

# ORSMAAL

Met dit beleidskader voor Orsmaal zetten we de krijtlijnen uit voor een leefbare toekomst van het dorp. Deze bundel werd gemaakt in het kader van het project Leefbare Dorpen Getestreek, een onderdeel van het Strategisch Project Getestreek in opdracht van de provincie Vlaams-Brabant en de gemeenten Geetbets, Hoegaarden, Landen, Linter, Tienen en Zoutleeuw.



Luchtfoto 1944 (bron: NARA © UGent, Vakgroep Archeologie)

# 1. LEZING

Orsmaal bevindt zich aan weerskanten van de Sint-Truidensesteenweg, een belangrijke doortochtweg door het dorp. Daarnaast bevindt het dorp zich vlak aan de vallei van de Kleine Gete, met het park van het Hof ten Steen als bijzondere plek te midden van het dorp.

In Orsmaal zijn de voornaamste voorzieningen van de gemeente geclusterd: het administratief centrum en WZC bevinden zich in het dorps weefsel, terwijl de meeste andere voorzieningen geclusterd zitten aan de steenweg. Er is een relatief groot voorzieningenaanbod dat naast lokaal, ook erg bovenlokaal is gericht.

Orsmaal

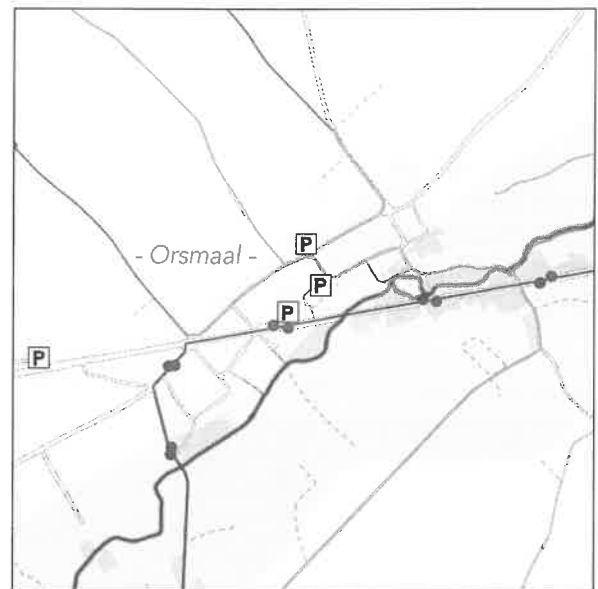
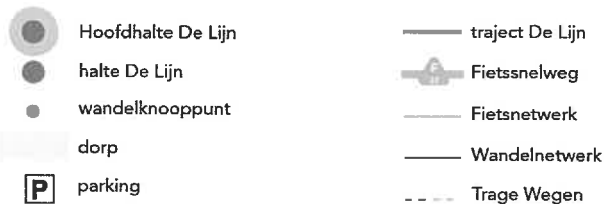
2 x 2 km



*Orsmaal = 'Ors' (ros, paard) + 'Maal' (grond) > "paarden op een gemeenschappelijke plaats"*

## Steenwegdorp gesplitst door de steenweg

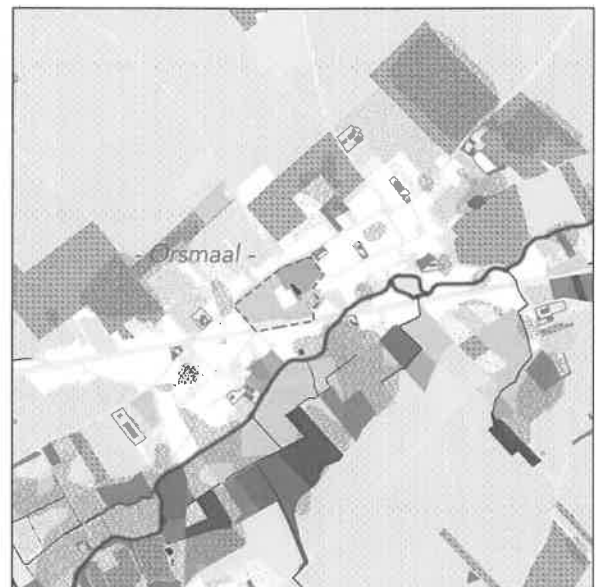
Orsmaal ligt goed bereikbaar langs de Sint-Truidensesteenweg, maar wordt daar ook door gesplitst. Er is een groot potentieel om de dorpsstraten te transformeren naar fietsstraten en veilige oversteken met trage wegen over de steenweg.



2 x 2 km

## Zeer waardevolle groenstructuren in de vallei

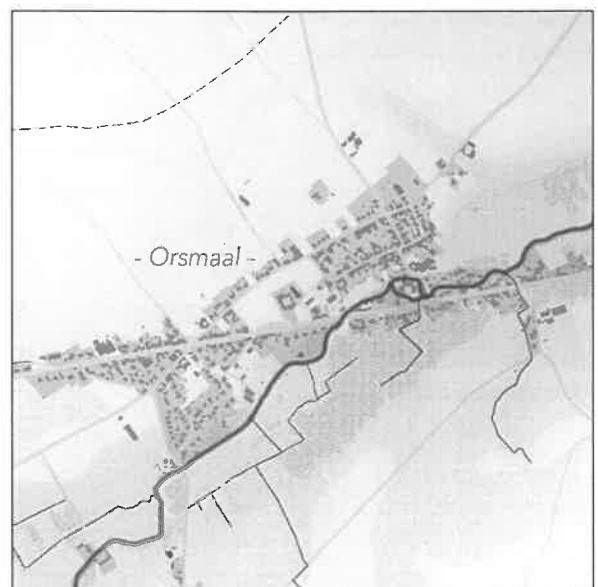
Rondom en doorheen het dorp vinden we verschillende biologisch waardevolle gebieden van de vallei die het dorp doorkruist. Daarrond bevinden zich grote landbouwplateaus met weidse zichten.



2 x 2 km

## Een flankdorp aan de Kleine Gete

De Kleine Gete was vroeger een belangrijk structurerend element voor het dorp. Vandaag is hij echter niet meer zichtbaar en ingekokerd onder de steenweg.



2 x 2 km

## 2. HISTORISCHE CARTOGRAFIE

Orsmaal wordt gekenmerkt door twee belangrijke groeistructuren: de Kleine Gete en de Sint-Truidensesteenweg. Orsmaal en Gutsenhoven waren oorspronkelijk twee aparte nederzettingen langsheen de vallei van de Kleine Gete. Orsmaal groeide langsheen de vallei en

met de Sint-Truidensesteenweg mee.

Ferrariskaart (1771 - 1778)

2 x 2 km



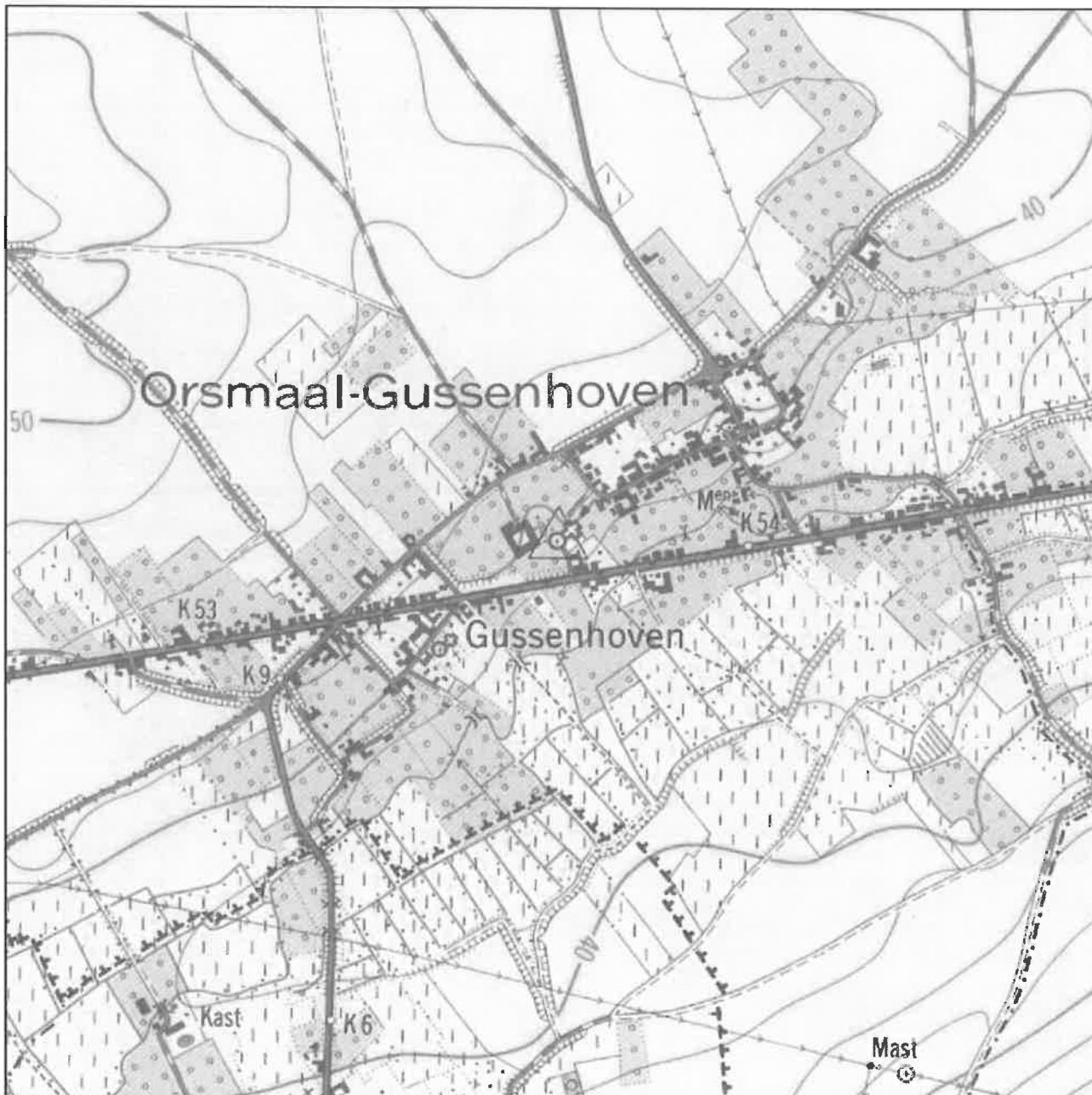
bron: [geopunt.be](http://geopunt.be)

In de twintigste eeuw werden Orsmaal en Gussenhoven verenigd en consolideerde de bebouwing zich vooral aan de steenweg, die zich nu te midden van het dorp bevindt.

Het dorp is zich steeds meer beginnen te ontwikkelen volgens de logica van de steenweg.

Topografische kaart Ministerie Openbare Werken en Wederopbouw (1957 - 1958)

2 x 2 km 



bron: cartesius.be



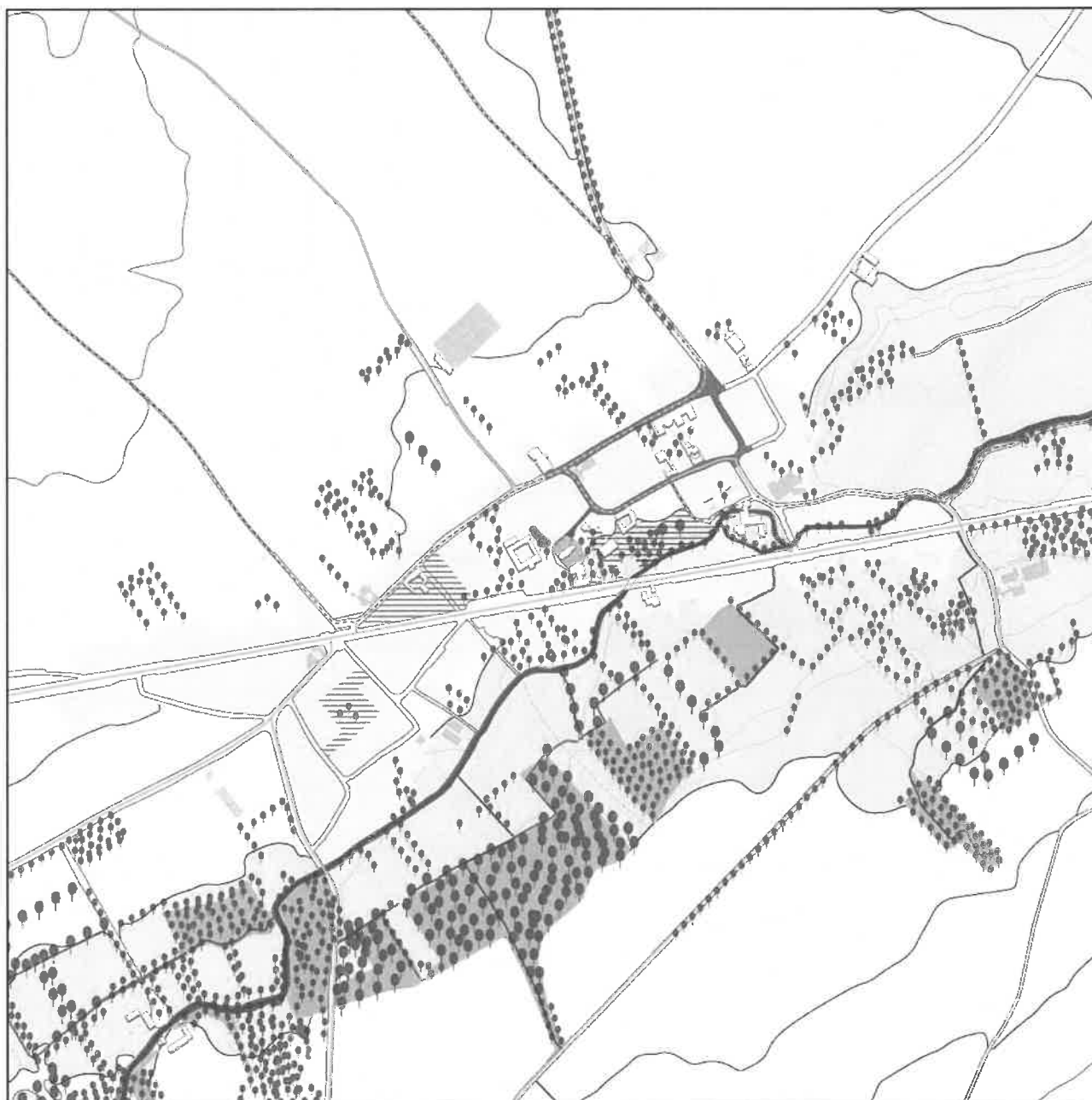
### 3. OPGAVES VOOR ORSMAAL

We vatten de opgaven voor Orsmaal samen in een kaart. Hierbij verzoenen we landschappelijke opgaven (waterveiligheid, recreatie, ecologische waarde... ) met de noodzakelijke verbindingen voor zacht verkeer; een heldere mobiliteitsstructuur en een ontwikkelingspotentieel.

Voor de aanduiding van Orsmaal als landelijk kern dorp heeft een invloed op de verdichtingsvraag. Er staat geen grote groeiopgave op de agenda. We willen in deze kaart Orsmaal opnieuw sterk aan de Getevallei linken.

Opgavekaart

2 x 2 km



- |                 |                         |                        |  |                               |
|-----------------|-------------------------|------------------------|--|-------------------------------|
| Bushalte        | Belangrijke groenzones  | Landbouwinfrastructuur | Verdichtingslocatie                              | Winkels en diensten           |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Beeldbepalend gebouw   | Woonuitbreidingsgebied niet aansnijden           | Onderwijs                     |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Dorpscentrum/dorpserf  | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden | Gezondheid en zorg            |
| Wandelnetwerk   | Waterlichaam            | Linten                 | Strategische ontwikkelzone                       | Ontspanning, sport en cultuur |
| Trage wegen     | Watersysteem            | Dorpskern              | Onbebouwd perceel                                | Mobipunt                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                        |  | Liftpaal                      |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                        |  |                               |

## MOBILITEIT

### **A. Bestaande infrastructuur verbeteren om de fietscultuur in Orsmaal uit te bouwen**

- Nieuwe fietsverbinding langs de Kleine Gete
- Straatprofielen binnen de dorpskern opwaarderen met veel aandacht voor de zwakkere weggebruiker en straten aan de steenweg knippen
- Veilige oversteken en fietspaden langs N3 aanleggen
- Fietsverbinding naar naburige dorpen opwaarderen

### **B. Aangepast verkeersgedrag uitlokken door herinrichting van straten en publieke ruimte**

- Aanleg dorpsstraten volgens de dorpshartlus
- Verkeersvertragende dorpspoorten ontwikkelen

## LANDSCHAP EN KLIMAAT

### **C. Valleifiguur van de Kleine Gete sterker uitbouwen door het dorp**

- Park en vallei doorwaadbaar maken met trage wegen
- 'T Hof ten Steen als toegangspoort tot de vallei inzetten
- Landschappelijk verbinden park met vallei en waterbuffer voorzien
- Heraanleg Sint-Truidensesteenweg binnen de dorpskern naar een "groen lint"

## BOUWEN IN HET DORP

### **D. Orsmaal versterken als landelijk kerndorp**

- Transformatiebeleid binnen de dorpskern

### **E. Strategische locaties voor ontwikkeling met aandacht voor de doorgaande Getevallei**

- Strategische ontwikkelingen aan het "Getestrand"
- Toekomstperspectief van beeldbepalende hoeves verruimen door opsplitsing in meergezinswoningen toe te staan, mits dat gebeurt met voldoende ruimtelijke kwaliteit
- Transformatie woningen binnen de dorpskern aan de Sint-Truidensesteenweg om street canyon tegen te gaan

### **F. Dorpsstructuur van Orsmaal versterken om open ruimte te vrijwaren**

- Zonevreemde woningen en woningen in de Getevallei zonder agrarische functies uitfaseren
- Het parkgebied blijft bij voorkeur parkgebied
- In het woonlint op de Sint-Truidensesteenweg buiten de dorpskern zetten we in op ontharding

## VERBONDEN DORPEN

### **G. Getestrand en parkgebied als instapplaatsen naar de vallei**

- Getestrand realiseren als groene en verbindende dorpsplek
- Parkgebied Hof ten Steen toegankelijk maken en uitbouwen als stapsteen naar de Getevallei

### **H. Basisvoorzieningen in Orsmaal aanvullen en versterken**

- Sint-Pieterskerk herbestemmen
- Mobipunt en liftpaal aan frituur Magda uitbouwen

### 3.1 ORSMAAL VERBINDEN OVER DE STEENWEG MET FIETS- EN WANDELPADEN

Uit het Strategisch Project volgt een nieuwe fietsverbinding langs de Kleine Gete als prioritaire actie. Veilige oversteekplaatsen over de steenweg moeten dan ingericht worden om de twee delen van het dorp te verbinden. De steenweg blijft behouden voor doorgaand verkeer. Het knippen van straten en aanleg van

de dorphartlus zorgen voor het ontmoedigen van doorgaand verkeer door het dorp. Nieuwe vrijliggende fietspaden zorgen bovendien voor goede fietsverbindingen naar naburige dorpen.

Mobiliteitsopgavekaart

2 x 2 km



- |                 |                         |                        |  |                               |
|-----------------|-------------------------|------------------------|--|-------------------------------|
| Bushalte        | Belangrijke groenzones  | Landbouwinfrastructuur | Verdichtingslocatie                              | Winkel en diensten            |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Beeldbepalend gebouw   | Woonuitbreidingsgebied niet aanzijden            | Onderwijs                     |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Dorpscentrum/dorpskerf | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden | Gezondheid en zorg            |
| Wandelnetwerk   | Waterlichaam            | Linten                 | Strategische ontwikkelzone                       | Ontspanning, sport en cultuur |
| Trage wegen     | Waterstroom             | Dorpskern              | Onbebouwd perceel                                | Mobipunt                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                        |  | Liftpaal                      |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                        |  |                               |



① **Nieuwe fietsverbinding langs de Kleine Gete (profiel A en B)**

In het strategisch project wordt een nieuwe fietsverbinding als cruciaal element voorgesteld om Orsmaal opnieuw te verbinden met de vallei. Op de Oude Dorpsstraat wordt de fietsverbinding een fietsstraat.

② **Aanleg dorpsstraten volgens de dorpshartlus (profiel C)**

Om de beeldkwaliteit van het dorp te versterken, en het aanzetten tot gepast verkeersgedrag binnen de dorpskern beschouwen we de dorpskern als een lus van de Regiment Lanssiersstraat, Helenbosstraat en Paardskerkerhofstraat. Op deze straten zou éénrichtingsverkeer het doorgaande verkeer door het dorpshart kunnen ontmoedigen, voor de gemeente lijkt dit echter onrealistisch. Eventueel kan een studie hier aantonen wat mogelijk is. De 3de Regiment Lanssiersstraat werd recent heraangelegd met donkere asfalt. Zwaar vervoer is reeds verboden op de 3de Regiment Lanssiersstraat.

③ **Straatprofielen binnen de dorpskern opwaarderen met veel aandacht voor de zwakkere weggebruiker en straten aan de steenweg knippen (profiel D)**

De straten binnen de dorpskern van Orsmaal die geen doortochtstraten zijn moeten laagdynamische woonstraten blijven. Er moet prioriteit gegeven worden aan goede voetpaden en de rol van de fietser moet bij nieuwe heraanleg een centrale vraag zijn. De doortocht moet zo veel mogelijk op de steenweg worden gehouden, alsook de busverbindingen. Het vermijden van de doortocht door het dorp kan bovendien versterkt worden met het knippen van de Oude Dorpsstraat en Ezelsbaan.

④ **Veilige oversteken en fietspaden langs N3**

De Sint-Truidensesteenweg blijft de doorgaande weg door het dorp. Hiervoor moeten wel snelheidsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen genomen worden om de oversteek te verzekeren. Om een veilige fietsverbinding te verzekeren dienen ook veilige oversteekplaatsen te worden aangelegd.

⑤ **Fietsverbinding naar naburige dorpen opwaarderen (profiel E)**

Op enkele prioritaire straten stellen we voor fietsstroken aan te leggen die een veilige fietsverbinding met naburige dorpen en de fietssnelweg in het noorden verzekeren.

⑥ **Aanleg van verkeersvertragende poorten bij het binnenkomen van het dorp**

Om een duidelijke dorpsstructuur te bekomen, kunnen poorten worden ontwikkeld in de vorm van wegversmallingen of welkomstbomen.

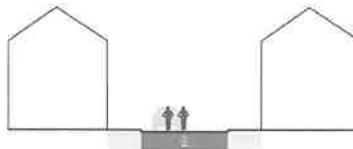


Recente heraanleg 3de Regt. Lanssiersstraat (boven) en oorspronkelijke aanleg (onder)

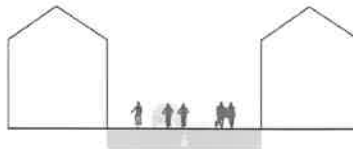
A. Fietspad



B. Fietsstraat



C. Dorpserf



D. Woonstraat




E. Gescheiden fietspad

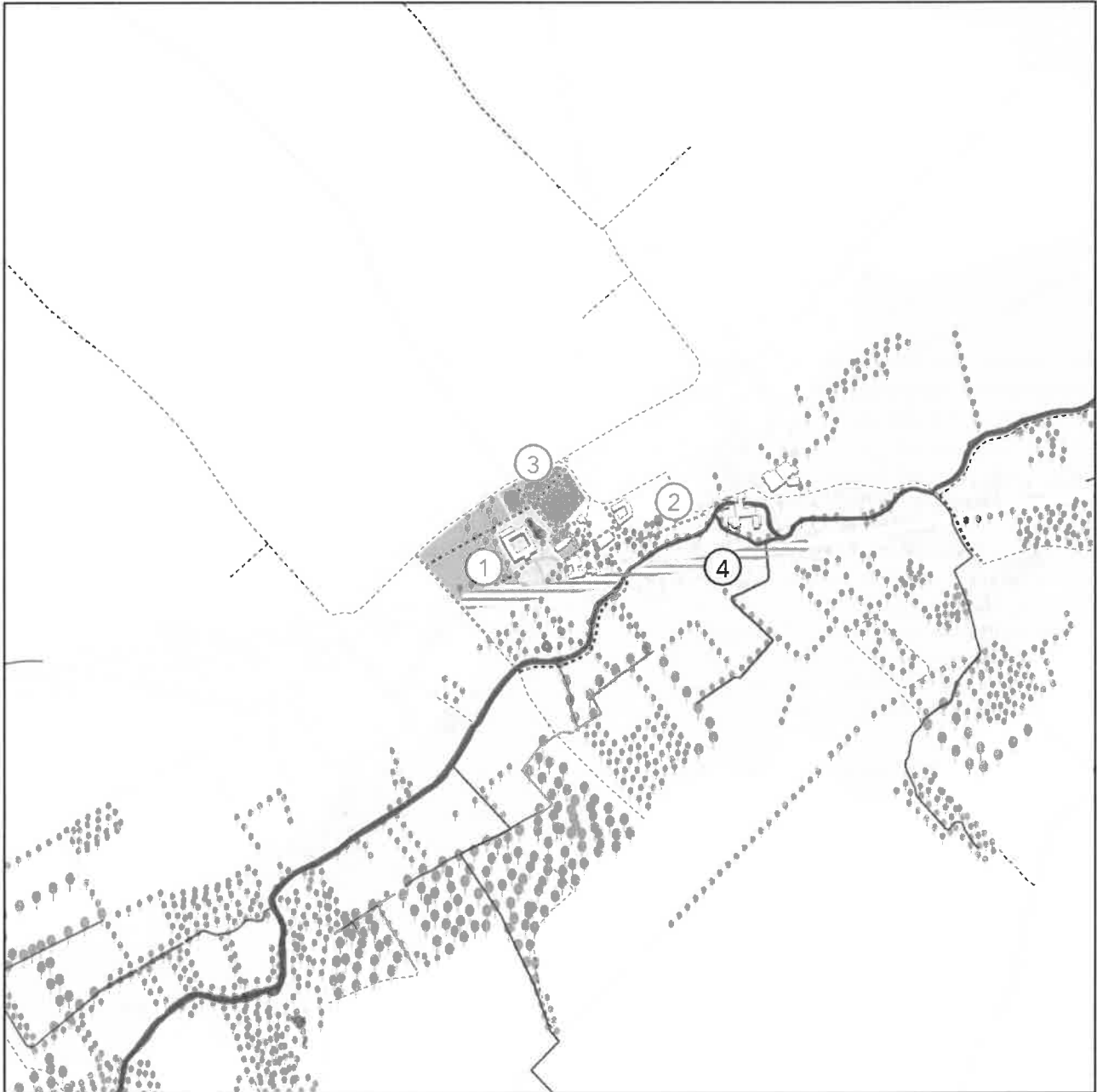










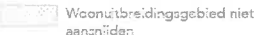





















### 3.2 ORSMAAL OPNIEUW VERBINDEN MET DE KLEINE GETEVALLEI

De hoofdpoging bestaat eruit de valleifiguur van de Kleine Gete sterker uit te bouwen door het dorp en het park van het Hof ten Steen met de vallei te verknopen.

Landschapsopgavekaart

2 x 2 km 



- |  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
|  Bushalte         |  <b>Belangrijke groenzones</b>  |  Landbouwinfrastructuur |  Verdichtingslocatie                              |  Winkels en diensten           |
|  Dorpspoort       |  <b>Strategische groenzones</b> |  Beeldebepalend gebouw  |  Woonuitbreidingsgebied niet aanzijden            |  Onderwijs                     |
|  Fietsverbinding  |  <b>Kerkhof</b>                 |  Dorpscentrum/dorpskerf |  Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden |  Gezondheid en zorg            |
|  Wendelnetwerk    |  <b>Waterlichaam</b>            |  Linten                 |  Strategische ontwikkelzone                       |  Ontspanning, sport en cultuur |
|  Trage wegen      |  <b>Watersysteem</b>            |  Dorpskern              |  Onbebouwd perceel                                |  Mobipunt                      |
|  Doortochtsstraat |  <b>Klimaatstraat</b>           |  |   |  Liftpaal                      |
|  Woonstraat       |  <b>Straatvergroening</b>       |  |   |   |

① **'T Hof ten Steen als toegangspoort tot de vallei inzetten**

Het parkgebied rond 'T Hof ten Steen kan publiek worden gemaakt met doorsteken als centrumplek in het dorp en knoop van belangrijke plekken. Daarnaast kan het de toegangspoort worden tot de vallei.

② **Landschappelijk verbinden park met vallei en waterbuffer voorzien**

Het Getestrand moet ontwikkeld worden met versterking van het valleilandschap en meer ruimte voor water van de Kleine Gete. Een landschappelijke verbinding tussen het park en de vallei moet daarbij versterkt worden.

③ **Park en vallei doorwaadbaar maken met trage wegen**

Het park rond 't Hof ten Steen kan als verbindingsknoop voor het dorp fungeren door het doorwaadbaar te maken met trage wegen en belangrijke functies in het dorp hieraan te ontsluiten. Trage wegen kunnen in het binnengebied langs de Kleine Gete worden doorgetrokken.

④ **Heraanleg Sint-Truidensesteenweg binnen de dorpskern naar "groen lint"**

Waar de Kleine Gete de steenweg kruist, kan de doorgang van de vallei met een vergroend wegprofiel meer in de kijker worden gezet. Aanplanting met bomen en ontharding van overbodige rijstroken dragen hieraan bij.



*'t Hof ten Steen met (nu privaat) park*



*De Grote Steenweg als barrière*

### 3.3 ORSMAAL ONTWIKKELEN IN RELATIE TOT DE KLEINE GETE

In Orsmaal kan in de toekomst worden ingezet op het tegengaan van de street canyon langs de Sint-Truidensesteenweg door transformatie met dwarse typologieën om ruimte te geven aan de steenweg. Grotere winsten voor het dorp zijn te halen bij het ontwikkelen van het "Getestrand" waar meerwaarden voor het dorp worden

gecreëerd, zoals een valleipark voor het dorp, trage doorsteken, wonen in het groen, oplossen van de wateropgave, het verknopen van het dorpshart en park met de vallei en het bijdragen aan de mobiliteitstransitie door het integreren van de fiets in nieuwe ontwikkelingen.

Bouwopgavekaart

2 x 2 km



- |                 |                         |                        |  |                               |
|-----------------|-------------------------|------------------------|--|-------------------------------|
| Bushalte        | Belangrijke groenzones  | Landbouwinfrastructuur | Verdichtingslocatie                              | Winkel's en diensten          |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Beeldbepalend gebouw   | Woonuitbreidingsgebied niet aansnijden           | Onderwijs                     |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Dorpscentrum/dorpskerf | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te snijden | Gezondheid en zorg            |
| Wandelnetwerk   | Waterlichaam            | Linten                 | Strategische ontwikkelzone                       | Ontspanning, sport en cultuur |
| Trage wegen     | Waterstroom             | Dorpskern              | Onbebouwd perceel                                | Mobipunt                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                        |  | Liftpaal                      |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                        |  |                               |

### 1 Strategische ontwikkelingen aan het "Getestrand"

Om de relatie tussen dorpshart en vallei te versterken kunnen nieuwe ontwikkelingen met hogere dichtheden in de zone tussen het huidige containerpark en voederbedrijf (kernversterkend maar behoud beeldkwaliteit 3de Regt. Lansiersstraat).

### 2 Toekomstperspectief van beeldbepalende hoeves verruimen door opdeling in meergezinswoningen toe te laten

De beeldbepalende hoeves binnen de dorpskern zijn potentiële plekken waar beperkte verdichting kan gebeuren door ze op te delen in meergezinswoningen met gemeenschappelijk erf. Zo ontstaat voldoende financiële draagkracht om de hoeves te bewaren.

### 3 Transformatie woningen binnen de dorpskern aan de Sint-Truidensesteenweg

Er kunnen geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan aan de Sint-Truidensesteenweg die niet bijdragen aan ontharding en het tegengaan van een street canyon. Nieuwe ontwikkelingen met dezelfde dichtheden moeten doorzichten voorzien door dwars te ontwikkelen en aan ontharding bij te dragen.

### 4 Transformatie dorpskern

Binnen de dorpskern kunnen woningen gerenoveerd, afgebroken, gebouwd worden volgens bestaande dichtheden of naar richtdichtheid van 15 wo/ha. Dit kan opgeschaald worden naar max. 50 wo/ha waarbij duidelijke meerwaarden worden aangetoond. De nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan nieuwe doorsteken, kleinere footprint en zichten naar de vallei, met respect voor bestaande dorpsstypen.

### 5 Het parkgebied blijft bij voorkeur parkgebied

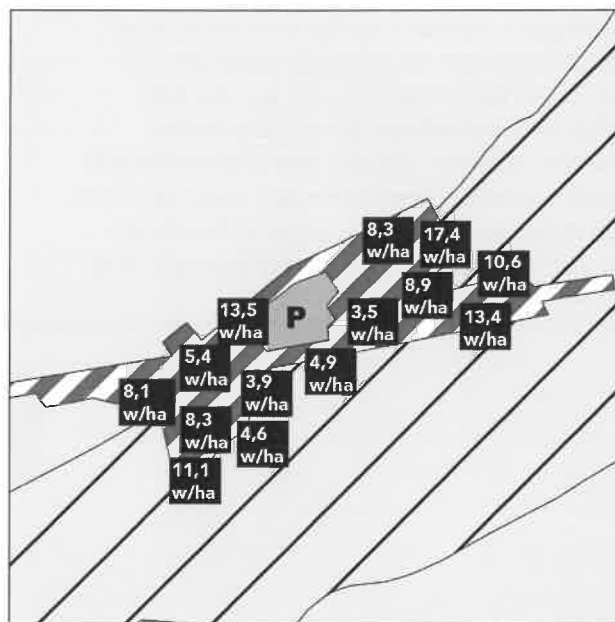
Bij voorkeur wordt er niet ontwikkeld in het parkgebied, tenzij dit bijdraagt aan het opladen van het park en toegankelijk maken voor het dorp. Indien slimme ruiloperaties met het WUG in Neerlinter, kan beperkt ontwikkeling gebeuren in het parkgebied met "parktypologieën".

### 6 Zonevreemde woningen zonder agrarische functies uitfaseren, met uitzondering van markante hoeves

Zonevreemde woningen met prioritair uitgefaseerd worden. Voor waardevolle hoeves die zonevreemd liggen moet een RUP opgemaakt worden voor behoud en herbestemming.

### 7 In de woonlinten aan de Sint-Truidensesteenweg buiten de dorpskern zetten we in op ontharding

In de toekomst wordt niet meer ingezet op linten als plek voor wonen wegens hun grote auto-afhankelijkheid en impact op het landschap. In woongebied is 1 woning op 1 perceel op korte termijn mogelijk, in afwachting van ondersteunende middelen en instrumentarium van de provincie. Er moet actief worden ingezet op ontharding: (deels) opbreken van opritten en voortuinen, uitbreidingen achter bestaande woningen i.p.v. ertussen om doorzichten en ademruimte te bewaren, ...



Planologische bestemmingen met richtgetallen van huidige dichtheden (bron: geopunt.be; GIS data Provincie Vlaams-Brabant 2016)



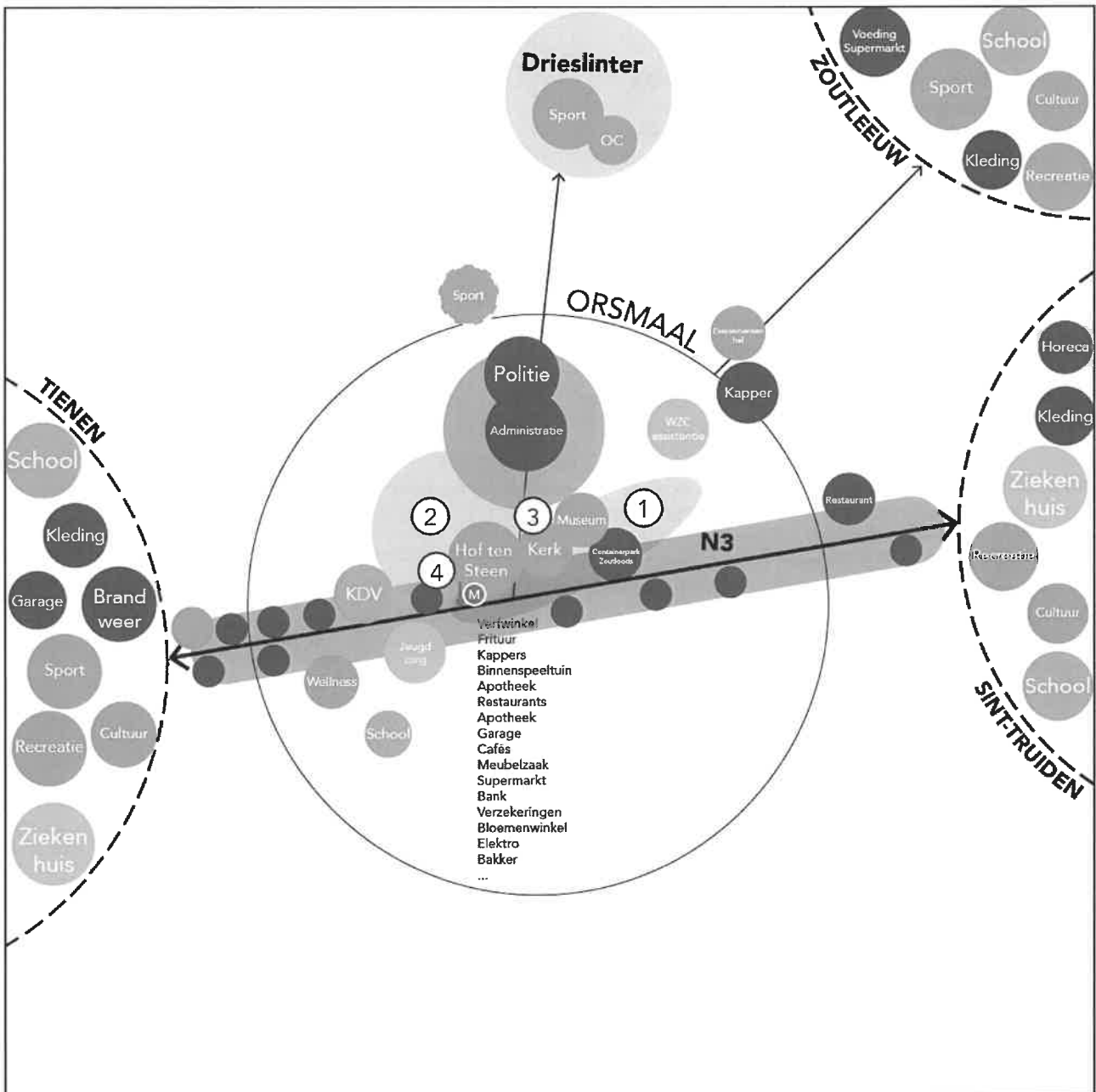
Containerpark en zoutloods geven toegang tot de vallei

### 3.4 GETESTRAND EN PARK ALS VERBINDENDE EN GROENE BESTEMMINGEN IN HET DORP

Orsmaal is het hoofddorp van Linter, met administratieve en zorgvoorzieningen in het dorp. Door haar ligging aan de N3, is het merendeel van de voorzieningen hieraan gelegen. Dit zijn veelal bovenlokaal functionerende voorzieningen waar het dorp van mee kan profiteren, maar er bevinden zich ook heel wat lokale voorzieningen. De Voorzieningskaart

dorpsactiviteiten en dynamieken zijn hierdoor vandaag steeds meer naar de steenweg gericht. Het realiseren van het Getestrand waaraan belangrijke plekken van het dorp worden gekoppeld samen met een recreatief netwerk, kunnen de dorpsdynamiek een luwe tegenpool bieden en anderssoortige ontmoetingen in het dorp uitlokken.

2 x 2 km



- |                 |                         |                        |   |                               |
|-----------------|-------------------------|------------------------|---|-------------------------------|
| Bushhalte       | Belangrijke groenzones  | Landbouwinfrastructuur | Verdichtingslocatie                             | Winkels en diensten           |
| Dorpspoort      | Strategische groenzones | Beeldbepalend gebouw   | Woonuitbreidingsgebied niet aanzijden           | Onderwijs                     |
| Fietsverbinding | Kerkhof                 | Dorpocentrum/dorpskerf | Woonuitbreidingsgebied potentieel aan te zijden | Gezondheid en zorg            |
| Wandelnetafwerk | Waterlichaam            | Linter                 | Strategische ontwikkelzone                      | Ontspanning, sport en cultuur |
| Trage wegen     | Watersysteem            | Dorpskern              | Onbebouwd perceel                               | Mobipunt                      |
| Doortochtstraat | Klimaatstraat           |                        |   | Liftpaal                      |
| Woonstraat      | Straatvergroening       |                        |   |                               |



### 1 Getestrand realiseren als groene en verbindende dorpsplek

Nieuwe woonontwikkelingen en renovatie van beeldbepalende gebouwen aan de vallei kunnen het binnengebied opladen en het dorp opnieuw op een grotere schaal met de Getevallei verbinden. Het Getestrand kan een evenementen- en ontmoetingsplek voor het dorp worden, waar plaats is voor aangename en veilige speelplekken in een groene omgeving.

### 2 Parkgebied Hof ten Steen toegankelijk maken en uitbouwen als stapsteen naar de Getevallei

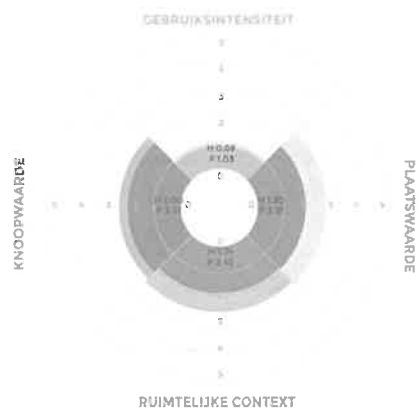
Het parkgebied fungeert als knoop in het dorp en kan belangrijke bestemmingen in het dorp verbinden als er nieuwe doorsteken door het park worden aangelegd. Hiervoor moeten gesprekken worden aangegaan met de eigenaar en kunnen beperkte ontwikkelingen met de juiste typologie voor het park, als hefboom worden ingezet om deze doorsteken te realiseren. Daarnaast moeten de nieuwe verbindingen aantakken op het toekomstige Getestrand, zodat het park als instapleek naar de Gete kan worden ingezet.

### 3 Sint-Pieterskerk herbestemmen

Afhankelijk van het herbestemmingsplan voor de kerken van Linter, zien we dat de kerk in de toekomst een polyvalente rol kan vervullen, waar eventueel deels liturgische activiteiten kunnen doorgaan, maar daarnaast ook een gemeenschapsfunctie kan vervullen voor kleine dorpsfeesten of een afzetpunt kan worden voor korte keten producten. D.m.v. een herbestemmingstraject kan een geschikt programma gevonden worden dat ook door andere dorpen gebruikt zou kunnen worden.

### 4 Liftpaal en mobipunt voorzien aan frituur Magda

De parking aan frituur Magda kan verder uitgebouwd worden tot een mobipunt voor Orsmaal, goed bereikbaar langs de steenweg en reeds voorzien van een bushalte. Hieraan moeten meer hoogwaardige fietsenstallingen worden gekoppeld, en wandelverbindingen vanuit het dorp via het park kunnen het mobipunt ook verweven met de rest van het dorp. Bovendien kan een liftpaal de lokale bereikbaarheid van het dorp te verhogen.



Kernkompass Orsmaal (BUUR)



Sint-Pieterskerk in groene omgeving van het park (wikipedia.org)

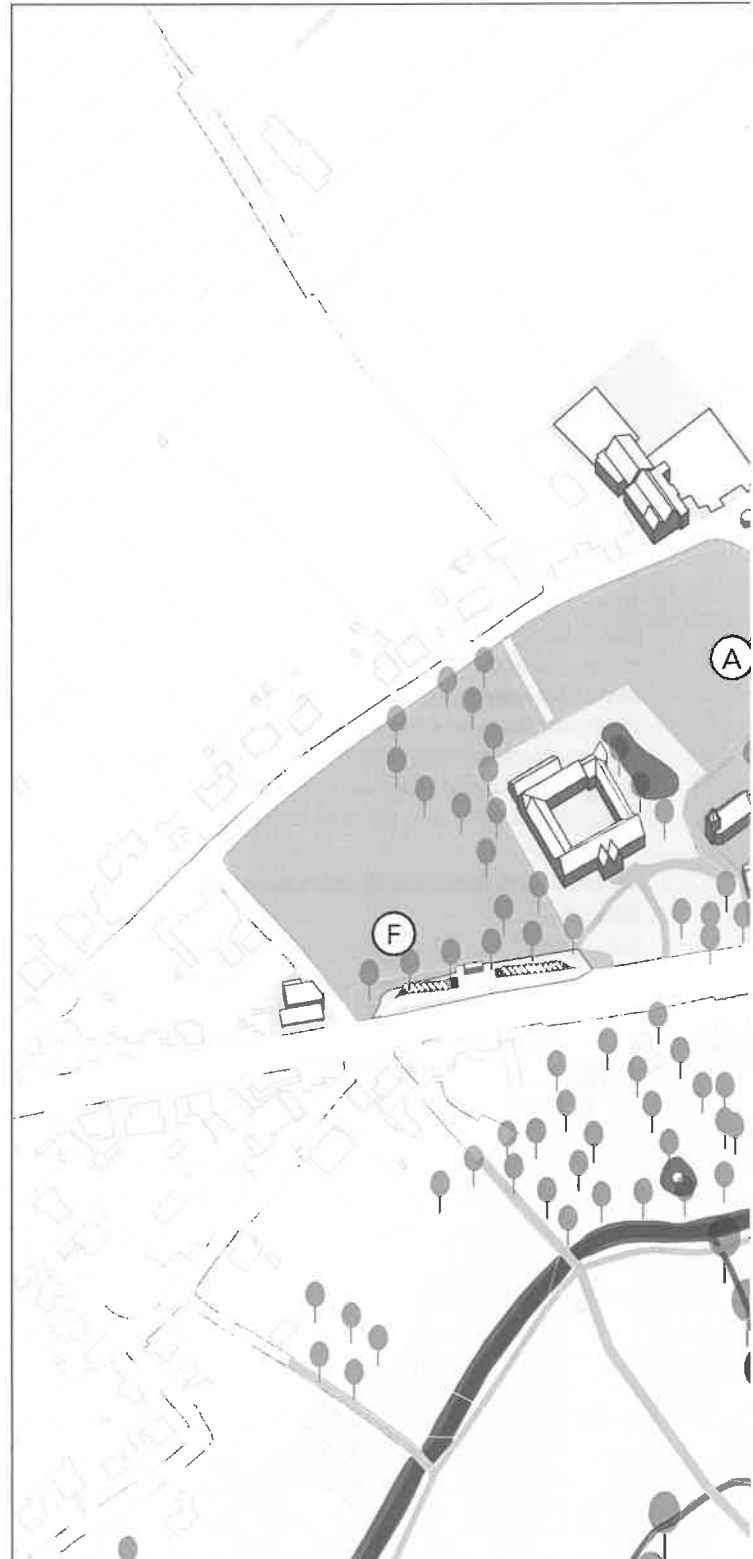


Frituur Magda langs de N3 met parking en bushalte (Google Streetview)

## GETESTRAND REALISEREN

Het verdwijnen van het containerpark en de zoutloods geven de aanleiding tot het ontwikkelen van de zone rond de vallei van de Gete. Het Getestrand is een pilootproject om een nieuwe poort tussen het dorp en de Getevallei te creëren.

- (A) Doorwaadbaar publiek park**  
Trage wegen uitbouwen om park publiek toegankelijk te maken en aan te takken op de vallei.
- (B) Veilige oversteken en aantakken op trage wegen Kleine Gete vallei**  
Het dorp langs weerszijden van de steenweg verbinden door veilige oversteekplaatsen in te richten.
- (C) Nieuwe ontwikkeling met meerwaarde voor de vallei**  
Ontwikkeling kan, als hierbij de landschappelijke verbinding tussen het park en de vallei van de Kleine Gete wordt versterkt en er bijkomende voordelen zoals bijvoorbeeld waterbuffering worden voorzien. Indien de zoutloods wordt geherlokaliséerd, kan een sterkere verbinding worden gerealiseerd.
- (D) Renovatie en uitbreiding Orsmolen tot gemengd woonproject (eilandje)**  
Ook de Orsmolen kan bijdragen als een beeldbepalend gebouw om de vallei op te laden.
- (E) Transformatie-projecten om meer ruimte te geven aan de vallei**  
De haalbaarheid moet onderzocht worden in welke mate het dense bouwblok tussen de steenweg en de Oude Dorpsstraat kan worden getransformeerd om de doortocht van de Gete in de kijker te zetten.
- (F) Mobipunt met gedeelde parking voor 't Hof ten Steen**  
Een potentieel mobipunt kan aan het gemeentehuis, maar we zien kansen in het ontwikkelen van een mobipunt aan de N3, aan Frituur Magda. Een bushalte en parkeerplaatsen zijn er al, en het mobipunt bevindt zich vlak aan het park dat als dorpsknoop kan fungeren. Bovendien kan het mobipunt worden uitgebreid met een lokaal afzet- en afhaalpunt voor korte keten producten.





DEELPROJECT

**A. Doorwaadbaar publiek park maken**

Naast het meer publiek maken van het park rond het Hof ten Steen, worden trage wegen ook doorgetrokken naar de vallei van de Kleine Gete. Een landschappelijke verbinding met groen en plaats voor water langs de Kleine Gete biedt een nieuwe groene plek aan voor het dorp met recreatieve infrastructuur zoals zitbanken, speeltuin, ...



*Beekstraat Wezembeek Oppem, vlm*

DEELPROJECT

**B. Veilige oversteken en aantakken op trage wegen Kleine Gete vallei**

Om een veilige fietsverbinding te verzekeren dienen ook veilige oversteekplaatsen te worden aangelegd. Deze zijn bij voorkeur ingericht met een middeneiland als wachtzone en bovendien goed zichtbaar en verlicht.



*Oversteekplaats met wachteiland langs R25 in Aarschot (google streetview)*



*Pennepoelpark Mechelen, Omgeving*



*Veilige oversteekplaats steenweg, Gavere (nieuwsblad.be)*

DEELPROJECT

**C. Nieuwe ontwikkeling met meerwaarde voor de vallei**

Met het verdwijnen van het containerpark en de loods, en het project van het Getestrand, kunnen nieuwe woonontwikkelingen bijdragen aan het activeren van het valleipark. De ontwikkelingen richten hun voorkant naar de zachte doorsteek. Autoparkeren kan in landschappelijk ingerichte parkeerpockets aan de rand van het park en slimme wateropvang in de site kunnen bijdragen aan het loskoppelen van het rioleringsnet.



*Landschappelijk wonen Berkenbos Zuidlaren NL, Faro architecten*

DEELPROJECT

**D. Renovatie en uitbreiding Orsmolen tot gemengd woonproject (eilandje)**

Om de Orsmolen herop te waarderen als een beeldbepalende plek en gebouw voor het dorp, kan door renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw een project met meergezinswoningen worden ontwikkeld, dat bijdraagt aan het opladen van het Getestrand en heropwaarderen van de Kleine Gete vallei.



*Beekstraat Wezembeek Oppem, vlm*



*Landschappelijk wonen Sonniuspark NL, BGSV*

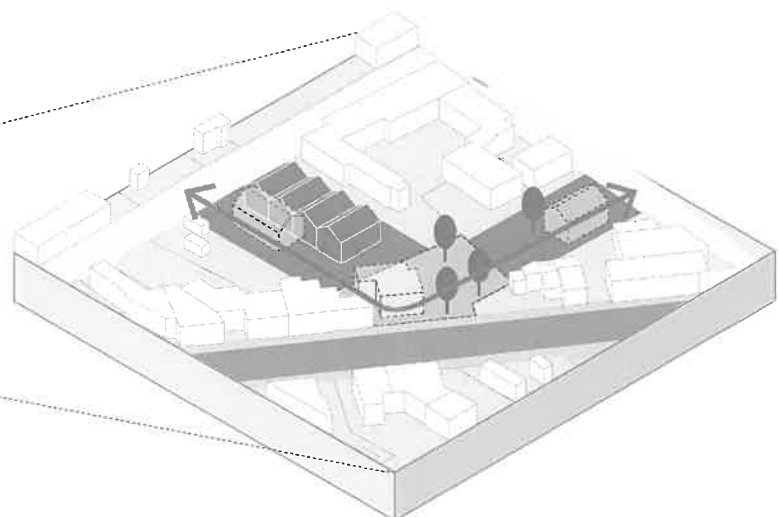
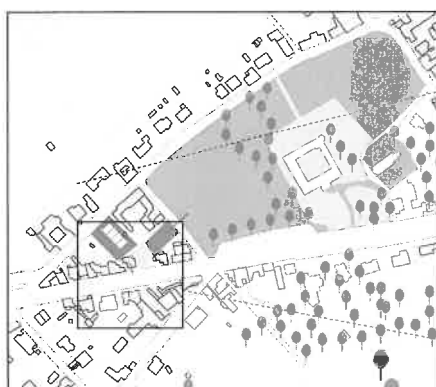
## EZELSBAAN EN ONTWIKKELEN IN HET PARK

De meeste voorstellen van de voorstudie stellen typologieën voor die de rand van het bouwblok afwerken langs de steenweg. Hierdoor wordt een canyoneffect gecreëerd, wordt het lint in stand gehouden en doorzichten geblokkeerd. Door een grotere verdichting verhogen bovendien de mobiliteitsproblemen. De vraag

moet dus gesteld worden welke meerwaarde deze toevoegingen bieden. Een voorstel is om dwars te bouwen op de steenweg, zodat groene doorsteken worden toegevoegd aan het verlente straatbeeld. De dichtheid blijft hetzelfde, maar de units worden samen geclusterd voor meer gedeelde open ruimte.



Studie ontwikkeling Ezelsbaan, Creosum

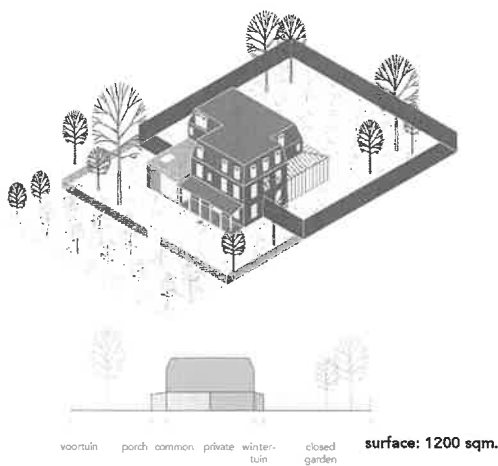
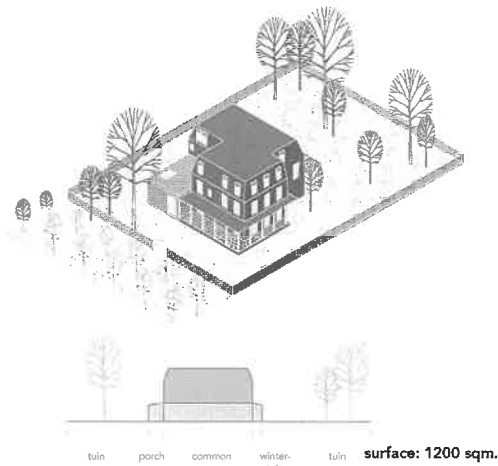


Voorstel bouwen aan de steenweg



Bouwen in het parkgebied is een eenmalige actie die op korte termijn nieuwe woningen oplevert, maar blijvend parkgebied inneemt, ook als de woningbehoefte verdwijnt. De vraag moet dan gesteld worden wat met een **gelijkaardig project** voor het dorp gewonnen wordt op langere termijn. Dit kan door meerwaarde te creëren

zoals het doorbreken van een lint elders, het voorzien van maatschappelijke en/of sociale functies, waterbuffering, ... Bij een eventuele ontwikkeling moet er ook een grote zorg en onderzoek besteed worden aan de architectuur die geen afbreuk doet aan het park. We stellen hier een landhuistypologie voor.



Typologisch onderzoek van het landhuis, plusoffice



Het landhuis met gemeenschapsfuncties als bestemming en reden voor trage wegen door het park



lieu de villégiature



porch



wintertuin Ursulinen, Mechelen

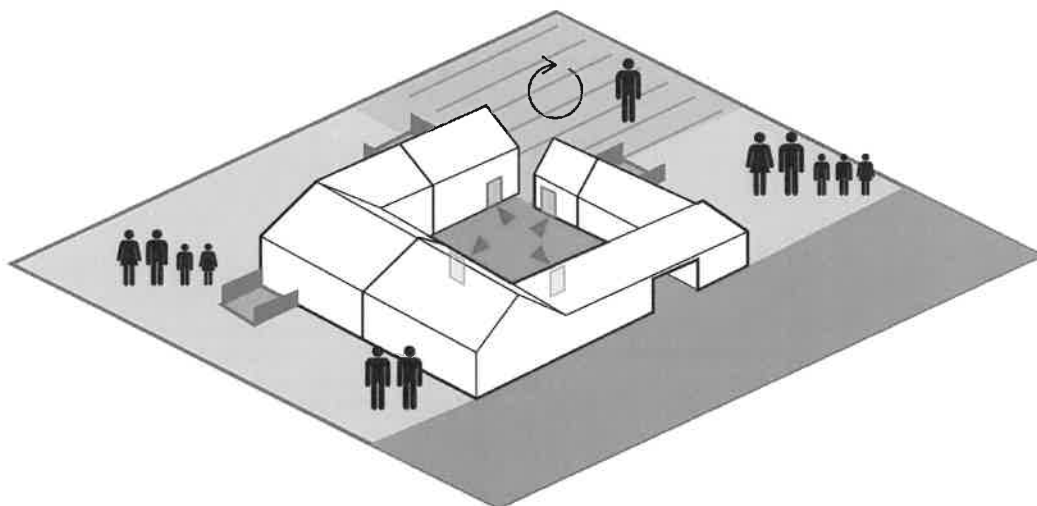
PROJECT

## TRANSFORMEREN HOEVES

Beeldbepalende hoeves kunnen opgewaardeerd worden en behouden blijven door ze op te delen in meergezinswoningen. Met meerdere eigenaars wordt makkelijker voldoende financiële draagkracht bereikt.



*Hof Ter Beemt Zingem, aNNo architecten*



*De woonhoeve*



