

00	45
15	

PROJECTDEFINITIE in het kader van de open oproep 46 | 2023, voor het project 15: de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor Kumtich

Inhoud

1. MISSIE VAN HET BESTUUR.....	2
2. AANLEIDING VOOR DE OPDRACHT	3
3. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT	4
4. SITUERING	5
4.1. Projectgebied.....	5
4.2. Demografische gegevens.....	8
4.3. Prognoses bevolking en huishoudens.....	10
4.4. Woningenbestand.....	12
4.5. Verenigingsleven	14
4.6. Publieke ruimte: activiteiten en meest betekenisvolle plekken	14
4.7. Lokale handel en buurtondersteunende voorzieningen	15
4.8. openbaar vervoer	16
4.9. Hoppinpunt	16
4.10. Geplande werken publieke ruimte	17
5. PLANNINGSCONTEXT.....	18
5.1. Gewestplan.....	18
5.2. BPA's	19
5.3. RUP	22
5.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	22
5.5. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	23
6. BELEID	24
6.1. Dorpenbundel voor Kuntich.....	24
6.2. Hemelwaterplan – in uitvoering	25
6.3. Vooronderzoek van de fietssnelweg Leuven - Tienen	26
6.4. Inventarisatie van de trage wegen	27
6.5. Visie trage wegen	27
6.6. Oprichting zorgzame buurt	27
7. VISIE EN AMBITIE	29
7.1. Ruimte voor ontmoeting	29
7.2. Werken aan dorpelijkheid	30
7.3. Ruimte voor water, groen, lucht en bodem	31
7.4. Actieve mobiliteit.....	31
7.5. Participatief traject	32
8. FINALITEIT VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT.....	33
FOTOREPORTAGE PROJECTGEBIED	34
BIJLAGEN	44

1. MISSIE VAN HET BESTUUR

ONZE WAARDEN

Toegankelijk, compact en compleet

Als stad willen we bijdragen aan het geluk van élke inwoner. We geven **zuurstof aan het ontplooiën van talent, aan sociale netwerken, aan een divers vrijetijdsaanbod en evenementen die voor iedereen toegankelijk zijn**. Want openheid leidt tot verbinding tussen jong en oud. Tussen nieuwe inwoners en ervaren rotten. Tussen huidige en toekomstige bewoners.

Samen beleven

Waar burgers elkaar net zo goed vinden in gemeenschappelijke tradities, als in verfrissende opkomende initiatieven, daar kan een **gemeenschappelijke cultuur** bloeien. We kijken vol trots naar onze gotische Onze-Lieve-Vrouw-ten-Poelkerk en houden onze geuzennaam Kweikers in ere op de jaarlijkse Kweikersdag. Daarom spreken we de talenten van onze burgers aan op actief burgerschap en ondersteunen we buurtinitiatieven. Op die manier delen we zoveel meer dan enkel onze woonplaats.

Voeten op de grond

De oudste weg van Vlaanderen loopt niet toevallig door Tienen. Ooit baanden de Romeinen zich via onze stad een weg van oost naar west. De noeste handenarbeid die onze stad toen op de kaart zette, noemen we nu **nuchter ondernemerschap**. We kunnen tegen een stootje. Ons diepgeworteld industrieel verleden zorgt voor het zelfvertrouwen om weer recht te veren na tegenslag.

Optimistisch en gretig voor mogelijkheden

Jazeker, we zitten op goede grond. Om te leven, te wonen én te ondernemen. En om **kansen te grijpen**, met beide handen. Vanuit een gemeenschappelijke grondslag werken we aan een schone, duurzame, veilige stad waar het een plezier is om thuis te komen. Een stad met een neus voor vernieuwing, oog voor verbinding en een blik op de toekomst.

Deze waarden willen we verder uitdragen in onze dienstverlening en het beleid van de stad.

2. AANLEIDING VOOR DE OPDRACHT

Kumtich is een deelgemeente van Tienen op een zeer bereikbare locatie, tussen Leuven en Tienen en vlakbij de E40. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt Kumtich gecatalogeerd als grotere woonkern in het buitengebied met een prioritaire woondynamiek ten opzichte van de kleinere kernen zoals Oplinter en Hakendover. Ten opzichte van de meer landelijk gelegen deelgemeenten beschikt Kumtich over een hoger voorzieningenniveau en een betere ontsluiting dankzij de ligging aan een gewestweg, de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer van De Lijn en de aansluiting op fietsroutes.

Kumtich ontstond aan de bron van de Kleinbeek, met graslanden en boomgaarden in het dorp. Met de komst van de spoorwegen ontwikkelde Kumtich zich steeds meer langs de Maalderijweg en de Tassinstraat. De sterke landschapsstructuren van de vallei raakten gefragmenteerd en later verdween de relatie met de bron en de vallei.

Mede dankzij de gunstige en goed bereikbare ligging tussen de stedelijke polen Leuven en Tienen kende Kumtich een toename van het aantal inwoners. De voorbije decennia werd de groei voornamelijk opgevangen door klassieke verkavelingen volgens het ideaalbeeld van een ruime woning met garage en oprit op een uitgestrekt perceel. De ontwikkeling van de voorzieningen evolueerde echter niet in verhouding tot het woningbestand.

Om dit tijt te keren en met de verdere transformatie van deze woonkern de identiteit en attractiviteit van het dorp te versterken, wil het stadsbestuur een masterplan laten opmaken voor Kumtich.

In de periode 2017-2020 werkte de stad binnen het strategisch project Getestreek samen met de provincie Vlaams-Brabant aan een visie op de dorpskernen in de Geteregio. In opdracht van de provincie en de deelnemende steden en gemeenten werd de studie 'Leefbare Dorpen Getestreek' uitgevoerd. Op het grondgebied van Tienen werd in het kader van dit project een toekomstvisie uitgewerkt voor de dorpen Kumtich, Oplinter en Hakendover.

Deze studie wordt door het bestuur gezien als een eerste lezing van het dorp die de ruimtelijke potenties in kaart brengt. Ze formuleert een aantal opgaves voor Kumtich die nog verder onderzocht moeten worden. De speerpunten zijn opgenomen in het onderdeel 'Beleid'.

Het stadsbestuur van Tienen heeft de ambitie om voor Kumtich en zijn inwoners een duurzame en leefbare toekomst te garanderen. Deze ambitie wordt verder in dit document vertaald naar vier bouwstenen.

Als kader voor de verdere ontwikkeling van het dorp wenst de stad een masterplan te laten opmaken waarin een geïntegreerde toekomstvisie voor de dorpskernversterking van Kumtich wordt uitgeschreven. Verdichting kan daarbinnen mogelijk een plaats krijgen, in zoverre de identiteit en de aantrekkelijkheid van het dorp niet uit het oog worden verloren. Volgens de prognoses zou het aantal inwoners in Tienen tussen 2023 en 2040 toenemen met 10% en het aantal huishoudens met 9,88%.

Het masterplan houdt rekening met reeds gekende inzichten uit lopende en afgeronde studies en formuleert een antwoord op de nieuwe evoluerende ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen. Essentiële thema's die aan bod moeten komen zijn woonfunctie, voorzieningenaanbod, klimaatadaptatie en -mitigatie, mobiliteit en publieke ruimte.

Bovendien wil de stad een aantal ontwerpogaven in het projectgebied meenemen zoals de vergroening en ontharding van de dorpskern en de herbestemming van enkele publieke eigendommen. Met betrekking tot Kumtich zijn ook een aantal studies uitgevoerd of opgestart rond kernversterking, trage wegen, een fietssnelweg en hemelwater, die reeds een aantal inzichten hebben opgeleverd. Deze studies worden verder toegelicht in het onderdeel 'Beleid'.

Gekoppeld aan het masterplan wordt onderzocht welk instrumentarium het best kan worden ingezet en/of bijgestuurd om de ontwikkeling op het terrein te realiseren.

3. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Het stadsbestuur van Tienen wenst als publieke opdrachtgever een ontwerpteam aan te stellen voor de opmaak van een masterplan voor Kumtich door middel van een Open Oproep die uitgaat van het Team Vlaams Bouwmeester.

Het bestuur wenst een helder toekomstbeeld om de publieke ruimte om te vormen tot een aangename centrale verblijfs- en ontmoetingsplek waaraan toekomstige investeringen kunnen worden afgetoetst. Ontharding en een kwalitatieve aanleg van de dorpskern staan hierbij voorop.

Het masterplan moet richting geven aan toekomstige ontwikkelingen op de sites in eigendom van de stad, aan toekomstige ontwikkelingen op private sites met een andere bestemming dan wonen alsook aan private ontwikkelings- en verkavelingsinitiatieven in resterende woongebieden in de vallei van de Kleinbeek.

Gekoppeld aan het masterplan moet onderzocht worden welke stedenbouwkundige instrumenten bijgestuurd kunnen worden en/of bijkomend nodig zullen zijn om die ruimtelijke visie te realiseren.

Het resultaat van deze studieopdracht zal het stadsbestuur een houvast bieden voor de verdere ontwikkeling van de dorpskern van Kumtich.

4. SITUERING

4.1. Projectgebied

Het voorwerp van de studieopdracht betreft de opmaak van een masterplan voor de deelgemeente Kuntich, gelegen te Tienen afdeling 7, voor wat betreft het gebied gesitueerd ten zuiden van de Leuvenselaan.

Het projectgebied wordt begrensd door:

Leuvenselaan – Medekersveld – Geeststraat – Sint-Barbarastraat – Lindeveldstraat – Hoxemsesteenweg – Maalderijweg – de spoorlijn – westelijke ring.

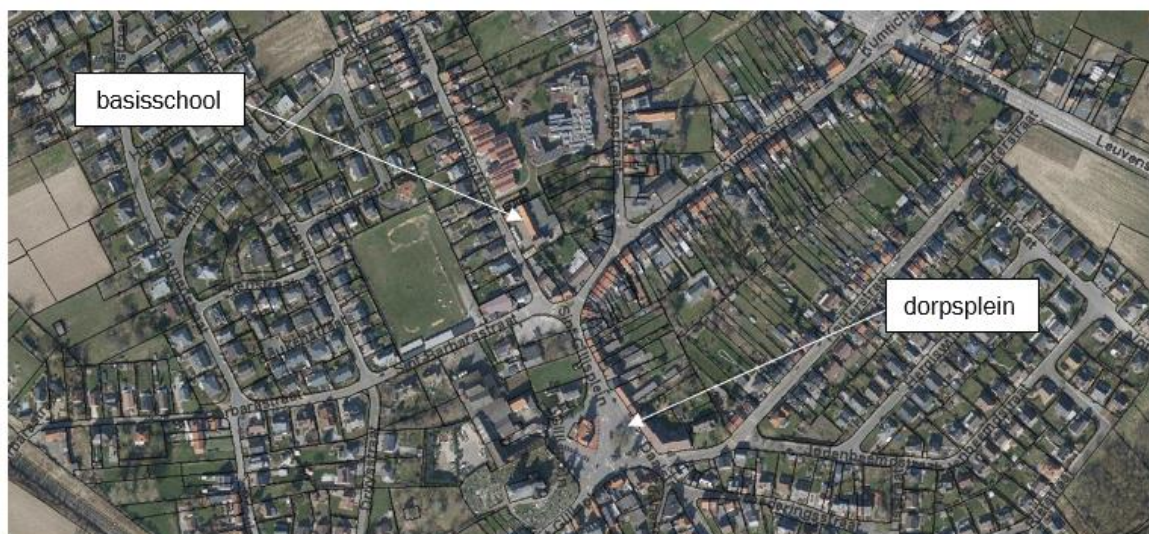


Centraal in het projectgebied ligt het dorpsplein dat ingevolge verregaande verharding en een gebrek aan groen weinig kwaliteit en attractiviteit uitstraalt. In de dorpskern bevinden zich ook een aantal sites in eigendom van het bestuur: de kerk, het ontmoetingscentrum, het woonzorgcentrum en het voormalige voetbalveld dat benut wordt als buurtpark.

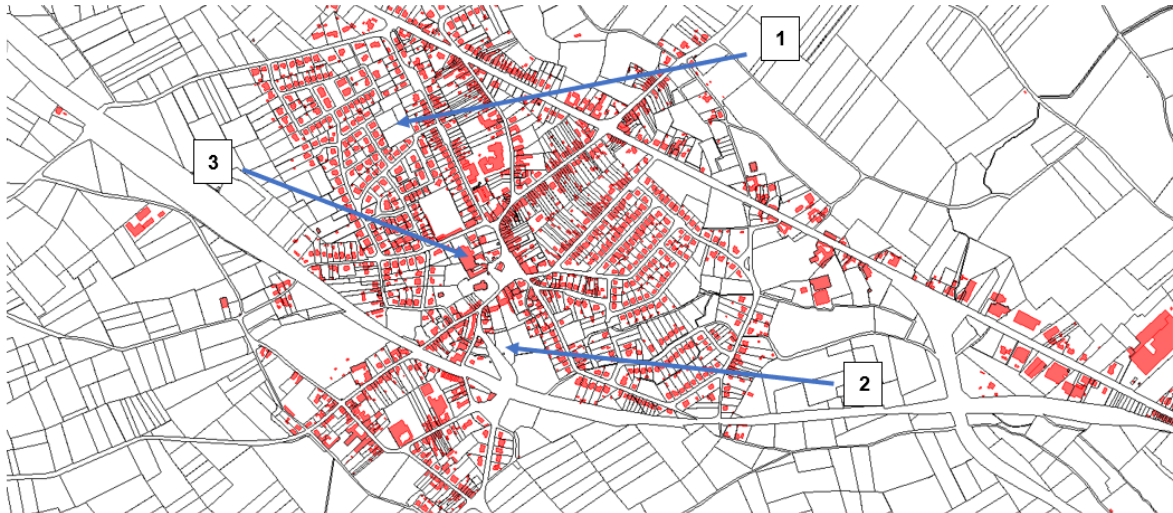


1. kerk
2. ontmoetingscentrum
3. woonzorgcentrum (eigendom OCMW)
4. buurtpark (voormalig voetbalterrein)

Nog in het centrum bevindt zich de vrije basisschool Vroenhof. Dit schooljaar (2023-2024) zijn er 226 kinderen ingeschreven waarvan er 46 (20,3%) niet afkomstig zijn van Kuntich zijn. De leerlingen die niet in Kuntich gedomicilieerd zijn komen vooral uit de aangrenzende deelgemeenten Hoksem en Oorbeek, waar geen school is, en in mindere mate uit Tienen en Vissenaken.



De periferie wordt hoofdzakelijk ingevuld door klassieke verkavelingen met ruime vrijstaande woningen op grotere percelen, volgens de voorschriften van oudere BPA's. Voor de resterende woongebieden (gewestplan) in de vallei van de Kleinbeek lopen een aantal private ontwikkelings- en verkavelingsinitiatieven.



private ontwikkelings- en verkavelingsprojecten - toestand op 14-07-2023

1. uitbreiding verkaveling (in BPA) Dennenstraat fase I - aanvraag omgevingsvergunning ingediend
2. verkaveling woonproject Maalderijweg - in voorbereiding
3. woonproject Sint-Barbarastraat / Sint-Gillisplein - in voorbereiding

Ten zuiden van de Leuvenselaan liggen nog twee private sites met een andere bestemming dan wonen die mee in de scope worden opgenomen. Het betreft enerzijds een stuk recreatiegebied dat momenteel wordt aangewend als landbouwgrond en anderzijds een perceel gelegen in agrarisch gebied bebouwd met een restaurant en bijbehorende feestzaal.



1. recreatiegebied
2. restaurant met feestzaal

4.2. Demografische gegevens

bron: Provincie in cijfers – Rapport bevolking en huishoudens Kuntich – 2023

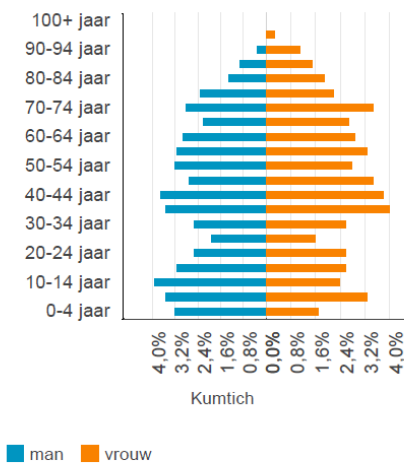
- aantal inwoners

Volgens verwerking van het Rijksregister, dat de gemeentelijke bevolkingsregisters bundelt, wonen er 2.681 inwoners in de deelgemeente Kuntich. De bevolkingsdichtheid bedraagt 330 inwoners per km². Voor het volledige grondgebied van Tienen is de bevolkingsdichtheid 499 inwoners per km².

- leeftijd en geslacht

In Kuntich is 22,0% van de inwoners minderjarig en 23,0% 65 jaar of meer. Het aandeel vrouwen bedraagt 50,5%.

Grafiek Bevolkingspiramide Kuntich, per leeftijdsklasse van 5 jaar, % t.o.v. alle inwoners (2023)

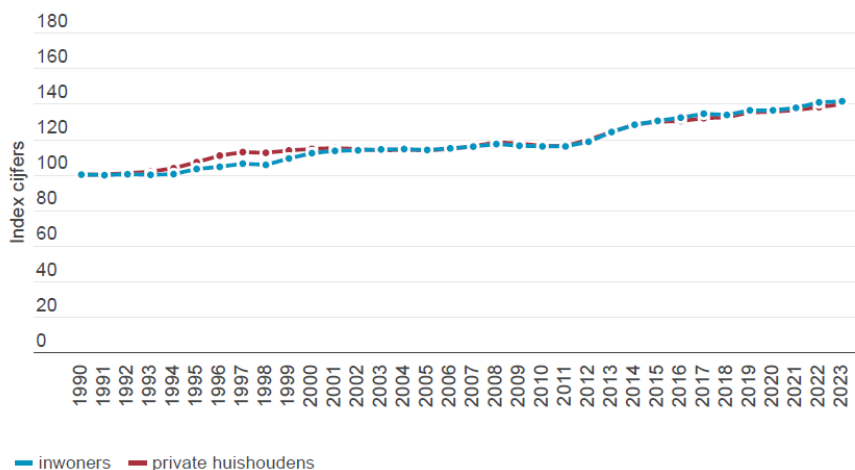


Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

- huishoudens

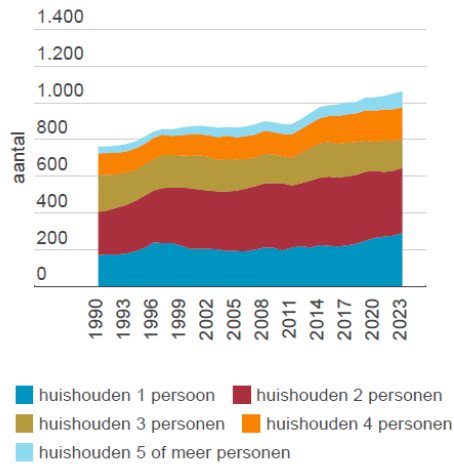
Volgens verwerking van het Rijksregister zijn er in Kuntich 1.059 huishoudens.

Grafiek Evolutie inwoners en huishoudens in Kuntich (1990-2023, index 1990 = 100)



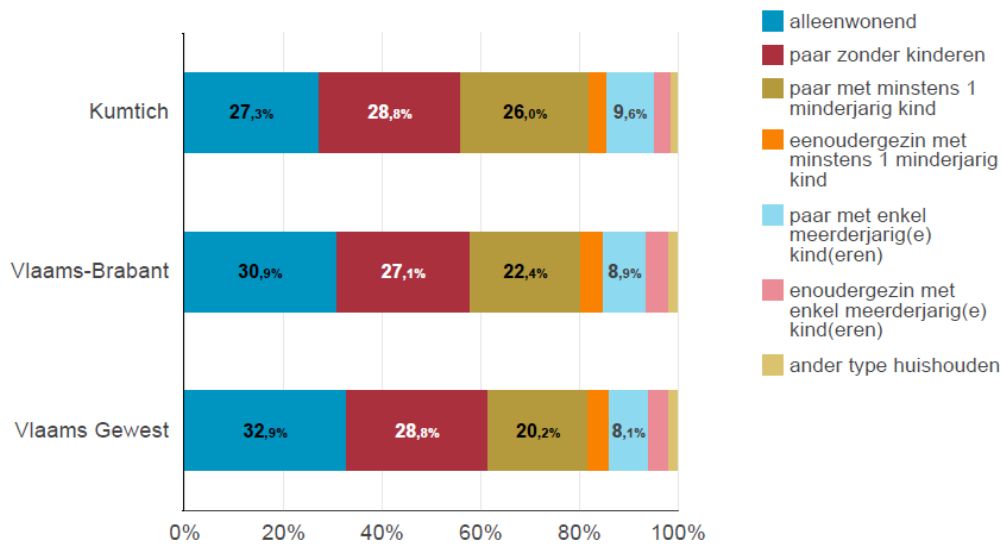
Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Grafiek Evolutie huishoudens in Kuntich, naar grootte (1990-2023)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

Grafiek Huishoudens naar type in Kuntich/Vlaams-Brabant/Vlaams gewest, % t.o.v. totaal huishoudens (2023)



Bron: Rijksregister | provincies.incijfers.be

4.3. Prognoses bevolking en huishoudens

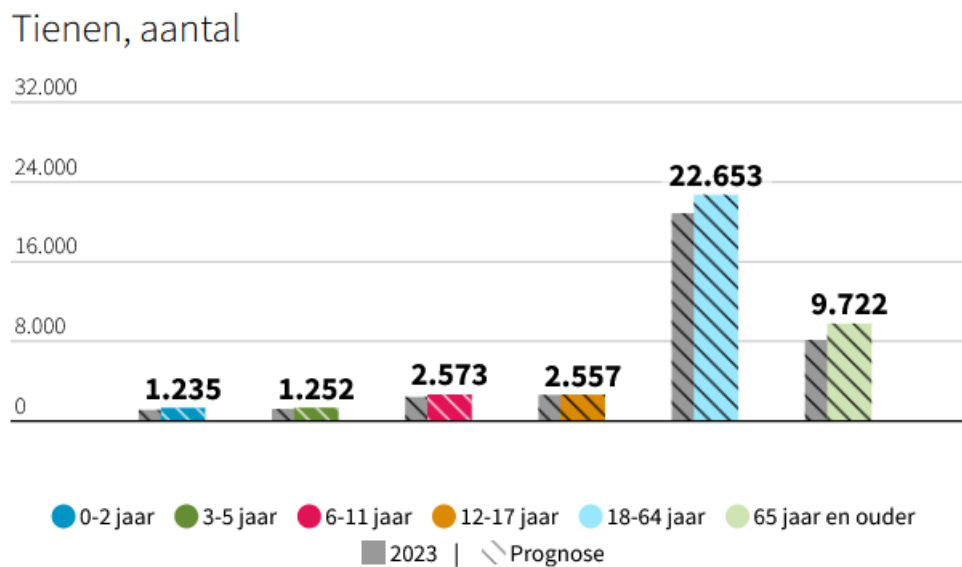
bron: Tienen in cijfers - Statistiek Vlaanderen

- projectie aantal inwoners Tienen 2010 - 2040



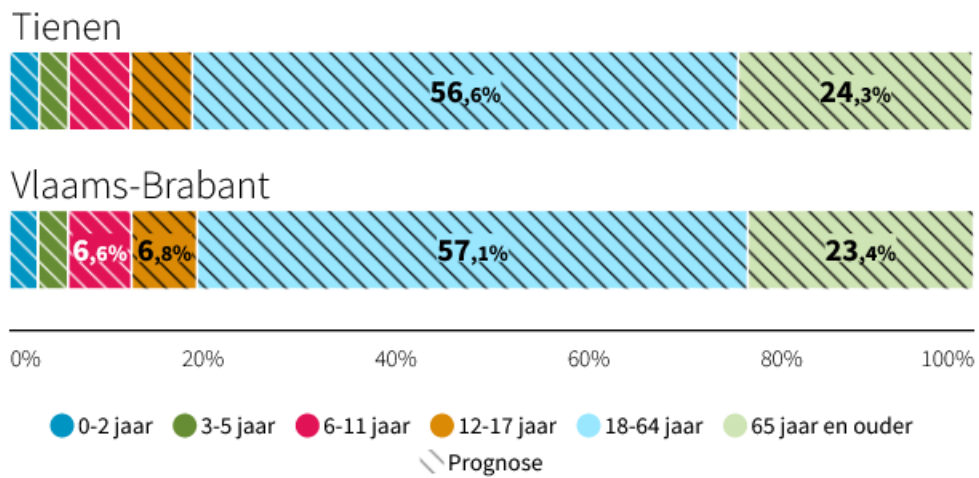
Statistiek Vlaanderen | 2010 - 2040

- projectie inwoners verdeeld naar leeftijdsklasse Tienen vergelijking 2023 - 2040



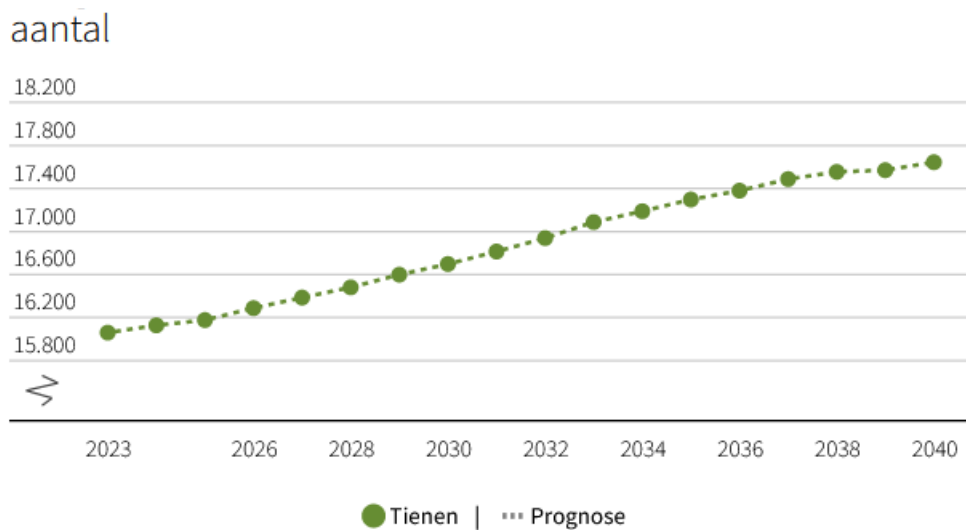
Statistiek Vlaanderen | 2023, 2040

- projectie inwoners verdeeld naar leeftijdsklassen Tienen/Vlaams-Brabant 2040



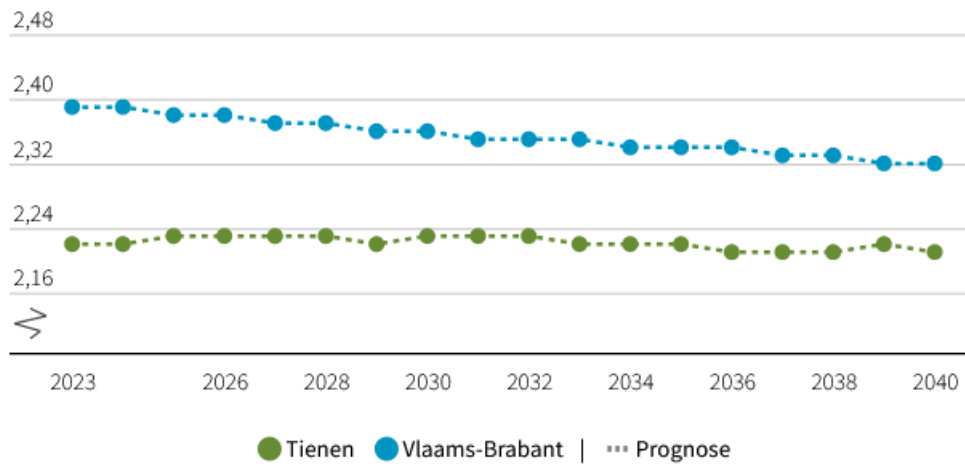
Statistiek Vlaanderen | 2040

- prognose aantal huishoudens Tienen 2023 - 2040



Statistiek Vlaanderen | 2023 - 2040

- prognose gemiddelde gezinsgrootte Tienen/Vlaam-Brabant 2023 - 2040



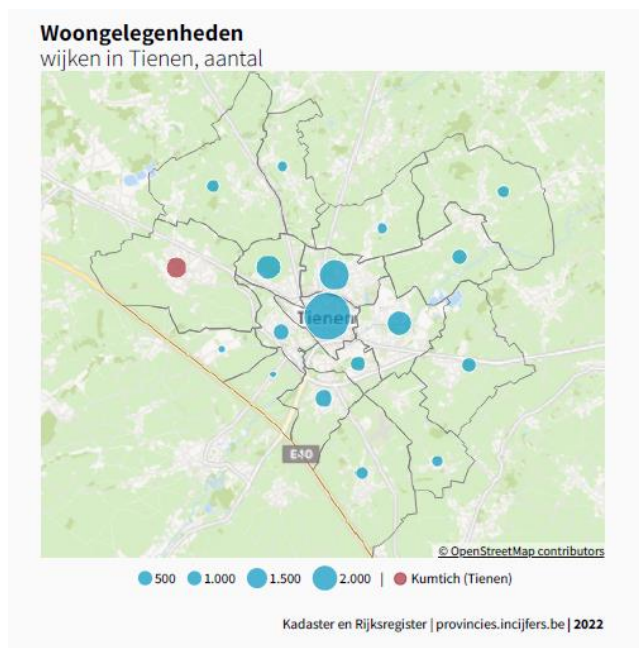
Statistiek Vlaanderen | 2023 - 2040

4.4. Woningenbestand

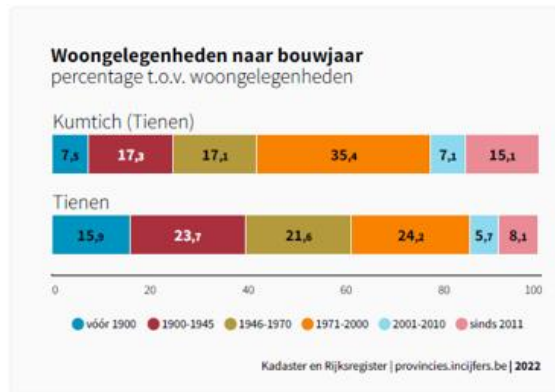
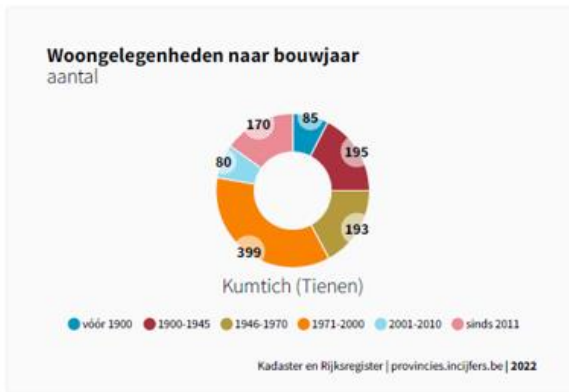
bron: Provincie in cijfers - 2022

- aantal woonegelegenheden

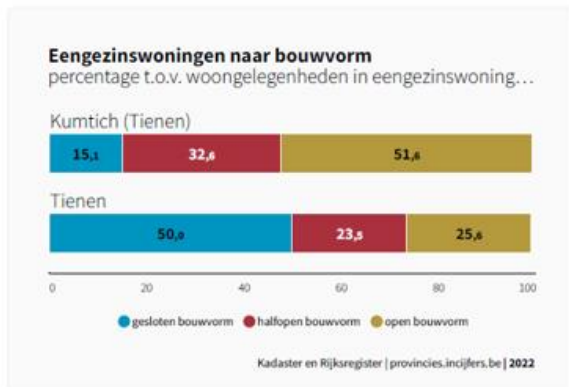
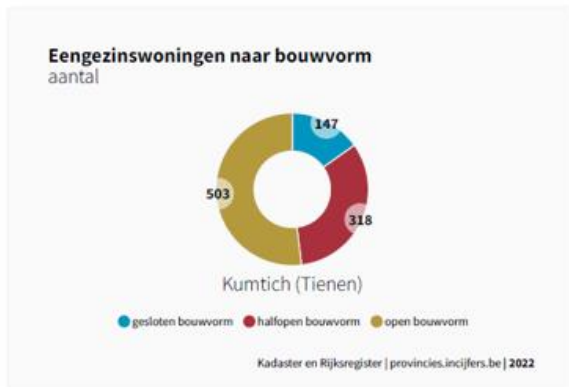
In Kuntich zijn er 1.127 woonegelegenheden en 0 sociale huurwoningen.



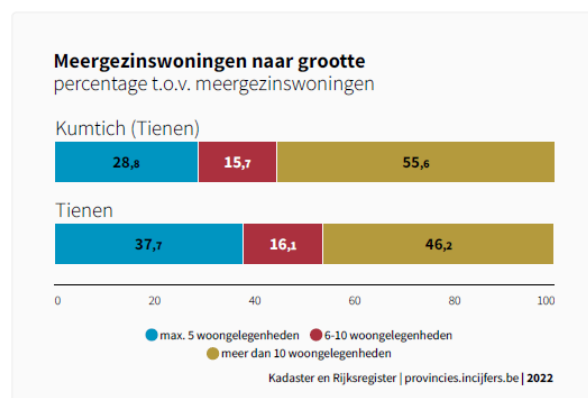
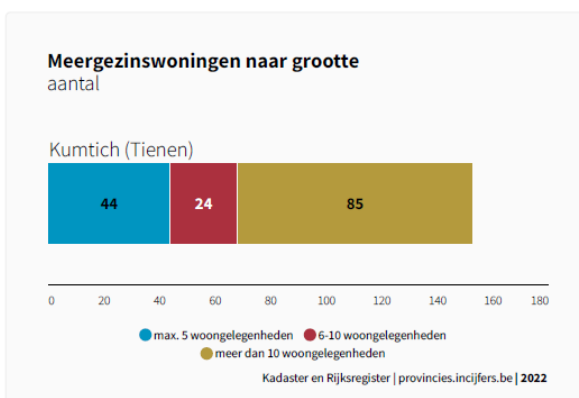
- indeling naar bouwjaar woongelegenheden Kuntich/Tienen



- indelingen naar bouwvorm woongelegenheden Kuntich/Tienen



- indeling naar grootte woongelegenheden Kuntich/Tienen



4.5. Verenigingsleven

- culturele verenigingen aangesloten bij het Netwerk Cultuur Tienen
 - Koninklijke Harmonie Onze Taal Kumtich
 - Zangkoor Jubilate Kumtich
 - K.V.L.V. Kumtich
 - Kumtichcomité vzw
 - Landelijke Gilde Kumtich
 - Vriendenkring VBS Vroenhof
 - De Kerstvrienden
- ouderenverenigingen:
 - Okra Trefpunt Kumtich
- sportverenigingen:
 - Verbroedering Obrafo Tienen (duivensport)
 - Trip-Trap Kumtich (wandelen)
 - WSC St. Gillis Kumtich (voor volwassenen - wielrennen)
 - WTC St.-Gillisvrienden Kumtich (wielrennen)
- er is GEEN jeugdbeweging in Kumtich.

4.6. Publieke ruimte: activiteiten en meest betekenisvolle plekken

- activiteiten

Het initiatief voor de organisatie van activiteiten in de publieke ruimte gaat meestal uit van de verschillende lokale verenigingen. Sommige activiteiten zijn cultureel getint zoals muzikale voorstellingen in de kerk gebracht door de harmonie en het koor. Anderen zijn dan weer gekoppeld aan feestdagen en keren jaarlijks terug. Zo is er voor de kinderen een paaseierenzoektocht in het buurtpark. Rond de kerstperiode is mogelijkheid om in de kerk te genieten van een concert en wordt er een kerstbar geïnstalleerd op het dorpsplein. Een ander jaarlijks evenement is boterhammen in het buurtpark dat plaatsvindt in de zomer.

In Kumtich wordt geen wekelijkse markt georganiseerd en vinden geen kermissen plaats.

Bij het evenementenloket van de stad werden sinds 2022 volgende activiteiten aangemeld:

- nieuwjaarsdrink Daalstraat (jaarlijks)
- paaseierenzoektocht
- BBQ en paaseierenraap
- plantenruilbeurs (jaarlijks)
- brass op het terras (jaarlijks)
- rommelmarkt Kumtich (jaarlijks)
- buurtfest Daalstraat (jaarlijks)
- plaatsen kerststal en verlichting (jaarlijks)
- Sinterklaasrondrit (jaarlijks)
- BBQ De Kerstvrienden
- wijkfeest Kumtich
- tractorlichtstoet

- betekenisvolle plekken

het buurtpark

Het buurtpark is centraal gelegen en vormt een groene zone waar het fijn is om te verpozen en/of te spelen. Het terrein is uitgerust met goals, speelelementen, een BMX-parcours, een petanquebaan en een buitenklasje. Lokale verenigingen organiseren er verschillende buitenactiviteiten zoals de

paaseierenzoektocht in de lente en boterhammen in het park in de zomer. Ook de leerlingen van de basisschool maken dankbaar gebruik van de aanwezigheid van het park. Het buurtpark is ook het decor voor de buitenspeeldag, een initiatief van de Vlaamse overheid die het buiten sporten en spelen van kinderen en jongeren in hun onmiddellijke woonomgeving wil stimuleren.

de Sint-Gilliskerk

De kerk bevindt zich op het dorpsplein en geniet van een centrale ligging binnen het projectgebied.

In het kerkenbeleidsplan van de stad (daterend van 2017) wordt ze beschreven als een dorpskerk bestemd voor de plaatselijke gemeenschap. Wat de toekomstvisie betreft zal bekeken worden of het mogelijk is de kerk een herbestemming te geven door middel van een haalbaarheidsstudie. Momenteel is er nog geen studie over een mogelijke toekomstige invulling opgestart.

Het monofunctioneel gebruik van het kerkgebouw voor religieuze activiteiten is de laatste jaren sterk afgenomen. Na de coronabeperkingen zijn de vaste weekendvieringen niet meer heropgestart. Huwelijken en uitvaarten kunnen wel nog plaatsvinden evenals schoolvieringen en de eerste communieviering. De kerk wordt ook gebruikt voor niet-religieuze activiteiten georganiseerd door de lokale verenigingen en doet dienst als locatie voor uiteenlopende evenementen zoals een paasmarkt, een concert of een tentoonstelling.

4.7. Lokale handel en buurtondersteunende voorzieningen

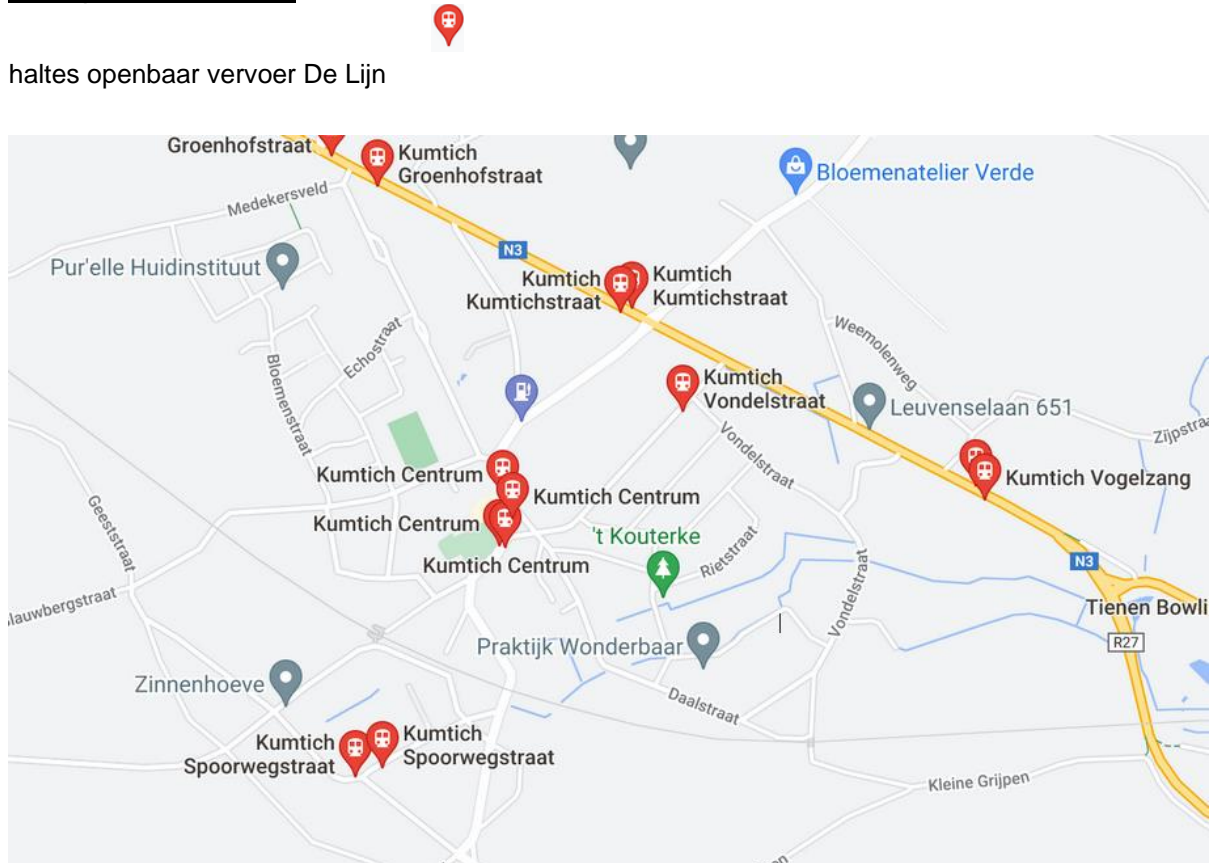


- horeca: 2 cafés, brasserie/café, eethuis/kebabzaak, ijssalon, feestzaal,
- bakker
- apotheek
- voorzieningen kinderen: kinderopvang Ferm, speelplein Het Kouterke, vestiging Academie Regio
- Tienen afdeling beeld
- tankstation
- sportwinkel
- kapper

In het dorpshart is geen winkel voor algemene voeding meer aanwezig. Vroeger werd op het Sint-Gillisplein een superette uitgebaat waar zich ook een postpunt bevond. Sinds de sluiting van deze zaak kunnen de bewoners terecht bij het postpunt Proxy Delhaize Kuntich, gelegen aan de overzijde van Leuvenselaan.

4.8. openbaar vervoer

haltes openbaar vervoer De Lijn



De Lijn bedient 6 haltes waarvan 3 langs de Leuvenselaan die de afbakeningslijn van het projectgebied vormt.

Aan de halte Kuntich centrum op het centrale Sint-Gillisplein passeren 3 buslijnen en een belbus

380 Tienen - Leuven

381 Tienen - Leuven - Tervuren

N2 Tienen - Honsel

713 belbus Tienen - Hoegaarden - Boutersem.

4.9. Hoppinpunt

Een hoppinpunt is een punt waar verschillende vervoermiddelen samenkomen en op elkaar zijn afgestemd. Er kan vlot overstapt worden van het ene op het andere vervoermiddel, zoals de trein, tram, bus en deelsystemen (fiets, auto of step).

Voor Kuntich is het Sint-Gillisplein geselecteerd als hoppinpunt, ingepland om te realiseren op lange termijn (vanaf 2025). Initiatieven rond deelmobiliteit zijn momenteel gefocust op het centrum van Tienen, maar het is wenselijk om dit ook in de deelgemeenten uit te bouwen. Het gaat hier in eerste

plaats vooral om deelwagens. Hierover zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt, maar het is aangewezen bij de inrichting van een hoppinpunt ook rekening te houden met plaatsing van deelwagens.

Het station van Kuntich werd op 03-06-1984 gesloten voor reizigersverkeer. Een heropening van dit station op korte termijn lijkt weinig realistisch, maar vanuit een langetermijnperspectief moet dit bekeken worden als een potentieel voor Kuntich.

4.10. Geplande werken publieke ruimte

Op korte termijn zal een middenspanningsleiding worden gelegd in de Tassinstraat en op het Sint-Gillisplein (zie kaart - rode lijn). In deze fase is de vergunningsaanvraag ingediend.

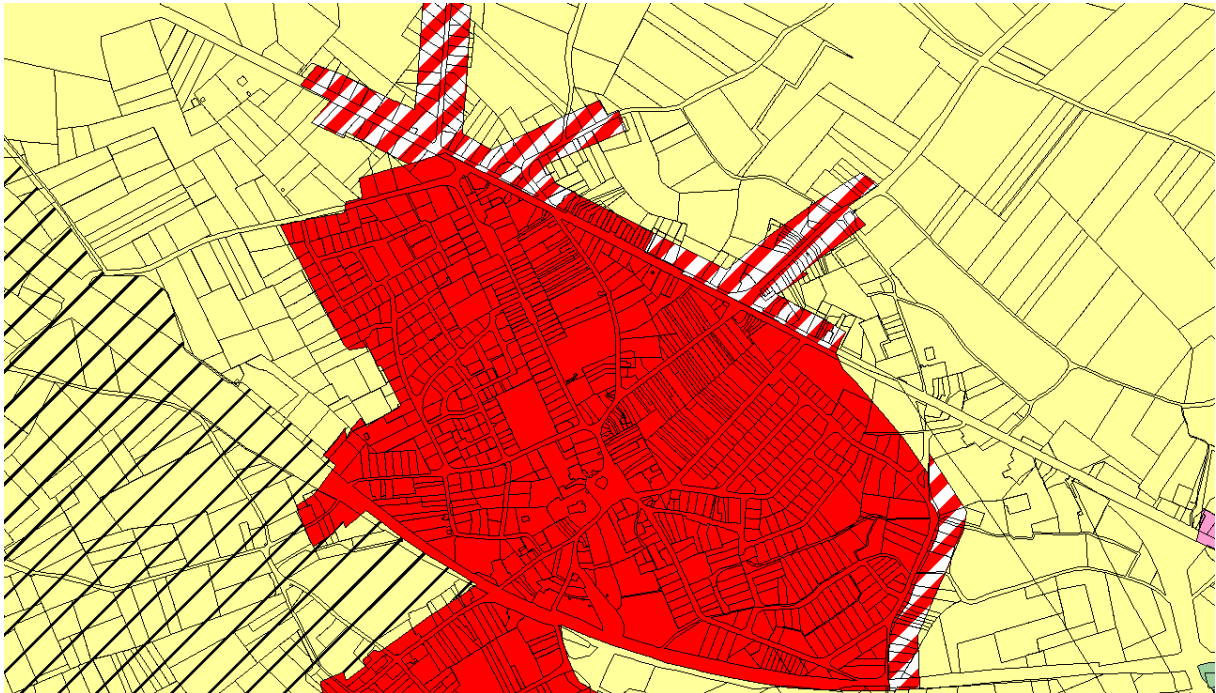
In samenwerking met Regionaal Landschap Zuid-Hageland zal de stad een onthardingsproject uitvoeren rond de rode beuk op het Sint-Gillisplein, in eerste instantie om de standplaats van de boom te verbeteren en de ontmoetingsplaats op te waarderen. Het gaat alleen over de zone rondom de boom zelf (zie kaart - witte cirkel) binnen de groen omlijnde afbakening.



5. PLANNINGSCONTEXT

5.1. Gewestplan

Het grootste deel van het projectgebied is volgens het gewestplan Tienen-Landen, dat werd goedgekeurd op 24-03-1978, gelegen in woongebied en omgeven door agrarisch gebied. In het zuidwesten heeft dit het karakter van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In het noorden en het oosten worden woongebied en agrarisch gebied gescheiden door een strook met bestemming woongebied met landelijk karakter.



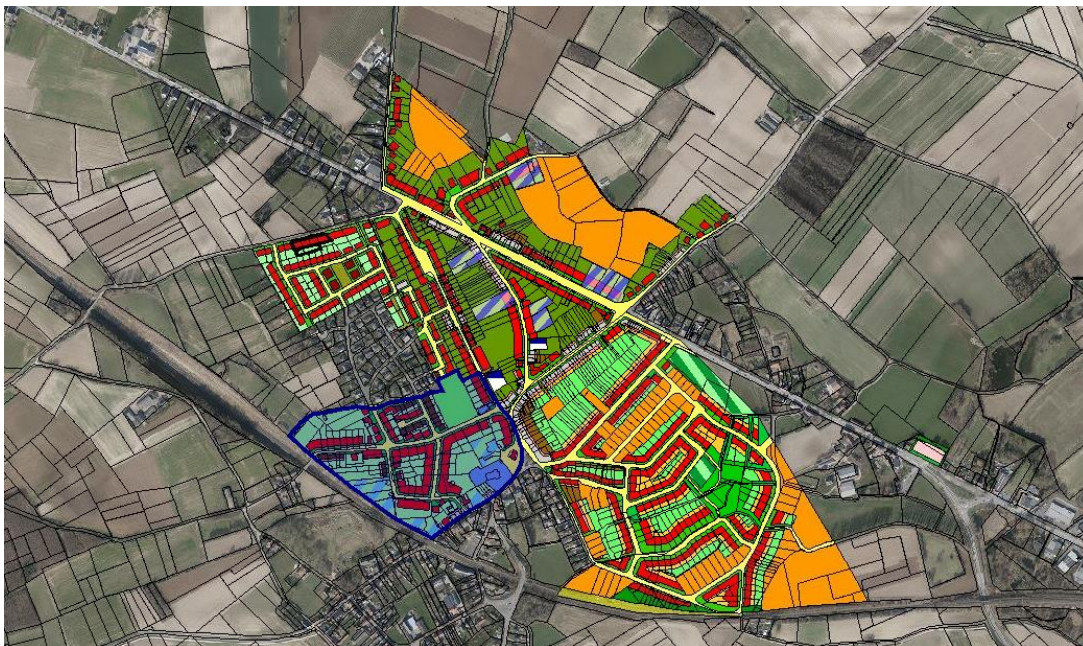
5.2. BPA's

Het woonaanbod in Kumtich bestaat voor een groot deel uit klassieke verkavelingen. De ruimtelijke bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften zijn vastgelegd in oude BPA's waarvan de meeste dateren van meer dan 15 jaar geleden.

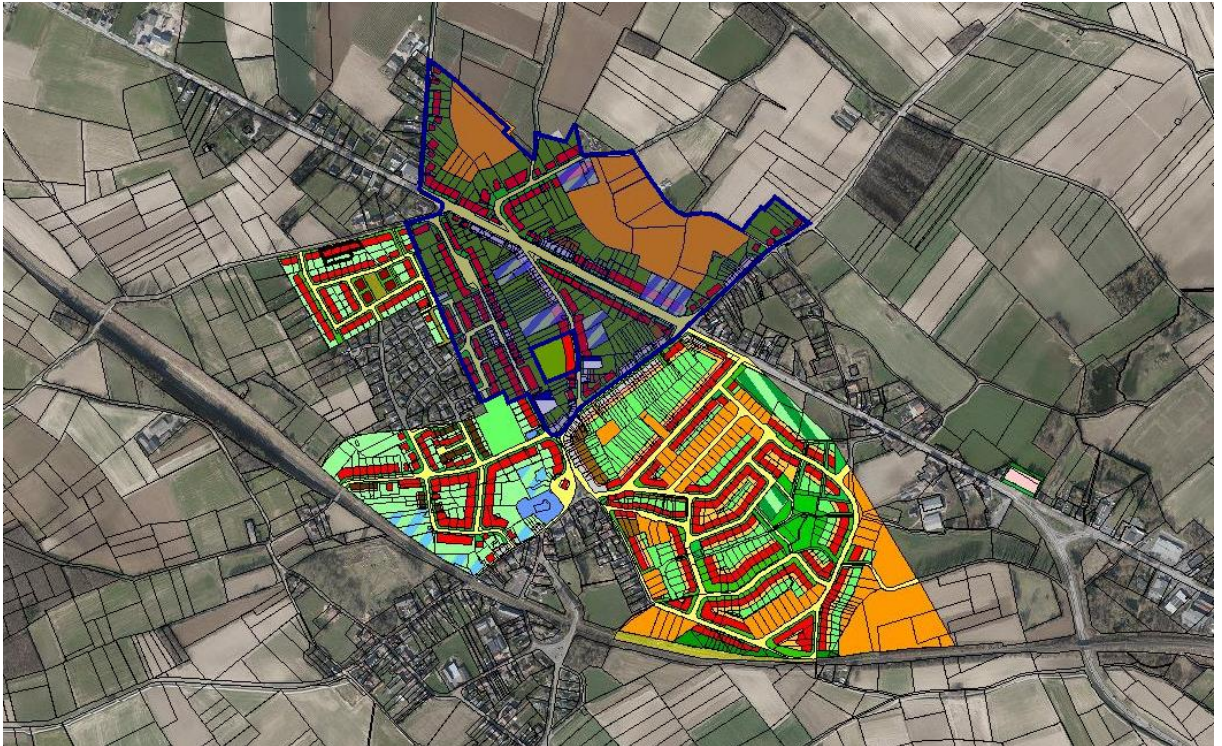
Met betrekking tot Kumtich zijn er 4 BPA's van kracht, in kaart gebracht op onderhavig plan.



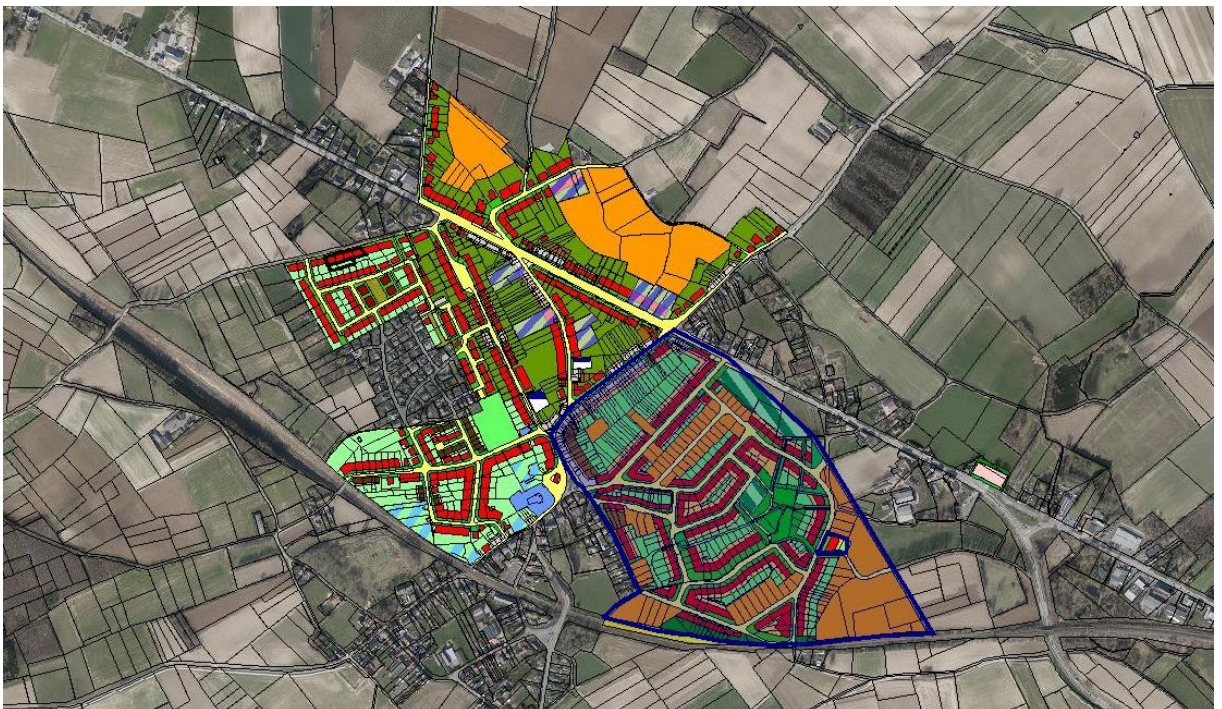
- BPA nr. 1 Kumtich wijziging: goedgekeurd d.d. 03-06-1988
ouder dan 15 jaar
oorspronkelijk BPA dateert van 20-01-1960 van voor het gewestplan



- BPA nr. 2 Kuntich wijziging: goedgekeurd d.d. 08-06-1988
ouder dan 15 jaar
oorspronkelijk BPA dateert van 30-03-1960 van voor het gewestplan

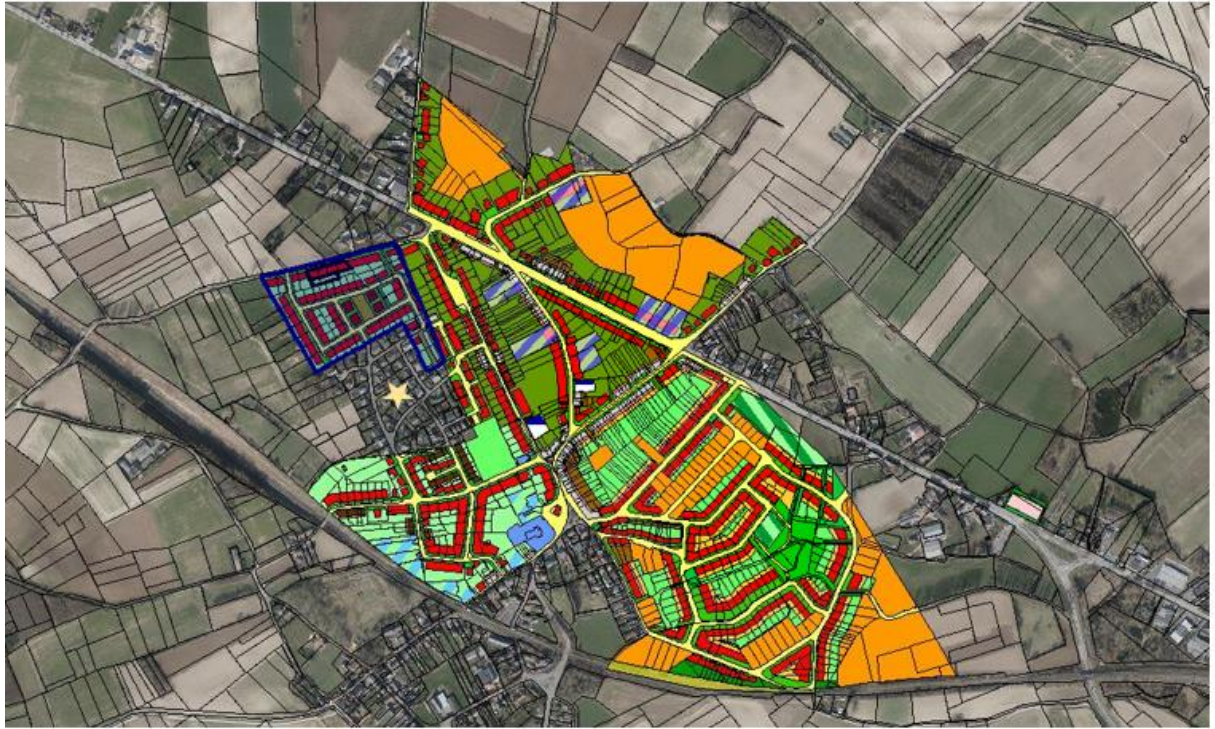


- BPA nr. 3 Kuntich: goedgekeurd d.d. 03-06-1988
ouder dan 15 jaar
oorspronkelijk BPA dateert van 30-12-1962 van voor het gewestplan





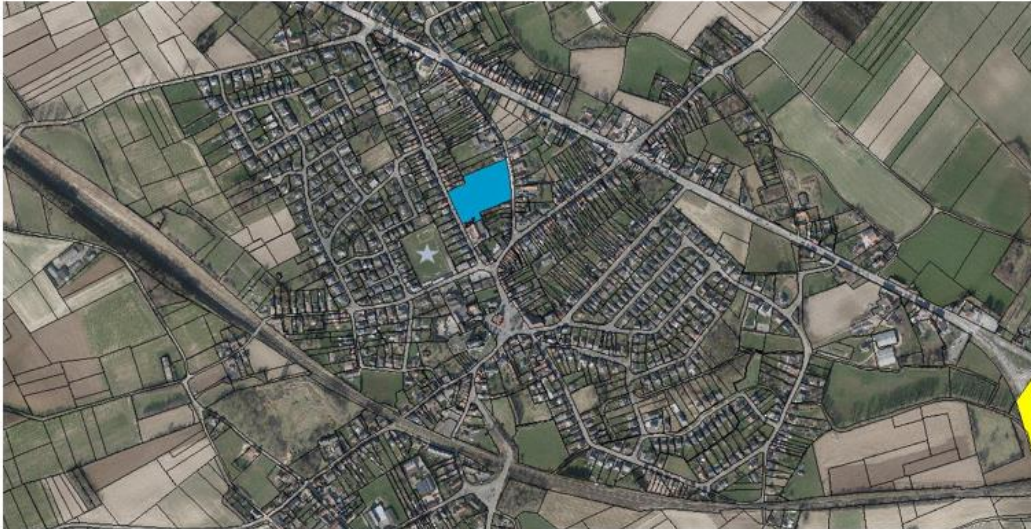
- BPA nr. 4 Wijk Groneshof: goedgekeurd d.d. 30-11-2007

oorspronkelijk BPA dateert van 29-11-1967 van voor het gewestplan, dit oorspronkelijke BPA werd gedeeltelijk opgeheven op 21-11-2000 (delen van Bloemenstraat, Dennenstraat, Echostraat, Alpenstraat, Sparrenstraat, Hulststraat) - aangeduid met ★



5.3. RUP

- RUP Keienhof: goedgekeurd d.d. 24-11-2011 - aangeduid als 
- Ontwerp RUP Sint-Barbara: met als doel het voetbalterrein te herbestemmen tot de oorspronkelijk woonbestemming van het gewestplan (aanstelling ontwerper RUP in 2010, procedure stopgezet in 2012) - aangeduid met 



5.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

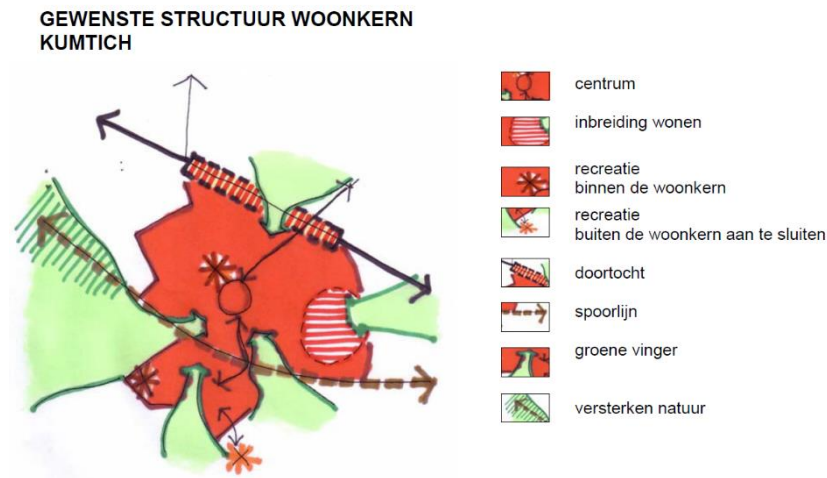
In het richtinggevend gedeelte van het GRS, dat werd goedgekeurd op 09-11-2006, wordt Kuntich beschreven als woonkern in het buitengebied die verder versterkt wordt binnen de beschikbare woongebieden. Het verzorgingsniveau wordt afgestemd op de dynamiek van deze kern (voorzien van winkelmogelijkheden binnen verkavelingen met uitzondering van grootschalige kleinhandel). De woondynamiek van deze kern is prioritair ten opzichte van de andere kernen in het buitengebied.

Vanuit een ruimtelijke planningscontext wordt gesteld dat de versterking van de woonfunctie en de complementaire activiteiten volledig kan worden opgenomen binnen de kern. Het bestaande plan van aanleg dient herzien te worden met het oog op een aangepaste realisatie van de mogelijke inbreiding én in functie van een betere kwaliteitsbewaking van de nog bestaande (publieke en private) open ruimten. De site van het oude spoorwegstation wordt als dusdanig behouden, met het oog op een eventuele heropening.

Met betrekking tot de kleinhandelsstructuur wordt gesteld dat in de kernen in het buitengebied een primair voorzieningenniveau aanvaardbaar is, maar dat de kern eigenlijk dient gericht te zijn op de stedelijke kern van Tienen zelf. Andere dan deze primaire voorzieningen (o.m. bakker, beenhouwer, ...) zijn niet te weerhouden. Indien deze bestaan en qua bestemmingen en noodzakelijke vergunningen in overeenstemming zijn kunnen deze worden behouden.

Hiermee wordt als volgt omgegaan: naast een aanbod aan basisvoorzieningen moet er ook ingezet worden op voorzieningen die het sociale dorpsleven ondersteunen en versterken, zoals een ontmoetingsruimte of een recreatiezone.

In de woonkern Kumtich heeft men buiten de afstemming op de kern zelf ook de aantrekkingskracht van de Leuvensesteenweg als baanlocatie. In de toekomst wordt de dynamiek verder afgestemd op Kumtich als woonkern en wordt verdere baanlocatieontwikkeling afgeremd.



5.5. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant streeft naar een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en kiest daarom voor een kernversterkend beleid. Er moet ingezet worden op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen door ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties aan voorzieningen. Bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern zijn de knooppuntwaarde (de ontsluiting op collectieve vervoersverbindingen) en het voorzieningenniveau. De goed ontsloten en uitgeruste kernen moeten instaan voor het opvangen van de groei inzake wonen, werken en voorzieningen.

Woongebieden die een voldoende ontsluiting hebben met openbaar vervoer en waar het voorzieningenniveau voldoende is worden binnen dit beleidskader geselecteerd als 'Levendige stads- en dorpskernen'. Op het grondgebied van Tienen zijn dit Bost, Hakendover, Kumtich, Oplinter, Vissenaken en Tienen (centrum).

Er wordt prioritair ingezet op een kwalitatieve en selectieve verdichting van de goed ontsloten en uitgebouwde plekken (kernen met een stedelijk karakter, stationsomgevingen, ...).

Zowel lokale als bovenlokale voorzieningen (gericht op regionale behoeften) kunnen worden ingepast in deze kernen. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau bepalen de ontwikkelingskansen inzake bijkomende voorzieningen. Dit principe is niet helemaal in lijn met de visie voor Kumtich opgenomen in het GRS. Hiermee wordt als volgt omgegaan: bovenlokale voorzieningen kunnen een plaats krijgen in de kern op voorwaarde dat dit een meerwaarde betekent voor het dorp. Er is ook mogelijkheid tot ruimtelijke differentiatie naargelang de inplanting van deze voorzieningen in de dorpskern of langs de Leuvensesteenweg.

Er wordt gestreefd naar een maximale verweving van de economische activiteiten. Enkel indien het niet-verweefbare bedrijvigheid betreft, wordt clustering op een bedrijvzone vooropgesteld.

De groenblauwe dooradering en de uitbouw van kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen dient versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern.

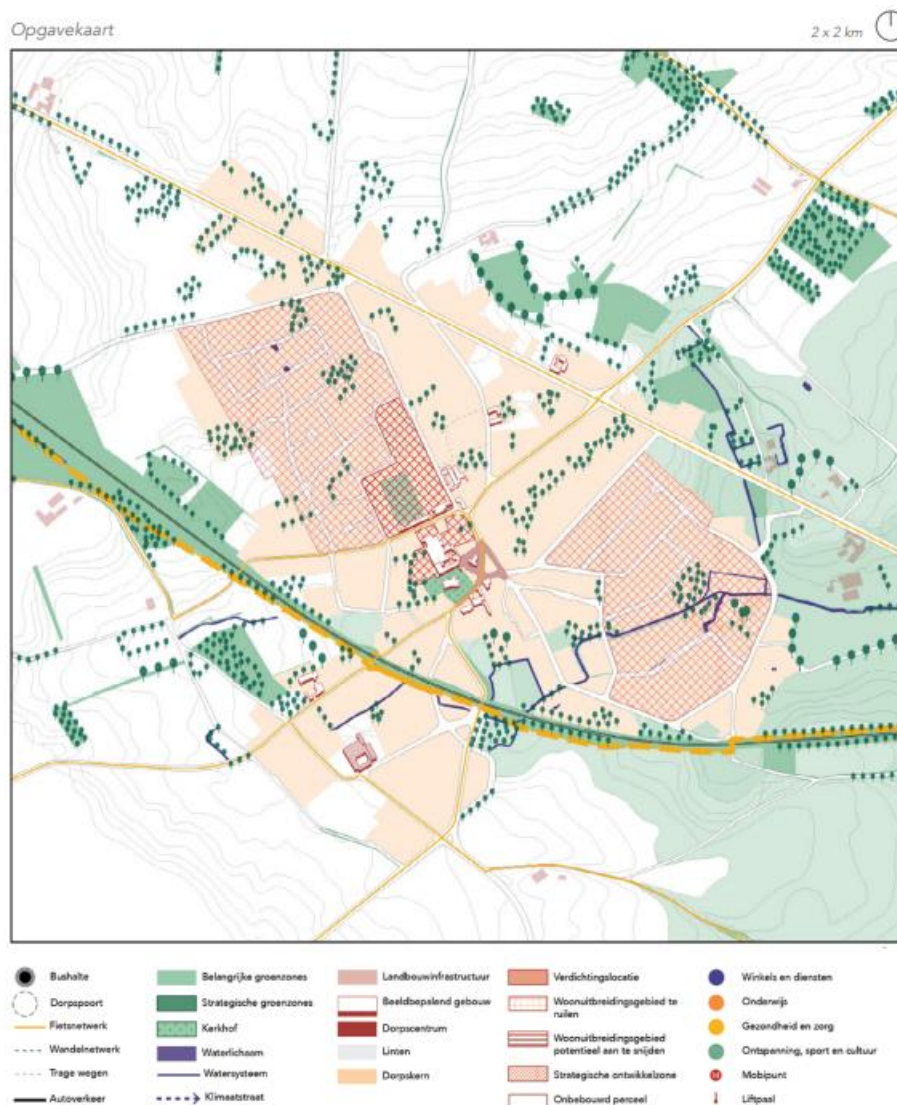
6. BELEID

6.1. Dorpenbundel voor Kuntich

De dorpenbundel is opgemaakt in het kader van het project Leefbare Dorpen Getestreek, een onderdeel van het strategisch project Getestreek in opdracht van de provincie Vlaams-Brabant en een aantal gemeenten waaronder Tienen. De dorpenbundel is een verkennend ontwerpend onderzoek, dat een aanzet wil geven tot verdere uitwerking en concretisering in een masterplan of een BGO.

Er worden een aantal opgaves voor Kuntich meegegeven, die nog aan verder onderzoek moeten onderworpen worden.

Hieronder worden de opgaven samengevat in een kaart, waarbij de landschappelijke opgaven (waterveiligheid, recreatie, ecologische waarde...) verzoend worden met de noodzakelijke verbindingen voor zacht verkeer, een heldere mobiliteitsstructuur en een ontwikkelingspotentieel.

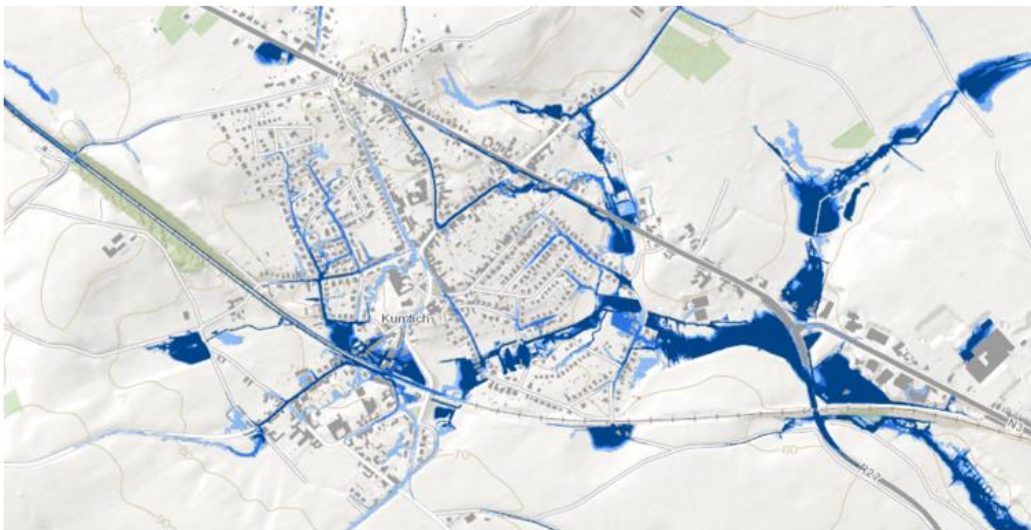


Omschrijving van de opgaves:

- mobiliteit
 - bestaande infrastructuur verbeteren om in te zetten op fiets- en wandelgedrag
 - aangepast verkeersgedrag uitlokken door herinrichting van straten en publieke ruimte
- landschap en klimaat
 - spoorwegbedding uitbouwen tot groene structuur voor een aangename fietsverbinding
 - openbare ruimte ontharden en inrichten voor meer waterinfiltratie en vergroening
- bouwen in het dorp
 - beperkte verdichting door nabijheid van treinstation
 - dorpsstructuur van Kuntich versterken door open ruimte te vrijwaren
- verbonden dorpen
 - van een woondorp naar een verbonden dorp

6.2. Hemelwaterplan – in uitvoering

Een aantal zones op het grondgebied van Kuntich hebben te kampen met waterproblematiek en zijn overstromingsgevoelig bij hevige neerslag.



overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

Het netbedrijf Fluvius werkt aan een hemelwaterplan voor de Getestreek en voert dit uit in samenwerking met zes Vlaams-Brabantse gemeenten waaronder Tienen.

Een hemelwaterplan is een instrument om een integrale ruimtelijke visie uit te werken om de economische, maatschappelijke en ecologische gevolgen van wateroverlast en verdroging te beperken en het grondgebied robuust te maken voor de gevolgen van klimaatverandering.

Dit bovenlokaal hemelwaterplan moet een gedetailleerd overzicht geven van knelpunten zoals de waterkwaliteit en de droogte- en overstromingsrisico's. Het toont ook de oplossingen in een geïntegreerd actieplan voor het hele stroomgebied, met waterinfiltratie, natuurlijke buffering en brongerichte maatregelen.

6.3. Vooronderzoek van de fietssnelweg Leuven - Tienen

De provincie Vlaams-Brabant focust de komende jaren op fietsverbindingen tussen de tewerkstellingspolen Brussel en de Vlaamse Rand en tussen de grote steden Leuven, Aarschot, Diest en Tienen. Streefdoel is een netwerk van fietssnelwegen dat woon- en werkkernen met elkaar verbindt en waarbij een fietsafstand van 15 tot 20 kilometer haalbaar is.

De verbinding tussen Leuven en Tienen vormt het onderwerp van een startnota d.d. 06-11-2017.

Het deel Verrijck - Tienen van de fietssnelweg Leuven - Tienen, onderverdeeld in deelsegment Verrijck station - Kuntich en deelsegment Kuntich - Tienen, kent verschillende pijnpunten. Het haalbaarheidsonderzoek moet leiden tot een fietsvriendelijk en kwaliteitsvol traject waarbij de fietssnelweg een 'overtreffende trap' vormt van gewone fietsinfrastructuur. De ambitie ligt hoog om te zoeken naar een tracé dat de vereiste kwaliteit kan bieden en dat zoveel mogelijk routekwaliteit heeft.

Er wordt getracht om het voorkeurscenario langsheen de spoorweg zoveel mogelijk te benaderen en dit in relatie met mogelijke heropening van het station te Kuntich.

overzichtskaart voorkeursoplossing met aansluitingspunten



detail omgeving Kuntich



woonzorgzone stelt mensen in staat zo lang mogelijk thuis of in de buurt te blijven wonen. De beoogde doelstellingen zijn een ontschotting tussen de eerstelijnszorg en de residentiële zorg, het inzetten op de strijd tegen vereenzaming en het bewerkstelligen van een intensere samenwerking met vrijwilligersorganisaties en professionele hulpverlening.

Het concept van de zorgzame buurt heeft zijn wortels in het welzijnsbeleid maar er is tevens een ruimtelijke component aan gekoppeld. Verbinding en ontmoeting, de essentiële ingrediënten van een zorgzame buurt, kunnen gefaciliteerd worden door een aangepaste ruimtelijke omkadering te voorzien. De buurt moet mogelijkheden bieden aan uiteenlopende groepen en mensen met erg diverse achtergronden om elkaar te ontmoeten en op zoek te gaan naar prettige manieren om samen te leven. Kuntich moet een buurt worden waar jong en oud elkaar kennen en helpen. Bij de planning en beheer van de ruimtelijke ordening en de omgeving moet rekening worden gehouden met het aspect toegankelijkheid. Strategieën voor buurtontwikkeling moeten gestoeld zijn op het 8-80 principe.

7. VISIE EN AMBITIE

De visie en ambitie voor Kumtich wordt vertaald naar vier bouwstenen:

- Ruimte voor ontmoeting
- Werken aan dorperijkheid
- Ruimte voor water, groen, lucht en bodem
- Actieve mobiliteit

Deze bouwstenen staan niet op zichzelf maar moeten bekeken worden in onderlinge samenhang met elkaar. Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij er tegelijk op de verschillende aspecten wordt ingezet, zodat dit een meerwaarde oplevert voor het dorp en zijn bewoners.

In het totstandkomingproces van het masterplan moet een participatietraject worden uitgerold om de lokale gemeenschap en relevante actoren bij het proces te betrekken.

7.1. Ruimte voor ontmoeting

De stad wil de sociale cohesie binnen het dorp versterken door meer ruimte te scheppen voor ontmoeting en interactie.

De dorpsstructuur van Kumtich veranderde drastisch na de grootschalige verkavelingsoperaties van de jaren 60-70. Kumtich evolueerde naar een woondorp, waarvan de inwoners voor werk, voorzieningen en sociale contacten steeds minder op het dorp zelf zijn aangewezen.

Ontmoetingen en sociale interactie tussen bewoners vormen de basis voor het creëren en behouden van een gemeenschapsgevoel en verbondenheid met het dorp. Het verenigingsleven speelt hierin een belangrijke verbindende rol als motor om mensen samen te brengen rond een gemeenschappelijk doel.

Op het terrein zijn er inspanningen om van Kumtich een zorgzame buurt te maken waar bewoners elkaar kennen en helpen, met extra aandacht en ondersteuning voor de meest kwetsbaren. Niet alleen georganiseerde initiatieven maar ook spontane ontmoetingen moeten gestimuleerd en gefaciliteerd worden.

In de dorpskern bevindt zich een ontmoetingscentrum met een verouderde infrastructuur, maar er is nood aan een ruimer aanbod aan kwaliteitsvolle ontmoetingsplekken voor jong en oud. Het gaat dan zowel over het ter beschikking zijn van gebouwen en terreinen met aangepaste infrastructuur als over de aanwezigheid van een aangename en uitnodigende publieke ruimte. Zo is het belangrijk dat de lokale verenigingen kunnen beschikken over een accommodatie die voor multipiele doeleinden kan worden ingezet: vergaderlokalen, repetitieruime voor de harmonie en het koor, feestzaal voor evenementen, ... Deze plekken moeten bovendien goed bereikbaar en makkelijk toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen die minder mobiel zijn.

De zoektocht naar mogelijke alternatieven voor het ontmoetingscentrum kan aan bod komen in het participatieproces. Tevens kan er inspiratie geput worden uit referentieprojecten rond buurtversterkende activiteiten die het ontwerp bureau reeds uitvoerde.

Er moet bekeken worden op welke manier het beschikbare patrimonium in eigendom van het lokaal bestuur hiervoor het best kan worden aangewend, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen maatschappelijke meerwaarde en budgettaire context. Een duurzaam en betaalbaar patrimoniumbeheer noodzaakt ons om keuzes te maken over wat we wel en niet kunnen behouden en wel en niet zelf kunnen beheren. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van meervoudig gebruik.

Welke ruimtelijke ingrepen zijn nodig om de kerk om te vormen tot ontmoetingsplaats voor diverse doelgroepen en dit in relatie tot de kerkelijke nevenbestemming en het aanwezige kerkhof?

De huidige beeldkwaliteit van het dorpshart wordt gekenmerkt door asfaltering en verharding. Vooral het centraal gelegen plein oogt weinig aantrekkelijk en vraagt om een transformatie tot een groene aantrekkelijke plek met ruimte voor ontmoeting en om een herstructurering van het parkeeraanbod.

De nood aan een centrale groene ruimte wordt vandaag ingevuld door een buurtpark, ingericht op een perceel dat voordien in gebruik was als voetbalterrein. Omdat het hier om een tijdelijke invulling gaat, moet gezocht worden naar een structurele oplossing op langere termijn.

Er moet ook ingespeeld worden op de aanwezigheid van landschapsstructuren die een groene rand vormen rondom het dorpshart. Door de verbinding met dit omliggende groen te herstellen en te versterken ontstaan nieuwe mogelijkheden tot interactie en ontmoeting.

7.2. Werken aan dorpeelbaarheid

De stad wil het authentieke dorpskarakter van Kuntich en de historische relatie met het omliggende landschap herstellen en versterken.

Doorheen de jaren is het inwonersaantal van Kuntich flink gestegen en kende het dorp een toename van de bebouwde oppervlakte onder de vorm van lintbebouwing langs de Leuvenseleaan en klassieke verkavelingen rondom het centrale dorpsplein. Hierdoor raakten de landschapsstructuren steeds meer gefragmenteerd en verloor het dorpshart een stukje van zijn charme en identiteit.

De realisatie van verdere groei via nieuwe ontwikkelingen die niet aansluiten bij de schaal van het dorp zou deze evolutie nog meer in de hand werken. De stad wil deze trend ombuigen en ervoor zorgen dat het authentieke karakter van Kuntich als dorp behouden blijft en versterkt wordt.

Dit authentieke karakter komt tot uiting in beeldbepalende gebouwen zoals de pastorie, de kapelletjes en de vierkantshoeves. Deze gesloten hoeves uit de 17^{de}, 18^{de} en 19^{de} eeuw zijn erkend als bouwkundig erfgoed en vormen een schakel tussen het dorp en het omringende groene landschap. Ook het dorpshart met de monumentale rode beuk op het centrale plein en de hoger gelegen beschermde kerk met kerkhof zijn mee bepalend voor de dorpsidentiteit. In aanvulling kan in het participatieproces gepeild worden naar elementen die de lokale gemeenschap als authentiek voor het dorp aanbrengt. Er moet onderzocht worden hoe al deze elementen kunnen ingezet worden om de dorpsidentiteit te versterken. Ook de relatie tussen dorp en omliggende landschap moet worden geherwaardeerd zodat die verbinding opnieuw voelbaar wordt. De aanwezigheid van kleine landschapselementen en private, collectieve en publieke tuinen en voorgebieden biedt hierbij ongetwijfeld opportuniteiten.

Er is de uitdaging van de eventuele verdichtingsopgave die moet uitgewerkt worden op maat van het dorp. Naast een gedifferentieerd woonaanbod moeten ook bijkomende voorzieningen in de kern kunnen ingepast worden. Hoe kan de bestaande bebouwing op een kwaliteitsvolle manier verdicht worden in harmonie met het dorpskarakter en de aanwezige erfgoedelementen? En welke woontypologieën en welke architectuur zijn binnen deze context het meest aangewezen?

Naast het behoud van de aanwezige voorzieningen moeten in het dorpshart ook mogelijkheden gecreëerd worden voor de inplanting van bijkomende commerciële functies of diensten. Hierbij moet gestreefd worden naar een goede verweving van functies en afstemming op de lokale noden. Deze lokale behoeften zijn momenteel nog niet in kaart gebracht, maar kunnen in het participatietraject aan de oppervlakte komen.

7.3. Ruimte voor water, groen, lucht en bodem

De stad wil meer ruimte geven aan water en streeft naar een groenblauwe dooradering van het grondgebied doorheen de open en de bebouwde ruimte.

In de ontstaansgeschiedenis van Kumtich speelde water een belangrijke rol als structurerend element. Kumtich ontstond aan de bron van de Kleinbeek met graslanden en boomgaarden in de nabije omgeving. De bron van de Kleinbeek is nog in beperkte mate aanwezig maar de link met het dorp is mettertijd verloren gegaan.

Er moet nagedacht worden over de manier waarop water opnieuw een plaats kan krijgen in de publieke ruimte en in het dorpsleven. Naast de introductie van water als belevingselement moet er ook aandacht zijn voor de problematiek van wateroverlast in overstromingsgevoelige gebieden. Om Kumtich klimaatvriendelijk, leefbaar en gezond te maken voor de komende decennia is naast water ook de aanwezigheid van meer groen in het straatbeeld een belangrijke factor. Een aangename leefomgeving waarin plaats is voor water en groen moet bijdragen aan de levenskwaliteit en het welzijn van de bewoners. Het opwaarderen van het bestaande groen in combinatie met het integreren van aangepaste groenelementen kan bovendien het dorps karakter versterken.

In het projectgebied liggen ook een aantal onthardingskansen die een hefboom kunnen zijn voor klimaatadaptatie, vergroening, waterinfiltratie, enz. Voorbeelden hiervan zijn de pleinen (Sint-Gillisplein, Maalderijweg/Spoorwegstraat), het kruispunt Mederikersveld/Groenhofstraat en de parking bij de kerk. Bij dergelijke onthardingsprojecten moet ook belang gehecht worden aan circulariteit en hergebruik.

7.4. Actieve mobiliteit

De stad wil een omgeving creëren die actieve mobiliteit aanmoedigt en beschouwt dit niet als doel op zich maar in relatie tot de andere bouwstenen 'ontmoeting', 'dorpelijkheid' en 'water, groen, lucht en bodem'.

Voetgangers en fietsers in het straatbeeld zorgen voor sociale interactie en meer mogelijkheden tot ontmoeting. Het inzetten op dorpelijkheid en versterking van het authentieke dorpskarakter laat zich ook vertalen naar ingrepen in de directe woonomgeving die actieve verplaatsingen kunnen faciliteren. Het herstellen van de relatie met het omliggende landschap kan het gebruik van trage verbindingen stimuleren. De groenblauwe dooradering van de open en de bebouwde ruimte vormt vaak de ruggengraat waarop deze trage verbindingen kunnen geënt worden.

Zoals in veel dorpen in Vlaanderen is het centrum van Kumtich volledig ingericht in functie van de auto. Ook binnen de perifeer gelegen verkavelingswijken werd dit principe toegepast, wat resulteerde in een patroon van brede wegen met veel ruimte om auto's te parkeren op de openbare weg, hoewel de meeste woningen over een eigen oprit beschikken. Het centraal gelegen dorpsplein is quasi volledig geasfalteerd en fungeert hoofdzakelijk als parkeerzone. Op het grondgebied van Kumtich is geen parkeerreglement of verkeerscirculatieplan van toepassing.

Er is nood aan maatregelen om een omgeving te creëren waar de auto nog wel een plaats heeft maar minder prominent aanwezig is en waar meer ruimte wordt gegeven aan wandelaars en fietsers.

De publieke ruimte moet beter afgestemd worden op de zwakkere weggebruikers, zodat deze zich kunnen verplaatsen in een veilige en aantrekkelijke omgeving. De aanwezigheid van de vrije basisschool Vroenhof in het projectgebied vraagt om aangepaste ingrepen inzake verkeersveiligheid. Bijna 80% van de kinderen die er school lopen is afkomstig uit Kumtich. In de schoolomgeving moet

vooral de veiligheid van de fietsers verbeterd worden door aangepaste fietsinfrastructuur, waarbij werk gemaakt wordt van een schoolstraat, veilige oversteken en een autoluwe wijk.

Door in te zetten op de uitbouw en intensieve benutting van het aanwezige netwerk van trage wegen en doorsteken kan de doorwaadbaarheid van het projectgebied vergroot worden.

Dit vraagt om een integrale aanpak in samenhang met de andere bouwstenen.

7.5. Participatief traject

Bij de totstandkoming van het masterplan zijn er een aantal verwachtingen naar het ontwerpteam met betrekking tot participatie. We verwachten een plan van aanpak voor een participatief traject met als doel een draagvlak te creëren bij de verschillende doelgroepen. Hierbij wordt in dialoog getreden met de relevante stakeholders (bewoners, verenigingen, school, plaatselijke handelaars, ...) ten einde de lokale noden en behoeften te capteren. Het is belangrijk dat alle betrokken actoren doorheen het proces inzicht krijgen in elkaars behoeften om te komen tot een gemeenschappelijk ambitiekader. In de fase na de opmaak van het ontwerp moet een terugkoppelingsmoment worden ingebouwd waarbij de door het ontwerp bureau geformuleerde aanbevelingen worden afgetoetst aan het collectief gedragen ambitiekader.

8. FINALITEIT VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT

1. masterplan dat voldoende gedetailleerd en beeldend is om als ruimtelijk afwegingskader te fungeren
2. ontwikkelingsvisie met een actieprogramma, fasering, prioriteiten, inzetbaar instrumentarium en vereist budget
3. inrichtingsschets voor de ontharding en aanleg van de publieke ruimte binnen de hieronder afgebakende zone gekoppeld aan een herstructurering van het parkeeraanbod



4. via een participatief proces een draagvlak creëren voor het masterplan door de lokale noden en behoeften te capteren bij de inwoners en stakeholders om te komen tot een gemeenschappelijk ambitiekader. Bij de participatiemomenten zal het ontwerpteam ondersteuning bieden aan de stad en de verzamelde input evalueren en kritisch analyseren.

De indiening van een volledig uitgewerkt en gedetailleerd masterplan wordt verwacht in het eerste trimester van 2025.

FOTOREPORTAGE PROJECTGEBIED

De foto's werden genomen door fotograaf Tim Van de Velde en door Marian Rosier. De foto's van het bouwkundig erfgoed zijn van Onroerend Erfgoed Vlaanderen.

WOONZORGCENTRUM



ONTMOETINGSCENTRUM



KERK



BUURTPARK/VOORMALIG VOETBALTERREIN



CENTRALE DORPSPLEIN





BOUWKUNDIG ERFGOED





VRIJE BASISCHOOL VROENHOF



KLASSIEKE VERKAVELINGEN





TRAGE WEG



VERHARDE PLEINEN



GROENE RAND





BIJLAGEN

Documenten

- op website stad Tienen

[Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Tienen](#)

- op website provincie Vlaams-Brabant

[Provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant](#)

- als digitale bijlage

BPA's

RUP Keienhof en voorontwerp2 RUP Sint-Barbarastraat

Leefbare Dorpen Getestreek

Dorpenbundel voor Kuntich

Vooronderzoek van de fietssnelweg Leuven - Tienen

Inventarisatie van de trage wegen

Overzicht erfgoedelementen