Masterplan

Kumtich

Een levendig dorp dicht bij de natuur

Kumtich is ontstaan aan de bron van de Kleinbeek als een dorp met graslanden en boomgaarden. In de 19de eeuw werd het landschap door de spoorweg in twee gedeeld. Grote delen van de vallei van de Kleinbeek werden gescheiden van de bron en na de komst van de spoorwegen groeide het dorp sterk langs de Maalderijweg en de Tassinstraat.

Door de ligging tussen Leuven en Tienen en de goede bereikbaarheid is het aantal inwoners er in de 20ste eeuw sterk gegroeid. Er kwamen veel nieuwe verkavelingen, maar de publieke voorzieningen zoals ontmoetingsruimtes en speelpleinen evolueerden niet mee.

Doorheen de jaren is het landschap in Kumtich steeds meer versnipperd geraakt. Daardoor verloor het dorpshart een stukje van zijn charme en identiteit. Met de opmaak van het masterplan willen we daar verandering in brengen.

Wat vooraf ging

Voor de opmaak van het masterplan is de stad in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester op zoek gegaan naar een ontwerpbureau. Via een open oproep konden gespecialiseerde ontwerpteams zich kandidaat stellen voor deze opdracht. Drie kandidaten kregen de kans om een wedstrijdontwerp te maken. Op basis van die eerste visie en de voorgestelde aanpak werd de opdracht op 30 april ‘24 toegewezen aan het bureau BRUT. Voor dit project zal BRUT samenwerken met Witteveen + Bos.

Wat is een masterplan?

Een masterplan is een toekomstvisie voor een gebied, een dorp of een wijk in de stad. Het is geen kant-en-klaar plan dat tot in de puntjes vastlegt hoe de gebouwen, straten, pleinen en groengebieden in het dorp eruit zullen. Het geeft wel duidelijkheid over hoe we de toekomst van Kumtich zien, als een levendig dorp dicht bij de natuur.

Daar kan in de komende jaren met concrete projecten naartoe gewerkt worden.

Waarom dit infomoment?

Nu de ontwerpers van start gaan, informeren we de inwoners en de lokale verenigingen over de opdracht en de ambities van het plan. We delen de analyse en eerste inzichten van het ontwerpteam uit de wedstrijdfase. Zo geven we de mogelijkheid om van bij de start van de opdracht suggesties en opmerkingen te formuleren. Die kan je meegeven op de laatste panelen. Omdat we betrokkenheid van de inwoners en de lokale actoren belangrijk vinden, zijn er in elke fase van de opmaak van het plan participatiemomenten voorzien.

Volgende stappen

Samen zetten we de volgende stappen richting het masterplan. In de verschillende fases wordt er samengewerkt. We organiseren infomarkten, workshops en overlegmomenten. We staan steeds open voor dialoog en koppelen op een regelmatige basis terug.

Fase 1 mei 2024

Visie ontwikkelen - *Waar willen we naartoe?*
Resultaat: ambitiekaarten

Fase 2 oktober 2024

Ontwerp opmaken - *Wat zijn de mogeljikheden?*
Resultaat: scenario’s en creatie van beelden

Fase 3 februari 2025

Project uitwerken - *Hoe gaan we dit waarmaken?*
Resultaat: masterplan, actielijst, ...

Masterplan maart 2025

infomarkten
workshops
overleg
dialoog
interactie
terugkoppeling

© Tim Van de Velde

Bouwstenen van het masterplan

Ruimte voor ontmoeting

Aangename plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, kunnen de verbondenheid versterken.

- verbinden - ontmoeten – interactie
- handel - verenigingen – zorgzame buurt
- buurtpark – ontmoetingscentrum - dorpsplein
- landschap - groen rand - dorpshart

Werken aan dorpelijkheid

Het authentieke karakter van het dorp en de verbinding met het landschap en de natuur kan hersteld en versterkt worden.

- pastorie – kapelletjes – vierkantshoeves – kerk
- monumentale rode beuk – kapelletjes – boomgaarden – private en publieke tuinen
- huizen – boerderijen - appartementen – gestapelde woningen – grondgebonden woningen
- school – café – bakker – slager – supermarkt - bank

Ruimte voor water en groen

In de open ruimte en tussen de bebouwing kunnen water en groen meer plaats krijgen.

- graslanden – wateroverlast – overstromingsgevoelige gebieden
- groen in het straatbeeld
- ontharding – vergroening – waterinfiltratie
- Sint-Gillisplein – Maalderijweg – Spoorwegstraat – Medekersveld – Groenhofstraat – parking bij de kerk

Actieve mobiliteit

Kunnen we de publieke ruimte zo inrichten dat ze veiliger is en meer comfort biedt voor fietsers en voetgangers?

- ontharding - vergroening
- meer voetgangers – meer fietsers
- vergroening
- nabijheid

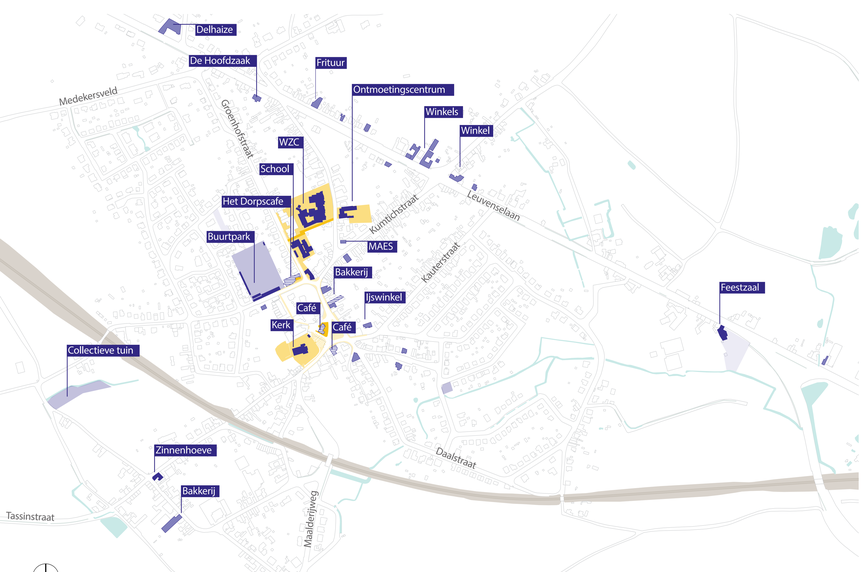
Foto's: © Tim Van de Velde

Ruimte voor ontmoeting

Analyse

Kumtich heeft een sterk verenigingsleven en een aantal ontmoetingsplekken. Wat ontbreekt is samenhang en een smoel. Door de ogen van kinderen zien we een aantal speel-, sport- en ontmoetingsplekken die de kiem zouden kunnen vormen van een veilig verbonden speelnetwerk. Door de ogen van de oudere bewoner zien we het woonzorgcentrum als hart van de woonzorgzone dat vandaag echter niet goed verbonden is met de rest van de kern. Door de ogen van het verenigingsleven zien we een aantal ruimtes om activiteiten te organiseren, maar weinig optimaal ingericht en niet op elkaar afgestemd.

De bevolking zal toenemen dus de nood aan voorzieningen en ontmoetingsruimtes zal mee groeien. We zien dat Kumtich het goed doet wat betreft gezinnen met kinderen, maar anderzijds ook rekening moet houden met een vergrijzende bevolking. De voorzieningen moeten afgestemd worden op al deze bevolkingsgroepen.



Ambitie

Dorpsplein als centrale ontmoetingsruimte
Markt Wijnegem (BRUT)

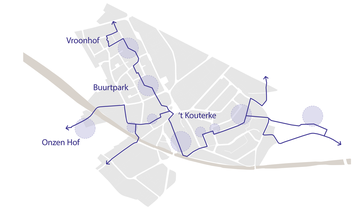
Dorpshart als centrale ontmoetingsruimte

Het dorpshart is één doorlopende ontmoetingsruimte die de belangrijkste functies en plekken op een veilige en aangename manier met elkaar verbindt. Vanaf de kerk in het zuiden, via het buurtpark, de school en het Sint-Gillisplein tot aan het ontmoetingscentrum in het noorden. Nieuwe levendige functies worden zoveel mogelijk aan dit dorpshart gekoppeld. Via aanloopstraten wordt dit dorpshart verbonden met de drie belangrijkste toegangspunten tot het dorp.

Kerk herbestemd als ontmoetingscentrum
kerk van Malem, Gent

Gemeenschapsruimte zorgt voor levendigheid

Gemeenschapsruimte is cruciaal voor een dorp en moet zo centraal mogelijk ingepland worden om het dorpshart te versterken. Het bestaande ontmoetingscentrum is aan vernieuwing toe. Moet het daar behouden blijven, of moet de kerk ingezet worden als meest centrale gebouw van het dorp? Moet er een gemeenschapsruimte gekoppeld worden aan het buurtpark, of aan het Sint-Gillisplein?



Onzen Hof, Kumtich

Netwerk voor zachte routes en ontmoetingsplaatsen

Ontmoeting is niet beperkt tot het dorpshart. Een netwerk van routes voor fietsers en voetgangers verbindt het dorpshart met groene ontmoetingsplekken verspreid in het weefsel. Dit zijn groene ontmoetings-, rust- en speelplekken en vormen samen een veilig verbonden netwerk. Deze zachte verbindingen lopen ook verder door naar het omgevende landschap.

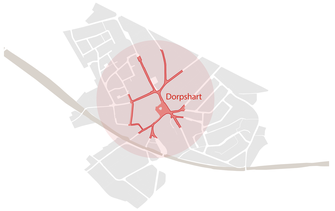
Werken aan dorpelijkheid

Analyse

Er is vrees voor bijkomende ontwikkeling en verdichting, maar dit lijkt vooral ingegeven door projecten die inzetten op verdichting zonder veel meerwaarde terug te geven aan het dorp. Er is nog heel wat ontwikkelingspotentieel vastgelegd in bijzondere plannen van aanleg en verkavelingsplannen, maar die bieden niet altijd een goed kader voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Integendeel, volgens deze plannen kan veel mooie open ruimte verdwijnen.

Tienen groeit en Kumtich zal ook een deel van die groei moeten opvangen. Maar verdichting is geen doel op zich. Nieuwe ontwikkeling moet juist gekoppeld worden aan meerwaarde voor het dorp: versterken van het dorpshart, voorzien van nieuwe dorpsversterkende functies, openhouden open ruimte, creëren van verbindingen, aandacht voor huisvesting voor doelgroepen (ouderen, één- en tweepersoonsgezinnen, jonge gezinnen, co-housing, ...), behoud van waardevol patrimonium, ...

Ambitie



Ontwikelingsproject op maat van het dorpshart, serciveflats Kumtich

Bereikbaarheid bepaalt ontwikkeling

Nieuwe projecten zien we in de eerste plaats langs het dorpshart. Dit is de meest centrale en bereikbare plek. Liever hier nieuwe woningen toevoegen, dan in de rand van het dorp. Zeker als de woningen bedoeld zijn voor kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen of gezinnen met kinderen. Veilige bereikbaarheid van voorzieningen zoals het woonzorgcentrum of de school is dan cruciaal.

Woningen langs verbrede beek, Oostende

Ontwikkeling versterkt open ruimte

Daarnaast zijn er heel wat potentiële ontwikkelingskavels die op strategische open ruimte- en verbindingsplekken zitten. Volgens de huidige plannen kunnen deze open ruimtes vaak toegebouwd worden. We willen bekijken hoe we ontwikkelingen op maat kunnen voorstellen die de open ruimte juist kunnen versterken en verbindingen creëren.

Co-housing in voormalige hoeve, Essen

Hoeves als mini-gemeenschappen

Tenslotte bieden de verspreide, grote historische hoeves mogelijk kansen voor herontwikkeling als kleine co-housingprojecten. Deze historische gebouwen bepalen het beeld van het dorp, maar maken door hun volume aankoop en renovatie als private woning duur. Misschien is een renovatie als een klein groepswoningproject voor sommige hoeves mogelijk? Zo koppelen we behoud van erfgoed aan nieuwe ontwikkeling.

Ruimte voor water, groen, lucht en bodem

Analyse

Kumtich is ontstaan aan de Kleinbeek, met beemden (natte graslanden) in de lagergelegen delen langs de beek en boomgaarden hogerop. De spoorweg en de verkavelingen volgen de landschappelijke logica niet en drukken deze naar de achtergrond. Toch is er gelukkig nog heel wat open ruimte aanwezig in het dorp. Dit biedt de kans om het landschap opnieuw te versterken. Dit is niet alleen goed voor de leefbaarheid van het dorp, maar ook noodzakelijk om het dorp klaar te maken voor de uitdagingen van de 21ste eeuw.

Ontharding en ruimte voor water zijn noodzakelijk tegen wateroverlast en droogte. Al het water dat we in brongebied Kumtich kunnen ophouden, kan verderop stroomafwaarts in de Grote Gete geen problemen veroorzaken. Voor het versterken van de biodiversiteit en het afzwakken van de gevolgen van de klimaatopwarming is meer ruimte voor groen en natuur noodzakelijk, ook in stedelijke gebieden.

Ambitie

De Beemden, Landen

Het lager gelegen beemdenlandschap

Het lager gelegen beemdenlandschap dat bestond uit permanent bloemrijk grasland, moet terug zijn sponsfunctie uitoefenen. Nieuwe ontwikkelingen mogen dit niet in de weg staan. Hier moet permanente ruimte voor water en een groene vallei gemaakt worden. De Kleinbeek moet weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt worden. Op sommige plekken kan zelfs een waterspeelplek gemaakt worden zoals in De Beemden in Landen.

Groene open ruimte met niveauverschil
Breuil-Bois-Robert

Heuvelflank met terrassen

Richting het zuidwesten loopt het reliëf in de dorpskern steil omhoog. Dit zijn de flanken in de kern met boomgaarden. Het weefsel bestaat hier vooral uit verkavelingen. We zien echter de mogelijkheid om een cascade van terrastuinen te maken, door strategische verbindingen open te houden en overgebleven open ruimtes te vrijwaren. Vanaf Medekersveld tot aan het dorpshart kan water geïnfiltreerd worden en kunnen oude fruitbomen geïntegreerd worden.

Uitzichtpunt

Werken met topografie

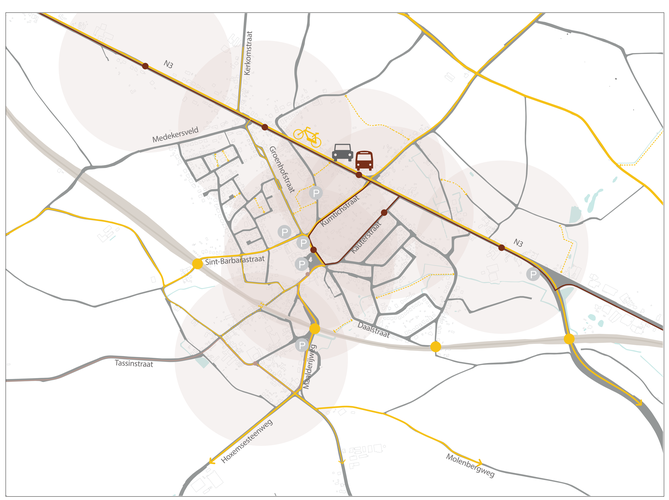
Holle wegen zijn kenmerkend voor deze streek en kunnen verder versterkt worden. Dit zijn lijnen tussen de kern en het omgevende landschap en kunnen ingezet worden als verbinding tussen beide. Erosiebestrijding is belangrijk op de steilere flanken, maar deze maatregelen kunnen de lezing van het landschap ook versterken. Tenslotte kunnen we rustpunten maken op de heuvelrug die de kern omarmt en prachtige vergezichten oplevert.

Ruimte voor actieve mobiliteit

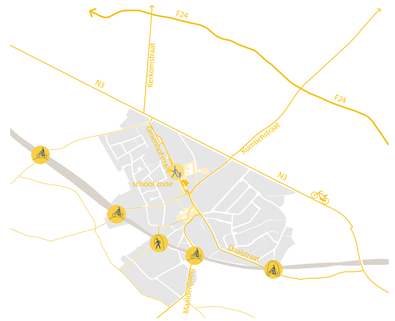
Analyse

De dorpskern van Kumtich is vrij compact, maar vandaag te weinig ingericht voor het comfort van wandelaars en fietsers. Heel veel ruimte gaat naar de auto met breed opgezette straten en veel parking. Bussen rijden langs het centrum, maar de infrastructuur van de haltes is weinig aantrekkelijk. Er zijn heel wat mogelijkheden om in te zetten op een duurzamere bereikbaarheid.

Vlaanderen wil in z'n streven naar klimaatneutraliteit inzetten op emissievrije, energiezuinige vervoermiddelen en daarom alle verplaatsingen met de fiets van 14 % (2020) optrekken naar 30 % (2040). Tienen zit onder het Vlaams gemiddelde qua fietsgebruik en -bezit en moet dus inhalen. In Kumtich is weinig werkgelegenheid en zijn er geen middelbare scholen. De kern is bijgevolg afhankelijk van bovenlokale verplaatsingen. De potentiële komst van een fietssnelweg tussen Tienen en Leuven is hierin een belangrijke kans. Het maken van een volwaardig Hoppinpunt in het centrum ook.



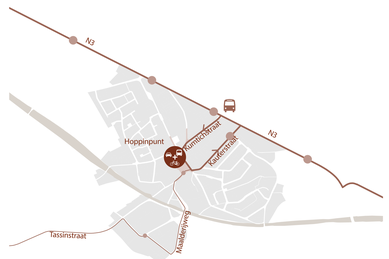
Ambitie



Fietssnelweg

Prioriteit voor fietsers en wandelaars

De ambitie 'Actieve mobiliteit' vertalen we in de eerste plaats naar een veilig en verbonden dorpscentrum met ruimte voor ontmoeting en prioriteit voor fietsers en wandelaars. Zo maken we het dorpshart toegankelijk voor iedereen. Daarnaast streven we naar een netwerk van zachte verbindingen doorheen het hele weefsel, gekoppeld aan de open ruimte. In enkele straten moet voorrang gegeven worden aan de fietsers, zeker om de verbinding te maken naar de toekomstige fietssnelweg.



Hoppinpunt Kasterlee

Hoppinpunt

De bushalte willen we uitbreiden tot een volwaardig Hoppinpunt geïntegreerd in de publieke ruimte, met een aangename bushalte en gekoppeld aan overdekte fietsenstallingen en een parking waar elektrische laadpunten en deelwagens voorzien kunnen worden. Dit Hoppinpunt willen we een centrale plek geven in het centrum. Hiervoor is wel ruimte nodig die we in het dorpshart willen zoeken.

Groene centrumparking

Compacte auto-infrastructuur

Tenslotte geven we de auto een duidelijke plek in de kern, zonder dat deze het beeld bepaalt. Puntsgewijze filters voor auto's maken overbodige en gevaarlijke kruispunten/verbindingen vrij, bijvoorbeeld voor de aansluiting van de Keibergstraat en Kerkblok op de Leuvenselaan. In het zuidelijke deel van de Groenhofstraat is het maken van een veilige schoolomgeving een belangrijke opgave. Het parkeren in de kern willen we compacter organiseren en aantrekkelijker inkleden.

Laat van je horen!

Ruimte voor ontmoeting	Ruimte voor dorpelijkheid	Ruimte voor water en groen	Ruimte voor actieve mobiliteit
Wat vond je goed?	Wat vond je goed?	Wat vond je goed?	Wat vond je goed?
Wat komt nog onvoldoende aan bod?	Wat komt nog onvoldoende aan bod?	Wat komt nog onvoldoende aan bod?	Wat komt nog onvoldoende aan bod?