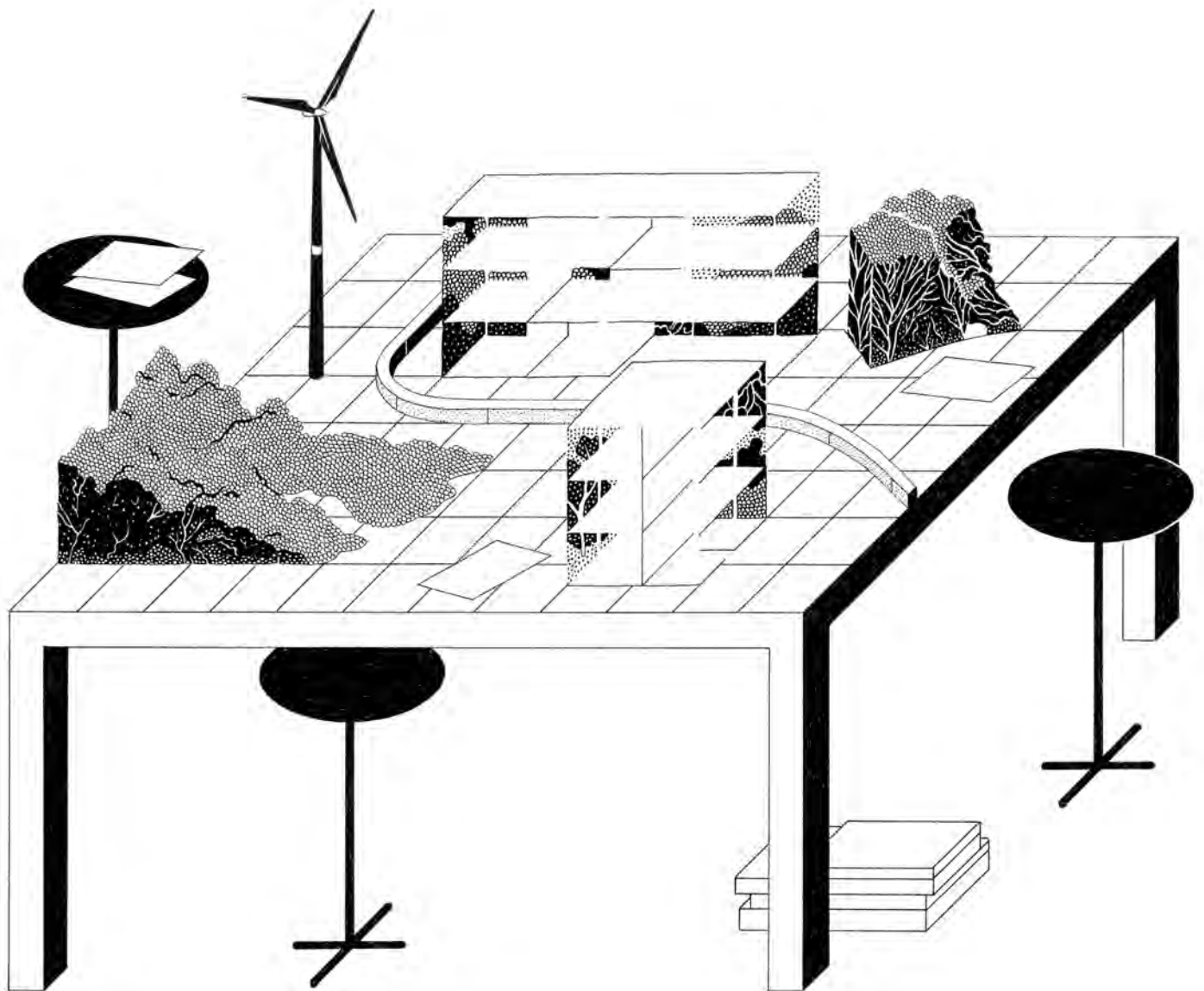


# BWMSTR

# SCAN

PEER  
EINDRAPPORT

27 NOVEMBER 2019



**BLAUW  
DRUK**  
STEDENBOUW

**PALMBOUT**  
Urban Landscapes.

**L A M A**   
Landscape  
Manifesto  
landscape architects

De Bouwmeester Scan is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vereniging van de Vlaamse Provincies en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten.

**Stuurgroep Bouwmeester Scan**

Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester  
Frans Pauwels, Vlaamse Landmaatschappij  
Tinne Van Passel, Provincie Antwerpen  
Ben De Bruyn, Provincie Antwerpen  
Tom De Bruyn, Provincie Vlaams-Brabant  
Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos  
Kathleen De Paepe, Departement Omgeving  
Ilse Van Roey, Departement Omgeving  
Xavier Buijs, Vereniging van Vlaamse steden en Gemeenten  
Erik Grietens, Bond Beter Leefmilieu  
Philippe Vanwesenbeeck, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen, Stad Gent  
Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen  
Raf Ilsbroeckx, Onderzoeksgroep voor stadsontwikkeling, UAntwerpen

**Coördinator Bouwmeester Scan**

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

**Grafisch Concept**

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

**Tekening Bouwmeester Scan**

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

**Onderzoeksteam**

Blauwdruk Stedenbouw, Lama landscape architects, Palmbout Urban Landscapes, TML



# 01.

## VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	12
1.2	Kencijfers	14
1.3	Ruimtelijke beschrijving	16

# 02.

## DIAGNOSE

	OVERZICHT	18
2.1	Open ruimte en klimaat	20
2.2	Bebouwde ruimte	36
2.3	Mobiliteit	48
2.4	Energie	56
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	58

# 03.

## AMBITIE

	OVERZICHT SAMENVATTENDE AMBITIES	60
3.1	Peer als brongebied voor gans Vlaanderen	62
3.2	Maak een recreatief, toeristisch landbouwlandschap	64
3.3	Herwaardeer de kwaliteit van de dorpskernen zodat veerkrachtige kernen ontstaan	66
3.4	Voorbeeldplattelandsgemeente met een duurzame mobiliteit	70
3.5	Doe aan integrale projectontwikkeling vanuit een regierol en houd ambitie hoog tot het eind	73

# 04.

## TRANSITIEAGENDA

	Strategische projecten	74
4.1	Siberië opschalen tot een ambitieus bronlandschap 2.0	76
4.2	De valleien en bronnen van Dommel en Abeek	78
4.3	Een transformatiestrategie voor de landbouw in de Peerse Kempen	80
4.4	Transformatie van Erperheide naar een landschappelijk recreatiedomein	81
4.5	Fietsstad Peer	82
4.6	Spartacus 2.0	85
4.7	Dorpskernversterkingsproject	88
4.8	Quickwins	90
4.9	Programma's	93
4.10	Publieke slagkracht en aanbevelingen hogere overheden	96

# 05.

## BIJLAGEN

5.1	Methodologische nota	101
-----	----------------------	-----









# WOORD VOORAF

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

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

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

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

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



# 01.

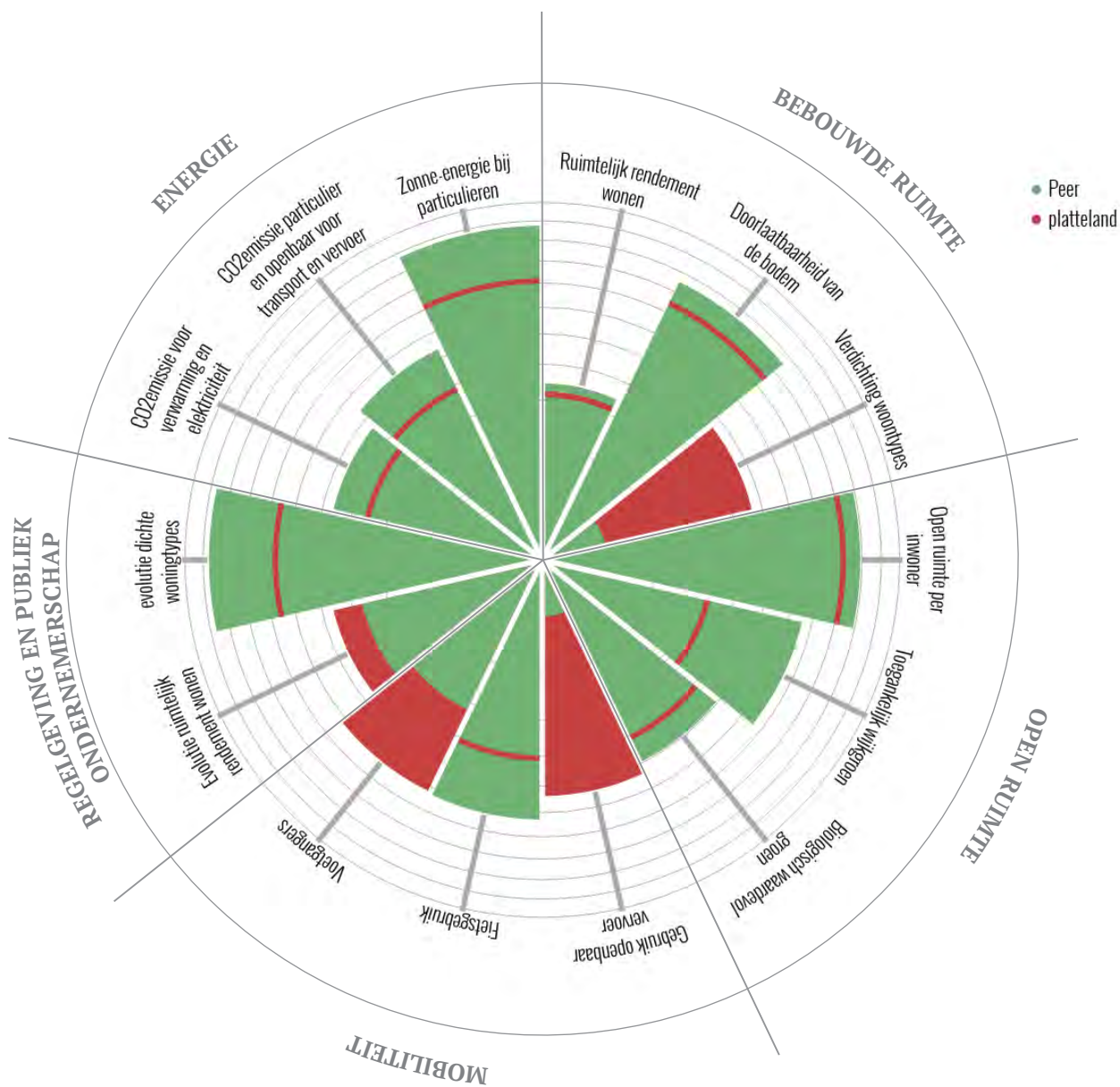
## VERKENNING











**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen  
 vergelijking met referentiecategorie  
 Zie methodologische nota in 05. Bijlage

---

## GEMEENTE

### SITUERING

Peer is een stad in de provincie Limburg. Het centrum van Peer was vermoedelijk een belangrijk Frankisch domein behorend tot de abdij van Sint-Truiden. In 1970 werd de gemeente gefusioneerd met Kleine-Brogel, in 1976 volgden Grote-Brogel en Wijchmaal. Landschappelijk gezien ligt de gemeente op de rand van het Kempisch plateau, in het brongebied van de Dommel en de Abeek. Stedelijk gezien ligt Peer relatief geïsoleerd in het Noorden van de provincie Limburg.

### OPPERVLAKTE

Peer kent een oppervlakte van 8.695 ha. Het bestaat verder nog uit 4 deelgemeenten zijnde Peer (Peer centrum, met Linde en Wauberg als kerkdorpen), Grote Brogel (Grote Brogel en Erpekom), Kleine Brogel (kerkdorp op zich) en tot slot Wijchmaal (kerkdorp op zich). In totaal zijn er in de stad Peer 7 kernen, die allen een ander karakter en omvang hebben.

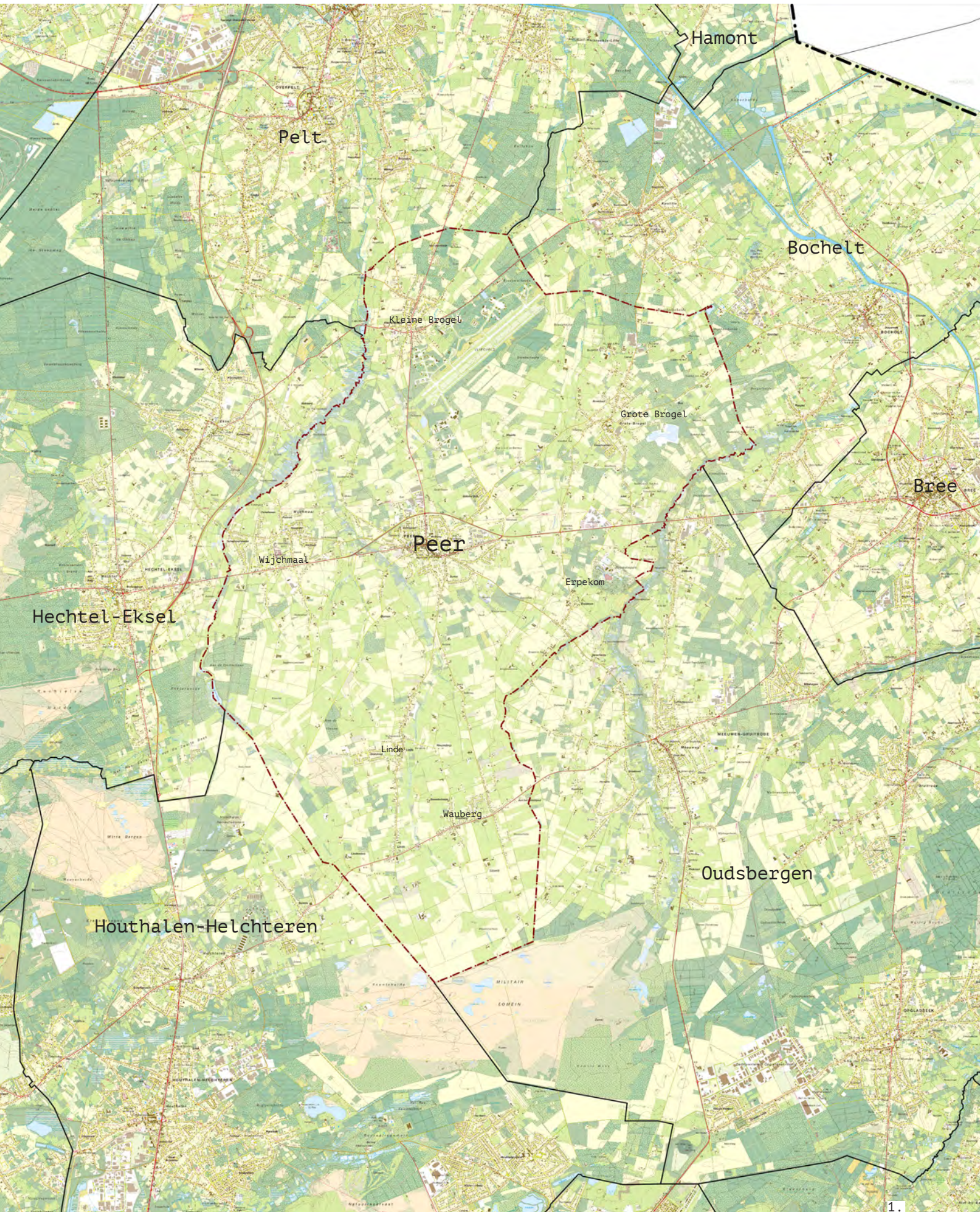
### INWONERS

Het aantal inwoners bedroeg 16.357 in 2019 (AD Statistiek) verdeeld over 6.761 huishoudens. De stad kent nauwelijks nog groei in het inwonersaantal afgezet tegen het Vlaams gemiddelde. Terwijl het aantal inwoners slechts heel beperkt stijgt, neemt het aantal huishoudens in verhouding sterker toe (vooral vergrijzing en verdunning). Van de inwoners is 13% van vreemde origine, wat Peer niet echt multicultureel maakt (Vlaams gemiddelde 20,5%).

### TEWERKSTELLING

De werkzaamheidsgraad bedraagt 73,9% en ligt net hoger dan een Vlaams gemiddelde van 72,6% (werkzaamheid van mannen en vrouwen tussen 20 en 64 jaar), maar wel net lager dan het gemiddelde van de vergelijkbare landelijke gemeente met een sterke vergrijzing (75, 3%). De werkloosheid in Peer bedraagt in 2015 6% ten opzichte van een Vlaams gemiddelde van 7,8%. De gemeente biedt een jobratio aan van 80,4 % (=aantal jobs in gemeente t.o.v. aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd), wat boven het Vlaams gemiddelde van 75% ligt, en veel hoger ligt dan het gemiddelde van de vergelijkbare landelijke gemeente met een sterke vergrijzing (52,7%).







# 1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

## SITUERING VAN DE GEMEENTE

Peer is gelegen in de provincie Limburg en kent 6 buurgemeenten: gelegen tussen Pelt en Bocholt in het noorden, Bree en Oudsbergen in het oosten, Houthalen-Helchteren in het zuiden en Hechtel-Eksel in het westen. Al deze gemeenten zijn gelegen in de provincie Limburg. Het centrum van de stad Hasselt (hoofdstad van de provincie) ligt op ca.25 km, Genk centrum ligt op ca.23 km.

De stad Peer wordt van West naar Oost doorsneden met de N73 (van Leopoldsburg via Peer en Bree tot in Kinrooi). In het westen ligt de Noordzuidverbinding (N74) die van Eindhoven naar Hasselt loopt, en ten oosten van de gemeente ligt de N76 die van Bocholt over Bree en Genk tot in Borgloon in het zuiden van de provincie loopt. De afstand tot de E314, afrit Houthalen-Helchteren bedraagt 18 km. De

E313, de snelweg tussen Luik en Antwerpen, ligt op een afstand van 24 km tot de meest nabije oostelijke oprit (Beverlo). Het meest nabije treinstation is gelegen in Pelt (ca. 10km), of dat van Hasselt op ca. 28km.

Naast de hoofdkern Peer, kent de gemeenten de noordelijke kernen Kleine en Grote Brogel gelegen langs de Dommelvallei en de Abeekvallei. Erpekom is een kleine kern ten oosten van de hoofdkern en ligt vlak aan het grote recreatie domein Erperheide. Ten westen van de hoofdkern bevindt zich Wijchmaal dewelke langs de andere zijde van de Dommelvallei ligt. Zuidelijk van de hoofdkern bevinden zich Linde en Wauberg. De Dommel zoekt zich hier een weg tussen beide kerkdorpen in.

1. Situering van de gemeente, © Nationaal Geographisch Instituut, anno 2008
2. Situering van de gemeente in het groter infra-netwerk
3. Peer vanuit de lucht  
© HBVL



# 1.2 KENCIJFERS

## INWONERS

### Demografie

Peer kent nauwelijks groei van het aantal inwoners. Enkel het aantal ouderen zal naar verwachting nog stijgen (vooral de 65+ en 80+), terwijl het aantal jongeren (tot 19 jaar) en de groep tussen 20 en 64 sterk afneemt. In het aantal huishoudens is de laatste jaren een stijgende trend te zien en deze zal zich het komende decennium blijven doorzetten. Deze stijgende trend voor zowel de 1- en 2-persoonshuishoudens toont een blijvende gezinsverduunning. Ook dit hangt samen met een duidelijke vergrijzing van de bevolking.

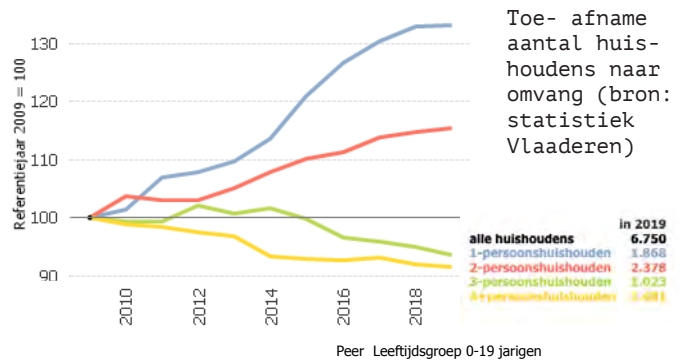
### Welvaart

Peer is een minder welvarende gemeente dan gemiddeld. Met een gemiddeld inkomen van 17.462 euro per inwoner (2015) doet de gemeente het minder goed dan het Vlaams gemiddelde van 18.970 euro per inwoner (2015). Het sluit echter wel aan bij het gemiddelde van de vergelijkbare landelijke gemeente met een sterke vergrijzing dat 17.641 bedraagt. 9% van de Perenaars had het voorbije jaar problemen om de rekeningen te betalen. 70 inwoners van de gemeente moeten elke maand rondkomen met een leefloon (0,4%).

Voor een huis in Peer telt u gemiddeld €230.071 neer, dat is € 31.376 € meer dan gemiddeld in andere gemeenten in de provincie Limburg.

Voor de aanleg/onderhoud van voorzieningen fietspaden, wegen en scholen ontving Peer 708 € per inwoner (belastingen, taksen, onroerende voorheffing,...). Dat is 104 € meer dan het gemiddelde in soortgelijke gemeenten.

Gemiddelde omvang	2009		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal	6.169	100,0%	6.750	100,0%



Evolutie inwoners Peer: vergrijzende bevolking (bron: Statbel)

### A. Demografie

Stand van de bevolking  
Evolutie totale bevolking

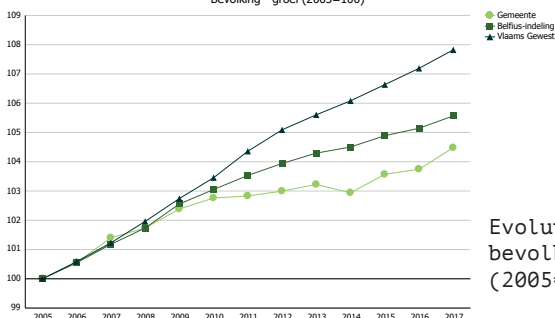
Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen  
Metadata: [demografie](#)

Peer		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal inwoners		15.723	15.810	15.943	15.996	16.098	16.157	16.168	16.194	16.220	16.185	16.284	16.312	16.427
Groei (2005=100)		100,0	100,6	101,4	101,7	102,4	102,8	102,8	103,0	103,2	102,9	103,6	103,7	104,5

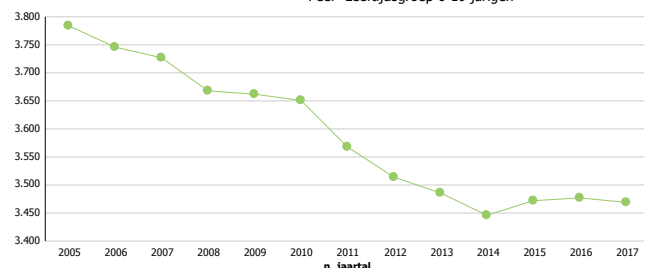
BELGIË: Landelijke gemeenten met eerder vergrijzende bevolking (VB)		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal inwoners		276.424	277.937	279.680	281.220	283.493	284.856	286.189	287.318	288.296	288.874	289.941	290.643	291.809
Groei (2005=100)		100,0	100,5	101,2	101,7	102,6	103,1	103,5	103,9	104,3	104,5	104,9	105,1	105,6

Vlaams Gewest		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal inwoners		6.043.161	6.078.600	6.117.440	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	6.410.705	6.444.127	6.477.804	6.516.011
Groei (2005=100)		100,0	100,6	101,2	102,0	102,7	103,5	104,4	105,1	105,6	106,1	106,6	107,2	107,8

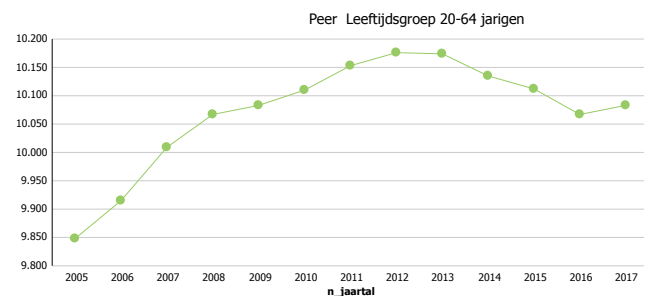
Bevolking - groei (2005=100)



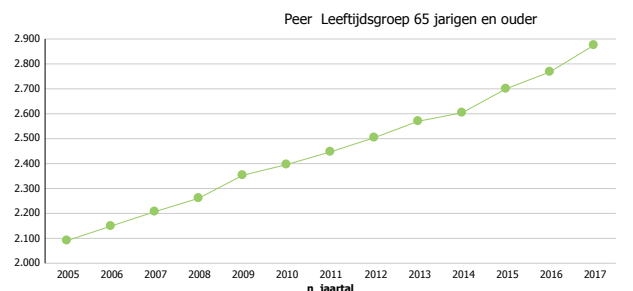
Evolutie bevolking (2005=100)



Peer Leeftijdsgroep 0-19 jaren



Peer Leeftijdsgroep 20-64 jaren



Peer Leeftijdsgroep 65 jaren en ouder



## DATA BOUWMEESTERSCAN

In het spiderdiagram op pagina 10 is de stad Peer voor een aantal ruimtelijke indicatoren vergeleken met ruimtelijk vergelijkbare gemeenten volgens de VRIND classificatie. Voor Peer geldt de classificatie platteland. Op sociaal-economische aspecten, zoals bevolkingsgroei, wordt de gemeente vergeleken met gemeenten in hetzelfde cluster volgens de Belfius-indeling. Wat opvalt is dat de gemeente goed scoort inzake 'toegankelijk wijkgroen' nl. 84% (aandeel van de inwoners dat binnen 800m van wijkgroen woont) tegen een gemiddelde van 68% voor Vlaanderen en 49% gemiddeld voor een plattelandsgemeente. De kwaliteit van het wijkgroen wordt echter niet in rekening gebracht. De aanwezigheid van zonnepanelen onder particulieren is erg hoog (1,08 t.o.v 0,62 in vergelijkbare plattelandsgemeente).

Waar Peer niet goed op scoort is op vlak van gebruik openbaar vervoer (5,7% tegen een Vlaams gemiddelde van 14,7% en een gemiddelde van 13% in overige

plattelandsgemeentes) en de verplaatsingen te voet (slechts 2,6% ten opzichte van een Vlaams gemiddelde 4%).

Op verdichting woontypes scoort de gemeente erg laag, nl. 24%, vergeleken met een Vlaams gemiddelde van 53% en 47% in een plattelandsgemeente. De vele open bebouwing in de eindeloze verkavelingen uit het gebouwenpark van Peer hebben hier een groot aandeel in. Terwijl anderzijds de evolutie in dichte woningtypes opmerkelijk hoog is, 9,1%, in vergelijking met een gemiddelde van 1,6% in een vergelijkbare plattelandsgemeente. Dit heeft te maken met de sterke verappartementisering van de laatste jaren. Dit komt in het hoofdstuk diagnose verder aan bod in relatie tot dichtheden en beeldkwaliteit.

### H. Armoede

#### Armoede

Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)

Bron: Statbel, verwerking Statistiek Vlaanderen

Metadata: [armoede](#)

	Peer									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	236,373	241,800	247,124	256,662	263,687	270,897	285,236	284,838		
Totale bevolking in jaar x+1	16.098	16.157	16.168	16.194	16.230	16.185	16.284	16.312		
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	14.683	14.966	15.285	15.849	16.247	16.738	17.516	17.462		

	BELFIUS.Landelijke gemeenten met eerder vergrijzende bevolking (V8)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Netto belastbaar inkomen (x 1 miljoen)	4.133,187	4.253,850	4.351,020	4.532,328	4.719,624	4.874,749	5.096,910	5.127,325		
Totale bevolking in jaar x+1	283.493	284.856	286.189	287.318	288.296	288.874	289.941	290.643		
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	14.580	14.933	15.203	15.775	16.371	16.875	17.579	17.641		

	Vlaams Gewest									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Netto belastbaar inkomen (* 1 miljoen)	100.576,997	103.191,442	104.680,991	108.888,022	113.374,497	116.437,984	122.107,486	122.885,872		
Totale bevolking in jaar x+1	6.208.877	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	6.410.705	6.444.127	6.477.804		
Gemiddeld inkomen per inwoner (in €)	16.199	16.505	16.599	17.146	17.765	18.163	18.949	18.970		

Aantal personen met een (equivalent) leefloon in het kader van het Recht op Maatschappelijke Integratie of Maatschappelijke Hulp per 1.000 inwoners

Bron: POD Maatschappelijke Integratie, verwerking Statistiek Vlaanderen

Metadata: [armoede](#)

	Peer									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	54	39	58	47	53	68	65	64	62	70
Aantal inwoners	15.996	16.098	16.157	16.168	16.194	16.230	16.185	16.284	16.312	16.427
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	3,4	2,4	3,6	2,9	3,3	4,2	4,0	3,9	3,8	4,3

	BELFIUS.Landelijke gemeenten met eerder vergrijzende bevolking (V8)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	642	644	726	686	623	604	600	581	612	691
Aantal inwoners	281.220	283.493	284.856	286.189	287.318	288.296	288.874	289.941	290.643	291.809
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	2,3	2,3	2,5	2,4	2,2	2,1	2,1	2,0	2,1	2,4

	Vlaams Gewest									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Aantal (equivalent) leefloontrekkers	31.435	31.026	35.573	35.869	33.975	31.878	31.488	32.295	34.910	39.173
Aantal inwoners	6.161.600	6.208.877	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	6.410.705	6.444.127	6.477.804	6.516.011
Aantal (equivalent) leefloontrekkers per 1.000 inwoners	5,1	5,0	5,7	5,7	5,3	5,0	4,9	5,0	5,4	6,0

1. Vrijstaande bebouwing in verkaveling, Grote Brogel



# 1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

## ALGEMEEN

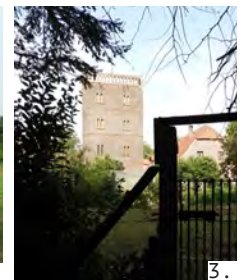
Peer is gelegen in de Limburgse Kempen en is een brongebied. Het kende woeste landen (ten tijde van Ferraris), maar heeft in feite geen weerbarstig landschap en geen scherpe hoogteverschillen. De nederzettingsstructuur is te beschrijven aan de hand van het reliëf. Tussen de vallei van de Dommel en de Abeek, ligt de kern van Peer. De overige kerkdorpen liggen hierrond verspreid in de vier windrichtingen.

Tot de jaren '70 was Peer relatief beperkt van omvang, nadien is de gemeente gegroeid met een groot aantal verkavelingen, meestal in aansluiting en aanvulling op de kernen (45% van de bebouwing is van na 1980). In het centrum van Peer zorgde de bypass van de N73 ten noorden van het centrum voor een 'verkavelingsopvulling' tussen de kern en deze omleidingsweg. De recente toevoegingen, hoofdzakelijk in Peer centrum zijn opvullingen van binnengebieden d.m.v. verkavelingen en verdichtingen in het bestaande weefsel d.m.v. appartementen.

## EEN LANDSCHAPPELIJKE STAD MET EEN DUIDELIJKE KERN EN EEN REEKS VAN KERKDORPEN

Van oudsher werd Peer gekenmerkt als brongebied voor een reeks belangrijke stromen zoals de Dommel en de Abeek, en als woeste landen. Haar zandgronden zijn weinig vruchtbaar. Sporen van het oude woeste landschap zijn op Peers grondgebied niet meer zichtbaar, wel nog op het meer zuidelijke militaire domein van Houthalen-Helchteren. De historische kaart van Ferraris toont de heide, moeras en hooilanden met een weinig aanwezige landbouw. Sinds de opkomst van de meststoffen werden grote delen van het grondgebied bestemd als landbouwgrond. Hoewel de kermerkende houtkanten nog in grote aantallen aanwezig zijn, dient een schaalvergroting in de landbouw en het landschap zich aan, en ontstaat een meer agro-industrieel landschap. Dit heeft een grote impact en zorgt voor een verschaling en verschraling van het landschap in Peer.

1. Ferrariskaart (1777) toont de woeste gronden en groene valleien
2. Landbouwlandschap met houtkanten
3. Erfgoed, de Torenhoeve
4. Mullemer Bemden, Dommel
- 5.-7. Abeek vallei





De nederzettingsstructuur van de gemeente is na 1970 grondig gewijzigd. Het aantal woningen is tussen 1970 en 1995 verdubbeld tot 5.500 woningen. Tussen '95 en 2018 zijn er nog eens 1.600 woningen bijgekomen. Peer heeft een nederzettingsstructuur die het midden houdt tussen een dorps karakter en een reeks verkavelingen anderzijds. Het ruimtelijk rendement van de gemeente is erg laag.

Peer is wellicht het meest gekend omwille van de recreatieve functies van Erperheide en de skipiste Snow Valley. Erperheide was het eerste vakantiepark van Center Parcs in Vlaanderen, opgericht in 1981. In 2011 vierde het park zijn 30ste verjaardag, de 616 beschikbare bungalows waren goed voor 700.00 overnachtingen in dat jaar.

#### GEWESTPLAN EN KNOOPPUNTWAAARDE KAART

In het spiderdiagram is zichtbaar dat Peer relatief veel open ruimte per inwoner kent (4.454m<sup>2</sup> per inwoner, tegen een Vlaams gemiddelde van 2.068m<sup>2</sup> en een plattelandsgemiddelde van 3.397m<sup>2</sup>). Het gewestplan toont dat van deze open ruimte het merendeel landbouwgebied is of landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

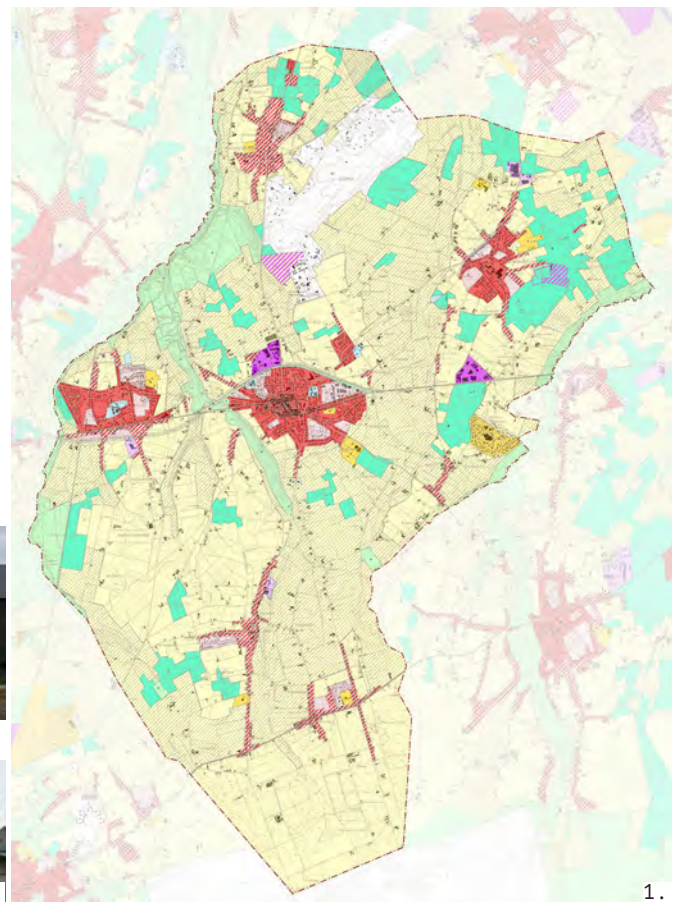
1. Gewestplan, Vlaamse overheid, 1977
2. Peer Centrum
3. Kerkdorp Grote Brogel
- 4.-6. Eindeloze verkavelingen in verschillende verschijningsvormen



Het aandeel biologisch waardevol groen (17%) ligt hoger dan een gemiddelde plattelandsgemeente (14%) maar lager dan het Vlaams gemiddelde (21%). De vallei van de Dommel en de Abeek vallen gedeeltelijk samen met de gemeentegrenzen van Peer.

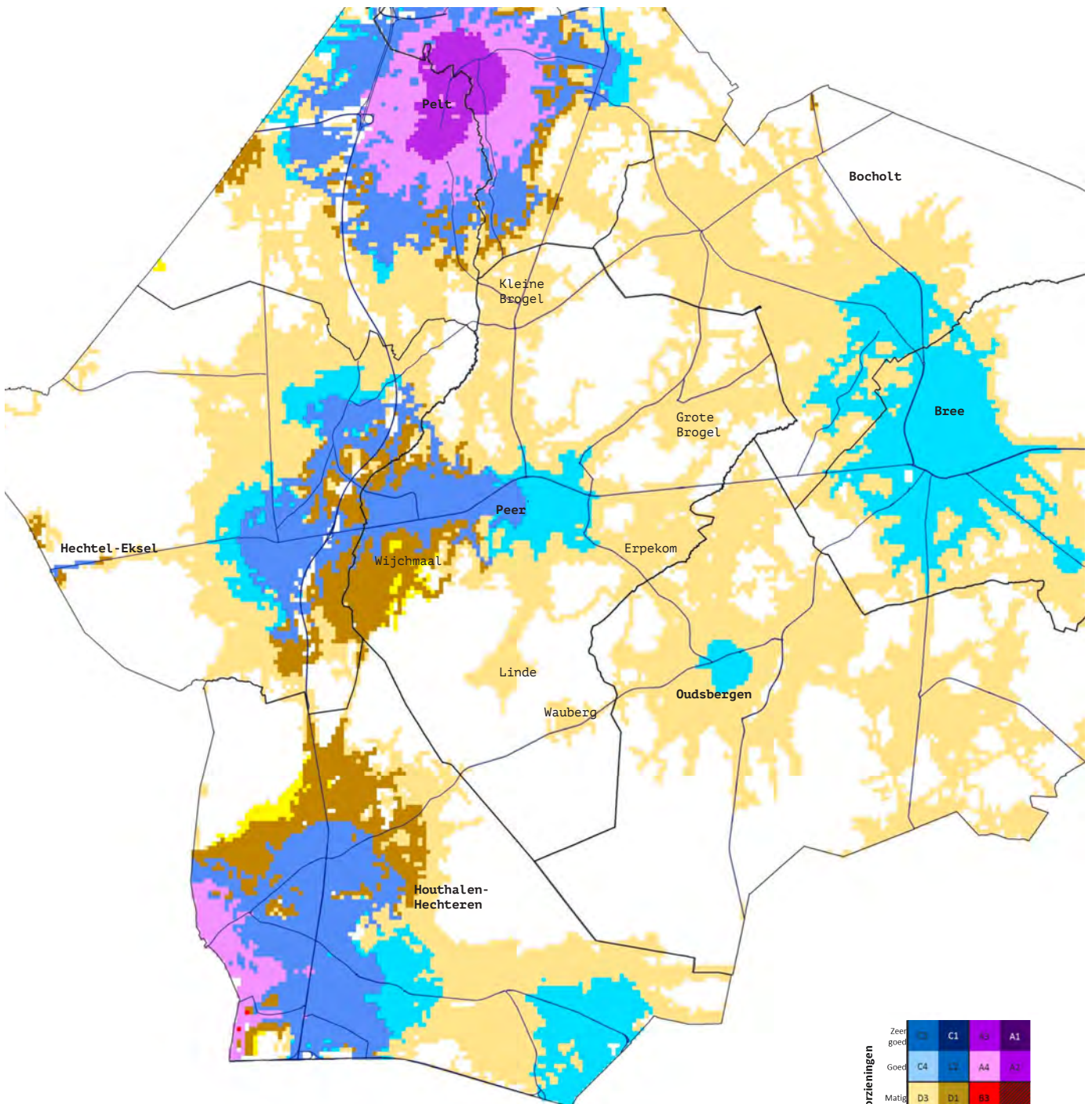
Het gewestplan bestemde de drie grootste kernen, Peer, Wijchmaal en Grote Brogel tot woongebied. De overige kernen kregen de bestemming woongebied met landelijk karakter.

De synthese knooppuntwaardekaart (Vito) toont dat de gemeente een lage knooppuntwaarde heeft. De verschillende kerkdorpen vallen in een lichte kleur, wat duidt op een laag voorzieningenniveau (dagelijkse voorzieningen) en een laag bereikbaarheidsniveau (openbaar vervoer). Een donkerdere kleur voor Peer centrum, en meer nog voor Wijchmaal, laat een wat hoger voorzieningenniveau zien, maar de bereikbaarheid blijft matig. De discussie over beter openbaar vervoer zou een verbetering van de knooppuntwaarde inhouden. De manier waarop dit mogelijk is, komt verder in het bundel aan bod (Spartacus).



# 02.

## DIAGNOSE



Vitokaart met Spartacus/ OV haltes:  
 een beperkte bereikbaarheid (©Provincie Limburg, 2018)

Voorzieningen	Zeer goed	C3	C1	A3	A1
	Goed	C4	L3	A4	A3
	Matig	D3	D1	B3	B1
	Beperkt	D4	D2	B4	B1
		Beperkt	Matig	Goed	Zeer goed
		<b>Knooppuntwaarde</b>			



---

## OVERZICHT

Peer is van oorsprong een buitengebied gelegen in de Kempen. Het oorspronkelijke 'woeste land' en brongebied is in de laatste decennia getransformeerd naar landbouwgebied. Het landelijke karakter met naast de kern ook de aanwezigheid van een reeks kerkdorpen typeert tot op vandaag het gebied. In het landschap vindt een verschaling en verschraling plaats in functie van (te) monotone landbouw met in feite weinig toekomstperspectief. Bovendien draagt dit gebruik nauwelijks bij aan veerkracht in de open ruimte, terwijl het grondgebied van Peer op een cruciale plaats gelegen is als het om de Vlaamse verdrogingsproblematiek gaat.

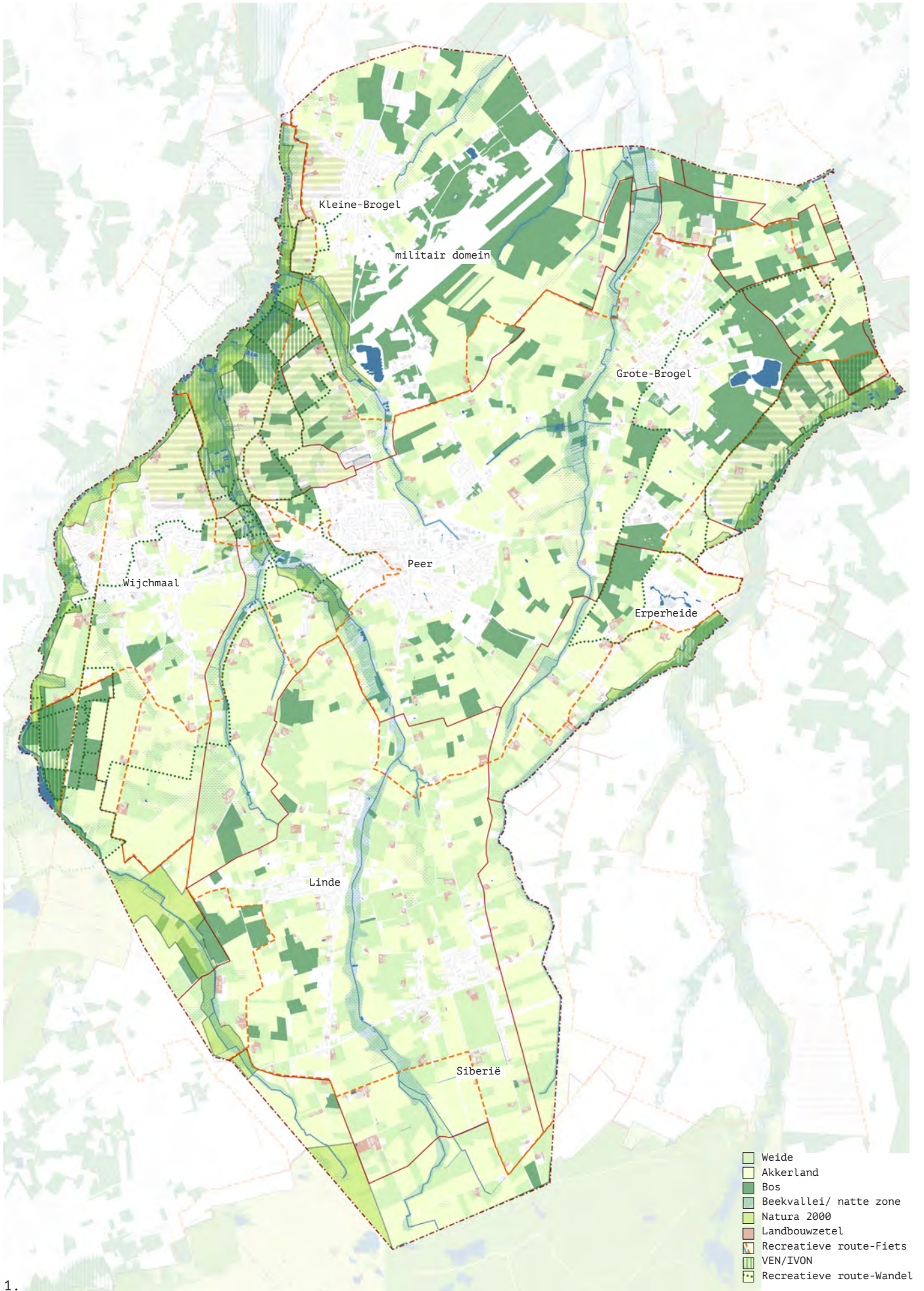
Daarnaast is Peer een gebied dat in feite nauwelijks nog bevolkingsgroei kent, en toch ingaat op ontwikkelingsvragen of zelfs verdichtingsdruk zonder dat deze tot ruimtelijke versterking leiden.

De kansen en bedreigingen voor de ruimtelijke kwaliteit van Peer hangen dus sterk samen met het grip krijgen op de veerkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, de soort en omvang van de landbouw, en de kwaliteit van de kern en de dorpen. De belangrijkste opgaven voor Peer liggen daarmee in haar open ruimte. Op bebouwingsvlak heeft Peer geen kwantitatieve maar een haast louter kwalitatieve opgave.

Het ruimtelijk beleid zou zich enerzijds moeten richten op herstel en transformatie van de open ruimte en het fysisch systeem, en op versterking op strategische plaatsen in de kernen anderzijds. Het transformeren van het buitengebied door alternatieve vormen van landbouw en rewilding helpt het versterken van zowel de belevingswaarde (kwalitatieve recreatie, groene woonmilieu, ...) als het vermogen van het leveren van ecosysteemdiensten vanuit het landschap. De wateropgave staat hierin centraal. Gezien haar ligging op het Kempens Plateau, één van de belangrijkste infiltratiegebieden van Vlaanderen met een grote potentiële grondwatervoorraad, kan Peer een belangrijke bijdrage leveren aan de toenemende waterschaarste in Vlaanderen. De gevolgen van klimaatverandering zullen ook Peer treffen, daarom is een robuust en veerkrachtig landschappelijk systeem van essentieel belang om de leefbaarheid van de regio te kunnen blijven garanderen op de middellange termijn. Het aanmoedigen van andere vormen van landbouw (geënt op een duurzaam watersysteem) zijn manieren om de open ruimte veerkracht te geven, en kwalitatiever te krijgen. Naast nieuwe vormen van landbouw die het landschapssysteem versterken, zou landbouw in deze regio ook meer de recreatieve waarden van de regio moeten versterken door aan kwalitatieve landschapsbouw te doen. Hierdoor kan de identiteit van de regio versterkt worden.

Strategische kernversterkingsprojecten zijn een effectieve manier om de verblijfskwaliteit in de kernen te verbeteren, ze te vergroenen, de relatie met het landschap te verbeteren, en om de vaak doorgedreven automobiliteit terug te dringen. Het is zaak dat de stad Peer zich voldoende proactief opstelt in ruimtelijke ontwikkelingen zowel in de (private) bouwprojecten als in de landschappelijke projecten (die vaak grensoverschrijdend zijn). Een overkoepelende en integrale ruimtelijke visie helpt om tijdig te kunnen inspelen op kansen en bedreigingen, gecombineerd met een sterke regierol voor de overheid (en waar nodig een goede ondersteuning van de hogere overheden) om deze tot goede projecten gerealiseerd te krijgen.





1.

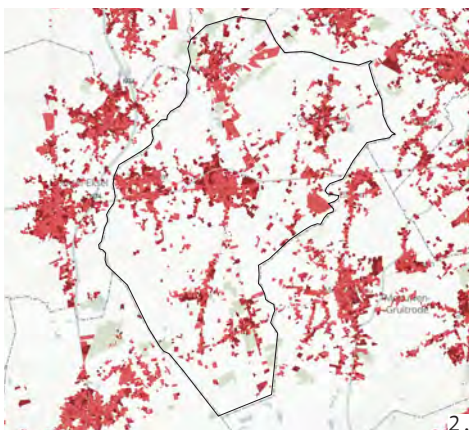
## 2.1 OPEN RUIMTE EN KLIMAAT

### EEN GROOT AANEENGESLOTEN AGRARISCH LANDSCHAP STERK GEËNT OP MODERNE LANDBOUW

Het landschap van Peer wordt gekenmerkt door de beekstructuren van de Dommel en Abeek en een aantal zijbeekjes die vanuit hun brongebieden in het zuiden richting het noorden door de gemeente lopen. Het is een relatief laat ontgonnen landschap. Dit heeft voornamelijk te maken met het watersysteem (van oudsher grotendeels zeer nat brongebied) en de grondsoort (voornamelijk arme zandgronden). Van oudsher was dit landschap ongeschikt voor intensieve landbouw. Op de Ferrariskaart is goed te zien hoe het landschapsfysisch systeem het grondgebruik bepaalt. Hier is te zien dat in de beekvalleien moeras, broekbossen of hooiweiden aanwezig zijn. Rond de stad zijn akkertjes te zien die waarschijnlijk met mest vanuit de schapencultuur verrijkt werden. De rest van het landschap bestaat in die tijd uit heidevelden en woeste gronden. Het zuidelijk deel laat zich op de Ferrariskaart nog goed lezen als een typisch brongebied met vennen en heide of woeste gronden.

Deze structuur is deels nog leesbaar in het huidige landschap. Het zuidelijk deel van de gemeente is leger en grootschaliger van karakter dan het noordelijk deel en dan de beekvalleien waar meer bosjes, houtkanten en bomenrijen aanwezig zijn.

Door ingrijpende veranderingen in het watersysteem (ontwatering door het verlengen van beken naar het brongebied en het rechttrekken van beken) in combinatie met de uitvinding van kunstmeststoffen is het gebied getransformeerd naar een intensief landbouwgebied. Hierdoor is een enorme mismatch ontstaan tussen het grondgebruik en het landschapsfysisch systeem, waardoor de veerkracht grotendeels uit het systeem is verdwenen.



2.

### KENCIJFERS VAN DE OPEN RUIMTE

De totale oppervlakte van de open ruimte van Peer bedraagt 6.780 ha. Dit is 78% van de totale oppervlakte (8.695ha.) van de gemeente. Het merendeel van de open ruimte is landbouwgebied. Per inwoner is er 4.454 m<sup>2</sup> open ruimte, wat meer dan het dubbel is van het Vlaamse gemiddelde van 2.068m<sup>2</sup>. Het ruimtebeslag in functie van wonen, werken, mobiliteit, recreatie is 22% van het totale grondgebied. Hieraan gekoppeld is de totale verhardingsgraad van de gemeente 9%, minder dan gemiddeld in Vlaanderen (14%) maar wel hoog voor het platteland. Het afgelopen decennia verdween er per dag gemiddeld 273m<sup>2</sup> open ruimte.

In de actualiteit van de betonwoede spreekt men in Peer zelfs van 14 voetbalvelden aan open ruimte die verloren gaan op jaarbasis.

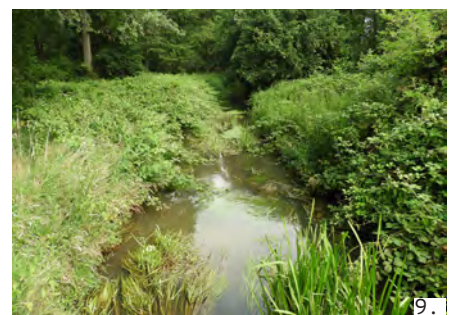
Een conclusie hieruit is dat het realiseren van meer open ruimte en het terugdringen van het ruimtebeslag en verhardingsgraad noodzakelijk zijn.



3.

1. Open ruimte kaart
2. 40 jaar betonwoede, de Standaard, oktober '19
3. Verharding in Peer uit Betonrapport





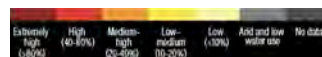
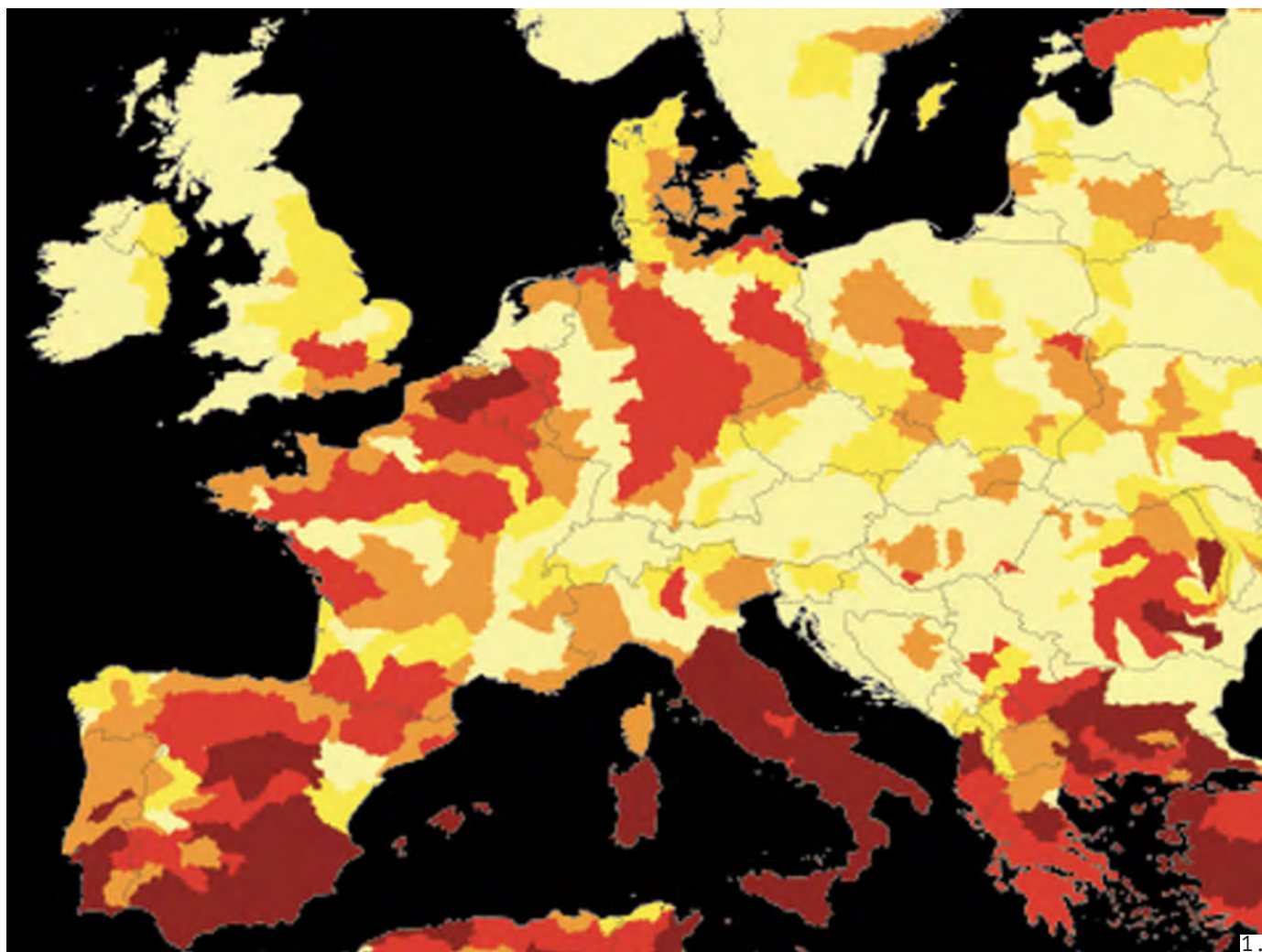
1. Bomerstraat ter hoogte van de Dommel
2. 'Betonnen' kruising Dommel met Noordweg
3. Water zoekt zich een weg doorheen de Peerse landbouwvelden
4. De Dommel meandert doorheen Mullemer Bemden
- 5.-6. Kleinbeek en Dommel kruisen de Goudbergstraat
- 7.-9. Natuureservaat de Wielewaal







- 1.-2. Landbouw schaalvergroting (stallen en weilanden) en kleinschalig
3. Brongebied van de Dommel (ten zuiden van Linde-Wauberg)
4. Heidelandschap (brongebied) op het militair domein ten zuiden van Peer



## Warmterecord gebroken: 39,9 graden in Kleine-Brogel

24 juli 2019 14:41

In Kleine-Brogel is woensdag iets na 16 uur het kwik gestegen naar 39,9 graden. Dat is de hoogste temperatuur ooit gemeten in België sinds het begin van de waarnemingen. Dat meldt David Dehenaux, hoofd van het departement voorspellingen van het KMI, op Twitter.

uit De Tijd

1 kaart droogtegevoeligheid IPCC rapport

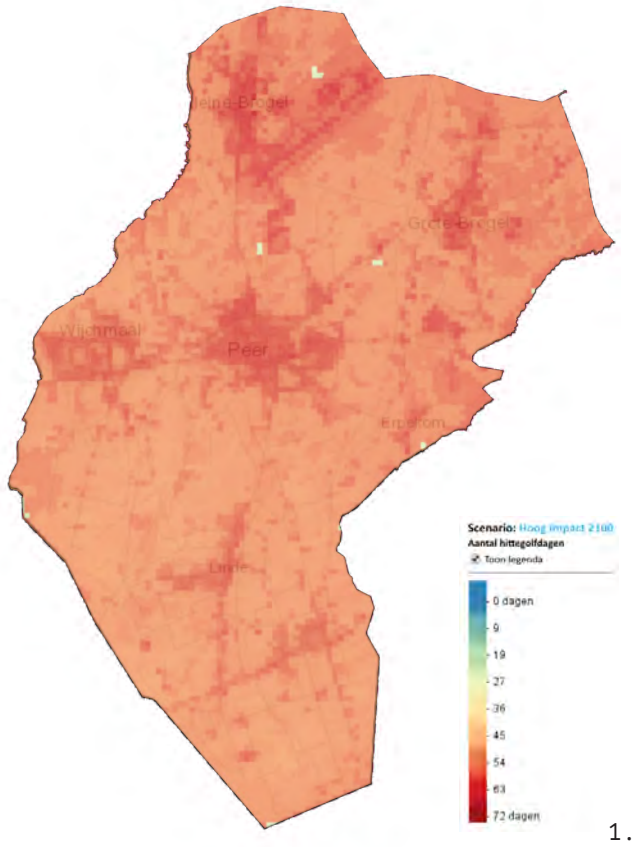


**BELGIË OP NUMMER 22 VAN DE WERELD  
I.V.M. HOOGSTE RISICO OP WATERSCHAAR-  
STE EN OP NUMMER 1 VAN WEST-EUROPA**

Vlaanderen is zeer gevoelig voor de klimaatsverandering als het om waterschaarste door droogte gaat. De waterbeschikbaarheid per inwoner in Vlaanderen is zelfs de laagste van heel West-Europa. Wereldwijd staat Vlaanderen op de 22e plaats. Zelfs in landen als Afghanistan, Mexico, Marokko of Niger is de waterbeschikbaarheid per inwoner hoger dan in Vlaanderen.

De oorzaken hiervan zijn o.a. een zeer hoge bevolkingsdichtheid in combinatie met een hoog waterverbruik en lage aanvulling van de hernieuwbare watervoorraden. Vooral het aanvullen van de grondwatervoorraad in Vlaanderen is een zeer urgent probleem. Doordat het natuurlijke watersysteem in een artificiële drainagemachine transformeerde ten dienste van de landbouw en woningbouw wordt regenwater veel te snel afgevoerd. Daarnaast krijgt regenwater minder de kans om te infiltreren in de ondergrond. Deze problematiek is onder andere veroorzaakt door het rechtekken en inbuizen van beken, het ontwateren van de van nature natte gebieden zoals valleien en brongebieden, maar ook door de toename van grote verharde oppervlakten.

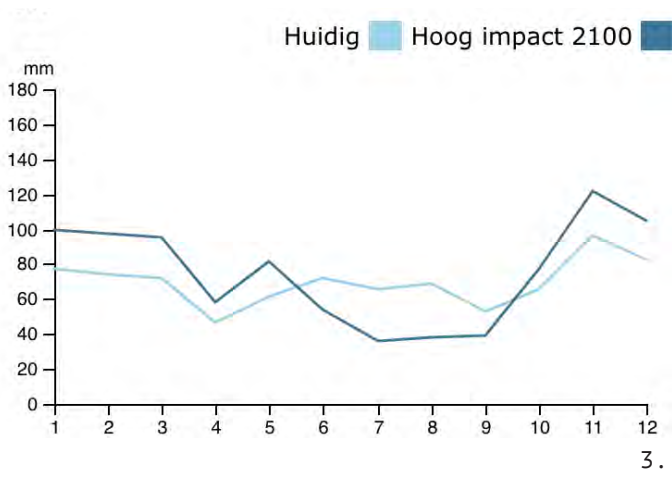
De klimaatscenario's voorspellen dat er ongeveer 50% minder neerslag zal vallen in het zomerhalfjaar tegen 2100, in de winter zal de neerslag ongeveer gelijk blijven. Dit vraagt om een volledige herdenking van het huidige watersysteem als we Vlaanderen tegen 2100 leefbaar willen houden.



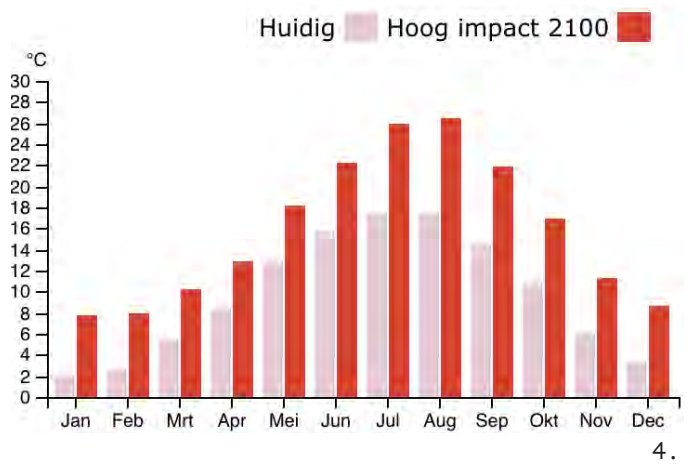
1.



2.



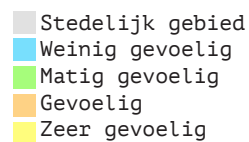
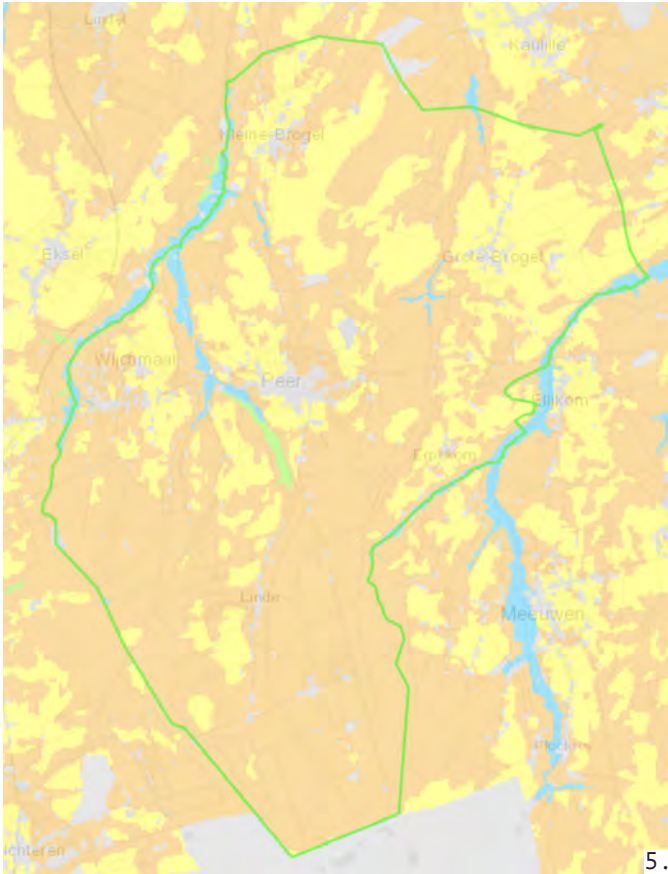
3.



4.

## KLIMAATSVERANDERING IN PEER

De klimaatscenario's voorspellen dat Peer rond 2100 vaker te maken zal krijgen met zeer extreme droogte in het zomerhalfjaar (50% minder neerslag en van 173 droge dagen per jaar nu, tot 237 in 2100) en grote neerslagpieken in het winterhalfjaar. Het aantal hittegolfdagen per jaar kan oplopen van 4 in de huidige situatie, tot 52 in 2100. Dit vraagt om een herdenking van het huidige watersysteem doordat er meer waterbergend vermogen in de winter nodig zal zijn om overstromingen stroomafwaarts tegen te gaan. Tegelijkertijd is het van belang dat de neerslag die in de winter valt vast te houden en te laten infiltreren zodat er in de droge perioden voldoende water voorhanden blijft voor mens en natuur.



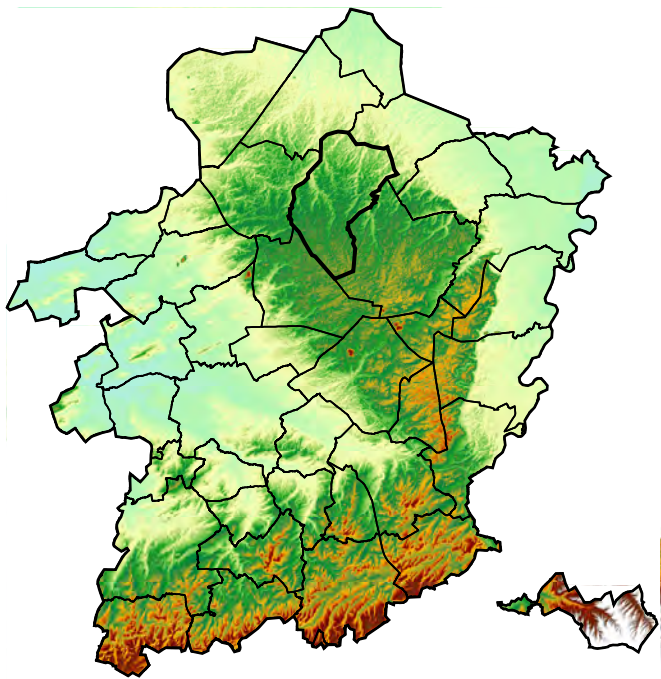
1. Hittestress volgens klimaatscenario 2100 (VMM)
2. Bodemafdekking (BAK, geopunt, 2015)  
Ruimtebeslag: 22%, waarvan 9% effectieve verharding
3. Neerslag totaal per maand in Peer (VMM)
4. Gemiddelde temperatuur per maand in Peer (VMM)
5. Droogte gevoeligheid van bodem in Peer (VMM)



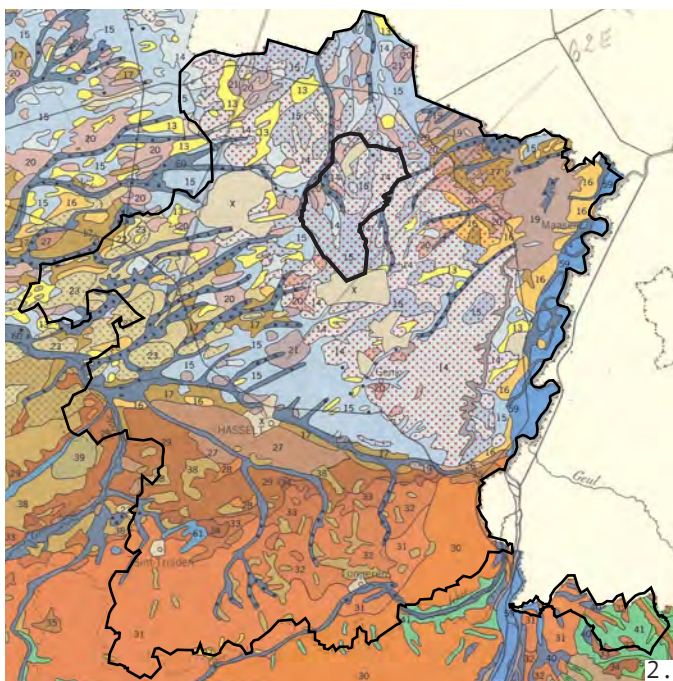
### KEMPENS PLATEAU SPEELT BELANGRIJKE ROL IN WATEROPGAVE VAN VLAANDEREN

Peer is gelegen op het Kempens Plateau, een hoge zandrug met grindbijmenging die grotendeels in Limburg gelegen is. Door de van oudsher arme zandgronden op het Kempens Plateau, is het gebied vrij laat ontgonnen. Door ontbossing ontstonden grote heidevel- den die later bebost werden ten behoeve van de mijn- bouw. Ook de uitvinding van kunstmeststoffen zorgde voor een grote transformatie van het Kempens Plateau doordat zij ineens “geschikt” gemaakt kon worden als landbouwgebied.

Door de ligging en bodemopbouw is het Kempens Plateau één van de belangrijkste “waterbat- terijen” van Vlaanderen. Het is één van de plaatsen in België met de grootste grondwatervoorraad die geschikt is voor drinkwaterwinning en waar bijgevolg de wa- terwinningsdruk ook erg hoog is. Tegelijkertijd is een groot deel van het infiltratiepotentieel vandaag onder- benut. Onder andere doordat er te weinig infiltratie van regenwater mogelijk is door gedraineerde brongebieden. Naast de kwantiteit van de grondwatervoorraad is de kwaliteit een belangrijk aandachtspunt.



1.

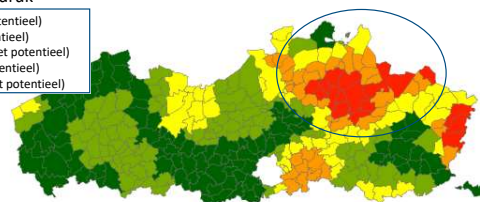


2.

- 14 droge zandgronden
- 15 natte zandgronden
- natte alluviale gronden

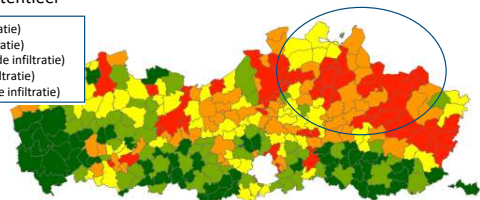
#### Grondwaterwinningsdruk

- Zeer laag (<5% van het potentieel)
- Laag (5-10% van het potentieel)
- Gemiddeld (10-14% van het potentieel)
- Hoog (14-22% van het potentieel)
- Zeer hoog (22-40% van het potentieel)



#### Onbenut infiltratie potentieel

- Zeer laag (<5% van de infiltratie)
- Laag (5-10% van de infiltratie)
- Gemiddeld (10-15% van de infiltratie)
- Hoog (15-23% van de infiltratie)
- Zeer hoog (23-38% van de infiltratie)



3.

1. Peer op het Kempens Plateau
2. Peer wordt gekarakteriseerd door droge en natte zandbodems met grindbijmenging (bodemkaart van België)
3. Grondwaterwinningsdruk en onbenut infiltratie potentieel

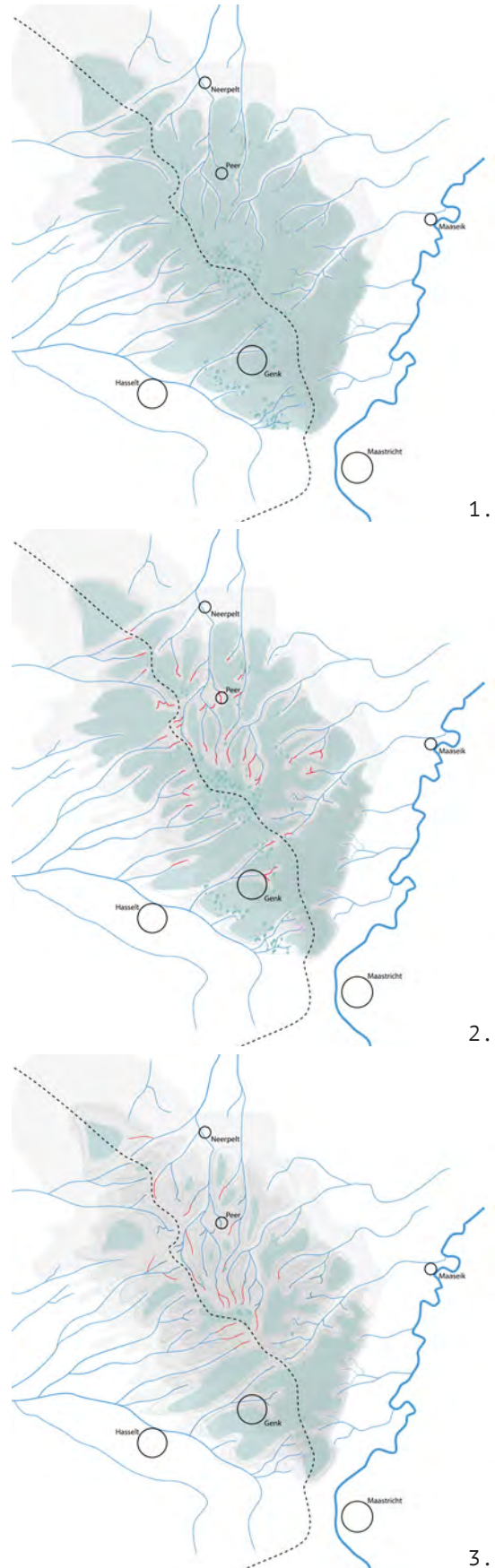
## VAN INFILTRATIE LANDSCHAP NAAR DRAINAGEMACHINE

In de kaartenreeks hiernaast is schematisch weergegeven hoe het landschap van een infiltratieland- schap evolueerde naar een “drainagemachine”.

Voordat het landschap ontgonnen werd als landbouwlandschap bestond het hoogste deel van het Kempens Plateau uit een uitgestrekt brongebied. Door een kleilaag in de ondergrond stagneerde het regenwater in dit brongebied, waardoor er vele vennen en natte gronden in het gebied aanwezig waren. Het water had hier de tijd om langzaam door de kleilaag heen te infiltreren in de diepe ondergrond en vulde zo het grondwater van het Kempens Plateau aan. De beken hadden in de winter een drainerende functie, zodra de grond verzadigd was. In de zomer werden de beken gevoed met bronwater of kwelwater dat langzaam vanuit de ondergrond weer naar boven sijpelde (1). Omdat de brongebieden te nat waren voor de vormen van landbouw die men hier wenste, werden de aanwezige natuurlijke beken op artificiële manier verlengd tot aan de natte brongebieden en werden vennen opgevuld. Hierdoor liep het oppervlaktewater weg via de beken. Steeds meer “woeste” grond kon zo geschikter gemaakt worden voor de landbouw. Met de uitvinding van kunstmeststoffen konden ook arme zandgronden ineens in gebruik genomen worden voor de landbouw. Dit heeft de ontginning van zandgronden en brongebieden enorm versneld. Deze ontwikkelingen heeft ervoor gezorgd dat er veel minder aanvulling van de grondwatervoorraad mogelijk is maar heeft ook effect op het ondiepe grondwater. Tegelijkertijd zorgt eutrofiëring vanuit de landbouw in combinatie met verdroging van het zandlandschap voor een enorme terugloop aan biodiversiteit en veerkracht.

De klimaatsverandering dwingt tot een radicale andere omgang met het Vlaamse landschap. Het Kempens Plateau en haar brongebieden vormen hierin één van de belangrijkste gebieden van Vlaanderen waar de urgentie van deze transitie misschien wel het hoogste is. Dit gebied kan in de toekomst een zeer belangrijke functie voor Vlaanderen vervullen voor het leveren van schoon drinkwater.

1. Infiltratie en drainage, (< 1000)
  2. Infiltratie en drainage, (1777) uitbreiding van het drainage systeem
  3. Infiltratie en drainage (heden)
- Drainagemachine



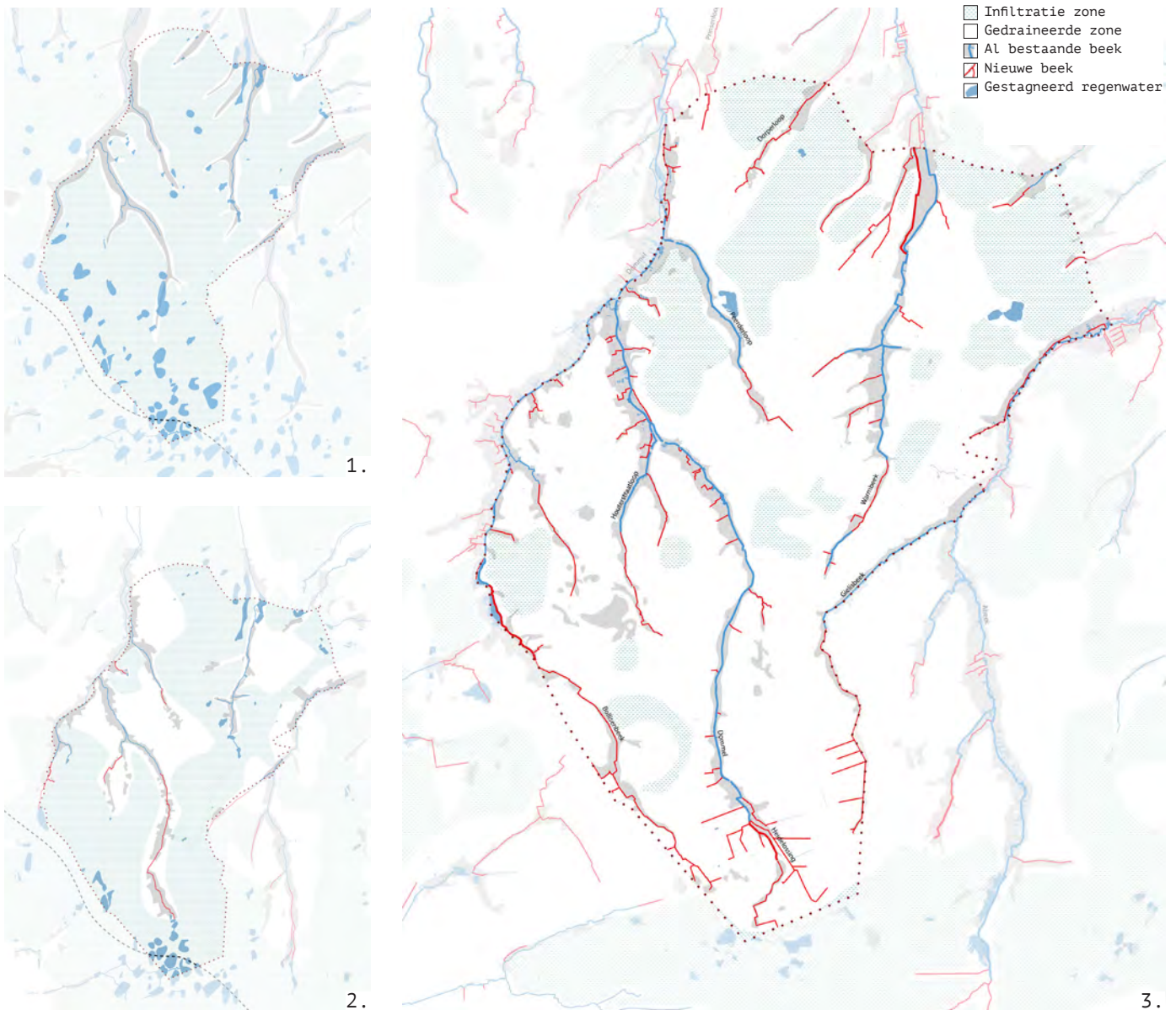


## VAN INFILTRATIE LANDSCHAP NAAR DRAINAGEMACHINE

Als we Peer onder de loep nemen zien we dezelfde ontwikkelingen als eerder omschreven. Er zijn twee belangrijke historische ontwikkelingen in het landschap te onderscheiden die tot verdroging leiden, het recht-trekken en inbuizen van beken en het ontwateren van natte gronden. In Peer is deze problematiek zelfs meer aan de orde dan in haar buurgemeenten. Zo is het bron-gebied in het zuiden van de gemeente van Peer volledig gedraineerd en zijn alle vennen in dit brongebied opge-vuld ter behoeve van intensieve landbouw. In de om- liggende gemeenten heeft de landbouw minder invloed gehad op het systeem omdat daar in het verleden meer

bossen zijn aangeplant of grote militaire domeinen in het brongebied zijn gelegen. Hier ligt een grote verant- woordelijkheid voor de gemeente om haar steentje bij te dragen aan de Vlaamse waterproblematiek.

In het noorden van de gemeente zijn veel beken (o.a. de Dommel) rechtgetrokken of gekanaliseerd om het landschap efficiënter in te kunnen richten en de afvoer van water te versnellen. De kaart hieronder laat eveneens alle toegevoegde drainagegrachten zien (in rood).





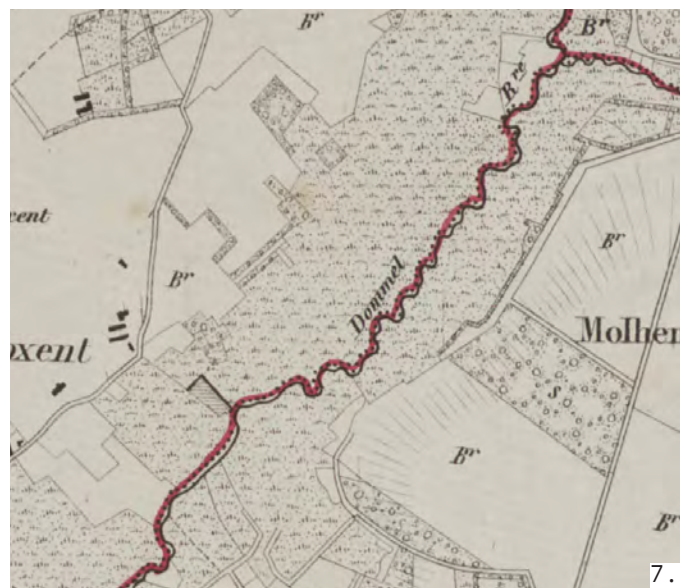
4.



5.



6.



7.

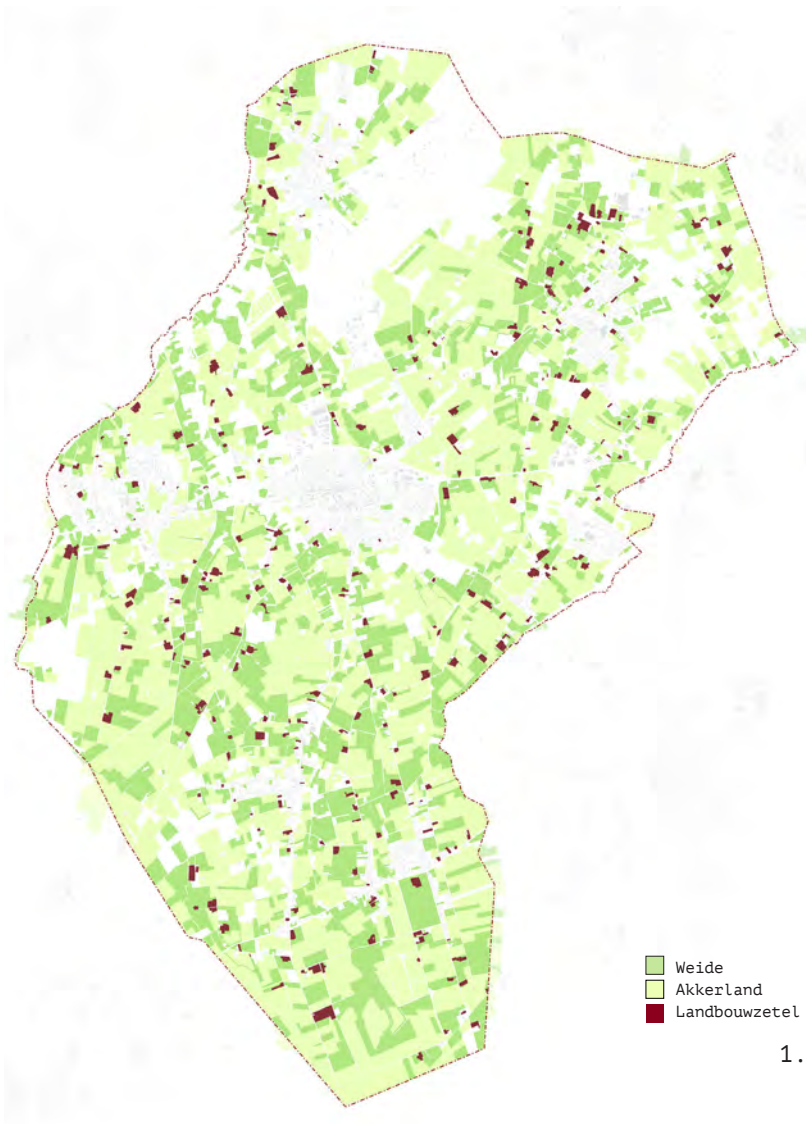
Links:

1. Infiltratie en drainage Peer, (< 1000)
2. Infiltratie en drainage Peer, (1777) uitbreiding van het drainage systeem
3. Infiltratie en drainage (heden)  
De drainagemachine van Peer

Rechts:

4. Ontwatering brongebieden, vandaag (geopunt)
5. Ontwatering brongebieden, Ferraris kaart (geopunt)
6. Rivieren (Dommel) rechtgetrokken, vandaag (geopunt)
7. Rivieren (Dommel) rechtgetrokken, Vandermaelen kaart (geopunt)





1.   
■ Weide   
■ Akkerland   
■ Landbouwzetel



2.

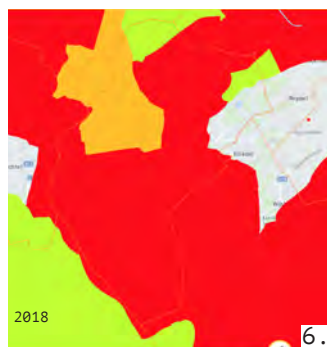
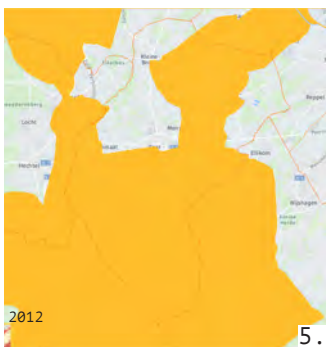


3.

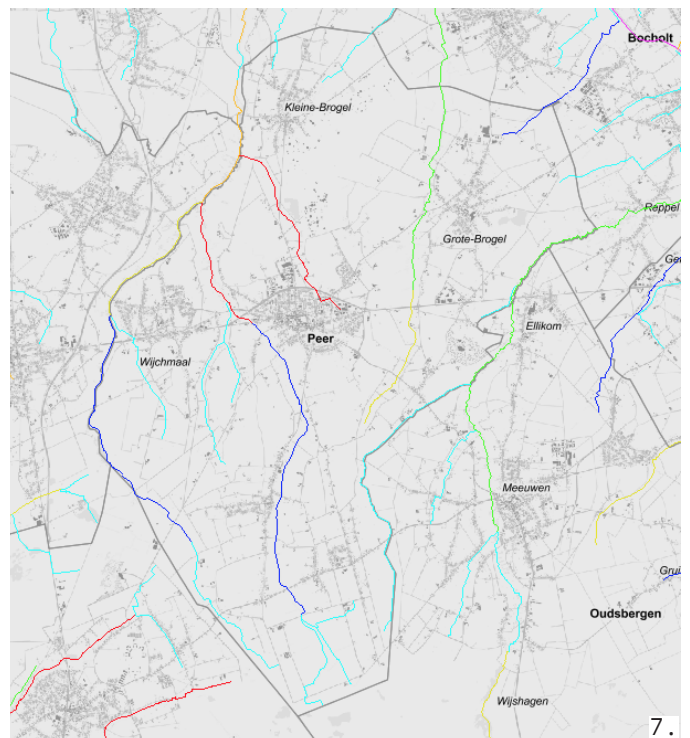


4.

1. Agrarisch landgebruik Peer 2018
2. Boerderij in Peer
3. Weide in het noorden van Peer
4. Hooiweide en maisakker in het zuiden van Peer
5. Waterkwaliteit: focusgebieden nitraat mestdecreet 2012 (geopunt)
6. Waterkwaliteit: focusgebieden nitraat mestdecreet 2018 (geopunt)
7. Waterkwaliteit van waterlopen data 2004 (geopunt)



5.   
■ Nieuw focusgebied   
■ Blijvend focusgebied - geen verbetering   
■ Focusgebied met bonus opbouw



7.

## TENDENSEN IN DE LANDBOUWSECTOR

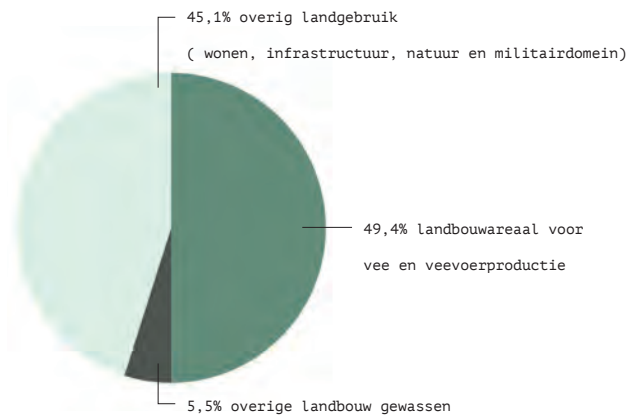
In Peer wordt op dit moment ongeveer 55% van de totale oppervlakte gebruikt als landbouwgronden. De landbouw is getransformeerd van kleinschalige gemengde vormen van landbouw naar meestal grootschalige veeteelt. Ongeveer 95% van alle landbouwgrond wordt op dit moment gebruikt voor vee of veevoer, veelal maïsteelt.

Op dit moment levert de landbouwsector ongeveer 0,55% van de Vlaamse economie (bbp). Ook in de werkgelegenheid die de sector biedt zien we een duidelijke tendens van achteruitgang. Zo nam het aantal banen van 1980 tot 2017 af met 60% en het aantal landbouwbedrijven nam sinds 1980 af met 62%. Schaalvergroting leidt dus niet tot meer banen. Dit heeft voornamelijk met mechanisatie in de sector te maken en het type bedrijven. Mondiaal gezien wordt verwacht dat het aantal banen in de landbouwsector verder zal blijven afnemen door de ontwikkeling van Artificial Intelligence (AI).

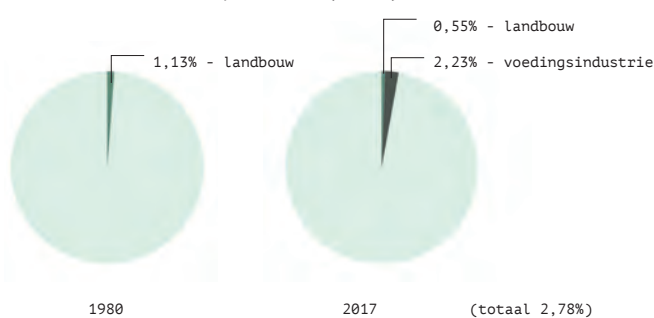
Schaalvergroting in de landbouw levert vaak minder ruimtelijke kwaliteit op van het landschap, dit ligt ook op de loer in Peer. Zo zien we bijvoorbeeld dat grootschalige gebouwen (stallen, erven met industriële korrel) zich moeilijk laten integreren in het landschap. Vanuit studies naar landschapswaardering (Alterra, compendium van de leefomgeving Nederland) is duidelijk te zien dat verindustrialisatie van het landbouwgebied leidt tot een lagere waardering van het landschap door recreanten.

Daarnaast is de milieudruk vanuit de landbouwsector groot. Voornamelijk als het emissies naar het water en de lucht betreft (ammoniak, stikstof en fosfor en gewasbeschermingsmiddelen).

Conclusie: de landbouw legt een grote claim op het landschap fysisch systeem, de natuurwaarden, het ruimtegebruik en op de landschappelijke kwaliteiten, terwijl zij in steeds beperktere mate een bijdrage levert aan de economie, werkgelegenheid en belevingswaarde van het landschap.



Aandeel van de landbouw in de Belgische economie bruto binnenlands product (2017)



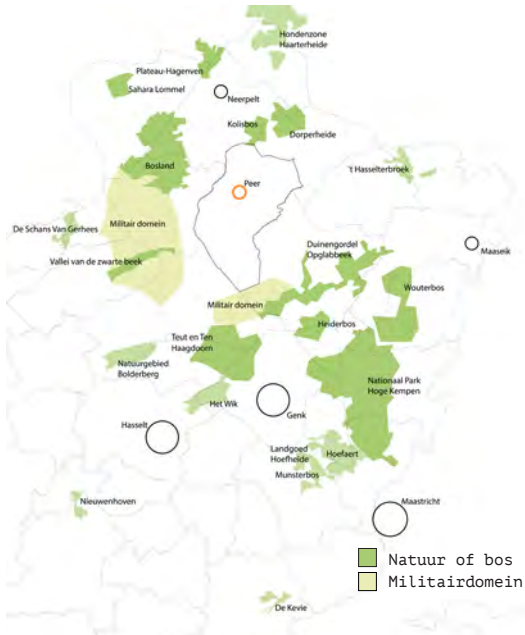
Aantal landbouwbedrijven in Vlaanderen



Werkgelegenheid in de landbouwsector







1.

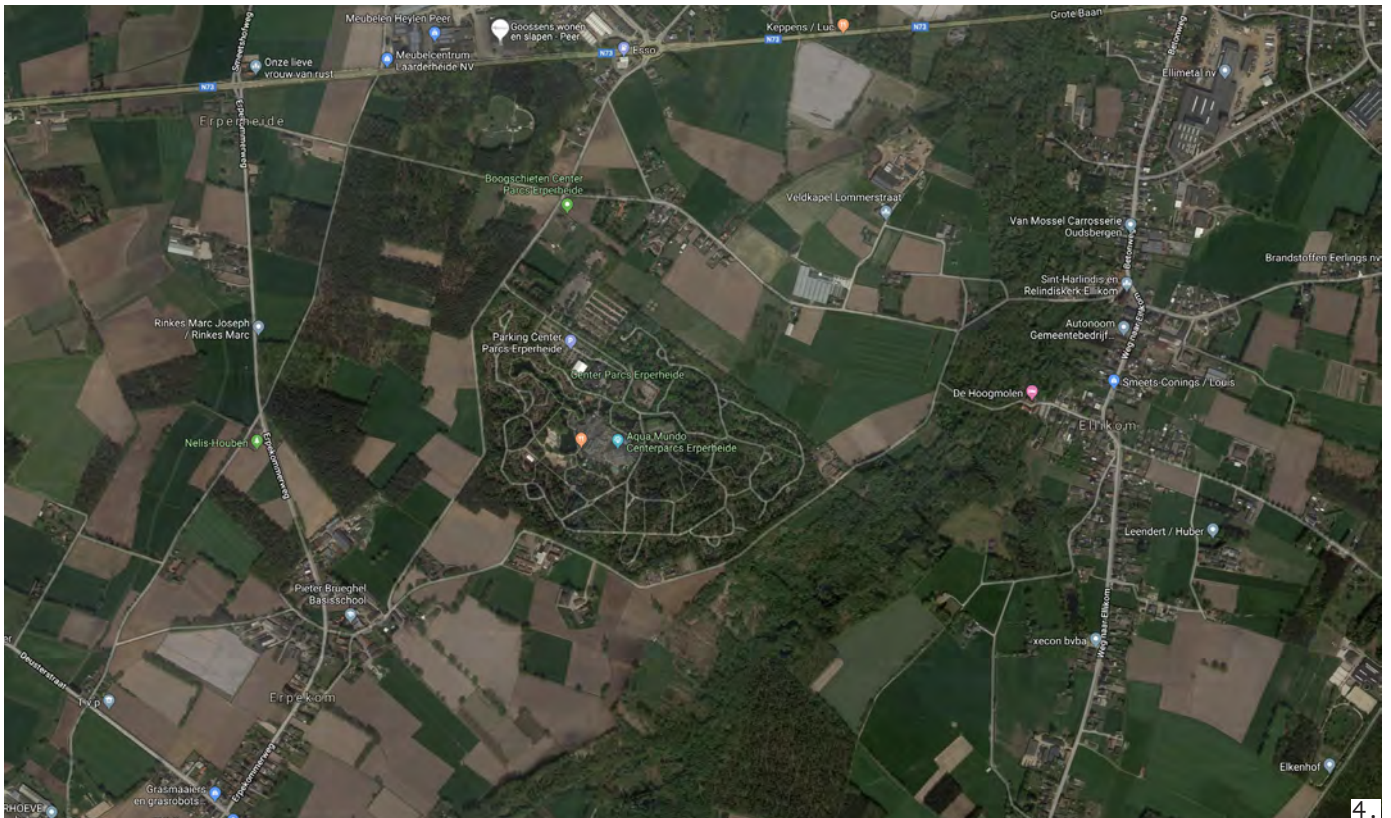
1. Natuurgebieden in de omgeving van Peer
2. Skihal te Peer
3. Recreatief domein Erperheide
4. Luchtfoto van Erperheide in omgeving



2.



3.



4.

## LANDSCHAPSBELEVING EN INTERACTIE MET RECRATIEF PROGRAMMA

Het landschap van Peer kent een aantal te onderscheiden deelgebieden. Het landbouwlandschap is te onderscheiden in het meer besloten, kleinschaligere en gevarieerde noordelijk deel van de gemeente en het open en grootschaliger zuidelijk deel van de gemeente. Daarnaast zijn de meeste beeksystemen vrij duidelijk leesbaar in het landschap doordat zij bebost zijn.

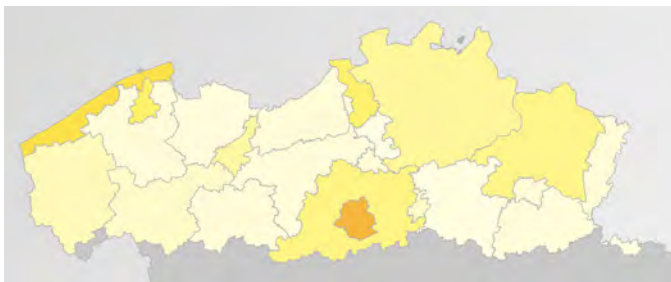
Opvallend is dat het vooral de omgeving van de gemeente is die door haar robuuste natuurgebieden gekend is als recreatielandschap. Zo liggen rondom de gemeente bij de toerist gekende gebieden zoals Bosland, de Vallei van de Zwartebeek, Duinengordel en op iets grotere afstand Nationaal Park De Hoge Kempen. In de gemeente zelf zijn het vooral de beekvalleien (Dommel en Abeek) die een hoge landschappelijke en recreatieve waarde kennen. In het zuiden en zuidwesten van de gemeente liggen enorme uitgestrekte militaire domeinen die een zeer hoge landschappelijke- en natuurwaarde bezitten maar ontoegankelijk zijn. Zij vormen een mooi voorbeeld van het uitgestrekte heideland

en brongebied dat typisch was voor deze streek van Vlaanderen en het Kempens Plateau voor de mijnbouw en introductie van kunstmeststoffen. Vergeleken met de omliggende gemeentes die vooral gekend zijn om hun natuurwaarden lijkt de identiteit van Peer eerder bepaald te worden door het landbouwlandschap.

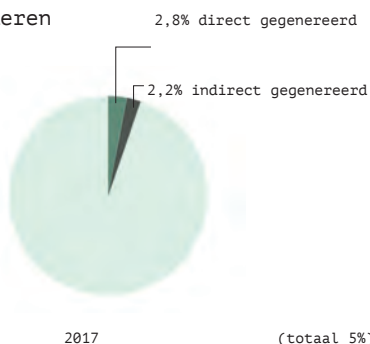
Peer zelf kent een aantal grote toeristische trekkers in haar gemeente. Erperheide als eerste Center Parcs in België en de overdekte skipiste. Hoewel deze recreatieve functie belangrijk zijn voor Peer en veel bezoekers naar de gemeente trekken, zijn zij verder vrij generiek en introvert van karakter. Zo voegen zij weinig of niets toe aan de landschappelijke kwaliteit van de gemeente. Bijna alle recreatieve functies van Erperheide zijn op hun eigen en afgesloten terrein voorzien (zwembad, restaurants, winkels, sportvoorzieningen,...). Hierdoor is de verknoping met de lokale economie minimaal. Ook wordt er weinig gebruik gemaakt of geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Op de website wordt voornamelijk gerefereerd naar uitstapjes die buiten de gemeente gelegen zijn (Duinengordel, Bosland,..).

Toerisme: Verdeling van toerisme over Vlaanderen

Bestemming	Aankomsten	Per.	Overnachtingen	Per
Limburgse Kempen	872.000	6.2%	3.240.000	9.8%
Antwerpse Kempen	709.000	5.1%	2.309.000	7.0%
Kust	2.208.000	15.7%	8.252.000	24.9%
Groene gordel	957.000	6.8%	1.520.000	4.6%



Bruto binnenlands product betreft recreatie binnen Vlaanderen



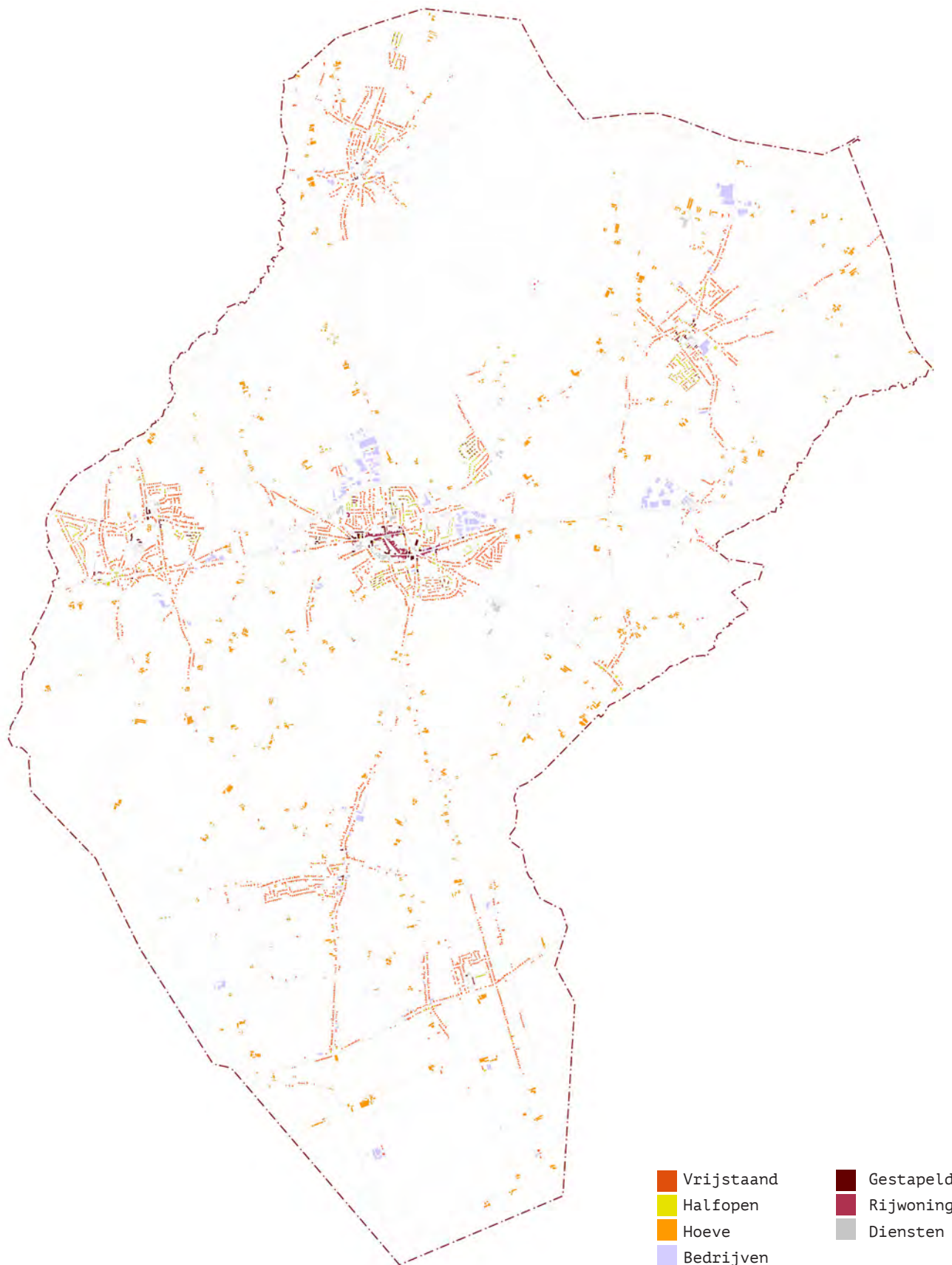
## TENDENSEN IN DE RECREATIEVE SECTOR

De toeristische sector is in Vlaanderen goed voor 2,8% van het bbp, en voor 5% wanneer indirecte inkomsten worden meegerekend. (o.a. extra omzetten lokale horeca en winkels). De sector is sterk groeiend. Zo is het aantal aankomsten en overnachtingen in Vlaanderen sterk toegenomen tussen 2017 en 2018 ( 8.6% voor aankomsten en 7,4% voor overnachtingen). Ook het aantal arbeidsplaatsen groeit jaar na jaar. Zo werkten er in 2018 ongeveer 195.000 mensen in Vlaanderen in deze sector. Landelijk gezien doen de Limburgse Kempen het zeer goed.

Toerisme: Aankomsten en overnachtingen in Peer

Regio	Aankomsten	Overnachtingen
Totaal	193.435	736.922
België	95.572	326.429
Vreemdelingen	97.863	410.493





Kaart woningtypes

Duidelijke overheersing van 'open bebouwing type gezinswoning'(tot aan de vesten alles uitverkaveld) en verappartementisering in de dorpskernen

## 2.2 BEBOUWDE RUIMTE

### BEVOLKINGSDICHTHEID

Op gemeenteniveau kent Peer een dichtheid van 188 inwoners/km<sup>2</sup>, wat aanzienlijk lager ligt dan het Vlaams gemiddelde (487 inw/km<sup>2</sup>). Dit is een hogere bevolkingsdichtheid dan de buurgemeente Hechtel-Eksel (162 inw/km<sup>2</sup>), maar een lagere dichtheid dan in Pelt (393 inw/km<sup>2</sup>), Bree (248 inw/km<sup>2</sup>), Bocholt (221 inw/km<sup>2</sup>), Oudsbergen (202 inw/km<sup>2</sup>) en Houthalen-Helchteren (392 inw/km<sup>2</sup>). Deze bevolkingsdichtheid behoort tot de laagste in de provincie, en na de gemeenten in de Westhoek tot de laagste in Vlaanderen. Na de gemeente Wellen is Peer bovendien de gemeente met het minste groei in de provincie (1, 2%).

De zeven kernen kennen geen evenwaardige verdeling qua bevolking maar tonen een zwaartepunt in het centrum van de gemeente, namelijk Peer Centrum en Wijchmaal die samen meer dan de helft van de inwoners van de gemeente omvatten. Daarnaast kunnen Linde en Wauberg tesamen worden gezien en zijn ze samen goed voor een kleine 3000 inwoners. Kleine Brogel heeft bijna 2000 inwoners. In deelgemeente Grote Brogel wonen er een 3000 Perenaars, waarvan 2500 in Grote Brogel zelf en een 400-tal in Erpekom.

Naast de bevolkingsdichtheid is er ook nog de leefdichtheid, het aantal inwoners per hectare bebouwing. Hoe hoger de leefdichtheid, hoe efficiënter het ruimtegebruik. Voor Peer bedraagt deze 17inw/ha, wat vrij laag is ten opzichte van het Vlaams gemiddelde van 25inw/ha. De verklaring hiervoor ligt in de vele verkavelingen die hoofdzakelijk bestaan uit vrijstaande woningen.

### RUIMTELIJK RENDEMENT

Tot slot valt ook de verappartementisering in de kern van Peer op. Deze gebouwen zorgen dan wel voor een verdichting van het woonweefsel, door de vaak ondermaatse architecturale kwaliteit leveren ze (te) weinig 'bijdrage' aan de straat. De systematische vervanging van oude panden door nieuwe appartementen met een te lage gelijkvloerse verdieping, uitkragende erkers over meerdere verdiepingen of glazen balkons, slaapvertrekken met kleine ramen aan de straat, een opgerekt gabarriet met appartementen tot onder de nok en vaak weinig contextuele beeldtaal, ... zorgt in veel gevallen voor een inbreuk op mooie straten of plekken. Met een verschaalde aanblik zetten ze een kwalitatieve relatie tussen straat, stoep en gebouw onder druk.

#### Woningbestand Peer 1995 - 2018



##### Huizen in gesloten bebouwing

1995	252 of 4,5%
2018	301 of 3,9%



##### Huizen in halfopen bebouwing

1995	645 of 11,4%
2018	936 of 12,0%



##### Huizen in open bebouwing

1995	3526 of 62,6%
2018	4575 of 58,9%



##### Appartementen

1995	211 of 3,7%
(verdeeld over 46 gebouwen)	
2018	1.020 of 13,1%
(verdeeld over 219 gebouwen)	

##### Totaal woongelegenheden

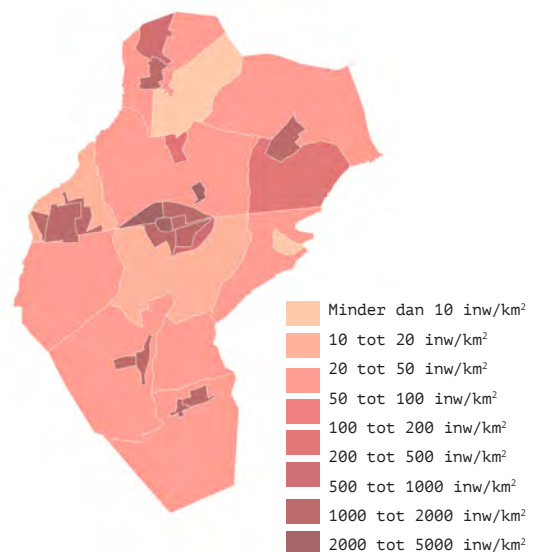
1995	5.637 (c.a. 15.000 inwoners)
2018	7.777 (c.a. 16.406 inwoners)

##### in Vlaanderen gemiddeld:

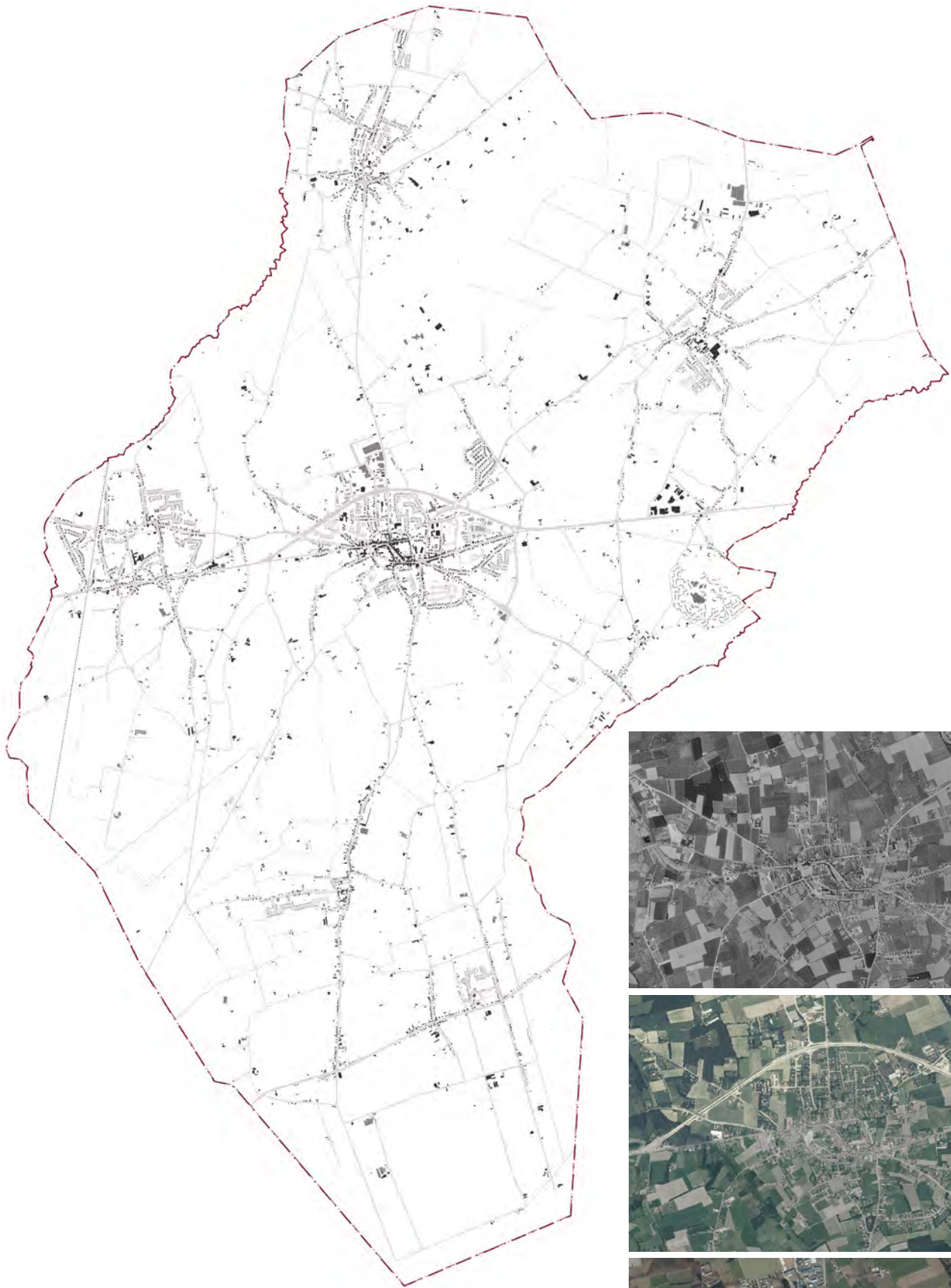
1995	26,9% gesloten bebouwing (rijwoning)
2018	21,8% gesloten bebouwing (rijwoning)

1995	31,1% open bebouwing
2018	33,5% open bebouwing

Kaartvisualisatie inwoners per statistische sector (2016)







Evolutie bebouwing

- Voor 1971
- 1970-1990
- 1990-2000
- na 2000
- 2010-...

## EVOLUTIE BEBOUWDE RUIMTE/ RUIMTEBESLAG

Tussen 1970 en 1995 is het woningbestand in Peer verdubbeld. Waar de gemeente in '70 over 2.750 woonentiteiten beschikte, zijn er dat in '95 ca. 5.500. Deze 'inhaalbeweging' is vooral gebeurd in de vorm van verkavelingen, met vooral vrijstaande woningen. De gemiddelde kaveloppervlakte is relatief beperkt, een perceel bedraagt ca.5 tot 10 are.

De toename aan open (en halfopen) bebouwing heeft zich ook na 1995 doorgezet, en de ontwikkeling van de verkaveling Deuster laat zien dat er tot op vandaag klassiek verkaveld wordt met nog steeds voornamelijk vrijstaande woningen.

Daarnaast is het woonweefsel sinds 1995 aangevuld met appartementen, vooral in de kern van Peer. De druk op de dorpsidentiteit en kwaliteit van het centrum als gevolg van 'verappartementisering' is vandaag al aanwezig, maar zal zich na de realisatie van de nog te bouwen appartementen zeer expliciet zijn. Het project langs de Vest, op site Agnetendal zorgt in één klap voor 165 bijkomende appartementen in de kern. Hier wordt een dichtheid (binnen de Vest) van 92wo/ha gehaald.

Peer kent m.a.w. erg grote contrasten tussen een vrijstaande woning in een klassieke verkaveling met laag ruimtelijk rendement, en een appartement in woonomgevingen met hoog opgedreven dichtheden.

LUF0 evolutie bebouwde ruimte - omleidingsweg  
1. 1971 zichtbare vestenstructuur met uitlopers  
2. 1979-1990 omleidingsweg N73  
3. 2018 gebied ingesloten door de omleidingsweg is volledig uitverkaveld

## SOCIALE WONINGEN

In 2016 kende de gemeente Peer 260 sociale woningen. Ten aanzien van het volledige woningbestand (aantal woonegelegenheden in Peer) gaf dat toen een aandeel sociale woningen (huur en koop) van slechts 3,4%, dit is laag. Het Vlaams gemiddelde bedraagt 5,8%.

In 2019 zijn er verschillende organisaties die voor sociale woningen zorgen: OCMW, Landwaarts, Kempisch Tehuis en het sociale verhuurkantoor. In totaal zorgen zij voor 310 entiteiten (we tellen de 33 woningen van SVK niet mee). Wanneer we dit afzetten tegen de 7777 woningen vandaag aanwezig in Peer, komen we op 4%.

Het sociaal objectief om 3 extra woningen te realiseren heeft de stad behaald en geeft dus een 'paradox' in relatie tot de 9 – 11% bindend sociaal objectief dat behaald dient te worden. De sociale woningen vandaag de dag bevinden zich vooral in het centrum en het noorden van de gemeente.

Aandeel sociale woningen (2016, gemeente in cijfers)  
Sociale woningen in Wijchmaal



### Wonen

Sociale huur: woonhuizen, appartementen en duplexen

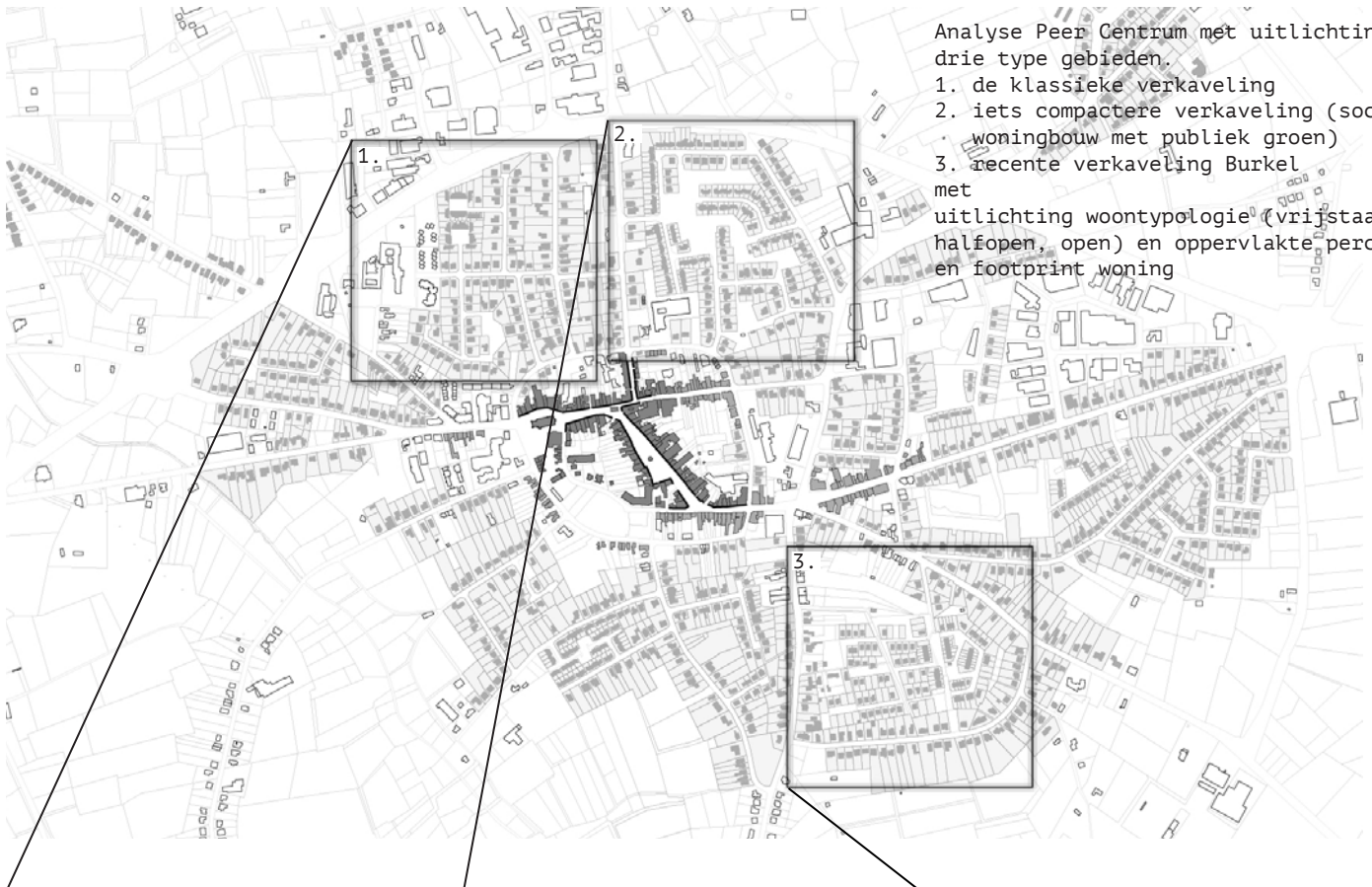
Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen  
Metadata: [wonen en woonomgeving](#)

	Peer								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	184	182	202	201	213	233	234	244	260
Aantal sociale woningen l.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	3,0	3,0	3,2	3,2	3,4	3,7	3,6	3,7	3,9

	BELFIUS.Landelijke gemeenten met eerder vergrijzende bevolking (V8)								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	3.641	3.648	3.728	3.957	4.083	4.168	4.185	4.273	4.386
Aantal sociale woningen l.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	3,3	3,3	3,3	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,7

	Vlaams Gewest								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aantal sociale woningen	140.802	142.180	142.734	144.184	146.874	147.549	148.704	150.470	153.312
Aantal sociale woningen l.o.v. aantal private huishoudens, per 100 huishoudens	5,5	5,5	5,4	5,4	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6





Analyse Peer Centrum met uitlichting van drie type gebieden.  
 1. de klassieke verkaveling  
 2. iets compactere verkaveling (sociale woningbouw met publiek groen)  
 3. recente verkaveling Burkel met uitlichting woontypologie (vrijstaand, halfopen, open) en oppervlakte percelen en footprint woning



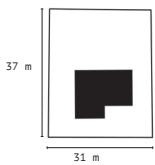
44wo op 4ha  
geeft 11 wo/ha



48wo op 4ha  
geeft 12 wo/ha



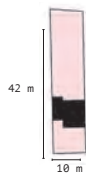
46wo op 4ha  
11 gepland (61)  
geeft 14,25 wo/ha



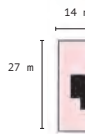
Perceel: 1147m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 928,5m<sup>2</sup>



Perceel: 190m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 113m<sup>2</sup>



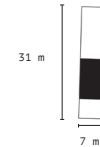
Perceel: 420m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 340m<sup>2</sup>



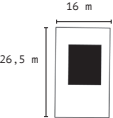
Perceel: 378m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 298m<sup>2</sup>



Perceel: 608m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 455m<sup>2</sup>



Perceel: 217m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 133m<sup>2</sup>



Perceel: 424m<sup>2</sup>  
Open ruimte: 304m<sup>2</sup>



## EINDELOZE VERKAVELINGEN

De verkavelingen in Peer zijn alom vertegenwoordigd, en maken ook deel uit van het centrum. Haast tot tegen de kerk staan vrijstaande woningen. De aanblik van veel van de verkavelingen heeft in zekere zin iets schraals en onbehaaglijk: weinig groene straatprofielen en kale kavels hebben de bovenhand. Bovendien zorgt de systematische inname van het gedeelte tussen de rijweg en het privaat perceel voor verrommeling van het straatbeeld (een patchwork van materialen en groen).

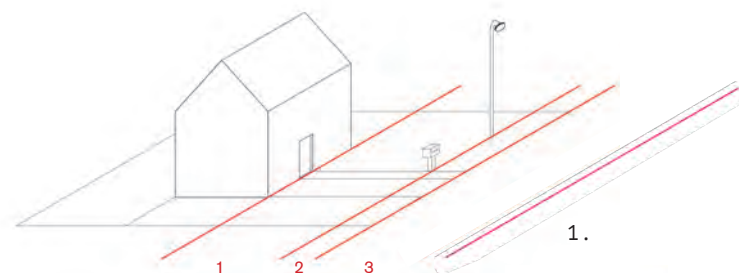
We hebben enkele delen nauwer onderzocht om de woonkwaliteit (in samenhang tot het ruimtelijk rendement) te illustreren. Drie type verkavelingen worden onderscheiden: een eerste klassieke verkaveling met compactere delen noordwest van de kerk nabij de zorginstelling Sint-Antonius, ten tweede een sociale 'groene' woonwijk gemengd met private villa's omvatend de Merelstraat, Valkstraat, Nachtegaalstraat en Lijsterstraat. Een derde verkaveling is de nieuwe wijk Burkel, ten zuiden van het centrum van Peer.

De dichtheden die hieruit worden berekend, liggen allen dicht bij elkaar, tussen 11 en 14 woningen per hectare. Een erg laag ruimtelijk rendement. Daarnaast geldt dat de oppervlakte van een gemiddeld kavel in relatie tot de footprint van de woning klein is. Door het ontbreken van enige 'overmaat' in de kavels blijft een echte groen invulling uit. Ook dit versterkt het schrale beeld van de weinig groene woonbuurten. De compactere bebouwing in de sociale woonwijk geven in combinatie met de grote groene figuur geen opmerkelijk

hogere dichtheid. De groene figuur (o.a. speeltuin De Valk, speeltuin Nachtegaal...) draagt vandaag weinig bij in een structurele verbetering van de woonomgeving: ze is gefragmenteerd en deels verhard, echte kwaliteit ontbreekt. Ook in Wijchmaal en Grote Brogel kunnen dezelfde verkavelingsvormen als in het centrum van Peer worden vastgesteld. Linten en uitlopers van de dorpskernen zijn 'toegebouwd en opgevuld' met verkavelingsvelden met voornamelijk open bebouwing.

We vergelijken de Peerse verkavelingen met verkavelingen in bv. Genk (Molenblook) waar de omvang van de percelen 10 tot 20 are gemiddeld bedraagt, met een dichtheid van 6 woningen per hectare, de helft van Peer. Het levert een aangename, groen woonmilieu op.

Hoe kunnen we een groener opzet verkrijgen voor de compactere verkaveling in Peer? Welk deel van de oplossing ligt in het openbaar domein en welk in het kavel zelf? Of waar ligt de toekomst van deze woonweefsels? Wil Peer het hoofd kunnen bieden aan klimaatveranderingen zullen de bestaande woonmilieus (en de nog geplande projecten?) een gevarieerder én ambitieuzer opzet moeten krijgen. Aandacht voor compactheid in combinatie met groene leefomgevingen moeten op het voorplan komen.



### 1. Principe opzet 'verkavelingsstraat'

- 1) private voortuin
- 2) openbaar domein
- 3) rijloper

### 2.-4 Eindelooze verkavelingen in de gemeente

5.-6. Cul de sacs zonder bestemming, groot aandeel verharding

5. Grote verharde plekken in de groene fragmenten

6. Groene uitsluiting verkaveling Molenblook, Genk





	Aantal wooneenheden	KT	MT	LT
Peer centrum	417	113	248	56
Grote Brogel	90	7		83
Kleine Brogel	89	9	50	30
Linde en Wauberg	83	22	24	37
Wijchmaal	137	59	25	53
<b>TOTAAL</b>	<b>816</b>	210	347	259

Samenvattende tabel  
bijkomende wooneenheden op  
korte, middellange en lange  
termijn (lopende tot na  
2022) bron: stad Peer



1.

1. Masterplan Peer Centrum (uit eindrapport toekomstvisie © BUUR, 2017)
2. Verkaveling Kapelhoef, Wijchmaal
- 3.-4. Site Agnetendal, intra extramuros (impressie © Brut)
5. Urban villas Bergerheide/ Mons (beeld © Dethier)
- 6.-8. Aan Pol Kip: Postkaart café Bascule toen, het café vandaag en voor wat het plaats moet maken. (impressie, 24 appartementen © widdenog, © HBVL, © X act architecten): middelmatige standaardprodukten die de identiteit ondermijnen.



2.

3.



4.



5.



6.



7.



8.

## BOUWEN VOOR DE LEEGSTAND

### Projecten in de pijplijn

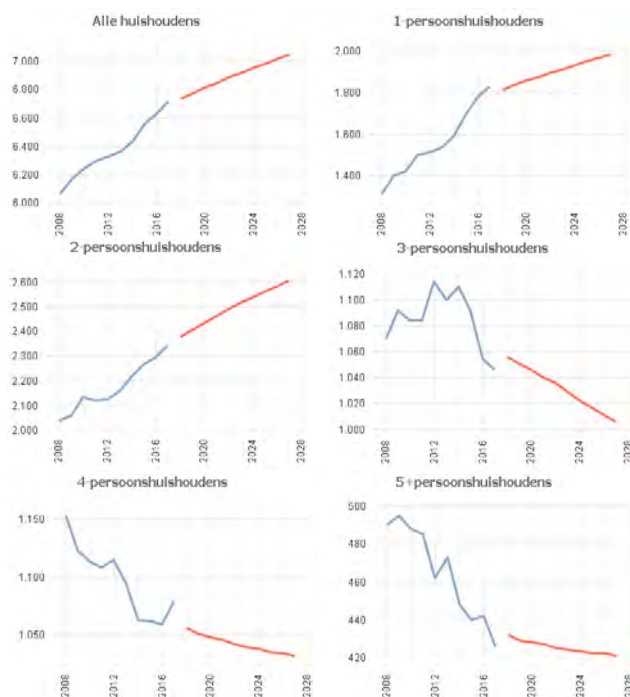
De tabel met de bijkomende projecten geeft inzicht in wat Peer nog te wachten staat. Op korte termijn zijn 210 eenheden gepland, en 347 op middellange termijn. Tegen 2022 zullen er dus in Peer 8334 woonheden beschikbaar zijn. Op lange termijn komen er nog 259 bij. Dit geeft een totaal van 816 reeds voorziene bijkomende wooneenheden.

De plannen die vandaag beschikbaar zijn voor de toekomstige ontwikkelingen bestaan gemiddeld genomen uit 50% halfopen bebouwing, 25% open bebouwing en 25% gesloten bebouwing. Hieruit volgen de nieuwe toekomstige woningbestand-procenten (met tussen haakjes de procenten in 2018): 12,7% (12,0%) halfopen, 55,7% (58,9%) open, 4,4% (3,9%) gesloten bebouwing en 15,9% appartementen, wat beduidend meer is dan het reeds hoge 13,1% appartementen in het huidige woningbestand.

Ook het masterplan van Buur (dec. 2017) toont deze capaciteit aan woontiteiten, goed voor 500! gezinnen (ca. 1300 nieuwe inwoners). De intekening van de structuurschetsen van de wooninbreidingsprojecten uit het masterplan worden nu reeds voor een deel tot ontwikkeling gebracht.

Evolutie en prognose omvang huishoudens Peer: gezinsverdunding (blauw observatie 2008-2017, rood vooruitberekening 2018-2027)

Terugrekening en vooruitberekening inwoners en huishoudens (AD Statistiek en Statistiek Vlaanderen)



## Bevolkingsgroei en woonontwikkeling

Verwacht wordt dat de bevolking van Peer in de komende 15 jaar met 500 bijkomende huishoudens zal stijgen. Met andere woorden, een gemiddelde van 33 huishoudens per jaar.

Als we dit naast het aantal ontwikkelde en vergunde woningen in een periode van 5 jaar (tussen 2017-2022, tabel Stad Peer KT en MT) leggen, dan blijkt Peer een ruim overschot te bouwen: 557 woningen. Met andere woorden, Peer heeft in 5 jaar de behoefte voor langer dan 15 jaar gebouwd.

Hierbij komt dat er ook voor de periode erna al woning voorzien zijn (nog eens 259 entiteiten). Het totale areaal van 816 woningen, dat vandaag dus reeds gebouwd is, in de stijgers staat of vergund en voorzien is, toont dat Peer voor de komende 25! jaar ruim voorzien is. Tot 2045 dient er in feite geen bijkomende woning meer gebouwd of voorzien te worden. De demografische verwachting projecteren op deze aantallen, zorgt volgens ons tot verontrustende cijfers. Peer bouwt voor de leegstand.

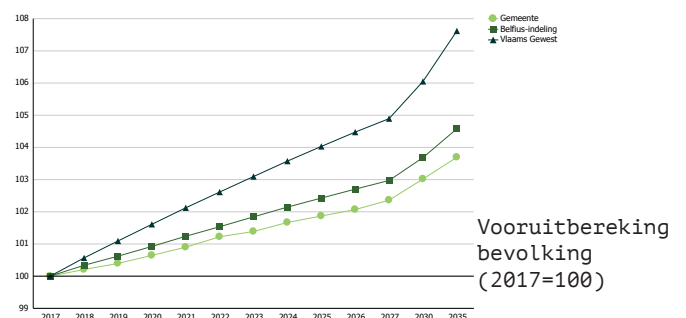
	2014	5 jaar	2019	gem./jaar
<b>inwoners</b>	16185		16357	34
<b>huishoudens</b>	6434		6761	65
	2017	10 jaar	2027	gem./jaar
<b>inwoners</b>	16427		16815	39
<b>huishoudens</b>	6721		7047	33
<b>gem. omvang</b>	2,42		2,36	

### A. Demografie

Vooruitberekening van de bevolking Geobserveerd (2017) en geprojecteerd (2018-2024) aantal inwoners

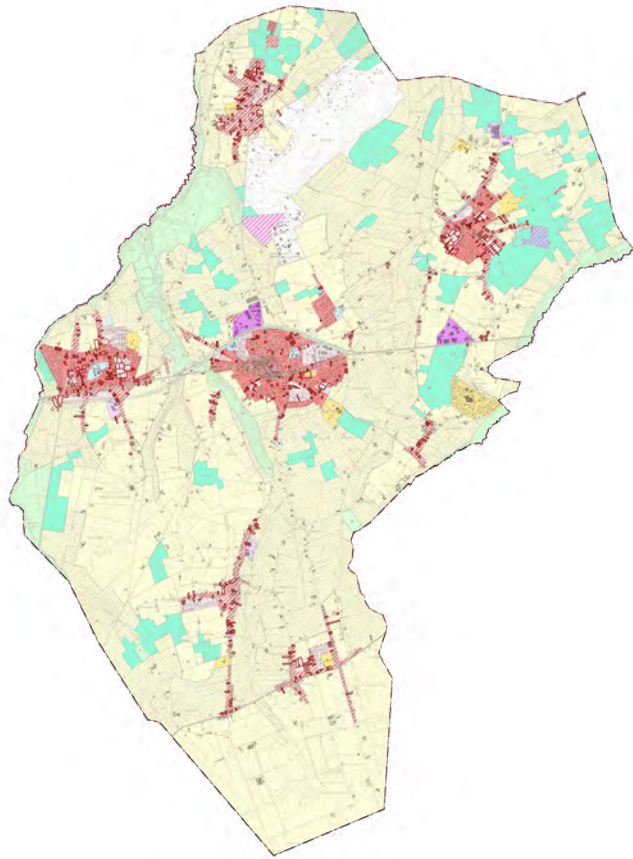
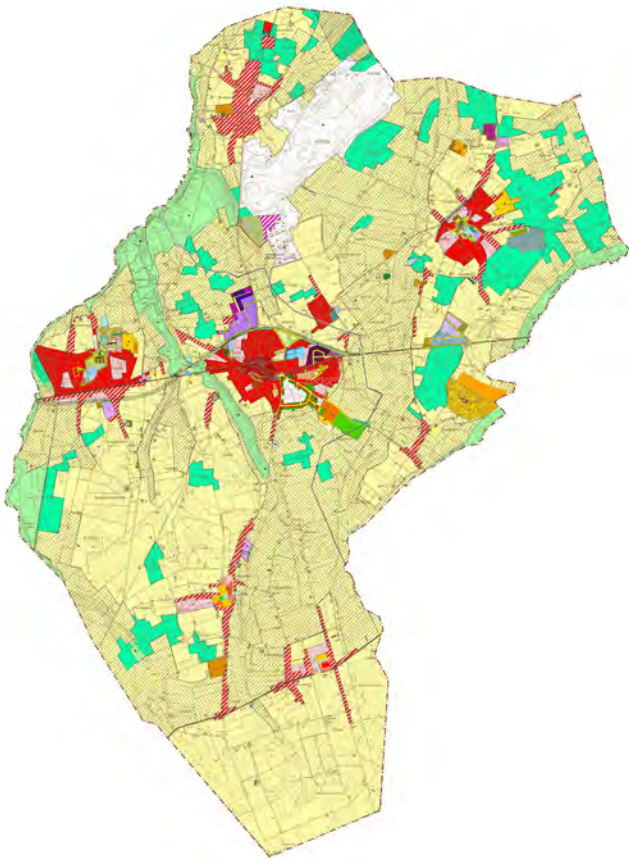
Bron: Statistiek Vlaanderen, Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035  
Metadata: [demografie](#)

1 januari	Peer												
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030	2035
Aantal inwoners	16.427	16.461	16.492	16.533	16.575	16.628	16.655	16.701	16.734	16.767	16.815	16.923	17.034
Groei (2017=100)	100,0	100,2	100,4	100,6	100,9	101,2	101,4	101,7	101,9	102,1	102,4	103,0	103,7

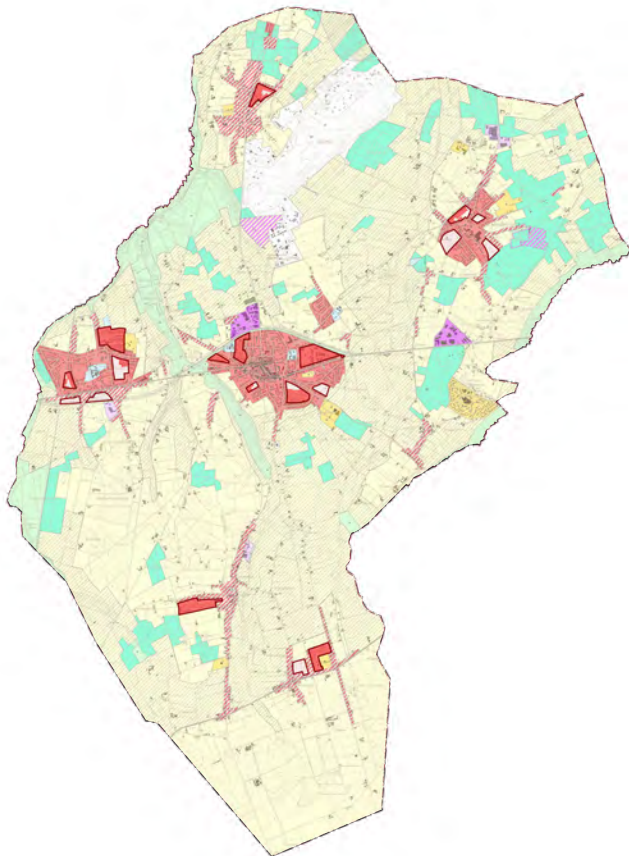


Vooruitberekening bevolking (2017=100)

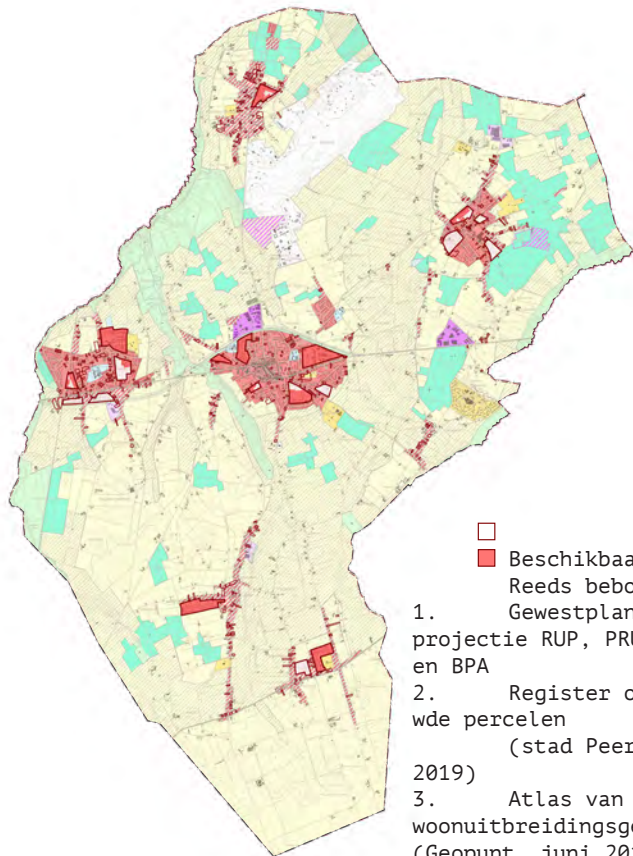




Onbebouwde percelen: 68,6ha  
20 wo/ ha --- ca. 1370 woningen



Woonuitbreidingsgebieden: 45,8ha  
30 wo/ ha --- ca. 1370 woningen



Bouwpotentieel: 114,4ha  
--- ca. 2700 woningen

- Beschikbaar
- Reeds bebouwd
- 1. Gewestplan met projectie RUP, PRUP, GRUP en BPA
- 2. Register onbebouwde percelen (stad Peer, juni 2019)
- 3. Atlas van de woonuitbreidingsgebieden (Geopunt, juni 2018)
- 4. Bouwpotentieel beschikbare percelen en WUG's

### Onbebouwde percelen en WUG's

Daarnaast heeft Peer een zeer aanzienlijke hoeveelheid onbebouwde percelen die vandaag potentieel te bebouwen zijn (1072 percelen, bron Departement Omgeving bewerking Statistiek Vlaanderen). Omgezet in oppervlakte komt dit neer op 68 ha. Opvallend is dat veel van deze percelen gelegen zijn in 'woongebied met landelijk karakter', zo aangeduid volgens het Gewestplan. Ze liggen verspreid in de lint-uitlopers van de kerkdorpen. Het lukraak bebouwen van deze percelen komt de ruimtelijke structuur niet ten goede. En indien ze allen bebouwd geraken zal de relatie met het open landschap op vele plekken definitief verloren gaan.

Van de woonuitbreidingsgebieden (WUG) zijn er een aantal zo goed als volledig gevuld. De overige (Grote Brogel en Wijchmaal) worden in principe enkel aangesneden wanneer de woonbehoefte aangetoond kan worden. In het totaal is er 45,8 ha beschikbaar aan woonuitbreidingsgebied. In een aantal van deze WUG liggen kansen om interessante groene corridors naar het Peerse landschap te maken.

### Bouwpotentieel

Op basis van de onbebouwde percelen en de beschikbare WUG wordt het bouwpotentieel voor Peer vastgesteld. We komen zo tot een grove schatting van de bijkomende woningen die in Peer gebouwd zouden

kunnen worden. Zoals op de kaartenreeks van de vorige pagina te zien is, is dit goed is voor ca. 2700 woningen, Het verdichtingspotentieel van bestaande bebouwing (omzetten van een woning naar een aantal appartementen) is hierin niet meegenomen. Dit komt bovenop het aantal woongelegenheden dat vandaag al in rekening is gebracht.

### Kwaliteit van de projecten

In een bondige analyse lijkt de woonkwaliteit van de bestaande buurten vaak middelmatig tot ondermaats te zijn. Voor de recent gebouwde, maar ook geplande projecten lijkt dit niet veel beter. Zowel op de kwaliteit van de bebouwing, als die van het openbaar domein dient ambitieuzer ingezet te worden. De vershraling waar de doorgedreven verappartementisering voor zorgt laat zich zien in het project op Agnetendal, maar op kleinere schaal ook met het project Bascule aan Pol Kip. Hoge dichtheden, in combinatie met middelmatige standaardproducten ('het tweeslaapkamerappartement) dragen weinig tot niets bij.



1. Burgemeester Fransenplein Wijchmaal
3. Nieuwe verkaveling Burkel, compacte typologie
3. Peer Centrum, Markt
- 4.-5. Kerkomgeving Linde, nieuwe aanleg openbaar domein en trageverbinding Cremerdijk



## RUIMTELIJKE STRUCTUUR: HISTORISCH VERSUS PLANMATIG

Een bredere kwalitatieve, typologische beschouwing van de bebouwde ruimte is vereist om de ruimtelijke structuur van Peer te begrijpen. De gemeente kan enerzijds gelezen worden als een reeks dorps weefsels, waarbij een historisch netwerk, en gesloten bebouwing in Peer centrum, en veelal losse bebouwing in de dorpen te herkennen zijn. Dit weefsel concentreert zich rond de kerk en vertakt waar verschillende oude landwegen verknoopt werden. Daarnaast is er een patchwork van hoeves verspreid in het landschap te zien. Zij zijn indirect opgehangen aan verbindingswegen.

Nadien werd een wat grootschaliger netwerk van lineaire infrastructuur uitgelegd: N-wegen die op provinciaal niveau werken. Deze infrastructuurlijnen hebben, naast dat ze voor de gemeente een belangrijke ontsluitende en verbindende functie vervullen, een aanzienlijke impact op de nederzettingsstructuur. Zo geldt voor de omleidingsweg N73 dat het een vrij sterke breuklijn met het noordelijke landschap vormt, en het gebied tussen omgeving kerk en N-weg volledig is uitverkaveld. Daarnaast is de N-weg dominante in de doorsnijding van de Dommel. Hoewel de verlinting in Peer niet doorschiet (in vergelijking met sommige andere Vlaamse gemeenten), zijn de grote en kleine infrastructuur dragers van bebouwing, vele stukken van de verkavelingen zitten langs beide zijden vast aan de weg, en kernen meestal hun rug naar het landschap en de valleien toe. Bovendien is men in Peer niet per se zuinig met verharding.



1.



3.



5.



2.



4.



6.

## DORPSKERNEN

Binnen de gemeente zijn het grootste deel van de publieke voorzieningen te vinden in de kernen van Peer centrum en Wijchmaal. De middelbare schoolcampussen (Agnetal en Sint Elisabeth) bevinden zich daar. Het kleuter- en lager onderwijs is in elk kerkdorp aanwezig (vestiging Wauberg is verhuisd naar Linde). Het Peerse onderwijs is goed voor 2.131 schoolgaande kinderen waarvan 729 kleuters, 1.291 lagere schoolgangers en 1.113 secundairen.

De zes supermarkten bevinden zich allen in het centrum, met uitzondering van de Spar in Wijchmaal. CityD bracht de Peerse winkels in kaart (rapport 2017), bestaande uit een 300-tal verkooppunten (121 detailhandel, 164 niet detailhandel en 17 leegstaande). De winkelvloeroppervlakte in Peer is ca. 62 000m<sup>2</sup>, waarvan ca. 25 000 m<sup>2</sup> in de Meubelboulevard langsheen de baan naar Bree. Dit brengt de winkeldichtheid op 3.020m<sup>2</sup>/1000inw. wat erg hoog is (vergelijkbare steden en gemeenten 1.600m<sup>2</sup>/1000inw.) Maar dit is enkel en alleen te wijten aan de WVO van de Meubelboulevard.

Opvallend is de leegstand die optreedt in de kleinere kerkdorpen. In de afgelopen twee jaar is de superette en de bakker in Grote Brogel gesloten. Een nieuwe superette in Linde (en Grote Brogel?) lijken echter toch haalbaar. Daarnaast zullen de inwoners zich steeds meer richten op de hoofddorpen Peer-Wijchmaal voor hun voorzieningen. De afstanden zijn niet zo erg groot (zie verder, mobiliteit).

1. Hoeves in het Peerse landbouwlandschap
2. Kern Peer centrum met vele voorzieningen
3. Leegstaande Spar in Grote Brogel
4. Gesloten slagboom van het recreatiedomein Erperheide
- 5.-6. Verharding in de schoolomgeving (dubbele rijloper voor school en woningen met zijdelings parkeren)

## TOERISME

Erperheide, het eerste vakantiepark van Center Parcs in Vlaanderen, ligt als een eiland in het Peerse landschap. Met 700.000 overnachtingen per jaar, is er potentie om deze toeristen ook buiten de grenzen van het domein recreatieve (beleving landschap, valleien, horeca...) faciliteiten aan te bieden.

Naast het recreatiedomein is er ook Snow Valley, een indoor ski- en snowboardpiste van 300m lengte, een van de langere banen in de Benelux, en een hoogste piste met een verval van 60 meter. Tijdens de Kerstvakantiedagen loopt het aantal bezoekers op tot 1200 mensen per dag. Deze hal is vanop verre afstand zichtbaar. Ook hier is geen sprake van landschappelijke inbedding.

## BEDRIJVIGHEID

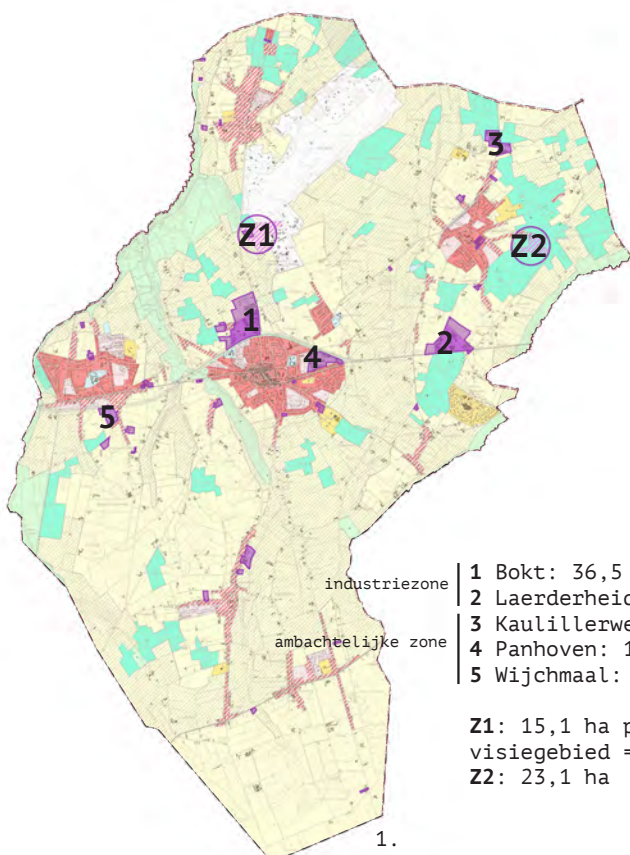
Peer als landbouwgemeente kent geen afgetekend industrieverleden. Tot op vandaag is het aandeel van de bebouwde oppervlakte in functie van economische activiteit vrij laag, 10% tegen een Vlaams gemiddelde van 15,9%. De totale oppervlakte aan industrie

bedraagt 162,7 ha en wordt specifiek verder onderverdeeld. In de gemeente bevinden zich vijf 'echte' bedrijventerreinen waarvan twee industriezones, Bokt en Laerderheide en drie ambachtelijke zones, Kaulillerweg, Panhoven en Wijchmaal. Deze zijn samen goed voor 93,1ha industrie. Daarnaast is er een 30ha verspreide industrie in de gemeente, voornamelijk iets grotere bedrijven zoals Paesen Bouwexpo, Vanzo Beton, Garage Carrosserie Vanbussel nv, ...

De industrieterreinen zijn meestal opgevat als geïsoleerde plekken en kennen geen echte landschappelijke inbedding. Het terrein Laerderheide heeft een duidelijke voorkant, beter bekend als de Meubelboulevard, maar ook, jammer genoeg, een duidelijke achterkant waar de stockage van tweedehandsauto's op de overliggende akkers plaatsvindt.

In Peer zijn er ook twee zandgroeves, in Grote Brogel en Kleine Brogel (samen 39,6ha), deze zullen in de nabije toekomst tot natuurontwikkeling worden nabestemd.

1. Bedrijventerreinen geprojecteerd op het gewestplan (geopunt, toestand mei 2019)
2. Sportzone De Deuster, Snow Valley
- 3.-4. Industriezone Laerderheide







In beeld en in kaart  
Centrum Grote Brogel voetpaden komen  
abrupt tot een einde en fietspaden  
komen niet tot in de kern



## 2.3 MOBILITEIT

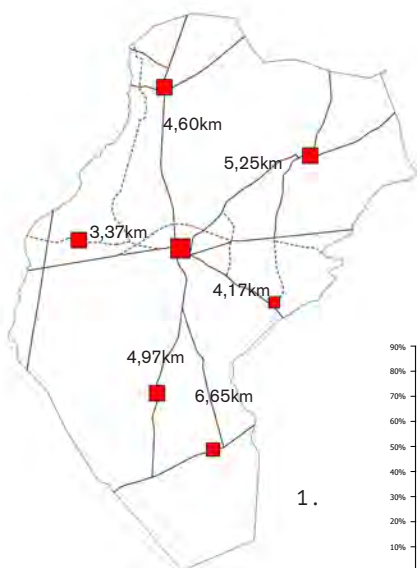
### MODAL SPLIT

De cijfers op vlak van mobiliteit tonen aan dat de vervoersmodi in Peer erg gemiddeld scoren voor wat betreft verplaatsingen tussen woonplaats en werk. De afwezigheid van een station in Peer zorgt ervoor dat de auto nog steeds het voornaamste vervoersmiddel is. De verplaatsing tussen woonplaats en werk, school of opleiding gebeurt in 74% van de gevallen met de auto (tegen een Vlaams gemiddelde van 59%). Slechts 14% van deze verplaatsingen gebeurt met de fiets (tegen een Vlaams gemiddelde van 16%). Daarnaast toont het verplaatsingsgedrag voor korte afstanden dat 35% van de mensen nooit de fiets neemt. Gezien het in vele gevallen over haalbare afstanden, van een kleine 3 tot 6,5 km tussen het centrum (de middelbare scholen zitten in het centrum en in Wijchmaal) en de overige kernen gaat, is er zeker nog potentiële groei voor het aandeel fietsverplaatsingen.

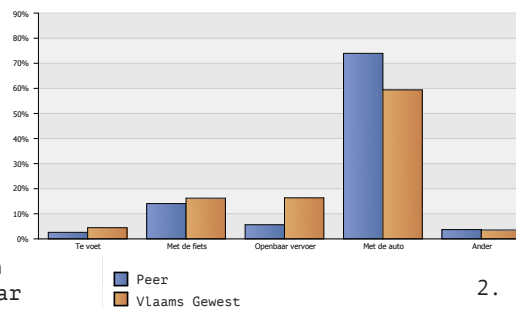
Daarnaast is het aandeel verplaatsingen met openbaar vervoer zeer laag, 6% tegen een gemiddelde van 16% in Vlaanderen. De tijdsduur van de verplaatsingen is doorsnee afgezet tegen het Vlaams gemiddelde.

De mensen van de Stad Peer gaven tijdens het startgesprek aan erg ambitieus te zijn inzake duurzame mobiliteit. Om de kansen en bedreigingen hiertoe goed in te schatten, overlopen we de verschillende modi. We benaderen de mobiliteitsdiagnose in de volgorde volgens het STOP principe, eerst Stappers, dan Trappers, Openbaar vervoer en als laatste Personenvervoer.

Uit de spiderdiagram (pag. 10) blijkt dat in Peer erg weinig voetgangers zijn, mensen wandelen niet vaak. Slechts 2,6%, wat afgezet tegen andere landelijke gemeente laag is (3,9%). De voetpaden in Peer vormen in het algemeen, tenminste in de kerkdorpen, een heterogeen netwerk. Een weinig samenhangend, vaak onlogisch netwerk met een verscheidenheid aan materialen (hoogwaardig en minderwaardig en in verschillende kleuren) wordt aan elkaar geregen, soms door of over parkeerplaatsen, plots onderbroken, ... Het is vaak ongeschikt in functie van het autoverkeer (voorbeeld linkerpagina: in het geel het voetgangersnetwerk in Grote Brogel).



1.



2.



3.

1. Gemiddelde fietsafstanden uitgezet vanuit centrum Peer naar de (centra) kerkdorpen
2. 74% van de inwoners neemt de auto voor verplaatsingen tussen woonplaats en werk, school of opleiding (dominant vervoersmiddel)
- 3.-4. Fietsen naar Grote Brogel via moordstrookjes Panhovenstraat of via onverharde wegen (mtb)
5. 'goed uitgeruste' fietspaden naar Wijchmaal

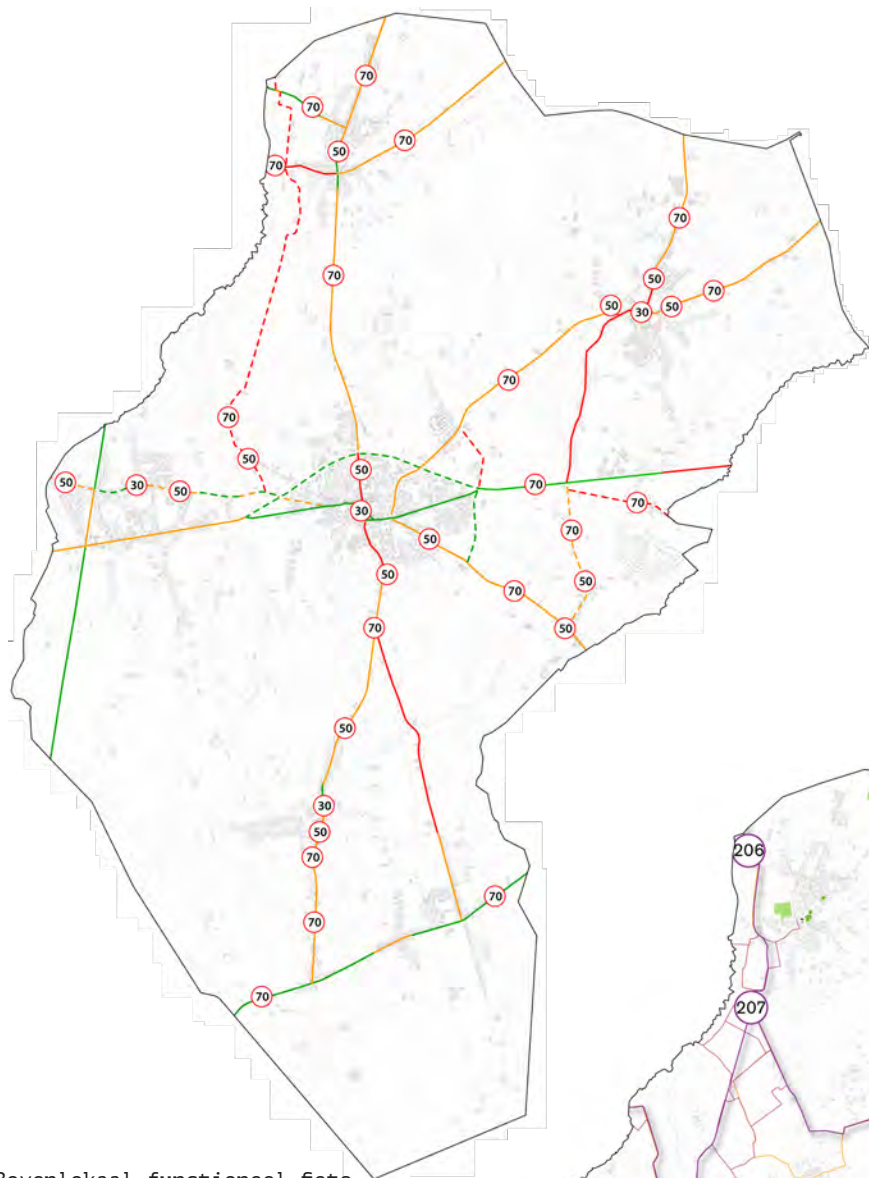


4.



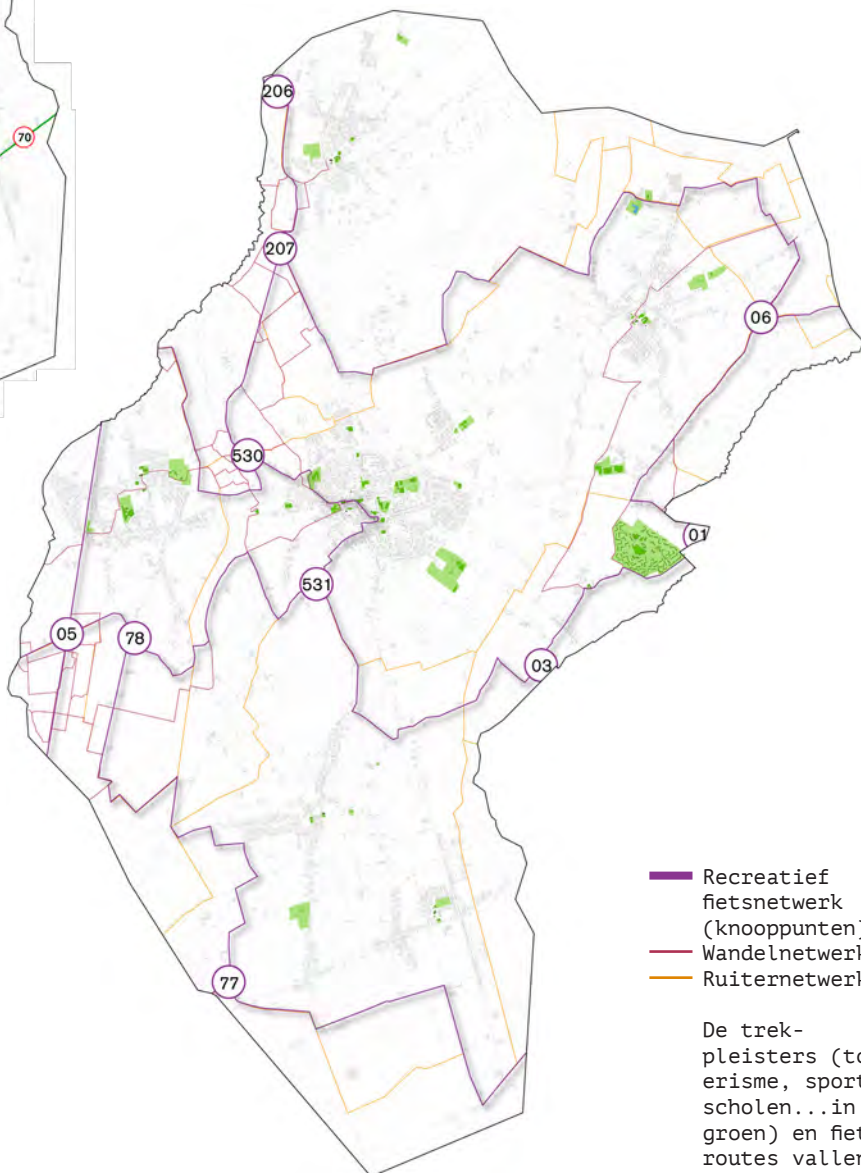
5.





Bovenlokaal functioneel fiets netwerk 2012, update 2019

- kleur
- niet geinventariseerd
  - geen fietsinfrastructuur
  - aanwezig, niet conform
  - fietsinfrastructuur aanwezig, niet conform
  - conform
- lijn
- hoofdroute
  - functionele route
  - alternatieve route



- Recreatief fietsnetwerk (knooppunten)
- Wandelnetwerk
- Ruiternetwerk

De trekpleisters (toerisme, sport, scholen...in groen) en fietsroutes vallen niet samen

## FIETSMOBILITEIT

De kwaliteit van de functionele en recreatieve fietsroutes, zowel ruimtelijk (beleving en inpassing) als fysiek (staat van de paden en veiligheid) kan beter.

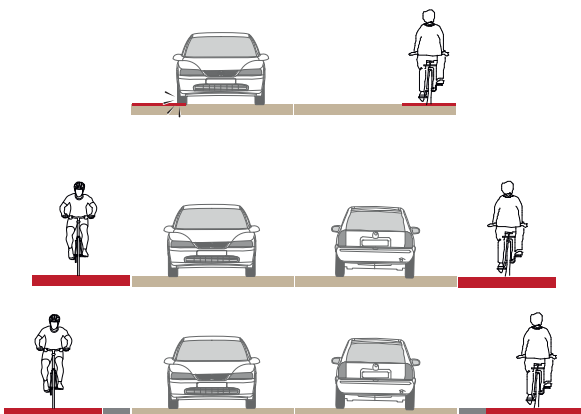
We toetsten het functionele netwerk aan het Fietsvademecum. De bijhorende kaart voor Peer toont heel wat missing links om de conformiteit en veiligheid voor de fietser te garanderen. De groene lijnen zijn conform, maar zijn voorsnog de uitzondering. In het hart van Peer bevindt zich vandaag een fietsstraat maar ze maakt geen deel uit van een groter aaneengesloten netwerk. Nochtans bevinden de grote schoolcampus en de kleine scholen zich allemaal in het centrum. Behalve de kaart tonen we enkele principesneden waarin het gebrek aan veiligheid en het comfort voor de trage weggebruiker duidelijk wordt. Indien we van een waarachtige modal shift uitgaan, dient vooral de auto plaats te maken voor voetganger en fietser (en OV).

Naast het functionele netwerk, heeft Peer een recreatief netwerk. Uit een oefening waarbij toeristische, recreatieve trekpleisters alsook voorzieningen worden geprojecteerd op het knooppuntennetwerk, blijken deze nauwelijks overeen te komen. Zo valt zelfs Snow Valley volledig buiten het recreatieve fietsnetwerk.

Ook de kerkdorpen doen niet mee, enkel tussen knooppunt 530 en 531 wordt het centrum van Peer via één enkele lus aangedaan.

Principe snedes diagnose fietsinfrastructuur

1. Fietssuggestiestrook
2. Aanliggende fietspaden
3. 'Vrijliggende' fietspaden



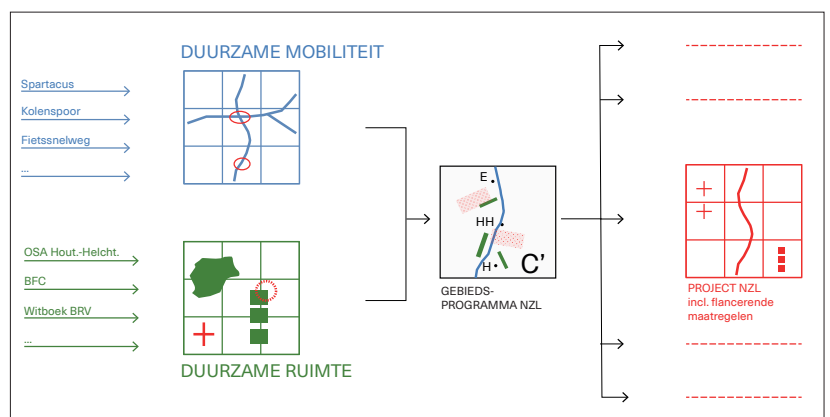
## OV EN SPARTACUS

Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Pelt (ca.10km) en Leopoldsburg (ca.14 km via N73) van het centrum van Peer.

Vandaag moeten de Perenaars hun plan trekken zonder een goed ontsloten OV-netwerk. Een student uit Grote Brogel is, om zijn kot in Leuven te bereiken, langer dan 3u onderweg met het openbaar vervoer. Als hij vertrekt op zondagavond om 18u00 met de bus, nog een bus en twee treinen, komt hij om iets na 22u00 aan bij het station van Leuven. En dan volgt de verplaatsing naar zijn of haar kot of naar de campus nog. De werkende mens die in Hasselt aan de slag is bij Omni beton aan de Hasseltse kaai zou met het openbaar vervoer drie mogelijke busopties hebben met een reistijd tussen 1u en 1u en een kwartier. De afstand bedraagt maar een 30 km. Met de auto via N74 of N76 zou je in een halfuur je bestemming bereiken. De reistijd met het openbaar vervoer bedraagt dus het dubbele in vergelijking met de reistijd met de wagen. Ook de fiets zou een alternatief kunnen zijn via het mooie fietspad in de oude spoorwegbedding. Deze 'vlotte fietsas' takt nog niet aan op een veilig en conform functioneel fietsnetwerk van Peer. Nochtans is 30 km doenbaar met een elektrische fiets, maar niet door weer en wind voor de 'gewone' fietser.

Schema uit de ambitienota Noord ZUID Limburg, samen geraken we verder.

Van gebiedsprogramma NZL naar project NZL



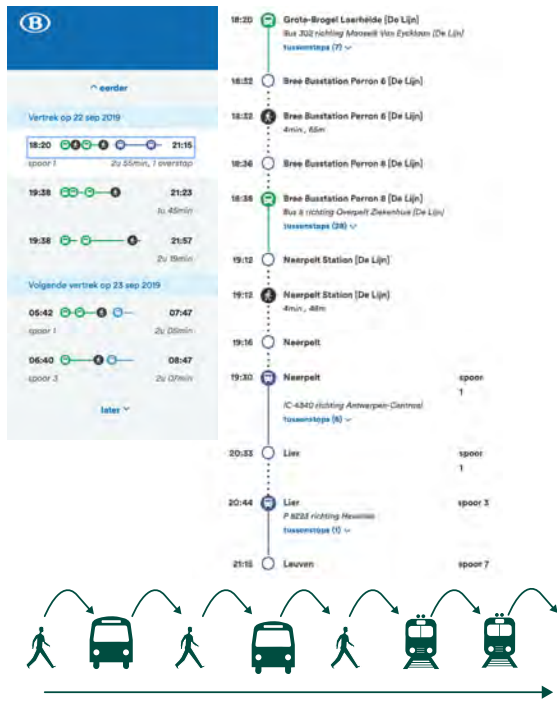


De afwezigheid van een goed openbaar vervoernetwerk in Limburg dient te worden ondervangen door het Spartacus project. Het nieuwe openbaar vervoersproject zou drie lijnen omvatten, allen vertrekkend vanuit Hasselt. Lijnen 1 en 2 lopen respectievelijk van Hasselt naar Maastricht en van Hasselt naar Maasmechelen met een mogelijke doorverbinding naar het Duitse Sittard. Het uitrollen van deze 2 lijnen is het verst gevorderd. De derde lijn, Hasselt-Neerpelt/Lommel-Eindhoven is nog een 'open vraagstuk' en zou mogelijks doorheen de gemeente Peer lopen. Vele

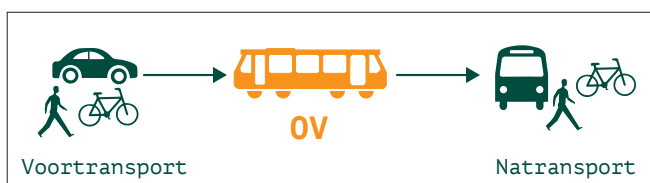
studies, onder andere de 'Ambitienota Noord Zuid Limburg, samen geraken we verder' zijn gewijd aan deze openbaar vervoersverbinding tussen het noorden van de provincie Limburg en Hasselt. Zowel bus, tram, trein als snelbus zijn mogelijke modi die aan bod komen in het onderzoek. Voor het tracé, dat nog niet vast ligt, wordt de oude spoorwegbedding naar voren geschoven, deze doorsnijdt ter hoogte van Wijchmaal de gemeente Peer.

Het inpassen van een lightraillijn in de oude spoorwegbedding heeft een grote impact op de bestaande, veel gebruikte fietsroute. De huidige landschappe-

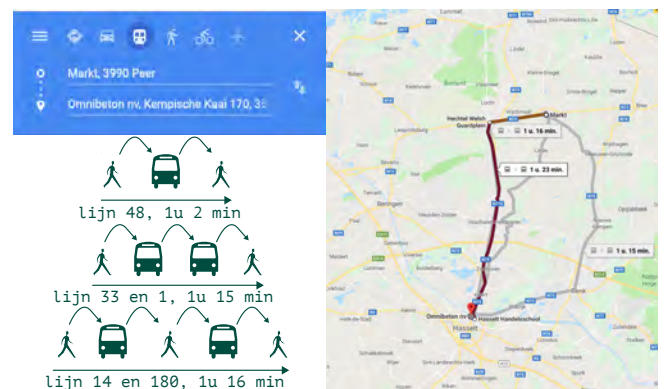
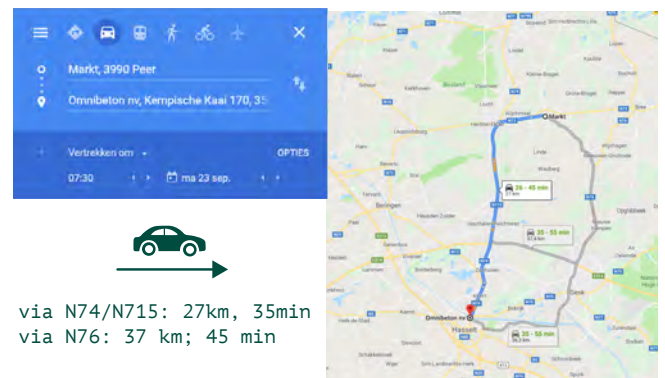
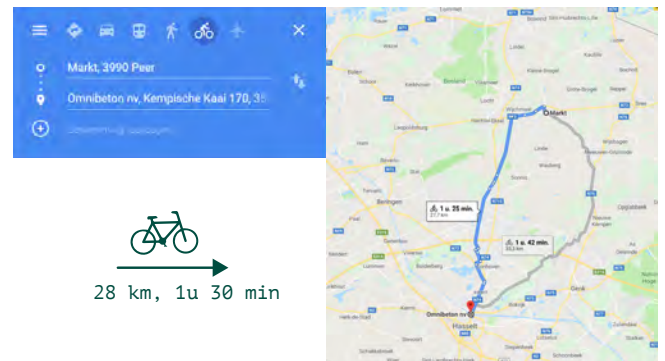
Case: studeren in Leuven  
 Vertrek zondagavond in Grote Brogel, Dorpstraat, met OV naar Leuven station (verplaatsing naar kot/ campus niet inbegrepen): 3u 15min

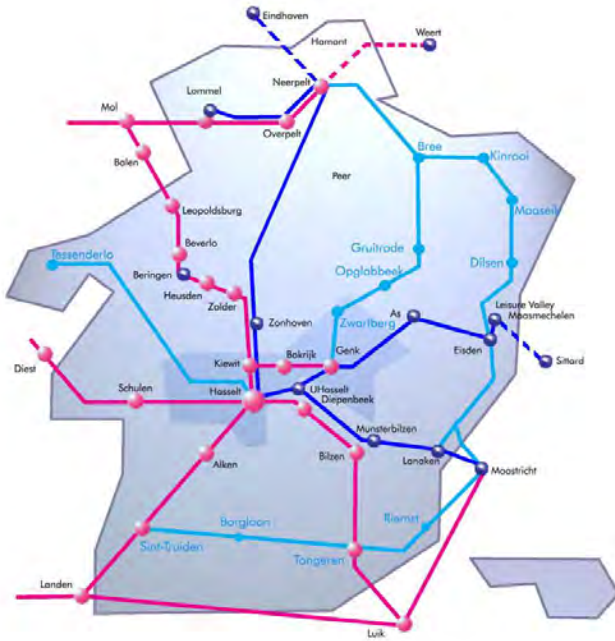


3u 15 min, (20 min wandelen tot aan eerste bushalte in Grote Brogel, daarna reistijd van 2u 55min) exclusief verplaatsing naar kot/ campus

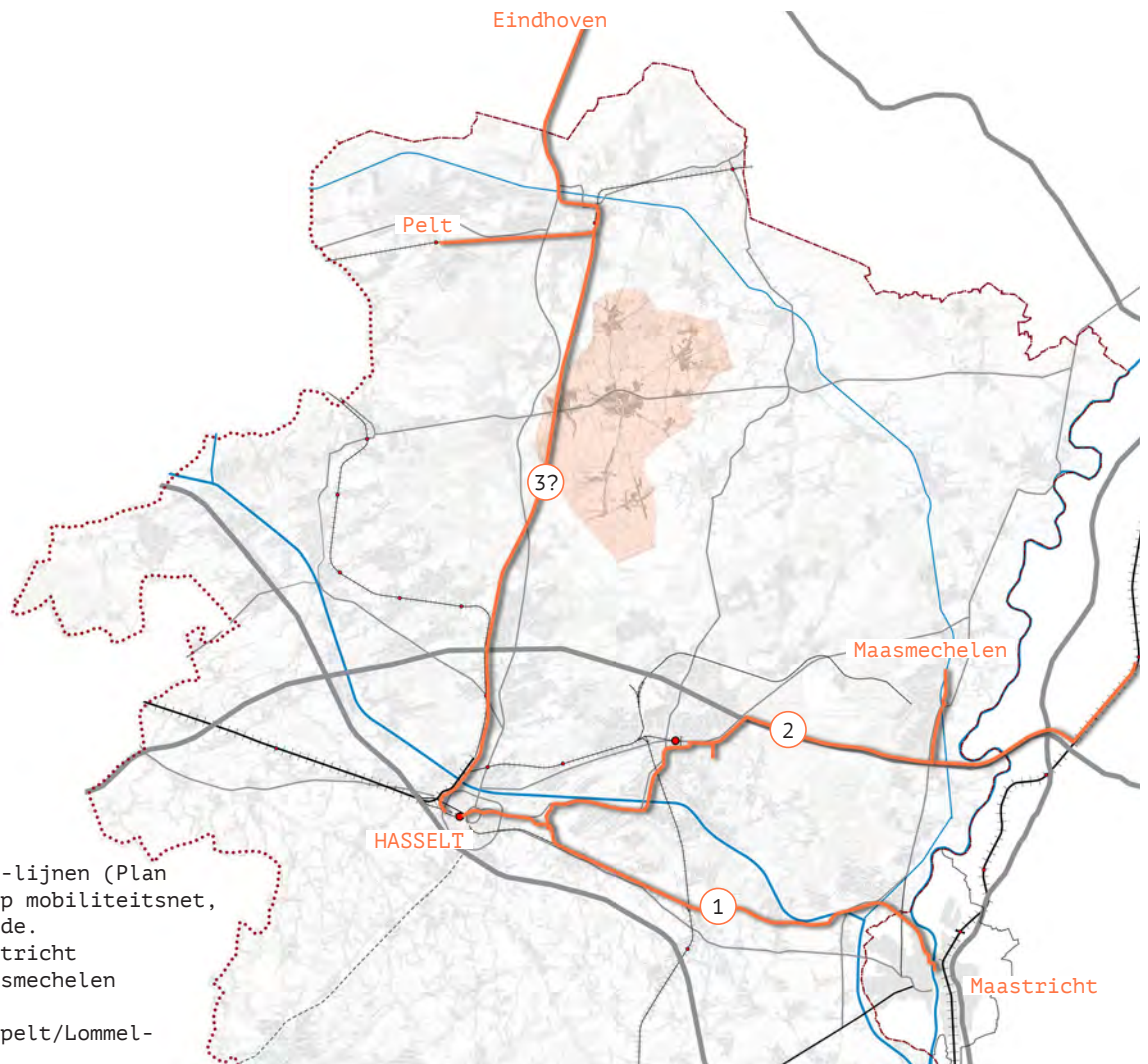


Case: werken in Hasselt  
 Vertrek op Markt in Centrum-Peer naar Omnibeton in Hasselt  
 Vervoersmogelijkheden met reistijd van boven naar onder





Trajecten provincie Limburg  
De Lijn, 2004: netwerk van sneltramlijnen (donkerblauw) en snelbuslijnen (lichtblauw)  
Peer valt tussen de mazen van het netwerk



Projectie Spartacus-lijnen (Plan MER, De lijn 2008) op mobiliteitsnet, volgens rastermethode.  
**Lijn 1** Hasselt-Maastricht  
**Lijn 2** Hasselt- Maasmechelen (Sittard)  
**Lijn 3** Hasselt-Neerpelt/Lommel-Eindhoven



lijke routing zal plaats moeten maken voor een efficiënt profiel waarin beide modi op een veilige manier naast elkaar passen. Het landschappelijke karakter zal dan komen te vervallen. Deze keuze heeft met andere woorden vooral impact op bestaande goede fietsinfrastructuur, maar verandert niets aan de bestaande (relatief vlotte) automogelijkheden. Om de OV-lijn als waarachtige en volwaardige concurrent aan de auto te verkrijgen, en een werkzame modalschift door te voeren, stellen we het tracé op de spoorwegberm in vraag. Dit leidt volgens ons niet tot 'een duidelijke keuze' maar stoelt nog steeds op een 'en-en-verhaal'.

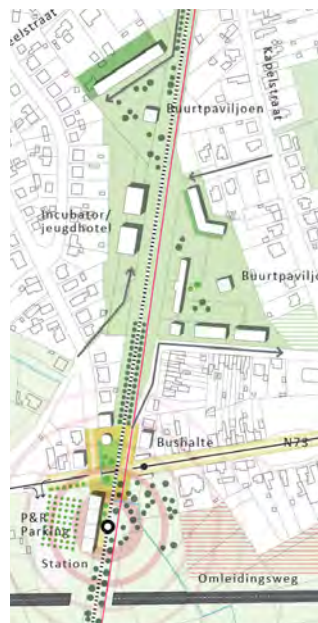
Daarnaast worden ook de keuzes die vandaag bij het Spartacusopzet horen kritisch in vraag gesteld. De spartacuslim 3 is opgevat als een rastermodel met een grote maaswijdte en knooppunten die niet afgestemd zijn op concentratieplekken van mogelijke opstappers. Dit geeft volgens ons te weinig garantie tot prestatie en effectief gebruik van het OV-net. Context en knooppunten zouden volgens ons een veel duidelijker verband moeten hebben. Bestaande centraliteiten voor en na transport moeten allen in acht worden genomen

om de juiste haltes te projecteren. De projectie van een halteplaats langs de N73 in het zuiden van Wijchmaal stellen we dan ook in vraag. Noch het centrum van Wijchmaal, noch Peer centrum is nabij. In een gebied waar je zorgvuldig met nieuwe ontwikkeling en dynamiek moet omspringen, lijkt ons dit te weinig garantie te bieden op een effectief knooppunt.

Tot slot is er twijfel bij de betaalbaarheid van een volledig nieuw aan te leggen infrastructuur, bijvoorbeeld als sneltram in de spoorwegbedding. Het afwegen van een investeringskost tegen het potentieel cliënteel is een volgende kwetsbaarheid in het huidige opzet van de Spartacus.

Nochtans willen we benadrukken dat een degelijke openbaar vervoerlijn cruciaal is om een mobiliteitstransitie voor Peer te kunnen doorvoeren. De verschillende aspecten en uitgangspunten die we in vraag

1. Oude spoorwegbedding Wijchmaal
2. B&B De Factorij in voormalige sigarenfabriek
3. Frituur in het voormalig dienstgebouw station Wijchmaal-Beverlo
4. Kruising fietspad op de oude spoorwegbedding en N73



1.



2.



3.



4.

Structuurschets korte en lange termijn stationsomgeving Wijchmaal (Masterplan Peer Centrum ©BUUR)

stellen, dienen in samenhang bekeken en overwogen te worden. De doelstelling blijft om tot een realistische, goedwerkende Spartacuslijn te komen, die als interessant alternatief op de auto telt.

Een studie omtrent mobipunten ligt op tafel, ook deze kan gekoppeld worden aan de knooppunten van de Spartacuslijn. Daarnaast vragen we ons af of de ambitie inzake mobipunten kan worden opgeschaald.

## AUTONETWERK

De auto, stilstaand en rijdend, is vandaag dominant aanwezig in het Peerse straatbeeld. Zowel in het lokale netwerk als in het hogere netwerk krijgt hij heel veel ruimte.

In het grotere netwerk valt Peer tussen 'de mazen van het net', waardoor het geïsoleerd ligt. De snelwegen E34 (A67), E314, E313 en A2 liggen op ruime afstand. De meest nabije oprit/afrit is die van

Houthalen-Helchteren (naar de E314) op ca. 18 km van het centrum van Peer en Beverlo (naar de E313) op ca. 24 km. Wel raken een reeks N-wegen aan de gemeente. De westgrens van de gemeente loopt parallel met de N74, gekend als de Noordzuidverbinding; de N76 ligt in het oosten, en dwars door de gemeente loopt de N73, tegen de landschappelijke logica in.



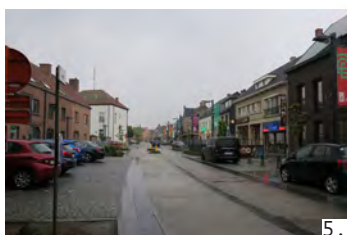
2.



3.



4.

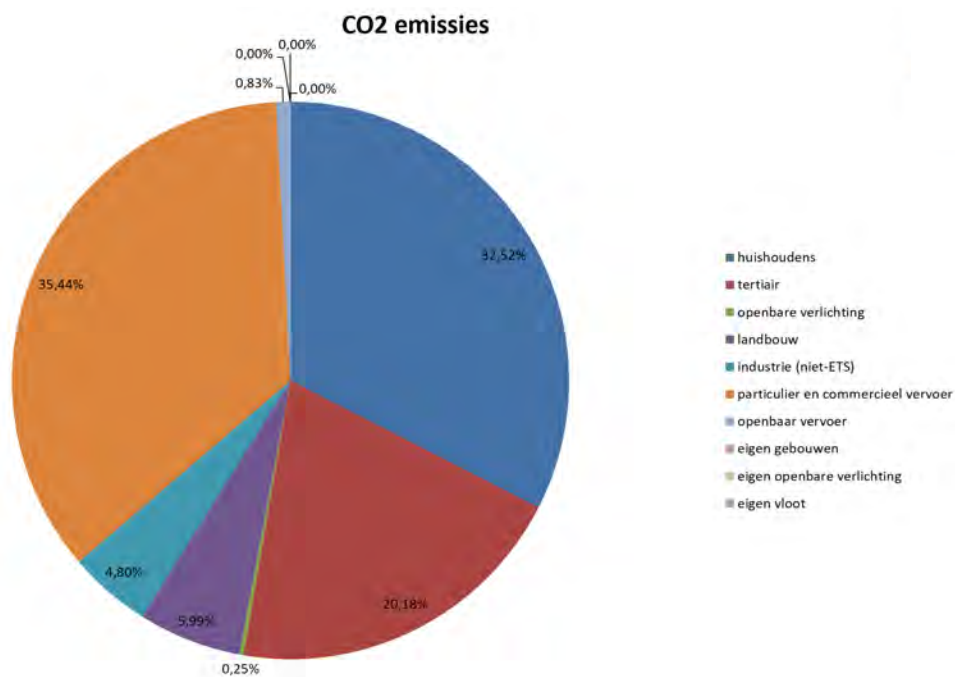
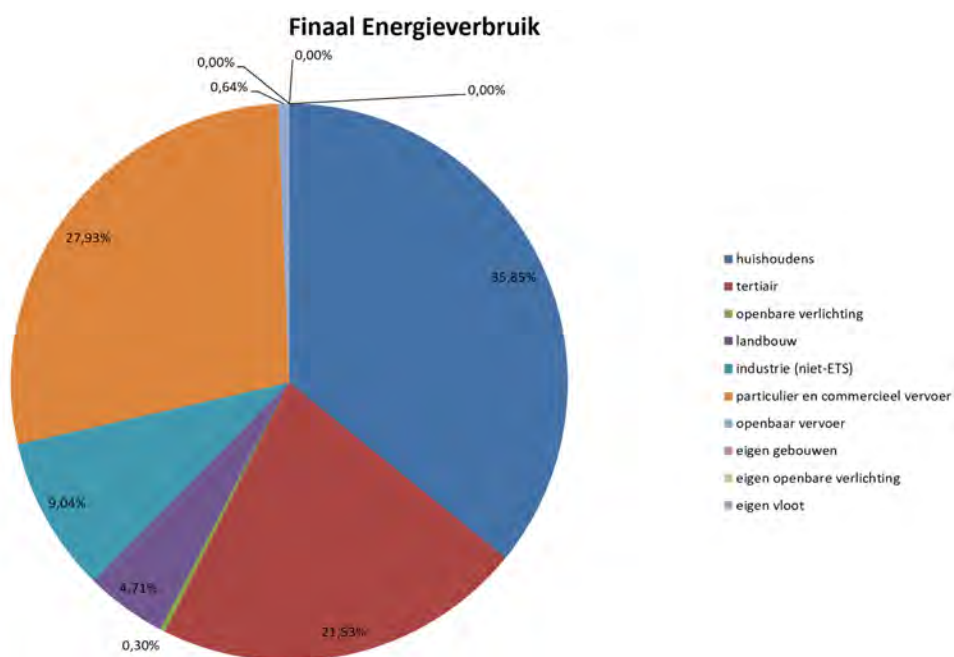


5.

1. Stedelijk netwerk
2. N74 ter hoogte van Hechtel-Eksel (@Google streetview)
- 3.-5. Auto als dominante speler in het Peerse straatbeeld, fietser en voetganger in de restruimte







## 2.4 ENERGIE

Limburg heeft de ambitie om tegen 2020 klimaatneutraal te zijn. De stad Peer heeft in haar klimaatactieplan 2012-2020 de ambitie uitgesproken om tegen 2020 meer dan 20% CO<sub>2</sub> uitstoot te willen reduceren.

Energieverbruik gemeente hoogste in vervoer (27,93%) en huishoudens (35,85%). Dit is ook terug te zien in de emissies, vervoer (35,44%) en huishoudens (32,52%). In het klimaatplan wordt hier uitgebreid op in gegaan.

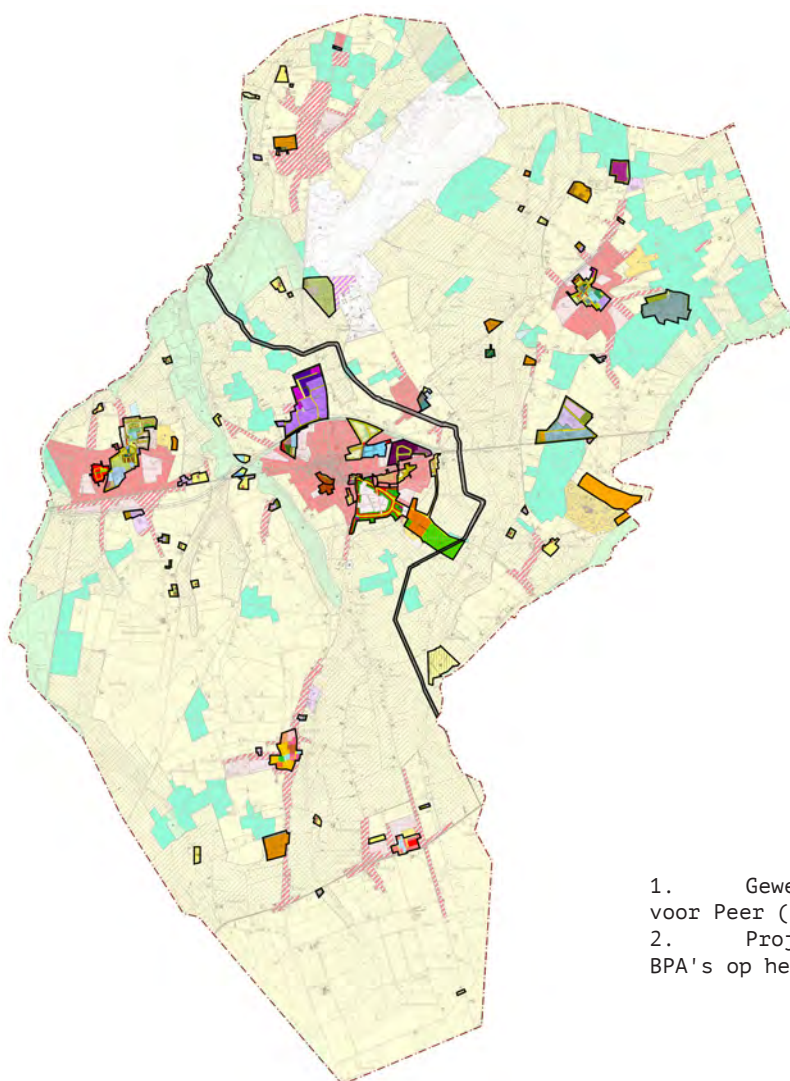
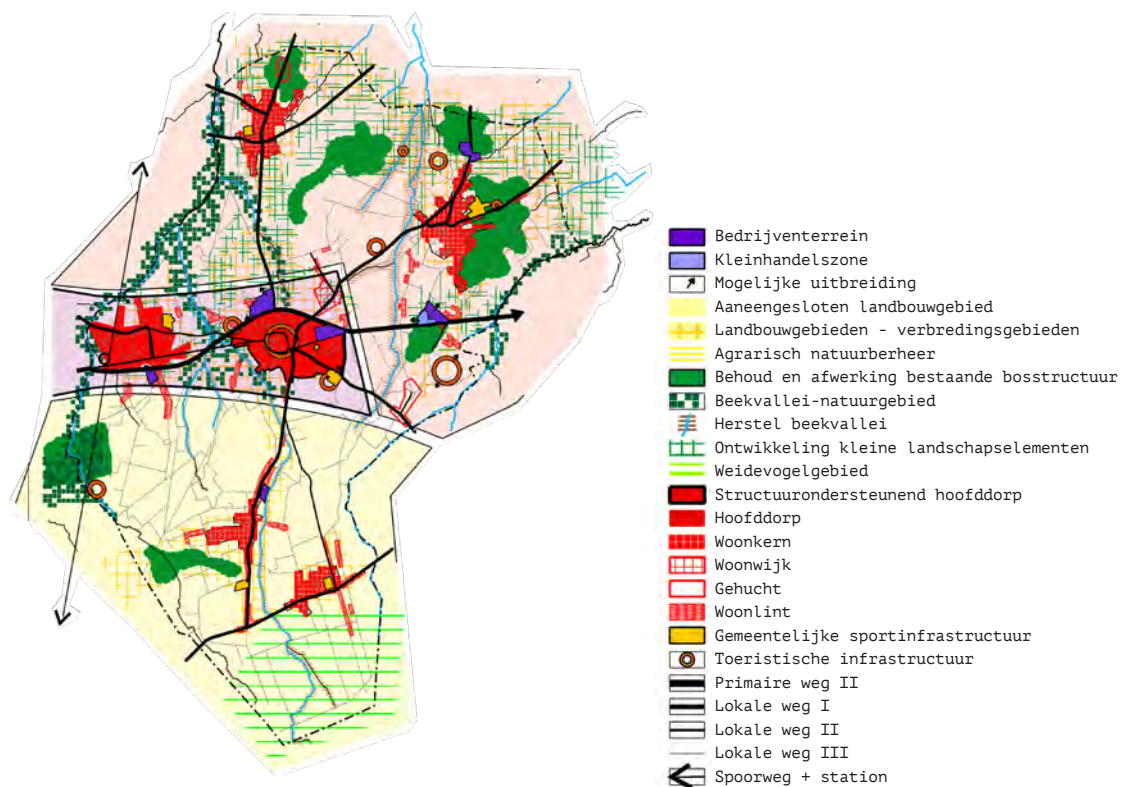
Vanuit de Scan zien wij vooral kansen in het inzetten op duurzame mobiliteit om CO<sub>2</sub> te reduceren. Inzetten op Spartacus 2.0, fiets-en wandelnetwerken, ontmoedigen autogebruik, knippen van autoroutes waar mogelijk,...

Daarnaast moedigen wij de ambitie van de Stad Peer aan om meer bos aan te planten en natuur te ontwikkelen om op die manier extra CO<sub>2</sub> vast te leggen. Het verduurzamen en flexibel maken van het landschap leidt hoe dan ook tot minder CO<sub>2</sub> uitstoot en extra CO<sub>2</sub> vastlegging.

De landbouwsector is voor ongeveer 6% verantwoordelijk voor emissies. Aangezien zij de grootste ruimtegebruiker zijn binnen de gemeente kan een verduurzaming wel leiden tot meer CO<sub>2</sub> vastlegging. Denk hierbij bijvoorbeeld aan concepten zoals agroforestry waarbij i.p.v. uitstoot CO<sub>2</sub> wordt vastgelegd voor lange tijd.

Gezien de hoge landschappelijke waarde binnen de regio en de gemeente is het af te raden om in te zetten op vormen van hernieuwbare energie die in conflict staan met een duurzame recreatieve ontwikkeling van de gemeente, zoals windmolens of grootschalige zonnenvelden. Het is dan eerder aan te raden om bijvoorbeeld vanuit het ontwikkelen en beheren van nieuwe natuur, landschapselementen of bos, reststromen als biomassa in te zetten.





1. Gewenste ruimtelijke structuur voor Peer (richtinggevend deel, GRS 2005)
2. Projectie van 18 (G)RUP's en 22 BPA's op het gewestplan

## 2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

De figuur op de vorige pagina geeft de ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg weer (geprojecteerd op het Gewestplan) die van kracht zijn in Peer. Opvallend is de hoeveelheid, aan instrumenten die worden ingezet door de gemeente: maar liefst 18 (G-,P-)RUP's en 22 BPA's. Deze wijze van beleidsvoering garandeert rechtszekerheid, biedt enige flexibiliteit maar geeft niet persé garanties tot ruimtelijke en architecturale kwaliteit.

In het kader van het woonbestand, projecten in de pijplijn en demografische verwachten zou juist minder gestuurd moeten worden op het realiseren van nieuwe entiteiten, grote woningen... maar net op de kwaliteit van (de vele) reeds geplande projecten. Het inzetten van een werkbaar instrumentarium (beeldkwaliteitsplan, woningtypetoets, ontwerpend onderzoek) als leidraad om kwaliteitsvolle projecten te realiseren staat voorop. Hierbij kan de schaalvergroting, die de geplande appartementen met zich meebrengen, worden geparkeerd.

Ook het opleggen van criteria op de architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten van de projecten ondersteunt de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien de projecten en opgaven die op de stad afkomen is een meer pro-actieve benadering vereist. Waarin vanuit een zelfverzekerde positie - de stad Peer als regisseur- met anderen (overheden, particulieren...) wordt vormgegeven aan een meer duurzame inrichting van de gemeente.

Peer kan lasten opleggen aan een ontwikkelaar waardoor een win-win situatie kan ontstaan.

Met het oog op verduurzaming voor gemeenten als Peer moet verdere verlinting en verkavelingen op afstand van de dorpskernen ten allen tijde worden voorkomen. Groene corridors moeten landschap en dorp verbinden en landschappelijke zichten vrijwaren en versterken.

De projecten in de pijplijn moeten aan de kwaliteitscriteria voldoen om zo zeker geen verschraling van publiek domein of het dorps karakter te betekenen. Dierbaar is duurzaam, waarbij de identiteit van het centrum en de kerkdorpen voorop staat.





# 03.

## AMBITIE

---

### OVERZICHT

Op basis van de diagnose in het voorgaande hoofdstuk, formuleren wij hier een 5-tal samenvattende ambities die de stad Peer centraal zou moeten stellen in het ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Hierna is te zien aan welke speerpunten van de bouwmeesterscan elke ambitie raakt. Voor alle ambities geldt dat ontwerpend onderzoek aan de kant van de gemeente een waardevol instrument is om potenties en bedreigingen op tijd in beeld te krijgen. De ambities worden ondersteund door een ambitiekaart. Hierin vormt de open ruimte het leidmotief. In het volgende hoofdstuk worden de ambities geconcretiseerd in de vorm van strategische projecten, programma's en quick wins.

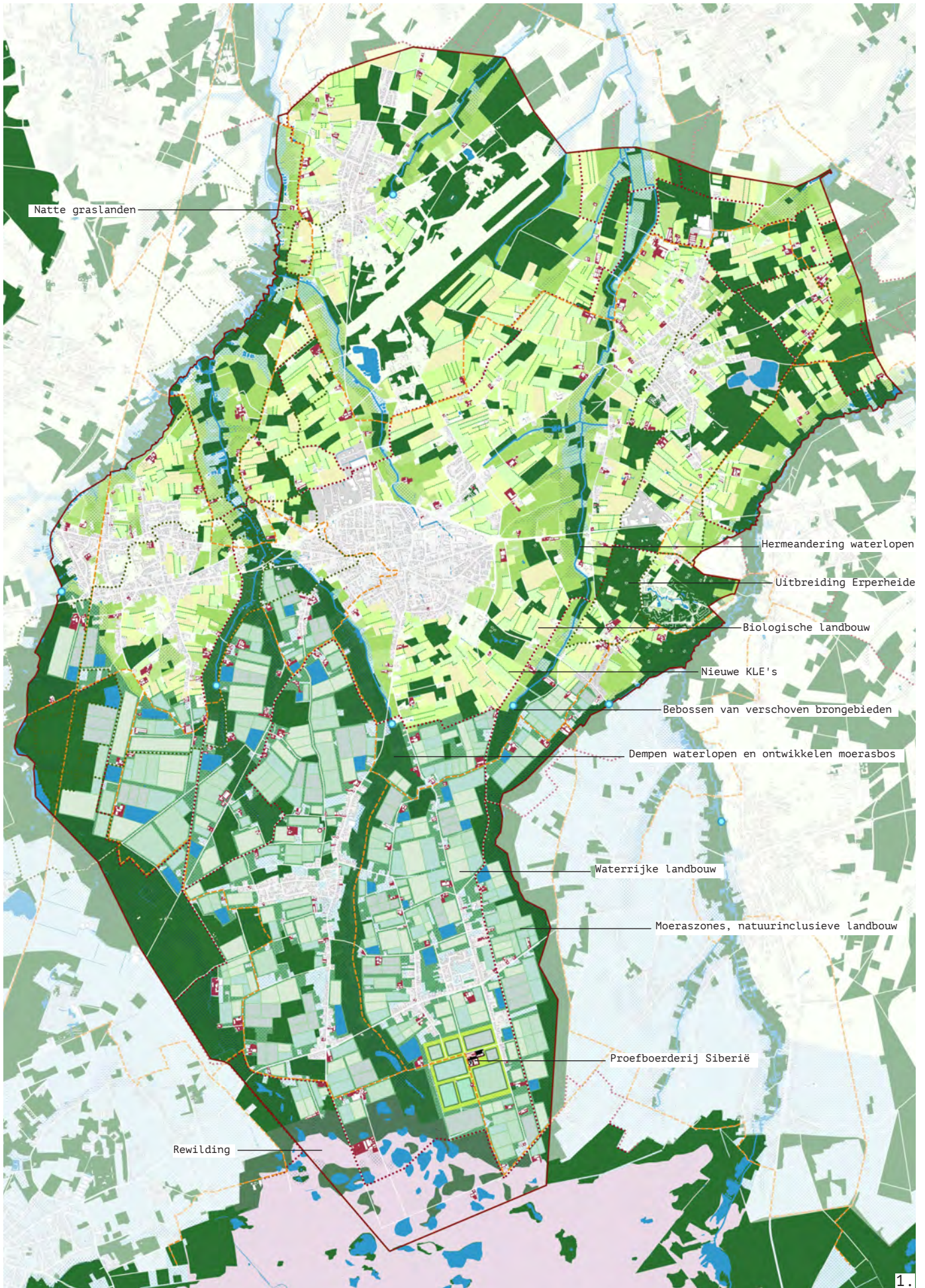
De open ruimte in Peer is van groot belang in een globale Vlaamse context. Het grote aandeel landelijk gebied, gelegen op het Kempens Plateau kan een cruciale rol spelen in de klimaatopgave waar we voor staan, meer concreet inzake wateropslag. Het ondergronds bergend vermogen van het Kempens Plateau wordt vandaag onderbenut en onvoldoende aangevuld doordat o.a. de brongebieden ter behoeve van de landbouw worden gedraineerd. Maar ook vanuit het oogpunt van toerisme en recreatie is een omslag in de open ruimte een kans voor vernieuwing en om een kwaliteitsslag te maken.

---

# SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE EN KLIMAAT	ENERGIE	REGELGEVING EN PUBLIEK ONDER- NEMERSCHAP
<b>01.</b> Peer als brongebied voor gans Vlaanderen			X	X	X
<b>02.</b> Maak een recreatief toeristisch landbouwlandschap	X	X	X	X	X
<b>03.</b> Herwaardeer de kwaliteit van de dorpskernen zodat veerkrachtige kernen ontstaan	X	X	X		X
<b>04.</b> Voorbeeldplattelandsgemeente met een duurzame mobiliteit	X	X	X	X	X
<b>05.</b> Doe aan integrale projectontwikkeling vanuit een regierol en houd ambitie hoog	X	X	X	X	X







## 3.1 PEER ALS BRONGEBIED VOOR GANS VLAANDEREN

Het inzetten van de open ruimte van Peer als een dienstbaar, weerbaar en kwalitatief landschap geldt als de belangrijkste basisambitie. Een gezond landschapsfysisch systeem, en met name een gezond watersysteem, zouden leidend moeten zijn voor de keuzes die gemaakt worden op gebied van ruimtelijke ordening.

Door de ligging van Peer in één van de belangrijkste infiltratiegebieden van Vlaanderen, op het Kempens Plateau en in het brongebied van Dommel en Abeek, kan Peer een belangrijke rol vervullen op vlak van de Vlaamse waterproblematiek. De gemeente zou een grotere meerwaarde voor het fysisch watersysteem kunnen opleveren dan vandaag het geval is. Hiervoor dient verdere drainage van het brongebied omgebogen te worden naar vasthouden, berging en infiltratie van regenwater. Hierdoor wordt de grondwatervoorraad aangevuld en kunnen overstromingen stroomafwaarts worden voorkomen. Peer kan hierdoor een belangrijke bijdrage leveren om het grondwater terug aan te vullen en zo de kritieke en urgente verdrogingsproblematiek van Vlaanderen mee aan te pakken. De opgave hiervoor

ligt in de gehele gemeente en op alle niveaus van grondgebruik. Het gaat over het herstellen van beeksystemen, herstel van infiltratie in brongebieden, ontharden, zoeken naar nieuwe landbouwsystemen met teelten die geënt zijn op het watersysteem, natuurontwikkeling,... Hierbij zou het watersysteem altijd leidend en sturend moeten zijn voor alle functies en het grondgebruik en niet andersom.

Dit vergt een sterke coördinerende rol waarbij op integrale en intersectorale wijze verschillende beleidsniveaus en actoren dienen samen te werken. Het vergt ook een sterk standpunt wat betreft het oplossen van de waterproblematiek en andere opgaven op systeemniveau. Zo zal het samen met landbouwers zoeken naar hoe zij een onafwendbare transitie moeten en kunnen ondergaan in hun manier van bedrijfsvoering essentieel zijn om te slagen. Compromismodellen zijn hierbij niet wenselijk omdat uit het verleden is gebleken dat zij onvoldoende een oplossing bieden voor deze complexe problematiek.

### BOUWSTENEN VOOR DE LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS

Op de hiernaast afgebeelde kaart is de geambieerde open ruimte als nieuwe landschappelijke onderlegger ingetekend. De genoemde ambities komen hierin op integrale wijze samen:

1. Het brongebied in het zuiden van de gemeente wordt hersteld tot een veerkrachtig wateropslag- en infiltratiesysteem, waarbij alle drainerende elementen worden verwijderd zoals overtollige sloten en beken. Hiertoe wordt gedeeltelijk rewilding geïntroduceerd in combinatie met alternatieve vormen van waterrijke landbouw.

2. Om overstromingen te voorkomen wordt in de valleien meer ruimte gegeven aan de waterlopen door hermeandering en door ongelukkig geplaatste bebouwing af te breken.

3. In het noorden van Peer, op de hogere delen meer stroomafwaarts, kan reguliere biologische land-

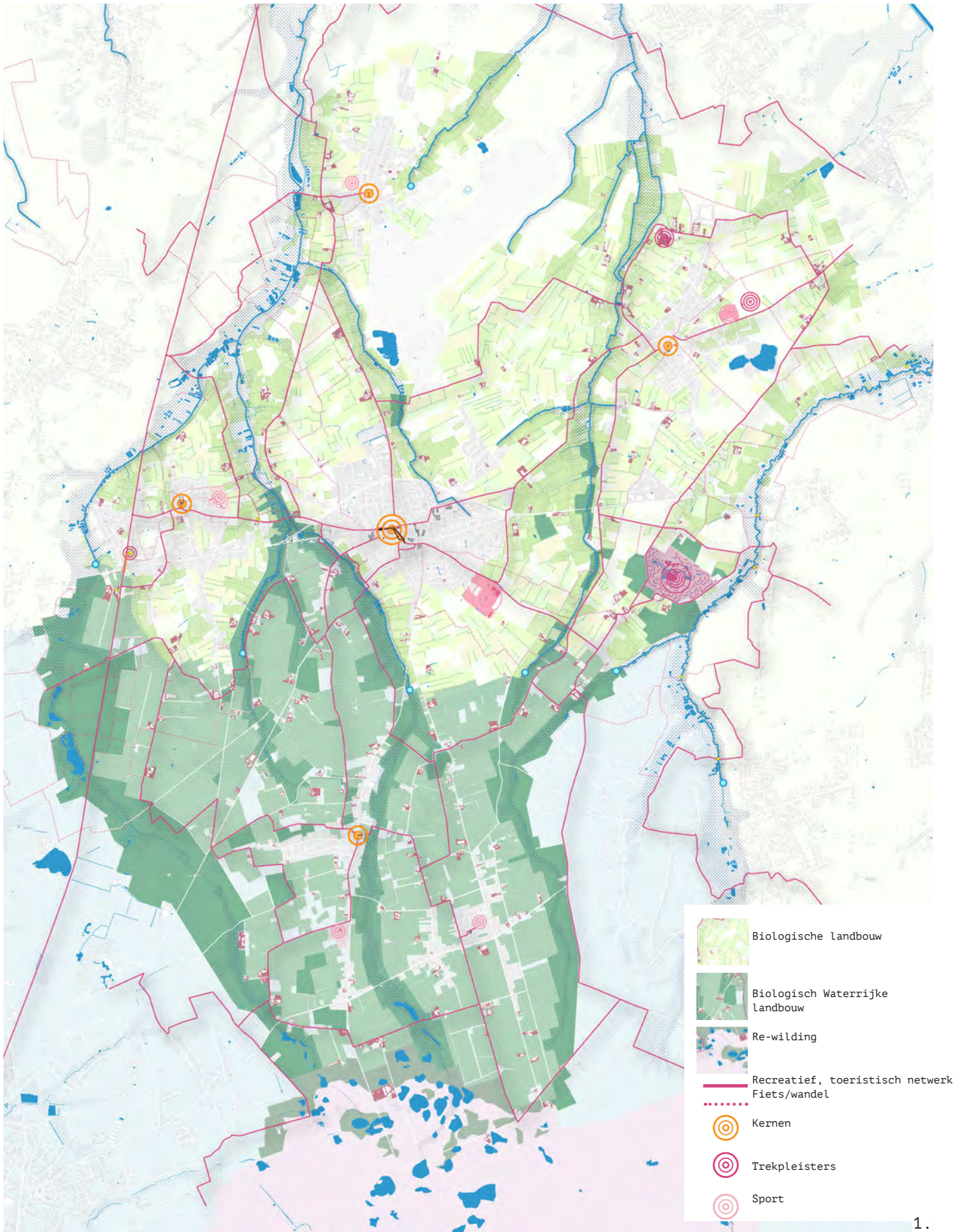
bouw uitgebouwd worden. Ook voor dit landbouwsysteem is het watersysteem leidend.

4. Ontharding, behoud van houtkanten, bijkomende aanleg van kleinschalige landschapselementen (KLE's) dragen bij aan het vermogen van het landschap om water te laten infiltreren en maken het landschap aantrekkelijker.

5. Een netwerk van wandel en fietspaden verbindt de kernen met het centrum van Peer en de kernen onderling. Het zorgt voor een volwaardig veilig netwerk, en biedt een alternatief voor de autoverkeerswegen. Hiermee wordt vorm gegeven aan kansen voor een minder op de auto gebaseerde mobiliteit én wordt de gemeente aantrekkelijker gemaakt voor recreanten.

1. ambitiekaart landschappelijke onderlegger







## 3.2 MAAK EEN RECREATIEF, TOERISTISCH LANDBOUWLANDSCHAP

Toerisme en recreatie is een sterk groeiende sector. Limburg heeft zeer veel potentie wat betreft toerisme en recreatie. Doordat het landschap relatief laat ontgonnen werd, is dit één van de weinige regio's in Vlaanderen waar nog een vrij gaaf landschap en robuuste natuurgebieden aanwezig zijn. Dit gegeven zien wij als één van de grootste potenties voor Peer.

De identiteit van Peer wordt vandaag voornamelijk bepaald door het landbouwlandschap en de structuren van groen/blauwe netwerken bepaald door de beekvalleien. Schaalvergroting in de landbouw heeft de laatste decennia echter een grote claim gelegd op de landschappelijke kwaliteiten van Peer, zowel op systeemniveau als op de ruimtelijke kwaliteit en recreatieve waarden van het landschap.

Het landschap van Peer wordt voornamelijk bepaald door een vrij eenzijdig en generiek veeteeltlandschap. Hoewel er nog heel wat waardevolle landschappelijke elementen in het landschap aanwezig zijn zoals houtkanten en bosjes, ligt verdere kwalitatieve achteruitgang op de loer. Zo laten de steeds groter wordende landbouwbedrijven met industriële schaal, zich moeilijk integreren in het landschap en bepalen zij steeds meer de belevingswaarde van het landschap. Daarnaast zorgt monocultuur in functie van veevoedergewassen tot een sterke achteruitgang van de locatiespecifieke identiteit van het landschap. Door aanpassingen in het watersysteem ten behoeve van de landbouw in combinatie van kunstmeststoffen kunnen er tegenwoordig immers bijna overal dezelfde voedergewassen zoals maïs geteeld worden.

Wij raden aan om in te zetten op het verbeteren van de landschappelijke structuur door het netwerk van beekvalleien robuuster en herkenbaarder te maken door deze verder te verbossen en te vernatuurlijken. Probeer tegelijkertijd de kwaliteit van het agrarisch landschap te verbeteren door een betere integratie van bedrijven en door in te zetten op de beplanting van perceelsranden.

Het unieke landschap komt ook uitvoerig aan bod in de 'Ambitienota Noord Zuid Limburg, Samen geraken we verder'. Meer ruimte voor water en het versterken van het natuurlijk systeem van beekvalleien zijn maar enkele van de ambities met bijhorende opgaves. Ook het optimaliseren van het recreatieve netwerk voor fietsers en wandelaars wordt geduïd, hier wordt vooral aandacht besteed aan de essentiële ontbrekende schakels voor de versterking van dit netwerk.

Verder wordt in dit uitgebreid studiewerk het versterken en verbreden van de landbouwstructuur geambieerd. Peer speelt hierin een cruciale rol en wordt aangeduid als een AGNAS-gebied, als een afbakening van gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Het proces hierbij focust voornamelijk op 'het vrijwaren van de samenhangende gebieden voor land- en tuinbouw, weliswaar in symbiose met bos- en valleigebieden en woonfuncties'.

Wij zien Peer hier als een potentiële pionier om een recreatief toeristisch netwerk uit te bouwen in een landbouwlandschap in transitie dat sterk aansluit bij de trends in de provincie.

1. Recreatief toeristisch netwerk in het nieuwe Peerse landbouwlandschap

2. Referentiebeeld recreatieve route in het landschap



2.



### 3.3 HERWAARDEER DE KWALITEIT VAN DE DORPSKERNEN ZODAT VEERKRACHTIGE KERNEN ONTSTAAN

De historische en landschappelijke karakteristieken van de kernen van Peer hebben een grotere potentie inzake belevingskwaliteit, woonkwaliteit en toekomstbestendigheid voor de inwoners dan momenteel het geval is.

Er is geen groei- of verdichtingsopgave in Peer. Bijkomende woningbouwopgaves moeten gestuurd worden door een ruimtelijke meerwaarde voor de kern en het landschap. Het systematisch naar voren schuiven van de open ruimte als leidmotief in zo een opgave, in combinatie met goede trage netwerken, het wegwerken van rafelige achterkanten, etc. ... vraagt een omslag in het huidige denken en handelen, maar zorgt voor een kwaliteitsslag.

Zet in op identiteitsvolle, leefbare en levendige kernen. Koester de unieke kans op verwevenheid en harmonieuze relatie tussen de bebouwing en het landschap en bouw niet verder in de linten, maar cluster in de kernen en ontwikkel deze tot compacte verblijfsruimtes die in relatie staan tot het omliggende landschap.

#### **IDENTITEIT VAN EEN KERN: DIERBAAR IS DUURZAAM**

Zorg voor kwalitatieve bebouwing, voor aangepaste straten en goede stoepen. Maak goede dorpen om in te wandelen en in te wonen. De vraag naar kwalitatieve architectuur is voor de beleving van het dorp en voor de kwaliteit van de straat bepalend en cruciaal. Gebouwen met schraal uitgewerkte gelijkvloerse verdiepingen en weinig levendige functies dragen niet bij tot interessante (noch sociaal veilige) straten, wel integendeel. Daarnaast zorgen generieke, middelmatige gebouwen voor een aantasting van de identiteit van de kernen, zowel in het centrum van Peer als in de kerkdorpen. Wees daarom kritisch naar wat er bij komt, naar wat je laat afbreken en naar wat er in de plaats van komt (bijv. café Bascule aan Pol Kip). Een principe zou kunnen zijn dat als de geplande nieuwbouw niet van betere ruimtelijke kwaliteit is dan het bestaande, er niet wordt afgebroken.

Compacte kernen zorgen voor nabijheid, behaaglijkheid en herkenbare menselijke schaal. Samen met architecturale kwaliteit is dat een belangrijke bouwsteen voor een goede kern. Compactheid wil echter niet zeggen dat de dichtheid moet worden opgedreven. Te hoge dichtheden zorgen voor onaangename

plekken, een onherkenbare schaal en dus (opnieuw) identiteitsverlies. Ook in het centrum van Peer is dit een aandachtspunt. Site Agnetendal geldt helaas als een sprekend voorbeeld in negatieve zin. Vermijd (verdere) verappartementisering in het bestaande historisch weefsel. Appartementen op plaatsen waar kleine panden worden samengevoegd langsheen bestaande straten zorgen vaak voor een inbreuk op de dorps schaal en korrel, laten met hun vaak levenloze plinten anonieme straten achter. Hou de appartementen voor de strategische locaties (moeilijke hoeken, binnengebieden waarbij er ook structureel open ruimte toegevoegd wordt aan de gemeente, ...). Een goed evenwicht in het woningaanbod, waarbij het juiste type woning op de juiste plaats terecht komt, dient in een regierol door de gemeente te worden opgepakt. Een typologische sturing combineren met spelregels voor beeldkwaliteit kan de interesse van ontwikkelaars en particulieren om te bouwen en investeren in Peer ombuigen naar een kans om de structuur te verbeteren en de identiteit te versterken.

#### **GROENE KERNEN, GOED VERBONDEN MET HET LANDSCHAP**

Zorg voor een betere verbinding tussen het landschap en het dorp. Haal het omliggende groen via groene corridors, paden en zichtrelaties binnen in de kernen. Dit zorgt voor vergroening die mede bepalend is voor de leefbaarheid en de beeldkwaliteit van de kernen. Veel dorpskernen hebben net zoals de centra van steden te maken met hittestress door het ontbreken van groene ruimte (en een teveel aan verharding). In zowat alle kerkdorpen van Peer is de prognose inzake hittestress verontrustend, dit is zichtbaar op de kaarten van het klimaatportaal van de VMM.

In de huidige situatie raakt het landschap nog net, of net niet meer tot aan het centrum van de kern. De kans om de relatie tussen kern en landschap te herstellen of te versterken is in alle kerkdorpen van Peer aanwezig, ook in het centrum. Hierop inzetten zorgt voor toekomstbestendige, klimaatrobuuste en veerkrachtige kernen.

Baken daarnaast de kernen af en werk ze af, zodat ze met hun voorkant aan het landschap komen te liggen. De relatie met het omliggende landschappelijke gebied wordt versterkt, zowel in zichtbaarheid, als naar toegankelijkheid tussen kern en landschap.

Op de kaart op de volgende pagina's is zichtbaar hoe de verschillende open ruimte plekken in Wijchmaal tot een openruimtenetwerk worden gemaakt. Geïsoleerde binnengebieden worden via een reeks nog onbebouwde kavels en een netwerk aan elkaar geregen tot aan het grotere landschap d.m.v. zichtrelaties, paden, ... Het openhouden van deze 'kanskavels' vraagt om een strategische aanpak (financieel en ruimtelijk).

### **MOBILITEITSTRANSITIE TOT IN DE KERN**

Ontmoetingsruimte maak je niet alleen in gebouwen, de open ruimte is bij uitstek een verbindende plek waar verblijven en ontmoeten een kans kan krijgen en gestimuleerd kan worden. Het terugdringen van de alomtegenwoordigheid van auto's, zowel rijdend als geparkeerd, die bijna overal prioriteit hebben boven trage verkeersgebruikers, een versterking van de kernen opleveren.

Zo ontstaat er substantiële ruimte om te vergroenen en te verblijven, de veiligheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren, en horeca-terrassen een kans te geven, ... Zorg voor een continu en kwalitatief netwerk voor voetgangers en fietsers. Indien mogelijk met een shared space principe zodat het aandeel verharding kan beperkt worden.

### **AUTONOME DORPEN VERSUS WOON-DORPEN**

Door de ruimtebeleving van de kernen van Peer op te krikken, kan ook de middenstand heropleven en samen hiermee het dorpsleven. Nochtans zal niet elke kern evenveel basisvoorzieningen kunnen hebben of houden. Deze evolutie van een 'autonoom dorp' naar een 'woondorp' hoeft echter niet negatief te zijn. Het verlies van functies als tewerkstelling, een onderwijsplek, een superette... worden gecompenseerd door de woonfunctie en de recreatiefunctie. Kwaliteiten als rust, stilte, uitzichten, wandelpaden en evenementen zullen een belangrijke rol gaan spelen. Binnen de leefbaarheidsliteratuur bestaat er een algemene conclusie dat er een groeiend belang is van een regionale schaal en een bereikbaarheid van voorzieningen (omdat voorzieningen voor elke kern niet meer haalbaar zijn). Frans Thissen (professor Faculteit der Maatschappij- en Gedragwetenschappen, afdeling Geografie, Planologie in Amsterdam) stelt dat er voldoende voorzieningen

moeten zijn maar dat vooral de compleetheid op regionaal niveau een belangrijke voorwaarde is voor ruimtelijke keuzevrijheid van de bewoners.

Het is raadzaam om over de evolutie van de kernen en de keuzes van voorzieningen met de dorpsbewoners in gesprek te gaan. Nog al te vaak vertrekken bewoners of een dorpenbeleid vanuit het referentiekader van het autonome dorp, en reageert men defensief op veranderingen. Peer heeft een sterke traditie inzake participatie. Deze inzetten om samen met bewoners te zoeken naar die elementen die de leefbaarheid en de sociale cohesie versterken, en daarnaast keuzes te maken, te sensibiliseren, en te verduidelijken 'waartussen er te kiezen valt?', is een belangrijk onderdeel van de ambitie 'veerkrachtige kernen'.

### **WAAR WEL NOG BOUWEN?**

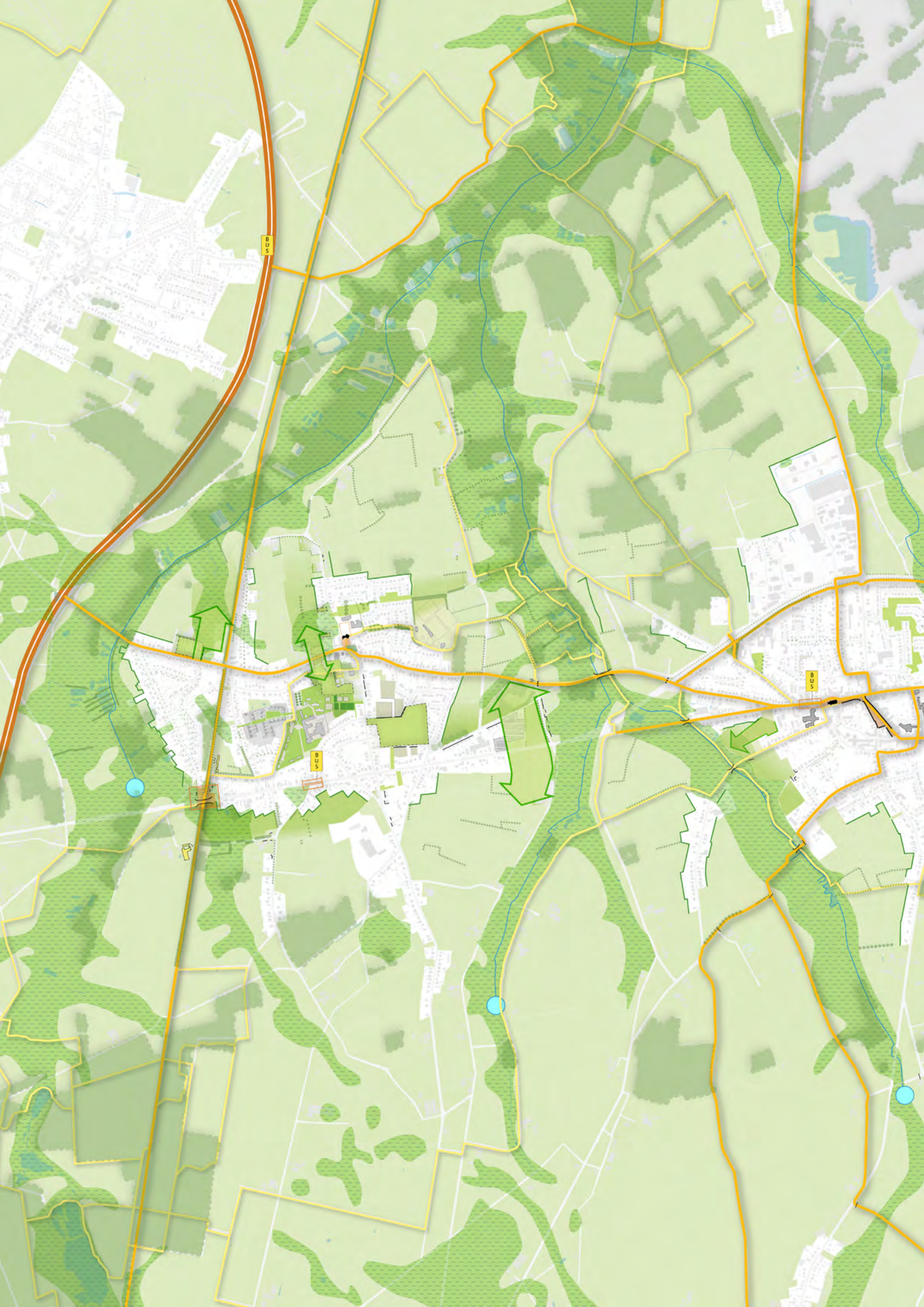
Beperk de woonbebouwing tot de invulling van een reeks strategische gebieden in de bestaande kernen in Peer en de overige kerkdorpen. De woonuitbreidingsgebieden blijven (grotendeels) onbebouwd, de nog onbebouwde percelen in de linten blijven eveneens onbebouwd.

Opnieuw geldt dat voor het ruimtelijk opzet voor bijkomende bebouwing op deze strategische plekken, de open ruimte leidend is inzake kwaliteit en 'ruggegraat van een ontwikkeling' én de versterking van de dorpsidentiteit. Strategische plekken in een kern kunnen ook kansrijke gebieden zijn om de veelvoorkomende achterkanten naar het landschap om te zetten naar voorkanten, zodat het landschap letterlijk het dorp 'binnen getrokken' wordt.

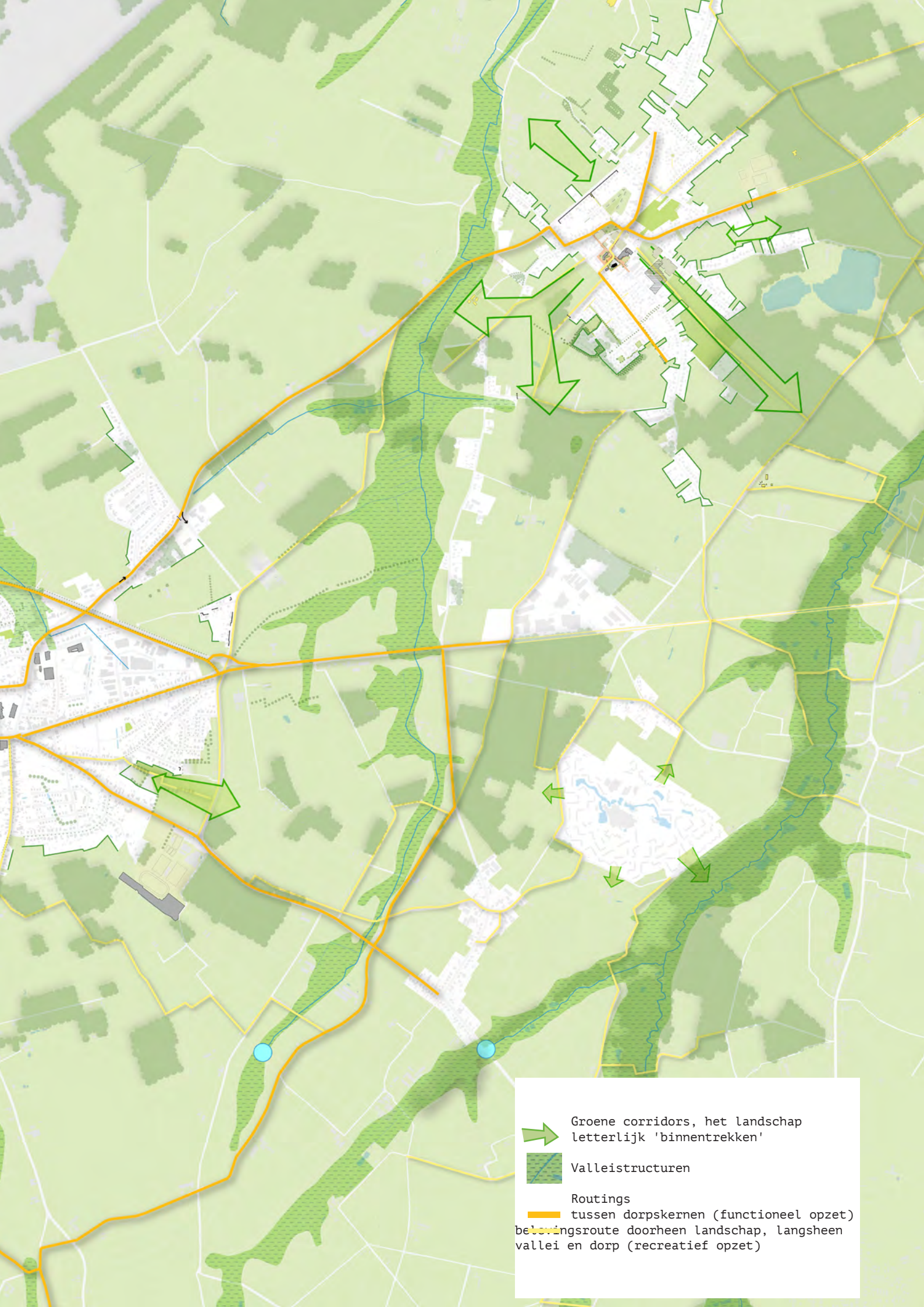
### **BESTAANDE VERKAVELINGEN**

Peer kent een groot aandeel verkavelingen, in Peer centrum en de kernen. Een kwaliteitsslag in de verkavelingen dringt zich op zodat deze naar beleving en veerkracht gewapend zijn voor de komende 50 jaar. Het compacteren van de verkavelingen in Peer centrum; ontharden en vergroenen en handhaving in het openbaar domein zijn relatief eenvoudige sleutels voor een kwaliteitsslag, ook buiten Peer centrum.









➔ Groene corridors, het landschap letterlijk 'binnentrekken'

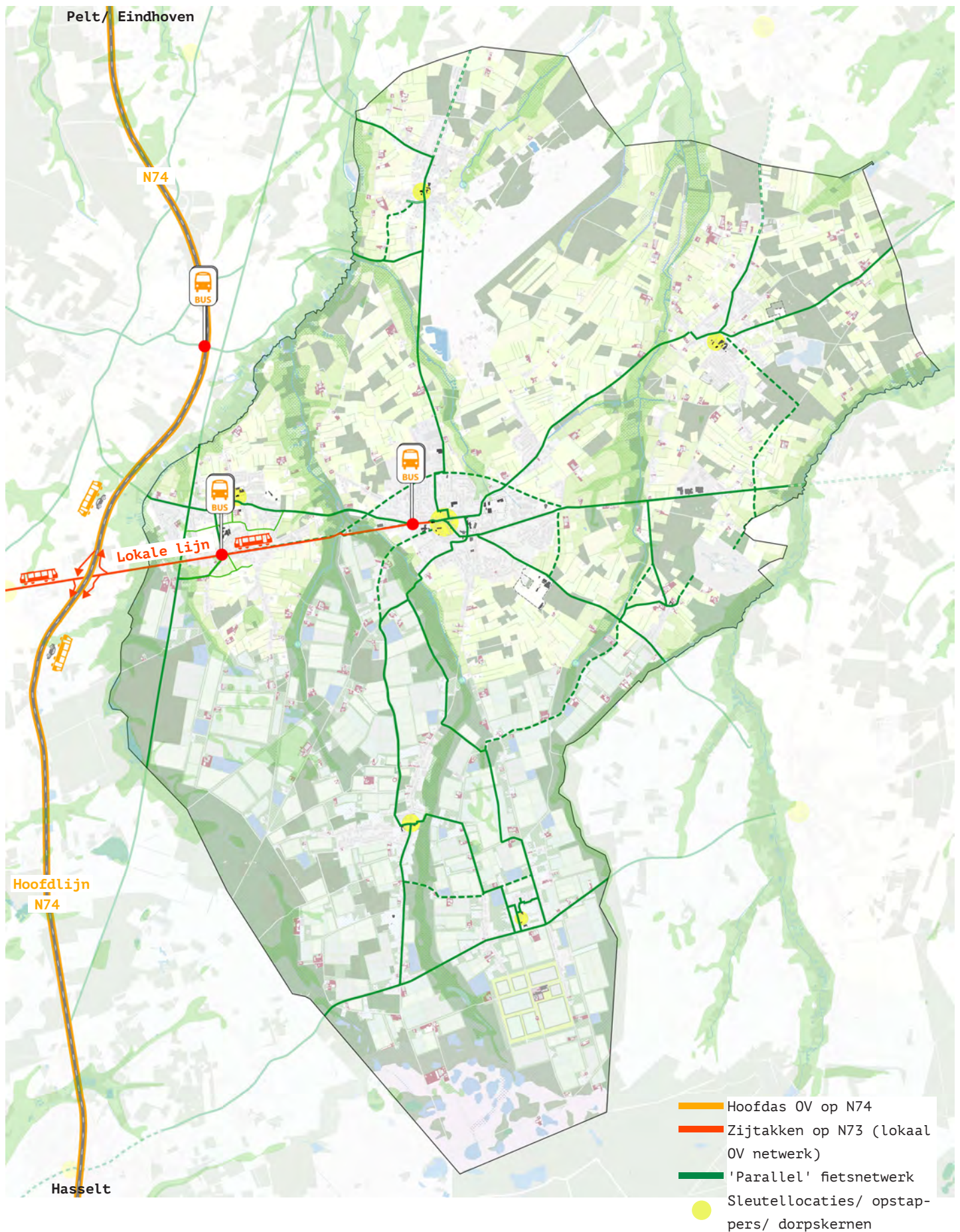
▨ Valleistrukturen

Routings

— tussen dorpskernen (functioneel opzet)

— bewegingsroute doorheen landschap, langsheen vallei en dorp (recreatief opzet)





## 3.4 VOORBEELDPLATTELANDSGEMEENTE MET EEN DUURZAME MOBILITEIT

Hoewel Peer aangeeft nadrukkelijk ambitieus te zijn inzake mobiliteit is dit vandaag weinig zichtbaar in de cijfers en de feiten. Hoe kunnen we een ambitieuze modal shift kracht bijzetten?

Zet veel explicieter en waarachtig in op het STOP-principe: Stappers eerst, dan Trappers, dan Openbaar vervoer en tot slot 'Privé Personenvervoer'. Bovendien zijn een aantal kerkdorpen geen 'doorgangsdorpen', waardoor dit heel goed mogelijk is.

Maak veilige, aangename straten in de eerste plaats voor de voetganger. Zorg voor stoepen (in de drukke straten die een verbindende functie hebben) of voor een veilige 'gedeelde ruimte' in de overige straten en woonstraten. Heb aandacht voor een logisch, veilig en continu netwerk voor de voetganger.

Hoewel 76% van de inwoners aangeeft tevreden te zijn over de veiligheid van de fietspaden, zijn de huidige paden bijna nergens conform het fietsvademeccum. Zet in op een goed uitgebouwd en veilig fietsnetwerk. Kies hier voor de kortste routes voor fietsers. Maak ze vervolgens veilig en comfortabel. Tracht waar mogelijk het functionele en recreatieve netwerk te laten samengaan. Mooie routes door het landschap hebben bovendien een belangrijke sensibiliserende waarde, mensen gaan het Peerse landschap ontdekken, waarderen en koesteren.

In zake openbaar vervoer koesteren we ambities op 2 schaalniveaus. Op het hogere (provinciale) schaalniveau pleiten voor een goede OV-verbinding, en stellen daarbij een alternatief voor het huidige Spartacusproject voor. Daarnaast pleiten we voor lokaal goed werkbaar openbaar vervoer. Vlotte routes voor bus, met logische halteplaatsen, waar mogelijk gekoppeld aan Mobipunten.

Probeer daar waar mogelijk bestaande straten voor autoverkeer te downscalen (enkelrichting, lager snelheidsregime) en (gedeeltelijk) te ontharden. Het versmallen en vergroenen van wegprofielen komt de beleving én de klimaatopgave ten goede. Bij uitstek in de verkavelingswijken ligt een grote kans om de ruimtelijke kwaliteit op te krikken door in te zetten op het openbaar domein. Het terugdringen van brede rijlopers en het eenduidig vergroenen van de privaat ingenomen wegbermen (vandaag ingevuld met allerlei verhardingen, halfverhardingen of groen, ...) biedt veel kansen inzake beeldkwaliteit, samenhang en vergroening.

De auto terugdringen komt, zoals reeds in de vorige ambitie aangehaald, de kwaliteit van de kernen te goede. Verblijfs- en ontmoetingsruimte in het openbaar domein genereren aangename kernen. Probeer het parkeren terug te brengen tot een minimum noodzakelijke, en probeer de parkeerplekken wat verder te leggen, niet centraal in de kernen.

Ambitie duurzame mobiliteit uit Ambitienota NoordZuidlimburg Samen geraken we verder. (2019)

### Legende

- Openbaar vervoer**
  - regionale buslijnen (sneldienst)
  - Spartacus lijn 3
  - spoorwegennetwerk
- Treinstations**
  - < 270 opstappers
  - 270 - 1000 opstappers
  - > 1000 opstappers
- Fietsnelwegen**
  - gerealiseerd
  - missing links
- Internationale poort**
  - Luchthaven Eindhoven







### 3.5 DOE AAN INTEGRALE PROJECTONTWIKKELING, VANUIT EEN REGIEROL EN HOUD DE AMBITIE HOOG TOT HET EIND

Peer behoort in Vlaanderen tot de betere leerlingen van de klas als het gaat over ruimtelijke ontwikkeling, zeker voor een gemeente (stad) van haar omvang. De gemeente neemt initiatief in het uitwerken van visies voor haar kernen en de aanleg van openbaar domein, en tracht regie te voeren in projecten waar zij geen opdrachtgever is. Het formuleren van de juiste opgave is in deze een belangrijk vertrekpunt. Maar er is nog marge voor verbetering.

Wees kritisch en streng bij de beoordeling van een bouwinitiatief en vraag waar nodig om bijsturing. Veel van de recente bouwprojecten lijken nog heel wat verbetermarge te hebben vooraleer ze als kwalitatieve projecten kunnen doorgaan. De ingezette typologieën, de kwaliteit van de architectuur, de kwaliteit en betekenis van de open ruimte, ... gelden nog te weinig als identiteitsversterkend voor Peer centrum of de kerkdorpen.

Bijkomend ontwikkelen, op strategische plekken zoals op de site van de KWS in Grote Brogel, of de Kapelhoef in Wijchmaal, helpt in de transitie richting kwalitatieve, duurzamere verbinding van het dorp met het landschap, betekenisvolle open ruimte toe te voegen in de kern, biedt kansen om andere (compacte) woonvormen aan te bieden, ... Hier geldt dat het met voldoende, maar passende dichtheid dient te gebeuren (richtcijfers tot max. 30 woningen per hectare), en met een menging van typologieën (grondgebonden (rij-)woningen en appartementen). Het sturen van de bouwopgave richting strategische plekken maakt het mogelijk op andere

plekken te verluwen of de open ruimte te versterken. Het koppelen van de aan te snijden strategische locaties aan het herlocaliseren van slecht gelegen kavels vormt een belangrijke hefboom in het kader van kernversterking. Zonder numeriek te groeien (Peer heeft geen 'opgave') kunnen zo zelfs de kleinste kernen ruimtelijk versterkt worden.

Regie voeren wil zeggen dat er proactief wordt opgetreden door de gemeente. Peer geeft zelf aan hoe een gebiedsontwikkeling of bouwproject er uit kan zien. Het vasthouden aan een vooropgestelde ambities en het bewaken van deze ambitie en de bijhorende kwaliteit tot op niveau van uitvoering maakt deel uit van een 'integrale benadering'. Vandaag blijkt bij de uitwerking en uitvoering van projecten dat de kwaliteit nog regelmatig tekort schiet. In kleinere kernen waar haast elk bouwproject een grote zichtbaar heeft, en dus nadrukkelijk bepalend is voor de kwaliteit en identiteit van het gebied, zou elk initiatief een meerwaarde moeten zijn.

Het opmaken van een beeldkwaliteitplan voor nieuwe bebouwing, gekoppeld aan een ruimtelijke visie biedt een omkadering en houvast, zowel voor ambtenaren, politici als leden van de kwaliteitskamer. Het laat ook toe dat iedereen binnen de gemeente zijn of haar rol kan spelen: ambtenaren met kennis van zaken bereiden voor en volgen op, zij adviseren het politieke bestuur. Op deze basis zet het politieke bestuur een visie op en neemt beslissingen. Deze omkadering voorkomt dienstbetoon, een kwetsbaarheid voor zowel ambtenaren als politici in kleinere steden en gemeenten.

1. Materialisatie kerkplein Wijchmaal
2. verrommeling achterin aan basisschool Ticheleer





# 04.

## TRANSITIE AGENDA

## AMBITIES

Peer als brongebied voor gans Vlaanderen

- Fysisch systeem als leidraad
- Van landschapsfragmenten naar landschapsstructuur, het zoeken naar nieuwe betekenis voor het landschap

**1. Siberië opschalen tot een ambitieus bronlandschap 2.0**

**2. De valleien en bronnen van Dommel en Abeek**

Maak een recreatief, toeristisch landbouw-landschap

- Inzetten op het toegankelijk maken van het landschap door middel van recreatieve netwerken
- Verknopen

**3. Een transformatiestrategie voor de landbouw in de Peerse Kempen**

**4. Transformatie van Erperheide naar een landschappelijk recreatiedomein**

Herwaardeer de kwaliteit van de dorpskernen zodat veerkrachtige kernen ontstaan

Voorbeeldplattelandsgemeente met een duurzame mobiliteit

**5. Fietsstad Peer**

Doe aan integrale projectontwikkeling, vanuit een regierol en houd ambitie hoog

**6. Spartacus 2.0**

- Zoek naar verbanden in de opgaves inzake ruimtelijke en structuurbepalende elementen

**7. Dorpskernversterking**





## 4.1 SP SIBERIË OPSCHALEN TOT EEN AMBITIEUS BRONLANDSCHAP 2.0

In 1909 kocht de Brusselaar Armand Denisty een groot stuk “woeste” grond en heide van ongeveer 580 hectare ten zuiden van Wauberg. Hij startte hier een modelboerderij waar uiteindelijk 250 mensen werkten die het brongebied geschikt maakten voor druiventeelt en landbouw door vennen op te vullen en drainagegrachten aan te leggen. Het was een landbouwpionier in haar tijd. De ontginning van het brongebied heeft echter geleid tot algemene verdroging van het gebied zelf en haar omgeving zoals het NATO-schietveld ten zuiden met haar hoge natuurwaarden. Vandaag is het domein en de omgeving Siberië vastgesteld als bouwkundig erfgoed en wordt voornamelijk gebruikt voor de teelt van ruwvoer voor vee.

Om het landschap weerbaarder en flexibeler te maken in verband met de klimaatsverandering dienen haar fysische eigenschappen hersteld te worden. Wij zien het verhaal achter de ontginning en haar waardevolle erfgoed als het vliegwiel voor een interessante eigentijdse pilot. Een nieuwe pioniersfunctie waarbij aan de hand van een pilotproject onderzoek wordt gedaan en nieuwe teelten worden getest om op innovatieve wijzen brongebieden hun primaire functie terug te geven. Het vasthouden, bergen en laten infiltreren van regenwater. In deze nieuwe pilot kan een samenwerking tussen verschillende universiteiten, overheden en de landbouwsector het thema transitie landbouw in brongebieden verkend en doorontwikkeld worden met als doel om de ontdekte werkwijze op te schalen naar andere brongebieden op het Kempens Plateau en de rest van Vlaanderen.

Wij zien twee kansrijke strategieën naast elkaar die samen de toekomst van het brongebied versterken, namelijk transitie landbouw en re-wilding. Het Re-wilding concept speelt in op de grote landschappelijke- en natuurwaarden die aan de andere kant van de gemeentegrens al aanwezig zijn op het NATO-schietterrein. Door dit voor de recreant ontoegankelijke

natuurgebied uit te breiden aan de andere zijde van de gemeentegrens in Peer, profiteert de gemeente optimaal van het nu vergeten gebied dat nu bijna letterlijk de achterkant van de gemeente vormt. In dit gebied wordt maximaal ingezet op landschapsherstel door het artificiële drainagesysteem terug te dempen en oude vennen terug uit te graven. Door een nieuw bezoekerscentrum met wildobservatiepunten toe te voegen aan dit nieuwe stukje “oerlandschap” wordt een nu vergeten kwaliteit en achterkantsituatie van de gemeente geactiveerd en omgevormd tot een nieuwe recreatieve kans. Tegelijkertijd is (natte)natuurontwikkeling de beste manier om de kwaliteit van het grondwater (drinkwater) te optimaliseren.

Een casco-netwerk van natte natuur (re-wilding) connecteert het natuurgebied en brongebied met haar omgeving en met de beekvalleien van Dommel en Abeek die verder richting het noorden ontspringen.

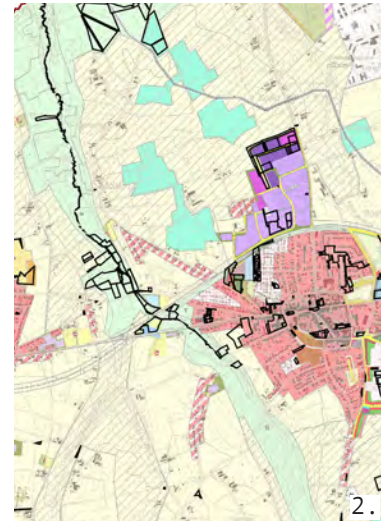
De landschapskamers binnen dit re-wilding casco, worden ingezet om nieuwe vormen van waterlandbouw te verkennen zoals de teelt van granberry of grote veenbes. Tegelijkertijd werken de boeren mee aan de kwalitatieve inrichting en het beheer van het landschap door houtkanten en andere kleine landschapselementen aan te leggen.

Het innovatieve samenhangende systeem staat volledig ten dienste van het grondwatersysteem. Het waarborgt de (diepe) grondwaterinfiltratie en de kwaliteit van de grondwatervoorraad in verband met drinkwaterwinning. In de Nederlandse provincie Drenthe heeft waterbescherming en de transformatie van reguliere landbouwgebieden naar andere vormen van landbouw of natuur zelfs geleid tot de winning en het bottelen van een nieuw officieel erkend bronwater. Met de klimaatsverandering en de schaarste van zoetwater in Vlaanderen in het achterhoofd is drinkwater als nieuw verdienmodel niet zo onrealistisch op deze plek.

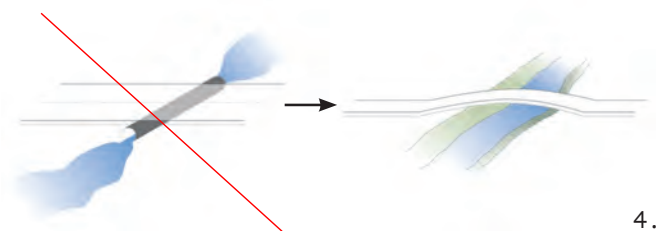
1. Domein Siberië te Peer
2. Aanleggen van drainage voor gronden rond Siberië
3. Aardappel oogst van domein Siberië
4. Collage Drenthe, nieuwe teelten in een waterrijkgebied
5. Collage Drenthe, Re-wilding
6. Siberie bronlandschap 2.0







1. Uitsnede ambitiekaart
2. Uitsnede uit de eigendomsstructuur van Peer geprojecteerd op het gewestplan, Peer heeft heel wat eigendom rondom de Dommel
3. Peer aan de Dommel, vallei met paden, karre sporen...
4. Infrastructuur ondergeschikt aan waterlopen





## 4.2. SP DE VALLEIEN EN BRONNEN VAN DOMMEL EN ABEEK

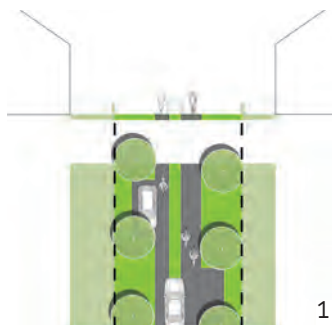
Peer maakt onderdeel uit van een belangrijk brongebied voor de valleien van Dommel en Abeek. Hoewel het brongebied eigenlijk niet meer bestaande is en dus ook niet zichtbaar, vormen de valleistrukturen een belangrijke ruggengraat en identiteitsdrager binnen het landschap van Peer. Daarnaast maken zij deel uit van de waardevolste natuur-en recreatieve gebieden binnen de gemeente. Toch zien wij nog kansen om deze gebieden een extra kwaliteitsimpuls te geven. Zowel in relatie met het landschapsfysisch watersysteem, als voor de natuur-en recreatiewaarden.

Door de valleien in te zetten voor extra waterberging, bijvoorbeeld door in het verleden rechtgetrokken beeklopen opnieuw te laten meanderen kunnen de beken aantrekkelijker worden gemaakt en tegelijkertijd veerkrachtiger in verband met de klimaatsverandering. Door in te zetten op de onderlinge verbinding van het valleigebied als één geheel ontstaat een robuust en structurerend landschap.

Om de continuïteit van deze recreatieve, ecologische en klimaatadaptieve structuren te vergroten, dient barrièrewerking in de dwarsrichting en verrommeling van de vallei geminimaliseerd te worden. Zo zou de doorsnijdende infrastructuur altijd ondergeschikt en

dienstbaar moeten zijn aan de landschappelijke valleistrukturen. Maak bruggen en brughoofden voldoende breed zodat er volwaardige ecologische corridors onder de bruggen door ontstaan en beekstructuren weer leesbaar worden. Vandaag zijn bijvoorbeeld alle oversteken over de Dommel uitgevoerd met een duiker waarbij in het ontwerp de weg in hiërarchie belangrijker is gevonden dan de beekvallei, keer deze logica om. Knip waar mogelijk infrastructuur voor autoverkeer om de impact van routes en bruggen over de beekvallei te minimaliseren en interessante recreatieve routes te maken. Ruim de vallei op waar mogelijk en creëer meer natuurwaarden in de vallei. Plant meer bos aan in de vallei om de landschappelijke ruggengraat leesbaarder te maken.

Waar de Dommelvallei de stad Peer ontmoet liggen kansen om de Dommelvallei naar Peer te brengen en Peer naar de vallei. Zet hier maximaal in op de waterbeleving door bijvoorbeeld extra bergingsmogelijkheden in de vallei te creëren door uitgraving of stuwen, en koppel dit aan recreatieve routes of kwalitatieve verblijfsplekken langs de beek. Ook het nazuiveren van het stedelijk watersysteem kan kansen bieden om dit "contactlandschap" op te laden met nieuwe kwaliteiten zoals bijvoorbeeld aantrekkelijke helofytenfilters.



1.

1. Infrastructuur ondergeschikt aan waterlopen
2. Referentiebeeld infrastructuur; De Waalsprong in Nijmegen
3. Referentiebeeld infrastructuur; Vlonderpad in beekvallei



2.



3.



## 4.3 SP TRANSFORMATIESTRATEGIE VOOR DE LANDBOUW IN DE PEERSE KEMPEN

Water, en vooral de kansen voor Peer in verband met waterschaarste die vanuit de klimaatsverandering urgent blijkt, is de rode draad voor Peer.

De geografische ligging van Peer op het plateau en aan de bron van het watersysteem maakt de impact van keuzes op gebied van grondgebruik en de omgang met water groot. Ook meer richting het noorden van de gemeente is het hierdoor aangewezen om te investeren in een duurzaam landbouwsysteem dat gestuurd wordt door het fysisch systeem i.p.v. sturend is voor het fysisch systeem. Daarnaast zou de recreatiewaarde van het landschap ook hier veel hoger op de agenda mogen staan.

Om zowel de landschappelijke kwaliteit te versterken als de ecosysteemwaarden te vergroten, is het ook in deze gebieden aan te raden om schaalvergroting om te zetten in meer duurzame transitie strategieën. Gezien de kwetsbaarheid als infiltratiegebied zou extensieve landbouw zoals; biologische landbouw, csa concept of agroforestry een grote meerwaarde kunnen opleveren voor een duurzaam en kwalitatief landschap. Ook zou het stimuleren van een verbreding in de landbouw, bijvoorbeeld door recreatieve nevenfuncties zoals ijs bij de boer, kamperen bij de boer e.d. te stimuleren een meerwaarde voor het geheel opleveren. De recreant zou een belangrijkere speler moeten zijn in overwegingen die gemaakt worden in het landelijk gebied. Verweving i.p.v. functiescheiding is de boodschap, ook als het gaat over natuur en landbouw.



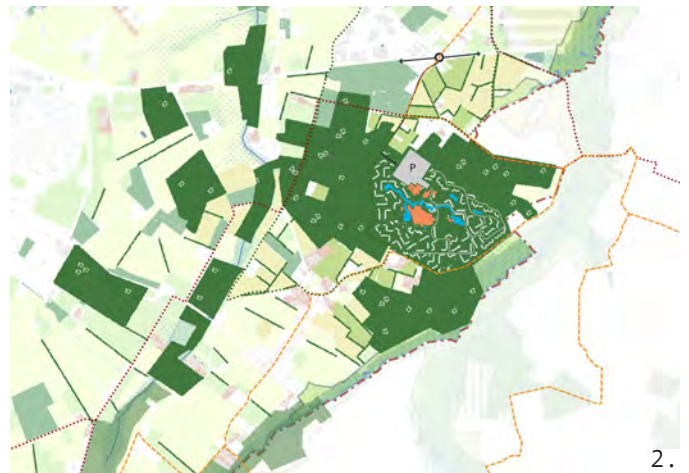
1. Uitsnede uit de eigendomsstructuur van Peer geprojecteerd op het gewestplan, sleutellocaties voor landbouwtransitie (ten zuiden van Wijchmaal)

## 4.4 SP TRANSFORMATIE VAN ERPERHEIDE NAAR EEN LANDSCHAPPELIJK RECREATIEDOMEIN

Erperheide kan beter geïntegreerd worden in zowel het landschap als in de lokale economie en recreatieve structuur van de gemeente. Zo zou het interessant zijn als een deel van het programma op termijn uitgeplaatst wordt richting bijvoorbeeld de sportcluster ten zuiden van Peer (bij skipiste, Finse piste). Door meer ruimte te geven aan het domein, kunnen zij met hetzelfde aantal vakantiewoningen meer een verweving opzoeken met de omgeving. Zo zou er bijvoorbeeld een semi-openbare “schil” van parkbos rond Erperheide kunnen ontstaan die iets teruggeeft aan de lokale bewoners van de gemeente. Anderzijds mist de landschapsbeleving en natuurbeleving in het aanbod voor overnachtingen in Peer. Zo liggen er kansen om “in het landschap”, op nauwkeurig gekozen plaatsen exclusievere overnachtingsplaatsen aan te bieden. Hierdoor wordt het toerisme beter geïntegreerd in de lokale omgeving en economie en kan het recreatief netwerk op sommige plaatsen geactiveerd worden. Meer samenwerking tussen Erperheide, de gemeente en de lokale ondernemers zou hiervoor interessant zijn.



1.



2.



3.

1. Erperheide als eiland in zijn omgeving
2. Mogelijke uitbreiding van Erperheide als landschappelijk recreatiedomein
3. Een wikkelhuis als exclusieve overnachtingsplaats



# 4.5 SP FIETSSTAD PEER

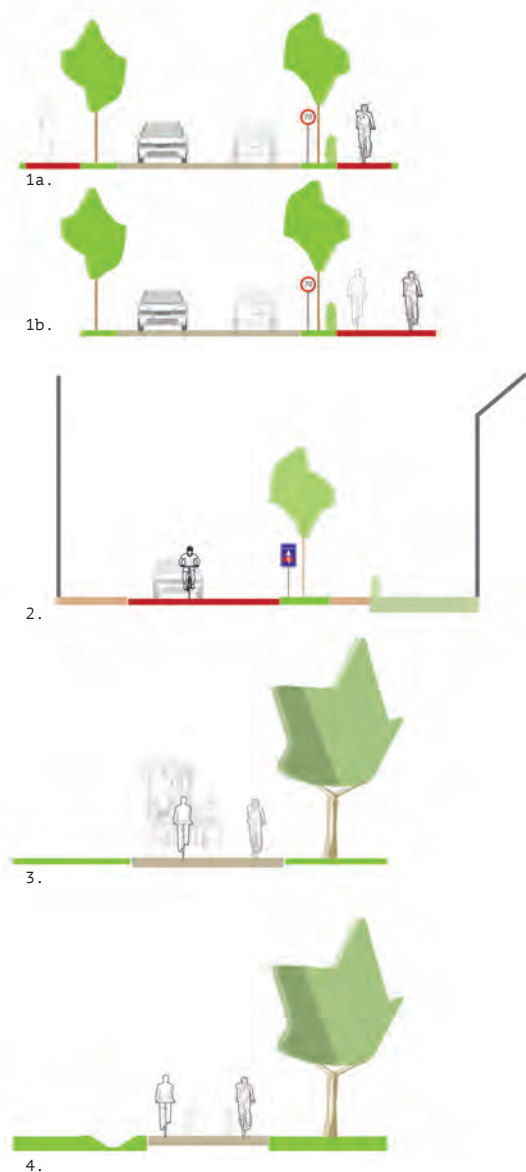
Een werkelijke mobiliteitstransitie kan pas plaatsvinden als het fietsnetwerk volwaardig uitgebouwd wordt. Daarom schuiven we het vormgeven van dit netwerk als strategisch project naar voren. Het STOP-principe geldt als uitgangspunt. We doen een voorzet voor een netwerk dat uit een reeks typeprofielen is opgebouwd en in zijn opzet uitgaat van de korste en/of meest kwalitatieve routes uitgaat. De typeprofielen zijn:

1. Volledig vrijliggend fietspad conform vademecum langs beide zijden van de rijbaan (enkele richting) of langs 1 zijde (dubbele richting fietspad) gescheiden door groenberm met bomen. Dit hangt samen met de beschikbare ruimte (in eigendom of te verwerven) bijv. Panhovenstraat, Bovenlinde, ....

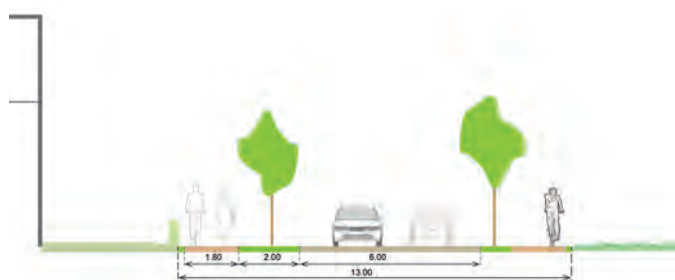
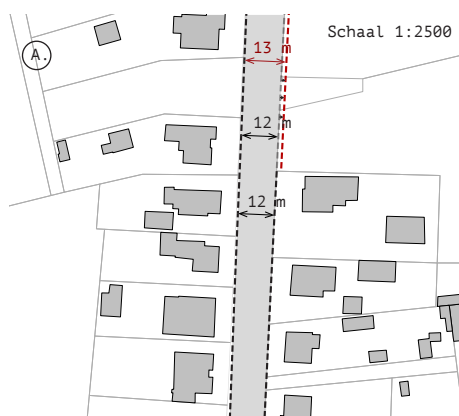
2. Een andere verschijningsvorm conform de normen van fietsinfrastructuur ((bijv. aanliggend, afhankelijk van snelheidsregime auto)

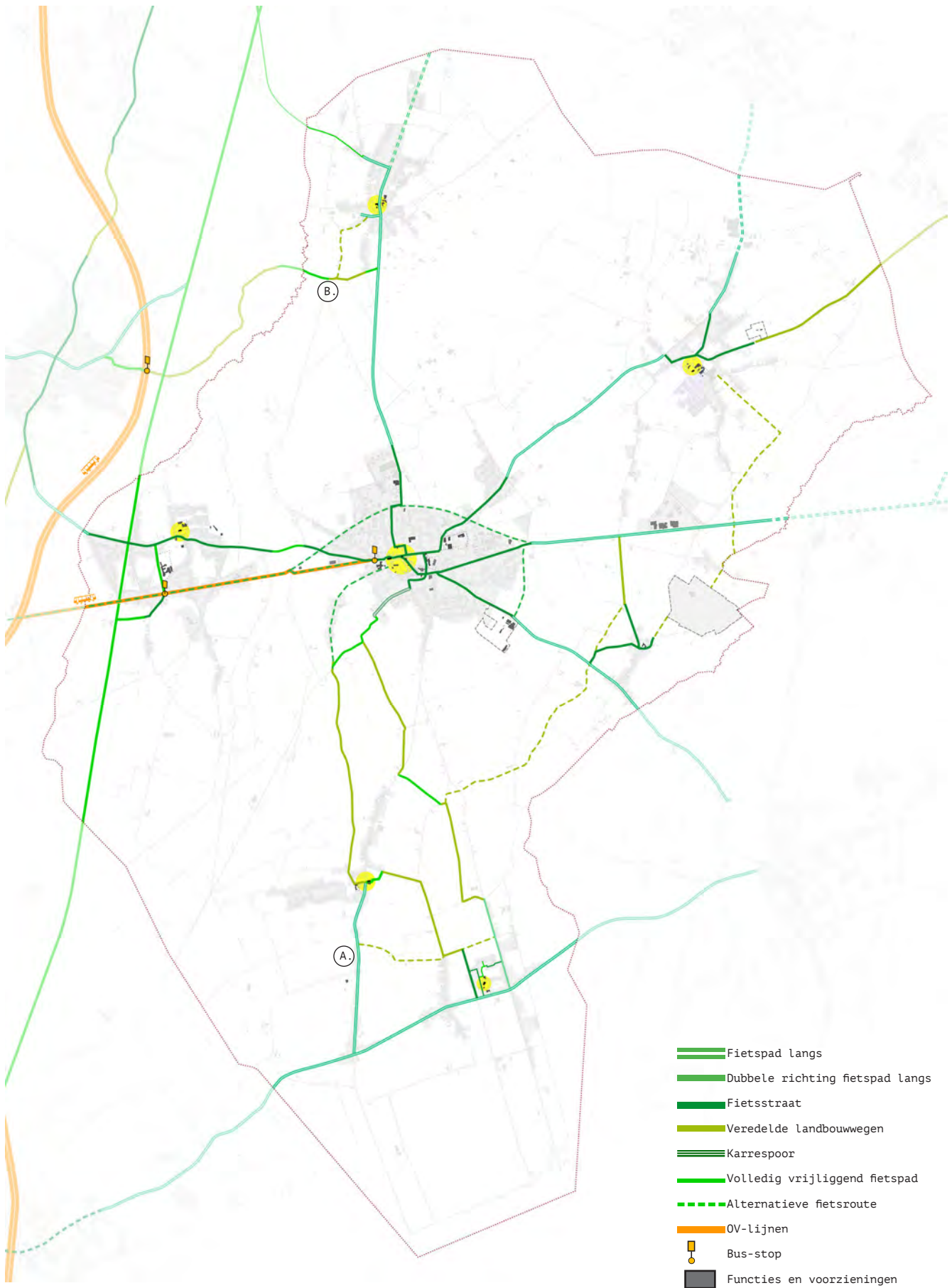
3. Fietsstraat (auto blijft achter de fiets, centrumstraten, dorpskernstraten)

4. 'Veredelde landbouwwegen': landschappelijk gelegen wegen, enkel voor aangelanden, al dan niet in de vorm van een karrespoor



- 1a. fietspad langs
- 1b. Dubbele richting fietspad langs
- 2. Fietsstraat
- 3. Veredelde landbouwwegen
- 4. Volledig vrijliggend fietspad
- 5. Bovenlinde versus Postelseweg Eersel
- 6. Bovenlinde
- 7. Nieuw profiel Bovenlinde







Het nieuwe fietsnetwerk doet alle kerkdorpen aan en zorgt zo voor een verbinding en verknoping van dorpen onderling, dorp en Peer centrum, en dorpen en landschap. Ook de Spartacus-haltes vallen samen met het netwerk om zo vlot en duurzaam de opstappers te bereiken. Een fietsbus behoort ook tot de mogelijkheden (zoals voorgesteld in de ambitienota Noord Zuid Limburg, Samen geraken we verder) om fiets en OV optimaal af te stemmen op elkaar.

Idealiter en toekomstgericht vormt het functionele en recreatieve netwerk één homogene schakel die dorp, landschap en vallei verbindt. Zowel functionele trekpleisters (scholen, gemeentelijke diensten...) als recreatieve (sport, horeca...) worden verknoopt.



## 4.6 SPARTACUS 2.0

Naast een volwaardig fietsnetwerk is een degelijk en performant openbaar vervoernetwerk een randvoorwaarde voor de mobiliteitstransitie. Dat er behoefte is aan vlotter openbaar vervoer tussen Limburg Noord en het centrum van de provincie stellen we niet ter discussie. Wat de concrete uitwerking betreft stellen we Spartacus 2.0. voor, de aanzet voor een alternatieve benadering.

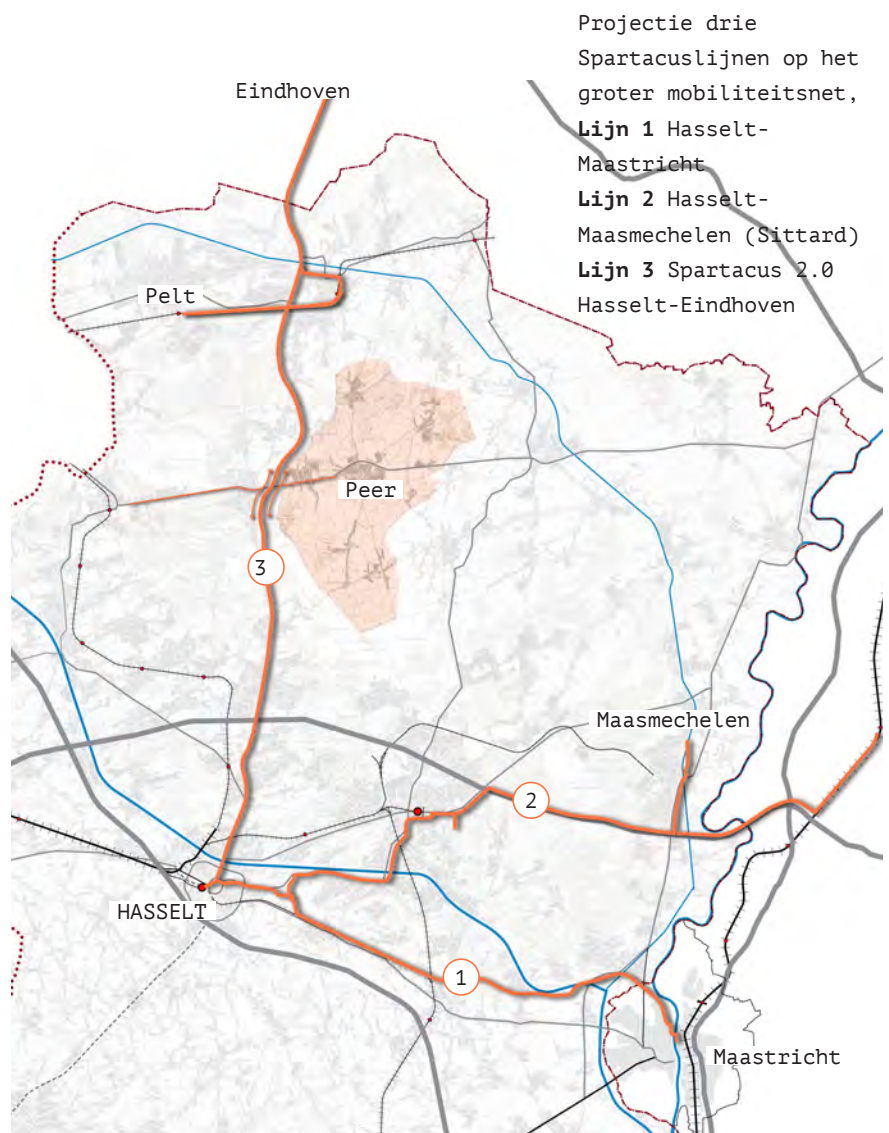
Een volledig nieuwe infrastructuur gebaseerd op de principes van een raster als OV-netwerk, waarbij garanties voor strategische gelegen opstapplaatsen (met voldoende opstappers) ontbreken, buigen we om naar een slim gebruik van bestaande infrastructuur met bediening tot in de kernen (en tot bij de opstappers). Om de modalshift waarachtig te maken, dient het openbaar vervoer concurrentieel te zijn aan het autoverkeer. Het is volgens ons essentieel dat er 'gekozen' wordt, in plaats van een 'en-en-verhaal' te maken. Meer ruimte en

capaciteit vrijmaken voor openbaar vervoer dient gelijk op te gaan met het inperken van ruimte voor auto's. Ook de snelheid van het traject met openbaar vervoer dient even hoog te zijn als met de wagen.

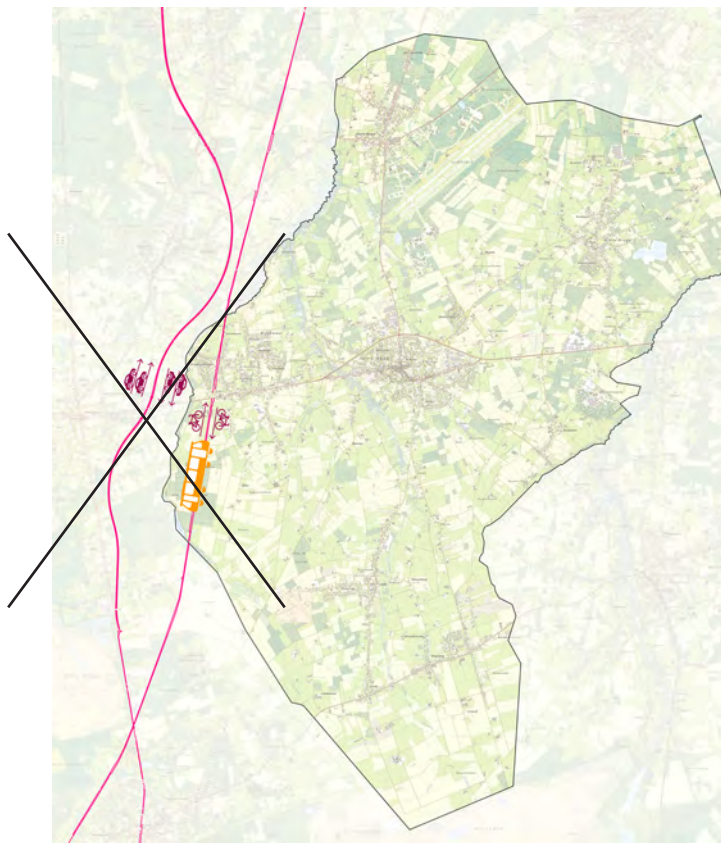
We stellen voor om de N74 te herprofilen van een 2 x 2 rijstroken voor autoverkeer naar 2 x 1 rijstrook voor autoverkeer. De vrijgekomen rijbanen (2x1) worden omgevormd tot OV-stroken. Daar rijdt Spartacus 2.0 in de vorm van snelbussen (bij voorkeur elektrisch) die Noord-Limburg en Hasselt verbindt alsook ruimte biedt voor lokale buslijnen. De OV-lijnen buigen af zodat vertrek en aankomst vlak bij de opstappers komt te liggen. Parallele fietsroutes worden kwalitatief uitgewerkt.

Dit model lijkt ons beter te passen met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik en bovendien financieel beter verantwoordbaar: bestaande infrastructuur wordt ingezet en omgevormd.

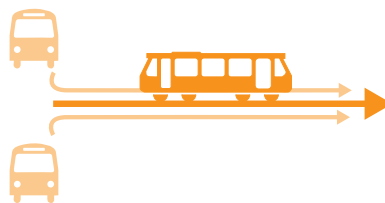
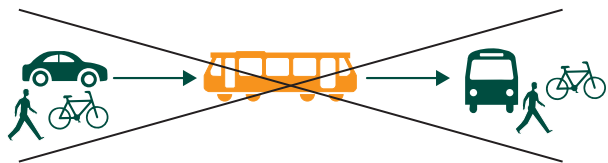
1. Landschappelijke oude spoorwegbedding
2. N74 beschikt over de ruimtelijke kwaliteit om duurzame mobiliteitstransitie door te voeren





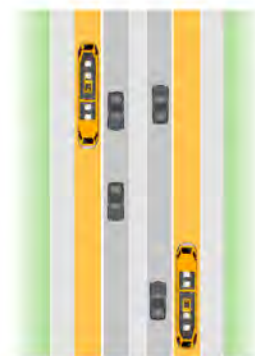
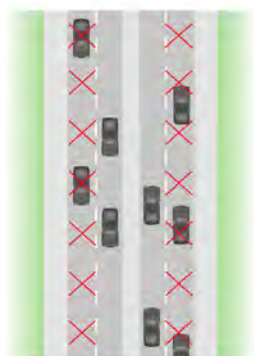
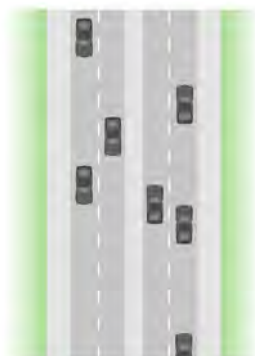
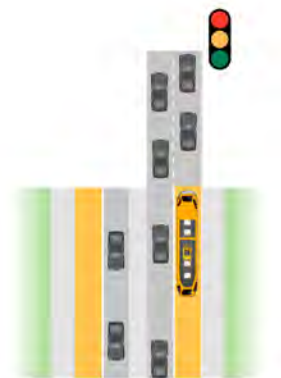


1.



2.

1. Voorgestelde Spartacus projectie op oude spoorwegbedding maakt plaats voor duurzame mobiliteitstransitie.
2. Voor- en natransport wordt gebundeld tot een vlot openbaar vervoersnetwerk van Spartacus lijn en lokale OV-lijnen
3. Principe opstelling N74 van 2\*2 rijstroken naar geïntegreerde OV lijn



3.

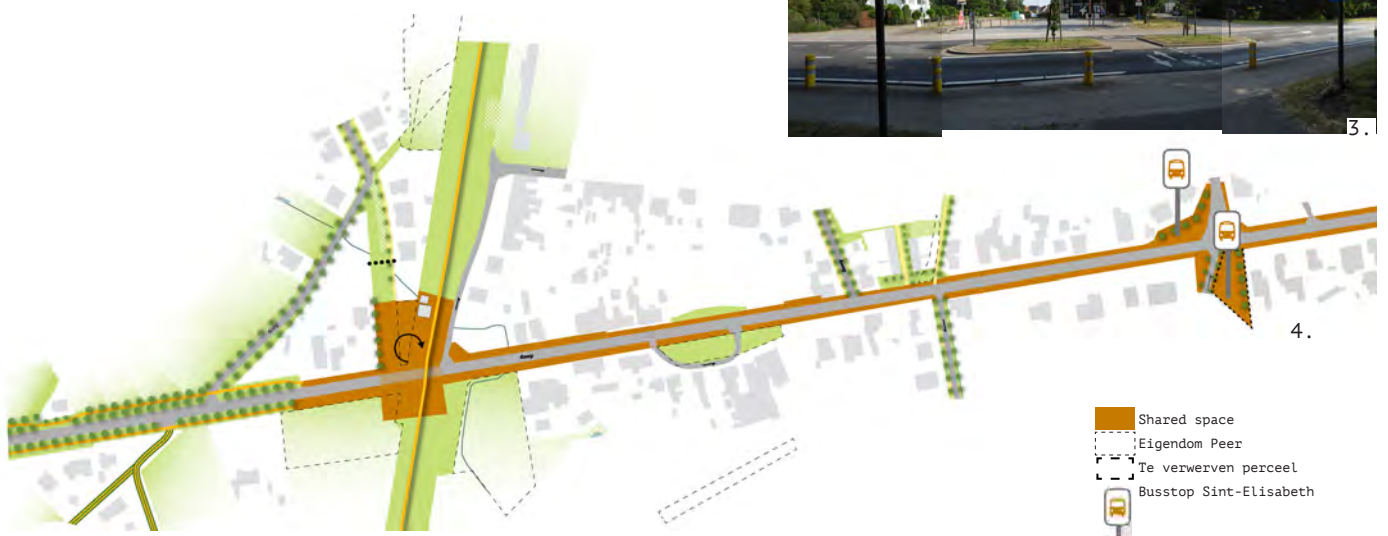
De oude spoorwegbedding, het traject van fietssnelweg F74 (Neerpelt-Alken, 65km), kan zo in stand gehouden worden als een landschappelijke fietsader doorheen het Peerse landschap. De oversteekplaats waar fietssnelweg en N73 elkaar kruisen, dient met aandacht voor veiligheid en ruimtelijk kwaliteit te worden ingetekend en loopt tot aan de halte Sint-Elisabeth, zodat schoolgangers veilig en duurzaam het traject huis/school kunnen afleggen.

De structuurschets uit het masterplan van BUUR wordt hertekend en verschoven, de voorgestelde 'nieuw te maken centraliteit' met voorzieningen voor opstappers situeert zich niet langer op kruising van N73 en fietssnelweg, maar wel in Peer centrum en Wijchmaal centrum. Daar zijn de scholen, de voorzieningen, het merendeel bewoners en zodoende ook de opstappers. Langs deze N73 voorzien we een aantal opstapplaatsen, zoals aangeduid op de tekening onderaan.

Het herprofilen van de N74 als duurzame oplossing laat toe dat Limburg de Vlaamse pionier kan worden inzake modal shift. Voorbeelden in de praktijk zoals in Nantes (Frankrijk) en Freiburg (Duitsland) waar belangrijke invalswegen werden omgevormd volgens dit principe, schuiven we in deze scan naar voren ter inspiratie.

Het traject van OV en fietssnelweg dienen te worden geprojecteerd in een groter netwerk, waar verdere aantakkingen en uitbouw nodig zijn, alsook de uitwerking van connecties met kernen en/of attractiepolen. Daarnaast is het voorzien van veilige fietsoversteken en bushaltes een belangrijk onderdeel. Het STOP-principe wordt hierdoor verder aangevuld.

1. Structuurschets stationsomgeving Wijchmaal (@BUUR) wordt in vraag gesteld
2. Zicht op het landschap vanaf N73 ter hoogte van de oude spoorwegbedding
3. Kruising fietsinfrastructuur met N73, een onoverzichtelijke en verharde intersectie
4. Structuurschets kruising N73 met fietssnelweg F74, en busstop Sint-Elisabeth van de lokale lijn naar Peer Centrum/ N74





## 4.7 SP DORPSKERNVERSTERKINGSPROJECT

De opmaak van een ruimtelijke visie voor de verschillende kerkdorpen is van grote meerwaarde voor een proactief beleid en integrale benadering. Het laat de stad Peer toe een regierol naar zich toetrekken.

Peer heeft, opnieuw, geen groei-opgave. Schoonheid en veerkracht stellen zich boven kwantiteit. Met andere woorden, in dorpskernversterkingsprojecten is de open ruimte leidend zowel in de formulering als de uitwerking van de ruimtelijke opgaves. Hierop inzetten zorgt ervoor dat de kwaliteit ook verder kan reiken dan het landschappelijke (relaties naar het landschap, groen in de kern, ...) en het gebouwde (waardering voor erfgoed, zorgvuldigheid inzake beeldkwaliteit, aandacht voor gepaste typologieën en dichtheden, duurzame mobiliteit en aangepaste profielen...). Ook het sociale aspect komt zo aan bod. Dorpen die aangenaam, veilig, comfortabel en kwaliteitsvol zijn om in te vertoeven en verblijven, genereren sociale ontmoeting. Zowel voor de inwoners, als voor ondernemers, bezoekers en recreanten.

Het formuleren en uitwerken van nauwkeurige ontwerpogaves, waarbij een goed evenwicht tussen verblijven en bereikbaarheid (verkeersruimte versus verblijfsruimte) duidelijker aan bod moeten komen, naast ook aandacht voor gepaste schaal, en bovenal voor het landschap en de groene open ruimte (plekken, wegprofielen, ...).

De verschillende aspecten vermeld in de ambitie 'herwaardeer de kwaliteit van de dorpskernen zodat veerkrachtige kernen ontstaan' dienen bij het uitwerken van visie voor de dorpskernen in samenhang aan bod te komen.

### EEN KWALITEITSSLAG IN DE VERKAVELINGEN

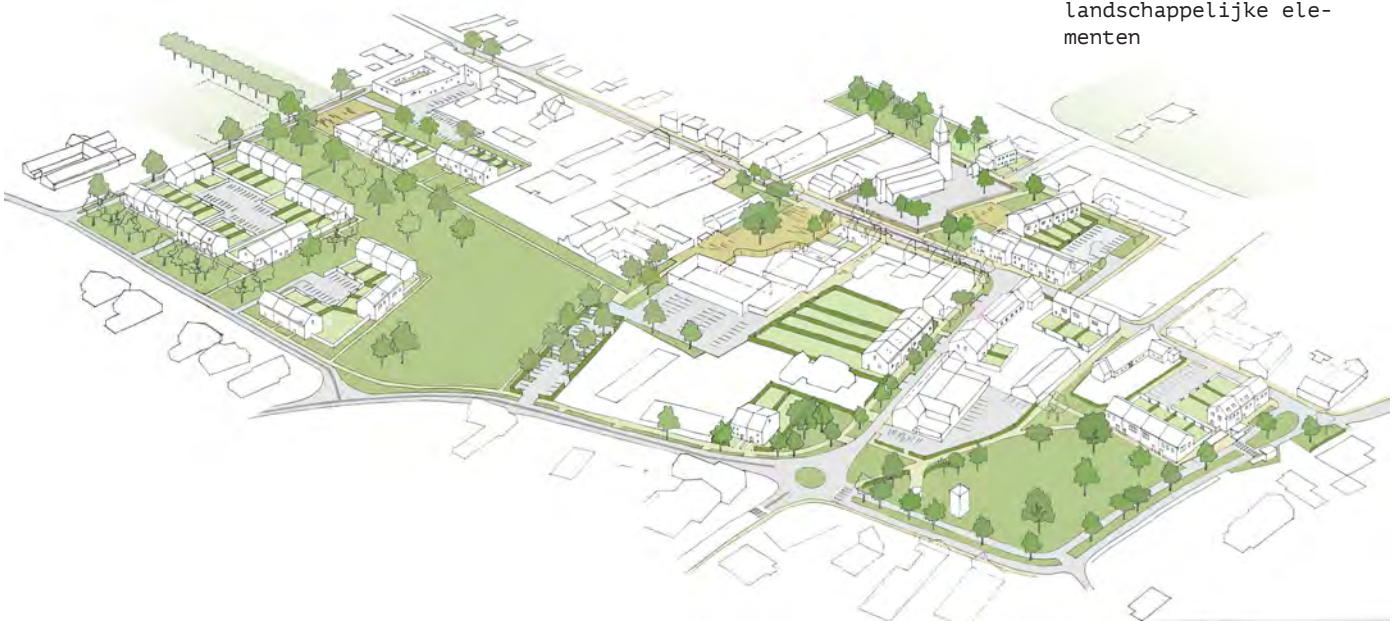
Een groot deel van de nederzettingsstructuur van Peer omvat 'verkavelingen'. Om een kwaliteitsslag te maken, is het van belang dat ook de verkavelingen betrokken worden in de ruimtelijke visies voor de dorpskernversterking. Vooral de aanpak van het openbaar domein in deze verkavelingen (in Peer centrum én de kerkdorpen) maakt deel uit van het strategisch project. Dit met het oog op belevingskwaliteit en klimaatrobuustheid. Specifiek voor Peer centrum geldt verdichting van het bestaande verkavelingsweefsel als bijkomend onderdeel.

De voorstellen met betrekking tot ontharden en vergroenen dient vorm te krijgen in een zoektocht naar aangename woonomgevingen. Deze worden in deel 3 van de transitieagenda bij het onderdeel programma's in beeld en principe geschetst voor het noordelijk deel van Peer centrum.

### TEGENGAAN VAN SLUIMERENDE VERDICHTING

Voor de centra (en daar buiten) geldt dus ook dat sluimerende verdichting in de vorm van verappartementisering dient te worden vermeden. Het doorvoeren van de Woning Type Toets is een eenvoudig, effectief en veel beproefd instrument om verdere verappartementisering te voorkomen. Het instrument zet in op de grondgebonden (rij-)woning, een compacte dorpsse typologie die tegemoet komt aan de woonwens van de Vlaming.

Grote Brogel, een visie verbeeld voor de kern met de klemtoon op de landschappelijke elementen



AMBITIES  STRATEGISCHE PROJECTEN	QUICK WINS	PROGRAMMAS
<p><b>1. Siberië opschalen tot een ambitieus bronlandschap 2.0</b></p> <p><b>2. De valleien en bronnen van Dommel en Abeek</b></p> <p><b>3. Een transformatie-strategie voor de landbouw in de Peerse Kempen</b></p>	<p>Partners zoeken voor ontwikkeling proefboerderij Siberië</p> <p>Met bevoegde Vlaamse overheden transitieplan uitrollen voor transformatie valleien</p> <p>Innovatieve boeren steunen in transitie naar landbouwbedrijf waarbij watersysteem leidend is</p>	<p><b>Verkavelingen ontharden en vergroenen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transformatie- en onthardingsprogramma verkavelingen</li> <li>Transformatie van huidige verkavelingswijken tot duurzame, dynamische en meer leefbare wijken. <ul style="list-style-type: none"> <li>- ontharden</li> <li>- vergroenen</li> <li>- verluwen mobiliteit</li> <li>- STOP principe</li> <li>- ruimte voor water en groen</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>4. Transformatie van Erperheide naar een landschappelijk recreatiedomein</b></p>	<p>Erperheide vragen om functies 'uit te plaatsen, om landschapsontwikkeling op te nemen van directe omgeving en een recreatief netwerk uit te bouwen'</p>	<p>Vlaamse Overheid, Departement Omgeving: Doelstelling tot het ontharden van ruimte met als doel de regio leefbaarder en klimaatrobuuster te maken en de open ruimte te versterken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weg weg</li> <li>- Ruimte voor water</li> <li>- School en omgeving</li> </ul>
<p><b>5. Fietsstad Peer</b></p> <p><b>6. Spartacus 2.0</b></p>	<p>Fietsstraten in dorpskernen, rond scholen en voorzieningen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschappelijke corridors</li> </ul> <p>Transitie landbouwsysteem t.b.v. het klimaatrobuust maken van het Vlaamse watersysteem (brongebieden en valleigebieden op het Kempens Plateau).</p>
<p><b>7. Dorpskernversterking</b></p>	<p>Duurzaamheid en beeldkwaliteit van de straat: tussentruimte tuin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potentie tot ontharden en vergroenen van overgedimensioneerde infrastructuur en geprivatiseerd openbaar domein</li> <li>- Indienen voor onthardings-subsidies</li> </ul> <p>Kanskavels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Bevriezen/ ruilen/ opkopen van verspreide nog te bebouwen kavels buiten de kernen</li> <li>- Bevriezen van onbebouwde percelen die de potentie hebben voor het maken van groene corridors/ doorkijken en routes</li> </ul>	<p>Omwille van het gemeente overstijgende karakter van deze problematiek, liggen deze opgaven voor een deel op Vlaams of zelfs Europees niveau. Op schaal van de gemeente kunnen de instrumenten voor een landinrichting allicht worden ingezet om de problematiek via een integraal pilootproject te agenderen en deels mee op te lossen.</p>



## 4.8 QUICKWINS

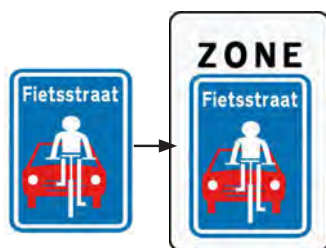
Naast de zeven strategische projecten zijn er ook een aantal maatregelen te nemen die direct een zekere bijsturing conform de genoemde ambities in gang zetten in de dagelijkse praktijk van vergunningverlening en ruimtelijke ontwikkeling.

### QUICKWIN FIETSSTRATEN

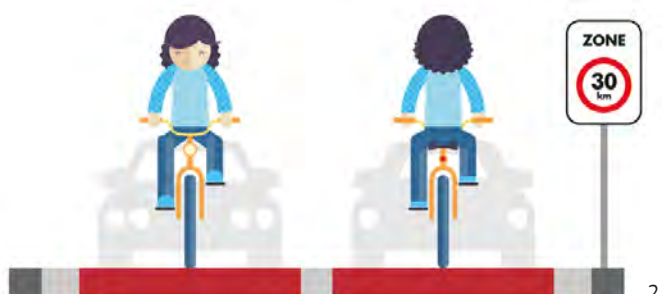
De Stad Peer heeft doorheen haar centrum een fietsstraat liggen. Een comfortabele, veilige route die meteen het doorgaand verkeer terugdringt en snelheidsreductie oplegt en afdwingt. Hiermee stelt Peer een voorbeeld waar heel wat andere gemeenten van kunnen leren.

Wij beschouwen het als een opstap naar het omvormen van andere straten tot fietsstraat, zowel in het centrum als voor de andere dorpskernen. Het is een vrij eenvoudige manier om een fietscultuur te installeren. Het afremmen van ongewenste bewegingen en snelheden doorheen dorpskernen kan worden aan banden gelegd, het laat vergroening toe in de profielen en vindt meestal vrij makkelijk bijval van bewoners. Verkeersborden, duidelijke bewegwijzering en communicatie zorgen voor een vlotte transitie naar een duurzame kern.

1. Ambitie opschalen van fietsstraat naar fietszone (@Stad Mechelen)
2. Eerste fietsstraat in Peer Centrum in beeld en tekening (@Stad Peer)

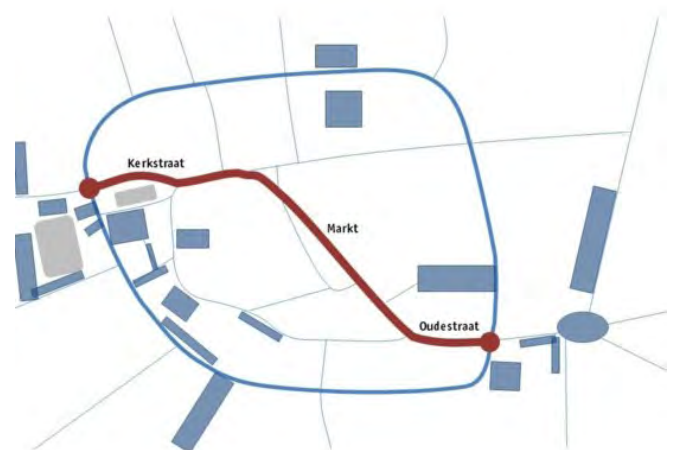


1.



2.

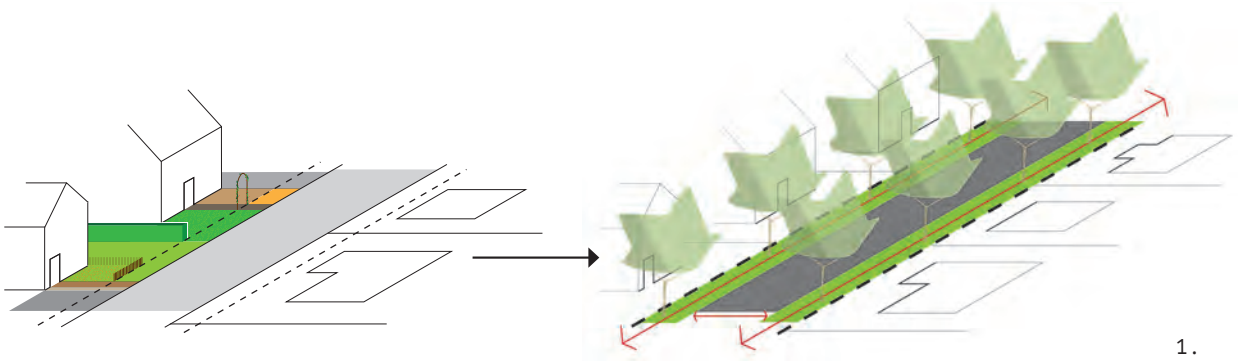
Slimme en duurzame mobiliteit (STOP-principe) wordt logischerwijs gekoppeld aan de klimaatopgaven waarin ontharding, vergroenen en ruimte voor water in de profielen oplossingen bieden. Behalve de hervorming van bestaande straten tot fietsstraten, stellen we voor om integrale herprofielherinrichtingen van een reeks bestaande straten door te voeren. Door in te zetten op een autoluw netwerk, zowel in de kernen als temidden van het landschap, kan een betere modal shift bekomen worden. Kinderen kunnen weer met de fiets naar school, bewoners van de kernen kunnen te voet of te fiets zich verplaatsen en recreanten kunnen dorp en landschap veilig en comfortabel verkennen. Dit is enerzijds al aan bod gekomen in het strategisch project Fietsstad Peer, en komt verder aan bod bij het programma verkavelingen vergroenen.



## QUICKWIN DUURZAAMHEID EN BEELD- KWALITEIT VAN DE STRAAT

In heel wat Peerse verkavelingen werden hele delen van het openbaar domein, de zone tussen voortuin en rijloper ('tussenruimte'), geprivatiseerd en grotendeels verhard. Deze staalkaart van verhardingen in welke vorm dan ook -grind, klinkers, kiezel, kas-seien...- moet plaatsmaken voor groen: zowel gras als bomen (al dan niet met een verzonken maaiveld voor wateropvang). Inzetten op aangename woonomgevingen en klimaatrobuuste woonmilieu's begint met de ontharding van deze zones, de herinrichting van de tussenruimte met groen, waar mogelijk het versmallen van het wegdek en zo zorgen voor een samenhangende, groene woonomgeving.

Het doorlichten van de bestaande straatinrich-tingen wordt gekoppeld aan een coherent en kwalitatief 'straatbeeldenboek' van nieuwe profielen. Het tegengaan van de systematische privatisering van het openbaar domein om ze vervolgens te ontharden en te vergroenen vraagt om sensibilisering bij de bewoners. Beelden van wervende, heringerichte profielen gekoppeld aan het duidelijk formuleren van de klimaatopgave (tegengaan van hittestress in de zomer en ruimte geven aan water in de winter) zijn een vrij eenvoudige manier die tot groot resultaat kunnen leiden. De overheid (Stad Peer) laat zo ook zien dat ze een koersvaste regierol speelt.



1.



3.



2.



4.

1. Principe opzet van vergroening en verharding voor voortuinstroken
- 2-3. Wadi in straatprofiel
4. Woonstraat Ypenburg De Bras, Den Haag



## QUICKWIN KANSKAVELS

Het vrijwaren, bevrozen en al dan niet opkopen van onbebouwde kavels, de zogenaamde kanskavels, zorgt ervoor dat zowel zichtrelaties als fysieke linken naar het open landschap van Peer behouden en/of gemaakt kunnen worden. Het zijn sleutellocaties die de relatie met het vaak achterliggende en verborgen landschap aanhalen en versterken. Wanneer ze bebouwd raken, verdwijnen de laatste doorkijken en mogelijke verbindingen van en naar het landschap.

Een eerste stap is het bevrozen of onbebouwd houden van deze cruciale kavels (zijnde percelen die volgens het bestemmingsplan nog te bebouwen zijn in woongebied en/of woonuitbreidingsgebied). Op termijn is het de wens om het gefragmenteerde en verborgen landschap om te bouwen tot een robuuste, veerkrachtige en aaneengesloten toegankelijke open ruimte structuur.

De kavels kunnen op termijn omgezet worden naar een andere bestemming. De juiste instrumenten moeten hiervoor ontwikkeld en ingezet worden. Alsook de daarbij behorende financiering. In sommige gevallen kan ruil een uitkomst bieden.

Zowel in het centrum als in de verschillende kerkdorpen van Peer zijn er heel wat kanskavels die tot op vandaag een doorslaggevende rol kunnen spelen wat betreft doorzichten en relaties tot het landschap. We lijsten hieronder enkele voorbeeldkanskavels op die vanuit de ambitiekaart een cruciale rol spelen om de relatie met het landschap optimaal uit te spelen. Deze oefening kan worden geprojecteerd op het register onbebouwde percelen en beschikbare WUG's om zo een totaalbeeld te krijgen van de kanskavels en een financiële plananalyse op te zetten.

### Grote Brogel

- Percelen in de Spinnerijstraat, percelen aan de Laarderweg

### Wijchmaal

- percelen aan de Overweglaan tussen huisnr. 10 en 26  
Sint Trudostraat tussen huisnr. 80 en 90

- 1.-3. Grote Brogel - KWS - groene corridor  
4.-6. Kanskavels Wijchmaal



1.



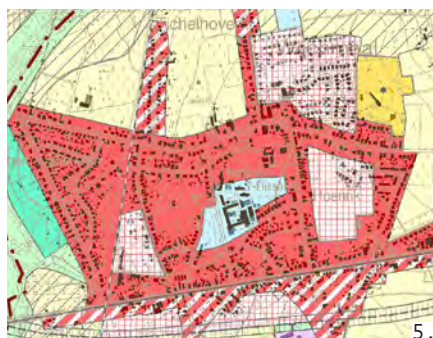
2.



3.



4.



5.



6.

## 4.9 PROGRAMMA'S

### VERKAVELINGEN ONTHARDEN EN VERGROENEN

Peer heeft zowel in het centrum als in de kerkdorpen veel verkavelingen liggen. We zien kansen om de door vergroening van de verkavelingen een kwaliteits-slag te installeren.

#### Transformatie en onthardingsprogramma

Verschillende onderzoeken zijn in Vlaanderen lopende inzake transformatie van de bestaande verkavelingen. Het bestuur van Peer kan hier op inspelen en in de praktijk de uitdaging aangaan om de vele verkavelingen die Peer rijk is kwaliteitsvol te transformeren.

Ontharden, vergroenen en ruimte geven aan water is hierbij een eerste aandachtspunt. De hittestress, kenmerkend voor de ligging in de Kempen zal ook voor vele verkavelingsstukken van Peer wellicht problematisch blijken in de toekomst. Daarnaast hoort een luwere mobiliteit opgezet vanuit het STOP-principe bij de uitgangspunten van duurzame mobiliteit en transformatie d.m.v. herprofilering. Met andere woorden het belangrijkste aandeel van de transformatie zien we (in de eerste plaats) in de publieke ruimte, een speelveld van de stad Peer. De Vlaamse Overheid begeleidt (inhoudelijke expertise en communicatie) en subsidieert projec-

ten geleid door een lokale overheid inzake ontharding met het oog op leefbare en klimaatrobuste regio's. Departement Omgeving maakt volgende onderverdeling in 3 thema's: 'Weg weg', 'Ruimte voor water' en 'School en omgeving'. De stad Peer kan met dit verkavelings-transformatie-programma haar karretje eventueel aan dit Vlaams programma koppelen.

Om de transformatie in de verkavelingen door te voeren, stellen we een reeks principeprofielen voor die een luwere mobiliteit genereren en ruimte voor water en groen laten. We koppelen dit aan een herziening van de bestaande circulatie, we gaan na waar we overbodige infrastructuur kunnen schrappen, rijloperen kunnen versmallen in toekomstige één-richtingsstraten, ... en zo waar mogelijke groene figuren tot stand laten komen. Opnieuw speelt de 'tussenruimte', het vaak geprivatiseerd openbaar domein (gedeelte tussen de rijloper en de private kavel) een essentiële rol om deze nieuwe wegprofielen uit te rollen. Deze zone aanpak is in feite een eerste stap in de herprofilering en de vergroening van de kavels. Daarna volgt een nieuwe circulatie met het aanduiden van éénrichtingsstraten, etc. zodat ook wegversmallingen en grondige herzieningen kunnen doorgevoerd worden.

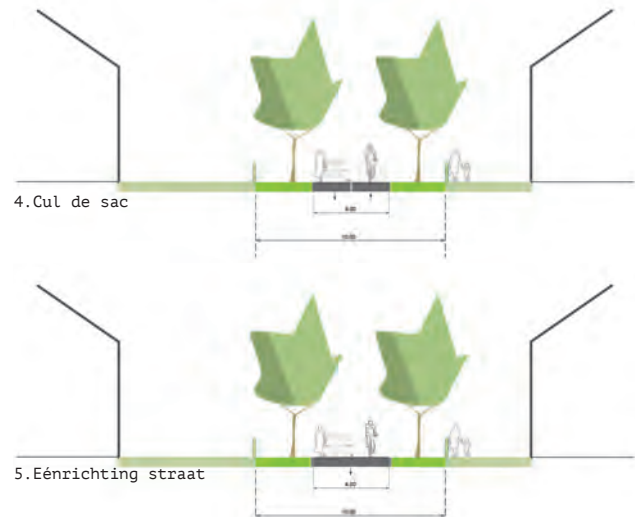
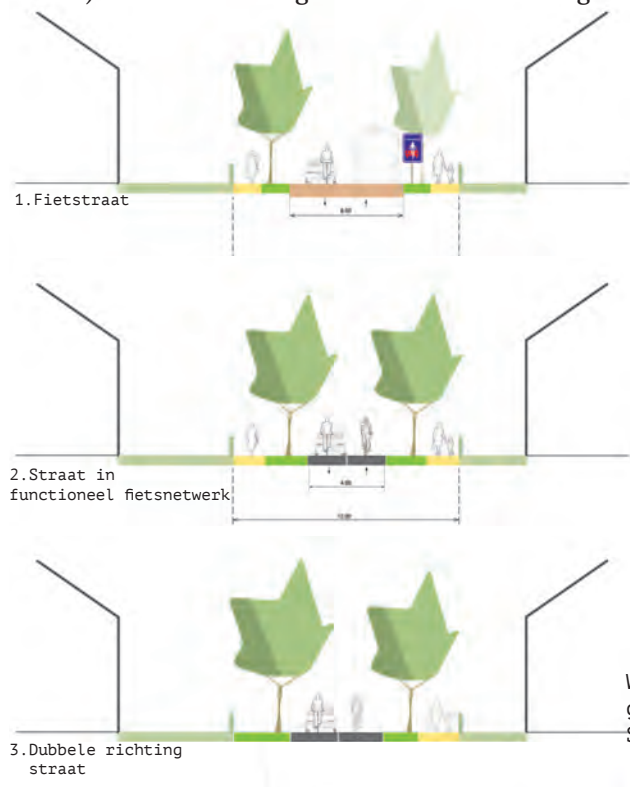




We werken dit exemplarisch uit voor de noordelijke verkaveling van Peer centrum. Deze werkwijze kan in elke Peerse verkaveling worden geprojecteerd. Op onderstaande kaart is zichtbaar hoe de toepassing van 5 typeprofielen kunnen leiden tot een nieuwe vergroende verkaveling (pag 95): straten met dubbele richting worden tot 4m rijloper gereduceerd; cul de sacs zonder ontsluitingsfunctie worden groen ingetekend als onderdeel van de groene open ruimte figuur; vergroening van het openbaar domein; kiezels, kasseien, klinkers, grind maken plaats voor groen in de vorm van gras en bomen; en groene, doorwaadbare figuren worden aan elkaar getekend.







Voor de noordelijke verkaveling geldt daarnaast dat een verdichtingsstrategie op termijn kan toegepast worden (i.p.v. bijkomend aansnijden van groene, open ruimte). Deze verdichting dient hand in hand te gaan

met behoud van het groene karakter van de wijk. Door samenvoeging van kavels en het opschalen van individuele vrijstaande woningen naar meergezinswoningen kan een uitkomst bieden.



Woonstraat, 30 km/u regime en verkeerssluw, Stadshouderskade Vught



-  1. Fietstraat
-  2. Lokale woonstraat die deel uitmaakt van het fietsnetwerk
-  3. Dubbele richting straat
-  4. Eénrichting straat
-  5. Cul de sac, te behouden (in functie van ontsluiting woonentiteiten, maar te herprofilieren)
-  6. Cul de sac, te verwijderen (geen ontsluitingsfunctie)
-  Groene figuur

### LANDSCHAPPELIJKE CORRIDORS

Het openhouden van kaskavels zoals geformuleerd bij de quickwins is van belang voor de landschappelijke verbinding, maar ook nog op andere plekken in Peer liggen kansen om de centra via groene corridors te verbinden met het landschap. Dit biedt grote kansen inzake werkelijke vergroening van de kernen, het landschap zichtbaar en toegankelijk maken en deel laten uitmaken van de kernen.

### TRANSFORMATIE IN DE LANDBOUW

Het transformeren van de landbouw is iets van de lange adem. Het instrument landinrichting kan gebruikt worden om pilotprojecten voor een duurzame landbouwtransitie op te zetten. Pilotprojecten zoals Siberië 2.0 kunnen als katalysator werken voor de algehele transitie en zijn daarom erg belangrijk. De Stad Peer zou een actieve rol kunnen opnemen om een dergelijk project te organiseren. Hiervoor moeten echter wel de juiste partners bij elkaar gezocht worden.





## 4.10 PUBLIEKE SLAGKRACHT EN AANBEVELINGEN HOGERE OVERHEDEN

Peer is als kleinere gemeente (stad) maar beperkt toegerust om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. Toch is er winst te behalen als de gemeente een vooral toetsende en faciliterende rol omzet naar een initiërende en stimulerende aanpak. De gemeente kan in veel opgaven sturend en visievormend zijn en hierdoor al een dwingend ruimtelijk kader geven aan mogelijke ontwikkelingen. Zoals aangezet op pag 73 adviseren we de gemeente ontwerpmatige verkenningen met aandacht voor contextualiteit, ruimtelijke kwaliteit, en typologische variatie in te zetten als beleidsvoorbereidende studies. Ontwerp inzetten als instrument.

Het aansturen op de architectonische kwaliteit van woningen en andere gebouwen is van belang, of het nu appartementen zijn, grondgebonden woningen of een nieuwe supermarkt. De verantwoordelijkheid voor kwaliteitszorg ligt in de eerste plaats bij de gemeentelijke overheid, zij moeten de beleidslijnen of de visie opmaken en aanreiken. Een beeldkwaliteitplan (voor woningbouw) kan de rol van stimulerend instrument oppakken, het stelt ruimtelijke ambities voorop en geeft richtlijnen waaraan nieuwe woningen (al dan niet appartementen) moeten voldoen. Het geeft houvast aan de kwaliteitskamer om hieraan te toetsen, en geeft transparantie en houvast aan initiatiefnemers in Peer. Daarnaast geldt dat de toepassing van de, zoals reeds aangehaald de toepassing van de WTT.

Peer is gekend voor haar communicatie en participatie met burgers. Het goed inzetten van deze participatie, ook naar andere (hogere overheden) is een onderdeel van regie-voerende stedenbouw.

Tot slot is het verkrijgen van een grondpositie – hoe klein ook – een middel om later in te zetten aan de onderhandelingstafel. Dit kan zowel gaan over gronden die in landbouwgebied liggen, temidden van het bebouwd weefsel of kanskavels die ambities rond landschappelijke verbinding kunnen gaan waarmaken. Het systematisch inschrijven van een voorkeepsrecht bij het opmaken van een RUP is hiertoe een goede opstap.

Op Vlaams niveau moet dringend een oplossing worden geboden voor de financierbaarheid van het schrappen van kavels in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Daarmee valt of staat de ambitie de open ruimte te vrijwaren van nieuwe ongewenste bebouwing.

Het waterbeheer van oppervlaktewater en grondwater moet krachtig ter hand worden genomen. De bestaande versnippering van verantwoordelijkheden over diverse

instanties leidt tot een gebrek aan doortastend handelen om de toekomstige wateropgave aan te pakken. Zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit vereisen een meer integrale aanpak.

Het oprichten van een Integrale Transitiewerkgroep Water is aan te raden

Hierin kunnen verschillende niveaus en disciplines vertegenwoordigd worden zoals: beleid, kennis en ontwerp, en partijen als de VLM, VMM, ANB, LV, Departement Omgeving, Watering de Dommelvallei (oppervlaktewater), kennisinstituten zoals UAntwerpen, UGent, KULeuven of Vito, en systeemontwerpers zoals landschapsarchitecten.

De mobiliteitstransitie zal – zeker in een landelijk gebied als Peer – niet kunnen worden opgepakt enkel door de gemeente. De Provincie en Vlaanderen hebben een rol te spelen, zowel inzake Spartacus als in de plannen voor de vervoersregio. Het inzetten op het behoud en al dan niet verhogen van frequenties van bus en de onderlinge aansluitingen staat hierbij op de agenda.

De afstemming in plannen voor (bijkomende) veilige fietsinfrastructuur kan niet enkel worden afgeschoven op de gemeente en moet met spoed ter hand worden genomen. Bijvoorbeeld de uitwerking van de kruising van de fietsostrade met de N73.

Ontwikkelen van regionale visies energielandschap. De provincie is wellicht geschikt voor het uitwerken van het energievraagstuk. Het uitzetten van een visie en bepalen van geschikte zones voor inplanting van windmolens, BEO-velden, ... is een opgave die de gemeenten overstijgt en best door de provincie of Vlaanderen wordt opgenomen in een integrale visie die ook de potenties voor de andere energievormen in beeld brengt.

Een groot deel van de gemeente Peer is gelegen in het brongebied van de Dommel en Aa op het Kempens Plateau. Deze gebieden zijn cruciaal in het klimaat robuust maken van het Vlaamse watersysteem en het veiligstellen van de zoetwaterbeschikbaarheid in de toekomst. Drainage van deze gebieden is niet wenselijk. Om de waterproblematiek aan te pakken en te kunnen oplossen dient het huidig grondgebruik in deze gebieden ter discussie gesteld te worden. Aangezien de landbouwsector de grootste gebruiker is van deze gebieden, zal de oplossing zeer waarschijnlijk in deze sector liggen. Het watersysteem zou ten alle tijden sturend moeten zijn voor het grondgebruik en niet andersom.

Peer meer in een regisserende en stimulerende rol i.p.v. louter controlerende rol:

**1. Vertrekkend vanuit een brede visie en integrale projecten**

**2. Instrumenten uitrollen/gebruiken die regie-voering inhouden, met slagkracht op verschillende schaal-niveaus, van stedenbouwkundige inzet tot architecturale kwaliteit**

- Ontwerp als instrument (met aandacht voor contextualiteit, doorwaadbaarheid, collectieve parkeeroplossingen, typologische variatie, ...)
- Beeldkwaliteitplan als instrument (goed te keuren door college en gemeenteraad, overleg met deputatie)
- Woningtypetoets (goed te keuren door college en gemeenteraad, overleg met deputatie)

**3. Communicatie als sleutel voor draagvlak. Regie voeren stuurt aan op een onderhandelende stedenbouw.**

- met burgers
- met stakeholders
- met investeerders en ontwikkelaars

**4. Inzetten op het verkrijgen van een grondpositie, is bijkomend inzetten op een positie aan de onderhandelingsstafel.**

tracht slimme strategische gronden aan te kopen (het moeten er niet veel zijn)

Mobiliteitstransitie Noord-Zuid Limburg  
Afstemmen/ verhogen openbaar vervoer frequentie

Overleg AWV  
- kruisingen N73 met fietsostrade

Oprichten transitiewerkgroep watersysteem met VLM, VMM, ANB, LV, Departement Omgeving, Watering de Dommelvallei (oppervlaktewater), UAntwerpen, UGent of KULeuven, Landschapsarchitecten

Omvormen van het landbouwsysteem en de valleien is een gemeente overstijgende opgave waarvoor op Vlaams dan wel Europees niveau naar oplossingen gezocht moet worden.





# 05.

## BIJLAGEN





# 5.1 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

## VISUALISERING DIAGRAM

Voor de visualisering van het Nightingale Rose diagram is voor elke indicator een ranking genomen van de 308 Vlaamse gemeentes. Voor een aantal parameters is met een omgekeerde ranking gewerkt. Reden hiervoor is de leesbaarheid van het diagram. Waarden meer naar buiten op de ring stellen de 'meer gunstige waarde' in ranking voor, meer naar binnen de 'minder gunstige waarde'. De gescande gemeente wordt afgebeeld in het diagram, in vergelijking met het gemiddelde van de type gemeente uit de Vrind-classificatie. Een groene kleur in de buitenschil voor een bepaalde indicator wijst dus op een waarde die gunstiger is voor de gemeente dan het gemiddelde voor gelijkaardige type gemeentes.

## METADATA

### Type gemeente

De opdeling in type gemeentes is gemaakt op basis van de Vrind-classificatie. De Vrind-classificatie is een ruimtelijke indeling op basis van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met opsplitsing van het buitengebied op basis van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie waarbij het ruraal overgangsgebied en het ruraal gebied als platteland wordt geclassificeerd (VRIND2004-2005).

### Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

### Ruimtelijk rendement voor het wonen:

#### aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

De kadastrale woongebieden zijn percelen voor appartementen, buildings en huizen en hoeses. Dit zijn dus percelen waarop een woning staat.

### Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

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

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

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

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

### Aantal m<sup>2</sup> open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de oppervlakte kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.



**Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijk-  
groen binnen 800m (2013)**

Bron: gemeentemonitor 2013

**Percentage van de oppervlakte biologisch waar-  
devol groen (2018)**

Bron: biologische waarderingskaart 2018

Dit is de totale oppervlakte biologisch waardevolle en  
zeer waardevolle natuur op de totale oppervlakte van de  
gemeente.

**Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (%)  
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor  
verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%)  
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor  
verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Voetgangers voor school en werkverkeer (%)  
(2017)**

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

Modale verdeling naar dominant vervoermiddel voor  
verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, in %.

**Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per  
hectare in kadastrale woongebieden in 2011-  
2017)**

Bron: Statbel, kadaster

Dit is de groei in het ruimtelijke rendement tussen 2011  
en 2017. In de meeste gemeenten is dit negatief.

**Groei van het aandeel appartementen, halfopen  
bebouwing en gesloten bebouwing in het totale  
woningaanbod (2017-2011)**

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwen-  
park.

**CO<sub>2</sub>emissie voor verwarming en elektriciteit  
per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeer-  
de ranking)**

Bron: provincie in cijfers

**CO<sub>2</sub>emissie particulier en openbaar voor trans-  
port en vervoer, 2016 (ton/huishouden)  
(omgekeerde ranking)**

Bron: Vito

**Pv-installaties < 10 kW (Vermogen in kW per  
huishouden), 2016**

Bron: provincie in cijfers

## Naam gemeente Peer

Aantal inwoners (2018)	16.406	
		<i>gemiddelde</i>
<i>Type gemeente</i>	<i>platteland</i>	<i>platteland</i>
Ruimtelijk rendement wonen	24	24
Doorlaatbaarheid van de bodem	91%	89%
Verdichting woontypes	24%	47%
Open ruimte per inwoner	4.454	3.397
Toegankelijk wijkgroen	84%	49%
Biologisch waardevol groen	17%	14%
Gebruik openbaar vervoer	5,7%	13,0%
Fietsgebruik	14,1%	9,7%
Voetgangers	2,6%	3,9%
Evolutie ruimtelijk rendement wonen	-0,82	-0,63
evolutie dichte woningtypes	9,1%	1,6%
CO2emissie voor verwarming en elektriciteit	3,99	4,25
CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer	4,24	5,65
Zonne-energie bij particulieren	1,08	0,62

Data spiderdiagram





# COLOFON

Blauwdruk Stedenbouw

Karel de Preterlei 204  
2140 Antwerpen  
T +32 (0)3 344 93 20  
[info@blauwdrukstedenbouw.be](mailto:info@blauwdrukstedenbouw.be)

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

LAMA Landscape Architects

Florent Van Cauwenberghstraat 5  
2500 Lier  
T +32 (0)4 850 302 35  
[info@lamaland.eu](mailto:info@lamaland.eu)

[www.lamaland.eu](http://www.lamaland.eu)