

Hoe gaan kleine dorpen om met hun landelijkheid? Wat is de visie van de gemeenten op hun landschap, welke potenties zien ze in de open ruimte, wat willen ze doen met hun dorpskern, wat willen ze behouden en hoe pakken ze dat aan? Aan de hand van de praktijk in vijf gemeenten, verspreid over heel Vlaanderen, zetten we het ruimtelijk ordeningsbeleid en de initiatieven van goed bestuurde landelijke gemeenten in de kijker.



En het dorp zal duren



Sylvianne Van Butsele, Francis Beosiere, Mieke Paelinck, Julie Dalle, Dirk Van Wassenhove, Danielle Bakovens, Luk De Jonghe, Karin Gijzen



Met een gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige vergunning tracht Sint-Truiden de kleinschaligheid en eigenheid van de dorpen te bewaren door appartementsbouw aan banden te leggen.

[FOTO: REPORTERS]

Sint-Truiden

Sint-Truiden, bekend voor zijn historische binnenstad en zijn kerkdorpen die in het prachtige Haspengouwse landschap verspreid liggen, voert een openruimtebeleid op basis van drie kernbeslissingen uit het

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De stad wil de plateaus in het zuidelijk deel van Sint-Truiden (Droog Haspengouw) open houden, de beeldbepalende hoogstamboomgaarden beschermen en verder ontwikkelen, en de verbindingen tussen de grotere brokken natuur herstellen.

Met het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Groene Waarden' toonde de stad Sint-Truiden zich ambitieus: 70 ha hoogstamboomgaarden worden beschermd, grote stukken natuur met elkaar verbonden en via open corridors in de woonzones wilde de stad uitzichten op het landschap behouden (jammer genoeg sneuvelde de voorgestelde oplossing bij de goedkeuring van het plan omdat ze te weinig rechtszekerheid bood).

Tegelijk met het RUP heeft Sint-Truiden een regeling uitgewerkt om de eigenaars van de beschermde boomgaarden aan te moedigen mee te werken aan het behoud ervan. Ofwel verkoopt de eigenaar zijn boomgaard aan de stad, ofwel sluit hij een beheersovereenkomst met de stad - waarbij de stad zorg draagt voor het onderhoud van de boomgaard - ofwel zorgt hij zelf voor het onderhoud. In het laatste geval kan de eigenaar aanspraak maken op subsidies. De eigenaars van

boomgaarden kunnen de stad ook vragen hen in contact te brengen met landbouwers om hun boomgaarden door vee te laten begrazen. Zowat de helft van de eigenaars stapte al mee in het project. Het stadsbestuur is tevreden en probeert de nog niet aangesloten eigenaars of pachters alsnog te overtuigen om mee te werken.

Toch is er een probleem, zegt stedenbouwkundig ambtenaar Johan Vangeffelen van Sint-Truiden: 'Bij deze beschermingsactie kunnen de zuidelijk gelegen boomgaarden niet in het RUP worden opgenomen omdat zij deel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Daardoor bestaat het gevaar dat juist deze zeer waardevolle boomgaarden vergeten worden.'

Voorjaarsbloesems

Om de zuidelijke plateaus bouwvrij te houden, heeft de stad een ander 'ver-rijkend' plan: het gebiedsdekkend ruimtelijk uitvoeringsplan voor het dorpengeheel Groot-Gelmen - Gelinden - Engelmanshoven. In dit plan worden bouwvrije agrarische zones (BAG) aangewezen, een woonuitbreidingsgebied wordt omgezet in agrarisch gebied en een recreatiegebied in erfgoedlandschap. En tegelijk heeft de stad ook oog voor het realiseren van een fijnmazig netwerk van trage wegen. Het stadsbestuur probeert hierbij zoveel mogelijk 'sentiers' en kerkpaden open te maken en ontbrekende stukken te verwerven om het netwerk te sluiten. Om het geheel achteraf ook daadwerkelijk open te houden worden deze verbindingen opgenomen in een lokaal wandelnetwerk, dat op termijn misschien kan uitgroeien tot het eerste Limburgse knooppuntennetwerk voor wandelwegen. Het stadsbestuur ziet niet alleen veel kansen, maar helaas ook een aantal bedreigingen voor de open ruimte en de groene waarden van het Haspengouwse landschap.

Het landschap met de typische hoogstamboomgaarden is het product van de landbouw. Maar die kiest nu resoluut voor laagstammen, die veel rendabeler zijn dan hoogstambomen. Sint-Truiden →

1 Met dank aan: Gino Debroux, burgemeester Landen; Johan Cans, schepen Ruimtelijke Ordening Landen; Indra Bilsen, stedenbouwkundig ambtenaar Landen; Johan Vangeffelen, stedenbouwkundig ambtenaar Sint-Truiden; Bart Schops, stedenbouwkundig ambtenaar Sint-Truiden; Maarten Horemans, stedenbouwkundig ambtenaar en diensthoofd Nijlen; Carlos Vermeiren, stedenbouwkundig ambtenaar De Pinte; Trudo Dejonghe, schepen van Ruimtelijke Ordening De Pinte; Josiane Lowie voormalig burgemeester Staden; Mario Snaet, voormalig schepen van Ruimtelijke Ordening Staden; Geert Moerkerke, schepen van Openbare Werken en Groen Staden; Wouter Tyberghien stedenbouwkundig ambtenaar Staden; Nikolaas Bourgeois, schepen van Milieu, Landbouw en Platteland, en Mobiliteit Staden.



Het bestuur van Sint-Truiden probeert zoveel mogelijk 'sentiers' en kerkpaden open te maken en ontbrekende stukken te verwerven om het netwerk te sluiten.

[FOTO: REPORTERS]



Sint-Truiden moet er voor waken dat de toeristische druk niet te groot wordt. Het stadsbestuur wil daarvoor een oplossing zoeken in het kader van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

[FOTO: REPORTERS]

moet er ook voor waken dat de toeristische druk niet te groot wordt: de bloesems in het voorjaar trekken massaal veel toeristen, met pieken van soms wel tweehonderd mobilhomes per dag. Die moeten allemaal een (legale) standplaats kunnen vinden. Het stadsbestuur wil voor deze problemen een oplossing zoeken in het kader van het RUP Veemarkt-Speelhof-Begijnhof. Dit plan handelt over een gebied dat ingebed wordt in de recreatieve as ten noorden van de stad.

Een andere bedreiging voor het open landschap vormen de windturbines die groene stroom opwekken. Er moet worden nagegaan waar die wel en waar die niet toegelaten kunnen worden. De stad heeft daarom een RUP opgestart, waarin zones voor windmolens worden afgebakend. Voor de rest van het grondgebied zal dan een verbod op de bouw van grootschalige windturbines gelden.

Bij de afbakening van het stedelijk gebied heeft het provinciebestuur van Limburg volgens stedenbouwkundig ambtenaar Bart Schops een kans laten liggen om de kwaliteiten van de open ruimte te versterken. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg zou er ter hoogte van de Molenbeek nabij de Tiensesteenweg een natte openruimteverbinding komen. Deze openruimteverbinding van provinciaal niveau werd echter niet opgenomen in het Provinciaal RUP 'Kleinstedelijk Gebied Sint-Truiden'.

VERORDENING

Sint-Truiden hanteert verscheidene instrumenten om het openruimtebeleid op zijn grondgebied vorm te geven. Behalve het RUP 'Groene Waarden' en het RUP 'Dorpengheheel Groot-Gelmen – Gelinden – Engelmanshoven' draagt ook de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening bij aan een goede ruimtelijke ordening. Krachtens die verordening komen tussen de open ruimte en nieuw

ontworpen verkavelingen landschappelijke overgangen. Met de verordening tracht de stad tevens de kleinschaligheid en eigenheid van de dorpen te bewaren door appartementsbouw aan banden te leggen. In principe mogen in de kleine dorpen enkel grondgebonden woningen worden gebouwd. Alleen als onomstotelijk wordt aangetoond dat het ontwerp de dorpsstructuur niet ontwricht maar een kwalitatief hoogstaande bijdrage levert aan de omgeving, kunnen na een positieve beoordeling door de bouwcommissie (die het schepencollege onafhankelijk advies geeft) meergezinswoningen worden toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan Landen

Landen is een uitgestrekte Vlaams-Brabantse gemeente met een stadskern en dertien landelijke dorpen, met elk hun eigen karakter. Zowel de burgemeester als de schepen van Ruimtelijke Ordening betogen dat het in de dorpen goed leven is. De compactheid van de dorpen in de open ruimte en het gebouwenpatrimonium met de karakteristieke vierkanthoeves noemen ze zeer waardevol. De laatste jaren herleven de dorpen en nieuwe inwoners raken er snel ingeburgerd. Er heerst nog een echt samenhangsgevoel. De dorpsbewoners vragen om de publieke ruimte functioneel in te vullen, met bijvoorbeeld een petanquebaan, een speeltuintje, een pleintje of zitbanken. Een probleem is dat veel basisvoorzieningen uit de dorpen verdwijnen. Omdat niet elk dorp nog een bakker, slager of buurtwinkel heeft, hecht de gemeente veel belang aan de trage verbindingen tussen de dorpen, die de inwoners in staat moeten stellen ook met de fiets inkopen te doen in een nabijgelegen dorp.

Op ruimtelijk vlak wordt de gemeente geconfronteerd met een



In Nijlen kwamen er specifieke voorschriften om 'vertuining van het landschap' tegen te gaan en er wordt een groot park voorzien om de dorpskern te ondersteunen.

'De open ruimte wordt van alle kanten belaagd'

aantal bedreigingen. Zo is er de toenemende lintbebouwing langs de toegangswegen. Sommige vastgoedkantoren willen leegstaande vierkanthoeves slopen om er een klassieke verkaveling met open bebouwing te realiseren. Ten gevolge van nieuwe bebouwing verdwijnen interessante zichtrelaties vanuit het dorp naar het achterliggende landschap. Om deze bedreigingen te counteren en het karakter van het dorp te bewaren moet aan andere bouwvormen worden gedacht. Waarom zou je twee woningen niet achter in plaats van naast elkaar bouwen als je zo meer openheid kunt behouden? Om de vierkanthoeves op te waarderen moeten nieuwe bestemmingen worden gezocht. Dat kan bijvoorbeeld door er meerdere gezinnen in te laten wonen. Het beeldkwaliteitsplan probeert hiervoor een oplossing te bieden.

Een extra bedreiging voor het landelijk karakter van de dorpen vormen de mobiliteit en de verkeersonveiligheid. Vroeger had een gezin één auto, nu zijn het er vaak twee of meer per gezin. Ook het sluipe- en vrachtverkeer dat door de dorpen rijdt, moet worden aangepakt. Het gemotoriseerd verkeer werd in het mobiliteitsplan van de gemeente alvast in kaart gebracht.

DRAAGVLAK

De gemeente is in 2010 gestart met de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de dertien dorpen van Landen. De dorpsbewoners worden daar nauw bij betrokken. Tijdens een eerste bijeenkomst wordt gepeild naar wat ze belangrijk vinden. Op basis van deze ideeën ontwikkelt het studie bureau een eerste visie, die tijdens een tweede bijeenkomst verder wordt toegelicht. Na de zomer wil de gemeente het plan afronden en laten goedkeuren door de gemeenteraad om het

draagvlak af te toetsen. Ook de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) wordt op verschillende momenten bij het plan betrokken en ervaart dat, op een paar details na, als positief.

In het beeldkwaliteitsplan zijn er per dorp actiepunten opgenomen, sommige voor de korte, andere voor de lange termijn. Omdat het plan nog niet af is, bevindt een en ander zich nog in de beginfase, maar als er nu een weg wordt aangelegd, houdt de gemeente wel al rekening met de profilering die voorgesteld is in het beeldkwaliteitsplan. Hetzelfde geldt voor het vergunningenbeleid van de gemeente. Recent weigerde het college van burgemeester en schepenen nog een vergunning voor een verkavelingsproject omdat het beeldkwaliteitsplan erdoor geschaad zou worden. De gemeente overweegt voor bepaalde dorpen op termijn een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen, zodat de visie van het beeldkwaliteitsplan ook juridisch wordt vastgelegd.

De identiteit van Nijlen

Nijlen, een gemeente met 22 000 inwoners in de Kempen, is door de talloze infrastructuurwerken en bouwprojecten van de laatste jaren snel en radicaal aan het veranderen. Het gemeentebestuur juicht deze ontwikkelingen toe. 'Ze bieden ons dorp de kans om tot een nieuwe vormgeving te komen, steunend op vernieuwde ideeën en concepten en vooral op een moderne eigentijdse aanpak' zegt stedenbouwkundig ambtenaar Maarten Horemans.

Een structuurplan, waarin voor het eerst werd stilgestaan bij de ruimtelijke kwaliteiten en kansen van het grondgebied, vormde de →



Het gemeentebestuur van Staden is bereid tijd en middelen voor landschapsbehoud uit te trekken, onder meer via de oprichting van een landbouwloket.

[FOTO: REPORTERS]

basis voor een aantal gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarmee de gemeente de 'verappartementisering' van het dorp aanpakt. De gemeente maakte onder meer een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het openruimtegebied met betrekking tot zonevreemde woningen. Er kwamen ook specifieke voorschriften om 'vertuining van het landschap' tegen te gaan en er wordt een groot park voorzien om de dorpskern te ondersteunen.

Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan biedt echter geen antwoord op een aantal nieuwe ontwikkelingen. De gemeente voelt zich maar al te vaak de copiloot die zelf niet achter de stuurknuppel zit. Er is daarom behoefte aan een minder omvattend en meer strategisch opgezet structuurplan met een uitgesproken visie op de ruimtelijke identiteit. 'Maar identiteit

is meer dan beeldvorming' waarschuwt Horemans. 'Identiteit is alles waar je als gemeente voor staat. Welke troeven kun je uitspelen? Wat wil je behouden en versterken? Welke dingen wil je veranderd zien, welke problemen wil je aanpakken?'

STRATEGISCHE PLANNING

Bij de uitwerking van de Beheers- en Beleidscyclus (BBC) kwam vanzelf de vraag bovendrijven: wat is nu de identiteit van onze gemeente, waar willen we in Nijlen de komende jaren op focussen? 'Het lijken op het eerste gezicht eenvoudig te beantwoorden vragen, tot je ze effectief in beleidsplanning moet verwerken,' zegt Horemans. 'En het is me ook opgevallen dat net dezelfde vragen vanuit de problematiek van *ruimte* werden gesteld.'

Hierdoor ontstond het idee om bij de herziening van het ge-

meentelijk ruimtelijk structuurplan het strategisch karakter te benadrukken. Het is de bedoeling dat het ruimtelijk beleid aansluit op de beheers- en beleidscyclus. De uitvoeringsinstrumenten zijn dan niet alleen ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen. Zo kan bijvoorbeeld worden gedacht aan subsidies

voor het herstellen van kleine landschapselementen of voor het aanleggen van recreatieve wandelpaden. In de bebouwde kern kan de gemeente inzetten op behoud van beschermde dorpsgezichten door subsidies te verstrekken voor renovatie en door het stimuleren van acties voor het in beeld brengen van erfgoed via culturele activiteiten. 'Op die manier zien we een kans om gezamenlijk aan hetzelfde doel te werken, en onze identiteit verder uit te bouwen,' zegt Maarten Horemans. 'In de Beheers- en Be-

leidscyclus wordt aan deze acties ook onmiddellijk een begroting gekoppeld, zodat kan worden nagegaan of de doelstellingen ook realistisch en betaalbaar zijn.' Vanuit het gemeentelijk management ziet Nijlen op deze manier een kans om eindelijk over verschillende beleidssectoren heen (jeugd, cultuur, mobiliteit, milieu, onderwijs, publieke ruimte,...) samen te werken.

De open ruimte van Staden

De West-Vlaamse gemeente Staden maakt deel uit van het aaneengesloten openruimtegebied ten westen van Roeselare. De open ruimte is er het meest karakteristieke element. Al snel groeide het besef dat er behoefte was aan een visie om de open ruimte te behouden. In

‘Bedoeling is dat het ruimtelijk beleid aansluit op de beheers- en beleidscyclus’



Gemeenten die de moed hebben om de open ruimte te beschermen, zouden daarom van de hogere overheid een financiële compensatie moeten krijgen.

[FOTO: REPORTERS]

1999 werd – een primeur voor West-Vlaanderen – het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Staden goedgekeurd. Staden maakte daarin duidelijke keuzes. Deze visie op de open ruimte kreeg een verlengstuk in de opmaak van meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarin bouwvrije agrarische zones werden opgenomen en afgebakend. Er kwam ook een gemeentelijke verordening over de integratie van bedrijfsgebouwen in het landschap.

De visie van het GRS staat nog altijd overeind en de grote lijnen ervan blijven tot op heden van kracht. Zonder een duidelijke visie op de open ruimte zou het ongetwijfeld fout zijn gelopen. Het proces was even belangrijk als het product. Er werd gekozen voor een open, laagdrempelige manier van communiceren en de burgers werden bij het proces betrokken. Door duidelijkheid te scheppen over wat waar mogelijk is, krijg je makkelijker een draagvlak om de ruimte open te houden.

LANDSCHAPSBEHOUD

Het nieuwe gemeentebestuur van Staden wil blijven inzetten op landbouw en ziet veel potentieel in het uitwerken van recreatief-agrarisch toerisme. Het beschouwt de landbouwgemeenschap daarbij als een partner en als medebeheerder van landschap en natuur. Landschapsbehoud is voor Staden een prioriteit en de gemeente is ook bereid om daar tijd en middelen voor uit te trekken, onder meer via de oprichting van een landbouwloket.

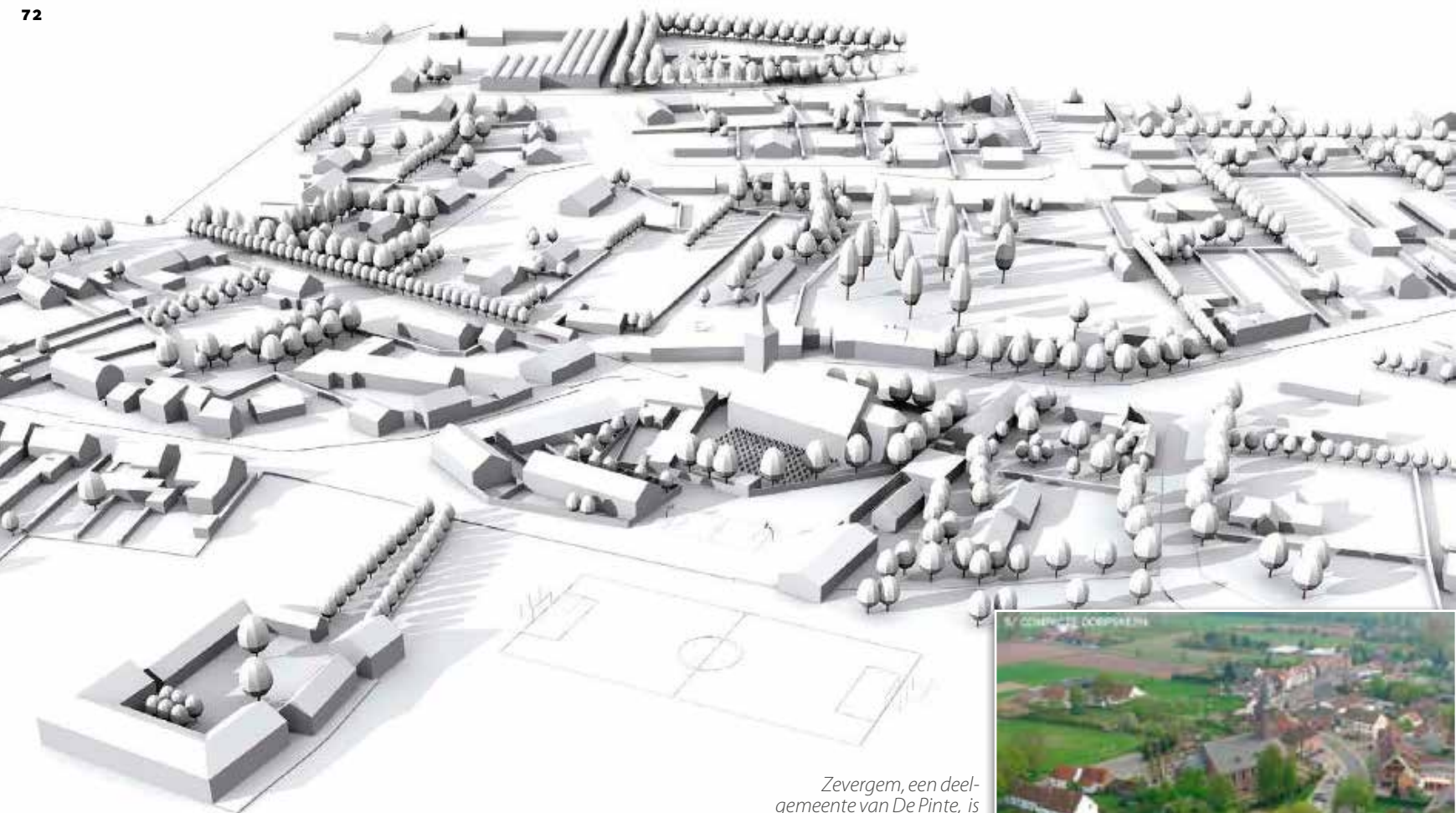
Om een openruimtebeleid te kunnen voeren moet een gemeente over de juiste instrumenten beschikken. De keuze voor open ruimte is voor politici niet vanzelfsprekend: ze worden er vaak electoraal voor afgestraft, en voor de gemeentekas valt er weinig mee te verdienen. Gemeenten die de moed hebben om de open ruimte te beschermen, zouden daarom van de hogere overheid een financiële compensatie moeten krijgen.

De open ruimte wordt van alle kanten belaagd. ‘Vertuining’, ‘verpaarding’, en vooral de industrialisering van de landbouw - met de daarbij behorende grootschaligheid en mobiliteitsproblematiek - hebben een grote impact op het open landschap. Er zal een duidelijke visie nodig zijn om de open ruimte in de toekomst in stand te houden. De gemeente Staden is van plan om deze nieuwe bedreigingen aan te pakken via een herziening van het GRS.

De verstedelijking van Zevergem

Zevergem, een deelgemeente van De Pinte, is een landelijk dorpje met 800 inwoners, gelegen aan de Schelde. De Pinte behoort gedeeltelijk tot het grootstedelijk gebied Gent, Zevergem zelf valt erbuiten. Hoewel Zevergem in het buitengebied van Gent ligt, is de druk van de Gentse woonmarkt er vooral in de dorpskern duidelijk voelbaar. Maar gelukkig ligt het grootste deel van de open ruimte van Zevergem in een natuurgebied langs de Schelde en is de resterende open ruimte grotendeels verankerd in het kader van een ruilverkavelingsproject voor de landbouw. Via de gewestplanbestemming en het systeem van ruilverkaveling blijf de druk op de open ruimte tamelijk beperkt.

Het gemeentelijk beleid stelt intussen alles in het werk om het authentieke karakter van het Schelddorp te behouden. ‘Het risico bestaat dat waardevolle gebouwen worden gesloopt voor meer rendabele nieuwbouwprojecten omdat ze in een woongebied liggen’, zegt stedenbouwkundig ambtenaar Carlos Vermeiren. ‘De gemeente heeft de ambitie om de dorpskern met behoud van de historische bebouwing een nieuwe invulling te geven. Dat is een moeilijke afweging, we willen ook niet dat Zevergem een openluchtmuseum wordt zoals Bokrijk.’



De zichtrelatie tussen de kerk en de Schelde komt in het beeldkwaliteitsplan van Zevegem naar voren als typerend voor het dorp. Het gemeentebestuur wil dat de gronden ten zuiden van de kerk niet langer in aanmerking voor bebouwing komen.

Zevegem, een deelgemeente van De Pinte, is een landelijk dorpje met 800 inwoners, gelegen aan de Schelde. De druk van de Gentse woonmarkt is er vooral in de dorpskern duidelijk voelbaar.



Zevegem heeft geen beschermd dorpsgezicht en wil ook liever niet tot striktere bescherming (volgens de regelgeving van Onroerend Erfgoed) overgaan. De Pinte daarentegen geeft er resoluut de voorkeur aan om met een ruimtelijk uitvoeringsplan te werken en de erfgoedwaarden hierin op te nemen. Voorafgaand aan het ruimtelijk uitvoeringsplan, dat momenteel wordt opgesteld, heeft de gemeente al in 2011 de beeldbepalende en typerende elementen voor het dorp in kaart laten brengen via een 'beeldkwaliteitsplan'.

Zo kwamen de kerk en begraafplaats in het beeldkwaliteitsplan naar voren als typerend voor het dorp en bleek ook het belang van de zichtrelatie tussen de kerk en de Schelde. Het gemeentebestuur wil deze zichtrelatie nu laten opnemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, waardoor de gronden ten zuiden van de kerk niet langer in aanmerking zullen komen voor bebouwing. De gemeente houdt daarbij rekening met claims in verband met mogelijke planschade.

'Een belangrijk element hierin', zegt schepen Trudo Dejonghe, 'is het behoud van de typische boerderijen met erfgoedwaarde, die binnen de visie van de gemeente functioneren als poorten naar de kern van Zevegem. Volgens het gewestplan zijn deze sites gelegen in een woongebied en daardoor komen ze vaak in aanmerking om te worden verkaveld.'

LEEFBAARHEID

Schepen De Jonghe maakt zich zorgen over de leefbaarheid van zijn gemeente: 'Steeds meer handelszaken in de dorpskern verdwijnen. Het is niet evident om dit als gemeente bij te sturen, zeker niet via een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bisdom overweegt nu ook de kerkdiensten in Zevegem op te doeken. Hoe zal het café tegenover de kerk zich dan handhaven? En hoe kunnen we de gemeentelijke dienstverlening ter plaatse blijven verzekeren?'

De verkavelingsvoorschriften van de jaren 1970 voldoen niet meer aan de noden van vandaag. Verdichting is in Zevegem niet mogelijk. De bestaande woningen zijn op de markt zeer gewild en dus duur. Voor wie in Zevegem geboren en getogen is wordt het steeds moeilijker om in het eigen dorp nog een betaalbare woning te vinden. De gemeente wil intussen geen verdere uitbreiding van de dorpskern, maar heeft wel de ambitie om er een tweetal kleinschalige inbreidingsprojecten te realiseren rekening houdende met de leefbaarheid.

Het Schelgedorp, dat al een goed draaiend schooltje en een jaarlijks muziekfestival heeft, wil in de dorpskern nu ook een lokaal gemeenschapscentrum oprichten. Zevegem wil vooral authentiek blijven, maar tegelijk vermijden dat het verwordt tot een soort kieldorp voor zondagse wandelaars en wielertoeristen. Dat wordt hoe dan ook een moeilijke evenwichtsoefening.