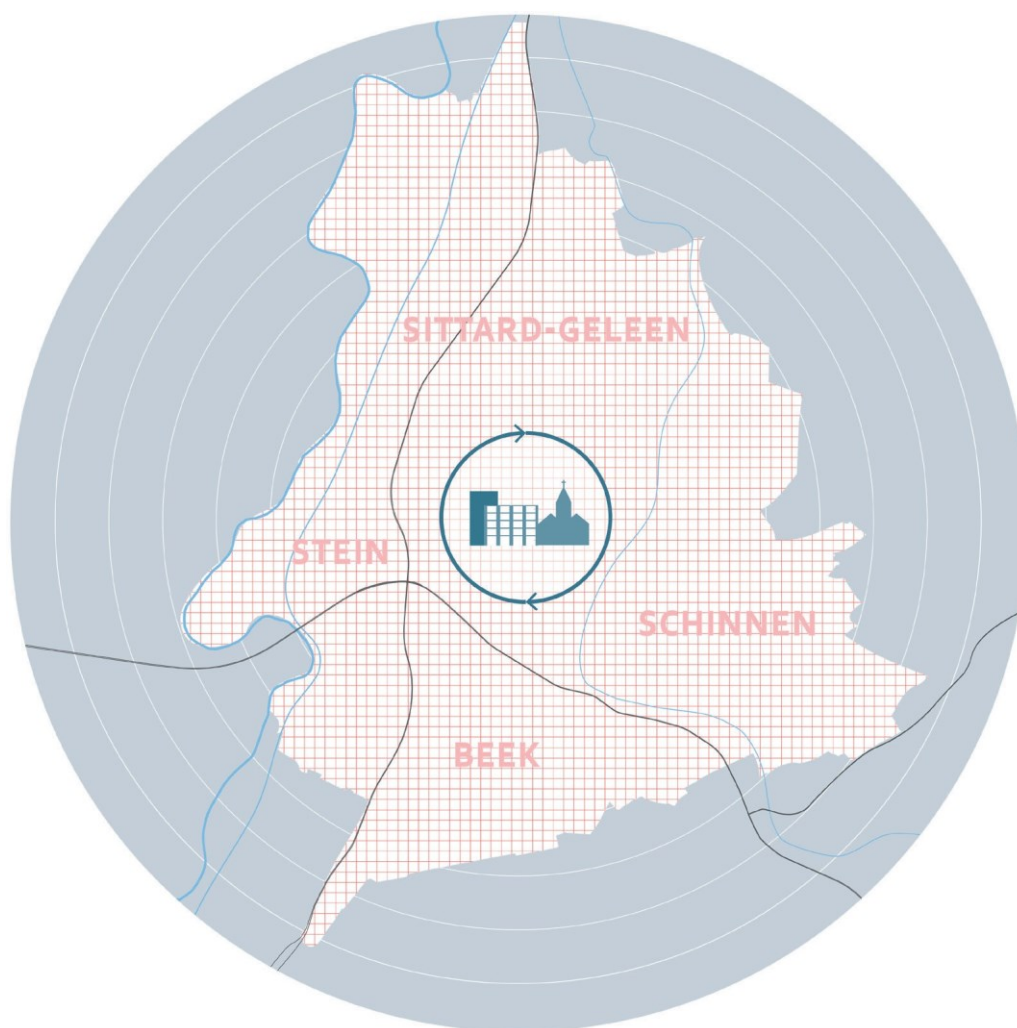


TRANSFORMATIEVISIE WESTELIJKE MIJNSTREEK

Deel II - Ruimtelijke Visie



COLOFON

Opdracht

Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

Opdrachtgever

Westelijke Mijnstreek

Stuurgroep

Rudolph Klarenaar, Stephanie Knoors, Maurice Jennekens, Ronald Geurts,
Anouk Theeuwen, Wilma Smeets, Kristel Zafarin Van der Valk

Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove
Suzanne Van Brussel Maarten
Van Hulle

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Inhoud

<i>Introductie</i>	5
Ruimtelijk kader	7
<i>Verskillende types van kernen</i>	8
<i>Afstemming met bestaande woonmilieus</i>	12
<i>Combineren van ruimtelijke analyse en woonmilieus tot synthesekaart</i>	12
Uitdagingen & kansen	15
<i>Vier pijlers</i>	17
<i>Rijke cultuurhistorische identiteit</i>	18
<i>Uniek natuurlijk landschap</i>	20
<i>Voorzieningenstructuur onder druk</i>	22
<i>Kwetsbare woningvoorraad</i>	24
Strategie	27
<i>Een ambitieuze strategie krimp valoriseren</i>	28
<i>vier basisambities</i>	29
Scenario's	31
<i>Zes transformatiescenario's op maat van het woonmilieu</i>	32
<i>Dorpslint - wonen waar landschap primeert</i>	37
<i>Landelijke Kern - Wonen op schaal van het dorp</i>	41
<i>Verstedelijkte kern - Wonen met landelijke en stedelijke kwaliteit</i>	45
<i>Stad - Veelzijdig centrum voor de regio</i>	49
<i>Stadswijk - Levenslang wonen in de stad</i>	53
<i>Buitenwijk - Levenslang wonen in de stad</i>	57
Synthese	61
Referenties	64



Introductie

Nu we de woningmarktsituatie van de Westelijke Mijnstreek onder de loep hebben genomen (zie Deelrapport I - Omgevingsanalyse) kennen we de grootste uitdagingen die een regionale aanpak vereisen en wordt duidelijk dat een **transformatie van de woningmarkt** op schaal van de Westelijke Mijnstreek noodzakelijk is. Het heeft immers geen zin om de transformatieopgave louter gemeentelijk aan te pakken, aangezien de maatschappelijke uitdagingen niet stoppen bij de gemeentegrenzen. In dit rapport ontwikkelen we daarom een **regionale visie**, een **transformatievisie voor de Westelijke Mijnstreek**. Deze visie moet de streek toelaten een gepast antwoord te bieden op de grootste woonuitdagingen die op de streek afkomen.

Het is echter niet omdat we een regionale transformatievisie ontwikkelen, dat we de eigenheid van de woonmilieus uit het oog verliezen. Het is juist ontzettend belangrijk om de **eigenheid van de verschillende woonmilieus te (her)ontdekken en te versterken** in de hele transformatieopgave. We willen immers inzetten op levendige kernen en aantrekkelijke woonmilieus, waarin de leefkwaliteit vooropstaat. Vandaar dat in de visie de transformatieuitdagingen, opgaven en acties gedifferentieerd moeten worden naar de verschillende types van woonmilieus die in de streek voorkomen.

“Er dienen onderscheidende woonmilieus te worden ontwikkeld die elkaar niet beconcurreren, maar aanvullen en versterken.”
Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, 2016

In dit deelrapport wordt de transformatievisie voor de Westelijke Mijnstreek stap voor stap opgebouwd. Beginnen doen we bij het zoeken naar de types van kernen en woonmilieus die in de streek voorkomen. Vervolgens kunnen we zo per woonmilieu kijken welke uitdagingen er gekoppeld kunnen worden aan de transformatieopgave, die veel meer is dan louter een krimpopgave. We komen tot 4 pijlers van uitdagingen waaraan we de transformatieopgave per woonmilieu willen koppelen: de cultuurhistorische identiteit, het landschap, de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Door ambitieus in te zetten op deze 4 pijlers kunnen niet alleen de grootste demografische en woningvoorraad gerelateerde uitdagingen aangaan maar tegelijk ook bouwen aan een toekomstbestendige, veerkrachtige ruimte, met oog voor identiteit en leefkwaliteit van de verschillende woonomgevingen en aangepast aan de veranderende woonwensen/-eisen. Wanneer we een bepaald ambitieniveau hebben gekozen, kunnen we overgaan tot de transformatiescenario's of dus de concrete voorstellen per woonmilieu. We eindigen met een synthese waarin we de highlights van de transformatievisie nogmaals hernemen als take-away-message.



Red tiled roof

White brick wall

Half-timbered structure with dark wood beams and white plaster. Green door and window frames. A decorative window shutter with a red and white diamond pattern. A small black lantern-style light fixture is mounted on the wall to the right of the door. The house number '13' is visible above the door.

A large, gnarled tree with a thick trunk and sparse, light-colored foliage stands in the front yard.

A large, dense green bush or hedge is visible in the foreground on the left side of the image.

A green metal fence runs along the left side of the gravel driveway.

The front yard is covered in light-colored gravel.



RUIMTELIJK KADER

Verschillende types van kernen

In de Westelijke Mijnstreek bevinden zich tal van verschillende kernen, gaande van landelijke woonlinten tot suburbane woonkernen en historische stadscentra. Bij de opgaven in de omgevingsanalyse werd meermaals benadrukt dat het van belang is verschillende woonmilieus te onderscheiden en ook de ruimtelijke visie en strategieën eraan te differentiëren. Daarom is het noodzakelijk te onderzoeken welke type kernen zich in de streek bevinden en hoe die zich tot elkaar verhouden (netwerkstructuur).

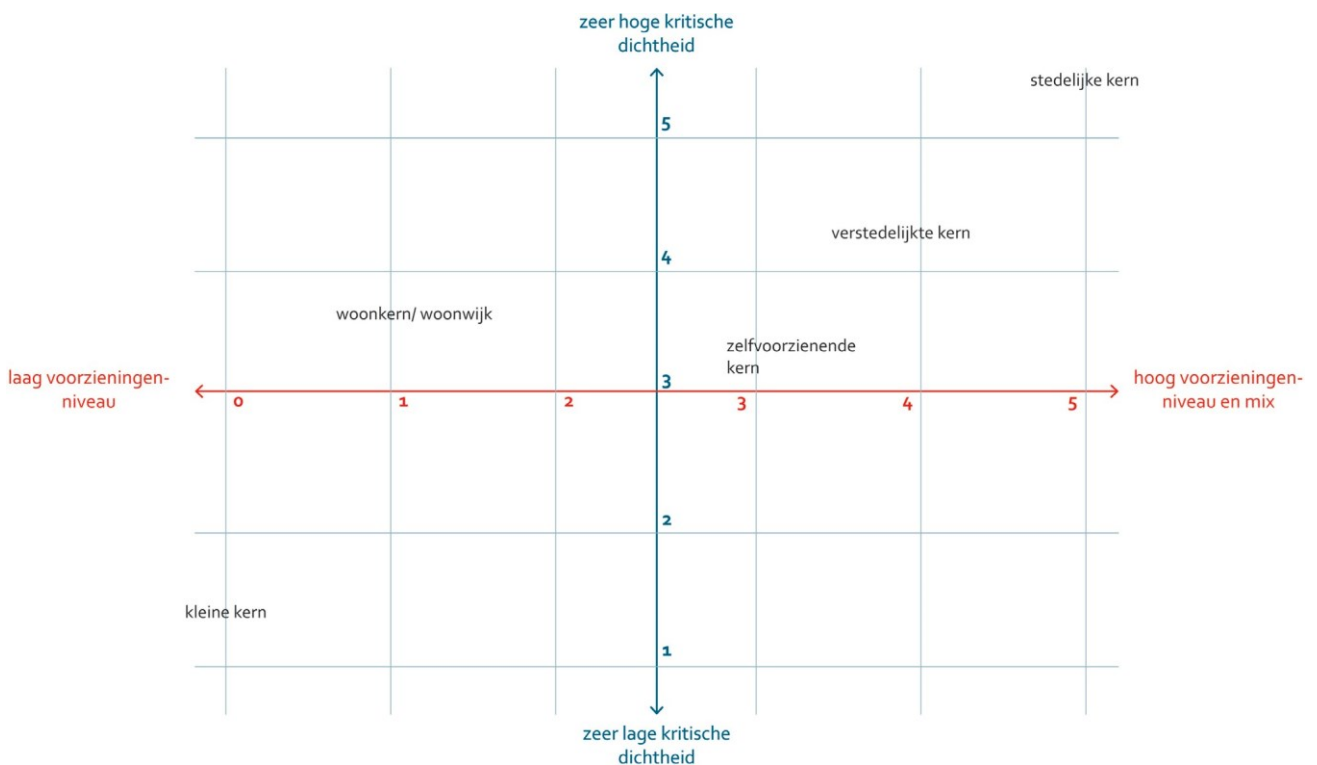
Het is hierbij belangrijk dat alle woonmilieus, hoe klein ook, worden meegenomen in de visie. De woonmilieukaart (cf. Companen en Croonen, 2014) is een belangrijke insteek voor het onderscheid tussen de woonmilieus. Voor de specifieke situatie van de Westelijke Mijnstreek is deze woonmilieukaart een vertrekpunt maar dient die verder aangevuld en verfijnd te worden.

We kunnen de verschillende woonkernen positioneren op een spectrum waarbij we rekening houden met de kritische inwonersdichtheid (zie y-as) en het voorzieningenniveau. Deze twee belangrijke criteria zorgen ervoor dat we tot een range van types komen.

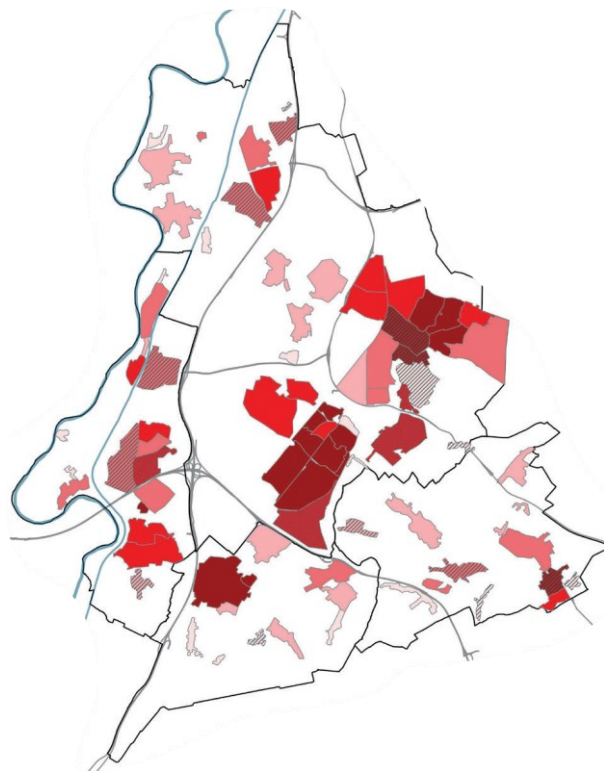
Figuur 2 geeft de kritische inwonersdichtheid op kaart. De donkerst gekleurde zones zijn de 20% dichtstbevolkte zones; de legende is opgebouwd volgens kwintielen. De allerlichtst gekleurde zones of kernen weerspiegelen de 20% dunst bevolkte kernen, etc. Tevens hebben we de sterkst vergrijzende zones op kaart gezet (degene die bij de 20% van de kernen horen op basis van het aandeel 65-plussers (benaderd door de WoOn Oversampling 2018)).

Figuur 3 geeft het voorzieningenniveau per afgebakende woonomgeving weer. Hoe het voorzieningenniveau is opgebouwd wordt geïllustreerd in tabel 1. Een zeer goed voorzieningenniveau betekent niet alleen een groot aantal voorzieningen, maar ook een functiemix. Hoe minder goed een zone scoort op het voorzieningenniveau hoe kleiner het aantal voorzieningen, maar ook hoe minder verschillende soorten voorzieningen worden aangeboden.

We kunnen de types van kernen samenstellen zoals is weergegeven in Figuur 4. De gemarkeerde zones duiden de grenzen aan voor dichtheid en voorzieningenniveau om tot een bepaalde categorie van woonomgeving



Figuur 1: Spectrum van kernen naar kritische inwonersdichtheid en voorzieningenniveau

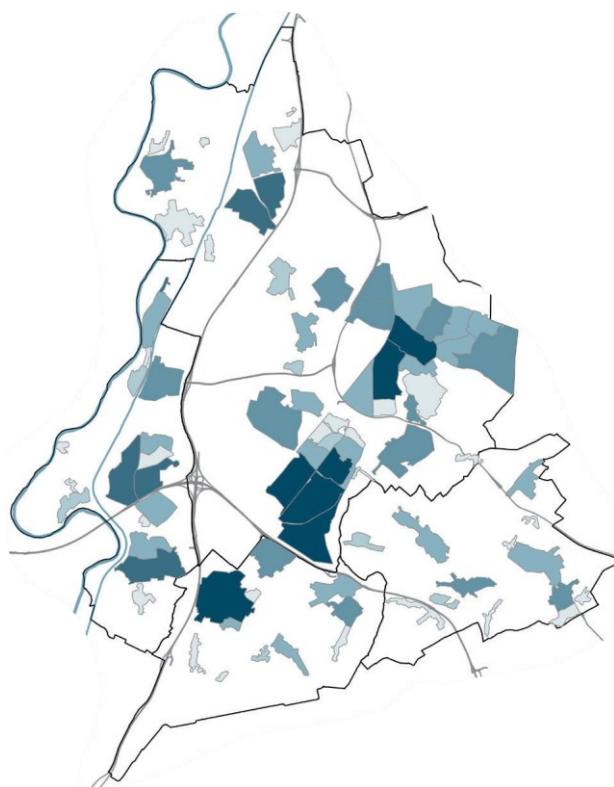


Figuur 2: Overzicht van kritische woondichtheid per afgebakende kern of wijk

Legende

Kritische woondichtheid (kwintielen)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- sterkst vergrijzende zones



Figuur 3: Overzicht van het voorzieningenniveau per afgebakende kern of wijk

Legende

Voorzieningenniveau

- zeer goed voorzien
- goed voorzien
- voldoende voorzien
- beperkt voorzien
- zeer beperkt voorzien
- niet voorzien

te horen. De categorieën of types zijn zodanig opgebouwd dat ze van zeer klein (weinig dicht bebouwd en weinig voorzien) variëren tot zeer groot en stedelijk (zeer dicht bebouwd en zeer goed voorzien). In Figuur 4 tonen we ook het aantal kernen bij elke categorie, zoals ze uit onze analyse komen.

Wanneer we naar de kaart in figuur 5 kijken, die deze oefening van figuur 4 oplevert, moeten we nog een aantal kanttekeningen maken. Door het gebruik van afbakening naar woonomgevingen worden steden niet noodzakelijk als grote gehelen aangeduid, en scoren ze niet altijd zoals we zouden verwachten. Zo zijn de verschillende centrumbuurtten van Geleen gekarteerd als verstedelijkte kernen, hoewel ze in werkelijkheid natuurlijk samen het centrum van Geleen vormen en weldegelijk als stedelijk op kaart zouden moeten verschijnen. Beek is door zijn compactie en veelheid aan voorzieningen binnen de afgebakende kern wel meegenomen als stedelijke kern,

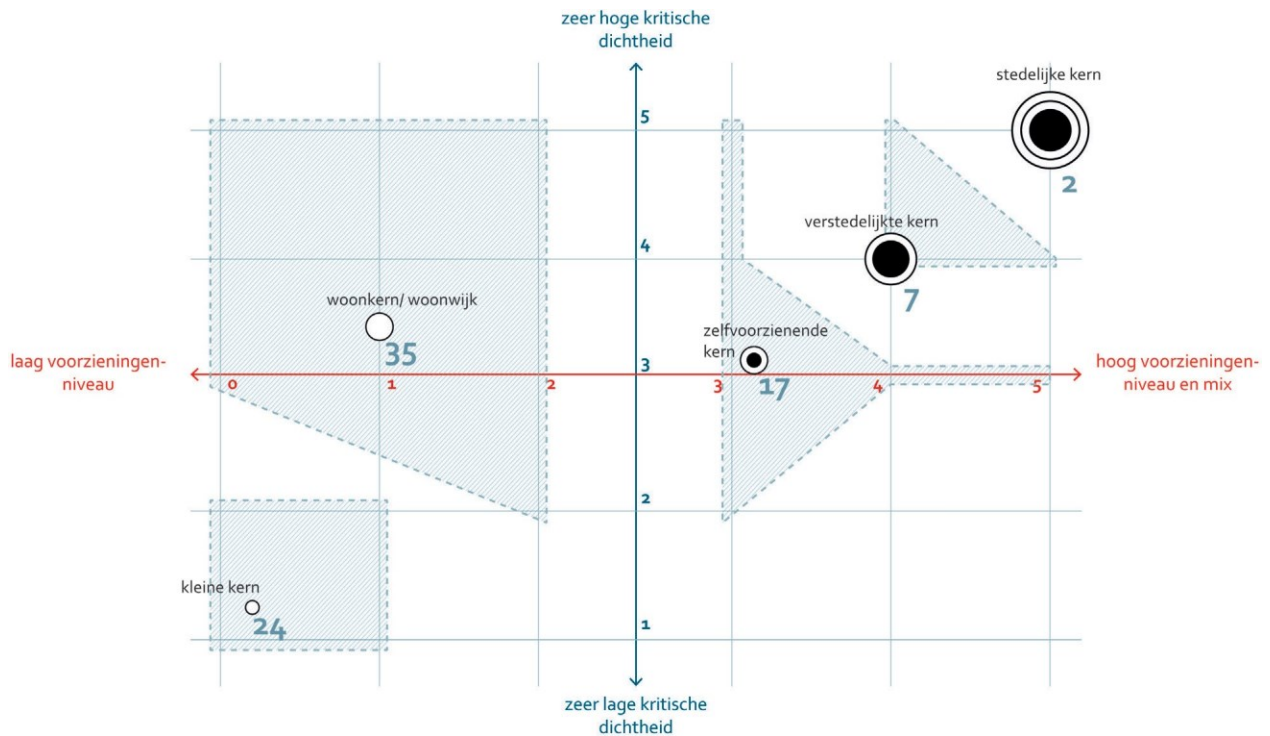
terwijl het zich in een suburbane gordel bevindt. Enige correcties en afstemming tussen de data-analyse en de ruimtelijke interpretatie naar woonmilieus zijn dus nog noodzakelijk om onze ruimtelijke visie op te bouwen.

Criteria	VOORZIENINGENNIVEAU					
	5 Zeergoed	4 Goed	3 Voldoende	2 Beperkt	1 Zeergoed	0 Niet voorzien
Totaal aantal voorzieningen	≥ 48 (i.e. G+3s)	≥ 19 (i.e. G+s)	≥ 5 (i.e. G)	≤ 5	≤ 5	0
Funciemix	ja	ja	ja	neen	neen	neen
Basisvoorzieningen*	ja, alle 3 de types	ja, alle 3 de types	ja, min. 2 van de 3 types	ja, min. 1 van de 3 types	neen	neen
Andere voorzieningen**	ja	ja	ja	ja	ja	neen

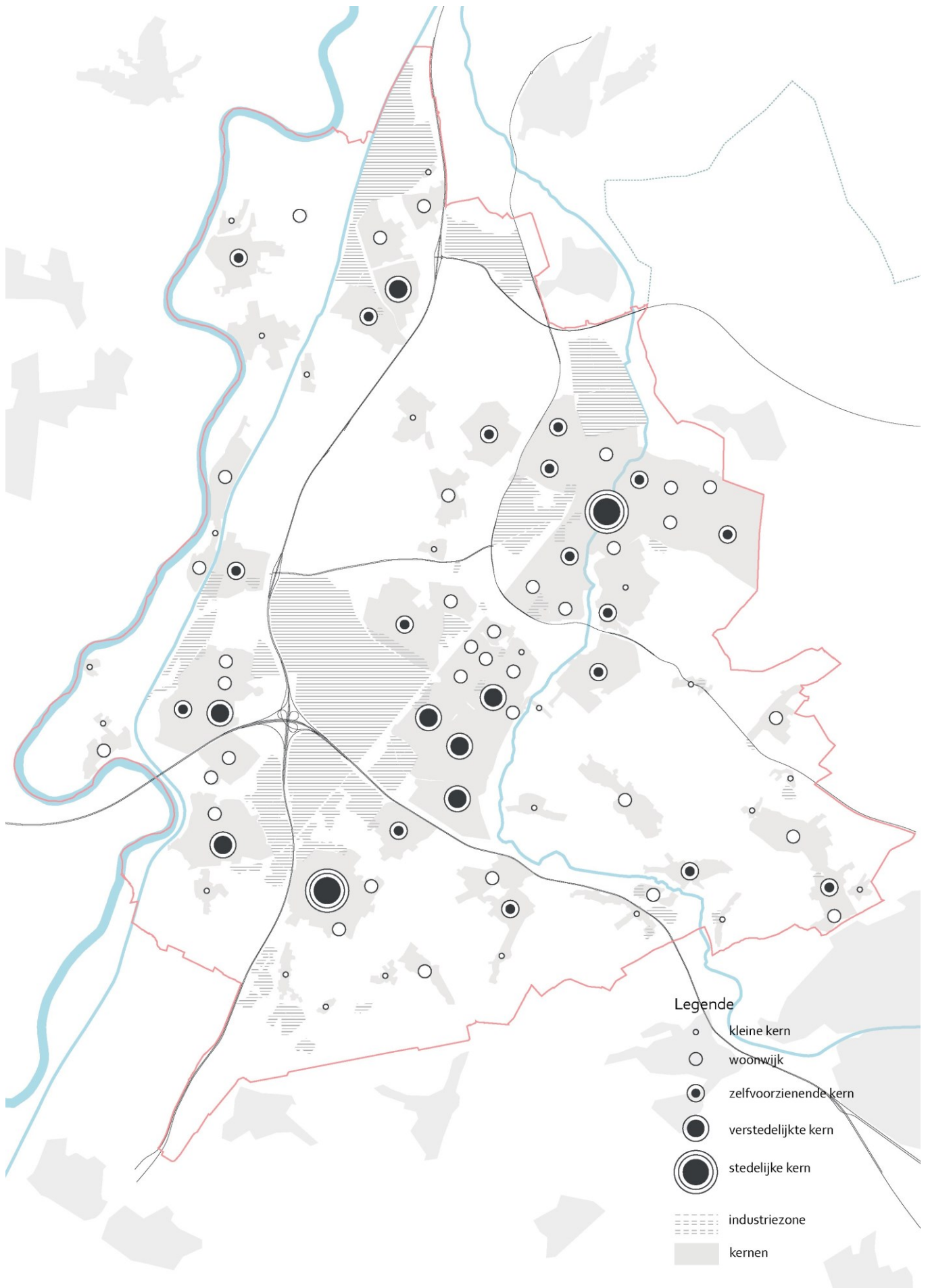
* Basisvoorzieningen: dagelijkse goederen, zorg, onderwijs (i.e. de 3 types)

** Andere voorzieningen: gemeenschapsvoorzieningen, horeca en andere (niet-dagelijkse) voorzieningen

Tabel 1: Bepalen van het voorzieningenniveau (Atelier Romain)



Figuur 4: Overzicht GIS-oefening



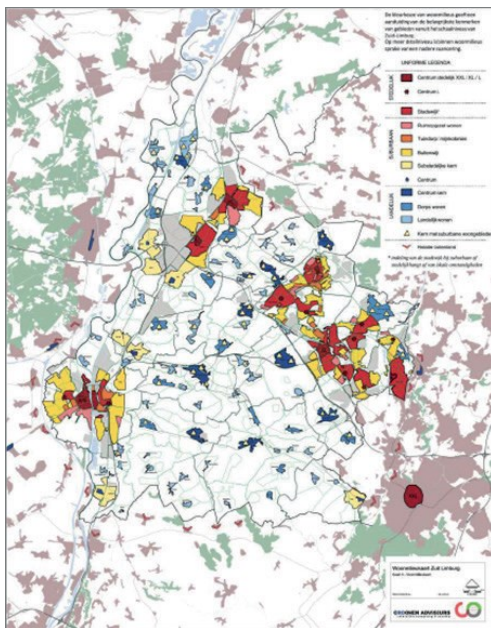
Figuur 5: GIS-oefening -types van kernen

Afstemming met bestaande woonmilieus

Companen en Croonen (2014) zochten voor de hele COROP-regio Zuid-Limburg afstemming tussen de eerder gedefinieerde woonmilieus in de hele regio. Dit, om tot een bepaalde hiërarchie te komen en de woonmilieus of kernen in Parkstad te kunnen vergelijken met de kernen in de Westelijke Mijnstreek. De door hen onderscheiden woonmilieus worden weergegeven in tabel 2 en in Figuur 6

hoofdcategorie	onderverdeling
stedelijk	centrum stedelijk stadswijk
suburbaan	ruimopgezet wonen tuinwijk/ mijnkolonie buitenwijk suburbane kern
landelijk	centrum kern dorps wonen landelijk wonen

Tabel 2: Woonmilieucategorieën Zuid-Limburg (Companen en Croonen, 2014)



Figuur 6: Woonmilieukaart Zuid-Limburg (Companen en Croonen, 2014, p. 23)

De uiteindelijke categorieën die in dit rapport gedefinieerd worden, moeten een leidraad vormen bij het bekijken van toekomstige ruimtelijke planningsvraagstukken in de Westelijke Mijnstreek. Bovenstaande kaart moet dus verfijnd worden in functie daarvan en de categorieën verder uitgezuiverd. De onderverdeling tussen eerder landelijk en eerder stedelijke types is nuttig en nodig, maar het verschil tussen de tuinwijk, het ruimopgezet wonen en de buitenwijk is minder

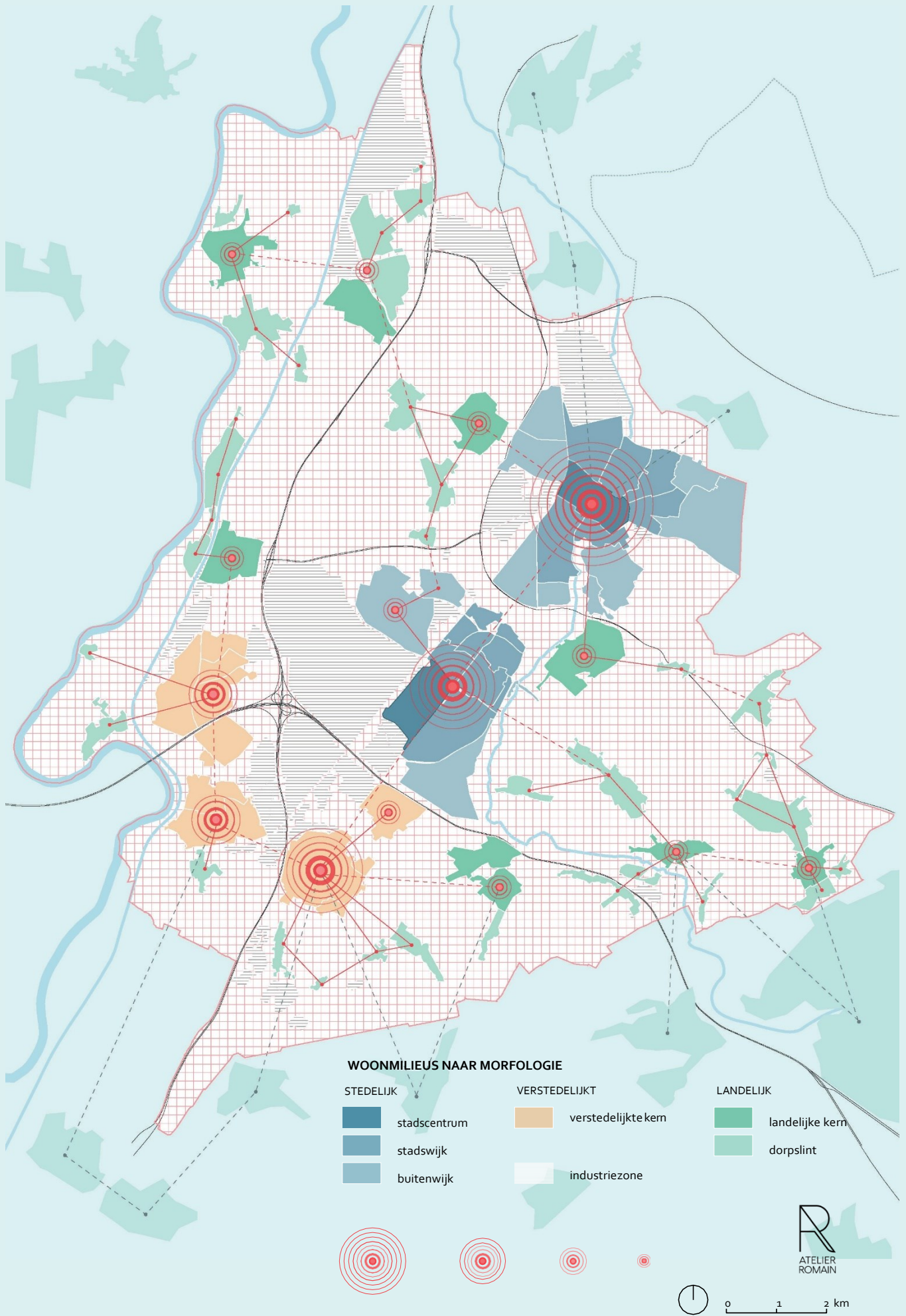
relevant naar toekomstige uitdagingen. Deze categorieën worden daarom samengenomen tot het type 'buitenwijk'. Ook de twee categorieën landelijk en dorps wonen worden samengenomen in één categorie, die landelijk wonen gedoopt wordt. Binnen die categorie wordt wel nog onderscheid gemaakt naar de rol t.o.v. de omliggende kernen. Indien een kern nog over een bepaalde centraliteit en zelfvoorzienendheid beschikt wordt van een landelijke kern gesproken, anders van een dorpslint. De resulterende types van woonmilieus worden weergegeven in Figuur 7.

Combineren van ruimtelijke analyse en woonmilieus tot syntheseskaart

De syntheseskaart voor de ruimtelijke visie bekomen we door het resultaat van de ruimtelijke analyse te combineren met de geupdate types van woonmilieus (specifiek voor de Westelijke Mijnstreek). Daarbovenop wordt de netwerkstructuur gelegd, die gebaseerd is op de kernclusters uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (Companen & Buro 5, 2011, zie Figuur 6). De resulterende ruimtelijke visiekaart wordt weergegeven in Figuur 7 en toont de rol van kernen en hun diverse woonmilieus binnen het netwerk.

De syntheseskaart maakt een duidelijke differentiatie tussen de stedelijke omgevingen van Sittard-Geleen en de suburbane gordel naar de zuidelijker gelegen kernen. Ook naar invloedssfeer of centraliteit in het netwerk wordt op kaart het verschil in rijkwijdte tussen de kernen duidelijk (rode invloedssfeer op kaart). Hoe donkerder een woonmilieu is ingekleurd op de kaart, hoe groter het voorzieningenniveau en de inwonersdichtheid. Alle kernen worden verbonden met de nabije kernen van een hoger niveau volgens de kernclusters, die gebaseerd zijn op de functionele en sociale samenhang van dorpen onderling en het aanleunen op dezelfde voorzieningenstructuur. Deze netwerkstructuur is tevens van belang bij het bekijken van de transformatieopgave en het bundelen van voorzieningen.

De syntheseskaart schuift zes verschillende types van woonmilieus naar voor in de Westelijke Mijnstreek, die plekken met gelijkaardige kenmerken verenigen. Door de grote verscheidenheid tussen de verschillende types, zal één generieke strategie voor de transformatieopgave niet werken. Daarom vormt dit regionaal onderscheid het ruimtelijk kader voor de transformatievisie.



Figuur 7: Synthesekaart: woonmilieus in hun netwerk (Atelier Romain)





UITDAGINGEN & KANSEN

Vier pijlers

In het vorige hoofdstuk gaven we de aanzet voor de ruimtelijke transformatievisie gebaseerd op enerzijds een ruimtelijke analyse opgebouwd rond woningdichtheid en voorzieningenstructuur en anderzijds het herinterpreteren van verschillende types woonmilieus. De combinatie van kernen gekarakteriseerd door verschillende woonmilieus en hun positie en rol in het netwerk dat daaruit voortkomt, vormt het ruimtelijk kader voor de transformatievisie die we in dit rapport verder vorm geven.

De trends die zich zullen voordoen in de streek werden reeds duidelijk gekaderd in de omgevingsanalyse. De uitdagingen waar de streek zal komen voor te staan zullen sterk verschillen per woonmilieu en zullen zich bovendien niet beperken tot de woningmarkt op zich. Laten we de krimp en vergrijzing hun gang gaan dan komen niet alleen heel wat huizen leeg te staan en is het aantal aangepaste levensloopbestendige woonunits ontoereikend. Maar ook de voorzieningen zoals scholen, zorg- en dagelijkse voorzieningen en functies zullen onder druk komen te staan, omdat ze hun diensten niet efficiënt kunnen aanbieden. Wanneer men niet anticipeert op de grote trends kan het landschap bovendien niet strategisch profiteren van de ruimte die door sloop vrijkomt en gaat ook de cultuurhistorische identiteit van bijvoorbeeld dorpslinten en centra verloren door leegstand en verloedering.

Kortom de uitdagingen voor de streek resulteren in vier grote pijlers. Voor elk van de onderscheiden woonmilieus en kernen bepalen deze pijlers de kwaliteit en identiteit van de plek. Het moet duidelijk zijn dat hierin niet enkel uitdagingen liggen maar evenzeer kansen voor de transformatievisie. De **vier pijlers** waarmee de transformatievisie opgeladen wordt, zijn:

- (a) de cultuurhistorische identiteit,
- (b) het landschap,
- (c) de voorzieningen, en uiteraard ook
- (d) de woningvoorraad.

De meeste van deze pijlers worden trouwens ook al aangehaald in De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, 2016. Maar het is vooral belangrijk deze pijlers aan elkaar te koppelen en zo de grootste uitdagingen¹ voor elk woonmilieu te beantwoorden en een meerwaarde te creëren.

¹ zoals beschreven in Deelrapport I - Omgevingsanalyse



CULTUURHISTORISCHE
IDENTITEIT



LANDSCHAP



VOORZIENINGEN



WONINGVOORRAAD

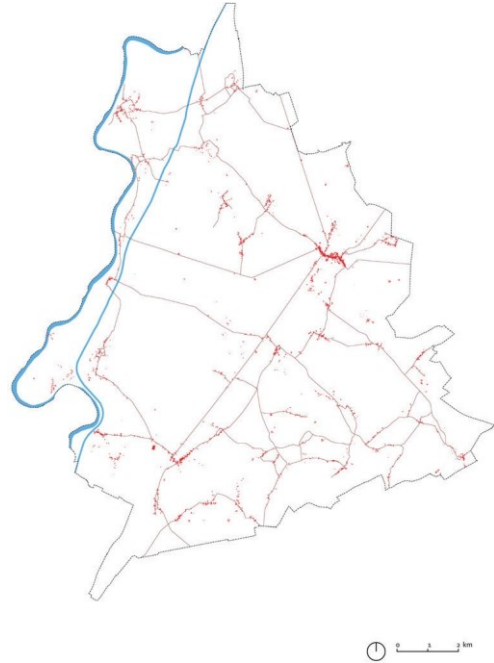
Rijke cultuurhistorische identiteit

De Westelijke Mijnstreek wordt gekenmerkt door haar historische nederzettingen die van oudsher sterk verweven zijn in het Zuid-Limburgse heuvellandschap.

In het oog springend zijn de unieke lintdorpen die zijn ingebed in het beekvalleilandschap van de Westelijke Mijnstreek. Deze linten hebben een hoge erfgoedwaarde door de aanwezigheid van de vele karakteristieke agrarische bebouwing (met voornamelijk de typisch Zuid-Limburgse carréhoeves), kastelen, watermolens, ... Deze lintdorpen bieden een enorme ruimtelijke kwaliteit die eigen is voor deze regio. Wil de streek haar unieke identiteit bewaren, dan is het noodzakelijk dat deze historisch waardevolle woonmilieus behouden blijven. Daarbij is het zaak dat de unieke relatie tussen het lint en het omliggende heuvellandschap beschermd en hersteld wordt. Zo kunnen deze woonmilieu's ook in de toekomst een grote troef voor de regio blijven.

18

Figuur 11 toont het cultuurhistorisch landschap van de Westelijke Mijnstreek. De kaart toont de historische linten ten op zichte van de beekdalen (groen) en de hoger gelegen plateau's.

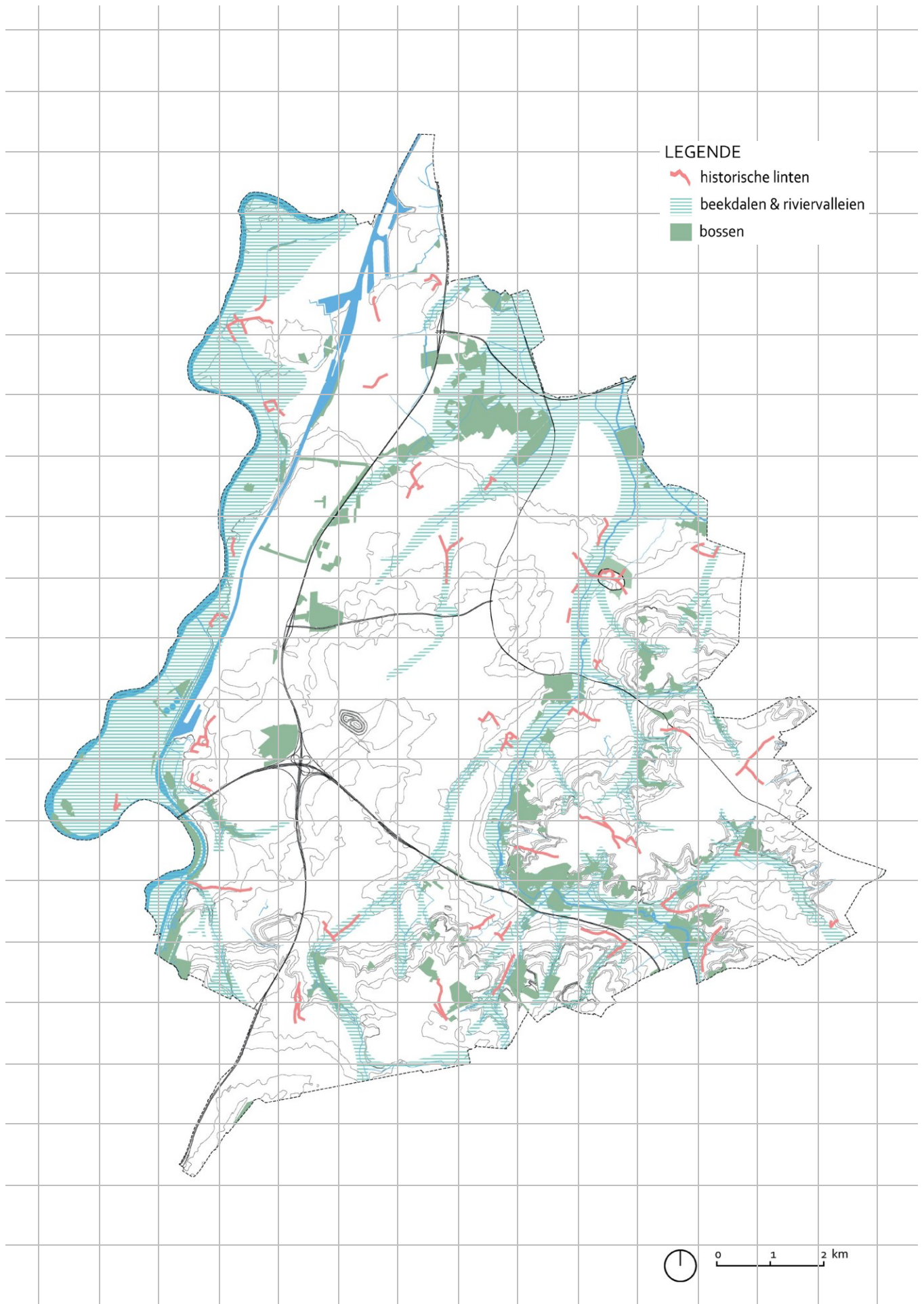


Figuur 9: Westelijke Mijnstreek voor 1914 (Bron: BAG)

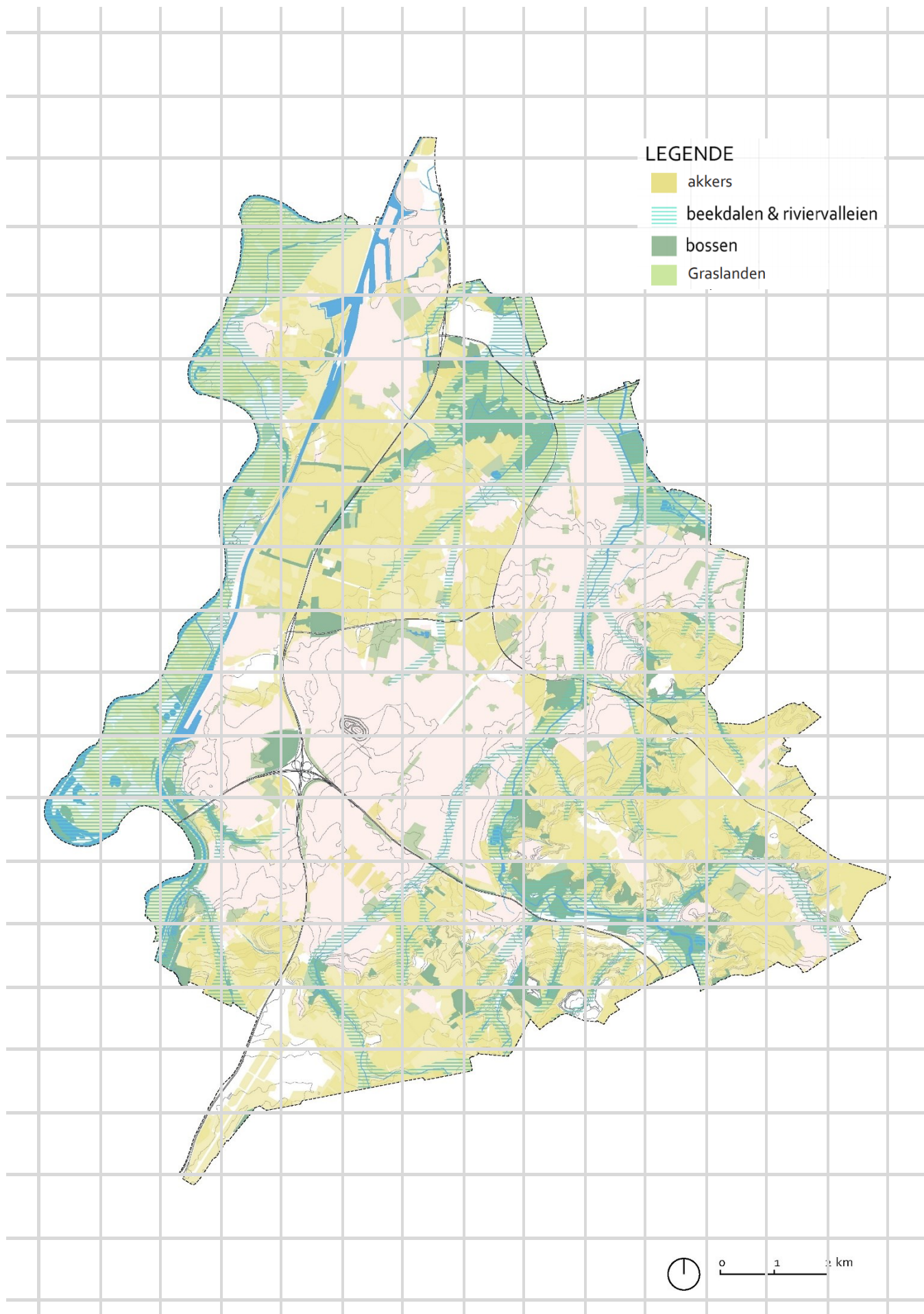


Figuur 10: Sint-Augustinuskerk te Elsloo





Figuur 11: Cultuurhistorisch landschap (Bron: Geoserver provincie Limburg & Bestand Bodembegebruik)

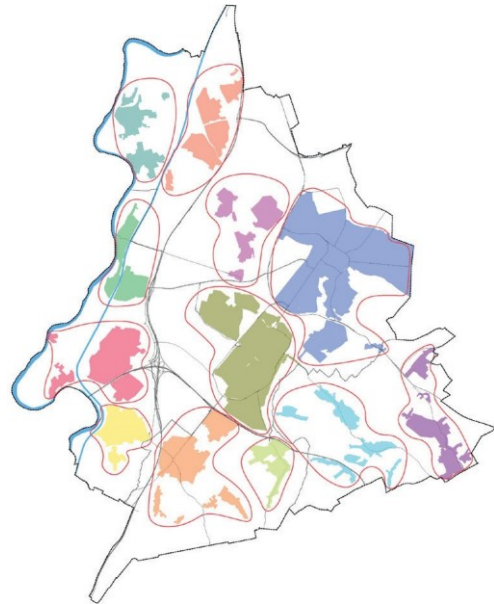


Figuur 18: Natuurlijk landschap (Bron: Geoserver provincie Limburg & Bestand Bodemgebruik)

Voorzieningenstructuur onder druk

Tot op heden worden zelfs de kleinste dorpen bediend door één of meer dagelijkse voorzieningen zoals scholen, zorginstellingen en supermarkten (zie figuur 21). Met het oog op de demografische veranderingen stelt de vraag zich of een spreiding van voorzieningen tot in de kleinste kernen houdbaar is.

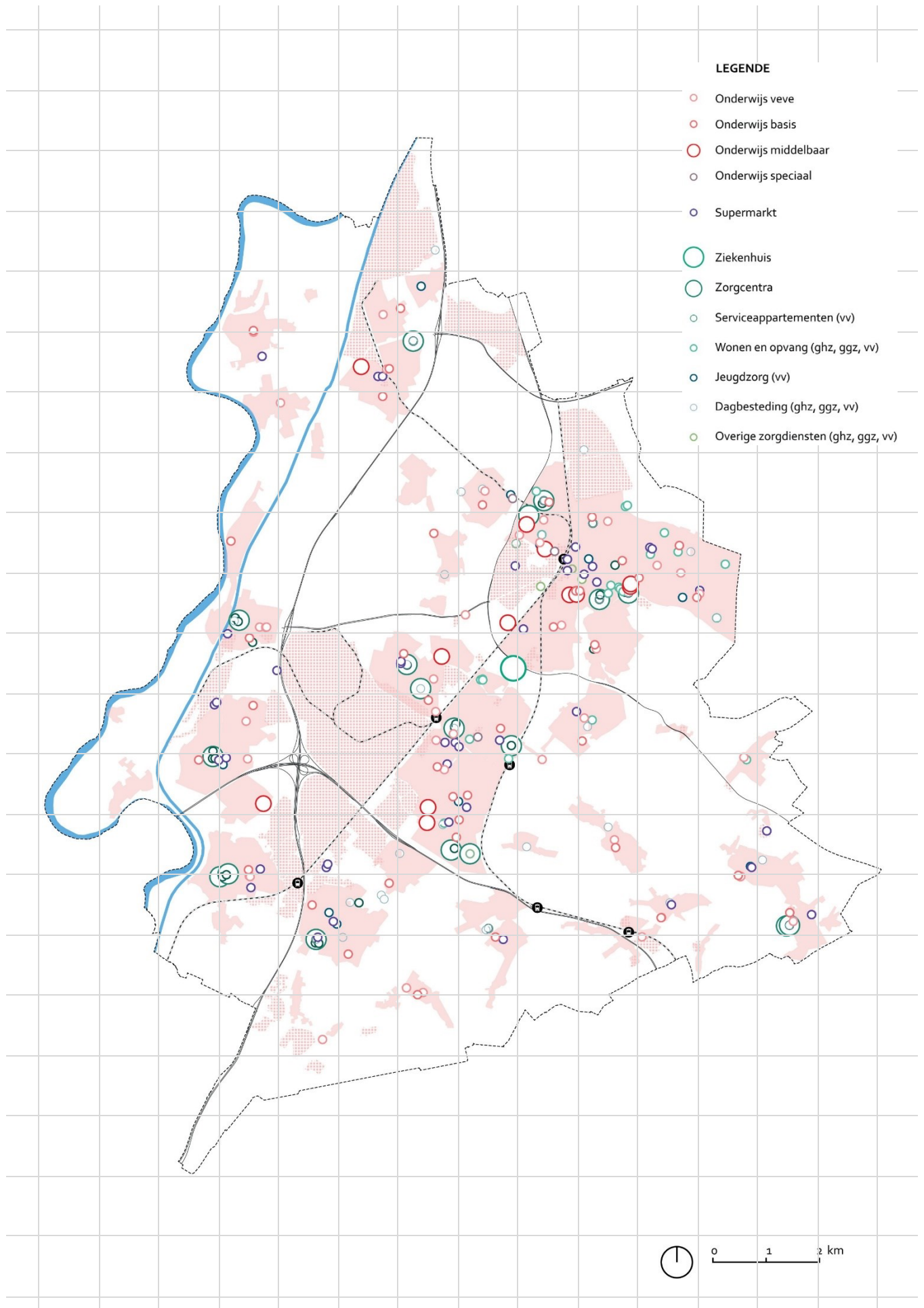
Om diensten en voorzieningen levensvatbaar, efficiënt en duurzaam te kunnen blijven voorzien is het vaak wenselijk en nodig om bepaalde voorzieningen in netwerkstructuur te organiseren. Verschillende functies en voorzieningen kunnen worden geclusterd in één overkoepelende voorziening, en dit op de meest centrale plaatsen in het netwerk. Voor de kleinere plaatsen moeten we durven inzetten op laagfrequente of mobiele diensten en oplossingen om de **leefkwaliteit** te garanderen en te werken aan de levendigheid op maat van de woonomgeving. De transformatievisie moet immers altijd de leefbaarheid van het woonmilieu of de kern vooropstellen. Voor voorzieningen betekent dit het bekijken van de mogelijkheden binnen het grotere netwerk. Die netwerkstructuur namen we ook al op in de synthesekaart van de ruimtelijke visie.



Figuur 19: Samenhangende clusters van kern
(Bron: Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek, eigen verwerking)



Figuur 20: Ligne te Sittard



Figuur 21: Voorzieningen (Lab18, 2019, voor zorgaanbod en onderwijs; aangevuld met OSMPOI 2019 voor supermarkten)

Kwetsbare woningvoorraad

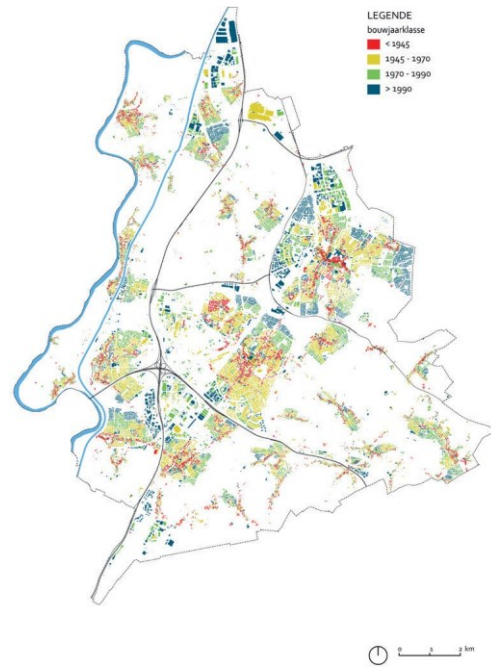
Net zoals elders in Nederland bevinden zich rond de stadskernen en verstedelijkte kernen in de Westelijke Mijnstreek suburbane naoorlogse wijken. Deze **wederopbouwvoorraad** werd in grote bouwstromen voorzien tussen 1945 en 1970 om de woningnood op te lossen en deed de streek sterk groeien na de Tweede wereldoorlog. Figuur 22 illustreert de panden en hun **bouwjaar**, waarbij de wederopbouwvoorraad in de gele categorie te situeren valt. Woningen die nog ouder zijn, hebben vaak een historische aard en zijn bepalend voor het stads- of dorpsgezicht en -karakter. Hier is niet transformatie maar allereerst behoud en renovatie aan de orde.

Niet alleen het bouwjaar, maar ook de **WOZ-waarde** weerspiegelt de woningkwaliteit (figuur 23). De woningkwaliteit van de wederopbouwvoorraad, die intussen nog niet grondig gerenoveerd is, én over lage WOZ-waarde beschikt is het minst afgestemd op de huidige woonwensen. Door de demografische krimp en de veranderende bevolkingsamenstelling (vergrijzing en huishoudensverdunding) zal de vraag naar dergelijke woningen dalen, en komen ze bijgevolg het snelst leeg te staan; het zijn dus kwetsbare producten op de woningmarkt. De transformatieopgave is hier dan ook het meest urgent.

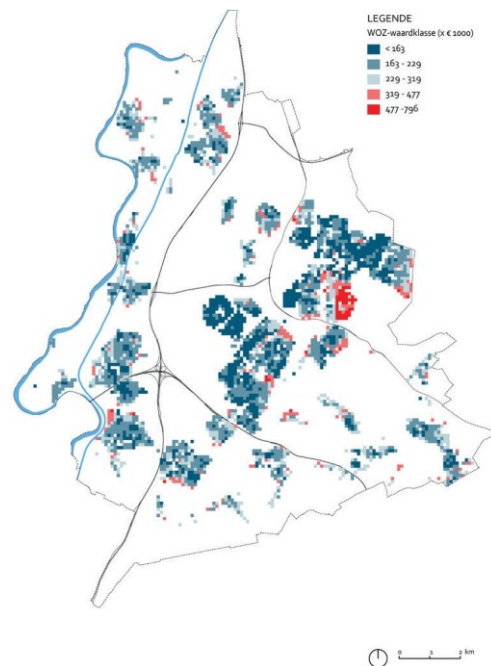
Om de kwetsbare woningvoorraad te definiëren worden het bouwjaar (figuur 22) en de WOZ-waarde (figuur 23) gecombineerd. Alle woningen die tussen 1945-1970 gebouwd werden én die een WOZ-waarde hebben die bij de 20% laagste ligt van de streek worden als **kwetsbare woningvoorraad** aangeduid.

Het is interessant om in te zoomen op de zones met een (geconcentreerde) kwetsbare woningvoorraad, aangezien deze een opportuniteit bieden voor strategische transformatie. Het gaat hier vooral om stedelijke en randstedelijke zones. Hoewel er ook elders in de suburbane en de landelijke woonmilieus kleinere concentraties van wederopbouwuitbreidingen voorkomen. Kortom, in alle woonmilieus liggen kansen en ruimte voor uitdunning en transformatie.

Uiteraard vormen ook de geïsoleerd voorkomende kwetsbare woningen een belangrijke uitdaging die transformatie-maatwerk vergen.

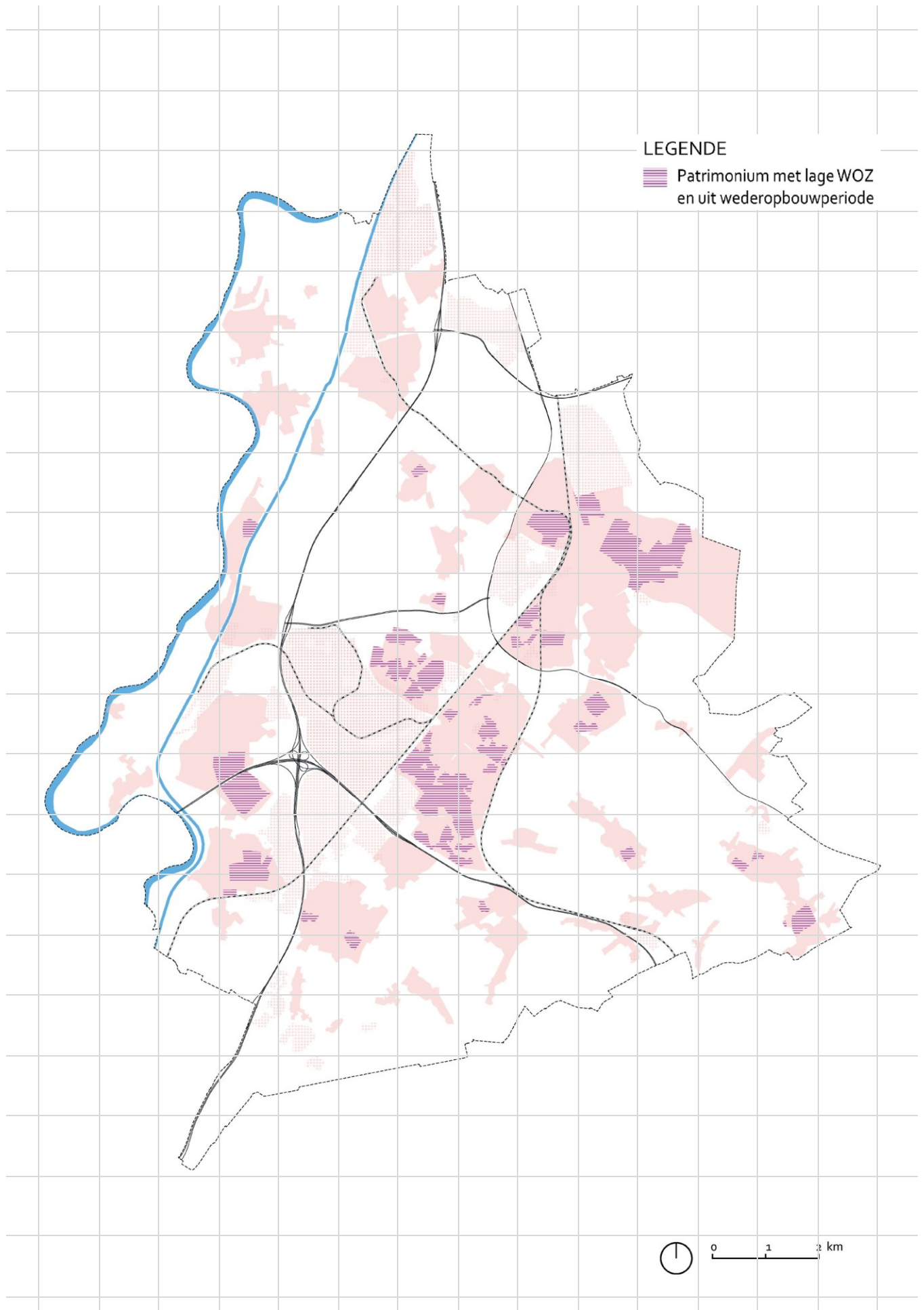


Figuur 22: Gebouwen naar bouwjaar (Bron: BAG)



Figuur 23: Gebouwen naar WOZ-waarde 2012 (Bron: WMS)





Figuur 24: Kwetsbare woningvoorraad: laagwaardige wederopbouwoningen





STRATEGIE

Een ambitieuze strategie | krimp valoriseren

Hoewel de uitdagingen voor de Westelijke Mijnstreek groot zijn, zien we toch mogelijkheden en kansen voor de transformatie. Met de vooropgestelde transformatievisie wordt een toekomstbeeld geschetst van een regio die de transformatie- en krimppoging inzet als een opportuniteit voor een kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de leefkwaliteit voorop komt te staan.

Zoals reeds werd aangetoond wordt de streek geconfronteerd met een demografische transitie. Het aantal huishoudens neemt af en de bevolking vergrijs. Het heeft geen zin om deze fenomenen te negeren en het bestrijden van deze tendensen is allerm minst een optie. **PROTESEREN**¹ tegen grote maatschappelijke ontwikkelingen, door bijvoorbeeld voorzieningen en woningen bij te bouwen, heeft immers een averechts effect en zal de negatieve gevolgen voor de regionale woningmarkt enkel doen toenemen. Het creëren van extra woonaanbod op 1 plek zal er namelijk voor

zorgendat de krimp des te harder zal toeslaan op een andere plek binnen de woningmarkt.

Nog te vaak worden de toekomstige opgaves die gelinkt zijn aan deze fenomen van krimp louter negatief benaderd, als zijnde iets waar de regio zich naar moet schikken. Door niet tijdig te anticiperen op toekomstige demografische ontwikkelingen en deze als het ware te ondergaan, zullen de gevolgen en de toekomstige transformatieopgaves des te groter zijn. Bij dergelijke strategie **INCASEREN** de gemeenten de consequenties van krimp en zullen de kosten voor het uitvoeren van passende oplossingen oplopen.

Moeten de ambities niet hoger gelegd worden? In deze transformatievisie worden daarom de fenomenen van krimp en demografische transitie erkend, maar meteen ook gekoppeld aan opportuniteiten ten voordele van een algehele kwalitatieve ontwikkeling van de streek. Bovendien gebeurt dit door reeds op de krimp

1 Het kiezen tussen een protesteer, incasseer of een valoriseerhouding is geïnspireerd op de 4 B's van Hospers: Bagatelliseren, Bestrijden, Begeleiden en Benutten (zoals in: Groen, A., Rikkoert, H., 2017, Maak regionaal onderscheid tussen krimpgebieden)



Figuur 25: drie ambitieniveau's per thema

te anticiperen en deze niet zo maar te ondergaan wanneer deze zich voordoet. De transformatieopgave creëert kansen en maakt letterlijk ruimte vrij om binnen verschillende thema's te werken aan een duurzame en kwalitatieve woonomgeving in de hele regio.

Deze strategie van **VALORISEREN** is ambitieus omdat het de uitdagingen van de transformatie- en krimppoging omzet in kansen om de bestaande leefkwaliteit niet enkel in stand te houden maar juist te versterken voor de toekomstige generaties.

"VALORISEREN is ambitieus omdat het de uitdagingen vanuit de transformatie- en krimppoging omzet in kansen"

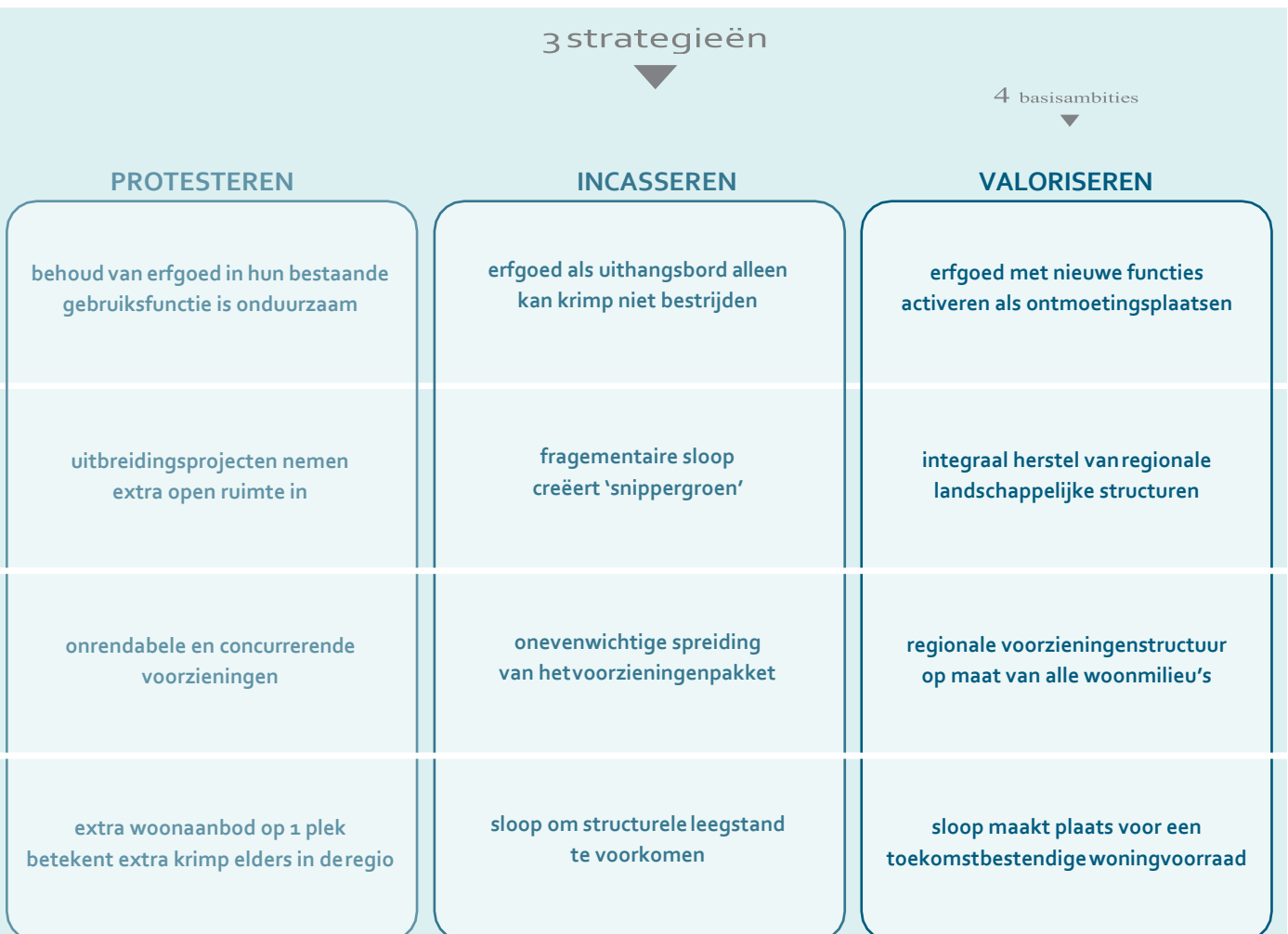
In het voorgaande hoofdstuk werd reeds aangehaald waar de grootste uitdagingen liggen voor de streek maar evenzeer welke kwaliteiten de streek heeft. Bovendien hebben demografische transitie en krimp niet enkel een impact op de woningmarkt zelf, maar ook op de kwaliteit en leefbaarheid

van woonomgevingen en het landschap en op de leefbaarheid van voorzieningen.

vier basisambities

De uitdagingen die ontstaan en de kansen die worden gecreëerd, worden onderverdeeld in vier fundamentele pijlers of thema's: **cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen** en **kwetsbare woningvoorraad**. Een ambitieuze transformatievisie valoriseert kansen op deze verschillende domeinen. Voor elk van de vier pijlers wordt in onderstaand schema geschetst wat het protesteren, het incasseren, of het valoriseren concreet betekent. Aangezien het valoriseren de interessantste ambitie is, wordt het als uitgangspunt genomen. Vanuit het valoriseerperspectief worden dus de vier basisambities (per thema) geformuleerd.

Hoewel de transformatie en krimp voor de streek een grote uitdaging vormen voor de woningmarkt, creëren ze evenzeer momentum en kansen om woonmilieu's te versterken en de leefbaarheid van de streek te waarborgen naar de toekomst toe.







SCENARIO'S

Zes transformatiescenario's op maat van het woonmilieu

In wat volgt wordt een toekomstbeeld geschetst van hoe de Westelijke Mijnstreek er kan uit zien wanneer de **uitdagingen** die de krimpopgave brengt worden omgezet in **kansen** die op het terrein **gevaloriseerd** worden.

In het eerste hoofdstuk is aangetoond dat de Westelijke Mijnstreek bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende woonmilieus en kernen met een verschillende mate van voorzieningenaanbod. Elk van deze woonmilieus bezitten verschillende kwaliteiten en zullen bovendien geconfronteerd worden met uiteenlopende uitdagingen. Door deze grote verscheidenheid zal één generieke strategie niet werken. Hierdoor ontstaan zes verschillende transformatiescenario's op maat van elk woonmilieu.

De ruimtelijke strategieën die hier voorliggen verschillen van inhoud en schaal tussen deze woonmilieus. Wel worden er voor elk woonmilieu strategieën uitgewerkt die antwoorden bieden op vlak van de vier grote pijlers voor de streek: **cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en kwetsbare woningvoorraad**. Bovendien zal het duidelijk zijn dat deze pijlers sterk afhankelijk zijn van elkaar. Een opgave voor de kwetsbare woningvoorraad wordt omgezet in een meerwaarde voor de andere pijlers. Dat is het valoriseren van krimp.

In het schema (zie figuur 27) wordt een overzicht gegeven van de strategieën per woonmilieu en per thema. De **basisambities** voor het valoriseren van de transformatie en krimp binnen de vier grote pijlers zijn hier doorvertaald naar specifieke ontwerpstrategieën op maat van elk woonmilieu. Zo wordt de historische beeldwaarde in linten hersteld door rotte kiezen te slopen. In de landelijke kern en de verstedelijkte kern wordt het lint de ontmoetingsplaats door het opwaarderen van de publieke ruimte.

Sloop ruimt bijvoorbeeld de rotte kiezen in de linten op, waardoor de beeldkwaliteit van de plaats wordt hersteld en op sommige plaatsen ook de relatie met het landschap (vista). In de verstedelijkte kern maakt sloop plaats om meer landschap te creëren. In de stad en de stadswijk kan sloop zorgen voor ruimte voor productieve landschappen van fruitboomgaarden.

Daar waar de voorzieningen in de dorpslinten geclusterd worden in **dorpspunten**, is er in de verstedelijkte kernen plaats voor detailhandel. Maatschappelijke voorzieningen in de dorpslinten verdwijnen ten voordele van opschaling van voorzieningen in een grotere kern.

In de dorpslinten wordt sloop ingezet ter herstel van de historische beeldwaarde. Daarnaast worden wooneenheden onttrokken door het samenvoegen van woningen. In de landelijke en verstedelijkte kern en in de stad en de stadswijk maakt sloop plaats voor transformatie. Het aanpasbaar of levenslang wonen staat hier centraal. In de buitenwijk, waar de meest hoogwaardige woningen zich bevinden, is de sloop eerder beperkt.

Deze strategieën of ontwerpinterventies worden vervolgens samengebracht in zes ontwerpscenario's voor de zes woonmilieu's. Dit zijn geen bestaande dorpen of kernen in de Westelijke Mijnstreek maar zijn een goede weerspiegeling van elk type woonmilieu in de streek. Voor elke woonmilieu worden de context-specifieke uitdagingen beantwoordt met een strategische visie die inspeelt op de vier grote pijlers.

Per woonmilieu worden de voorgestelde ontwerpinterventies nog verder geïllustreerd a.d.h.v. referentiebeelden. De transformatiescenario's geven de hoofdlijnen aan hoe we per woonmilieu omgaan met de ruimte in een context van transformatie en krimp. Deze hoofdlijnen dienen uiteraard verder op maat uitgewerkt te worden afhankelijk van de specifieke locaties in de Westelijke Mijnstreek.



Figuur 26: Buitenwijk in Sittard-Geleen



Figuur 27: Overzicht van de strategieën per woonmilieu en per thema



STADSCENTRUM



STADSWIJK



BUITENWIJK



HISTORISCHE
STADSELEMENTEN
HERSTELLEN



HANDEL
CONCENTREREN
IN HISTORISCHE BINNENSTAD



HISTORISCHE
STADSELEMENTEN
HERSTELLEN



WIJKVOORZIENING
IN LEEGSTAANDE
BEELDBEPALENDE GEBOUWEN



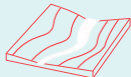
HISTORISCHE
STADSELEMENTEN
HERSTELLEN



WIJKVOORZIENING
IN LEEGSTAANDE
BEELDBEPALENDE GEBOUWEN



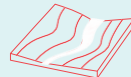
POCKET PARKS &
MINI-FRUITGAARD



HERSTEL
NATUURLIJK BEEKDAL



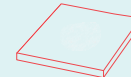
POCKET PARKS &
MINI-FRUITGAARD



HERSTEL
NATUURLIJK BEEKDAL



TINY FOREST
OP ONBEOUWDE
PERCELEN



COLLECTIEVE
WADI'S



REGIONAAL
KERNWINKELGEBIED



OPGESCHAALDE
MAATSCHAPPELIJKE
VOORZIENINGEN



ZORG
SERVICE
ZONE



DAGELIJKSE
GOEDEREN



OPGESCHAALDE
MAATSCHAPPELIJKE
VOORZIENINGEN



ZORG
SERVICE
ZONE



DAGELIJKSE
GOEDEREN



POLYVALENTE
VOORZIENINGEN
CLUSTER



MOBIEL
ZORGPUNT



VERWIJDEREN
VEROUDERD
PATRIMONIUM



AANPASBAAR
WONEN



VERWIJDEREN
VEROUDERD
PATRIMONIUM



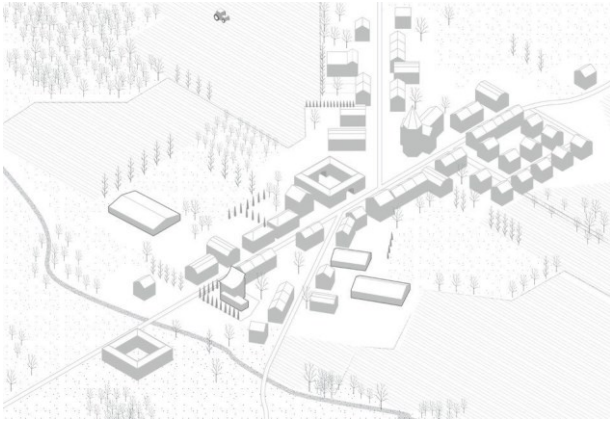
AANPASBAAR
WONEN



BEPERKTE
SLOOP



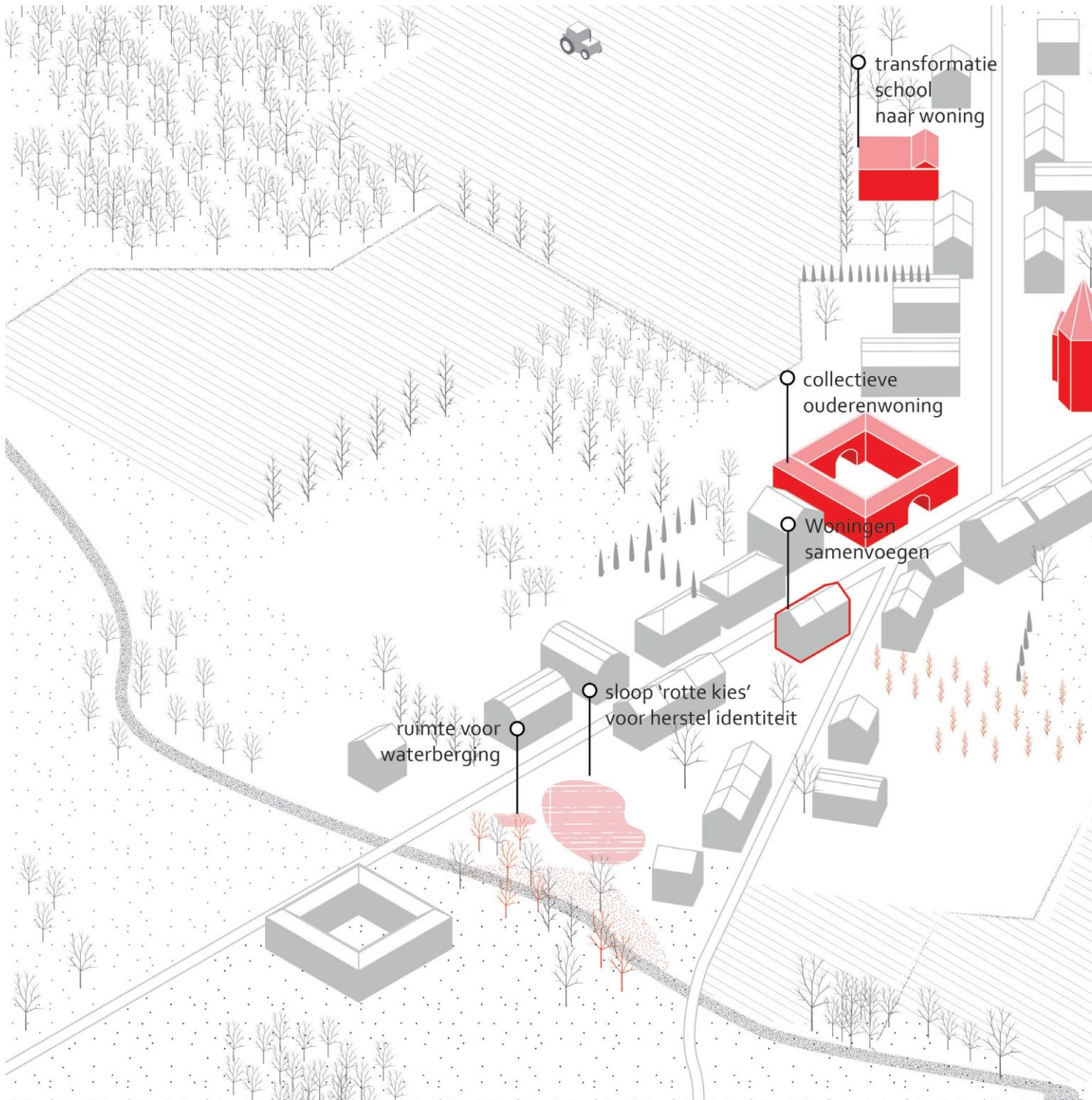
DUURZAAM
WONEN



Behoren tot dit woonmilieu:

Berg a/d Maas, Catsop, Doenrade, Einighausen, Geverik, Graetheide, Groot Genhout, Guttecoven, Holtum, Kelmond, Klein Doenrade, Klein Genhout, Kleine Meers, Maasband, Meers, Nagelbeek – Hegge, Obbicht, Oirsbeek, Puth, Schipperskerk, Sweikhuizen, Thull, Veldschuur, Windraak

Figuur 28: Dorpslint VOOR transformatie



Dorpslint

Wonen waar landschap primeert

De westelijke Mijnstreek wordt gekenmerkt door haar bebouwingslinten die de cultuurhistorische dragers vormen voor de dorpen in de streek. Op veel plaatsen zijn de linten sterk ingebed in het omliggende landschap. Deze linten geven de streek zijn identiteit en bieden bovendien een uniek woonmilieu.



Figuur 29: Dorpslint NA transformatie

De transformatieopgave vormt hier het momentum om deze dorpslinten te versterken en hun historische en landschappelijke kwaliteit te waarborgen. Doorheen de tijd zijn door het bijbouwen of het verder verkavelen de beeldkwaliteit van de plek en/of interessante zichtassen tussen het lint en het landschap verloren gegaan. Door het verwijderen van deze zogenaamde **rotte kiezen** wordt het dorpslint in zijn beeldkwaliteit en belevingswaarde hersteld. Bovendien wordt zo ook **meer ruimte voor landschap** gecreëerd. Door een strategische eliminatie van 'rotte kiezen' kan de historische contour van het lint tevens hersteld worden.

Naast het slopen van 'rotte kiezen' en woningen die buiten de historische contour van het lint vallen, is de sloop in dit woonmilieu eerder beperkt. Wel worden hier wooneenheden uit de markt gehaald door het **samenvoegen van woningen** te stimuleren. Het dorpslint wordt zo een plaats waar het aangenaam en **ruim opgezet wonen** is.

Ten gevolge van de demografische krimp zal het draagvlak voor voorzieningen in deze reeds kleine kernen nog meer afnemen. Wat betreft voorzieningen wordt er daarom volop gekozen voor 'kwaliteit voor nabijheid'. (Maatschappelijke) voorzieningen in kleinere kernen verdwijnen opdat de capaciteit van voorzieningen in een grotere nabijgelegen kern kan toenemen. Deze opschaling moet een kwalitatievere dienstverlening garanderen. Een school in het dorpslint verdwijnt waardoor het draagvlak verschuift naar een nabijgelegen school in een grotere kern. Om de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorpslint te vrijwaren is het echter noodzakelijk ruimte voor ontmoeting te voorzien.

Een markant gebouw kan dan worden heringericht als **dorpspunt** waar een kleinschalige en mobiele dienstverlening wordt voorzien zoals een boodschappenservice, krantenwinkel, mobiel zorgpunt, dorpscafe. Het historisch erfgoed wordt zo geactiveerd als de ontmoetingsplaats in het dorpslint.

REFERENTIEBEELDEN



Figuur 31: DORV (Duitsland): Buurtkruidentier en dienstverlening op maat van het dorp



Figuur 30: Dorpshuis Pieterburen (Groningen): Leegstaande kerk wordt dorpshuis met hotel



Figuur 32: Hof Ter beempt, Zingem (BE): renovatie van vierkantshoeve tot cohousingproject (AnnO architecten)



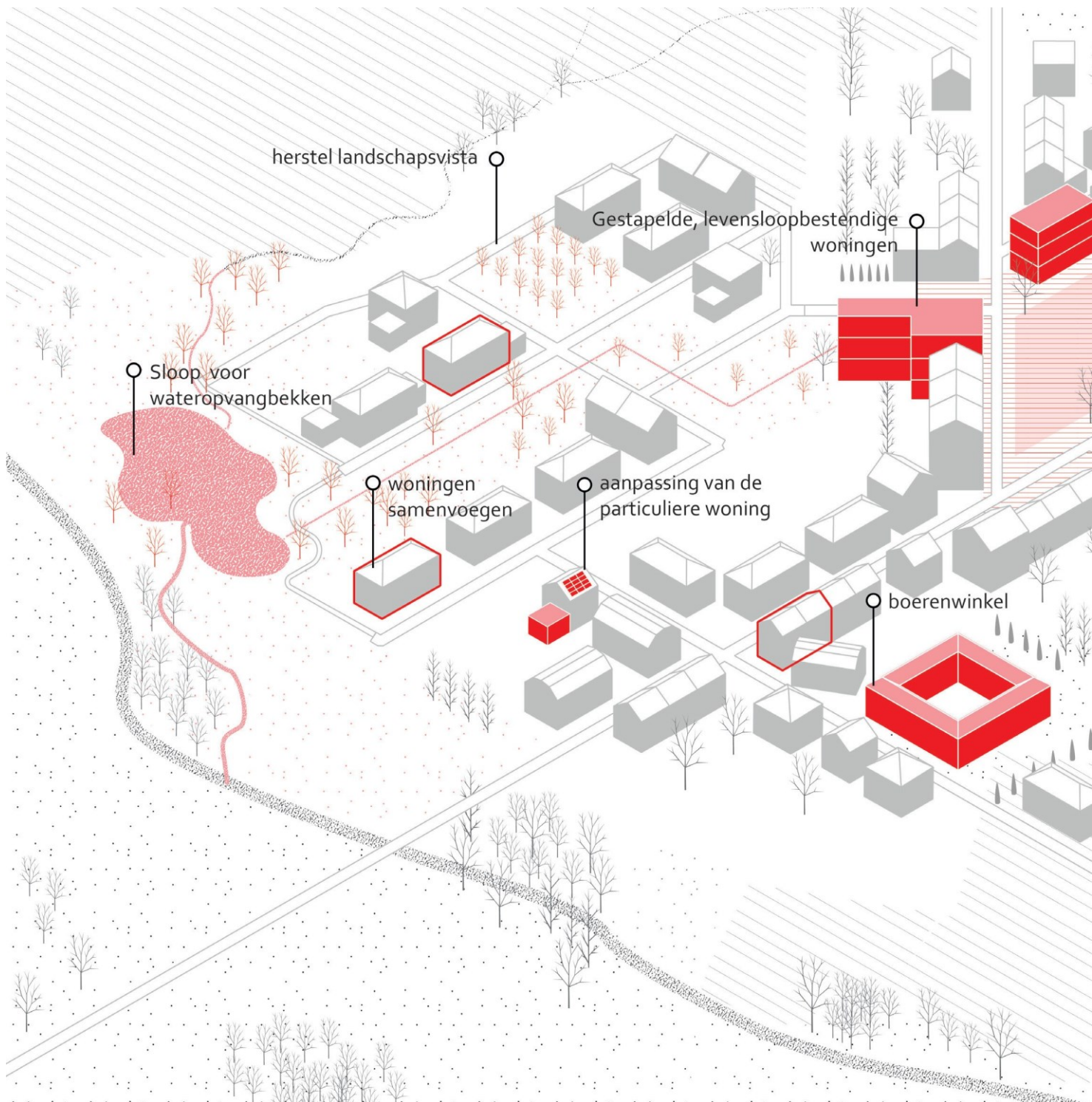
Figuur 33: Hof Ter beempt, Zingem (BE): renovatie van vierkantshoeve tot cohousingproject (AnnO architecten)



Behoren tot dit woonmilieu:

*Amstenrade, Born, Grevenbicht, Limbricht,
Munstergeleen, Schinnen, Spaubeek, Urmond*

Figuur 34: Landelijke kern VOOR transformatie



Landelijke Kern

Wonen op schaal van het dorp

Van de vele verschillende historische linten in de streek zijn er enkele uitgegroeid tot kleine landelijke kernen. In tegenstelling tot de meeste dorpslinten, die minder sterk zijn gegroeid, beschikken deze landelijke kernen over de voornaamste dagelijkse voorzieningen. Zij hebben weliswaar nog een landelijk karakter. Zo is het aandeel appartementen hier veel beperkter dan in meer verstedelijkte kernen in de streek.

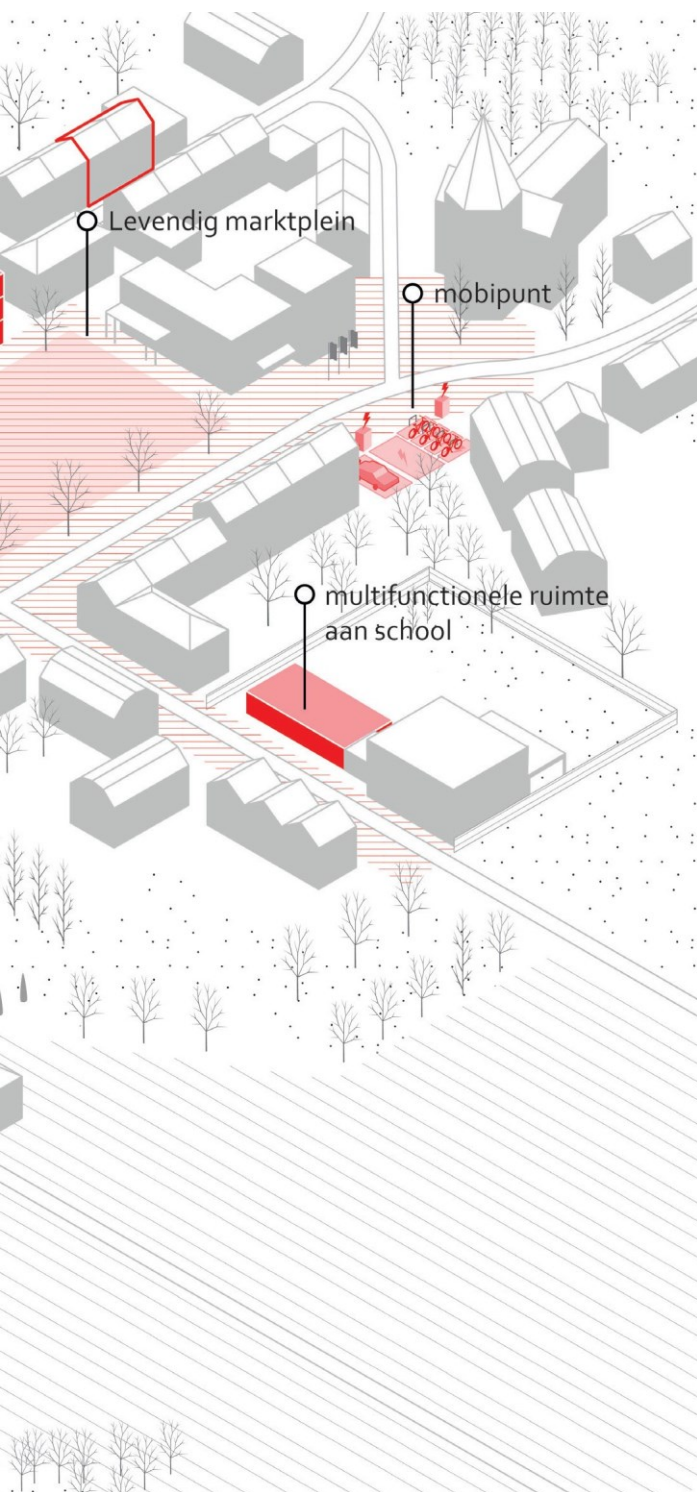
De landelijke kernen beschikken vandaag over een grote kwaliteit: ze beschikken over de nodige dagelijkse voorzieningen en hebben tegelijkertijd nog een zeer dorps en landelijk karakter. Bovendien is het mogelijk om de transformatieopgave als kans aan te grijpen om deze kwaliteit nog meer te versterken.

Doorheen de jaren hebben deze kernen zich met hun verkavelingen steeds verder uitgebreid in het landschap. Hoewel een aantal woningen werd gerenoveerd intussen, bevatten dergelijke verkavelingen ook vaak een aandeel **kwetsbare woningvoorraad**. Door op strategische locaties deze kwetsbare woningvoorraad (gefaseerd) te slopen kan men niet alleen de kern compact en leefbaar houden, maar kan men ook de beeldkwaliteit van de kern en op sommige plaatsen tevens de landschapsvista's tussen de kern en de omliggende open ruimte herstellen. In dat geval kan dan weer meer ruimte worden gecreëerd voor regenwaterbuffers in de valleien in de strijd tegen wateroverlast.

Zo wordt een wijk uit de wederopbouwperiode kleiner maar is er meer plaats voor **kwalitatief en publiek toegankelijk groen**. Door het samenvoegen van wooneenheden worden woningen hier tevens ook groter.

De landelijke kern behoudt in de toekomst haar **voorzienende functie t.o.v. de omliggende kernen**. Doordat voorzieningen in kleinere dorpslinten verdwijnen, is er meer draagkracht voor voorzieningen in de landelijke kern. Er wordt meer ruimte gecreëerd voor maatschappelijke voorzieningen door multifunctionele of polyvalente ruimtes te voorzien. Door voorzieningen te clusteren is er sprake van slim ruimtegebruik en wordt er meer opportuniteit gecreëerd voor ontmoetingen.

Een **mobipunt**, een punt waar deelauto's en -fietsen en hun elektrische equivalenten kunnen worden ontleend, moet de bereikbaarheid met omliggende kernen garanderen, aangezien het reguliere OV-aanbod hier eerder beperkt is.



Figuur 35: Landelijke kern NA transformatie

REFERENTIEBEELDEN



Figuur 36: Laasby Sea Park (DE): Regenwaterbuffer geïntegreerd in park met sport & recreatie



Figuur 37: Laasby Sea Park (DE): Regenwaterbuffer geïntegreerd in park met sport & recreatie



Figuur 38: Levenslang Wonen, kasteelpark Viteux De Pinte (BE): gestapelde woonvolumes op schaal van het dorp



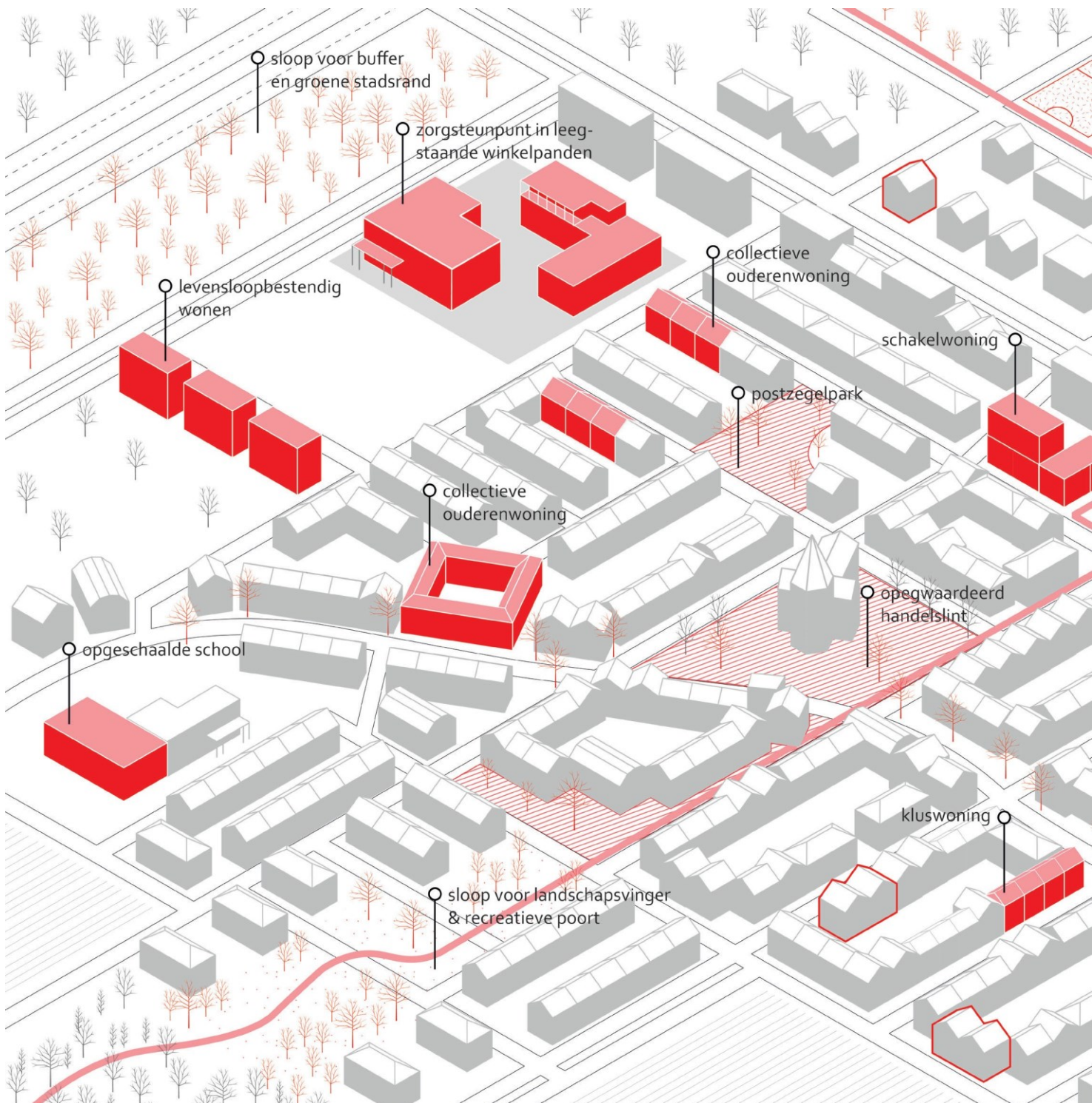
Figuur 39: Levenslang Wonen, kasteelpark Viteux De Pinte (BE): gestapelde woonvolumes op schaal van het dorp



Behoren tot dit woonmilieu:

Beek, Elsloo, Nierbeek, Stein

Figuur 40: Verstedelijkte kern VOOR transformatie



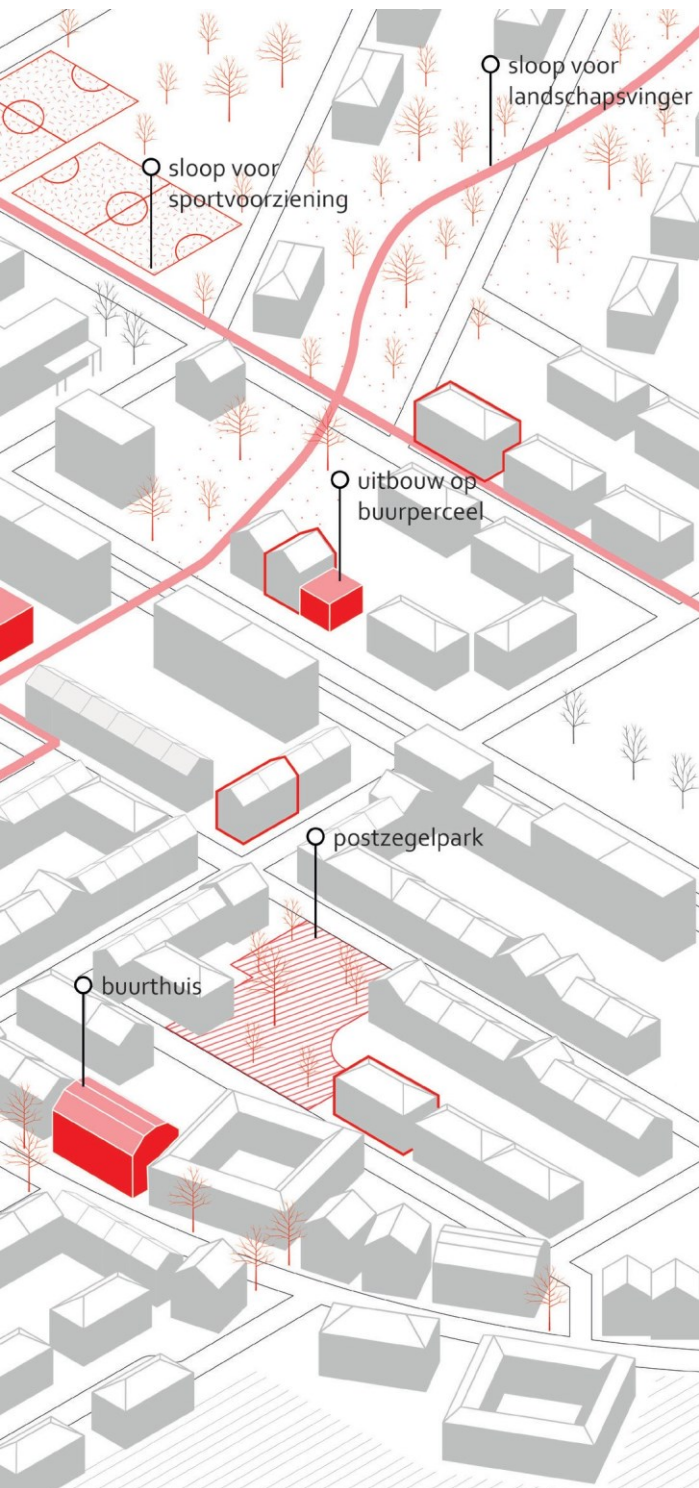
Verstedelijkte kern

Wonen met landelijke en stedelijke kwaliteit

De verstedelijkte kernen in de Westelijke Mijnstreek worden gekenmerkt door haar historische centra met commerciële en maatschappelijke voorzieningen enerzijds en monotone suburbane woonwijken anderzijds. Hierdoor wordt de opgave voor dit woonmilieu onderverdeeld in twee grote strategieën. Allereerst wordt ingezet op meer **poreuze stadsranden** die het landschap toelaten de kern binnen te dringen. Kwetsbare woonwijken maken plaats voor **landschapsvingers** die het omliggende landschap tot in de kern trekken. Desuburbane rand verdunt ten voordele van meer landschap. Op die manier veranderen de monotone wijken tot groene woonomgevingen met meer landschap voor iedereen.

Het centrum wordt uitgebreid tot een nog **sterkere voorzieningsknoop**. De kern vervult namelijk een voorzienende rol voor de omliggende dorpslinten en de landelijke kernen waar voorzieningen verdwijnen of kleinschaliger worden. Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, cultuurhuizen en sportverenigingen worden opgeschaald en er wordt ruimte voorzien om deze te laten uitbreiden. Rond het historisch lint in de verstedelijkte kern wordt het **kernwinkelgebied** versterkt. De publieke ruimte wordt opgewaardeerd en ingericht als aangename **ontmoetingsplek**. Het historisch (handels)lint wordt versterkt als compact winkelgebied waar volop wordt ingezet op detailhandel. Hierdoor concurreren de stedelijke kernen en diens handelsapparaat niet met die van de stad maar vormen ze juist een aanvulling hierop.

In de verstedelijkte kern is het aangenaam wonen voor jong en oud, de voorzieningen zijn immers vlakbij en er zijn tal van ontmoetingsplekken nabij. Kwetsbare woningen worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk om het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendenzen en de demografische transitie. Het is interessant om de woningtypologieën uit te breiden bij de transformatie. Men kan bijvoorbeeld collectieve ouderenvoningen voorzien in markante gebouwen die een nieuwe invulling zoeken. Of men kan slopen of verdunnen ten voordele van nieuwe levensloopbestendige schakelwoningen. Ook leegstaande winkelpanden kunnen ingezet worden voor zorg, de zorgnood zal in de toekomst immers toenemen. Naast de grotere projecten kunnen op kleinere schaal ook woningen samengevoegd en gerenoveerd worden om aan de toekomstige woonwensen te voldoen. Beeldbepalende gebouwen kunnen ook met gemeenschapsfuncties worden ingevuld, zoals een buurt- of jeugdhuis.



Figuur 41: Verstedelijkte kern NA transformatie

REFERENTIEBEELDEN



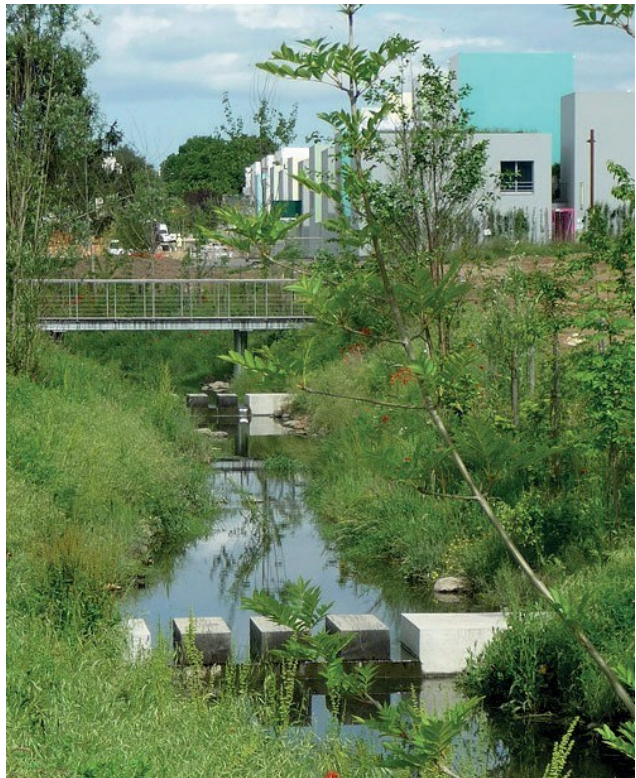
Figuur 43: BS22, Groenlo: winkelpand omgevormd tot buurthuis



Figuur 42: Groen lint, Wevelgem: Groene as met wandel- en fietspad door het dorp



Figuur 44: Kraanweide Schilde: Groene as met sport- en spelinfrastructuur



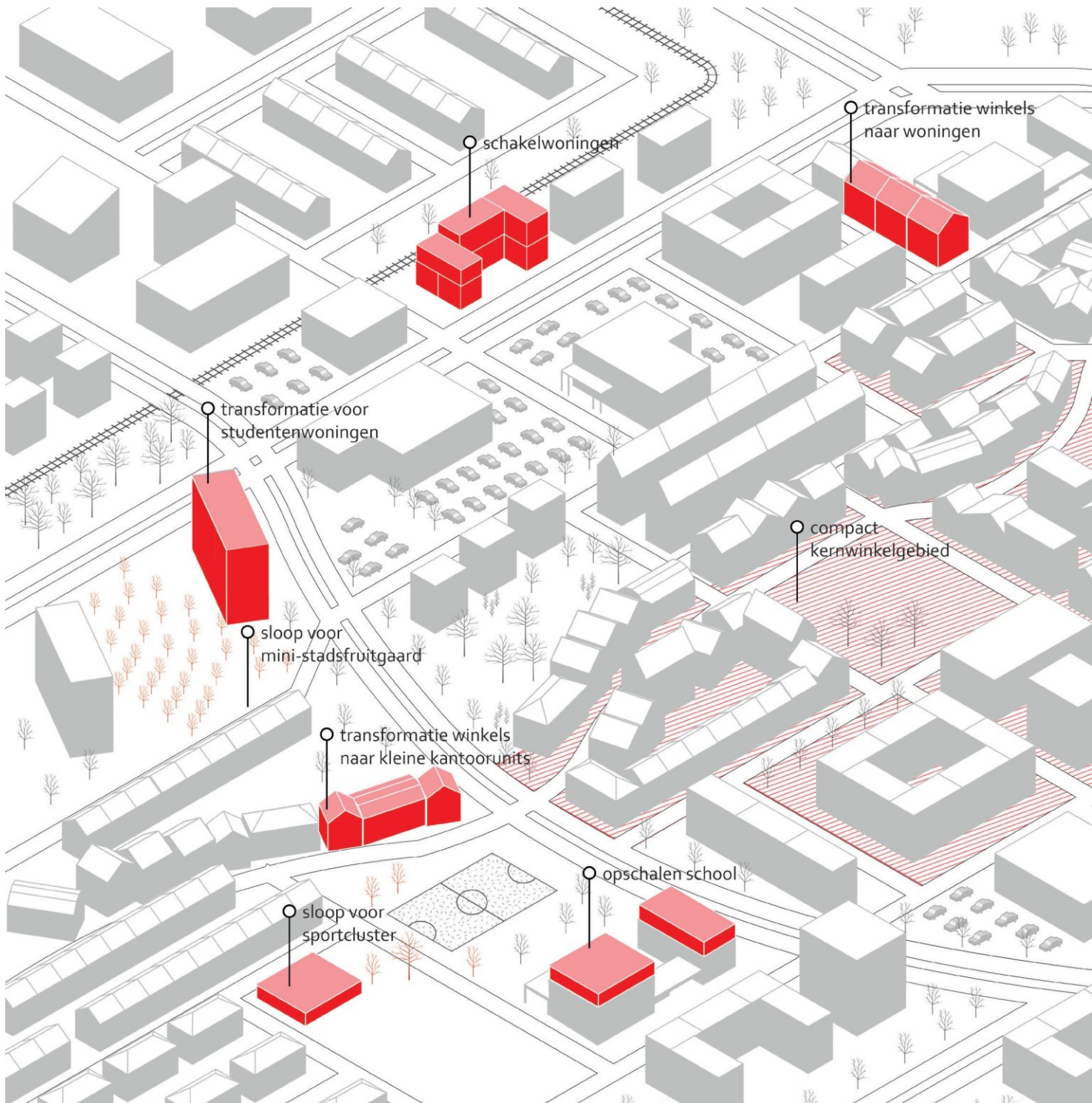
Figuur 45: Bottière-Chênaie Eco-district (FR), Atelier des paysages Bruel-Delmar: Groen-Blauwe as door de woonwijk



Behoren tot dit woonmilieu:

Geleen, Sittard

Figuur 46: Stad VOOR transformatie



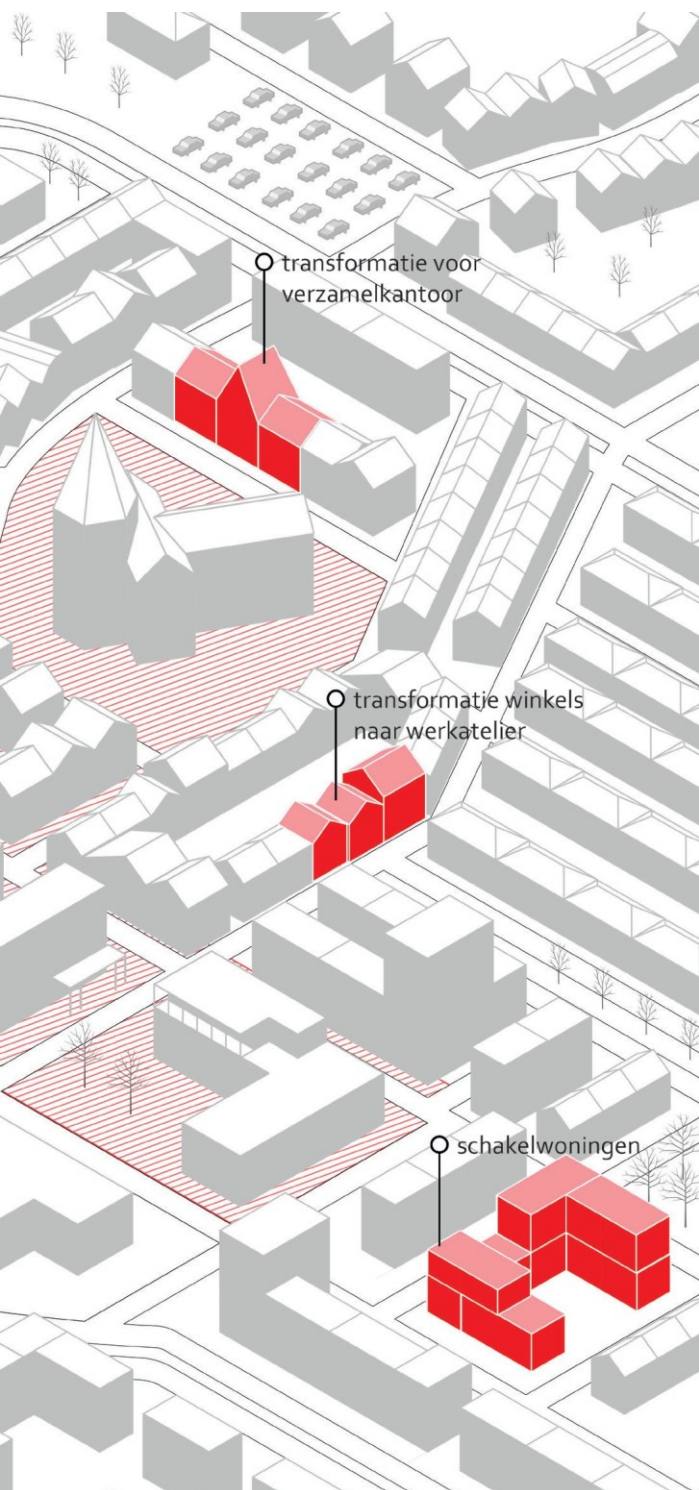
Stadscentrum

Veelzijdig centrum voor de regio

De Westelijke Mijnstreek telt twee steden. Sittard is gegroeid uit een historische nederzetting en organisch gegroeid. Geleen daarentegen is pas veel later, met de opkomst van de mijnindustrie, uitgegroeid tot een stedelijk centrum. Als stad vervullen zij een verzorgende rol voor de hele regio met hun groot aanbod aan maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen. Ook de stadcentra zullen niet ontsnappen aan de transformatie, aangezien de demografische transitie en krimp ook daar zichtbaar worden. De uitdagingen in de stad bestaan enerzijds in om het ruimtelijk programma van **functies en voorzieningen te diversifiëren** en af te stemmen op de toekomstige noden en in te zetten op leefkwaliteit en vitaliteit van het centrum. Daarbij hoort ook een upgrade van de publieke ruimte die dit programma met de woonfunctie koppelt. Anderzijds kan ook de **woningvoorraad** een diversifiëring gebruiken, om meer aan te sluiten bij de veranderende bevolkingsamenstelling en doelgroepen: studenten, starters, (jonge) ondernemers, (internationale) kenniswerkers, etc.

Het programma van functies en activiteiten diversifiëren kan door het transformeren van leegstaande woningen of winkels in het hart van de stad naar werkateliers, maakindustrie of verzamelkantoren. Deze zijn zowel interessant voor starters als voor gevestigde waarden met een satellietkantoor.

Voor deze doelgroepen dienen aangepaste woningen voorzien te worden in de binnenstad, dichtbij de voorzieningen en evenementen waar zij gebruik van maken. Grotere ensembles van kwetsbare woningvoorraad kunnen gesloopt/aangepast worden naar nieuwe, levensloopbestendige woonvormen als schakelwoningen, of studentenwoningen. Tevens kunnen leegstaande geïsoleerde winkels omgezet worden in nieuwe (collectieve) woningen, woonobjecten te creëren die voldoen aan de specifieke woonwensen van deze doelgroepen. Verouderde flatgebouwen kunnen getransformeerd worden tot studentenwoningen en kleine en verouderde rijwoningen kunnen plaats maken schakelwoningen. Deze schakelwoningen bieden het gevoel en comfort van gezinswoningen maar zijn wel aangepast aan de stedelijke context en densiteit.



Figuur 47: Stad NA transformatie

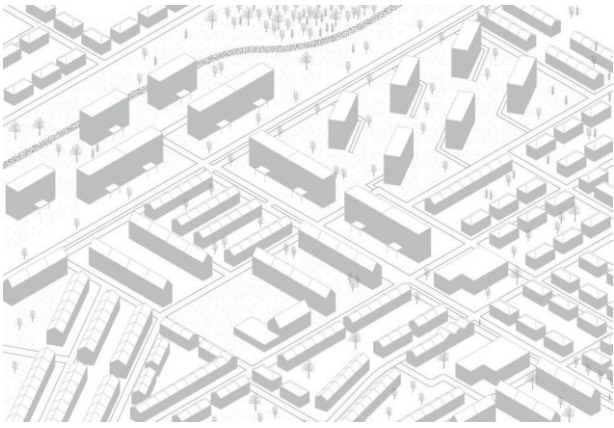
REFERENTIEBEELDEN



Figuur 48: Townhouse Kortrijk (BE): Schakelwoningen, combinatie van verschillende woontypologieën



Figuur 49: Ontwerpstation Loppersum (NL): Karakteristiek gebouw wordt verzamelkantoor

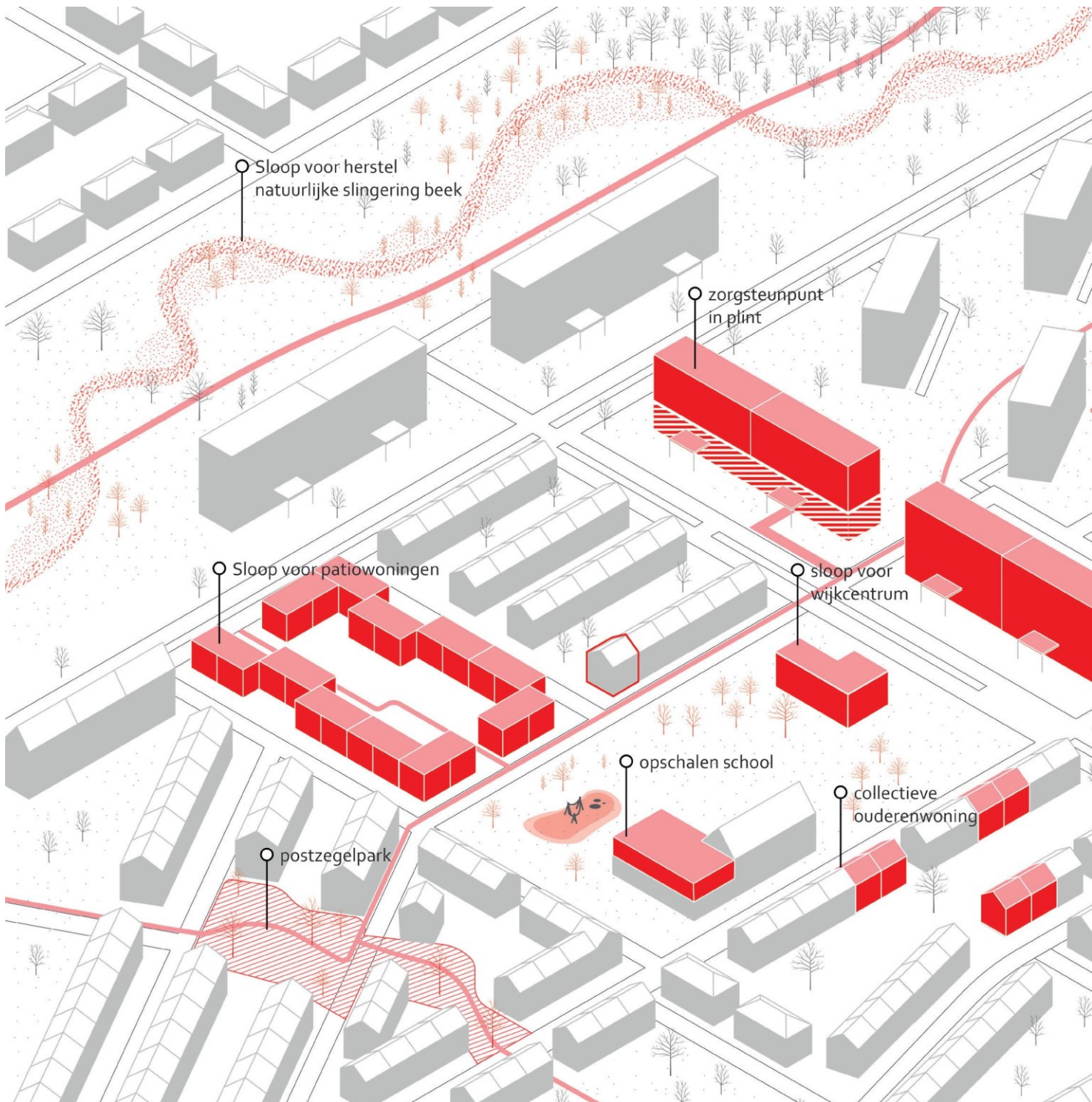


Behoren tot dit woonmilieu:

De Kluis, Geleen-Noord, Lutterade, Ophoven, Overhoven, Stadbroek

Figuur 50: Stadswijk VOOR transformatie

52

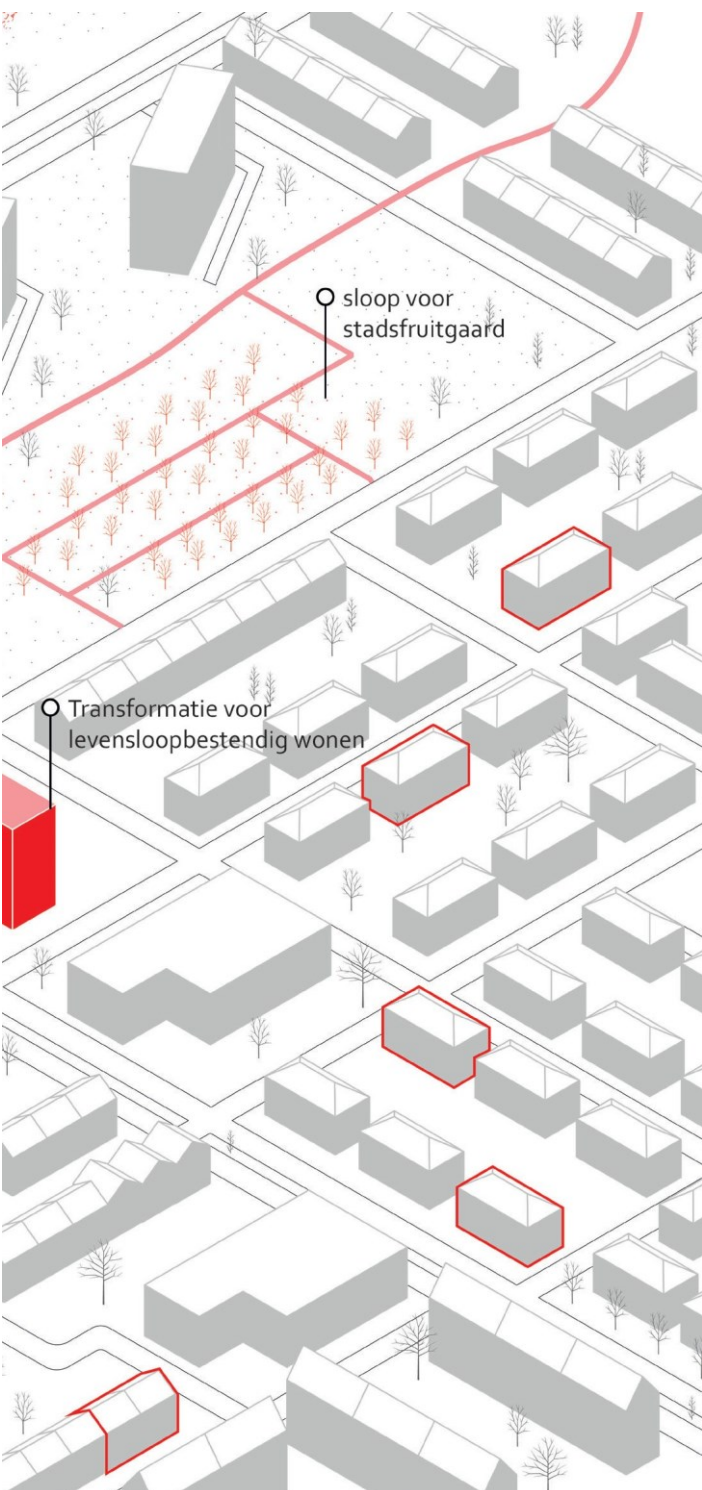


Stadswijk

Levenslang wonen in de stad

De stadswijken in de Westelijke Mijnstreek kenmerken zich door hun grote voorraad aan woningen uit de wederopbouwperiode. Deze woningen voldoen niet meer aan de energienormen en zijn weinig aangepast aan de woonwensen van verschillende (en vooral oudere) generaties. Omwille van hun ligging nabij de stad zijn het weliswaar wijken die veel perspectief bieden naar de toekomst toe. De wijken rond de stadscentra van Sittard en Geleen worden ware **transformatiewijken** met een divers aanbod aan woningen. Het levenslang wonen van starter tot senior staat hier centraal.

Sloop en transformatie gaan hand in hand in de stadswijk. Op strategische locaties worden verouderde en laagwaardige appartementcomplexen gesloopt. Door de vrijgekomen ruimte kunnen op deze plaatsen grote **landschappelijke structuren** worden **hersteld**. Zo kan door het vrijmaken van ruimte ter hoogte van het beekdal de natuurlijke meandering van de waterloop en diens oevers hersteld worden. Het natuurlijk landschap draagt bij tot de aantrekkelijkheid van de leefomgeving. Door het herinrichten van de beek kan deze meer water wateropvangen en draagt het zo bij tot het klimaatadaptief maken van de regio. Ook op andere plaatsen waar woningen worden gesloopt wordt nieuwe groene ruimte voor de wijk voorzien. Zo kunnen kleinschalige **postzegelparkjes** worden aangelegd en worden ingericht door nauw overleg met de omwonenden. Daar waar sloop een grotere ruimte vrijmaakt, kunnen grootschalige productieve landschappen de woonomgeving vergroenen. Dit kan onder meer door de aanleg van **stadsfruitgarden**, een verwijzing naar de streekgebonden lanbouwactiviteiten.



Figuur 51: Stadswijk NA transformatie

REFERENTIEBEELDEN



Figuur 52: Tijdelijke stadsfruitboomgaard, Gent: tijdelijke invulling restruimtes, productieve landschappen in de stad



Figuur 53: Pennepoelpark Mechelen (Omgeving): Postzegelpark, binnengebied, ontmoetingsplek voor de buurt



Figuur 55: Europalei Uithoorn, voor (Atelier Kempe Thill)



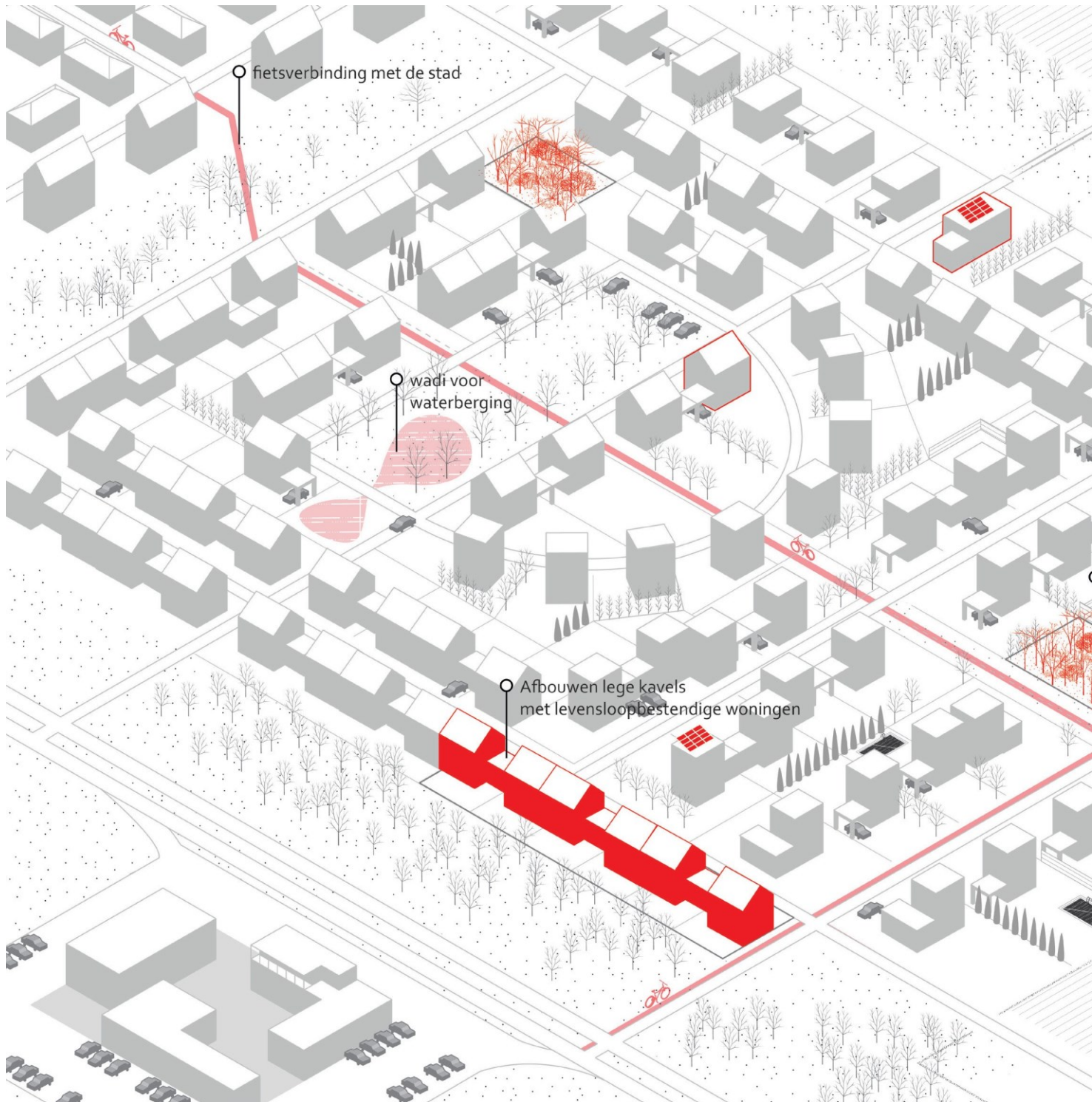
Figuur 54: Europalei Uithoorn, na (Atelier Kempe Thill)



Behoren tot dit woonmilieu:

*Broeksittard, Geleen-Zuid, Kemperkoull/
Europapark, Kollenberg, Landgraaf,
Limbrichterveld, Lindenheuvel, Ophoven-Zuid,
Sanderbout*

Figuur 56: Buitenwijk VOOR transformatie



Buitenwijk

Levenslang wonen in de stad

Nog verder van de stad dan de stadswijken maar nog steeds in de stedelijke rand liggen de buitenwijken. Ze laten zich kenmerken door een recentere woningvoorraad dan de stadswijken en bestaan uit veelal ruime vrijstaande woningen of halfopen bebouwing met tuinen. De wijken hebben een eerder uniforme, monotone aanblik. Hoewel woningen in dit woonmilieu niet meteen kwetsbaar zijn, liggen er toch ook in de buitenwijken kansen voor transformatie.

De kansen zijn eerder geënt op individuele ingrepen voor enerzijds het **energiezuiniger, duurzamer en/of levensloopbestendig** maken van woningen. Anderzijds kunnen ruimtelijke ingrepen inspelen op de belevingswaarde van de plek, door het doorbreken van het monotone patroon. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van **tiny forests** op nog onbebouwde percelen in het wijkweefsel. Deze geven de groene ruimte in de wijk de nodige variëteit. Centraal in de wijk kunnen pleinen van **wadi's** (waterinfiltratiebekkens) worden voorzien of zodanig worden aangelegd dat ze een waterbufferende capaciteit krijgen.

Ook verdienen de **fietsverbindingen** en zachte doorsteken in de wijk nog meer aandacht. Dit om de (fiets-)bereikbaarheid van de stad en stadswijk vanuit buitenwijken te verbeteren en een duurzamer verplaatsingspatroon te stimuleren.

Het is van belang te benadrukken dat deze wijken **niet verder worden uitgebreid**. De toekomstige vraag naar ruime woningen, die hier het aanbod vormen, zal immers niet toenemen. De bestaande onbebouwde kavels kunnen in beperkte mate nog worden afgebouwd (duurzaam en levensloopbestendig), of kunnen zoals eerder gezegd door tiny forests worden ingevuld.



Figuur 57: Buitenwijk NA transformatie

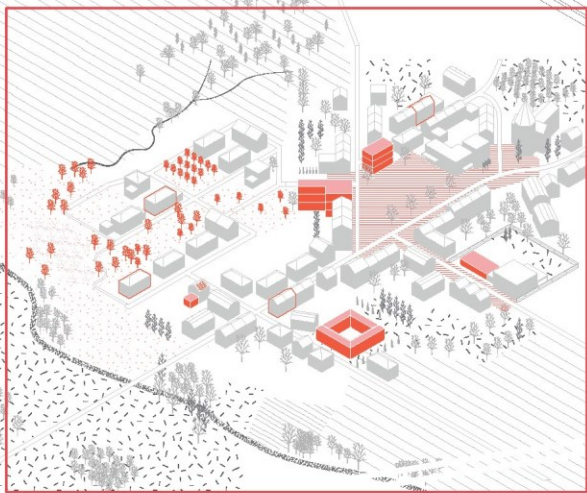


Figuur 58: Tiny Forest in Alphen aan den Rijn (NL): Tiny forest voor een gezondere leefomgeving met educatieve functie

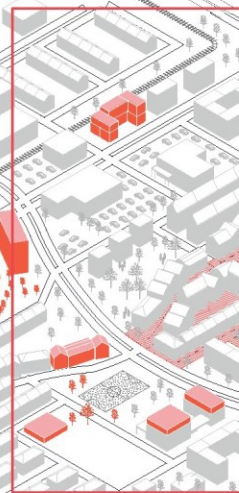


Figuur 59: Tiny FOOD Forest in Ede (NL): bos met verschillende soorten fruit en eetbare kruiden

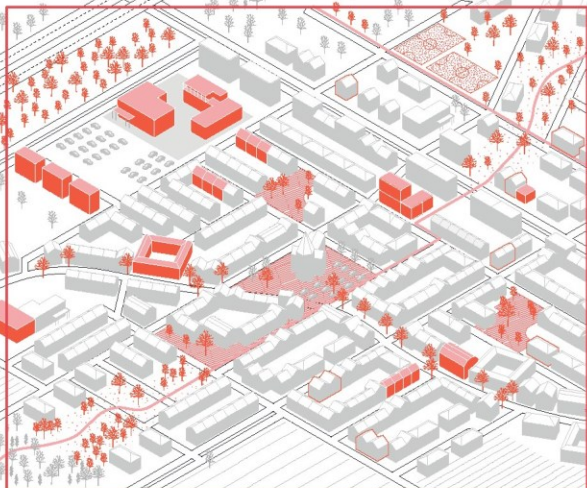
landelijke kern



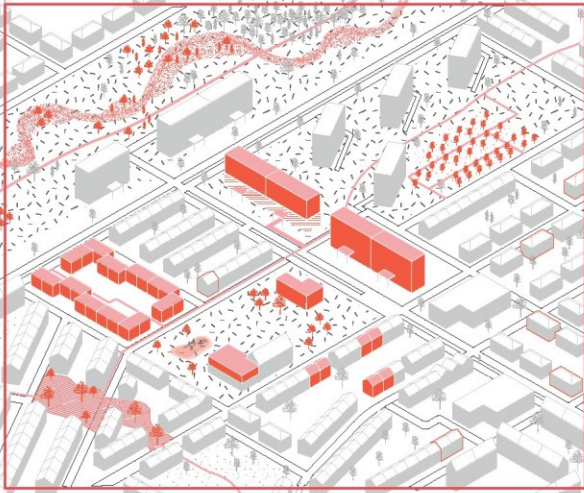
stadscentrum



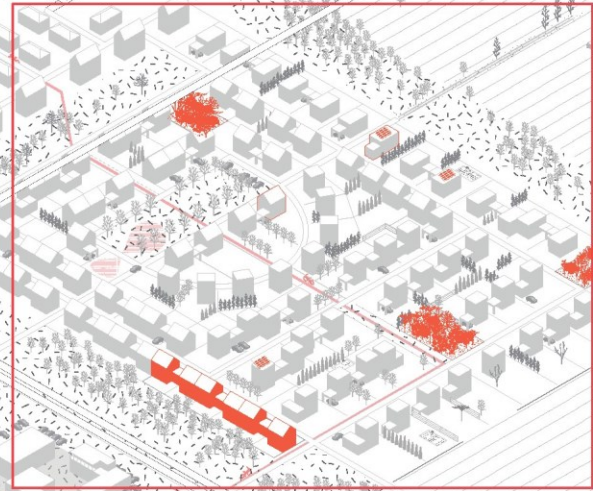
verstedelijkte kern



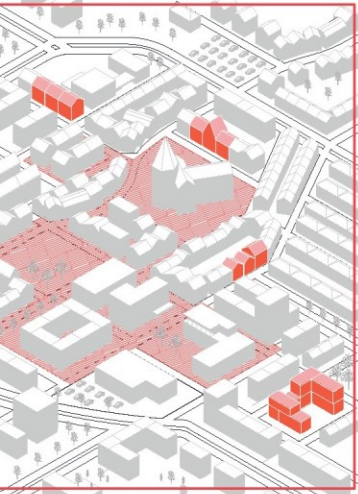
stadswijk



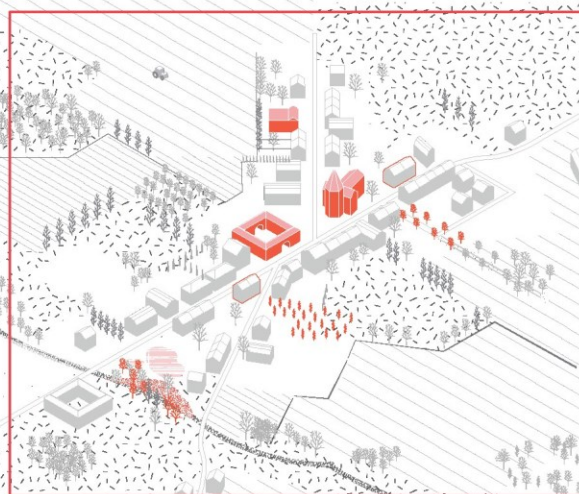
buitenwijk



m



dorpslint



SYNTHESE

Types van kernen: eigen uitdagingen en strategieën op maat

De demografische transitie en krimp pakken niet in elk woonmilieu hetzelfde uit en ook de strategieën om met de transformatie- en krimp-opgave om te gaan verschillen van woonmilieu tot woonmilieu. Vandaar we in deze ruimtelijke visie op zoek gingen naar de relevante **types van kernen en woonmilieus** en welke rol zij vervullen in hun netwerk van kernen.

hoofdcategorie	Types
Stedelijk	Stadscentrum
	Stadswijk
	Buitenvijk
Verstedelijkt	Verstedelijkte kern
Landelijk	Landelijke kern
	Dorpslint

Tabel 3: Relevante types van woonmilieus voor de transformatieopgave in de Westelijke Mijnstreek

De 6 types van kernen en woonmilieus die werden weerhouden voor de Westelijke Mijnstreek worden geïllustreerd in tabel 6. Deze kernen of woonmilieus gaan van dichtbevoond en zeer goed uitgerust met een mix van voorzieningen in de stedelijke milieus, tot nauwelijks of niet voorzien en een lage inwonersdichtheid in de landelijke omgeving.

De uitdagingen en kansen voor deze zes types woonmilieus liggen anders, ze zijn namelijk eigen aan het type woonmilieu.

De ambitie om te valoriseren

Bij het uitwerken van toekomstige transformatiepijlers voor elk van deze woonmilieus is het van belang stil te staan bij de ambitie van de streek. Waar legt men de lat? Men kan de krimp-symptomen en de transformatieopgave negeren en ertegen protesteren, maar dat helpt de streek allerminst vooruit, integendeel. Men kan ervoor opteren om de markt zijn werk te laten doen en ad hoc naar gestelde problemen te kijken en de gevolgen van de krimp te incasseren.

Of men kan kiezen voor het proberen **valoriseren** van de transformatieopgave. Daarbij neemt men geen passieve maar een actieve houding aan en bekijkt men daarenboven de transformatieopgave niet louter als een zuivere woningmarkt-opgave, maar er ook andere uitdagingen en kansen aan probeert te koppelen. Deze laatste optie, van het valoriseren van de transformatieopgave, is het meest valabel, niets doen kost immers veel meer op het einde van de rit.

Werken aan vier thema's

Terwijl we de kwetsbare woningvoorraad aanpakken kunnen we ook inzetten op de cultuurhistorische identiteit van een plaats, kijken naar mogelijkheden voor het landschap of inspelen op een aangepast voorzieningen-aanbod. Deze **vier thema's** schuift de transformatievisie dan ook naar voor als kader.



Valorisatiescenario's voor elk woonmilieu

Na het schetsen van de vier thema's die als werkkader dienen bij het valoriseren, worden de transformatiescenario's per woonmilieu geïllustreerd in een 3D-schema. Daarin concretiseren we hoe de ruimtelijke strategieën en ingrepen effectief een antwoord kunnen bieden op de maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen (cf. Deelrapport I) en hoe we de transformatie met de vier thema's kunnen opladen.

Door het heel eigen karakter van elke woonmilieu, zullen de voorgestelde strategieën niet altijd overal van toepassing zijn, of zullen ze soms complementair zijn. Terwijl er in bepaalde woonmilieus voorzieningen zullen geclusterd worden of downscalen (mobiele varianten) zullen er in andere woonmilieus voorzieningen kunnen opgeschaald worden. De rol die de kern of het woonmilieu heeft in zijn netwerk van kernen is hier doorslaggevend. Steevast staat bij het bekijken en invullen van de thema's de belevingswaarde van de plek en de leefkwaliteit van de woonomgeving centraal.

Samen staan we sterker

Met deze transformatievisie wordt een ambitieus plan op tafel gelegd, een plan dat niet alleen kan worden uitgevoerd door de overheden en de woningcorporaties, maar waarin ook de particuliere eigenaars hun rol te spelen hebben. Alleen samen kunnen deze actoren de transformatie laten slagen. Die private eigenaars mogen niet zomaar aan hun lot worden overgelaten, vandaar dat in deelrapport III dieper wordt ingegaan op de tools, middelen en het instrumentarium die een zo budgetneutraal mogelijke realisatie mogelijk maakt. Er wordt met andere woorden ook gekeken naar mogelijke vereveningsmechanismen, en financiële ondersteuning om de transformatie in gang te kunnen zetten en de private eigenaars niet in de kou te laten staan.

Referenties

BNA, 2016, Ruimte maken voor krimp – ontwerpen voor minder mensen. Resultaten en aanbevelingen uit Ontwerplab Krimp.

Companen & Buro 5, 2011, Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek
Groen, A., Rikkoert, H., 2017, Maak regionaal onderscheid tussen krimpgebieden

Nationaal Landschap Zuid-Limburg, 2019, Historisch erfgoed. <https://www.natuurparkenlimburg.nl/nl/zuid-limburg/natuur-en-landschap#historisch-erfgoed>

Van Bussel, M., Denissen, C., Muskens, B., Kuijpers, A. (buroSTUB), 2016, Je zal er maar wonen: ontwerpen onderzoek naar huisvesting van kenniswerkers in een krimpregio

Verwest, F., Sorel, S., Buitelaar, E., 2008, regionale krimp en woningbouw omgaan met een transformatieopgave

Verwest, F., van Dam, F., 2010, Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland
Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's



Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - België
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be