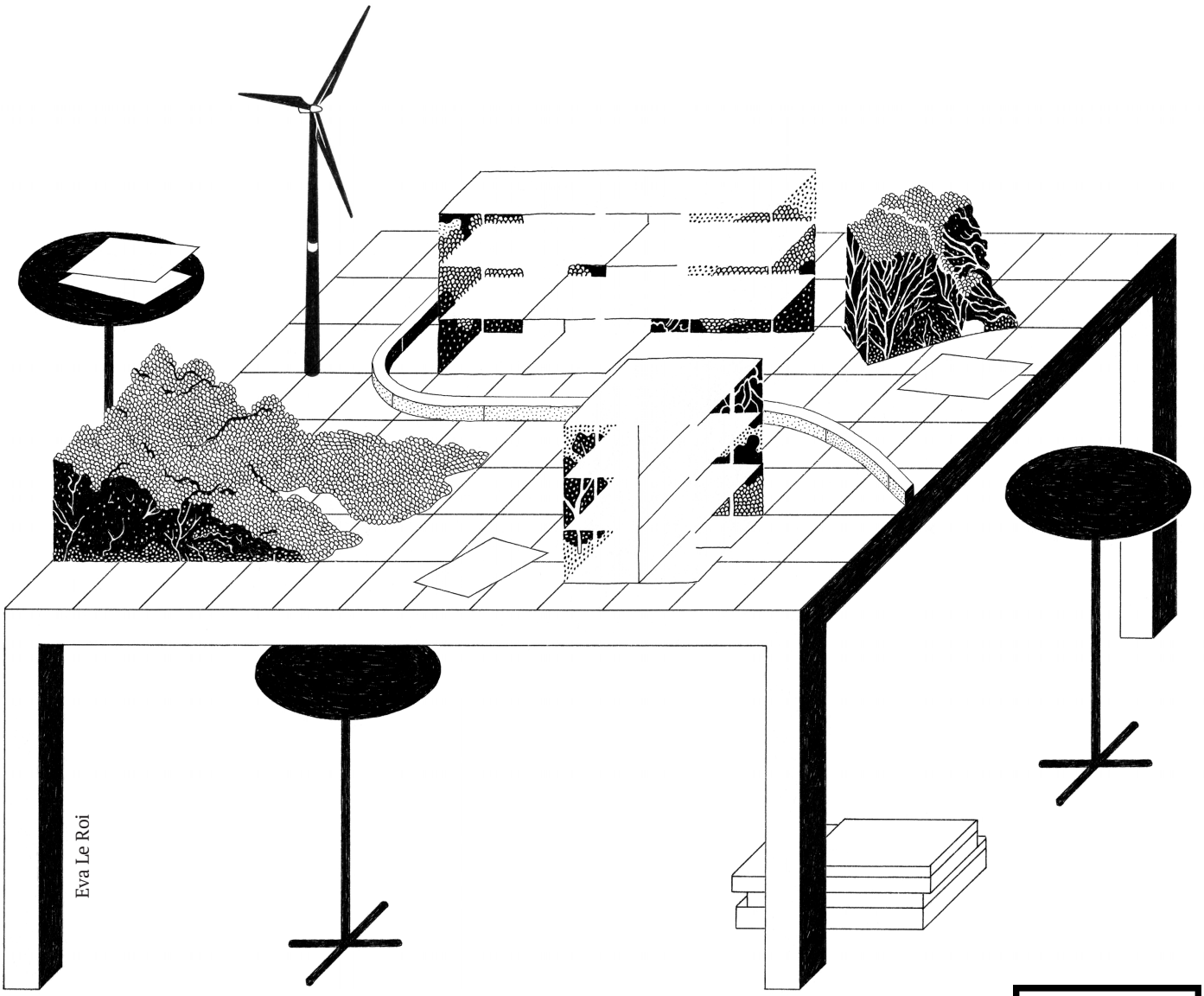
BWMSTR SCAN

BERLAAR EINDRAPPORT

BUUR

14 DECEMBER 2018



Eva Le Roi

BUUR

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

Stuurgroep Bouwmeester Scan
Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving
Ilse Van Roey, Departement Omgeving
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen
Raf Ilsbroekx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

Coördinator Bouwmeester Scan
Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept
www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan
www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam
Kristine Verachtert, BUUR
Laura Vescina, BUUR
Jiska Gysels, BUUR

Vlaanderen verbeelding werkt
BWMSTR Team Vlaams Bouwmeester
AGENTSCHAP NATUUR & BOS
DEPARTEMENT OMGEVING
VERENIGING VLAAMSE PROVINCIES
VVSG

01.
VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	10
1.2	Kencijfers	12
1.3	Ruimtelijke beschrijving	14

02.
DIAGNOSE

	OVERZICHT	16
2.1	Bebouwde ruimte	20
2.2	Mobiliteit	30
2.3	Open ruimte	33
2.4	Energie	37
2.5	Publiek ondernemerschap & regelgeving	38

03.
AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	40
3.1	Profiteren van de groeidruk in plaats van ze ondergaan	44
3.2	Nete en Gestelbeek als kapstok voor ontwikkeling buiten de kern	46
3.3	Stationsomgeving Berlaar als te ontwikkelen pool	48
3.4	Correcte verdichting in de kern van Berlaar voegt kwaliteit toe!	50
3.5	Voorzieningen en werken in de kernen concentreren	52
3.6	Omgeving N10: kern Heikant ondersteunen	54
3.7	Een actieve, sturende overheid	55

04.
TRANSITIEAGENDA

4.1	Strategische projecten	58
4.2	Programma's	70
4.3	Quick wins	78
4.4	Publieke slagkracht	82
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	83

05.
BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	88
5.2	Eindnoten	91

De kern van Berlaar met de vallei van de Nete | © gemeente Berlaar

WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Berlaar in het kader van de Bouwmeester Scan, een programma dat werd ontwikkeld door het Team Vlaams Bouwmeester in samenwerking met het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving. De aandacht gaat hierbij in het bijzonder naar de link tussen het ruimtegebruik en de uitdagingen in het kader van de huidige klimaat- en energiecrisis. Het nakomen van mondiale afspraken rond duurzaamheid vergt inderdaad een radicale hertekening van ons ruimtelijk model. Deze kan ook zorgen voor een hogere kostenefficiëntie en brede maatschappelijke winsten.

De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig wetgevend kader, omdat innovatie slechts mogelijk is via participatie en collectiviteit. Maar hoe pak je al deze uitdagingen concreet aan?

De Bouwmeester Scan werd ontwikkeld om steden en gemeenten bij deze opgave te ondersteunen. Een multidisciplinair team van deskundigen gaat na in hoeverre het huidige ruimtegebruik en het gevoerde beleid van de gemeente al beantwoorden aan de doelstellingen van de strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, het Klimaatbeleidsplan 2013-2020 en het Meerjarenprogramma 2017-2020 van de Vlaamse Bouwmeester, en formuleert eerste aanzetten voor oplossingen. Deze nemen de vorm aan van een transitieagenda: een lijst van potentiële projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal zijn voor de ruimtelijke transitie in het bestudeerde gebied.

De Bouwmeester Scan is een snelle doorlichting die uitgevoerd wordt door een onafhankelijk onderzoeksteam en resulteert in een advies ter attentie van het lokaal bestuur. Het eindrapport vertolkt niet noodzakelijk het standpunt van de gemeentelijke beleidsmakers. De aangereikte transitieagenda is niet exhaustief. De focus ligt op strategische projecten en beleidsmatige ingrepen die cruciaal, effectief en representatief zijn en als hefboom kunnen fungeren voor de ruimtelijke transitie.

01.
VERKENNING

GEMEENTE BERLAAR

SITUERING
centraal gelegen in Vlaanderen, op de verbinding Aarschot-Antwerpen, vlakbij de stad Lier.

OPPERVLAKTE
de gemeente Berlaar is 24,57 km² groot.

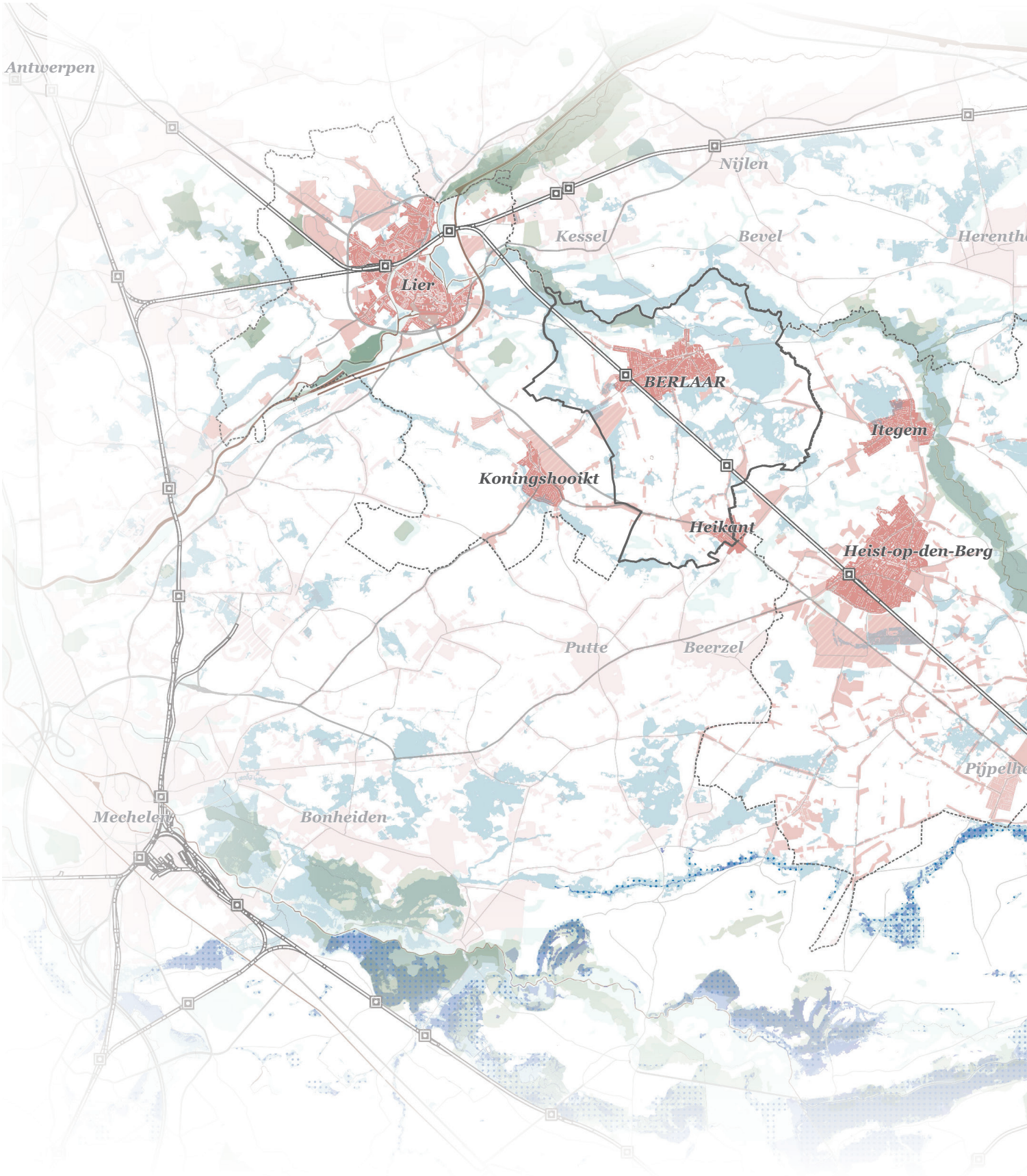
INWONERS
er woonden in 2017 bijna 11.400 mensen in Berlaar.

TEWERKSTELLING
in 2016 waren hier ruim 3.000 tewerkstellingsplaatsen.

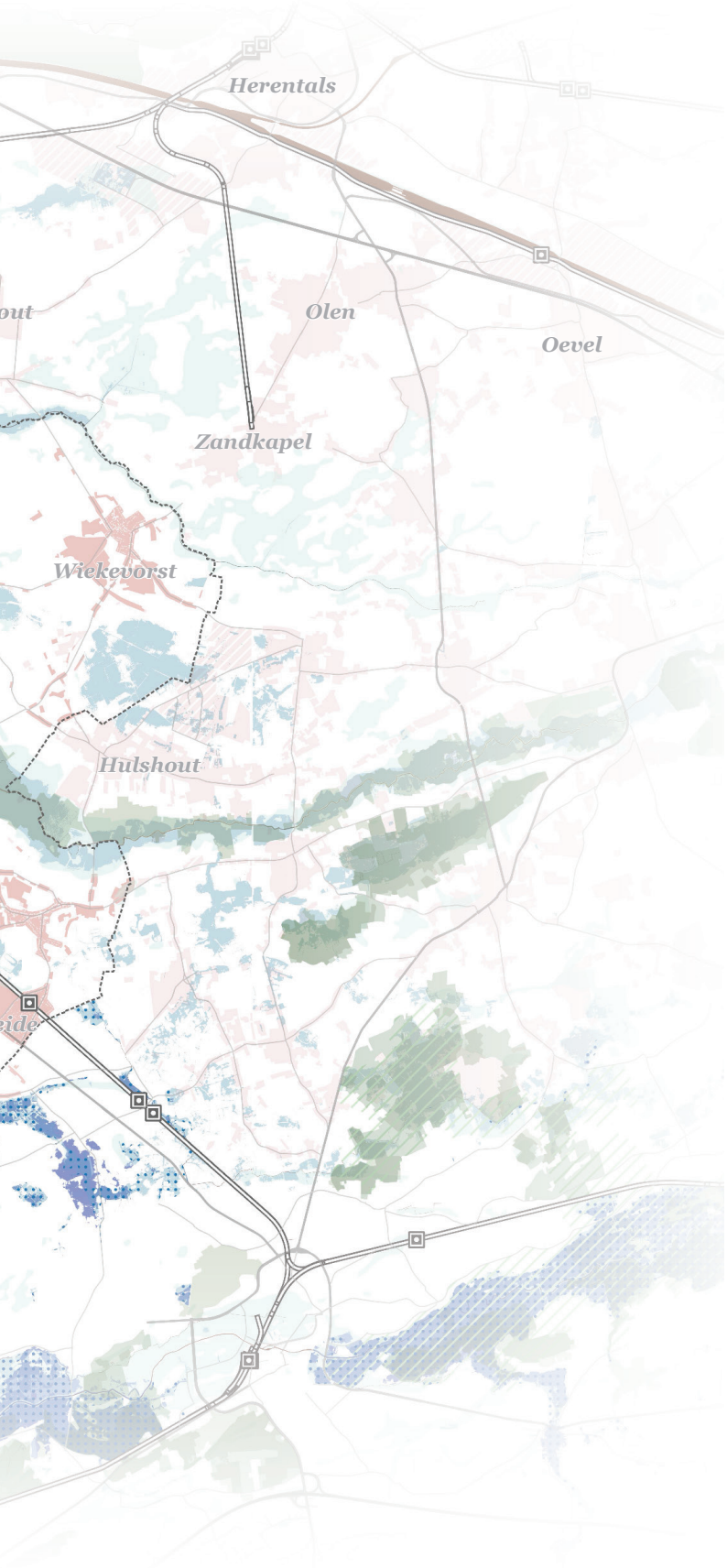
Ferrariskaart gemeente Berlaar (1771 - 1778) | © geopunt.be

Bruyere de Bevel
BEVEL
GHESTEL
Grosse
Nette
Hette Brugge
Groot Hey
Moulin d'Hegem
Eysendonck
Vroemberg
H. CRUYS BERGH

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE



Situering gemeente Berlaar



Berlaar is gelegen in een gebied onder hoge verstedelijkingsdruk.

De kleine gemeente is omgeven door middelgrote tot kleinere steden: Lier is vlakbij, Aarschot en Mechelen liggen wat verderop. Aan de oostzijde van Berlaar, enkele grotere gemeenten als Heist-op-den-Berg en Herentals.

Berlaar ligt wat in het midden van de mazen van het hogere wegennet. Tot de snelwegen E313 (Antwerpen-Luik) en E19 (Anwerpen-Brussel) is het 10 à 15km rijden. De gemeente takt wel aan op een belangrijke gewestweg tussen Aarschot en Antwerpen: de N10. Deze loopt in het zuiden van het grondgebied, door de kleinere kern Heikant. De kern Berlaar zelf ligt noordelijker en wordt doorsneden door een hele set bovenlokale verbindingswegen die leiden naar de omliggende dorpen en naar N-wegen tussen de omliggende steden.

In de bovenlokale openruimtestructuren speelt de vallei van de Nete, die de noordelijke gemeentegrens met Nijlen vormt, de hoofdrol. Het zuiden van Berlaar maakt dan weer deel uit van een groot agrarisch gebied ten oosten van Mechelen.

1.2 KENCIJFERS

1. Spiderdiagram
Rangorde in Vlaanderen, vergeleken met referentiecategorie
Zie methodologische nota in bijlage

Hiernaast getoond spiderdiagram toont een aantal kengetallen die voor elke gemeente, betrokken in de bouwmeesterscan, zijn verzameld. De gemeente wordt hier vergeleken met de gemiddelde gemeente in de klasse 'overgangsgebied'[1], waarbij het nulpunt (centrum) een minder duurzame score weergeeft en de buitenste ring de meest duurzame score. De volgende zaken vallen op in de scores van Berlaar.

Berlaar heeft nog wel heel wat **openruimtegebied**. Het aandeel open ruimte per inwoner is bijna het gemiddelde in 'overgangsgebied'. Maar natuurwaarden zijn er nauwelijks: op biologisch waardevol groen scoort Berlaar zeer slecht. Ook het toegankelijk wijkgroen voor bewoners is echt laag.

Voor Berlaar stellen we een goed ruimtelijk rendement vast (aantal inwoners in, plusminus, woongebied), althans in vergelijking met het gemiddelde in haar klasse. De laatste jaren is er ook een positieve evolutie van het ruimtelijk rendement (bijkomende inwoners over bijkomende bebouwde ruimte), in vergelijking met de rest van de klasse. Dat betekent dat de **bevolkingsgroei** redelijk goed in de kern is **geconcentreerd**. Vele nieuwe woningen waren wellicht appartementen, maar op vlak van verdichting van woningtypes zijn de kengetallen wat onduidelijk en lijken ze wat tegenstrijdig. Uit eigen dataverzameling[2] blijkt dat in de laatste vijftien jaar heel wat **woningen bijgebouwd** zijn in Berlaar. Het aantal woningen groeide met 19% (meer dan het een Vlaams gemiddelde van 16%). Drie kwart van deze woningen waren appartementen.

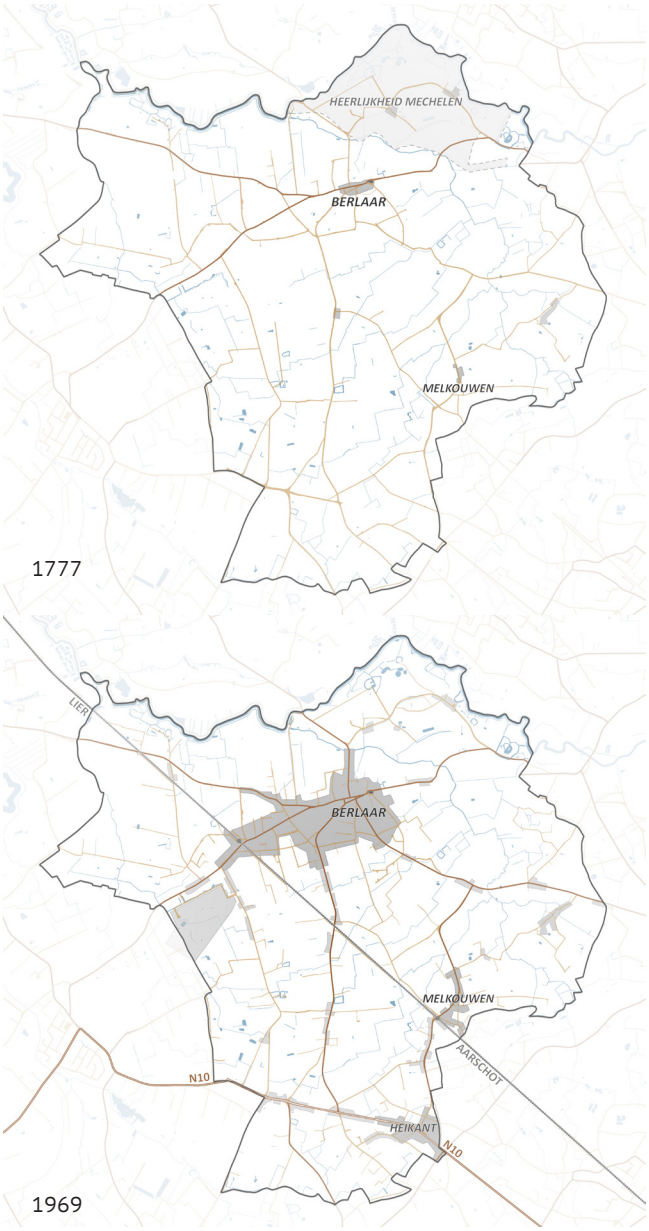
Het woningaanbod is **op energetisch vlak** in redelijke staat. De CO2-emissie voor verwarming ligt net iets onder het gemiddelde. Maar er is helaas heel weinig gebruik van zonnepanelen in vergelijking met andere gemeenten uit de klasse 'overgangsgebied'.

Om zich in Berlaar te **verplaatsen** naar het werk of de school wordt gemiddeld gebruik gemaakt van het openbaar vervoer. Er zijn dan ook twee treinstations in de gemeente. De inwoners van Berlaar fietsen bovendien meer dan gemiddeld, en gaan opvallend vaak te voet. Een goede score! Het wagenbezit[3] in Berlaar is nochtans gemiddeld voor Vlaanderen: 1,25 wagens per huishouden. Wel goed is dat het in de laatste tien jaar niet zo sterk is gestegen. Op vlak van CO2-uitstoot van particulier vervoer scoort Berlaar dan ook veel beter dan de rest van haar klasse. Toch heeft Berlaar wel een redelijk dicht wegennet. Per km² grondgebied was er (in 2005) 4,6km verharde weg, terwijl dat in Vlaanderen gemiddeld 4,4km bedraagt.

1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

KORTE HISTORIEK

Uit bijgevoegde set kaarten is de ontwikkeling van de bebouwde ruimte in Berlaar af te lezen, sinds de 18de eeuw. Van een nederzetting 'Berlaar' wordt voor het eerst gewag gemaakt eind 12de eeuw. Berlaar behoorde toen tot de heerlijkheden van de heren van Mechelen en Grimbergen. Reeds in de 13de eeuw was er een lokaal bestuur aanwezig en stond er een Romaanse kerk in het centrum. Vanaf de 16de eeuw verandert Berlaar regelmatig van eigenaar, met als laatste de Merodes, eind 18de eeuw. Sommige van deze eigenaars bouwden in Berlaar een hof of kasteel, in de Netevallei.



DE NETEVALLEI MET KASTEELDOMEINEN EN KERN GESTEL

De Netevallei in het noorden van de gemeente vormt het meest gave landschap dat nog naar de historische ontwikkeling verwijst. Hier vinden we een aantal kastelen – Gestelhof, Rameyenhof en Berlaarhof – in geprivatiseerde domeinen. Gestel is een piepkleine nederzetting, die al in de 13de eeuw bestond en onderdeel was van de Heerlijkheid Mechelen, met belangrijke monumenten als de oude Sint-Lambertuskerk en schandpaal. De Netevallei heeft nauwelijks verdere bebouwing gekend, enkel in de kern Gestel is in de jaren '70 helaas wat lintbebouwing gekomen. Dat is snel gestopt. De ruime Netevallei kent momenteel tal van beschermingen in de sector landschap en erfgoed. Ook de natuurwaarden zijn er redelijk hoog.

WOONKERN BERLAAR: INVULLING VAN DE HISTORISCHE WEGENSTRUCTUUR

De woonkern Berlaar was eind 18de eeuw beperkt tot de omgeving van de Kerk; met een uitloper in westelijke richting, waar later het station zou komen. Aan de Kerk kruisten reeds enkele bovenlokale verbindingswegen naar Koningshooikt, Lier, Gestel en Itegem. Ook de lokale wegenstructuur in de kern, zoals Doelstraat-Smidstraat, en enkele noord-zuid-verbindingen zijn al afleesbaar. De huidige bouwblokkenstructuur van de kern was grotendeels gevormd. Een eeuw later, einde 19de eeuw, deint de bebouwing vanuit omgeving Kerk al meer uit naar de oostzijde – logisch, want hier is ondertussen het spoor aangelegd - tot voorbij de aanzet van de Liersesteenweg. Tot aan WOII blijft de kern van Berlaar grotendeels beperkt tot bebouwing langs de centrum-as, van Kerk tot station, met beperkte uitlopers langs Smidstraat en Liersesteenweg. De bevolkingsexplosie na WOII doet ook de kern van Berlaar sterk groeien. Dit gebeurt door invullen van de oude paden-en wegenstructuur tussen station en kern, vooral aan de zuidelijke kant van Stationsstraat-Dorpsstraat. Aan de overzijde van het spoor komt een militair domein. Het grootste deel van de huidige woonkern is in 1970 gevormd. Tussen dan en vandaag groeit de woonkern niet meer explosief. Aan de randen komen, nog steeds grotendeels gebruik makend van de lokale wegenis, nog enkele uitbreidingen. De woonkern springt net de spoorweg over; hier wordt wel een typische Vlaamse verkaveling gerealiseerd. Van veel grootschalige nieuwe verkavelingen in de open ruimte is hier echter geen sprake geweest. Pas de laatste jaren werd in de binnengebieden van de ruime bouwblokken aan inbreiding gedaan.

Vanuit deze historiek is de structuur van woonkern Berlaar vlot verklaard. Een dorpshart rond de oude Markt, met een reeks voorzieningen hierrond geclusterd. Uitwaaiering van de voorzieningen richting station. Ruime bouwblokken met diepe tuinen, geënt op de historische wegen en paden. Naarmate de bebouwing van oudere datum is, ogen ze dichter bebouwd: hier is veel gesloten en halfopen bebouwing aanwezig is. De recentere ontwikkelingen aan de randen ogen veel minder dens.

DE N10 EN HEIKANT

De N10 werd aangelegd ergens midden 19de eeuw, maar genereerde niet onmiddellijk ontwikkelingen. Pas vanaf einde 19de eeuw zien we hier een kleine kern ontstaan, met een kerk uit 1885. De kleine nederzetting rond 'De Leemputten' groeide zo verder uit tot Heikant. Ook deze kern groeit sterk na WOII. Tevens heeft zich voor 1970 al een flink lint langs de steenweg gevormd.

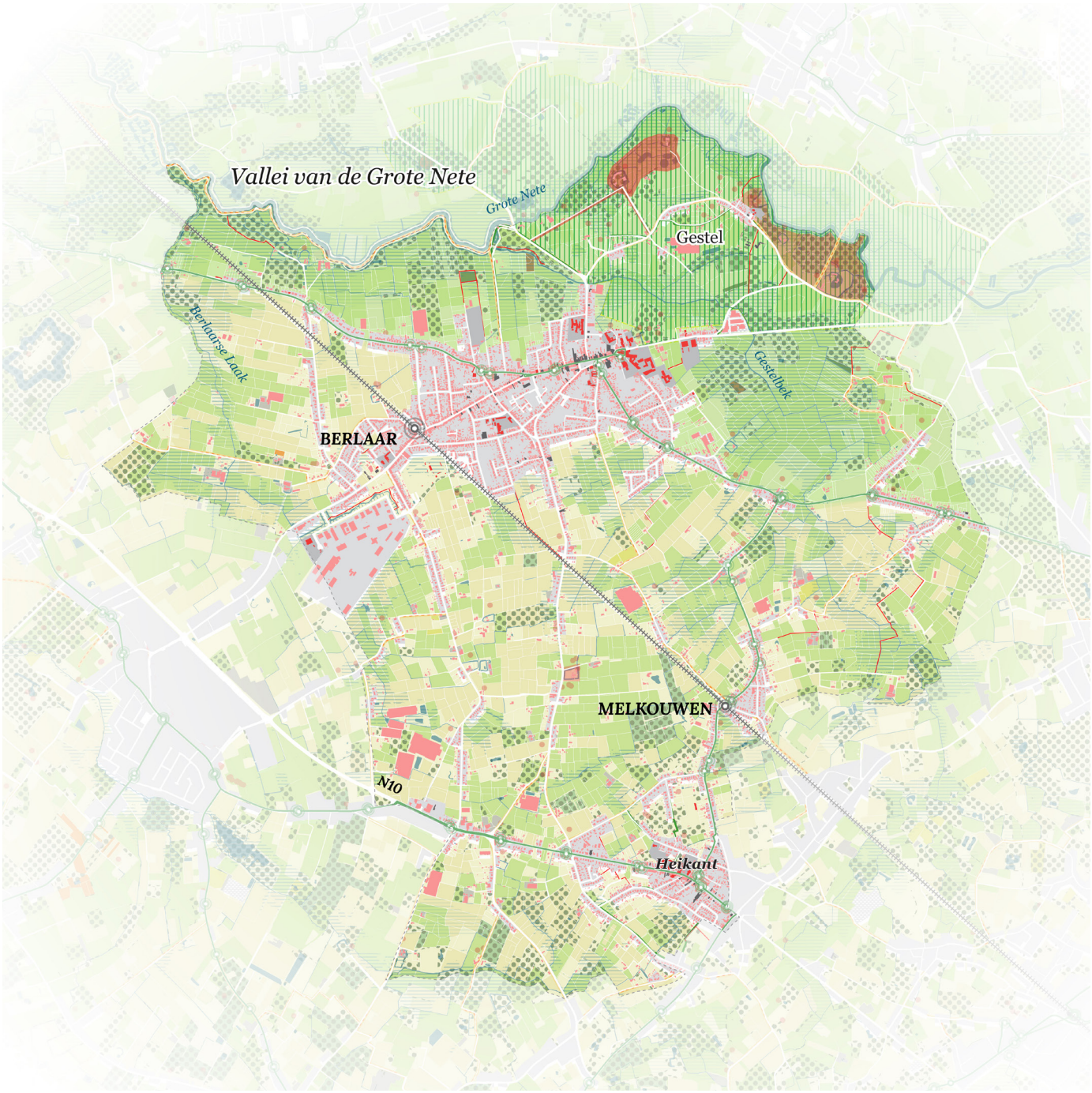
EEN VERSNIPPERD AGRARISCH GEBIED

In de rest van de gemeente: een sterk versnipperd agrarisch gebied met veel lintbebouwing. Al in de 18de eeuw vertoont het gebied een veelheid aan agrarische nederzettinkjes: groepjes gebouwen in kleine lintjes langs de lokale wegen. Melkouwen is als zo'n nederzettinkje al af te lezen op de Ferrariskaart. Ook Ezenhoek is op de historische kaarten al vroeg af te lezen. Tot WOI groeiden enkele van deze kleine lintjes wat verder uit: vooral rond Melkouwen en tussen Berlaar en de spoorweg, rond de Smidstraat. Deze verlinting zette zich gestaag verder. In 1970 gaat het nog om een beperkte verlinting, vandaag zijn grotere delen van de oude verbindingswegen volgebouwd en hebben zich tussen Heikant en Melkouwen heel wat ontwikkelingen voorgedaan.

Toch is de oppervlakte nog grotendeels door professionele landbouw ingenomen. Binnen het gebied tussen N10 en kern Berlaar loopt een heel fijnmazig net van beekjes die de Gestelbeek voeden, dewelke op haar beurt in de Grote Nete uitmondt. De natte vallei van de Gestelbeek bleef grotendeels van bebouwing gespaard.

02.

DIAGNOSE



Diagnose van de bestaande toestand

OVERZICHT

GOED ONTSLOTEN EN UITGERUSTE KERN IN CENTRUM VLAANDEREN

De kleine gemeente Berlaar ligt tussen een aantal middelgrote steden en grotere gemeenten, in het centrum van de provincie Antwerpen. De gemeente kan als duurzaam ontsloten worden beschouwd – ze heeft twee spoorstations, binnenkort een fietssnelweg naar Lier en ze is voor wegverkeer behoorlijk bereikbaar via de N10 en N13 – en er is een zeer behoorlijk voorzieningenapparaat aanwezig. Tegelijk heeft ze twee woonkernen met een nog eerder 'dorps' karakter, wat tegemoet komt aan de woonwens van veel Vlamingen. Het verbaast dan ook niet dat in de voorbije 15 jaar de gemeente een sterke huishoudensgroei heeft gekend.

REDELIJK GECONCENTREERDE BEBOUWING...

De gemeente Berlaar vertoont een redelijke concentratie van haar bebouwing in een goed uitgeruste woonkern, Berlaar, en een secundaire kern Heikant aan de N10. De versnippering van de open ruimte is nog niet extreem. Ze is bijna onbestaande in de noordelijk gelegen Netvallei, terwijl de rest van de open ruimte veel meer doorsneden is door stukken lintbebouwing of een klein gehuchtje, en enkele bedrijvenfragmenten. Al bij al kunnen we toch spreken van twee duidelijk identificeerbare kernen. De dagelijkse voorzieningen zijn hier bijna alle geclusterd op logische plekken, op een enkele (recent geherlokaliseerde) school na. De gemeente ondersteunt ook de principes van versterking van deze kernen, vermijden van verdichting in de linten, en vrijwaren van de bestaande open ruimte van nieuwe ontwikkelingen. Alhoewel: vanuit heel concrete bekommernissen – overheidseigendommen in woonuitbreidingsgebied, nood aan extra bedrijfskavels- kunnen de principes toch al eens in vraag gesteld.

... MAAR WEINIG STURING OP KERNVERSTERKING

De Berlaarse kernen zijn niet compact, met gebouwdichtheden tot max. 20 per hectare. De woningdichtheid zal alleszins toegenomen zijn de laatste 10 jaren. Weinig strak aangestuurde private inbreidingsprojecten met soms veel appartementen hebben de voorbije jaren de gemeente Berlaar 'overspoeld'. Terwijl deze wel de kern hebben verdicht, hebben ze de kern niet echt versterkt in de zin van meerwaarden voor het publiek domein, de gemeenschapsvoorzieningen, het groen... De gemeente had op deze marktgestuurde ontwikkelingen weinig antwoorden en de weerstand groeide. Van de weeromstuit heeft de gemeente heel recent een zeer behoudsgezinde reflex ontwikkeld: 'liever geen ontwikkeling dan die verappartementisering'. Deze houding lijkt momenteel te verhinderen dat actief wordt gezocht naar de mogelijke meerwaarden door verdichting. Gelukkig zijn er recentelijk eerste stappen gezet om, via masterplanning voor het strategisch project Kloostersite, het samengaan van private ontwikkelingen met betere voorzieningen in de kern, te onderzoeken.

RUIMTERESERVES VOOR OPVANGEN GROEI NIET EINDELOOS

In kernen Berlaar en Heikant zit nog wel wat groeipotentieel, meer dan er nodig is om de voorspelde woninggroei (trendprognoses) op te vangen. Maar de nog onbebouwde ruimten kunnen onmogelijk enkel voor woonverdichting worden ingezet. Zo is bv. grote nood aan extra publiek groen op schaal van de woonwijken, dat nu bijna onbestaande is. Zo is er momenteel nauwelijks ruimte voor uitbreiding van de voorzieningen, of andere vormen van verweven werken in de kern. Voor dat werken kijkt de gemeente systematisch naar kleine bedrijventerreinen net buiten de kernen, waar ze interfereren met de openruimtedoelstellingen en puur weg-ontsloten zijn: de groei van het werken komt in de toekomst best op strategischere plaatsen terecht! Woonverdichting in Berlaar zal dus niet enkel kunnen door invulling van kleine en grote onbebouwde percelen. Ook het bestaande woonweefsel moet verdicht.

STATIONSOMGEVING BERLAAR WEINIG STRATEGISCH INGEZET

Bovendien moet vastgesteld dat de stationsomgeving Berlaar als meest duurzaam ontsloten plek van de gemeente – hier komen binnenkort alle duurzame modi samen - nog weinig benut wordt als te versterken omgeving. Ze wordt nog niet echt als een van de centra van kern Berlaar beschouwd, alhoewel eerste investeringen zich aandienen: heraanleg stationsplein, ontwikkelen van een dense sportcluster... Hier liggen grote potenties open. De komende infrastructuurprojecten kunnen worden benut om een goed functionerende knoop te maken, als ze onderling zouden worden afgestemd. De Kazerne achter de sportcluster komt hoogstwaarschijnlijk vrij voor herontwikkeling.

1. Station Berlaar
2. Netevallei met kasteeldomeinen | © gemeente Berlaar
3. Ontoegankelijke Gestelbeekvallei

EEN STERK BELEID VOOR DE NETEVALLEI, MAAR WEINIG ANDER OPENRUIMTEBELEID

Berlaar koestert haar Netevallei, met daarin de kasteeldomeinen en het pareltje van historisch dorp Gestel, en terecht! Dit historisch en ecologisch redelijk waardevol landschappelijk geheel wordt goed beschermd, en Berlaar pakt hiermee uit. Hetzelfde beleid ontbreekt voor de rest van het openruimtegebied. Die open ruimte is grotendeels ecologische woestenij, en op landschappelijk vlak redelijk versnipperd en aangetast. Het betreft grotendeels gemengd agrarisch landschap. Dat zou ook niet zo'n probleem zijn, ware het niet dat een goed deel ervan dezelfde potenties heeft als de Netevallei. Dit geldt met name voor de Gestelbeekvallei aan de oostzijde van de gemeente: nog grotendeels onbebouwd, nat, met heel wat (agrarisch) erfgoed errond, maar bijna niet beleefbaar en met onvoldoende ecologische kwaliteit.

EEN KLEINE KERN EN VERDERE VERLINTINGSDRUK LANGS N10

De N10 is tot vandaag nog redelijk van chaotische verlinting gespaard gebleven, in vergelijking met sommige Vlaamse verbindingswegen. In Heikant kan nog steeds van een leefbaar dorpshart gesproken worden, mits wat ingrepen. De rest van het lint, grotendeels residentieel met regelmatige doorzichten naar de open ruimte (alhoewel tegen stad Lier een echte autocluster is ontwikkeld), staat onder druk. De geplande toevoeging van een lokaal bedrijventerrein aan de N10 zal deze enkel in de hand werken.

MOBILITEIT: DE TROEVEN BENUTTEN!

Berlaar heeft of krijgt goede, duurzame verbindingen met de regio via spoor, (bus) en fietssnelweg. De goede verknoping (aan station Berlaar) vormt echter een aandachtspunt; de gemeente lijkt hier geen proactieve rol op te nemen. Ook de goede linken van deze bovenlokale knoop met de kern ontbreken. Berlaar is wakker geschud door mindere rapporten voor wat betreft fietsinfrastructuur, en tracht bij te benen. Ook is er prille aandacht voor de trage wegen, maar er zijn nog maar eerste aanzetten van echt doorgedreven tragewegenbeleid in de open ruimte en fijnmazige aangename looproutes door de kern. Hier zijn nog vele winsten te boeken.

In Berlaar is duurzame bereikbaarheid als belangrijke basis voor ontwikkelingsbeslissingen, nog niet echt een criterium. De focus moet verschuiven van ontwikkelingen gebaseerd op autobereikbaarheid naar prioriteit aan zacht verkeer en collectiviteit. De stap om bv. niet steeds de wagengebruiker de ruimte te geven die hij gewoon was, is nog groot voor het Berlaarse bestuur.

ENERGIE: EEN VERHAAL DAT NOG MOET STARTEN

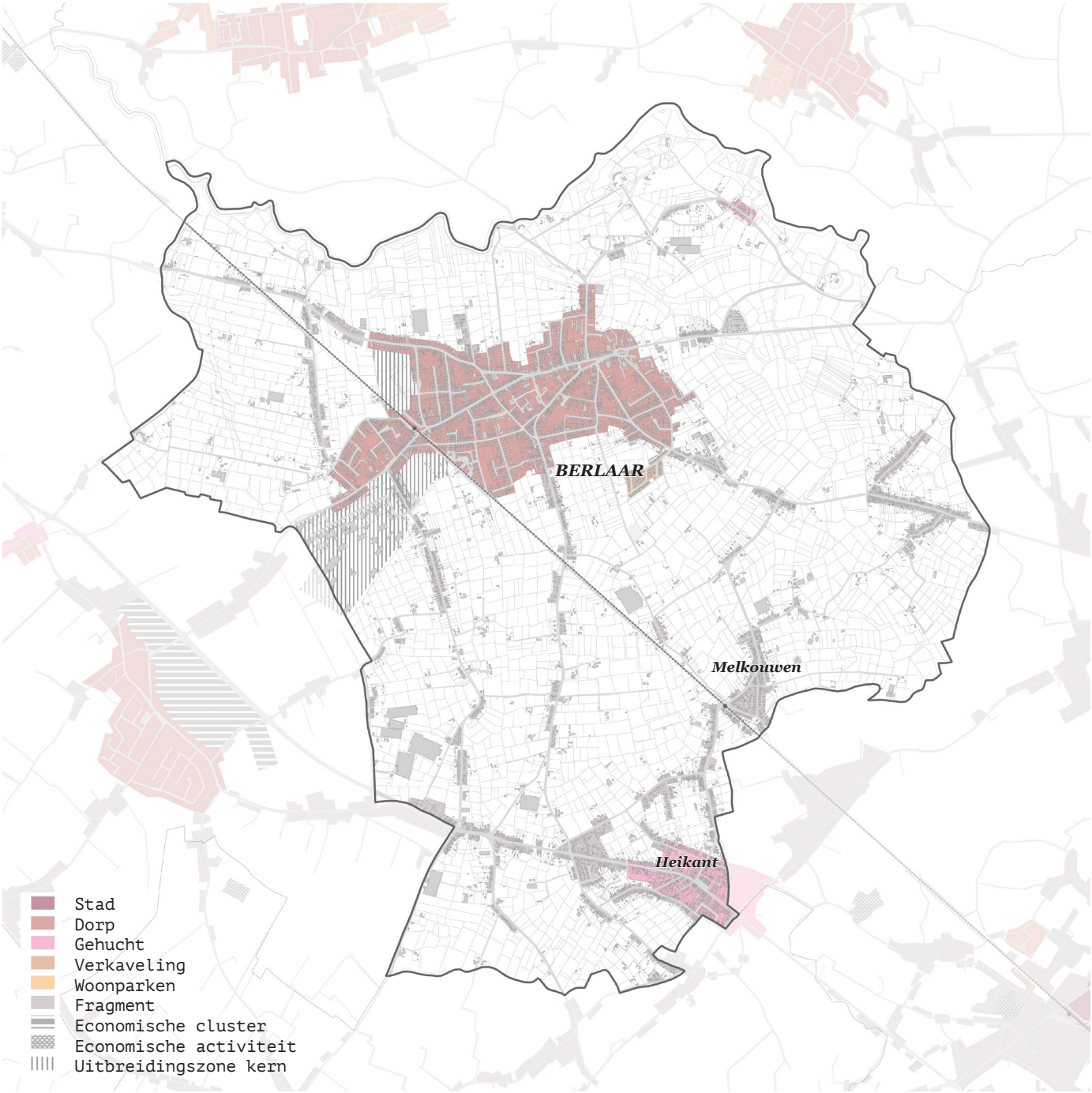
Qua duurzaam energiebeleid staat Berlaar nog nergens. Met uitzondering van een verkennend onderzoek naar windmolens op de Kazerne, dat snel stilviel, zijn er geen initiatieven. De potenties zijn, althans voor zon en wind, groot. Door goede clustering van grote gemeenschapsvoorzieningen en door de potenties tot herontwikkelingen in de stationsomgevingen, lijken ook onderzoeken naar warmtenetten zeker nuttig. De gemeente staat open voor de suggesties.

EEN LEERGIERIGE GEMEENTE

Dat laatste typeert hoe de gemeente in deze korte scan werd ervaren. Bestuur noch diensten hebben de gewoonte om zeer actief projecten op te zetten vanuit een langetermijnvisie, of de markt aan deze eigen visie te laten bijdragen. Maar tegelijk is er interesse, dus potentieel. Externe adviezen worden aangezocht en resulteren ook in een bijgestuurde aanpak, zoals het project Kloostersite bewees.

1. Het historische dorp Gestel, een pareltje
2-3. Markt en Sint-Pieterskerk, na WOII heropgebouwd volgens plannen van Lemaire | ©gemeente Berlaar

2.1 DE BEBOUWDE RUIMTE



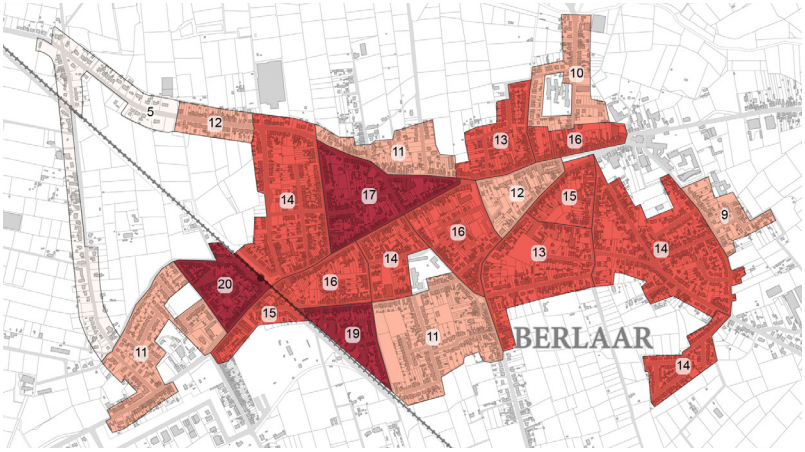
Suggestie afbakening woonkernen, gehuchten, linten

EEN DUIDELIJK KERN, MET REDELIJK WAT LINTEN EN GEHUCHTEN

De gemeente Berlaar heeft **één duidelijke kern**. Berlaar-centrum is een behoorlijk goed aaneengesloten kern, opgespannen tussen kerk en station. Enkele recente verkavelingen zijn te vinden aan de zuidrand en over 't spoor, en de kern waaiert wat uit langs enkele linten in de verschillende richtingen.

Het **gebied ten zuiden van deze kern** is gekenmerkt door deze linten en kleine gehuchtjes. Van de vele historische lintjes en gehuchten, zoals Melkouwen en Elzenhoek, is geen enkel uitgegroeid tot iets dat als 'kern' kan worden aangeduid, met een concentratie van wonen en voorzieningen. Enkel het recentere Heikant is een kern aan de steenweg. De verlinting is het sterkst rond de noord-zuidgerichte verbindingen - tussen kern Berlaar en de N10 – met vooral wonen en agrarische functies. Ook langs de N10 vinden we sterke verlinting, met een ander karakter.

Al bij al valt het met de **concentratie van de gebouwen** in deze gemeente nogal mee. Bijna 60% van de gebouwen staat in de kernen Berlaar en Heikant. Maar toch zijn de linten goed voor ruim een kwart van de bebouwing in de gemeente. Verspreid in de open ruimte nog eens 12% van de bebouwing - hierbij natuurlijk ook landbouwgebouwen -.



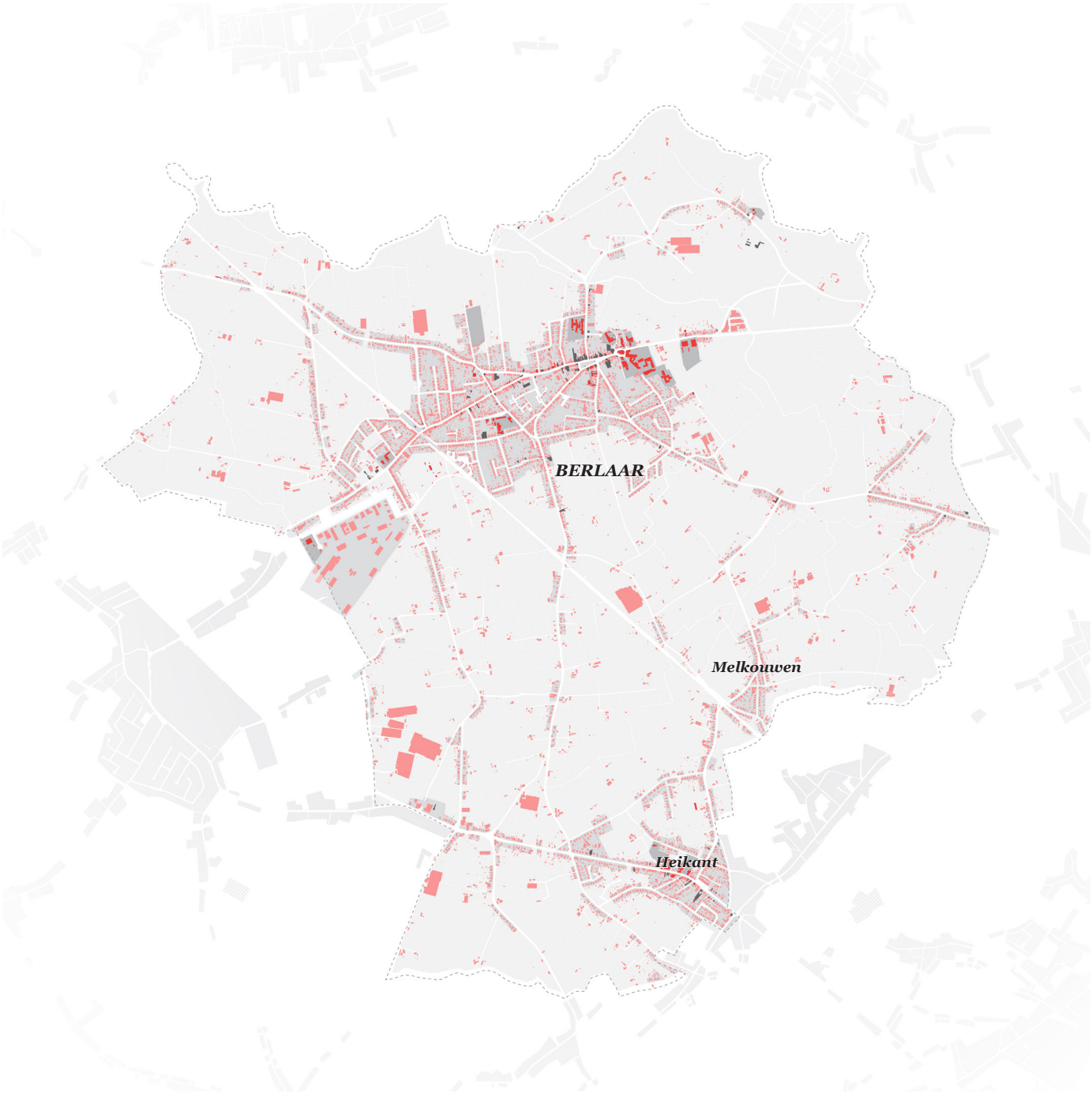
De dichtheden (gebouwen/ha) berekend in enkele bouwblokken

GEEN DICHT BEBOUWDE KERN, ALHOEWEL FIKSE WONINGGROEI

De kern Berlaar mag dan ruimtelijk redelijk aaneengesloten zijn; **van een compacte kern is geen sprake**. Uit een oefening op de gebouwdichtheid blijkt dat geen enkele woonwijk meer dan 20 gebouwen per hectare vertoont. Waar veel appartementsgebouwen staan, is de woningdichtheid natuurlijk wat hoger.

Maar veel verschil maakt dit wellicht niet. Het woningbestand in Berlaar bestaat vandaag nog steeds voor 87% uit grondgebonden eengezinswoningen. Het aanbod aan appartementen nam de voorbije 15 jaren wel flink toe. Drie kwart van de woninggroei waren appartementen; dat is een iets groter aandeel dan gemiddeld in Vlaanderen. Maar toch zat nog steeds 25% van de woninggroei in de grondgebonden eengezinswoningen, terwijl het aantal grotere gezinnen nauwelijks steeg. De '**appartementisering**' was er wel degelijk, maar eigenlijk nog weinig in vergelijking met de behoeften.

1. Recente appartementenbouw aan de Stationsstraat
2. Zeer lage dichtheid in verkavelingen; open bebouwing in verkaveling Bossen



Diagnose bebouwde ruimte

REDELIJKE CLUSTERING VOORZIENINGEN IN BERLAAR

Het grootste deel van de voorzieningen treffen we in kern Berlaar aan. **Rond de Sint-Pieterskerk** zijn een heleboel gemeenschapsvoorzieningen geclusterd: verschillende scholen, parochiezaal, ouderenzorg, kinderopvang, ontmoetingscentrum… Naast de kerk, langs Markt, het kernwinkelgebied; bewust gemeentelijk beleid dat leidde tot een mooie handelscluster. Jammer dat oostelijk hiervan, langs de Pastorijstraat, enkele gemeenschapsvoorzieningen echt buiten de kern liggen: de sporthal 't Stapveld en de heel recente gemeentelijke basisschool liggen eigenlijk al in de open ruimte. **In de rest van de woonkern** nog enkele kleinere dagelijkse voorzieningenclusters: halverwege de as kerk-station een kleine handelscluster; rond het station en direct 'over' 't spoor een kleine gemengde cluster met school en wat handelszaken. Achter deze laatste liggen de sportterreinen 'Doelvelden', nauwelijks toegankelijk vanuit de stationsomgeving. De gemeente investeerde heel recentelijk wel in een fietstoegang naar de Misstraat zodat deze minimaal met de voorzieningencluster verbonden raakte. De gemeente is van plan om deze sportcluster te versterken door inplanting van een nieuwe sporthal – deze zal o.m. de oostelijke sporthal 't Stapveld vervangen – en herinrichting van de voetbalvelden, die een bovenlokaal gebruik kennen. Mits goede aansluiting op het station en de fietssnelweg, zal deze nieuwe sportcluster op een goed ontsloten locatie liggen.

De N10 is een ander verhaal. Volledig gemengde steenwegontwikkeling is hier vermeden. De kleine woonkern **Heikant** kreeg rond de N10 haar dagelijks voorzieningenapparaat, redelijk geconcentreerd tussen Heist-op-den-Berg en 't kerkhof. Jammer is dat deze niet goed geconcentreerd zijn rond de plek die als centrumplein zou kunnen functioneren; rond het K. Cardijnplein liggen te weinig dagelijkse handelszaken. Ten oosten van de dagelijkse voorzieningencluster is de Aarschotsebaan redelijk residentieel gebleven, met redelijk wat doorzichten naar open ruimte. Hoe meer richting Lier, hoe gemengder het karakter wordt. Hier vinden we naast wat steenweg-horeca en enkele functies die tussen bedrijvigheid en handel in liggen: landbouwwerktuigen, motorhomes, tuincenter, boomkweker… En op de grens met Lier: een echte **auto-cluster**. Al bij al is er echter -op de autocluster na- geen sprake van een verlinting met niet-residentiële functies, en blijft het karakter van de steenweg nog redelijk open.

In **de open ruimte en de linten** tussen N10 en kern Berlaar zijn zeer weinig voorzieningen, op twee bezoekersfuncties in oude hoeves na.

Globaal genomen spreken we over een goed geclusterde voorzieningenstructuur, met **de meeste gemeenschapsvoorzieningen en handel op de correcte plaatsen.**

1. Kernwinkelgebied aan Markt en Dorpsstraat
2. School met daarnaast de parochiezaal, in directe omgeving van de kerk
3. De nieuwe schoolgebouwen in Heikant

1. Berlaarhof, waarvoor de aankoopprocedure loopt
2. Kloostertuin, samen met Berlaarhof hopelijk binnenkort het eerste publieke park voor kern Berlaar
3. Het kerkhof kreeg recent een knappe heraanleg | ©gemeente Berlaar
4. Het kleine voorzieningenclustertje halverwege Kerk en station verdient een beter publiek domein

De voorzieningen in de kernen van Berlaar

De voorzieningen in de kernen van Heikant

WEINIG BEREIKBAAR OF BRUIKBAAR GROEN IN KERN BERLAAR

De 'harde' voorzieningen zijn er voldoende, maar met het publiek groen is het slecht gesteld.

In de kern Berlaar zijn er **quasi geen publieke parken of parkjes**. Een beetje publiek groen werd in recente inbreidingsprojecten ingepland, al gaat het eerder om groen op niveau van het project zelf. Gelukkig heeft Berlaar recent enkele initiatieven genomen. Het kerkhof werd heraangelegd tot kerkhofpark. Een groot herontwikkelingsproject, de transformatie van de oude kloostersite vlakbij de kerk, werd aangegrepen om hier naar extra publiek groen te zoeken. Het proces van masterplanning loopt momenteel. Ook is de aankoopprocedure voor het tegenovergelegen Berlaarhof lopende. De kloostertuin en het park rond Berlaarhof vormen **aan de westkant van de kern een potentiële publieke groenpool.** Aan de oostkant van de kern, rond het station, lijkt deze potentie ook te bestaan. Op Doelvelden staat heel wat groen en het kan beter toegankelijk worden gemaakt. Helaas is deze ruimte nu geenszins als aangename verblijfsomgeving ingericht. De plannen voor Doelvelden om hier méér sportfuncties te integreren, maken deze situatie nog erger: buiten gebouwen, voetbalterreinen en parkeren is er niks. **Als publiek park aan de oostzijde kan Doelvelden zo niet functioneren.**

Ten noorden van de kern ligt de prachtige **Netevallei**. Alhoewel de gemeente hiervoor veel aandacht heeft en streeft naar een betere verbinding tussen kern en vallei, zijn hier nog niet echt aangename zachte verbindingen gerealiseerd. Enkel de verbindingen langs gewone straten, de heel kleinschalige of **zachte verbindingen lopen dood.** Het gebied ten westen van de kern, de nog erg gave Gestelbeelvallei, is vanuit de kern niet toegankelijk.

BEELDWAARDE EN IDENTITEIT IN KERN BERLAAR

Identiteit is een belangrijk element in de Berlaarse discussies rond verdichting. Het dorpshart van Berlaar, rond de Markt, heeft nog wel wat markante gebouwen. De afbraak van verschillende oude gebouwen -als beeldbepalend ervaren maar niet beschermd en niet steeds geïnventariseerd- voor nieuwbouwappartementen deed heel wat stof opwaaien. De commotie zorgde voor een tijdelijke inbreidingsstop en een eerste (informele) oplijsting van de markante gebouwen in de kern. Bewaren van het dorpse karakter van Berlaar werd voor het bestuur erg belangrijk. De gemeente wil ook graag investeren in een aantrekkelijk dorpshart; omgeving kerk, Markt en Dorpsstraat. Momenteel is deze ruimte nog grotendeels openluchtparking en een wat oudbollig aandoende groene ruimte voor het gemeentehuis, maar de ontwerpen voor heraanleg liggen klaar of staan op de planning.

Elders is de beeldwaarde en kwaliteit van het openbaar domein erg wisselend. Bepaalde plekken zijn knap aangepakt. Zo kreeg het stationsplein een volledige facelift en is het kerkhofpark een pareltje. Andere straten zijn problematisch. De centrum-as tussen het dorpshart en het station laat b.v. qua inrichting te wensen over.

Op dezelfde manier is de toegevoegde waarde van recente inbreidings- en (her)ontwikkelingsprojecten heel wisselend. Ze zijn erg uiteenlopend op architecturaal vlak. Maar vooral; de mate waarin ze interessante plekken toevoegen aan de gemeente loopt erg uiteen. Zo was er in het sociale woningbouwproject op Brassoi (fase 1) tegelijk aandacht voor verzorgde architectuur en een mooi pleintje. Wat ontbreekt is een strategie om de publieke ruimte die hoort bij nieuwe projecten te schakelen in een groter geheel, zodat ze voor verschillende wijken toegankelijk wordt. Het nieuwe groen is bovendien minimaal.

HEIKANT, MEER DAN EEN DOORTOCHT

Heikant kern mag dan aan de N10 gegroeid zijn, toch is ze geen banaal lint langs de steenweg. Rond de kerk zijn de dagelijkse voorzieningen geclusterd. In de aanleg van de N10 is dit dorpshart, vanuit kant Heist, mooi aangekondigd met een bomenrij. In tweede orde, aan de noordzijde van de N10, zijn er lokale recreatiefuncties die aansluiten bij de open ruimte, tal van kleine landbouwweggetjes en enkele paden die toegang geven tot het openruimtegebied rond Melkouwen. Ten zuiden van de steenweg heeft de kern meer het karakter van oude agrarische omgeving die quasi volledig werd ingenomen door verkavelingen. Deze ruimte wordt momenteel nog verder verkaveld. Het woonuitbreidingsgebied Leemputten is in principe niet meer aansnijdbaar, onder meer door de watergevoeligheid, alhoewel hierover nog steeds discussie bestaat. In deze kern zijn heel wat potenties voor kleinschalige verdichtingsoperaties.

Diagnose werken (secundaire sector): vooral op enkele kleinere bedrijventerreinen

WERKEN IN (DE KERN EN) BEDRIJVENFRAGMENTEN AAN DE RANDEN

Berlaar is voor werk sterk aangewezen op de regio. De jobratio ligt, met 0,455 jobs per beroepsactieve, laag. En ze nam de laatste jaren af. In Berlaar liggen dan ook niet de grote bedrijventerreinen.

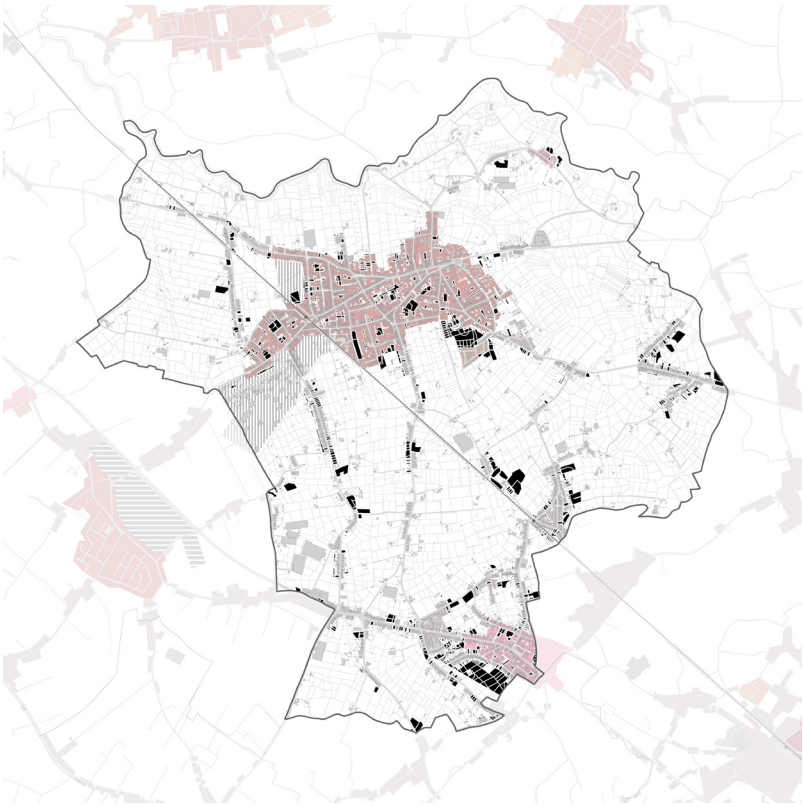
Uiteraard zit er veel werken in **de woonkern** Berlaar verweven: hier zitten de handelsfuncties en diensten. Het 'secundaire' werken – ambachten en productie, logistiek... - is hier echter niet of nauwelijks te vinden, ondanks de historische diamantnijverheid van Berlaar. Wel restant van deze historische nijverheid is een van de twee **kleinere KMO-zones** ten oosten van de kern. 'Park Diamant' ligt aan de Pastorijstraat, tegen de Gestelbeek. Hiervoor werd begin jaren 2000 nog een BPA opgemaakt, vermoedelijk om dit te herontwikkelen en intensiveren. Het is vandaag volzet met KMO. Voor het andere bedrijvenfragment, aan de Itegembaan, liggen plannen tot verkaveling in meerdere percelen voor. Het secundaire werken kan vandaag ten slotte terecht in de autocluster aan de N10, en op de KMO-zone Hellegat. Deze ligt ten oosten van het station, achter sportterrein Doelvelden. Ze is goed ontsloten naar de **N10** via de Misstraat. Maar ook dit terrein is volzet. Daarom plant de gemeente een lokaal bedrijventerrein 'De Hutten' langs de N10, in de omgeving van de auto-cluster. Dit RUP werd door burenprotest tot 2 maal toe vernietigd bij de Raad van State. De procedure loopt heden voor de 3de maal.

Van alle deze bedrijvenfragmenten kan **'Hellegat' als best gelegen** worden beschouwd. De wegontsluiting naar N10 levert weinig hinder. Het station is in vogelvlucht maar goed 0,5km veraf. Waterhuishouding is slecht in een klein stuk aan de oostzijde een aandachtspunt. De bedrijvenfragmenten ten oosten van kern Berlaar zijn aangewezen op het lagere wegennet, met verbindingswegen die door de kernen lopen, en liggen in het natte gebied van de Gestelbeekvallei. Het geplande 'De Hutten' zou uiteraard goed ontsloten zijn, maar ligt ver van het wonen en zou de verlinting langs de N10 enkel in de hand werken.

Momenteel zijn er geen uitbreidingspotenties voor KMO-zone Hellegat. Het **militair domein** ligt letterlijk tegen de KMO-zone. En 'de kazerne' zal naar alle waarschijnlijkheid snel door Defensie worden afgesloten. Hier ligt een **enorme potentie** voor een groei van het werken vlakbij het station.

1. Bedrijventerrein Hellegatstraat, op 1km van het station
2. Inbreidingsproject Brassoi: nog ruimte voor volgende fasen
3. Nog een aantal onbebouwde percelen in de kern Berlaar

1. Banale appartementenbouw halverwege kerk en station
2. Het zeer dichte project Poort van Berlaar mag dan op vlak van architectuur verzorgd zijn, het lijkt voor de omgeving geen meerwaarde op te leveren | © dca.be
3. Project Brassoi fase 1: verzorgde architectuur en aanzet tot aangename publieke ruimte
4. Het grootste inbreidingsproject Balderdorp werd een klassieke verkaveling



(Geautomatiseerde) berekening onbebouwde woonkavels

Onbebouwde percelen	**Oppervlakte**	**Aangenomen dichtheid**	**Reserve woningen**
Kern Berlaar	ca. 20,8 ha	30 won/ha	< 625 won
Kern Heikant	ca. 3,3 ha	20 won/ha	< 65 won
Buiten kernen	< 63 ha	max. 15 won/ha	< 945 won
Buiten kernen, zonder WUG	< 46 ha	max. 15 won/ha	< 690 won
Generieke verdichting en transformatiesites	**Bestaande (woon-) gebouwen**	**Aangenomen groei% gedurende 15 jaren**	**Reserve woningen**
Kern Berlaar	ca. 2.500 geb	1 %/jaar	ca. 375 won
Kern Heikant	ca. 350 geb	0,5 %/jaar	ca. 25 won
Buiten kernen	ca. 1.300 geb	0 %/jaar	0 won
Totale ruimtereserve woningen	**Gewenst?**		**Reserve woningen**
Reserve in kernen	gewenst		< 1.090 won
Reserve buiten kernen	ongewenst		< 945 won
Reserve buiten kernen, zonder WUG	Ongewenst		< 690 won

De ruimtereserves in Berlaar

RUIMTERESERVES (VOOR WONEN) BINNEN EN BUITEN DE KERNEN...

In Berlaar ligt nog wel wat ruimte voor groei van het wonen. Er zijn nog veel **onbebouwde woonpercelen: ongeveer 87ha**, waarvan 20ha in woonuitbreidingsgebied[4]. Slechts een kwart van dat bouwreserve ligt in de woonkern Berlaar (ca. 21 ha); daarnaast nog een 3ha in woonkern Heikant. Tenminste, als we ervan uitgaan dat de woonuitbreidingsgebieden aan de rand niet worden meegerekend als 'kern'. Bijgevoegde figuur geeft hiervoor een indicatieve afbakening. Als de bouwreserve in de kern aan een redelijke dichtheid van 30 woningen/ha wordt ingevuld[5] – in Berlaar wordt dit als een hoge dichtheid beschouwd – geeft dat een bouwreserve van een 625 woningen in kern Berlaar. Ook in Heikant zouden, met een meer courante dichtheid van 20 woningen/ha, ca. 65 extra woningen kunnen komen. De oppervlakte onbebouwde percelen in de kern vormt echter een lichte overschatting[6]: in de praktijk is de reserve kleiner.

De mogelijke woninggroei op onbebouwde percelen (behalve het woonuitbreidingsgebied) buiten de woonkernen – zonder beleid om deze af te bouwen – is ongeveer even groot, als deze zou ingevuld worden aan een lage dichtheid van 15 woningen/ha. Dan is ook hier ruimte voor een 690-tal woningen. Deze ontwikkeling is niet gewenst, maar doordat er heel wat onmiddellijk bebouwbare percelen bij zijn, zal enige woninggroei in het bestemde woongebied niet te verhinderen zijn. Als de gemeente de woonkernen zou uitbreiden met woonuitbreidingsgebieden als Leemputten (Heikant) of Ebroek (Berlaar), dan is de reserve nog groter.

Maar niet enkel de onbebouwde percelen zorgen voor woninggroei. Ook het vervangen van woningen door meerdere, kleinere, woningen – de **'generieke verdichting'**- zorgt voor groei. Daarnaast is er de **'transformatie'** van andere functies: een oude loods, een verlaten klooster... Dat trasnformatiepotentieel lijkt in Berlaar niet zo groot, er zijn weinig bouwblokken met restfuncties. We rekenen daarom op een toename van het aantal woningen via generieke verdichting, die even groot is als het vorige type groei[7]: dat geeft ca. 400 extra woningen op 15 jaar tijd in kernen Berlaar en Heikant. Ook buiten de kern zou dergelijke verdichting tot een groei kunnen leiden. Dit wordt door de gemeente, naar eigen zeggen, niet courant vergund.

Samenvattend stellen we vast dat er **in de kernen Berlaar en Heikant ruimte is voor bijna 1.100 extra woningen**, als alle reserves in de volgende 15 jaar worden ingevuld met woningen, aan redelijke nog min of meer 'dorpse' dichtheden. Buiten de kernen ligt nog een reserve van bijna 700 woningen, zelfs indien er nergens fel wordt verdicht en de woonuitbreidingsgebieden aan de rand van de kernen niet meer worden aangesneden: dat is echter niet gewenst.

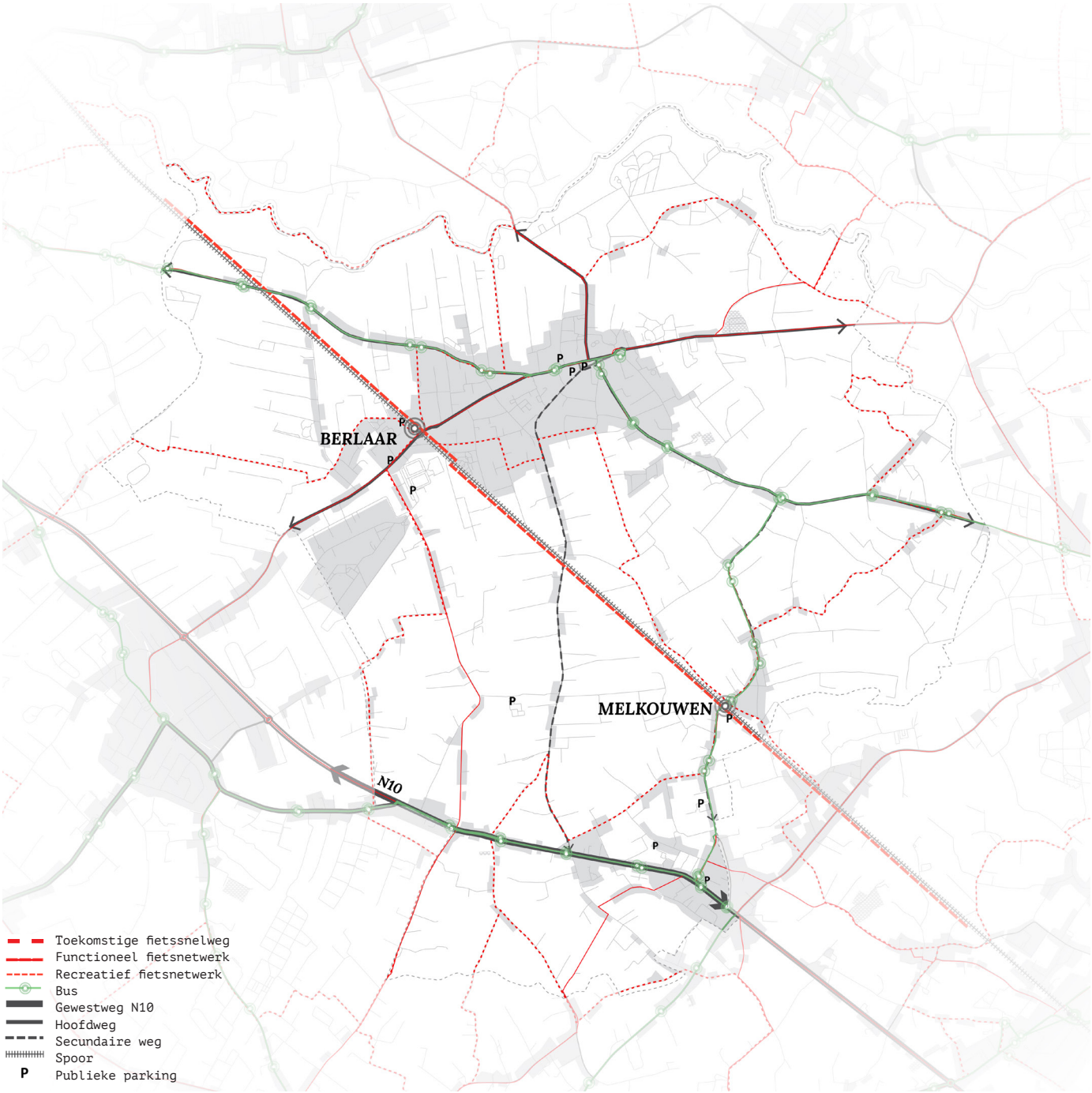
...VERGELEKEN MET DE GROEIBEHOEFTEN

We vergelijken dat reserve met de groeibehoeften voor woningen. De trendprognoses van de Vlaamse Regering berekenen een groei -de volgende 15 jaar- met **550 huishoudens, dus woningen**, ofwel 12% woninggroei. Dat is een heel wat lagere groei dan de vorige 15 jaar, maar nog steeds aanzienlijk. Gezien de duurzame ontsluiting van Berlaar, hieronder besproken, en het zeer behoorlijke voorzieningenniveau, gaan we ervan uit dat dit voor Berlaar een ondergrens is. Vanuit de principes die op Vlaams en provinciaal niveau vooropgesteld worden, is het denkbaar dat van Berlaar nog een wat hogere groei zal worden verwacht.

Deze ruimte is er in de twee Berlaarse kernen zeker aanwezig. Ervan uitgaand dat op 15 jaar tijd niet alle inbreidingsmogelijkheden worden benut, overtreffen de ruimtereserves echter niet zo erg de groeibehoeften, zoals in vele andere gemeenten wel wordt vastgesteld. In Berlaar is er dus geen opgave om heel weigerachtig te staan tegenover de marktdruk en inbreidingsprojecten te gaan reserveren voor de lange termijn: wel zal dit op correcte en kwalitatieve wijze moeten gebeuren.

Bovendien lijkt het niet onzinnig om voor Berlaar ook te kijken naar **nieuwe potenties**. Immers, als quasi alle ruimte nodig is voor het wonen, blijft er geen reserve meer over voor verweven werken, groei van de voorzieningen, de broodnodige groene ruimte... Zeker vanuit de nood aan extra publiek groen lijkt het aangewezen om de laatste inbreidingsprojecten deels hiervoor in te zetten. Ook voor een groei van het werken is er momenteel weinig plaats. Daarom is het aangewezen om op zoek te gaan naar, op termijn, andere groeipotenties. De best bereikbare plaats, nl. stationsomgeving, zal de logische zoekzone vormen.

2.2 MOBILITEIT



Diagnose mobiliteitsstructuur

VEEL ZACHT VERKEER, ONDANKS...

Volgens de enquêtes in het kader van de gemeentemonitor, zou Berlaar **best veel fietsers en stappers** kennen voor woon-werk-schoolverplaatsingen.

De **fietsinfrastructuur is momenteel nochtans niet goed.** Diezelfde gemeentemonitor toont zeer lage tevredenheid over fietsinfrastructuur. De provinciale fietsbarometer heeft tal van problematische stukken fietstracé in kaart gebracht. De gemeente is zich hiervan bewust en bereidt al verschillende herinrichtingsprojecten voor. Enkele straten werden fietsstraat. Ook worden Pastorijstraat en Hemelshoek aangepakt, en plant men een heraanleg van de Markt. Niet alle dossiers gaan even vlot; de vereisten voor de provinciale subsidies i.k.v. het bovenlokale fietsroutenetwerk worden door de gemeente in bepaalde dossiers als onrealistisch beschouwd. De gemeente twijfelt soms zelf om de zachte weggebruiker meer ruimte te geven op moeilijke plaatsen, bv. op de volledige centrum-as tussen kerk en station. Hiervoor zou een deel straatparkeren moeten wijken; momenteel een te moeilijke beslissing. De gemeente kiest dan eerder voor een fietsroute die een flinke omweg betekent. In de toekomst zou wel de **bovenlokale fietsbereikbaarheid sterk verbeteren**, door aanleg van de fietssnelweg langs het spoor. De provincie is met dit dossier concreet bezig. De fietssnelweg zou ter hoogte van Berlaar station van kant wisselen: hier wordt nog naar de beste oplossing gezocht.

Rond het fijnmazige **netwerk van looproutes** doorheen de kern, bestaat nog geen bewust beleid in de gemeente. Er zijn slechts enkele aanzetten om dit netwerk te versterken, eerder toevallig via recente inbreidingsprojecten. Er bestaat echter geen plan om, na het inventariseren van de looproutes binnen de kern, op zoek te gaan naar missing links en nieuwe kansen om de fragmenten met elkaar te verbinden tot structurele, veilige en aangename looproutes. Het netwerk van trage wegen door de open ruimte wordt bij '2.3 open ruimte' besproken.

ZEER BEHOORLIJK OPENBAAR VERVOER, MET POTENTIES

Voor een kleine gemeente heeft Berlaar een **goed spooraanbod**. Twee stations op de lijn Leuven-Antwerpen -Melkouwen en Berlaar worden bediend met een frequentie van 2 à 3 treinen per uur. Gezien de files richting Antwerpen, zal deze lijn vermoedelijk in belang toenemen. De stations kennen momenteel wel een

1. Station Berlaar
2. Station Melkouwen, midden in de open ruimte
3. Fietsinfrastructuur aan verbetering toe
4. Markt, momenteel nog grotendeels parkeervlakte

beperkt gebruik: 400 dagelijkse opstappers in Berlaar, 240 in Melkouwen. Dat laatste ligt quasi in de open ruimte – de kern Heikant ligt op een behoorlijke afstand - en zou vooral als pendelstation worden gebruikt. De parking bij het station is nochtans beperkt tot enkele tientallen plaatsen. In de voorbereidende onderzoeken voor het provinciale beleidsplan ruimte wordt de afbouw van de kleinste stations als Melkouwen overwogen, om de frequentie op deze lijn te verhogen.

De busbediening van de Berlaarse kernen is dan weer beperkt, met twee structurele lijnen en een belbus. Vandaag doet de bus het station Melkouwen aan, maar passeert niet langs het station Berlaar. Vanuit kern Berlaar volgt ze de Liersesteenweg. De **verknoping spoor-bus is niet ideaal**. De voorbereidingen van het aangepaste net in de vervoerregio, zoekt dit op te lossen door de bus langs de Stationsstraat te sturen.

Berlaar telt tal van spoorwegovergangen. Infrabel maakte een eerste analyse voor het **opheffen van de overgangen,** waarbij werd gesuggereerd om de overgang aan het station voor auto's op te doeken. De Liersesteenweg zou wel een autotunnel krijgen.

DE (GEPARKEERDE) AUTO ERG AANWEZIG

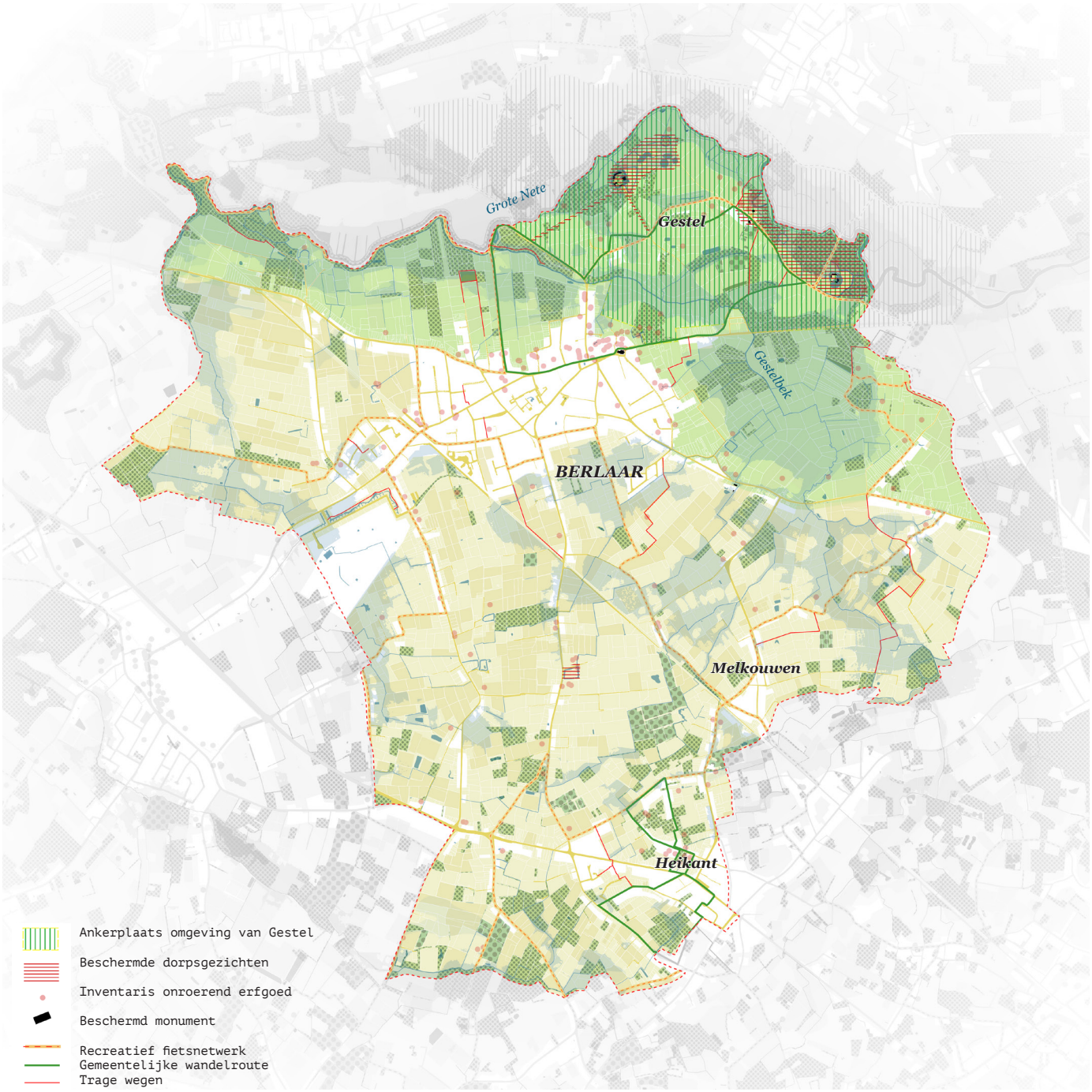
De auto is in Berlaar alom aanwezig. Door het dorpshart van Berlaar lopen bovenlokale verbindingen in allerlei richtingen. De kern wordt ook door (doorgaand) vrachtverkeer belast. Evidente omleidingen zijn er niet. In de herinrichtingsprojecten voor het dorpshart moet noodgedwongen rekening gehouden worden met een deel doorgaand verkeer. Maar dit kan geen rem zijn op een kwalitatieve herontwikkeling. De publieke ruimte wordt momenteel vooral gedomineerd door de geparkeerde auto: rond de kerk, op de Markt, langsheen grote delen van de as naar het station… Gemeente Berlaar lanceerde recent voor het eerst het idee om dit straatparkeren in het kernwinkelgebied te reduceren. Een eerste prille inventaris van de alternatieve parkeermogelijkheden werd gemaakt. Het project voor het nieuw administratief centrum, vlakbij de Markt, zou hier het eerste initiatief toe zijn. Maar een actief beleid om straatparkeren deels te vervangen op privaat domein, buiten dat ene project van het NAC, moet nog ontwikkeld worden. Er lijken zeker voldoende kansen te bestaan: dubbelgebruik van de parkings van scholen, supermarkten, parkeren in de zijstraten… Deelwagens als manier om wagenbezit en parkeernood te verlagen, is voor Berlaar nog onbekend terrein.

Ook kern Heikant wordt gedomineerd door de doortocht van de N10. Omwille van de impact van het wegverkeer werd ruim 5 jaar geleden over een omleidingsweg principieel beslist. Momenteel is niet duidelijk hoeveel draagvlak er voor deze omleiding bij het lokale bestuur nog is. De snelle scan doet aanvoelen dat het met deze impact wel lijkt mee te vallen. Het openbaar domein is breed, en een omleiding zou het beperkte handelscentrum dat hier nog bestaat flink kunnen aantasten. De inrichting laat echter te wensen over. Ook hier is het luttele publiek domein dat een verblijfsfunctie zou kunnen vervullen, het Kardinaal Cardijnplein, verworden tot een openluchtparking. De momenteel lopende herinrichting verandert daar helaas niet veel aan.

ONDUIDELIJKE AFSTEMMING EN VERKNOPING

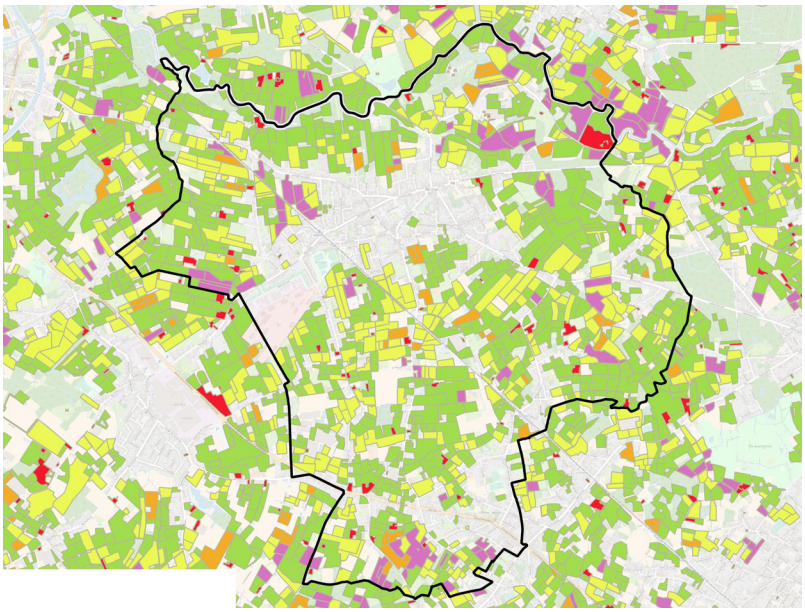
Berlaar kern zou, als er nog verder geïnvesteerd wordt in veilige routes voor zacht verkeer, zeer goed duurzaam bereikbaar kunnen zijn. Er lopen ook verschillende planningsprocessen voor de bovenlokale verbindingen bij provincie (fiets), Infrabel (spoorwegovergangen) en vervoerregio (bus). Deze lijken echter nauwelijks op elkaar afgestemd te worden. Een goede verknoping ter hoogte van station Berlaar moet worden verzorgd: mogelijk maken dat de bus langs station passeert (dus ondertunneling Stationsstraat-Misstraat?) en afstemmen van de ondertunneling voor de fietssnelweg op de toekomstige fiets- en voetgangerstunnel onder de sporen. De gemeente heeft hiertoe nog geen initiatief genomen.

2.3 OPEN RUIMTE



Diagnose open ruimte

1. De Netevallei | ©gemeente Berlaar
2. Mooie kasteeldomeinen in de Netevallei, wel geprivatiseerd (toegang Gestelhof)
3. Ook in het zuidelijk agrarisch gebied nog veel mooi landelijk erfgoed, zoals de beschermde Slootjenshoeve | ©onroerenderfgoed.be
4. Aantasting van de Gestelbeekvallei: bedrijvenfragment 'Park Diamant'



Belangrijkste landbouwgewassen (2017) | © geopunt.be

- Granen, zaden en peulvruchten
- Grasland
- Landbouwinfrastructuur
- Maïs
- Voedergewassen

Biologische waarderingskaart | © geopunt.be

- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Belangrijke faunistische waarde

GROTE OPEN RUIMTEN MET WEINIG NATUURWAARDEN, EN WATER ALS UITDAGING

Berlaar heeft veel open ruimte, maar **de natuurwaarden zijn er beperkt**. Langs de Nete een duidelijke strook met waardevolle natuur, maar nauwelijks echt heel waardevolle elementen. Natuurreservaten en natuurbeschermingen zijn er dan ook eerder beperkt[8]. In de Gestelbeekvallei ten oosten van de kern en de natte gebieden westelijk van de kern, slechts enkele fragmenten zeer waardevolle natuur, maar overwegend gebieden zonder natuurwaarde en geen enkele bescherming. Quasi de hele open ruimte tussen kern Berlaar en N10 is een ecologische blinde vlek.

Waterbeheer vormt in de open ruimte een belangrijke uitdaging voor Berlaar. De hele west-, noord- en oostkant van de woonkern Berlaar bestaat uit open ruimte waar risico op wateroverlast reëel is. Deze hangt uiteraard samen met de Nete, de Gestelbeek en haar zijbeken aan de oostzijde, en de Berlaarse Laak aan de westzijde van de kern. Op dit moment zijn de echte risico's beperkt tot de Netevallei en een stuk van de Gestelbeekvallei ten noorden van de Itegembaan. In de zuidelijke open ruimte kan de klimaatwijziging voor toegenomen problemen zorgen, zeker in de uitlopers van de Gestelbeek rond Melkouwen en aan de zuidkant van de kern Berlaar.

DE NETEVALLEI: GEKOESTERDE PAREL

De Netevallei vormt, alhoewel dit nog geen topnatuur kan worden genoemd, de drager van de ecologische structuur voor Berlaar. Maar ook op vlak van **landschap en erfgoedwaarden** is dit de gemeentelijke parel. De mooie kasteeldomeinen zijn zeer gaaf bewaard, helaas geprivatiseerd. Op stukken van de Netevallei rusten tal van landschappelijke beschermingen. De kastelen en enkele elementen in dorpskern Gestel zijn monumenten. Voor kern Gestel bestaat een beheersplan onroerend erfgoed. Dreven, kasteeldomeinen en dorp Gestel zijn beschermd als stads- en dorpsgezicht, en zo verder. De Netevallei is als historische omgeving goed beschermd. Ze is bovendien opgenomen in verschillende recreatieve routes. Een stuk van de vallei, rond Gestel, is tenslotte erkend stiltegebied.

In het gebied komt heel wat landbouw voor, voornamelijk grasland gemengd met wat akkerbouw. Hier en daar vinden we afwijkende functies: een serre, een boomkwekerij, wat tuinbouw. Verspreide bebouwing die niks met de open ruimte te maken heeft, is er nauwelijks, op een klein lintje aan dorp Gestel na. Over 't algemeen kan het landschap echter als grotendeels onaangetast worden omschreven.

DE GESTELBEEKVALLEI: ONBEKEND EN ONBEMIND?

Zo goed er gezorgd wordt voor de Netevallei, zo weinig aandacht is er voor de vallei van de Gestelbeek. Deze stroomt vanuit Heist-op-den-Berg, ongeveer tussen Melkouwen en Ezenhoek in, ten oosten van kern Berlaar naar de Pastorijstraat. 'Boven' de Pastorijstraat buigt de Gestelbeek af naar het westen. Zo stroomt ze ten noorden van het grootste deel van de Berlaarse kern, alvorens de Nete te vervoegen.

Tussen Nete en Pastorijstraat is er een klein stuk Gestelbeekpad, dat doodloopt. Wel legde de gemeente recent het Geboortebos aan langs de beek. Dit Geboortebospark ligt echter nog niet in een netwerk van aangename trage wegen naar de kern. De Gestelbeekvallei tussen Pastorijstraat en Itegembaan vormt een natte kom, die zo goed als ontoegankelijk is. Hier loopt -voor zover we konden vaststellen- zelfs geen pad. De kom is voornamelijk in landbouwgebruik als grasland. Aan de randen, vooral rond Pastorijstraat, zijn er biologisch waardevolle percelen zonder landbouwgebruik. Ook vinden we hier heel wat agrarisch erfgoed: geïnventariseerde oude hoeves. De perfecte condities voor opwaardering van de natuur- en landschapswaarden, die beter beleefbaar kunnen worden gemaakt. Helaas liggen net rond deze kom ook enkele harde ontwikkelingen. Twee bedrijvenfragmenten, een woonlint, het clustertje van de nieuwe gemeenteschool en de oude sporthal 't Stapveld. Dit perceel, nu een loods met daarrond een grote verharde parking, wordt vervangen door het project op Doelvelden aan het station. Een uitgelezen kans om de groene Gestelbeekvallei in haar waarde te herstellen.

Het fijnmazige bekenstelsel dat de Gestelbeek voedt, doorkruist het hele zuidelijke grondgebied ten noorden van de N10. Ook rond deze reeks zijbeken ligt heel wat agrarisch erfgoed: oude boerderijen en hoven, enkele met (semi-)publiek gebruik[9]. De natuurwaarden zijn er bijna onbestaand. Dit gebied kan ook niet als gaaf agrarisch landschap worden omschreven. Dwars erdoor loopt veel lintbebouwing. De omgeving is grotendeels in heel gevarieerd landbouwgebruik, dat niet steeds landschappelijke meerwaarde oplevert. Enkele uitlopers van het serregebied rond Waver, verschillende soorten tuinbouw, akkerbouw (maïs en aardappelen) en

1. Sporthal 't Stapveld integreert zich geenszins in de groene vallei
2. Aanzetten van trage wegen tussen voorzieningen rond de Kerk en naar de Gestelbeek: deze loopt momenteel nog dood
3. De Beerslaan, mooie trage weg richting Hof van Rameyen...
4. ...met helaas een niet zo aantrekkelijke aanzet vanuit de kern

graslanden wisselen elkaar af. Het gaat eerder om een versnipperd productief landschap.

EEN WEINIG BELEEFBARE OPEN RUIMTE, WAARAAN VOORZICHTIG WORDT GEWERKT

De open ruimte in Berlaar is weinig beleefbaar, met uitzondering van de Netevallei zelf. De gemeente Berlaar beseft het belang van **trage wegen** door de open ruimte, voor recreatie en voor functionele verplaatsingen tussen de kernen. Deze werden recent in kaart gebracht en in een mooie brochure gebundeld. Deze toont wel hoe beperkt het netwerk momenteel nog maar is. Dit, ondanks het feit dat Berlaar werkt aan het openstellen van de buurtwegen, tot in de rechtbank. Enkel langsheen de Nete is het netwerk compleet. De bestaande verbindingen van kern Berlaar naar de Nete zijn beperkt en de 2 routes zijn recreatief weinig interessant. De Gestelbeekvallei is quasi onbeleefbaar. Vele trage wegen lopen ergens dood, zonder deel uit te maken van recreatieve lussen die over de hele lengte interessante omgevingen aandoen.

KNELPUNTEN EN STORENDE FUNCTIES

Vanuit de doelstelling om de meest beloftevolle open ruimten op te waarderen op vlak van natuurontwikkeling, landschapsbeheer en hieraan gekoppelde recreatie, zijn er niet zo ontzettend veel knelpunten vanuit de eerste snelle scan. In de Netevallei slechts enkele groepjes gebouwen die op lange termijn wellicht beter afgebouwd, of landschappelijk beter ingepast worden. In de Gestelbeekvallei van Pastorijstraat tot Itegembaan twee bedrijvenfragmenten, een woonlint, de oude sporthal.

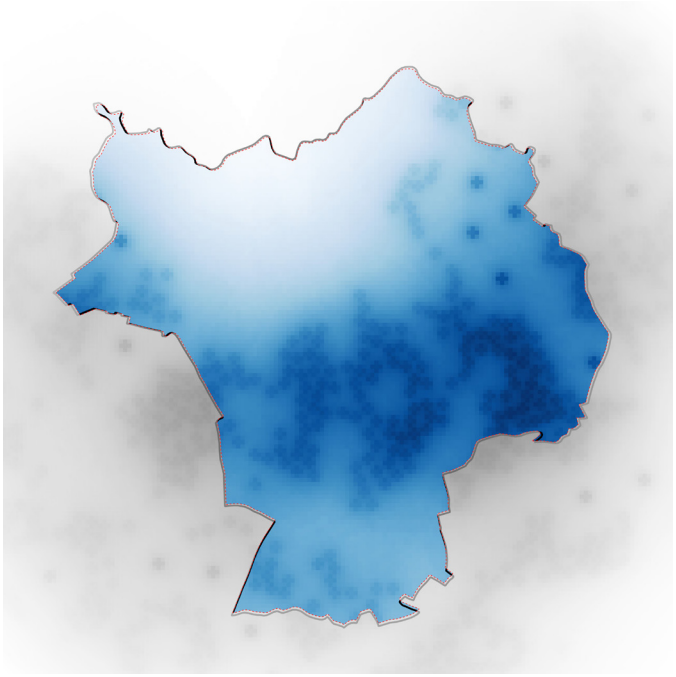
Het zuidelijke openruimtegebied, meer versnipperde landschappen, is een moeilijker verhaal. Voor dit agrarische mozaïeklandschap lijken minder evidente potenties op deze terreinen, waardoor er geen evidente knelpunten naar voor komen. Vanuit nauwkeuriger onderzoek naar de gewenste ingrepen voor trage wegen en waterbeleid, zullen deze in de toekomst moeten worden geïdentificeerd.

2.4 ENERGIE

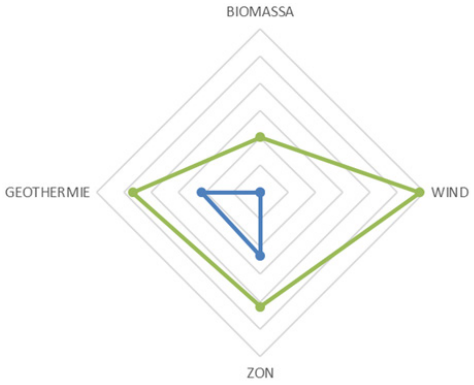
Het thema energie kan kort behandeld worden. In Berlaar is er vandaag bijna niks. Er bestaat ook geen actief beleid rond energie. Een eenmalig verkennend onderzoek naar windenergie op de terreinen van de Kazerne leidde niet tot verder initiatief, omdat Defensie niet was geïnteresseerd.

Die potenties zijn er zeker. Niet zozeer voor biomassa of geothermie (althans niet de diepe geothermie). Maar voor windenergie is duidelijk potentieel, vooral in het gebied direct ten zuiden van kern Berlaar. Ook de potenties voor zonne-energie zijn verre van benut. Op het eerste gezicht lijkt er, vanuit de heel sterke clustering van gemeenschapsvoorzieningen rond de kerk, hier een interessante zone voor een potentieel warmtenet. Ook bij nieuwe grote projecten zoals op Doelvelden of bij de toekomstige ontwikkeling van de Kazerne ernaast, liggen er kansen voor hernieuwbare energie en collectieve warmtevoorzieningen.

Maar de gemeente neemt hieromtrent voorlopig zelf nog geen maatregelen. Een actief beleid dringt zich op. Bij diensten en bestuur is er wel degelijk interesse om de verschillende pistes te verkennen. Zeker vormen van coöperatieve aanpak, mee gedragen door de burgers, wekken interesse.



Potentiële plaatsen voor windenergie



Opwekking en potentieel hernieuwbare energie per ha grondgebied, in MWh/ha | © geopunt.be | © hernieuwbare energieatlas

2.5 PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP & REGELGEVING

Uit de workshops die werden gevoerd i.k.v. deze bouwmeesterscan, blijkt een grote bekommernis van bestuur en diensten om de aantrekkelijkheid van de gemeente te bewaren en haar kernen goed in te richten op maat van de bewoners. Waar knelpunten worden gesignaleerd, zal de gemeente ook trachten in te grijpen en bij te sturen, zoals ettelijke voorbeelden aantonen. De gemeente zal ook haar gekende troeven, zoals de mooie Netevallei, koesteren en in het daglicht stellen.

Maar de gemeente lijkt het moeilijk te hebben om, vanuit een heldere visie op wat er juist moet aangepakt worden in de kern, proactief te werken. Het beleid lijkt eerder volgend en reactief, zoals we hieronder zullen illustreren. Nochtans is er een duidelijke wil om te leren, en bij te sturen waar nodig.

VERDICHTING VAN DE KERN: EEN SLINGERBEWEGING IN HET BELEID

Dit is het meest opgevallen in het thema kernversterking. De gemeente heeft zich de voorbije jaren laten overspoelen door ontwikkelaars van heel compacte woonprojecten. Dat is goed voor het woningaanbod, maar de middelen om kwaliteit af te dwingen waren er bij bestuur noch administratie. Er bestonden geen regels, minimale voorwaarden, noch een praktijk van strenge sturing vanuit administratie of bestuur. Gevolg is niet enkel dat er op korte termijn een reeks verdichtingsprojecten zijn gerealiseerd die weinig meerwaarden opleverden voor hun omgeving, of zich zelfs slecht inpassen. Gevolg is ook dat er op enkele jaren tijd een dermate grote weerzin tegen verdichting is ontstaan, dat de slinger in de andere richting is doorgeslagen. Berlaar vertoont momenteel een zeer behoudsgezinde reflex ten aanzien van kernversterking; een houding die de nadruk legt op minder groei, behoud van het dorps karakter en het vermijden van appartementenprojecten[10]. Dit komt echter niet overeen met de feitelijke behoeften voor de volgende jaren.

Gelukkig heeft recent extern advies er ook voor gezorgd dat de planning van twee cruciale herontwikkelingssites rond de kerk niet enkel vanuit de private ontwikkelaar wordt gestuurd. Een masterplanproces is hiervoor afgedwongen. Dit is zeker een positieve wending. Bij de gemeente zelf bestaat er weinig ervaring op vlak van masterplanning waarbij, ook voor private sites, wordt bekeken welke rol zij kunnen spelen voor het algemeen belang. De reflex om elk potentieel project te toetsen aan de verwachtingen vanuit de gemeente – welk soort ontwikkeling willen we hier, hoe sluit dit aan op de omgeving en welke problemen kunnen we hier oplossen – moet nog worden aangekweekt.

TECHNISCHE PLANNING VAN INFRASTRUCTUREN EN PUBLIEK DOMEIN, OP PROJECTNIVEAU

Op dezelfde wijze lijken – voor zover er vanuit deze korte scan conclusies mogelijk zijn – de projecten die de gemeente zelf opzet ingegeven vanuit heel specifieke doelstellingen, zonder even uit te zoomen naar de potenties en rollen van de sites waarvoor wordt gepland. Getuige het zeer technisch ontwerp voor Doelvelden, waar alle marges zijn benut om de sport te concentreren zonder de potentie aan te grijpen om hier het broodnodige park voor Berlaar te maken, of aan de stationsomgeving aan te takken. Getuige het plan voor bedrijventerrein Park Diamant, waar – we trekken het even op flessen - het asfalt tot bijna in de Gestelbeek werd gegoten. Net als voor de private projecten, is het van belang dat de gemeente bij haar eigen (infrastructuur-) plannen eerst uitzoomt en zich afvraagt welk programma op welke plaats hoort, hoe de inrichting van een bepaalde plek zich inpast in de omgeving; hoe zij verschillende uitdagingen kan combineren op strategische plekken. Die reflex zal zij ook moeten inzetten bij de advisering van de hogere overheid bij hun (infrastructuur-)planning, zoals we illustreerden m.b.t. de infrastructuurknoop aan het station. Initiatief nemen, actoren benaderen, dossiers bij elkaar leggen om het onderste uit de kan te halen: een actievere rol van de gemeente kan Berlaar nog vele winsten opleveren.

NIEUWE THEMA'S: WEINIG VERKEND TERREIN MAAR RECENTE STAPPEN

Tot slot de duurzaamheidsthema's. Waterbeheer, hernieuwbare energie, nieuwe vormen van mobiliteit, vergroening van de kern… Ze behoren, naar ons toeschijnt vanuit deze korte scan, nog niet of nog maar heel kort tot het actieterrein van de gemeente. Er is echter wel degelijk interesse, en vooral op vlak van groen en veilig fietsen nam de gemeente toch verschillende initiatieven: brochure trage wegen, fietsstraten, herinrichting kerhof tot park, aanleg Geboortebos… Vraag stelt zich hoe de Berlaarse diensten ruimte kunnen krijgen en de capaciteit hebben om ook deze nieuwe thema's sterker op te nemen.

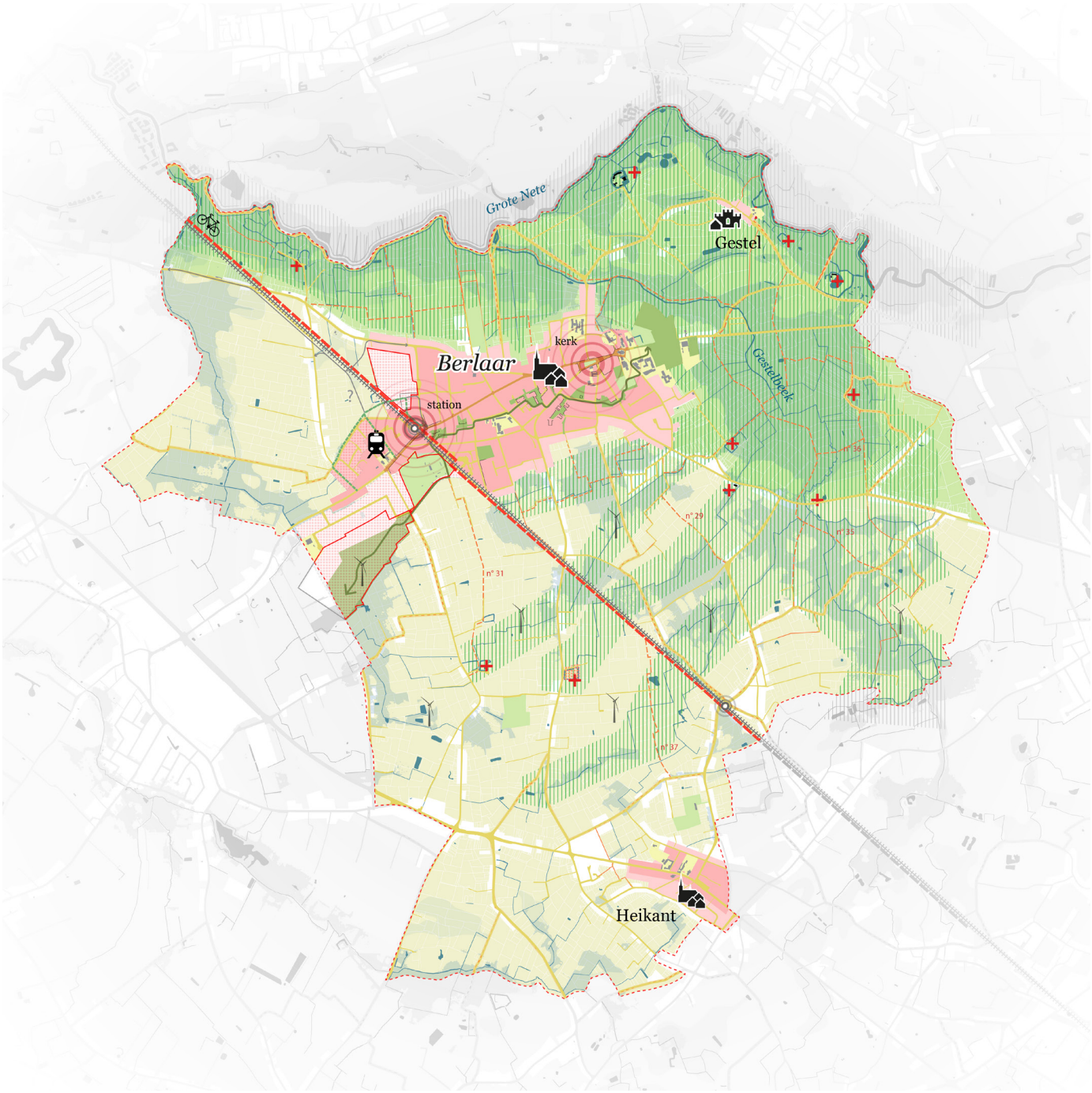
EEN LEERGIERIGE EN GEÏNTERESSEERDE INSTELLING

Tot slot zien we veel potentieel in Berlaar om het beleid te versterken. Diensten en bestuur tonen zich leergierig, bereid tot overleg, niet te beroerd om een externe opinie aan te trekken en volop in discussie te gaan. Het recente verleden leert dat uit dergelijk advies ook snelle verbeteringen kunnen komen. Er is ook veel interesse voor instrumenten die lasten aan projecten kunnen opleggen, zonder voor elke ontwikkeling een RUP te hoeven opmaken. Een evolutie om aan te houden en te versterken!

Voor de kloostersite werd recent een proces van masterplanning opgestart | © gemeente Berlaar

03.

AMBITIE


Grote Nete
Gestel
kerk
Berlaar
station
Geetelbeek
n° 29
n° 31
n° 37
Heikant

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN-VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER-NEMERSCHAP
01. Profiteren van de groeidruk in plaats van ze ondergaan	X	X			X
02. Nete en Gestelbeek als kapstok voor ontwikkelingen buiten de kern			X		X
03. Stationsomgeving Berlaar als te ontwikkelen pool	X	X		X	X
04. Correcte verdichting in de kern Berlaar voegt kwaliteit toe!	X				X
05. Voorzieningen en werken in de kernen concentreren	X		X		X
06. Omgeving N10: kern Heikant ondersteunen	X	X			X
07. Een actieve, sturende overheid					X

Brug over de Nete | © gemeente Berlaar

GEEN GROTE VERSCHUIVINGEN IN DE ROLLEN VOOR BERLAAR

De ambities voor Berlaar bestaan niet uit een volledige omslag van het huidige beleid. Uit de diagnose komt naar voor **dat Berlaar de rollen die haar toekomen, vandaag al grotendeels opneemt.** We schuiven weinig echt nieuwe ambities voor Berlaar naar voor. De aanbevelingen bestaan vooral uit een hoger ambitieniveau en de zaken nog beter aansturen.

Berlaar is reeds die aantrekkelijke kleinere gemeente in een nog redelijk 'landelijk' ogend gebied, en zal dat karakter en die kwaliteit blijven bewaren en versterken. Ze is niet de grote recreatieve aantrekkingspool van Vlaams belang, en hoeft dit nooit te worden. Maar ze zet, bv. met haar mooie Netevallei, al in op eerder dagelijkse recreatie voor eigen inwoners en directe omgeving, en dat is correct. Berlaar is niet de grote bovenlokale tewerkstellingspool, maar biedt goed geclusterde dagelijkse voorzieningen in haar woonkernen, en wat lokaal werken hier vlakbij. Ook dit lijkt hier een correcte keuze. Tegelijk is Berlaar die centraal gelegen gemeente in een gebied met wel wat huishoudensgroei en is ze vandaag al redelijk duurzaam bereikbaar, wat nog gaat verbeteren. De groeidruk die Berlaar heeft gekend in de voorbije jaren, omdat ze al die troeven heeft, leidde tot een flinke toename in termen van huishoudens. Deze groei zal ze blijven waarmaken, want ze heeft hiervoor alle troeven. De ambitie bestaat erin om die **groeidruk om te zetten in een positieve kracht voor Berlaar,** een manier om als gemeente nog aantrekkelijker en aangenamer te worden.

KERNVERSTERKING IN KERN BERLAAR & EVOLUTIE NAAR EEN BI-POOL

Het groeivraagstuk werd gelegd naast de groeipotenties in de bestaande kern Berlaar, en de tekorten die er vandaag zijn. Dit zijn vooral: meer publiek groen, betere connecties naar de open ruimte en een samenhangende structuur van aantrekkelijke zachte verbindingen. Tegelijk zijn de inbreidings- en

transformatiesites in de bestaande woonkern beperkt in aantal en omvang. De verdichtingspotenties in de bestaande kern zijn daardoor niet eindeloos.

Tegelijk ligt er een enorme potentie rond de stationsomgeving, de meest duurzaam ontsloten plek van Berlaar, met o.m. transformatiepotentieel op de sportsite en de Kazerne. Door deze stationsomgeving te versterken met nieuw programma creëren we een westelijke 'pool' voor kern Berlaar, naast de oostelijke 'pool' rond de Kerk, met haar voorzieningen- en handelscluster en hopelijk binnenkort een eerste publiek park. Kazerne-Doelvelden slim herontwikkelen met een gemengd programma, lost tal van andere uitdagingen op: lokaal werken de ruimte geven, recreatie efficiënt bundelen, groeireserve voor het wonen, een westelijk publiek park. Ook gebruiken we de toekomstige (her)aanleg van infrastructuren – fietssnelweg, ondertunneling spoorwegovergangen - als hefboom voor (evt. gedeeltelijke) ontwikkeling van de openruimtekamer naast het station.

HET BELEID VOOR DE NETEVALLEI UITBREIDEN NAAR DE GESTELBEEKVALLEI

Berlaar koestert haar parel van een Netevallei en wil ze graag nog meer inzetten als recreatieve troef voor haar bewoners; een prima beleid. Door deze beleidskeuze uit te breiden naar de Gestelbeekvallei, slaat ze twee vliegen in een klap. De Gestelbeekvallei sluit nog nauwer aan bij de kern en linkt ze aan de Nete: deze vallei landschappelijk versterken en toegankelijk maken, ondersteunt rechtstreeks het beleid voor de Nete. Tegelijk kan investeren in de Gestelbeekvallei ook een antwoord bieden op het gebrek aan ecologische structuur in het hele grondgebied m.u.v. de Netevallei. De Gestelbeek is de meest logische drager voor deze ecologische natte structuur; hier vinden we toch nog enkele waardevolle fragmenten, en de rest van de open ruimte vertoont een heel fijnmazig versnipperd karakter.

Daarom wordt voor de Gestelbeek net zoals vandaag voor de Nete, ingezet op landschapsbeheer en behoud van erfgoedwaarden, verhoogde natuurwaarden, zacht recreatief medegebruik en een landbouwgebruik dat zich in deze doelstellingen inpast en verbreedt. Slechts enkele 'fout' ingeplante functies in de vallei staan deze ambitie in de weg. De knelpunten kunnen in een enkel geval al op korte termijn opgelost; de sporthal 't Stapveld wordt getransformeerd. Maar in de andere gevallen zal op korte termijn betere landschappelijke inpassing aan de orde zijn, op zeer lange termijn afbouw en herlokalisatie: een klein stukje woonlint en vooral het bedrijventerrein Park Diamant dat met de voeten in de beek staat.

OP DE N10 KERN HEIKANT ONDERSTEUNEN, EN OVERIGE DYNAMIEK BEPERKEN

In en rond kern Heikant ligt nog wat ruimtereserve. De kern wordt, door haar minder duurzame bereikbaarheid, niet als groeikern beschouwd maar wel als kern ondersteund. Dat betekent een beetje woonverdichting in een compact dorpshart en een beleid om de lokale voorzieningen in stand te houden. Enkele ruimtelijke ingrepen bakenen het dorpshart af. Daarbuiten wordt alle dynamiek op de N10 zo veel mogelijk tegengegaan: geen opvulling van de openruimtezichten, geen verdere ontwikkeling van baanwinkels of bedrijvigheid langs de steenweg.

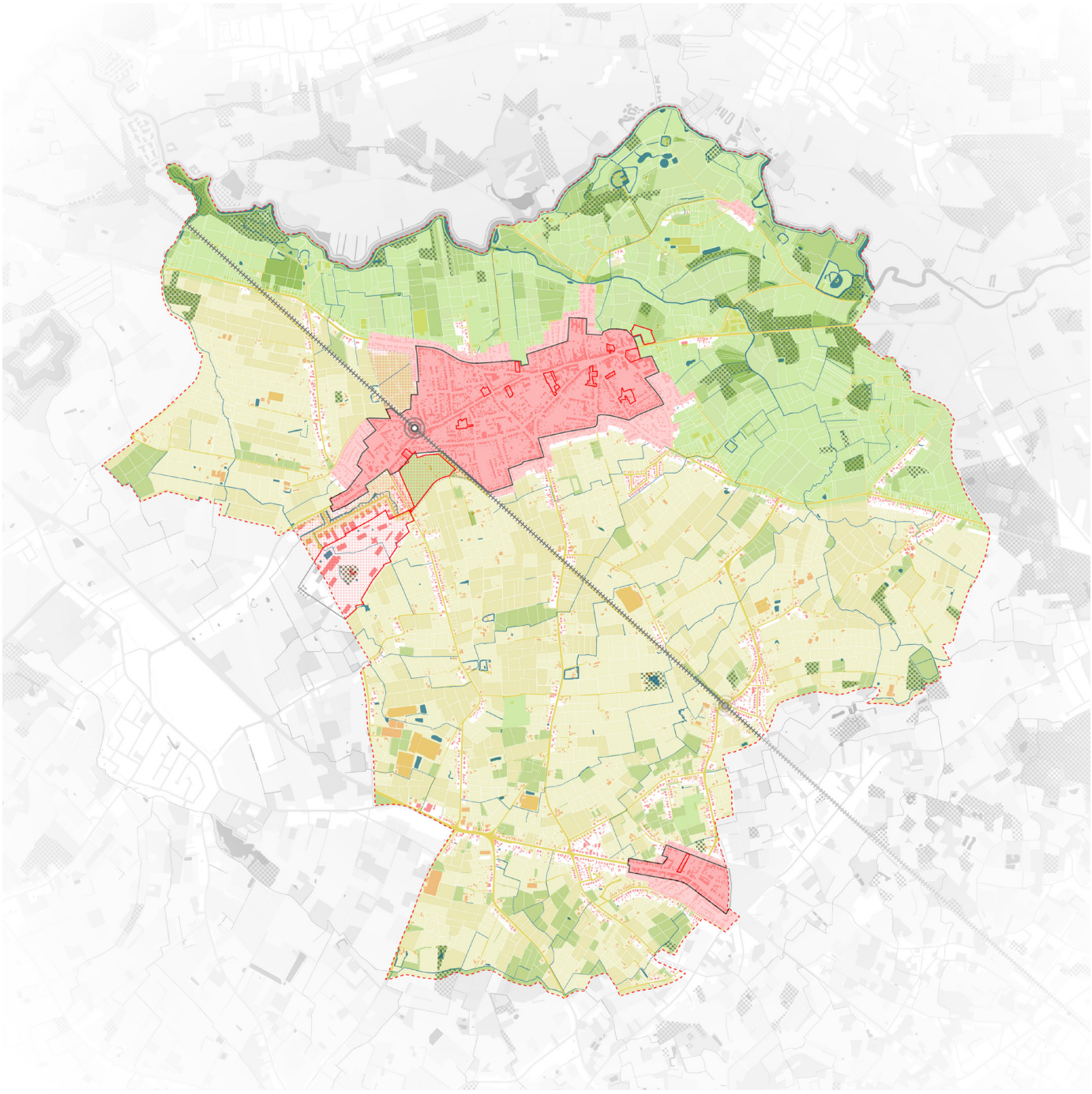
Op dezelfde manier wordt de dynamiek in de verspreide bebouwing, de linten en het gehuchtje Melkouwen, maximaal vermeden. Het openruimtegebied ten zuiden van kern Berlaar, buiten de Nete- en Gestelbeekvallei, wordt beschouwd als productief landschap dat toebehoort aan voedselproductie en energieproductie, afgestemd op een goed waterbeheer.

EEN ACTIEVE STURENDE ROL VOOR DE LOKALE OVERHEID

Een belangrijke ambitie voor Berlaar ligt in het proactief en bewust sturen van ontwikkelingen. Op vragen vanuit 'de markt' - zij het de woonontwikkelaars of lokale bedrijven of eigen diensten – wordt niet volgend of juist defensief gereageerd. De ontwikkelingsvragen worden actief gestuurd in de gewenste richting. Sturing vertrekt vanuit de basisvraag: waar past welke functie, hoe past ze binnen de hier geformuleerde ambities? Ten tweede vanuit de vraag: wat levert het de gemeente op, wat halen we hieruit? De gemeente ontwikkelt daartoe de nodige visiekaders en enkele instrumenten om te sturen – waarvoor suggesties in de transitieagenda - maar ook de 'skills' om met de private sector samen te werken. Daarnaast treedt de gemeente pro-actief op: voor strategische projecten neemt ze zelf initiatief, ze agendeert, coördineert of laat zich hierbij ondersteunen.

3.1 PROFITEREN VAN DE GROEIDRUK IN PLAATS VAN ZE ONDERGAAN

Deze ambitie vormt voor Berlaar ***toch een flinke omslag in het beleid.*** *Door enkele negatieve ervaringen met inbreidingsprojecten ontstond een eerder defensieve reactie op ontwikkelingsdruk. De ervaring met de sturing overnemen van de private markt is in Berlaar nog maar pril en in opbouw – de kloostersite vormt een mooie aanzet - en er is nog maar weinig vertrouwen dat transformaties in de kern ook echt tot beterschap kunnen leiden. Ook het beleid om heel actief op kansen te springen en hierrond projecten voor te bereiden, zoals voor de stationsomgeving, moet zich nog verder ontwikkelen.*



Berlaar heeft het helemaal. Gelegen in de nabijheid van tal van kleinere steden en tewerkstellingspolen. Tamelijk goed ontsloten met de omgeving, door de ligging op een interessante spoorlijn. En toch dat kleinschalige, dorpse. Een redelijke diversiteit van woonomgevingen: van appartement of kleine rijwoning tot klassieke verkaveling. Een doorsnee bevolking op vlak van welvaart. In Berlaar wordt graag gewoond. En de ontwikkelaars hebben dat begrepen. **De private markt wil in Berlaar investeren.**

DE WIL TOT INVESTEREN OMARMEN EN ERVAN GEBRUIK MAKEN

In plaats van deze markt maar haar gang te laten gaan -of ze juist af te weren uit schrik voor transformatie- zal **Berlaar van deze ontwikkelingskansen actief gebruik maken om haar kernen te versterken.** 'Te versterken' houdt in dat verdichtingsprojecten die economisch lucratief zijn, verplicht samen gaan met investeringen in de kwaliteit van de kern, zelfs buiten de site! En hier liggen nog wel wat verbeteringskansen: het publieke groenaanbod in de kern verhogen, betaalbare woningen realiseren in de kern in plaats van erbuiten, het zachte netwerk verbeteren, oplossingen zoeken voor het straatparkeren op hinderlijke plaatsen... 'Versterken' houdt ook in dat de groei overeenkomt met wat er in de toekomst extra nodig is. Voor wonen betekent dat kleine woningen op heel korte afstand van de dagelijkse voorzieningen; aan extra kavels voor grotere eengezinswoningen is nauwelijks behoefte. Ook ruimte houden voor lokaal werken, dat goed ontsloten is met de duurzame modi en zo dicht mogelijk bij het wonen. 'Versterken' betekent tenslotte ook dat de huidige kwaliteiten niet teloor gaan. Oude gebouwen en plekken die echt bepalend zijn voor de identiteit van het dorp, hoeven niet te wijken voor de ontwikkelingsdruk: ze bepalen mee het karakter van de kern en de redenen waarom hier graag wordt gewoond. De groei hoeft dus niet afgeremd, ze moet vooral heel streng worden aangestuurd.

DE KERN(EN) VERDICHTEN, MAAR VOOR BERLAAR TOCH OOK EEN BEETJE 'UITBREIDEN'

Ook vanuit de voorbereidende provinciale onderzoeken wordt het logisch geacht om in Berlaar toch voor wat extra groei te gaan, ten aanzien van de Vlaamse trendprognoses. **Kern Berlaar** versterken is dan een evidentie, gezien haar goede uitrusting qua voorzieningen en bereikbaarheid. De diagnose wijst uit dat deze kern vandaag wel heel wat verdichtingspotenties vertoont. Maar de trendgroei en zelfs méér opvangen, kan niet zomaar via grote inbreidingsprojecten. De potentiële inbreidingsgebiedjes zijn klein en daarom beperkter ontwikkelbaar. En er rusten tal van andere 'claims' op die te maken hebben met kwaliteitsverbeteringen voor de omgeving. Er moet dus ook gerekend worden op een generieke verdichting van het bestaande woonweefsel, dat gelukkig nog niet erg dens is. Maar dit tempo hangt natuurlijk af van de snelheid waarmee bestaande kavels kunnen transformeren. Alles bij elkaar genomen lijkt het nuttig om voor Berlaar uit te kijken naar nieuwe ontwikkelingskansen zonder waardevolle open ruimte in te nemen. En deze zijn er, op de perfecte plaats: **de stationsomgeving**.

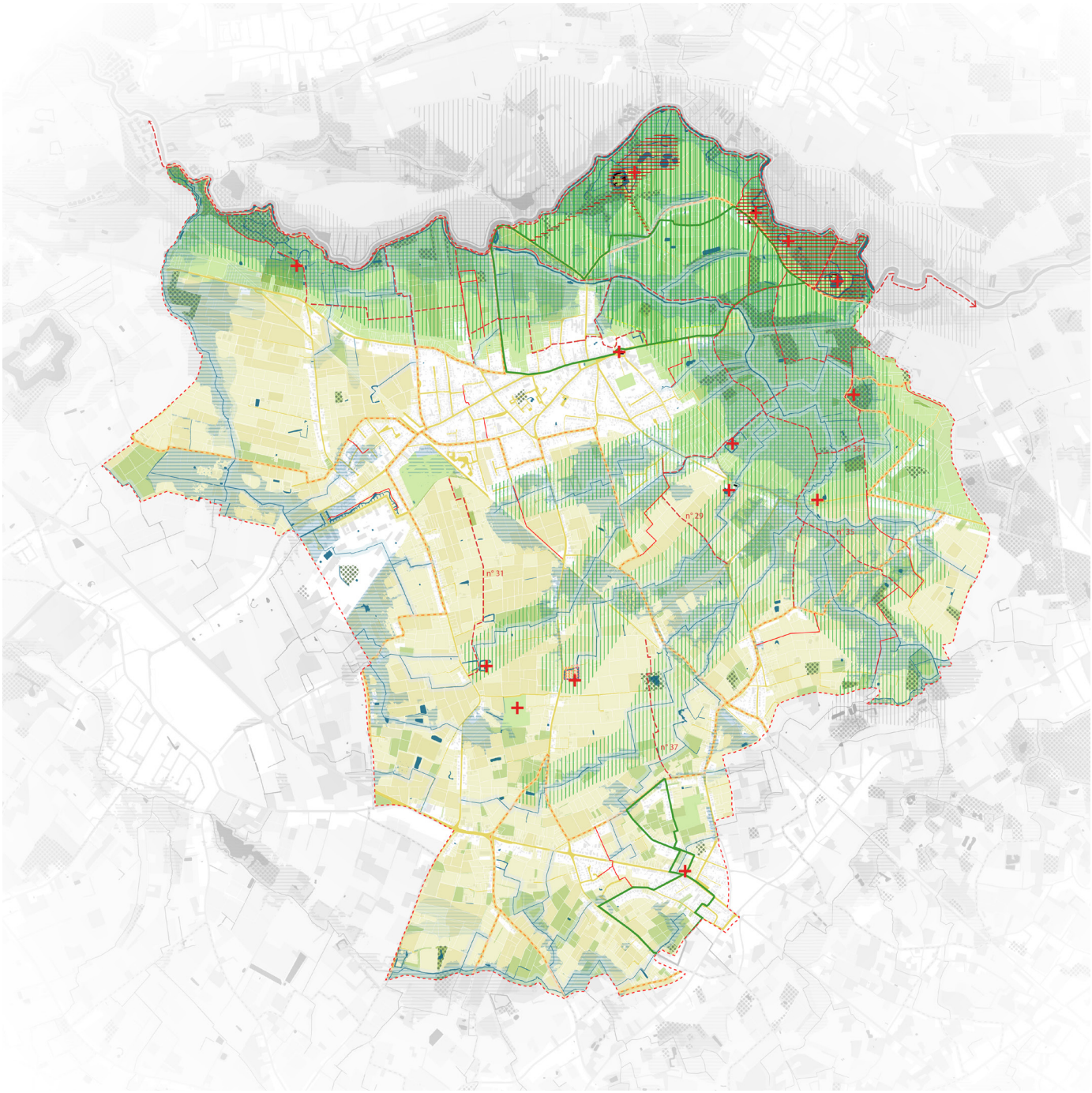
Kern Heikant is minder goed uitgerust, zeker op vlak van bereikbaarheid. Een voorzichtige groei binnen een beperkt dorpshart is echter verantwoord, om het dagelijks voorzieningenaanbod leefbaar te houden.

OPENRUIMTEBELEID VANUIT DUURZAAMHEIDSDENKEN, MAAR OOK VOOR AANTREKKELIJKE KERNEN

De versterking van de kernen zal gepaard gaan met een bewuster openruimtebeleid. Dat zal zorgen voor een versterkte ecologische en landschappelijke structuur – Berlaar is op vlak van ecologische waarde vandaag grotendeels blinde vlek -, interessantere beleefbare landschappen voor de inwoners en de recreant, beter waterbeheer, en voldoende plaats voor duurzame productie in de open ruimte. De goede aanpak rond landschapsbeheer die bestaat voor **de Netevallei** wordt uitgebreid tot die andere interessante natte structuur: **de Gestelbeekvallei**. Dit lijkt een evidentie, maar hier en daar zullen knelpuntjes moeten worden aangepakt. Hoe het zuidelijke productieve landschap, dat sterker versnipperd is, evenwichtig te laten evolueren, zal voer zijn voor gedetailleerd verder onderzoek.

3.2 NETE EN GESTELBEEK ALS KAPSTOK VOOR ONTWIKKELING BUITEN DE KERN

Zoals de ondertitels suggereren, ***bestaat deze ambitie al half.*** *De ambitie waarmaken betekent het* ***bestaande beleid uitbreiden****: hier niet alleen de Netevallei maar ook die andere (potentieel) waardevolle vallei in betrekken. Echte knelpunten om deze ambitie waar te maken zijn beperkt. De uitdaging voor Berlaar bestaat erin om de uitbreiding van het bestaand beleid zelf op te nemen, bij de nodige actoren op de agenda te zetten. Ook hier een kwestie van het eigen sturend vermogen te versterken en in te zetten.*



VOORTGAAN OP HETZELFDE (NETE)PAD

Dat de Netevallei verder versterkt wordt als ecologische corridor en als landschappelijk gaaf geheel met zacht recreatief medegebruik, is een evidentie. Waterbeheer gaat in de Netevallei samen met ecologische opwaardering. Provincie, gemeente, erfgoedactoren en openruimtebeheerders zetten gezamenlijk in op beheer en bescherming van erfgoed, landschap en natuur, op een nog beter geïntegreerd landbouwgebruik, op verdere opwaardering van het netwerk van trage wegen doorheen de vallei... Verdere dynamiek van wonen of werken – denk aan landschappelijk moeilijk inpasbare landbouw – is uitgesloten. Op lange termijn, als er manieren en middelen zijn om storende functies te herlokaliseren, zouden de landschappelijk minst aangepaste functies kunnen worden aangepakt, alhoewel goede landschappelijke buffering al heel wat oplost.

Voor de Netevallei bestaat de lokale uitdaging er vooral in om ze beter beleefbaar te maken vanuit de woonkern. Hiervoor moet het netwerk van trage wegen verder uitgebouwd. Er zijn voldoende kansen: langs de Gestelbeekvallei – die bespreken we hieronder – en via het doortrekken van bestaande doodlopende wegen aan de noordkant van de kern.

DE GESTELBEEKVALLEI: EEN NIEUW PROJECT!

De Gestelbeek verdient eenzelfde ambitie als de Netevallei. Natuurlijk is dit niet de vallei met grote kastelen; het agrarisch erfgoed is er echter nog goed bewaard. De beek is natuurlijk van lagere orde, maar grote stukken van de vallei zijn onaangetast door bebouwing, en de kansen voor ecologische en landschappelijke opwaardering lijken groot. En vooral: de beekvallei ligt heel kort bij noord- en oostkant van kern Berlaar en kan de noodzakelijke recreatieve schakel met de Netevallei vormen. De uitdagingen voor de Gestelbeek zijn verschillend afhankelijk van de sectie; deze worden besproken in de transitieagenda. De gemeente zal hier tegelijk inzetten op de goede afstemming tussen landbouw, natuurwaarden, waterbeheer en landschapsbeheer, net als in de Netevallei. De gemeente zal hier de toegankelijkheid voor zachte, natuurgerichte recreatie verhogen. Op slechts enkele plaatsen zijn er echt storende elementen die deze ambitie doorkruisen; voornamelijk aan de Pastorijstraat. Hier zal sterk gewerkt moeten worden aan betere landschappelijke inpassing. Korte termijn transformatieprojecten, zoals op 't Stapveld, worden aangegrepen om nu al aan de betere beleefbaarheid en hogere landschaps- en natuurwaarden in de vallei te werken. Op zeer lange termijn kan er aan herlokalisatie van de slechtst gelegen functies worden gedacht, zoals het bedrijvenfragment aan de Pastorijstraat.

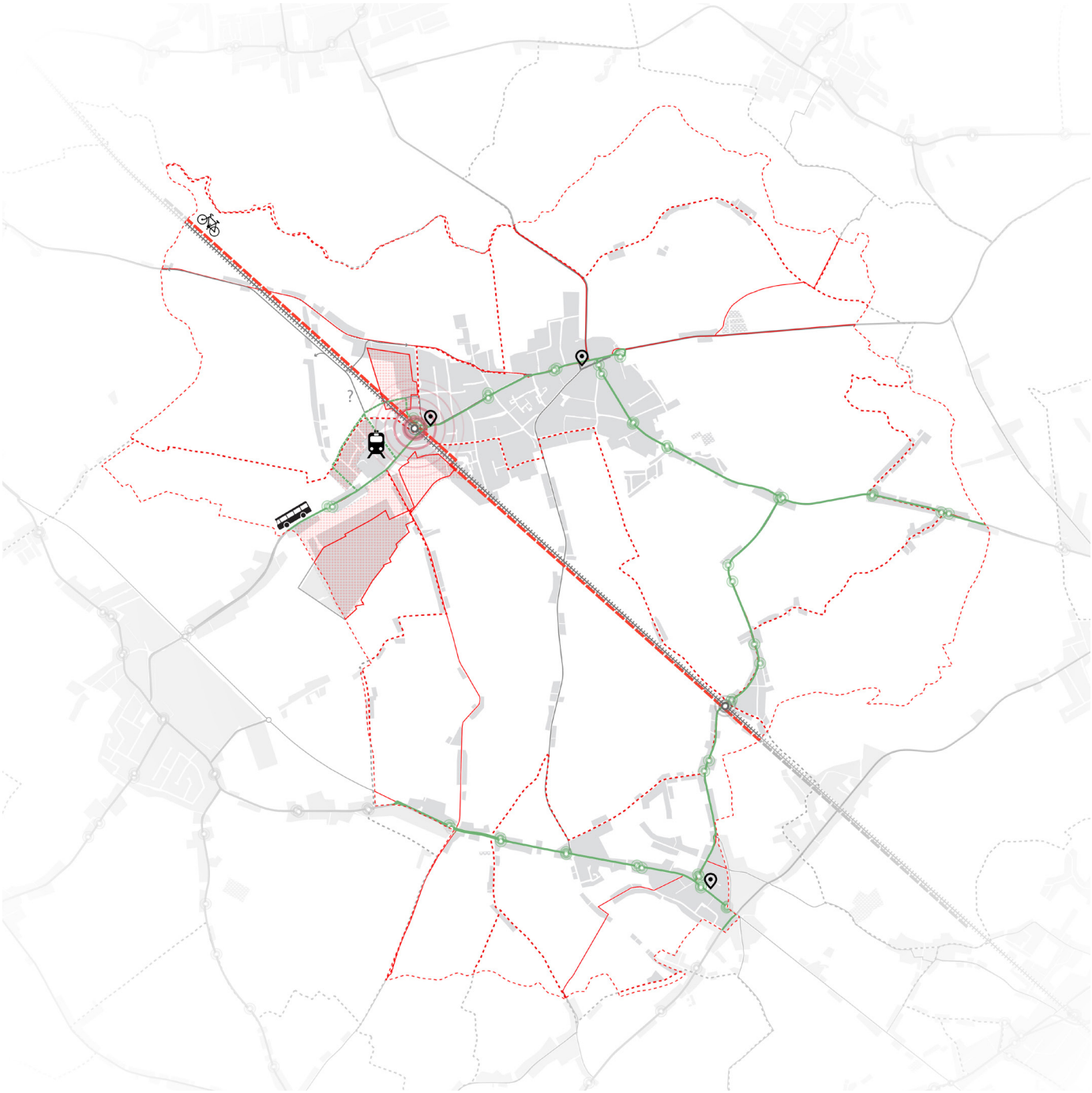
HET ONDERLIGGENDE BEKENSYSTEEM

Tussen kern Berlaar en N10 komen we terecht in een genuanceerder verhaal. De Gestelbeek waaiert zuidelijk van de kern uiteen in een breed netwerk van zijbeken. Dit grote openruimtegebied kent vooral agrarisch gebruik, doorsneden door stukken lintbebouwing. In dit gebied met heel fijnmazig waternetwerk is geen eenduidige dragende structuur voor ecologische verbindingen en recreatieve doelstellingen. Hier en daar is wat te beleven: enkele mooie oude hoeves, al dan niet met publiek gebruik. Tegelijk is het ook gewoon productief landschap. En de zone van Berlaar waar energieproductie (wind) een potentie is! Ook hier liggen kansen om het tragewegennetwerk te versterken; niet enkel vanuit recreatieve doelstellingen maar ook voor goede functionele fiets- en wandelverbindingen tussen Berlaar en Heikant-N10. Voor dit gebied stellen we de ambitie voorop van duurzaam productief landschap: in gebruik voor energie en duurzame voedselproductie, aangepast aan de uitdagingen van waterbeheer en met voldoende aandacht voor correcte verbindingen. Of en hoe hiervoor in het bebouwd weefsel moet worden ingegrepen, is voer voor nader onderzoek.

1. Wandelbrug over de Nete

3.3 STATIONSOMGEVING BERLAAR ALS TE ONTWIKKELEN POOL

***Deze ambitie is voor Berlaar min of meer nieuw**, maar werd in de loop van de scan wel door de gemeente **positief onthaald**. Ze lijkt ons dus zeker haalbaar, mits de gemeente in staat is om de proactieve rol op te nemen. Ze zal hiervoor de infrastructuurbeheerders en grote eigenaars als Defensie rond de tafel moeten zetten, voorbereidende visies opmaken en hiermee de boer op gaan, lopende dossiertjes groot en klein slim inzetten in functie van het geheel... De belangrijkste uitdagingen liggen opnieuw in het organisatorische en de capaciteit om proactief te sturen.*



Kern Berlaar wordt een bipool. Aan de oostkant de oude pool: het historisch dorpshart met een sterke cluster van handel en gemeenschapsvoorzieningen rond Kerk en Markt. Tussen Kerk en station het woonweefsel met her en der wat goed ingepaste dagelijkse voorzieningen. Aan de westzijde, rond het station, een te versterken cluster van wonen, dagelijkse voorzieningen, recreatie en werken. De aanzetten zijn er al, de potenties om te versterken liggen voor het grijpen.

DUURZAME MOBILITEIT STIMULEREN DOOR PROGRAMMA TOE TE VOEGEN

Het station zal **de goed bereikbare knoop** van Berlaar vormen, door een goede spoorbediening, verknoping met een structurele buslijn, de toekomstige fietssnelweg langs het spoor, een goede verbinding met de structurele informele zachte verbindingen in de kern en met een aanbod aan deelwagens op het stationsplein. Het is de logica zelve om hierrond extra programma te ontwikkelen, ook al kan dit hier niet enkel door een verdichting van het al bestaande woonweefsel.

Het **programma rond het station** is gemengd. Enerzijds zijn wonen en functies die het wonen direct ondersteunen een logische keuze. Niet alleen levert dit potentiële gebruikers van de duurzame verplaatsingsmodi. De toch wat beperktere verdichtingspotenties in de kern, verantwoorden de ontwikkeling van nieuwe woonruimte op correct gekozen plekken. Daarnaast zal er ook plaats zijn voor werken en functies die ook bovenlokaal gebruikers kunnen aantrekken.

Ze zijn alle in de kiem aanwezig: enkele kleine woonwijken met verdichtingspotenties en een laatste stuk woonuitbreidingsgebied, enkele winkeltjes, kerk en school aan de Misstraat, een sportcluster met bovenlokaal gebruik die de gemeente wenst te versterken op Doelvelden en de KMO-zone Hellegat. Ze zijn nog niet alle logisch met het station en het kleine voorzieningencentrum rond de Misstraat verbonden, maar liggen er vlakbij. De grootste potentie tot transformatie is het - nog niet formeel, maar door de gemeente wordt dit als 'beslist' omschreven – vrijkomen van de Kazerne, achter Doelvelden en Hellegat, en de openruimtekamer ten noorden van het station.

INZETTEN VAN STRATEGISCHE SITES

Deze Kazerne wordt, in samenhang met Doelvelden en Hellegat, gebruikt om 'stedelijk' programma toe te voegen dat direct met het station is verbonden. Dat betekent een publiek park – zo wordt kern Berlaar opgespannen tussen twee stevige publieke groenpolen -, een mix van werken en 'harde' recreatie, eventueel aangevuld met wonen, waarbij park en de meest personen-intensieve functies het dichtst bij het station worden ingeplant. De stationsomgeving wordt zo ook de plaats om de ruimte voor 'werken in of tegen de woonkern' te realiseren.

Ook rond en noordelijk van de Misstraat wordt ingezet op extra programma: hier wordt de woonkern en de dagelijkse voorzieningencluster versterkt. Het openruimtegebied tussen station, spoor en Liersesteenweg dient als reserveruimte voor 'stedelijke' ontwikkelingen. We zullen deze koppelen aan de infrastructuuringrepen rond het spoor.

INFRASTRUCTUUROPLOSSINGEN EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN AFSTEMMEN

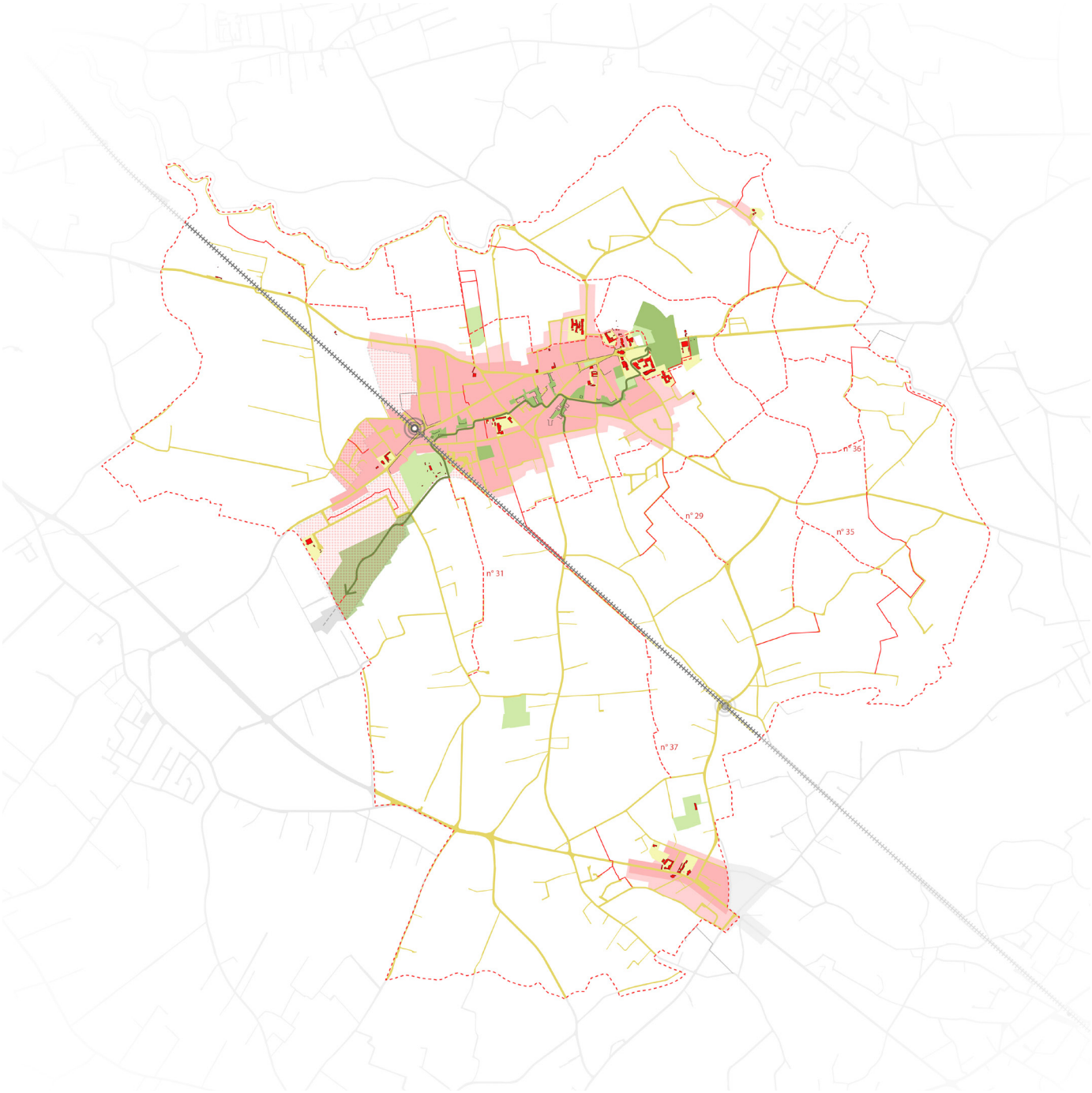
Rond het station zal de infrastructuur inderdaad worden herdacht, minstens vanuit de fietssnelweg en de aanpassing van spoorwegovergangen. Dit zijn niet alleen moeilijke dossiers, maar vooral potenties om toekomstige projecten rond het station beter aan de omgeving te koppelen. De verschillende infrastructuuruitdagingen worden ten eerste aan elkaar gekoppeld en goed afgestemd. Ten tweede worden ze gebruikt om de aanpalende oude en nieuwe programma's beter te ontsluiten naar station en fietssnelweg. Zo kan je bv. aangenaam van Hellegat en Kazerne door Doelvelden tot het station wandelen of fietsen. Ten derde wordt bekeken hoe dichte nieuwe programma's kunnen dienen om dure infrastructuurmaatregelen te helpen financieren. We denken bv. aan de ondertunneling van het spoor, gelinkt aan het aansnijden van de strategische open ruimte 'boven' het station.

DUURZAME (HER-) ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Het spreekt voor zich dat in de stationsomgeving, met haar kansen voor grootschalige nieuwe programma's, ook plaats zal zijn voor de voorbeeldprojecten op vlak van duurzaamheid. Windenergie wordt geïntegreerd in de ontwikkelingen van Kazerne. Het geheel wordt voor warmte voorzien van een warmtenet. De inrichting versterkt natuurgerichte oplossingen voor waterbuffering in dit watergevoelige gebied.

3.4 CORRECTE VERDICHTING IN DE KERN VAN BERLAAR VOEGT KWALITEIT TOE!

*Deze ambitie is **zeker realistisch, maar vormt voor de gemeente een hele uitdaging**. De visie, de instrumenten en kaders om te sturen, en de ervaring met het bewust sturen en opleggen van voorwaarden en lasten aan verdichtingsprojecten moet nog verder uitgebouwd, nadat recentelijk eerste stappen zijn gezet. De gemeente zal hier ervaring opbouwen en zich in een eerste periode best laten bijstaan met extern advies.*



In een helder afgebakende 'te versterken kern' van Berlaar wordt woonverdichting principieel toegestaan, omdat ze tegelijk zal worden ingezet als hefboom voor een nog leefbaarder woonkern. Daarom wordt elke verdichtingsoperatie grondig op haar meerwaarde voor de omgeving getoetst.

Inbreidingsprojecten in binnengebieden[11] worden ingezet om het zo noodzakelijke publieke groen toe te voegen en het zacht netwerk doorheen de bouwblokken te realiseren. Dit kan door te kiezen voor zeer compacte woonprogramma's met beperkte footprint, gecombineerd met de creatie van nieuw publiek en collectief domein. Uiteraard gebeurt dit enkel waar het nieuwe publiek domein logisch kan worden ingeschakeld in het netwerk. Zoniet wordt naar andere mogelijke lasten gekeken: een verplicht substantieel aandeel sociale woningen, een extra parkeeraanbod om straatparkeren uit de centrum-as te halen, integratie van ruimte voor goed verweefbaar werken, uitbreidingsruimte voor aanpalende gemeenschapsvoorziening... Bouwen in tweede orde en invulling van binnengebieden zonder dergelijke meerwaarde worden niet vergund, of dragen anderszins bij aan de opwaardering van de kern, bv. via financiële bijdragen.

Generieke verdichting – meer woonentiteiten op de bestaande woonkavels - is eveneens toegestaan. Dit kan door verdichting aan de straatzijde: meergezinswoningen, wat hoger en dieper bouwen, rijhuizen in plaats van open bebouwing. Maar dit kan even goed door alternatieve plaatsing van gebouwen in functie van aangename en leefbare straten. Dergelijke verdichting blijft niet beperkt tot de (vaak drukkere of al dichter bebouwde) verbindingswegen. In de klassieke woonverkavelingen worden kleinschalige verdichtingsoperaties toegestaan: zorgwonen, transformatie open bebouwing naar rijwoningen langs of dwars op de straat, kleinschalige woonentiteiten in diepe tuinen.... Ook deze woonverdichting kan enkel mits creatie van meerwaarde voor de omgeving: dit zal in de meeste gevallen via financiële bijdragen moeten gebeuren.

Inbreiding en verdichting **tasten de beeldwaarde niet aan**: ze respecteren (een helder afgebakende lijst van) het waardevol erfgoed in de kern.

Aan de randen van kern Berlaar -binnen de afgebakende woonkern maar buiten de 'te versterken woonkern'- kan verder ingevuld worden, echter zonder in te zetten op verdichting. We zitten hier al bijna in de open ruimte. Liever dan afwerking met percelen open bebouwing, zetten we ook hier compacte woonprojecten in. Niet om meer bouwvolume te creëren, maar om de open ruimte meer beleefbaar te maken. Hier kunnen dichte woonprojecten dus enkel en alleen als ze samengaan met een verbeterde open ruimte beleving, bv. door het financieren van nieuwe zachte verbindingen door de open ruimte.

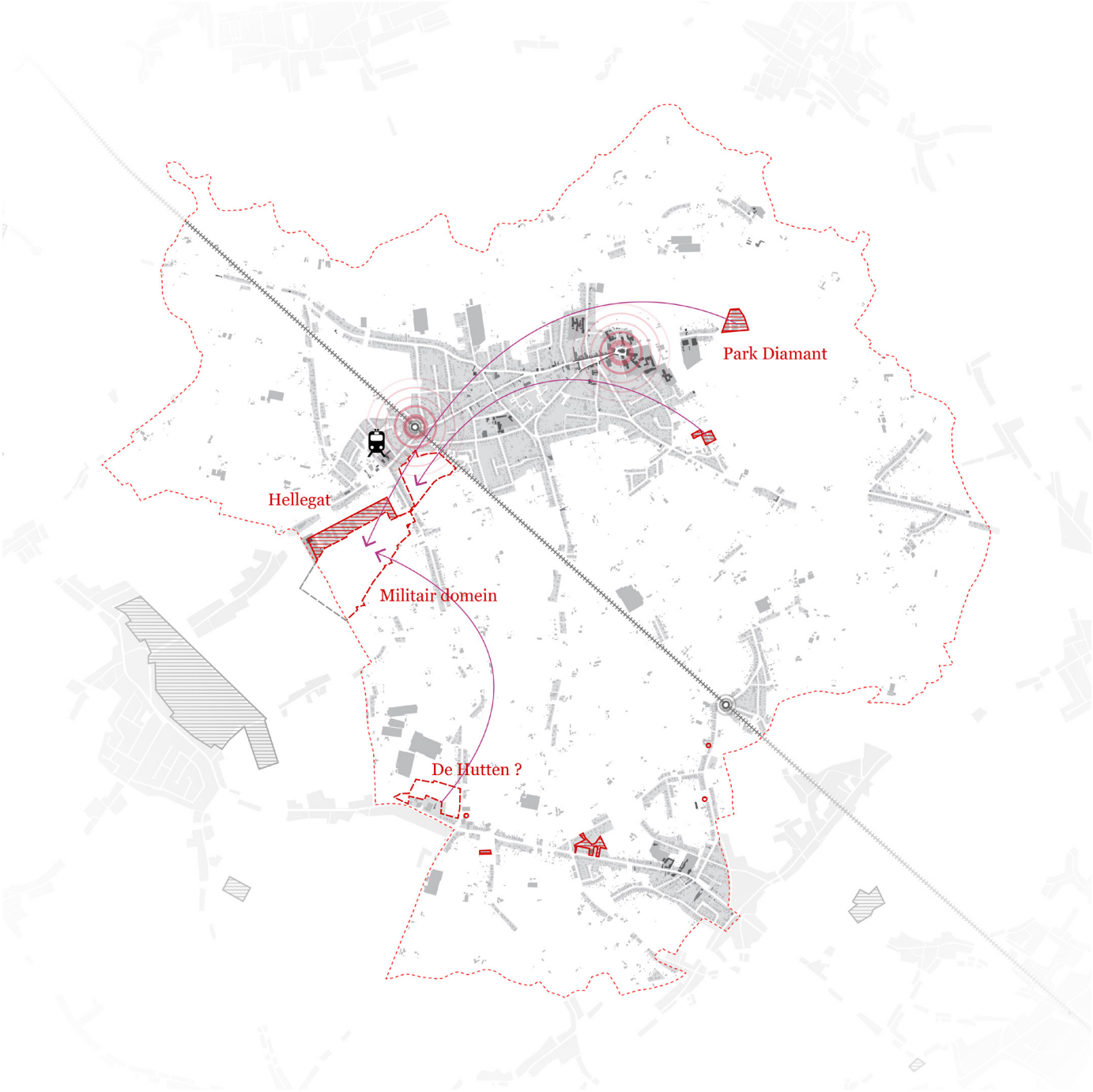
Voor grote (her-)ontwikkelingsprojecten type kloostersite, Doelvelden-Kazerne of woonuitbreiding noord van het station wordt -alvorens met bouwheren wordt overlegd- door de gemeente een duidelijk objectief vooropgesteld vanuit een eigen onderzoeksproces. Dit behandelt minstens het gewenst programma inclusief publieke voorzieningen, en de potenties op vlak van energie. Deze strategische sites kunnen immers de startpunten voor collectieve energievoorziening worden.

Buiten de kernen Berlaar en Heikant wordt woonverdichting stopgezet. Resterende bouwpercelen krijgen een zo minimale invulling als juridisch haalbaar. Zodra er ruil- en vereveningsinstrumenten voorhanden zijn, worden de laatste bouwpercelen uit het aanbod gehaald, met prioriteit voor deze in de Nete- en Gestelbeekvallei.

1. 'Brouwerij De Kroon', een voorbeeld van niet beschermd, geïnventariseerd erfgoed

3.5 VOORZIENINGEN EN WERKEN IN DE KERNEN CONCENTREREN

*Om deze ambitie waar te maken is **enige bijsturing van het beleid noodzakelijk**. Het handelsbeleid zit wel goed. Maar alhoewel de voorzieningen momenteel meestal nog goed geclusterd zijn, zijn er toch recente initiatieven die werken en dagelijkse voorzieningen net op minder geschikte plekken gaan ondersteunen. Hier moeten concrete dossiers toch eerst bekeken worden vanuit de clusteringsdoelstellingen en het uitgangspunt dat dergelijke voorzieningen op duurzaam bereikbare plaatsen, direct naast of liefst in de woonkernen worden gehouden.*



WERKEN EN VOORZIENINGEN IN DE KERNEN

Het uitgangspunt is dat de beste locatie voor voorzieningen en voor personen-intensieve tewerkstelling, de woonkernen zijn. Tenminste, indien te grote hinder kan worden vermeden. De woonkernen zijn momenteel de belangrijkste werkplekken, door alle voorzieningen die ze bevatten: handel, horeca, scholen… Elke grootschalige herontwikkeling wordt op de potenties voor verweven werk nagekeken. Heel veel inbreidingsruimte is er in de woonkernen echter niet, en sommige werkfuncties zijn moeilijk inpasbaar omwille van zwaar verkeer, landschappelijke impact, lawaai of andere hinder.

EEN CORRECT GELEGEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Werken op goed gelegen lokale bedrijventerreinen ondersteunt daarom ook lokaal werken. De juiste plekken hiervoor zijn deze die enerzijds de belangrijkste open ruimte – Netevallei en Gestelvallei – niet schaden, en anderzijds duurzaam ontsloten zijn: bereikbaar via fiets, auto én openbaar vervoer, zonder hinderlijk zwaar verkeer door de woonkern. De stationsomgeving biedt hiervoor kansen, zeker het militaire domein dat tegen het 'perfect' gelegen bedrijventerrein Hellegat is gelegen. Op zeer lange termijn kan het bedrijvenfragment Park Diamant beter worden geherlokaliseerd: het ligt tegen de Gestelbeek en is slecht ontsloten naar N10. Van het fragment aan de Itegembaan, dat iets minder storend is in de open ruimte, kan dit worden overwogen. RUP De Hutten dat een nieuw bedrijventerrein voorziet aan de N10, wordt beter even on hold gezet tot de potenties op de Kazerne zijn afgetoetst.

PRODUCTIEVE OPEN RUIMTE TUSSEN KERN BERLAAR EN N10: LANDBOUW EN ENERGIE

In de linten en de open ruimte wordt sluipende transformatie naar (niet-landbouw-) bedrijvigheid tegengegaan. Hier volgen geen RUP's voor zonevreemde bedrijven meer. De open ruimte blijft wel een belangrijke tewerkstellingsruimte. In eerste instantie in de gebieden die niet in de Nete- en Gestelbeekvallei zijn gelegen, voor bedrijvigheid die rechtstreeks aan de open ruimte is gelinkt. Het gaat om landbouw, goed afgestemd op het waterbeheer; het gemengde karakter kan hier perfect worden behouden. Energieproductie in de open ruimte kan hier worden toegevoegd. Ook in de beekvalleien heeft landbouw nog steeds een plaats; hier ligt de verbreding in natuurverweving, landschapsbeheer en (beperkt en zacht) recreatief medegebruik.

1. Industrieterrein Hellegat
2. Serrecomplexen langs de N10 | © google maps
3. Kazerne en Doelvelden voegen ruimte voor werken toe

3.6 OMGEVING N10: KERN HEIKANT ONDERSTEUNEN

Hoe haalbaar of onhaalbaar deze ambitie is, is momenteel niet zo helder: dit thema maakte minder voorwerp uit van de voorbereidende discussies in het kader van de bouwmeesterscan.

1. Bomenrijen aan steenweg markeren de inkom tot het dorpshart
2. Cardijnplein moet evolueren naar echt centrumplein | ©Nieuwsblad

Aan de N10 wordt de kern Heikant ondersteund als woonkern met dagelijks voorzieningenaanbod. Het uitwaaieren van de kern wordt vermeden door deze goed af te bakenen. Het te versterken dorpshart ligt tussen Heimolenstraat en kerkhof. In deze omgeving wordt enige woonverdichting toegelaten door compacte woonprogramma's toe te voegen. Deze zorgt ervoor dat het inwonersaantal op peil blijft en de bestaande voorzieningen ondersteunt. Door het dorpshart goed af te bakenen, te investeren in een knappe groene doortochtinrichting en de kwaliteit van het Kardinaal Cardijnplein als centrumplein te versterken[12], wordt de handelscluster ondersteund. De kern wordt beter verbonden door te investeren in het netwerk van zachte verbindingen naar en door de Gestelvallei.

Buiten de kern wordt verdere dynamiek rond N10 verhinderd: bouwpercelen krijgen een minimale invulling conform de principes hierboven. Bestaande openruimtebestemmingen die de lintvorming rond de N10 kunnen tegengaan, worden behouden.

3.7 EEN ACTIEVE, STURENDE OVERHEID

Deze ambitie is overkoepelend, en komt vanuit de vaststelling dat Berlaar meer succes zou kunnen boeken in haar ruimtelijk beleid, door actiever te sturen. Ze vormt een haalbare ambitie. De interesse en de wil is er bij de gemeente om haar ruimtelijk beleid te versterken en volop te gaan voor een kwalitatieve gemeente. Maar er is werk aan de winkel: wellicht zoekt de gemeente best tijdelijke ondersteuning, zodat zij hierin evolueert en in de toekomst die rollen zelf kan opnemen.

Voorgaande ambities vereisen dat de Berlaarse lokale overheid in de toekomst een sterkere sturende rol opneemt. Het beleid evolueert: van volgend/permissief of reactief/defensief, zoals heden, naar initiërend/pro-actief.

Rond de geformuleerde ambities en aan de hand van de transitieagenda hieronder, **zet gemeente Berlaar zelf een aantal strategische projecten op**. Ze zet de projecten op de agenda bij de juiste actoren, initieert de nodige ruimtelijke onderzoeken en ontwerpen, en zorgt voor de projectcoördinatie of minstens voor de goede afstemming van de verschillende betrokken actoren.

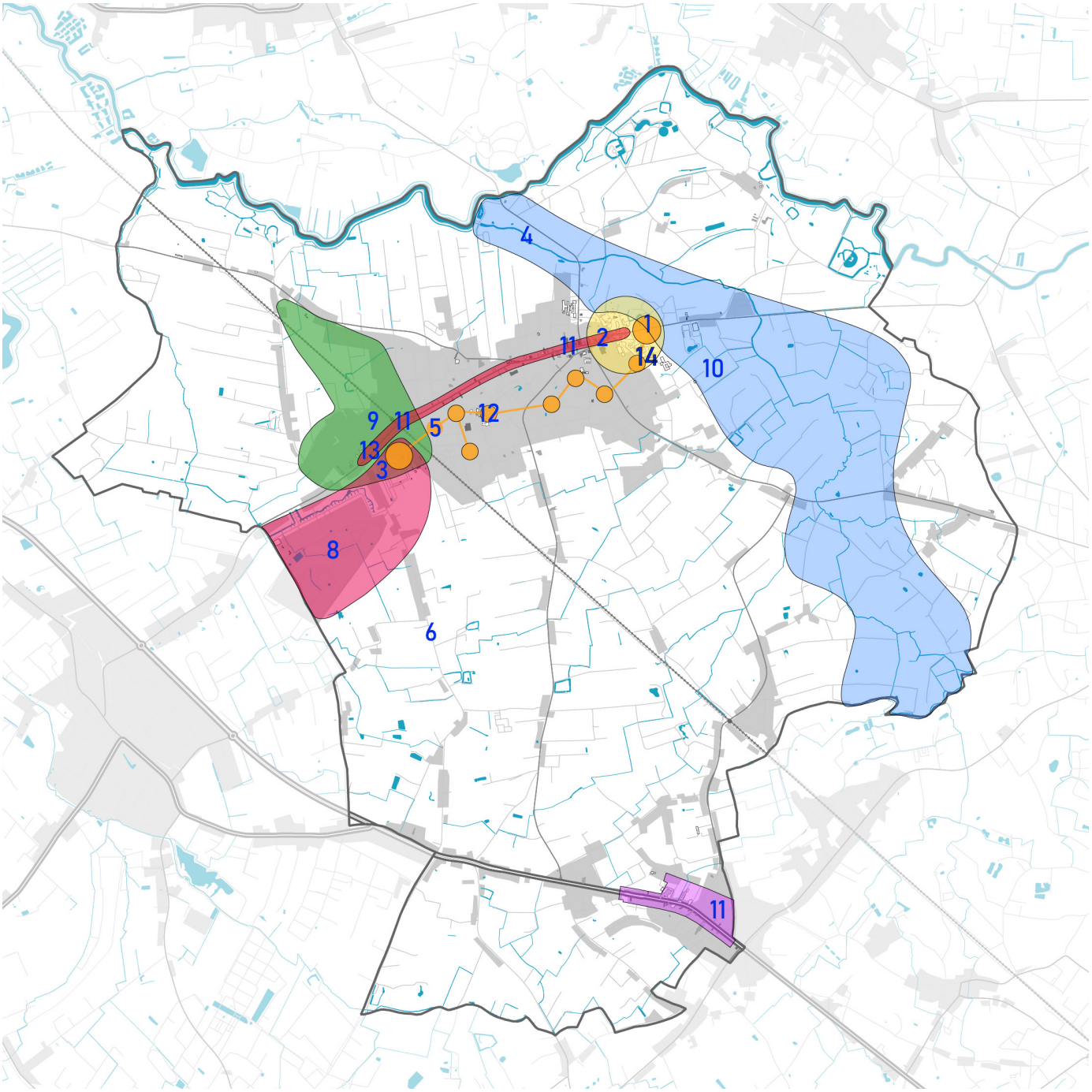
De gemeente ontwikkelt ook een **proactief beleid m.b.t. het sturen van de ontwikkelingsvragen vanuit de markt**. Hetzelfde geldt voor sectorale vragen vanuit de diensten. Hiervoor **versterkt ze om te beginnen de eigen inzichten**, in welke transformaties ze wenselijk acht op welke plaatsen. Waaraan is er nood in dit deel van de kern, wat is nog toelaatbaar in dit stuk open ruimte? Zijn er vraagstukken en lopende dossiers die samenkomen op een bepaalde plek, en die we best samen bekijken? Ze kan hiervoor verder werken op hierboven geformuleerde ambities en op de suggesties in onderstaande transitieagenda.

Vanuit zo'n eigen visie op welke de potenties zijn van een bepaalde plek, is het gemakkelijker om concrete voorstellen van private actoren bij te sturen. Om duidelijk te maken dat dit niet ad hoc gebeurt – men zou dan de indruk kunnen krijgen dat de ene dingen opgelegd krijgt die een ander niet hoeft te doen - maar vanuit heldere beleidskeuzes, is het belangrijk ook een aantal **formeel goedgekeurde beleidskaders en dwingende sturingsmiddelen** op te maken, die voor alle bouwheren gelden. De gemeente ontwikkelt een sturingskader dat ervoor zorgt dat inbreiding gestimuleerd wordt, maar op maat van het dorp, met behoud van beeldwaarde, en op een manier die stedenbouwkundige lasten aan elke woonverdichting oplegt.

Bij al deze stappen kan de gemeente zich, **eventueel tijdelijk, door externen laten bijstaan** om zo de ervaring stilaan bij interne diensten op te bouwen.

04.

TRANSITIEAGENDA



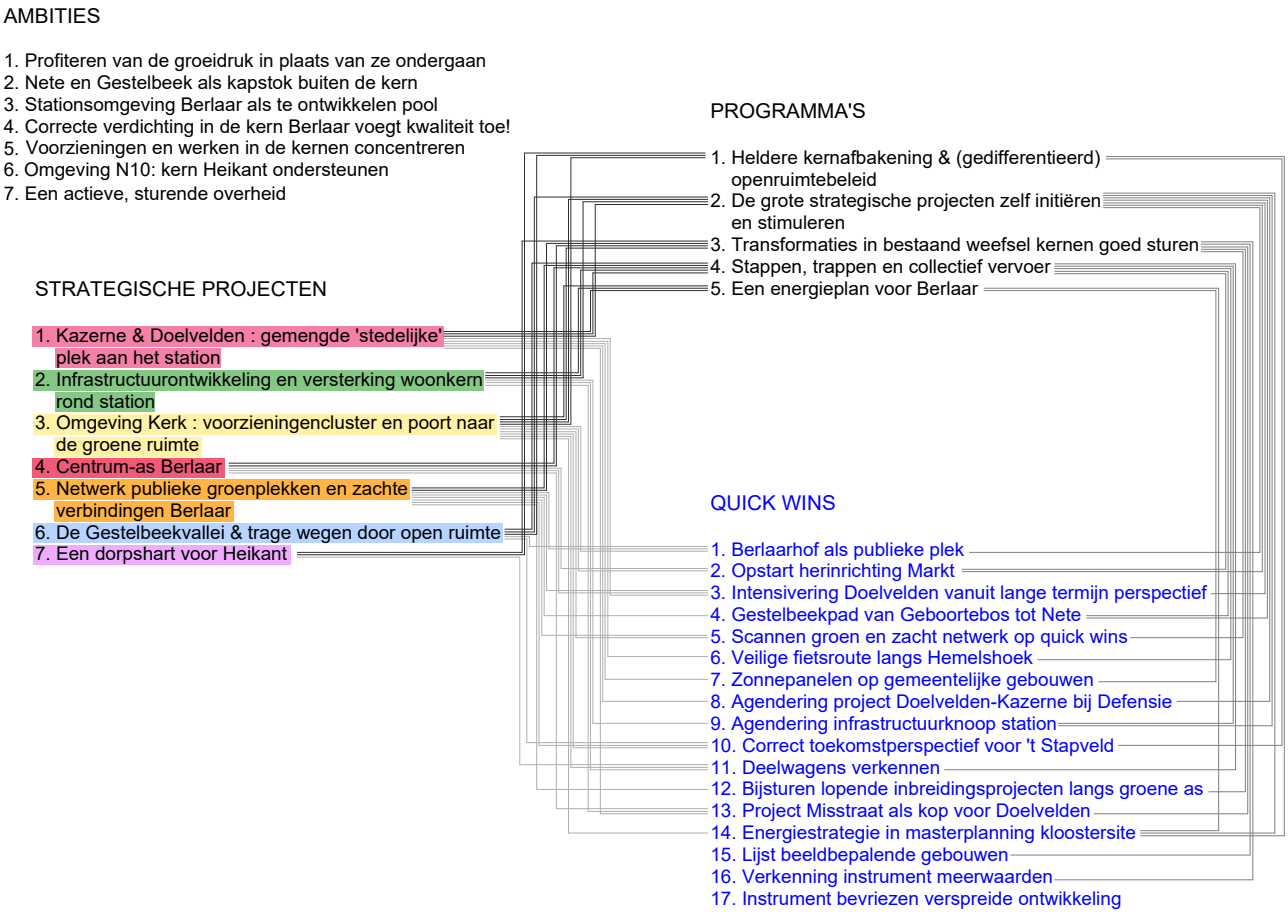
Strategische projecten en quick wins

De transitieagenda vertaalt de hierboven besproken ambities in een actieplan: wat moet er nu gebeuren? Die acties zitten nog wel op een verschillend niveau.

Programma's behandelen (eerder thematische) uitdagingen waarrond nog een stuk visievorming en overleg nodig is om te bepalen wat er in de toekomst moet worden uitgevoerd. De uitdaging is duidelijk, maar hoe ze moet worden opgelost niet. Of toch niet helemaal. Maar de gemeente moet ermee aan de slag. Het zal heel wat jaren duren vooraleer het volledige beleid rond het programma operationeel kan zijn, maar bepaalde strategische projecten en quick wins kunnen al stukken invullen. **Strategische projecten** behandelen de transformatie van belangrijke zones in de gemeente (of een set van plekken), die essentieel zijn voor het invullen van de ambities, en ook bijdragen tot de programma's. De uitdagingen zijn van die aard dat het een volledige legislatuur vraagt om tot uitvoering te komen, of ze zelfs maar aan te zetten. Maar de doelstellingen zijn wel al ongeveer gekend. Omdat uit de scan blijkt hoe belangrijk het is voor Berlaar om in enkele zeer specifieke omgevingen te investeren, behandelen we voor deze gemeente de strategische projecten eerst. De programma's vullen dan verder aan. **Quick wins** zijn concrete acties die de gemeente op korte termijn kan nemen. Het kan gaan over concrete ingrepen op het terrein, cruciale acties op vlak van samenwerken en communiceren met andere actoren, of snelle ingrepen in het instrumentarium.

Dit laatste overlapt wat met de aanbevelingen met betrekking tot **publieke slagkracht**. Dit onderdeel behandelt de aanbevelingen over de manier waarop de gemeente haar beleid voorbereidt en de manier waarop ze al dan niet actief stuurt. De bouwmeesterscan is een snelle scan met slechts beperkt overleg met de gemeente; de aanbevelingen volgen dan ook vanuit de eerste indrukken.

Sommige zaken krijgt de gemeente gewoon niet opgelost zonder sterke ondersteuning of actie van de hogere overheid. Een aantal **aanbevelingen aan de hogere overheid** wijzen op de belangrijkste knelpunten.



4.1 STRATEGISCHE PROJECTEN

STRATEGISCH PROJECT 1
Kazerne & Doelvelden: gemengde 'stedelijke' plek aan het station

Kazerne-Doelvelden fase 1

Kazerne-Doelvelden fase 2

De ambities schoven de stationsomgeving naar voor als nieuwe westelijke pool waar bijna 'stedelijk' programma wordt toegevoegd. Zo wordt het duurzame vervoeraanbod maximaal benut. Ook kan deze stationsontwikkeling een aantal knelpunten en ruimtevragen oplossen. Er zijn namelijk ontwikkelingskansen! De potenties van de stationsomgeving liggen (onder meer) in twee sites direct ten zuiden van het station. Het gaat om de gemeentelijke sportterreinen 'Doelvelden', momenteel weinig aantrekkelijk ingericht met voetbalvelden, waar al een herontwikkeling in voorbereiding is. Anderzijds komt de aanpalende militaire site, de 'Kazerne', binnenkort vrij[13]. Bovendien zal de mobiliteit en infrastructuur rond het station aangepast worden – hier komt minstens een fietssnelweg langs het spoor - wat kansen biedt om de sites beter te ontsluiten en met de kern van Berlaar te verbinden.

Het strategisch project bestaat erin, om (1) er proactief voor te zorgen dat deze sites worden ingezet voor de programma's die de noden van Berlaar invullen, (2) de herinrichting op en direct rond de sites zo te plannen dat de sites toegevoegde waarde leveren voor de hele kern, en (3) de plannen van andere overheden en actoren goed op te volgen, onderlinge afstemming af te dwingen en actief mee te sturen in hun besluitvormingsprocessen.

DE JUISTE PROGRAMMA'S OP DE JUISTE PLEK

Kazerne-Doelvelden wordt als één geheel bekeken, een grote site tegen het station waarbinnen elk programma-onderdeel op termijn op de juiste plek terecht komt. Dit programma bestaat ten eerste uit het broodnodige grotere **publieke park** aan de westkant van kern Berlaar: dit zal het westelijke eindpunt zijn van het groennetwerk doorheen de kern en moet hiermee goed verbonden. Het programma bestaat daarnaast uit 'harde' recreatie: sportgebouwen, voetbalvelden… De gemeente plant voor Doelvelden reeds een **intensivering van de 'harde' recreatie**; een nieuwe sporthal en bundeling van voetbal die ook bovenlokaal worden gebruikt. Een prima idee om zo'n bovenlokale sportfuncties vlak tegen de kern en bij zo'n duurzaam mobiliteitsknooppunt te plannen. Een derde programma-onderdeel is **werken**. Compacte werkvormen die veel mensen tewerkstellen bij het station. Werken dat moeilijk verweefbaar is, kan aansluitend op het prima gelegen lokale bedrijventerrein Hellegat, dat in de site Kazerne zou kunnen uitgebreid. We schuiven deze optie naar voor als alternatief voor KMO-zone De Hutten[14], en als plaats waarnaar op de lange termijn de bedrijfskavels vanuit de Gestelbeekvallei kunnen worden geherlokaliseerd. Ten slotte kan deze

zone beschouwd worden als **reserveruimte voor compact woonprogramma** vlakbij het station. We beschreven reeds dat de inbreidingspotenties in Berlaar niet volstaan om nog verschillende decennia groei op te vangen, zeker indien vanuit de hogere overheid aan Berlaar hoge groeiverwachtingen worden opgelegd.

De gemeente heeft **al plannen voor de sportcluster** klaarliggen, met een grote sporthal en een minutieuze schikking van zo veel mogelijk voetbalvelden. Dit plan past slechts deels in de principes waarbij een publiek park samen met echt personenintensieve functies dicht bij het station worden geplaatst. We stellen **een gefaseerde aanpak voor Doelvelden** voor, waarbij in eerste instantie de gemeentelijke plannen worden uitgevoerd. Op langere termijn wordt de ruimtebehoevende recreatie verschoven naar de Kazerne, en vervangen door meer 'stedelijk' programma op de kop zoals een publiek park en wonen, kantoorachtigen, kleine ateliers… in een groen kader. Het grid van voorliggend ontwerp laat dit perfect toe. Deze gefaseerde aanpak zou vereisen dat de gemeente slim investeert in de aanleg van de voetbalvelden, als tijdelijke oplossing: dit behoort momenteel niet tot de gemeentelijke intenties. Voor de Kazerne kan dan, aan de hand van een masterplan, een mooie integratie van sport, groen, waterbeheer en minder verweefbaar werken worden opgemaakt. Bijgevoegd ontwerp is enkel op te vatten als eerste suggestie om de potenties te tonen.

DE SITES EEN 'ENTREE' GEVEN VANUIT HET STATIONSPLEIN

Beide sites worden vandaag nog ontsloten via de Welvaartstraat, en worden niet ervaren als sites aan het station. Ze hebben geen of nauwelijks directe verbinding met het stationsplein (Misstraat). Wel investeerde de gemeente recentelijk in een fietsdoorsteekje naar de Misstraat: een goede eerste aanzet! Beide sites krijgen **een gezamenlijke 'smoel' naar de stationsomgeving, door Doelvelden twee goed leesbare toegangen te geven** – we spreken daarom niet per se van autotoegangen, wel zacht verkeer en een inrichting als 'inkom' - vanuit de stationsomgeving. Daartoe wordt het bestaande fietsdoorsteekje naar Misstraat opgewaardeerd tot een volwaardige inkom: de aanpalende transformatiesite[15] wordt hiervoor ingezet. Daarnaast krijgt Doelvelden een heldere toegang **vanuit de toekomstige fietssnelweg**, en de bijbehorende fiets- en voetgangerstunnel die de verbinding met het zachte netwerk doorheen de woonkern maakt: dit wordt in het volgende strategische project besproken.

PILOOTPROJECT VOOR ENERGIE EN KLIMAATADAPTATIE

Kazerne-Doelvelden wordt een voorbeeldproject op vlak van klimaat. De gemeente realiseert hier een energieneutraal project. Hiertoe wordt het onderzoek naar windenergie opnieuw opgenomen. De potenties voor zonne-energie op de sporthal en toekomstige andere gebouwen worden gemaximaliseerd. Bovendien gaat het masterplan gepaard met een warmteconcept voor de volledige site. De site ligt in een watergevoelig gebied. Bebouwing en inrichting van de open ruimte passen zich in, in het waterverhaal en verhogen de bufferende capaciteit.

HET HEFT IN EIGEN HANDEN: OVERLEGGEN EN COÖRDINEREN

Als de gemeente dit wil waarmaken, zal ze pro-actief tewerk moeten gaan en een reeks initiatieven moeten nemen. Alle lopende dossiers geraken niet op elkaar afgestemd als er gewacht wordt tot iemand anders ontwerpen heeft uitgewerkt of reeds gronden heeft verkocht. Daarom zal de gemeente zich zelf **actief richten tot het ministerie van Defensie** om de opties voor Kazerne te bespreken en bv. een gezamenlijk proces van masterplanning op te starten. Ze zal in overleg gaan met *de infrastructuurbeheerders*: zie volgend strategisch project. Ze zal **kleinere aanvragen in de randen** scannen op de potenties om ze af te stemmen op het herontwikkelingsproject; op korte termijn is dit zeker de site aan Misstraat naast de fietserstoegang. De gemeente zal op het gepaste moment **andere actoren, die belang hebben** bij de site of bij de geplande programma's, informeren of mee in het overleg betrekken: stad Lier[16], de bepleiters voor KMO-zone De Hutten, de sportclubs… Tenslotte is het belangrijk dat alle gemeentelijke diensten de visie mee ondersteunen, zodat sectorale gemeentelijke initiatieven niet botsen met het geheelplaatje.

Het is evident dat Berlaar hiervoor minstens **een projectcoördinator** nodig heeft die het overleg organiseert, van alle lopende dossiers de stand in de gaten houdt, de uitdagingen en plannen van actoren aan elkaar knoopt en creatieve oplossingen zoekt. In eerste instantie kan dit wellicht best door een extern bureau worden aangeleverd.

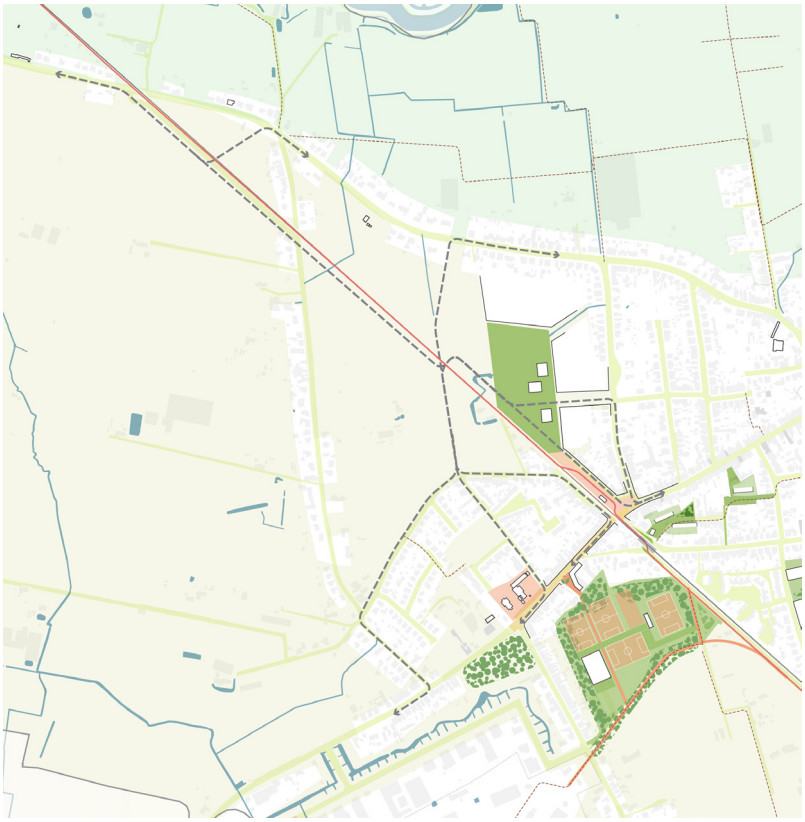
STRATEGISCH PROJECT 2
Infrastructuurontwikkeling en versterking woonkern rond station

Kazerne-Doelvelden is niet de enige opgave in de stationsomgeving. Er ligt nog een **openruimtekamer** direct ten noorden van het station, tussen spoor en woonkern, die weinig meerwaarde biedt voor de openruimtestructuur. Deze wordt in iedergeval beschouwd als reserveruimte voor de groei van Berlaar, moesten de inbreidingsmogelijkheden uitgeput zijn. We willen immers ook de stationsomgeving als woonomgeving en cluster van dagelijkse voorzieningen versterken. Maar daarnaast zijn er een aantal **infrastructuuruitdagingen die samen komen** rond het station, en die vandaag nog niet goed op elkaar afgestemd lijken, of waar nog geen knopen over zijn doorgehakt. We zullen deze in samenhang met de reserveruimte bekijken, omdat de oplossing van de infrastructuurknoop ook hier kan liggen.

DE INFRASTRUCTUURKNOOP ONTWARREN DOOR BETER TE VERKNOPEN

De diagnose toonde aan dat de stationsomgeving Berlaar alle potentie heeft om uit te groeien tot een echte mobiliteitsknoop: trein, structurele buslijn, auto en deelwagens, hoogwaardige fietsinfrastructuur. Deze zou dan nog moeten verknoopt met een aangenaam netwerk voor zacht verkeer in de kern. Maar de planning van hogere overheden voor die modi lijkt wat naast elkaar te lopen. Zeker de eerste (nog informele?)[17] plannen van Infrabel om de ongelijkvloerse overwegen te sluiten en – naar werd vernomen – hierbij geen autotunnel aan het station te voorzien, botst op het eerste gezicht met de rest. Deze moet worden vergeleken met de

1. Mooi heraangelegd stationsplein
2. Aanzet dagelijkse voorzieningencluster aan station



Scenario's spoorwegovergang, verknoopt met fietssnelweg en stationsplein

plannen voor de herlegde buslijn die het station moet passeren, het doel om hier een mobipunt te creëren. En met de intenties om de fietssnelweg langs 't spoor in de stationgsomgeving van kant te doen wisselen: hiervoor is nog geen definitieve keuze gemaakt. Door een goede afstemming van de infrastructuurontwerpen is het mogelijk om alle doelen af te stemmen, zonder dat het snelste dossier – zijnde de fietssnelweg – hierdoor vertraging oploopt.

In het kader van de scan werd een eerste, snelle en verkennende oefening gemaakt hoe de ondertunnelingsdoelstellingen voor de perrons, voor de fietssnelweg en een evt. tunnel voor autoverkeer kunnen worden ingepast. We gingen hierbij uit van een gecombineerde autotunnel voor Misstraat-Stationsstraat en Liersesteenweg, die ervoor zorgt dat de stationsomgeving nog autobereikbaar blijft (bus, mobipunt). Bovendien realiseert geschetste oplossing voor de fiets- en voetgangerstunnel, een mooie verbinding tussen Doelvelden enerzijds en het groene netwerk in de bestaande kern Berlaar, anderzijds (zie ook SP1). Dit mondt nl. uit in de kop van de Doelstraat.

De kosten voor ondertunneling (of een brug) voor autoverkeer zullen groot zijn. Een (evt. gedeeltelijke) ontwikkeling van de openruimtekamer 'boven' het station, nu agrarisch gebied, kan ingezet om deze ontwikkeling te helpen financieren. Indien hier zware infrastructuurwerken moeten worden gefinancierd, lijkt woonontwikkeling een goede hefboom. Getoonde inrichting is natuurlijk slechts een eerste snelle vingeroefening.

STATION VERSTERKEN ALS WOONOMGEVING EN DAGELIJKS VOORZIENINGENCENTRUM

En we willen inderdaad **meer wonen direct rond het station**. De noordelijke openruimtekamer kan hiervoor ingezet worden: zodra de tunnel moet worden gefinancierd of zodra de inbreidingsmogelijkheden uitgeput geraken. Maar **ook de bestaande woonwijken** rond het station kunnen worden verdicht: de omgeving Bosvelden is immers een van de minst dicht bebouwde wijken van Berlaar, en er ligt nog een stuk inbreidingsgebied open. We verwijzen hiervoor ook naar het derde programma over kwalitatieve verdichting van de kern.

Meer wonen zal ondersteund worden door dagelijkse voorzieningen. Die zijn er deels – een schooltje, ontmoetingsruimte – maar het **dagelijkse handelsapparaat wordt best verder ondersteund**. De gemeente heeft al een goed handelsbeleid voor het kernwinkelgebied, en ondersteunt in de directe stationsomgeving best ook het behoud van winkels.

SNEL OVERLEGGEN EN COÖRDINEREN VOOR DE LOPENDE DOSSIERS, VOORBEREIDEN VOOR DE LANGE TERMIJN

Ook voor deze ambitie is het nodig dat de gemeente snel het strategisch project **op de agenda zet en de cruciale actoren hierrond samenbrengt**. Onmiddellijk wordt bekeken hoe ver het staat met de keuzes voor de fietstunnel i.k.v. de fietssnelweg. Op korte termijn zet de gemeente de infrastructuurbeheerders en De Lijn rond de tafel, om de voorgestelde oplossing te bespreken of alternatieven te ontwikkelen. Daarna kunnen deelprojecten doorgaan, mits regelmatige controle dat ze onderling afgestemd blijven. Voor de opheffing van de overweg, vervangende tunnel en ontwikkelingsproject in de openruimtekamer kan een wat trager proces worden opgezet in samenspraak met Infrabel. Hier zal een **masterplan noordelijke stationsomgeving** nodig zijn om de keuzes rond ontsluiting, infrastructuuringrepen en ruimtelijke ontwikkeling in de openruimtekamer op elkaar af te stemmen. In afwachting daarvan is het belangrijk dat een **pro-actief aankoopbeleid** wordt opgestart voor de percelen in de openruimtekamer. Op dezelfde manier als SP1 zal de gemeente voor dit strategisch project een (evt. externe) **coördinator** aanstellen.

STRATEGISCH PROJECT 3
Omgeving Sint-Pieterskerk: voorzieningencluster en poort naar de groene ruimte

Voorzieningencluster rond Kerk inschakelen in net van groen en trage wegen

1. Park naast Kloostersite

Het derde strategische project is de voorzieningencluster en openruimtepoort in de omgeving van de Kerk. Dit strategisch project draait om (1) een kwalitatieve herontwikkeling van de transformatiesites zoals de kloostersite, met een programma aangepast aan de behoeften van de gemeente, (2) creatie van een publieke groenpool voor de kern op Berlaarhof en Kloostersite, (3) versterking van het zachte netwerk tussen de gemeenschapsvoorzieningen onderling, en tussen de gemeenschapsvoorzieningen en aangename groene ruimte of trage wegen in de omgeving; (4) opwaardering van beeldwaarde erfgoed.

Omdat het masterplan voor de kloostersite loopt, werden hiervoor geen verkennende ontwerpoefeningen uitgevoerd. Wel toont bijgaande kaart enkele suggesties voor het netwerk van trage wegen langs bestaande en nieuwe publieke groenplekken. De nieuwe publieke groenpool op het kloosterpark wordt langsheen de grote gemeenschapsvoorzieningen met het fijnmazig groen netwerk in de kern (via sportsite en kerkhofpark) verbonden. In oostelijke richting wordt aansluiting gezocht bij het trage wegen netwerk aan de rand van de Gestelbeekvallei, achter 't Stapveld. Het kloosterpark sluit aan op de publieke groenpool Berlaarhof met nieuwe publieke functie.

Achter Berlaarhof wordt een zachte route onderzocht door het groen naar de cluster rond Ballaarweg: hiervoor zal samenwerking met de gemeenschapsvoorzieningen nodig zijn. Deze verbinding sluit aan bij een potentiële toekomstige verbinding naar de Gestelbeekvallei (zie ook SP6). Voor de voorzieningencluster rond Ballaarweg wordt een opwaardering van het publieke domein voorzien. Ook langs hier ontstaan toegangen tot de open ruimte; bovendien wordt zo het erfgoed van de Katholieke Schoolkolonie beter beleefbaar gemaakt.

Ook het kerwinkelgebied maakt deel uit van de voorzieningencluster rond Kerk; dit komt aan bod in volgend strategisch project.

1. Trage weg achter 't Stapveld | © gemeente Berlaar
2. Aanzet trage weg tussen parochiezaal en basisschool
3. Ballaarweg: op te waarderen omgeving vol erfgoed en connecties naar de Gestelbeekvallei

STRATEGISCH PROJECT 4
Centrum-as Berlaar

Centrum-as Berlaar

De gemeente investeert in een veilige en aantrekkelijke centrum-as van Kerk tot stationsomgeving, door ingrepen in het publiek domein en een helder beleid rond handel. De doelstelling kan samengevat als (1) ondersteuning drie handelsclusters: kernwinkelgebied en twee clustertjes voor dagelijkse handel rond stationsplein en kruispunt Liersesteenweg; (2) herinrichting openbaar domein van het kernwinkelgebied tot aangename verblijfsomgeving, (3) herinrichting Dorpsstraat-Stationsstraat met ruimte voor zacht verkeer.

HERINRICHTING KERNWINKELGEBIED

De heraanleg van het publiek domein reduceert de ruimte voor de auto tot het strikt noodzakelijke: slechts een zijde ingericht voor autoverkeer, en reductie van het parkeren tot een pocket shop&go plaatsen. Markt wordt zo grotendeel vrijgemaakt voor verblijf: een aangenaam park en ruimte voor terrasjes. Het parkeren voor bezoekers wordt opgelost in de omgeving. De gemeente onderzoekt hier actief de verschillende mogelijkheden en overlegt waar nodig met de eigenaars: scholensites, supermarkten, cultuurcentrum, restruimten in de zijstraten,…

TWEE SECUNDAIRE, DAGELIJKSE HANDELSCLUSTERS

Het kruispunt met rotonde Liersesteenweg-Stationsstraat wordt heringericht met minder weginfrastructuur; de vrijgekomen ruimte wordt gebruikt voor een zitplekje in het groen en heel beperkte stallingsplaats ter ondersteuning van de kleinschalige handel. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten rond het kruispunt stuurt de gemeente in de richting van enkele extra handelsruimten.

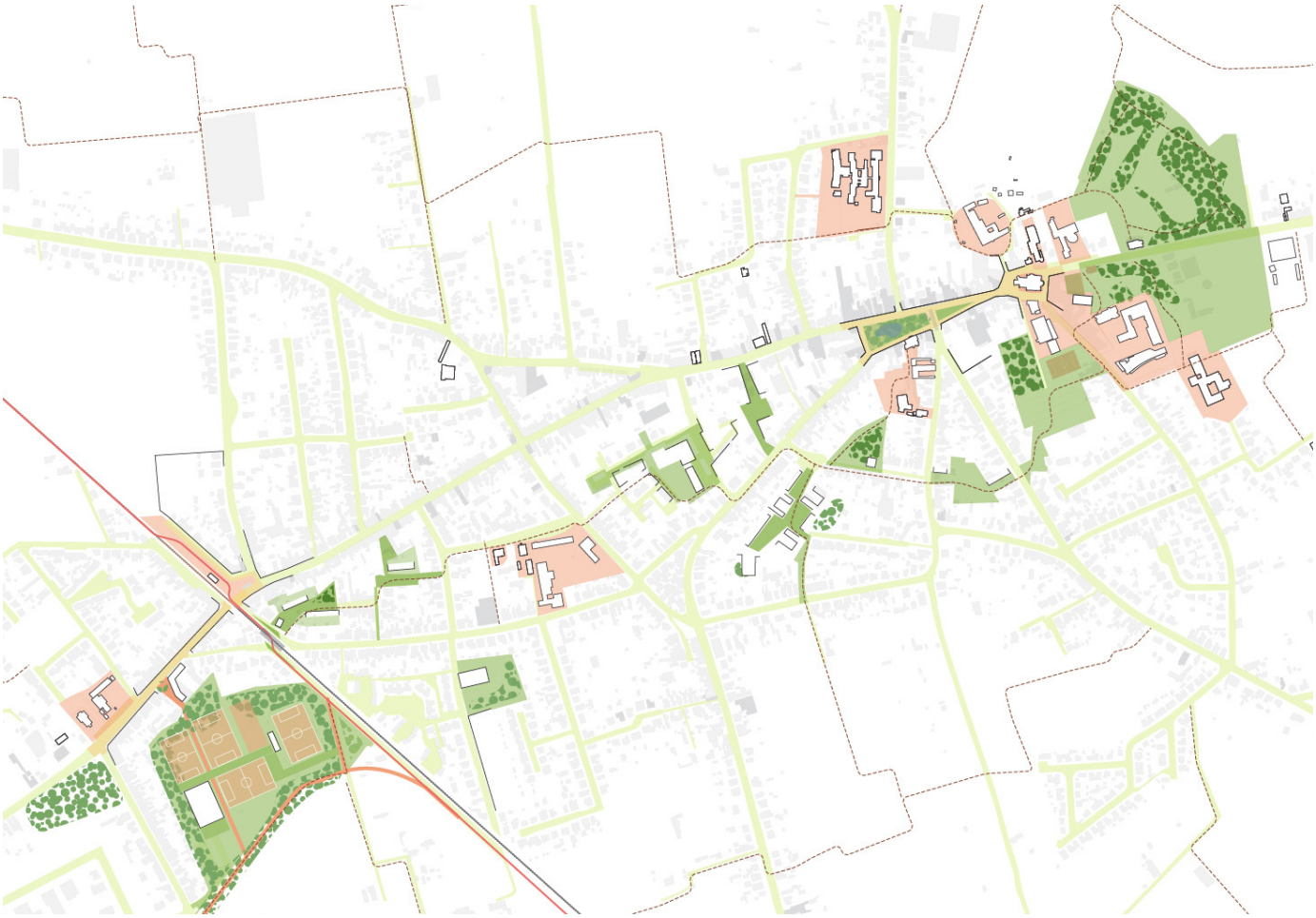
Het stationsplein en historisch stationsgebouw werden net ingericht tot een knappe verblijfsomgeving. Strategisch project 2 wees al op het belang van een versterkt dagelijks handelscentrum aan het begin van de Misstraat: van stationsplein tot ca. de vernieuwde toegang tot Doelvelden. Ook hier wordt bij herontwikkelingsprojecten aangestuurd op behoud van handel of creatie van nieuw handelsaanbod. Indien nodig, bakent de gemeente ook hier een handelsgebied af zoals voor het kernwinkelgebied.

AANGENAME EN VEILIG INGERICHTE DORPSSTRAAT EN STATIONSSTRAAT

De as van station tot Kerk wordt ingericht op maat van fietsers. Deze moet echter gecombineerd met bus- en autoverkeer. Extra ruimte voor fietsers is (op sommige secties) dan ook nodig. De gemeente zal daarom moedige keuzes moeten maken en enkele stroken parkeren opheffen, om de ruimte voor fietsers te vergroten. Het gaat buiten het kernwinkelgebied vooral om parkeren bij de woningen. De gemeente onderhandelt actief met eigenaars van private (parkeer) ruimte naast de Stationsstraat, over het aanbieden van bewonersstallingen aan inwoners van de centrum-as. Bij verdichtingsprojecten op deze as kan de creatie van enkele extra bewonersparkeren als last worden opgelegd (zie daarvoor ook PR3).

STRATEGISCH PROJECT 5

Netwerk van publieke groenplekken en zachte verbindingen in kern Berlaar



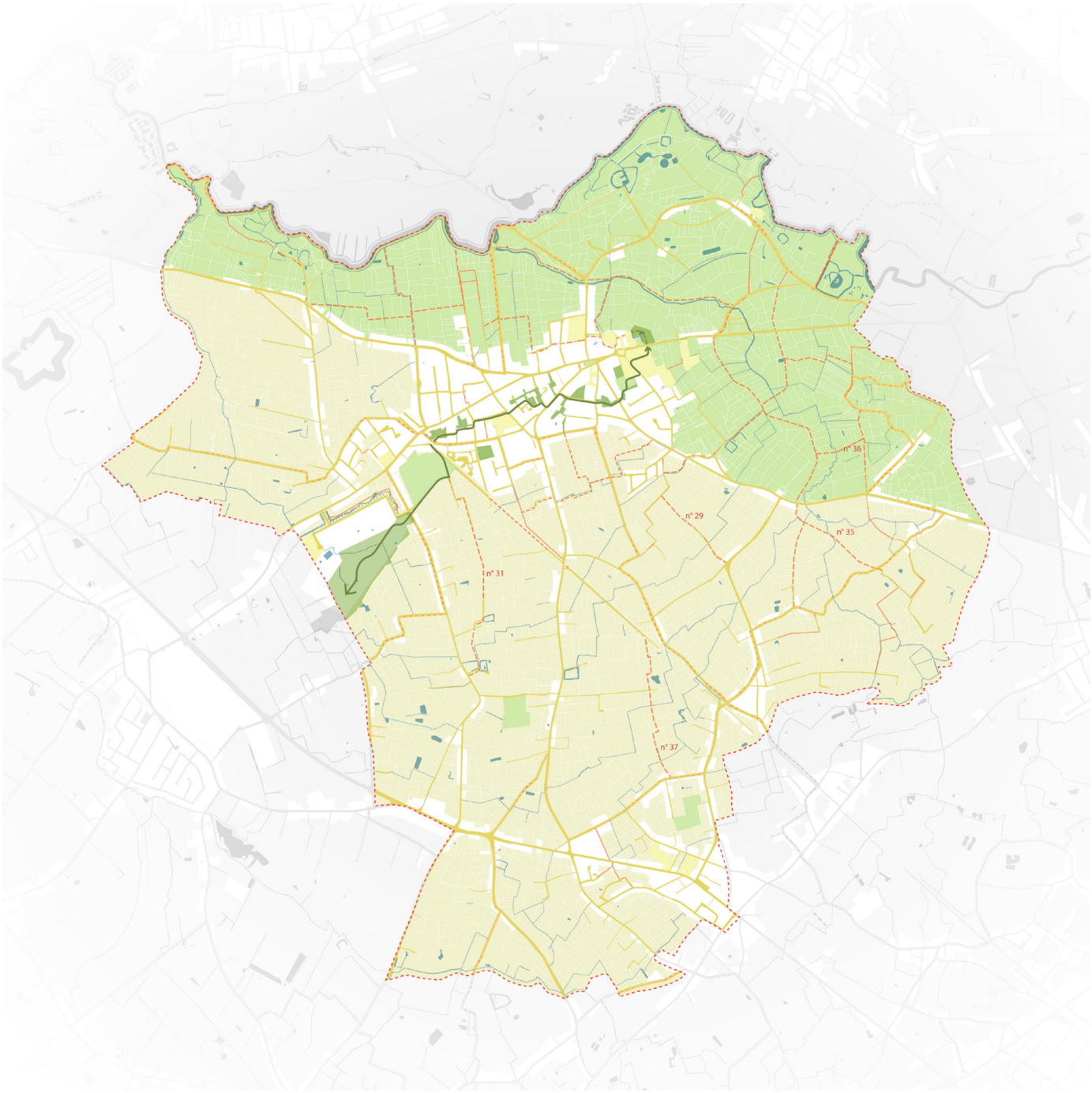
Suggestie publiek groennetwerk tussen groene polen aan Kerk en Station

In Berlaar is nauwelijks publiek groen. Er zijn ook maar weinig verbindingsweggetjes voor zacht verkeer door de kern. We formuleerden de ambitie om tussen de twee toekomstige groene parken van Berlaar, aan het station en aan Kloostersite-Berlaarhof, een netwerk van zachte verbindingen, gekoppeld aan kleine publieke groenplekken, te realiseren. De te realiseren doorsteken en groenplekjes zijn aaneengeschakeld in een geheel. Op die manier vormen ze een meerwaarde voor vele woonwijken, niet enkel de direct aanpalenden. Bijgevoegde kaart doet een suggestie, de gemeente zal **deze kaart evalueren en aanpassen waar nodig**. Ze vormt een informele route voor mensen te voet, als alternatief voor de formele en drukkere centrum-as. Een groot deel van de verbindingen bestaat reeds, slechts enkele missing links moeten opgelost.

Om dit netwerk te realiseren schakelt Berlaar **de inbreidingsprojecten op privaat initiatief** in. Deze kunnen deels worden ontwikkeld met compacte woonprogramma's, indien ze tegelijk de publieke groenplekjes en publieke doorsteken realiseren. Dit wordt opgelegd als **stedenbouwkundige last** bij de vergunning. Waar geen initiatief vanuit de eigenaars ontstaat, zal de gemeente op termijn zelf initiatief nemen; door het actief benaderen van de eigenaar, door het zoeken van een alternatieve verbinding, door het vestigen van voorkooprecht of desnoods door overgaan tot onteigening.

Ontwerpend onderzoek aanzet publiek groen netwerk

STRATEGISCH PROJECT 6
De Gestelbeekvallei & trage wegen netwerk door de open ruimte



Gestelbeekvallei en netwerk trage wegen in de open ruimte

De Gestelbeekvallei evolueert net als de Netevallei naar een openruimtegebied met verhoogde natuur- en landschappelijke waarden. Ze wordt beter beleefbaar, zowel voor de eigen inwoners als voor de bovenlokale (zachte) recreant. Ze vormt een belangrijke drager van het versterkte trage wegen netwerk in de open ruimte. Ook buiten deze vallei bouwt de gemeente verder aan het netwerk van trage wegen die recreatieve verbindingen vormen tussen de kernen onderling, de kernen en de Netevallei en rond de kernen. Zo ontstaan er tal van recreatieve en functionele veilige verbindingen.

EEN GAVE EN BELEEFBARE GESTELBEEKVALLEI

De Gestelbeek stroomt **tussen haar monding in de Nete en de Pastorijstraat** vlakbij de kern, en vormt de schakel naar de Netevallei. De beek loopt hier door quasi onbebouwd gebied. De gemeente creëert een pad langsheen de Gestelbeek. De bestaande aanzet van dit **Gestelbeekpad** vanuit het Netepad kan eenvoudig tot het Geboortebos worden doorgetrokken (zie QW4). Dit pad is een publieke doorgang door de onderhoudsstrook langs de beek, waarvoor niet per se verharding moet worden gerealiseerd. Op dezelfde manier kan het Gestelbeekpad doorgetrokken tot De Beerslaan, via afspraken met verschillende eigenaars. Deze laan geeft op haar beurt toegang tot de Netevallei enerzijds, en de Pastorijweg anderzijds.

Vanuit het Gestelbeekpad aan Geboortebos, maakt de gemeente ook de **verbinding met de voorzieningencluster** rond de Kerk, als alternatief voor de Legrellestraat. Aanzetten van trage wegen bij de Ballaarweg, worden achter de bebouwing Legrellestraat met het Geboortebos verbonden. Tenslotte kan vanuit Ballaarweg, achter de gemeenschapsvoorzieningen door, de trage weg doorgetrokken tot park Berlaarhof en park Kloostersite. Hierlangs wordt de publieke groenstructuur van de kern verknoopt met de groenstructuur van de Netevallei.

Aan de Pastorijweg dringt een oplossing voor de (landschappelijk) **storende functies** zich op: in eerste instantie het bedrijvenfragment 'Park Diamant' - verhard tot tegen de beek - in tweede instantie sporthal 't Stapveld – volledig verhard terrein – en in mindere mate het woonlint en de pas gerealiseerde school. Op korte termijn wordt de site 't Stapveld (grotendeels) herontwikkeld als groene corridor (zie quick win 10) met aansluiting op het zuidelijke Gestelbeekpad en de trage weg naar de kern. Voor het bedrijventerrein wordt op korte termijn gezorgd voor betere landschappelijke inpassing. Op lange termijn is een herlokalisering van de bedrijvigheid aangewezen. Ook het kleine woonlint afbouwen zal behoren tot de hele lange termijn doelstellingen (programma 1).

In de directe omgeving van de **Gestelbeek ten zuiden van Pastorijstraat**, is er weinig storende bebouwing op Berlaars grondgebied. Het **gebied transformeert tot groenblauwe corridor met hoge landschappelijke en ecologische waarde en recreatief medegebruik**. Hier wordt landbouw gaandeweg ingeschakeld in natuurverweving en waterbeheer. Door het aaneenschakelen van flarden landbouwweggetjes en paden, en door het openstellen van de buurtwegen, wordt dit gebied beleefbaar voor zachte recreanten. Agrarisch erfgoed aan de randen van de vallei – hoeves op Kijfbossen, Boterhoeve, hoeve Duifhuis, hoeve op Venushoek,...- wordt voor sloop behoed. De gemeente neemt hieromtrent een formele beslissing als haar interpretatie van de erfgoedtoets (samen met erfgoedlijst programma 3, zie ook QW15).

NOORDELIJK TRAGE WEGEN NETWERK TUSSEN KERN BERLAAR EN NETEVALLEI

Tussen kern Berlaar en de Netevallei worden, ook westwaarts van de Gestelbeekvallei, extra noordzuidverbindingen naar het Netepad gemaakt: bestaande kleine landbouwwegen worden doorgetrokken. Hiervoor wordt in eerste instantie actief met de eigenaars overlegd.

Tussen de noord-zuidpaden kunnen aan de rand van de kern op termijn ook oost-westverbindingen worden gerealiseerd. Dit biedt een variatie aan wandelroutes en dient als alternatief voor de drukke Liersesteenweg. Enkel en alleen in functie van deze doelstelling, kan aan de randen van de kern wat woonverdichting worden toegelaten. Deze vormt een gezicht naar de open ruimte, werkt achterkanten af en financiert volledig het zachte netwerk: zie ook programma 3.

TRAGE WEGEN NETWERK TEN ZUIDEN VAN KERN BERLAAR

Ten zuiden van de kern zet de gemeente haar beleid verder om trage wegen te creëren via het openstellen van buurtwegen. Samen met bestaande stukken pad en landbouwwegen, kunnen zo interessante looproutes gecreëerd worden tussen de kernen, en van de kernen naar de Gestelbeekvallei.

STRATEGISCH PROJECT 7
Een dorpshart voor Heikant

KernHeikantwordtondersteundopvlakvanbehoud inwonersaantal en dagelijks voorzieningenapparaat. De gemeente stuurt aan op een geconcentreerde ontwikkeling in het dorpshart en vermijdt uitwaaiering van functies langs de N10 (zie hiervoor programma 1). Voorzichtige verdichting met compacte woningen zorgt ervoor dat alleenstaanden en koppels, vaak starters of senioren, een woning in eigen kern kunnen vinden. Tezamen met passanten langs N10 ondersteunt de woonverdichting het dagelijkse handelsapparaat. Vanuit deze doelstelling en bescherming open ruimte, wordt het idee van omleidingsweg verlaten.

De gemeente **beslist formeel over de afbakening van de kern en het te versterken dorpshart** (zie ook programma 1). De verdichting vindt enkel plaats in het beperkte dorpshart. Bijgevoegde kaart suggereert hiervoor de steenweg en het achterliggend bouwblok tot Heistsebaan; te evalueren door de gemeente. Hier liggen nog enkele inbreidingsmogelijkheden, waarvan er eentje voor sociale woningbouw reeds in voorbereiding is. De rest van de afgebakende woonkern kan aan gekende dichtheden worden ingevuld. De kern wordt niet meer uitgebreid. De eerdere beslissingen om het woonuitbreidingsgebied Leemputten niet aan te snijden, blijven gehandhaafd.

Dit **dorpshart van Heikant** loopt van Kardinaal Cardijnplein tot kerkhof. Begin en eind van het dorpshart krijgt een dubbele markering. In de aanleg van de steenweg gebeurt dit met een bomenrij – dit moet overlegd met de wegbeheerder -. In de langsbebouwing met een kopgebouw; een wat fikser gebouw gekoppeld aan een stukje groene of publieke ruimte. De oostelijke kop wordt gerealiseerd op het onbebouwd perceel aan het Cardijnplein: dit bevat meteen de handelsfunctie die het Cardijnplein extra nodig heeft om als centrumplein te functioneren, bv. een superette.

De gemeente stelt een **ontwerper voor een masterplan** aan om de wenselijke ingrepen op de koppen van het dorpshart en de inbreidingspotenties te onderzoeken: in welke blokken is voorzichtige verdichting wenselijk, waar moet het bestaande groen behouden blijven en hoe kan dit best gecombineerd met enige ontwikkeling? Hoe sluiten de ontwikkelingen aan op enerzijds het voorzieningencentrum langs N10, anderzijds de recreatiecluster en de trage wegen door de open ruimte? Dit masterplan stuurt daarna de vergunningverlening; hiervoor kan van het oude BPA worden afgeweken i.f.v. ruimtelijk rendement. Als juridisch te moeilijk, kan nog steeds voor een RUP worden gekozen. De gemeente **benadert actief de eigenaars** van plaatsen waar specifieke ingrepen gepland zijn, zoals onbebouwde percelen waar de ‘koppen’ van het dorpshart worden gerealiseerd. De gemeente **investeert verder in een aangenaam publiek domein en de basisvoorzieningen** zoals school, recreatiecluster,… Ze onderhoudt of creëert aangename trage routes doorheen het signaalgebied Leemputten en doorheen de sportcluster en de openruimtekamer tussen Heikant en spoorweg.

Het Kardinaal Cardijnplein wordt uitgebouwd tot **mobipunt**. Hier worden deelwagens voorzien.

Suggesties voor herstructurering dorpshart Heikant

4.2 PROGRAMMA'S

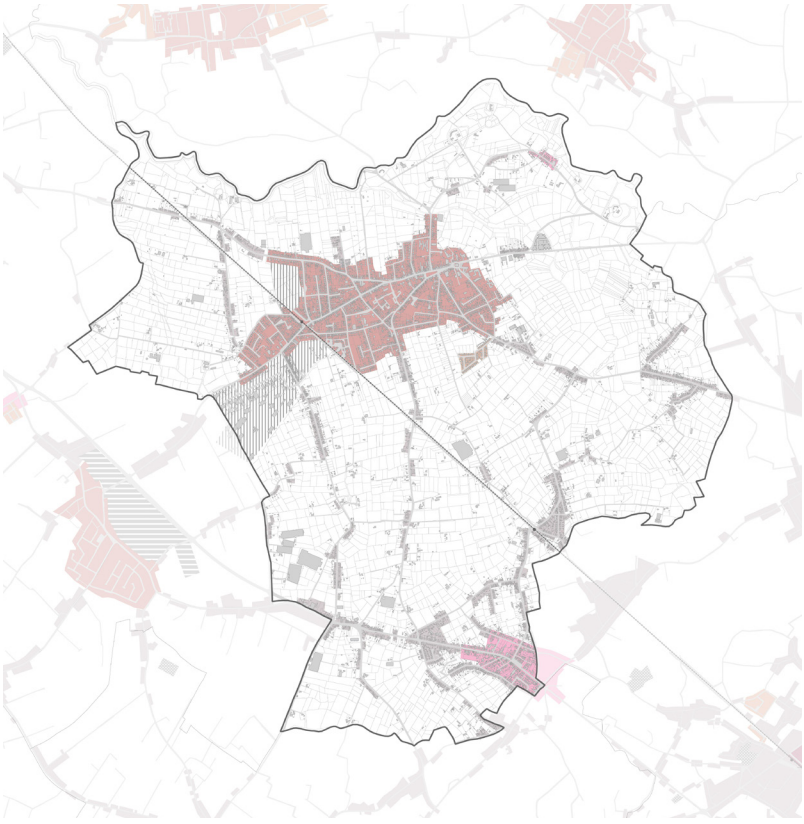
PROGRAMMA 1
Een heldere kernafbakening; daarbuiten (gedifferentieerd) openruimtebeleid

De gemeente voert een kernversterkend beleid voor wonen, werken, en voorzieningen. Ze voert in de open ruimte een gedifferentieerd openruimtebeleid. Dit betekent ook dat de dynamiek van andere functies in de open ruimte wordt stilgelegd; op termijn kan de afbouw van de meest hinderlijke 'harde' functies in de open ruimte gestart worden.

FORMELE AFBAKENING VAN DE KERNEN

De gemeente evalueert en finaliseert de hier gesuggereerde **afbakeningen van de woonkernen.** Deze worden door het college goedgekeurd, liefst na gunstig advies van de gemeenteraad, als basis voor de vergunningverlening. Met name de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening m.b.t. de toelaatbaarheid van woonverdichting en van 'harde' functies, zal gebaseerd zijn op deze beleidsbeslissing. (Welk beleid binnen deze afgebakende kernen zal worden gevoerd, wordt besproken onder programma 3. Merk ook op dat kern Berlaar in de stationsomgeving twee uitbreidingszones kent: deze zijn maar onderdeel van de kern nadat in een masterplan over de wenselijke inrichting is beslist; het openruimtebeleid is hier evenmin van toepassing.) De gemeente koppelt aan deze afbakening, een beslissing over de **toelaatbare dynamiek buiten de kernen.**

De **toepassing in het vergunningenbeleid** gebeurt bij voorkeur op basis van de beleidsbeslissing, waarnaar verwezen als interpretatie van de goede ruimtelijke ordening. Hierover wordt met de beroepsinstantie (Deputatie) een goede afspraak gemaakt. Indien wenselijk geacht, kan dit verordenend doorvertaald: de gemeente bekijkt dan met provincie het geëigende instrument (RUP of verordening).



Suggestie afbakening woonkernen, gehuchten, linten

KORTE TERMIJN: BEVRIEZEN VAN DE WOONDYNAMIEK BUITEN DE WOONKERNEN

Op korte termijn wordt de extra woonontwikkeling zo laag mogelijk gehouden. Hier worden alle vormen van woonverdichting geweerd: geen meergezinswoningen, geen opdeling van percelen, geen bouwen in 2de orde. De bestaande woningen worden zo niet vermeerderd, en de laatste onbebouwde percelen minimaal ingevuld. De woonuitbreidingsgebieden (Leemputten en resterend deel Ebroek, beide signaalgebied) worden niet ontwikkeld.

KORT TERMIJN: GEEN NIEUWE 'HARDE' FUNCTIES IN LINTEN EN OPEN RUIMTE

Buiten de woonkernen en de bedrijventerreinen worden geen nieuwe niet-woonfuncties vergund, tenzij aan de open ruimte gerelateerd.

DIFFERENTIATIE IN DE ECONOMISCHE OPENRUIMTEFUNCTIES

Landbouw en energieproductie kunnen zich ontwikkelen in de open ruimte, maar op gedifferentieerde manier.

Vanuit het **energie**plan worden zones voor windenergie afgebakend, waarbij ook rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden. De Netevallei en wellicht ook de Gestelbeekvallei worden hierbij gevrijwaard.

Landbouwfuncties in de landschappelijk waardevolle valleien, passen zich landschappelijk in: dat betekent dat glastuinbouw en zeer grootschalige niet-grondgebonden landbouw[18] hier zijn uitgesloten. Agrarisch erfgoed wordt principieel behouden. Aanvullende functies op landbouw die het zacht toeristisch-recreatief medegebruik kunnen ondersteunen (hoevewinkeltje, kleinschalig toeristisch verblijf, ...) zijn wel mogelijk. Samen met de openruimteactoren wordt bekeken hoe een betere verweving van landbouw met landschap, natuurontwikkeling en waterbeheer mogelijk wordt. De gemeente bekijkt samen met VLM of een project van landinrichting voor de Gestelbeekvallei en het Berlaarse deel van de Netevallei tot de mogelijkheden behoort.

De rest van de open ruimte wordt eerder beschouwd als productief landschap, met meer vrijheid voor de landbouwfuncties. Uiteraard is hier integratie van waterbeheer evenzeer een opgave.

LANGE TERMIJN: AFBOUW VAN DE 'HARDE' FUNCTIES, TE BEGINNEN MET DE VALLEIEN

Op lange termijn, zodra de bovenlokale systemen van ruil van bouwrechten op poten staan (verhandelbare ontwikkelingsrechten, grondenbank voor ruil tussen kernversterking en open ruimte,...) worden de harde functies wonen, werken, handel,... uit de open ruimte gehaald en gecompenseerd in de kernen en in de uitbreidingszones aan de stationsomgeving. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan de harde functies in de valleien: Netevallei en Gestelbeekvallei: de 'prioritaire sending sites'. Vanuit verder onderzoek omtrent waterbeheer, energieproductie en trage wegenstructuur in het zuidelijke openruimtegebied, kunnen hier 'prioritaire sending sites' aan worden toegevoegd.

1. Kantoorachtigen komen in de toekomst in de kern terecht
2. WUG en signaalgebied Ebroek wordt niet ontwikkeld

PROGRAMMA 2
De grote strategische projecten zelf initiëren en stimuleren

De gemeente neemt voor het opstarten en aansturen van de belangrijke strategische projecten, het heft in handen. **Ze stelt, afhankelijk van het project, een projectcoördinator en/of ontwerpend onderzoeker aan.** Dit gebeurt voor de grootste strategische projecten in eerste instantie via externe dienstverlening. Bij de selectie van externe dienstverleners wordt een beperkte beoordelingscommissie met mensen van de gemeente en een of twee externe experts ruimtelijke planning samengesteld. Deze commissie beoordeelt in de eerste plaats op ervaring (kwalitatieve referentieprojecten), visie en goed begrip van de geformuleerde uitdaging. De projecten waarvoor dit prioritair dient te gebeuren zijn de volgende.

Voor de **stationsomgeving** is in eerste instantie nood aan een projectcoördinator die de verkennende gesprekken opstart, zowel voor Kazerne als voor de infrastructuurknoop. Tegelijk wordt een ontwerpbureau geselecteerd dat op afroep ontwerpende deelonderzoeken kan uitvoeren: gedetailleerder onderzoeken naar de infrastructuur, het gefaseerde masterplan Kazerne-Doelvelden, masterplan voor de noordelijke openruimtekamer, kleinschalige ontwerpen in de randen,… De projectcoördinator voert niet enkel de onderhandelingen met andere overheden en private actoren. Hij/zij lanceert ten gepaste tijde de nodige sectorale onderzoeken zoals MOBER's, energetische studie,…

Voor de **Kloostersite en omgeving** is de correcte werkwijze recent al opgestart: vanuit de scan wordt aanbevolen een energetisch onderzoek toe te voegen (potenties warmtenet). Ook wordt de opdracht best uitgebreid of aangevuld met een coördinator die de potenties voor publieke functies verkent en de mogelijkheden voor samenwerking met andere eigenaars i.f.v. parkeren, zachte doorsteken,… voert.

Voor **de Gestelbeekvallei** zal vooral veel samengewerkt moeten worden met gebruikers en eigenaars, naast een goede afstemming op de actoren die momenteel al betrokken zijn in het beheer van de Netevallei. Hier lijkt aangewezen om een kortlopende verkennende opdracht te lanceren voor een 'verkenner', die de potenties en de actoren in het veld inventariseert en in samenspraak met deze actoren, waaronder VLM en natuurbeheerders, een plan van aanpak uitzet. Daarin wordt uitgeklaard wie voor de Gestelbeek de trekkende rol speelt.

Referentie: Recent herontwikkelde stationsomgeving Sint-Niklaas

Te ondersteunen kwaliteiten Gestelbeekvallei

PROGRAMMA 3
Transformaties in het bestaand weefsel van de kernen goed sturen

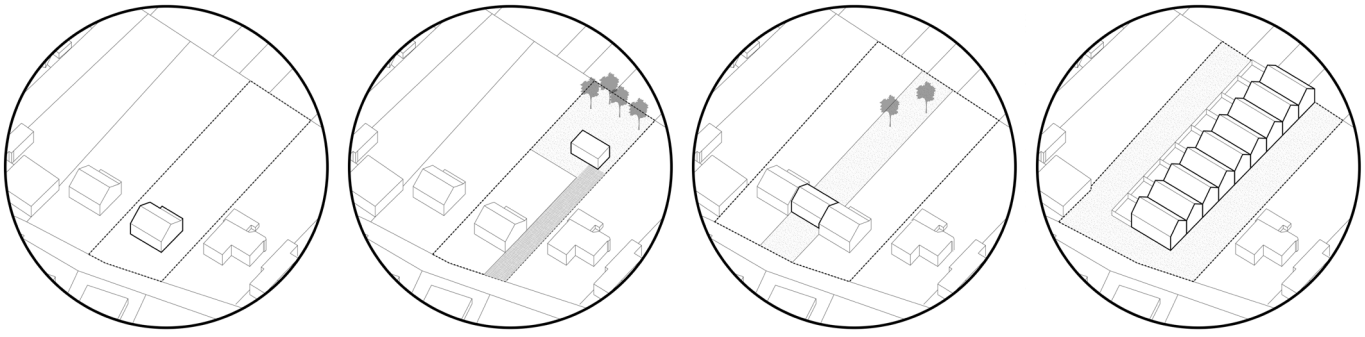
Binnen de afgebakende woonkernen Berlaar en Heikant wordt gewerkt aan kernversterking via inbreiding en verdichting, die kwaliteit bijbrengt voor de kern. De gemeente ontwikkelt instrumenten en een vergunningenpraktijk om de private markt mee in te zetten voor verbeteringen in de kern.

VERDICHTING IN BESTAANDE WOONWEEFSEL VAN 'TE VERSTERKEN KERN BERLAAR'

In eerste instantie gebeurt verdichting (meer woningen dan in de bestaande toestand) enkel in de 'te versterken kern' voor Berlaar. Deze is ruim, omdat overal op korte afstand dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn, en om het draagvlak voor het gebruik van het mobipunt station te vergroten.

De gemeente hanteert een **set van criteria bij het aansturen** van private (her-)ontwikkelingsvragen. Ze legt ten eerste **algemene kwaliteitsvoorwaarden** op aan groeps- en meergezinswoningbouw die kwaliteit voor de nieuwe woningen garanderen: minimale oppervlakten, buitenruimten,... De recent uitgewerkte richtlijnen[19] kunnen hierbij gehanteerd. Ze legt ten tweede algemene minimumregels op die de **goede inpassing** van het verdichtingsproject in de omgeving garanderen: afstandsregels – zoals recent voor inbreidingsprojecten ontwikkeld – en aanvaardbare bouwhoogten. Het is belangrijk dat projecten hiervan kunnen afwijken, indien ze kunnen aantonen dat de afwijking geen extra impact voor de omgeving genereert en de oplossing verbetert. Tenslotte legt de gemeente **site-afhankelijke voorwaarden** op, die te maken hebben met toegevoegde waarde voor de omgeving. Deze kunnen bestaan uit behoud van waardevol erfgoed – hiervan bestaat een heldere lijst –, creatie van een groene plek en een publieke doorgang – zie hiervoor Strategisch Project 5 –, een extra aanbod aan publiek of bewonersparkeren in de buurt van de centrum-as, een substantieel aandeel sociale woningen, afstand van grond voor een gemeenschapsvoorziening... De gemeente vereist tenslotte een **woonprogramma, aangepast aan de behoeften van de gemeente**. Dit betekent niet enkel verkaveling met klassieke loten, maar vooral compacte woningen, al dan niet gestapeld. Hiermee wordt afgeweken van de zeer recentelijk aangenomen gemeentelijke beleidslijn.

Voor projecten zonder site-afhankelijke lasten, ontwikkelt de gemeente een **belasting op verhoging woonentiteiten** (via verordening, retributie, belastingsreglement,...). Die middelen worden geherinvesteerd in de voorzieningen voor de omgeving: opwaardering bestaand openbaar domein, groei van gemeenschapsvoorzieningen, subsidiëring van deelmobiliteit...



De klassieke aanpak

Mogelijke verdichtingsstrategieën

De gemeente stuurt zo de private markt, die zich richt op inbreidings- of herontwikkelingssites. De gemeente promoot eveneens de strategieën om de **verkavelingen met open bebouwing in de 'te versterken kern' te verdichten**. Dit zal eerder gebeuren op initiatief van individuele of enkele aanpalende eigenaars. Dit kan via vervangen open bebouwing door kleine groepjes rijwoningen, toelaten van beperkt bouwen in tweede orde, zeer kleinschalige groepswoningbouw op twee samengevoegde loten,... De gemeente laat hier afwijkingen van BPA's en verkavelingsvoorschriften i.k.v. ruimtelijk rendement toe, zodra de visie hierover op punt staat. Het is immers aangewezen dat hierrond eerst een set van voorwaarden ontwikkeld wordt.

TIJDELIJKE EXTERNE ONDERSTEUNING, BV. RAAMCONTRACT

Voor de opvolging van de private projectvoorstellen, kan de gemeente (evt. tijdelijk) beroep doen op externe expertise. Dit kan bv. door het aangaan van een raamcontract met een adviseur-stedenbouwkundige, die 'op afroep' de gemeente ondersteunt bij de voorbespreking van complexere dossiers. Deze externe kan tegelijk ondersteunen met het finaliseren van de set van criteria.

WOONUITBREIDING IN STATIONSOMGEVING

Op wat langere termijn kunnen de woonreserves in de openruimtekamer tussen station en Liersesteenweg, en op Doelvelden-Kazerne worden aangesneden. Het spreekt voor zich dat deze ontwikkelingen een aantal **lasten zullen mede-financieren**: publiek park op Doelvelden, eventuele ondertunneling van de spoorweg, compensatie voor de gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij in de geschrapte woonuitbreidingsgebieden,... Maar deze woonreserve wordt op de lange termijn best ook ingezet **om de meest storende woonfuncties uit de open ruimte te compenseren**: in eerste instantie de 'harde' ontwikkelingen in de Nete- en Gestelbeekvallei, in tweede instantie problematische bouwloten of bebouwing in de zuidelijke open ruimte (nog verder te identificeren). Desnoods kunnen deze ontwikkelingen ingezet als compensatie voor stukken van de woonuitbreidingsgebieden buiten de kernen, voor zover deze niet via andere middelen verhinderd kunnen worden. Dit nemen we meer naar de aanbevelingen aan de hogere overheden.

COMPACT BOUWEN AAN DE RANDEN (?)

Zodra het beleid rond kwalitatieve verdichting in de 'te versterken' kern operationeel is en er ruimte is voor een volgende stap, zal de gemeente een beleid voor transformatie van de randen opzetten: nog net woonkern, maar buiten de te versterken contour. Aan deze randen zijn vooral ingrepen nodig die de kern beter op de open ruimte afstemmen. Dat betekent: zichten op de open ruimte behouden en versterken, investeren in de toegankelijkheid van de open ruimte direct rond de kern. In de randen waar het zicht op de open ruimte belemmerd is door woningen met de rug naar de open ruimte, kunnen compacte woningprogramma's ruimte vrij maken.

1. Beeldbepalende gebouwen zoals deze voormalige herberg worden behouden

PROGRAMMA 4
Stappen, trappen en collectief vervoer

Berlaar investeert in veilig en comfortabel zacht vervoer. Voor het bovenlokaal fietsen gebeurt dit door ondersteuning fietssnelweg en het aanpakken van de onveilige bovenlokale wegen: een verderzetting van het aangezette beleid. Verbeteren van **zacht verkeer op niveau van de kern** vraagt in eerste instantie aanpak van de centrum-as: zie SP4. Berlaar werkt een aanpak uit waarbij het straatparkeren stap per stap wordt afgebouwd om ruimte te maken voor de zwakke weggebruiker en om aangename verblijfsplekjes te krijgen in de voorzieningencluster. Het stationsplein werd al heringericht. Voor Markt moet deze aanpak nog uitgewerkt. Het stappen in de kern wordt verder gestimuleerd door de creatie van een fijnmazig net van trage wegen door de kern (zie ook SP.5) en in de open ruimte (zie ook SP6).

De **spoorbediening** van kern Berlaar wordt best nog opgedreven: een efficiëntieverhoging op de lijn Aarschot-Lier kan hiertoe bijdragen. Om die stations te optimaliseren waar de meeste gebruikers in de onmiddellijke omgeving wonen en werken, is een opwaardering van Melkouwen geen prioriteit. De gemeente blijft daarentegen bij Infrabel aandringen op een goede bereikbaarheid en verknoping van modi aan station Berlaar: zie SP2. Op dezelfde manier wordt binnen de vervoerregio het behoud van **structurele buslijnen** bepleit door Heikant en door Berlaar, die langs het station passeren.

Berlaar ontwikkelt op de juist knopen en centraal in de woonkernen **mobipunten**, waar de duurzame modi samenkomen en uitwisseling mogelijk is, en waar **deelwagens** worden aangeboden. Deelwagens kunnen het autobezit bij inwoners van Berlaar reduceren[20], zodat de parkeerdruk vermindert en zo ruimte voor zacht verkeer wordt gecreëerd. Berlaar informeert zich over de bestaande deelwagensystemen, en gaat in overleg met de firma's en organisaties die een voor Berlaar interessant aanbod kunnen ontwikkelen. Voor mobipunten zijn stationsplein, omgeving Kerk, en Kardinaal Cardijnplein te Heikant de eerste logische opties.

PROGRAMMA 5
Een energieplan voor Berlaar

Berlaar moet nog grotendeels starten met haar energiebeleid. Berlaar ontwikkelt op lange termijn een energiestrategie om te evolueren naar een klimaatneutrale gemeente. In voorgaande programma's lag al de nadruk op energie-efficiëntere verplaatsingswijzen, door clustering en stimulering van zacht en collectief vervoer. Dit programma focust op de aanpak van het gebouwenbestand (reductie van warmtevraag),en het gebruik van hernieuwbare energie (productie en distributie).

ACTIEPLAN HERNIEUWBARE ENERGIE

Berlaar heeft, afgezien van één extern onderzoek naar windenergie op de Kazerne, nog geen ervaring met het energieverhaal. Daarom zal Berlaar een **verkennend onderzoek laten uitvoeren**, dat de potenties van de verschillende hernieuwbare bronnen in kaart brengt, en **potentiële projecten voor energieproductie definieert.** Voor Berlaar zullen deze bronnen wellicht bestaan uit: windenergie, zonne-energie, en ondiepe geothermie (voor nieuwbouwprojecten).

Berlaar laat in hetzelfde of een volgend verkennend onderzoek bekijken welke van de (bestaande of toekomstige) voorzieningenclusters – denk aan de cluster rond de kerk en de te ontwikkelen pool rond het station - interessante aanzetten voor **warmtenetten** kunnen zijn. Hier wordt bekeken welke toekomstige verdichtingsprojecten op deze netten kunnen aansluiten. Deze informatie wordt meegenomen naar de op te leggen stedenbouwkundige lasten voor verdichtingsprojecten.

Berlaar informeert zich[21] over een mogelijke **coöperatieve aanpak** van hernieuwbare energie, om het draagvlak bij de bevolking te verhogen. De verschillende onderzoeken resulteren in een **actieplan hernieuwbare energie.**

ONDERSTEUNING VAN PRIVATE EIGENAARS

Tegelijk werkt Berlaar een actieplan uit, voor de **ondersteuning van eigenaars** in de energierenovatie van private gebouwen en de uitrusting met hernieuwbare energie: een gemeentelijk energieloket met 'energiecoach' of een goede bekendmaking van bovenlokaal aanbod, een bijkomend lokaal premiestelsel voor energierenovatie,... Op vlak van CO2-emissies scoort Berlaar vandaag immers niet echt goed, en zonnepanelen lijken er nauwelijks te zijn.

HET GOEDE VOORBEELD GEVEN

Om te starten, echter, maakt Berlaar een **actieplan voor de gemeentelijke gebouwen** op: een renovatieaanpak voor het bestaand gebouwenbestand, zonnepanelen op alle gemeentelijke loodsen en hallen, nieuwbouwprojecten die energieneutraal zijn en maximaal uitgerust met hernieuwbare energieproductie.

1. Windmolens: referentie Arendonk

4.3 QUICK WINS

QW1 Kasteel Berlaarhof

QW2 Het kernwinkelgebied

QW3 Sportcentrum Doelvelden

QW4 De Gestelbeek

QW5 Doelstraat: aanzet groennetwerk?

(Ontwerp van) herinrichtingsprojecten

QW1. BERLAARHOF ALS PUBLIEKE PLEK

Aankoop van Kasteel Berlaarhof, openstellen van het park als publieke groene ruimte, creatie goede verbinding met minstens kloostersite, vrije basisschool en parochiezaal. Organisatie van een marktbevraging voor een publieksgericht programma in het gebouw.

QW2. OPSTART HERINRICHTING MARKT

Ontwerp voor de herinrichting van Markt, met sterke reductie van het parkeren op het openbaar domein, creatie van een autovrije groene verblijfsruimte op Markt, veilige fietsverbinding van Dorpsstraat tot Pastorijstraat.

QW3. INTENSIVERING DOELVELDEN VANUIT LANGETERMIJNPERSPECTIEF

Tot uitvoering brengen van het herinrichtingsplan Doelvelden met geplande sporthal, maar beperking van de kosten voor de openlucht sportterreinen met oog op potentiële toekomstige herlokalisatie naar Kazerne. Realisatie van volwaardige en goed leesbare toegang (zacht verkeer) vanuit kant fietssnelweg; integratie volwaardige toegang in vergunning herontwikkelingsproject aan Misstraat.

QW4. GESTELBEEKPAD VAN GEBOORTEBOS TOT NETE

Overeenkomst met eigenaar en realisatie Gestelbeekpad tussen Geboortebos en doodlopende trage weg naar Netepad.

QW5. SCANNEN GROEN EN ZACHT NETWERK OP QUICK WINS

Finaliseren van het gesuggereerde netwerk van zachte routes en publieke groenplekken doorheen de kern, identificeren van de gemeentelijke eigendommen of aan te spreken eigenaars, met oog op overeenkomsten voor doorgangen of het initiëren van de herontwikkelingsprojecten.

QW6. VEILIGE FIETSROUTE LANGS HEMELSHOEK

Uitvoering van de herinrichtingsplannen voor Welvaartstraat-Hemelshoek.

QW7. ZONNEPANELEN OP GEMEENTELIJKE GEBOUWEN

Scan van de gemeentelijke eigendommen op potenties voor zonne-energie; opmaak van een gemeentelijk actieplan voor grootschalige projecten van zonnepanelen; opzetten van een overleg met (andere publieke en private) eigenaars grote gebouwen om mogelijkheid van zonnepanelenprojecten te bespreken.

Cruciaal overleg en grondbeleid

QW8. AGENDERING PROJECT DOELVELDEN-KAZERNE BIJ DEFENSIE

Proactief contact met Defensie i.v.m. de mogelijkheden voor verwerving, erfpacht of gezamenlijke besluitvorming over de site Kazerne. Afspraken over opstart masterplan voor het geheel Kazerne & Doelvelden.

QW9. AGENDERING INFRASTUURKNOOP STATION

Overleg met Infrabel, De Lijn en provincie over het afstemmingsvraagstuk fietssnelweg, spoorwegovergang, busroute en mobipunt; afspraak over de aanpak voor het verdere onderzoek naar de infrastructuuroplossingen.

QW10. CORRECT TOEKOMSTPERSPECTIEF VOOR 'T STAPVELD

Visie opmaken voor gewenste programmatie voor 't Stapveld vanuit doelstellingen versterking Gestelbeekvallei op lange termijn. Bewuste organisatie van de procedure voor evt. verkoop, erfpacht, verlenen van gebruiksrecht... met zeer beperkt 'hard' programma en voorwaarden omtrent groencorridor.

QW6 Aanzet Welvaartstraat-Hemelshoek

QW8 Kazerne

QW9 Infrastructuurwerken station?

QW10 't Stapveld

QW11 Referentie autodelen

QW12 Projectzone Misstraat

QW13 De kloostersite

QW14 Erfgoed aan de Ballaarweg

QW11. DEELWAGENS VERKENNEN

Verkenning van het ruime gamma aan autodeelsystemen, als aanzet naar een beleid om bepaalde voor Berlaar geschikte systemen actief te gaan ondersteunen. Voor een eerste verkenning wordt en afspraak gemaakt met Autodelen.net, koepel van de autodeelorganisaties.

QW12. PROJECT MISSTRAAT ALS KOP VOOR DOELVELDEN

Sturing herontwikkelingsproject Misstraat 21 in functie van een verbeterde toegang tot Doelvelden als versterkte voorzieningenpool en ondersteuning van het dagelijks voorzieningencentrum omgeving station.

Specifieke onderzoeken

QW13. ENERGIESTRATEGIE IN MASTERPLANNING KLOOSTERSITE

Uitbreiding van het planningsproces voor de kloostersite en omgeving met een energie-onderzoek.

QW14. LIJST BEELDBEPALENDE GEBOUWEN

Opmaak van een lijst van beeldbepalend erfgoed in de kern en agrarisch erfgoed in de beekvalleien, waarvan de erfgoedtoets zal uitwijzen dat deze te behouden zijn. Indien niet alle geïnventariseerd, formeel schrijven aan het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed met verzoek deze in de inventaris van het onroerend erfgoed op te nemen.

Instrumentarium

QW15. VERKENNING INSTRUMENT MEERWAARDEN

Verkennende contacten naar de potenties voor een instrument om stedenbouwkundige lasten op te leggen aan het project of te vervangen door financiële stedenbouwkundige last, bij het vermeerderen van aantal woongelegenheden: provincie en gemeenten die dit al hebben (bv. Londerzeel en Antwerpen).

QW16. INSTRUMENT BEVRIEZEN VERSPREIDE ONTWIKKELING

College- en gemeenteraadsbeslissing, ter bevestiging van de afgebakende kernen en met de principes van het belemmeren van woonverdichting en nieuwe 'harde' functies buiten de kernen en bedrijventerreinen. Gesprek met de provincie over de noodzaak tot doorvertaling in voorschriften.

4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

We formuleerden als 7de ambitie voor Berlaar 'Een actieve, sturende overheid'. Omdat ons toeschijnt – voor zover natuurlijk kan worden afgeleid worden uit deze snelle scan – dat er belangrijke winsten kunnen geboekt worden door nog actievere sturing van de ruimtelijke ontwikkelingen. Enerzijds gaat dit over de juiste strategische projecten herkennen, en daarrond het heft in eigen handen nemen. We wijdden hier een programma aan: '2. Grote strategische projecten zelf initiëren'. Deze weg werd recentelijk voor de Kloostersite ingeslagen, en Berlaar zal verder gaan op dit pad! Ook in andere strategische projecten komen aanbevelingen terug die te maken hebben met actief initiëren. Anderzijds gaat die actieve overheid ook over een gedurfdere bijsturing van de vragen uit de markt. Ook hierrond ontwikkelden we een programma: '3. Transformaties in het bestaand weefsel van de kernen goed sturen'. We bundelen hier kort deze suggesties rond publieke slagkracht.

VISIE ALS ONDERLEGGER

Om te kunnen beoordelen hoe (her) ontwikkelingsprojecten moeten bijgestuurd worden, is eerst en vooral een stevige visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen nodig: welke programma's hebben we nodig, waar willen we die wel of net niet krijgen, en welke heel concrete verbeteringen zijn nodig in welke omgevingen? Zo'n visie maakt het veel gemakkelijker om in te schatten wat er goed en fout is aan een projectvoorstel vanuit de markt, zij het woonontwikkelaars, ondernemers, of zelfs de eigen diensten. Dit is veel belangrijker dan algemene sets van stedenbouwkundige regeltjes, die natuurlijk op detailniveau de sturing kunnen aanvullen.

De **algemene visie werd in deze scan voorbereid.** Om deze bruikbaar te maken tot op niveau vergunningverlening, zullen nog **enkele onderdelen moeten verfijnd en gefinaliseerd om formeel als beleidskaders te kunnen dienen**. De belangrijkste zijn: de afbakening van de woonkernen en hierbinnen de 'te versterken kern' (Berlaar) of het dorpshart (Heikant); de randvoorwaarden op vlak van erfgoed (lijst); de visie op het net van zachte doorsteken en publieke groenplekjes in de kern; de potenties voor buurtparkeren in omgeving centrum-as. Een aantal van deze kaders kan binnenshuis worden gefinaliseerd. Voor de erfgoedlijst wordt best op externen vertrouwd: bv. de intergemeentelijke dienst erfgoed IOED.

'INSTRUMENTEN' OM DE PRIVATE MARKT TE STUREN

Rond private herontwikkelingsvoorstellen wordt actief vooroverleg gepleegd – dit is vandaag ook al praktijk -. Hierin wordt de conformiteit met de visie afgedwongen. Enerzijds is dit een kwestie van **hard sturen**. De projecten moeten passen binnen de principes van de beleidskaders. Berlaar ontwikkelt eventueel een reglement stedenbouwkundige lasten waarop kan teruggevallen worden om de bijdragen aan het algemeen belang te doen financieren. Maar anderzijds is dit ook een kwestie van **constructief overleg met de initiatiefnemer**: duiden waaraan het ontbreekt, tegenvoorstellen formuleren, laten aanvoelen voor welk soort project de gemeente actief steun wil verlenen. Berlaar kan zich voor dit laatste laten bijstaan door een externe adviesverlener, waarbij 'op afroep' bijstand wordt geleverd bij complexe pre-vergunningsdossiers. Vele steden en gemeenten werken met een dergelijk **raamcontract adviesverlening vergunningen en projecten.**

EEN ACTIEVE AANPAK VOOR STRATEGISCHE PROJECTEN

Programma 2 beschreef reeds hoe voor de meest strategische projecten capaciteit moet worden opgebouwd om deze te initiëren (op de agenda zetten bij de relevante actoren, zowel binnenshuis als buitenshuis), te coördineren (de acties van die verschillende actoren plannen en afstemmen) en waar relevant ontwerpend onderzoek uit te voeren (wervende voorstellen lanceren of uiteenlopende visies op creatieve manier verzoenen). Afhankelijk van het project, wordt hiervoor een **coördinator** aangesteld, eventueel aangevuld met een **ontwerpbureau**. Ook hier zal wellicht externe ondersteuning welkom zijn. Berlaar kan daartoe verschillende pistes bewandelen. Een **raamcontract voor een combinatie procescoördinator-ontwerpbureau** waaraan verschillende strategische projecten kunnen worden toevertrouwd heeft het voordeel dat op elk moment de inspanningen kunnen gericht worden op het project dat dit dan nodig heeft. Of Berlaar kan kiezen voor **aparte opdrachten**, waarbij per geval bekeken wordt welk type taken (ontwerpmatige of coördinerende) doorweegt. In beide gevallen is een selectie van het ontwerpbureau op ontwerpkwaliteit van groot belang; zowel voor het verkennend ontwerpend onderzoek als voor de doorvertaling in concrete plannen als masterplannen en RUP's.

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

Van belang voor alle gemeenten

In Berlaar komen behoeften en vragen naar voor die auteurs in vele gemeenten tegen komen, en wellicht overkoepelend over de scans moeten aangepakt.

MOGELIJKHEDEN VAN BESTAAND INSTRUMENTARIUM UITKLAREN

In het bestaand instrumentarium zitten interessante mogelijkheden om ontwikkelingsprojecten naar de kern te sturen en in de kern méér kwaliteit te doen ontstaan. Vele gemeenten kennen de mogelijkheden niet. Hoe ver de gemeente in deze instrumenten wel en niet mag gaan, is ook niet steeds duidelijk. Hogere overheden geven hierover ook uiteenlopende signalen. Het is absoluut noodzakelijk dat **de provincies, in samenspraak met Vlaanderen, samen uitklaren waar de grenzen liggen.** Aan hogere overheden, VVP en VVSG ook de taak om **bestaande goede gemeentelijke voorbeelden te verzamelen**. En om **deze kennis onder de gemeenten te verspreiden**. Het gaat om:

-De reikwijdte van verordeningen om verdichtingsaspecten te regelen

-De reikwijdte van verordening op stedenbouwkundige lasten en de mogelijkheden van retributie

-De herverkaveling met planologische ruil, en meer bepaald de manier waarop de waardering van te ruilen percelen moet verlopen.

-De ruimtelijke differentiatie van de activeringsheffingen (belastingen onbebouwde percelen of leegstand)

DE VEREVENINGSMECHANISMEN OPZETTEN EN HET PROBLEEM VAN DE GEWESTPLANNEN HELPEN OPLOSSEN

Naar de gemeenten wordt de vraag gesteld om de kernen te versterken en de ontwikkelingen in de open ruimte tegen te gaan, terwijl er geen instrumenten zijn om dit zonder planschade waar te maken. Ook voor Berlaar stelt de scan voor om de bouwstop in de open ruimte te regelen, inclusief twee woonuitbreidingsgebieden, en op termijn minstens de storende functies in de valleien te herlokaliseren.

Ten eerste wijzen de lopende onderzoeken naar verhandelbare ontwikkelingsrechten uit dat, zelfs in regio's met een redelijke groeiverwachting, met de VOR onmogelijk én alle verspreide onbebouwde bouwkavels, én de slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden, én een deel bestaande verspreide bebouwing kan worden gecompenseerd. Daarom is een **grootschalige operatie nodig om 'hard' bestemde ruimte, zoals WUG in signaalgebied, uit het aanbod te halen.** De hogere overheid zal hier een financiële duit in het zakje moeten doen!

De verevenings- en ruilsystemen zoals VOR kunnen bovendien niet lokaal functioneren. Het is **aan bovenlokale structuren om het systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten op te zetten, of andere ruilmechanismen** zoals grondenbanken uit te bouwen.

Specifiek voor Berlaar

HET LANDSCHAPS- EN OPENRUIMTEBELEID ONDERSTEUNEN

De opdrachten voor de gemeenten, ook Berlaar, zijn immens. Berlaar accepteert een hoog ambitieniveau voor natuur-, erfgoed- en landschapsbeheer in de vallei van de Grote Nete, en hopelijk binnenkort ook voor de Gestelbeekvallei. Maar om naast een goed kernversterkend beleid ook nog eens de hele aanpak van de open ruimte op te nemen, dat is een zware dobber. Een gemeente heeft al veel werk aan één deelprojectje, bv. het openstellen van één enkele buurtweg. Aan de hogere overheden om, in de gemeenten die de duurzame ontwikkeling van de open ruimte inhoudelijk kunnen ondersteunen, projecten op te zetten die hierbinnen passen: landinrichting, project trage wegen, oplossingen voor de storende functies,... Provincie en Vlaanderen hebben hier expertise, aan hen om in samenwerking met de gemeente ook projecten op te zetten en middelen vrij te maken.

EEN STATIONSOMGEVING, EEN BOVENLOKALE OPDRACHT?

Voor Berlaar werd ontwikkeling van de stationsomgeving als belangrijkste strategische project naar voor geschoven. Ook vanuit regionaal en Vlaams niveau is de betere ontwikkeling van de best ontsloten knopen een belangrijke ruimtelijke doelstelling: de focus verschuift hier stilaan ook naar de wat kleinere stations[22]. Momenteel is nog niet duidelijk of een hogere overheid rollen zal opnemen in stationsprojecten in de wat kleinere gemeenten. De geformuleerde ambitie is enorm voor een kleine gemeente. Aan de provincie of Vlaanderen om, samen met de relevante gemeenten, te bekijken hoe ze dergelijke projecten kunnen ondersteunen. Dit kan bv. door medefinanciering van de externe opdrachten, maar ook pre-investeringen (bv. aankoop Kazerne) kunnen hiertoe behoren.

Uiteraard ook het pleidooi aan het Ministerie van Defensie om het terrein niet zomaar te verkopen maar in overleg met de gemeente (provincie of Vlaanderen) te gaan over de correcte procedure van planning en eigendomsoverdracht.

Gestel | © gemeente Berlaar

05.
BIJLAGEN

5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

METADATA

Type gemeente
De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

Aantal inwoners (2018)
Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)
Bron: Statbel, kadaster
De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeves. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)
Bron: gemeentemonitor 2012, AIV
Bodemafdekking of bodemafdichting wordt uitgedrukt als de oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. De doorlatende oppervlakte is de gemeenteoppervlakte verminderd met de bodemafdekking of bodemafdichting

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.
Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)
Bron: Statbel
Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-groen binnen 800m (2013)
Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waar-devol groen (2018)
Bron: biologische waarderingskaart 2018
Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de gemeente.

Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)
Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB
Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)
Bron: Statbel, kadaster
Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011 en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)
Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeer-de ranking)
Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor trans-port en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)
Bron: Vito

Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016
Bron: provincie in cijfers

GEMEENTEFICHE

Naam gemeente	Berlaar		
Aantal inwoners (2018)	**11507**		
		gemiddelde	*gemiddelde*
Type gemeente	*overgangsgebied*	*overgangsgebied*	*Vlaanderen*
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal Inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)	33	30	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	85%	85%	84%
Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)	57%	45%	53%
aantal m² open ruimte per inwoner (2017)	1 584	1 756	2 068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	65%	86%	68%
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	13%	28%	21%
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)	15,7%	14,5%	14,7%
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)	16,7%	12,3%	12,9%
Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)	6,5%	3,0%	4,0%
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011-2017)	-0,34	-0,49	-0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)	0,9%	2,4%	1,7%
CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3,71	4,01	3,86
CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	2,25	5,44	5,39
Pv-installaties <10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016	0,42	0,56	0,52

5.2 EINDNOTEN

1 Categorie Berlaar in de VRIND-classificatie.
2 Dit is niet in het spiderdiagram af te lezen maar is gebaseerd op cijfers van het kadaster via provinciesincijfers.be.
3 Ook dit komt niet uit de spider, maar uit www.statistiekvlaanderen.be > interactieve data > mobiliteit
4 Deze cijfers kunnen een overschatting inhouden, omdat delen van percelen buiten woonbestemming kunnen meegerekend zijn.
5 Gezien de goede ligging van Berlaar en het goede voorzieningenniveau, lijkt dit een logische aanname. Voor de inbreidingsprojecten zou dit wel betekenen dat de dichtheid aanzienlijk de hoogte in gaat door meer compacte, eventueel gestapelde, woningen te bouwen.
6 Ze rekent namelijk ook ruimte mee die nooit als bouwperceel kan worden gebruikt, bij voorbeeld recente wegenis die voorlopig nog een perceel vormt.
7 Analyses in andere gemeenten wijzen op deze verhouding, zie bv. Structuurplan Leuven 2.0
8 Minder dan de helft van de vallei op Berlaars grondgebied is aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Daarin liggen enkele kleine fragmentjes natuurreservaat.
9 De als monument beschermde Slootjenshoeve kan gehuurd worden voor feestjes e.d. Aan de geïnventariseerde Hoeve Hooghuys worden middeleeuwse spelen georganiseerd.
10 Het inroepen, begin 2018, van extern advies aangaande de lopende vragen voor verdichting, resulteerde in een set van spelregels voor inbreiding. De regels omvatten heel klassieke en logische overwegingen: beheersen van inkijk naar de buren, minimale kwaliteiten voor compacte woningen, aandacht voor erfgoed en beeldwaarde,… Vanuit deze aanbevelingen redeneert de gemeente momenteel echter voor een gemakkelijkheidsoplossing: grondgebonden eengezinswoningen leveren weinig last.
11 Hetzelfde principe geldt voor vrijkomende transformatiesites. Voor kern Berlaar lijken deze in aantal beperkt, omdat er niet zo veel 'restfuncties' in de kern te vinden zijn12 Op korte termijn zal het plein worden heringericht; dit zal grotendeels opnieuw een parkeerfunctie krijgen. Door stimuleren van handel en evt. een horecazaak rond het plein, kan het al iets meer een verblijfskarakter krijgen.
13 Deze beslissing moet nog formeel worden bevestigd, maar de signalen die het lokale bestuur daarover kreeg laten weinig twijfel.
14 Voor dit lokale bedrijventerrein langs de N10 werd de procedure van RUP al tweemaal doorlopen en vernietigd door de Raad van State. De procedure loopt heden voor de 3de maal. Vanuit de scan wordt geadviseerd om de procedure even on hold te zetten tot de kansen voor uitbreiding Hellegat zijn geëvalueerd.
15 Voor Misstraat 21 werd bij de gemeente reeds een vraag naar herontwikkelingsmogelijkheden ingediend.
16 De Kazerne ligt voor een klein stuk op Liers grondgebied.
17 Deze informatie werd mondeling verkregen, eerste plannen van Infrabel konden niet worden ingekeken i.k.v. deze scan.
18 Denk aan grootschalige kippen- en varkensstallen, voor zover hierrond vragen zouden bestaan.
19 In 2018 werd i.o.v. de gemeente een nota opgemaakt met een aantal kwaliteitsprincipes voor verdichtingsprojecten. Ze bevat de klassieke elementen die bij inbreidingsprojecten moeten worden nagekeken: afstanden tot de perceelsgrens, beperken van inkijk, minimumvereisten voor de woningen en hun uitrusting. De minimumvereisten voor woningen, buitenruimten e.d. kunnen gehanteerd. De conclusie dat in binnengebieden enkel huizen met tuin kunnen, is o.i. echter te snel getrokken.
20 De site van de koepelorganisatie voor autodelen.net stelt: "Volgens de laatste statistieken kan 1 deelauto in drukbevolkte gebieden wel 15 privéwagens vervangen, terwijl dat op de buiten nog altijd 1 op de 7 is.
21 Bv. Gemeente Arendonk heeft hierrond een onderzoek lopende.
22 Zie bv. het onderzoek van Departement Omgeving 'Evaluatie van de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de Vlaamse hoofdstations', maart 2018