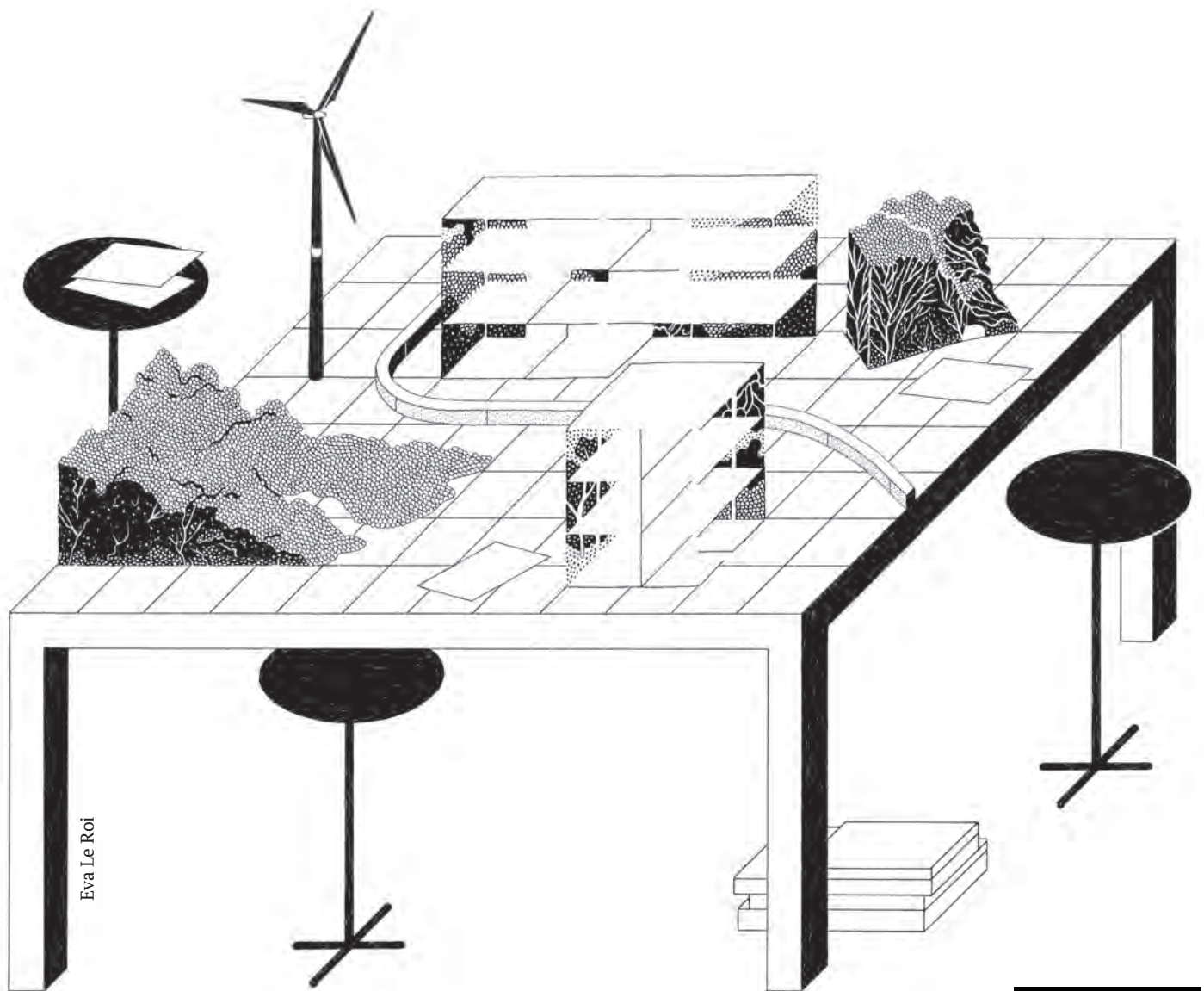


# BWMSTR SCAN

TESSENDERLO  
EINDRAPPORT

21 MEI 2020

BUUR



Eva Le Roi



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](http://www.gestalte.be)

**Tekening Bouwmeester Scan**

[www.eva-le-roi.com](http://www.eva-le-roi.com)

**Onderzoeksteam**

Miechel De Paep, BUUR  
Elvia González Costas, BUUR  
Chris Steenhuis, BUUR



# 01.

## VERKENNING

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

# 02.

## DIAGNOSE

2.1	Bebouwde ruimte	20
2.2	Mobiliteit	30
2.3	Open ruimte	36
2.4	Energie	42
2.5	Publiek ondernemerschap & regelgeving	46

# 03.

## AMBITIE

SAMENVATTENDE AMBITIES	50
------------------------	----

# 04.

## TRANSITIEAGENDA

OVERZICHT	52	
4.1	Programma's	54
4.2	Strategische projecten	70
4.3	Quick wins	90
4.4	Publieke slagkracht	92
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	93

# 05.

## BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	98
5.2	Bronnen	100















# WOORD VOORAF

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

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

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

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

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



# 01. VERKENNING

## GEMEENTE TESSENDERLO

### SITUERING

gelegen in een westelijke uitloper van de provincie Limburg, aan de grens met Antwerpen en Vlaams-Brabant. Tessenderlo ligt centraal temidden van de kleinstedelijke gebieden Mol, Leopoldsburg, Beringen, Diest, Aarschot, Westerlo en Geel.

### OPPERVLAKTE

de gemeente Tessenderlo is 51,35 km<sup>2</sup> groot.

### INWONERS

er wonen zo'n 18.600 inwoners in Tessenderlo

### TWERKSTELLING

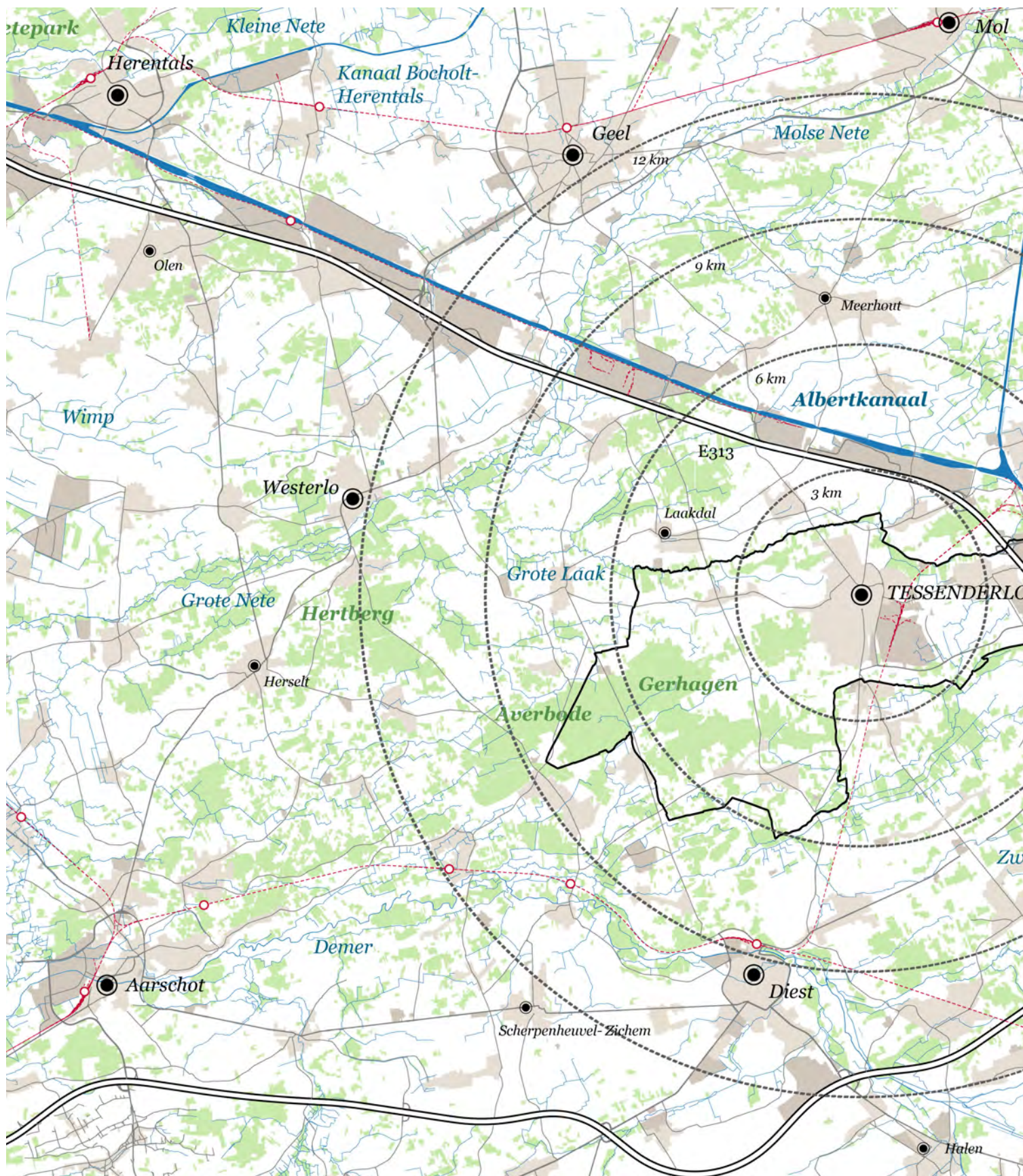
in 2016 waren hier 10.528 tewerkstellingsplaatsen.







# 1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE



situering gemeente Tessenderlo





Tessenderlo is een gemeente in Limburg, op de grens met zowel de provincie Antwerpen als Vlaams-Brabant. Men spreekt wel eens over 'de neus van Limburg', omdat de provinciegrens hier zo'n grillig verloop kent. Dit maakt van Tessenderlo een buitenbeentje onder de Limburgse gemeenten, dat niet zo sterk deel uitmaakt van de provinciale netwerken. Anderzijds is de link met nabije steden zoals Diest in Vlaams-Brabant wel sterk.

Tessenderlo ligt in de Zuiderkempen, waar een heel netwerk van niet-centrumsteden aanwezig is zonder duidelijk overheersend centrum: Aarschot en Diest in Vlaams-Brabant, Beringen en Leopoldsburg in Limburg, Mol, Geel, Herentals en Westerlo in Antwerpen. Tessenderlo maakt als stadje met een goed uitgebouwd voorzieningenaanbod mee deel uit van dit netwerk en fungeert als lokaal centrum zonder al te grote bovenlokale uitstraling.

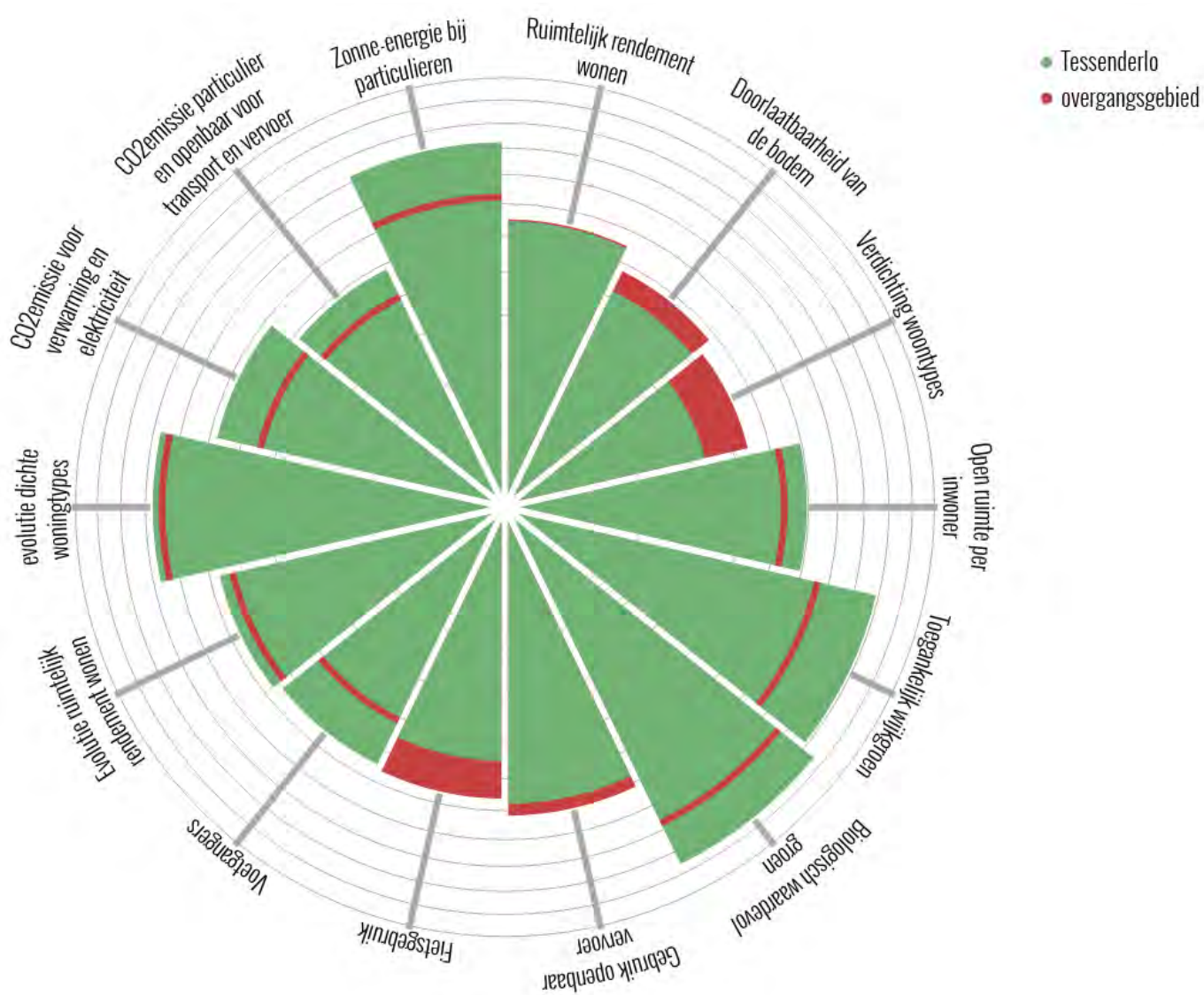
De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt sterk bepaald door twee grote infrastructuren: het Albertkanaal en de E313 autostrade, die hier vrijwel parallel aan elkaar verlopen. Tessenderlo is niet (meer) aangesloten op het spoornetwerk. Het oostelijk deel van de gemeente, waar die grote infrastructuren lopen en ook de meeste industrie zich heeft gevestigd, is sterk bebouwd en kent op verschillende plaatsen een stedelijk karakter.

Het westelijk deel van Tessenderlo is veel landelijker en wordt gedomineerd door de uitgestrekte bossen van Averbode en Gerhagen. Tessenderlo maakt deel uit van wat in Limburg de grote landschappelijke eenheid van de Noord-Limburgse naaldbossen genoemd wordt, gekenmerkt door schrale zandgronden en naaldbomen. Anderzijds is Tessenderlo ook hier een grensgemeente, in het zuiden begint immers het landschap van de Vallei van de Zwarte Beek, dat overgaat in dat van de Demervallei en Oost-Hageland: regio's die eerder gekenmerkt worden door een nat karakter, met vruchtbare bodems en een veel rijkere fauna en flora.

Tessenderlo kent een geschiedenis als industrieel centrum sinds de late 19e eeuw, met de vestiging van een chemisch bedrijf oostelijk van het centrum (het latere 'Tessenderlo Chemie') en later met de ontwikkeling van een belangrijke industriezone tussen het Albertkanaal en de E313.



# 1.2 KENCIJFERS



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



Het hiernaast getoond spiderdiagram toont een aantal kengetallen die voor elke gemeente/stad, betrokken in de Bouwmeester Scan, zijn verzameld. De grafiek voor de gemeente Tessenderlo, hiernaast weergegeven, toont ook een vergelijking met de gemiddelde gemeente in de klasse 'overgangsgebied', waarbij het nulpunt (centrum) een minder duurzame score weergeeft en de buitenste ring de meest duurzame score. De volgende zaken vallen op in het diagram:

Over het algemeen scoort Tessenderlo goed tot uitstekend in vergelijking met andere gemeenten van dezelfde grootte. Slechts vier indicatoren liggen onder het gemiddelde: het fietsgebruik en de aanwezigheid van compacte woontypes ('verdichting woontypes') vallen duidelijk op, het gebruik van het openbaar vervoer en de doorlaatbaarheid van de bodem (een indicator voor het percentage verharde ruimte) scoren slechts iets negatiever dan het gemiddelde.

Een heel positieve score is er dan weer voor de aanwezigheid van groenruimte in de wijken en de biologische kwaliteit van de groenruimte in de gemeente als geheel. Ook verplaatsingen te voet nemen een bovengemiddeld aandeel in in de lokale modal split. Een laatste opvallend positieve indicator is die voor zonne-energie bij particulieren: ook daar ligt de opbrengst per inwoner in Tessenderlo hoger dan gemiddeld bij gemeenten in de klasse 'overgangsgebied'. Dat geldt ook voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot gelinkt aan gebouwen (verwarming en elektriciteit) en aan mobiliteit.

De indicatoren die in de grafiek hiernaast worden getoond, geven echter slechts een eerste indicatie van de duurzaamheid van een gemeente. In het hoofdstuk diagnose gaan we uitgebreid verder in op de hier aangehaalde thema's en zal blijken dat bepaalde (positieve of negatieve) scores toch nog verder dienen te worden genuanceerd.



## 1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

### KLEINE DORPEN IN EEN AGRARISCH HEIDE- EN BOSLANDSCHAP

Eind 18e eeuw was het landschap van Tessenderlo al erg divers. Rond de beekvalleien in het noorden (Grote Laak) en het zuiden (Vallei van de Drie Beken - Kleinebeek, Middelbeek en Grotebeek) bevinden zich vruchtbare gronden die gebruikt worden voor akkers en weilanden, hier en daar zelfs voor boomgaarden. De bebouwing in de dorpjes Tessenderlo, Hulst, Schoot, Henghsbergen en Gerhagen is karig en redelijk verspreid, wat erop wijst dat de bodem ook niet zo enorm productief zal geweest zijn. Buiten de beekvalleien, verder af van de dorpsbebouwing, bevinden zich nog heel wat zogenaamde 'woeste gronden'. Hier is een typisch Kempens landschap te zien, met heide, plassen en zowel dennen- als loofbossen. Vooral rond de abdij van Averbode is een uitgebreid boslandschap aanwezig, waarschijnlijk door de abdij zelf aangeplant. Maar ook tussen Engsbbergen, Gerhagen en

Tessenderlo is nog heel wat intact bosgebied aanwezig. Het heide gebied is zoals overal in de Kempen het gevolg van gerichte ontbossing door landbouwers om zo gronden te creëren waar schapen en ander vee kunnen grazen. Via potstal worden deze gronden ook opgevaarderd tot vruchtbaardere plaggenbodems waar ook meer veeleisende vormen van landbouw kunnen plaatsvinden. Die bodems zijn vooral in de buurt van de dorpen terug te vinden.



Tessenderlo eind 18e eeuw (Ferraris)



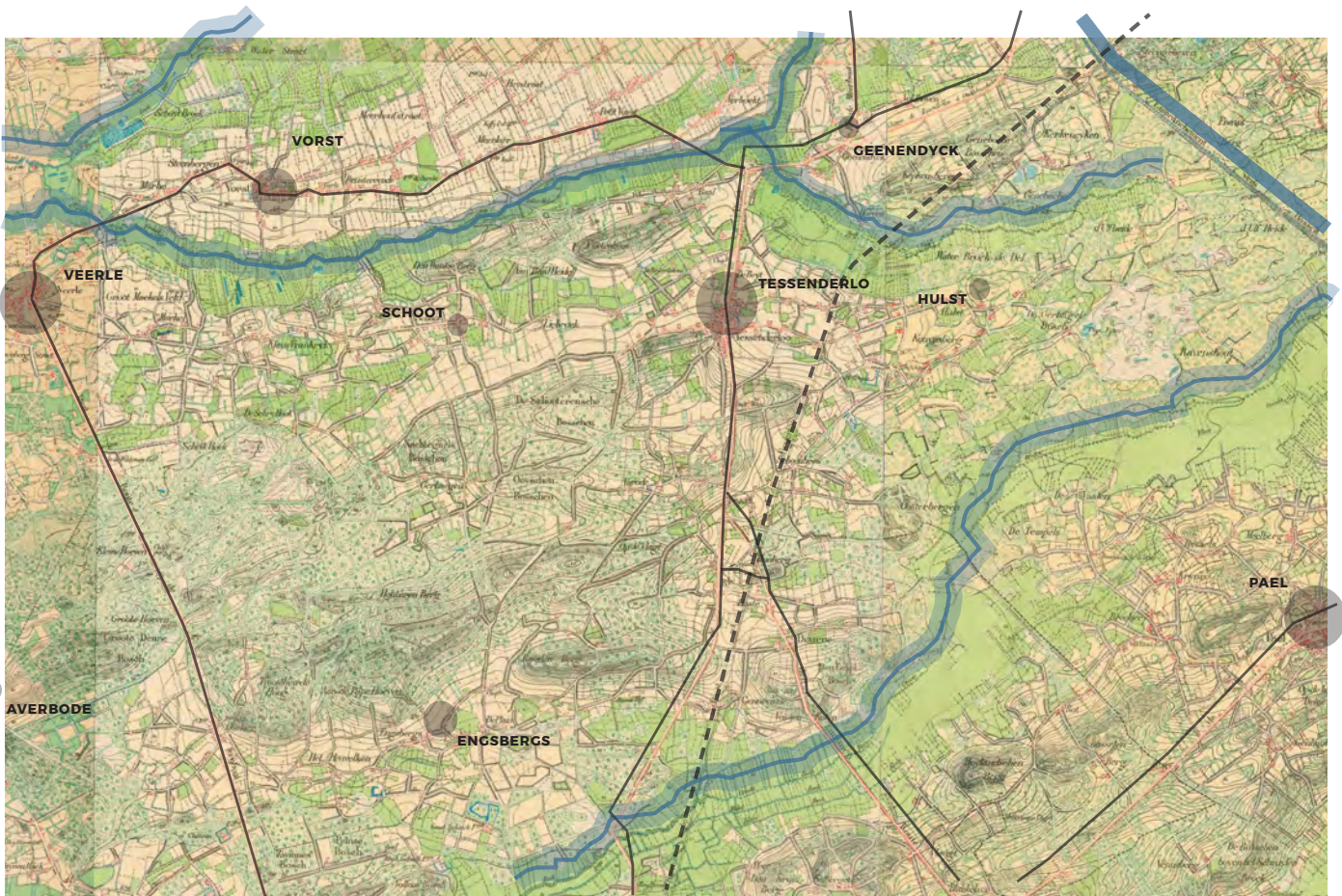
## ONTSluitING VAN DE REGIO EN HER-BEBOSSING VAN DE HEIDE

Eind 19e eeuw wordt actief ingezet op de ontginning en ontsluiting van de Kempen, wat zorgde voor grote landschappelijke transformaties in Centraal- en Noord-Limburg. In Tessenderlo bleven de ingrepen aanvankelijk beperkt qua impact. Enerzijds is er de aanleg van ontsluitingswegen tussen de belangrijkste dorpen in de regio: in Tessenderlo bleef dat beperkt tot de verbinding van Tessenderlo Dorp richting noorden (Leopoldsburg) en zuiden (Diest). De dorpen Engsbergen, Schoot en Hulst bleven voorlopig enkel lokaal ontsloten. Dit leidde er toe dat de kern van Tessenderlo een grotere groei kende dan de andere dorpen en dat hier ook al sprake is van voorzichtige lintbebouwing. Dit wordt verder gestimuleerd door de aanleg van spoorlijn 17 (Diest-Leopoldsburg via Tessenderlo) in 1874. Een derde belangrijke infrastructuur-ingreep is de aanleg van het

Aftakkingskanaal naar Hasselt rond 1850, dat Dessel (en verderop Turnhout en Antwerpen) verbond met Hasselt en in Beringen aanleiding gaf tot de ontwikkeling van een grote steenkoolhaven. In Tessenderlo leidde het aanvankelijk niet tot nieuwe ontwikkelingen.

De grootste landschappelijke verandering die in Tessenderlo plaatsvond in de 19e eeuw, is de radicale herbebossing van de centrale heidegebieden. Waar op de Ferrariskaart nog heide en plassen te zien zijn, is dit in 1920 allemaal bebost. De grote vraag van de Limburgse steenkoolmijnen naar stuthout ligt aan de oorzaak van deze grote herbebossing, waarbij vooral dennen werden geplant.

De beekvalleien in het noorden en zuiden blijven zoals voordien in gebruik voor landbouw: weilanden op de nattere valleigronden, hogerop akkers en agrarische nederzettingen.



Tessenderlo rond 1920



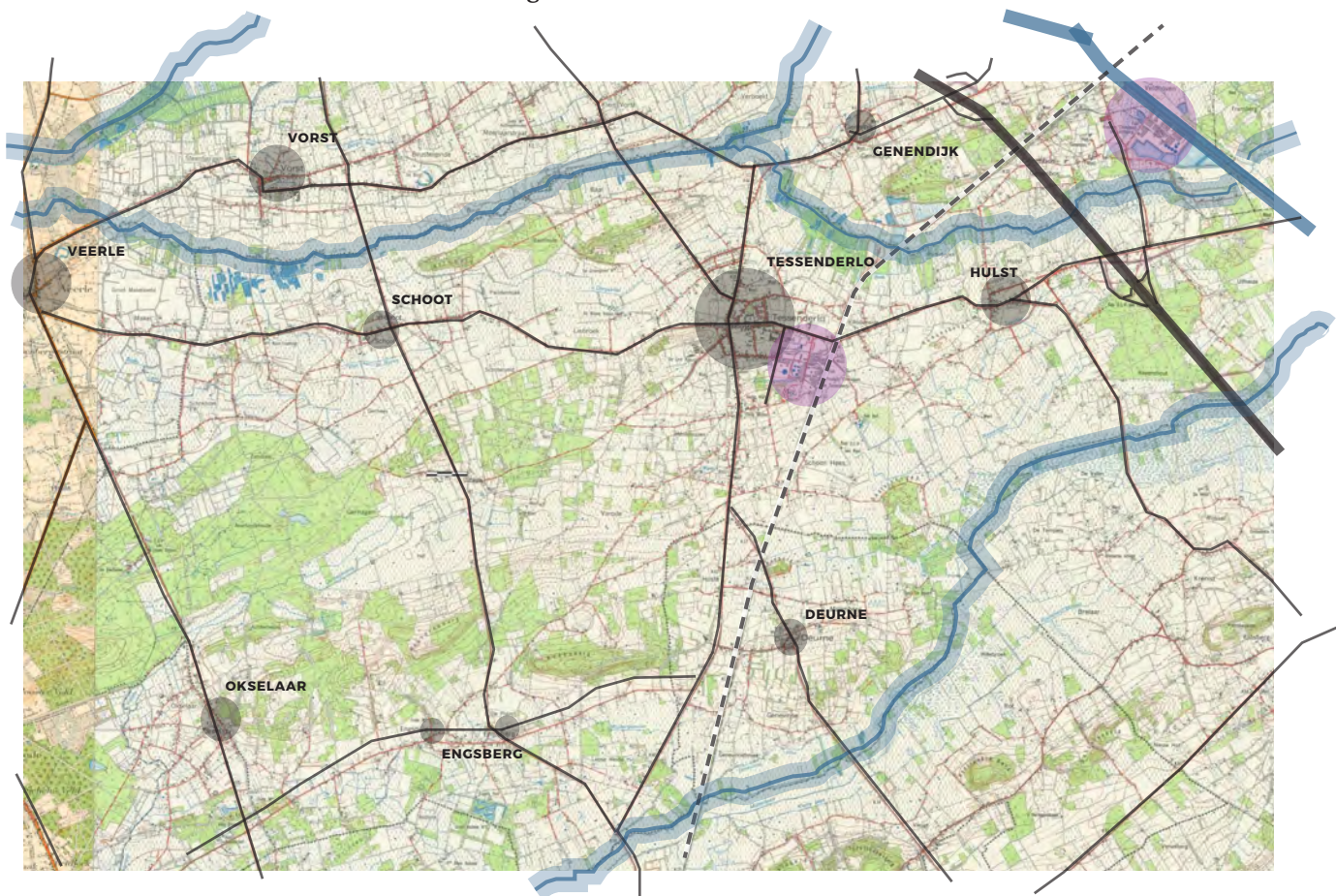
## INDUSTRIËLE ONTWIKKELING EN GROTE INFRASTRUCTUREN

In de eerste helft van de 20e eeuw beweegt er ook in Tessenderlo heel wat. Het Albertkanaal, gegraven in de jaren 1930, verbindt de Maas nu rechtstreeks met Antwerpen, via het eerdere aftakkingskanaal maar nu zonder omweg via Dessel. In de jaren 1960 wordt de Boudewijnsnelweg (E313) aangelegd, die Hasselt verbindt met Antwerpen, via Tessenderlo. Maar de economische ontwikkeling in Tessenderlo wacht niet op deze ontsluiting. Een eerste en waarschijnlijk belangrijkste stap is de vestiging in 1892 van een chemisch bedrijf (aanvankelijk 'Exploitation des Procédés Raynaud') tussen het dorp en het station. De site groeit al snel uit tot een groot bedrijf met meer dan 1000 werknemers onder de naam 'Produits Chimiques de Tessenderloo' of PCT. In de jaren 1920 breidt het bedrijf verder uit met een nieuwe vestiging aan het Albertkanaal te Tessenderlo, nu onder de naam 'Produits Chimiques de Limbourg' of PCL. Samen vormen ze de basis voor de verdere industriële ontwikkeling van

Tessenderlo. In 1942 vindt de 'Ramp van Tessenderlo' plaats, een grote ontploffing in de fabriek van PCT met honderden doden en gewonden tot in de wijde omgeving. Toch wordt besloten om de fabriek opnieuw op te bouwen op dezelfde locatie, vlakbij het centrum.

Naast de grote ontsluitingsinfrastructuren worden er ook heel wat lokale straten aangelegd zodat de hele regio nu vlot bereikbaar wordt. In Tessenderlo leidt dat tot uitbreiding van het centrum met nieuwe woonwijken, de andere dorpen blijven echter beperkt tot een handvol gebouwen.

Ook het landschap verandert opnieuw: de oppervlakte voor landbouw neemt toe, ten koste van de bossen. Zeker in het centrum en oosten gaat heel wat bos voor de bijl, waarschijnlijk ook ter ondersteuning van de mijnontwikkelingen in Midden-Limburg. De bossen van Gerhagen en Averbode blijven wel intact.



Tessenderlo rond 1960



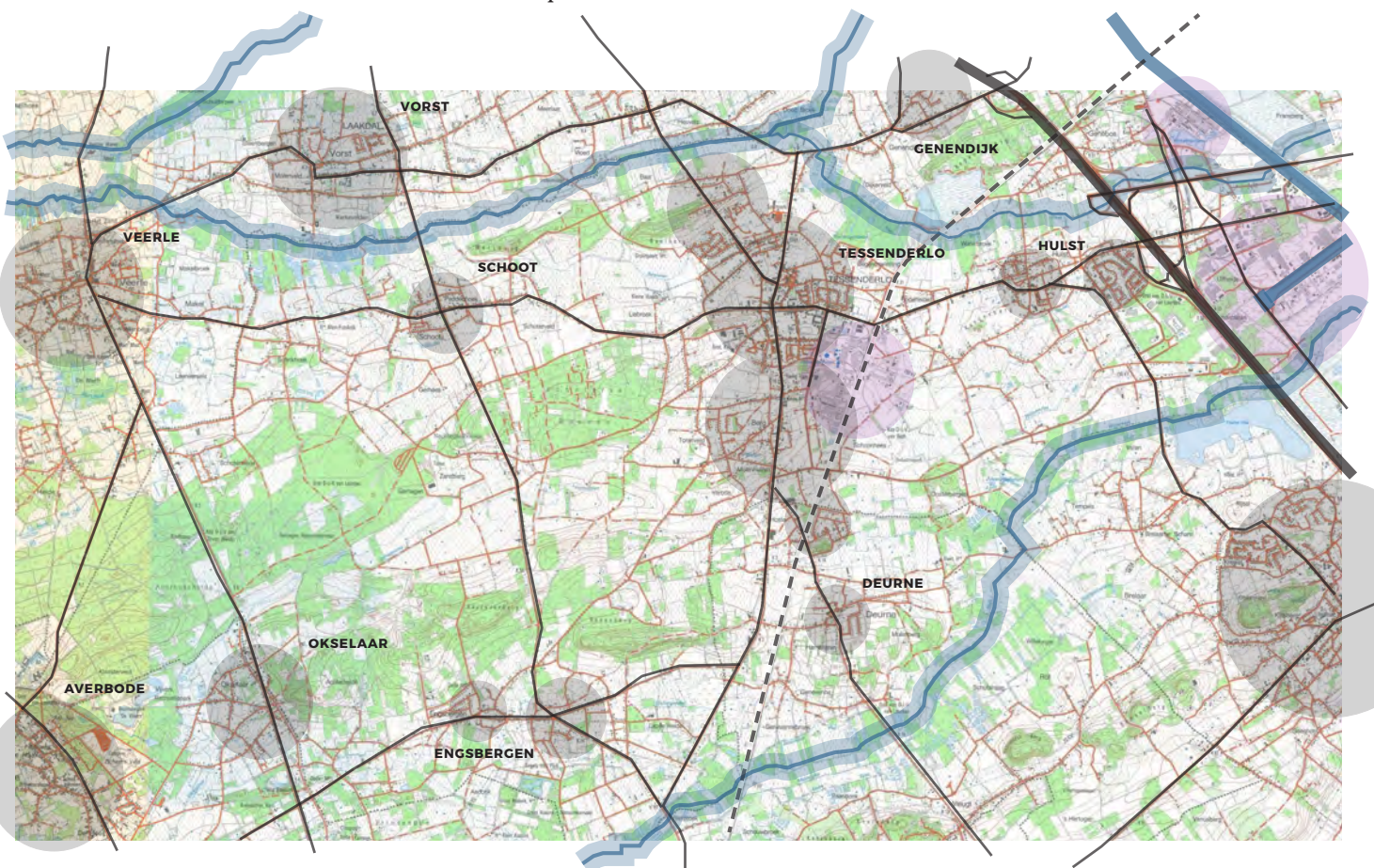
## VERSPREIDE BEBOUWING EN BEREIKBAARHEIDSLAGICA

De industrialisatie van Tessenderlo gaat verder na 1960 en zowel de site naast het centrum als die aan het Albertkanaal groeien sterk tot op de dag van vandaag. Aan het Albertkanaal komen ook andere bedrijven zich vestigen, mede gestimuleerd door de aanleg van een groot havendok in Ravenshout. De industrialisatie heeft zijn prijs: tot de jaren 1990 wordt er door de chemische industrie rechtstreeks geloosd in de beek van de Grote Laak. Het zoute afvalwater zorgt ervoor dat de beek brak water krijgt en berucht wordt als 'meest vervuilde beek van Vlaanderen'. Sinds de jaren 1990 wordt er samen met OVAM gewerkt aan een sanering.

In de tweede helft van de 20e eeuw neemt echter vooral de woonbebouwing enorm in aantal en oppervlakte toe. Tessenderlo groeit met nieuwe woonwijken met een sterk suburbaan karakter, richting noorden, westen en zuiden - in het oosten ligt natuurlijk de chemische fabriek. Maar ook de andere dorpen

groeien. In Hulst, goed bereikbaar via de snelweg en vlakbij de industriezones, worden nieuwe wijken gebouwd met heel wat (sociale) arbeiderswoningen. Schoot en Engsbbergen blijven bescheiden dorpjes, zeker in vergelijking met de als een olievlek uitdeinende dorpen uit de omgeving, zoals Veerle, Paal of Averbode. Maar er wordt ook heel wat gebouwd tussen de dorpskernen: lintbebouwing, kleine groepjes huizen in de open ruimte, weekendhuisjes in de bossen tussen Gerhagen en Tessenderlo. Die bossen blijven overigens intact, het bos in het oosten van Tessenderlo verdwijnt vrijwel integraal voor de industrie en bijhorende infrastructuur.

De kaart van 1990 toont al heel wat suburbane woonwijken en verkavelingen, maar die nemen ook in de periode tussen 1990 en 2020 nog sterk in aantal en oppervlakte toe - daarvoor verwijzen we naar het hoofdstuk diagnose - bebouwde ruimte.

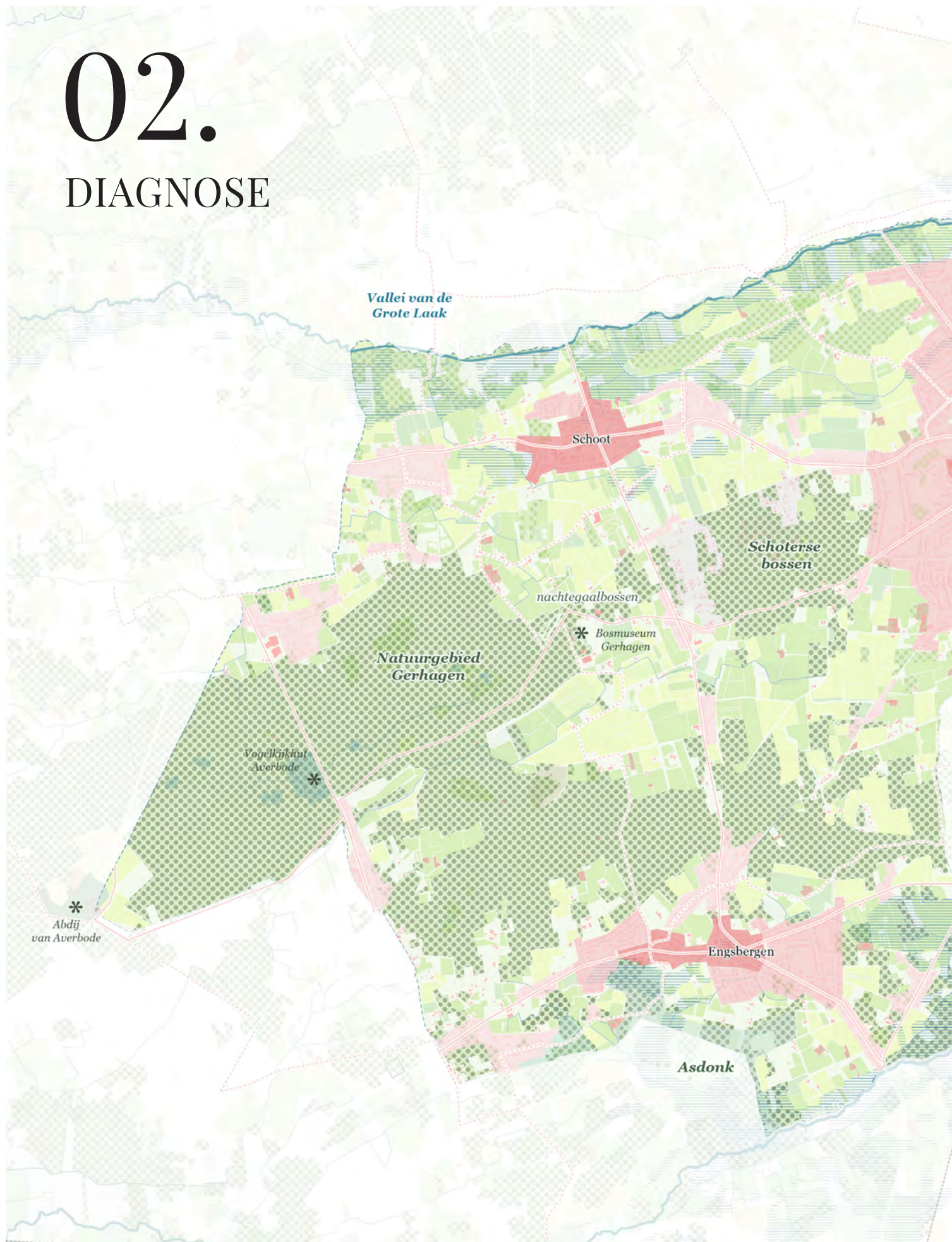


Tessenderlo rond 1990

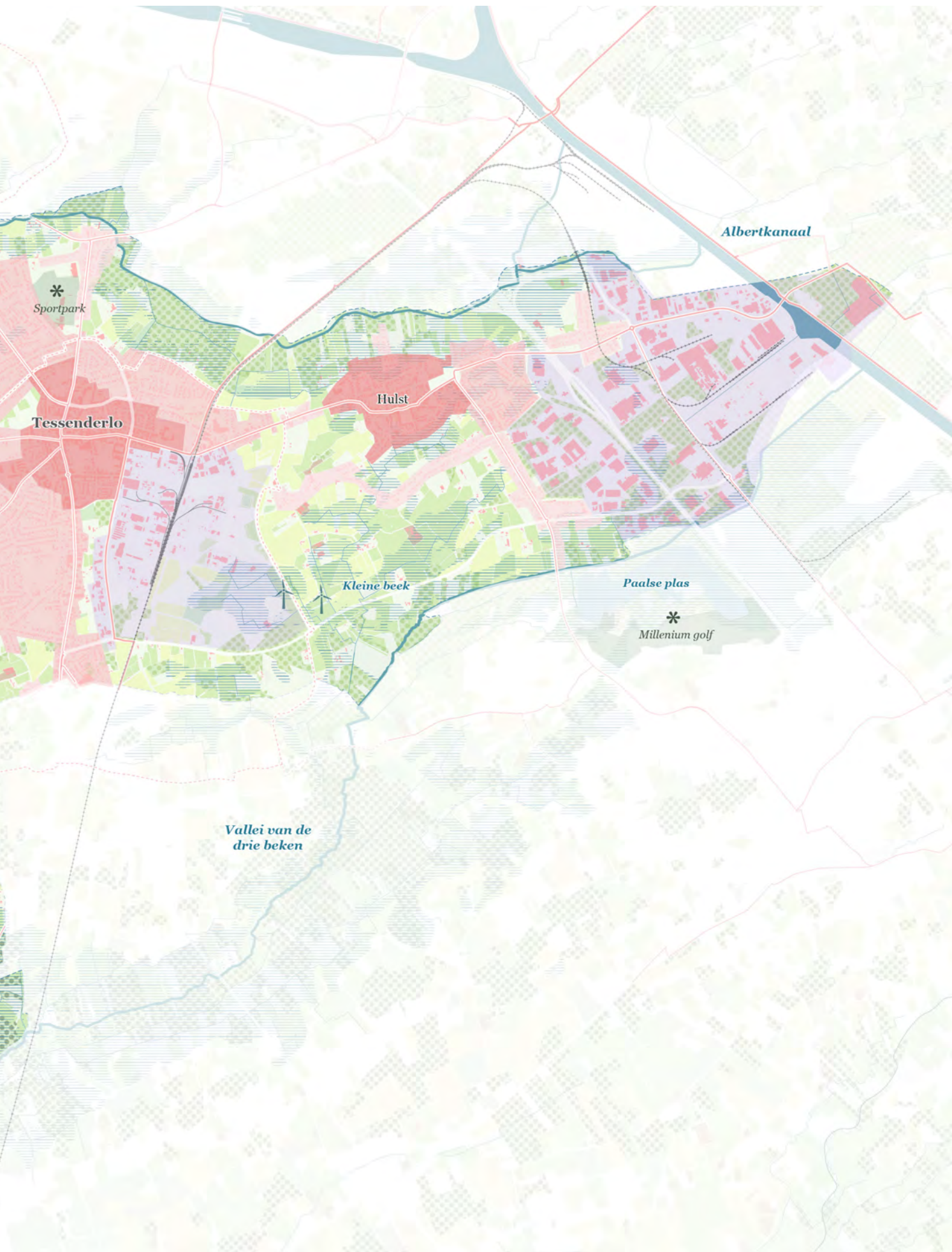


# 02.

## DIAGNOSE





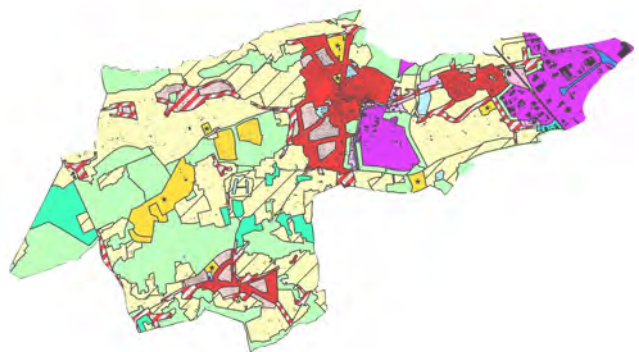




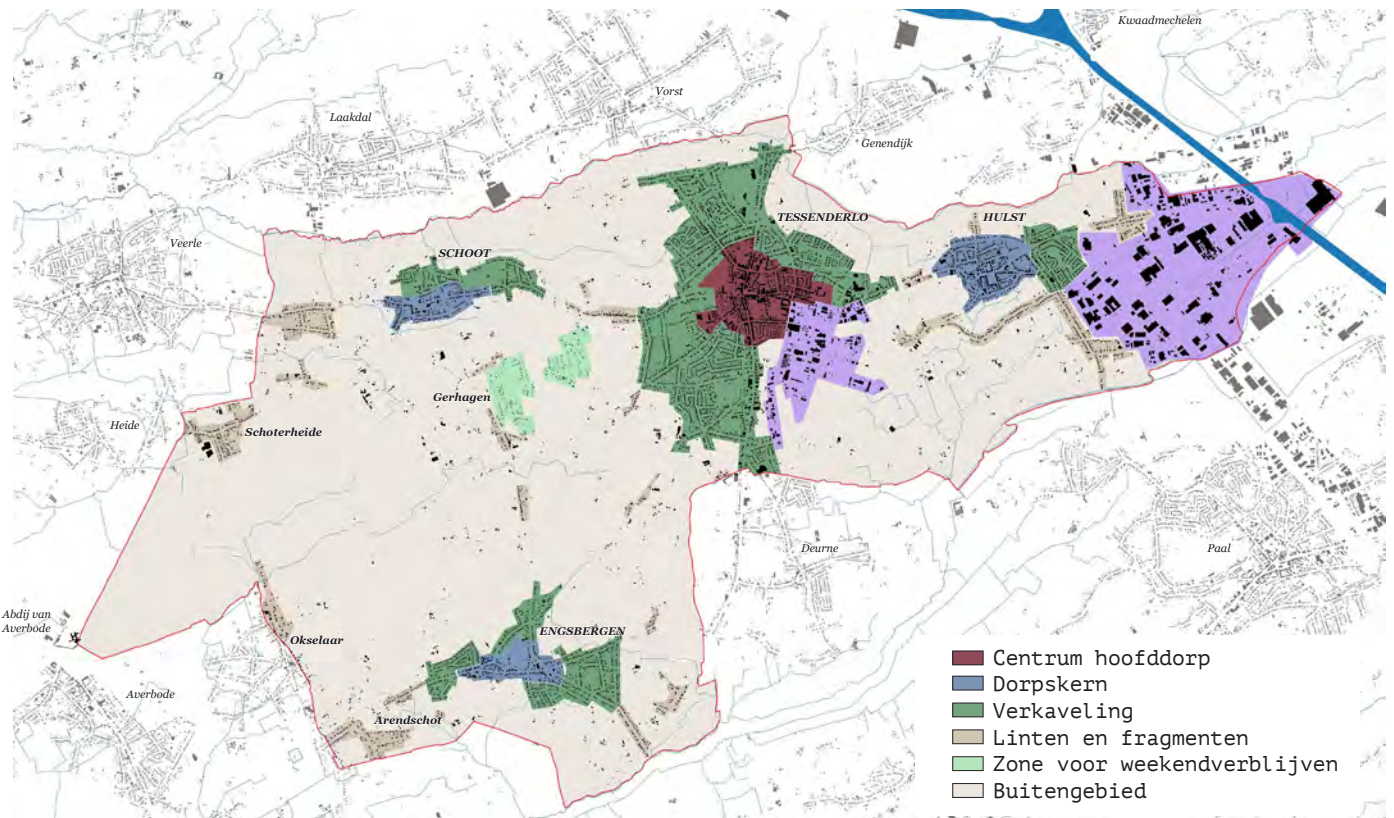
# 2.1 DE BEBOUWDE RUIMTE



gebouwd weefsel Tessenderlo en omgeving



Gewestplan Tessenderlo



aanduiding kernen, verkavelingswijken en geïsoleerde woonfragmenten



## EEN BIJNA KLEINSTEDELIJK HOOFDDORP

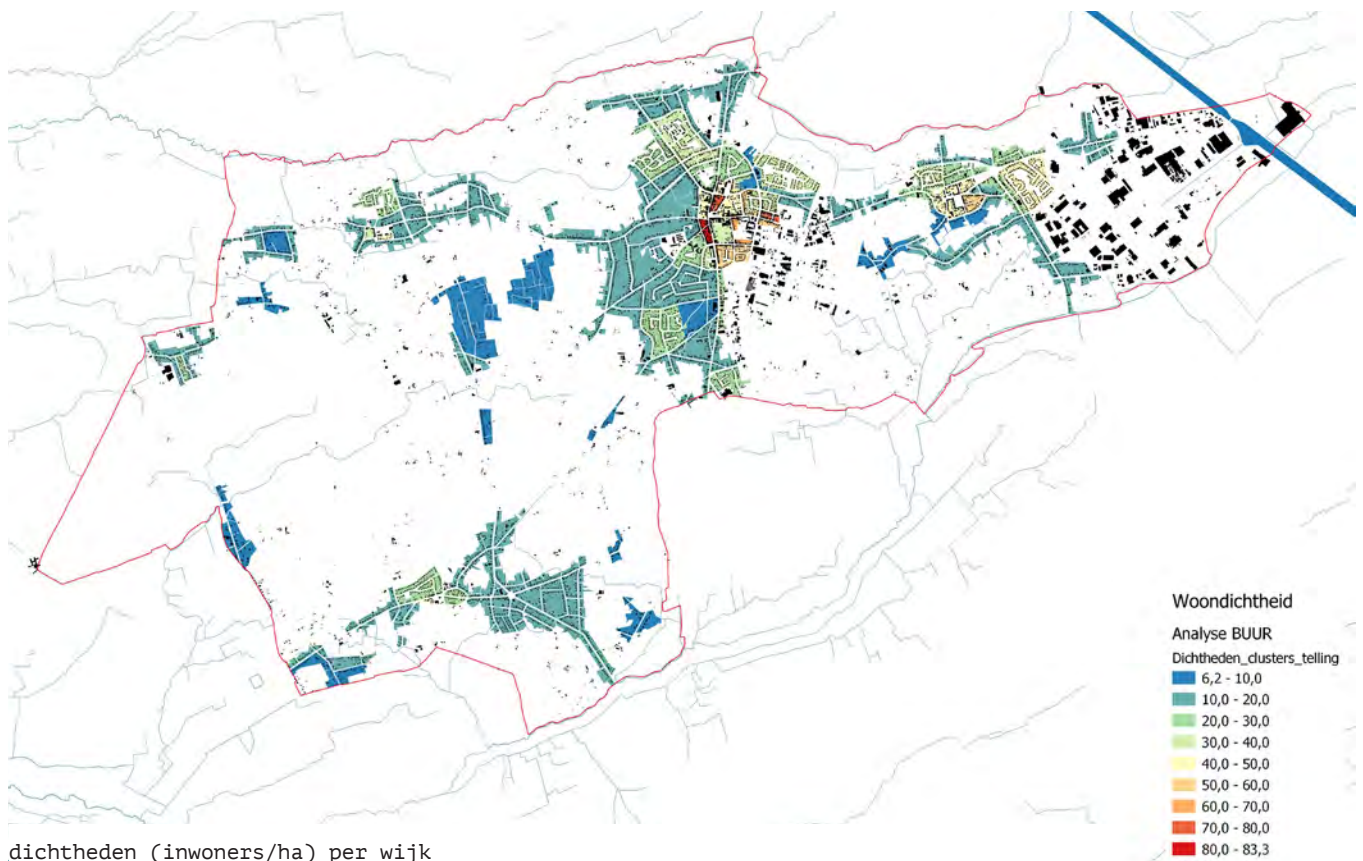
Het hoofddorp van Tessenderlo bestaat uit een redelijk compact centrum waar de belangrijkste voorzieningen geclusterd zijn: winkels, scholen, publieke voorzieningen. Daarrond is een brede gordel van (vooral) villaverkavelingswijken die zich uitstrekt richting noorden, westen en zuiden. In het noorden bevindt zich een recreatiecluster met indoor en outdoor sportvoorzieningen. In het (zuid-)oosten van het centrum ligt nog steeds de chemische fabriek van het vroegere Tessenderlo Chemie, nu deel van de Vynova-groep van de Europese multinational ICIG.

Zeker het centrum valt op door zijn levendigheid en compactheid, met heel wat voorzieningen op korte afstand van elkaar. Het is geen dorp dat door veel historisch erfgoed wordt gekenmerkt, maar wel een gezellige indruk nalaat en aantrekkelijk is voor bezoekers. Hoewel er zichtbaar leegstand is, heeft het centrum toch nog de uitstraling van een bovenlokale bestemming. Een aantal geslaagde nieuwbouwprojecten geven het zelfs bijna een kleinstedelijk imago.

## DRIE DORPEN EN HEEL WAT FRAGMENTEN

De dorpjes Schoot, Hulst en Engsbergen beslaan ongeveer een gelijke oppervlakte. Maar daar waar Hulst een redelijk compacte bebouwingsstructuur kent met ook heel wat (sociale) rijwoningen en appartementsgebouwen, zijn in Schoot en Engsbergen vrijwel enkel vrijstaande woningen te vinden. Elk dorp beschikt over een kerk(plein) met een lokaal cultuur- en ontmoetingscentrum: een redelijk opvallende erfenis uit de jaren 1980 die elk dorp een duidelijk hart heeft gegeven en de sociale cohesie nog steeds erg ten goede komt. Handelsvoorzieningen blijven beperkt tot enkele horecazaken en wat buurtwinkels - het meeste in Hulst, beperkter in Engsbergen en heel beperkt in Schoot.

Naast de dorpen bevinden er zich echter ook nog heel wat woningen in kleine fragmenten en linten verspreid in de open ruimte. Sommige daarvan zijn uitlopers van dorpen uit buurgemeenten, zoals Veerle, Heide en Okselaar, andere zijn echt geïsoleerd. In Gerhagen bevinden zich zo een aantal groepjes huizen, maar ook een uitgebreide zone met weekendhuizen waarvan heel wat inmiddels permanent bewoond worden.



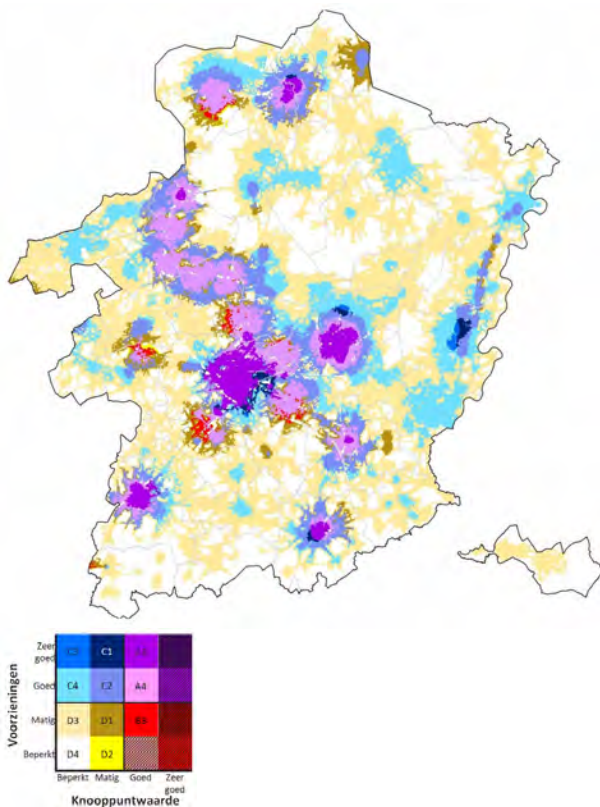
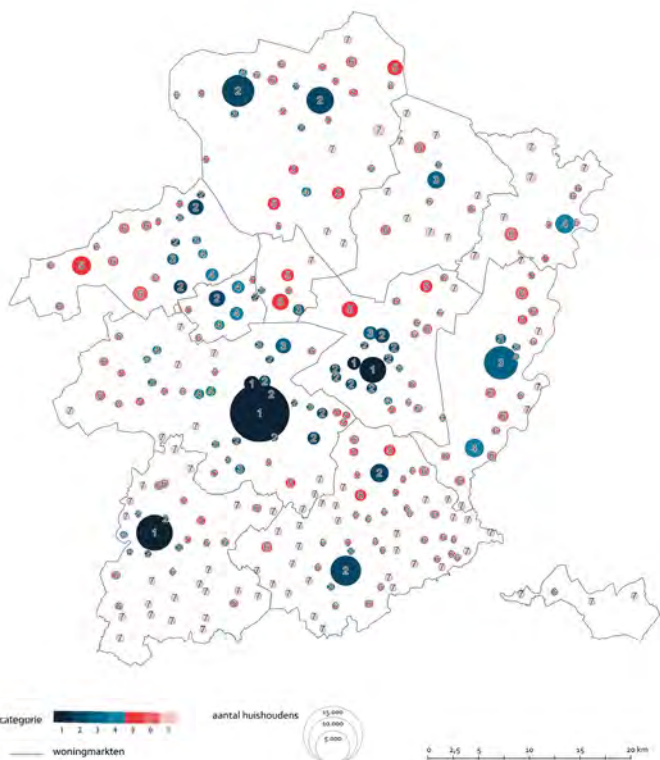
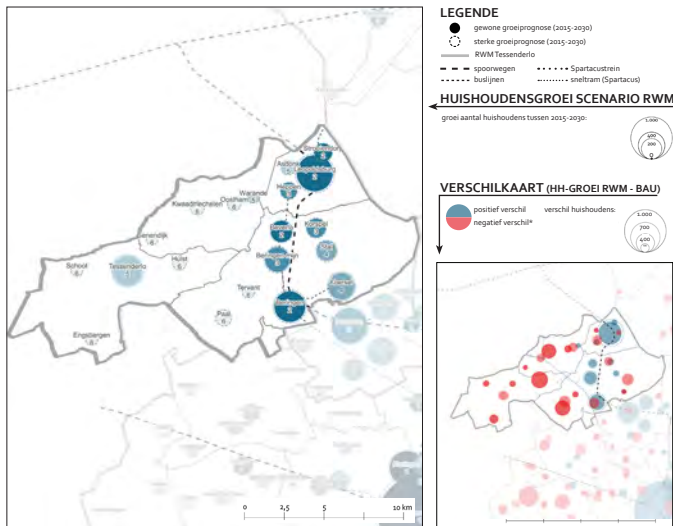


# TESSENDERLO

## WONINGMARKT 9

AANTAL HH (2015) 35.924 10 % van provincie Limburg  
 schuiven binnen RWM  
 gewone groeioprognose (2015-2030) + 4.924 HH + 14 %  
 sterke groeioprognose (2015-2030) + 5.417 HH + 15 %

categorie	1	2	3	4	5	6	7
aantal kernen	-	4	3	2	3	8	-



afbakening regionale woningmarkten in Limburg, met categorisering van de aanwezige kernen volgens de criteria bereikbaarheid, voorzieningenaanbod en werkgelegenheid

synthesekaart ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - Limburg



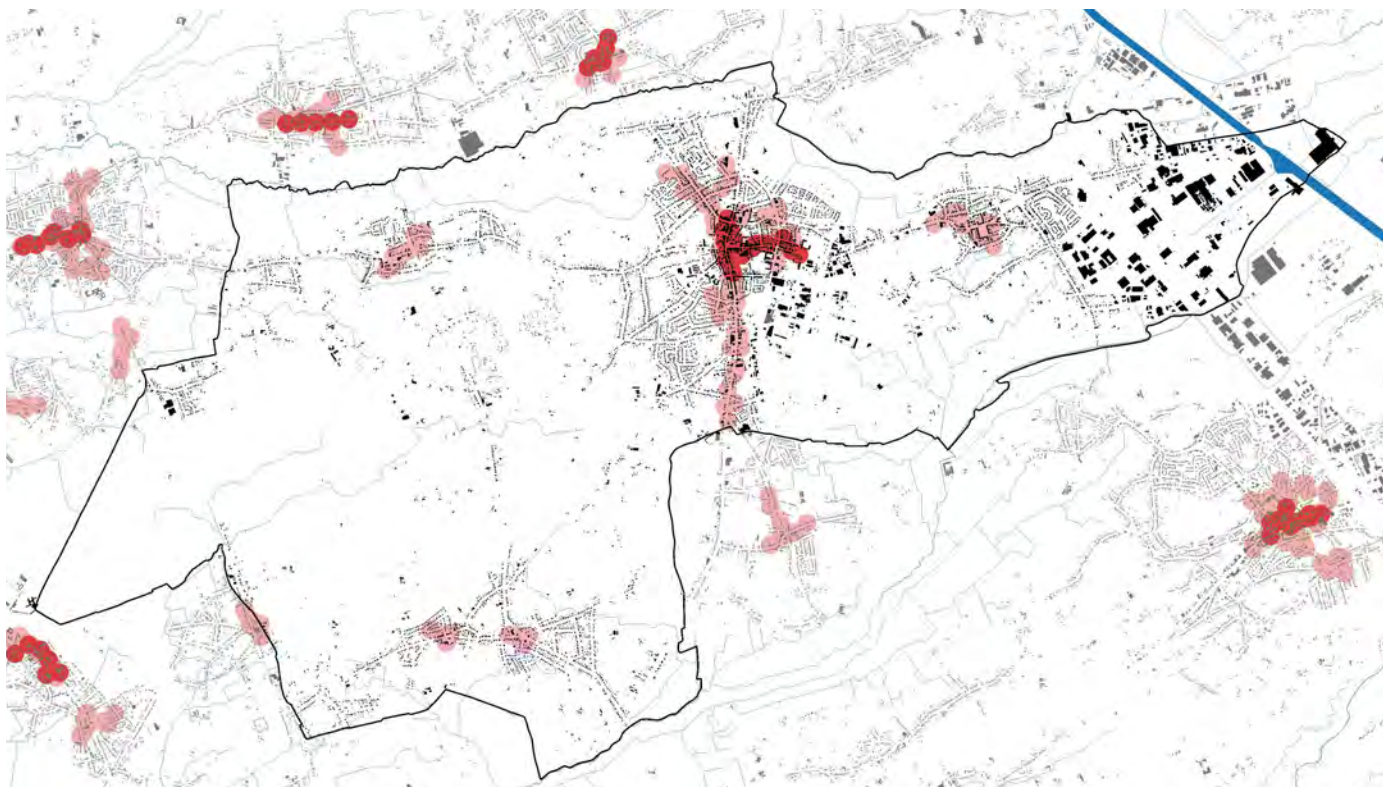
## LAGE DICHTHEDEN, LAGE KNOOP-PLAATSWAARDE

De dichtheden (zie kaart op blz 21) in heel Tessenderlo liggen bijzonder laag. Ze werden geteld per bouwblok, zonder de publieke ruimte, maar liggen desondanks zelden boven 50 inwoners per ha - enkel in de kern van Hulst en het centrum van Tessenderlo. In die laatste kern worden wel lokaal hogere dichtheden gehaald tot 80 inwoners per ha voor de compacte bouwblokken waar ook appartementsgebouwen terug te vinden zijn.

Een GIS-analyse van de dagelijkse handelsvoorzieningen (zie kaart hieronder) toont dat enkel het centrum van Tessenderlo over een voldoende groot aanbod beschikt om van een echte handelscluster te kunnen spreken. In Hulst, Schoot en Engsbbergen is het aanbod beperkt en te verspreid. Het valt overigens op dat heel wat naburige woonkernen in de buurgemeenten wel over een (bescheiden) handelskern beschikken, ook al hebben ze niet de uitstraling van Tessenderlo zelf.

Uit heel wat recente studies naar knooppuntwaarde (bereikbaarheid met openbaar vervoer) en voorzieningenniveau blijkt dat Tessenderlo

op deze vlakken achterop blijft. Zoals we nog zullen bespreken is de ov-ontsluiting van de gemeente heel zwak sinds de spoorlijn niet meer gebruikt wordt. Het voorzieningenniveau is goed, maar niet bovengemiddeld. Zowel in de VITO-studie naar ontwikkelingskansen als in de woningmarktstudie van de Provincie Limburg zit Tessenderlo hierdoor in de 'lagere' categorieën. Dit betekent dat in een beleid dat toekomstige groei wil concentreren in goed ontsloten en goed verzorgde kernen, Tessenderlo slechts een bescheiden positie zal innemen. De gemeente draagt hier de gevolgen van een excentrische ligging in de provinciale netwerken, maar misschien ook van het feit dat ze minder verstedelijkt is dan omliggende gemeenten in Vlaams-Brabant of Antwerpen. Hoewel er ook in Tessenderlo heel wat ruimte verkaveld en bebouwd werd, zijn de dorpen behoorlijk compact gebleven in vergelijking met naburige kernen als Paal of de enorm uitgestrekte en versnipperde nederzettingen in Scherpenheuvel-Zichem. Dit is absoluut ook een troef voor Tessenderlo, zoals we in het hoofdstuk open ruimte nog zullen bespreken.

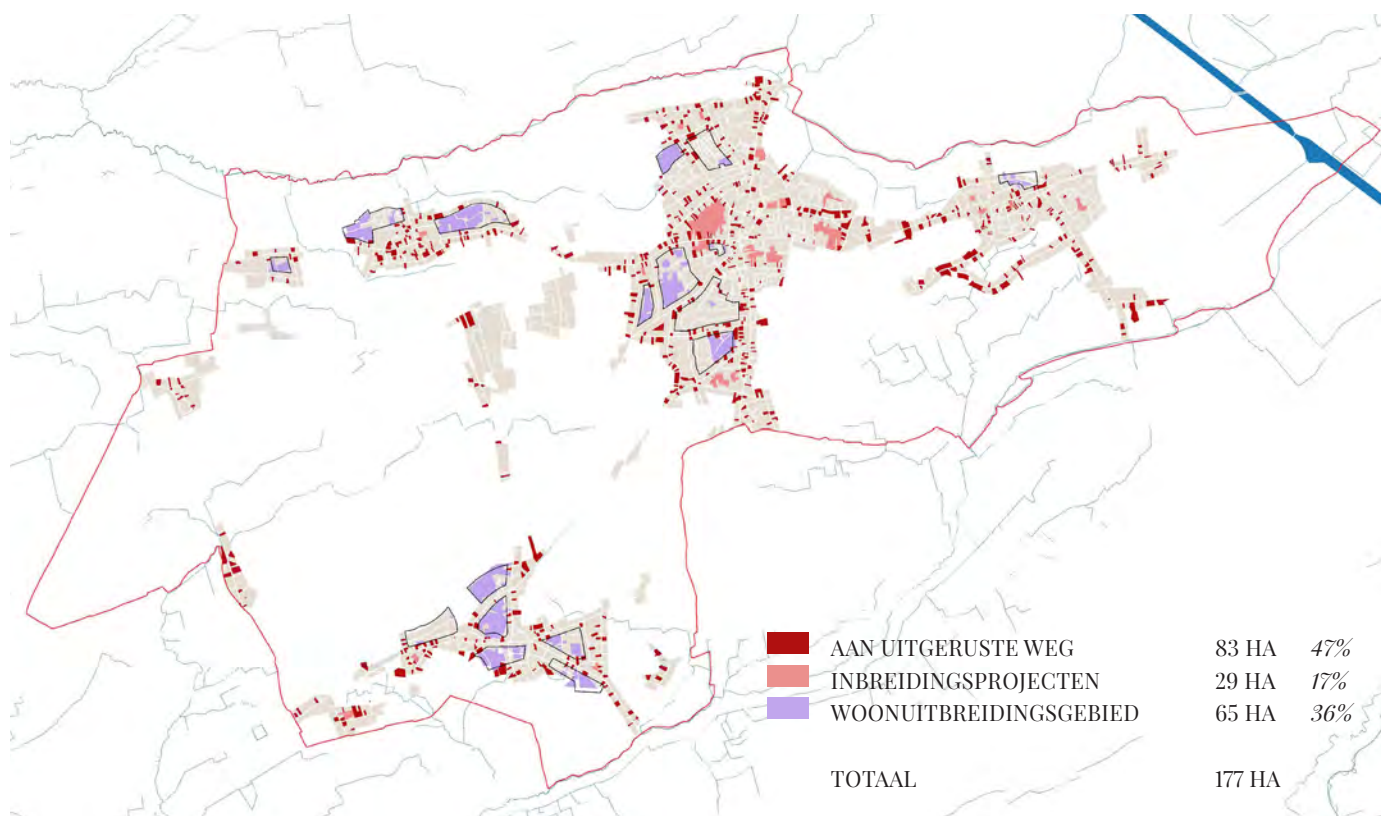


clusters van dagelijkse handelsvoorzieningen in en rond Tessenderlo



CATEGORIE	INWONERS (ca.)	AANDEEL (inw.)
Centrum Tessenderlo	3 200	17 %
Dorpskernen	2 850	15 %
Hulst	1 825	
Engsbergen	575	
Schoot	450	
Verkavelingswijken	9 000	48 %
Linten, fragmenten & open ruimte	3 550	19 %
TOTAAL	18 600	100 %

huidige locatie woongebouwen en inwoners volgens stedenbouwkundige afbakeningen



overzicht onbebouwde kavels in woon(uitbreidings)gebied (eigen analyse)



## VERSPREIDE BEWONING EN GROTE RUIMTERESERVES

De afbakening van het bebouwd gebied (zie kaart blz. 20) laat toe om de verdeling van de inwoners van Tessenderlo over de verschillende categorieën van woonomgevingen, bij benadering te bepalen. De tabel hiernaast toont het resultaat van deze oefening: een goede 30% van de Looienaren woont in de dorpskernen, bijna 50% in de verkavelingswijken aansluitend aan die kernen en bijna 20% woont in fragmenten en linten daarbuiten. Dit is voor Vlaanderen een vrij duurzaam resultaat met een duidelijk overwicht van de aaneengesloten nederzettingsstructuren rond de vier historische dorpen. Het is vooral een goed vertrekpunt om in de toekomst echt te werken aan duurzame kernversterking en verdere inname van de open ruimte maximaal te vermijden. We hebben immers gezien dat de dichtheid in het bebouwd gebied heel laag is en dus nog heel veel verdichtingsmogelijkheden bezit.

Dit blijkt al meteen als we de onbebouwde woonruimte in kaart brengen (zie hiernaast). We hebben de onbebouwde kavels in woon(uitbreidings) gebied gecategoriseerd in drie categorieën: kavels aan uitgeruste weg die in principe elk moment bebouwd kunnen worden, kavels die deel uitmaken van nog niet volledig ontsloten binnengebieden waarvoor een inbreidingsproject dient te worden uitgewerkt, en kavels die liggen in woonuitbreidingsgebied. In totaal gaat het om 177 ha, waarvan 83 ha tot die eerste, onmiddellijk realiseerbare categorie behoort. Zelfs aan een lage

dichtheid van 15 we/ha zijn dat bijna 1250 potentiële extra woningen!

Als we de onbebouwde kavels (m.u.v. die in woonuitbreidingsgebied - zie kaart hiernaast) categoriseren volgens de types woonomgeving en hieraan aangepaste dichtheden koppelen (zie tabel hieronder), bieden ze allemaal samen zelfs ruimte voor meer dan 2300 extra wooneenheden. Dit betekent dat in een scenario waarbij het weefsel niet wordt getransformeerd maar alle onbebouwde kavels opgevuld, er ruimte is voor meer dan 5000 extra inwoners zonder dat daarvoor het bebouwde gebied moet worden uitgebreid of zelfs woonuitbreidingsgebieden aangesneden moeten worden.

Een groot deel van de onbebouwde percelen, zeker die langs uitgeruste weg, is in privé-eigendom. Maar ook de gemeente Tessenderlo zelf bezit nog heel wat ontwikkelbare gronden, waaronder verschillende inbreidings- en woonuitbreidingsgebieden.

RUIMTERESERVES ONBEOUWD - zonder WUG			
	oppervlak	aanname BAU	# WOE
Centrum Tessenderlo	22 ha	35 woe/ha	770
Dorpskernen	14 ha	30 woe/ha	400
Verkavelingswijken	54 ha	15 woe/ha	820
Buitengebied	23 ha	15 woe/ha	350
<b>TOTAAL</b>	<b>113 ha</b>		<b>2 340</b>

huidige ruimtereserve voor wonen: onbebouwde woonkavels per categorie (zie ook figuur hiernaast)



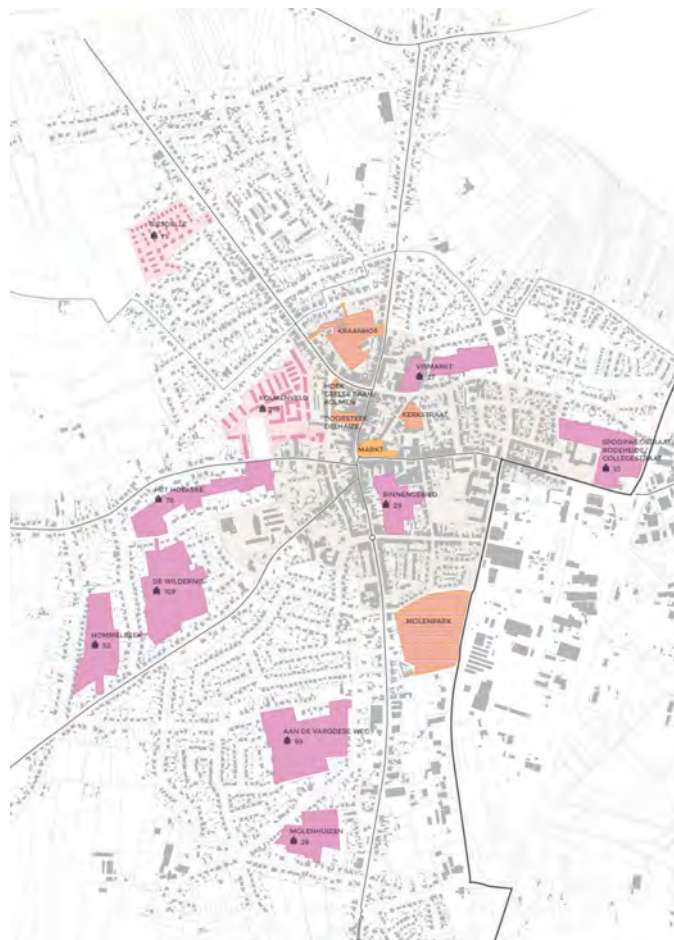
## PLANNEN EN PROJECTEN IN EN BUITEN HET CENTRUM

Zoals de analyse van de ruimtereserve op blz. 24 toont, zijn er in Tessenderlo nog veel onbebouwde kavels langs uitgeruste weg, maar ook heel wat in binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden. Voor een heel deel van die projectgebieden bestaan er inmiddels ook al ideeën tot zelfs ver uitgewerkte plannen. Het plannetje hiernaast (eigen analyse op basis van documenten van de gemeente) toont potentiële projecten in en rond het centrum van Tessenderlo. Van het project Kolmenveld bijvoorbeeld, een grootschalige uitbreiding vlakbij het centrum en de Markt, is de eerste fase al uitgevoerd (zie foto onderaan) en bestaat al een gedetailleerd masterplan. In de 'Wijkfoto's Tessenderlo', een studie door intercommunale Habetes, worden ook voor de belangrijkste woonuitbreidingsgebieden rond het centrum voorstellen en richtcijfers getoond.

Maar ook in de dorpen wordt gewerkt aan de ontsluiting van grote gebieden voor bewoning. In Engsbergen bestaan concrete bouwplannen voor twee woonuitbreidingsgebieden, zowel vlak naast het centrum als aan de dorpsrand.

Gezien de grote ruimtereserve in bebouwd gebied, is een kritische evaluatie noodzakelijk van deze plannen. Zeker de grotere woonuitbreidingsgebieden lijken op dit moment niet geschikt voor een duurzame ontwikkeling, als we tegelijk willen inzetten op kernversterking en opwaardering van de centra.

In het centrum van Tessenderlo tonen de projecten Kolmenveld en Binnenhof al redelijk goed hoe het moet. Het eerste project is redelijk commercieel qua architectuur, maar toont de schaal en dichtheid die een centrum als Tessenderlo zonder problemen kan nastreven. Het project Binnenhof (eerste fase) is een mooi voorbeeld van innovatieve kernversterking, met een mix van commerciële en publieke voorzieningen, woningen en een geslaagde parkeeroplossing met



overzicht van projectgebieden in de kern van Tessenderlo (eigen verwerking van gegevens verstrekt door gemeente of gevonden in 'Wijkfoto's Tessenderlo', 2013)



project Binnenhof (eigen foto)



project Kolmenveld (foto Bremco)



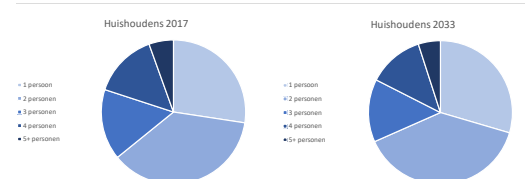
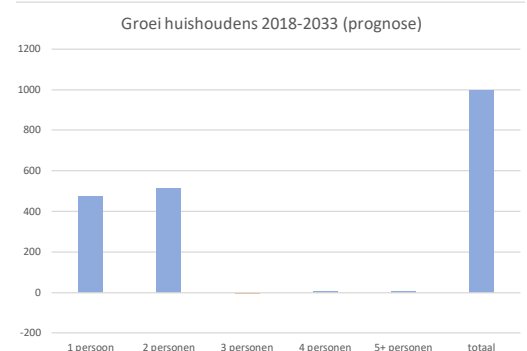
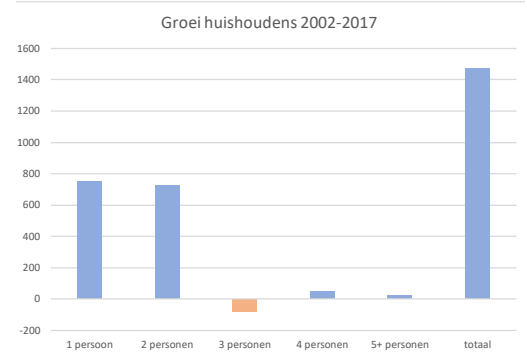
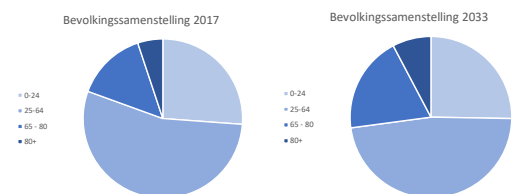
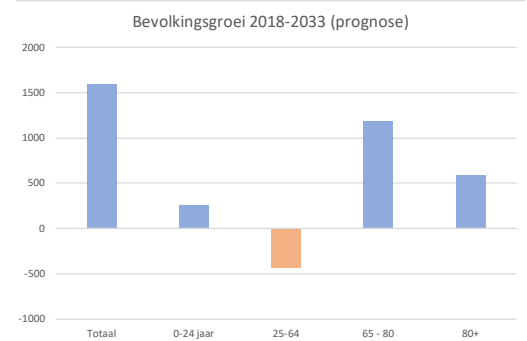
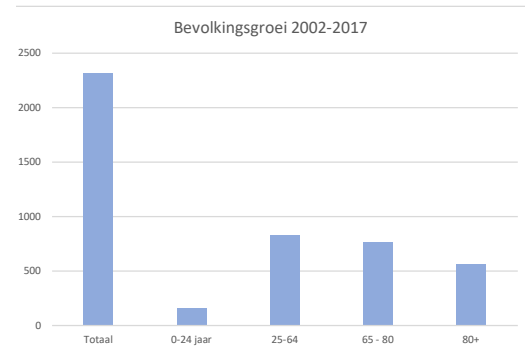
een parkeergarage op het gelijkvloers (goedkoper dan ondergronds) die toch goed in het gebouw is geïntegreerd, met erboven een groene collectieve binnentuin voor de bewoners. Het project heeft een publieke zijde die een mooie uitbreiding vormt van de handelskern, en een meer besloten, private zijde met hoge woonkwaliteit.

### DEMOGRAFISCHE PROGNOSES: VERGRIJZING EN GEZINSVERDUNNING SLAAN HARD TOE

Als we de bevolkingsprognoses voor Tessenderlo bekijken, wordt er een redelijke groei verwacht in de komende 15 jaar: iets meer dan 1500 bijkomende inwoners in vergelijking met 2018. Het overgrote merendeel van die bijkomende inwoners zullen echter 65+-ers zijn: een gevolg van de vergrijzing die overal in Vlaanderen plaatsgrijpt. Een blik op de gezinssamenstelling leert bovendien dat van de verwachte 1000 nieuwe huishoudens tegen 2033, de helft zal bestaan uit 1-persoonshuishoudens en de andere helft uit 2-persoonshuishoudens. Grotere huishoudens blijven ex aequo met de huidige situatie.

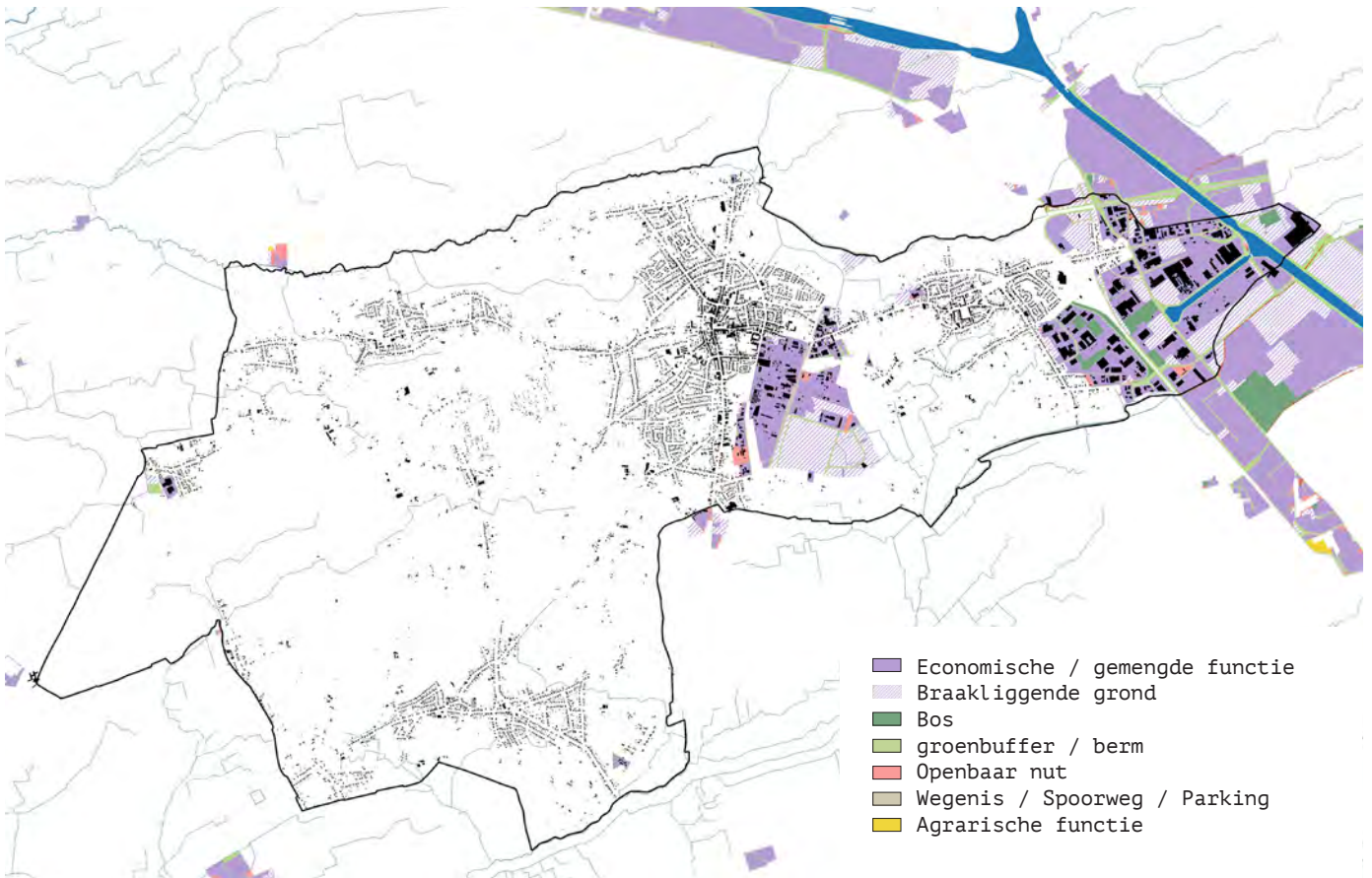
Met andere woorden: er is in Tessenderlo nog nood aan bijkomende woningen, maar die zullen moeten beantwoorden aan de noden van oudere bewoners en vooral gericht op alleenstaanden en koppels. De bevolkingsprognose toont dat er voor jonge gezinnen van 3 of meer personen eigenlijk geen bijkomend aanbod nodig is en dat het huidige aanbod in principe volstaat (althans voor de komende 15 jaar).

Dit maakt een kritische evaluatie van de geplande projecten natuurlijk nog belangrijker. Oudere en kleinere huishoudens hebben geen nood aan een alleenstaande woning in een woonuitbreidingsgebied aan de rand van het bebouwd gebied, maar aan een centraal gelegen, compacte woning nabij voorzieningen. Heel wat van de potentiële projectgebieden die we op de blz. hiervoor hebben getoond, voldoen hieraan - maar een heel aantal ook niet. Woningen voor jonge gezinnen die nu nog worden bijgebouwd, zullen weliswaar verkocht geraken, maar waarschijnlijk ten koste van oudere, grote woningen die door de huidige (oudere) bewoners verlaten worden. Dit kan aanleiding zijn voor een beleid dat ontsnippering van de open ruimte combineert met een gerichte uitbreiding van de dorpskernen, maar het moet heel selectief en oordeelkundig gebeuren. In de transitie-agenda gaan we hier dieper op in.



demografische prognose bevolking en huishoudens  
(Provincie in cijfers, eigen verwerking)

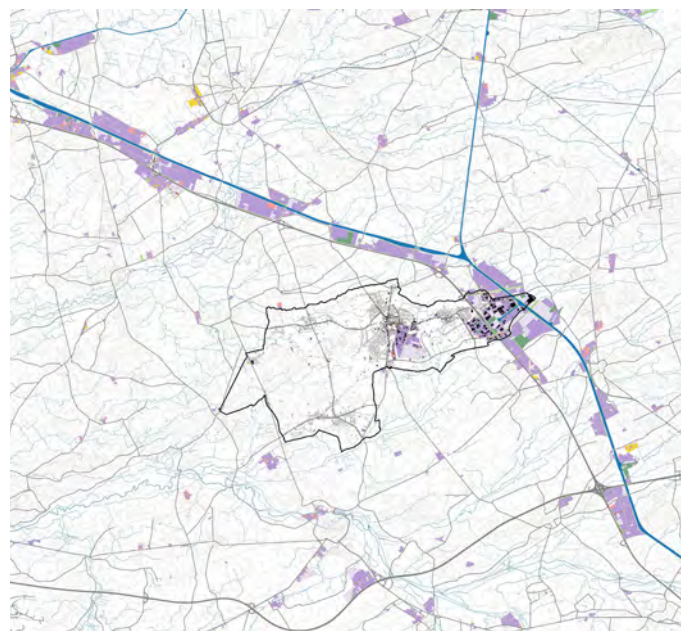




industrieterreinen in Tessenderlo



huidige veiligheidsperimeters site Vynova



ENA Economisch Netwerk Albertkanaal



## **INDUSTRIEZONES DOMINANT IN OOSTEN VAN TESSENDERLO**

Tessenderlo is in Vlaanderen vooral bekend voor zijn (chemische) industrie. Dat de gemeente ook een enorm groene kant heeft, is minder bekend. Dat heeft natuurlijk vooral te maken met de roep van Tessenderlo Chemie, de chemische fabriek vlak naast het centrum van Tessenderlo. Die werd hier gesticht in 1892 door twee jonge ondernemers die vrij toevallig op deze locatie stuitten - maar hun onderneming werd een enorm succes en maakte van Tessenderlo een economische groeipool. Een tweede locatie van het bedrijf nabij het kanaal zorgde dat ook hier een industriezone kon groeien. De overheid investeerde later in de uitbouw van een binnenhaven, die nog meer bedrijven wist aan te trekken. Vandaag is de voormalige fabriek van Tessenderlo Chemie grotendeels in handen van het buitenlandse concern Vynova. Rond de fabriek is een grotere zone die recent werd ingericht en nu ook andere bedrijven huisvest. Aan het kanaal bevinden zich vooral logistieke vestigingen die profiteren van de ligging tussen snelweg en waterweg. Daaronder ook bekende namen zoals Hyundai, Stanley Black&Decker, Panasonic, Essers, ... Een bijzondere plaats neemt hier de 'Zwarte Markt' in, een regionaal bekende overdekte zondagsmarkt.

## **ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL**

Dat Tessenderlo kon uitgroeien als industrieel centrum heeft ook alles te maken met het Albertkanaal en de investeringen die de Belgische staat hier heeft gedaan om het gebied van de Kempen economisch te ontsluiten. De industriezones die hier ontstonden, profiteren van een goede ontsluiting over weg en water, in de eerste plaats vanuit de haven van Antwerpen. Dit maakt hen een goedkoop alternatief voor bedrijven die in de haven geen plaats (willen) vinden. De industriële cluster die zich in Tessenderlo, Ham en Beringen gevormd heeft kan inmiddels bijna een secundaire haven 'in het hinterland' genoemd worden. Het belang van deze zone overstijgt dan ook de gemeentelijke schaal, weinig bedrijven zijn echt 'lokaal' te noemen. Uiteraard is er wel een belangrijke lokale tewerkstelling, al is die ook grotendeels gemeente-overschrijdend.

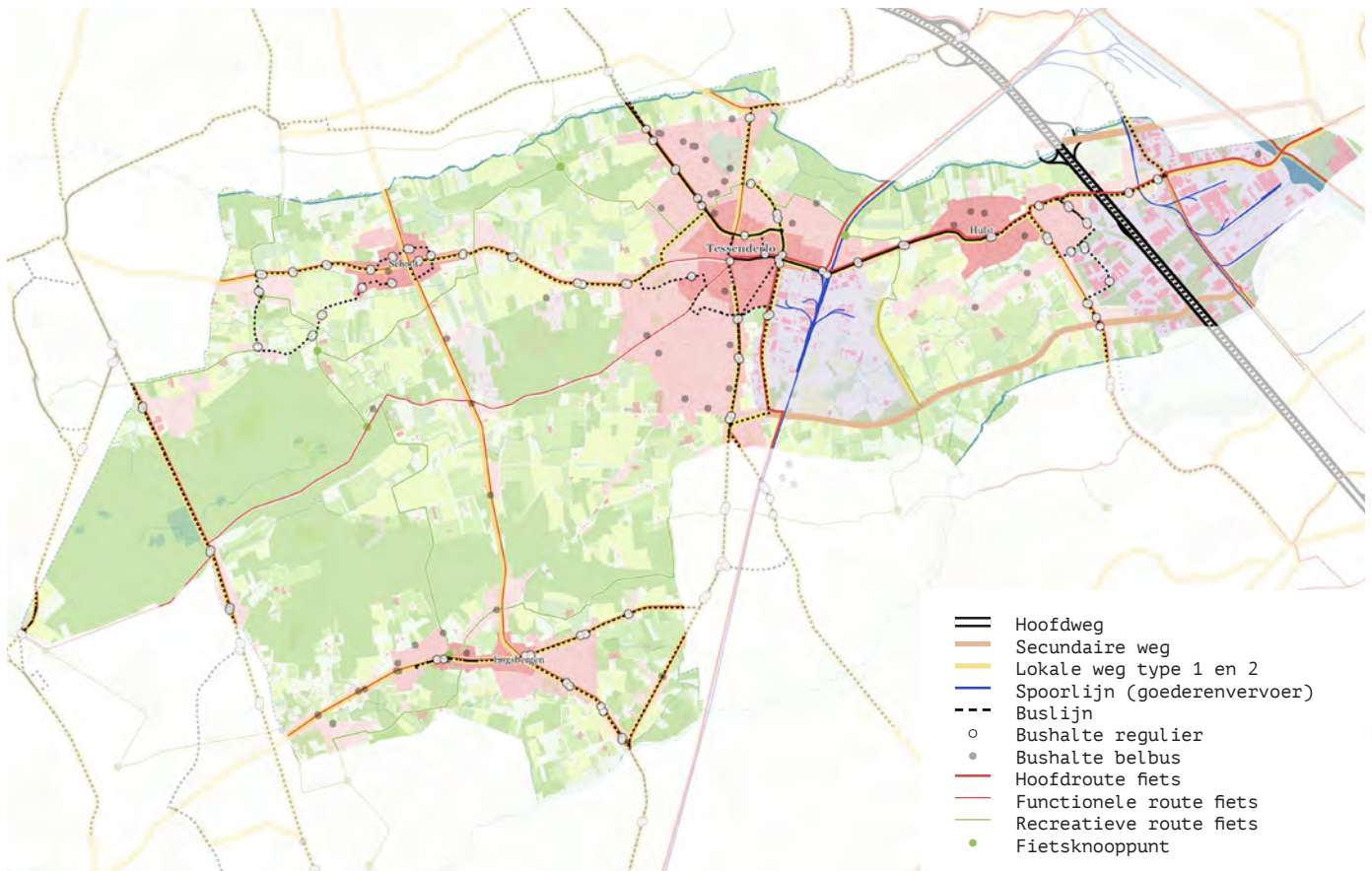
## **VEILIGHEIDSRISICO'S**

De industriezone tussen snelweg en kanaal is al bij al een redelijk standaard bedrijventerrein, weliswaar van een redelijk grote schaal en met nog behoorlijk wat watergebonden bedrijvigheid. De site van Vynova is een grootschalige chemische fabriek vlak naast het centrum van een uit de kluiten gewassen dorp. De desastreuze ontploffing in 1942 heeft bewezen welke risico's dat met zich meebrengt en hoewel de veiligheidsstandaarden sinds die tijd uiteraard enorm zijn gestegen, zijn de gevolgen van die ligging ook nu sterk voelbaar. De fabriek zorgt voor visuele en geuroverlast, maar heeft ook heel reële veiligheidsperimeters die moeten gerespecteerd worden en waarbinnen niet gewoond kan worden. Deze werden recent zelfs verstrengd, met als gevolg dat het Technisch Instituut, dat nu net op de grens van de perimeter ligt, in de toekomst zal moeten verplaatst worden.

De relatie tussen de gemeente en Vynova verloopt correct. Ondanks de eerder asymmetrische relatie tussen een lokale overheid en een multinational, blijkt de communicatie tussen beide goed te verlopen. Het recente verleden van de fabriek, met verschillende overnames en herstructureringen, toont dat de toekomst van een dergelijk groot bedrijf nooit met zekerheid kan worden ingeschat. Anderzijds tonen verschillende recente investeringen op de site dat er zeker geen sprake is van een snelle verhuis of sluiting. Daar dringt ook de gemeente zeker niet op aan: Tessenderlo is gewend geraakt aan de fabriek naast haar centrum en de economische meerwaarde is groot genoeg (ook qua werkgelegenheid, al is die natuurlijk niet meer zo groot als in de hoogdagen van weleer) om haar te blijven gedogen. De recente uitbreidingen van de industriezone betekenen bovendien dat er op deze locatie steeds industrie zal zijn. Die uitbreidingen bevinden zich wel verder van het centrum en zijn landschappelijk beter geïntegreerd dan de historische fabriek.



## 2.2 MOBILITEIT



Huidige verkeers- en vervoersnetwerken

### VERPLAATSIENSGEDRAG STERK GERICHT OP DE AUTO

In het verplaatsingsgedrag van de inwoners van Tesselenderlo is de auto absoluut dominant: 78% van de verplaatsingen in en vanuit Tesselenderlo gebeurt met de auto. Bij verplaatsingen naar andere gemeentes loopt dat zelfs op tot 88% - slechts 7% van die verplaatsingen gebeurt met het openbaar vervoer en 5% met de fiets. Voor de verplaatsingen binnen Tesselenderlo is de situatie iets minder extreem: dan neemt nog 61% de auto, en gebruikt 21% de fiets en gaat 14% te voet. Voor interne verplaatsingen is de bus dan weer heel onpopulair: slechts 3% van de verplaatsingen gebeurt per bus. Dat zijn bovendien grotendeels verplaatsingen naar en van school, voor woon-werkverplaatsingen binnen Tesselenderlo is het openbaar vervoer een marginaal verschijnsel.

In de Gemeentemonitor tonen de meeste bewoners zich wel tevreden over het mobiliteitsaanbod in Tesselenderlo. Zeker over de bereikbaarheid met de

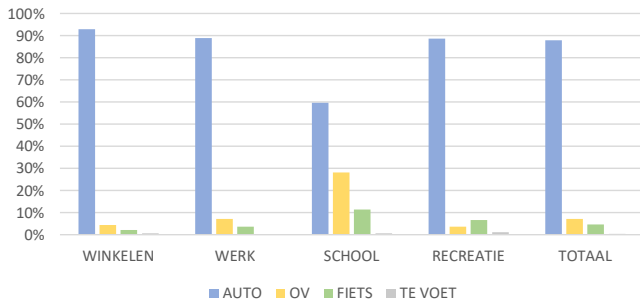
auto, maar ook het aanbod aan voet- en fietspaden is een bovengemiddeld deel van de bevolking positief. Enkel de tevredenheid over het openbaar vervoer is lager dan gemiddeld in Vlaanderen, maar toch is slechts 30% van de bevolking van oordeel dat er echt te weinig ov-aanbod is in Tesselenderlo.

### STERKE REGIONALE COHESIE

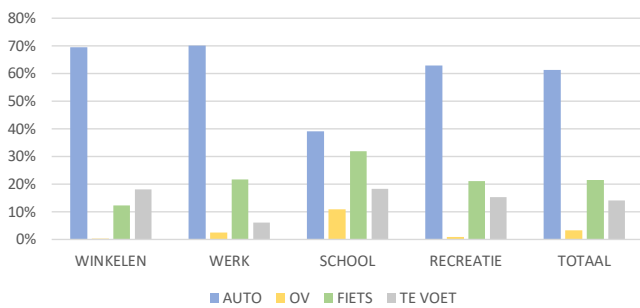
Veel van de verplaatsingen die in en uit Tesselenderlo gebeuren, zijn regionaal. Uit de herkomstbestemmingsdata blijkt dat 24% van de inwoners in Tesselenderlo zelf werkt en 26% in een van de buurgemeentes, vooral Beringen en Diest. Andere gemeentes in de directe omgeving nemen nog 20% voor hun rekening (met Laakdal en Geel als belangrijkste), een goede 30% van de bewoners pendelt over een grotere afstand (Hasselt speelt hier een belangrijke rol, in iets mindere mate ook Antwerpen, Leuven of Brussel). Van de mensen die in Tesselenderlo komen werken, komt



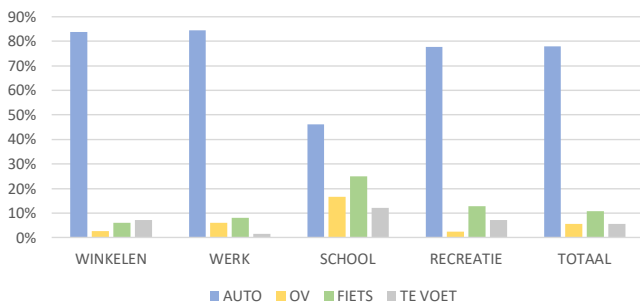
Modal split externe verplaatsingen



Modal split interne verplaatsingen

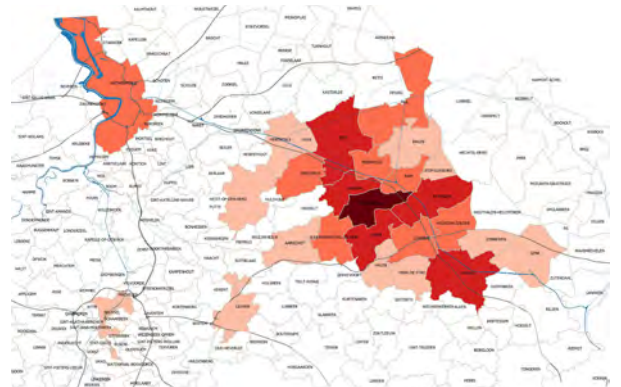


Modal split alle verplaatsingen

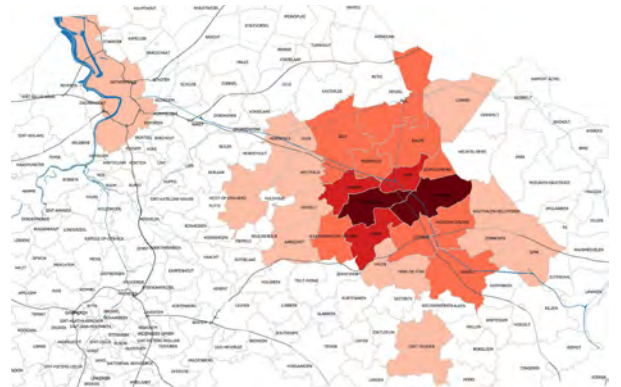


31% uit de buurgemeentes (vooral Beringen, Ham, Diest en Laakdal) en 20% uit de nabije regio. Tessenderlo trekt verder nog zo'n 24% pendelaars die verder moeten reizen, waarschijnlijk vooral naar de industriezones. Deze mensen komen o.a. uit Geel, Mol of Hasselt, maar ook uit Antwerpen.

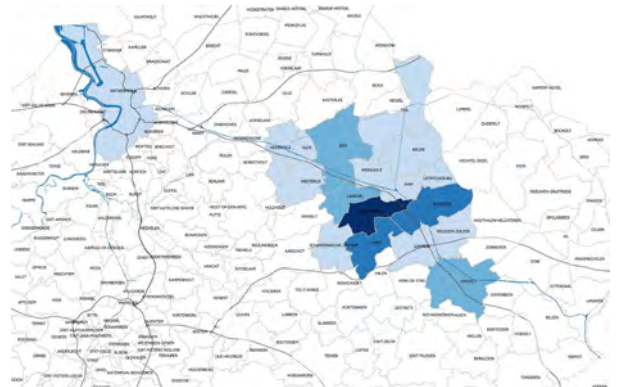
Om te winkelen blijven 39% van de inwoners in Tessenderlo en gaan 24% naar de buurgemeentes (vooral Diest en Beringen). Een goede 30% van de verplaatsingen om te winkelen zoekt het verderop, met als populaire bestemmingen o.a. Geel en Hasselt. Van de mensen die naar Tessenderlo komen om te winkelen is 70% uit de eigen gemeente of buurgemeentes, 30% komt van andere gemeentes uit de regio. Verdere verplaatsingen zijn hier zeldzaam.



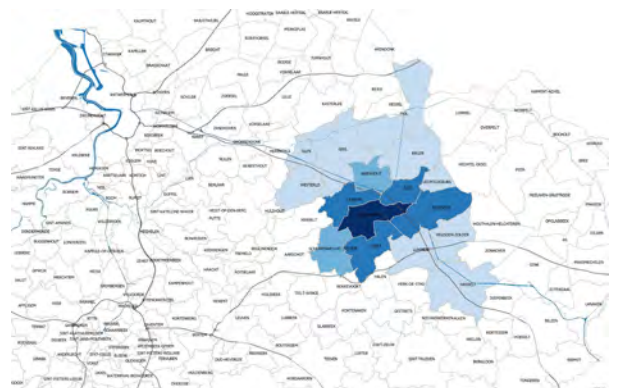
uitgaande werkgerelateerde verplaatsingen



inkomende werkgerelateerde verplaatsingen



uitgaande winkelgerelateerde verplaatsingen



inkomende winkelgerelateerde verplaatsingen



Over het algemeen is duidelijk dat de gemeenten uit de directe regio (Tessenderlo, Beringen, Diest, Laakdal, Ham) een coherent geheel vormen met heel wat onderlinge relaties. Qua grotere steden hangt Tessenderlo opvallend goed samen met Beringen en Diest, maar ook met Geel en Hasselt en zelfs wat met Antwerpen: een diverse combinatie met niet echt een duidelijk zwaarpunt, en over drie provincies verdeeld.

### GOEDE AUTO-BEREIKBAARHEID

De regio van Tessenderlo is goed bereikbaar met de auto, dankzij de nabijheid van de snelwegen E313 en E314. Lokaal in Tessenderlo is er een open netwerk van wegen aanwezig, met slechts één belangrijke secundaire weg (Industrieweg) die het industrieterrein van Vynova verbindt met dat aan het Albertkanaal. Daarnaast is er een goed netwerk van lokale hoofdwegen zonder duidelijke hiërarchie, dat alle dorpen met elkaar verbindt. Dit heeft tot gevolg dat er weinig knelpunten zijn in het wegennet, maar dat elke dorpskern wel kampt met heel wat doorgaand verkeer. In Tessenderlo zelf wordt het centrum ontzien door een omleidingsroute via de N725 en een stratenaanleg met ontradend karakter voor doorgaand verkeer. Ook in Hulst is ervoor gekozen om de doortocht van de Hulsterweg doorheen het centrum een andere aanleg te geven om zo het verkeer te remmen - hier wel minder doeltreffend dan in Tessenderlo. In Schoot en Engsbergen zit het meeste verkeer vooral op de noord-zuidas van de N174, die langs de dorpscentra loopt en hier dus geen grote overlast veroorzaakt.

Een belangrijk aandachtspunt is goederenverkeer, dat door het open wegennet ook vrijwel overal toegang heeft. Enkel in de centra van Tessenderlo en Hulst wordt vrachtverkeer geweerd. Er is sprake van sluipverkeer dat via de N174 probeert files op het knooppunt van Lummen te ontwijken, maar dat blijft voorlopig onder controle.

De gemeente blijft wel in gebreke als het gaat om duurzaam parkeerbeleid: vooral in de centra is er dringend nood aan een echte parkeervisie die de publieke ruimte ontziet en zorgt voor een goede parkeergeleiding.

- hoofdweg
- primaire weg
- secundaire weg
- lokale weg



wegennet in de regio Tessenderlo

### HEEL BEPERKTE ONTSLUITING MET HET OPENBAAR VERVOER

Het openbaar vervoer is in Tessenderlo heel minimaal. Omdat er in de gemeente geen station (meer) is, hangt alles af van de buslijnen. Lokale buslijnen zijn er tussen de verschillende dorpen, regionale buslijnen verbinden de gemeente met naburige gemeenten waar wel een goed bediend station is: Diest in het zuiden, Geel of Mol in het noorden. Van daaruit zijn verbindingen mogelijk naar bv. Antwerpen, Hasselt of Leuven.

Een reis Tessenderlo-Hasselt duurt zo al snel tussen 45 en 60 minuten, waar dat met de auto op een half uur mogelijk is. Naar Diest hebben de meeste bussen een half uur nodig, terwijl dit met de auto een kwartier duurt. Enkel richting Geel is de (snel)bus min of meer competitief met de auto, maar deze rijdt maar één keer per uur.

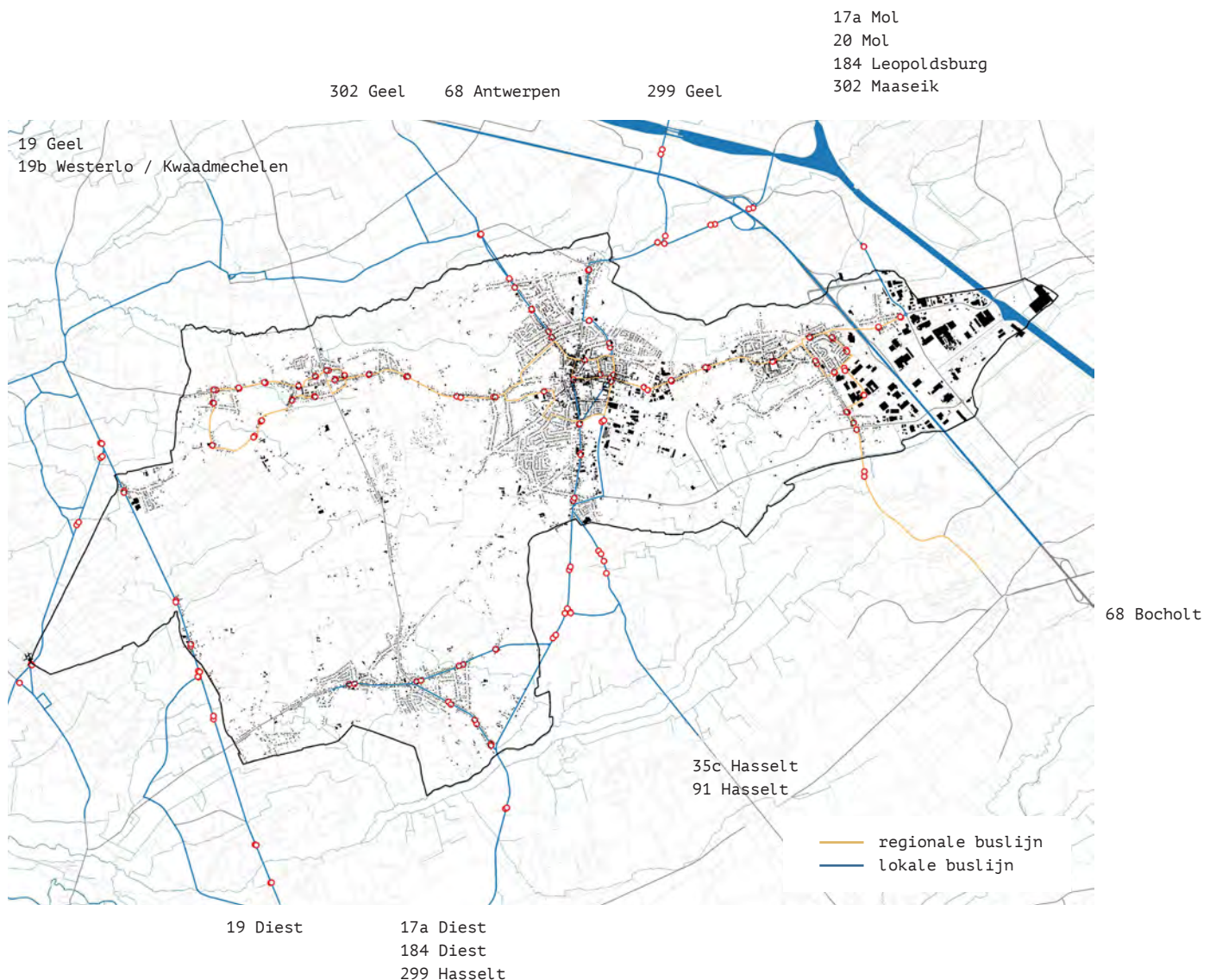
In ieder geval is duidelijk dat Tessenderlo niet kan rekenen op snelle ov-verbindingen. De decentrale ligging in de drie aanliggende provincies speelt hier een rol, net als de algemene slechte ov-ontsluiting van de (zuid)Kempen. De spoorlijn die vroeger Diest via Tessenderlo verbond met Beringen, werd in 1957 afgeschaft. Deze zou tenminste voor de relatie met Diest en van daaruit Vlaams-Brabant (en Brussel) en Haspengouw een welkome verbetering betekenen, maar

de kans dat deze lijn ooit nog wordt heropend voor personenvervoer is vrijwel onbestaande.

Het gevolg van de slechte ov-bediening is duidelijk zichtbaar in het verplaatsingsgedrag: daar speelt het openbaar vervoer amper een rol. Voor woon-werkverplaatsingen binnen Tessenderlo neemt de bus slechts 2% van de verplaatsingen voor zijn rekening, bij externe woon-werkverplaatsingen 7%. Enkel naar Brussel gaan meer mensen met het openbaar vervoer dan met de auto. Schoolgaande kinderen gebruiken wel het openbaar vervoer, vooral als ze wat verdere afstanden moeten afleggen. Voor interne verplaatsingen naar school gaan de meeste leerlingen met de fiets of te voet (40%), met de auto (39%) en dan pas met het openbaar vervoer (11%).

## WEINIG FIETSGEBRUIK, ONDANKS INVESTERINGEN IN INFRASTRUCTUUR

Een opvallend gegeven in Tessenderlo is dat ook het fietsgebruik er onder het Vlaamse gemiddelde ligt. In Limburg is de gemeente daarmee zeker een buitenbeentje. In het totale verplaatsingsgedrag neemt de fiets 11% voor zijn rekening, bij de interne verplaatsingen is dat 21%. Het potentieel ligt echter veel hoger: Tessenderlo is een vrijwel platte gemeente waar alle kernen tussen 3 en 5 km van het centrum verwijderd liggen. Zelfs van wie binnen Tessenderlo een verplaatsing aflegt voor recreatie, nemen drie keer meer mensen de auto (63%) dan de fiets (21%). Hier is een groot verbeteringspotentieel.



regionale en lokale buslijnen in Tessenderlo



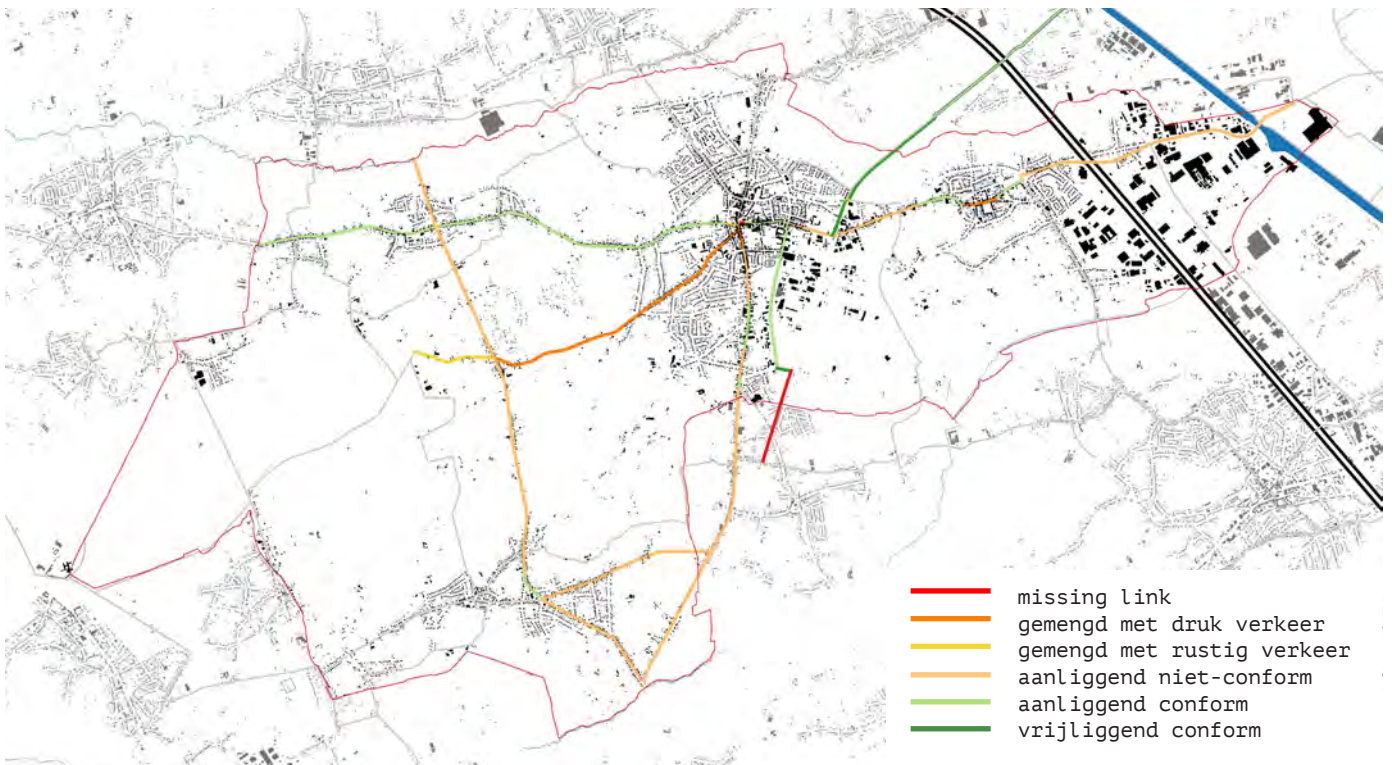
De exacte oorzaak voor het lage fietsgebruik is niet zo duidelijk, want de fietsinfrastructuur is zeker niet zo slecht dat fietsen onmogelijk of onveilig zou zijn. Er is een behoorlijk netwerk aan fietspaden aanwezig, waarvan een heel deel ook aangelegd is conform de kwaliteitsrichtlijnen. Er zitten weliswaar nog missing links in het netwerk en sommige belangrijke verbindingen bestaan nog steeds uit te smalle, aanliggende fietspaden, maar voor andere connecties bestaat wel behoorlijke fietsinfrastructuur. Het kaartje hieronder toont voor een aantal belangrijke verbindingen de huidige staat van de infrastructuur: rood en (donker) oranje vragen om snelle investeringen, groen en geel zijn segmenten die nu al echt uitnodigen tot fietsen. Toch moet benadrukt worden dat ook de conforme fietspaden niet echt het hoogste fietscomfort aanbieden: daarvoor zijn ze te functioneel aangelegd, ontbreekt het aan groene inkleding, aangepaste verlichting, ... Bijkomende investeringen in het fietsnetwerk zijn dus zeker welkom. Anderzijds is het duidelijk dat dit niet de enige reden is voor het lage fietsaandeel in de modal split in Tessenderlo. De oorzaak moet ook bij een gebrek aan fietscultuur en -traditie liggen.

De gemeente heeft in deze legislatuur van fietsen een beleidsprioriteit gemaakt en wil sterk inzetten op zowel infrastructuur als fietscultuur. Er zal een breed fietsplan opgemaakt worden, waarbij gehoopt wordt dat deze Bouwmeester Scan een eerste voorzet kan geven van de focuspunten in dat plan.

- fietssnelweg
- hoofdroute
- functionele route
- recreatieve route
- fietsknooppunt



fietsnetwerk in de regio Tessenderlo



comformiteit van een selectie van de fietsroutes in Tessenderlo

## TESSENDERLO CENTRUM: WEREN VAN DOORGAAND VERKEER EN PARKEEROVERLAST

Van de mensen die uit een andere gemeente naar Tessenderlo komen om te winkelen, neemt 91% de auto. Dat zijn natuurlijk niet allemaal mensen die in het centrum van Tessenderlo komen winkelen, maar het toont wel aan dat het voor dit soort handelskernen een hele uitdaging is om bereikbaarheid en leefbaarheid te combineren. Tessenderlo heeft een levendig winkelaanbod, maar de aantrekkelijkheid hangt sterk met de (auto-)bereikbaarheid samen. Het huidige mobiliteitsbeleid probeert beide elementen te combineren: er is veel parkeerruimte in het centrum, geclusterd in vier grote centumparkings en een reeks kleinere. Doorgaand verkeer wordt geweerd en omgeleid rond het centrum (zie de rode routes op de kaart hiernaast). De centrale winkelstraten (ze vormen een 'T') zijn zo aangelegd dat auto's worden ontmoedigd en het wandelcomfort verhoogt. Parkeren langs de straat kan, maar niet overal.

Het principe is nobel en het centrum heeft een verzorgd en aangenaam karakter. Toch heeft de auto nog steeds een grote impact op de beeldkwaliteit: de belangrijkste pleinen en open ruimtes in het centrum worden door geparkeerde auto's ingenomen. Het is op dit moment essentieel voor het overleven van een kleine handelskern als Tessenderlo dat het centrum goed met de auto bereikbaar is, radicale maatregelen zouden inderdaad veel bezoekers wegiagen. Maar er zouden zeker nog extra maatregelen kunnen genomen worden om de verblijfskwaliteit in het centrum te verhogen. De compactheid van het centrum speelt hier in het voordeel: de 'T' van Tessenderlo is slechts 500 op 500 m groot, een perfect te voet overbrugbare afstand.



recent aangelegde, comforme fietspaden langs de Schoterweg tussen Schoot en Tessenderlo (Google)



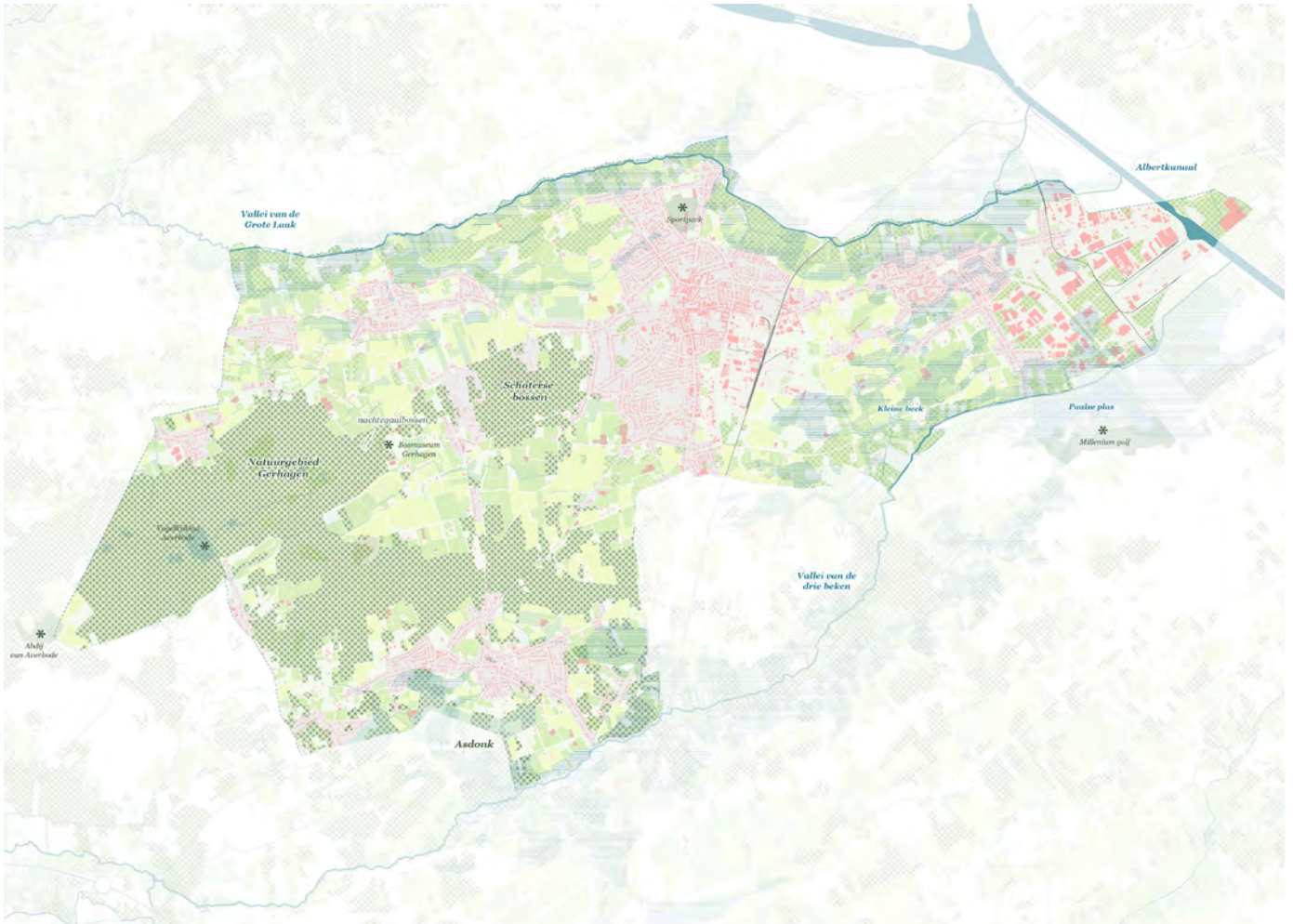
parkeren op de Markt (eigen foto)



huidige mobiliteitsstructuur handelskern Tessenderlo



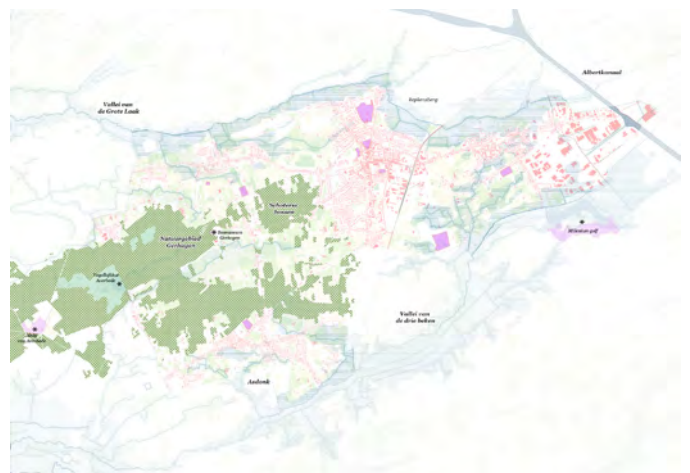
# 2.3 OPEN RUIMTE



overzichtkaart open ruimte



beekvalleien en getuigenheuvels



beschermde natuur (groen) en netwerk van recreatievoorzieningen (paars)

## **TWEE BEEKVALLEIEN EN EEN TYPISCH KEMPISCH BOSGEBIED**

Het grondgebied van Tessenderlo kent heel wat open ruimte en waardevolle natuur. De gemeente ligt op de grens van verschillende grootschalige landschappelijke eenheden. Enerzijds is Tessenderlo onderdeel van het zuidelijke deel van de Lage Kempen, een gebied dat in Limburg behoort tot het landschap van de 'Noord-Limburgse naaldbossen'. De aanwezigheid van twee beekvalleien met rijke natuurwaarden toont echter dat Tessenderlo ook in de buurt ligt van meer waterrijke landschappen zoals die terug te vinden zijn in de landschappelijke eenheden 'Vallei van de Zwarte Beek' en 'Demervallei'. De Vallei van de Drie Beken in het zuiden van Tessenderlo ligt al duidelijk in het invloedsgebied van de Zwarte Beek en bevat typische valleinatuur en habitattypes: hooilanden en nat grasland, natte elzenbroekbossen en populieren, ... Het grootste deel van deze biotopen bevindt zich echter vlak over de grens met Beringen en Diest. De Vallei van de Grote Laak in het noorden is minder uitgebreid en meer versnipperd, maar ook hier is heel wat waardevolle, natte natuur terug te vinden. Het veruit grootste deel van Tessenderlo ligt echter tussen de valleien in en kent een typisch Kempisch landschap, met uitgestrekte bossen en zandgronden. De begroeiing bestaat uit een mix van naaldbossen en eikenbossen en concentreert zich in het uitgebreid bosgebied tussen Averbode, Gerhagen en de kern van Tessenderlo. Het strekt zich uit over een oppervlakte van bijna 200 ha met als deelgebieden de bossen en heide van Averbode, de Achterheide, Gerhagen en de Schoterse Bossen. Naast bos bevinden zich hier ook een aantal waterplassen, zandduinen en heidegebieden met droge struikheide.

### **LANDSCHAPSPARK DE MERODE**

Samen met een reeks gemeenten uit de provincie Antwerpen en Vlaams-Brabant vormt Tessenderlo het interregionaal landschapspark 'De Merode', dat aansluit bij de rijke lokale geschiedenis van abdijen en kasteelparken die aan de basis ligt van de ontwikkeling en het beheer van heel wat hier nog aanwezige bos- en parkgebieden. Gerhagen is een van de strategische projecten binnen dat landschapspark en werd uitgebouwd tot aantrekkelijke landschapspoort met uitkijktoren, grote speeltuin, horeca-aanbod en het

Bosmuseum Gerhagen. Een grote landschapspark maakt het gebied toegankelijk voor bezoekers uit de wijde omtrek.

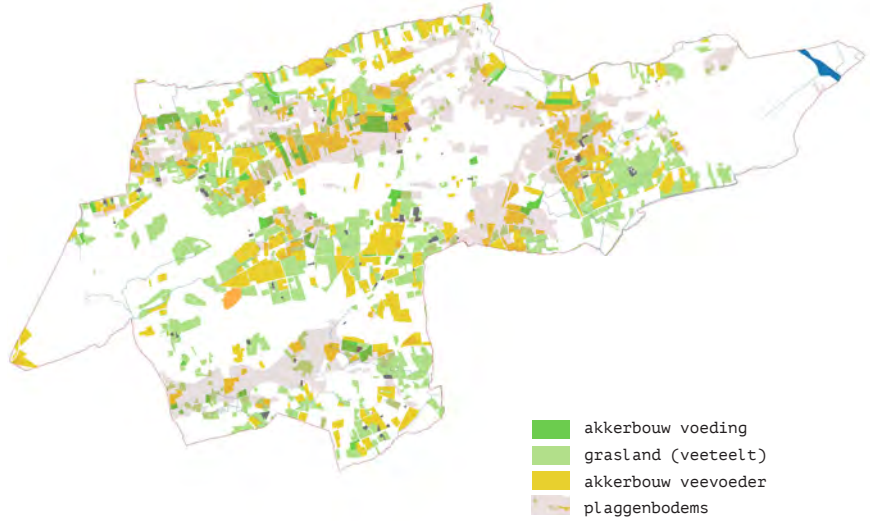
### **KLEINSCHALIGE NATUUR IN IEDERS ACHTERTUIN**

De kleinere natuureenheden in Tessenderlo, zoals de Schoterse Bossen, de beekvalleien en de tussenliggende open-ruimtecorridors en agrarische landschappen bevatten ook heel wat aantrekkelijke natuur en zijn zeker voor de bewoners beter en sneller bereikbaar. Deze kunnen echter minder genieten van uitgebreide recreatieve en ontsluitingsinfrastructuur zoals Gerhagen en Averbode. Het leidt ertoe dat bewoners soms sneller met de auto naar Gerhagen rijden, dan te genieten van de natuur in hun eigen achtertuin.

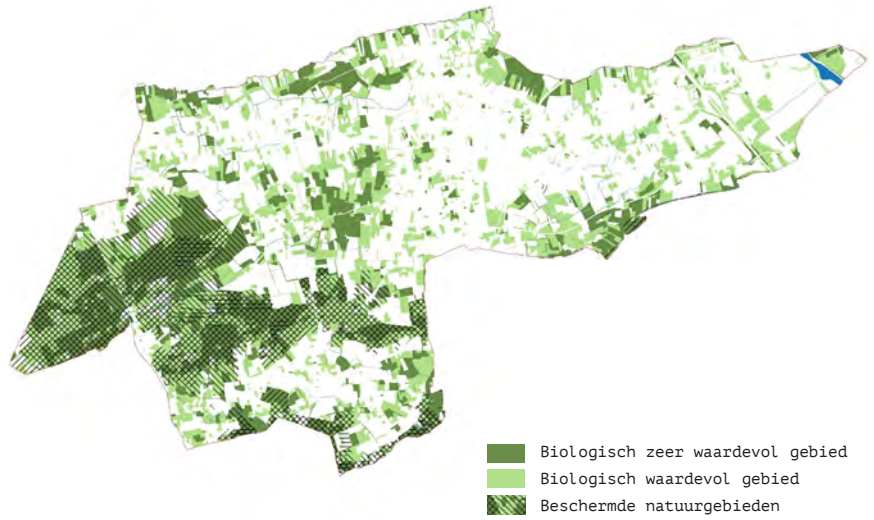
Terwijl Tessenderlo met Gerhagen en omgeving over een groot, vrij intact open-ruimtegebied beschikt met hoge natuurwaarden, lijden de andere open-ruimtegebieden ook meer onder versnippering en de druk van verstedelijking. De Schoterse Bossen worden ontsierd door een uitgebreid gebied met weekendhuisjes, waarvan een aanzienlijk deel permanent bewoond wordt. De stelselmatige uitbreiding van de dorpskernen met nieuwe verkavelingen en lintbebouwing heeft de beekvalleien aangetast en heel wat open-ruimtecorridors tussen de grotere gehelen, sterk ingeperkt. De Grote Laak draagt nog steeds de bedenkelijke eer een van de meest vervuulende beken van Vlaanderen (geweest) te zijn. Het is ook opvallend dat er naast de uitgebreide en goed beheerde natuurgebieden rond Gerhagen, geen beschermde natuur aanwezig is in de rest van Tessenderlo.

Tessenderlo is een gemeente die veel te bieden heeft: een belangrijk industrieel weefsel, aantrekkelijk en groene woonomgevingen én mooie, waardevolle en uitgestrekte natuur. Gerhagen en de bossen en heide van Averbode vormen daarbij een voorbeeldproject met bovenlokale uitstraling. Alle beschermde natuurgebieden bevinden zich hier. Maar ook de rest van de open ruimte verdient aandacht, zodat de bewoners in Tessenderlo ook de natuur in hun achtertuin leren ontdekken en waarderen en een echt waardevol netwerk van ecologische open ruimte kan ontstaan.



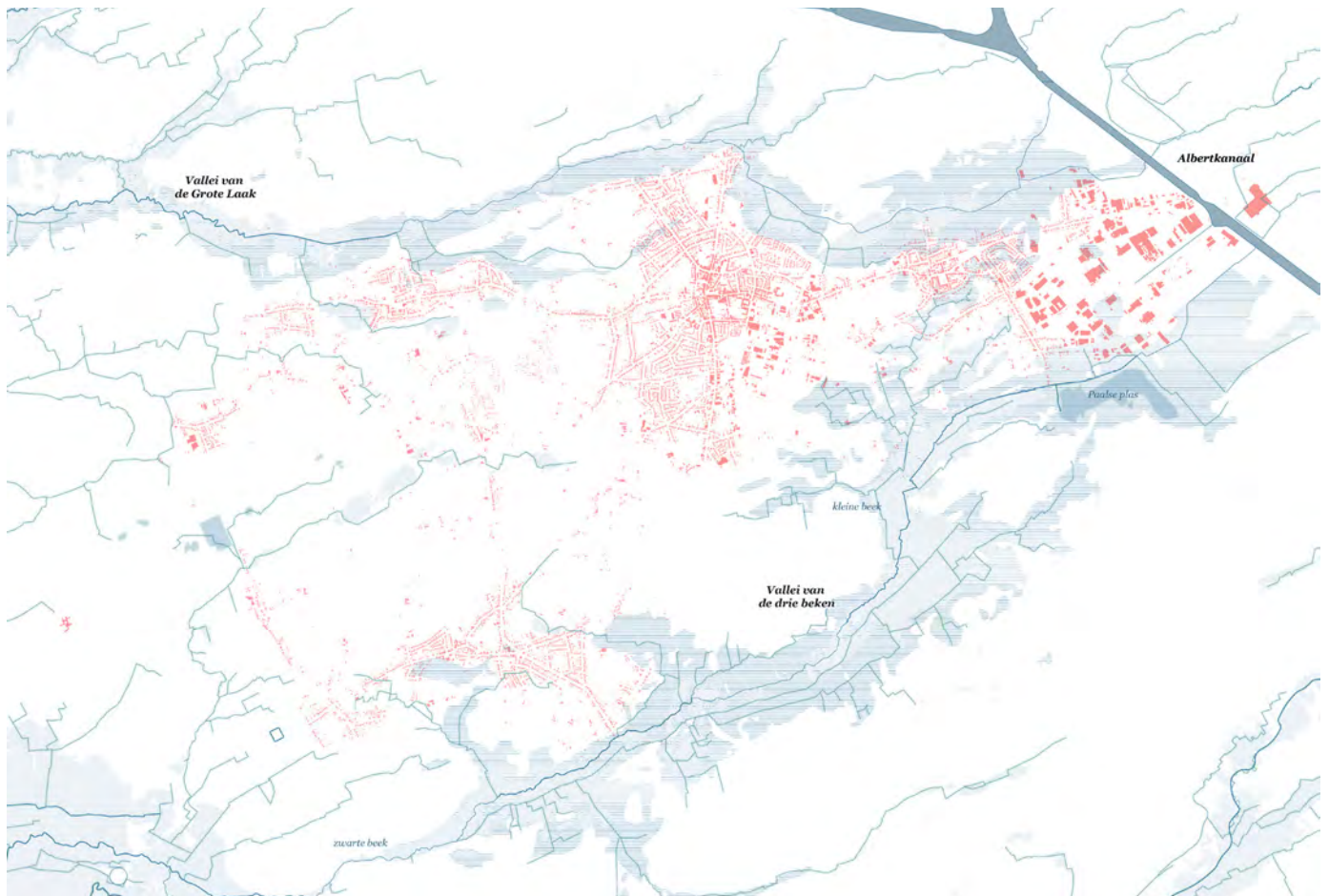


Landbouwgebruik



natuurwaarden

1. Vallei van de Drie Beken
2. Agrarisch landschap
3. Landschapspoort Gerhagen
4. Waterplassen in de bossen tussen Averbode en Gerhagen



beekvalleien en overstromingsgevoelige gebieden

## LANDBOUW NEEMT BESCHEIDEN POSITIE IN

Tessenderlo kent een landbouwtraditie op zijn Kempens. Historisch was die vooral geconcentreerd in de beekvalleien, waar wei- en hooilanden werden gecombineerd met akkers. De hogergelegen zandgronden werden gebruikt als 'woeste gronden' voor veeteelt. De gronden rond de dorpskernen werden gedurende eeuwen handmatig opgewaardeerd tot plaggenbodems, vruchtbare bodems die tot op vandaag aanwezig zijn.

De opkomst van de moderne landbouw zorgde er voor dat dit soort streek- en bodemgebonden landbouw een minder belangrijke rol begon te spelen. Dankzij bestrijdingsmiddelen en kunstmest kan akkerbouw nu ook plaatsvinden op schralere zandgronden. Tegelijk zijn veel van de ooit zo waardevolle plaggenbodems inmiddels ingenomen door bewoning bij de uitbreiding

van de dorpskernen. Hierdoor komt de landbouw in de verdrukking. De toename van intensieve, moderne landbouw heeft een grotere milieu-impact. Tessenderlo bevindt zich echter niet in aandachtsgebied voor overbemesting, zodat de impact op de lokale waterkwaliteit niet van dien aard is dat er speciale maatregelen getroffen dienen te worden.

Landbouw in Tessenderlo bestaat vooral uit veeteelt en gerelateerde activiteiten: het grootste deel van de akkerbouw bestaat immers uit veevoeder (maïs e.a.). Het aantal landbouwbedrijven daalt continu, met een halvering in aantal sinds 2002. Dat gaat vooral ten koste van de kleine bedrijven. Een sterke link tussen landbouw en bewoners bestaat niet echt. Van de 27 landbouwbedrijven doen er wel twee aan hoeveproductie en -verkoop.





huidige groenstructuur in Tessenenderlo dorp

## WEINIG GROEN IN HET CENTRUM

Hoe groen de gemeente Tessenderlo ook mag zijn, in het centrum van Tessenderlo zelf is daar minder van te merken. De dorpskern beschikt niet over grote parkgebieden en de kleinere groene plekjes zijn versnipperd geraakt. Het dichtste bij een gemeentelijk park komt het binnengebied Kraanhof ten noorden van het centrum, met een ruime speeltuin. Het parkje is vrij groot, maar omgeven door achterkanten van rijwoningen en nogal verstopt. De redelijk recente verkaveling Begijnenwinning is ook opgebouwd rond een centraal groengebied met speeltuin, maar hoewel het opener en toegankelijker is aangelegd, richt het zich vooral op buurtbewoners. In het zuiden vinden we op een boogscheut van het centrum het Molenpark terug, een groengebied direct naast de chemische fabriek en dus binnen de veiligheidsperimeter. Hier staat een mooie historische molen, maar het gebied is eigenlijk geen park: het is de combinatie van een bosje, een maïsveld en een grasveld rond de molen. Het heeft wel de potentie om uit te groeien tot iets moois, maar door de veiligheidsperimeter van de fabriek zijn veel functies hier niet toegestaan.

Het centrum zelf heeft wel plekken met park-potentieel, maar geen daarvan is zo uitgebouwd. Het Binnenhof is momenteel een parking en een niet toegankelijk groengebied. De Markt is een verhard plein met veel geparkeerde auto's, de Vismarkt is volledig in gebruik als parking. Kolmenveld is nog het grootste samenhangende groengebied, maar ook dit is niet als park ingericht. Het ligt grotendeels braak, bovendien wordt hier een groot ontwikkelingsproject gepland.

Voor echt groen moeten we dus verder weg uit het centrum, meer bepaald naar het noorden. Hier bevindt zich de recreatiecluster, met sporthal, voetbal- en tennisvelden, een skatepark, zwembad en kinderboerderij temidden van de velden en weilanden.

Nog iets verderop bevinden zich al de grote open-ruimtegebieden: Schoterse Bossen richting westen, Vallei van de Grote Laak richting noorden. Deze gebieden zijn echter niet direct met het centrum verbonden via aantrekkelijke, zachte verbindingen. Voor een echte uitstap in het groen zijn de bewoners dus toch vooral aangewezen op Gerhagen en Averbode.

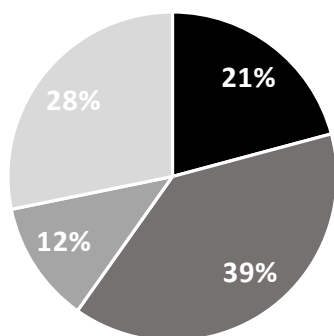


groene plekken in het centrum: Kraanhof, Molenpark, Sportpark, Kolmenveld (foto's gemeente Tessenderlo & Google)



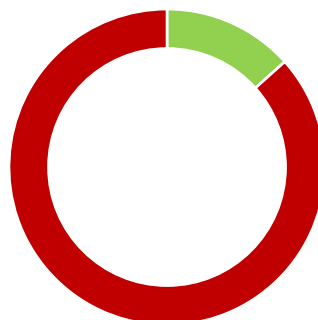
# 2.4 ENERGIE

Huidig energieverbruik Tessenderlo  
0,50 TWh/j



■ Aardgas ■ Elektriciteit ■ Stookolie ■ Transport

Eigen productie (hernieuwbare) energie



■ Eigen ■ Import



warmtevraagdichtheidskaart voor Tessenderlo (data Fluvius, eigen verwerking)

## HOGE AMBITIES

Tessenderlo ondertekende in 2011, net als vele andere Vlaamse gemeenten, het Burgemeestersconvenant voor Energie, en in 2018 dat voor Klimaat en Energie. Daarmee engageerde de gemeente ze zich om tegen 2030 tot 40% minder CO<sub>2,eq</sub> uit te stoten en daarmee volledig op koers te zijn met de EU-doelstellingen rond klimaat. Een belangrijke tussenmeting is die van 2020, wanneer een daling van 20% uitstoot zou moeten behaald worden. In 2050 wil heel Limburg klimaatneutraal zijn.

## MOOIE EERSTE RESULTATEN

In tegenstelling tot veel andere gemeenten in Vlaanderen, is Tessenderlo ook bijzonder goed op weg om deze doelstellingen te halen. In de periode tussen 2011 en 2017 daalde de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de gemeente met meer dan 33% (gemeentelijk klimaatrapport op provincies.incijfers.be). Vooral de industrie (niet-ETS) zorgde voor een spectaculaire daling van hun uitstoot (- 79%), maar ook de huishoudens deden hun deel (-22%). De uitstoot van vervoer is de enige grote factor die niet daalde, maar zelfs licht steeg in deze periode. Het aandeel van vervoer is ongeveer even hoog als dat van de huishoudens, dus dit is wel een belangrijke factor voor de toekomst - temeer omdat een nog verdere daling van de industrie-uitstoot niet meer zo eenvoudig zal zijn. De uitstoot van landbouw steeg overigens ook, maar dit gaat over veel kleinere getallen.

Als we kijken naar de uitstootcijfers van 2017, neemt mobiliteit daar inmiddels het grootste aandeel in (44%), gevolgd door huishoudens (32%). De niet-ETS industrie is nog goed voor zo'n 11%, net als de tertiaire sector. De overige 12% wordt verdeeld over landbouw, openbare verlichting, openbaar vervoer en 'overige'. In de volgende 10 jaar zijn dus nog inspanningen nodig in Tessenderlo, maar die vallen mee in vergelijking met veel andere gemeenten die nog maar amper een daling hebben kunnen optekenen. De verdere daling zal echter grotendeels moeten komen van de mobiliteit en de gebouwen (woningen, kantoren, handelspanden en voorzieningen). Hier ligt nog steeds een hele uitdaging.

## GROTE INSPANNINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Ook op het vlak van hernieuwbare energie is Tessenderlo een van de betere leerlingen van de klas. Dat ligt vooral aan de inspanningen die gebeurd zijn voor windenergie: met twaalf windturbines en een jaarlijkse productie van bijna 60 MWh per jaar bezit Tessenderlo het hoogste vermogen per inwoners van Vlaanderen. Al die windturbines werden geplaatst tussen 2012 en 2019.

Op het vlak van pv-energie doet Tessenderlo het minder goed dan de gemiddelde Limburgse gemeente, maar ook hier wordt jaarlijks zo'n 9 MWh lokaal en hernieuwbaar geproduceerd. Hier is echter nog een groot groeipotentieel: de schatting is dat op deze manier maar een kleine 5% van het totale potentieel aan dakoppervlakte benut wordt voor PV.

## CONFRONTATIE MET HET VERBRUIK

Door de lokale productie aan hernieuwbare energie te vergelijken met het huidige verbruik, wordt echter duidelijk hoeveel inspanningen er toch nog nodig zijn om echt richting energie- (en klimaat-) neutraliteit te evolueren. Op basis van getallen van Fluvius en Provincie in Cijfers komen we voor Tessenderlo op een totaal verbruik van 0,50 TWh/jaar voor verwarming, elektriciteit én (personen)mobiliteit. Ook het gas- en elektriciteitsverbruik van de industrie wordt meegerekend, voor zover dat in de publieke cijfers van Fluvius zit. Heel grote verbruikers zoals Vynova zijn daar echter niet bij, aangezien zij rechtstreeks op het hoogspanningsnet aangelosten zijn.

Het is belangrijk te benadrukken dat we dus ook mobiliteit meerekenen, door een inschatting van het totale gereden kilometers per inwoner om te zetten in energieverbruik. Van het totale energieverbruik in Tessenderlo gaat zo'n 33% naar warmte (aardgas en stookolie), 39% naar elektriciteit en 28% naar mobiliteit. Dat aandeel elektriciteit is opvallend hoog in vergelijking met andere gemeentes, en is te herleiden tot een aantal industriële verbruikers die wel een aansluiting hebben via Fluvius. Als we de industrie uit het verbruik halen, blijft er nog 0,35 TWh/jaar over en daalt het aandeel elektriciteit naar een 17%. Van het niet-industriële verbruik neemt mobiliteit zelfs 40% aandeel voor zijn rekening.



Maar de belangrijkste conclusie is dus voorlopig dat, ondanks de inspanningen op vlak van windenergie, Tessenderlo er nog niet in slaagt om zelfs maar in de buurt van energieneutraliteit te komen. De huidige productie dekt een kleine 20% van het verbruik. Daarbij wordt er lokaal voldoende groene elektriciteit geproduceerd om zo'n 33% van het verbruik te dekken, maar het energieverbruik in de vorm van warmte en brandstoffen voor voertuigen verloopt nog vrijwel helemaal op basis van fossiele bronnen. Dat zijn dus ook meteen de grootste uitdagingen voor het energiebeleid in Tessenderlo: groene mobiliteit en groene warmte.

## GROENE MOBILITEIT

Over personenmobiliteit kunnen we vrij kort zijn: daar zijn de oplossingen bekend - wat ze echter niet minder moeilijk te realiseren maakt. Er moet gewerkt worden aan een duurzame modal shift van automobilititeit naar de duurzamere modi collectief vervoer, fiets en wandelen. Een goed locatiebeleid is essentieel om dat te realiseren, maar ook op vlak van infrastructuur en mobiliteitsaanbod en -cultuur liggen daar veel uitdagingen - zie het hoofdstuk mobiliteit. Vervolgens moet de resterende automobilititeit worden vergroend. Op dit moment lijkt het dat de elektrische auto daar de belangrijkste game changer zal worden, zodat de uitdaging tweemaal is: het aanbod aan voertuigen en laadinfrastructuur enerzijds en de productie van groene elektriciteit anderzijds. De huidige productie van groene stroom zal natuurlijk niet volstaan om ook alle auto's te laten rijden, dus daar zijn dan extra inspanningen gevraagd.

## GROENE WARMTE

Eén derde van het hier berekende energieverbruik in Tessenderlo gaat dus naar de verwarming van gebouwen. Ook hier zijn de principes bekend om dit energieverbruik te vergroenen: minder verbruiken, overstappen op groene warmte of (in laatste instantie) een zuiniger productiesysteem. Het probleem hier is dat de uitdagingen heel groot zijn en de ideale oplossing (nog) niet bestaat, toch niet voor een gemeente als Tessenderlo.

Bij de vergroening van warmtevoorziening zijn er een aantal belangrijke randvoorwaarden. Warmte

is een moeilijk te transporteren energievorm, die lijdt onder energieverliezen naarmate de afstand groter wordt. Als we willen afstappen van de huidige fossiele energiedragers aardgas en stookolie, zijn er grote aanpassingen nodig aan onze infrastructuur om dat mogelijk te maken. Voor de grote warmtevragen van o.a. gebouwen zijn er twee belangrijke strategieën: lokale, decentrale productie en collectieve, centrale productie.

In het eerste geval ontwikkelt elk gebouw of groep van gebouwen zijn eigen groene warmtevoorziening in de vorm van (bv.) zonnecollectoren of een warmtepomp gevoed door warmte uit grond, water of lucht. Daarbij is de belangrijkste verandering dat deze systemen een bijkomende elektriciteitsvraag genereren om de temperatuur van de groen opgewekte warmte verder te verhogen. Om die vraag te beperken, is de beste oplossing om te werken met lage-temperatuurverwarming, in de praktijk vaak vloerverwarming. Dit vereist dan weer dat het gebouw voldoende geïsoleerd is en dat de technische installaties hierop zijn voorzien. Voor bestaande woningen is dat dus een gigantische omschakeling. In Tessenderlo zijn veruit het merendeel van de woningen alleenstaande villa's en stamt zo'n 70% van de woningen van voor 1990. Deze zijn dus naar alle waarschijnlijkheid niet energie-efficiënt en zouden dus heel grondig moeten worden gerenoveerd. Als we dat tegen 2050 willen realiseren, moeten er jaarlijks 150 van zulke woningen worden aangepakt. Dat kan een volledige energetische renovatie zijn, bij oude, ongunstig gelegen woningen komt natuurlijk ook sloop en heropbouw op een betere locatie in aanmerking.

De tweede optie voor groene warmte is werken met centrale warmteproductie en deze dan te verdelen via een warmtenet. Daarbij zijn twee grote uitdagingen: de warmtebron en de af te leggen afstand om voldoende warmtevragers te bereiken. Als warmtebron kan gedacht worden aan diepe geothermie, als is het momenteel onduidelijk wat het potentieel hiervoor is in Tessenderlo. Dat ligt zeker niet zo hoog als in de noordelijke Kempen, maar wel nog duidelijk hoger dan in de rest van Vlaanderen. Andere opties zijn restwarmte van de industrie: zowel aan het Albertkanaal als in de chemische industriezone zit heel wat restwarmte, o.a. van Vynova, Chevron en Pittsburgh Corning. Ook de elektriciteitscentrale op gas van T-Power produceert heel wat restwarmte. Dit is allemaal warmte met een temperatuur tussen 80 en 200°C, dus

wel geschikt voor klassieke verwarmingssystemen. De uitdaging hier zit hem in het creëren van een duurzaam economisch model om de restwarmte te valoriseren en de producenten te overtuigen in het verhaal mee te stappen. Een derde mogelijke bron van warmte voor een warmtenet is een WKK-centrale gevoed met biomassa. Dit is echter niet de meest duurzame optie, aangezien er lokaal amper biomassa aanwezig is om dit op grote schaal toe te passen.

Het grootste probleem bij al deze oplossingen is echter de distributie van de warmte. Dat gebeurt via een warmtenet, waarvoor belangrijke infrastructuurwerken nodig zijn, waarop dan elke gebruiker individueel kan aansluiten via een eigen warmtewisselaar. Uit de literatuur komt naar voren dat een warmtenet typisch pas rendabel wordt vanaf een warmtevraag-dichtheid van 2,5 MWh per lopende meter. Een analyse van de warmtevraag-dichtheden per straat in Tessenderlo (zie kaart op de vorige blz.) toont echter dat die slechts op een beperkt aantal plaatsen boven 2,5 MWh/m komt: in de dorpskern van Tessenderlo en in het industriegebied van Ravenshout. Alle andere dorpskernen en woonwijken kennen een (veel) te lage dichtheid om een warmtenet economisch haalbaar te maken. In het centrum van Tessenderlo kan het gebied mits gerichte en kwalitatieve verdichting nog worden uitgebreid. Sowieso is een warmtenet veel eenvoudiger aan te leggen in nieuwbouwprojecten. Dit is dan echter een kans die nu meteen gegrepen moet worden: elk project dat vandaag nog gebouwd wordt met fossiele verwarmingssystemen, is er één te veel.



## 2.5 PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP & REGELGEVING

### KLASSIEK RUIMTELIJK KADER

Tessenderlo maakt, zoals de meeste Vlaamse gemeentes, gebruik van een klassiek kader om haar ruimtelijke projecten te sturen. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is de belangrijkste overkoepelende visie, maar stamt al uit 2008 en wordt door de gemeente zelf gezien als verouderd. De gemeente bezit een grote hoeveelheid BPA's en RUP's die worden gewaardeerd als duidelijk houvast bij de vergunningverlening. Er is een mobiliteitsplan dat momenteel wordt herzien. Sinds 2008 heeft Tessenderlo ook al een klimaatplan dat een duidelijk overzicht biedt van maatregelen en doelstellingen, maar niet echt een ruimtelijke vertaling bevat van die ambities.

### GOEDE SAMENWERKING EN HOGE AMBITIES

Uit een beperkte bevraging van zowel bestuurders als ambtenaren blijkt dat er een breed wederzijds vertrouwen bestaat dat de basis vormt voor een goede samenwerking. Er is een lange bestuurlijke continuïteit (20 jaar) en ook in de administratie zijn heel wat leidinggevendenden al lang op post. Uit de in het kader van deze Bouwmeester Scan georganiseerde workshops bleek ook dat er een goede debatcultuur bestaat waarbij open wordt gediscussieerd over heikele thema's en dat de ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Tessenderlo hoog liggen.

Die hoge ambities worden echter maar deels ondersteund door de realiteit. Dit diagnosehoofdstuk heeft goed getoond dat Tessenderlo trots kan zijn op haar energie- en klimaatbeleid en de kwaliteit van de open ruimte. Op het vlak van kernversterking en efficiënt ruimtebeslag is er echter nog veel ruimte voor verbetering. Daar is men zich deels van bewust: er is een groot engagement om het centrum van Tessenderlo echt onder handen te nemen en op te waarderen. Een aantal eerste geslaagde realisaties geven hoop op de toekomst. Anderzijds worden ook nog steeds heel wat verkavelingen uitgevoerd en gepland die veel minder vooruitstrevend zijn. Hier valt ook op dat de visie uit het GRS niet meer strookt met wat een duurzaam ruimte- en woonbeleid vandaag zou moeten zijn, maar dat die visie wel nog steeds wordt uitgevoerd.

Aan het begin van ons traject werd alvast de hoop uitgesproken dat deze Bouwmeester Scan een aantal problemen en keuzes zou weten scherp te stellen en zo een eerste stap zou kunnen zijn in een nieuwe, duurzame visie op ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente.

### TOENEMENDE COMPLEXITEIT VAN RUIMTELIJKE PROJECTEN ZORGT VOOR UITDAGINGEN

De gemeentelijke diensten van Tessenderlo zijn goed uitgebouwd met ervaren personeel. Omdat de complexiteit van ruimtelijke projecten echter steeds toeneemt en er ook steeds meer verwacht wordt van lokale overheden, moeten de diensten toch vaak op zoek naar externe ondersteuning. Tijdens de workshops en in de bevraging werd ook vaak verwezen naar de hogere overheden die steeds meer taken en verantwoordelijkheden doorschuiven naar het lokale niveau, zonder daar de middelen of de juiste instrumenten aan te koppelen. Het klopt inderdaad dat veel van gemeentes wordt verwacht en ze er bij de concrete afhandeling van complexe dossiers vaak alleen voor komen te staan - of zelfs botsen met de inconsequente houding van een hogere overheid.

Van goed ruimtelijk beleid wordt bovendien verwacht dat het minder reactief en meer proactief optreedt, met een sterke focus op projectmatig werken. In Tessenderlo zijn hier beperkte eerste ervaringen mee (het zwembad werd via een PPS-constructie gerealiseerd en ook Kolmenveld wordt projectmatig opgevolgd), maar botsen deze projecten op een gebrek aan interne coördinatie. Er wordt teruggegrepen op klassieke instrumenten zoals een RUP, zodat projecten lang duren. Intern wordt er te weinig gewerkt met vaste projectcoördinatoren. Een autonoom gemeentebedrijf of een coördinatieteam zou daarvoor een oplossing kunnen bieden.

Ruimtelijke projecten worden correct opgevolgd met goed overleg tussen de administratie en de politiek. Ook de Gecoro is goed uitgebouwd en neemt een kritische rol voor zijn rekening. In de bevraging wordt ook vaak verwezen naar een gedeelde visie op de toekomstige ontwikkeling van Tessenderlo, maar in de praktijk wordt daarbij toch nog vaak teruggegrepen op het verouderde structuurplan. Het is duidelijk dat

dit dient te worden vernieuwd tot een vooruitstrevend beleidsplan ruimte dat echte keuzes durft te maken over ontwikkelbare ruimte, de mobiliteit in en buiten het centrum of de uitbouw van een robuuste open ruimte - en daar ook concrete projecten aan weet te koppelen.

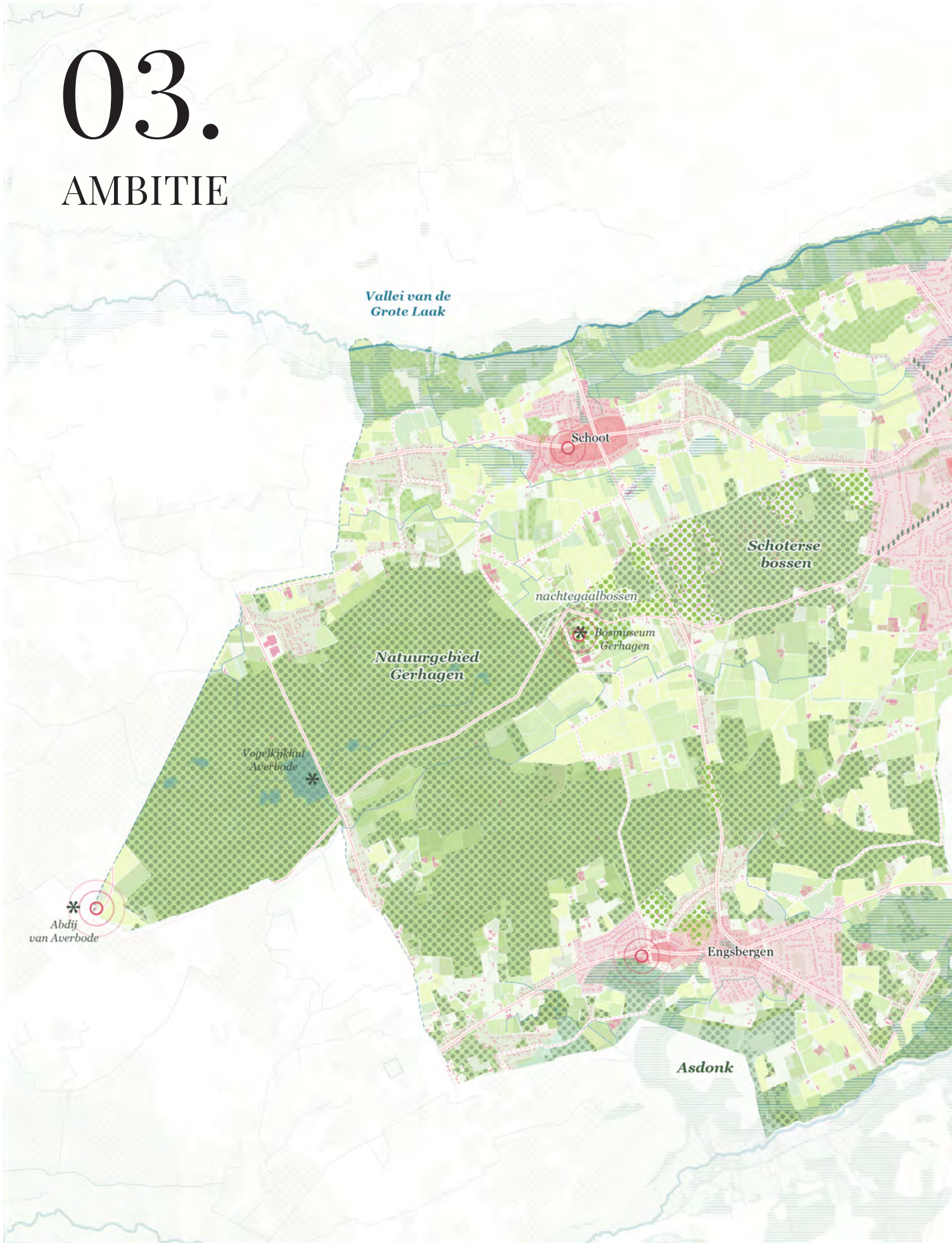
Tegelijk is er nood aan bijkomende instrumenten. Daarbij werd heel vaak verwezen naar het ontbreken van een goed kader voor het parkeerbeleid in het centrum en vooral dan bij nieuwe ontwikkelingsprojecten (parkeernorm). Maar om de vernieuwingsoperatie van Tessenderlo centrum goed te kunnen sturen en ook bij private ontwikkelingsprojecten de maatschappelijke meerwaarde te verhogen, is er nood aan innovatieve en voldoende flexibel inzetbare instrumenten die toch een goede kwaliteitsbewaking toelaten. Dit is een opgave waar veel gemeenten mee worstelen en op maat van de lokale werking en context dient te worden uitgewerkt. Daarbij is een ambitieuze, breed gedragen visie op de ontwikkeling essentieel. Bij de uitwerking kan teruggegrepen worden naar een

sterkere projectregie een kader voor stedenbouwkundige lasten, zodat de verdichtingsoperatie tegelijk ingezet kan worden als kwaliteitsboost en/of bron van extra inkomsten.

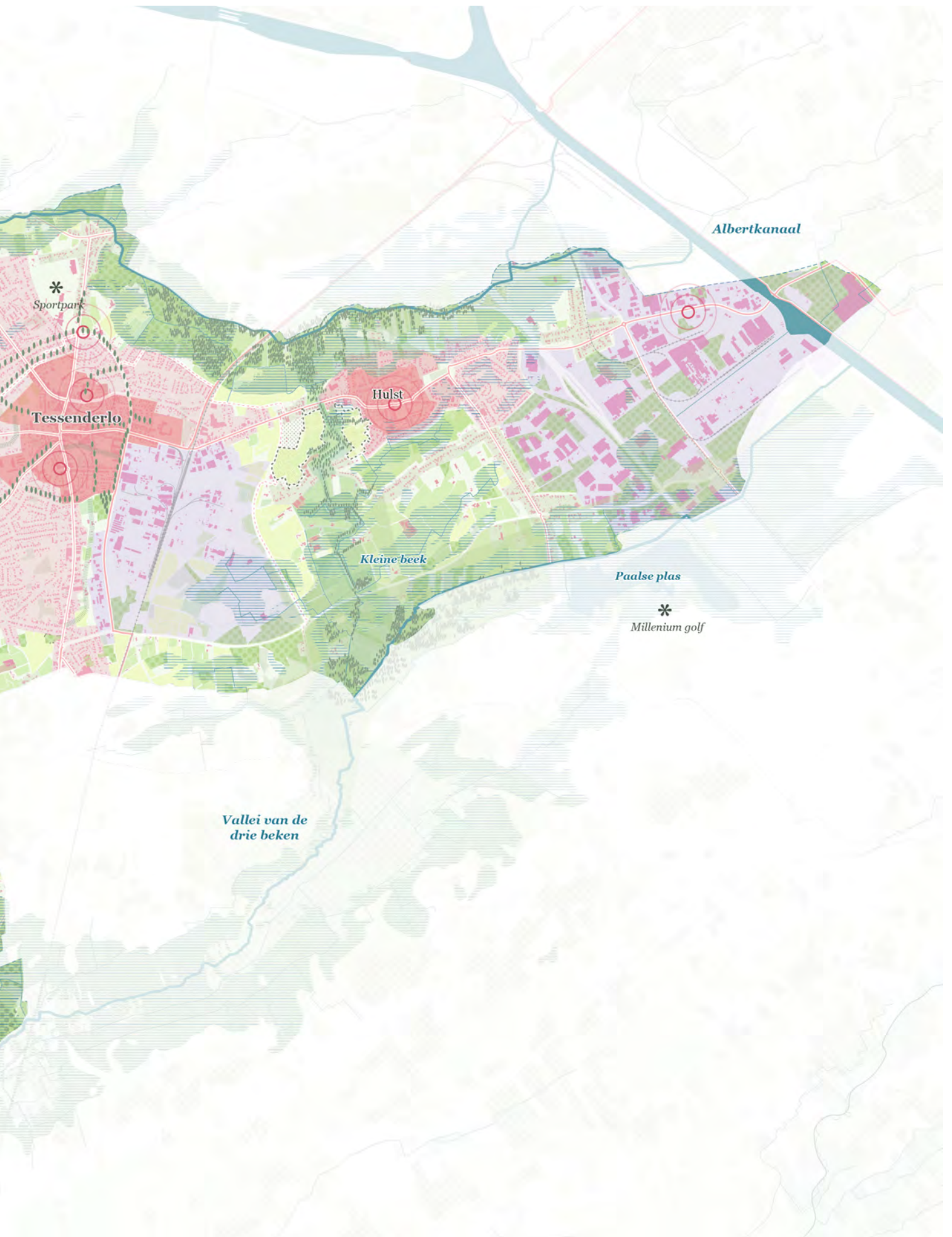


# 03.

## AMBITIE









# SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
01. Ruimtebeslag verminderen	X		X		X
02. Actief, ecologisch en productief landschap		X	X	X	X
03. Centrum als meest aantrekkelijke woonlocatie	X	X	X	X	X
04. Toekomst voor de drie dorpskernen	X	X			X
05. Fiets en deelmobiliteit	X	X			X
06. Een energieneutraal Tessenderlo				X	X

## RUIMTEBESLAG VERMINDEREN DOOR TOEKOMSTIGE BEBOUWING TE CLUS- TEREN

Tessenderlo beschikt nog over een relatief compacte nederzettingenstructuur met grote open-ruimtegehelen. De hoofdambitie is om deze structuren te beschermen voor de toekomst en verder te versterken. Dit betekent dat alle toekomstige nieuwe bebouwing wordt geclusterd in de bestaande kernen en dat deze zo weinig mogelijk in oppervlakte toenemen. Tegelijk is er nood aan een actief open-ruimtebeleid dat durft ingrijpen waar de open ruimte dreigt verder te versnipperen en waarbij heel ongunstig gelegen woonlinten en woonfragmenten ook effectief worden afgebouwd. Dat geldt ook voor de bestaande weekendverblijven in de Schotse Bossen.

Dezelfde ambities moeten worden nagestreefd voor het industriële weefsel. In Tessenderlo zijn twee grote industrieterreinen in gebruik en als zodanig afgebakend. Door de aard van de activiteiten is verweving hier vaak geen optie, zodat ook hier dient

te worden gericht op compacte structuren met een efficiënt ruimtegebruik.

## ONTWIKKELEN EN ONTSLUITEN VAN OPEN RUIMTE ALS ACTIEF, ECOLO- GISCH EN PRODUCTIEF LANDSCHAP

De open ruimte moet verder worden uitgebouwd. De natuurwaarde van de bosgebieden in het westen van Tessenderlo staat buiten kijf en deze gebieden worden uitstekend beheerd. In de toekomst kan dit gebied nog groeien, maar er is ook nood aan een gelijkaardige aanpak voor de beekvalleien en de open ruimte in het oosten van de gemeente. Hier liggen enorme kansen voor het uitbouwen van een toekomstgericht landschap dat zowel productief, ecologisch als actief is: met ruimte voor recreatie, een hoge ecologische kwaliteit, een belangrijke rol voor voedsel- en energieproductie en dat allemaal op een booscheut van woongebied en industriezones. Ecologische corridors tussen de bestaande open-ruimtegehelen worden beschermd en uitgebouwd.

Bijzondere aandacht is ook nodig voor de relatie tussen de dorpskernen en de open ruimte, zodat bewoners vanzelfsprekende en aangename groene verbindingen ter beschikking hebben om snel in de natuur te geraken. Dit gaat samen met een netwerk van groene plekken en parken in de dorpen zelf, als buurtgroen ter ondersteuning van de woonkwaliteit.

### **CENTRUM VAN TESSENDERLO VERDER UITBOUWEN TOT MEEST AANTREKKELIJKE WOONLOCATIE**

De dorpskern Tessenderlo is de beste locatie om nieuwe woonruimte te creëren: er is nog veel ruimte voor inbreiding en transformatie van het bestaande weefsel en de kern beschikt over een keur aan voorzieningen op wandelafstand. Tessenderlo kan stap voor stap uitgebouwd worden tot een kern op mensenmaat, gezellig en aantrekkelijk, met een heel divers aanbod aan woningen en waar alles vlakbij is. Op die manier kan de kern een antwoord bieden op de demografische uitdagingen van de toekomst (vergrijzing en gezinsverkleining, maar ook het aantrekken van jonge gezinnen).

Tegelijk moet Tessenderlo de ambitie koesteren om een (kleinschalig) regionaal centrum te blijven, met een goed uitgebouwd winkelaanbod, een kwalitatief scholenlandschap en veel sociale, culturele en recreatieve voorzieningen. Dit betekent dat er geïnvesteerd moet worden in een vooruitstrevend mobiliteits- en parkeerbeleid dat dit aanbod toegankelijk maakt voor een brede regio zonder de leefbaarheid en beeldkwaliteit in het centrum onder druk te zetten. Er moet geïnvesteerd worden in aantrekkelijke publieke ruimte met hoge verblijfskwaliteit en de aanwezigheid van een coherent groen netwerk. Dit kan door de vele onbestemde, onderbenutte ruimtes in de kern te valoriseren met compacte woonprojecten, publieke groenruimte, slimme parkeeroplossingen en een goed vertakt netwerk van zachte verbindingen doorheen het centrum en van het centrum naar de omliggende groengebieden.

### **EEN DUURZAME EN KWALITATIEVE TOEKOMST VOOR DE DORPSKERNEN**

De focus op het stadscentrum betekent niet dat de overige drie dorpskernen moeten worden genegeerd. Ook hier is potentieel voor het uitbouwen van een toekomstgerichte, kwalitatieve en duurzame

woonomgeving. Het huidige dorpsweefsel bestaat vooral uit verspreide bebouwing. Het is belangrijk dit weefsel niet verder uit te breiden, maar te werken aan kwalitatieve inbreiding en gerichte transformatie van het huidige weefsel om bijkomende woongelegenheid te creëren. Zo kan de kritische massa van elk dorp worden vergroot zonder het ruimtebeslag uit te breiden. Dit laat toe om ook gericht het voorzieningenaanbod (handel, cultuur, verenigingsleven) te versterken. Een belangrijke doelstelling is om ook de sociale cohesie in de dorpen te vergroten door meer in te zetten op aantrekkelijke publieke ruimte en een verkeersluw karakter in de centra.

### **FIETS EN DEELMOBILITEIT UITBOUWEN ALS OPLOSSING VOOR DUURZAME BEREIKBAARHEID VAN TESSENDERLO**

Een duurzame mobiliteitstransitie in Tessenderlo is geen evidentie: de gemeente heeft geen goede aansluiting op het openbaar-vervoersnet en zal dat ook niet snel krijgen. Om te werken aan duurzame mobiliteit en de auto-afhankelijkheid te verminderen zijn dus andere oplossingen nodig. Te eerste moet er heel erg ingezet worden op fiets als realistisch alternatief voor alle lokale verplaatsingen. Zachte en harde maatregelen dienen hiervoor te worden gecombineerd: autogebruik behoedzaam ontraden, investeren in infrastructuur, werken aan fietscultuur en gedragsverandering.

Tegelijk moet de toekomst van de collectieve en deelmobiliteit worden veilig gesteld door te investeren in een netwerk van mobipunten verspreid over de gemeente. Dit is een haalbare manier om het aanbod aan openbaar vervoer toegankelijker te maken en beter in te bedden in de ruimtelijke structuur van de gemeente. Tegelijk wordt zo gewerkt aan ketenmobiliteit als strategie voor een duurzame modal shift.

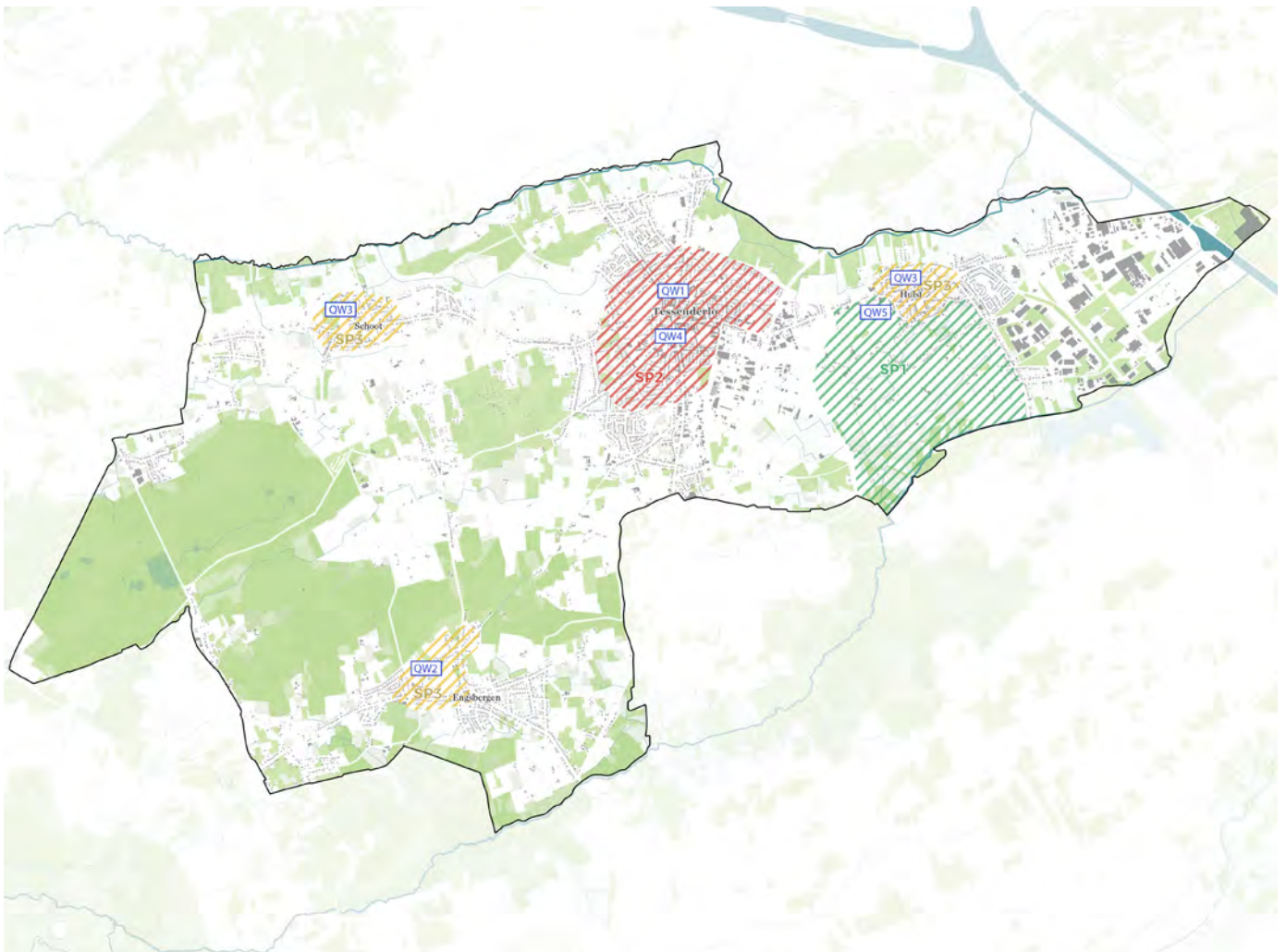
### **EEN ENERGIENEUTRAAL TESSENDERLO**

Tenslotte is het belangrijk dat Tessenderlo verder bouwt aan haar hoge energie- en klimaatambitie door te blijven inzetten op groene energieproductie via wind en zon. Er moet een duurzame warmtestrategie worden ontwikkeld waarin de juiste keuzes genomen en uitgevoerd worden over productie (of hergebruik), distributie en verlagen van het energieverbruik. En er moet volop ingezet worden op een duurzame en haalbare mobiliteitstransitie, op maat van Tessenderlo.



# 04.

## TRANSITIEAGENDA



PROGRAMMA'S	ambities	strat. proj.	quick wins
01. GRENZEN STELLEN AAN DE BEBOUWING	1-2-3-4	1-2-3	1-2-3-6-7-11
02. FIETSPAN TESSENDERLO	5	-	6-9
03. VISIE MOBIPUNTEN	5	-	6-10
04. ENERGIESTRATEGIE TESSENDERLO	6	-	6-8






STRATEGISCHE PROJECTEN	ambities	program.	quick wins
01. OPENRUIMTEGEBIED KLEINE BEEK	2-6	1	5-6
02. DORPSKERNVERSTERKING HULST-ENGSBERGEN-SCHOOT	1-4	1	2-3-6-7-10
03. GROEN- EN VERDICHTINGSSTRATEGIE TESSENDERLO	3	1	1-4-6-7-10

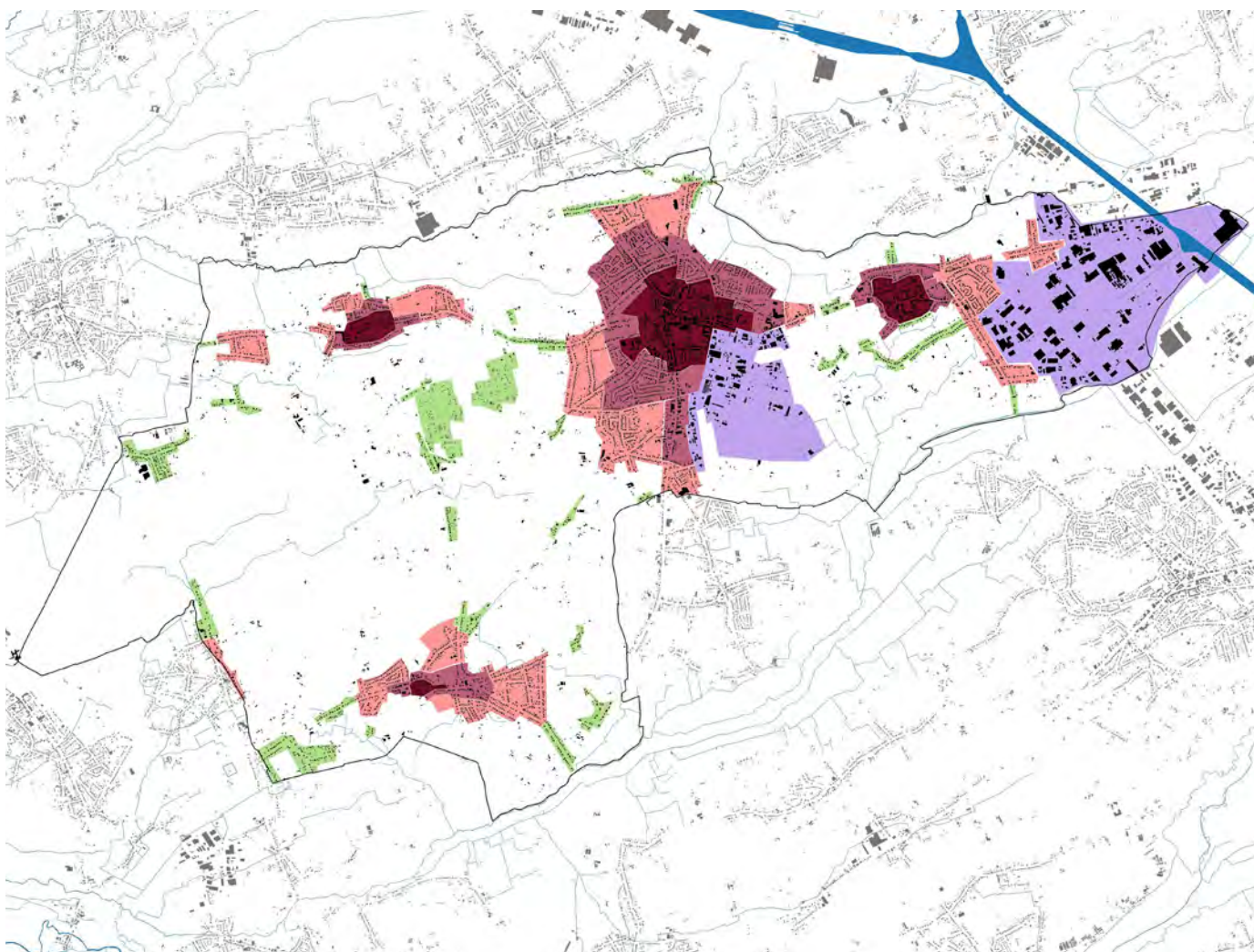
QUICK WINS	ambities	program.	strat. proj.
01. MASTERPLAN KERN TESSENDERLO	1-3	1	3
02. VISIE ONTWIKKELING ENGSBERGEN	1-4	1	2
03. BEELDKWALITEITSPAN HULST EN SCHOOT	4	1	2
04. BELEVING GROENE PLEKJES TESSENDERLO	2-3	-	3
05. INITIATIEF KORTE KETEN LANDBOUW HULST	2	-	1
06. STADSDEBAT DUURZAME ONTWIKKELING	1-2-3-4-5-6	1-2-3-4	1-2-3
07. FINAAL WOONZONERINGSPLAN	1	1	2-3
08. WARMTESTRATEGIE	6	4	-
09. FIETSPAN	5	2	-
10. PARKEERBELEIDSPAN	5	3	2-3
11. TRAJECT WEEKENDVERBLIJVEN SCHOTERSE BOSSEN	1-2	1	-



# 4.1 PROGRAMMA'S

## PROGRAMMA 1 Grenzen stellen aan de bebouwing

-  ZONE VOOR VERDICHTING: verdichting op maat, strategische projecten, inbreiding
-  ZONE VOOR ONTWIKKELING: verdere ontwikkeling volgens huidig karakter
-  ZONE VOOR CONSOLIDATIE: geen verdichting of transformatie, geen verdere ontwikkeling stimuleren
-  ZONE VOOR ONTSNIJPERING: ongunstig gelegen woongebied, geen verdere bebouwing stimuleren
-  ZONE VOOR BEDRIJVGHEID: verdere ontwikkeling als duurzame bedrijfzone



zoneringskaart voor verdichting en ontsnippering

## KERNAFBAKENING EN ONTSNIPPERINGSBELEID

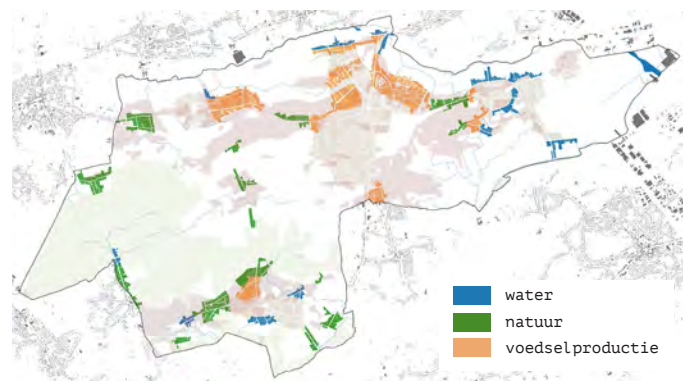
Een duurzaam ruimtelijk beleid dat zowel de toekomst van de kernen veiligstelt als de open ruimte vrijwaart, is alleen mogelijk als er een ruimtelijk gediversifieerd ontwikkelingsperspectief wordt gekoppeld aan het woongebied in de gemeente. Daarmee bouwen we verder op het huidige planningskader, maar voegen we er een kritische laag aan toe. Via een kernafbakening in verschillende zones duiden we aan waar in de toekomst nog gebouwd kan worden en waar verdichting wenselijk is. Tegelijk duiden we de woongebieden en -kavels aan die eigenlijk niet gunstig gelegen zijn om duurzaam te worden bewoond. De vertaling van zo'n afbakening in concreet planningsinstrumentarium en de concrete realisatie ervan in de praktijk, is een werk van (heel) lange adem en stelt lokale besturen momenteel nog voor grote moeilijkheden, die we verderop toelichten. Toch vinden het belangrijk om in dit document, dat een ambitie op lange termijn voorstelt en verder wilt kijken dan de huidige gangbare praktijk, een voldoende concrete afspiegeling te geven van hoe een duurzaam ruimtelijk beleid er in Tessenderlo zou moeten uitzien.

## ZONES VOOR CONSOLIDATIE EN ONTSNIPPERING

De meest uitdagende zones in de afbakening zijn die voor consolidatie en ontsnippering. In de zone voor consolidatie is de ambitie om niet meer te verdichten, ook niet door opdeling van kavels of gebouwen, en geen inbreidingsprojecten te realiseren. Er is wel nog de mogelijkheid om onbebouwde kavels te bebouwen volgens de schaal en dichtheid van de directe omgeving. Op die manier wordt de groei van deze wijken afgeremd. In de praktijk gaat het vooral om verkavelingen en linten die nog binnen de nederzettingsstructuur van de kernen vallen, maar te veraf gelegen zijn van de voorzieningencentra of het dorpshart om duurzaam te kunnen worden ontwikkeld.

De zone voor ontsnippering bestaat uit woonkavels die niet duurzaam gelegen zijn. Hier is bijkomende bebouwing eigenlijk niet meer gewenst en op lange termijn zou het goed zijn mochten ze verdwijnen - indien dat natuurlijk op een sociaal verdraagzame en financieel eerlijke manier kan gebeuren voor de eigenaars en bewoners. De gebieden

werden geselecteerd op basis van morfologie (lintbebouwing en geïsoleerde fragmenten), maar er werden ook drie 'ontsnipperingcriteria' bij toegepast (zie kaart hieronder). Een eerste criterium was het vrijwaren en herstellen van beekvalleien om zo extra ruimte te geven aan water en natuur. Meestal gaat dit over kavels die sowieso al in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied liggen. Het vrijwaren helpt echter ook om de beekvalleien en hun natuurbiotopen terug meer ruimte te geven als ecologische corridors. Een tweede criterium was het herstellen van openruimtegehele, het vrijwaren van waardevolle natuurgebieden en het creëren van nieuwe ecologische corridors. Daarbij werd gekeken naar woonkavels die midden in de open ruimte liggen, grenzen aan natuurgebied of op een strategische locatie liggen om een ecologische corridor te creëren die open ruimte en waardevolle natuur kan verbinden. Deze aanpak sluit goed aan bij het beleid rond de provinciale natuurcorridors. Een derde criterium was de vruchtbaarheid van de bodem voor landbouw. Zoals in de diagnose toegelicht werd bevinden er zich in Tessenderlo heel wat pluggenbodems met een hoge vruchtbaarheid. Door deze te vrijwaren kan de landbouw in Tessenderlo meer ruimte krijgen maar vooral kan de voedselproductie zich concentreren op de gronden die daarvoor het meest geschikt zijn, zodat minder mest- en bestrijdingsstoffen dienen ingezet te worden. Dit laatste criterium was bij de uiteindelijke afbakening minder doorslaggevend dan de andere twee en is vooral een extra argument om de andere criteria extra te ondersteunen.



overzicht ontsnipperingcriteria: woonkavels gelegen in gebied voor water, natuur & voedselproductie



## ZONES VOOR VERDICHTING EN ONTWIKKELING

In de vier dorpskernen zijn gebieden afgebakend die we geschikt achten voor verdichting en ontwikkeling. Verdichting betekent dat hier ruimte is voor inbreiding en transformatie van het bestaande weefsel, mits dit gebeurt met respect voor de beeldkwaliteit en identiteit van de kern. De doelstelling is om meer woningen en voorzieningen aan te bieden op voldoende korte afstand van elkaar, zodat een levendige dorpskern ontstaat. Er moet daarbij bijzondere aandacht gaan naar de kwaliteit van de verdichtingsprojecten en de meerwaarde die ze opleveren voor de omgeving. Dankzij een goede projectregie en het inzetten van een aangepast instrumentarium moet ervoor gezorgd worden dat elk nieuw project tegelijk de omgeving verrijkt, door bijkomende publieke groenruimte, slimme parkeeroplossingen, extra voorzieningen, het leesbaarder maken van het weefsel, nieuwe publieke doorsteken voor zacht verkeer, ... We lichten elke kern verder toe als strategisch project in volgend hoofdstuk, waarbij we geprobeerd hebben een visie te ontwikkelen voor elke strategische ontwikkelingsite. Naast invulling van onbebouwde ruimte, zijn de zones voor verdichting ook geschikt voor transformatie van het bestaande weefsel, door woningen en kavels op te delen of samen te voegen en te vervangen door grotere projecten. Hierbij moet echter behoedzaam omgegaan worden met de schaal en beeldkwaliteit van de omgeving en het aanwezige erfgoed gerespecteerd worden. De zones zijn in de drie kleinere dorpen bewust klein afgebakend, maar dan nog is het niet de bedoeling dat de hele zone homogeen wordt volgebouwd met appartementsgebouwen: een visie en aanpak op maat is nodig. Maar zeker in de centra van die kernen zijn aangepaste appartementsgebouwen op schaal van de omgeving niet ongewenst, zeker als ze toelaten om verouderde woningen in die gebieden te vervangen.

De zone voor verdichting in Engsbergen is bewust klein gehouden, omdat hier nog heel wat nieuwe ontwikkelingsprojecten zullen worden uitgevoerd in de komende jaren (zie ook beleid voor WUGs verderop). Deze projecten combineren met een grote zone voor transformatie zou Engsbergen te sterk laten groeien, ten koste van de kern van Tessenderlo. In Schoot is er minder ruimtelijke voor nieuwe strategische projecten, en ondersteunen we dus een grote zone voor

transformatie en verdichting om ook deze dorpskern een toekomstperspectief te bieden.

De zones voor ontwikkeling dienen iets behoedzamer aangepakt te worden. Een transformatie van het bestaande weefsel is hier in principe niet gewenst, maar het gebied kan verder worden ontwikkeld volgens het huidig karakter. Lege kavels invullen en inbreidingsprojecten ontwikkelen kan, ook kunnen kavels en gebouwen opgedeeld worden. Op strategische plekken kan ook een project van hogere dichtheid worden gerealiseerd, als het een duidelijke meerwaarde betekent voor de omgeving, beantwoordt aan een duidelijke lokale vraag en van nabij opgevolgd wordt door de gemeente om een maximale kwaliteit te verzekeren.

## GROEI STUREN NAAR DE GEWENSTE LOCATIES

Op basis van de demografische prognoses en de afbakening hebben we een groeiscenario opgesteld voor zowel 2030 als 2050. We gebruiken daarbij de voorspelde evolutie van het aantal gezinnen, zodat er ook rekening gehouden wordt met de gezinsverdunding. Die cijfers zijn weliswaar heel speculatief, maar de oefening geeft een mooi beeld van hoe een mogelijke toekomstige groei in een ideaal scenario kan worden gestuurd naar de gewenste locatie. De verhoudingen tussen de verschillende plekken en zones zijn dus belangrijker dan de absolute getallen zelf. De tabellen hiernaast geven het overzicht. We zijn daarbij uitgegaan van een groei van het aantal inwoners van Tessenderlo tot 20.000 in 2030 en 21.500 tegen 2050. De bovenste tabel geeft het aantal woningen en een gestuurde groeiprognose per locatie (let op: hiervoor is de opdeling gebruikt uit de diagnose, zie kaart blz. 20). Daarbij gaan we uit van een grotere groei in het centrum en de dorpen, een trendmatige groei in de verkavelingen (vooral 'zone voor ontwikkeling' en 'zone voor consolidatie') en een afname van het aantal woningen in het buitengebied. De groei wordt opgedeeld in 'projecten' en 'transformaties', waarbij projecten bestaan uit bouwprojecten op strategische sites in de kernen, en transformaties gaan over het invullen van gewone onbebouwde kavels of het vervangen van bestaande woningen door een verdichtingsproject met meer wooneenheden dan voordien. De groeicijfers

	2020		visie 2030					visie 2050				
	WE	%	WE	groei	proj.	transf.	%	WE	groei	proj.	transf.	%
Centrum	1 400	17%	1 850	+450	+350	+100	21%	2 375	+525	+375	+150	25%
Dorpen	1 250	15%	1 400	+150	+100	+50	16%	1 625	+225	+125	+100	17%
Hulst	800		845	+45	+30	+15		945	+100	+50	+50	
Engsbergen	250		335	+85	+75	+10		410	+75	+50	+25	
Schoot	200		220	+20	0	+20		270	+50	+15	+40	
Verkavelingen	3 900	48%	4 100	+200	0	+200	47%	4 200	+100	0	+100	45%
Buitengebied	1 550	19%	1 400	-150	0	-150	16%	1 200	-200	0	-200	13%
TOTAAL	8 100	100%	8 750	+650	+450	+200	100%	9 400	+650	+500	+150	100%

	2020		visie 2030		visie 2050	
	inwoners	%	inwoners	%	inwoners	%
Centrum	3 186	17%	4 200	21%	5 400	25%
Dorpen	2 848	15%	3 200	16%	3 700	17%
Hulst	1 827		1 950		2 100	
Engsbergen	572		750		1 000	
Schoot	449		500		600	
Verkavelingen	9 017	48%	9 400	47%	9 650	45%
Buitengebied	3 549	19%	3 200	16%	2 750	13%
TOTAAL	18 600	100%	20 000	100%	21 500	100%

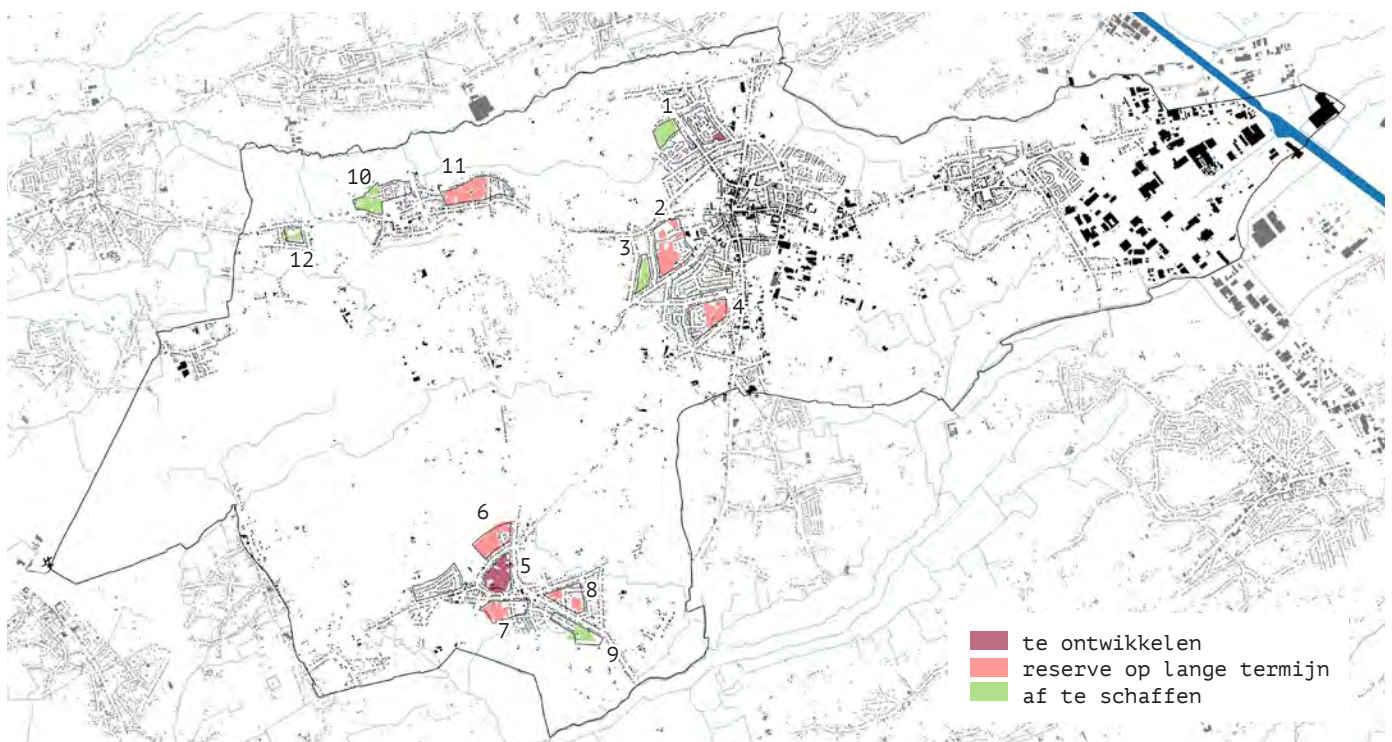


in de kolom projecten zijn richtinggevend voor de strategische projecten in het volgende hoofdstuk.

In het centrum en de dorpen wordt vooral ingezet op deze projecten, aangezien er nog heel wat beschikbare ruimte is en we de realisatie van deze strategische projecten zien als een stimulans om ook de woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit in de kernen te verbeteren (zie opnieuw strategische projecten hierna). De groei van de dorpen wordt vooral geconcentreerd in Engsbbergen, omdat hier een groot potentieel is voor verdere ontwikkeling en een aantal projecten nu al op stapel staan en moeilijk gestopt kunnen worden. Dit moet dan wel aangegrepen worden als een strategische kans om Engsbbergen echt op te waarderen en uit te bouwen tot een sterke dorpskern, met meer voorzieningen, aangename publieke ruimte, een netwerk van groene verbindingen, een goede integratie in het natuurlandschap errond en een divers woonaanbod voor verschillende doelgroepen. In Hulst kan behoedzaam worden verdicht, maar is de draagkracht minder groot om echt drastisch te verdichten. Schoot is dan weer een dorp met minder voorzieningen, waar een grote groei niet verkiesbaar is. Wel kan er op kleine schaal worden ontwikkeld in het dorpshart om het woonaanbod te verbreden, met bijzonder aandacht voor ouderen.

In de verkavelingen is er enkel ruimte voor invulling van onbebouwde kavels, strategische sites hier worden niet ingevuld. In het buitengebied wordt verdere bebouwing vermeden en hopen we bovendien op een afname van het aantal woningen. Dit kan in de eerste plaats worden gerealiseerd door een oplossing te vinden voor de permanente bewoning van de weekendhuisjes in de Schoterse Bossen. Daarnaast zijn andere maatregelen nodig voor de 'legale' woongebieden met ongunstige ligging - zie hierna. Vooral verhandelbare ontwikkelingsrechten, een instrument dat hopelijk op korte termijn ingevoerd zal worden, zullen helpen om bouw mogelijkheden te 'verplaatsen' van de zones voor ontsnippering naar de zones voor verdichting.

De onderste tabel geeft een overzicht van de evolutie van het aantal inwoners per locatie en hun relatief aandeel. Daarbij is interessant om zien dat de hier gepresenteerde prognose zorgt voor een verschuiving van het aandeel inwoners op duurzame locaties, maar slechts minimaal: de kernen groeien van 32% aandeel naar 42%. Belangrijkste is echter dat het aantal mensen in buitengebied niet verder toeneemt, maar afneemt, net als het ruimtebeslag in dit gebied.



ontwikkelingsmogelijkheden voor woonuitbreidingsgebieden

## VISIE VOOR WOONUITBREIDINGS- GEBIEDEN

Gezien de grote ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied, moet Tessenderlo heel voorzichtig omspringen met haar woonuitbreidingsgebieden (WUG). De kaart hiernaast geeft een indicatie van de onbebouwde kavels in WUG. We maken een uitzondering voor Engsbergen, waar een aantal projecten al zodanig gevorderd zijn dat het niet realistisch is te hopen dat ze nog kunnen gestopt worden. Hier is het vooral zaak om de uitwerking zo kwalitatief mogelijk te maken, door ze als echte kernversterkende projecten te zien.

Een aantal andere WUGs op redelijk goede locatie nabij het centrum of in de dorpskernen, kunnen als reserve behouden blijven voor de toekomst. Het lijkt ons echter raadzaam om duidelijk te communiceren dat bebouwing hier in de komende decennia enkel onder heel uitzonderlijke omstandigheden toegelaten wordt. Een aantal WUGs zijn zo excentrisch gelegen dat ze beter zouden worden afgeschaft en herbestemd als groen- of landbouwgebied.

We lichten onze visie kort toe per WUG, de nummertjes verwijzen naar het kaartje hiernaast.

1. Groen Poorter Veld (Biesdelle / Baalbergstraat): niet geschikt voor ontwikkeling wegens grenzend aan de open ruimte en te ver van het centrum.

2. De Wildernis (Stemberg): reserve op lange termijn omdat de site tamelijk excentrisch gelegen is maar nu wel deel uitmaakt van het bebouwd gebied. De site kan aangesneden worden als er na de realisatie van de belangrijkste strategische projecten in het centrum van Tessenderlo (zie strategische projecten) nog steeds een belangrijke woonbehoefte aanwezig is. Daarbij moeten de bestaande bosjes en andere kleine landschapselementen met hoge biologische waardering worden bewaard en uitgebouwd tot publiek groengebied.

3. Hommelbeek (Russenberg): hier is nog ruimte voor inbreiding, maar door de excentrische ligging vlakbij de Schoterse Bossen is extra bebouwing hier niet gewenst. Het WUG wordt daarom beter afgeschaft.

4. Aan de Varodese Weg (Torenveld / Molenstraat): net als De Wildernis kan dit terrein op lange termijn worden ontwikkeld als er na de kernversterkende projecten nog woonbehoefte is, mits maximaal respect voor de groenelementen op de site.

5. Plodderstraat (Lindenstraat / Sparrenweg): deze site kan op relatief korte termijn worden ontwikkeld als kernversterkend project voor Engsbergen, maar er moet gekozen worden voor voldoende diversiteit aan woontypologieën (ook compacte woningen en meergezinswoningen) en een belangrijk deel van de site dient ingericht te worden als publieke groenruimte.

6. De Lange Hoeve (Schoorstraat / Lindenstraat): deze kavels zijn eigendom van de gemeente en zijn deels nu al in de verkoop. Nochtans is dit geen duurzame locatie voor bebouwing. We stellen voor om de nog resterende kavels niet te bebouwen. Op lange termijn, als de voetbalsite hier zou verhuizen, kan echter wel een strategisch project gerealiseerd worden dat het groen laat doorgroeien tot aan de kern van Engsbergen. De investeringen in natuurontwikkeling en publieke ruimte kunnen worden gecompenseerd door ook een beperkt aantal compacte woningen te realiseren. Hier is een kwalitatief masterplan nodig om zeker te zijn dat het finale project een echte meerwaarde betekent.

7. Het Gehucht (Goor / Engsbergseweg): deze kavels liggen vlakbij het dorpshart, maar grenzen wel aan de open ruimte. Op lange termijn (na de realisatie van het project op de site Plodderstraat) kan hier een beperkt project worden gerealiseerd dat past in de ambities van kernversterking en afwerking van de kern richting open landschap.

8. Voorste Vlassen (Wijerstraat): twee kleine inbreidingssites die op lange termijn zouden kunnen bebouwd worden mits deel van een algemene visie om dit bouwblok beter te structureren en ook wat collectieve groenruimte en publieke verbindingen te creëren.

9. Steenovenstraat: deze kavels liggen ver van het dorpshart en aan de rand van de bebouwde ruimte, ze worden dus best niet meer bebouwd en het WUG kan worden afgeschaft.

10. Rooierbeemden: deze site is centraal gelegen in de kern van Schoot, maar grens ook aan de open ruimte en de waardevolle kasteeltuin. De duurzaamste optie voor dit terrein is dan ook om ze als groengebied te bestemmen en niet te bebouwen. Zeker als een deel van de kasteeltuin kan worden opengesteld voor publiek, ontstaat zo een mooi publiek groengebied dat de natuur dichterbij de bewoners van Schoot brengt.

11. Wetsberg: deze zone is niet geschikt voor duurzame bebouwing. Om voor de toekomst toch nog bouw mogelijkheden in Schoot als reserve te bewaren,



stellen we voor om het WUG niet af te schaffen, maar wel zo lang mogelijk te vrijwaren van bebouwing.

12. Aan het klein Frankrijk (Boekdonkstraat): deze site is te excentrisch gelegen en sluit niet aan bij een dorpskern, ze is dus niet voor bebouwing geschikt. HET WUG wordt best afgeschaft en de zone als groen binnengebied behouden voor de omwonenden.

## **INSTRUMENTEN VOOR DE REALISATIE VAN DIT PROGRAMMA**

De uitvoering van dit programma vereist dat een aantal gedurfde keuzes gemaakt worden die in het huidige Vlaamse planningskader niet eenvoudig te verankeren zijn. Toch zijn er acties die nu al ondernomen kunnen worden in dit opzicht, in afwachting van een sterker Vlaams instrumentarium om de bouwshift te realiseren.

Een eerste stap is het finaliseren van de hier voorgestelde afbakening met zones voor ontwikkeling, consolidatie en ontsnippering en deze te bekrachtigen via een collegebesluit. Dit is een krachtig signaal en maakt de visie tot een kader voor beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het juridisch statuut daarvan is nog onduidelijk en houdt niet stand in eender welke beroepsprocedure, maar het is wel een goede aanzet voor een nieuw beleid. Door de beleidsvisie steeds op te nemen bij vergunningsdossiers is er een grotere kans dat de deputatie hier ook rekening mee houdt bij een eventuele beroepsprocedure. Een mogelijke verdere stap is om een verordening rond wonen op te maken waarin o.a. zones afgebakend worden waar meergezinswoningen toegestaan worden. Het is belangrijk dat daarbij enkel een afbakeningslijn wordt gedefinieerd, een verordening kan geen bestemmingsplan zijn. Maar op die manier kan wel een juridisch kader gecreëerd worden voor verdichting, zonder daarvoor een RUP-procedure te moeten opstarten.

Om verdichting op strategische locaties te stimuleren, kan gebruik gemaakt worden van het instrumentarium voor kernversterking. Waar verdichting nu niet mogelijk is, kunnen extra mogelijkheden gecreëerd worden. In samenwerking met grondeigenaars kunnen strategische projecten opgezet worden, waarbij de gemeente de regie in handen kan houden via een kader voor kwalitatieve ontwikkelingsprojecten. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van een reglement

van stedenbouwkundige lasten (zie bv. <https://instrumentencodex.be/lasten>), een beeldkwaliteitsplan voor de kernen en een proactieve aanpak voor de strategische sites waarbij de gemeente zelf via ontwerpend onderzoek een visie en actieplan ontwikkelt per site om een kwalitatieve invulling te verzekeren. Bij kleinere verdichtingsprojecten is een proactieve houding niet nodig maar kan via het beeldkwaliteitsplan worden gewaakt over de inpassing en kwaliteit. Indien stedenbouwkundige lasten voor dit soort projecten niet aan de orde zijn, kan eventueel een belasting op verhoging van woonentiteiten ervoor zorgen dat een deel van de financiële meerwaarde die door verdichting wordt gecreëerd, terugvloeit naar de gemeenschap om lokaal te worden geïnvesteerd in verbeteringsprojecten voor de buurt.

Om verdere bebouwing op ongunstige locaties tegen te gaan, zijn minder evidente instrumenten voorhanden. In de zones voor consolidatie en ontsnippering kunnen dynamiserende functies (handel en andere voorzieningen, appartementen) worden verboden en een regel ingevoerd dat geen kavels of gebouwen mogen worden opgesplitst. Bebouwingsvoorstellen die hier tegenin gaan worden consequent afgekeurd. Overleg met de provincie is nodig om te zien hoe dit kan worden verankerd zodat het ook in het vergunningenbeleid hard gemaakt kan worden - eventueel moet hiervoor een RUP worden opgemaakt. De gemeente kan ook weigeren om nieuw publiek domein aan te leggen, zodat inbreidingsprojecten of projecten in tweede orde alvast worden geblokkeerd. De keuzes voor de WUGs worden best verankerd in het beleidsplan ruimte, met een concreet perspectief per zone. Tenslotte raden we aan een duidelijke communicatie op te zetten naar de bevolking over welk ontwikkelingsperspectief waar gewenst is. Ook los van de juridische rechten wordt zo alvast een duidelijk signaal gegeven naar eigenaars en potentiële kopers of bouwers. Dankzij de positieve aantrekkingskracht van de nieuwe projecten in de kernen, zullen hopelijk een aantal bewoners overtuigd worden om hun huidige, ongunstig gelegen woning te verlaten voor een meer centraal gelegen project - bijvoorbeeld als een huidige woning veroudert of de inwoners te oud zijn geworden. Om te vermijden dat dit financieel bestraft wordt, is er ook een kader nodig van slooppremies of verhandelbare ontwikkelings- en slooprechten. Dit wordt momenteel voorbereid in het instrumentendecreet, maar dat is nog niet ingevoerd. Vooral de verhandelbare

ontwikkelingsrechten kunnen een belangrijke rol spelen om bouwmogelijkheden op ongunstige locaties af te schaffen op een rechtvaardige manier.

### **WEEKENDVERBLIJVEN SCHOTERSE BOSSEN**

In de Schoterse Bossen is een zone voor recreatie bebouwd met zo'n 150 weekendverblijven waarvan minstens een kleine 60% permanent bebouwd wordt (inschrijving als hoofdverblijfplaats). Gezien de bestemming van het gebied en de geïsoleerde ligging midden in waardevol bosgebied, is duidelijk dat bewoning (en bebouwing!) hier eigenlijk ongewenst is volgens de hiervoor uitgelegde criteria. Een definitieve regularisatie van deze zone als woongebied is dus zeker niet aan de orde. In de plaats daarvan moet gezocht worden naar alternatieve locaties met betaalbare woonegelegenheden en gewerkt worden aan een uitdoofbeleid voor de permanente bewoning op de site, met begeleiding van de bewoners. In de provincie Vlaams-Brabant werd hier een specifiek beleid voor ontwikkeld, waarbij ook zones voor 'kleinschalig wonen' werden aangeduid die voor deze her-huisvesting geschikt zijn. Hier wordt extra aandacht besteed aan compacte en betaalbare woningen.

Aanvragen voor nieuwe constructies in de Schoterse Bossen, ook als het officieel gaat om tweede verblijven, worden best niet meer toegestaan. Op die manier kan het wonen hier worden uitgedoofd en de site langzaam teruggegeven worden aan de natuur.



## PROGRAMMA 2

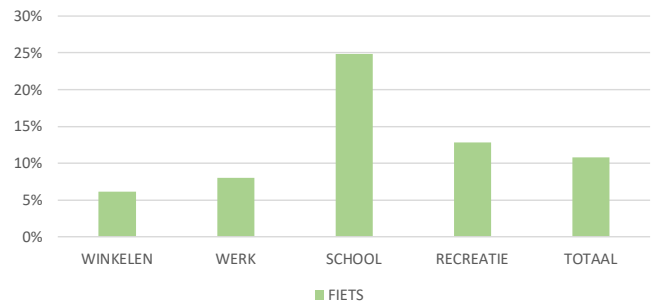
### Fietsplan Tessenderlo

#### VAN 12 NAAR 25% FIETSGEBRUIK IN TESSENDERLO

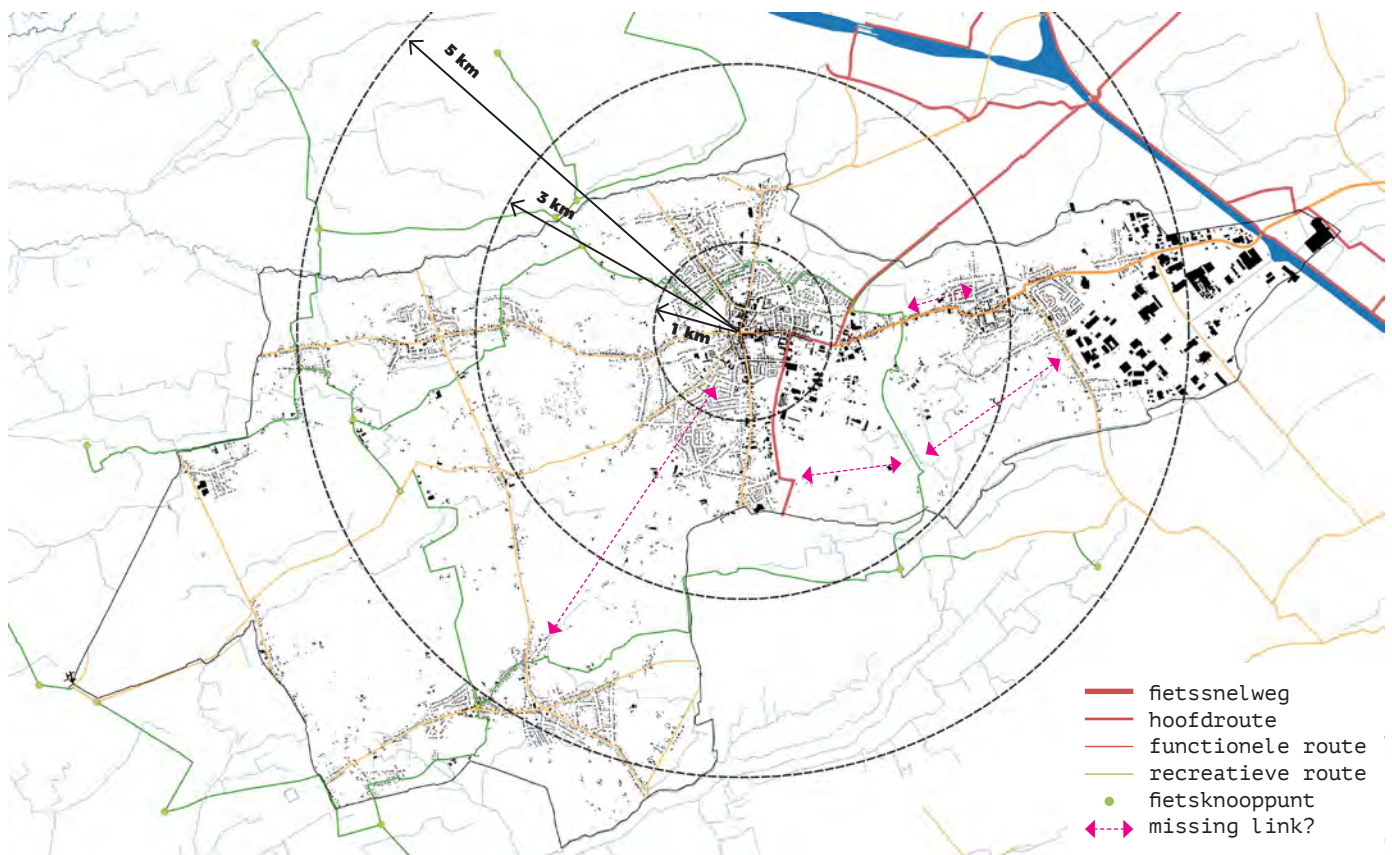
Er wordt in Tessenderlo opvallend weinig gefietst. Bij het schoolverkeer neemt nog 25% de fiets, voor andere motieven is dit echter slechts 5 % (winkelen) tot 12% (recreatie). De fiets wordt daarbij vooral gebruikt voor interne verplaatsingen, in beperkte mate ook voor verplaatsingen naar de buurgemeentes.

Nochtans zijn alle omstandigheden in Tessenderlo gunstig om te fietsen: de gemeente is vrijwel vlak, de afstanden zijn beperkt en er zijn geen grote barrières te overwinnen.

Een gezonde ambitie voor Tessenderlo zou moeten zijn om het fietsen in de gemeente een echte boost te geven zodat de helft van de schoolkinderen de fiets neemt en het fietsaandeel in de volledige modal split verdubbelt van 12% tot 25%.



fietsaandeel in de modal split in Tessenderlo per verplaatsingsmotief



fietsnetwerk Tessenderlo en interne afstanden

## INFRASTRUCTUURMAATREGELEN

In de diagnose (zie kaart blz 34) toonden we al een kaart die de conformiteit van het fietsnetwerk illustreerde. Hieruit bleek dat een aantal fietsroutes goed in orde zijn, maar dat vooral in het zuiden van de gemeente nog ruimte is voor verbetering. Zo'n analyse is een goede eerste stap bij de uitwerking van een concreet fietsplan.

Het fietsnetwerk in Tessenderlo is goed uitgedacht en bestaat uit zowel recreatieve als functionele routes. Die laatste verlopen grotendeels langs de steenwegen, wat het fietscomfort niet altijd ten goede komt. Een grotere aandacht voor alternatieve, 'aantrekkelijkere' routes kan ook het functioneel fietsen aangenamer maken. In het kaartje worden een aantal suggesties gedaan van groene 'missing links'.

Een ander pijnpunt is de afstemming over de provinciegrenzen heen. We hebben gezien dat Tessenderlo een sterke relatie heeft met Diest en Geel, maar die verbindingen worden in het huidig fietsnetwerk te weinig ondersteund.

Naast een vervollediging en opwaardering van het fietsnetwerk, is het belangrijk om ook in te zetten op een goede signalisatie en communicatie. Herkenbare wegwijzers die niet alleen afstand maar ook tijdsduur aanduiden naar de belangrijkste bestemmingen, werken met specifieke fietsroutes, ... maakt de fietsinfrastructuur mentaal bevattelijker. Maar de burgers moeten ook worden geïnformeerd en aangezet om het netwerk te gebruiken.

Een laatste infrastructuurmaatregel kijkt naar de plek die de fiets inneemt bij herkomst en bestemming: voldoende veilige en beschutte publieke fietsenstallingen in de publieke ruimte

en bij belangrijke voorzieningen, maar ook de omgang met fietsenstallingen bij het ontwerp van woon- en bedrijfsgebouwen. De fiets zou de meest vanzelfsprekende optie moeten zijn bij vertrek en aankomst. Dit houdt ook in dat de (geparkeerde) auto's plaats moeten maken voor fietsen en fietsers.

## WERKEN AAN EEN FIETSCULTUUR IN TESSENDERLO

Infrastructuurmaatregelen op zich zijn niet zaligmakend om een hele bevolking (meer) op de fiets te krijgen. Er moet sprake zijn van een fietscultuur, en die creëer je niet zomaar. We lijsten een aantal ideeën op die als bouwstenen kunnen dienen voor een ambitieus fietsplan dat mensen op een speelse en informele manier aanzet tot fietsen.

Maatregelen om het fietsbezit te ondersteunen:

- aanbieden van deelfietsen aan mobipunten
- uitbouwen van een fietsbibliotheek voor kinderen en jongeren (cfr. Velo Kadee in Leuven of Op Wielekes in Hasselt)
- een uitleendienst voor speciale fietsen (cargobike, elektrische bakfiets)
- een campagne om lokale fietsenwinkels te ondersteunen
- de aankoop van een (elektrische) fiets financieel ondersteunen voor zij die het nodig hebben
- ...

Maatregelen om het fietsgebruik te promoten:

- profilering van de gemeente als fietsgemeente
- promotie- en communicatiecampagnes
- fietsevents: familiefietsdagen, schoolfietsdag, ...
- organiseren van lokale wielervedstrijden
- ...



fietsstad Deinze



VeloKadee Leuven



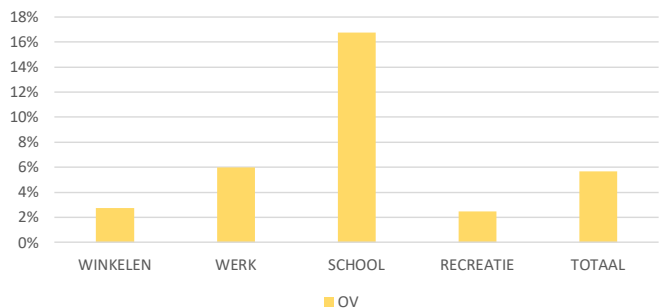
## PROGRAMMA 3

### Visie mobipunten

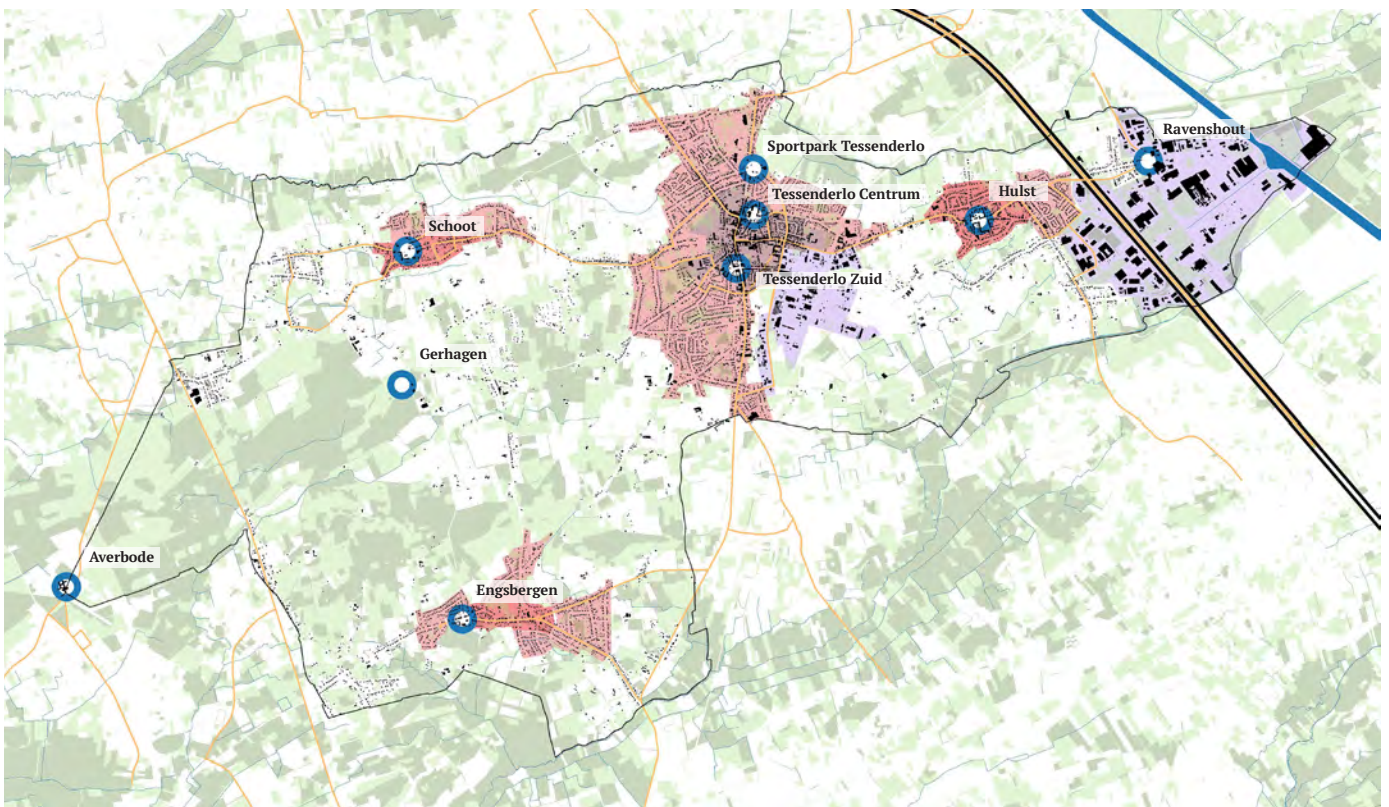
#### NIEUWE VERVOERSNETWERKEN OP BASIS VAN BASISBEREIKBAARHEID EN KETENMOBILITEIT

Het gebruik van openbaar vervoer is in Tessenderlo nog lager dan het fietsgebruik: bij schoolgaande jeugd nog 17% aandeel, maar bij andere verplaatsingsmotieven maar 2 tot 6%. De oorzaak is eenvoudig en ook al toegelicht bij de diagnose: er is geen goed ov-aanbod aanwezig. De buslijnen die er zijn, zijn zelden efficiënt en performant, maar verliezen veel tijd met omrijden en halteren, zodat de bus voor belangrijke verbindingen vaak tot het dubbele van de tijd nodig heeft dan de auto. Snelle verbindingen zijn er amper en de trein rijdt al lang niet meer tot Tessenderlo.

Met het nieuwe decreet Basisbereikbaarheid en de oprichting van de vervoerregio's in Vlaanderen wordt de positie van het openbaar vervoer grondig overdacht met meer aandacht voor de effectieve prestaties van een



ov-aandeel in de modal split in Tessenderlo per verplaatsingsmotief



mobipunten en collectief vervoersnetwerk

lijn. In de praktijk is er echter geen extra budgettaire ruimte gecreëerd, zodat een betere prestatie op één lijn in een vervoersregio zal moeten worden gecompenseerd door een andere lijn efficiënter en goedkoper te maken.

In het geval van Tessenderlo betekent dit dat er op het vlak van openbaar vervoer geen grote nieuwe investeringen te verwachten zijn, maar dat er wel kan (moet) ingezet worden op meer efficiëntie in het bestaande aanbod. De belangrijke verbindingen tussen de dorpen onderling en met voor Tessenderlo belangrijke naburige centra zoals Diest, Beringen en Geel, dienen te worden opgewaardeerd met snellere verbindingen die beter de concurrentie met de auto doorstaan. Een belangrijk aandachtspunt hier is de grensligging van Tessenderlo, die dus vraagt om provincie-overschrijdende afstemming en samenwerking.

Andere, meer lokaal gerichte en tragere buslijnen zullen op een andere manier ingevuld moeten worden. De Vlaamse overheid schuift hier het concept van ketenmobiliteit naar voren, waarbij meer ingezet wordt op een reeks van verplaatsingen, waar nodig ook met verschillende vervoersmodi. Vervoer op maat kan dan een deel van de huidige trage buslijnen overnemen, en passagiers brengen tot aan snelere stamlijnen met een betere bediening dan nu. Mobipunten spelen in dat verhaal een cruciale rol als de knooppunten waar gewisseld kan worden van modus. Zo'n mobipunt vind je nu al rond de meeste treinstations, waar ook auto- en

fietsenparkings zijn, de bus stopt, taxi's kunnen worden genomen en soms ook een Bluebike (of andere deelfiets) of een deelauto.

## EEN NETWERK VAN MOBIPUNTEN

Mobipunten kunnen worden gecategoriseerd volgens vervoersniveau en ruimtelijke context. Het vervoersniveau bepaalt de connecties die mogelijk zijn vanuit het knooppunt (inter)regionaal, lokaal of enkel in de buurt zelf. De ruimtelijke context bepaalt mee de uitstraling en de inbedding van het knooppunt: gelegen in een stads-, dorps- of buurtcentrum, in een bedrijventerrein of aan een belangrijke bezoekerspool (vb. recreatiegebied). Een mobipunt combineert ook in de uitwerking deze twee dimensies: het is een plek die het toelaat comfortabel van vervoersmodus te wisselen, maar ook een plek die betekenis geeft aan een locatie, wijk of kern. Het vervoersknooppunt wordt zo ook een ontmoetingsruimte, met hoge verblijfskwaliteit, (mobiele of vaste) voorzieningen, ... Het mobipunt kan zo het dorpshart terug opladen of een wijk een duidelijk centrum geven.

We hebben voor Tessenderlo 9 potentiële mobipunten aangeduid en gecategoriseerd. Op de volgende twee blz. worden per type mobipunt de prestatie-eisen toegelicht die het mobipunt (in een ideale situatie) dient te vervullen.

		VERVOERNIVEAU			
		INTERREGIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL	BUURT
STAD	STADSKERN				
	AGGLOMERATIE				
DORP	GROTE KERN		Tessenderlo Centrum	Tessenderlo Zuid	
	KLEINE KERN			Hulst	Engsbergen Schoot
POOL	BEDRIJVENPOOL			Ravenshout	
	BEZOEKERSPOOL			Sportpark Tessenderlo	Gerhagen Averbode

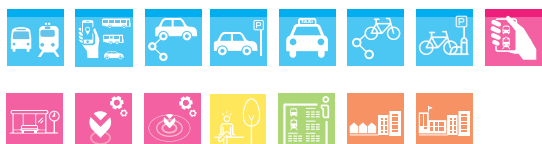


## OVERKOEPELENDE PRESTATIE-EISEN



Voor alle mobipunten geldt dat ze bereikbaar zijn met verschillende vervoermodi en dat die bereikbaarheid wordt georganiseerd volgens het STOP-principe. De afstand tussen verschillende vervoersmodi is beperkt en de routes zijn goed aangeduid. Elk mobipunt is uitstekend bereikbaar met directe en comfortabele fietsroutes. Zowel het mobipunt als de omgeving zijn conflictarm en verkeersveilig ingericht, met verhoogde aandacht voor fietsers en voetgangers. De wachtaccommodatie, ticketinfrastructuur en opstapinfrastructuur is toegankelijk voor minder mobiele personen en het hele mobipunt is ontworpen volgens de principes van universal design. Bovendien is het mobipunt voldoende verlicht, is er sociale controle, zijn er voldoende vuilbakken en wordt een regelmatig onderhoud gegarandeerd. De mobipunten zijn duidelijk zichtbaar en herkenbaar, dankzij een goed gekozen inplanting en uniforme vormgeving.

## GROTE KERN REGIONAAL



### Tessenderlo Centrum

- frequente regionale verbinding (kernet A)
- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan deelwagens
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- overdekte fietsenstalling
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- ticketautomaten
- overdekte wachtruimte met drank- en eetmogelijkheden
- ondersteunend winkelaanbod
- postbus, pakketautomaat
- real-time informatie over openbaar vervoer
- aangename publieke verblijfsruimte in de buurt
- nieuwe woonontwikkelingen essentieel
- nieuwe ontwikkeling van attractoren mogelijk

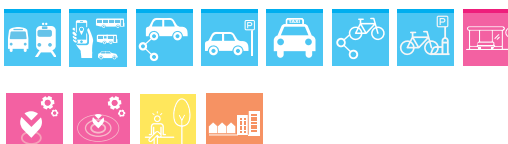
## GROTE KERN LOKAAL



### Tessenderlo Zuid

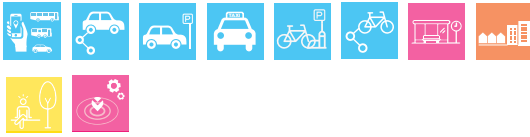
- aanvullend openbaar vervoer
- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan deelwagens
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- overdekte fietsenstalling
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- ticketautomaten
- beschutte zitmogelijkheid
- ondersteunend winkelaanbod
- postbus, pakketautomaat
- aangename publieke verblijfsruimte in de buurt
- nieuwe woonontwikkelingen essentieel
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst

## KLEINE KERN LOKAAL



### Hulst

- aanvullend openbaar vervoer
- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan deelwagens
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- veilige fietsenparking
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- beschutte zitmogelijkheid
- ondersteunend winkelaanbod
- postbus, pakketautomaat
- aangename publieke verblijfsruimte in de buurt
- nieuwe woonontwikkelingen mogelijk
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst

**KLEINE KERN BUURT**

## Schoot, Engsbergen

- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan deelwagens
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- veilige fietsenparking
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- beschutte zitmogelijkheid
- postbus, pakketautomaat
- aangename publieke verblijfsruimte in de buurt
- nieuwe woonontwikkelingen mogelijk
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst

**BEDRIJVENPOOL LOKAAL**

## Ravenshout

- aanvullend openbaar vervoer
- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan deelwagens
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- veilige fietsenparking
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- beschutte zitmogelijkheid
- ondersteunend winkelaanbod
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst

**BEZOEKERSPOOL LOKAAL**

## Sportpark Tessenderlo

- aanvullend openbaar vervoer
- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- veilige fietsenparking
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- beschutte zitmogelijkheid
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst

**BEZOEKERSPOOL BUURT**

## Gerhagen, Averbode

- vraaggericht collectief vervoer
- aanbod aan parkeerplaatsen voor langparkeren
- taxibediening op afroep
- veilige fietsenparking
- aanbod aan deelfietsen of deelsteps
- beschutte zitmogelijkheid
- nieuwe bovenlokale attractoren niet gewenst



## PROGRAMMA 4

### Energiestrategie Tessenderlo

#### EVOLUTIES EN AMBITIES VOOR ENERGIEVERBRUIK

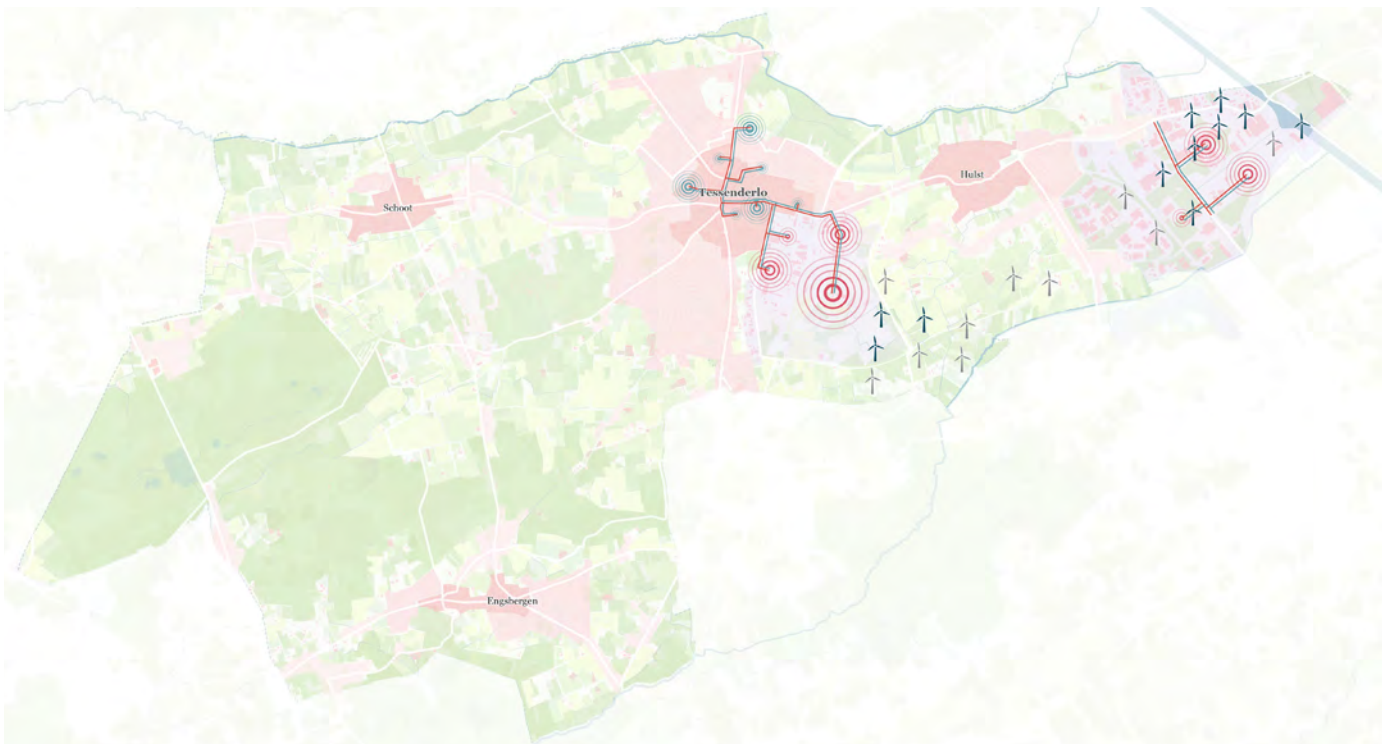
In de diagnose hebben we een ruwe inschatting gemaakt van het huidig energieverbruik in Tessenderlo en dat geconfronteerd met de lokale groene productie. Om een toekomststrategie te ontwikkelen, moeten we zowel het verbruik als de productie opnieuw bekijken.

Op vlak van verbruik zijn er heel wat evoluties die zullen plaatsgrijpen en moeten er ook actief maatregelen genomen worden. Een eerste belangrijke strategie is het beperken van de warmtevraag voor gebouwen door energetische renovatie. Het is een cruciaal onderdeel van de strategie en moet nauw opgevolgd worden. De gemeente kan hiertoe een energieloket oprichten en burgers actief informeren en begeleiden in de zoektocht naar de beste renovatiestrategie. Daarnaast moeten alle nieuwbouw projecten zo energiezuinig mogelijk zijn. BEN-standaard (bijna energieneutraal) is daarbij het minimum. Een derde evolutie voor gebouwen is dat zoveel mogelijk

gebouwen individueel moeten overstappen op groene warmte, door middel van lage-temperatuursverwarming en warmtepompen.

Op vlak van mobiliteit zijn er twee cruciale evoluties na te streven: een verlaging van een autogebruik ten voordele van duurzame modi zoals fiets en openbaar vervoer, en een verregaande elektrificatie van het voertuigenpark.

We stellen volgende minimale doelstellingen voor tegen 2050: 25% energiebesparing voor gebouwverwarming door renovaties, 25% van de wooneenheden stapt over op individuele warmtepompen, het autogebruik daalt met 20% en 75% van het voertuigenpark wordt elektrisch. Dit zijn doelstellingen die haalbaar lijken op 30 jaar, maar wel een serieuze inspanning zullen vragen! Dit alles zorgt ervoor dat het energieverbruik in 2050 gereduceerd wordt tot ca. 0,38 TWh per jaar, maar dat het aandeel elektriciteit in dat verbruik stijgt naar 62%. Warmte blijft ook nog goed voor 30%, fossiele brandstoffen voor voertuigen dalen tot 7%.



exploratieve energiestrategie voor Tessenderlo: windwinningsgebieden en warmtenet op basis van restwarmte

## LOKALE PRODUCTIE GROENE STROOM

Momenteel produceert Tessenderlo ca. 33% van het lokale elektriciteitsverbruik (excl. de grote industrie) lokaal met hernieuwbare bronnen. Met de aannames voor de toekomst stijgt het elektriciteitsverbruik met ongeveer 25%. De productie zal dus moeten stijgen. Momenteel zijn er al 12 windturbines in gebruik. Een kaart die de huidige restricties in kaart brengt (zie rechts) toont dat er momenteel nog maar weinig ruimte (de witte vlekken) overblijft voor bijkomende turbines. Rond de bestaande molens zouden er echter nog een 8-tal kunnen worden bijgezet, zodat het totaal op 20 komt. Door verspreide bebouwing te verminderen, ontstaat ook extra ruimte voor wind.

Bij zonne-energie (pv) is er in Tessenderlo nog veel potentieel. Momenteel wordt zo'n 5% van het technisch potentieel benut, dit zou tegen 2050 moeten stijgen tot 75%. Dit betekent dat driekwart van de geschikte daken moeten worden benut voor pv-panelen!

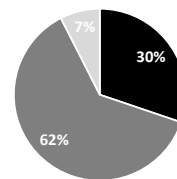
## LOKALE PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE GROENE WARMTE

Voor warmte stellen we voor om te werken met twee strategieën: voor de drie dorpskernen en alle verkavelingswijken moet er ingezet worden op individuele oplossingen met warmtepompen. Voor het centrum van Tessenderlo kan er een warmtenet aangelegd worden, gevoed door restwarmte of diepe geothermie. We beschikken niet over gedetailleerde gegevens, maar de warmte-atlas van Geopunt toont dat er heel wat restwarmte beschikbaar is in de industriezones van Tessenderlo. Uit een studie naar het gebruik van deze restwarmte bleek dit voorlopig niet economisch haalbaar, maar dit kan op termijn veranderen als het kader voor klimaatbeleid wordt verstrengd. Via een warmtenet zouden grote projecten en verbruikers in het centrum kunnen bediend worden: zwembad, scholencampussen Pius X en Heilig Hart, nieuwbouwprojecten Kolmenveld, Binnenhof en Vismarkt / Begijnenwinning. Ook in Ravenshout is restwarmte die lokaal gebruikt kan worden.

## ENERGIENEUTRAAL TESSENDERLO?

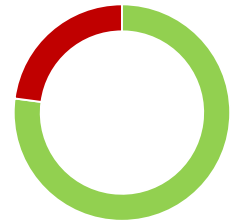
De inschattingen die we hier hebben gebruikt, zijn heel ruw en maken onze berekening zeker niet geschikt als ultieme energiestrategie: daarvoor is veel

Toekomstig energieverbruik Tessenderlo (2050)  
0,38 TWh/j



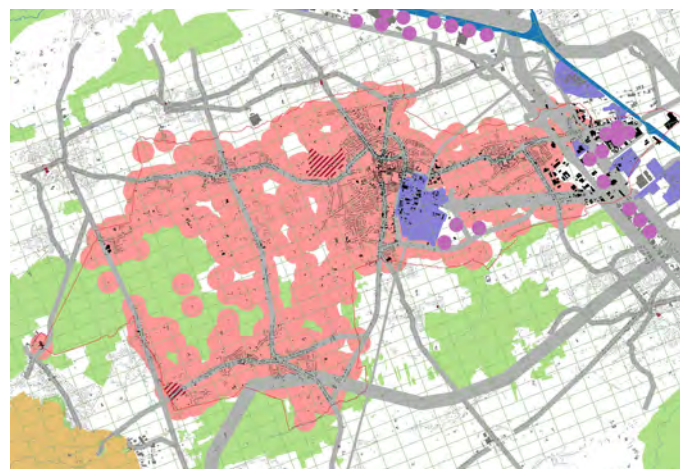
• Warmte • Elektricititeit • Fossiele brandstof voertuigen

Eigen productie (hernieuwbare) energie



• Eigen • Import

ruwe inschatting van energieverbruik en -productie tegen 2050



huidige restricties voor windturbines: bebouwing, infrastructuur, beschermde natuur, SEVESO bedrijven

meer onderzoek nodig. Toch laat het ons toe om de grote uitdagingen te identificeren:

- de huidige windwinningsgebieden kunnen uitgebreid worden, nieuwe gebieden lijken niet nodig
- er moet massaal ingezet worden op pv-panelen op bijna alle geschikte daken in Tessenderlo
- er is een enorme uitdaging voor de renovatie van bestaande gebouwen en het plaatsen van warmtepompen
- nieuwe gebouwen moeten bijna energieneutraal zijn
- een warmtenet is enkel een oplossing voor het centrum, mits er goede warmtebronnen zijn

De hier opgesomde strategieën maken Tessenderlo in 2050 nog niet energieneutraal, maar leiden tot een dekking van ca. 75%. Om hoger te komen, zijn nog meer inspanningen nodig voor gebouwrenovatie en mobiliteit. Ook de energieproductie zal moeten stijgen: ofwel met meer warmte, ofwel door meer warmtepompen te installeren en de stroom daarvoor te voorzien met extra windturbines.



# 4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN

## STRATEGISCH PROJECT 1 Openruimtegebied Kleine Beek



voedsel park



Landschapspark Hulst



natuurverbindingen



boerderij landschap



energielandschap

## EEN VERGETEN OPENRUIMTEGEBIED

Tussen de bebouwing van de chemische fabriek, de uitlopers van Tessenderlo, de kern van Hulst en het industrieterrein van Ravenshout, ligt nog een opvallend intact openruimtegebied. Bovendien is dit gebied een unieke verbinding tussen de Vallei van de Grote Laak in het noorden en de Vallei van de Drie Beken in het zuiden. Centraal en in het zuiden wordt het gebied doorsneden door de Kleine Beek, vandaar dat we het ook zo genoemd hebben.

De ambitie voor dit strategisch project is driedig. We willen deze open ruimte in ere herstellen als waardevol en divers landschap en zo een aantrekkelijke bestemming creëren voor de aangrenzende bewoners, als alternatief voor het boslandschap van Gerhagen en Averbode. Tegelijk willen we de ecologische kwaliteit van het gebied opwaarderen op zo'n manier dat ook andere (eco)systeemdiensten worden versterkt en de vitale rol van open ruimte en landschap extra in de verf wordt gezet. Ten derde willen we het unieke karakter van deze open ruimte en haar diverse grenzen (van typische lintbebouwing tot chemische industrie) benutten voor de ontwikkeling van een gevarieerd en kwalitatief cultuur- en natuurlandschap.

## CENTRALE NATUURVERBINDING

Rond de Kleine Beek ontstaat een ecologische corridor die de waardevolle beekvalleien van de Grote Laak en de Drie Beken met elkaar verbindt. Hier wordt actief ingezet op natuurbeheer en het herstel van habitats en biotopen. Speciale aandacht gaat naar kleine landschapselementen en het herstel van het traditionele eco-agrarische landschap met hooi- en weilanden. Een goede ontsluiting via een centrale fiets- en wandelroute ontsluit dit gebied. Uiteraard is dit een visie op lange termijn, waarbij in de eerste plaats moet worden overlegd met de betrokken grondeigenaars en landbouwers. Samen met landbouw- en natuurverenigingen en het Regionaal Landschap Lage Kempen kan een aanpak op maat worden uitgewerkt die toelaat aan natuurherstel te doen zonder de landbouw weg te drukken. Door landbouwers in te zetten voor landschapsbeheer kunnen ze zelf een extra inkomen verwerven.

## BOERDERIJLANDSCHAP EN VOEDSEL-PARK

Voor de rest van het openruimtegebied werken we aan een aantrekkelijk en divers agrarisch landschap. Het boerderijlandschap is vandaag al mooi, met heel wat kleine landschapselementen en fraaie langgevelhoeves, maar kan nog verder worden versterkt en ontwikkeld. Samen met landbouwers wordt een positief verhaal gecreëerd waarbij de drevenstructuur in ere wordt hersteld en houtkanten en bomenrijen worden ingezet als ecologische structuren die ook biomassa opleveren. Hoevetoerisme en/of hoeveverkoop verbreden de huidige landbouwactiviteiten.

Aan de grens met Hulst zou een voedselpark kunnen ontstaan, waarbij voedselproductie wordt gekoppeld aan een korte-keteninitiatief (bv. in de vorm van een CSA - *community supported agriculture*). Een collectief beheer door landbouwers, gemeente en lokale bewoners kan hier een mooi pilootproject opleveren voor voedselproductie waar ook aan samenwerkingsopbouw kan gewerkt worden.

## LANDSCHAPSPARK MET NATUURRE-CREATIE

Het gebied tussen de kern van Hulst en de lintbebouwing van de Waterstraat kan uitgroeien tot een recreatief en ecologisch landschapspark in de achtertuin van de bewoners van Hulst. Door het gebied goed te ontsluiten voor voetgangers en fietsers en met beperkte middelen zones in te richten als bv. speel- of picknickweide wordt van een vergeten stuk groen een echt natuurpark(je). Er kan een link gelegd worden met het nabije cultuurhuis en de scoutslokalen.

## ENERGIELANDSCHAP

Richting chemische fabriek kan de open ruimte een rol spelen als energielandschap, door het aantal windturbines verder uit te bouwen. Dit lijkt ook een ideale zone om te onderzoeken welke andere duurzame energiesystemen nog mogelijk zijn in Tessenderlo, zoals een diepe-geothermiecentrale of WKK of biomassa. De buffer- en tussenruimtes die hier ontstaan tussen industrie en energie-infrastructuur kunnen uitgebouwd worden tot ecologisch waardevolle biotopen.



## STRATEGISCH PROJECT 2 Groen- en verdichtingsstrategie Tessenderlo



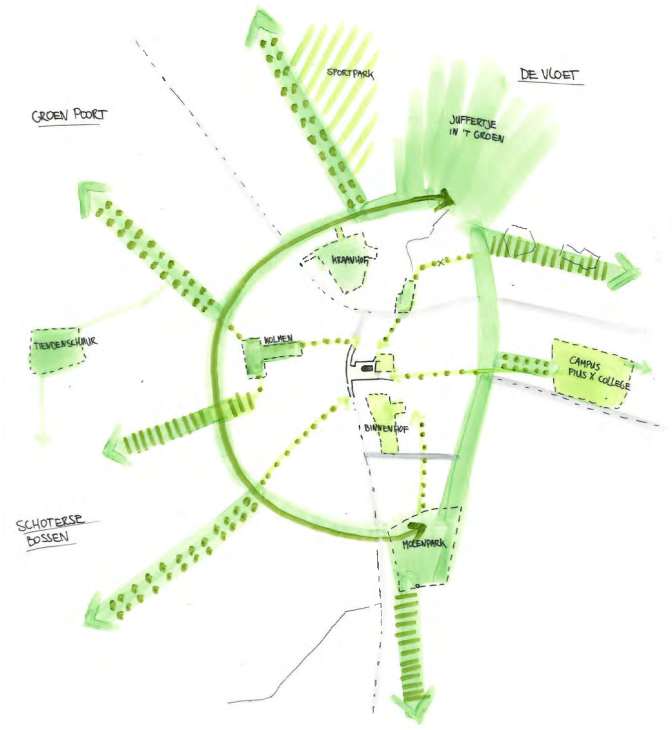
structuurschets ontwikkelingsvisie Tessenderlo

## KERNVERSTERKING TESSENDERLO

Met dit project willen we de vele onbestemde en onderbenutte ruimte in het centrum aan grijpen voor een ingrijpende vernieuwingsoperatie van Tessenderlo met drie hoofddoelstellingen. Ten eerste het aanbieden van nieuwe, diverse en aantrekkelijke woonegelegenheden, met een veelheid aan woningtypes die een divers doelpubliek aanspreken. Ten tweede het creëren van een geïntegreerde en goed uitgebouwde publieke groenstructuur in het centrum, dat nu kampt met een tekort aan groenruimte. Ten derde het valoriseren van de vele openluchtparkings in het centrum als woon- en ontmoetingsruimte, maar tegelijk een duurzaam en toekomstgericht parkeer- en circulatiebeleid ontwikkelen zodat het centrum bereikbaar blijft voor (lokale en regionale) bezoekers.

We stellen daarbij een groenconcept voor dat het centrum dooradert met verschillende types groene ruimtes en verbindingen. De groenstructuur bestaat uit een groene band die het centrum omringt en verschillende groene uitlopers richting het open landschap buiten het centrum met elkaar verbindt. Op en binnen die groene band creëren we een netwerk van (pocket) parken dat het bebouwde weefsel van de kern ademruimte geeft. Een aantal groene assen of doorlopers verbinden het centrum met de groene band en creëren evidente groene verbindingen (o.a. voor fietsers en voetgangers) naar de grote open landschappen in de nabijheid.

Om de bereikbaarheid van het centrum te garanderen maar de leefbaarheid te verhogen, stellen we een circulatie- en parkeerplan voor gebaseerd op het concept van de 'T' van Tessenderlo. Deze T-vormige structuur in het centrum krijgt een autoluw karakter. Aan de uiteinden komen toegangspoorten die gekoppeld zijn aan grote bezoekersparkings om zo het centrum nog verder te ontlasten. In noord en zuid zijn die parkings rechtstreeks gekoppeld aan een belangrijk mobipunt (zie programma 3). De poorten kunnen ook visueel gemarkeerd worden als elementen in het straatbeeld, met een herkenbare beeldkwaliteit. Tegelijk moeten de de versnipperde parkings in het centrum uitgedoofd worden om in de plaats kwalitatieve pleinen en parkjes te creëren, gecombineerd met extra woonruimte.

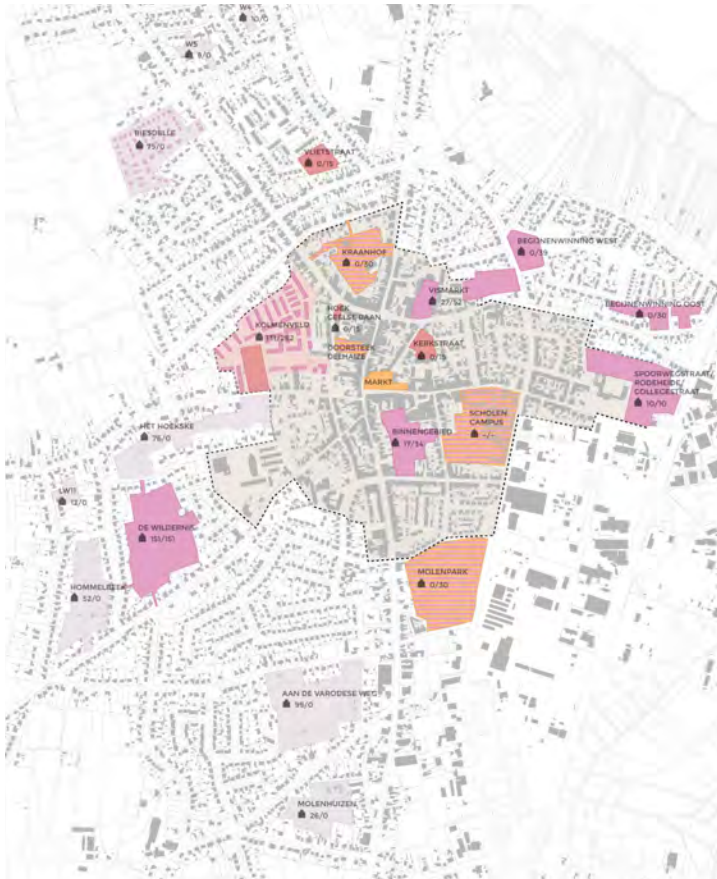


groenconcept Tessenderlo



verkeersconcept Tessenderlo





- verdichtingsprojecten
- strategische reserve
- opwaardering publieke ruimte

CENTRUM KERN		CENTRUM RAND	
	185 / 457		510 / 196
	BAU / VISIE		BAU / VISIE



KORTE TERMIJN

- 1. Markt en Witherenpastorij
- 2. Binnenhof
- 3. Molenpark
- 4. Kolmen
- 5. Kraanhof

MIDDENLANGE TERMIJN

- 6. Vismarkt en omgeving
- 7. Hoek Geelsebaan en doorsteek Kolmen
- 8. Begijnenwoning oost
- 9. Begijnenwoning west
- 10. De Wildernis
- 11. Scholen-campus Heilighartlaan
- 12. Kerkstraat
- 13. Vlietstraat

LANGE TERMIJN

- 14. Tiendenschuur

## 15 STRATEGISCHE SITES

Voor het centrum stellen we een verdichtingsoperatie voor in fasen. Het vernieuwen en opwaarderen van het centrum werd door de gemeente aangehaald als hoogste prioriteit voor de komende periode, met deze visie willen we dat ondersteunen.

Voor heel wat sites en WUGs in en rond het centrum bestaan al plannen of visies. In de Wijkfoto's, een wat ouder document over de mogelijke groei van de verschillende kernen in Tessenderlo, worden daar ook richtcijfers aan gekoppeld qua aantal woningen. Daarbij worden veel woningen voorgesteld in de randwijken en heel wat minder in het centrum zelf. De focus ligt daarbij meestal op een erg lage dichtheid, met nieuwe wijken met tussen 10 en 20 woningen per ha. Een goede ontwerp kwaliteit en uitgekiende inpassing laat echter een hogere dichtheid toe tot 40 woningen per ha. Door ook meer in de hoogte te bouwen, ontstaat bovendien meer ruimte voor publiek groen.

We stellen daarom een aangepast en duurzamer ontwikkelingsscenario voor dat tot 450 extra woningen in het centrum voorziet en slechts 200 in de randwijken, in plaats van 185 in het centrum en 500 in de rand. Dit laat toe om een aantal afgelegen ontwikkelingsgebieden niet aan te snijden maar onbebouwd te laten als strategische reserve voor de hele lange termijn: Biesdelle, Hommelbeek, Het Hoekske, Aan de Varodese Weg, Molenhuizen. Al deze gebieden kunnen hun huidige karakter als 'spontane' groengebieden behouden en via het groen netwerk verbonden worden. Ze worden niet formeel aangelegd, maar vormen wel belangrijke groenkamers waar natuurlijke kwaliteit in het bebouwde weefsel wordt geïntegreerd.

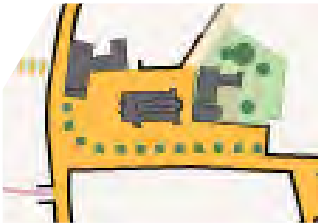
Geplande projecten zoals Kolmenveld, Binnenhof en Vismarkt en omgeving krijgen een hogere dichtheid, zodat hier meer woningen kunnen worden gecreëerd op strategische centrumlocaties. Tegelijk hebben we een heel aantal (kleinere) gebieden geïdentificeerd die als woonproject kunnen worden ingeschakeld maar momenteel nog niet (hoog) op de agenda staan. Dat gaat zowel om centrale als meer perifere locaties, waarbij de ontwikkeling steeds ingezet wordt om lokale structuren en de kwaliteit en leesbaarheid van de publieke ruimte te versterken.

De voorgestelde projecten zijn besproken met de gemeente tijdens de tweede workshop van deze Bouwmeester Scan, waarbij ook collectief een 'prioriteitenlijst' is opgesteld die we vertaald hebben



in een timing op korte, middenlange en lange termijn. Op de bladzijden hierna lichten we de verschillende projectideeën kort toe.

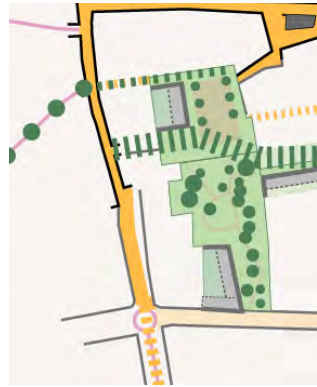
Om deze projecten op een kwalitatieve manier te kunnen realiseren, is het essentieel dat de gemeente de regie en de kwaliteitsbewaking strak in handen houdt. Hiervoor kan een kader ontwikkeld worden voor kwalitatieve ontwikkelingsprojecten. Elk project wordt benaderd in twee fasen: een voor de ambitiebepaling en een van onderhandeling. De ambitiebepaling gebeurt door de gemeente, aan de hand van een overkoepelende visie voor het centrum. Per site kan dan een motivatienota opgesteld worden die de graad van verdichting beschrijft en een projectbrief waarin de basisrandvoorwaarden worden beschreven voor de ontwikkeling van de site. Deze vormt een synthese van de voorwaarden die door de gemeente meegegeven worden, maar is slechts de basis voor onderhandeling met de projectinitiatiefnemer in de volgende fase. Daarbij kunnen bepaalde elementen negotieerbaar zijn, maar andere niet. Het is belangrijk dat die hiërarchie blijkt uit de projectbrief. Als er gewerkt wordt met stedenbouwkundige lasten, kunnen die hier al vermeld worden. In de tweede fase vindt dat een onderhandeling plaats met de initiatiefnemer van het project. Het doel van de onderhandeling is een gezamenlijk opgestelde stedenbouwkundige richtnota, waarin de visie uit de projectbrief wordt verankerd en eventuele stedenbouwkundige lasten worden vastgelegd. Het is belangrijk om te benadrukken dat dit proces dient om de kwaliteit van projecten te verhogen, maar geen alternatief vormt voor het klassiek vergunningverlenend proces. Dit proces moet nog steeds integraal doorlopen worden, maar de slaagkans en duurtijd worden wel sterk verbeterd.







(korte termijn)

-  1.0 ha
-  0-5 wooneenheden



(korte termijn)

-  2.0 ha
-  ca. 25 wooneenheden

### MARKT EN WITHERENPASTORIJ

De parkeerplaatsen op de Markt worden in fasen afgeschaft om plaats te maken voor een herinrichting en vergroening van het plein. Tegelijk kan de nabijgelegen pastorij worden verbouwd en een publieksfunctie (horeca, ontmoetingscentrum) opnemen. Ook de pastorietaanbouw kan in dit project worden opgenomen en zo voor het publiek worden opengesteld.



referentiebeelden Markt en Pastorij (kerkplein Borken)

### BINNENHOF


Het gebied van de Binnenhof (fase 2) biedt een mooie kans voor centrumwonen met ruimte voor appartementen in het noordelijke deel. De parkeerruimte wordt best ondergronds of in een sokkel opgevangen, zoals in het project van fase 1. Er is ruimte voor zowel bezoekers- als bewonersparkeren. Doorheen het project loopt een centraal park van noord naar zuid en een publieke en groen ingerichte oost-west verbinding richting scholencampus. Op het zuidelijke deel van de site kunnen de achterkanten van de woningen langs de Diesterstraat worden afgebouwd met een nieuwe voorkant richting park.



referentiebeeld Binnenhof (Hof van Praet, Aalter)




(korte termijn)

 6.6 ha

 ca. 30 wooneenheden


(korte termijn)

 8.7 ha

 ca. 260 wooneenheden

## MOLENPARK

Het Molenpark met zijn iconische molen en groen karakter is een van de interessantste onbebouwde ruimtes in Tessenderlo. Door de veiligheidsperimeters van de chemische fabriek zijn hier echter niet veel initiatieven mogelijk. Er mogen in het park geen grote menigtes verzamelen, zelfs een zit- en ligweide is niet evident. Het gebied kan wel uitgebouwd worden als informeel park met een natuurlijk karakter, zonder veel bijkomende elementen. De westelijke zijde valt net buiten de perimeter en zou kunnen bebouwd worden met woningen aan het park die de gevel hier ook een voorkant geven. Het Molenpark kan bovendien een belangrijke rol spelen als verbinding in het algemeen groenconcept, samen met de groenbuffer tussen fabriek en dorpskern.

## KOLMEN

Het ontwikkelingsplan Kolmenveld is een van de grote kansen voor verdichting in het centrum. Het huidige plan voorziet naast de appartementen aan de kant van het centrum vooral eerder klassieke grondgebonden woningen. Daarom stellen we voor om de dichtheid te verhogen van 15 naar 30 woningen / ha en een diverser woonaanbod te creëren. Door meer in de hoogte te gaan (mix van laag en hoogbouw), ook in het centrale deel, kan er meer groenruimte in het plan opgenomen worden. Hiervoor moet het masterplan wel worden herzien. Dit biedt dan de kans om het gebied beter aan te sluiten op de voorziene groenstructuur en nieuwe typologieën aan te bieden naast de nu al geplande zorgwoningen en grondgebonden woningen.



referentiebeeld bebouwing Molenpark (Viteux Kasteelpark De Pinte)



referentiebeelden Kolmen (stadswoningen, Gent; Saffrou, Oudenaarde)






(korte termijn)

 3.0 ha

 ca. 30 wooneenheden


(middenlange termijn)

 0.7 + 1.8 ha

 ca. 50 wooneenheden

## KRAANHOF

Kraanhof is op dit moment het enige park die naam waard in het centrum van Tessenderlo. Dit moet uiteraard behouden blijven. De gemeente plant op korte termijn een heraanleg van het gebied met een nieuwe speeltuin en een centraal ontmoetingsplein. Op lange termijn stellen we voor om iets te doen aan de nogal vreemde achterkansituaties rond het Kraanhof en de twee onderbenutte zones in het noorden (nu een fietspark) en zuiden (grasveld) te ontwikkelen als woonproject. Op die manier wordt het binnengebied levendiger en verhoogt de sociale veiligheid.

## VISMARKT EN OMGEVING

De Vismarkt is nu vooral een parking naast het Cultuurhuis. Die parkeerfunctie blijft behouden, maar de zone verdient een opwaardering en heraanleg met meer groen en minder verharde ruimte. Ook het Cultuurhuis kan opgeknapt worden. Het binnengebied ten oosten van de Vismarkt kan ingevuld worden als woonproject met rijwoningen aan een park, mits een oplossing gevonden wordt voor de garageboxen daar. Een groene doorsteek van de Vismarkt richting Begijnenwinning ondersteunt de geplande groenstructuur.




referentiebeeld bebouwing Kraanhof



referentiebeeld omgeving Vismarkt (De Verborgene Tuin, Rotterdam)



(middenlange termijn)

 0.1 + 0.5 ha

 ca. 15 wooneenheden

### HOEK GEELSEBAAN EN DOORSTEEK KOLMEN


Twee kleinere sites op een heel centrale locatie. De hoek Geelsebaan is nu een parkeerterrein maar ligt strategisch om een mooi hoekaccent te bouwen met appartementen. De doorsteek richting Kolmen is nu in gebruik als parking voor de aanliggende supermarkt, maar er is nog (net) ruimte voor een nieuw front aan de zuidkant met een extra woonproject. Ook de link kan vergroend worden.



referentiebeelden hoek Geelsebaan (hoekprojecten Borgerhout)



(middenlange termijn)

 1.5 ha

 ca. 30 wooneenheden

### BEGIJNENWINNING OOST

Aan de verkaveling Begijnenwoning zijn nog een aantal kavels niet ingevuld. Deze kunnen ontwikkeld worden met een hogere dichtheid als rijwoningen met tuin.



referentiebeelden Begijnenwoning (De Kazerne, Deurne - foto Stijn Bollaert)





(middenlange termijn)

- 10 ha
- ▲ ca. 150 wooneenheden



(middenlange termijn)

- 0.5 ha
- ▲ ca. 15 wooneenheden

## DE WILDERNIS

De site van De Wildernis is een groot woonuitbreidingsgebied dat nu deels ingenomen is door bos en de scouts. Op middenlange termijn kan gedacht worden aan bebouwing van dit gebied, maar wel met grondgebonden woningen en een compacte footprint, zodat de groenstructuren intact blijven en een centrale groene verbinding wordt gevrijwaard. Dit betekent dat er duidelijk minder woningen worden gerealiseerd dan bij een klassieke verkaveling.

## KERKSTRAAT

In de Kerkstraat in het centrum van Tessenderlo is nog een strategische, kleine inbreidingslocatie aanwezig. Deze kan ontwikkeld worden als woonerf met rijwoningen, zodat tegelijk ook een doorsteek ontstaat richting Steendriesen.



referentiebeeld De Wildernis (Dorpheide IV, Diepenbeek)



referentiebeeld Kerkstraat (Midden, Boechout - foto Stijn Bollaert)



(middenlange termijn)

0.8 ha

ca. 15 wooneenheden

## VLIETSTRAAT

Vlietstraat is een kleine inbreidingslocatie noordelijk van het centrum dat nu in gebruik is voor landbouw. Hier kan op termijn een woonproject met collectieve binnentuin worden gerealiseerd.



(lange termijn)

3.0 ha

n.v.t.

## TIENDENSCHUUR

De Tiendenschuur is geen woonproject, maar een beschermde historische kerkhoeve en eeuwenoude schuur aan een historische schans, westelijk van het centrum van Tessenderlo. Hoewel beschermd, zijn de gebouwen sterk in verval en is er dringend nood aan een grondige renovatie. Dit kan gekoppeld worden aan een herbestemming tot recreatiesite met respect voor het erfgoedkarakter.



referentiebeeld Vlietstraat (Riem, München)



referentiebeeld Tiendenschuur (Het Moment, Abdij van Averbode - foto Franky Larouselle)



## HERLOKALISATIE SCHOLENCAMPUSSEN

Door de uitbreiding van de veiligheidscontouren rond de VYNOVA site, liggen de de scholen aan de Heilig Hartlaan nu binnen de risicozone en dienen ze te worden verplaatst naar een alternatieve locatie. Het is evident dat hiervoor binnen het centrum van Tessenderlo een locatie dient te worden gevonden, liefst voldoende centraal en goed bereikbaar. Dit dossier is pas tijdens de tweede workshop van deze Bouwmeester Scan ter sprake gekomen, zodat we het niet in detail hebben kunnen onderzoeken. Toch is het duidelijk dat deze relocatie een belangrijke impact zal hebben op de toekomst van Tessenderlo en die van de oude én nieuwe locatie. Daarom willen we het dossier wel kort toelichten en een aantal ideeën presenteren.

Er zijn vier locaties die in aanmerking komen en op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd:

De eerste is verdere verdichting op de al bestaande Campus Russelberg, zuidwestelijk van het centrum, waar nog heel wat ruimte is en nu al verschillende scholen gevestigd zijn. De site is wat excentrisch, maar zou het westen van Tessenderlo een nieuwe betekenis kunnen geven.

Een tweede locatie is ter hoogte van het sportpark en zwembad, noordelijk van het centrum, goed bereikbaar en op een locatie die sterk zou kunnen profiteren van bijkomende ontwikkeling als 'deelcentrum' van Tessenderlo. De kavels die het meest in aanmerking komen voor bebouwing, liggen wel aan de rand van het bebouwd gebied, zodat het ruimebeslag hier zou toenemen.

Een derde optie is om de scholen van het Heilig Hart te verhuizen naar de nabij gelegen campus van Pius X. Deze ligt echter ook dicht in de buurt van de VYNOVA site, zodat het risico hiermee niet volledig wordt vermeden en bovendien een nieuwe uitbreiding van de veiligheidszone ook deze site zou kunnen betreffen. Voordeel van deze site is dat dit een welkome impuls zou betekenen voor een plek die ooit een bruisend centrum was, met het voormalige station en de historische ingang van Tessenderlo Chemie. Een herbestemming van een aantal historische gebouwen zou dit nog verder kunnen versterken.

Een vierde site die in aanmerking zou komen op relatief korte termijn is die van Kolmenveld. Dit zou natuurlijk betekenen dat het woonproject daar grondig moet worden herbekeken en het RUP aangepast,

maar op zich is de locatie zeker geschikt, nabij het centrum. Mits goed ingeplant en geïntegreerd, zou een scholencampus hier ook een meerwaarde betekenen voor de rest van het project.

Vanuit de optiek van duurzame kernversterking en rekening houdende met een duurzame, langdurige oplossing, gaat onze voorkeur uit naar verdichting op de campus van Russelberg. Deze locatie ligt dichtbij het centrum en er moet geen open ruimte voor sneuvelen noch potentiële woonruimte voor worden opgeofferd. Door de ruime opzet van campus Russelberg is hier nog heel wat plaats voor nieuwe functies. Door sloop van de eenlaagse klaslokalen aan de oostkant van de campus ontstaat ruimte genoeg voor een nieuw schoolgebouw. Bovendien kunnen de reeds aanwezige voorzieningen zoals de sporthal, door beide scholen worden gedeeld.

Voor de site aan de Heilig Hartlaan zal vervolgens een nieuwe invulling moeten worden gevonden. Door de veiligheidscontouren is dit geen sinecure. Bovendien zal er moeten worden overwogen of het lagere schoolgebouw Hartelust met een functiewijziging kan worden behouden. Het gebouw is een markant object in de Stationsstraat



mogelijke herlokalisatiesites voor de scholencampus  
Heilig Hart: Campus Russelberg (1),  
Sportpark/zwembad (2), Pius X College (3) of  
Kolmenveld (4)

en beeldbepalend voor de westelijke entree tot het centrum. Behoud en herbestemming moet dus zeer ernstig worden onderzocht. Het lijkt raadzaam daarbij in de richting van bedrijvigheid te kijken, eventueel in de vorm van een alternatief bedrijvent centrum. Dit zou een goede aanvulling zijn in het economisch weefsel van Tessenderlo, dat nu toch vooral door klassieke bedrijvigheid (zware industrie, logistiek) wordt gedomineerd. Meer innovatieve economische activiteiten kunnen ook de aantrekkelijkheid van Tessenderlo als geheel verhogen.

Voor de invulling van de site kan daarnaast alvast worden gedacht aan een parkeerterrein verbonden aan het centrum en een groenbuffer voor de industrie langs de Heilig Hartlaan die verbonden kan worden met het zuidelijk gelegen Molenpark. Op de

westelijke zijde van de site is zeker ook woningbouw het overwegen waard, mits mogelijk binnen de geldende veiligheidscontouren.



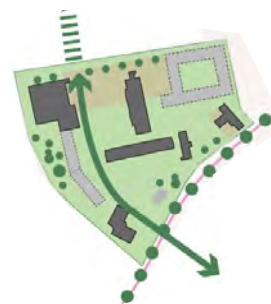
(middenlange termijn)

■ 5.1 ha

■ n.v.t.

### HERBESTEMMING HUIDIGE CAMPUS HEILIG HARTLAAN

Door uitbreiding van de veiligheidscontouren moet de scholen aan de Heilighartlaan worden verplaatst en moet er gezocht worden naar alternatieve locaties. Verschillende opties zijn mogelijk: Campus Russelberg, omgeving zwembad, verdichting Pius X college (maar dat ligt nog steeds dicht bij de fabriek) of Kolmenveld. De huidige campus kan dan worden heringericht als groenruimte met sport- en parkinfrastructuur, eventueel ook parkeermogelijkheden en beperkte nieuwbouwwoningen. Herbestemming van de huidige schoolgebouwen is een extra uitdaging, hier kan gekeken worden naar alternatieve vormen van werken: coworking, (creatieve) maakindustrie, ...



(middenlange termijn)

■ 5.1 ha

■ n.v.t.

### NIEUWE SCHOLENCAMPUS RUSSELBERG

We schuiven de campus Russelberg naar voren als voorkeurslocatie voor een herlocatie van het HH-Instituut. Er is ruimte voor nieuwbouw zowel in de oostelijke als de westelijke zijde van het terrein. Een goed masterplan is onontbeerlijk, waarbij ook de relatie met de omliggende wijken dient te worden onderzocht en de mate waarin op de campus gedeelde infrastructuur kan ontstaan voor de verschillende scholen die er zich in de toekomst zullen vestigen. Vergroening en ontharding zijn daarbij ook erg belangrijk.



## STRATEGISCH PROJECT 3

### Dorpskernversterking Hulst - Engsbbergen - Schoot



impressies van de dorpshearten van (vbno) Hulst, Engsbbergen en Schoot

#### DRIE LEVENDIGE EN TOEKOMSTGERICHTE DORPSKERNEN

De drie historische dorpskernen van Hulst, Engsbbergen en Schoot hebben een lange geschiedenis en bieden ook vandaag een hoge leefkwaliteit aan voor hun bewoners. Toch zijn er een aantal niet te negeren problemen en bedreigingen, zoals we in de diagnose al hebben toegelicht. Daarbij gaat het om verschraling van het voorzieningenaanbod, te lage dichtheid van de woningen, verliezen van eigenheid, gebrek aan woningen voor senioren, weinig kwalitatieve publieke ruimte, geen goede links met het nabije natuurlandschap.

We hebben voor elk van de dorpskernen een ontwikkelingsvisie uitgewerkt die vier doelstellingen realiseert. Ten eerste willen we de kritische massa van de dorpskernen behoedzaam optrekken om zo een diverser voorzieningenaanbod te ondersteunen. Die strategie passen we vooral toe in Engsbbergen. Een tweede doelstelling is het verbreden van het woningaanbod in de dorpen. Vooral Schoot en Engsbbergen bestaan vrijwel helemaal uit alleenstaande woningen, die niet aangepast zijn aan de demografische uitdagingen van vergrijzing en gezinsverkleining. Om senioren toe te laten om ook in hun eigen dorp oud te worden, is een breder aanbod nodig met ook compacte woningen en zorgwonen. Een derde doelstelling is om te werken aan een publiek groen netwerk in elke dorpskern, dat het hart van het dorp verbindt met de open ruimte errond. De vierde doelstelling is om dit alles te realiseren zonder de dorpen uit te breiden in oppervlakte en heel selectief om te gaan met de overgebleven open ruimte binnen het huidige ruimtebeslag.

#### HULST

Hulst kent nu al een compact en vrij dicht bebouwd centrum. Het dorp staat bekend als doorganglocatie, waar mensen kortstondig wonen in afwachting van een betere locatie. De groenere wijken aan de rand zijn wel populair, mede door de goede

locatie vlakbij de snelweg. De grote verkaveling oostelijk van het centrum is gebouwd als sociale woonwijk. Er is een behoorlijk voorzieningenaanbod in Hulst.

De hier voorgestelde strategie vertrekt van punctuele verdichting en ontwikkeling op een aantal strategische kavels en sites, met veel aandacht voor de aanleg van kleine groene kamers. Een belangrijk hefboomproject voor Hulst is de al geplande opwaardering van het centrale Eikelplein. Dit is een absolute prioriteit en moet leiden tot een aanleg met meer groen, ontmoetings- en speelruimte, minder auto's en minder verharding.

Verder zijn er in de kern van Hulst een aantal sites en kavels die mits een goede invulling een kwalitatieve bijdrage kunnen leveren aan de hierboven opgestelde doelstellingen. Het is niet de bedoeling om Hulst sterk te laten groeien, maar wel om met deze punctuele ingrepen het woonaanbod te verbreden en interessante plekken te creëren. We lichten zes mogelijke projecten kort toe (zie ook de kaart hieronder).

Park Grenenbosstraat (1) is nu een groenruimte zonder veel kwaliteit, omgeven door achterkanten. Door de privé-kavel aan de straatkant te bebouwen met een compact woonblok met actieve plint (vb. kinderopvang, praktijkruimte, ...) kan tegelijkertijd het parkje erachter echt aangelegd worden als kwalitatieve verblijfsplek. In ruil voor een hogere bouwdichtheid kan dit als stedenbouwkundige last worden opgelegd.

Binnengebied Hulsterweg-Schutpenning (2) bestaat uit een reeks braakliggende privé-terreinen, deels in gebruik als paardenwei, die het potentieel hebben om het bouwblok open te breken en een groen woonproject te realiseren met collectieve binnentuin en publieke groene verbinding. Langs de Hulsterweg is er ruimte voor een handelspand of sociale voorziening.

Hoek Termaden-Schutpenning (3) is braakliggend terrein dat een alternatief woonproject zou kunnen huisvesten (vb cohousing). Samen met de invulling van de groene zone aan de Hulsterweg (6), nu niet meer dan een grasveld, kan hier het dorpshart worden uitgebreid. De groene zone kan



structuurschets Hulst



verder worden ingericht als park, maar op de kop is ruimte voor een bijzonder woonproject, bijvoorbeeld zorgwonen gecombineerd met sociale en commerciële voorzieningen.

De hoek van Hulsterweg en Hofstraat kan ook worden bebouwd met een compact woonproject met levendig gelijkvloers, bij voorkeur handel.

Tot slot is er het binnengebied aan de Tushoekstraat en Paalseweg (6), dat ruimte zou kunnen bieden aan een mooi inbreidingsproject met heel groen karakter. De site is echter waterziek, zodat eerst grondig moet onderzocht worden hoe een project hier positief kan bijdragen aan de waterhuishouding.

Met deze kleine groene ingrepen wordt de kern van Hulst punctueel vergroend. Een belangrijk bijkomend project is de omvorming van het groengebied in het zuiden tot actief landschapspark (zie strategisch project 1). Samen met de relatie met de open ruimte in het noorden (ontsluiting beekvallei Grote Laak) en het westen (natuurverbinding en voedselpark Kleine Beek, zie strategisch project 1) zorgt dit ervoor dat de bewoners van Hulst toegang krijgen tot drie diverse, kwalitatieve landschapgebieden op een boogscheut van het centrum, een unieke kwaliteit.



referentiebeelden groene verdichting Hulst (Den Indruk, Brugge; De Kazerne, Deurne - foto's Stijn Bollaert)



referentiebeeld landschapspark Hulst (Avonturenpad de Grote Ge(k)te, Linter - beeld Tine Van Den Bossch)



referentiebeeld pocketpark Hulst (Pennepoelpark, Mechelen - foto Yannick Milpas)

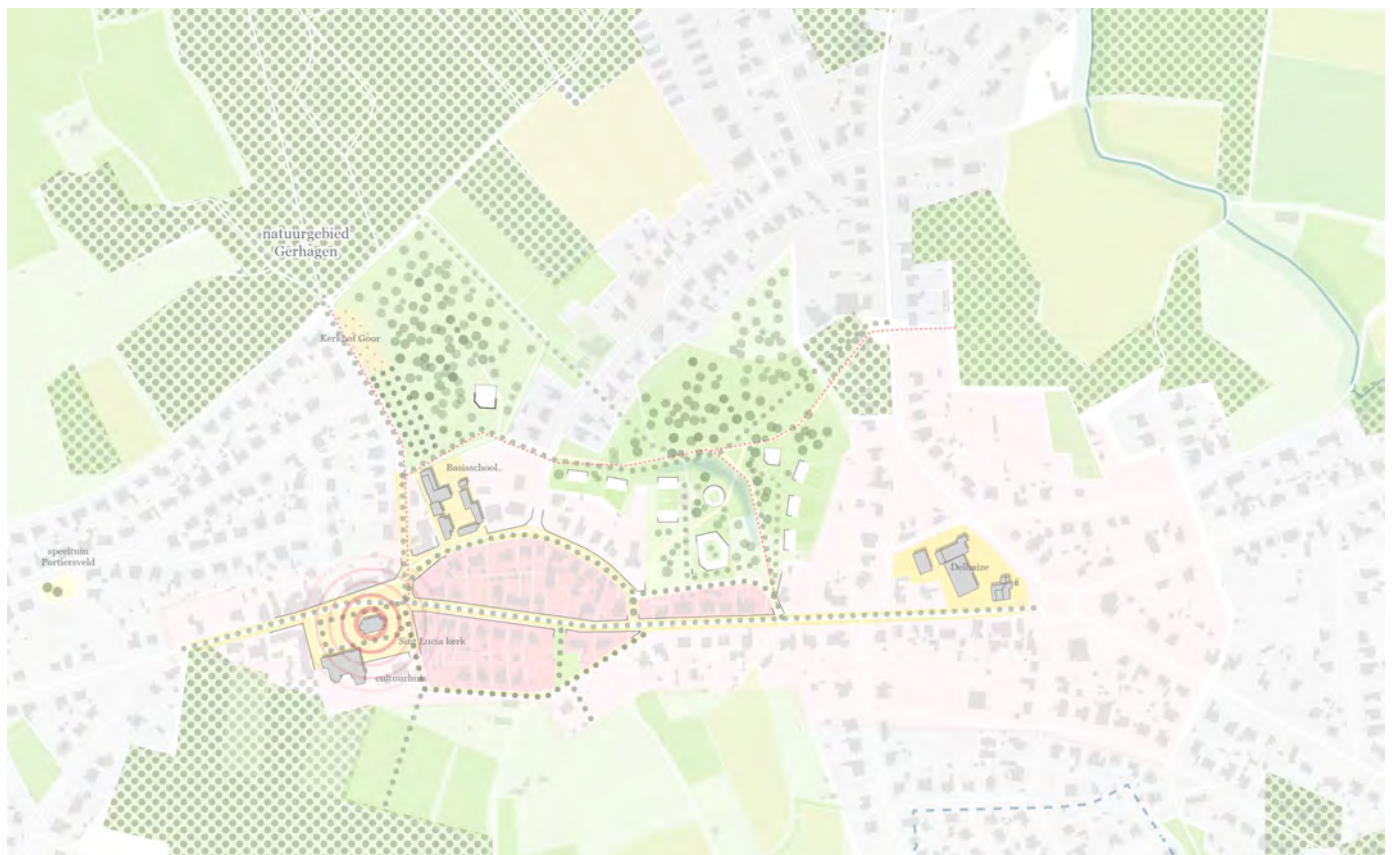
## ENGSBERGEN

Engsbergen is een kleinschaliger dorp dan Hulst en bestaat vrijwel volledig uit alleenstaande woningen. Het dorpshart bestaat uit een aangenaam kerkplein met een aantal winkels, het cultuurhuis en even verder een schooltje. In Engsbergen ligt ook een supermarkt. In de onmiddellijke omgeving van het centrum zijn nog verschillende woonuitbreidingsgebieden niet aangesneden, maar bestaan wel al soms redelijk gedetailleerde bouwplannen. We hebben besloten hier in de mate van het mogelijke rekening mee te houden. Dit betekent dat er een aanzienlijke groei van Engsbergen zal plaatsvinden, wat op zich ook positief is om het nog bestaande voorzieningenaanbod ook in de toekomst te kunnen blijven ondersteunen. Belangrijk is echter dat er net als in de andere kernen wordt gezocht naar een breed woningaanbod, een groene dooradering van de kern en meer contact met het omliggende landschap - en dat de kern zo weinig mogelijk uitbreidt.

In het dorpshart lijkt een herprofilering van het kerkplein aan de orde, met meer groen (met een

hogere ecologische kwaliteit) en minder parkeerruimte. In de bouwblokken direct grenzend aan de centrale Engsbergseweg is nog heel veel ruimte voor verdichting, maar we kiezen ervoor om in eerste instantie enkel de echt centrale bouwblokken als transformatiegebied aan te duiden. Een beeldkwaliteitsplan zal nodig zijn om de spontane transformatie van dit gebied in goede banen te leiden.

Voor het inbreidingsgebied Lindenstraat is al een verkavelingsontwerp uitgewerkt dat vertrekt van een vrij homogene bebouwing met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. Centraal is één zone vrijgehouden voor een publiek parkje, voor de rest is het een heel klassieke verkaveling die niet beantwoordt aan de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van deze dorpskern. We stellen voor om dit plan grondig te herwerken, met een diverser woonaanbod, een meer organische structuur en vooral om de bebouwing zo veel mogelijk te concentreren aan de zuidkant en het noordelijk deel van het gebied volledig te vrijwaren. In ruil daarvoor is een hogere dichtheid mogelijk en zelfs wenselijk, met compacte urban villa's. Het is een heel



structuurschets Engsbergen



cruciaal gebied dat de toekomst van Engsbergen mee zal bepalen, en uitnodigt voor een echt toekomstgericht project dat ook innovatieve woonvormen integreert, nadenkt over ecologisch bouwen, biodiversiteit in de gebouwde ruimte, enz. Het zou zonde zijn om deze kans te missen voor een zoveelste standaard verkaveling!

Een tweede focusgebied voor ontwikkeling is het WUG Schoorstraat aan de noordwestelijke grens van Engsbergen. Deze zone is in eigendom van de gemeente. Er bestaat een heel standaard verkavelingsplan en een deel daarvan is inmiddels al in verkoop. Toch voldoet dit gebied, grenzend aan het bos van Gerhagen en aan de rand van het gebouwde gebied, niet aan de criteria voor duurzame ontwikkeling. We stellen dus voor om de volgende fasen niet meer uit te voeren, zeker niet in deze vorm. Grenzen aan deze zone liggen momenteel enkele voetbalvelden. Er is sprake van een verhuis naar het sportpark in Tessenderlo, waardoor ook deze site zou vrijkomen. In dat geval zou het wel interessant zijn om deze site, samen met het WUG Schoorstraat, te onderzoeken en hier een kwalitatieve afwerking van de dorpskern te voorzien die zowel het groen van het bos tot in de kern trekt als een aantal compacte woonprojecten voorzien - een focus op bijzondere woonvormen zoals cohousing en zorgwonen lijkt hier aangewezen. Dit is echter zeker geen prioriteit op korte termijn!

Andere ontwikkelingssites worden voorlopig best bevroren. Met wat er nu al op stapel staat, is een gezonde groei van de kern tot minstens 2030 verzekerd.



referentiebeelden groene verdichting Engsbergen (BMT-site, Boechout; Cohousing Clementwijk, Sint-Niklaas - foto's Stijn Bollaert)



huidige verkavelingsplannen voor de sites Lindenstraat (l) en Schoorstraat (r)

## SCHOOT

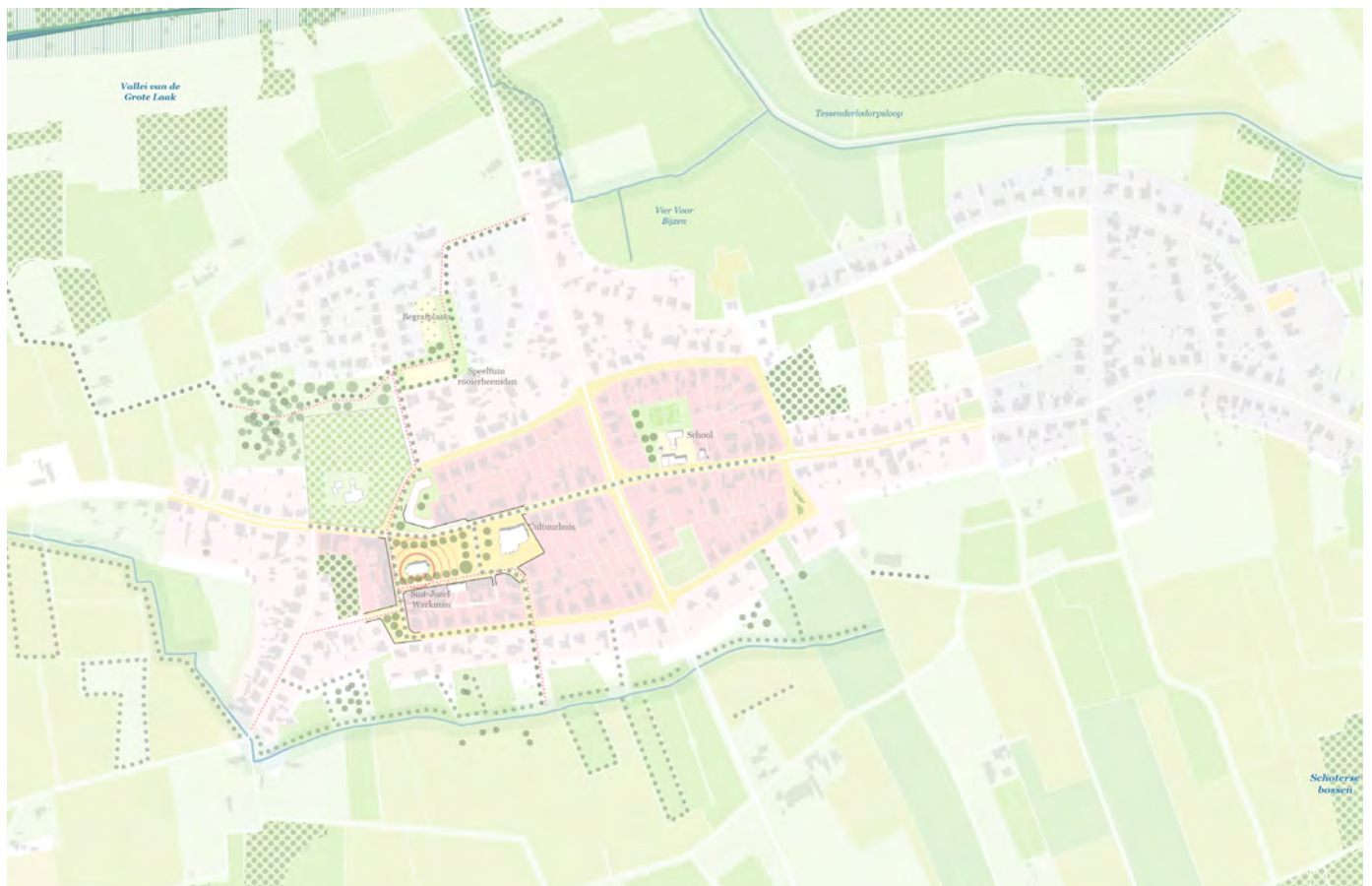
Schoot is een bescheiden dorp met een merkwaardig centrum dat gedomineerd wordt door een groot kerkplein omzoomd door mooie bomen. Rond het plein staan rijwoningen en kleine appartementsgebouwen, ook het lokale cultuurhuis staat hier. De rest van het weefsel bestaat enkel uit vrijstaande bebouwing. Schuin tegenover het kerkplein ligt een klein kasteeldomein dat in privé-eigendom is. In Schoot zijn duidelijk minder voorzieningen aanwezig dan in Hulst of Engelsbergen. Een grote groei is hier niet aangewezen, maar een gerichte verbreding van het woonaanbod zou wel positief zijn.

Er is één strategische ontwikkelingslocatie aanwezig, direct tegenover het kerkplein. Deze site is in eigendom van de bezitters van het kasteelpark en zou onderwerp kunnen zijn van een interessant project. Daarbij zou de hoek kunnen bebouwd worden met een compact, iets hoger project (opnieuw lijken seniorenwoningen hier heel geschikt), in ruil daarvoor

zou een deel van het kasteelpark opengesteld kunnen worden als publiek park. Dit kan verbonden worden met het bosgebied westelijk van de kern en de begraafplaats in het noorden, om zo een echte groene dooradering van de dorpskern te creëren die ook de verbinding legt met de nabije vallei van de Grote Laak.

Andere in- of uitbreidingsprojecten zijn in Schoot voorlopig niet aan de orde. De aanwezig WUGs zouden we afschaffen of voorbehouden als strategische reserve voor de lange termijn (zie ook programma 1). Voor de centrale bouwblokken zouden we wel verdichting toelaten door spontane transformatie, waarbij gericht wordt op een meer diverse, representatieve en aaneengesloten bebouwing, met toch een groen karakter. Een beeldkwaliteitsplan zal nodig zijn om deze transformatie te sturen.

Voor het kerkplein stellen we voor om de huidige aanleg te evalueren en te zoeken naar eenvoudige ingrepen die de verharding verminderen en verblijfskwaliteit verbeteren.



structuurschets Schoot



## 4.3 QUICK WINS



### QW1. MASTERPLAN KERN TESSENDERLO

Om de vele verdichtings- en publieke ruimte projecten in het centrum in een goede baan te leiden en proactief een standpunt in te nemen over de verwachte ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde van elk project, is een overkoepelend masterplan nodig. Hieraan wordt best ook een actieplan gekoppeld per site dat de te nemen stappen beschrijft om tot een goede ontwikkeling te komen.



beeldkwaliteitsplan Lommel (BUUR 2020)

### QW2. VISIE ONTWIKKELING ENGSBERGEN

In Engsbergen staan een aantal cruciale projecten op stapel die momenteel niet de kwaliteit bieden die de dorpskern nodig heeft voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling. De plannen worden op korte termijn herbekeken, idealiter in een brede samenwerking tussen alle betrokken partijen.



### QW3. BEELDKWALITEITSPLAN HULST EN SCHOOT

Om de transformatie van het bestaande weefsel in de dorpen Hulst en Schoot in goede banen te leiden, is het belangrijk om een zonerings- en beeldkwaliteitsplan op te maken dat duidelijke richtlijnen meegeeft hoe verdicht kan worden om de identiteit en ruimtelijke kwaliteit maximaal te houden.

tijdelijke inrichting plein OPEK, Leuven

### QW4. BELEVING GROENE PLEKJES TESSENDERLO

Een aantal plekken in de kern van Tessenderlo zijn nu onderbenut en worden pas op langere termijn definitief ingevuld. Hier zijn tijdelijke interventies mogelijk om de plekken op te laden, liefst in samenwerking met buurtbewoners en handelaars.



### QW5. INITIATIEF KORTE KETEN LAND- BOUW EN LANDSCHAPSPARK HULST

Het voedselpark uit SP 1 kan van start gaan met een korte-keteninitiatief in samenwerking met lokale landbouwers en buurtbewoners. Een verkenning van de lokale actoren zal nodig zijn om mogelijkheden in te schatten en een eerste pilotproject op te starten.

Met een aantal eenvoudige ingrepen kan ook het landschapspark Hulst gerealiseerd worden: betere ontsluiting, eenvoudige infrastructuur, ...

sociaal voedselproject Stadsakker Tienen

### QW6. STADSDEBAT DUURZAME ONTWIKKELING TESSENDERLO

De thema's en strategieën uit deze Bouwmeester Scan raken een samenleving op talloze vlakken. Het is daarom de ideale aanleiding om samen met bewoners, (school)kinderen en lokale verenigingen een breed 'stads'debat op te zetten over de toekomst van Tessenderlo, met aandacht voor landschap, wonen, mobiliteit, voedselproductie, energie, ... Op die manier kan ook gewerkt worden aan de bewustwording rond een aantal heikele keuzes die gemaakt dienen te worden voor een duurzame toekomst van de gemeente.

### QW7. FINAAL WOONZONERINGSPLAN

In de lijn van de afbakening die in deze Scan al aangezet werd, maakt de gemeente een finaal woonzoneringsplan op dat minstens verdichtings- en consolidatiezones afbakt en concrete ontwikkelingsperspectieven per zone formuleert.

### QW8. WARMTESTRATEGIE

Omdat warmte voor Tessenderlo de grootste energie-uitdaging vormt, moet er een brede strategie uitgewerkt worden als de gemeente tegen 2050 echt energieneutraal wil worden. Met een gedetailleerde scan van de huidige situatie en concreet uitgewerkte oplossingsporen voor zowel decentrale als centrale duurzame warmtevoorziening.

### QW9. FIETSPLAN

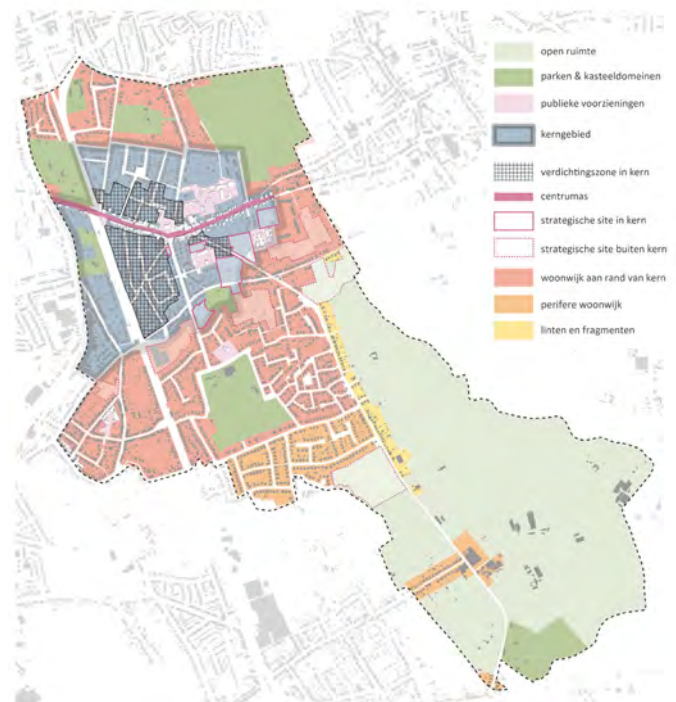
Om Tessenderlo (meer) op de fiets te krijgen, wordt een fietsplan opgemaakt dat aandacht heeft voor harde (infrastructuur)maatregelen en een stimulerende aanpak om te werken aan de Looiense fietscultuur.

### QW10. PARKEERBELEIDSPLAN

Er wordt een parkeerbeleidsplan gemaakt voor het centrum met concrete richtlijnen voor zowel bezoekers- als bewonersparkeren, best gekoppeld aan een circulatieplan.

### QW11. TRAJECT WEEKENDVERBLIJVEN SCHOTERSE BOSSEN

Om een duurzaam perspectief te bieden voor de permanente bewoning in de Schoterse Bossen, wordt een begeleidingstraject opgezet (samen met de provincie?) om individuele oplossingen te zoeken voor de herhuisvesting van de bewoners en het langzaam uitdoven van de bebouwing.



woonzoneringsplan 'Vlekkenplan Hove' (BUUR 2019)



breed participatietraject 'Participelt' in Pelt



## 4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

### HELDER VERGUNNINGENBELEID

Om de voorstellen rond woonzoning, kernversterking en ontsnippering van de open ruimte uit deze Scan in de praktijk te brengen, is een heldere en open communicatie noodzakelijk. Het is belangrijk dat de gemeente een duidelijk kader creëert via een woonzoneringsplan en hierover heel concreet communiceert naar de bevolking en de ontwikkelaarswereld: wat mag waar wel of juist niet, en waarom worden deze keuzes gemaakt. Pas op de tweede plaats komt ook de bekommernis hoe dit juridisch doorwerkt in de vergunningverlening. Het woonzoneringsplan op korte termijn is daarbij een belangrijke eerste stap.

### VISIE OP TOEKOMST VAN TESSENDERLO VERANKEREN IN BELEIDSPAN RUIMTE

Het is duidelijk gebleken tijdens de verschillende workshop in het kader van deze Bouwmeester Scan dat de gemeente (administratie en politiek) hoge ambities heeft voor Tessenderlo en voldoende beslagen is om deze ook te realiseren. De ambities vertalen zich momenteel echter nog onvoldoende in concrete projecten op het terrein. Voor een deel ligt dit aan het ontbrekend van een overkoepelende en breed gedragen visie. Het structuurplan is aan grondige vernieuwing toe, het traject richting een Beleidsplan Ruimte wordt best zo snel mogelijk opgestart om hieraan tegemoet te komen. In de bijhorende beleidskaders kunnen dan concrete keuzes worden verankerd over woonzoning, aanpak van woonuitbreidingsgebieden, kernversterking, openruimte- en natuurbeleid, mobipunten en fietsnetwerk, energievoorziening, ...

### INVESTEREN IN PROJECTWERKING EN UITBOUWEN COÖRDINATIETEAM VOOR KERNVERSTERKING

De strategieën voor kernversterking, maar ook het strategisch project voor het landschap van de Kleine Beek, vragen een projectbenadering en verregaande coördinatie en kwaliteitsbewaking van de gemeente. Er dient per projectgebied een coördinator aangesteld te worden die de visie voor het

gebied bewaakt en deelprojecten van nabij opvolgt, onderhandelingen voert met externe partners en actief de link legt tussen de verschillende diensten en bestuursniveaus. Deze benadering is essentieel om een coherente en kwalitatieve kernversterking te realiseren in het centrum van Tessenderlo en de drie kleinere dorpskernen.

Deze omslag is niet eenvoudig en vereist een grote investering in tijd en mensen voor verschillende jaren.

### 'INSTRUMENTEN' OM DE PRIVATE MARKT TE STUREN

Rond private herontwikkelingsvoorstellen wordt actief vooroverleg gepleegd. Hierin wordt de conformiteit met de visie afgedwongen. Enerzijds is dit een kwestie van hard sturen. De projecten moeten passen binnen de principes van de beleidskaders. Dit kan ondersteund worden met een reglement stedenbouwkundige lasten waarop kan teruggevallen worden om de bijdragen aan het algemeen belang te doen financieren. Maar anderzijds is dit ook een kwestie van constructief overleg met de initiatiefnemer: duiden waaraan het ontbreekt, tegenvoorstellen formuleren, laten aanvoelen voor welk soort project de stad actief steun wil verlenen. Door te werken met instrumenten zoals een ambitienota, projectbrief en stedenbouwkundige richtnota wordt dit proces geformaliseerd en gestroomlijnd (zie programma 1).

### INTERGEMEENTELIJK OVERLEGPLATFORM

De regio rond Tessenderlo bestrijkt drie provincies, maar hangt op heel wat vlakken sterk samen. De lokale centra (steden en grote dorpskernen) kampen met gelijkaardige problemen. Het lijkt een interessante piste om een regionaal overlegplatform te organiseren waar Tessenderlo formeel in gesprek kan gaan met naburige gemeentes zoals Diest, Beringen, Geel, Westerlo, Mol en Leopoldsburg. Dit zou ook kunnen helpen om regionale problemen zoals de ontsluiting per openbaar vervoer meer gecoördineerd aan te spreken bij hogere overheden.

## 4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

### **BETERE ONTSLUITING MET OPENBAAR VERVOER EN KADER VOOR VERVOER OP MAAT**

Tessenderlo is niet goed ontsloten met het openbaar vervoer, maar staat daarmee niet alleen in de Lage Kempen. Er is nood aan een duidelijke visie op meer hoogwaardige regionale verbindingen die een echt alternatief voor de auto kunnen vormen. Dit is een thema dat niet lokaal kan opgelost worden en door de grenslijging van Tessenderlo eigenlijk ook drie vervoersregio's overschrijdt. Naast een aantal goede verbindingen heeft Tessenderlo ook nood aan een goed werkend lokaal vervoer op maat, al dan niet vraaggestuurd. Hier wordt vaak naar verwezen als oplossing, maar voorlopig weet in Vlaanderen nog niemand hoe dat in de praktijk kan worden georganiseerd. Hier is concrete ondersteuning gevraagd, zowel technisch, organisatorisch als financieel. Dit kan gecoördineerd worden vanuit het regional overleg in de vervoersregio, maar de specifieke randlijging van Tessenderlo blijft ook dan een belangrijk aandachtspunt.

### **KLEINE STEDEN EN GEMEENTEN AAN BOD IN SUBSIDIERONDES**

De kleinere steden en gemeentes hebben vaak minder uitgeruste diensten in huis om kort op de bal te spelen als het gaat over de lancering van innovatieve project i.k.v. subsidiëring. De hogere overheden moeten deze lokale overheden hierin beter ondersteunen. Vooral voor complexe verhalen als energie en landbouw is die ondersteuning nu onvoldoende aanwezig.

### **KRACHTDADIG BELEIDSKADER VOOR ENERGIETRANSITIE**

De ambities rond energie zijn hoog in deze Bouwmeester Scan, maar de hinderpalen op de weg richting energietransitie zijn nog groter. Een heel deel daarvan zitten op een hoger beleidsniveau en zijn voor een gemeentelijk bestuur moeilijk te omzeilen. Een aantal voorbeelden:

- Veel strategieën voor groene warmte, zowel decentraal (warmtepompen) als centraal

(warmtenetten) zijn geen rendabele investeringen door de lage gasprijs. Aangezien warmtepompen op (dure) elektriciteit draaien, zijn de grote investeringen in installatie en gebouwrenovatie amper terug te verdienen, ondanks de veel hogere energie-efficiëntie. Hetzelfde probleem ontstaat bij warmtenetten die gevoed worden met restwarmte: op dit moment in Tessenderlo niet rendabel, terwijl nu het moment is om erin te investeren (nog tien jaar kernversterking op gas en de grote potentiële winsten dreigen gemist te worden).

- Om de inplanting van windturbines te vereenvoudigen, zouden sommige bufferregels moeten worden versoepeld. Zo zouden zonevremde gebouwen en clusters de bouw van een windturbine niet mogen kunnen verhinderen.

### **EEN AMBITIEUS REGIONAAL KLIMAAT-BELEID EN BIJHOREND KADER**

Daarop aansluitend: lokale besturen die werk willen maken van klimaatmaatregelen, op vlak van mobiliteit, energieproductie, voedselproductie, consumptiegedrag, wonen,... botsen maar al te vaak met (een gebrek aan) regels vanuit de bovenlokale overheden. Het is belangrijk dat hier ambitieuze en concrete stappen gezet worden rond dossiers als salariswagens, het kader en de steun voor elektrificatie van het wagenpark, het invoeren van 'local energy communities', een verlaging van de elektriciteitsprijs en verhoging van de gasprijs, een CO<sub>2</sub>-taks op consumptiegoederen, ondersteuning voor korte keten landbouw en distributie, ondersteuning voor beleid gericht op ecosysteemdiensten,...

### **VERKLEINEN JURIDISCH OVERAANBOD WONEN**

Bijna alle Vlaamse gemeenten kampen met een teveel aan bouwgrond en een gigantische verdichtingsmogelijkheid in het bestaand bebouwd weefsel. De gemeenten noch vereveningsmechanismen kunnen het verspreid bouwen tegengaan indien de verspreid gelegen bouwkavels en zelfs de



woonuitbreidingsgebieden moeten worden vergoed aan de veronderstelde marktprijs. Vlaanderen moet hierin haar verantwoordelijkheid nemen. De provincie kan de gemeenten ondersteunen in het vermijden van de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden en is hier ook toe bereid: ze kunnen lokale aanbevelingen meenemen in het Beleidsplan Ruimte Limurg en het bijhorende beleidskader wonen.

### **INSTRUMENTEN HELDER PROMOTEN**

Voor bepaalde instrumenten verwant aan ruimtelijke ordening is er te weinig kennis bij lokale besturen. Ook zijn de grenzen van de instrumenten vaak onduidelijk, waardoor gemeenten aarzelen ze in te zetten. Het gaat over belastingsreglementen en de mogelijkheid om deze ruimtelijk te differentiëren, over regelingen voor stedenbouwkundige last, mogelijkheden voor planologische ruil en de gevolgen op vlak van planschade, over de mogelijkheden voor complexe projecten, over de beperkingen van verordeningen. Goed geïnformeerde ambtenaren bij de hogere overheid én heldere informatieverstrekking naar het lokale niveau is absoluut een behoefte.



uitzicht over de bossen van Tessenderlo vanuit de panoramatoren



van Gerhagen



# 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 hoeses. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

### Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

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

### Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

Dit is het aandeel appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing op de woongebouwen.

### Aantal m<sup>2</sup> 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.

CO<sub>2</sub>emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO<sub>2</sub>emissie 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



## 5.2 BRONNEN

### **BRONNEN ALGEMEEN**

[www.tessenderlo.be](http://www.tessenderlo.be)

Ruimtelijk structuurplan Tessenderlo

Gemeentemonitor Tessenderlo

GIS-data beschikbaar via Geopunt Vlaanderen

Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, VITO

Gegevens over demografie, woningen, energie, landbouw en klimaat via [provinciesincijfers.be](http://provinciesincijfers.be)

### **EXTRA BRONNEN RUIMTELIJK BELEID, KERNVERSTERKING**

Wijkfoto's Tessenderlo

Centrumontwikkelingsplan Tessenderlo - Voor een mooi Looi

Woonbeleidsplan Tessenderlo

Gemeentelijke RUP's en BPA's

Verskillende lopende projectvoorstellen

Regionale woningmarkten in Limburg

### **EXTRA BRONNEN MOBILITEIT**

Herkomst-bestemmingsgegevens Vlaams verkeersmodel

Mobiliteitsplan Tessenderlo (in opmaak)

### **EXTRA BRONNEN ENERGIE**

Open data [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be)

### **EXTRA BRONNEN OPEN RUIMTE, LANDSCHAP EN RECREATIE**

Landschapspark de Merode - Herbronnen tussen natuur en abdijen

De biologische waarderingskaart - Biotopen en hun verspreiding in Vlaanderen en Brussel

Veel informatie werd verzameld tijdens en na de startvergadering en de twee workshops die met de gemeente georganiseerd werden tijdens het proces van deze Bouwmeester Scan. Aan deze vergaderingen namen volgende personen deel voor de gemeente:

- An Mertens, omgevingsambtenaar en contactpersoon Bouwmeester Scan
- Fons Verwimp, burgemeester
- Stefan Govaerts, schepen omgeving
- Karolien Eens, schepen gemeentewerken
- Tom Thijsmans, algemeen directeur
- Geert Schepers, sectorhoofd grondgebiedzaken
- Estel Troonbeeckx, medewerker mobiliteit
- Claire Baeten, dienst wonen
- Philippe Luts, milieuambtenaar
- Lander Neuskens, landschapsarchitect





