke binnenkoer.

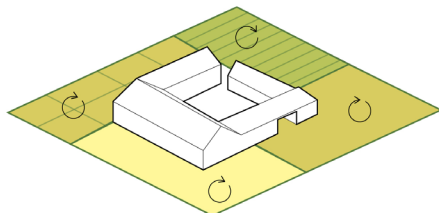


Woonhoeve

Elke woning beschikt over zijn eigen private tuintje, maar heeft daarbovenop een grote tuin gedeeld met de andere bewoners. De voordeur is steeds langs de gedeelde binnenkoer.

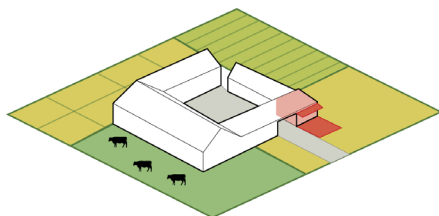


De boer blijft.



Circulaire hoeve

Een nieuw type hoeve die meedraait met circulaire landbouw?



Plushoeve

Het toevoegen van andere productieve en economische activiteiten als aanvulling op de traditionele landbouwactiviteiten (streekproducten-winkeltje, frituur, ...).

CASE: CITADELPARK ZOUTLEEUW UITBOUWEN ALS TOERISTISCH-RECREATIEVE POORT NAAST DE FIETSSNELWEG

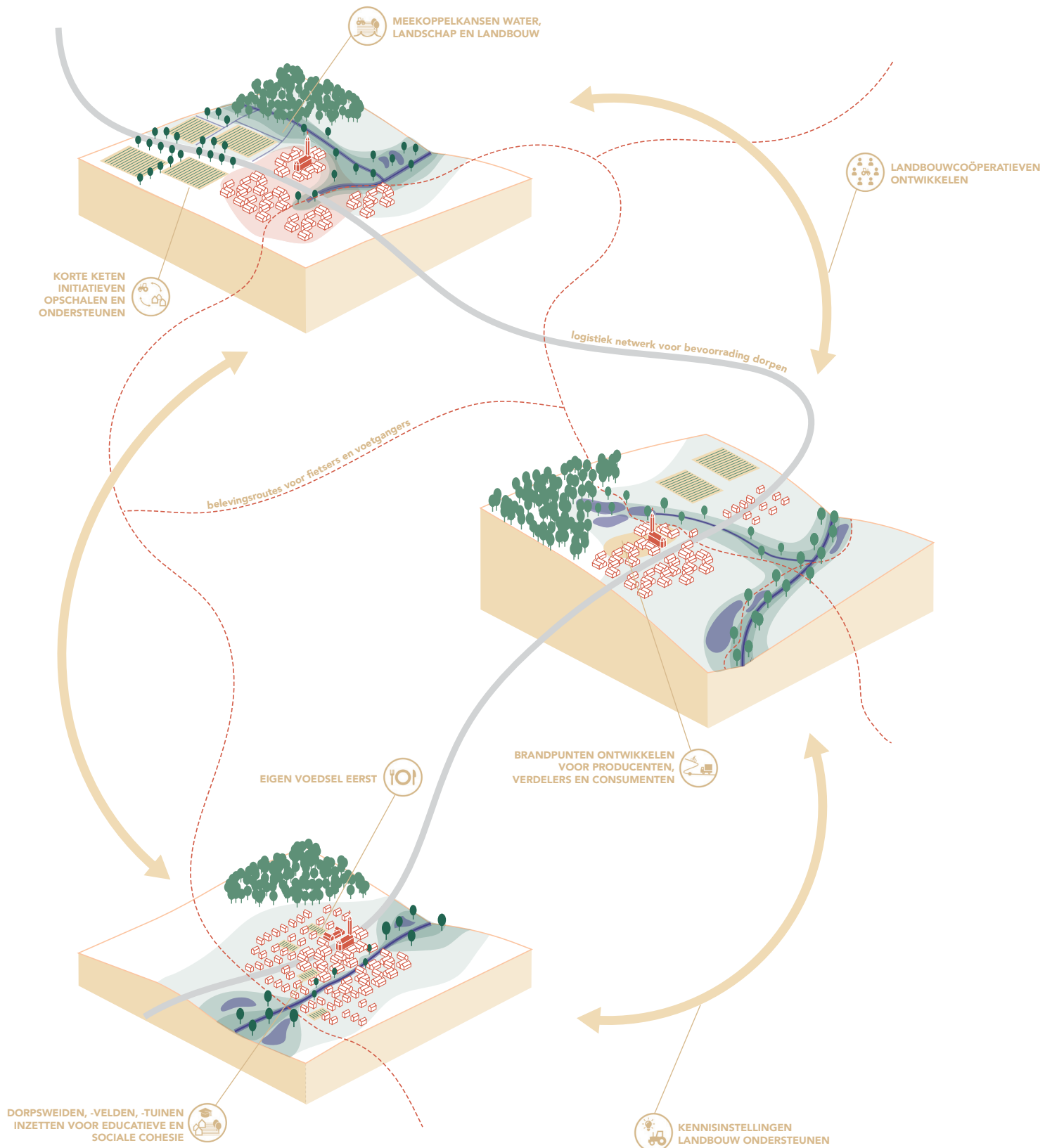


Het uitbouwen van de Citadel als recreatief park voor de bewoners van Zoutleeuw, maar ook bovenlokaal als toeristische instapplek aan de IJzerenweg naar de vestenwandeling, moet in het teken staan van het herinneren van Zoutleeuw als vestigingsstad. Het park wordt vormgegeven door topografische ingrepen om de restanten van de citadel opnieuw in de verf te zetten. Bovendien worden wandelpaden aangelegd die aantakken op de vestenwandeling en de fietssnelweg kruisen. Aan de fietssnelweg markeren bomenrijen het binnenkomen in de Citadel en worden enkele beleef- en spelelementen in een landschappelijke setting toegevoegd. Door het ophogen van enkele oude

wallen, worden opvangbekkens gecreëerd die met de grachten van de stad kunnen verbonden worden om tijdelijke verhoogde regenval op te vangen. De opslagplaats van de technische dienst wordt geherlocaliseerd en de voetbalterreinen worden mee in het park geïntegreerd. Er is plaats voor enkele bijzondere landschappelijke programma's als een stadsplukboomgaard en een uitkijktoren. Bovendien moet een uniforme beeldtaal worden ontwikkeld voor het openbaar domein van de vestengordel, zodat een coherent geheel wordt gevormd.



DE PRODUCTIEVE STREEK VAN MORGEN ALS VOEDINGSBODEM VAN DE DORPEN

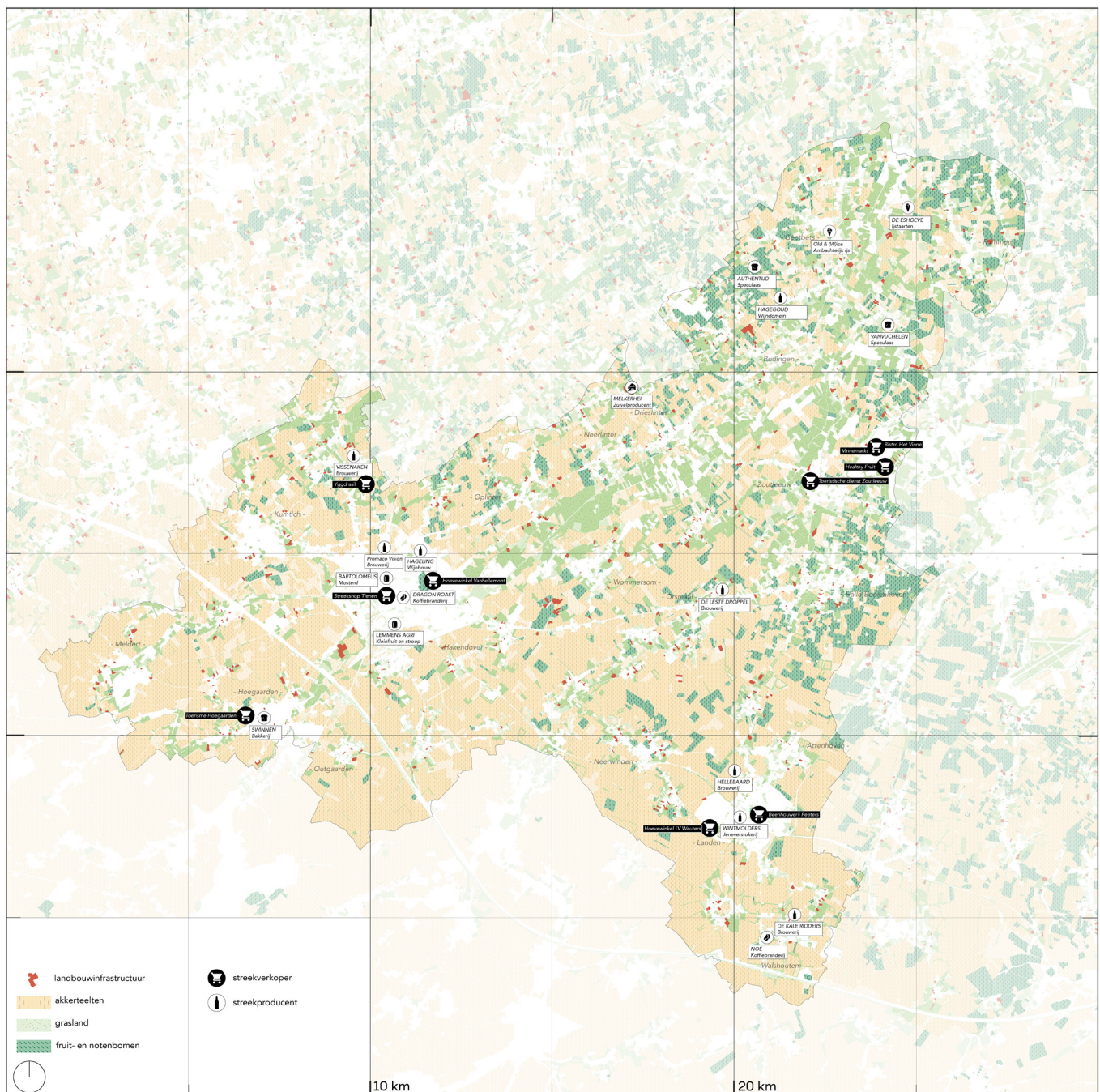


Veel van de dorpen zijn ontstaan als landbouwgemeenschappen, van de natte Getevallei met haar weilanden tot de hoger gelegen, vruchtbare zandlemige bodems voor akkerbouw en fruitteelten. Vandaag wordt de vallei nog steeds gekenmerkt door een productielandschap, met tal van landbouwproducenten in het landschap. De schaal van het landbouwgebeuren is echter enorm toegenomen: lokale landbouwers moeten opboksen tegen grote multinationals die door hun internationale voedselketens erg goedkoop de supermarkten bevoorraden. Hierbij worden de negatieve externaliteiten en kosten op het bodemleven, de biodiversiteit, de lokale economie en gezondheid echter bij lokale gemeenschappen gelegd. Een belangrijke opgave ligt dus in het stimuleren van korte keten landbouw volgens agro-ecologische principes, de grote vraag is vervolgens hoe het dorp kan bijdragen aan de voedseltransitie?

Bij het ontwikkelen van een productieve Getestreek, willen we daarom inzetten op het uitbouwen van een korteketen netwerk, waar lokale producten in de lokale

supermarkten, buurtwinkels en afhaalpunten verbonden worden met de dorpsbewoners en waar besturen inzetten op het ontwikkelen van lokale voedselstrategieën voor de gemeente. Het verbinden van lokale productie met lokale consumptie lijkt een logische zet, maar er is wat innovatie nodig om het voedsel daadwerkelijk bij de dorpingen te brengen. We zien in Vlaams-Brabant, zeker rond de streek van Leuven reeds talloze initiatieven ontstaan die het grootschalige consumptiemodel in vraag stellen. Een strategie vanuit de dorpen zou hieraan kunnen bijdragen, met lokale voedselpunten die ook een centraliteit in het dorpsleven verdienen en het herintroduceren van rondreizende boerenmarkten die voedsel op de dorpspleinen komen verkopen. Een agro-ecologische inslag zou kunnen betekenen dat het eten op je bord bijdraagt aan landschapsbouw en belevingswaarde van de streek.

Getestreek zou zo een merk kunnen worden met als troeven landschap, landbouw, netwerkdorpen, geen luchtvervuiling.

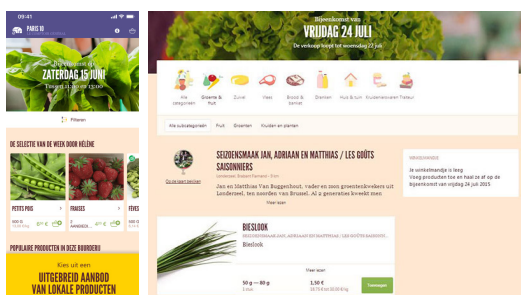


DOELSTELLINGEN EN PRINCIPES

VOEDSELSTRATEGIEËN UITBOUWEN

KORTE KETEN INITIATIEVEN OPSCHALEN EN ONDERSTEUNEN

- Ontwikkelen van een app en platform waarop verschillende korte keten-initiatieven in de kijker worden gezet en aan een breed publiek toegankelijk worden gemaakt
- Ondersteunen van diverse kleinschalige initiatieven
- Intergemeentelijke ambtenaar voor korte keten



Platform en applicatie Boeren en Buren

EIGEN VOEDSEL EERST

- Gebruik maken van lokale streekproducten bij evenementen
- In gemeentediensten, scholen lokale producten aanbieden
- Diversifiëren van producten



Streekvoedselbuffet op Getedag 2 in februari 2020

INNOVERENDE LANDBOUW

BRANDPUNTEN ONTWIKKELEN VOOR PRODUCENTEN, VERDELERS EN CONSUMENTEN

- Lokale producenten koppelen aan lokale winkels: de buurtwinkel
- Diversifiëren van diensten: producten ook aanbieden via automaat, via app's, ...
- Verschillende initiatieven in 1 verkooppunt samenbrengen vb. in de supermarkt
- Lokale producenten aantrekken op wekelijkse markt

KENNISINSTELLINGEN LANDBOUW ONDERSTEUNEN

- Ontwikkelen van een kennisplatform

MEEKOPPELKANSEN WATER, LANDSCHAP EN LANDBOUW

- Akkerranden ecologisch en landschappelijk inrichten
- Agrobosbouw/Agroecologie
- Biodiverse landbouw: inzetten op hoge biodiversiteit, variatie in gewassen en dynamiek
- Korte afvalketen: mest en biomassa zijn ook onderdelen van een circulair verhaal.



<https://www.newfoodmagazine.com/article/94301/how-can-agroforestry-help-support-the-climate-agenda/>

PRODUCTIE VERBINDEN MET DE BEWONERS

DORPSWEIDEN, -VELDEN, -TUINEN INZETTEN VOOR EDUCatieve EN SOCIALE COHESIE

- Productie zichtbaar in het dorp: dorpsbewoners en scholen dicht bij lokale voedselproductie brengen
- Bevorderen sociale cohesie
- Koppelen aan scholen, educatie over voedselproductie
- Oude vierkantshoeves of lege kerken kunnen een korte keten hub worden: afhaalpunt, toerisme ...
- Vaker een 'open bedrijvendag' of 'dag van de landbouw' organiseren.



Dorps tuin Hex

LANDBOUWCOÖPERATIEVEN ONTWIKKELEN

- Community Supported Agriculture: landbouw gedragen door de gemeenschap
- Ecologische landbouw
- Deelnemers betalen de boer vooraf zodat die een vast inkomen heeft en krijgen in plaats daarvan een oogstaandeel
- Gedeeld landbouwrisico
- Gemeenschappelijke aankoop landbouwgrond



Community Supported Agriculture
(<https://www.sustainweb.org/>)



Coöperatieve moestuin Bosvoorde

CASE: PRODUCTIEVE DORPSTUIN IN OPLINTER

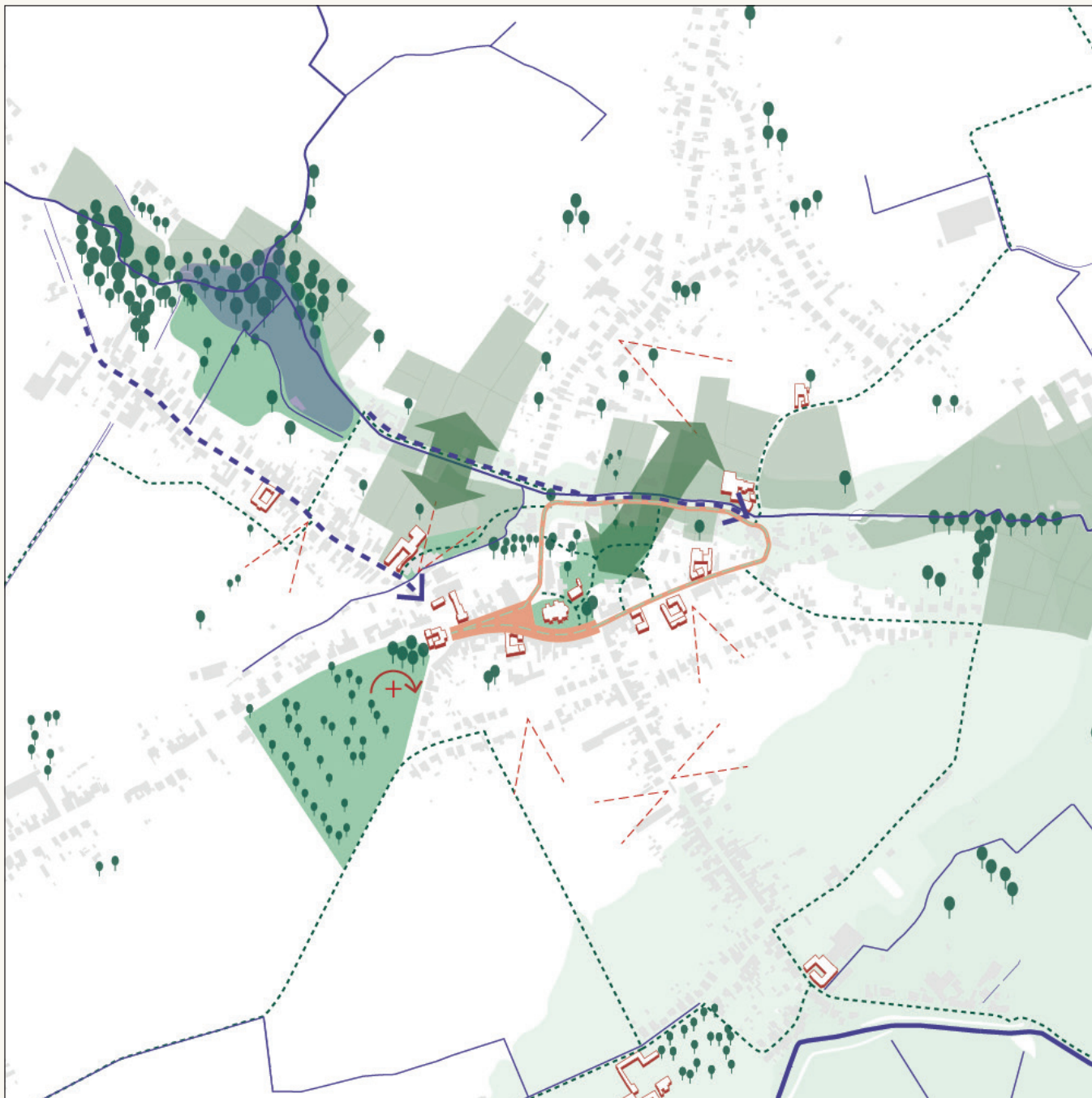


Oplinter heeft een beschermde boomgaard die gevaloriseerd zou kunnen worden als dorpsplek. Daarnaast ligt tussen de pastoriewoning (die op termijn leeg zou komen te staan en als buurtlokaal kan ingericht worden) en de Genovevabeek een landbouwgebied dat als dorpsstuin aangewend zou kunnen worden. De dorpsstuin kan een evenementen- en ontmoetingsplek voor het dorp worden, waar plaats is voor aangename en veilige speelplekken in een groene omgeving. De meeste dorpsbewoners hebben reeds een moestuin. Echter, een kleinschalige experimenteertuin of gedeelde kruidentuin zou wel interessant kunnen zijn in de dorpsstuin.

De andere open ruimte kamers rond de vallei kunnen in de toekomst meer deel gaan uitmaken van een lokale voedselstrategie voor het dorp en de omgeving. De fruittuinen kunnen op een kleinschalige manier direct voedsel leveren voor de bewoners en bijdragen aan een meer participatief verhaal, waarbij verenigingen of bewoners via CSA-landbouw zelf investeren in de landbouwactiviteiten waar hun voedsel vandaan komt. Intussen werd dit project deels gerealiseerd met een aantal bijsturingen met het oog op de haalbaarheid van de realisatie.

- (A) Aanleg dorpsplein met lus
- (B) De dorpsstuin laadt het dorpscentrum op
- (C) Dorpsakkers versterken de valleistructuur
- (D) Trage wegen en doorsteken voorzien
- (E) Wat met de pastorie en kerk?
- (F) Nieuwe ontwikkelingen dwars op de straat





Klimaatrobuuste opgavekaart Oplinter

De landbouwpercelen rondom de vallei zouden ruimte terug kunnen geven aan de waterwerking (zoals op de referentie linksonder) en ingeschakeld worden in een lokale, korte keten voedselstrategie waarbij terug een relatie met het dorp opgebouwd wordt. De boomgaard zou als luwteplek gebruikt kunnen worden.



Wet Meadows Source Norges, Agence Territories



Workshop schilderen te midden van hoogstam boomgaard



3 Een beleidskader voor ontwikkeling

Hoe maken we de Getedorpen leefbaar en hoeveel groei is daarvoor nodig? Waar verdichten we en waar niet? Kunnen we mikken op kwaliteit en toch concrete ('harde') cijfers integreren om een krachtige grens aan te geven?

In dit hoofdstuk gaan we na hoe we het beleidskader voor ontwikkeling kunnen operationaliseren.

3.1. WAAROM WERKEN WE AAN EEN BELEIDSKADER?

Door de opmars van de auto en het toelaten van ontwikkelingen langs invalswegen met lintbebouwing tot gevolg, werd de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kernen aangetast. De 20ste eeuwse verstedelijking holde beetje bij beetje de kernen uit en versnipperde het landschap errond.

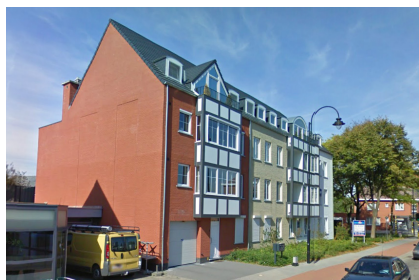
Sinds het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in 1997 werden de eerste aanzetten gegeven om deze slinger om te slaan. De nieuwe ruimtelijke visies richtten zich op een verdichting van de bestaande nederzettingenstructuur. In reactie op de lintbebouwing en verkavelingen ging men op zoek naar een nieuwe manier van wonen op een kleinere oppervlakte en dicht bij elkaar. Het Vlaamse beleid pleitte hierbij voor kernversterking en verdichting op goed bereikbare locaties en op korte afstand van de nodige voorzieningen.

In realiteit zien we echter bouwaanvragen en ontwikkelingen opduiken met grote densiteit op alle mogelijke plekken in het woongebied. Deze trend is vooral ingegeven vanuit een hoger financieel rendement voor de betrokken grondeigenaars, de projectontwikkelaars, de investeerders en/of de gemeentebesturen. Zo zetten de hoge bouwgrondprijzen ontwikkelaars ertoe aan om meer eenheden op een kleinere oppervlakte te creëren. Bovendien zorgen de bevolkingsgroei en demografische ontwikkelingen voor meer en vooral 'nieuwe' woontypologieën zoals cohousinginitiatieven, kangoeroewoningen, serviceflats en allerlei vormen van zorgwonen. De klemtoon komt dan ook te liggen op inbreiden in plaats van uitbreiden met hogere dichtheden als gevolg.

Deze trend steekt ook de kop op in de gemeenten Geetbets, Linter, Zoutleeuw, Landen, Hoegaarden en Tienen en leidt tot een groot aantal vergunningsaanvragen voor appartementen. Nochtans is de Getestreek niet zo bereikbaar. Een van de grote kwaliteiten van de dorpen in de Getestreek is net hun laagdynamisch karakter. Een grote toename van meergezinswoningen dreigt deze kwaliteit te verstoren.

Er is nood aan een beleidskader voor ontwikkeling in de Getekernen. In 'Leefbare Dorpen Getestreek' gaan we dieper in op de gestelde woonprogrammatie van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, waar meer groei moet worden opgevangen langs de vervoerscorridors en meer in het bijzonder in de Hoogdynamische en Stedelijke kernen. Er is namelijk een nuance nodig in de kernencategorisering en wat die categorieën inhouden naar het beleid. Daarnaast moet er duidelijkheid gegeven worden over welke verdichting waar op zijn plaats is. Het afbakenen van een duidelijke dorpsstructuur, geeft de aanzet tot een toekomstige visie voor de dorpen waarin per zone in het beleidskader wordt aangegeven welk soort ontwikkelingen gewenst zijn en welke belangrijke landschapsstructuren hersteld en gevrijwaard moeten worden. Dit zal aanleiding geven tot het beleidskader voor ontwikkeling.

Hierbij aansluitend wordt er in de Intergemeentelijke Kwaliteitskamer met de gemeenten Linter, Geetbets, Landen en Zoutleeuw een afwegingskader ontwikkeld als leidraad bij het opmaken van een ontwerpvoorstel of bouwdoossier en zal door deze kwaliteitskamer worden ingezet bij de beoordeling van ontwerpvoorstellen en vergunningsaanvragen.



Els Nulens - Blauwdruk Stedenbouw

Samen met het beleidskader wordt zo een krachtige tool uitgewerkt om toekomstige ontwikkelingen in de Getekernen te sturen.

Het huidige voorzieningen- en bereikbaarheidsniveau van de Getestreek

Verdichting gaat steeds samen met voorzieningen en goede bereikbaarheid. Op de Vitokaart (VITO, 2015) zien we dan dat Tienen en Landen genieten van een groter voorzieningenaanbod en goede bereikbaarheid, met enkele satellietkernen rond Tienen met nog steeds goede voorzieningen. De rest van het gebied bevindt zich vooral in een zone met lage bereikbaarheid en beperkte bovenlokale voorzieningen; vooral als we kijken naar de regio rond Geetbets en Linter.

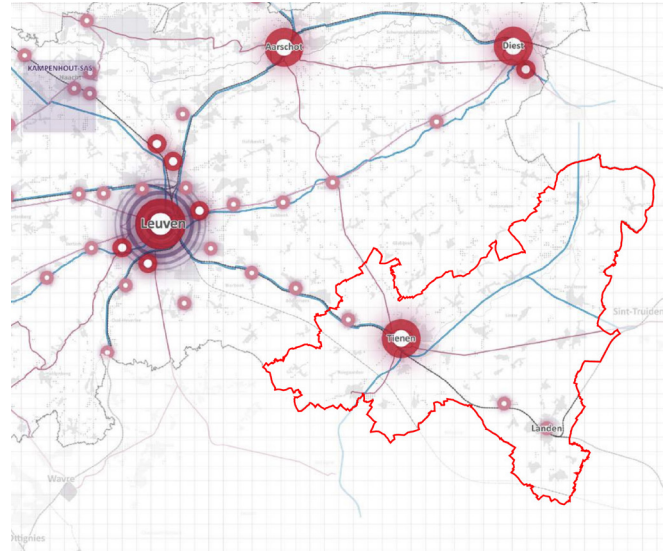
In een regio met weinig voorzieningen en lage bereikbaarheid, lijkt verdichting dan op zijn plaats? Is verdichting nodig om deze dorpen leefbaar te houden? Moeten we niet eerst nadenken over het verbeteren van de bereikbaarheid van deze dorpen en toegang tot voorzieningen? Maakt dit de dorpen niet net meer leefbaar?

Verdichtingstendenzen

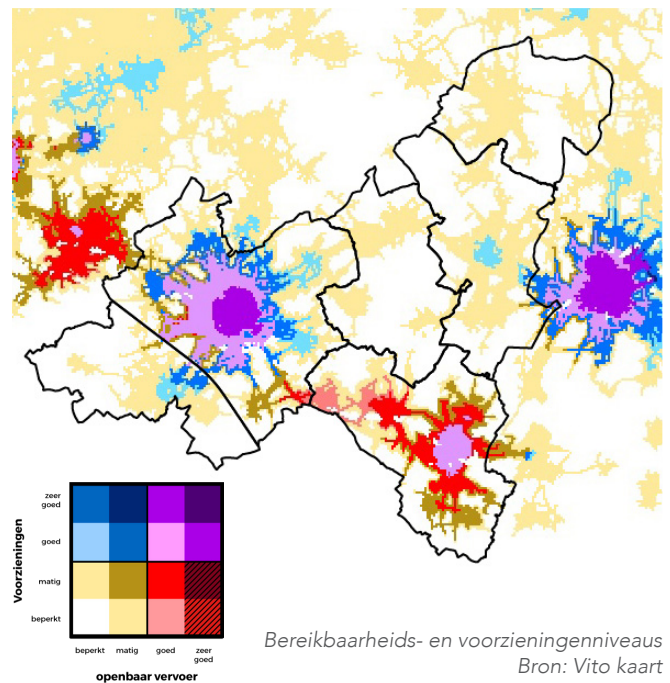
Om dorpen leefbaar te houden, is kernversterking noodzakelijk. Vaak gaat hier ook een zekere verdichting mee samen, maar wat als kernversterking enkel een kernverdichting blijkt te zijn? Enkele voorbeelden in Vlaanderen tonen vaak een verdichting door opschaling met meerdere wooneenheden, die niets meer meebrengen voor de plek. De verdichting levert dan een kleine opbrengst op voor de ontwikkelaar, maar het is zoeken naar wat de ontwikkeling nu voor het dorp heeft gedaan. Met elk nieuw verdichtingsproject krijg je maar 1 kans om het goed te doen, maar kan het ook maar 1 keer fout worden gedaan.

Wanneer we kijken naar de stedenbouwkundige trends, zien we dat er de laatste jaren heel wat termen op ons werden afgevuurd. Verappartementisering, kernversterking, betonstop, ontharding, bouwshift, ... Tegelijk is de architectuur die we aan deze termen koppelen nog niets veranderd. We bouwen nog steeds op dezelfde manier voor een type dat steeds meer in vraag en populariteit blijkt te winnen. In Zoutleeuw steeg de vraag naar meergezinswoningen sinds het afgelopen decennium aanzienlijk, terwijl het aantal bouwaanvragen stagneerde.

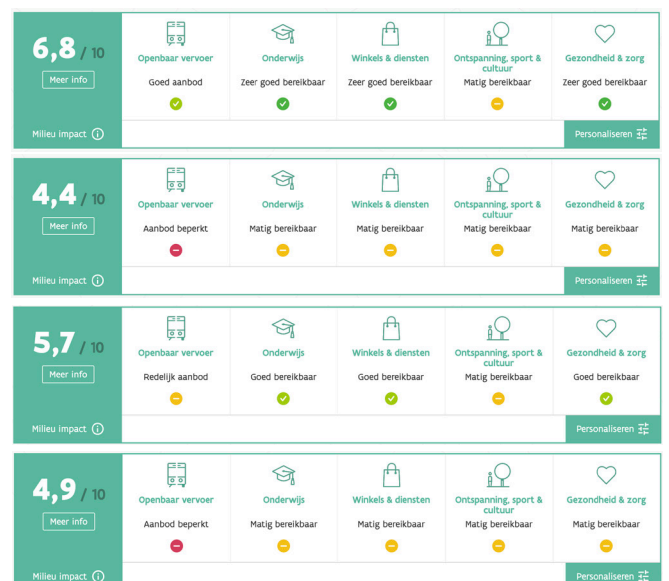
De opvang van groei in dorpen is niet vanzelfsprekend. In een dorp waar de buurtwinkel en het café verdwijnen en de kerk leegstaat, is verdichting niet de hendel om dorpskwaliteit te benadrukken en te versterken?



De Getestreek binnen de plannen van Regionet Leuven
Bron: Conceptnota beleidsplan ruimte, Provincie Vlaams-Brabant, 27 maart 2019



Bereikbaarheids- en voorzieningenniveaus
Bron: Vito kaart



Illustratieve mobiscorres voor Landen, Meldert, Kumtich en Budingen

Groei-uitdagingen

De woonprogrammatie beschreven in het nieuwe Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant zet in op een grotere groei van dorpen gelegen aan een bovenlokale vervoerscorridor en/of met een goed uitrustingsniveau. Deze dorpen/steden worden “hoogdynamische woonkernen” genoemd. In de Getestreek heeft dit als resultaat dat Landen en Neerwinden een grotere groei (10% relatief) kunnen gaan opnemen. In deze kernen is verdichting gewenst in het dorpshart en rond het station. Tienen is aangeduid als stedelijke kern, maar wordt in deze studie buiten beschouwing gelaten wegens haar stedelijke karakter.

Bepaalde kernen die zijn aangeduid als “hoogdynamische kernen” zoals Neerwinden en Kumtich, hebben nog een erg dorps karakter, hoewel ze ook aan een station zijn gelegen of zullen gelegen zijn. Ze krijgen echter dezelfde groeiopgaven als kernen zoals de Stad Landen, met een heel ander karakter en uitdagingen op schaal van de kern.

Een aantal kernen worden aangeduid als landelijke kerndorpen. Zoutleeuw, Hoegaarden, Geetbets, Neerlinter-Drieslinter en Orsmaal kennen een iets hoger voorzieningenniveau dan louter voor de dorpsbewoners en krijgen iets meer ontwikkelingsmogelijkheden om die voorzieningen in stand te houden.

De overige gemeenten worden aangeduid als “landelijke dorpskern”, ondanks de soms erg grote verschillen in karakter, omgang, bereikbaarheids- en voorzieningenniveaus. Rummen, Wommersom, Budingen, Halle-Booienhoven, Outgaarden, Meldert, Attenhoven, Walshoutem, Oplinter en Hakendover kunnen groeien met 5% inwoners (relatief aan de huidige bewonerscijfers) (Melkwezer is ook aangeduid als landelijke dorpskern maar heeft geen dorpsbundel in dit beleidskader). Verdichting moet hier veel nauwer bekeken worden: het kan enkel in het dorpshart en met beperkte mate, en vooral als de ontwikkeling een duidelijke maatschappelijke meerwaarde heeft.

Een kern als de stad Zoutleeuw heeft in de laatste decennia sterk ingezet op het uitbouwen van een sterk voorzieningenaanbod, maar krijgt volgens het Beleidsplan dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als een kleinere en meer landelijke kern als Neerlinter, omdat het zich niet aan een vervoerscorridor bevindt. Er moet erover gewaakt worden dat de kleinere landelijke kernen hun karakteristieke dorpshart en sterke nabijheid met het omliggende landschap niet verliezen.

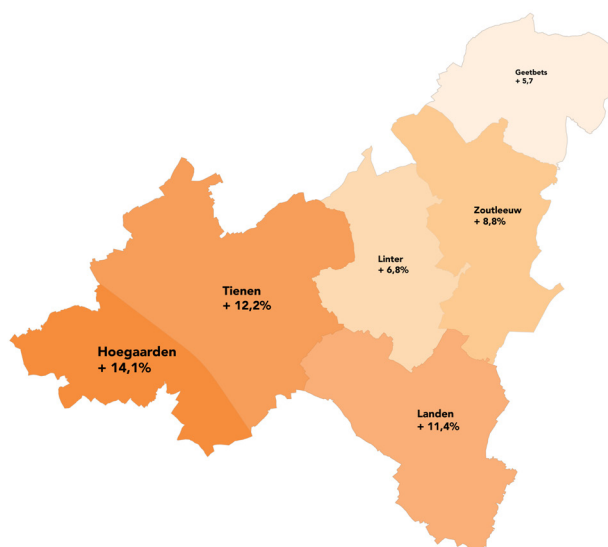
De geschatte groei prognoses (provincies.incijfers.be, 2019) bevestigen dit. Vooral Hoegaarden en Zoutleeuw blijken in de komende jaren (2017-2035) meer te groeien in inwoners en zouden de geplande groei cijfers van de woonprogrammatie binnen korte

termijn al bereiken en zelfs overstijgen.

We moeten echter ook rekening houden met veranderende bevolkingssamenstelling en daarbij horende woonmodellen. De woonbehoefte in de Getestreek zal blijven stijgen, maar in Vlaanderen zien we dat het aantal leden per huishouden verkleint en het aantal huishoudens vergroot door vergrijzing en kleinere gezinssamenstellingen. Er is dus nood aan het op zoek gaan naar andere woontypologieën en een verdichting op maat van de kern.

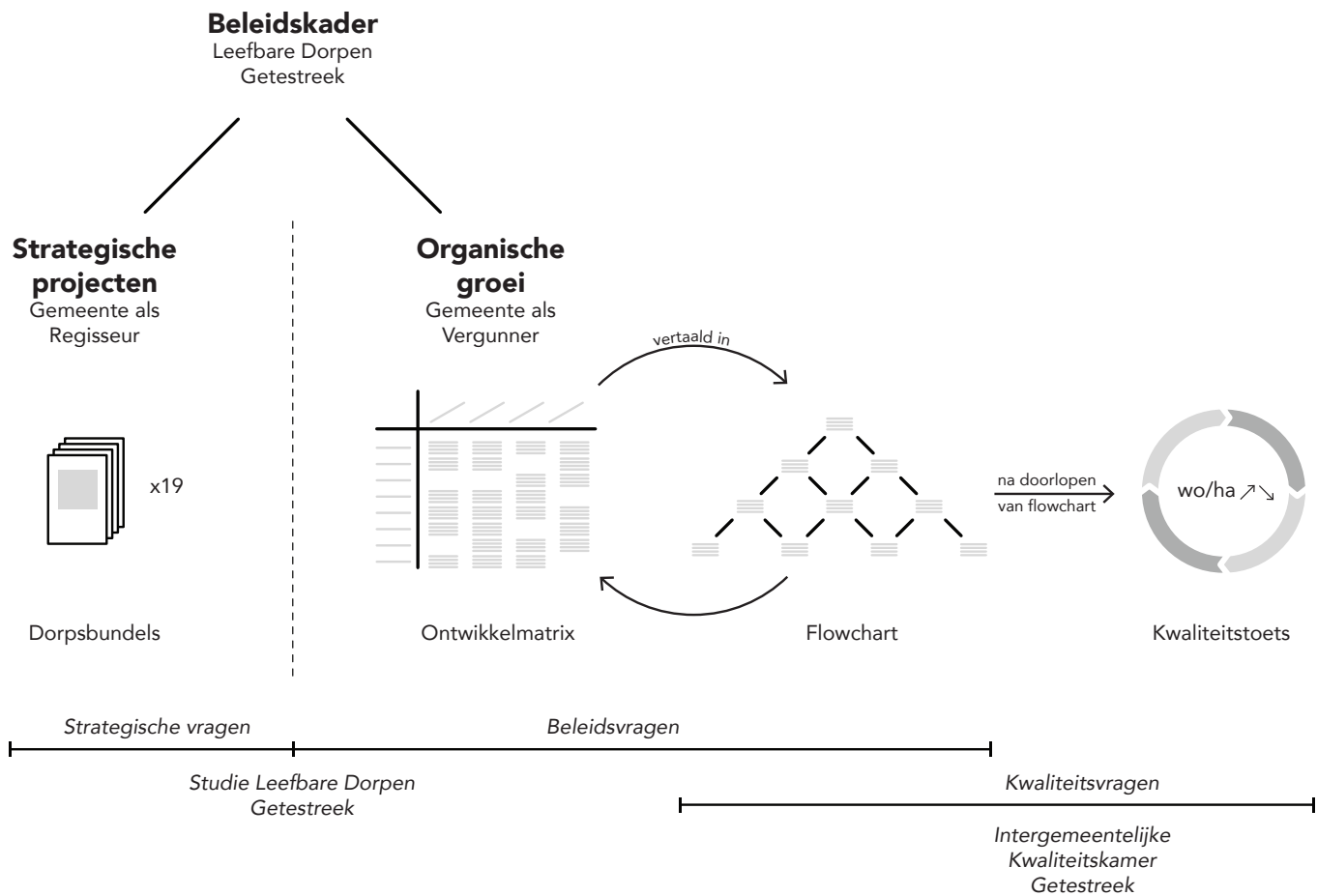
Dit beleidskader bevat dorpsbundels voor de kernen van voldoende omvang om een ‘leefdorp’ te zijn; een dorp met voldoende dagelijkse voorzieningen voor de eigen inwoners en voldoende inwoners om die voorzieningen leefbaar te houden. Voor kleinere kernen en gehuchten kan op een later tijdstip ook een dorpsbundel of visie opgemaakt worden, de opgaves liggen hier echter anders: niet zozeer groei en ontwikkeling gekoppeld aan kwaliteit, maar eerder kwaliteit inbouwen in de bestaande structuren (zonder sterke groei) en duurzame verbinding met de andere kernen (en hun voorzieningen).

Gezien de demografische trends is groei in de kernen onlosmakelijk verbonden met het remmen van de groei buiten de kernen: groei buiten én binnen de kernen creëert een overaanbod; of: groei buiten de kernen concurreert rechtstreeks met kernversterking én zorgt voor bijkomende druk op de kwaliteit van de kernen. Dit beleidskader zal dus in de mate van het mogelijke ook maatregelen voorstellen om verdere groei buiten de kernen in te perken. Het beleidskader grijpt echter niet in op het bestaand aanbod buiten de kernen, binnen de huidige regelgeving is dit juridisch en financieel onhaalbaar.



Statistische groei prognoses Getegemeenten 2017-2035
Bron: provincies.incijfers.be (2019)

3.2. EEN OPERATIONEEL BELEIDSKADER VOOR DE GETESTREEK



Organische groei vs. strategische projecten

In het beleidskader dat hier voor ligt, wordt er een onderscheid gemaakt tussen organische groei en strategische projecten. Met organische groei bedoelen we het aantal wooneenheden dat zonder sturing van bovenaf zal gebeuren, of ook de groei die gebeurt door de 'normale' gang van zaken van particuliere bouwvragen binnen de bebouwde planningscontext.

Daarnaast is er de taakstelling vanuit het beleidsplan. Dit zijn het aantal wooneenheden die volgens het Beleidsplan Ruimte nodig zijn om de groeidoelstellingen te halen. Omdat er een verschil zit tussen de organische groei en de taakstelling, werken we binnen de Leefbare Dorpen-studie een aantal strategische projecten uit in de Dorpsbundels. De richtgetallen voor deze verdichtingsvraag worden geanalyseerd op de volgende pagina.

Voor de organische groei werd een ontwikkelmatrix bedacht die afhankelijk van de context en de ontwikkelingsvraag een bepaalde woondensiteit vastklikt op perceelsniveau. Er worden richtwaarden en maximale waarden bepaald. Om deze matrix operationeel te maken binnen het vergunningbeleid van de gemeentes, werd deze vertaald in een flowchart. Zo wordt op een logische en intuïtieve manier bepaald of een vergunningsaanvraag niet een te hoge dichtheid heeft.

Eens de flowchart aangeeft dat een project vergunbaar is, wordt het onderworpen aan een kwaliteitstoets (eventueel binnen de kwaliteitskamer). Kan het project hier overtuigen dat het een meerwaarde toevoegt, kan een hogere dichtheid worden verantwoord. Op die manier kan een hogere densiteit enkel worden verkregen als er meer kwaliteit wordt toegevoegd.

Kolom A	Huidige dichtheden per kern
Kolom B	Aantal bijkomende woningen op onbebouwde percelen
Kolom C	Dichtheid van de kern als gevolg van bebouwing op onbebouwde percelen (kolom B)
Kolom D	Taakstelling uit het beleidsplan van de Provincie
Kolom E	Dichtheid van de kern als gevolg van het halen van de taakstelling (kolom D)
Kolom F	(Kolom D - B) Woningen die moeten voortkomen uit de strategische projectzones, zoals aangeduid in de dorpsbundels

	woondensiteiten uitgedrukt in woningen/hectare
	aantal wooneenheden

Gemeente	Kern	A	B	C	D	E	F
Tienen	Kumtich	8,8	43	9,3	169	11	126
	Hakendover	8,0	18	8,5	29	8,9	11
	Oplinter	9,5	16	9,9	38	10,4	22
	Tienen	18,1	243	18,6	1399	20,6	1156
	<i>Gemiddelde</i>	<i>11,1</i>		<i>11,6</i>		<i>12,7</i>	
Hoegaarden	Meldert	7,1	15	7,5	29	8,1	14
	Outgaarden	8,9	11	9,3	24	10	13
	Hoegaarden	12,4	33	12,8	184	14,3	151
	<i>Gemiddelde</i>	<i>7,1</i>		<i>9,9</i>		<i>10,8</i>	
Landen	Walshoutem	8,3	28	8,7	49	9,1	21
	Attenhoven	10,7	42	11,3	71	11,5	29
	Neerwinden	8,4	16	8,7	97	10	81
	Landen	10,0	135	10,4	615	12,2	480
	<i>Gemiddelde</i>	<i>9,4</i>		<i>9,8</i>		<i>10,7</i>	
Geetbets	Rummen	7,1	10	7,4	24	7,8	16
	Geetbets	7,6	12	7,9	48	8,8	36
	<i>Gemiddelde</i>	<i>7,4</i>		<i>7,7</i>		<i>8,3</i>	
Linter	Neerlinter	7,1	11	7,3	48	7,8	37
	Drieslinter	8,0	17	8,2	80	8,7	63
	Wommersom	8,5	30	9,0	51	9,3	21
	Orsmaal	5,1	14	5,4	57	5,6	43
	<i>Gemiddelde</i>	<i>7,1</i>		<i>7,5</i>		<i>7,9</i>	
Zoutleeuw	Halle	6,1	17	6,3	47	6,7	30
	Budingen	5,0	2	5,2	5	5,8	3
	Zoutleeuw	8,0	15	8,2	118	9,4	103
	<i>Gemiddelde</i>	<i>6,4</i>		<i>6,6</i>		<i>7,3</i>	

Vanwaar het onderscheid tussen organische groei en strategische projecten?

Om een idee te hebben van de huidige en gewenste woongetallen in de kernen, is een kleine getallenanalyse gedaan. Als initiële bemerking moeten we stellen dat de voorgestelde cijfers richtinggevend en in grootteorde te interpreteren zijn.

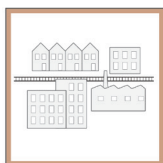
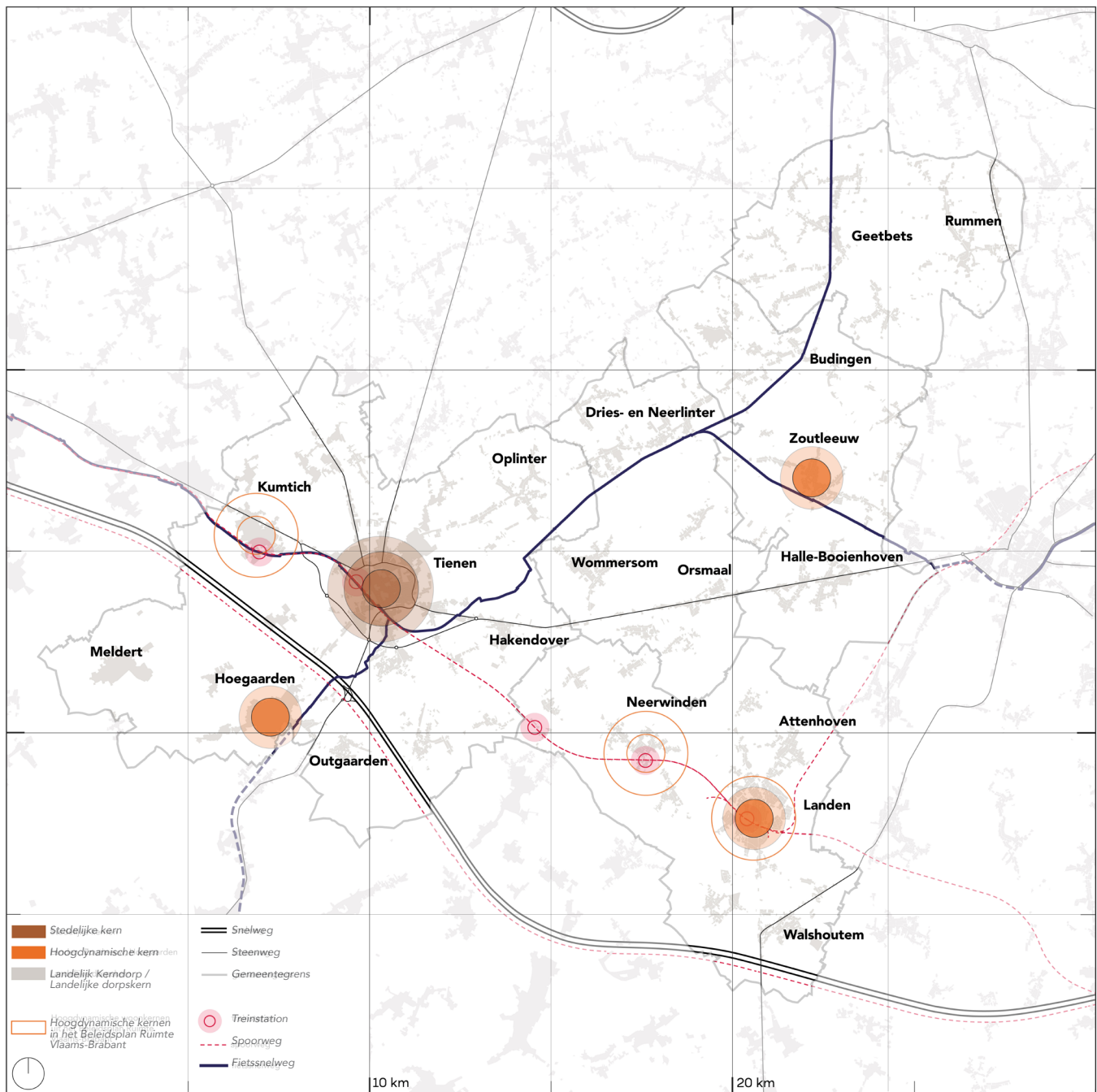
Kolom A geeft de huidige dichtheden weer per kern. Als we hier een grof gemiddelde van berekenen kunnen we stellen dat de gemiddelde dichtheid van een kern in de Getestreek rond 8 woningen per hectare ligt.

Kolom B geeft het aantal bijkomende woningen op onbebouwde percelen weer indien alle onbebouwde percelen in het dorp zouden worden bebouwd met 1 woning. Hierbij samenhangend vinden we in kolom C de relatieve dichtheid per kern van deze oefening. Mits enige nuance kunnen we stellen dat deze hoeveelheden de organische groei van de kernen weergeven, het aantal wooneenheden dat zonder sturing van bovenaf zal gebeuren, of ook de groei die gebeurt door de 'normale' gang van zaken van particuliere bouwvragen. Deze benadering klopt echter niet helemaal, want niet alle onbebouwde percelen zullen worden volgebouwd (dit is dus een lichte overschatting). Er is ook verdichting op bebouwde percelen (dit impliceert een onderschatting). In het algemeen is dit cijfer waarschijnlijk een lichte onderschatting van de werkelijke realisatie door organische groei, maar dat is geen probleem: een beperkt overaanbod in de dorpskernen is goed om de linten te beconcurreren.

Kolom D geeft de taakstelling weer uit de achtergronddocumenten van het beleidsplan. Dit zijn het aantal wooneenheden dat volgens het beleidsplan nodig zijn om de groeidoelstellingen te halen. Kolom E geeft hierbij aansluitend de dichtheden per kern als de taakstelling wordt gehaald. Deze cijfers zijn echter illustratief en niet ontegensprekbaar. Ze geven een verhouding aan van het aantal wooneenheden dat niet door organische groei kan gerealiseerd worden. Vandaar is kolom F toegevoegd, dat het verschil tussen kolom D en B weergeeft.

Kolom F geeft het aantal woningen weer dat niet uit de 'normale' gang van zaken kan gerealiseerd worden, door particuliere bouwvragen. Deze wooneenheden moeten dus gerealiseerd worden met strategische projectzones door de besturen en provincie. Hierbij kan er tussen de kernen van dezelfde gemeente wel beperkt verschoven worden op basis van de reële situatie. Ook bevat dit cijfer niet de eventuele woninggroei door planologische ruil.

In enkele kernen is een groot aantal nodig uit strategische projectzones (Kumtich, Geetbets, Neerlinter, Drieslinter, Orsmaal, Halle-Booienhoven, Hoegaarden, Zoutleeuw, Landen, Neerwinden). In de overige kernen moeten we erover waken dat organische groei niet gaat concurreren met de aangeduide strategische projectzones van de gemeente.



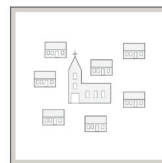
STEDELIJKE KERN

(Tienen)



HOOGDYNAMISCHE KERN

(Kuntich, Landen, Neerwinden)



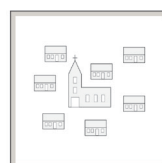
LANDELIJK KERNDORP

(Drieslinter, Neerlinter, Orsmaal, Geetbets)

LANDELIJK KERNDORP*

(Hoegaarden, Zoutleeuw)

* hebben een extra rol te spelen als verstedelijkte kern, zie verder.



LANDELIJKE DORPSKERN

(Meldert, Outgaarden, Hakendover, Oplinter, Wommersom, Attenhoven, Walshoutem, Halle-Booienhoven, Budingen, Rummen)

3.3. OPBOUWEN VAN DE ONTWIKKELMATRIX VOOR ORGANISCHE GROEI

Afbakeningen

Aan de hand van het maken van een visie per kern, wat gebeurt in de dorpenbundels, werd een aanzet gegeven van een gewenste dorpsstructuur. Daarin worden duidelijke zones afgebakend met richtlijnen voor welke soort ontwikkeling daar kunnen gebeuren. Deze afbakeningen zijn echter een eerste aanzet en moeten in samenspraak met verschillende partijen in de toekomst worden verfijnd. We onderscheiden zo de 'dorpskern', waar bouwen mogelijk is en 'buiten de dorpskern', waar bouwen ongewenst is.

In het algemene beleidskader voor ontwikkeling zijn er ook nog extra specifieke afbakeningen gemaakt voor wat je het dorpshart zou kunnen noemen. In de dorpenbundels voor Landen, Zoutleeuw en Hoegaarden kan je daar voorbeelden van vinden. De hoogdynamische kernen en de landelijke kerndorpen met een al hoge verstedelijkingsgraad volgen dus een afbakeningslogica op maat.



Kolommen: dorpsdynamieken

De kolommen van onze matrix zullen de verschillende dynamieken volgen. Hoogdynamische kernen waar de dichtheid omhoog moet, en aan het andere eind landelijke dorpskernen waar de groei beperkt moet worden. De huidige verdeling is deels gebaseerd op het mobiliteitsprofiel en de verstedelijkingsgraad, maar houdt ook rekening met de voorzieningenniveaus en de tendenzen per kern.

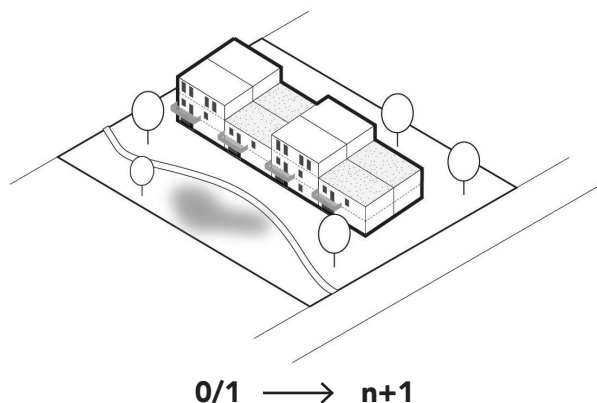
	Landen, Hoegaarden, Zoutleeuw	Landelijke dorpskern	Buiten de dorpskern
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====
	=====	=====	=====

Vergunningstypes

Het beleidskader speelt in op verschillende soorten van vergunningsaanvragen. Sommige aanvragen voegen veel dichtheid toe ten opzichte van de bestaande situatie, anderen behouden status quo. Daarom vullen we de rijen van het beleidskader in met vergunningstypes. Er wordt daarbij aandacht besteed aan de erfgoedcomponent door twee rijen toe te voegen: "markante hoeves & bijzonder erfgoed" en "niet-markante hoeves". Hieronder bespreken we kort de aard en impact van elk vergunningstype.

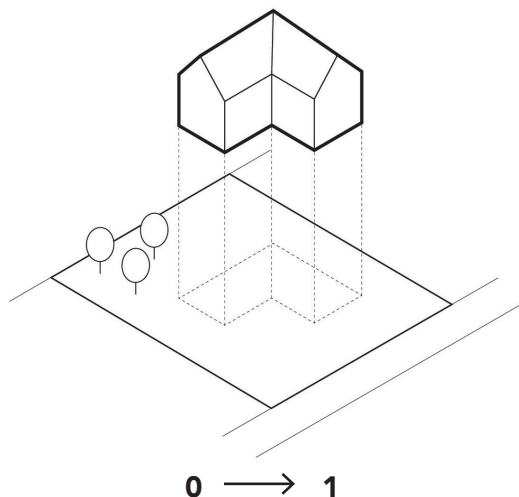
Rij 1: Meergezinswoningen / groepswoningen / verkavelingen

De eerste rij beschrijft richtlijnen voor vergunningsaanvragen die meerdere units toevoegen ten opzichte van de voorgaande situatie en dus voor een dichtheitsverhoging zorgen. Dit kan ofwel in meergezinswoningprojecten, groepswoonbouw of verkavelingen.



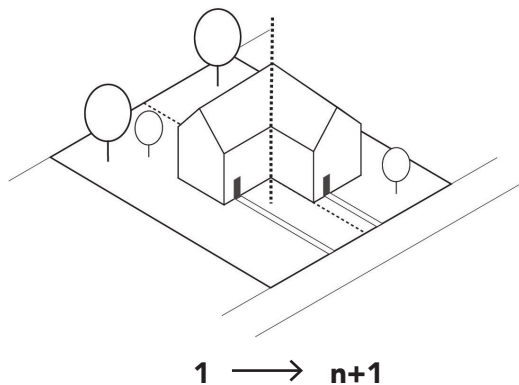
Rij 2: Invulling van een perceel met één woning

De tweede categorie is voor vergunningsaanvragen waarbij 1 woonunit wordt geplaatst op 1 bestaand perceel, hetgeen juridisch volgens het Gewestplan in woongebied altijd vergunbaar zou moeten zijn, maar waar we wachten op een instrumentarium voor planologische ruil of verhandelbare ontwikkelingsrechten buiten de afgebakende dorpskernen.



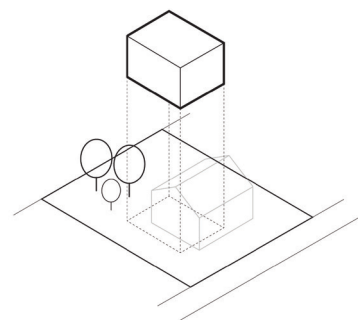
Rij 3: Opsplitsen bestaande woningen

Het derde type behandelt vergunningsaanvragen waarbij een bestaande woonunit op een bestaand perceel wordt opgesplitst in meerdere woonunits, hetgeen ook voor een dichtheitsverhoging ten opzichte van de voorgaande situatie zorgt.



Rij 4: Herbouw/herontwikkelen (= transformeren)

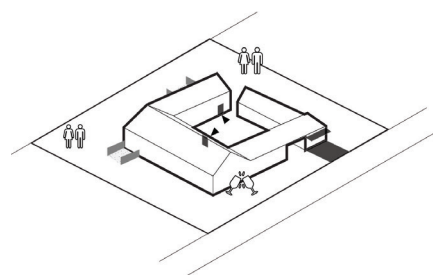
De vierde rij omschrijft herbouw- of herontwikkelingsprojecten waarbij 1 bestaande woonunit wordt vervangen door 1 nieuwe. In sé is er dus geen sprake van een dichtheitsverhoging en is deze situatie vergelijkbaar met het invullen van een leeg perceel met 1 woonunit, maar heeft minder impact op (het zicht naar) de open ruimte.



1 → 1

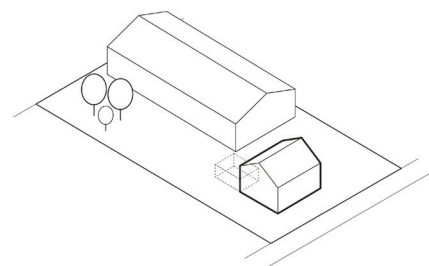
Rij 5: Markante hoeves en bijzonder erfgoed

De vijfde categorie bespreekt markante hoeves en bijzonder erfgoed, waarbij de erfgoedwaarde een bepalende factor is in de mate van ontwikkeling. Zet het project in kwestie in op het behoud en versterking van de erfgoedwaarde, dan kan de dichtheid ook omhoog.



Rij 6: Niet-markante hoeves

De zesde rij is opgesteld voor niet-markante hoeves waarbij de erfgoedwaarde niet bepalend is voor de dichtheitsdiscussie. Deze categorie komt grotendeels overeen met rij 4: herbouw/herontwikkeling (transformatie).



Rijen: vergunningstypes

De rijen van de ontwikkelmatrix worden gevuld door het type van bebouwingspatroon dat beoordeeld wordt. Zo kan het beleidskader inspelen op verschillende soorten van vergunningsaanvragen die binnenkomen.

	Landen, Hoegaarden, Zoutleeuw	Landelijke dorpskern	Buiten de dorpskern
Meergezinswoningen Groepswoningen Verkavelingen	=====	=====	=====
Invulling 1 woning/perceel	=====	=====	
Opsplitsen bestaande woning			=====
Herbouw / Herontwikkelen	=====	=====	=====
Mark. hoeves / bijz. erfgoed	=====	=====	=====
Niet mark. hoeves	=====	=====	

3.4. ONTWIKKELMATRIX EN FLOWCHART VOOR ORGANISCHE GROEI

	Hoogdynamische kernen	landelijke kerndorpen	landelijke dorpskernen	Buiten de kernen (in woongebied)
Meergezinswoningen + groepswoningbouw + verkavelingen	Ja, met een minimale dichtheid van 25 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, met een richtdichtheid van 20 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, met een richtdichtheid van 15 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Neen, het project is onvergunbaar.
Invulling perceel met 1 woning	Ja.	Ja.	Ja.	Idealer verdwijnen bouwrechten buiten de dorpskern. In afwachting van het juiste instrumentarium zijn projecten vergunbaar (1 perceel = 1 wooneenheid).
Opsplitsen bestaande woningen (uitzonderingen zie markante hoeves en bijzonder erfgoed)	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een minimale dichtheid van 25 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een richtdichtheid van 20 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een richtdichtheid van 15 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Neen, het project is onvergunbaar.
Herbouw/ herontwikkeling (= transformeren)	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een minimale dichtheid van 25 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een richtdichtheid van 20 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Ja, het project kan de bestaande situatie behouden of verdichten met een richtdichtheid van 15 wo/ha en bijdragend aan de visie bepaald in een beleidskader op maat per kern. Dit kan op projectniveau verhoogd worden in onderhandeling waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond: zachte doorsteek, beperkte terreinname, voorzien van gemeenschappelijk groen, waterbuffering, compacte parkeeroplossing,...	Idealer verdwijnen bouwrechten buiten de dorpskern. In afwachting van het juiste instrumentarium zijn projecten vergunbaar met dezelfde of een lager aantal wooneenheden dan de bestaande situatie.
markante hoeves en bijzonder erfgoed	Herontwikkeling wenselijk met behoud van erfgoedwaarde. Het project kan opgedeeld worden in meergezinswoningen en/of een bijzondere functie, steeds i.f.v. behoud van het erfgoed. Een bijkomend instrument is nodig om de waardevolle hoeves en gebouwen te inventariseren op lokaal niveau.			Herontwikkelen i.f.v. het behoud van erfgoed is mogelijk met een programma van max. 2 WE en/of een bijzondere functie i.f.v. het erfgoed (productie, recreatie, ...). Een bijkomend instrument is nodig om de waardevolle hoeves en gebouwen te inventariseren op lokaal niveau.
niet-markante hoeves	Dit wordt beschouwd als een gewone woning/bebouwd perceel, zie boven (Herbouw/herontwikkeling).			Kan worden behouden als landbouwbedrijf met 1 woning. Voorlopig kunnen bestaande woningen bewoond blijven, maar met uitdovend karakter, zolang er geen juist juridisch instrumentarium is.
strategische zones en binnengebieden	Inzetten op kwalitatieve verdichting, vraagt gebiedsgericht plan, aan min. dichtheid bepaald in projectdefinitie. Deze dichtheid ligt boven 25 wo/ha.	Inzetten op kwalitatieve verdichting, vraagt gebiedsgericht plan, afgetoetst aan het beleidskader en dorpenbundel, aan dichtheid omgeving.		Geen ontwikkelingen, vrijwaren als open ruimte

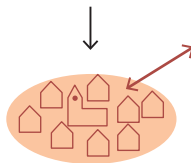
Opmerking

- Deze matrix is opgesteld voor zones die zich binnen woongebied bevinden. Zonevreemde locaties worden gevat door de vigerende regelgeving of via het opstellen van een RUP.
- Dichtheden wordt berekend aan de hand van het gedeelte van het betrokken perceel dat zich binnen woongebied bevindt.
- 'Verkavelingen' slaat op de juridische mogelijkheid om percelen op te delen, maar er moet naar moderne types van een verkaveling (samen in 1 project met gezamenlijke meerwaarden) worden gestreefd. De visie op het totaalgebied wordt opgesteld inclusief

de visie op duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, waterbuffering en meerwaarden voor de buurt.

4. Ook na onderhandeling met de gemeente om extra kwaliteiten als last op te nemen dient een project te passen binnen de goede ruimtelijke ordening. Om deze reden, en omdat niet alle soorten last overal in de kern even relevant zijn, zal de maximaal bereikbare dichtheid (voor de meest kwalitatieve projecten in de dorpskernen) aftoppen rond 50 wo/ha (landelijke dorpskernen), 75 wo/ha (landelijke kerndorpen) of 100 wo/ha (hoogdynamische kernen) en lager in de rand van de kern en voor projecten die minder kwaliteiten toevoegen.

Ik wil een bouwvergunning aanvragen voor een perceel in woongebied



Is het project gelegen binnen de afbakening van de dorpskern, zoals aangegeven in de dorpsbundesvisie of gelijkaardige planningsdocumenten?

JA

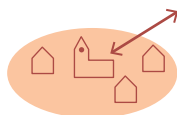
NEE

Herontwikkeling wenselijk met behoud van erfgoedwaarde. Het project kan opgedeeld worden in meergezinswoningen en/of een bijzondere functie, steeds i.f.v. behoud van het erfgoed. Een bijkomend instrument is nodig om de waardevolle hoeves en gebouwen te inventariseren op lokaal niveau.



JA Omvat het project markante hoeves of bijzonder erfgoed?

NEE



Onder welke categorie behoort het dorp?

15

De kern is een landelijke woonkern. De richtdichtheid is 15 wo/ha op perceelsniveau.

20

De kern is een landelijk kerndorp. De richtdichtheid is 20 wo/ha op perceelsniveau.

25

De kern is een (hoog)dynamische kern. De minimumdichtheid is 25 wo/ha op perceelsniveau.



Wordt de site in het beleidskader als strategisch project aangeduid?

JA



Worden er in onderhandeling lasten toegevoegd?

JA

Het project is vergunbaar aan de richtdichtheid

Dit vraagt voor een gebiedsgericht plan. Er moet ingezet worden op kwalitatieve verdichting en min. dichtheden moeten gespecificeerd worden in de projectdefinitie.

De dichtheid kan opgeschaald worden naargelang de aard en rijkte van de lasten, mits toetsing aan goede ruimtelijke ordening na verhoging van de dichtheid.*



+1 WE?

Stelt het project meer dan 1 WE voor op een bestaand perceel?

JA



NEE Omvat het een erfgoedproject of een hoeve?

Het project is onvergundbaar.

JA



NEE Omvat het project markante hoeves of bijzonder erfgoed?

JA

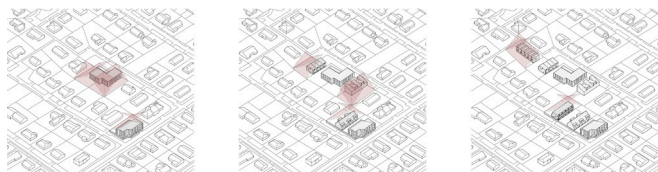
Herontwikkelen i.f.v. het behoud van erfgoed is mogelijk met een programma van max. 2 WE en/of een bijzondere functie i.f.v. het erfgoed (productie, recreatie,...). Een bijkomend instrument is nodig om de waardevolle hoeves en gebouwen te inventariseren op lokaal niveau.

Kan worden behouden als landbouwbedrijf met 1 woning. Voorlopig kunnen bestaande woningen bewoond blijven, maar met uitdovend karakter, zolang er geen juist juridisch instrumentarium is.

Idealiter verdwijnen bouwrechten buiten de dorpskern. In afwachting van het juiste ontharingsinstrumentarium zijn projecten vergundbaar met max. 1 wooneenheid per perceel.

*De maximale toelaatbare dichtheid in de meest gunstig gelegen gedeelten van de dorpskern (waar meer lasten relevant zijn en de goede ruimtelijke ordening meer toelaat) zal schommelen rond de 50 wo/ha in de dorpskernen, 75 wo/ha in de kerndorpen en 100 wo/ha in de hoogdynamische kernen. Naar de randen van de kernen toe zal de maximaal toelaatbare dichtheid, ook met lasten, lager zijn.

Best practice: verdichting



1

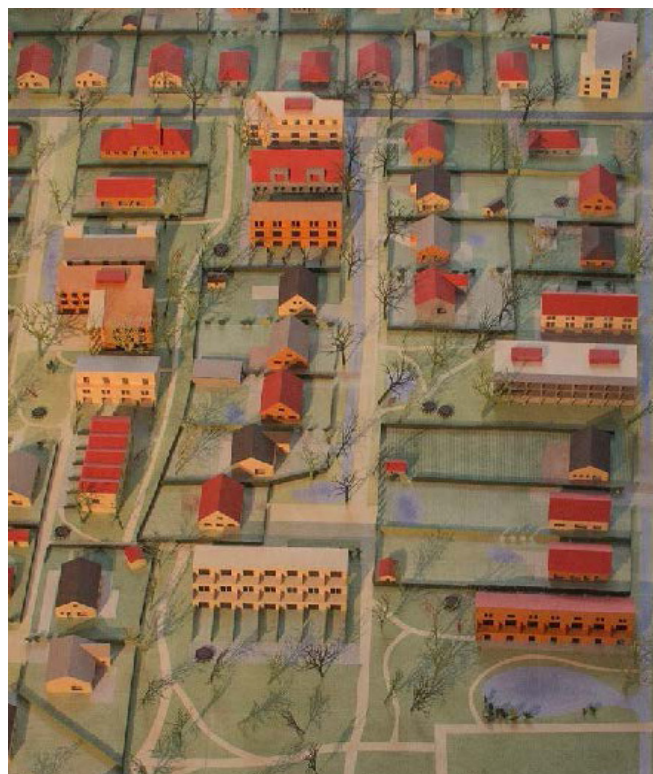
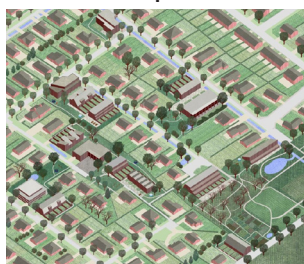
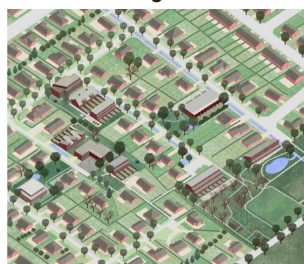
2



3



4



Studie Verdicht wonen met Wondelgem als case studie, Bureau Bovenbouw



Hof Ter Beemt Zingem, ecologische renovatie erfgoedhoeve aNNo architecten.be



Sociale woningen Lokeren, URA



Den Travoo inbreiding Hoeilaert, Bogdan Van Broeck

3.5. RICHTDICHTHEDEN GEHANTEERD IN DE ONTWIKKELMATRIX

Woningen per hectare

In de ontwikkelmatrix wordt gewerkt met densiteiten uitgedrukt in het aantal woningen per hectare. Deze meetmethode gaat uit van het aantal woonunits gedeeld door de grootte van het terrein in woongebied. Het geeft een snelle indicatie die ons inzicht geeft in de verdichtingsopgave en hoeveel inwoners op een bepaalde plek komen wonen. Het vertelt echter niets over de grootte van de woonunits, de woonkwaliteit, de open ruimte of andere aanwezige functies. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997, hierna RSV genoemd) worden richtwoondensiteiten opgesteld:

“Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stimuleert dichter wonen. In stedelijk gebied moeten we streven naar gemiddeld 25 woningen per hectare. In buitengebied is dat gemiddeld 15 woningen per ha.”¹

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid (2009) wordt de volgende specificatie voor woondensiteit opgelegd:

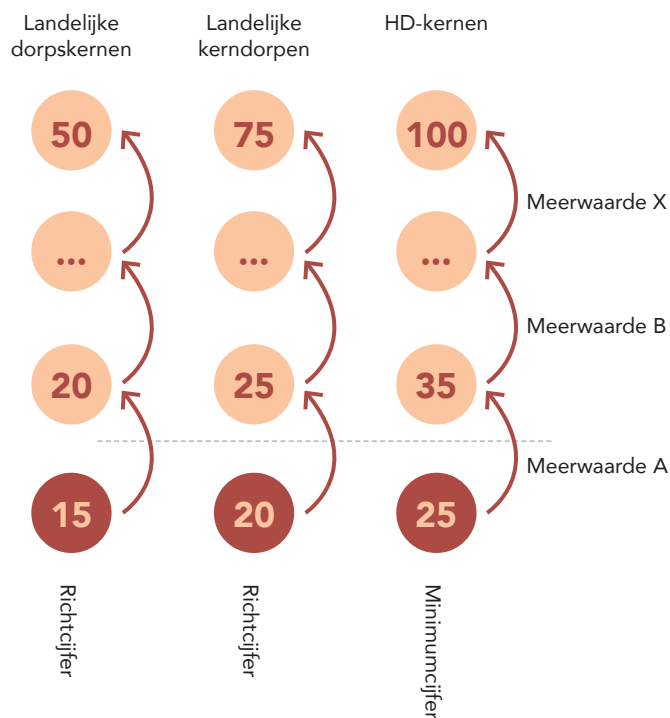
“Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden :
1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied.”²

Voor landelijke dorpskernen

De gemiddelde woondensiteit bedraagt 8 woningen per hectare in de Getestreek. Dat staat in schril contrast met de bouwaanvraagpraktijk: de meeste projecten stellen een densiteit van 70 à 120 woningen per hectare voor op perceelsniveau.³ Daarom grijpen we binnen het beleidskader terug naar de richtwaarde uit het RSV als basis voor onderhandelingsstedenbouw. Kan het dossier een meerwaarde aantonen, dan kan de densiteit worden opgetrokken tot een maximum voorbij de richtdichtheid en in verhouding met de lasten en de goede ruimtelijke ordening. Tegenover de huidige dichtheid en de bestaande maximale dichtheid in de landelijke gebieden gaat het dus om een significante maar evenwichtige dichtheidsverhoging.

Voor hoogdynamische kernen

Voor hoogdynamische kernen gelden er andere densiteiten om aan de verdichtingsvraag en taakstelling te beantwoorden. Deze gemeenten volgen de vooropgestelde dichtheid uit het RSV voor stedelijk gebied: minimum 25 woningen per hectare. Dit minimumaantal werd bekomen door ervan uit te gaan dat er wordt gewerkt met kavels van 250m² à 300m² en waar 25% van de oppervlakte nutsvoorzieningen zijn. Een andere reden om 25 woningen per hectare als ondergrens te gebruiken is economisch van aard: het is de minimale dichtheid die nodig is voor operationeel openbaar vervoer en rendabele buurtwinkels. Op perceelsniveau zou eigenlijk moeten gerekend worden met 40 woningen per hectare om aan de gebiedsdekkende 25 woningen per hectare te komen.⁴



¹ Actualisering en herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Openbaar Onderzoek van 10 februari tot en met 11 mei 2010, Afdeling Ruimtelijke Planning Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, p. 11

² Artikel 4.1.24, Decreet Grond- en Pandenbeleid, Departement RWO, Vanden Broele, 2009, p.43

³ Conclusie uit behandelde dossiers van de Intergemeentelijke Kwaliteitskamer Getestreek.

⁴ Verdichten Als Ontwerptoets, randvoorwaarden bij het ontwerpen van stadsvernieuwingsprojecten, A. Saron, Vakgroep Architectuur & Stedenbouw, UGent, p. 31

3.6. VOORBEELDENTABEL MOGELIJKE MEERWAARDEN

Deze tabel is een indicatief (niet-exhaustief) overzicht van de mogelijke meerwaarden die als stedenbouwkundige last kunnen worden opgenomen in een project. Elke categorie van meerwaarde kan een bepaalde dichtheidsverhoging met zich meebrengen; het blijft echter aan de gemeente om per project de concrete afweging te maken welke meerwaarden op die locatie relevant zijn en welke uiteindelijke dichtheid de ruimtelijke draagkracht niet zal overschrijden.

Beperkte meerwaarde <i>Dichtheidsverhoging van ca. 5 wo/ha bovenop de richtdichtheid</i>	-Integratie van bestaande elementen (groen, water, topografie, erfgoed) -Herontwikkeling van reeds verharde ruimte, brownfield -Toevoeging van gedeelde of semipublieke (groene) ruimte -Ruime en kwalitatieve private buitenruimtes voor elke unit -Variatie van woontypologieën volgens dorpsbehoefte -Duurzaam project zonder klimaatimpact (e.g. minimale verharding, groendak, hemelwateropvang, waterzuivering, circulair bouwen, duurzame energie,...) -Vrijwaren van zichtlijnen tussen openbaar domein en landschap -Mobiliteitsstimulansen voor bewoners (lage parkeernorm, hoogkwalitatieve fietsenruimte, deelwagens/deelfietsen,...) -Integratie van functionele collectieve ruimtes voor de bewoners (tuin, wasplaats, werkplaats, berging,...) ...
Duidelijke meerwaarde <i>Dichtheidsverhoging van ca. 10 wo/ha bovenop de richtdichtheid</i>	-Toevoeging van publiek toegankelijk groen (incl. zitbank, speelelement,...) -Duurzaam project met positieve klimaatimpact (i.e. minimale verharding, groendak, hemelwateropvang, waterzuivering, circulair bouwen, duurzame energie,...) -Integratie van relevante publieke doorsteek (wandelen/of fietsen) -Integratie van commerciële voorziening op maat van het dorp (buurtwinkel, bakker, apotheek,...) -Mobiliteitsstimulansen voor bewoners én omwonenden (deelwagens/deelfietsen, laadpalen,...) ...
Grote meerwaarde <i>Dichtheidsverhoging van ca. 15 wo/ha bovenop de richtdichtheid</i>	-Integratie van reca-voorziening op maat van het dorp -Integratie van collectieve leefruimtes voor de bewoners (tuin, eetplaats, keuken, zitplaats,...) aanvullend aan de private leefruimtes ...
Zeer grote meerwaarde <i>Dichtheidsverhoging van ca. 20+ wo/ha bovenop de richtdichtheid</i>	-Integratie van publieke voorziening op maat van het dorp (co-workingruimte, polyvalente ruimte, kinderopvang,...) ...

*Bij integratie van publieke ruimtes of voorzieningen moet de concrete wijze van exploitatie in onderhandeling bepaald worden. Volledige eigendomsoverdracht van de ruimte kan vaak de meest duurzame werkwijze zijn.



4 Conclusies en vervolgstappen

Welke deelprojecten vloeien voort uit de Leefbare Dorpen? Hoe gaan we verder met het beleidskader? Wie moeten we mee op de kar nemen? Welke projecten moeten eerst gebeuren?

CONCLUSIES EN VERVOLGSTAPPEN

Context

"We willen de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant garanderen. Dit vraagt een gedifferentieerde aanpak en de uitbouw van een netwerk dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt. We beklemtonen de centrumrol die dorpen spelen voor hun omgeving."
(- voorontwerp provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant)

Het is van essentieel belang voor onze open ruimte, onze mobiliteit, onze sociale cohesie en het klimaat dat het dorpenlandschap van het historische platteland wordt heruitgevonden. Daarom wordt sinds 1997 het RSV ingezet op kwalitatieve kernversterking, waarbij tot op heden voornamelijk de stedelijke gebieden een transformatie doormaakten. Echter, door een heropleving van aangename, bewandelbare en bereikbare dorpscentra en het versterken van hun centrumfunctie en herkenbaarheid kunnen nu ook de woondorpen weer volwaardige leefdorpen worden. Door de lokale bevolkingsgroei te concentreren in plaats van verder te laten uitwaaieren worden dagelijkse voorzieningen, openbare en zachte mobiliteit en het herstel van historische relaties met het landschap ondersteund. Maar kwalitatieve kernversterking is slechts een deel van het verhaal: ook buiten de dorpskernen dient een transitie te worden ingezet, weg van de versnippering, de verlinting en de verspreide bebouwing. Dit beleidskader 'leefbare dorpen' heeft als ambitie een instrument in deze transitie te zijn.

Het provinciaal ruimtelijk beleidsplan zet de inhoudelijke lijnen uit, maar hoe wordt het praktisch uitgewerkt?

Voor de provincie Vlaams-Brabant is de Getestreek een belangrijke case. De Getestreek is een landelijke regio waar de verstedelijkingsdruk de laatste decennia aanzienlijk is toegenomen. Het strategisch project Getestreek vormt voor de provincie Vlaams-Brabant een opportuniteit om samen te werken aan de operationalisering van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan op lokale en bovenlokale schaal.

Ook de gemeenten voelen de nood aan een duidelijker beleidskader rond kernversterking. De verdichtingsdruk stelt hen voor een aantal uitdagingen: private partijen en gemeentebesturen spreken vaak een andere taal bij kernversterking en verschillen in doel, schaal en tijdshorizon. De interesse in de vastgoedmarkt wordt voor vele gemeenten als een welkome, zelfs noodzakelijke dynamiek beschouwd om de financiële leefbaarheid van de gemeente met opcentiemen te staven, wat een moeilijke onderhandelingspositie creëert. Het gevolg is een conflictmodel dat al te vaak eindigt in een vis-noch-vlees-compromis, waarbij gemeenten wel een aantal (cumulatieve) negatieve effecten voelen en waarbij ontwikkelaars projecten gehypothekeerd

zien door lange trajecten, strenge voorwaarden en extra kosten voor minder opbrengsten. Voor beide partijen is dit model onleefbaar. Bovendien wordt dit proces voor gemeenten nog complexer door de ruime waaier aan bevoegdheden en wettelijke kaders waarbinnen ze met een beperkte financiële slagkracht en vaak onderbemande diensten moeten navigeren.

Zowel voor de provincie als voor de gemeenten is er dus nood aan een kader dat het dorpenbeleid ondersteunt en vormgeeft en een gedragen visie op de ontwikkeling van de dorpen uitwerkt. Dit creëert duidelijkheid tegenover alle stakeholders (overheden, projectontwikkelaars, burgers,...) en vertelt een nieuw verhaal over de toekomst van de dorpen. Daarenboven kan dit de verwachtingen en prioriteiten waarmee zowel de gemeente als een private partij aan de onderhandelingsstafel komen vooraf op elkaar afstemmen.

De kracht van de menselijke vooruitgang is de kracht van verhalen. Gedeelde verhalen, die mensen verbinden en ervoor zorgen dat individuen die verder volslagen onbekenden zijn toch dezelfde idealen delen en aan dezelfde toekomst werken. Dit beleidskader wil bijdragen aan zo'n verhaal voor de dorpen (en dorpelingen) in de Getestreek.

Beleidsmatige situering

Voorliggend document is het resultaat van een traject binnen het strategisch project Getestreek, dat liep van 2017 tot 2020. Het bestaat uit een algemeen beleidskader en 19 dorpsbundels. Het beleidskader staat niet op zich maar is complementair met (of biedt input aan) andere bestaande en nog op te maken beleidsdocumenten, niet in het minst de ruimtelijke beleidsplannen.

Het algemeen beleidskader definieert 6 strategieën voor de Getestreek die als 'transitie-opgaven' werden opgenomen in het gebiedsprogramma 'OnverGETELijk', het resultaat van het strategisch project, en gaven zo vorm en structuur aan de verzamelde acties voor het gebiedsgericht ruimtelijk streekbeleid. Het algemeen kader bevat ook een kader voor verdichting in de dorpskernen, dat zorgt voor een streekoverkoepelend beleid inzake dorpskernverdichting. Het verdichtingskader is complementair aan de kwaliteitstoets van de intergemeentelijke kwaliteitskamer, die in z'n huidige samenstelling 4 van de 6 gemeenten verzamelt. De kwaliteitstoets is in feite een gedetailleerde operationalisering van het kader voor verdichting en beiden zijn sterk met elkaar verbonden.

De 19 dorpsbundels werken per dorp de 6 strategieën uit en bevatten een integrale toekomstvisie, een aantal acties en enkele projecten

waar verschillende uitdagingen integraal kunnen worden aangepakt. Ook de dorpsbundels kennen een sterke samenhang met het gebiedsprogramma voor de Getestreek, waarin de acties die in verscheidene dorpen onder één of andere vorm terugkomen werden opgenomen.

Niet alle historische dorpen in de Getestreek krijgen een dorpsbundel in dit beleidskader. Er werd gekozen voor de 19 dorpen die in het voortraject van het provinciaal ruimtelijk beleidsplan werden gedefinieerd als dorpskernen, ruwweg de dorpen die voldoende inwoners en/of voorzieningen bevatten om realistisch gesproken te ontwikkelen tot 'autonome leefdorpen' met een aantal dagelijkse voorzieningen (dorpsschool, buurtwinkel, mobipunt, lokale horeca, vrije beroepen,...) én voldoende inwoners om deze duurzaam uit te baten. De kleinere kernen en gehuchten zijn daarom niet ten dode opgeschreven, maar de uitdagingen zijn sterk verschillend en spelen zich af op een veel lokaler niveau, zowel qua groeiopgave (geen verdichting maar kwalitatieve invulling van bestaande mogelijkheden), qua kwaliteitsopgave (verbinding met voorzieningen) als qua identiteitsopgave (sociale cohesie, recreatie, plattelandseconomie,...) en verdienen dus een eigen beleid op lokaal niveau.

Implementatie

Het beleidskader zal op terrein doorwerking krijgen op verschillende manieren.

Eerst en vooral zal het beleidskader zelf worden vastgesteld op gemeentelijk niveau. Het oogmerk is een goedkeuring als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', waardoor het als beleidsvisie toch een minimale juridische waarde heeft in de vergunningverlening. Hierbij kan geopteerd worden om het beleidskader bij het provinciebestuur aan te melden (in het kader van de provinciale rondzendbrief 'BGO'). Daarnaast is de goedkeuring van het beleidskader als beleidsvisie natuurlijk al een krachtig signaal, gericht aan alle partners op terrein.

Vervolgens kan er verdere verankering plaatsvinden, zowel in beleidsplannen (ruimtelijke beleidsplannen, mobiliteitsplannen, erfgoedbeleidsplannen,...) als in juridische instrumenten: bepaalde onderdelen, met name de verdichtingsvisie gekoppeld aan de dorpsafbakening, kunnen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden vastgelegd; waarna weer andere instrumenten zoals verordeningen bijkomende beleidsmaatregelen kunnen verankeren.

Daarnaast kan het kader ook parallelle trajecten voeden. Lopende en toekomstige processen (ruimtelijke uitvoeringsplannen, masterplannen,... maar ook heraanleg- en herinrichtingsprojecten en

individuele vergunningsaanvragen) kunnen door een actieve opvolging van de gemeentebesturen, de provincie en het regionaal landschap de dorpsvisies mee realiseren op terrein. Ook kunnen gemeentebesturen eenvoudig inspiratie halen uit de dorpsbundels in functie van Europese, Vlaamse en provinciale subsidie- of projectoproepen; denk maar aan onthardingssubsidies, wijktrajecten of andere pilootprojecten. Ook hier kan ondersteuning vanuit het strategisch project, met name de provincie en het regionaal landschap, een toegevoegde waarde vormen.

Tenslotte is er de rechtstreekse uitvoering op drie niveaus. Enerzijds kunnen er een aantal gemeentegrensoverschrijdende opgaven worden aangepakt binnen de lopende samenwerkingsverbanden - met name het strategisch project 2.0 -, bijvoorbeeld trajecten rond planologische ruil, rond dorpstuinen via het 'voedsellandschap' of de inrichting van beekvalleien. Daarnaast kunnen gemeenten gesteund door het strategisch project samenwerken om vergelijkbare acties samen uit te voeren, van onthardingsprojecten over voorzieningen tot mobiliteitsoplossingen toe. Tenslotte is er de mogelijkheid om prioritaire acties uit de dorpenbundels ad hoc te realiseren.

Vervolg

De betrokken gemeenten worden door dit beleidskader geholpen om hun visie op de toekomst van de dorpen te realiseren. Het is echter niet uitgesloten dat bepaalde acties en projecten door voortschrijdend inzicht of door onvoorziene evoluties achterhaald raken. Dit hoeft niet de doodsteek van de dorpsbundels te betekenen. Afhankelijk van de concrete implementatie van het beleidskader is er ruimte voor updates en aanpassingen. Ook kunnen de gemeentebesturen gelijkaardige visiedocumenten (laten) opmaken voor kleinere kernen - met een aantal belangrijke nuances, zie hoger.

Ook voor de provincie eindigt dit verhaal niet bij de goedkeuring van dit beleidskader. Het blijft nodig om de implementatie ervan op terrein te ondersteunen; niet in het minst binnen het tweede strategisch project, maar ook via de reguliere werking. Daarnaast kunnen de lessen uit deze case volgens de lokale situatie en beleidscontext toegepast worden in andere regio's en gemeenten. Ook voor gemeenten buiten de provincie Vlaams-Brabant kan dit beleidskader mogelijk als inspiratie dienen voor het uitwerken van een ruimtelijk beleid in de landelijke dorpen.

