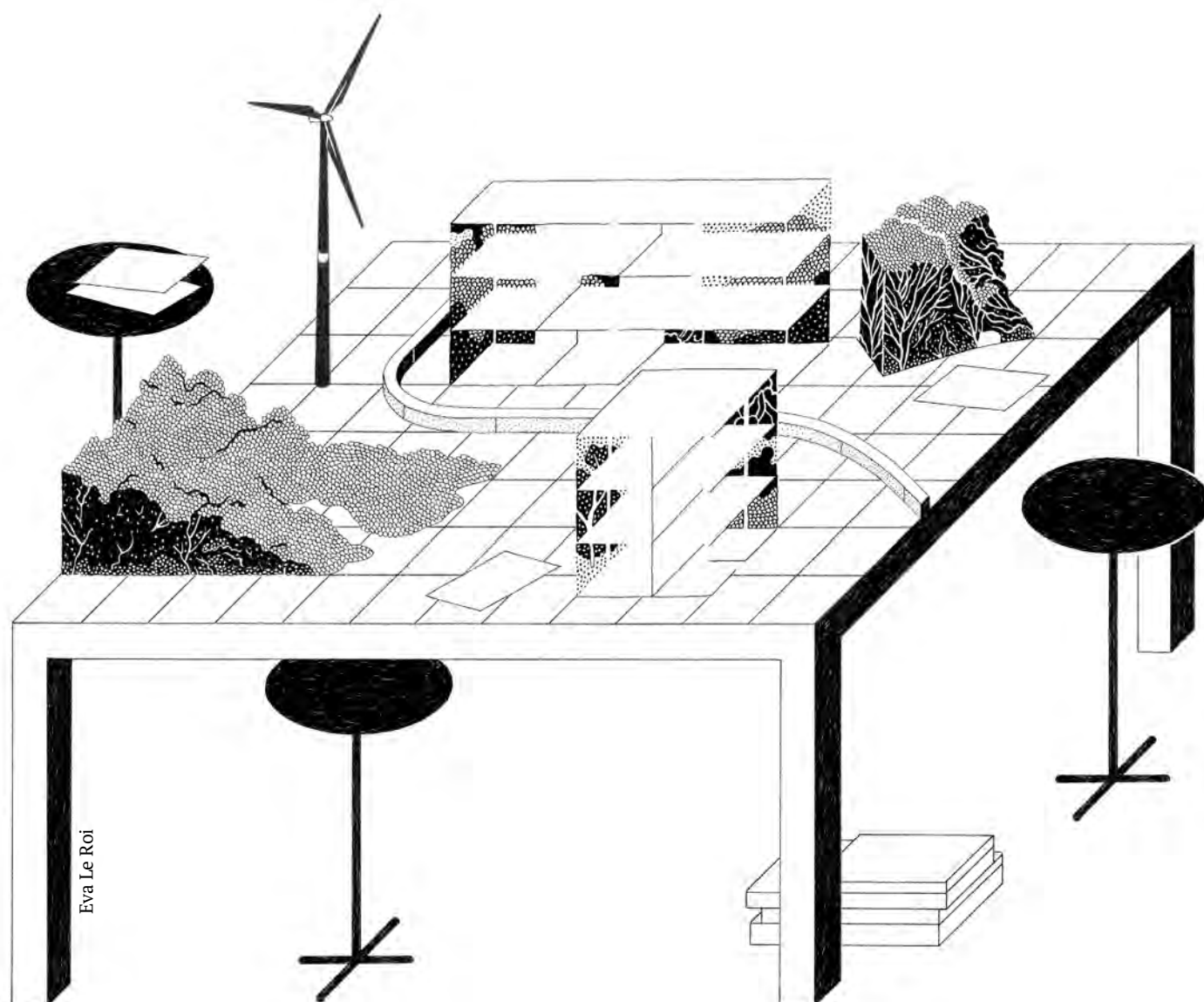


BWMSTR SCAN

GALMAARDEN
EINDRAPPORT

DECEMBER 2019



Eva Le Roi

**BLAUW
DRUK**
STEDENBOUW

PALMBOUT
Urban Landscapes.

L A M A
Landscape
Manifesto
landscape architects

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 Ilsbroeckx, 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

Palmhout Urban Landscapes
Blauwdruk Stedenbouw
LAMA landscape architects

Met adviezen van Transport and Mobility Leuven



01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	12
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	15

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	21
2.1	Bebouwde ruimte	22
2.2	Mobiliteit	31
2.3	Open ruimte	35
2.4	Klimaat & Energie	45
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	49

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	50
3.1	Ambitie 01	52
3.2	Ambitie 02	58
3.3	Ambitie 03	60
3.4	Ambitie 04	62

04.

TRANSITIEAGENDA

4.1	Strategische projectenkaart	68
4.2	Strategisch project Markvallei	70
4.3	Strategisch project Centrum Galmaarden	72
4.4	Strategisch project station Galmaarden/Markvallei	74
4.5	Strategisch project centrum Tollembeek	76
4.6	Strategisch project KMO Vollezele	78
4.7	Publieke slagkracht	80
4.8	Quick wins	81
4.9	Aanbevelingen aan hogere overheden	82

05.

BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota Spider diagram	84
-----	-------------------------------------	----





WOORD VOORAF

Deze studie kwam tot stand in opdracht van het gemeentebestuur van Galmaarden 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.

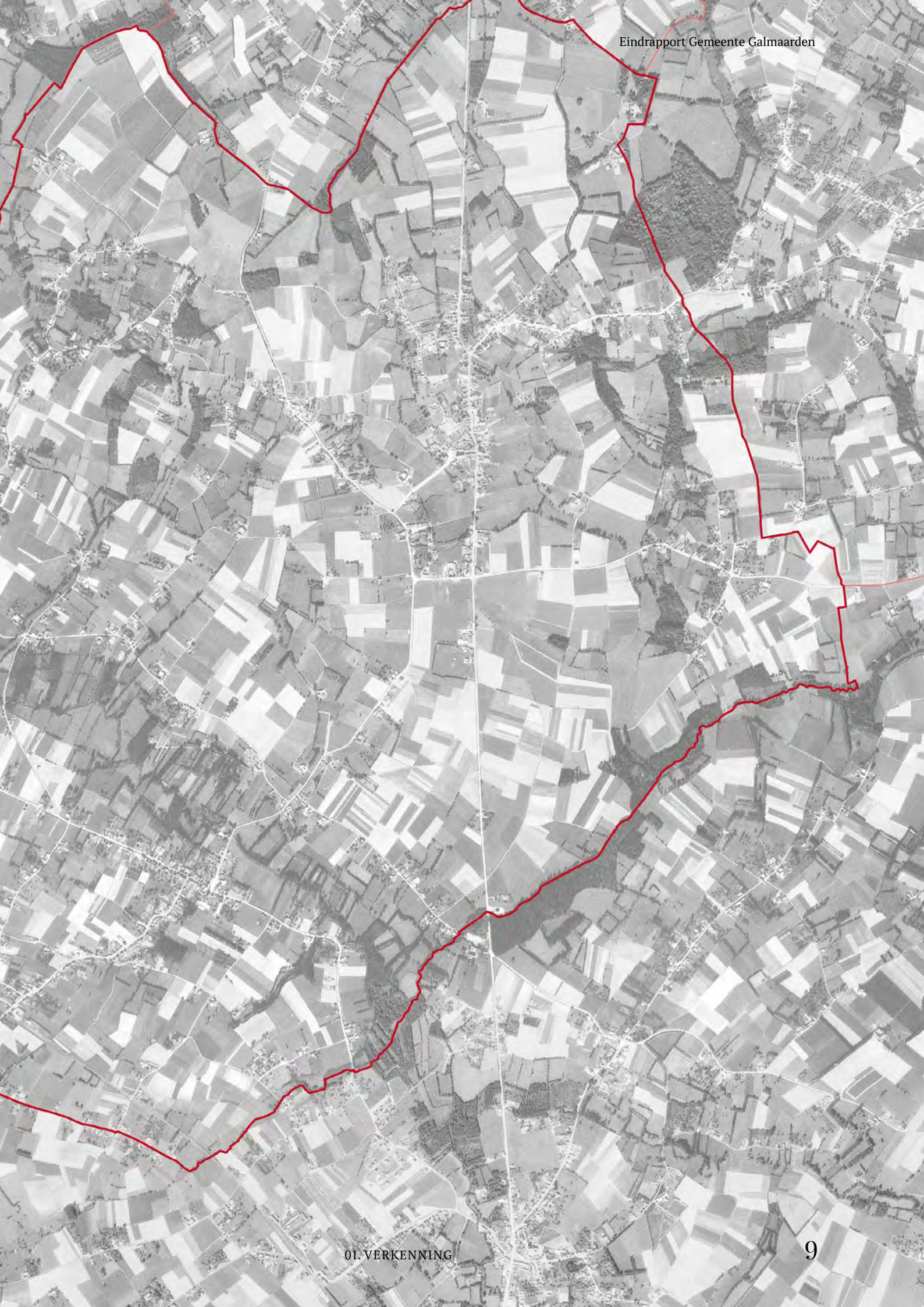
De oplossing ligt onder meer in het vrijwaren en creëren van open ruimte, het maximaal benutten van de gebruikte ruimte, de ontwikkeling van nieuwe en betaalbare woonvormen, een efficiëntere mobiliteit en een duurzame energievoorziening. De transitie vereist bovendien publiek ondernemerschap en een toekomstbestendig 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



**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Zie methodologische nota in 05. Bijlage

GEMEENTE

SITUERING

Galmaarden is een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant, gelegen in het zuid-westen in het Pajottenland. In 1977 is Galmaarden gefuseerd met Tollembeek en Vollezele. Galmaarden ligt buiten de Vlaamse Ruit, hemelsbreed op ongeveer 25 kilometer van Brussel nabij Geraardsbergen.

OPPERVLAKTE

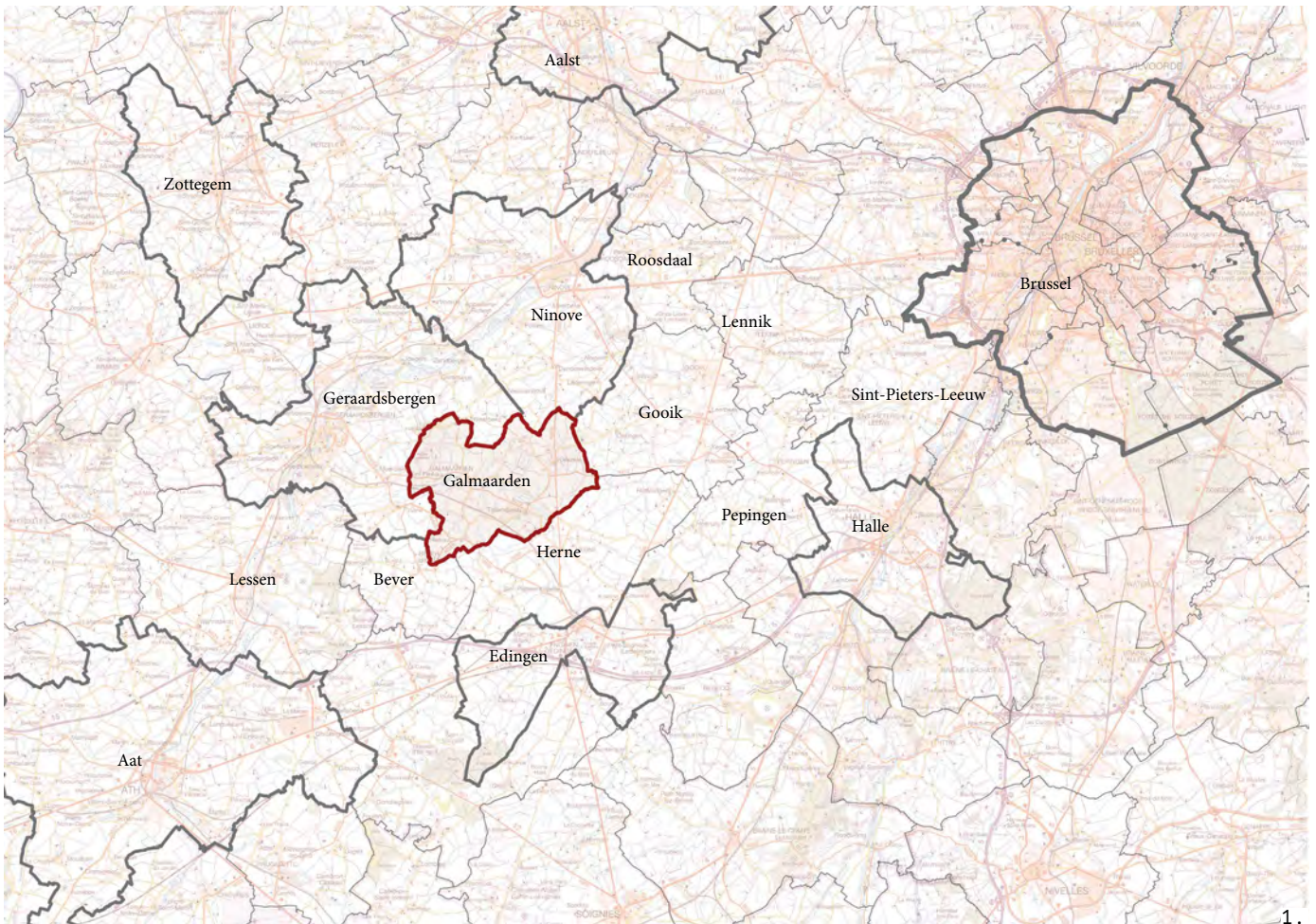
Galmaarden kent een oppervlakte van 35 km². De gemeente bestaat naast de drie deelgemeenten - Galmaarden, Tollembeek en Vollezele- nog uit de gehuchten Sint-Paulus en Herhout.

INWONERS

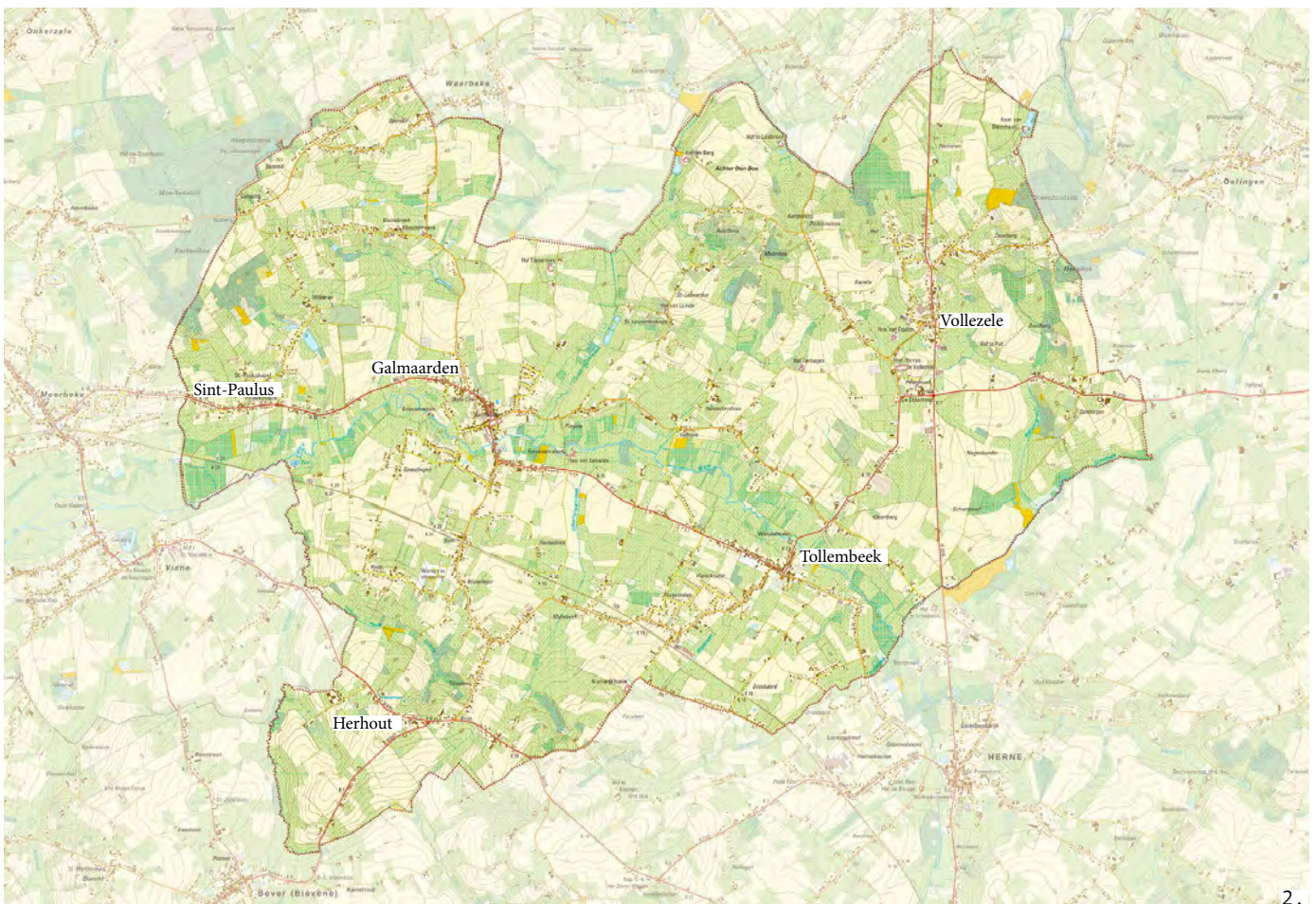
Het aantal inwoners bedroeg 8.746 in januari 2019. De gemeente kent een gestage groei in het inwonersaantal.

TEWERKSTELLING

De werkzaamheidsgraad bedraagt 78,8 % en ligt relatief hoog ten opzichte van een Vlaams gemiddelde van 72,6% (werkzaamheid van mannen vrouwen tussen 20 en 64 jaar). De werkloosheid in Galmaarden bedraagt in 2015 3,6% ten opzichte van een Vlaams gemiddelde van 7,8%. De gemeente Galmaarden biedt slechts een jobratio aan van 35 % (=aantal jobs in gemeente t.o.v. aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd), wat sterk onder het Vlaams gemiddelde van 75,9% ligt. Galmaarden is een pendelgemeente.



1.



2.

1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

SITUERING VAN DE GEMEENTE

Galmaarden is een gemeente in de provincie Vlaams-Brabant op de grens met Oost-Vlaanderen. Galmaarden kent vijf buurgemeenten; Gooik, Herne en Bever liggen eveneens in Vlaams-Brabant, Geraardsbergen en Ninove liggen in Oost-Vlaanderen.

De gemeente wordt aan de oostzijde doorsneden door de N255 tussen Ninove en Edingen. Aan de zuidzijde ligt de spoorlijn van Brussel naar Geraardsbergen.

Galmaarden, Sint-Paulus en Tollembeek liggen laag in de vallei van de Mark. Vollezele ligt noordelijker op een hoog plateau nabij de Congoberg en Zavelberg en Herhout ligt dan weer hoog aan de zuidzijde van de Mark-vallei.

De Mark is onderdeel van het stroomgebied van de Dender en vele zijbeken van de Mark ontspringen in gemeente Galmaarden.

Kaarten

1. Situering van de gemeente, topografische kaart België
2. Topografische kaart Nationaal Geografisch Instituut

TOLLEMBEEK, GALMAARDEN EN VOLLEZELE



1.2 KENCIJFERS

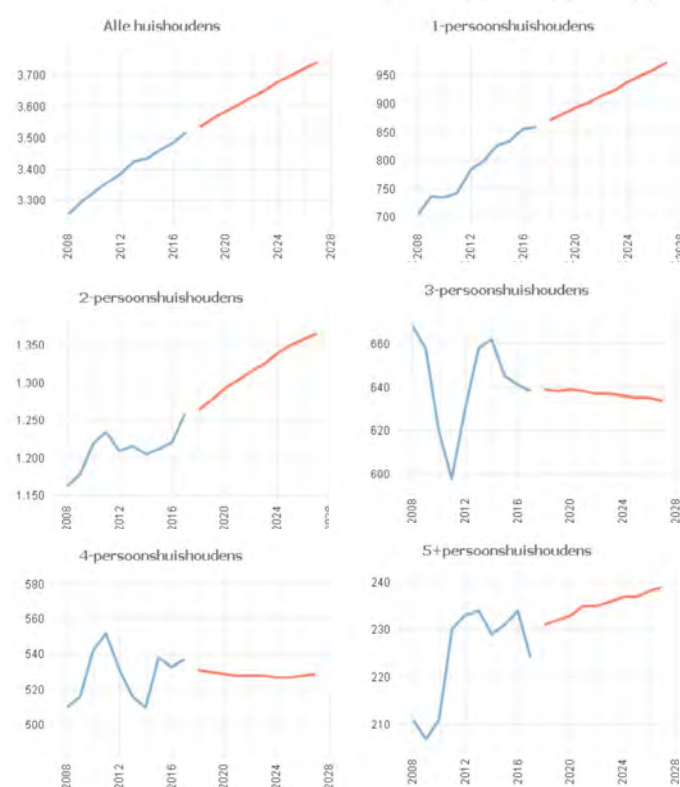
DEMOGRAFIE

Galmaarden kent een gestage groei van het aantal inwoners waarbij het aandeel ouderen stijgt en zal blijven stijgen, terwijl de overige leeftijdscategorieën vrijwel constant in aantal blijven of heel licht dalen. In vergelijking met het Vlaams gemiddelde of gemeenten van dezelfde Belfius-indeling heeft er ten opzichte van het jaar 2000 echter wel een stevige groei van 0-17 jarigen plaats gevonden. In de prognose zal deze groei echter afvlakken in de toekomst. Ook in het aantal huishoudens is de laatste jaren een stijgende trend te zien. Deze trend zal zowel voor 1-, 2- en 5-persoonshuishoudens het komende decennium blijven doorzetten. Een verklaring hiervoor is het toenemend aantal alleenstaande ouderen en een toename van samengestelde gezinnen. Het aandeel 3- en 4-persoonshuishoudens laat een dalende trend zien.

WELVAART

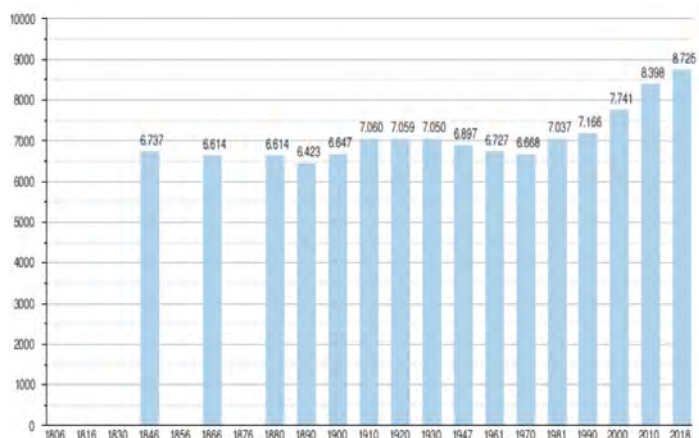
Galmaarden is een welvarende gemeente. Met een gemiddeld inkomen van 20.950 euro per inwoner (2015) doet de gemeente het beter dan het Vlaams gemiddelde van 18.970 euro per inwoner (2015). De gemeente stond in 2009 op plaats 90 van de 589 Belgische gemeenten.

Evolutie en prognose huishoudens
Galmaarden 2008 - 2028



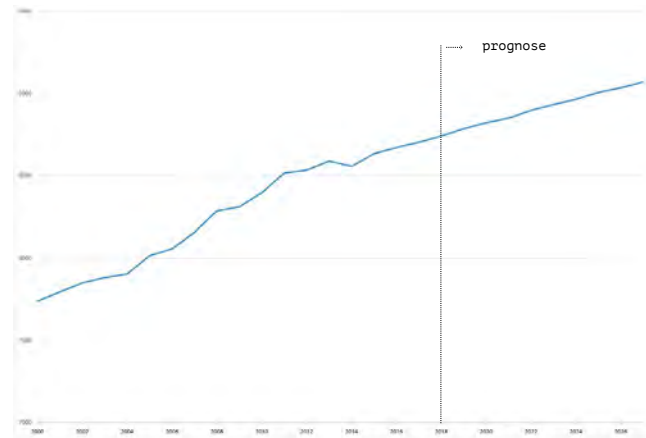
Bron: Statistiek Vlaanderen

Aantal inwoners Galmaarden 1846-2018



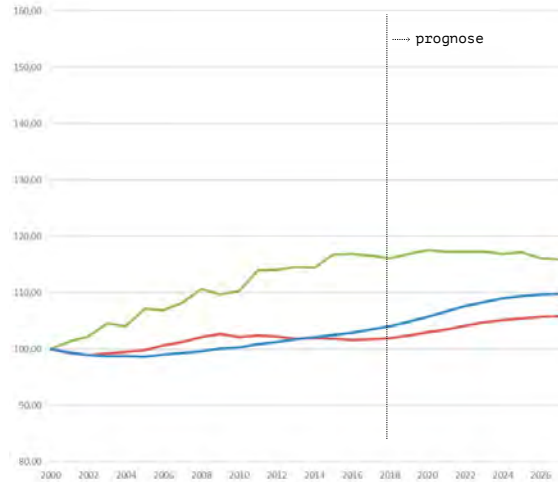
Bron: Statbel

Aantal inwoners Galmaarden 2000-2018

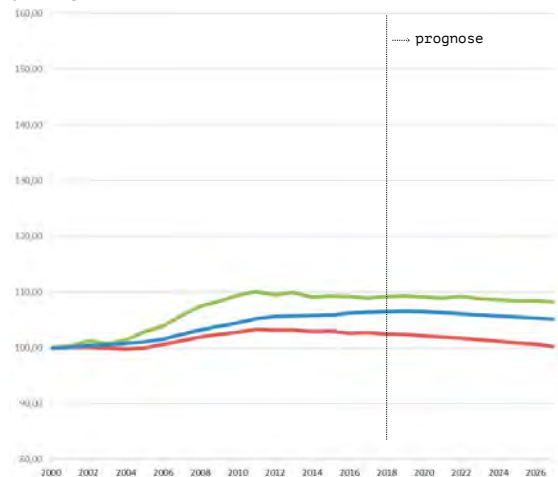


Bron: Statistiek Vlaanderen

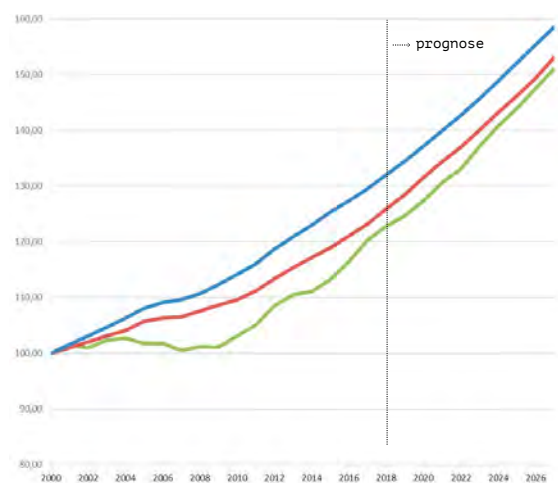
Prognose groei bevolking 0-17 jarigen



Prognose groei bevolking 18-64 jarigen



Prognose groei bevolking 65+



Bron: data Statistiek Vlaanderen, inwonersaantal anno 2000 = 100

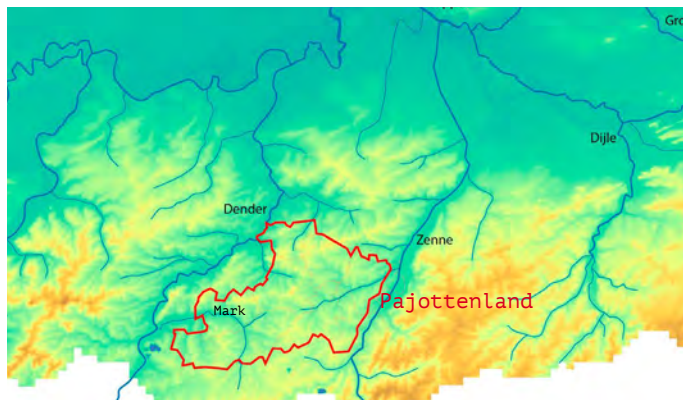
DATA BWMSTR SCAN

In de spiderdiagram op pagina 10 is de gemeente Galmaarden op een aantal ruimtelijke indicatoren vergeleken met ruimtelijk vergelijkbare gemeenten volgens de VRIND classificatie. Voor Galmaarden geldt de classificatie 'platteland'. Op sociaal-economische aspecten, zoals bevolkingsgroei, wordt de gemeente vergeleken met gemeenten in hetzelfde cluster volgens de Belfius-indeling. Hierin wordt Galmaarden tot 'landelijke gemeente met hogere inkomens (V6)' gerekend.

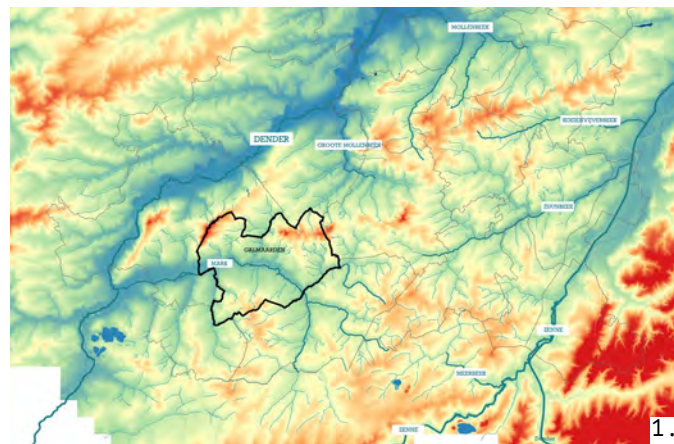
De inhoudelijke betekenis van de spider zal in het hoofdstuk diagnose per thema verder toegelicht worden worden.



1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING



1.



1.

PAJOTTENLAND

Galmaarden behoort samen met een aantal andere kleine Brabantse gemeenten tot het Pajottenland; een uiterst vruchtbare streek gelegen in de luwte ten zuid-westen van de stad Brussel. Als onderdeel van dit Pajottenland heeft de gemeente zich van oudsher sterk op de landbouw gericht. Het heeft een patrimonium van vierkantshoeves opgeleverd dat bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het landschap.



2.



2.



3.

1. Reliefkaart Galmaarden in Pajottenland
2. Typische idyllische beelden Pajottenland
3. Landschappelijke 3D-tegel landelijk Galmaarden



Herhout

Rode Gracht

Galmaarden Markebess

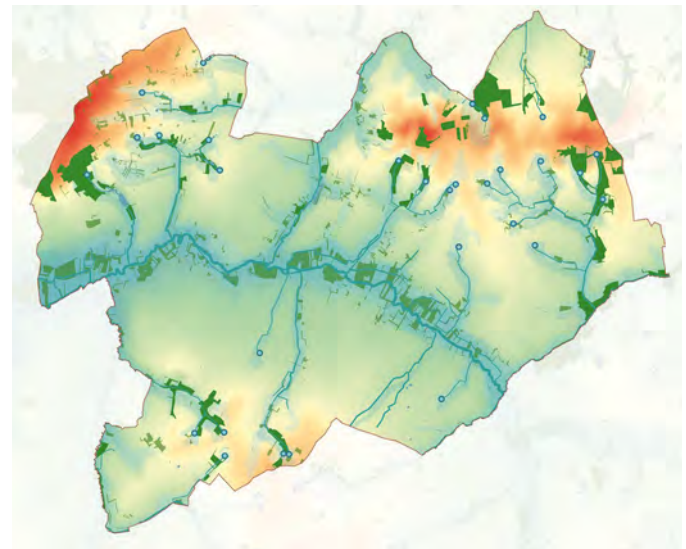
Katselbergbeek

Kongoberg

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER

De glooiende heuvels van het Pajottenland vormen een waardevol en gaaf kleinschalig landschap waarin de compacte woonkernen zijn gelegen. Naast de kernen is er ook sprake van enige mate van lintbebouwing, maar dit is verhoudingsgewijs beperkt gebleven. Er is daarmee een fraaie verwevenheid in stand gebleven tussen bebouwing en het open landschap.

Meest structurerend in de ruimtelijke inrichting van gemeente Galmaarden is de loop van de Mark tussen twee aanzienlijk hogere ruggen met de Zavelberg en Congoberg (ruim 100 meter hoog) aan de noordzijde en Pausleen (bijna 70 meter hoog) aan de zuidzijde van de beekvallei. Het landschap wordt hierdoor gekenmerkt door een fijnmazige afwisseling van ruggen en kleine beekvalleien en een groot contrast tussen de beslotenheid van de valleien en de open ruimte op de ruggen.



Legende
 Hoog
 Laag
 Bos
 Beken en valleien
 Bronen

1. Kleinschalig landschap van Pajottenland
2. Kleine dorpen geënt op landschap
3. Gesloten valleien met vochtige graslanden
4. Vlakke valleien



1.



3.



2.



4.

FERRARIS + GEWESTPLAN

Een vergelijking van de kaart van Ferraris uit 1777 met de kaart van nu laat zien dat deze landschappelijke structuur met een grote verwevenheid van landschap en nederzettingen een zeer stabiele ruimtelijke factor vormt. De landbouwtraditie zorgde er namelijk voor dat hoeves en bebouwing zich verspreide over het hele grondgebied van Galmaarden.

Het gewestplan dat in 1977 bestemmingen oplegde op het ruimtegebruik, kon onmogelijk al deze verspreide en versnipperde nederzettingen een woonbestemming geven. Enkel de kern van Galmaarden werd bestemd als woongebied en de overige kernen en linten werden bestemd als woongebied met landelijk karakter. Lang niet alle linten en gehuchten werden meegenomen in dit bestemmingsplan, met als gevolg het grote aantal zonevreemde woningen aanwezig in Galmaarden. Het overgrote deel van de gemeente is aangeduid als landbouwgebied, waarvan een deel als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



1.



2.

- 1-2. Foto's verwevenheid landschap en nederzettingen
3. Ferrariskaart (1771-1778)



3.

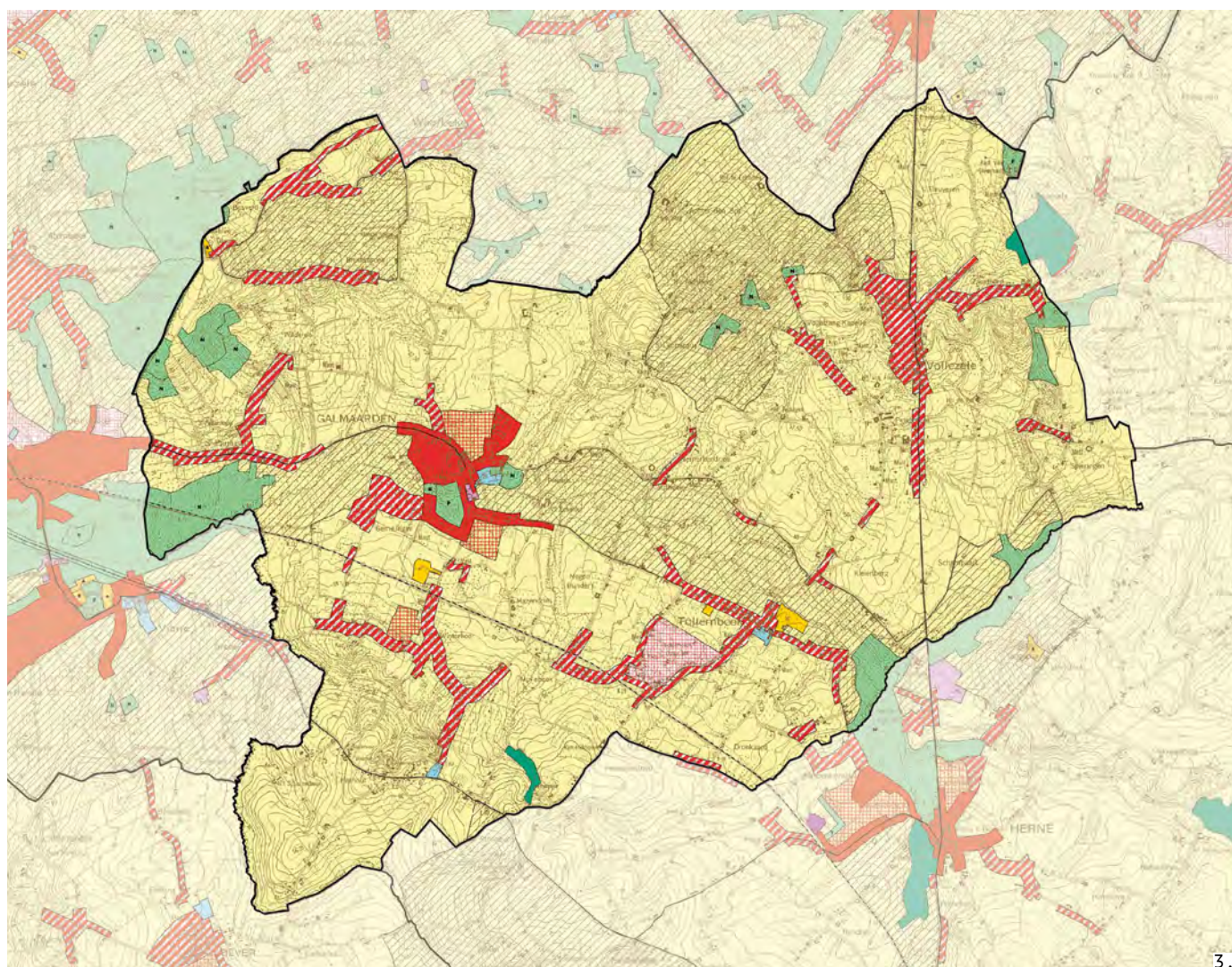
LANDELIJK KARAKTER

De kernen in gemeente Galmaarden hebben een uitgesproken landelijk karakter. Een kerk omringd door compacte rijwoningen en (half) open bebouwing overheerst in het bebouwingsbeeld van de dorpen. Ook zijn in de kernen diverse scholen, winkels, sportverenigingen en café's gevestigd, allemaal op de schaal van 'het dorp'. Eenmaal je een stukje verder loopt weg van het marktplein, krijg je open zichten naar het landschap waarin de kernen zich uniek gepositioneerd hebben. Het landschap is op vele plekken tussen de bebouwing door zichtbaar en bereikbaar.

Opvallend is de aanwezigheid van twee stations in deze kleine gemeente: station Galmaarden en station Tollembeek liggen op 2 km afstand van elkaar op de spoorlijn die Geraardsbergen met Edingen verbindt.

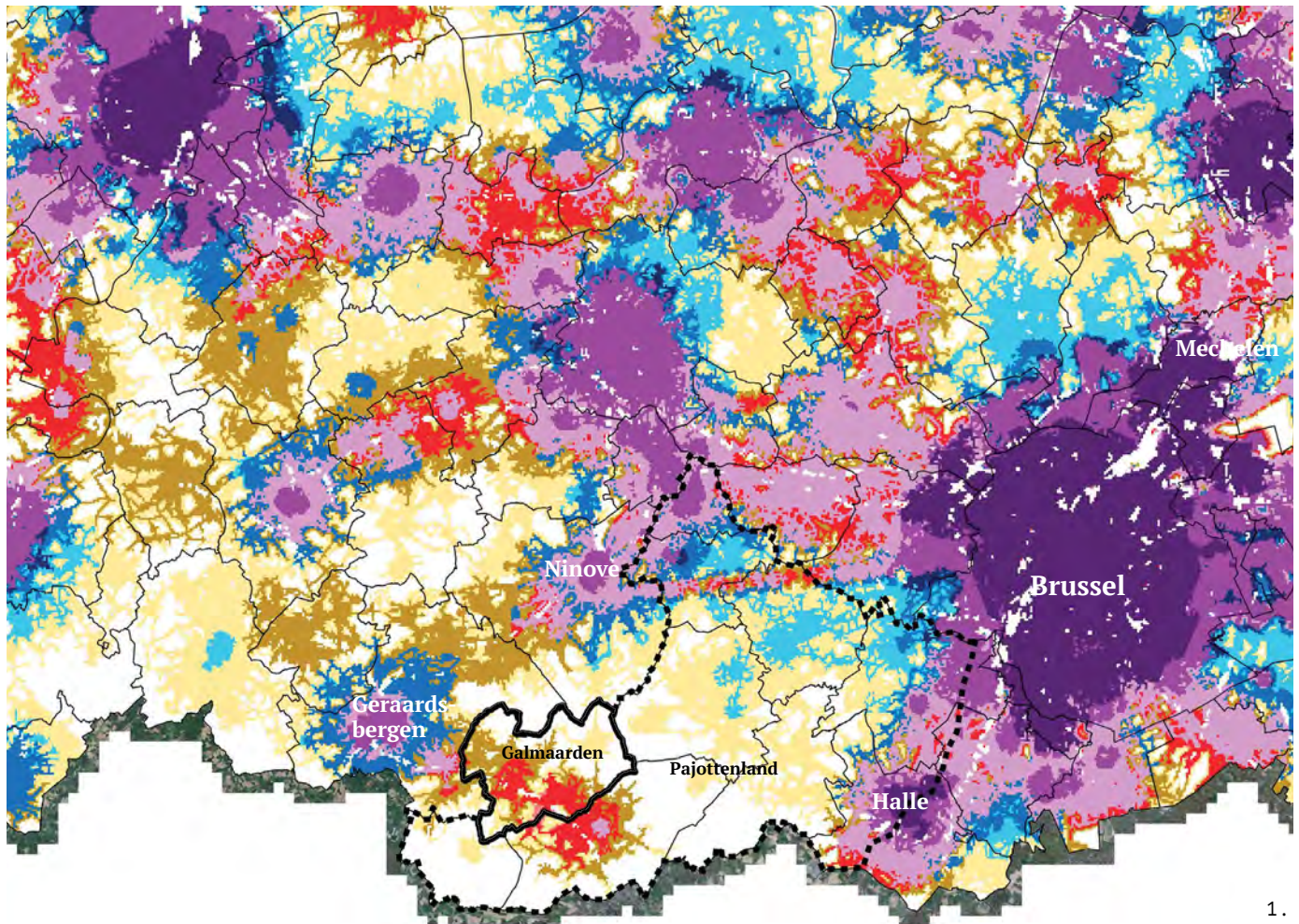


1. Ligging school kern Galmaarden uitkijkend over het landschap van de Markvallei
2. Trein rijdt door het landelijke gebied
3. Gewestplan, Vlaamse Overheid, 1977



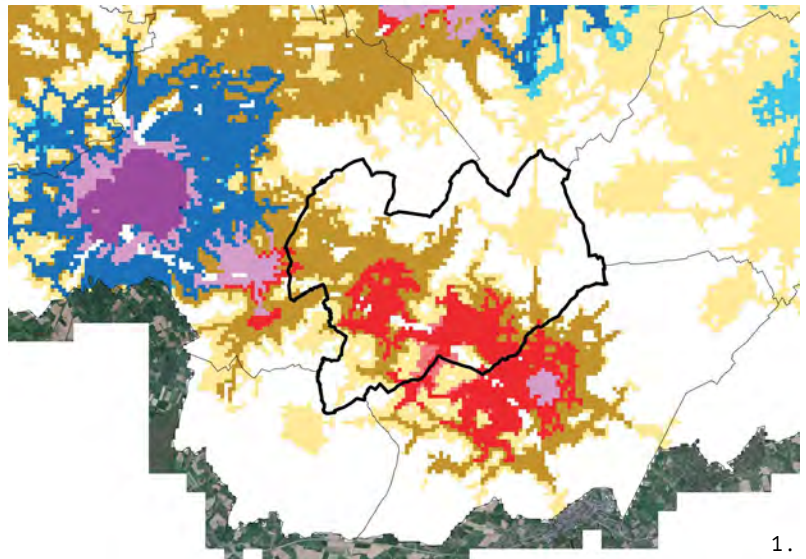
02.

DIAGNOSE



1.

-
- D4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen beperkt (celwaarde 1)
 - D3 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen matig (celwaarde 2)
 - C4 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen goed (celwaarde 3)
 - C3 - knooppuntwaarde beperkt en voorzieningen zeer goed (celwaarde 4)
 - D2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen beperkt (celwaarde 5)
 - D1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen matig (celwaarde 6)
 - C2 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen goed (celwaarde 7)
 - C1 - knooppuntwaarde matig en voorzieningen zeer goed (celwaarde 8)
 - B4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen beperkt (celwaarde 9)
 - B3 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen matig (celwaarde 10)
 - A4 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen goed (celwaarde 11)
 - A3 - knooppuntwaarde goed en voorzieningen zeer goed (celwaarde 12)
 - B2 - knooppuntwaarde zeer goed en voorzieningen beperkt (celwaarde 13)
 - B1 - knooppuntwaarde zeer goed en voorzieningen matig (celwaarde 14)
 - A2 - knooppuntwaarde zeer goed en voorzieningen goed (celwaarde 15)
 - A1 - knooppuntwaarde zeer goed en voorzieningen zeer goed (celwaarde 16)



1.

OVERZICHT

Galmaarden is een landelijke gemeente met een zeer lage bevolkingsdichtheid. De bebouwing concentreert zich in de compacte kernen en deels langs de linten. De gemiddelde dichtheid in de woongebieden ligt lager dan 10 woningen per hectare wat past bij het landelijke beeld.

Opvallend is dat de verwevenheid van bebouwing en open ruimte heel goed in balans is en een prachtig bewoond landschap heeft opgeleverd. Galmaarden is daarmee een van de spaarzame gebieden in Vlaanderen waar de verlinting en verkavelingen niet de overhand hebben gekregen op de inrichting van het landschap. Daarbij is de autonome groei van de bevolking beperkt en goed op te vangen in ruimtelijk niet al te kwetsbare en deels al aangesneden woonuitbreidingsgebieden.

Op de knooppuntwaardekaart van VITO kleurt Galmaarden als goed bereikbaar, maar met een matig voorzieningenniveau. Dat zou aanleiding moeten geven om deze gemeente niet als verstedelijkingslocatie in te zetten. Wel biedt het prachtige landschap én de aanwezigheid van de spoorlijn kansen om naast de pendel op Brussel en Geraardsbergen ook het toeristisch gebruik van de spoorlijn te vergroten. De ligging van Galmaarden in het Pajottenland als 'tuin van Brussel' biedt hiervoor kwalitatieve aanknopingspunten. In combinatie met het uitbouwen van een goed wandel- en fietsroutenetwerk biedt dit nieuw economisch perspectief voor de Mark-vallei.

De grote vraag is vooral hoe de landschappelijke schoonheid gekoesterd kan worden en hoe we de tendens tot schaalvergroting in de landbouw en de duurzaamheidsvraagstukken met betrekking tot waterkwaliteit en -kwantiteit kunnen counteren op een ruimtelijk en economisch hanteerbare wijze. Gemeente en andere overheidsinstanties zouden zich hier actief rond moeten organiseren en aan de hand van concrete projecten diverse beleidsdoelstellingen kunnen realiseren.

1. Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2015 - met A-buslijnen-klassering via natural breaks, Vlaamse Overheid
- 2-3. Foto's relatie bebouwde ruimte - landschap



2.1 BEBOUWDE RUIMTE

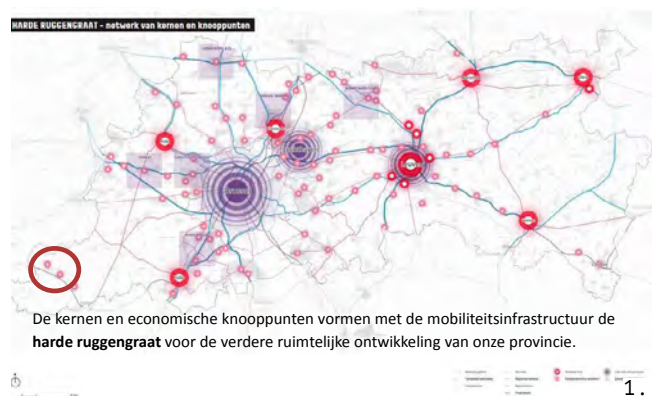
INTERMEZZO: BELEIDSPLAN RUIMTE VLAAMS BRABANT

Provincie Vlaams Brabant bepleit in haar Beleidsplan Ruimte de kernen Galmaarden-Rode en Tollembeek te bestempelen tot 'Hoogdynamische Woonkern'. Hierbij wordt de aanwezigheid van de stations in deze kernen aangegrepen om aan te sturen op een verdichting van minimaal 10% van het bestaande woonweefsel en nieuwe uitbreidingen met een dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare te ontwikkelen.

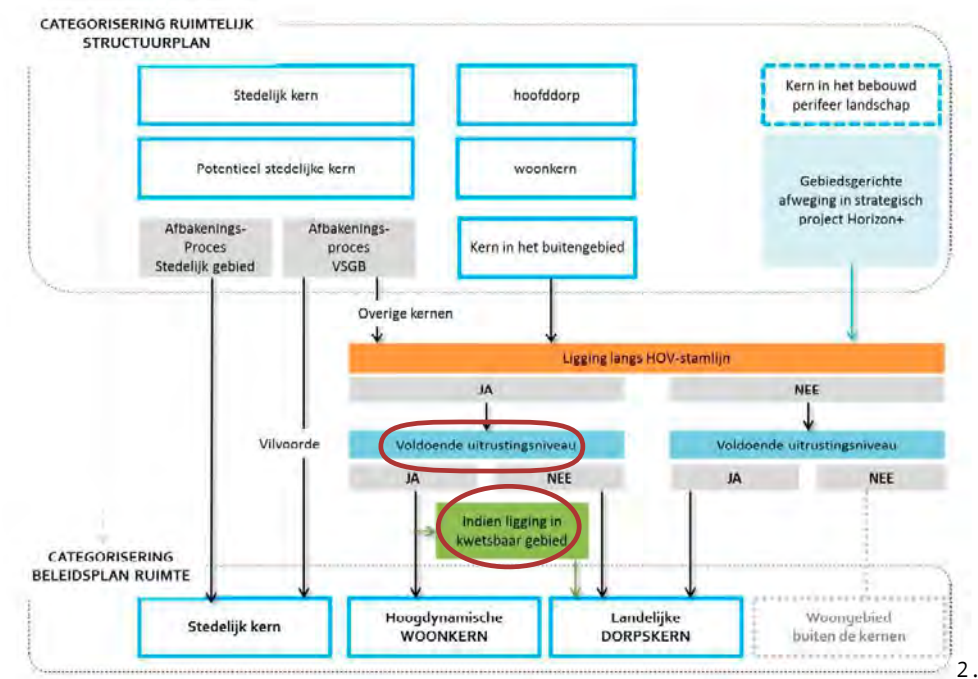
Het appèl om de woonkernen te verdichten onderschrijven we als middel om de open ruimte te vrijwaren. Waar we echter een kanttekening bij willen plaatsen is dat die verdichting van het woonweefsel niet gepaard moet gaan met het aantasten van het dorps karakter van de kernen door het verhogen van het aantal bouwlagen en het ontwikkelen van appartementen of het rücksichtsloos invullen van de resterende onbebouwde percelen aan toegeruste wegen. Daarmee komt het specifieke dorps karakter van de kernen onder druk te staan. De verdichting van het woonweefsel zou daarom eerder vanuit wenselijke passende typologieën moeten worden aangestuurd dan vanuit een generiek verdichtingspercentage.

Daarbij nuanceren we het idee dat deze kernen gereed zijn voor een groeispurt. De synthesekaart van VITO laat immers zien dat het voorzieningenniveau matig is. Bovendien liggen de kernen in kwetsbaar gebied.

Gezien deze ligging in kwetsbaar gebied komen we bij het volgen van het stroomschema bij het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant uit bij 'Landelijke Dorpskern' voor Galmaarden en Tollembeek en niet bij 'Hoogdynamische Woonkern'.



BELEIDSPLAN RUIMTE VLAAMS-BRABANT



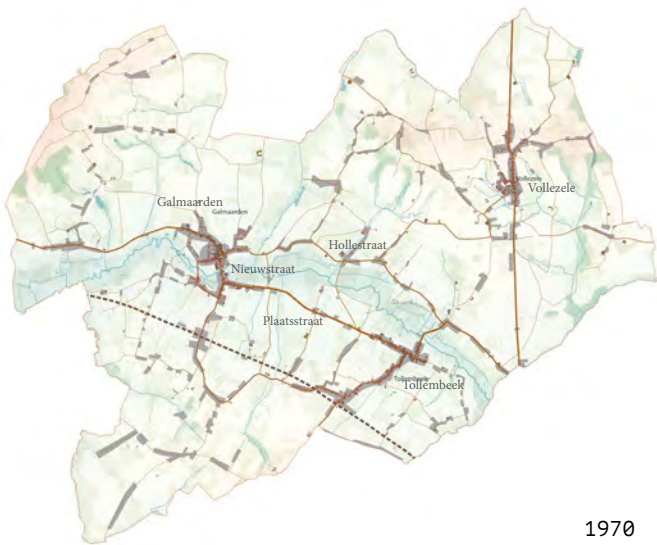
1. Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, knooppunten in het mobiliteits-netwerk
2. Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, categoris-ering.
3. Reeks kaartjes evolutie bebouwde ruimte



1777



1870



1970



2018

3.

EVOLUTIE BEBOUWDE RUIMTE

De evolutie van de bebouwde ruimte laat zich illustreren aan de hand van een reeks kaarten die de groei van de bebouwingspatronen visualiseert sinds 1777.

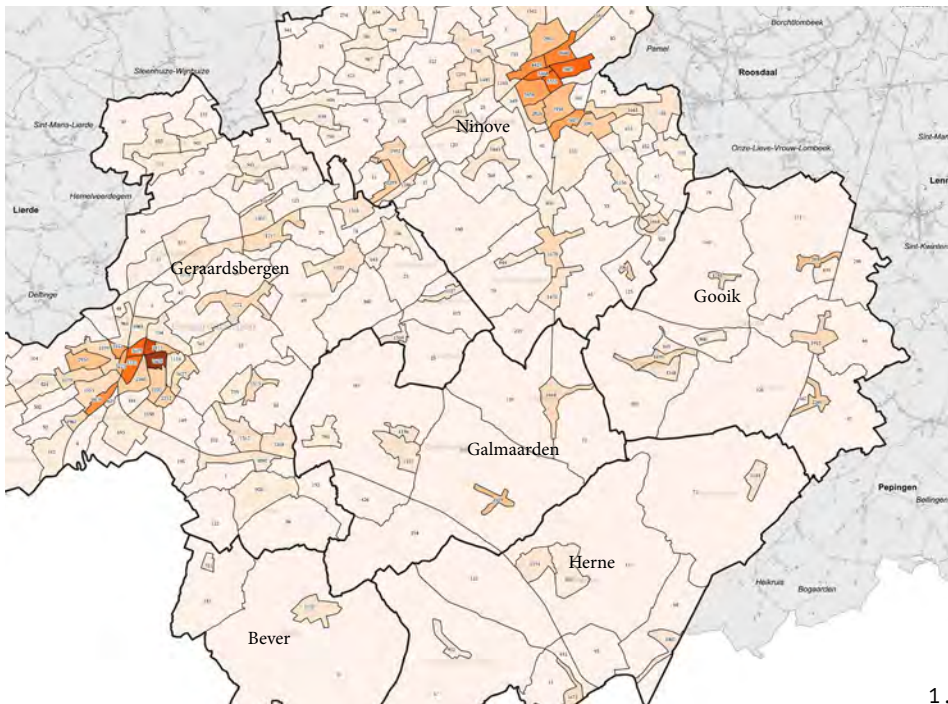
In 1777 waren de belangrijkste kernen Galmaarden, Tollembeek en Vollezele al herkenbaar. Galmaarden en Tollembeek lagen beide aan een andere zijde van de Mark, onderling verbonden door de Hollestraat en de Plaatsstraat. Vollezele ligt hoog op de flank van de Congoberg. Langs de weggetjes in het land liggen de hoeves verspreid en is enige mate van bebouwing aanwezig.

Een eeuw later is de voornaamste wijziging de aanleg van de Ninoofsesteenweg (N255) die dwars door de kern van Vollezele en de bestaande topografie en wegenstructuur schiet. Hierdoor raakt Vollezele zeer goed over de weg verbonden met de omgeving.

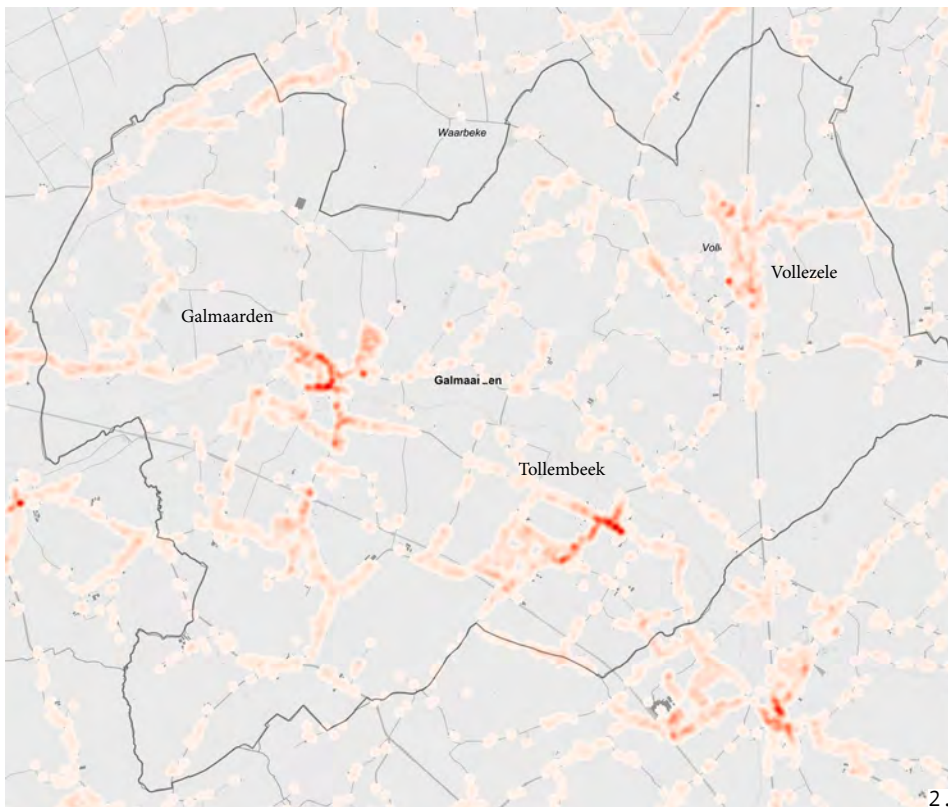
Kort daarop volgt de aanleg van de spoorlijn. Tegen 1970 is te zien dat zowel Galmaarden als Tollembeek naar het spoor zijn toe gegroeid. In Galmaarden ging dit gepaard met de aanleg van de Nieuwstraat die zowel een korte verbinding met het station opleverde alsook een directere autoroute naar Tollembeek mogelijk maakte. De Hollestraat verloor hierdoor aan belang ten gunste van de Plaatsstraat.

In de laatste vijftig jaar zijn conform de contouren van het gewestplan zowel de kernen gegroeid door de aanleg van verkavelingen én is de lintbebouwing verder aangegroeid.

Het resultaat is een bebouwingspatroon waarin op de meeste plaatsen het landschap nog immer als structuurbepalend en identiteitsbepalend is te herkennen. Om deze verwevenheid van bebouwing en open ruimte te behouden moet echter direct een halt worden toegevoerd aan verdere lintbebouwing.

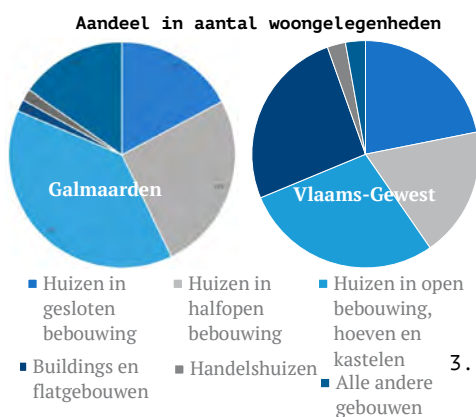


1.

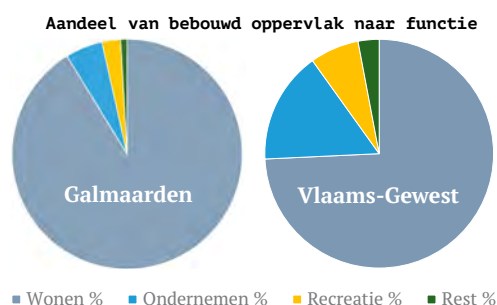


2.

1. Kaart inwonersdichtheid per statistische sector, brond data: Statbel 2019
 2. Kaart adressendichtheid, bron data: Statbel 2019
 3-4-5. bron data: Statbel 2018

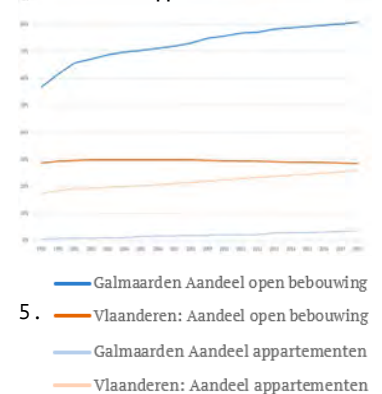


3.



4.

Evolutie aandeel open bebouwing en appartementen



5.

BEBOUWDE RUIMTE IN CIJFERS

BEVOLKINGSDICHTHEID

De bevolkingsdichtheid in gemeente Galmaarden is met 2,49 inwoners per hectare laag. In vergelijking met de omliggende landelijke buurgemeenten (Bever: 1,09 inw/ha, Herne: 1,49 inw/ha, Gooik: 2,31 inw/ha) zit Galmaarden echter aan de bovengrens. Als we kijken naar de ruimtelijke dichtheid van de gemeente lichten voornamelijk de kernen Galmaarden en Tollembeek op met een iets hogere concentratie aan adressen per ha. De kern Vollezele is ook te onderscheiden maar toont zich voornamelijk als een uitgespreid woongebied. Daarnaast bevestigt de kaart dat de gemeente naast drie min of meer compacte kernen een grote hoeveelheid verspreide en versnipperde bebouwing bevat.

RUIMTELIJK RENDEMENT

Deze bevolkingsspreiding vertaalt zich naar een laag ruimtelijk rendement. Het overgrote deel van de woningen in gemeente Galmaarden bestaat uit open of half-open bebouwing. Het aandeel open bebouwing is gestaag gestegen, harder dan het aandeel appartementen.

Deze tendens vraagt om bijsturing. Het behoud van het fraaie landschap en de ruimte die de toekomstige wateropgaven vragen maken het noodzakelijk de ruimte-inname door de groeiende bevolking te beperken. Ook zal de vraag naar kleinere woningen, zorgwoningen en vormen van co-housing stijgen, door de vergrijzing en een verandering van huishoudsamenstellingen. Gemeente Galmaarden zal zich moeten voorbereiden om een meer gevarieerd woningbestand aan te bieden aan zijn inwoners in hogere dichtheid. Deze verdichting zou vorm moeten krijgen met typologieën zoals compacte rijwoningen die passen in de schaal van de compacte dorpskernen.

SOCIALE WONINGBOUWOPGAVE

Om de betaalbaarheid van het wonen in de hand te houden, vormen het aantal sociale huurwoningen ook een opgave de komende jaren. Om het door de Vlaamse overheid opgelegde Bindend Sociaal Objectief te halen zal de gemeente nog 56 woningen moeten inplannen tegen 2025.

CIJFERS ALGEMEEN

Bevolkingsdichtheid (2017)

Galmaarden: 249 inwoners/km²

Belfius-indeling V6 gemeente: 221 inwoners/km²

Vlaams Gewest: 482 inwoners/km²

TOTALE OPPERVLAKE GALMAARDEN (2018)

Totale oppervlakte Galmaarden: 3386 ha

Bebouwde oppervlakte Galmaarden: 464 ha

% Bebouwde oppervlakte Galmaarden: 13,7%

% Bebouwde oppervlakte Belfius-indeling V6: 25%

% Bebouwde oppervlakte Vlaams Gewest: 19%

Spider

Ruimtelijk rendement wonen: 22 inw/ha woongebied

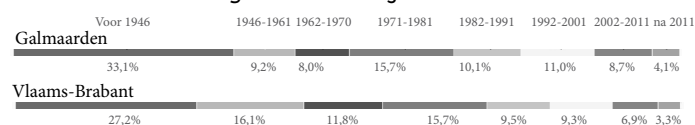
Doorlaatbaarheid bodem: 91%

Verdichting woontypes: 54% appartementen, halfopen en gesloten bebouwing

CIJFERS WOONBESTAND

BOUWJAAR GEBOUWEN (2018)

Galmaarden heeft opvallend veel gebouwen met een bouwjaar voor 1946, maar kent ook relatief veel vernieuwing vanaf de jaren 90.



Bron: Kadaster FOD Financiën 2018

AANDEEL WOONTYPOLOGIEËN GALMAARDEN (2018)

Aandeel gesloten bebouwing 17%

Aandeel halfopen bebouwing: 26%

Aandeel open bebouwing: 39%

Aandeel flatgebouwen en appartementen: 2%

Aandeel handelshuizen: 2%

Aandeel andere: 15%

Bron: Statbel

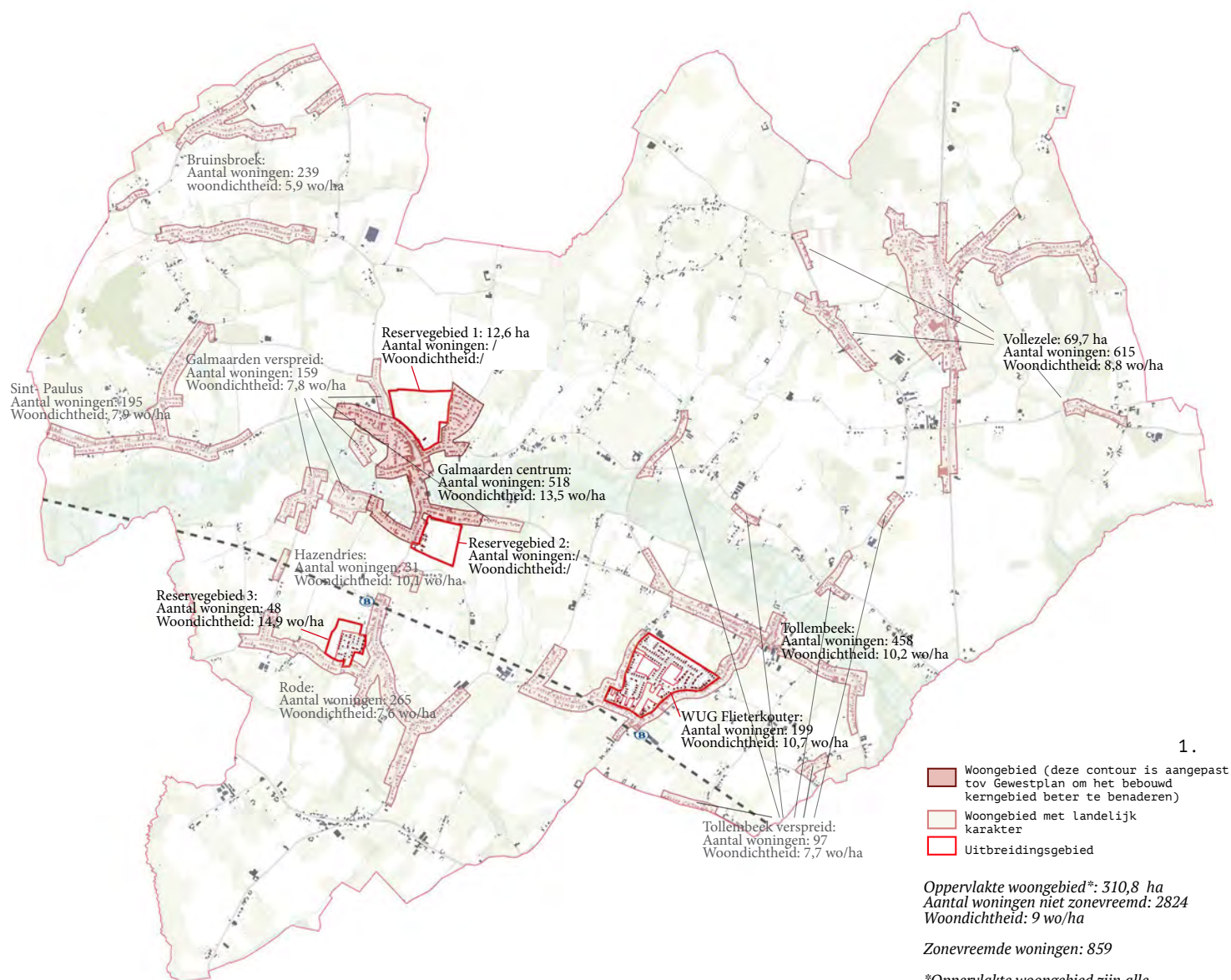
DICHTHEDEN WOONGELEGENHEDEN GALMAARDEN (DATA GEMEENTE, 2019)

2824 woongelegenheden in woongebied

859 zonevrije woongelegenheden

9 woongelegenheden/ha woongebied (excl zonevrije woningen)

7,9 woongelegenheden/ha totaal bebouwde oppervlakte (incl zonevrije woningen)

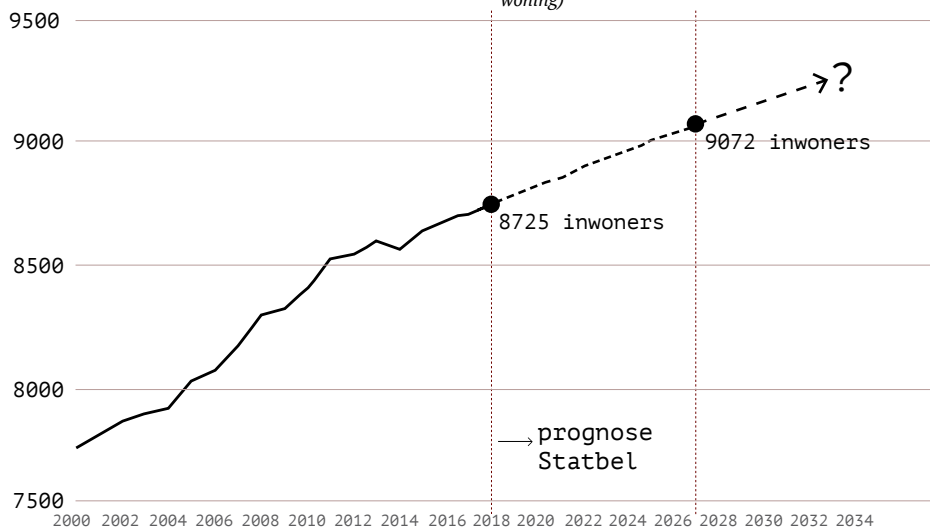


1.

Prognose inwonersaantal Galmaarden (2000-2018-2027)

2018-2027; van 8725 naar 9072 inwoners

= 144 woningen die erbij komen (2,41 inw/woning)



2.

2018-2027; van 8725 naar 9072 inwoners (prognose Statbel)

= 144 woningen die erbij komen (2,41 inw/woning)

WOONDICHTHEDEN

Eind jaren '70 werd enkel de kern van Galmaarden bestemd als woongebied, waarbij de overige kernen en linten bestemd werden als woongebied met landelijk karakter. Het gemiddeld aantal woongelegenheden per kadastraal woongebied bedraagt 9 woningen per hectare (wo/ha). De kern van Galmaarden zit daar boven met 13,5 woningen per ha, Tollembeek volgt met 10,2 woningen per ha en Vollezele ligt er nog iets verder van af met 8,8 woningen per ha. Dit zijn lage cijfers en bevestigen dat Galmaarden een laag ruimtelijk rendement heeft. Op het gewestplan zijn drie reservegebieden voor woonwijken aangeduid en één woonuitbreidingsgebied (WUG). Dit WUG is reeds deels ingevuld onder de naam Flieterkouter (10,7 wo/ha) en het reservegebied ten zuiden van het spoor (reservegebied 3 in fig 1) is ook grotendeels ingevuld (14,9 wo/ha). Dankzij de recente bouw van sociale appartementen en redelijk compacte ruimtelijke invulling behaalt dit laatste reservegebied al een hogere woondichtheid.

ONBEOUWDE PERCELEN

Op basis van data die de gemeente beschikbaar stelde blijkt dat de gemeente Galmaarden een grote hoeveelheid onbebouwde percelen heeft die potentieel wel bebouwd kunnen worden. Met name in de linten zijn nog diverse kavels onbebouwd, maar ook in de

reeds in ontwikkeling genomen uitbreidingsgebieden Flieterkouter en reservegebied 3 zijn nog percelen beschikbaar.

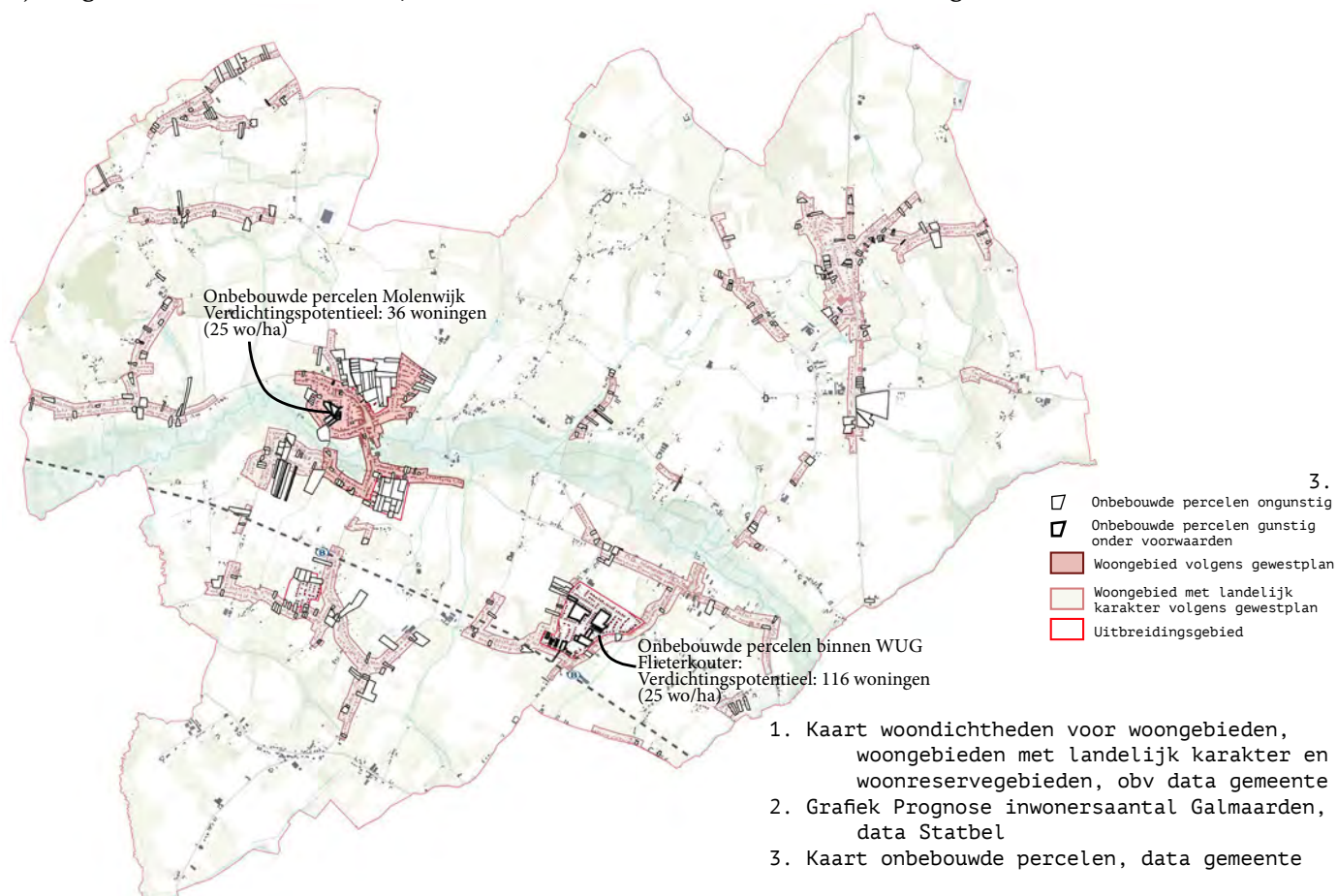
BOUWPOTENTIEEL

Op basis van de bevolkingsprognoses van Statbel is het aannemelijk dat de bevolking tegen 2027 met ongeveer 350 personen is toegenomen. Bij een woningbezetting van 2,41 inwoners per woning (prognose Statbel 2027) betekent dat een toename van 145 woningen per 2027 (fig 2).

Al deze extra woningen die tegen 2027 nodig zijn kunnen worden gebouwd in de resterende kavels binnen de wijk Flieterkouter in Tollembeek en de Molenwijk in Galmaarden, als hier -zoals de provincie ook bepleit- een dichtheid van 25 woningen per hectare wordt gehanteerd (fig 3). Het verder bebouwen van de linten is daarmee per direct te blokkeren zonder in bouwcapaciteitsproblemen te komen.

Daarnaast zou de groei van de bevolking geacommodeerd moeten worden in het bestaande woonweefsel. Een evolutie naar compactere woningen passend bij het landelijke karakter van de dorpen biedt hiervoor mogelijkheden.

Zie hiervoor ook Hoofdstuk 3 Ambities en Hoofdstuk 4 Transitieagenda.



KERN GALMAARDEN

Deze dorpskern ligt in de vallei van de Mark. De oude kern ligt ten noorden van de beek. De kern is compact en georganiseerd rond het Marktplaatsje en de kerk. Bijzonder is het Baljuwhuis waarin de openbare bibliotheek is gevestigd en waarvan de tuin een park van bijna stedelijke omvang is, fraai gelegen aan de Mark. De Nieuwstraat is een van de ingrijpendste aanpassingen in het wegennet geweest waarmee achterlangs de kerk een nieuwe hoofdas in het dorp ontstond die Galmaarden en directere verbinding gaf richting het station.

De bebouwing langs de Nieuwstraat heeft de bedding van de Mark sterk vernauwd. De waterafvoer is hierdoor op gezette tijden ontoereikend met overstromingen tot gevolg. Naar aanleiding van de wateroverlast in 2010 worden de oevers van de beek met betonnen wanden opgehoogd om toekomstige wateroverlast te beperken. De ruimte voor de beek blijft echter even beperkt.

Aan de noordzijde van de kern strekt zich het landbouwgebied uit. De akkers dringen diep door tot in de kern tot enkele meters van het gemeentehuis.

In de kern bevinden zich meerdere winkels, horeca, bedrijven, een school en de genoemde bibliotheek. De kerk is uitgebrend en wacht op een herbestemming in combinatie met een herinrichting van de omringende openbare ruimte.

- 1-5-7. Topografische kaart Nationaal Geografisch Instituut
2. Foto markt Galmaarden met Baljuwhuis en te herbestemmen kerk
3. Foto Nieuwstraat
4. Foto Tuin van het Baljuwhuis
6. Foto sportterreinen Tollembeek
8. Foto Ninoofsesteenweg door kern Vollezele
9. Foto toont dorpsse landelijkheid die verscholen gaat achter de steenweg



1.



2.



3.



4.

KERN TOLLEMBEEK

Tollembeek ligt eveneens aan de Mark, maar dan op de zuidelijke oever. Ook hier bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, een feestzaal, een kerk, sportterreinen en enkele winkels.

De ruimtelijke kwaliteit is echter aan met name de oostzijde niet groot. Hier liggen sportterreinen, parkeervelden, een gemeentelijk depot, de begraafplaats en scholen wanordelijk door elkaar. Hierdoor ontbreekt het aan een goede openbare ruimte die de kern krachtig verbindt met het omringende landschap. De dorpsentree vanuit het oosten is dan ook ronduit teleurstellend. Van een groen fraai landschap gaat de kern direct over in een grijze verharde ruimte. Ook de oevers van de mark zijn hier niet toegankelijk en als achterkant behandeld. Een markante vierkantshoeve op de rand van het dorp staat op het punt gesloopt te worden.

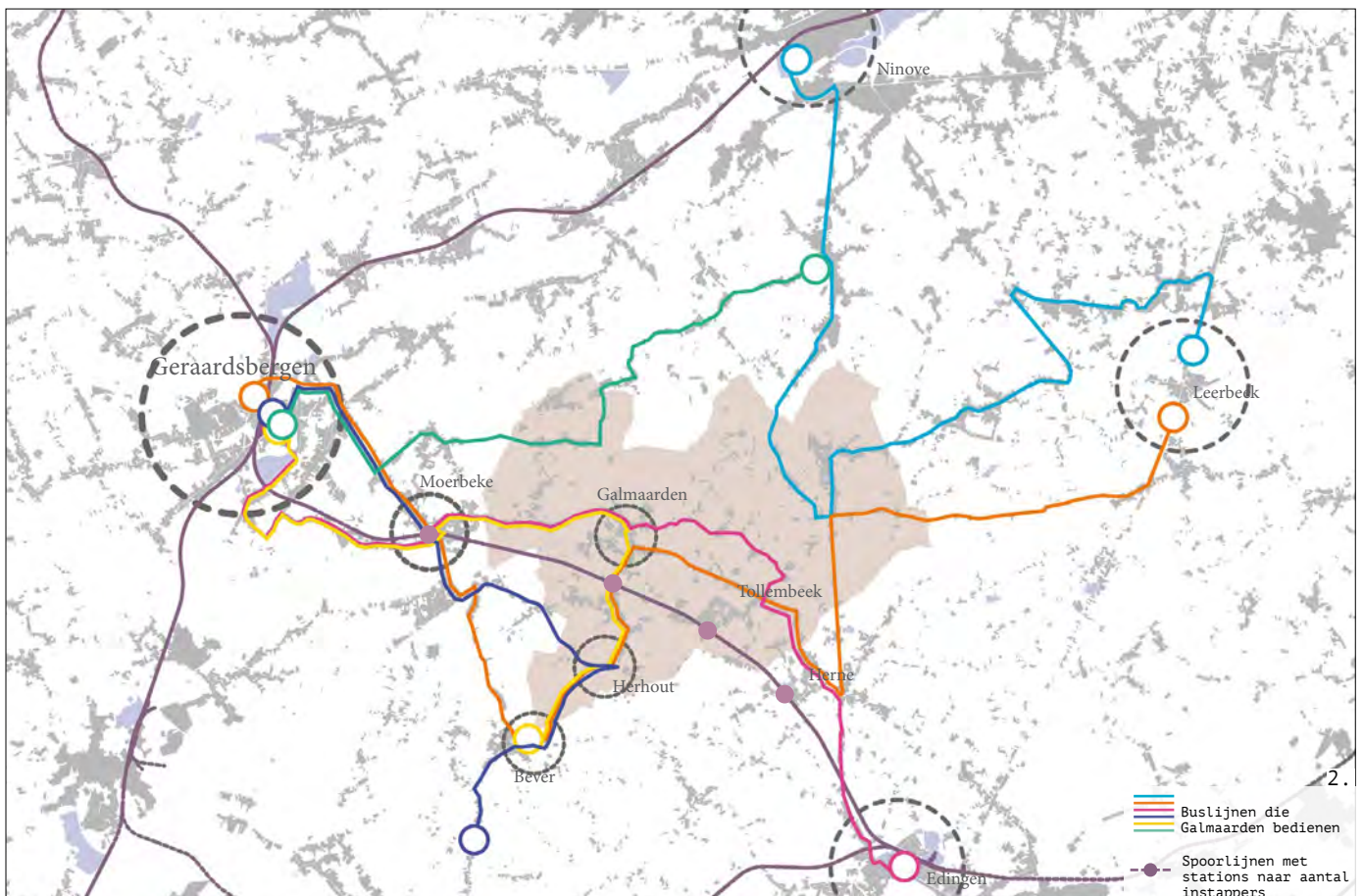
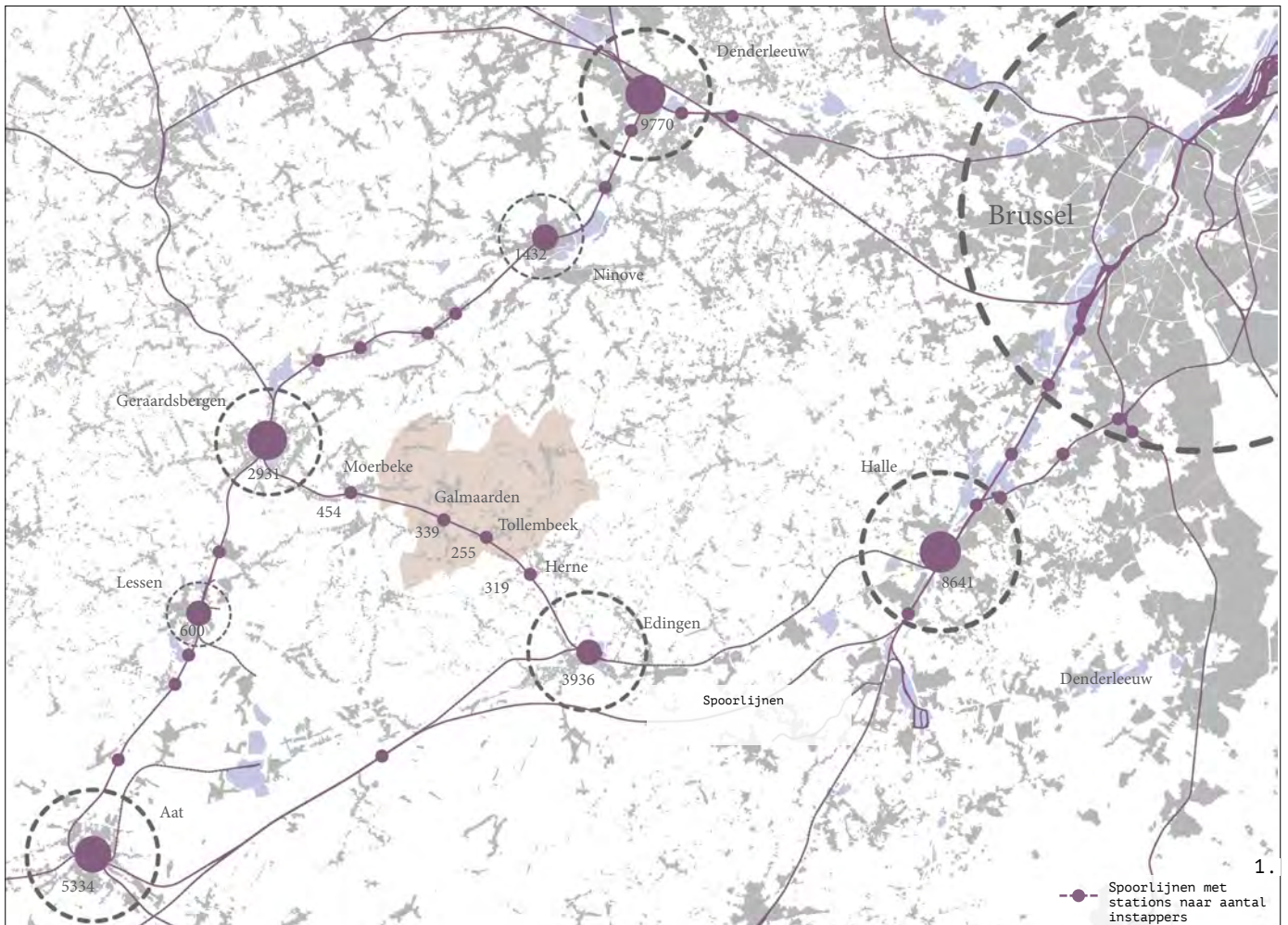
De uitbreiding van Tollembeek heeft zich geconcentreerd in De Flieterkouter. Deze verkaveling nabij het station van Tollembeek kent nog veel onbebouwde percelen en zou tot een volwaardige woonbuurt kunnen worden uitgebouwd.



KERN VOLLEZELE

Vollezele is aan de oostzijde door de Ninoofsesteenweg begrensd. De eigenlijke kern ligt er net ten westen van, fraai gelegen in het geaccidenteerde landschap. Langs de Ninoofsesteenweg concentreren zich de voorzieningen waaronder scholen en winkels. Duidelijk is dat de goede autobereikbaarheid tot grootschaliger winkels heeft geleid dan in de andere kernen. Ook zijn enkele bedrijfspanden aan deze weg gelegen. De weg zelf is vooral een doorgangsweg met weinig comfort voor voetgangers en fietsers.





2.2 MOBILITEIT

MODAL SPLIT

De cijfers van de zogenoemde ‘modal split’ tonen aan dat Openbaar Vervoer bovengemiddeld populair is onder de inwoners (bijna 1/3) voor de verplaatsing tussen wonen en werk. Dit ligt hoogstwaarschijnlijk aan de aanwezigheid van twee treinstations en enkele buslijnen. Het gebruik van de fiets blijft echter sterk achter op het gemiddelde. Het gebrek aan veilige fietsroutes speelt hierin een rol. De meeste verplaatsingen vinden plaats met een auto. Dit verklaart de grote parkeerdruk bij de stations. De tijdsduur van de verplaatsingen is opvallend lang, waarbij 39% van de bevolking langer dan een uur onderweg is. Dit is te verklaren uit het pendelkarakter van de gemeente, de afgelegen ligging ten opzichte van grotere steden en de beperkte frequentie van het openbaar vervoer.

OPENBAAR VERVOER

De spoorlijn tussen Geraardsbergen en Edingen werd aangelegd in 1867 en werd toen voornamelijk gebruikt door de mijnwerkers die vanuit het Pajottenland naar de steenkoolmijnen in Wallonië trokken. Nu is de spoorlijn een verbinding die onderdeel uitmaakt van het GEN netwerk rondom Brussel, hoewel de opstapcijfers en de treinfrequentie (1x/uur) hier geen blijk van geven. Van de vier tussenstations zijn er twee gelegen in Galmaarden met een tussenafstand van 2 kilometer.

De twee stations in de gemeente zijn slecht verknoopt met de buslijnen die de gemeente aandoen. Bij station Galmaarden passeren twee buslijnen, bij station Tollembeek geen enkele. De meeste buslijnen zijn georiënteerd op Geraardsbergen. Vanuit Galmaarden en Tollembeek is de reistijd naar Geraardsbergen ruim een half uur, vanuit Vollezele bijna een heel uur. De frequentie is op weekdays eenmaal per uur, op zaterdag beperkter en op zondag rijden geen bussen.

1. Treinstations Galmaarden en Tollembeek in het regionale spoornetwerk
2. Buslijnen die Galmaarden bedienen
3. Spoorlijn 123 als onderdeel van het S-net rond Brussel

CIJFERS MOBILITEIT

MODAL SPLIT (2017) BRON: GEMEENTE IN CIJFERS

Verdeling type verplaatsing tussen woonplaats en werk/school (volgens aandeel inwoners):

	voet	fiets	OV	auto	ander
Galmaarden	2%	1%	29%	64%	4%
Vlaams Gewest	4%	16%	16%	59%	4%

Tijdsduur van de verplaatsing tussen woonplaats en werk/school (volgens aandeel inwoners):

	<15 min	15-30 min	30-60 min	>60 min
Galmaarden	13%	16%	33%	39%
Vlaams Gewest	24%	31%	30%	15%

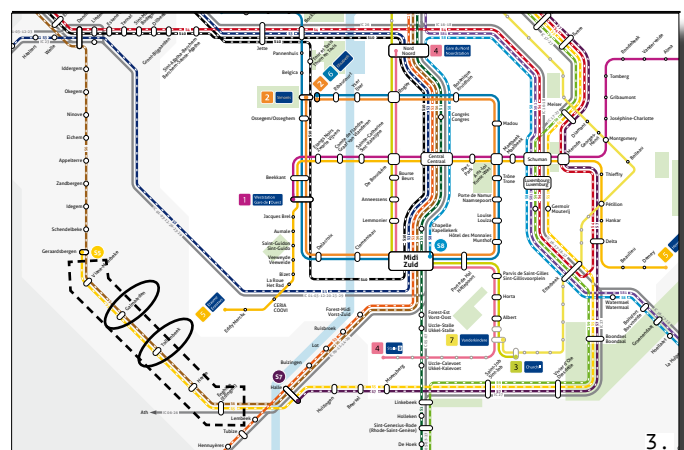
Aandeel van de inwoners dat het voorbije jaar de fiets heeft genomen voor korte afstanden:

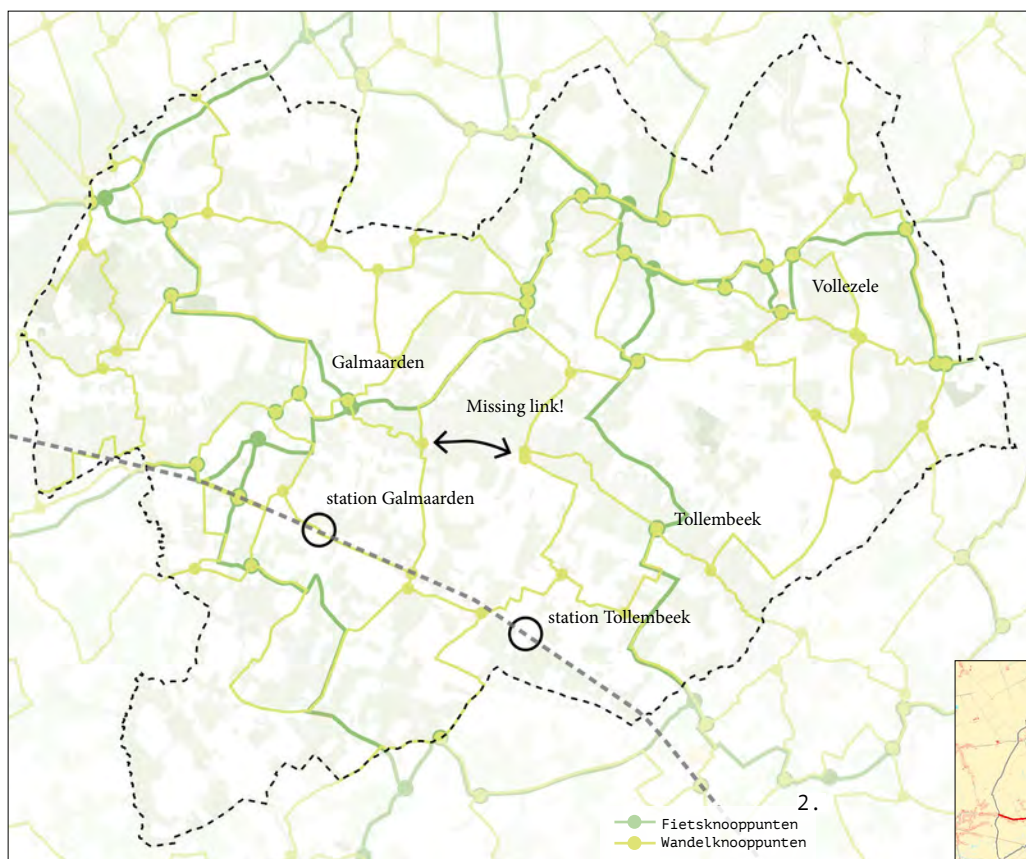
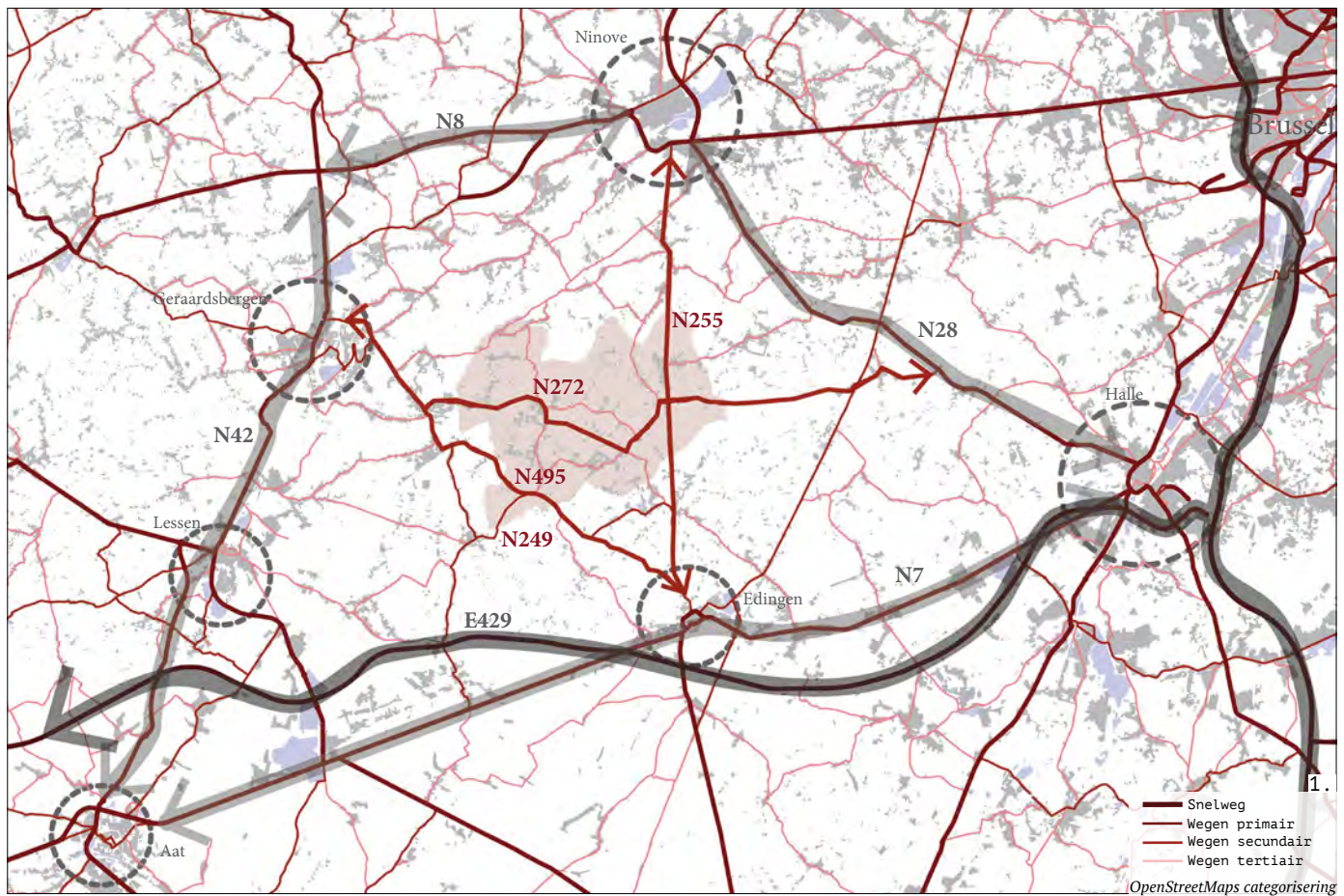
	Nooit of uitzonderlijke keer	Minstens maandelijks	Minstens wekelijks
Galmaarden	58%	25%	17%
Vlaams Gewest	39%	22%	38%

Aandeel van de inwoners dat het voorbije jaar zich te voet heeft verplaatst voor korte afstanden:

	Nooit of uitzonderlijke keer	Minstens maandelijks	Minstens wekelijks
Galmaarden	33%	33%	34%
Vlaams Gewest	23%	26%	52%

97 % van de Galmaardenaars bezit een auto, dit is hoger dan het Vlaams gemiddelde (92%)





1. Kaart automobiliteit
2. Kaart fiets- en wandelnetwerk
3. Realisatiegraad Bovenlokaal Functioneel Netwerk (rood = niet gerealiseerd)
- 4-7. Foto's demonstreren afwezigheid fiets- en voetgangersvoorzieningen op de wegen
8. Hoeve- en kapelleroute
9. Watermolenwandeling
10. Markroute



AUTOMOBILITEIT

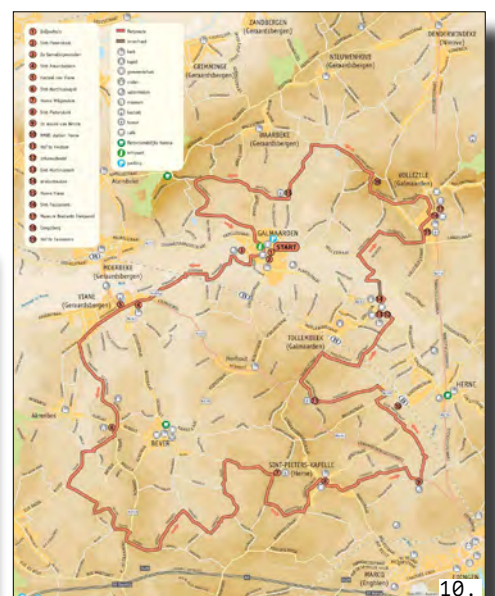
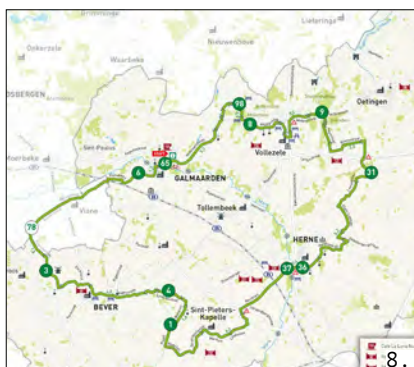
Galmaarden wordt doorsneden door meerdere gewestwegen. De Ninoofsesteenweg (N255) is de belangrijkste, maar ook de N272 over Plaatsstraat door Galmaarden, Tollembeek en Vollezele is een belangrijke route die de kernen onderling verbindt. Met de auto ben je in 40 minuten op de Brusselse Ring. Met files kan deze tijdsduur al snel sterk toenemen.

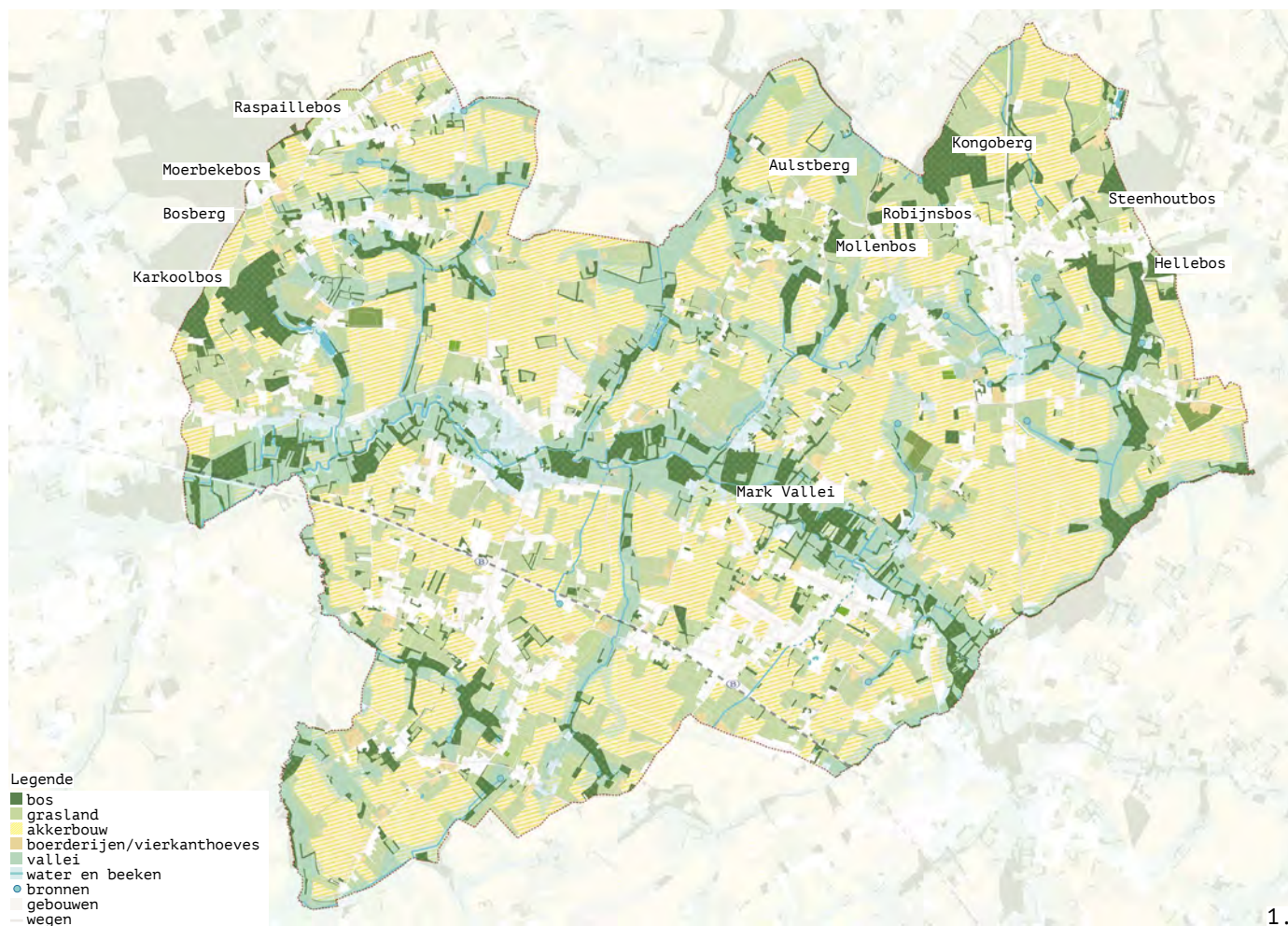
De inrichting van de openbare ruimte wordt sterk door de auto gedomineerd. Zo zijn de pleinen in de kernen stevast ingericht als parkeerterrein en worden de stationsomgevingen gedomineerd door pendelparkings.

FIETSEN EN WANDELEN

De fietsroutekaart van de provincie laat zien dat er in gemeente Galmaarden nog geen enkele beoogde functionele fietsroute is gerealiseerd. Vrijwel nergens langs de gewestwegen is fietsinfrastructuur aanwezig. Dit is waarschijnlijk een belangrijke verklaring voor het zeer lage aandeel fietsers in de totale mobiliteit. Maar ook ontbreekt het aan fietsroutes die de stations ontsluiten. Ook het aandeel verplaatsingen te voet is laag en eveneens te verklaren uit het ontbreken van ruimte voor voetgangers langs de wegen. Er liggen echter al een aantal jaar plannen klaar voor de broodnodige herprofilering van deze wegen maar deze zijn wegens onenigheden tussen de gemeente en AWW nog steeds niet uitgevoerd. Dit moet dringend worden opgelost.

In het recreatieve netwerk voor fietsers en wandelaars ontbreken enkele belangrijke schakels. Zo is het niet mogelijk langs de Mark te wandelen tussen Galmaarden en Tollembeek. Ook de stations zijn momenteel niet of beperkt geïntegreerd in dit knooppuntennetwerk. Het Pajottenland heeft een aantal wandelingen en een fietstocht geprogrammeerd op basis van de knooppunten die doorheen het landschap van Galmaarden en haar buurgemeenten lopen. Hier zijn de Hoeven- en kapelleroute, de Markroute en de Watermolenwandeling enkele voorbeelden van.





2.3 OPEN RUIMTE

Galmaarden is gemeente met een uitzonderlijk mooi landschap. De gemeente is onderdeel van de het traditioneel landschap Brabantse leemstreek, maar is beter bekend als onderdeel van het Pajottenland, het toscane van het noorden. Een van oudsher rijk landbouwlandschap opgebouwd uit kleine landschapselementen zoals houtkanten, bosjes, hagen, bomenlanen ed.

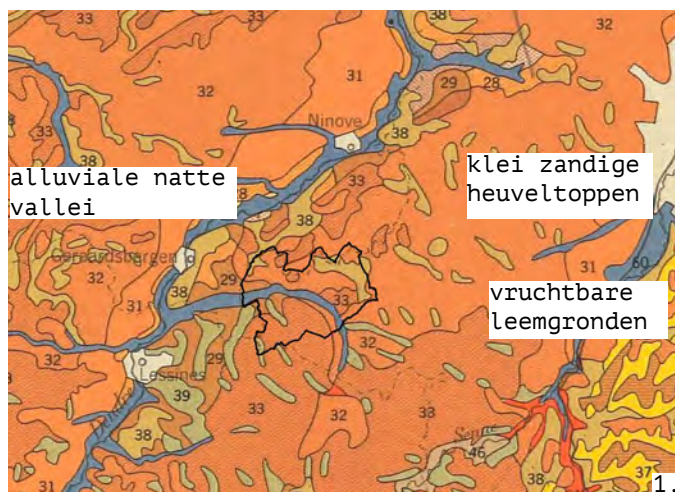
Het kleinschalige landschap bestaande uit glooiende heuvels met steile flanken afgewisseld met de besloten beekdalen is alom aanwezig. De Markvallei stoomt centraal in oostwestelijke richting doorheen de gemeente en is het laagste gebied. De hoogte situeert zich hier tussen 22,5 en 30m. De hoogste punten zijn de Kongoberg en bosveld (90-100m) in het noorden van de gemeente in het zuiden zijn de hoogteverschillen minder uitgesproken.

Ook de data welke de open ruimte kwantificeert toont een aangenaam verhaal. 2921ha van de in totaal 3493ha grootte gemeente is onbebouwd. Galmaarden is een zeer weinig verharde gemeente. Slechts 9% van het grondgebied is verhard tov gemiddeld 14% in

Vlaanderen. Het ruimtebeslag, of de ingebruikname van de grond voor wonen, werken, recreatie ten behoeve van de mens is slechts 20% dit tov 33% voor Vlaanderen. De betonsnelheid of het innemen van open ruimte voor andere doelstellingen is 144m²/dag tov 201m².

Per inwoner is er 3349m² open ruimte wat gemiddeld hetzelfde is als vergelijkbare gemeenten en meer is dan het Vlaams gemiddelde.

Van de open ruimte is 34% waardevol groen, dus als biologisch waardevol groen aanwezig. Meer dan 1/3 van de gemeente heeft een hoge natuurwaarde. Dit is zeer veel in vergelijking met 14% in vergelijkbare gemeenten en 21% voor het Vlaams gemiddelde.



Links:

1. Bestaande open ruimtestructuur
2. Markvallei
3. Hellebos
4. Raspailebos

Rechts:

1. Bodemkaart regionale schaal, Galmaarden als deel van de vruchtbare leemgronden met natte alluviale beek vallei
2. Verharding in Galmaarden uit betonrapport

BETONRAPPORT

DETAILFICHE GALMAARDEN

VLAAMS-BRABANT • OPP: 3529 HA • INW: 8 702



		PLAATS (OP 308 GEMEENTEN)	VLAAMS GEMIDDELDE
VERHARDING Woningen, gebouwen, straten, parkings	9%	275	14%
RUIMTEBESLAG Wonen, werken, mobiliteit, recreatie	20%	273	33%
BETONSNELHEID open ruimte per dag verloren tussen 2005 - 2015	144 m²/dag	177	201 m²
LEEFDICHTHEID Inwoners per hectare bebouwing. Hoe hoger de leefdichtheid, hoe efficiënter het ruimtegebruik.	19 inw/ha	200	25 inw/ha
EVOLUTIE LEEFDICHTHEID Met hoeveel inwoners stijgt of daalt de bewoning per hectare (2005-2015)	-1 inw/ha	173	-1 inw/ha
BESCHIKBARE BOUWGROND Oppervlakte open ruimte bedreigd door betonnering	70 ha	246	258 ha

2.

EEN BESCHERMD EN ECOLOGISCH WAARDEVOL LANDSCHAP

Het landschap van Galmaarden is biologisch en cultuurhistorisch waardevol. Dit wordt duidelijk in onderstaande kaart waar al de beschermingen vanuit de open ruimte zijn opgetekend. Binnen de gemeente vallen drie ankerplaatsen (Kongoberg en Zavelberg, Moerbekebos en vallei van Mark), diverse natura 2000 gebieden (vooral gekoppeld aan de Mark) en het eerste officiële stiltegebied van Vlaanderen. Het stiltegebied is een gebied waar overheersend de geluiden van fauna en flora overheersen. Het toont aan in welke luwte van Vlaanderen de gemeente ligt. Hiernaast zijn nog veel biologisch waardevolle percelen aanwezig maar niet bestemd worden als natuurgebieden. Binnen de Mark vallei is het opvallend dat thv de kern geen natuurbescherming bestemd is.

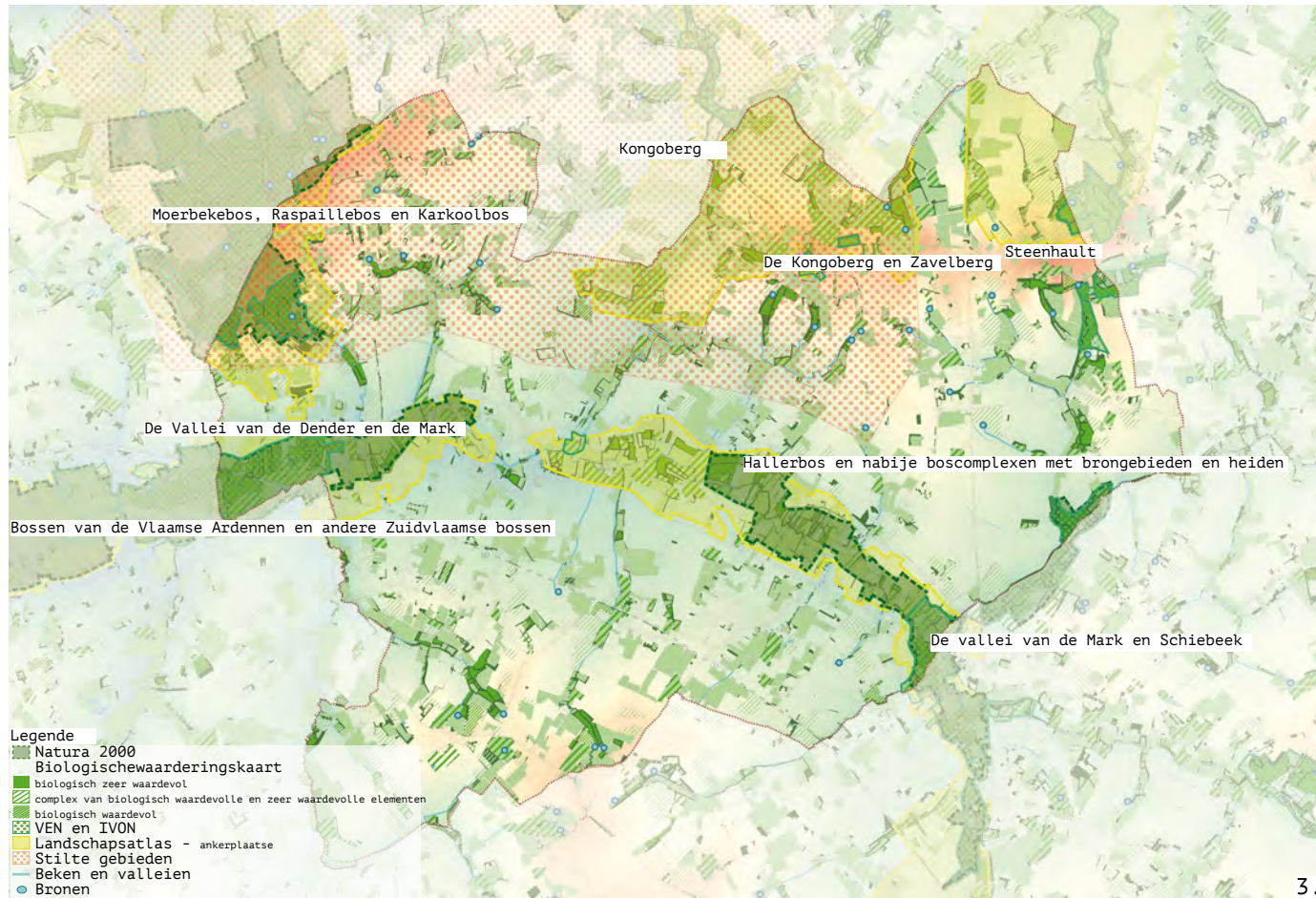
1. Congoberg - ankerplaats, beschermd cultuurhistorische landschap
2. Steenhault biologische zeer waardevol gebied met erfgoed kasteel domein
3. Biologische waarderingskaart - beschermde natuurgebieden en beschermde landschappen



1.



2.



3.

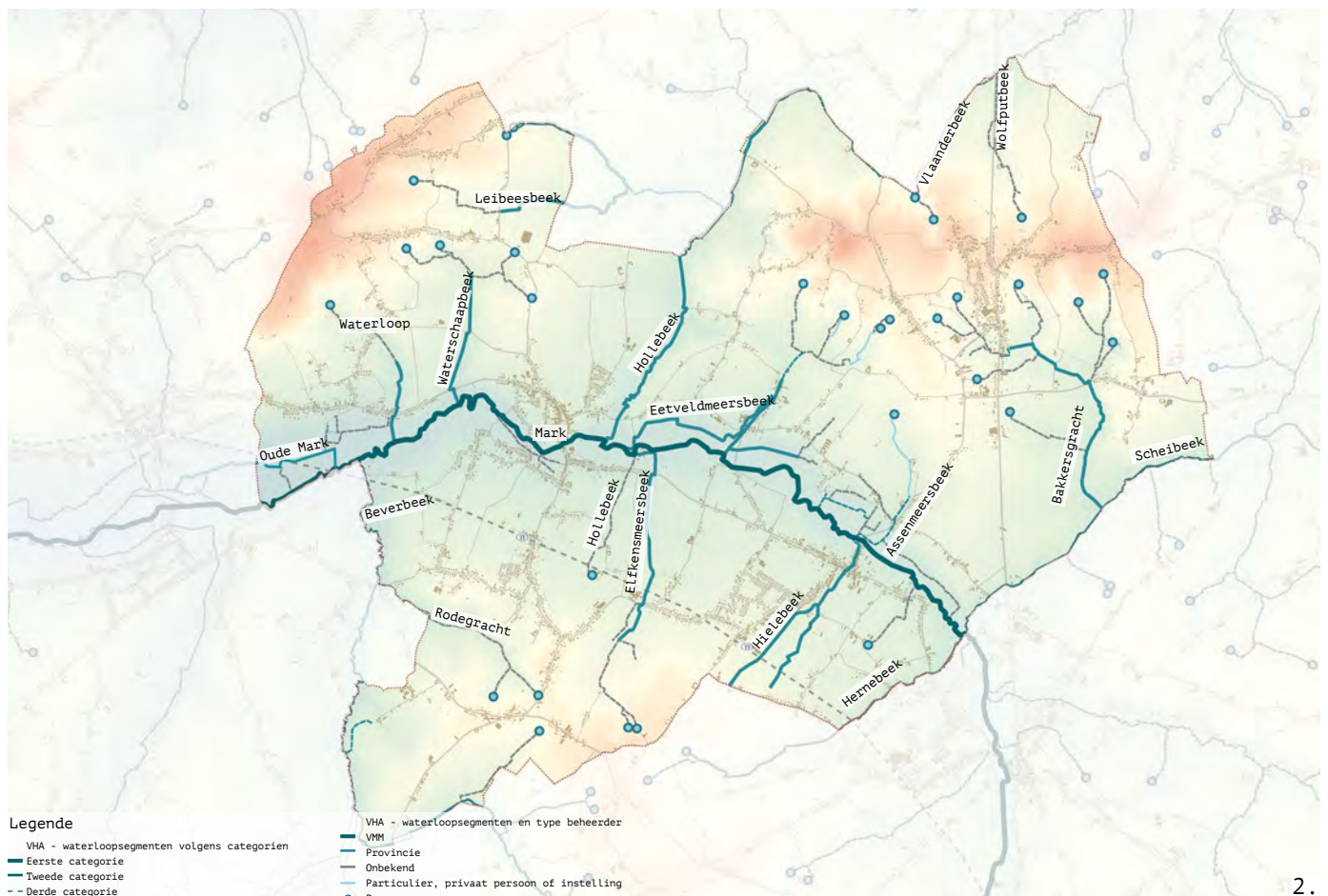
WATERSYSTEEM

Zoals eerder benoemd is de Mark de centrale vallei binnen de gemeente. Deze beek van eerste categorie is onderdeel van het Denderbekken en wordt beheerd door de VMM. De vallei kent gedeeltelijk goede structuurkenmerken. Hiernaast ontspringen diverse zijbeken op grondgebied van de gemeente. Deze bronnen liggen vooral op de flanken van hoger gelegen ruggen. Onderstaande kaart toont de verschillende waterlopen binnen de gemeente en hun beheerders. Hierdoor duidelijk dat het beleid en beheer van de waterlopen sterk versnipperd is.



1.

1. Zijbeken als onherkenbare grachten
2. Verschillende waterlopen binnen de gemeente



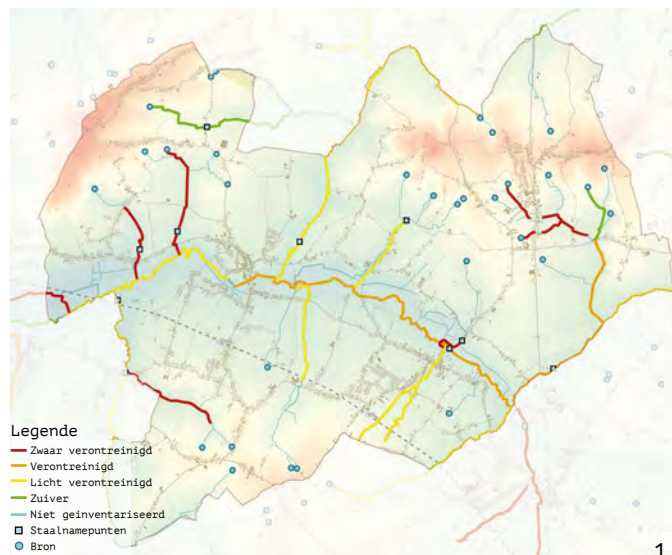
2.

FEITELIJK WATERSYSTEEM

Wanneer de waterkwaliteit en structuurkenmerken van de beken bekeken wordt dan tekent zich een minder rooskleurig beeld af. Het watersysteem is voor een groot gedeelte aangepast in functie van landgebruik zoals landbouw, bebouwing en infrastructuur. Hiervoor is het uitgediept, rechtgetrokken of ingebuisd. Er zijn diverse plaatsen binnen de gemeente waar bebouwing in overstroombaar gebied staat. De afstandsregels opgelegd vanuit de overheid worden op veel plaatsen door (historische) bouwovertredingen en landbouwgebruik niet gerespecteerd en dienen door de gemeente te worden gehandhaafd.

Slechte waterkwaliteit

Voor een groot deel is het water sterk tot matig vervuild. Hiervoor zijn verschillende redenen. De eerste reden is het huishoudelijk afvalwater en puntsgewijze lozingen. De rioleringsgraad van Galmaarden is in vergelijking met andere gemeenten nog zeer laag. De huidige rioleringsgraad is 73,2% en moet in de toekomst naar 96,9%. Dit betekent dat nog 27% van de woningen afvalwater loost op oppervlaktewater. De komende jaren moet de gemeente hier een grote inhaalslag maken voor met de uitvoering van het afkoppelingsplan (Europees beleid).

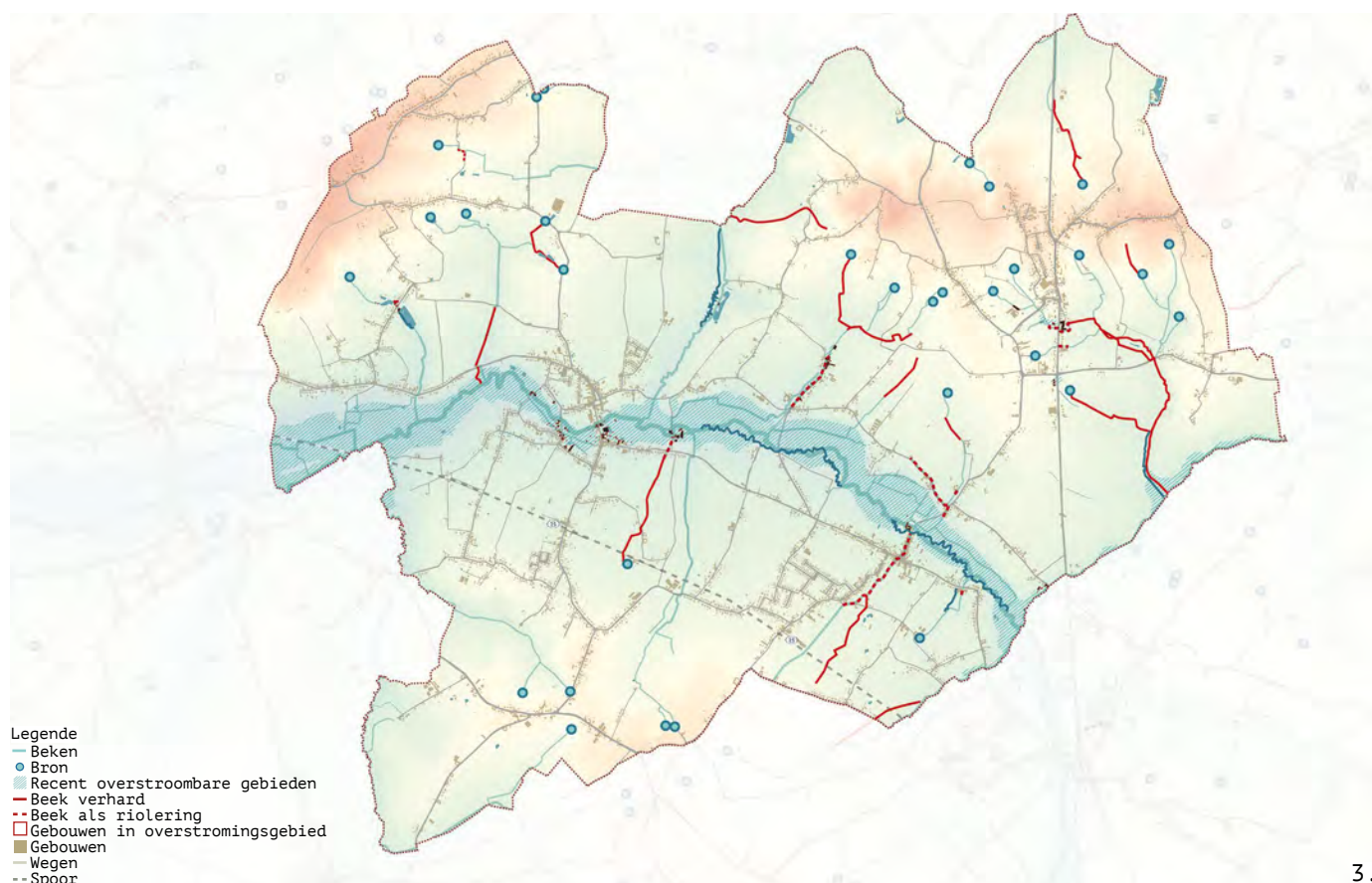


1.



2.

1. Categorisering vervuiling beken
2. voorbeeld van (historisch) niet respecteren van afstandsregels ifv waterlopen
3. aanpassing watersysteem aan landgebruik, diverse functies



3.

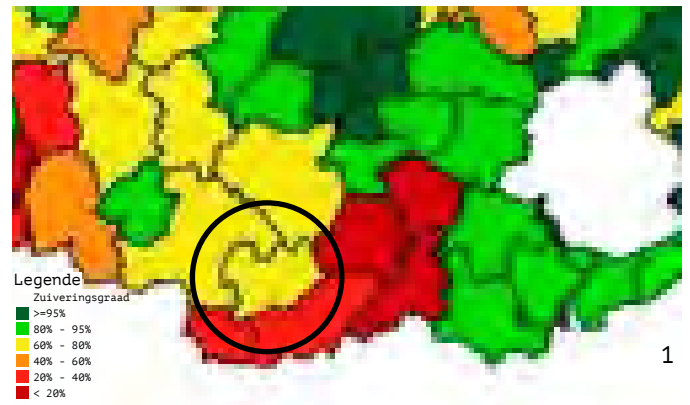
Kwaliteit water landbouw

Een andere belangrijke vervuiler van het watersysteem is door uitspoeling van pesticiden en meststoffen vanaf de landbouwgronden. Voornamelijk bij de bronnen en zijbeken zijn de valleigebieden aangepast in functie van landbouwgebruik. De beken zijn vaak rechtgetrokken en uitgediept voor drooglegging. Op de ferrariskaart zijn de valleigebieden eenvoudig leesbaar door de aangrenzende nattere gras- en of hooilanden. Het landgebruik werd hier afgestemd op de benodigde ruimte voor het watersysteem.

Vandaag is er nog weinig ruimte voor het natuurlijke watersysteem aanwezig. Er zijn ondanks de vigerende afstandregels en de subsidiemogelijkheden nog weinig tot geen bufferstroken aanwezig tussen de percelen bewerkt voor landbouw en de beken waardoor een rechtstreekse uitspoeling mogelijk is.

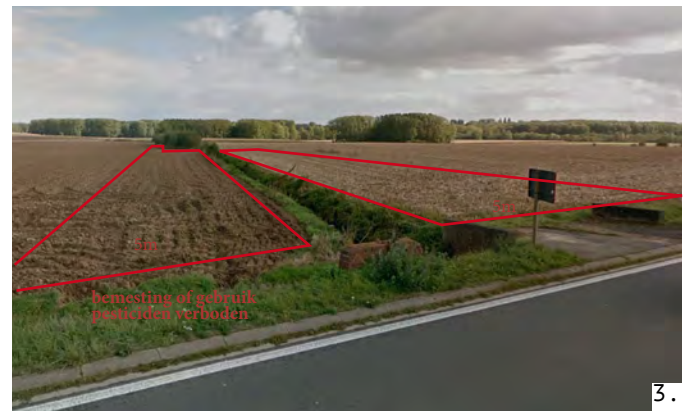


2

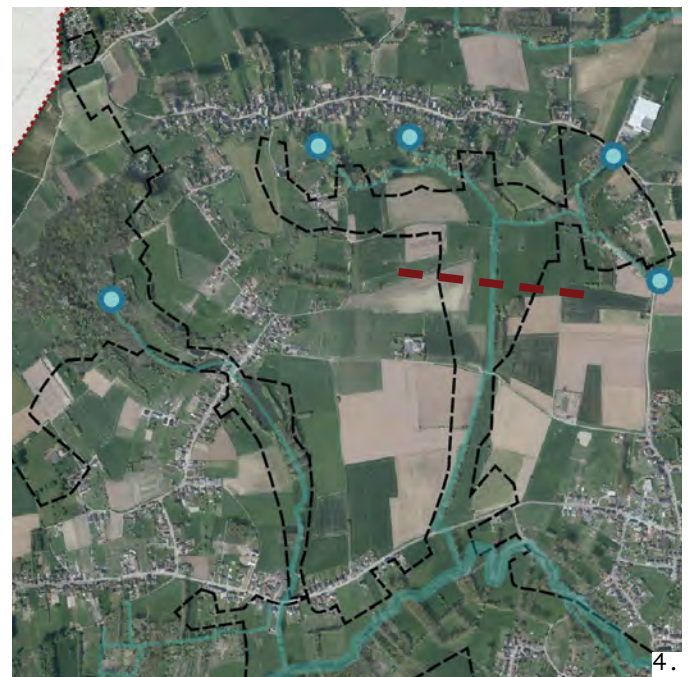


1

1. Zuiveringsgraad (afkoppeling huidhoudelijk afvalwater op oppervlaktewater)
2. voorbeeld van niet respecteren afstandsregels ifv waterlopen
3. voorbeeld van niet respecteren afstandsregels ifv waterlopen
4. historische en huidige kaart en snedes tonen verschil landgebruik en inrichting zijbeken



3.



4.

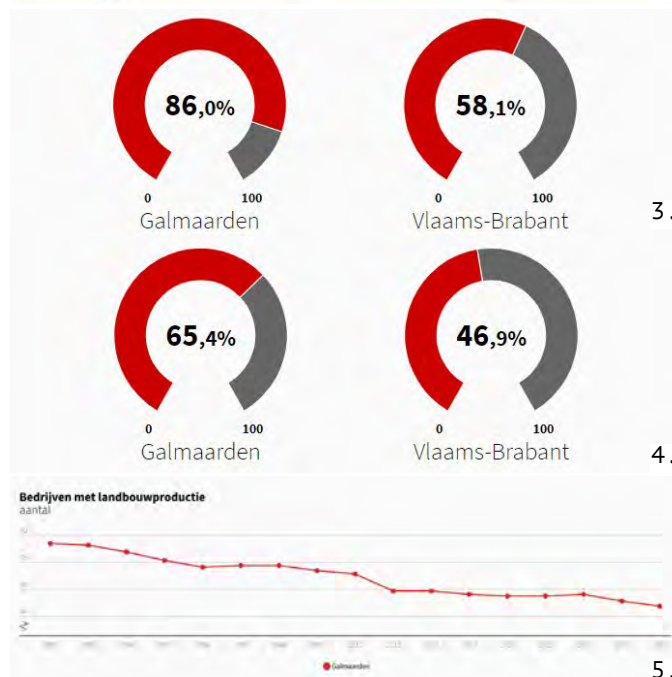
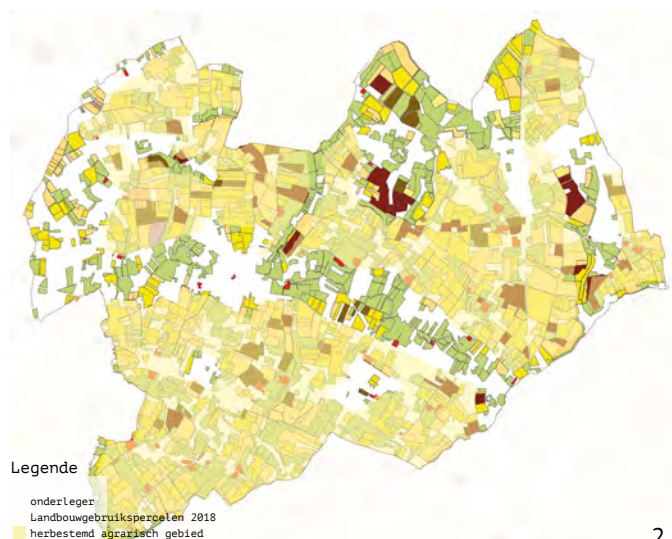
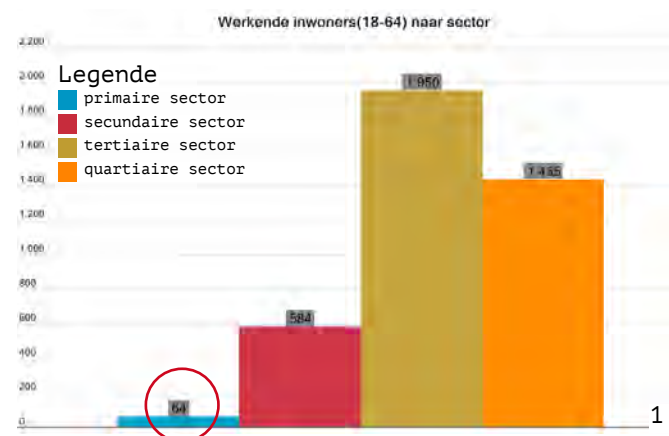


GALMAARDEN EEN LANDBOUWGE-MEENTE

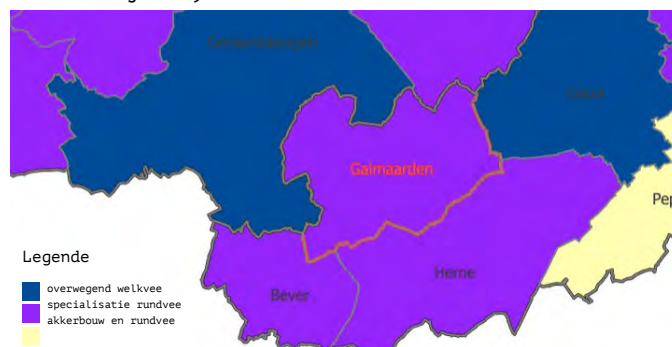
Galmaarden is vanoudsher een kleinschalig landbouwlandschap. De vruchtbare leemgronden en Brusselse afzetmark leenden zich uitstekend voor kleinschalige landbouw met hoogwaardige producten. De Pajotse landbouwers dankten hier zelfs hun specifieke benaming van Boerkozen aan. 86% van het Galmaardense grondgebied is bestemd voor agrarisch gebruik. Dit is tov het Vlaams Brabants gemiddelde van 58% veel.

De afgelopen eeuw zijn binnen de landbouw algemeen en voor Galmaarden specifiek, grote veranderingen ingezet. Grondgebonden landbouw waarbij de specificiteit van de bodem de bewerking en producten bepaalden is verschoven naar een generieke en intensieve landbouw gespecialiseerd voor veeteelt. Hierdoor wordt er weinig tot geen rekening meer gehouden met bodem of fysieke eigenschappen van het landschappelijk systeem. Deze verschuiving heeft de schaalvergroting binnen de landbouwbedrijven gestuurd. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, de grootte van het bedrijf neemt toe. In 2000 waren er 94 landbouwbedrijven actief, in 2010 69 en in 2018 slechts 64. Concreet betekent dit ook dat 64 actieve landbouwbedrijven 86% van het grondgebied van Galmaarden bewerken inrichten en beheren en hierover dus zeggingskracht hebben.

Frappant is wel dat van de 86% grond welke bestemd is voor landbouw slechts 65,4% effectief in gebruik is door landbouw. Dit betekent dat 21% van de landbouwgrond ingebruik is door derden zoals privetuinen, hobbyboeren ed.



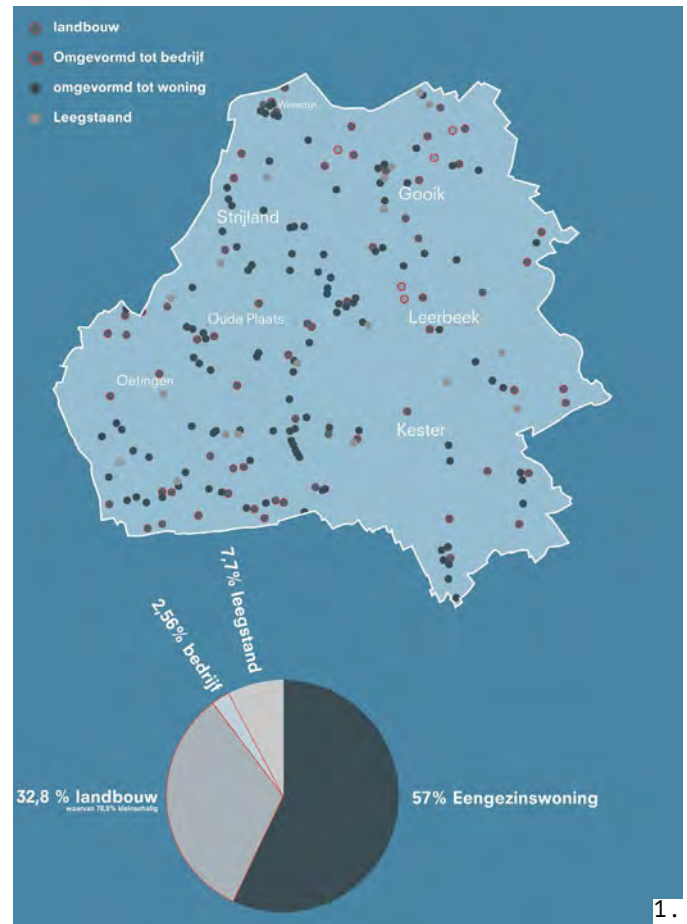
- Verdeling werkende inwoners Galmaarden per sector, slechts 64 hiervan werken in de primaire sector
- Huidig landgebruik
- Oppervlakte bestemd voor agrarisch gebruik tov totale oppervlakte (bron statbel provincie in cijfers)
- Oppervlakte gebruikt voor agrarisch gebruik tov totale oppervlakte (bron statbel provincie in cijfers)
- Bedrijven met landbouwproductie (bron statbel provincie in cijfers)
- Landbouwtypering (bron statbel provincie in cijfers)



GALMAARDEN ALS PAJOTS LAND- BOUWLANDSCHAP EEN LANDBOUWLANDSCHAP IN BEWE- GING

De verandering in de landbouwsector heeft ook een zeer directe impact op de visuele ervaring in de gemeente. Zo is dit zichtbaar in de transformaties van de typische vierkantshoeves. Hierbij worden de hoeves vaak na stopzetting van het bedrijf door meer kapitaalkrachtige personen opgekocht en getransformeerd naar eensgezinswoningen waarbij vaak slechts een gedeelte van de hoeve gerenoveerd wordt, bedrijfspanden of staan de hoeves leeg. Vaak ontbreekt het bij de transformatie van de hoeves aan oog voor de context en de historische relatie van de hoeves en hun omgeving. De oefening is in het kader van een ander project gemaakt voor Gooik waarbij slechts 32,8% van de hoeves nog in gebruik zijn voor de landbouw, de overige zijn getransformeerd naar eengezinswoningen (57%), bedrijfspanden (7,7%) of staat leeg. Deze cijfers zullen voor Galmaarden niet drastisch anders zijn.

1. Inventarisatie activiteit vierkantshoeves Gooik (bron eigen onderzoek ikv HE energie Pajottenland)



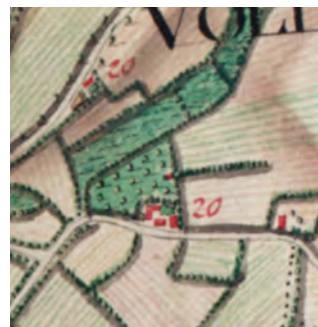
1.

Actief landbouwbedrijf

Hof ten Berg
staat leeg

waardevolle renovatie
van gebouw, maar
ontbreekt aan herstel van
directe omgeving (KLE's
boomgaarden, ...)

Hoeve deels
getransformeerd naar
eensgezinswoning rest
staat leeg



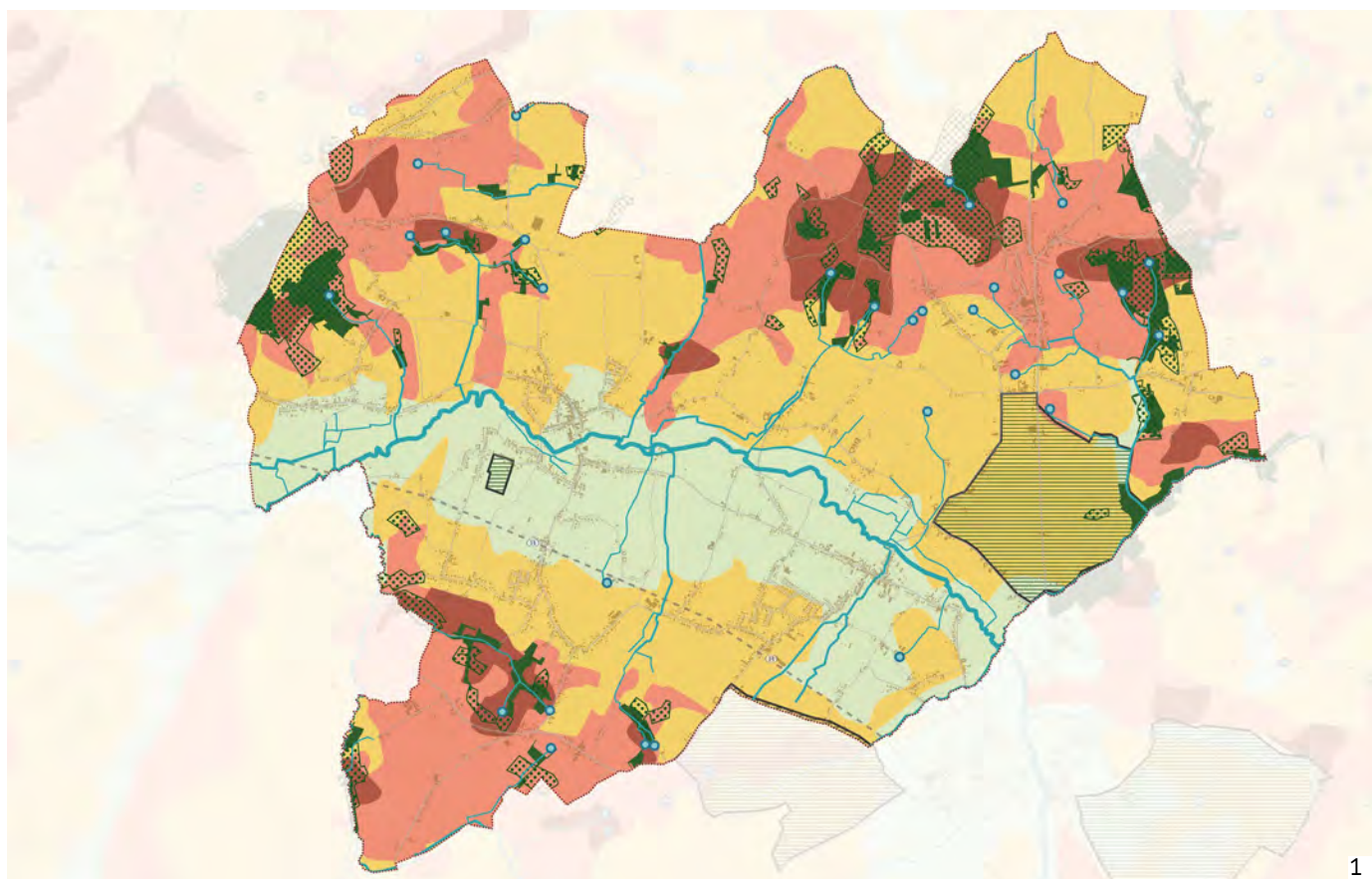
EROSIEOPGAVE

Erosie is een grote opgave binnen de gemeente. Een zeer groot deel van de gemeente is op de potentiële bodemerosiekaart aangeduid als zeer hoog en hoge kans op erosie per perceel. Deze zones bevinden zich vooral op de steile flanken en gekoppeld aan de beekdalen. Het zijn de zones waar van oudsher bebossing en kleine landschapselementen aanwezig worden en de bodem fixeerden. Het probleem van erosie is dat vruchtbare grond uitspoelt, door de sterkere piekbuien welke in de toekomst verwacht worden gaat dit sterk toenemen.

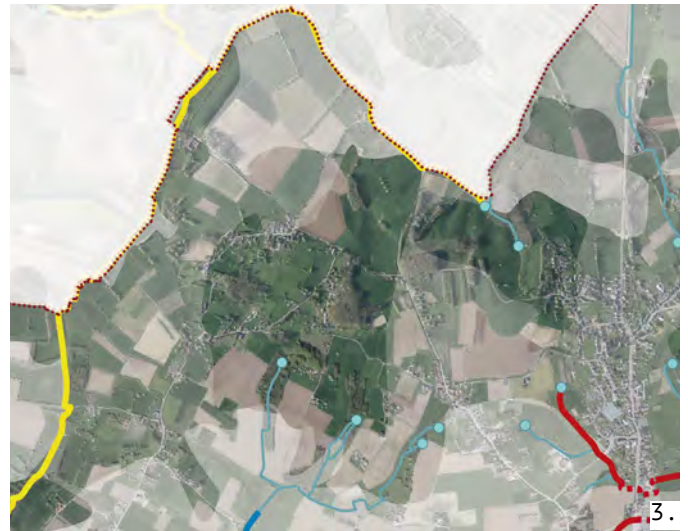
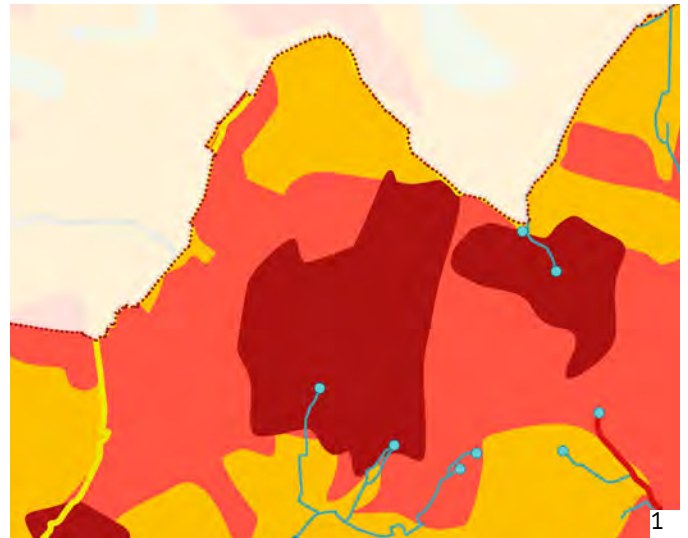
Intensieve landbouw met een sterk kerende grondbewerking versterkt de kans op erosie sterk.



- Legende
- Potenciele bodem erosie
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Medium
 - Laag
 - ▨ Andere erosiegerelateerde gronden
 - ▤ Bos uit Ferraris
 - Bestaande bos
 - Beken
 - Bronen
 - Gebouwen
 - Wegen



1. Potentiele bodemerosie
2. Ferariskaart
3. Huidige situatie
4. Foto landbouw op steile flanken





Aangroei overstroombaar gebied

■ huidig ondiep

■ huidig diep

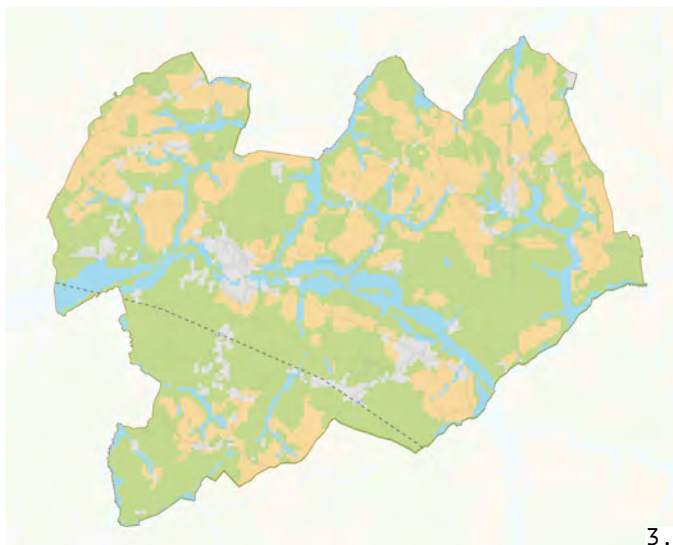
■ 2100 ondiep

■ 2100 diep

1.



2.



Legende

■ Stedelijk gebied

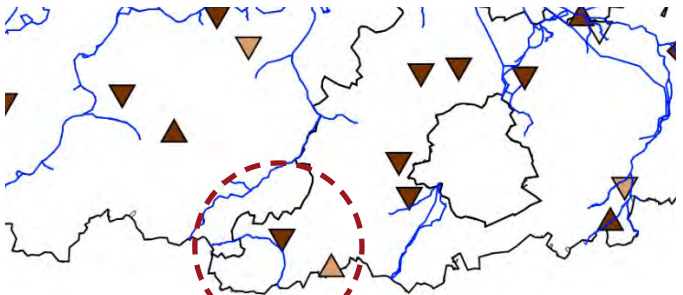
■ Weinig gevoelig

■ Matig gevoelig

■ Gevoelig

■ Zeer gevoelig

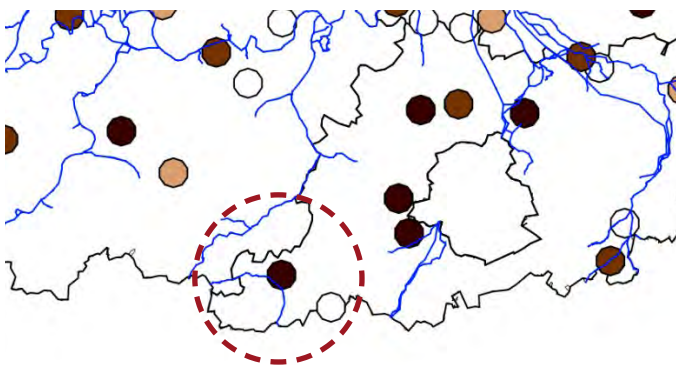
3.



Toestand van de grondwaterstand voor de tijd van het jaar:

▼ zeer laag en gedaald

4.



Meetplaatsen voor volgende maand zeer lage grondwaterstanden verwachten worden:

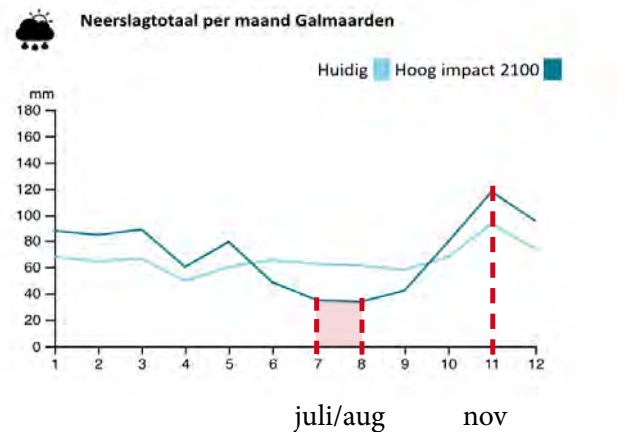
● Zelfs bij nat weer

5.

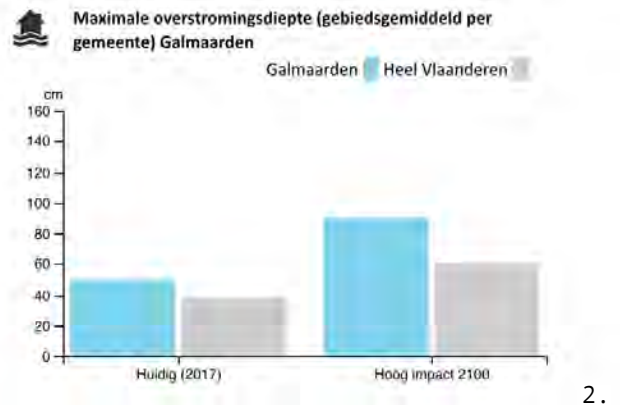
1. Overstroombare gebieden volgens klimaatscenario 2100 VMM
2. Overstroming in Markvallei 2010
3. Droogtegevoeligheid in Galmaarden volgens klimaatscenario 2100 VMM
4. Grondwaterstandveranderingen 2019-09-08 (Databank ondergrond Vlaanderen)
5. Verwachten zeer lage grondwaterstanden (Databank ondergrond Vlaanderen)

2.4 KLIMAAT EN ENERGIE

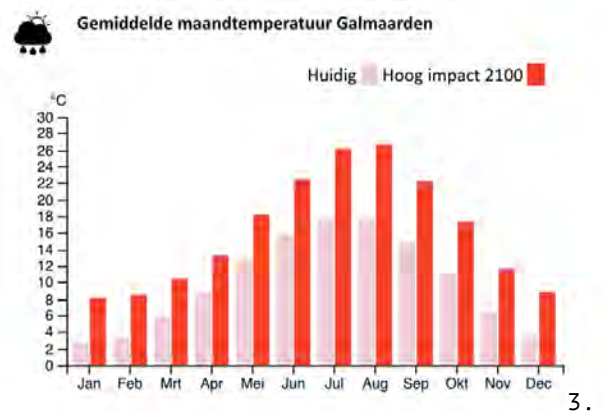
Galmaarden zal in de toekomst geconfronteerd worden met klimaatveranderingen. Belangrijke thema's die hiermee samenhangen zijn overstromingen, droogte en watertekorten, hitte, fijnstof en erosie. De Vlaamse Milieu Maatschappij heeft verschillende klimaatscenario's gemodelleerd waaronder het meest extreme, maar steeds meer waarschijnlijke 'hoog impact scenario'. Dit scenario voorspelt een substantiele verandering van regenval. Daar waar regen nu min of meer gelijkwaardig verdeeld over het totale jaar valt, zal dit in de toekomst minder het geval zijn. Het hoog impact scenario voorspelt een substantiele afname van regen in de zomer periode. Het aantal droge dagen zal toenemen van 172 tot 235. De voornaamste impact hiervan wordt verwacht op de hogere delen van de gemeente. De droogte van de zomers van 2018 en 2019 zijn nog steeds voelbaar in de grondwaterstanden. De hogere ruggen en hellingen houden minder water vast en de kans op droogte neemt hier sterk toe wat een groot negatief effect voor de landbouw kan hebben. Daar tegen over staat dat in de winter regen vooral in piekbuien zal vallen welke de erosieopgave kan vergroten. Door hevige regenval wordt de kans op overstromingen groter. Vooral bij de Markvallei worden zones aangeduid met een hoger overstromingsrisico dan vandaag.



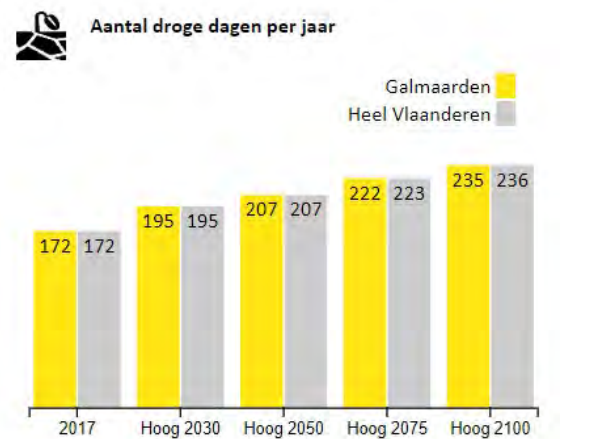
1.



2.



3.



4.

Rechts :

1. Jaarlijkse verspreiding van neerslag in Galmaarden 2100
2. Maximale overstromingsdiepte (gebiedsgemiddeld per gemeente) Galmaarden
3. Temperatuurstijging in Galmaarden
4. Aantal hittegolfdagen per jaar in Galmaarden
4. Aantal droogte dagen per jaar in Galmaarden

Daar waar het eerste luik van klimaat en energie vooral over de klimaatsverandering en klimaatsadaptatie gaat, gaat dit tweede luik over de mitigatie. Of hoe we de klimaatsverandering kunnen reduceren door het terugdringen van de broeikasgassen uitgestoten door de menselijke handelingen. Hierin is het reduceren van onze CO₂ uitstoot en het inzetten op hernieuwbare energie essentieel. De ambitie welke de gemeente door het tekenen van het burgemeesterconvenant in 2014 ondersteund was namelijk het terugdringen van de CO₂ emissie met 20% in 2020. De tweede stip op de horizon is de ambitie van Vlaams Brabant voor het realiseren van een CO₂-reductie van 80-90% in 2040. De realiteit toont echter wat anders. Het klimaatrapport van de Provincie in cijfers geeft een stijging van de CO₂ uitstoot sinds 2011 (31.478 ton CO₂) tot 2017 (30.337 ton CO₂) weer.

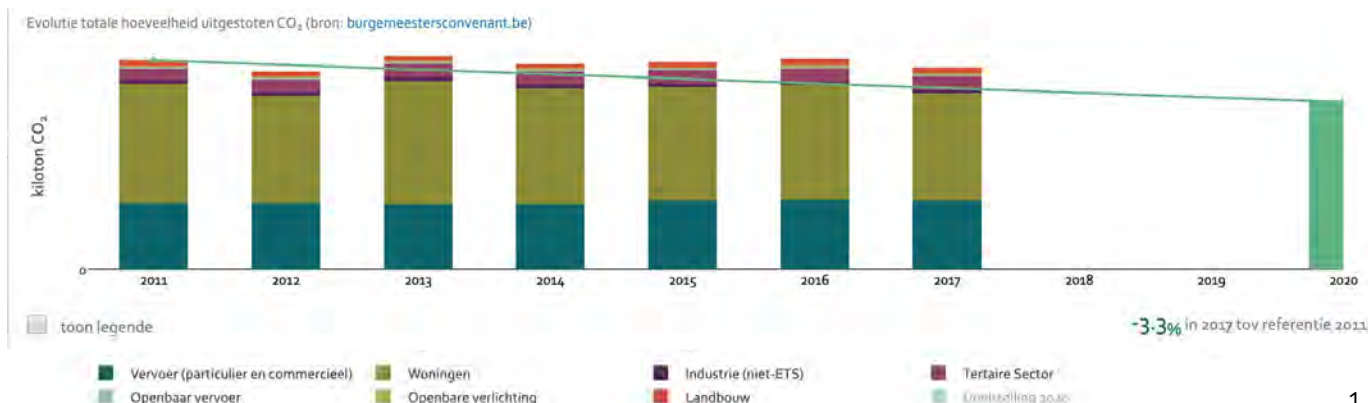
Positief is dat de gemeente partner is binnen het strategische project naar Hernieuwbare energie in het Pajottenland. Deze studie is momenteel lopende en zal voor de gemeente handvaten bieden in hun opgave naar de implementatie van hernieuwbare energie.

Uit de energiesysteem analyse van het project Hernieuwbare energie Pajottenland, met als bron de nulmeting van het vito, verbruikte de gemeente in 2016 142.143MWh. Vanaf de nulmeting in 2011 wordt er helaas nog steeds een stijging geconstateerd in het gebruik van energie. De besparing is hier nog niet ingezet. Dit verbruik zit voornamelijk in op de eerste plaats de huishoudens en op de tweede plaats prive en commercieel vervoer. Voor Galmaarden is dit inherent verbonden aan hoe er gewoond wordt, vaak in vrijstaande woningen verspreid doorheen het landschap zodat de auto het voornaamste vervoersmiddel is. De energiekansenkaart van de provincie geven een voorlopig inzicht in de potentie per hernieuwbare energiebron. Voor de gemeente Galmaarden is dit 132.530 MWh

1. Evolutie totale hoeveelheid uitgestoten CO₂
Pagina hiernaast
2. Evolutie energieverbruik in MWh per gemeente
3. Potentie energie opgewekt door hernieuwbare bronnen (energiekansenkaarten)
4. Inventarisatie windrestricties

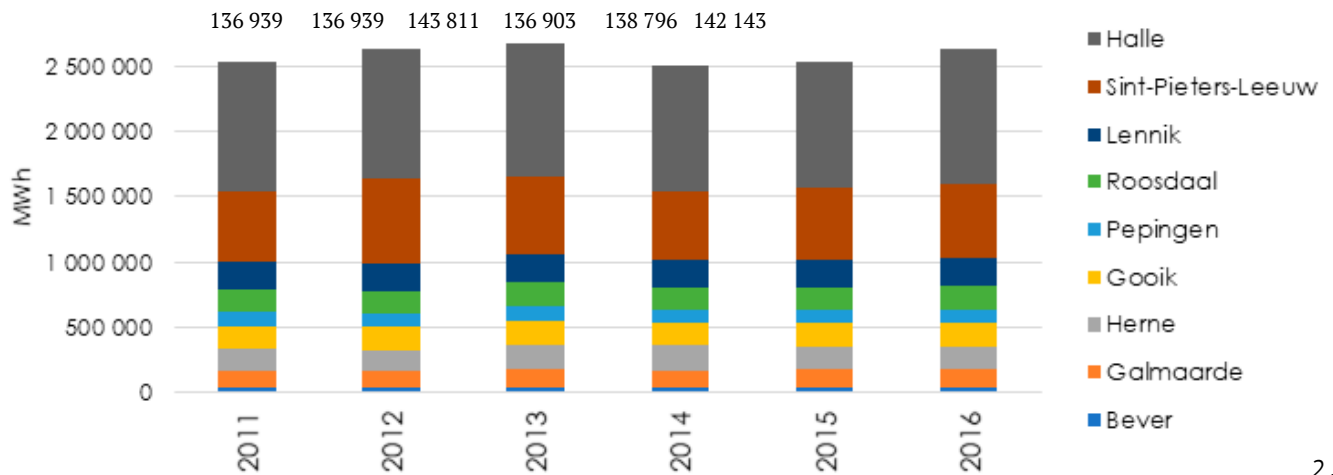
Figuur 1 | Evolutie van de CO₂-emissies in ton per sector in Galmaarden (2011 en 2017)

	2011	2017
huishoudens	17.861	16.047
particulier en commercieel vervoer	9.946	10.343
openbaar vervoer	231	198
tertiair	1.789	2.136
industrie (niet-ETS)	431	411
landbouw	879	971
openbare verlichting	128	122
niet toegekend	213	109
totaal	31.478	30.337

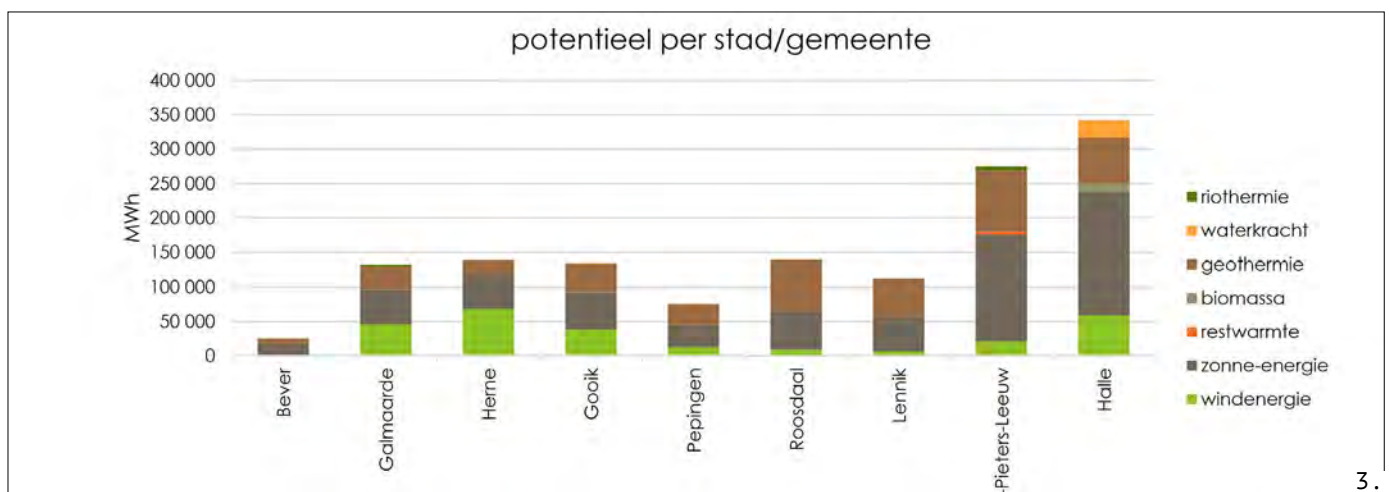


Energieverbruik gemeenten Pajottenland

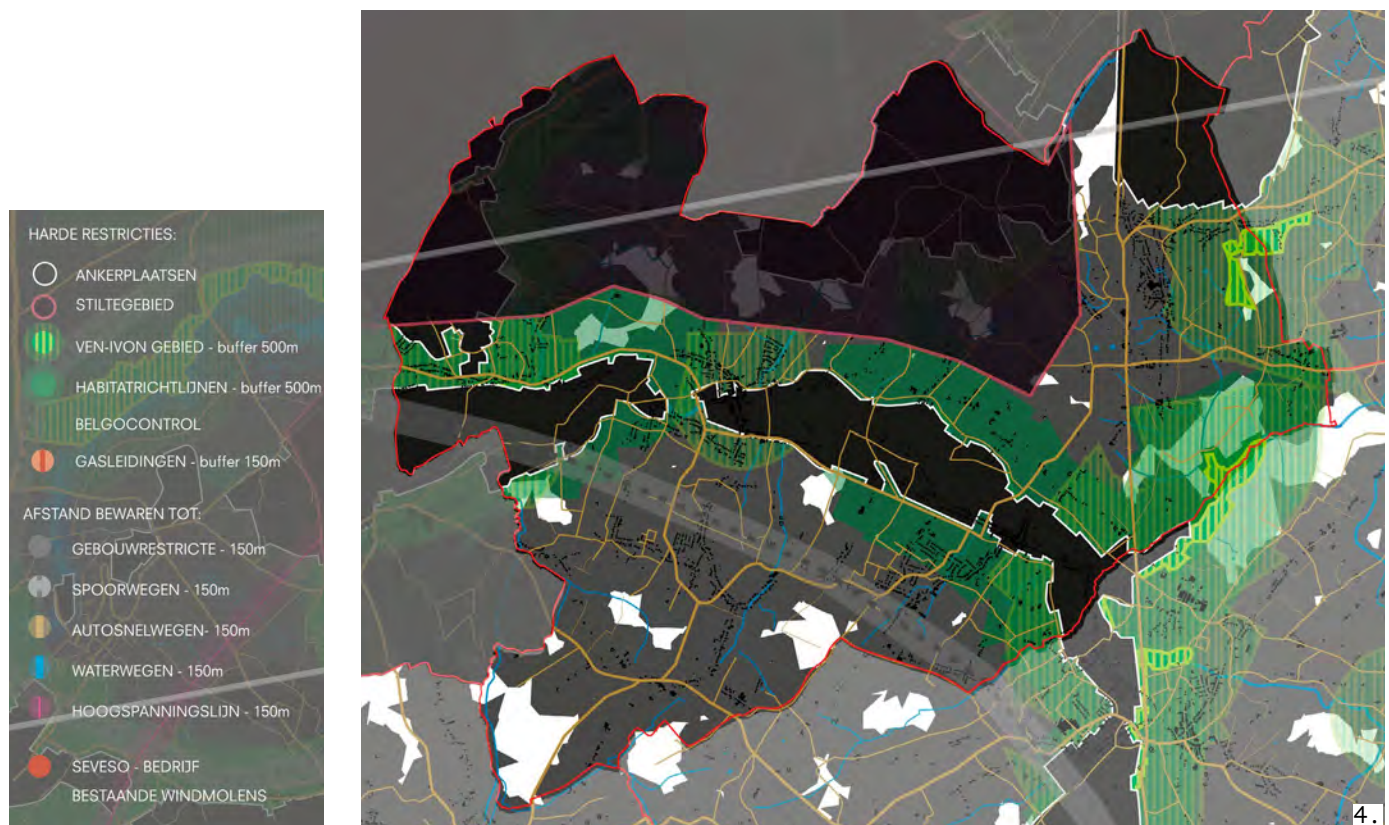
Specifiek verbruik voor gemeente Galmaarden van 2011 tem 2016 in MWh



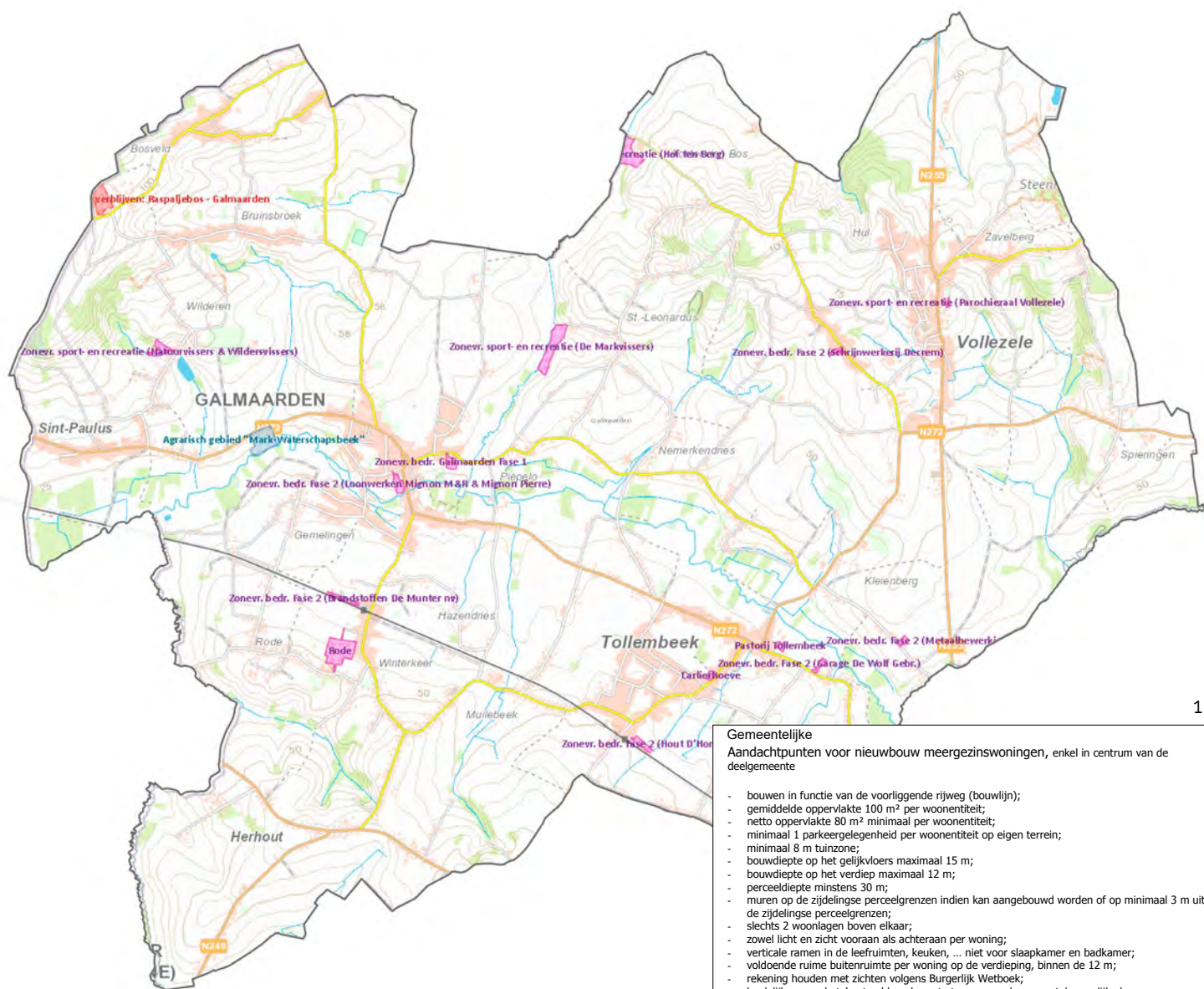
2.



3.



4.



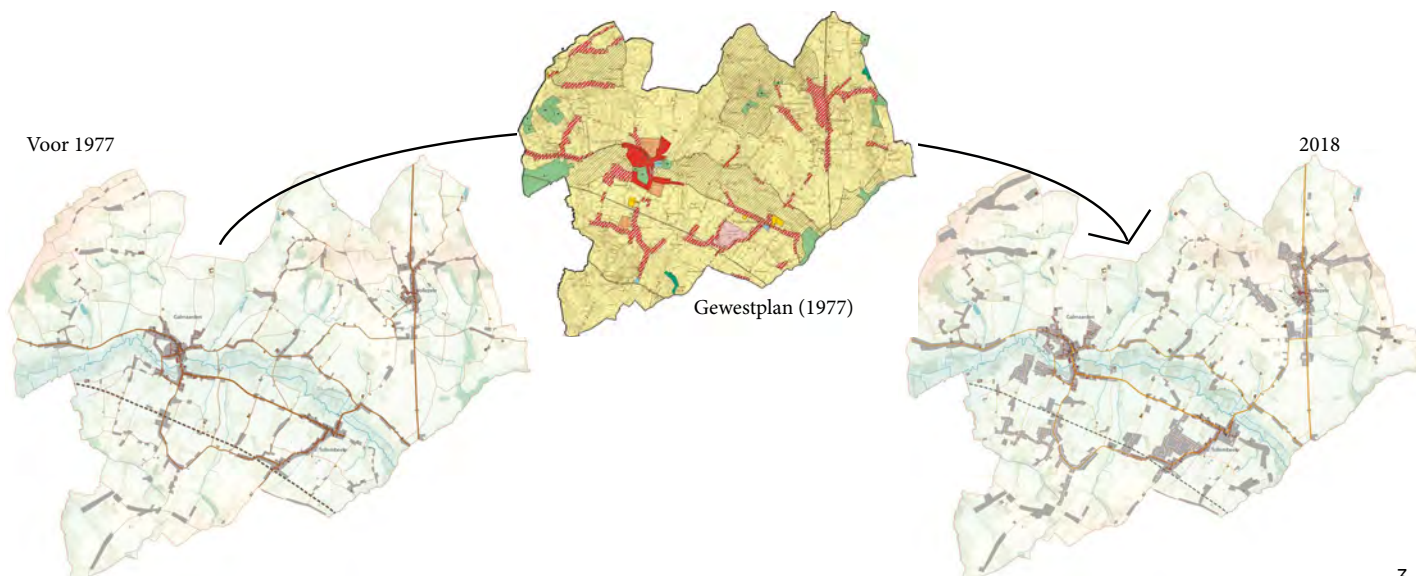
1.

Gemeentelijke
Aandachtspunten voor nieuwbouw meergezinswoningen, enkel in centrum van de deelgemeente

- bouwen in functie van de voorliggende rijweg (bouwlijn);
- gemiddelde oppervlakte 100 m² per woonentiteit;
- netto oppervlakte 80 m² minimaal per woonentiteit;
- minimaal 1 parkeerplaats per woonentiteit op eigen terrein;
- minimaal 8 m tuinzone;
- bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 15 m;
- bouwdiepte op het verdiep maximaal 12 m;
- perceel diepte minstens 30 m;
- muren op de zijdelingse perceelgrenzen indien kan aangebouwd worden of op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelgrenzen;
- slechts 2 woonlagen boven elkaar;
- zowel licht en zicht vooraan als achteraan per woning;
- verticale ramen in de leefruimten, keukens, ... niet voor slaapkamer en badkamer;
- voldoende ruime buitenruimte per woning op de verdieping, binnen de 12 m;
- rekening houden met zichten volgens Burgerlijk Wetboek;
- landelijk wonen betekent voldoende grote terrassen volgens aantal mogelijke bewoners;
- ...

2.

Voor 1977



2018

Gewestplan (1977)

2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP



Figuur 1 geeft de gemeentelijke RUP's en BPA's weer die van kracht zijn in Galmaarden. Opvallend is dat nauwelijks van dit instrumentarium gebruik is gemaakt en het Gewestplan leidend is in de ruimtelijke planning, zoals ook figuur 3 laat zien. Deze beleidswijze garandeert een zekere flexibiliteit en rechtszekerheid, maar krijgt moeilijk vat op het garanderen van architecturale en ruimtelijke kwaliteit. Door de omgevingsambtenaar werd al een waardevolle poging ondernomen om bouwprojecten voor meergezinswoningen te sturen, maar hier kan nog worden aangescherpt op architecturale kwaliteiten. In het kader van de transitie van het woonbestand zou juist minder moeten gestuurd worden op het realiseren van grote woningen.

Gezien de opgaven die op de gemeente afkomen is een meer pro-actieve benadering vereist waarin vanuit een zelfverzekerde positie met andere overheden - maar ook met particulieren - wordt vormgegeven aan een meer duurzame inrichting van de gemeente. De gemeente kan lasten opleggen aan een ontwikkelaar waardoor een win-win situatie kan ontstaan.

Een interessant voorbeeld is de verkenning van de toekomst van de Vierkanthoeves. Hierin werkt de gemeente samen met Woonwinkel Pajottenland om mogelijkheden voor herbestemming van dit cultureel erfgoed te verkennen. Tezeldertijd laat ze het echter gebeuren dat een markante hoeve in de dorpskern van Tollembeek gaat worden afgebroken. Hier zou een (onder)handelender gemeentelijke overheid gewenst zijn.

Met het oog op verduurzaming is verdichting onvermijdelijk voor gemeenten als Galmaarden en moeten verdere verlinting en verkavelingen op afstand van de dorpskernen te allen tijde worden voorkomen.

Deze verdichting kan echter op een kwalitatieve manier gebeuren en hoeft geen verschraving van publiek domein of het dorpse karakter te betekenen.

De gemeente geeft zelf aan hiervoor kwalitatieve criteria te willen hanteren en zoekt naar een werkbaar instrumentarium om met name de schaalvergroting die appartementen met zich meebrengen te kunnen pareren. Maar ook de verdichting in de vorm van rijwoningen zou de gemeente graag kwalitatiever gaan bijsturen.



1. Kaart Overzicht BPA's en RUP's, bron: Geoloket Vlaams-Brabant
2. Aandachtspunten voor nieuwbouw meergezinswoningen door gemeente opgesteld
3. Vergelijking toestand 1970 - 2019 maakt duidelijk dat het Gewestplan leidend is
- 4-6. Foto's tonen recente nieuwbouwprojecten
7. Markante hoeve
8. Hoeve in Tollembeek die recent verkocht werd

03.

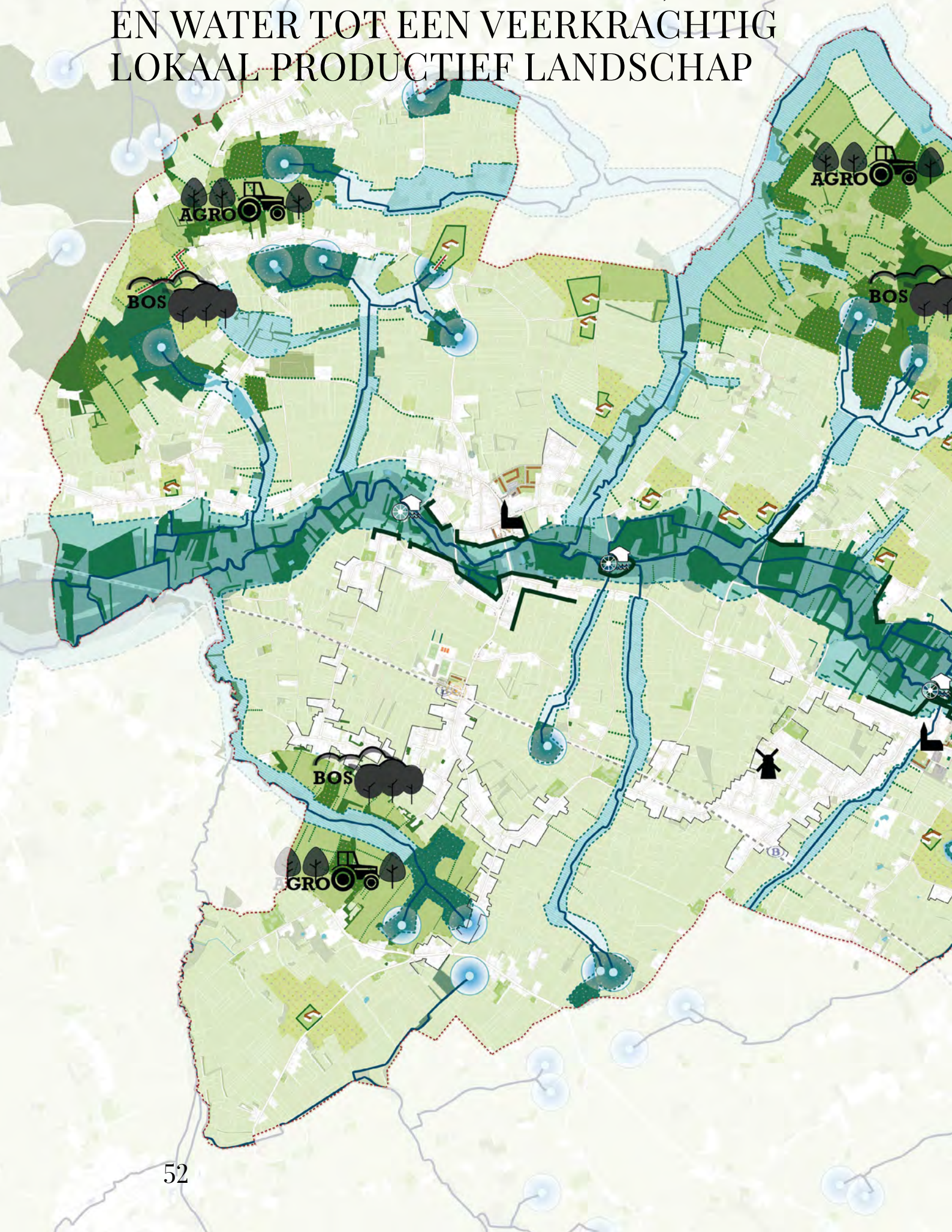
AMBITIES

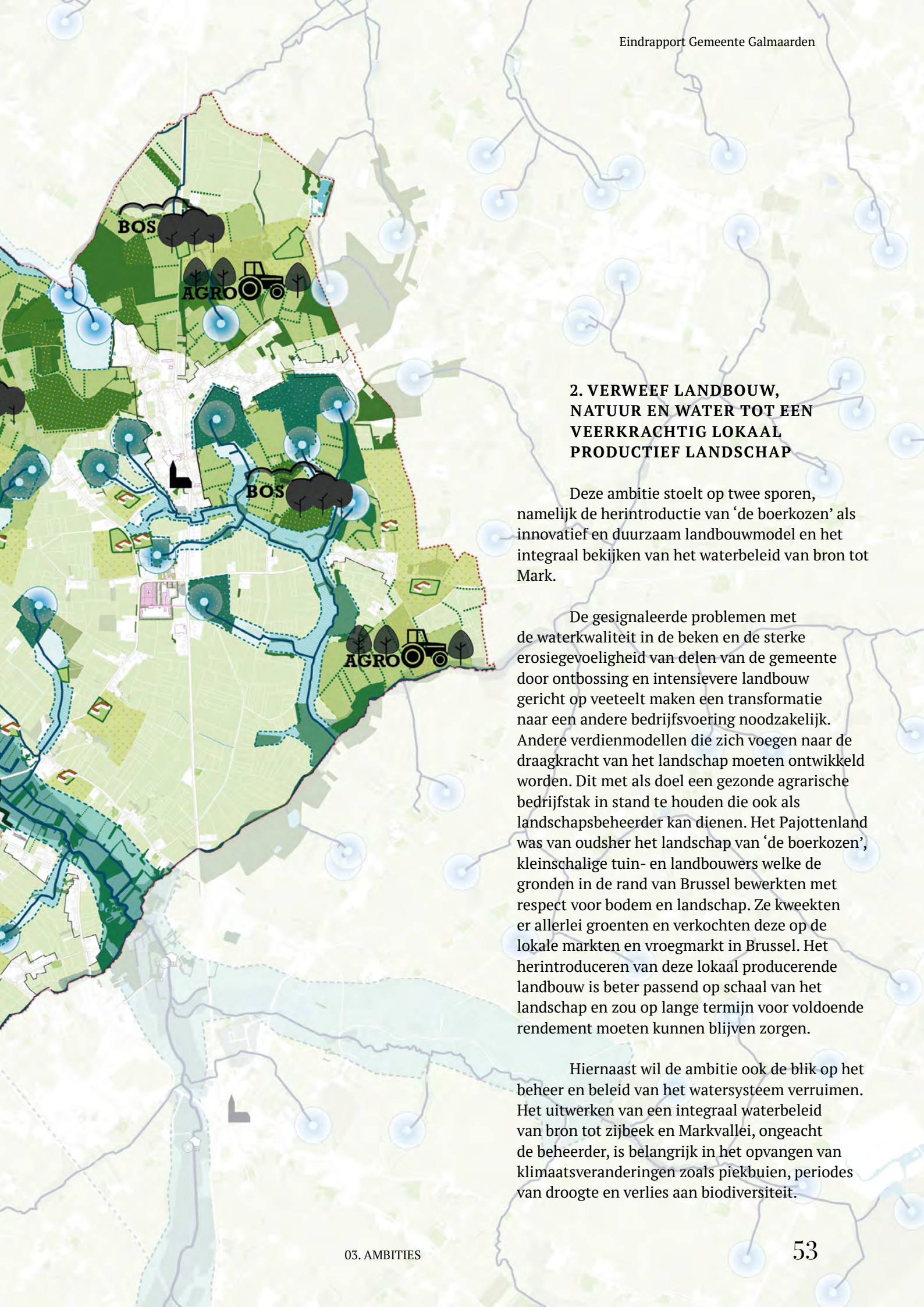
Op basis van de diagnose in het voorgaande hoofdstuk, formuleren wij hier een viertal samenvattende ambities die de gemeente Galmaarden centraal zou moeten stellen in het ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Hiernaast is te zien aan welke speerpunten van de bouwmeesterscan elke ambitie raakt. Voor alle ambities geldt dat ontwerpend onderzoek aan de kant van de gemeente een waardevol instrument is om potenties en bedreigingen op tijd in beeld te krijgen. De ambities worden ondersteund door een reeks ambitiekaarten. Hierin vormt de open ruimte het leidmotief. In de Transitieagenda in het volgende hoofdstuk worden de ambities geconcretiseerd in de vorm van strategische projecten, programma's en quick wins.

SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	KLI- MAAT & ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
Verweef landbouw, natuur en water tot een robuuste integrale open ruimte			×	×	×
Cluster en verbind	×	×	×		×
Bouw aan een sterk toeristisch - recreatief verhaal en gebruik de transformatie van de landbouw en erfgoed als hefboom	×	×	×	×	×
Verdicht op maat	×				×

AMBITIE 1: VERWEEF LANDBOUW, NATUUR EN WATER TOT EEN VEERKRACHTIG LOKAAL PRODUCTIEF LANDSCHAP



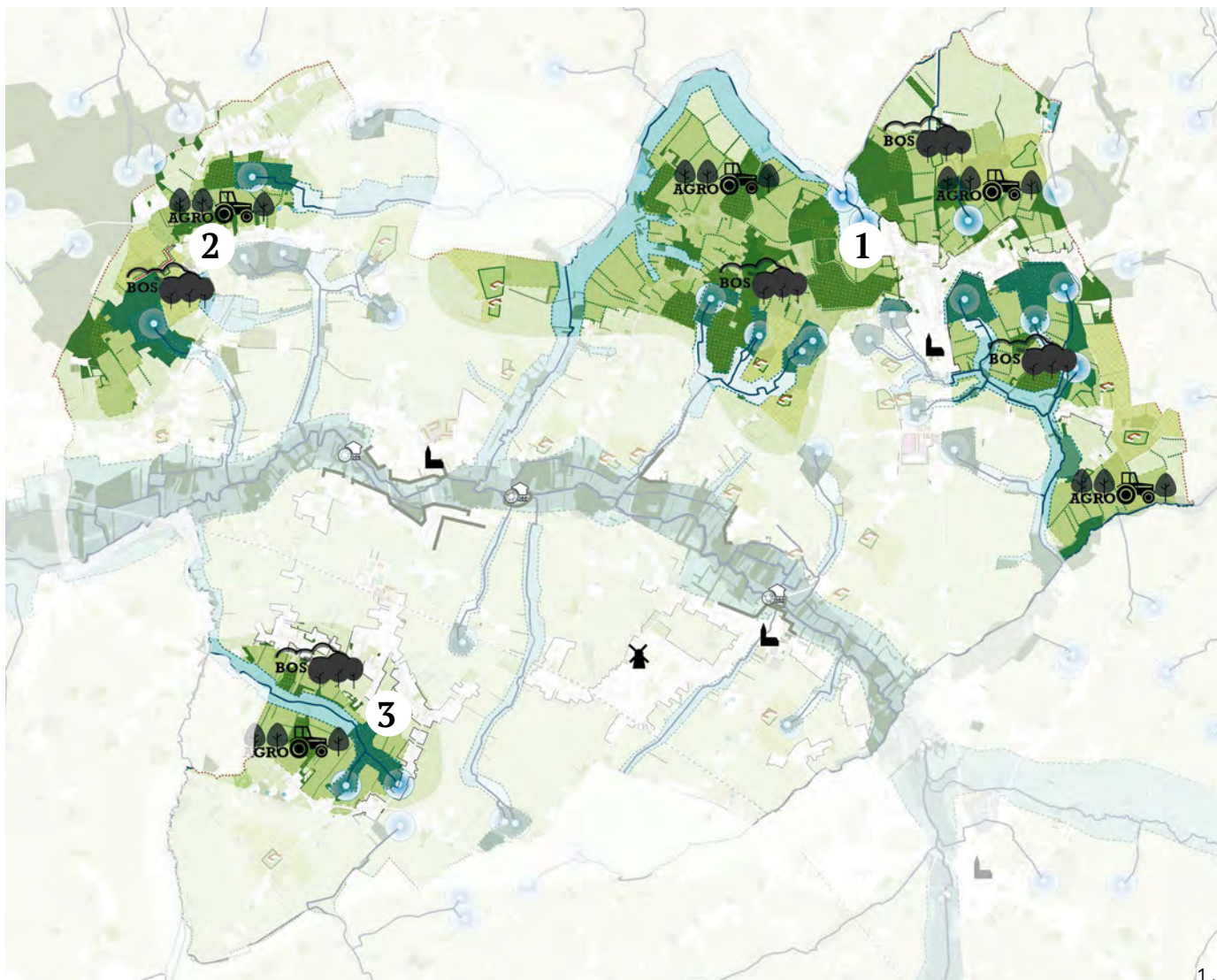


2. VERWEEF LANDBOUW, NATUUR EN WATER TOT EEN VEERKRACHTIG LOKAAL PRODUCTIEF LANDSCHAP

Deze ambitie stoelt op twee sporen, namelijk de herintroductie van 'de boerkozen' als innovatief en duurzaam landbouwmodel en het integraal bekijken van het waterbeleid van bron tot Mark.

De gesignaleerde problemen met de waterkwaliteit in de beken en de sterke erosiegevoeligheid van delen van de gemeente door ontbossing en intensievere landbouw gericht op veeteelt maken een transformatie naar een andere bedrijfsvoering noodzakelijk. Andere verdienmodellen die zich voegen naar de draagkracht van het landschap moeten ontwikkeld worden. Dit met als doel een gezonde agrarische bedrijfstak in stand te houden die ook als landschapsbeheerder kan dienen. Het Pajottenland was van oudsher het landschap van 'de boerkozen', kleinschalige tuin- en landbouwers welke de gronden in de rand van Brussel bewerkten met respect voor bodem en landschap. Ze kweekten er allerlei groenten en verkochten deze op de lokale markten en vroegmarkt in Brussel. Het herintroduceren van deze lokaal producerende landbouw is beter passend op schaal van het landschap en zou op lange termijn voor voldoende rendement moeten kunnen blijven zorgen.

Hiernaast wil de ambitie ook de blik op het beheer en beleid van het watersysteem verruimen. Het uitwerken van een integraal waterbeleid van bron tot zijbeek en Markvallei, ongeacht de beheerder, is belangrijk in het opvangen van klimaatsveranderingen zoals piekbuien, periodes van droogte en verlies aan biodiversiteit.



BOERKOZEN ALS INNOVATIEF EN DUURZAAM LANDBOUWMODEL EN BEHEERDER VAN HET LANDSCHAP

Het Pajottenland is van oudsher een kleinschalig landbouwlandschap. De landbouwer heeft het landschap vormgegeven en mee zijn typische waardevolle Pajotse identiteit gegeven. Met boerkozen als innovatief en duurzaam landbouwmodel stellen we een strategie voor waarin het landschap getransformeerd wordt en hierin voor de landbouwer een toekomstbestendige rol wordt weggelegd. Dit houdt in:

Een meer lokaal producerende en grondgebonden landbouw als groentetuin van Brussel welke beter passend is op de schaal van het landschap en op lange termijn voor voldoende rendement moeten kunnen blijven zorgen.

Ruimte geven aan en stimuleren van nieuwe vormen van landbouw zoals 'agroforestry' waarin naast gewassenteelt ook bosbeheer een plaats heeft en welke zeer geschikt zijn om de erosiegevoelige delen van het landschap productief te blijven inzetten.

Natuurinclusieve landbouw waarin milieubelasting wordt teruggedrongen en een positieve invloed heeft op het regenerend vermogen van de bodem, CO2 uitstoot en captatie, wateropgaven en biodiversiteit.

Binnen de gemeente kunnen grofweg drie zones aangeduid worden als kwetsbare landbouwgebieden. Hierin kan de strategie prioritair een plaats gegeven worden. Dit omdat binnen deze zones meervoudige opgaven en kansen liggen:

Het landschap omheen Vollezele waarop de hogere toppen van de Congoberg, Zavelberg liggen. Gedeeltelijk afgebakend als waardevol landschap en ankerplaats bestaande uit waardevolle bosfragmenten en ecologisch interessante percelen. Hierin ligt een grote erosieproblematiek door ontbossing van de steile flanken en intensieve landbouw. Binnen deze zone liggen ook meerdere brongebieden van oa. de Bakkersgracht en Eetveldmeersbeek waar momenteel weinig tot geen rekening gehouden wordt. De koppeling met de kern van Vollezele kan interessante kansen opleveren.

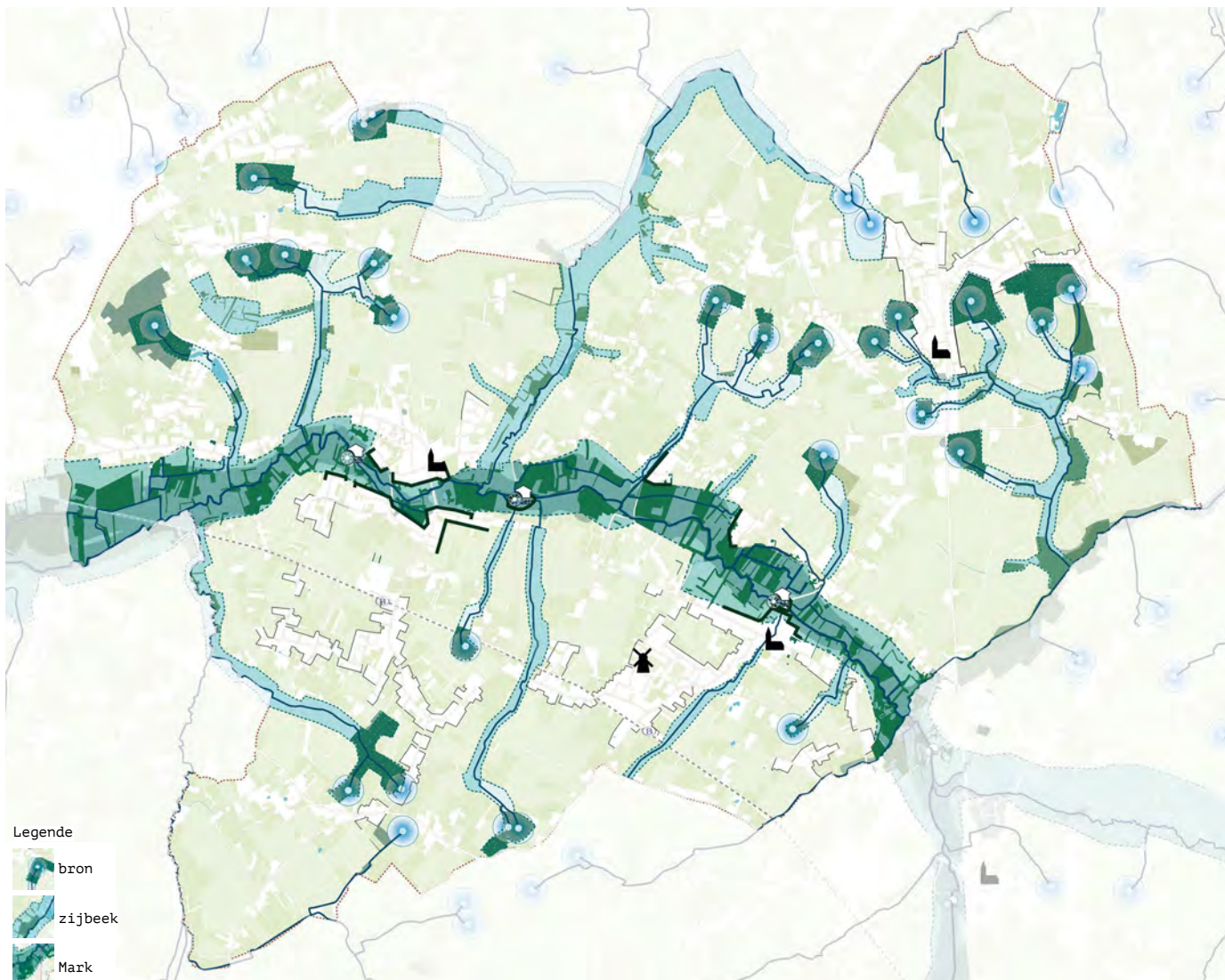


1. Kaart zones voor transformatie open ruimte
2. Referentie natuurinclusief landbouwproject
3. Foto contourlijn boeren als oplossing in Voeren voor natuurinclusieve landbouw en de erosieopgave
4. Foto agroforestry

Het gebied in het westen van de gemeente in de omgeving van de Bosberg in de directe omgeving van het natura 2000 gebied van het Moerbekebos en Raspaillebos. Brongebied van de Waterschapsbeek en aangeduid als ankerplaats. Belangrijke kansen hier zijn het robuust maken van het natura 200 gebied en de erosieproblematiek.

De derde zone is in het zuiden van de gemeente ten noorden van het gehucht Herhout. Dit gebied combineert de aanwezigheid van de bron van de Rode gracht met een grote erosieproblematiek.





INTEGRAAL WATERBELEID OP SYSTEEMSCHAAL

Het tweede spoor voor de open ruimte is het uitzetten van een integraal waterbeleid op systeemschaal van het water. Door de sterke versnippering in beheer en eigendommen ligt de focus vandaag nog hoofdzakelijk op het afvoeren van water en dit voornamelijk op de Mark. De ambitie hier is het uitzetten van een meervoudig waterbeleid van bron via zijbeek tot mark. Met de potentie het watersysteem te laten uitgroeien tot een ecologische waardevolle fijnmazige structuur doorheen de gemeente. Veerkracht te herstellen zodat overstromingen opgevangen kunnen worden en water vastgehouden kan worden voor periodes van droogte te overbruggen. Concreet houdt dit verschillende maatregelen in:

Het bestemmen en beschermen van de brongebieden als natuurgebieden. Dit door het uitplaatsen van landbouw in deze lokale zones en het vernatten (moeras, natte ruigten) of herbebossen

(broekbossen). Hierdoor wordt de mogelijkheid gegeven tot het vasthouden en langzaam laten infiltreren van het water.

De zijbeken terug inschakelen als substantieel onderdeel van het groen-blauw netwerk. Dit door ruimte te geven aan de beek, herstellen van valleigebieden en het verbreden en verflauwen van de oevers. Beekbegeleidende beplanting in de vorm van KLE's aan te planten. Door conflicten met landbouw op te lossen door handhaving van vigerend beleid van de afstandsregels en op langere termijn het creëren van bufferzones met als doel het verbeteren van de waterkwaliteit en het uitspoelen van meststoffen en pesticiden voorkomen. Door conflicten met bebouwing op te lossen door het respecteren en met terugwerkende kracht de afstandregels toe te passen en waar cruciaal bebouwing uit te plaatsen. Door ter hoogte van een kruising met infrastructuur het watersysteem voorrang te geven.



2.



3.



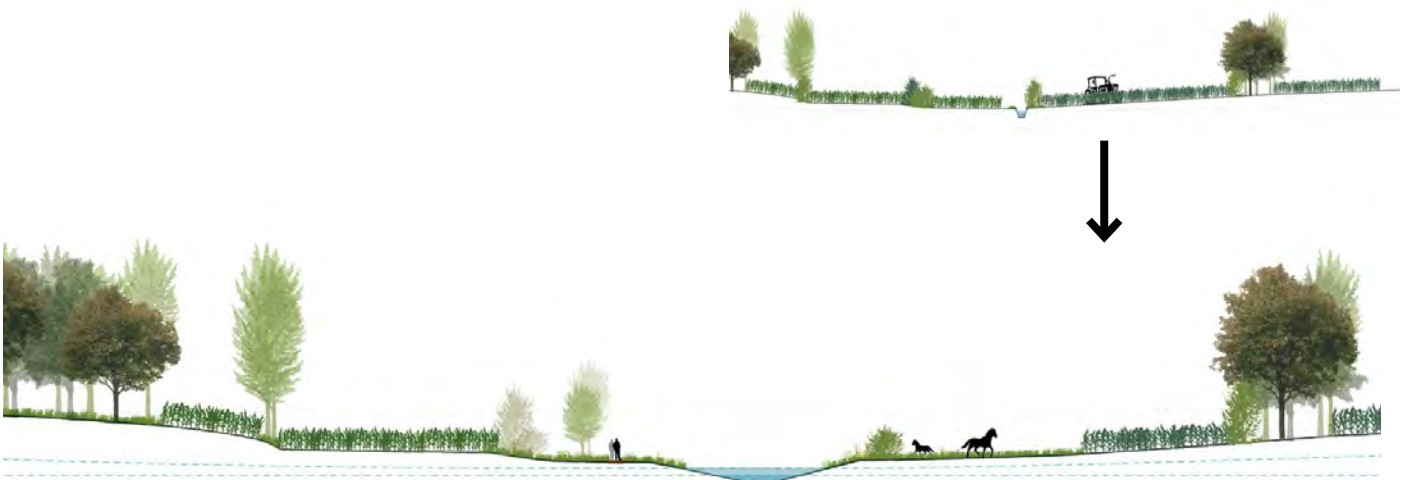
4.



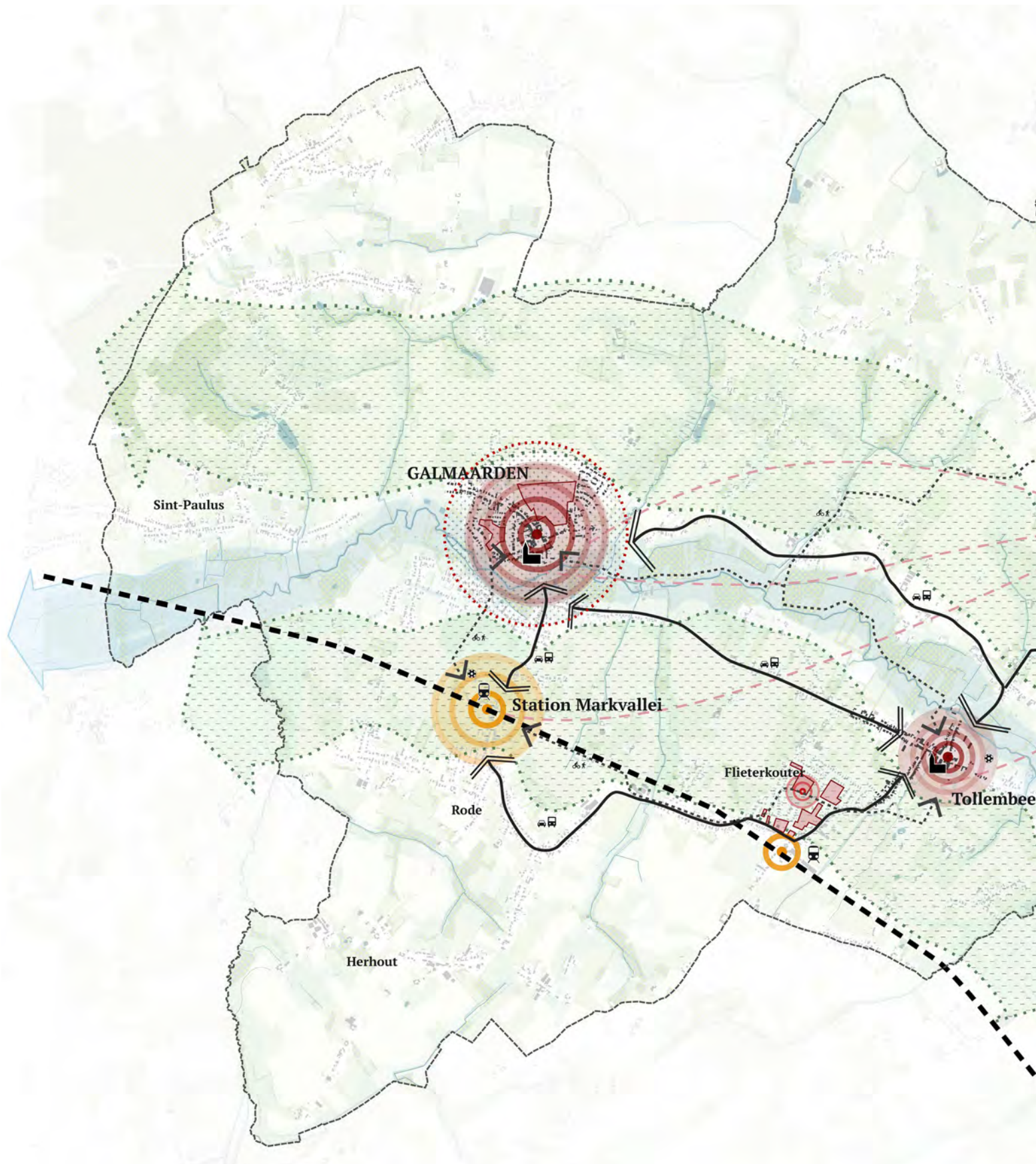
5.

Als laatste het uitwerken van een integraal plan voor de markvallei (zie strategisch project Mark-vallei 2.0).

1. Kaart ruimte voor het watersysteem van bron tot Mark
- 2-5. Referentiebeelden voor herinrichting en landschappelijke, recreatieve meerwaarde oevers beken
6. Mogelijke transformatie zijbeken als veerkrachtige waterlopen



AMBITIE 2: CLUSTER EN VERBIND

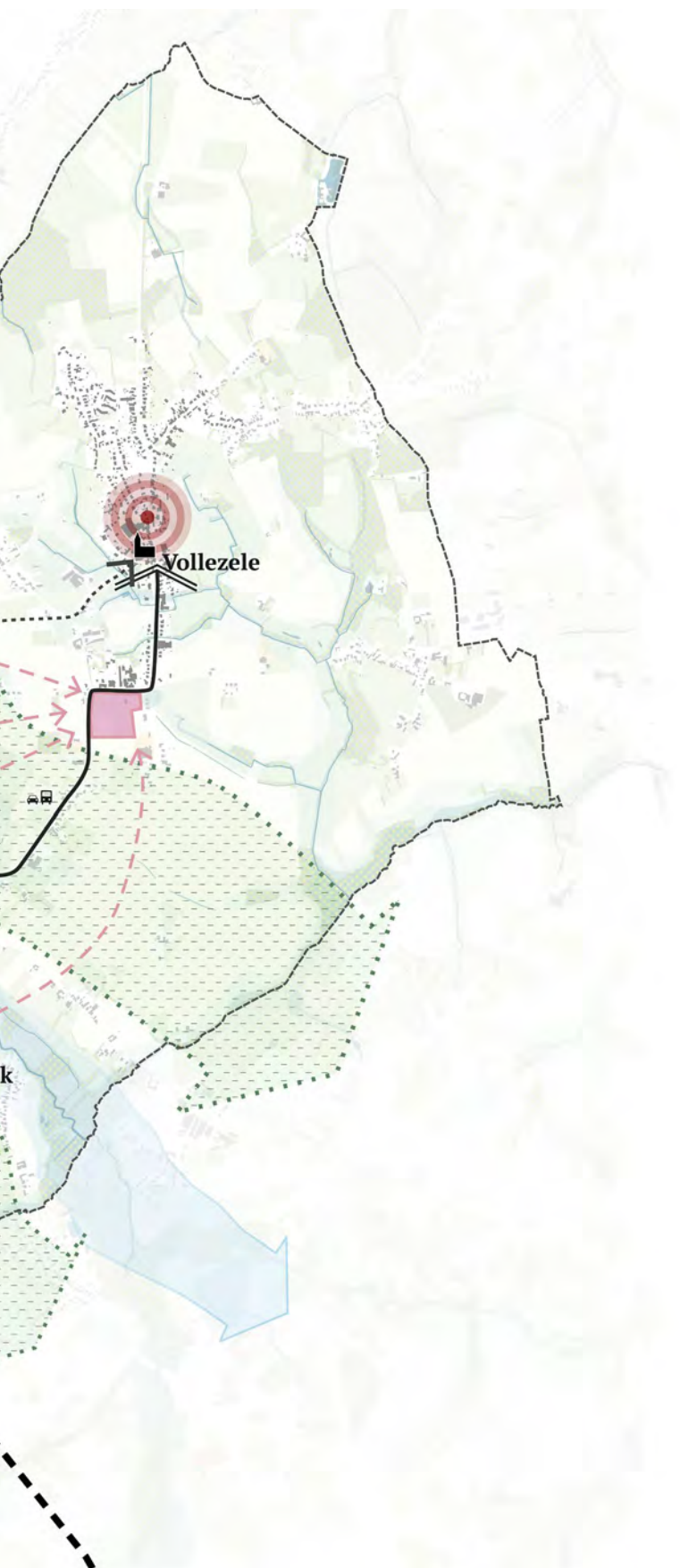


2. CLUSTER EN VERBIND

Elke kern heeft haar eigen geschiedenis en is op eigen wijze verbonden met het landschap en de (spoor-)wegenstructuur. Dit maakt dat de kernen stuk voor stuk een herkenbare eigenheid hebben die bijdraagt aan de kwaliteit van het wonen. Een steeds terugkerende eigenschap is de nauwe verwevenheid en harmonieuze relatie tussen de bebouwing en het landschap. Doorzichten tussen de woningen bieden stevast een blik op de glooiende heuvels rond de kernen. We adviseren om deze kernen sterk en compact te houden en niet verder langs de linten te bouwen. Daarmee gaat immers de openheid en zichtbaarheid van het landschap geleidelijk maar onverbiddelijk verloren. De ontwikkeling van compacte dorpskernen zou moeten samengaan met een comfortabele inrichting van de openbare ruimte waarin verblijfskwaliteit voorop staat. Onderdeel van de openbare ruimte zou een netwerk van paden moeten zijn die de kern verbindt met het omliggende landschap.

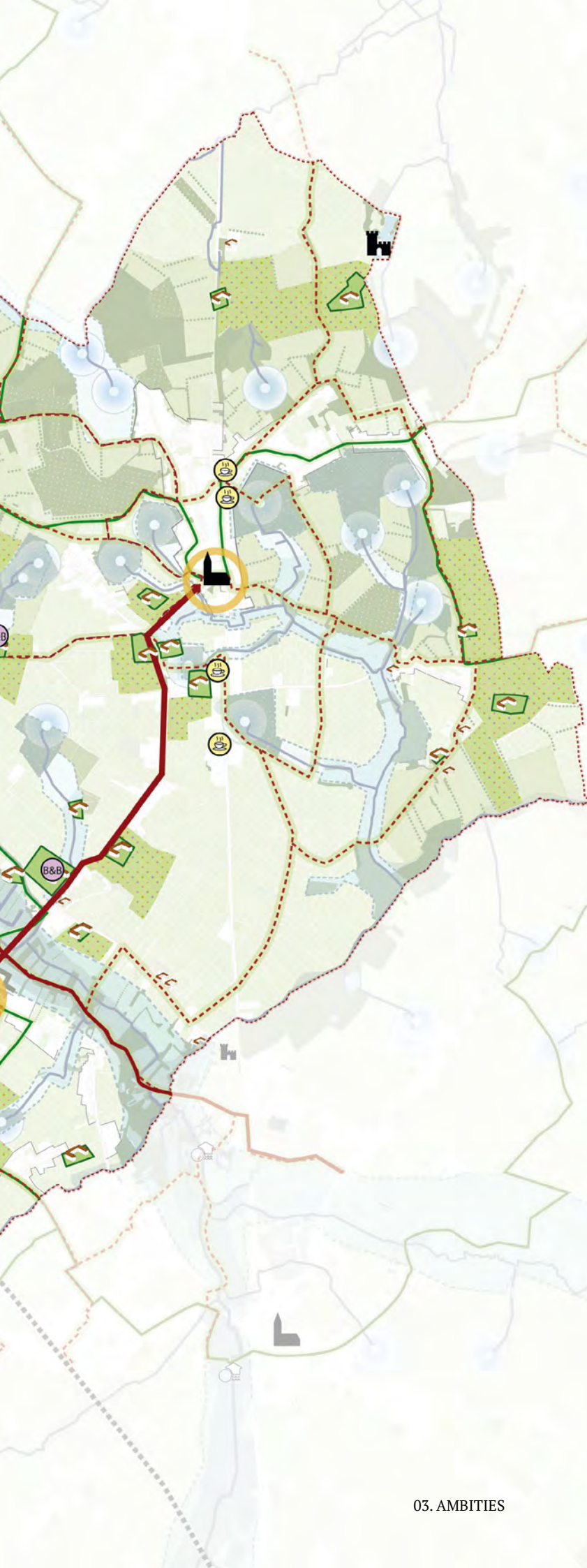
Het is ook raadzaam het station van Galmaarden te ontwikkelen tot een uiterst goed bereikbare knoop in de gemeente. De nabijheid van de kern van Galmaarden en de Markvallei zijn hierbij belangrijke aanleidingen. Door doelgerichter te investeren in kwalitatieve fietsverbindingen met het spoor wordt het station voor zowel bewoners als bezoekers van Galmaarden een interessante mobiliteitshub. Ook de lijnvoering van de bussen moet dan beter worden afgestemd op de trein. Hiermee worden niet alleen de pendelaars bediend, maar kan station Galmaarden ook een belangrijke recreatieve poort worden tot het Pajottenland.

Een derde vorm van clustering betreft die van ongelukkig gelegen bedrijvigheid. In Galmaarden treffen we op meerdere plekken bedrijven aan die ofwel de kernen ofwel het landschap negatief belasten. Het verplaatsen en afbreken van die bedrijven biedt kansen tot landschapsherstel in de Mark-vallei en komt ten goede aan de leefbaarheid van de kernen. Om binnen de gemeente alternatieve huisvesting te kunnen bieden zou op een minder kwetsbare plek een nieuwe kleine KMO-zone nabij de Ninoofsesteenweg in Vollezele kunnen worden ontwikkeld. Dit lijkt in tegenspraak met het niet willen aansnijden van open ruimte, maar in dit geval is het een hefboom om de meest kwetsbare open ruimte beter in te kunnen richten.



AMBITIE 3: BOUW AAN EEN STERK TOERISTISCH-RECREATIEF VERHAAL





3. BOUW AAN EEN STERK TOERISTISCH - RECREATIEF VERHAAL EN GEBRUIK DE TRANSFORMATIE VAN DE LANDBOUW EN ERFGOED ALS HEFBOOM

Gemeente Galmaarden ligt in een prachtig landschap dat naast landbouw ook zeer aantrekkelijk is voor recreanten. Dit is een economische troef voor de gemeente. Om hier volop van te profiteren zou er werk gemaakt moeten worden van een betere toegankelijkheid van de streek door de aanleg van wandel- en fietsroutes (waar ook de lokale bevolking van profiteert). Daarnaast zou dit netwerk opgeladen kunnen worden met toegankelijke erven, pluktuinen, educatieve routes, voor publiek toegankelijke watermolens en winkels die streekproducten verkopen. Lokale producten worden immers gewaardeerd en voorzien de boeren van een lokale afzetmarkt. De kernen Galmaarden, Tollembeek en Vollezele zijn sterke ankers in dit recreatieve knoopp netwerk. In Vollezele leer je bij over de Belgische trekpaarden, in Tollembeek bezoek je het standbeeld van Urbanus en kan je de volkssport kaatsen beoefenen. In Galmaarden is het Baljuwhuis met een prachtige tuin en de herbestemde kerk een bezoekje waard.

Het station van Galmaarden is hierbij bij uitstek een poort naar het landschap: Stedelingen komen hier met de fiets op de trein naar toe en genieten van de Mark-vallei en het Pajottenland. En het biedt de NMBS extra reizigers die de rentabiliteit van het station vergroten.

TRANSFORMATIE VIERKANTSHOEVES TOT VITALE CULTUURHISTORISCHE KNOOPERVEN

De vierkantshoeves zijn binnen de gemeente Galmaarden en met uitbreiding het Pajottenland zeer beeldbepalende ensembles. Ze dragen sterk bij aan de identiteit van de gemeente en het behouden van de ruimtelijke en locatiespecifieke kwaliteit van deze hoeves staat voorop. Door de transformatie in de landbouwsector wijzigen veel van deze hoeves in functie nu en in de toekomst. Hoewel het Pajottenland sinds 2015 een van de proefprojecten is om een regelluwe omgeving te creëren voor het herbestemmen van de vierkantshoeves worden er weinig stappen gezet richting een actief en inspirerend beleid. We willen hiermee graag een impuls geven aan een enthousiaste doorstart van dit proefproject. Het kwalitatief herbestemmen van de hoeves kan een bijzondere dynamiek binnen het uitbouwen van het toeristisch - recreatieve netwerk van de gemeente.

Binnen het herbestemmen van de hoeves kunnen verschillen aangebracht worden tussen hoeves

welke dicht bij kernen, gehuchten liggen en zeer geschikt zijn voor het herbestemmen naar unieke meergezinswoningen zoals in het voorbeeld van de knoopen. Hoeves welke geïsoleerd in het landschap liggen zien we vooral transformeren naar ensembles waar niet louter wonen maar combinaties van functies zoals zorg, landbouw, recreatie en wonen mogelijk zijn. Eender voor welke transformatie van de hoeves staat de beeldbepalendheid en identiteit voorop. Hiernaast kan het voor het geven van de mogelijkheid tot verbreding en transformatie van de hoeve ook randvoorwaarden als wisselgeld geformuleerd worden.

Bv. de landschappelijke inpassing van de hoeve, het beheer van het aangrenzende landschap, het voorzien van een bepaalde graad van openbaarheid en collectiviteit en het organiseren van een energieneutraliteit.



1-3. Referentie kwalitatief herbestemde vierkantshoeve Co-housing Ter Beemt Zingem

Knoopperven als inspirerend voorbeeld voor een transformatie strategie voor het wonen - leven en beheren van het landbouwlandschap

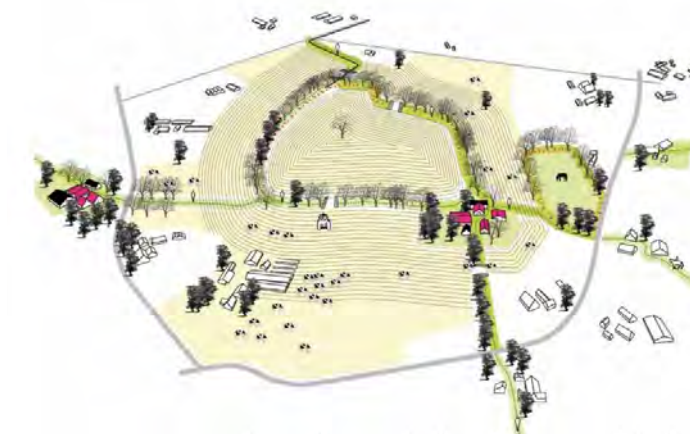
Knoopperven

Knoopperven gaan over het hernieuwd gebruik én eigenaarschap van de vele vrijkomende agrarische erven in het landelijk gebied. Jaarlijks stopt twee tot vier procent van de boeren met de bedrijfsvoering. Het buitengebied transformeert zo heel geleidelijk van een boerengebied naar een burgerlandschap. Met het Knooppervenproject wordt ingespeeld op de veranderende belangen. Op vrijkomend erven wordt meer ontwikkelingsruimte geboden. De nieuwe bewoners gaan daarbij zorg dragen voor het omliggende landschap, de recreatieve toegankelijkheid en de versterking van de landbouw. De inzet is om van onderaf, vanuit de vele vrijkomende erven, de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied een sterke impuls te geven.

De begeleiding van het knooppervenconcept vraagt een andere rol van de overheid. Niet een overheid die alleen toetst of het maximaal aantal kubieke meter op een erf niet worden overschreden, maar een overheid die echt iets wil met een gebied en kan beoordelen of een initiatief daaraan kan bijdragen. Daarvoor is een kwalitatief sturende, soms begeleidende en vaak inspirerende overheid nodig. Als tegenprestatie voor de ruimere bouwmogelijkheden leggen de knooperfbewoners nieuwe routes en beplantingen aan, en zijn zij verantwoordelijk voor de duurzame in standhouding daarvan. Dit biedt een nieuwe financieringsbron voor het landschap, maar ook een nieuwe betrokkenheid bij de omgeving. En uiteindelijk meer variatie en persoonlijkheid in het landschap.

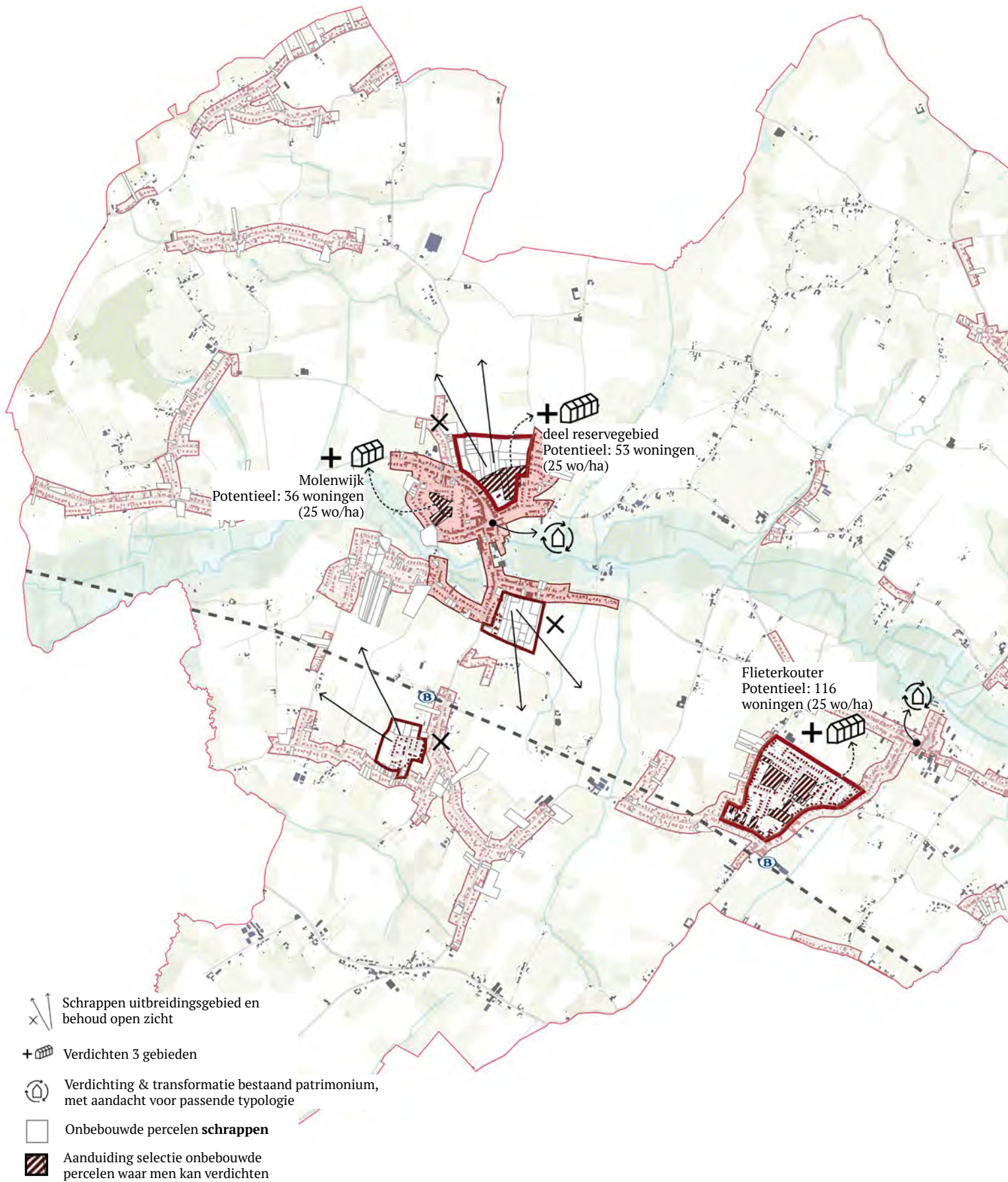
In plaats van een getekend eindbeeld, is er een 'spelregelplan' gemaakt, waarmee iedereen zijn eigen erf kan ontwikkelen tot knooperf. De ruimtelijke ambities worden met een 'onderwaterscherf' in (financiële) balans gebracht met de gewenste extra planologische ruimte.

De kansen die vrijkomende erven bieden voor de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied zijn de laatste jaren steeds meer in beeld gekomen. In 2003 speelde sterk de angst voor 'verstening' en 'verschimmeling' van het buitengebied. De burgers werden gezien als een bedreiging voor de kwaliteit van het buitengebied en het agrarische domein. Tien jaar later is er veel veranderd. Er is ervaring opgedaan met (de beperkingen van) de ruimte-voor-ruimte regelingen en de herbestemming van erven. De opgaven liggen nu vooral op het terrein van het betrekken van nieuwe bewoners en erfeigenaren, sturen op kwaliteit, het ontwikkelen van meer flexibele programmixen en de koppeling aan andere opgaven zoals de EHS, waterberging, duurzame energie en zo meer.



Iedere dag stoppen in Nederland 6 boeren	Knoopperven worden ontwikkeld uit vrijkomende middelgrote agrarische erven	Knoopperven borduren voort op het historische erfkenmerk...
...direct gekoppeld aan zorg voor het omliggende landschap	Ook de buurboeren profiteren	Knoopperven: om te beginnen in Overijssel
Overijsselse erven waren van oorsprong door beplantingen en routes aan elkaar verbonden...	...maar door schaalvergroting verdwenen veel kleinschalige elementen	Knoopperven verbinden opnieuw

AMBITIE 4: VERDICHT OP MAAT



4. VERDICHT OP MAAT



Galmaarden is een gemeente die landelijkheid en rust uitademt en waar de verkavelingsgolf en verlinting slechts in beperkte mate heeft plaatsgevonden. Galmaarden is daarmee een van de uitzonderingen in Vlaanderen. Het beperkte voorzieningenniveau van de gemeente in combinatie met het fraaie landschap maakt dat het niet de vanzelfsprekende gemeente is om de bevolkingsgroei van Vlaanderen of Brussel op te vangen.

Bijkomende bebouwing zal met name ten dienste staan voor de autonome groei van de gemeente. Deze zal zich concentreren in de kernen. Deels in de vorm van het verdichten van het bestaand patrimonium, deels in het zeer selectief aansnijden van goed gelegen onbebouwde percelen. Voor beide verdichtingsvormen moet nauwgezet gestuurd worden op het ontwikkelen van woningtypologieën die passend zijn bij de schaal van de dorpskernen.

Wat betreft de transformatie in het bestaande weefsel, moet kritisch worden gekeken naar verdichting in de vorm van verappartementisering in het bestaande weefsel. Appartementen op plaatsen waar kleine panden worden samengevoegd langsheen bestaande straten zorgen vaak voor een inbreuk op de dorpschaal en korrel, en daarmee de identiteit van het dorp. Een regierol voor de gemeente waarbij het juiste type woning op de juiste plaats terechtkomt, en dit in combinatie met spelregels voor beeldkwaliteit behoedt de kernen voor het verlies aan identiteit.

Wat betreft drie gebieden zien we kansen om de onbebouwde percelen selectief aan te snijden, onder voorwaarden. Zoals in 2.1 reeds werd aangehaald kan het woonuitbreidingsgebied de Flieterkouter, dat reeds werd bebouwd maar slechts een dichtheid van 10,7 wo/ha haalt, verder

verdicht worden. Het opvullen van de lege gaten brengt de relatie met het landschap immers niet in gedrang. Belangrijk is dat de nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het beter verknopen van de wijk met de kern Tollembeek en de stations. Met een streefdichtheid van 25 wo/ha kunnen in de Flieterkouter potentieel 110-tal woningen bijgebouwd worden.

De Molenwijk, gelegen in woongebied, kan ook verder verdicht worden, op voorwaarde dat de centrale ligging benut wordt met een dichtheid van 25 wo/ha, de doorwaadbaarheid van het binnengebied gegarandeerd blijft en de wijk bijdraagt aan de publieke ruimte. Een kleine 40 woningen kunnen hier terecht.

Een eventuele verdere groei kan worden opgevangen door direct achter het gemeentehuis een beperkt deel van een reservegebied aan te snijden, onder de strikte voorwaarde dat hiermee de verweving van dorpskern met het omliggende landschap wordt vergroot in plaats van geblokkeerd. Ook zou hier invulling kunnen worden gegeven aan het wegwerken van het tekort aan sociale woningen aangezien dit gebied goed gelegen is nabij voorzieningen en relatief goed bereikbaar is met openbaar vervoer.

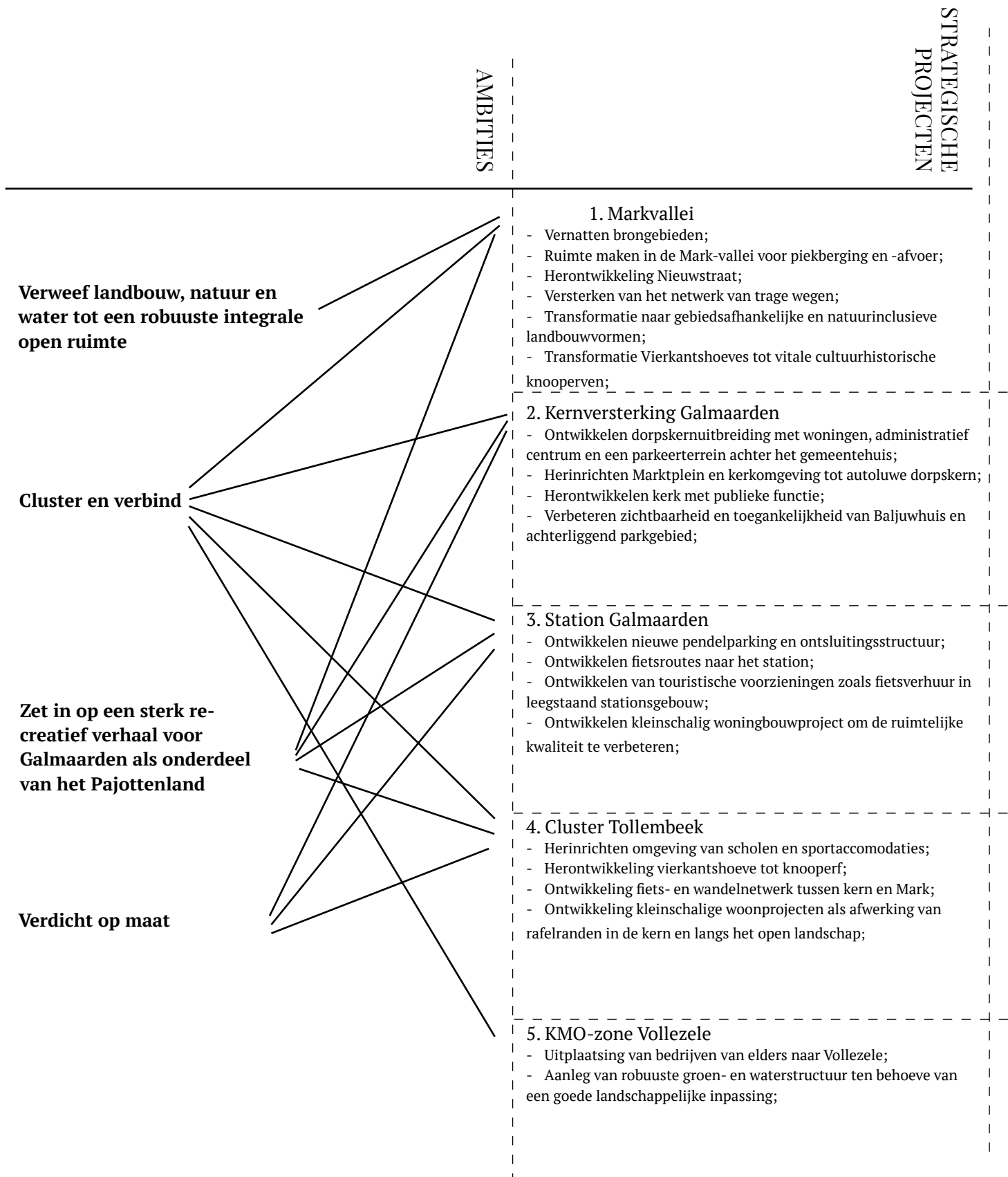
We adviseren dan ook de onbebouwde percelen in de linten niet te bebouwen en de overige woonuitbreidingsgebieden te schrappen. Door in te zetten op zowel maatwerk in de verdichting van het woonweefsel, als op het efficiënt bebouwen van de resterende ruimte in Flieterkouter, de Molenwijk en een deel van reservegebied 1, kan er zonder verlies aan kwaliteit van de kernen aan extra woningen worden voorzien voor de komende tien à twintig jaar.

04.

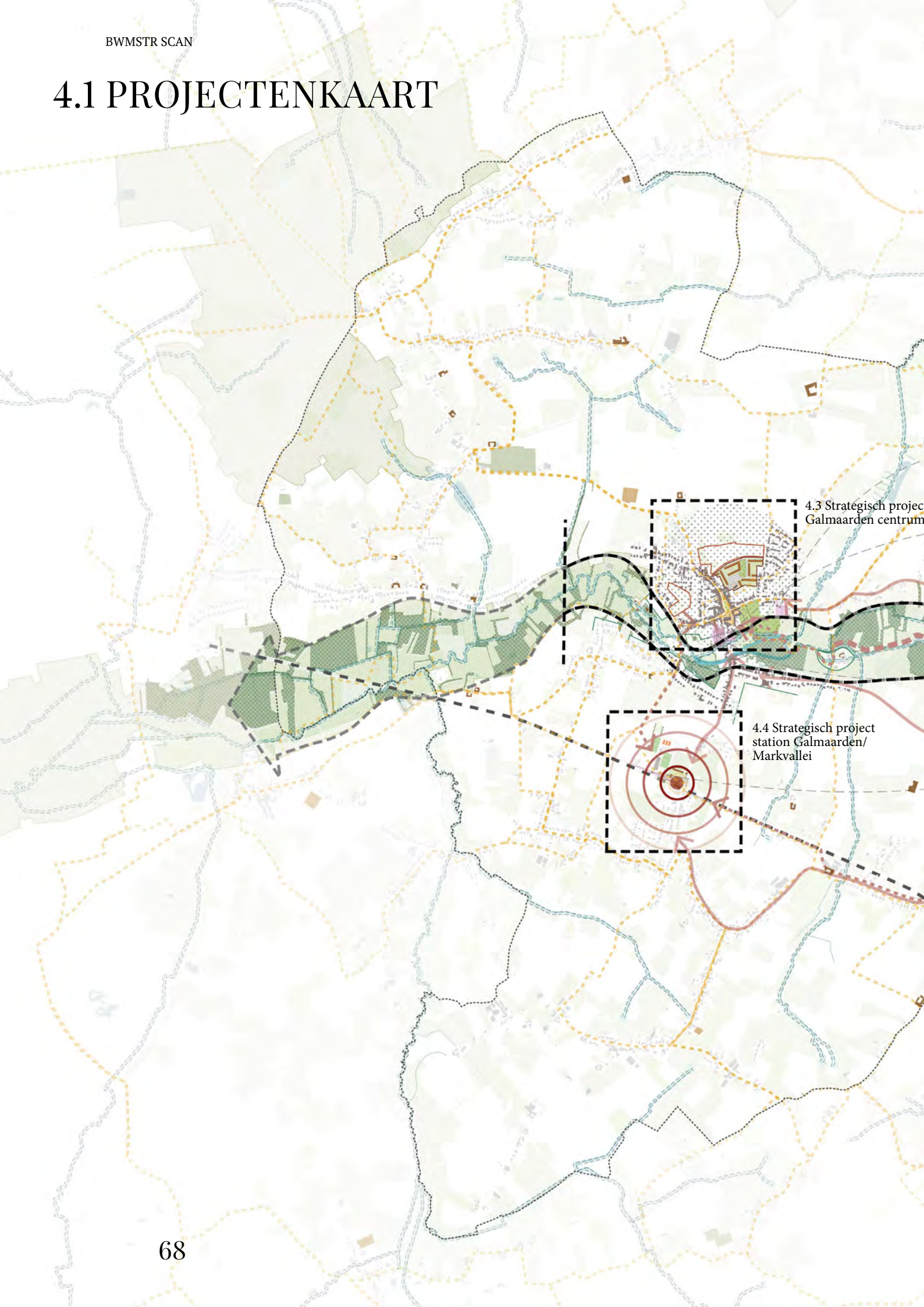
TRANSITIEAGENDA

In dit hoofdstuk vertalen we de ambities naar vijf strategische projecten. In deze projecten kan concreet gewerkt worden aan het realiseren van de genoemde ambities en de speerpunten van beleid die de Vlaams Bouwmeester vooropstelt.

De projecten tezamen zijn niet gebieds-dekkend voor Galmaarden, ze vertegenwoordigen eerder de prioriteiten die het ruimtelijk beleid zou moeten hebben. De projecten zijn samengebracht in een projectenkaart.

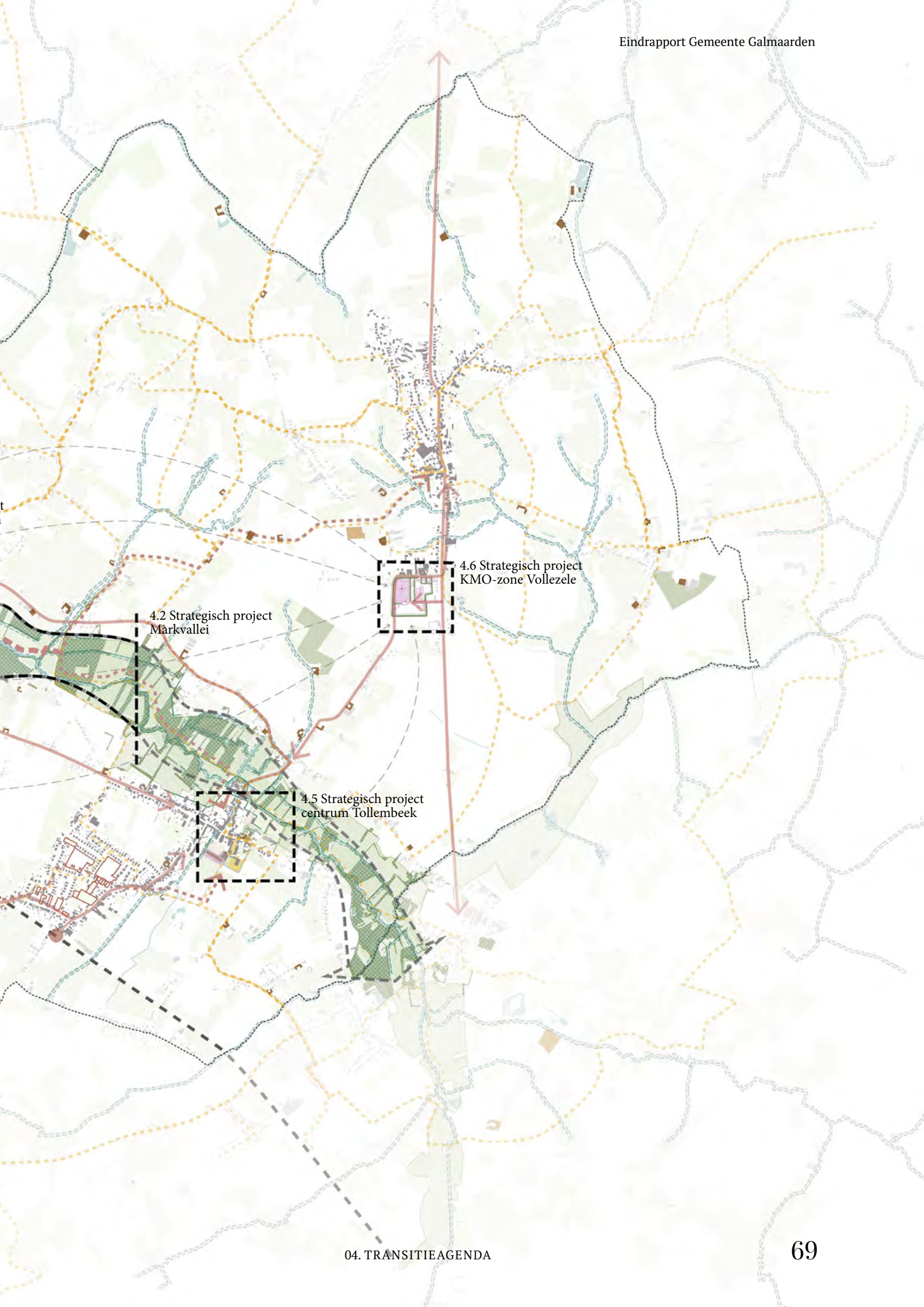


4.1 PROJECTENKAART



4.3 Strategisch project
Galmaarden centrum

4.4 Strategisch project
station Galmaarden/
Markvallei



4.2 Strategisch project
Markvallei

4.6 Strategisch project
KMO-zone Vollezele

4.5 Strategisch project
centrum Tollembeek

De eerste ingrepen van het totaalplan worden vandaag zichtbaar op terrein. Ter hoogte van de Nieuwstraat in Galmaarden wordt de Mark verder in een betonnen keurslijf tussen de bebouwing gedrukt. Hiernaast is de waterbeheersingsopgave door voortschrijdend inzicht in de klimaatsverandering veranderd. De opgave gaat niet louter over het afvoeren van water in tijden van wateroverschot, maar net zo zeer over het zo lang mogelijk vasthouden van water in tijden van droogte. Daar waar het nu in uitvoeringszijnde plan op een minder fraaie manier een antwoord biedt op een urgente overstromingsproblematiek wensen we een nieuwe aanpak naar voor te schuiven. Het strategisch project Mark-vallei 2.0 wil een integrale visie voorstellen waar waterbeheersing (teveel en tekort) samen bekeken



wordt met het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de kern, het oplossen van de ecologische missing-link en het uitbouwen van een recreatief netwerk.

NIEUWSTRAAT

Om in de beekvallei ruimte te geven aan het water stellen we voor om een deel van de bebouwing langs de Nieuwstraat en stationsstraat in Galmaarden uit te plaatsen, een parallelle beekarm terug te leggen op haar lager gelegen natuurlijke plaats en om de nauwe brug te vervangen door een langere brug waar het water ongehinderd onder door kan stromen.

Concreet betekent dit dat we een aantal bedrijfsgebouwen en enkele woningen uitplaatsen. Cruciaal hierin is de SMATCH. Dit bedrijfspand met volledig verharde parking ligt in het laagst gelegen

deel van het beekdal. Het uitplaatsen zou gepaard moeten gaan met een nieuwe kwalitatieve afwerking van de dorpsbebouwing aan weerszijden langs de Mark. Op de schets is dit verbeeld in een alternatieve bebouwingsstructuur waarin nieuwe woningen en een nieuwe locatie voor de supermarkt zijn ingetekend. Hiermee wordt de beek weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt in de kern van Galmaarden.

De bedrijfsgebouwen zijn verplaatst naar een nieuw aan te leggen KMO-zone bij Vollezele. (zie strategisch project KMO-Vollezele). Met dit project wordt de leefbaarheid van de Nieuwstraat verbeterd en de kwaliteit van de Nieuwstraat als route tussen Galmaarden en het station voor langzaamverkeer sterk vergroot.



4.3 STRATEGISCH PROJECT CENTRUM GALMAARDEN

In het centrum van Galmaarden dienen zich een aantal opgaven aan:

- De herbestemming van de afgebrande kerk
- De mogelijke concentratie van gemeentelijke diensten in een nieuw te bouwen voorzieningscentrum
- De ontwikkeling van sociale woningen
- We voegen daar de herinrichting van de openbare ruimte rond de kerk en op het Marktplaats en een betere aanhechting van het park achter het Baljuwhuis aan toe.

Door deze projecten te combineren kan de historische kwaliteit van de dorpskern worden teruggewonnen. Deze is immers door de alom aanwezige auto -rijdend en stilstaand- onder druk komen te staan.

We stellen voor om het tekort aan sociale woningen en de vraag naar woningen door de autonome groei van de bevolking op te vangen door direct achter het gemeentehuis een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen. In deze dorpsuitbreiding zal ook een voorzienings-/ontmoetingscentrum en een parkeerterrein voor de bezoekers van het dorp kunnen worden opgenomen. Hiermee neemt het inwonertal in de kern toe, wordt het draagvlak onder de voorzieningen versterkt en de mobiliteitsgroei beperkt.

In de schets is een voorbeeldverkaveling opgenomen die deze mogelijkheid toont. Een zorgvuldige afwerking van de rand met het open landschap is een vereiste.



1.



Door een nieuw parkeerterrein te integreren in de nieuwe dorpsuitbreiding kan het Marktplaatsplein en de ruimte rond de kerk parkeervrij worden gemaakt. Hiermee wordt de ruimte in het hart van het dorp teruggewonnen op de auto, en ontstaat er ruimte voor terrassen en ontmoeting. Hiermee kan Galmaarden meer dan nu ook de toeristische kaart trekken. Een e-bike winkel is al aan het Marktplaatsplein gevestigd, andere ondernemers die van recreatief toerisme willen profiteren krijgen met het opknappen van de kern nieuwe kansen.

Om de historische kwaliteiten ten volle te benutten adviseren we niet alleen de kerk een nieuwe publieke functie te geven, maar ook te onderzoeken of met een kleine aanpassing aan de inkom van het Baljuwhuis het prachtige achtergelegen park beter toegankelijk kan worden gemaakt. Via dit park is Galmaarden fraai gelegen aan de Mark, alleen is dat door de hoge muren rondom nauwelijks te ervaren.

- 1-2. Strategisch project Centrum Galmaarden
- 3-4. Referentie woonproject in Kortenoord
- 5. Huidig marktplaatsplein Galmaarden
- 6. Kijkend vanuit het noorden naar het reservegebied en zorgcentrum
- 7. Tuin van Baljuwhuis



4.4 STRATEGISCH PROJECT STATION GALMAARDEN/MARKVALLEI

Gemeente Galmaarden heeft twee stations met elk een beperkt aantal op- en afstappers per dag. Tegelijkertijd vormt de trein een belangrijk onderdeel in het woon-werkverkeer in Galmaarden. De grote parkeerdruk bij de stations is hiervan het dagelijks bewijs.

Op langere termijn lijkt het echter niet onwaarschijnlijk dat gezien de in absolute zin beperkte reizigersaantallen het voortbestaan van de stations ter discussie komt te staan. Het lijkt ons daarom belangrijk het belang van het spoor in de gemeente te vergroten en daarmee de basis voor een duurzaam mobiliteitsgedrag te behouden.

We stellen daartoe voor om in te zetten op het gebruik van het spoor te stimuleren.

Als maatregelen stellen we het volgende voor: - vergroten van de pendelparking in de rand van het spoor bij station Galmaarden door aanwezige bedrijvigheid uit te plaatsen naar strategisch project KMO-zone Vollezele. Hiermee worden de straten rond het station ontlast van parkeerdruk. Doordat de pendelparking zeer nabij de sportvelden is gelegen kan ze in de weekends ook dienstdoen voor het sportcomplex.

Om niet alleen de auto te faciliteren bepleiten we ook de aanleg van comfortabele fietsroutes vanuit Tollembeek en Galmaarden naar het station. Vanuit Galmaarden zijn hiervoor zowel de Stationsstraat als de Rodeweg in te zetten.

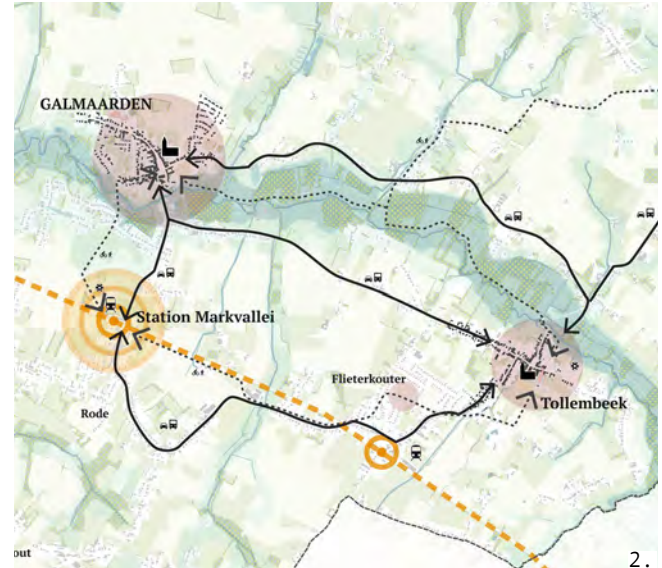
Met deze ingrepen worden niet alleen pendelaars bediend, maar wordt het station ook interessanter als op- en afstaphalte voor recreanten die



het Pajottenland en de Mark-vallei te voet of per fiets willen bezoeken. Dit kan in de luwe periodes een nieuwe bron van reizigers aanboren die het rendement van de hakte kan vergroten. Station Galmaarden als poort naar de Mark-vallei.

In de schets is een uitwerking gegeven aan de beschreven herinrichting van de stationsomgeving. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een bescheiden woonproject dat ingezet kan worden om ook het stratenplan te verbeteren en het zicht op het open landschap te vergroten waar dat nu door betonnen schuttingen en auto's wordt geblokkeerd.

Het leegstaande stationsgebouw zou ingezet kunnen worden bij het uitbouwen van de toeristische economie door het in te richten als toeristisch info-punt en fietsverhuurlocatie.



1. Strategisch project station Galmaarden/ Markvallei
2. Verbeteren bereikbaarheid station met fiets, te voet en bus
- 3-6. Huidige stationsomgeving

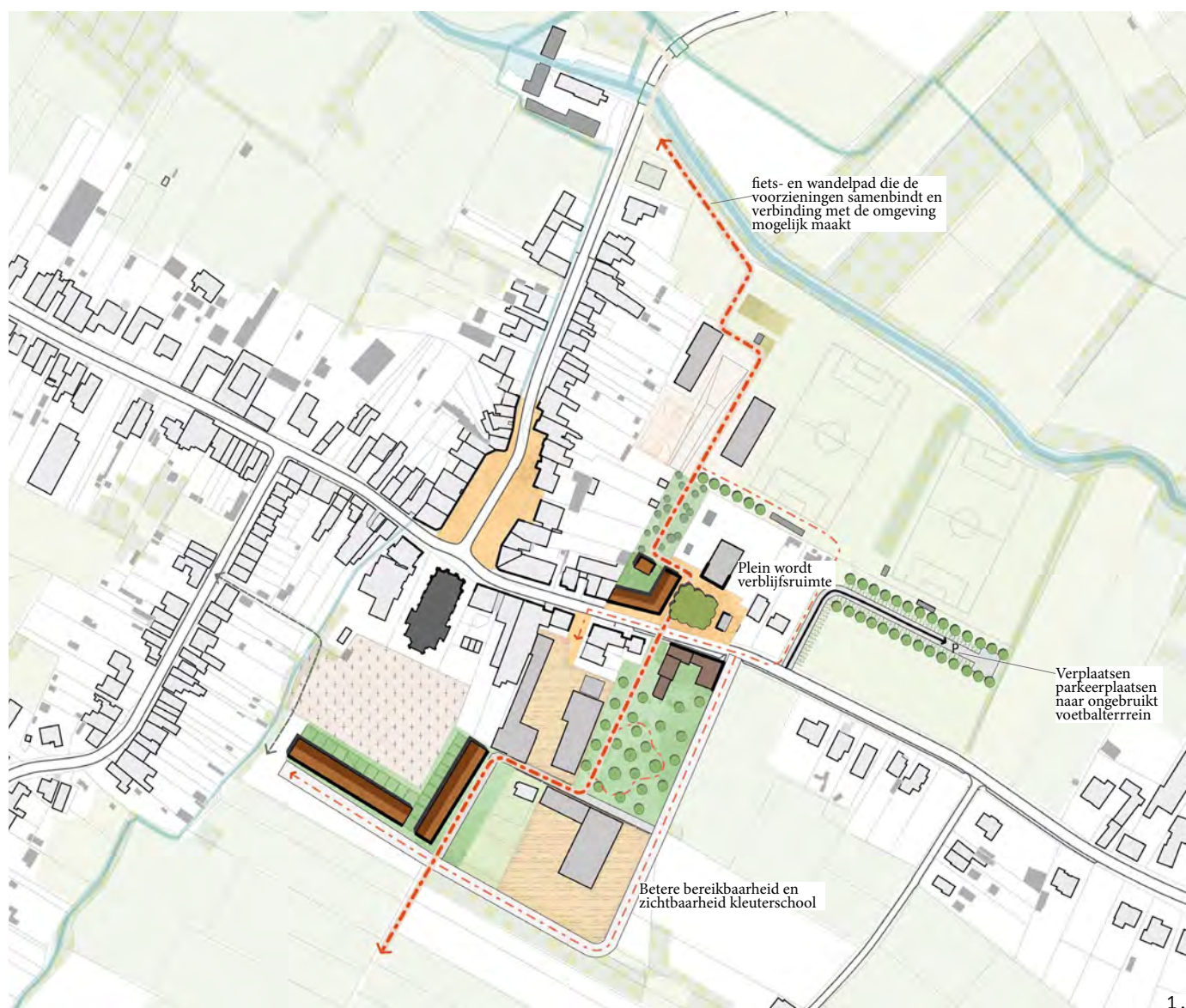
4.5 STRATEGISCH PROJECT CENTRUM TOLLEMBEEK

Tollembeek ligt net als Galmaarden nabij de Mark. Het fraaie landschap is in de kern echter nauwelijks te ervaren. De omslag van groene glooiingen naar een grauwe verharde omgeving is vanaf meerdere kanten abrupt en hevig. Tegelijkertijd is Tollembeek een levendige kern met een groot aantal sportvoorzieningen, een feestzaal en schoolgebouwen. Het zou er alleen zoveel aantrekkelijker kunnen uitzien en fraaier verbonden kunnen zijn met de omgeving. Om dat te illustreren hebben we een schets gemaakt die een aantal kansen toont.

Om te beginnen stellen we voor om het gemeentelijk afvaldepot dat achter de scholen en het kerkhof ligt te verplaatsen naar Strategische project

KMO-zone Vollezele. Hiermee wordt de ongelukkige logistiek rond de school opgelost en de dorpsrand verlost van een onaanzienlijk terrein. In plaats daarvan stellen we ons een bescheiden woonproject voor dat een fraaie afwerking van de dorpsrand vormt.

Ook stellen we voor om de parking waarop het standbeeld van Urbanus is geplaatst om te vormen tot een aantrekkelijk dorpsplein. Door een beperkte toevoeging van bebouwing worden wachtgevels omgevormd tot voorgevels en met enkele aanpassingen op het sportterrein kan vanaf het plein een fraaie route naar de Mark worden voorzien.



1.



2.

De historische vierkantshoeve op de rand van het dorp zou aan dit plein een interessante toevoeging kunnen zijn als er bijvoorbeeld een horecabestemming aan wordt gegeven en er over het erf een fiets- en wandelroute wordt voorzien. (Zie ook strategisch project Markvallei). De voorgenomen sloop zouden we in alle geval willen voorkomen omdat daarmee beeldbepalend historisch erfgoed voorgoed verloren gaat.

De parkeerplaatsen verplaatsen we naar een nieuw aan te leggen terrein net voor de dorpskern, daar waar een ongebruikt voetbalveld ligt.

Met deze reeks aan aanpassingen wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot, is er ruimte voor enkele kleinschalige woonprojecten en kan er vorm worden gegeven aan een krachtig netwerk van fiets- en wandelroutes die de kern met het landschap verbindt.

1. Strategisch project centrum Tollembeek
2. Diagram ontwerpingrepen
3. Kleuterschool die werd gebouwd in het kader van Scholen voor Morgen
4. Toekomst in Tollembeek van de oostzijde
5. Voetbaltribune
6. Huidig parkeerplein en blinde gevel
7. Huidig parkeerterrein en achterliggende recreatievoorzieningen



3.



4.



5.



6.



7.

4.6 STRATEGISCH PROJECT KMO-ZONE VOLLEZELE



1.



2.



3.

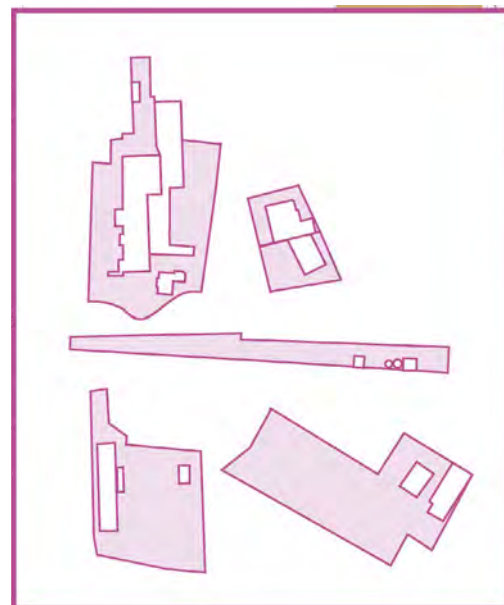
1. Strategisch project KMO-zone Vollezele; verplaatsen van bedrijven
2. Foto van locatie
3. Foto van bedrijfengebouw als alternatief voor KMO-zone

4. Bedrijven die worden verplaatst
5. Inpassing bedrijven in groen raamwerk

In alle voorgaande projecten bepleiten we het opruimen van ongunstig gelegen bedrijfskavels. Deze zijn gelegen naast station Galmaarden, aan de Nieuwstraat, in de flanken van de Mark-vallei of achterin de kern van Tollembeek. Als alternatieve locatie adviseren we een nieuw te ontwikkelen KMO-zone in de rand van Vollezele. Hier ligt een relatief weinig kwetsbare ruimte die goed is ontsloten vanaf de Ninoofsesteenweg en ook goed bereikbaar is vanuit Galmaarden en Tollembeek.

In aansluiting op al aanwezige bedrijfsbebouwing kan hier een nieuwe zone worden ingericht op maat van de uit te plaatsen bedrijven.

Door de aanplant van een krachtige groene omranding en de integratie van waterbergende groenzones kan dit terrein worden ingepast in het landschap en de dorpsrand van Vollezele.



4.



5.

4.7 PUBLIEKE SLAGKRACHT

Galmaarden is als kleine gemeente maar beperkt toegerust om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. Toch is er winst te behalen als de gemeente een vooral toetsende en faciliterende rol omzet naar een initiërende en stimulerende aanpak. De gemeente kan in veel opgaven sturend en visievormend zijn en hierdoor al een dwingend ruimtelijk kader geven aan mogelijke ontwikkelingen.

Een belangrijk vraagstuk waar de gemeente mee worstelt is de zogenoemde verappartementisering die door ontwikkelaars wordt aangedragen (en gelegitimeerd lijkt te worden door het beleidsmatige streven de woningdichtheid op te voeren teneinde de open ruimte te sparen). Hoe hier mee om te gaan?

In de afgelopen tien tot twintig jaar zijn vele dorpskernen vooral gegroeid door middel van appartementen en vrijstaande woningen. Hoewel de klassieke dorpskernen zoals Tollembeek en Galmaarden bestaan uit gesloten woningbouw, is het aandeel nieuwe rijwoningen opvallend gering.

Toch is dit voor gemeente Galmaarden een interessanter woningtype dan appartementen om in de kernen te beantwoorden aan de ambitie om te verdichten. Appartementen hebben immers vaak een negatieve impact te hebben op de schaal en het karakter van de dorpskern. De keuze voor appartementen dient weloverwogen te gebeuren, en mag niet persé het uitgangspunt zijn. De grondgebonden woning (de rijwoning) als basistypologie in een dorp kan immers ook voor een verdichtingsslag zorgen, draagt bij aan een betekenisvolle relatie met de straat of het plein, en kan inspelen op de woonwens van de Vlaming. Ons advies is om in gemeente Galmaarden appartementen alleen toe te laten voor bijzondere plekken, projectzones die een atypische oplossing vragen en op moeilijke hoeken. Zorg hierbij dat er voldoende open ruimte wordt toegevoegd aan het dorp en de parkeerdruk niet leidt tot een achteruitgang van het straatleven.

Om in de dagelijkse vergunningenpraktijk sturing te geven aan de toepassing van de juiste typologieën adviseren we een woningtypetoets in te voeren. Het is een instrument (ondertussen beproefd in heel wat steden en gemeenten) dat uit is op verdichting,

maar terzelfdertijd aanstuurt op de juiste typologie op de juiste plek. De woningtypetoets is een instrument dat via een set vragen op een objectieve manier uitspraak doet over het gewenste woningtype, en transparantie biedt aan iedereen betrokken in een bouwdoossier.

Vervolgens is het aansturen op de architectonische kwaliteit van de woningen van belang, of het nu appartementen zijn of grondgebonden woningen. De verantwoordelijkheid voor kwaliteitszorg ligt in de eerste plaats bij de gemeentelijke overheid, zij moeten de beleidslijnen of de visie opmaken en aanreiken. Een beeldkwaliteitplan kan de rol van stimulerend instrument oppakken, het stelt ruimtelijke ambities voorop en geeft richtlijnen waaraan nieuwe woningen (al dan niet appartementen) moeten voldoen.

Een combinatie van deze twee instrumenten (die niet juridisch verordenend zijn) stelt de gemeente Galmaarden in staat om vanuit een duidelijke regierol aan te sturen op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

In aanvulling hierop adviseren we de gemeente ontwerpmatige verkenningen met aandacht voor contextualiteit, ruimtelijke kwaliteit, en typologische variatie in te zetten als beleidsvoorbereidende studies.

Tot slot is het te overwegen u te laten ondersteunen door een KwaliteitsKamer waarin externe ruimtelijke experts het bestuur adviseren met betrekking tot plannen en projecten.

Deze combinatie van instrumenten helpen de regie te houden, met slagkracht op verschillende schaalniveaus, van stedenbouwkundige inzet tot architecturale kwaliteit.

Naast deze instrumenten is het aan te bevelen te investeren in communicatie als sleutel voor draagvlak. Regie voeren stuurt aan op een onderhandelende stedenbouw - met burgers - met stakeholders - met investeerders en ontwikkelaars.

Daarbij is het verkrijgen van een grondpositie – hoe klein ook – een middel om later in te zetten aan de onderhandelingsstafel.

4.8 QUICK WINS

Naast de vijf strategische projecten zijn er ook een aantal maatregelen te nemen die direct een zekere bijsturing conform de genoemde ambities in gang zetten in de dagelijkse praktijk van vergunningverlening en ruimtelijke ontwikkeling.

1. VERWEEF LANDBOUW, NATUUR EN WATER TOT EEN VEERKRACHTIG EN LOKAAL PRODUCTIEF LANDSCHAP

- Uitvoeren en handhaven van vigerend beleid in verband met afstandsregels, erfdienstbaarheden en gebruiksbeperkingen voor beken als eerste stap naar een veerkrachtig watersysteem. (zie VMM instrumenten oeverbeheer)
- opstellen beheerplan voor beken welke onder bevoegdheid van gemeente vallen
- Stimuleren van het opstellen van beheerscontracten landbouwers, bermen, akkerranden, ... in samenwerking met VLM in het kader van het verhogen van de biodiversiteit in landbouwgebieden.
- Opstart pilootproject duurzaam landbouwbedrijf (agroforestry) door aanhaken in een van de programma's geïnitieerd door overheidsorganisaties (vb. water+land+schap - VLM, ILVO)
- Stimuleren van de inpassing van grootschalige landbouwbedrijven in samenwerking met het Regionaal landschap
- Bevriezen van verspreide nog te bebouwen kavels buiten de kernen.
- Energieadvies voor landbouw in samenwerking met VILT

2. CLUSTER EN VERBIND

- Bevriezen van onbebouwde percelen in woongebied die het zicht naar de open ruimte belemmeren.
- Laten uitwerken van een masterplan voor de woonuitbreiding achter het gemeentehuis in combinatie met het doordenken van

het programma van eisen voor een administratief centrum.

- Overige woonuitbreidingsgebieden in de kern van Galmaarden schrappen wegens beperkt voorzieningenniveau en bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer

3. ZET IN OP EEN STERK RECREATIEF VERHAAL VOOR GALMAARDEN ALS ONDERDEEL VAN HET PAJOTTENLAND

- Opstellen transformatiestrategie voor de vierkanthoeves betrek hierbij de expertise en adviserende rol van het agentschap onroerend erfgoed en de provincie
- Lobby voor het verhogen van de treinfrequentie en het verbeteren van de aansluiting van buslijnen op station Galmaarden.
- Versnel aanleg reeds geplande fietspaden langs de gewestwegen

4. VERDICHT OP MAAT

- Invoeren woningtypetoets.
- Opstellen beeldkwaliteitsplannen voor de kernen.
- Ontwikkel instrumentarium voor het opleggen van stedelijke lasten bij projectontwikkelingen ten behoeve van de aanleg van openbaar domein.
- Blokkeer sloopvoornemen vierkantshoeve in Tollembeek en zet in op herontwikkelingstraject met waarde voor de kern.

4.9 AANBEVELINGEN AAN HOGERE OVERHEDEN

- Op Vlaams niveau moet dringend een oplossing worden geboden voor de financierbaarheid van het schrappen van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden. Daarmee valt of staat de ambitie de open ruimte te vrijwaren van nieuwe ongewenste bebouwing.
- Het waterbeheer moet krachtig ter hand worden genomen. De bestaande versnippering van verantwoordelijkheden over diverse instanties leidt tot een gebrek aan doortastend handelen om de toekomstige wateropgave aan te pakken. Zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit vereisen een meer integrale aanpak.
- De mobiliteitstransitie zal -zeker in een landelijk gebied als Galmaarden- niet kunnen worden opgepakt door de gemeente. De vervoersregio zal hierin een belangrijke rol moeten pakken en moeten inzetten op het verhogen van frequenties van bus en trein en de onderlinge aansluitingen moeten verbeteren.
- De reeds lang klaarliggende plannen om veilige fietsinfrastructuur aan te leggen langs de gewestwegen kan niet worden afgeschoven op de gemeente en moet met spoed ter hand worden genomen. Van de geplande fietsroutes is in de gehele gemeente nog vrijwel niets gerealiseerd, met een zeer laag aandeel fietsgebruik tot gevolg.
- De Provincie moet in haar Beleidsplan Ruimte afstappen van het predicaat 'Hoogdynamische Dorpskernen' voor Galmaarden. Het voorzieningenniveau is hiervoor ontoerijkend en de kernen liggen in landschappelijk kwetsbaar gebied. Galmaarden en Tollembeek zijn daarom aan te duiden als 'Landelijke Dorpskern'
- De Provincie neemt in het Pajottenland zeer goed haar regie rol op voor Hernieuwbare energie. Het opstellen van het strategisch project Hernieuwbare Energie Pajottenland is een wenselijk ontwikkeling.

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.

Data spiderdiagram

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 waardevol 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) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per huishouden), 2016

Bron: provincie in cijfers

Naam gemeente	Galmaarden		
Aantal inwoners (2018)	8.725		
		<i>gemiddelde</i>	<i>gemiddelde</i>
<i>Type gemeente</i>	<i>platteland</i>	<i>platteland</i>	<i>Vlaanderen</i>
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal Inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)	22	24	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	91%	89%	84%
Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)	54%	49%	53%
aantal m² open ruimte per inwoner (2017)	3 349	3 397	2 068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	78%	49%	68%
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	34%	14%	21%
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%) (2017)	28.7%	13.0%	14,7%
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)	1.3%	9.7%	12,9%
Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)	2.3%	3,9%	4,0%
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per hectare in kadastrale woongebieden in 2011- 2017)	-0,83	-0.63	-0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2017-2011)	-0,6%	1.6%	1,7%
CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	4.9	4.25	3,86
CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	3.04	5.65	5,39

