VERKAVELINGSWIJKEN IN TRANSFORMATIE

RAVENSTEIN TERVUREN

EINDRAPPORT

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

TEAM VLAAMS BOUWMEESTER

Voorwoord van de opdrachtgevers

De verkaveling is voor veel Vlamingen een ideale woonomgeving. Anderzijds is de verkaveling een typisch product van onze weinig zorgvuldige omgang met de beperkt beschikbare ruimte. Verspreid wonen verslindt immers ruimte, vreet energie en is een belangrijke oorzaak van ons mobiliteitsprobleem. Toch zijn er in Vlaanderen ook heel wat verouderde verkavelingswijken te vinden op locaties die goed ontsloten zijn via openbaar vervoer of op wandel- en fietsafstand gelegen zijn van een dorps- of stadscentrum, en waar ruimte is voor bijkomende woningen binnen het bestaande bebouwde areaal. In die verkavelingswijken ligt er een kans om de dichtheid én de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten, maar liggen er ook heel wat andere uitdagingen om deze woonomgevingen toekomstbestendig te maken: hoe maken we ruimte voor nieuwe bewoners met andere woonwensen, hoe gaan we om met oudere bewoners die hun woning willen aanpassen of een aangepaste woning zoeken, wat met bestaande woningen die aan (grondige) renovatie toe zijn, de nood aan of potentie voor meer groene, open of publieke ruimte, de nood aan een betere connectie met de omgeving, aan een shift naar meer duurzame mobiliteit,...

Om dit soort onderzoeksvragen ook te toetsen in concrete wijken, lanceerden het Team Vlaams Bouwmeester en Departement Omgeving, onder de noemer ‘Verkavelingswijken in transformatie’, in 2020 een projectoproep aan lokale besturen met concrete cases van goed ontsloten 20ste-eeuwse woonwijken waar de generatiewissel zich laat voelen en waar een bijkomende woonopgave aan de orde is. Na een eerste analyse van zes wijken (in Oostkamp, Roeselare, Ninove, Gent, Tervuren en Landen) werd in drie van deze wijken een concreet ‘learning by doing’ traject opgestart:

- Het team 1010 Architecture Urbanism, Labland en Humbble gingen aan de slag met de transformatie van de wijk Groenpark in Roeselare;
- Het team Endeavour, Plusoffice, Wooncoop en Ilona Lo werkte aan de kwaliteitsvolle verdichting van een strategische knoop in Wondelgem (Gent);
- Het team BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen werkte een visie uit voor de kwaliteitsvolle verdichting van de wijk Ravenstein in Tervuren, en koppelt dit aan het maximaal vrijwaren van een nabijgelegen woonuitbreidingsgebied.

In een overkoepelend leertraject gingen de drie steden en gemeenten en de drie onderzoeksteams met elkaar, met de opdrachtgevers, met een coördinerend regieteam bestaande uit Voorland, 51N4E, Tussengoed en UHasselt en met een aantal experts in interactie. De reconversie van goed gelegen verkavelingswijken is een urgent maatschappelijk vraagstuk, dat echter nog onvoldoende weerklank vindt in beleid en in de reguliere bouw- en ontwerppraktijk. Een belangrijke uitdaging ligt in het herdefiniëren van opdrachtgeverschap, financieringsmodellen en het smeden van nieuwe coalities.

De drie gekozen wijken kunnen hierin fungeren als inspirerende en vernieuwende voorbeelden. Het traject was opgevat als ‘learning by doing’: het leverde heel wat inzichten op die ook waardevol zijn voor de transformatie van andere verkavelingswijken maar het werk is hiermee allerminst afgerond, en uit elk van de drie onderzoeken blijkt dat er nog heel wat werk op tafel ligt voor Vlaams en lokaal beleid willen we die verkavelingswijken ook daadwerkelijk inzetten om een deel van de woonopgave waar Vlaanderen voor staat op te vangen.

Het voorliggende rapport bundelt de inzichten en conclusies van één van deze drie verkavelingswijken, met name de verkavelingswijk Ravenstein in Tervuren. Voor de andere verkavelingswijken, Wondelgem (Gent) en Groenpark (Roeselare), werden de resultaten en aanbevelingen eveneens gebundeld in een rapport. Het is onze ambitie om later ook de inzichten van het gehele leertraject en de lessen voor beleid te publiceren, opdat hierop verder gewerkt kan worden.

Met deze rapporten hopen wij een bijdrage te leveren aan de complexe opgave waar we als maatschappij voor staan; de transformatie van onze bebouwde omgeving naar een klimaatneutrale en kwaliteitsvolle leefomgeving.

Veel leesplezier,
Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester

Colofon

Ontwerp- en onderzoeksteam

Francis De Wolf, BRUT architecture and urban design
Lucas Desmet, BRUT architecture and urban design
Kristine Verachtert, Spatie maakt ruimte
Evelien Vanderlinden, Leidsman
Dirk Criel, Driekwart Groen

Gemeente Tervuren

Kristof Coeckelbergh, Diensthoofd Ruimte – Omgeving en Wonen
Bram Peters, schepen Mobiliteit, Ruimtelijke ordening, Wonen, Stedenbouw, Onroerend Erfgoed, Milieu en Dierenwelzijn

Experten

Wim Rasschaert, Rasschaert Advocaten
Gwenny Moris, Orientes
Michiel Dehaene, UGent
Tom Broes, UGent
Erik Wieërs, Vlaams Bouwmeester

Regieteam

Marjolijn Claeys, Voorland
Suzanne Van Brussel, Voorland
Dieter Leyssen, 51N4E
Tom Van Mieghem, Tussengoed
Stefan Devoldere, UHasselt
Oswald Devisch, UHasselt

Coördinatie

Stephanie de Mûelenaere, Departement Omgeving
Ilse Rottiers, Departement Omgeving
Helena Van Looveren, Departement Omgeving
Inge Bangels, Departement Omgeving
Sofie Troch, Departement Omgeving
Liesbeth Van Damme, Departement Omgeving
Jouri De Pelecijn, Team Vlaams Bouwmeester
Julie Mabilde, Team Vlaams Bouwmeester

Foto cover / foto’s

Stijn Bollaert

Verantwoordelijke uitgever

Toon Denys
Departement Omgeving
Afdeling Partnerschappen met Besturen en Maatschappij
Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be

Wijze van citeren

Verkavelingswijken in transformatie. Eindrapport Ravenstein, Tervuren (2024). Studie in opdracht van Departement Omgeving & Team Vlaams Bouwmeester.

Het onderzoeksproject ‘Verkavelingswijk Ravenstein in Tervuren’ werd opgevat als een gezamenlijk denkproces tussen de opdrachtgevers (Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester), de gemeente Tervuren, het onderzoeksteam (BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen) en de betrokken experten en het regieteam. Dit rapport vormt een synthese van een intensief proces, waarbij onder meer ontwerpend onderzoek werd ingezet als middel om de potentiële transformatie van de wijk te verkennen.

Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

Team

Ontwerper

BRUT ARCHITECTURE AND URBAN DESIGN CVBA
ANTOINE DANSAERTSTRAAT 92
1000 BRUSSEL
+32 (0)2 450 99 00
info@brut-web.be
contactpersoon: FRANCIS DE WOLF

SPATIE MAAKT RUIMTE VOF
ELFNOVEMBERLAAN 52
3010 LEUVEN
+32 (0)472 77 45 86
info@spatiemaaktruimte.be
contactpersoon: KRISTINE VERACHTERT

LEIDSMAN BV
COUPURE RECHTS 164A
9000 GENT
+32 (0)496 244 349
info@leidsman.be
contactpersoon: EVELIEN VANDERLINDEN

DRIEKWART GROEN
ZOTTEGEMSTRAAT 2
9688 MAARKEDAL
+32 (0)475 45 05 34
dirk.criel@driekwartgroen.be
contactpersoon: DIRK CRIEL

Opdrachtgever

BELEIDSDOMEIN OMGEVING
DEPARTEMENT OMGEVING
AFDELING PARTNERSCHAPPEN MET BESTUREN EN MAATSCHAPPIJ
KONING ALBERT II-LAAN 20, BUS 8
1000 BRUSSEL
+32 (0)493 31 81 45
stephanie.demuelenaere@vlaanderen.be
contactpersoon: STEPHANIE DEMUELENAERE

in samenwerking met

GEMEENTE TERVUREN
MARKT 7A
3080 TERVUREN
+32 (0)2 766 52 13
kristof.coeckelbergh@tervuren.be
contactpersoon: KRISTOF COECKELBERGH

Inhoud

Inleiding

Inleiding . . . . . p 6
Leeswijzer . . . . . p 6
Proces . . . . . p 7

Managementsamenvatting

Managementsamenvatting . . . . . p 10

Situering

Opdracht . . . . . p 16
Aanpak . . . . . p 17
Projectgebied . . . . . p 18
Juridisch . . . . . p 21
Eigendomssituatie . . . . . p 23

Situatie vandaag

Kwalitatieve groei - woonontwikkeling . . . . . p 26
Groen-blauw stadsdeel - water . . . . . p 28
Groen-blauw stadsdeel - natuur . . . . . p 30
Duurzame mobiliteit - zacht verkeer en OV . . . . . p 32
Duurzame mobiliteit - autoverkeer . . . . . p 34
Samenhangende wijk - voorzieningen . . . . . p 36

Ambities

Kwalitatieve groei - woonontwikkeling . . . . . p 40
Groen-blauw stadsdeel - water . . . . . p 42
Groen-blauw stadsdeel - natuur . . . . . p 44
Duurzame mobiliteit - zacht verkeer en OV . . . . . p 46
Duurzame mobiliteit - autoverkeer . . . . . p 48
Samenhangende wijk - voorzieningen . . . . . p 50

Acties en lessons learned

Kwalitatieve groei - woonontwikkeling . . . . . p 54
Groen-blauw stadsdeel - water . . . . . p 60
Groen-blauw stadsdeel - natuur . . . . . p 62
Duurzame mobiliteit - zacht verkeer en OV . . . . . p 68
Duurzame mobiliteit - autoverkeer . . . . . p 70
Samenhangende wijk - voorzieningen . . . . . p 76

Illustratief voorbeeldplan voor de Ravensteinwijk

Illustratief voorbeeldplan voor de wijk . . . . . p 84

Extra onderzoek

Kwalitatieve groei - Onderzoek naar de verdichting van de wijk . . . . . p 94
Kwalitatieve groei - Onderzoek naar het juridische verankering openhouden WUG . . . . . p 112
Groen-blauw stadsdeel - Onderzoek naar open ruimte-invulling van het WUG . . . . . p 118
Duurzame mobiliteit - Onderzoek naar de ontsluiting van de wijk . . . . . p 122
Samenhangende wijk - Onderzoek naar een collectief warmtenet . . . . . p 126

Annex

Resultaten eerste participatiemoment . . . . . p 130
Resultaten tweede participatiemoment . . . . . p 142
Lexiconsessie Ravensteinwijk . . . . . p 156
Memo decretale regelgeving woonreservegebieden . . . . . p 160
Memo Rasschaert Advocaten . . . . . p 166

Inleiding

Dit synthesedocument is een verzameling van het onderzoek dat op de Ravensteinwijk in Tervuren is uitgevoerd in het kader van het project van de ‘Verkavelingswijken in transformatie’. Het proces van deze wijk loopt parallel met de processen voor twee andere Vlaamse verkavelingswijken en in afstemming hiermee. Anderzijds verloopt het proces in nauw overleg met de lokale actoren in Tervuren.

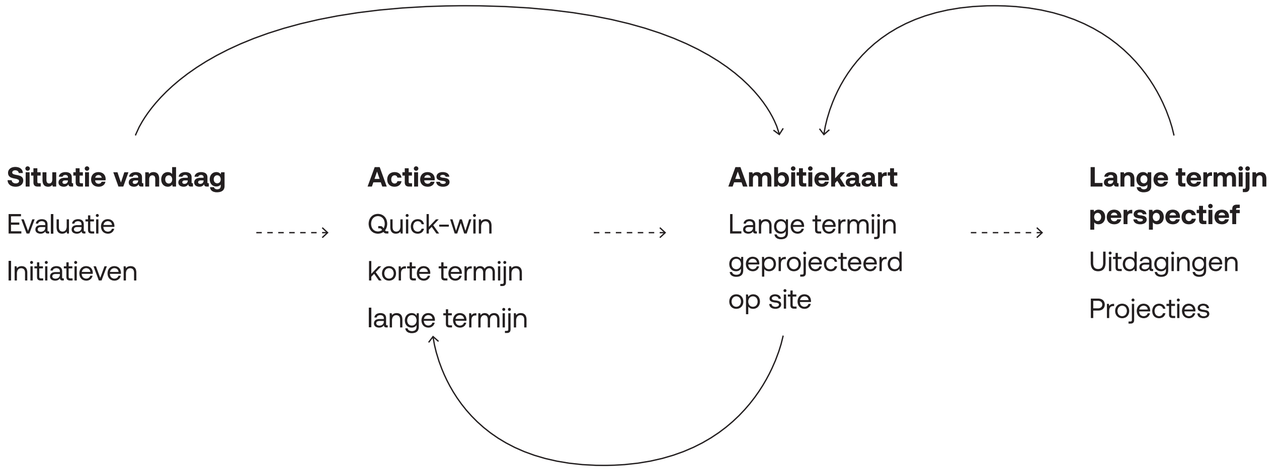
Leeswijzer

In dit document beginnen we met een korte situering van de Ravensteinwijk. Voor verdere achtergrondinformatie over de wijk en het traject verwijzen we naar het voortraject ‘Verkavelingswijken in Transformatie’, gesynthetiseerd in ‘Verkavelingswijken op weg naar morgen’.

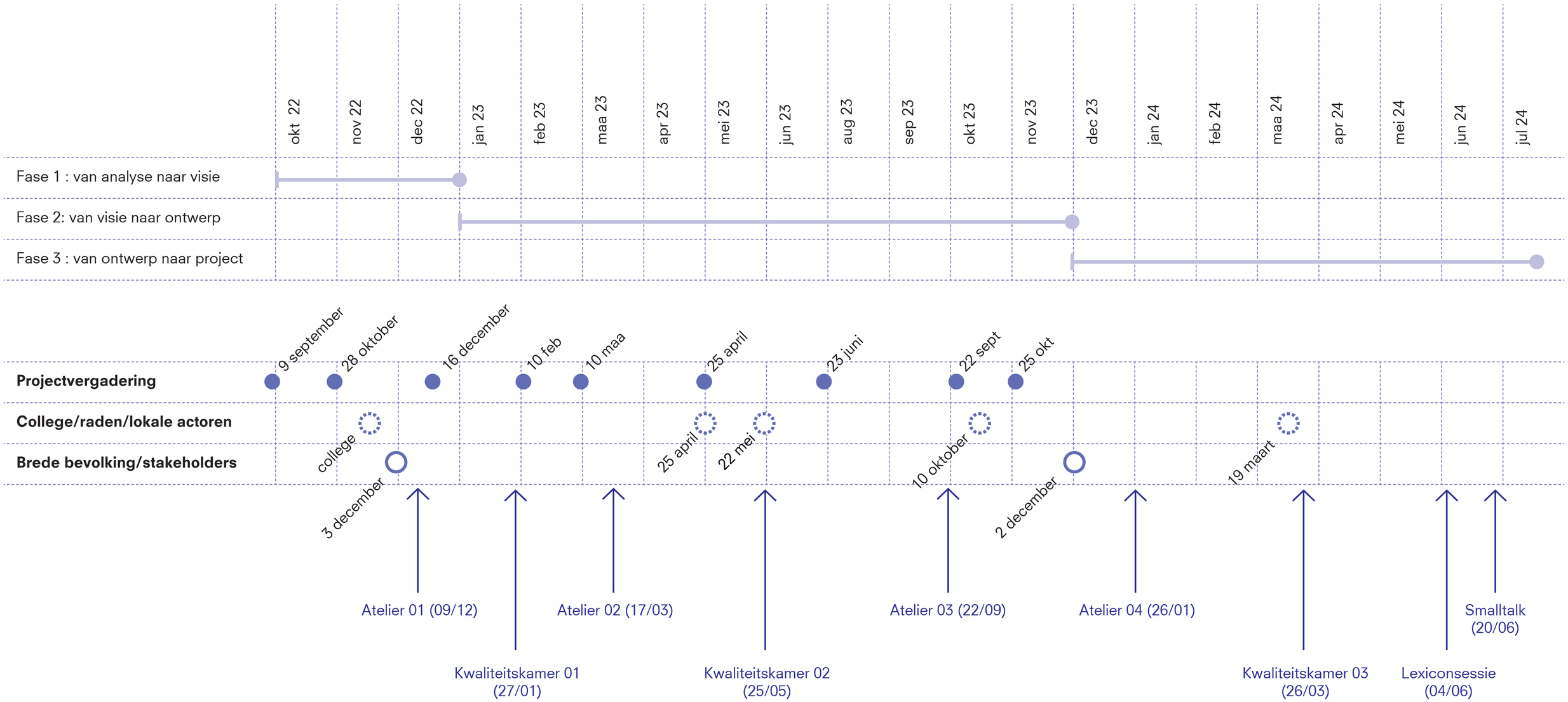
We bouwen het document op rond vier thema’s die we overlopen, van situatie vandaag, tot ambities, tot acties en lessons learned.
Voor elke (deel-)ambitie starten we met een analyse van de situatie vandaag. Wat zijn de uitdagingen met betrekking tot dit thema? We geven ook aandacht aan bottom-up initiatieven die reeds genomen werden om aan deze uitdagingen een antwoord te bieden, met het idee dat deze verder opgeschaald zouden kunnen worden.

Vervolgens kijken we naar de verre ambities. Welke evoluties kunnen we voor dit thema verwachten? Wat zijn langetermijn beleidsopties? Op basis hiervan zetten we een toekomstbeeld uit.
Deze ambities kunnen we dan vertalen naar concrete acties waarmee we kunnen starten. Elk thema sluiten we af met ‘lessons learned’ doorheen het traject.
Verder wordt ook een illustratief voorbeeldplan toegevoegd, zodat men een idee krijgt wat dit concreet betekent.
Voor sommige thema’s maken we ook plaats voor deelonderzoeken.

Dit document is bedoeld als input voor het overkoepelende leertraject van de verkavelingswijken.



Proces


okt 22
nov 22
dec 22
jan 23
feb 23
maa 23
apr 23
mei 23
jun 23
aug 23
sep 23
okt 23
nov 23
dec 23
jan 24
feb 24
maa 24
apr 24
mei 24
jun 24
jul 24
Fase 1 : van analyse naar visie
Fase 2: van visie naar ontwerp
Fase 3 : van ontwerp naar project
Projectvergadering
College/raden/lokale actoren
Brede bevolking/stakeholders
9 september
28 oktober
16 december
10 feb
10 maa
25 april
23 juni
22 sept
25 okt
college
3 december
25 april
22 mei
10 oktober
2 december
19 maart
Atelier 01 (09/12)
Kwaliteitskamer 01 (27/01)
Atelier 02 (17/03)
Kwaliteitskamer 02 (25/05)
Atelier 03 (22/09)
Atelier 04 (26/01)
Kwaliteitskamer 03 (26/03)
Lexiconsessie (04/06)
Smalltalk (20/06)

Managementsamenvatting

Managementsamenvatting

Het team, bestaande uit BRUT architecture and urban design, Spatie Maakt Ruimte, Leidsman, en Driekwart Groen, heeft als opdracht een gedragen toekomstvisie te ontwikkelen voor de kwaliteitsvolle verdichting van de verkavelingswijk Ravenstein in Tervuren. Hierbij wordt tevens onderzocht hoe het nabijgelegen woonuitbreidingsgebied Maesdelle kan gevrijwaard worden van bebouwing.

De opdracht omvatte de opmaak van een masterplan voor de wijk met bovenvermelde ambities, en dit in samenspraak met de betrokken actoren, waaronder de bewoners. Lokale projectgroepen en verschillende participatiemomenten met de buurt voedden dit masterplan. Via het overkoepelend leertraject in de vorm van ‘kwaliteitskamers’ en ‘ateliers’ werden deze lessen dan weer afgetoetst met experts en de andere verkavelingswijken in het traject. Deze input kon dan weer dienen voor het masterplan. Zo werd via een iteratief proces gewerkt aan de totaaltransformatie van de wijk.

De uitdagingen binnen de wijk zijn divers, variërend van de behoefte aan bijkomende sociale woningen en de renovatiebehoefte van bestaande private woningen, een overgedimensioneerd en autogericht openbaar domein, een gebrek aan diverse groene ruimtes tot een algemeen tekort aan voorzieningen in de wijk.

De toekomstvisie wordt opgebouwd rond vier thema’s. Voor elk van de thema’s wordt de situatie vandaag onderzocht, een ambitie uitgezet en tenslotte acties op verschillende termijnen aan gekoppeld.

Kwalitatieve groei
Verdichting op maat van omgeving en doelgroepen

De Ravensteinwijk heeft zoals vele verkavelingswijken een lage dichtheid, maar is in het geval van Tervuren niet te ver van het centrum gelegen en goed bereikbaar via de tram. De woonwijk heeft voor de rest een uniforme uitstraling, maar hierdoor ook weinig variatie aan woonaanbod. De renovatie van de sociale woningen in handen van de sociale huisvestingsmaatschappij Woontrots, die ongeveer de helft van de woningen in de wijk bezit, dringt zich op.

In de toekomst zal Tervuren te kampen krijgen met een bevolkingsgroei, vergrijzing en gezinsverdunning. Het bestaande woonpatrimonium is hier niet op afgesteld. De ambitie en onderzoeksvraag hier is hoe een deel van de bevolkingsgroei kan opgevangen worden binnen het bestaande weefsel van de verkavelingswijk - zonder de draagkracht te overschrijden - en hierdoor het WUG te vrijwaren. De verdichting van de wijk wordt gekoppeld aan een verbetering van de woonkwaliteit en het voorzien van woningen voor doelgroepen.

Het onderzoek toont dat met een verdichting binnen de bestaande wijk voldoende bijkomende woningen kunnen worden gecreëerd om het theoretisch bebouwingspotentieel van het WUG op te vangen.

De grote eigendomspositie van Woontrots en van het WZC zijn een belangrijk element in deze oefening. Ook het feit dat er geen strikte stedenbouwkundige voorschriften in de wijk gelden is cruciaal gebleken.

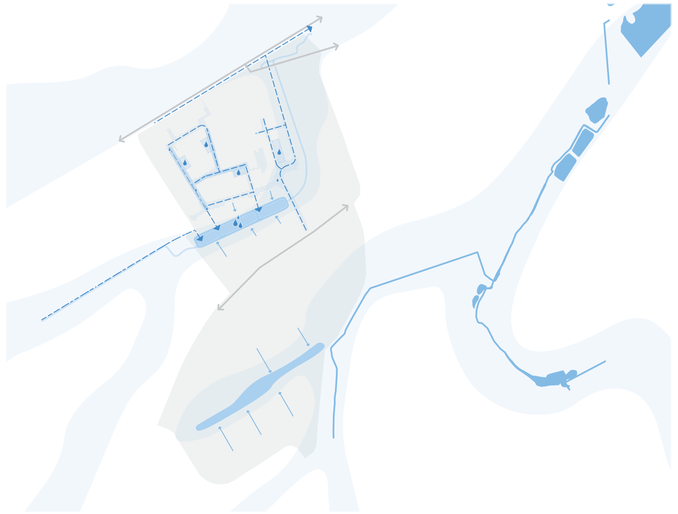
Daarnaast is het ook belangrijk om het nodige draagvlak voor de verdichting te creëren. Door verdichting te koppelen aan woonkwaliteit en aan woonbehoefte is het gemakkelijker om het gesprek met de buurt te voeren. Een doorgedreven participatieproces waarin de bezorgdheden van de bewoners serieus genomen worden en met verbeeldend materiaal om de woonkwaliteit van de toekomstvisie tastbaar te maken is noodzakelijk.

Wat het WUG betreft toont het onderzoek dat het huidig decreet woonreservegebieden al enige bescherming biedt tegen de ontwikkeling ervan. Een burgerrechterlijke overeenkomst kan ingezet worden om het WUG een open ruimtefunctie te geven met meerwaarde voor de bewoners van de wijk en de kern van Tervuren.

Groen-blauw stadsdeel

Wateroverlast en een gebrek aan biodiverse natuur vormen een probleem in verschillende delen van de Ravensteinwijk. Uit het traject werd duidelijk dat dit niet de uitzondering, maar eerder de regel vormt voor 20e-eeuwse verkavelingswijken in Vlaanderen. Vanuit de gemeente is hier in het verleden al actie ondernomen door het aanleggen van een stormbekken in de wijk, of door het opzetten van beschermingsprogramma van koestersoorten.

In de toekomst heeft de Ravensteinwijk de ambitie om te evolueren naar een waterneutrale en natuurinclusieve wijk.



Hiervoor kan de gemeente op korte termijn ontharden en een getrapt systeem van waterbuffering opzetten.

Hiervoor is voldoende ruimte in de wijk. Op langere termijn zit de gemeente samen met verschillende partners om een grotere waterbuffer aan te leggen in de wijk. Ook in het WUG, wat stroomopwaarts ligt, kan gekeken worden hoe men met wadi's afstromend water kan opvangen en vertragen.

Op vlak van natuur wordt er in het masterplan gezocht om grote groenstructuren op te zetten en te verbinden met de omgeving. Ook in het WUG kan een 'open ruimtekader' aangezet worden met een coalitie van open ruimtepartners.

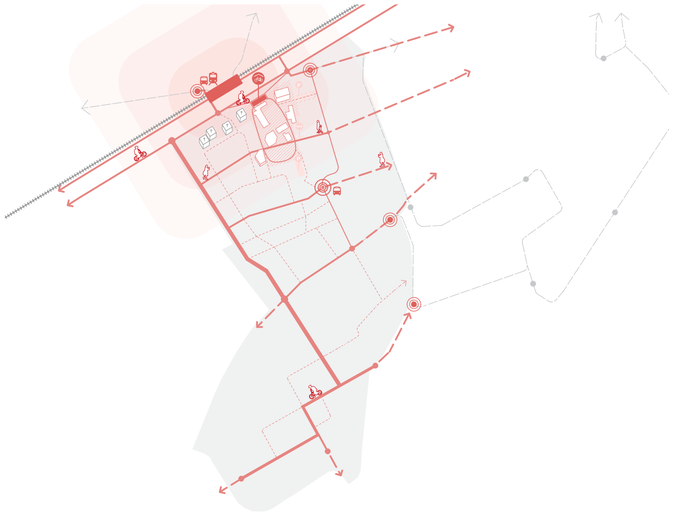
In een verkavelingswijk is, in tegenstelling tot meer stedelijke contexten, voldoende ruimte om de ambities op vlak van waterbuffering en natuur hoog te leggen in de grote tuinen, voortuinen en overmaats publiek domein. De waterproblematiek en het gebrek aan geactiveerde groene ruimte zijn thema's die sterk leven in de wijk en dus ook aangegrepen kunnen worden om draagvlak te creëren voor de toekomstvisie.

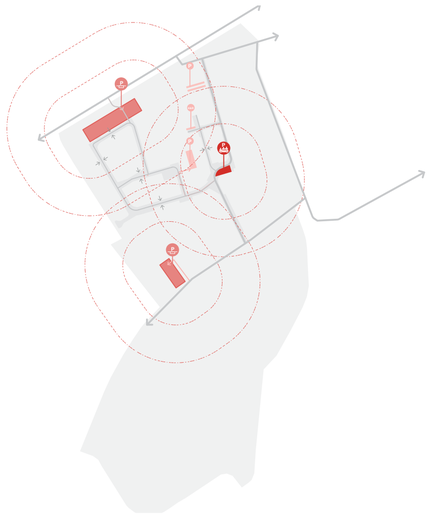
Het consulteren en samenbrengen van open ruimtestakeholders bleek cruciaal om koppelkansen te oogsten voor het vergroenen van de wijk.

Duurzame mobiliteit
Goed en duurzaam verbonden wijk

De wijk voelt vandaag afgesloten aan en is sterk autogericht met brede straten. Toch is het centrum van Tervuren en het openbaar vervoer niet ver weg. De wijk telt dan ook talrijke informele olifantenpaadjes die de nood aan verbinding met de rest van Tervuren aangeven.

In de toekomst zou de wijk het faciliteren van zacht verkeer en het gebruik OV kunnen stimuleren door verbindingen voor zacht verkeer naar de omgeving aan te leggen. Zo kan de wijk transformeren naar een '15-minutenbuurt'. Om het





autogebruik en de overlast van auto’s tegen te gaan, wil de wijk evolueren naar een autovrije wijk.

Acties op korte termijn houden in om zachte verbindingen naar de omgeving te realiseren en de bestaande straten en stratenpatroon aan te passen met meer aandacht voor zacht verkeer. Op langere termijn zouden verschillende randparkings aan de rand van de wijk het mogelijk moeten maken dat de wijk autovrij wordt.

Uit de participaties bleek dat het bevorderen van de trage mobiliteit door de buurt zeer gewaardeerd werd. Binnen het overmaatse - vaak autogerichte - publieke domein liggen er kansen om de ruimte opnieuw in te richten voor zacht verkeer (veranderen straatprofiel, oplossen van het wildparkeren...). De eigendomspositie van grote spelers helpt om het mobiliteitsvraagstuk grondig aan te pakken,.

Samenhangende wijk
Voorzieningen zorgen voor levendigheid en ontmoeting

Momenteel voelt de Ravensteinwijk, zoals veel verkavelingswijken in Vlaanderen, als een monofunctionele woonwijk. De rust wordt gewaardeerd, maar toch is er ook vraag naar meer collectieve voorzieningen en ontmoetingsplekken in de wijk.

Het activeren van de bestaande open ruimte of nieuwe open ruimte functies, maar ook het verder versterken van de verbindingen van bestaande functies (scholenclusters en rust- en verzorgingstehuis) met de wijk helpen om de collectiviteit te stimuleren. Het recent ingerichte buurthuis blijkt een ideale locatie om de transformatie van de verkavelingswijk te faciliteren. Collectieve verduurzaming, zoals bijvoorbeeld een warmtenet, interesseert alle bewoners.

Het doorlopen proces heeft geresulteerd in een interessante toekomstvisie voor de wijk die gestoeld is op de situatie vandaag, maar tegelijkertijd de wijk voorbereidt op uitdagingen op lange termijn. Het afstemmen van de lokale verwachtingen met betrekking tot een concreet en bruikbaar plan en de focus van het overkoepelend traject van de verkavelingswijken op een exploratieve en innovatieve manier was hierbij een voortdurende evenwichtsoefening.

Situering

Opdracht

De belangrijkste onderzoeksvraag vanuit het overkoepelend traject ‘Verkavelingswijken in transformatie’ voor de Ravensteinwijk is hoe onderhandelingsstedenbouw condities kan creëren om het verdichtingsvraagstuk in de wijk te koppelen aan het vrijwaren van het nabijgelegen woonuitbreidingsgebied?

Daarbij kaart het voortraject in 2021 verschillende deelvragen aan:

- Hoe kan ‘onzichtbare zorg’ in de woonwijk verder worden uitgebouwd?
- Hoe kunnen we een hoofdzakelijk sociale woonwijk via private ontwikkeling en grondruil verder diversifiëren, waarbij expliciet op betaalbaar wonen wordt gemikt (buiten het sociale segment)?
- Hoe kunnen we het zelfstandig wonen voor zorgbehoevenden verder uitbouwen en integreren binnen een woonwijk (via PPS, met afstemming van de VIPA-reglementering)
- Hoe kunnen gebruiks- en beheerpistes voor een productief landschap in een woonwijk verder onderzocht worden (biolandbouw via coöperatie)?
- Op welke manier kan de gemeente het WUG maximaal vrijwaren en inschakelen als complementaire groenzone bij een verdicht woonweefsel?
- Op welke manier kan een onderhandelingsplatform voor verschillende actoren en schalen, dat zowel institutionele spelers als particulieren betrekt, en de bijhorende communicatie met gebruikers en omwonenden worden uitgebouwd?

De volgende ambities van het traject ‘Verkavelingswijken in transformatie’ worden vooropgesteld:

- De omgevingskwaliteit verhoogt door het woonweefsel te verknopen met de omliggende landschappen en door het te versterken dankzij een hernieuwde centrumwerking.
- De woningtypologie in de wijk wordt rijker door de sociale wijk aan te vullen met private ontwikkeling, en door voor de sociale woningen te mikken op expliciet collectievere modellen, met een sterke vermenging van bewonersprofielen als gevolg.
- Vervoersalternatieven worden ontwikkeld door enerzijds lokale verplaatsingen te promoten door terug meer centrumfuncties en diensten in de wijk te brengen, en anderzijds de verbinding te maken tussen het dorp en het openbaar vervoer langs de Tervurenlaan.
- Een woon- en activiteitenverdichting wordt gerealiseerd door een hoger rendement van het ruimtebeslag via densere en collectievere woonvormen, en door het wonen te ondersteunen vanuit zorg en leren.
- De vergroening en waterhuishouding van de wijk wordt aangepakt door een integraal plan waarbij groen en water onderlegger worden van een woonweefsel, en waarbij open ruimte wordt gevrijwaard en verknoopt met het wonen.

Aanpak

Via verschillende projectgroepen werd er lokaal overlegd (met de gemeente, WZC, SHM en Vlaamse Overheid) over de potenties van de wijk en het WUG. Er werden bilaterale gesprekken georganiseerd tussen lokale stakeholders (de naastliggende golfclub en scholen) en zo werden er coalities opgezet. De eerste fase werd afgerond met een participatiemoment in de buurt waar vooral gepolst werd naar de noden en bezorgdheden van de bewoners.

Tijdens het traject gingen we ook tweemaal naar het college om de belangrijkste principes van het masterplan te laten vastleggen. Van zodra de lijnen bekrachtigd waren door het college, werd er een tweede participatiemoment ingepland om de principes van de transformatie van de wijk te bevragen bij de buurtbewoners. Zo kwamen we tot een goedgekeurd masterplan dat voor de gemeente kan dienen om toekomstige ontwikkelingen in de wijk aan af te toetsen.

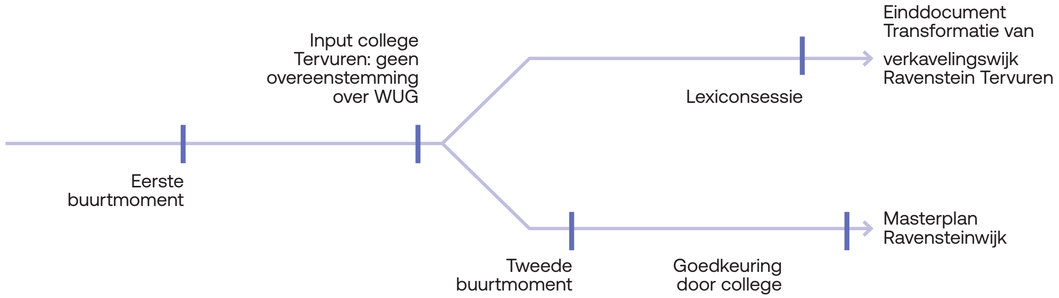
De lokale kennis werd verder gevoed door het overkoepelend leertraject. Via verschillende ateliers en kwaliteitskamers werd er uitgewisseld tussen de trajecten in de verschillende wijken, gereflecteerd met experten en bekeken welke lessen en uitdagingen interessant zijn voor verkavelingswijken elders in Vlaanderen.

Tweede participatiemoment

Eerste participatiemoment

Een van de centrale vragen voor dit studietraject was om te bekijken hoe de verdichting van de Ravensteinwijk gekoppeld kon worden aan het vrijwaren van het WUG. Het werd echter duidelijk dat het gemeentebestuur geen uitspraak wou doen over het al dan niet vrijwaren van het WUG. Evengoed was er vanuit de politiek en de sociale huisvestingsmaatschappij geen nood om dit aan te snijden en bood het decreet woonreservegebieden al bescherming van het WUG. Het blijven koppelen van de verdichting in de wijk enerzijds en het vrijwaren van het WUG anderzijds hield dus het risico in dat er helemaal geen masterplan voor de Ravensteinwijk gemaakt zou kunnen worden.

Daarom is in overleg beslist om na het eerste participatiemoment op twee sporen verder te werken. Enerzijds werkten we verder aan een concreet masterplan waar de gemeente lokaal mee aan de slag kon gaan, zonder uitspraken te doen over het WUG. Zo ging het tweede participatiemoment specifiek over de Ravensteinwijk en de open ruimte binnen deze wijk. Anderzijds werkten we verder aan een meer overkoepelend traject om leerlessen te trekken over de transformatie van verkavelingswijken in Vlaanderen. Deze lessen werden ook verwerkt in het lokale masterplan. Binnen dit traject onderzocht het lexicon hoe we de principes van het masterplan van de sociale wijk kunnen doortrekken in het private deel en wat de bewoners zelf kunnen initiëren.



Projectgebied

De wijk Ravenstein ligt in het zuidwesten van Tervuren. Ze wordt afgebakend door de Tervurenlaan, de Jezus Eiklaan en het golfdomein Ravenstein. De Ravensteinwijk omvat de driedeling van een (sociale) woonwijk, een regionale schoolomgeving en een zorgcluster van het woon-en zorgcentrum ‘Zoniën’. Ze werd gebouwd in de jaren 1970 en is volledig aan renovatie toe, een deel ervan is recent al gerenoveerd. Door haar ligging naast de tramlijn die Tervuren met Brussel verbindt, heeft de wijk een hoge knooppuntwaarde en dus goede bereikbaarheid. Op 10 minuten wandelen of 4 minuten fietsen geraak je vanuit de wijk in het centrum van Tervuren en in dezelfde tijdspanne bereik je het Zoniënwoud en het park van Tervuren.

LIJNEN

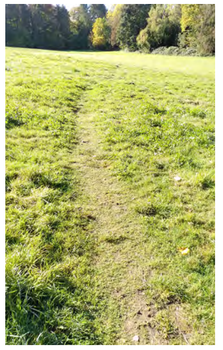
1. Tervurenlaan
2. Brusselsesteenweg
3. Hippolyte Boulengerlaan
4. Jules Montignylaan
5. Alfons Asselbergslaan
6. Edouard Hubertilaan
7. Camille van Camplaan
8. Jezus Eiklaan
9. Cypressenlaan
10. Maesdellelaan
11. Eikestraat
12. Ortar de Pauwstraat
13. Tramlijn

GEBOUWEN

1. Scholencluster
2. Buurthuis
3. WZC Zoniën
4. Voetbalveldje
5. Sportsite Nettenberg-Diependal

ZONES

1. Golfdomein Ravenstein
2. WUG Maesdelle
3. Centrum Tervuren
4. Zoniënwoud



Foto’s
Ravensteinwijk

De Ravensteinwijk is een wijk die als een geheel gebouwd is en voor de helft bestaat uit sociale woningen van de sociale woningmaatschappij Woontrots (vroeger Elk Zijn Huis). Het geheel heeft een sterk coherent architecturaal beeld omdat het als ensemble gerealiseerd werd. Bouwfysisch is het noodzakelijk om het patrimonium grondig te renoveren. In het verleden zijn al een aantal sociale woningen gerenoveerd. Dit bleek kostelijk en bouwfysisch ingewikkeld en daarom besliste de sociale woningmaatschappij om de resterende sociale woningen te vervangen.

De wijk zit opgespannen tussen de Tervurenlaan ten noorden en de Jezus Eiklaan ten zuiden. De wijk ligt iets lager dan de kern van Tervuren, deze topografie zorgt voor een boeiende relatie van de wijk met het omliggende landschap. Deze rand van de kern was tevens de plaats waar een school werd ingepland en waar ruimte was voor een woonzorgcentrum. In het verlengde van de wijk vinden we het golfterrein van Tervuren. Ten zuiden van de Jezus Eiklaan vinden we een landschappelijk binnengebied dat momenteel bestemd is als woonuitbreidingsgebied (WUG), deels eigendom van de sociale woningmaatschappij Woontrots.

De wijk vormt, mede dankzij de topografie, een duidelijke entiteit aan de rand van het centrum. Anderzijds vormt de ligging van deze wijk een soort stapsteen richting landschap. Zeker tussen de Ravensteinwijk, de omgeving van het woonzorgcentrum en het WUG is dit het geval.

In de Ravensteinwijk zijn er vooral kansen door het koppelen van beide gebieden, de wijk en het WUG. Het geheel van school, zorginstelling, een te renoveren woonpatrimonium en een schitterend groen binnengebied vormen uitgelezen kansen om wonen in een landschappelijke omgeving uit te bouwen. Door beiden samen te organiseren kan er in de Ravensteinwijk gezocht worden naar nieuwe woonmodellen die een interessante verdichting nastreven, terwijl het WUG kan dienen als een grote gemeenschappelijke tuin en landschapszone voor de Ravensteinwijk en andere omliggende wijken. Het open binnengebied kan een interessant stedelijk landbouwlandschap vormen dat de identiteit van het omliggende landschap koppelt aan het wonen in Tervuren.

Zicht op WUG Maesdelle

Toegang WUG via Cypressenlaan

Zicht op WUG Maesdelle

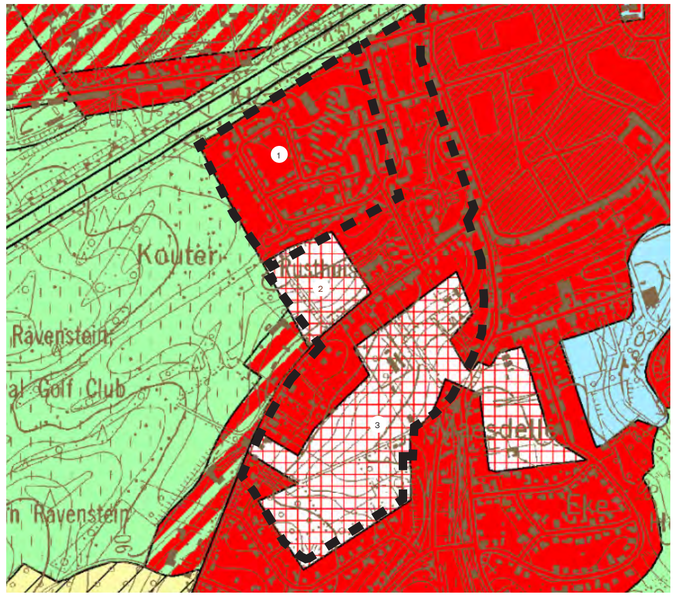
Toegang WUG via Jezus Eiklaan

Juridisch

1. De Ravensteinwijk (zone 1) is volgens het gewestplan Leuven (KB 07/04/1977) gelegen in woongebied.Er zijn geen geldende BPA's of RUP's.

2. Ten zuiden van de Ravensteinwijk (zone 2) ligt een voormalig WUG naast het woonzorgcentrum (WZC) dat herbestemd werd naar woongebied door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' (VR 16/12/2011), maar tot op heden onbebouwd is gebleven (zie verder).

3. In het zuiden van het projectgebied (zone 3), aan de overkant van de Jezus Eiklaan ligt het WUG Maesdelle. Een binnengebied dat, buiten de rafelige randen, onbebouwd is.



1. Ravensteinwijk

Binnen de Ravensteinwijk gelden er geen verkavelingsvoorschriften. Er zijn geen strikte stedenbouwkundige voorschriften en aanvragen worden getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en de goede ruimtelijke ordening. De gemeente hanteert volgende vuistregels:

- Het gevelbeeld van een bruine bakstenen plint en witte bovenbouw moet bewaard blijven
- Bij gevelisolatie moet er gewerkt worden met steenstrips
- Geen dakkapellen vooraan (wel achteraan) binnen het gabarit van twee bouwlagen en zadeldak
- Reguliere vuistregel in verband met voortuin om maximaal 50% te verharden
- Er moet minimaal een 10m tuinzone zijn aan de achterkant. Hierdoor kunnen bijkomende achterbouwen meestal niet

Eenheid gaat verloren bij renovatie private woningen

2. Voormalig WUG naast WZC

Het gewestelijk RUP ‘Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden’ van 2011 heeft het WUG ten westen van het WZC herbestemd tot woongebied.

“Het westelijk woonuitbreidingsgebied te Tervuren en de oostelijke rand van Tervuren worden voorzien als woongebied. Het GRUP legt hier een max. aantal bouwlagen vast. Het GRUP bepaalt ook dat bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Het GRUP legt daarnaast een sociaal woonaanbod op in projecten alsook een aandeel bescheiden woningen.”

Stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone:

Bestemmingscategorie ‘wonen’ (Introductie):

Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘wonen’.

Artikel C10.8.1 (Bestemming woongebied):

Het gebied is bestemd voor wonen en aan wonen gerelateerde activiteiten en voorzieningen, zoals handel, horeca, toeristische logies, bedrijven, kantoren, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en recreatieve voorzieningen.

Artikel C10.8.2 (Richtlijnen voor activiteiten):

Alle handelingen voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, mits verenigbaar met de omgeving. Er moet aandacht zijn voor relatie met omgevingsfuncties, invloed op mobiliteit en verkeersleefbaarheid, relatie met vastgelegde bestemmingen, bestaande of gewenste woondichtheid, en inpassing in de omgeving.

Artikel C10.8.3 (Waterbeheer):

Handelingen in functie van het behoud van watersystemen en voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten, mits in overeenstemming met de watertoets.

Artikel C10.8.4 (Bouwlagen en bouwhoogte):

Beperking van het aantal bouwlagen tot 3 (of 4 in een specifieke zone). Mogelijkheid voor extra bouwlagen met hellende daken onder bepaalde voorwaarden.

Artikel C10.8.5 (Inrichtingsstudie):

Bij vergunningsaanvragen voor bepalende projecten of vanaf 1 hectare en/of 25 woongelegenheden is een inrichtingsstudie vereist.

Artikel C10.8.6 (Vergunningen voor grootschalige projecten):

Voorwaarden voor vergunningen bij verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsgebouwen, inclusief sociaal woonaanbod.

Artikel C10.8.7 (Bescheiden woonaanbod):

Vergunningen voor bepaalde projecten moeten een bescheiden woonaanbod van 40%, verminderd met het aandeel bepaald in artikel 13.6, bevatten.

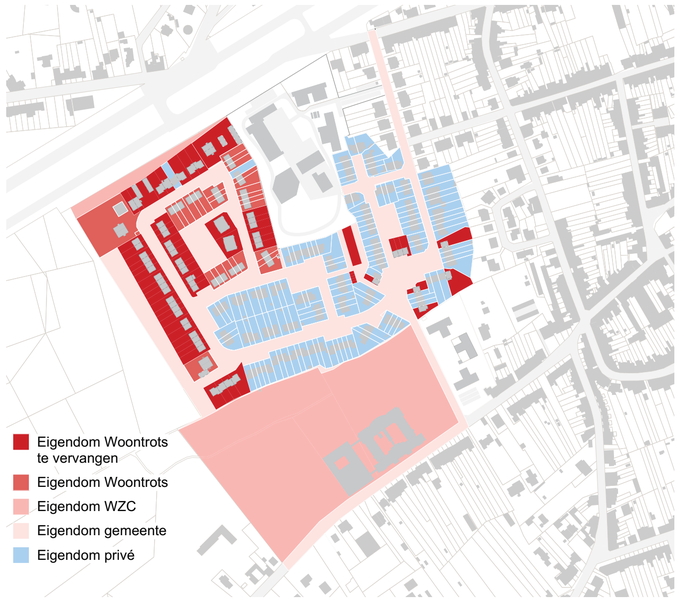
Eigendomssituatie

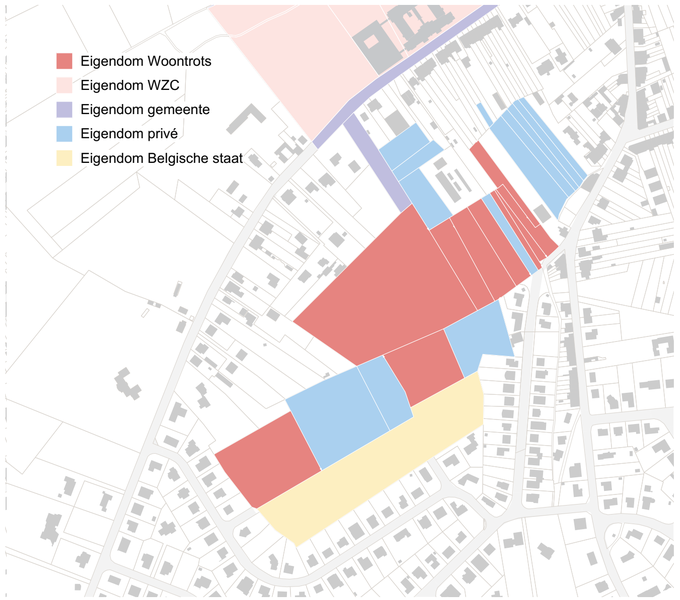
Eigendomssituatie in het projectgebied

Woontrots is eigenaar van een groot deel van de woningen in de Ravensteinwijk (vooral in het westelijk deel van de wijk). De overige woningen van ‘de witte wijk’ zijn in eerdere fases privé verkocht (oostelijk en zuidelijk deel). Hier en daar zijn ook daar nog enkele woningen in eigendom van Woontrots.

Het OCMW is eigenaar van de gronden van en rond het WZC, gelegen in de vallei tussen de Ravensteinwijk en de Jezus Eiklaan. Het OCMW voorziet een ontwikkeling van de westelijke zone om inkomsten te renereren voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum (aan de oostzijde van het bestaande gebouw).

Woontrots bezit een groot deel van de grond in het WUG, ongeveer 6 van de 12ha. De gemeente Tervuren bezit een cruciaal perceel dat het WUG via de Jezus Eiklaan ontsluit. In het zuiden van het WUG is nog een groot bebost perceel in handen van de Belgische Staat. Enkele grotere percelen in het Westen en een reeks kleinere percelen in het oosten van het WUG zijn in private handen.





Situatie vandaag

Kwalitatieve groei

Wijk met lage densiteit en weinig variatie in woonvormen

De huidige woonwijk heeft een dichtheid van ongeveer 25 wo/ha, wat eerder laag is voor deze goed gelegen locatie. Men kan ook aannemen dat het aantal bewoners in de wijk doorheen de tijd is afgenomen. Alle niet-gerenoveerde woningen van Woontrots zijn aan vervanging toe, wegens gebrekkige bouwfysische toestand. Hierdoor ontstaat ruimte om iets nieuws te doen.

De meeste woningen zijn halfopen of gesloten grondgebonden woningen met tuin. Daarnaast zijn er enkele meergezinswoningen (5 van 6 en 2 van 9 wooneenheden). Het huidig aanbod sociale woningen sluit niet aan bij de wachtlijsten van Woontrots, waar er een grote vraag is naar kleine woningen voor kleine gezinnen en kleine units voor senioren of alleenstaanden.

De Ravensteinwijk heeft vandaag een heel eigen uitstraling, met een samenhangende architectuur en een groen karakter, niet volledig toegebouwd. De gerenoveerde woningen sluiten niet meer helemaal aan op deze beeldkwaliteit.

Gerenoveerde woningen Woontrots

Eenheid gaat verloren bij renovatie private woningen

Appartementen Woontrots

Bestaande woningen gebruiken het reliëf door op het gelijkvloers een garage te voorzien en de woonruimte op de eerste verdieping aansluitend bij de tuin

Quotes van bewoners van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment

“Het zou jammer zijn als nieuwe bebouwing niet aansluit bij de huidige stijl van de bestaande woningen.”

“Men kan op vrijgekomen oppervlakte overgaan naar collectief wonen om groen te vrijwaren”

Bottom-up reactie

- Woontrots: een groot deel van de oudere bewoners van de wijk werd in een verhuisbeweging naar een nieuw project in het centrum van de gemeente verhuisd, omdat er toch werd geconcludeerd dat de bereikbaarheid van voorzieningen vanuit deze wijk niet optimaal was.
- Gemeente/Woontrots: er zijn reeds samenwerkingen geweest met Vlabinvest om betaalbare woningen voor jonge gezinnen te realiseren
- VillaVip: is een organisatie die projecten realiseert waar een groep volwassenen met een beperking samenwonen met een zorgkoppel. Er zijn reeds contacten geweest met Woontrots en de gemeente.
- Private eigenaars: private woningen worden stuk per stuk gerenoveerd (zeker energetisch), maar meestal met aanpassing van het gevelzicht. Woningen worden ook vaak uitgebreid met dakkapellen of uitbouwen op het gelijkvloers om het woonvolume te vergroten.
- Gemeente: hanteert algemene regels voor uitbreiding en renovatie in de wijk

Gevraagd bouwprogramma Woontrots

- Grondgebonden woningen voor grote gezinnen type W4/6 (vier slaapkamers voor zes personen) en-of type W5/7 (vijf slaapkamers voor zeven personen)
- Appartementen type A1/2, A2/3 en-of A3/4, met minstens 50% van kleinere type A1/2 en A2/3
- Doelgroepen : +/- 85% verhuur onder het kaderbesluit sociale huur en +/- 15% verhuur aan Vlabinvest apb voorwaarden
- Dus enerzijds focus op grotere gezinnen, anderzijds op kleinere units voor kleine gezinnen.
- Ook wenst de gemeente een gemengde wijk met betaalbaar niet-sociaal wonen

Programma van eisen

- Woontrots wenst een buurthuis in de vernieuwde wijk
- Het OCMW Tervuren wil een uitbreiding van het huidige WZC
- Onderzoeken uitbreidingsmogelijkheden scholensite

Empereurproject Woontrots in centrum Tervuren waar verouderde bewoners van de wijk naar toe zijn verhuisd

Renovatie private woningen

Toegevoegde dakkapel

VillaVip in Zele

Groen-blauw stadsdeel
Water

Watergevoelig gebied

Twee valleien lopen doorheen het projectgebied. Grote delen van het projectgebied liggen in helling en stromen af naar deze valleien. Dit zorgt voor overstromingsproblemen in de Hippolyte Boulengerlaan en Eikenstraat, waar er bottlenecks in het afwateringssysteem voorkomen. Er bestaat in de wijk zeker een bezorgdheid en nood rond bescherming tegen waterschade en -overlast.

- Kaart: Watertoets / overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023, Geopunt 2023
- Aanduiding van bottleneck waar in het verleden overstromingen van woningen hebben plaats gevonden

“Ik ben bij ieder onweer bang dat ik terug serieuze waterproblemen ga hebben”

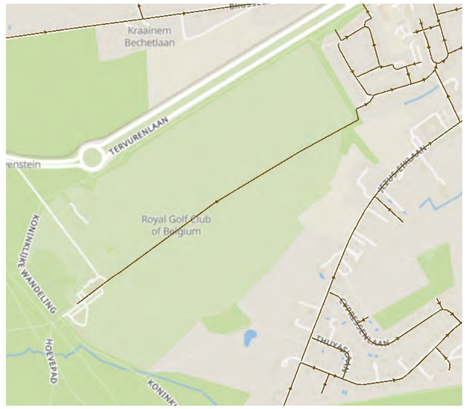
Quote van een bewoner van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment

- Vallei tussen de Ravensteinwijk en de eigendommen van het OCMW (mogelijks te ontwikkelen woongebied) in de omgeving van het Woonzorgcentrum Zoniën
- Vandaag zijn hier reeds maatregelen getroffen om de capaciteit voor wateropvang in deze omgeving te vergroten
- Het laagste deel van de landbouwakker is niet bewerkbaar

Bottom-up reactie

- Gemeente/Aquafin: bij een recente heraanleg van het plein op de Hippolyte Boulengerlaan werd er een ondergronds stormbekken voorzien om meer buffercapaciteit te bieden bij zware regenval. Aquafin onderzoekt beschermende maatregelen op kavelniveau voor de woningen die kampen met wateroverlast langsheen de Hippolyte Boulengerlaan.
- The Royal Golf Club of Belgium: dit terrein van 65ha gelegen ten weste van de wijk wordt enerzijds gedraineerd aan de hand van drainagegrachten die naar een centrale afwateringsbuis leiden. Deze buis sluit aan op de riolering ter hoogte van de bovenkant van de Ravensteinwijk. Anderzijds pompt de club jaarlijks tot 10.000m^3 water op om te besproeien. De club is daarom op zoek naar stockagemogelijkheden voor gedraineerd hemelwater om te hergebruiken voor besproeiing. Hiervoor werd een studie opgemaakt en zijn concrete uitvoeringsprojecten in voorbereiding.

- Heraangelegd pleintje Hippolyte Boulengerlaan met stormbekken eronder
- Rond dit pleintje en verderop in straat bevinden zich woningen die regelmatig wateroverlast ondervinden



- Royal Golf Club of Belgium als buur van de Ravensteinwijk
- Plan met rioleringsstrengen (Geopunt) met de centrale drainagebuis die richting de Ravensteinwijk aantakt op het gemeentelijk rioleringsnet

Groen-blauw stadsdeel
Natuur

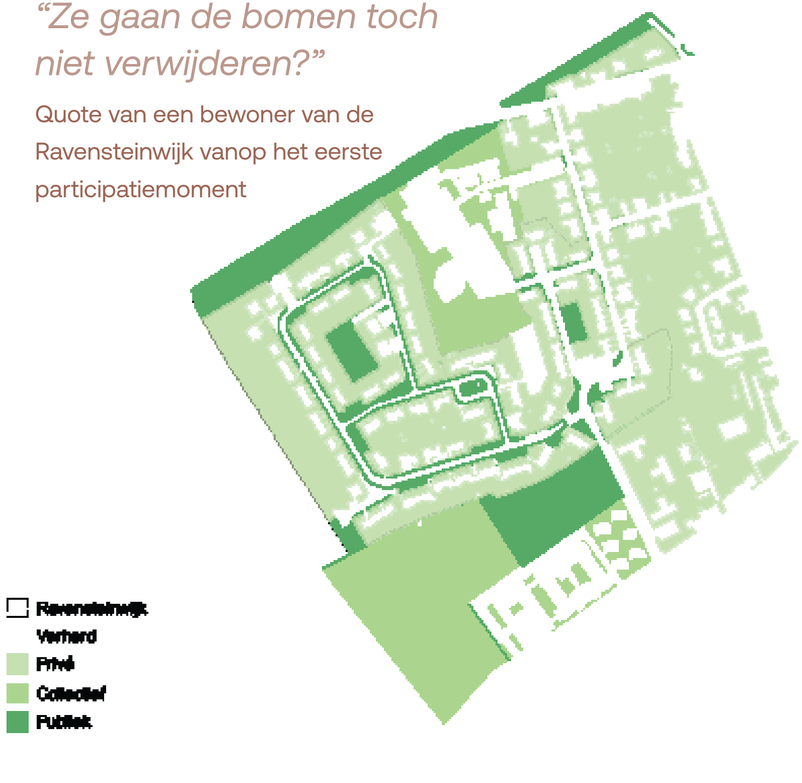
Veel open ruimte, weinig natuur

In de onmiddellijke omgeving van de Ravensteinwijk vinden we veel groen, maar weinig natuur.
Veel groenelementen, bijvoorbeeld bomen, zijn door de jaren heen verdwenen. Heel veel van de open ruimte in de wijk bestaat uit private tuinen, infrastructuur en restgroen. De groene open ruimte doorheen de wijk is ook heel versnipperd.

In het projectgebied ligt naast de woonwijk een grote open ruimte rondom het WZC, met onder andere een voetbalveldje, en aan de andere kant van de Jezus Eiklaan een woonuitbreidingsgebied (WUG) omgeven door randbebouwing. Beide open ruimtes worden deels gebruikt als landbouwgrond, zonder veel natuurlijke meerwaarde.

“Ze gaan de bomen toch niet verwijderen?”

Quote van een bewoner van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment



Verdeling privaat, collectief en publiek groen in de wijk vandaag

Boven: open ruimte in de wijk, een grote ondergebruikte grasvlakte
Onder: open ruimte in de wijk, een eilandje omrand door verharde infrastructuur

Boven: open ruimte bij het WZC als landbouwveld
Onder: natuurlijk voetbalveldje in vallei tussen WZC en Ravensteinwijk

Bottom-up reactie

Regionaal landschap Dijleland: onder hun impuls wordt er aan habitatherstel gedaan met focus op specifieke doelsoorten (zie hiernaast). Dit gebeurt over heel Tervuren, zowel in de bebouwde als in de onbebouwde ruimte.
Gemeente: de gemeente is begonnen met het ontharden van verschillende parkeerplaatsen in de wijk.

- Links: de vroedmeesterpad, één van de doelsoorten die nood heeft aan poelen met harde randen en een zuidgerichte helling
- Rechts: een vliegend hert, nog een doelsoort

- Links: de gierzwaluw, waarvoor nesten voorzien worden aan gebouwen
- Rechts: de huiszwaluw, die nest in kieren en spleten van gebouwen

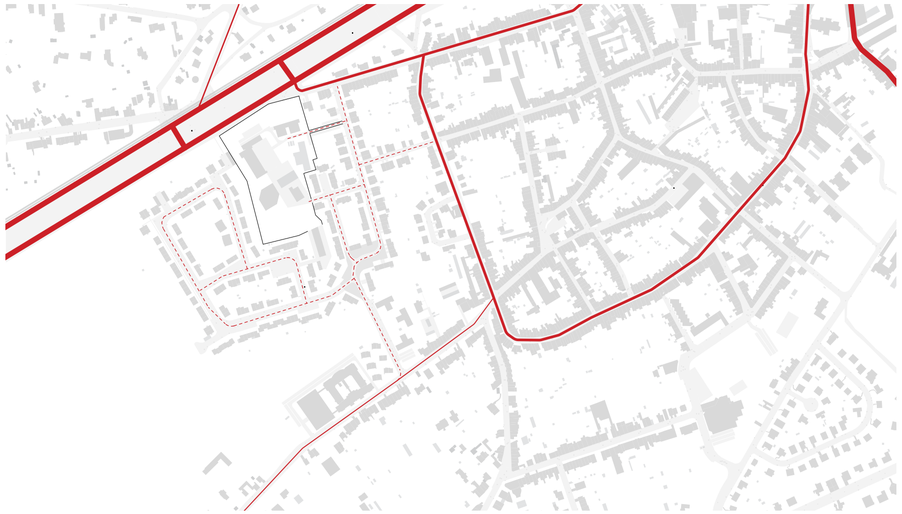
Duurzame mobiliteit
Zacht verkeer en OV

Sterk geïsoleerde wijk

De straten van de wijk worden ook gebruikt door voor wandelaars en fietsers, maar zijn hier niet voldoende voor aangepast. Er ontbreken verbindingen naar de omgeving, waardoor de wijk geïsoleerd aanvoelt.

Anderzijds is er wel heel wat potentie voor duurzame mobiliteit, met een tram- en bushalte en een fietssnelweg vlakbij. Jammer genoeg zijn ook deze niet optimaal bereikbaar vanuit de wijk.

De toegankelijkheid van de school is teveel gericht op het autoverkeer. Op verschillende plaatsen is er vermenging van voetgangers, fietsers en auto's, wat onveilige situaties oplevert.



Boven: de slecht toegankelijke toegang tot de wijk vanop de Tervurenlaan
Links boven: het stratenpatroon versterkt het gevoel van isolatie in de wijk. Tegelijkertijd geeft dit ook een gevoel van rust.
Links onder: Op vroegere plannen voor de wijk staan wel verbindingen naar de omgeving

"Kinderen steken de Tervurenlaan direct over vanaf de tram. Dit is gevaarlijk."

"De voetpaden in de wijk en ook naar het centrum zouden vervangen moeten worden. Het is gevaarlijk om op de huidige voetpaden te lopen."

Quotes van bewoners van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment

Bottom-up reactie

- Bewoners: de hele wijk is omgeven door uitgesleten olifantenpaadjes die duidelijk tonen dat er een nood is aan meer en betere verbindingen naar de omgeving. Dit geldt zowel in de richting van het centrum, in de richting van de Tervurenlaan en tramhalte, als in de richting van de open ruimte en het bos (wandeling met de hond enz...).
- School (Kattensprong/KAT): De school heeft door de aanleg van een extra parking, bereikbaar via de wijk, getracht om een deel van het parkerend autoverkeer uit de chaos van de schoolspits te houden en los te koppelen van de stromen fietsers en voetgangers. Interessant genoeg heeft deze nieuwe toegang vanuit de wijk net ook veel succes bij kinderen en ouders uit de wijk. Deze moeten zich dan wel onder de slagboom manoeuvreren.

Olifantenpaadjes rondom de wijk. Links de toegang tot de school vanop de Tervurenlaan. Rechts een pad doorheen de open ruimte tussen de Ravensteinwijk en de omgeving van het WZC.

Nieuwe parking voor de leerkrachten van de school

Duurzame mobiliteit
Autoverkeer

Auto-gericht

Wat de auto betreft is de hele wijk ontsloten vanaf de Hippolyte Boulengerlaan. De rest van het stratenpatroon van de wijk wordt gevormd door een dubbele lus. Daarnaast is ook de school ontsloten vanaf de Hippolyte Boulengerlaan, wat op de piekmomenten nog extra druk geeft.

De straten in de wijk zijn zeer breed aangelegd, wat ervoor zorgt dat er soms te snel gereden wordt. Anderzijds laat de breedte ook toe dat er overal geparkeerd kan worden, wat soms tot onveilige situaties voor zacht verkeer leidt omdat het parkeren heel ongeordend is.

“Parkeren is een ramp. Auto’s staan overal, waardoor voetgangers in het midden van de weg moeten lopen”

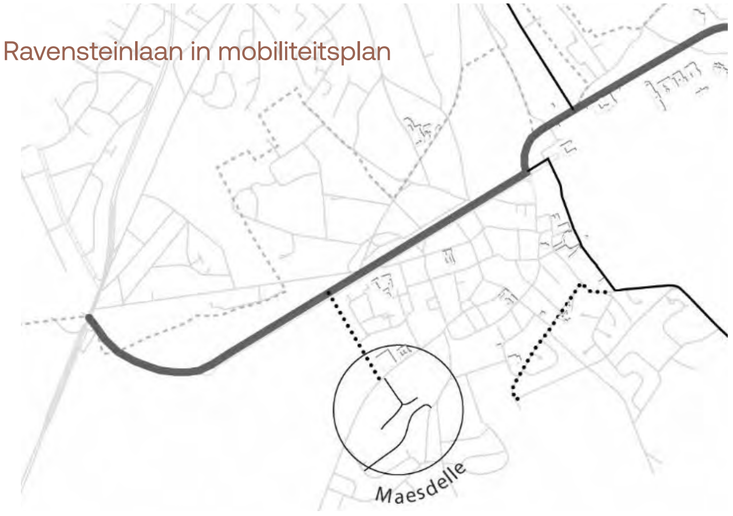
“Zorgen voor wegversmallingen om de snelheid van auto’s af te remmen”

Quotes van bewoners van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment

Bottom-up reactie

- Gemeente: om de overlast in de Hippolyte Boulengerlaan tegen te gaan werd het eerste deel van de straat enkelrichting gemaakt en werden er bloembakken geplaatst om het verkeer te vertragen.
- School: de school heeft een Kiss & ride ingericht voor de basisschool en de kleuters en een klein stukje schoolstraat ingevoerd die afgezet wordt tijdens het begin en het einde van de schooluren.
- Bewoners: aangezien er in de wijk meer dan voldoende ruimte is om te parkeren op de straat of op de oprit, gebruiken de bewoners de inpandige garages en clusters van garageboxen vooral als extra opslagruimte.
- Gemeente: om de ontsluiting van het WUG voor auto's te garanderen en daarmee het WUG ontwikkelbaar te houden heeft de gemeente in z'n mobiliteitsplan in 2020 het idee van een nieuwe rechtstreekse verbinding (Ravensteinlaan) tussen de Tervurenlaan en het WUG laten opnemen op de rand tussen golf en Ravensteinwijk. Deze komt er enkel als het WUG ontwikkeld zou worden.

Ravensteinlaan in mobiliteitsplan



Samenhangende wijk

Monofunctionele woonwijk

Vandaag komen er weinig mensen in de wijk die er niet wonen of op bezoek komen. De rust in de woonwijk wordt als een kwaliteit gezien door de bewoners, maar tegelijkertijd is er de perceptie dat er wel wat meer leven mag zijn en dat dit ook ooit zo geweest is. Ooit was er een actiever buurtcomité, maar dit is verdwenen toen een groot deel van de oudere bewoners naar het centrum verhuisden. Ooit waren er meer zit- en speelplekken, maar velen zijn verdwenen door vandalisme of gebrek aan onderhoud.

Opvallend is dat er, ondanks de perceptie als monofunctionele woonwijk, toch heel wat functies op schaal van Tervuren in dit stadsdeel aanwezig zijn. De relatie tussen deze functies en de wijk ontbreekt echter. De school is in feite een belangrijke scholencluster van crèche, kleuterschool, lagere school en middelbaar. Leerlingen komen van heel Tervuren en omstreken. Maar de school staat met z'n rug naar de wijk ook al wonen er natuurlijk ook leerlingen in de wijk.
Idem voor het WZC. Dit is een grootschalige functie, inclusief dagverzorgingscentrum en crèche, op schaal van Tervuren, maar de relatie met de wijk is zeer beperkt. Het buurthuis wordt als een belangrijke nieuwe ontmoetingsplek gezien, maar ligt helemaal aan de rand van de wijk.

Er is veel open ruimte in de wijk, maar weinig of geen zit-, sport- of speelplekken. Daarom zijn de voetbalveldjes naast het WZC zo belangrijk.

Belangrijke functieclusters in Tervuren. Het WZC en de school zijn twee clusters in dit stadsdeel die toch een deel zijn voor het voorzieningenapparaat van de gemeente.

Boven: gebrek aan relatie tussen school en wijk
Onder: gebrek aan relatie tussen WZC en wijk

Quotes van bewoners van de Ravensteinwijk vanop het eerste participatiemoment

"De beste plaats voor een buurthuis, is op een plek met veel passage"

"Een plek waar kinderen in de natuur kunnen spelen ontbreekt in de wijk"

Bottom-up reactie

- Gemeente: het WZC zal worden uitgebreid met een nieuwe vleugel
- Gemeente: de gemeente erkent dat het waardevol is voor de bewoners van het WZC om verbonden te zijn met z'n omgeving en met name met de groene ruimte die net ten noorden van het WZC is gelegen. Vandaag is er geen toegankelijke verbinding voor de bewoners. Er werd een subsidie voor de aanleg van een verbeterde verbinding aangevraagd.
- School: met de toevoeging van een nieuw schoolgebouw is het masterplan van de school ingevuld. Op dit moment wordt een studie uitgewerkt voor de optimalisatie van het oude gebouw van de secundaire school.
- Gemeente: het buurthuis is een recent initiatief, bemand door de gemeente in een gelijkvloers appartement met tuin van Woontrots, om het gemeenschapsleven in de wijk te stimuleren. Dit wordt door de wijkbewoners als een belangrijk initiatief gezien en de gemeente en Woontrots willen dit graag op een meer permanente manier in de toekomstige wijk verankeren.
- Gemeente: het voetbalveldje is een belangrijke functie in de wijk en de gemeente heeft een subsidie verkregen om dit te renoveren
- Bewoners: sommige bewoners hebben het heft in eigen handen genomen wat betreft sportvoorzieningen, bijvoorbeeld door zelf basketbalringen op de straten te plaatsen.
- Private eigenaars: we zien dat de private eigenaars rondom het WUG op verschillende manieren de ongeprogrammeerde ruimte van het WUG claimen, bvb. voor culturele initiatieven, moestuinen, speelbos...
- Op het vlak van verduurzaming gebeuren er in de wijk ook allerlei zaken die vandaag ongecoördineerd verlopen: individuele eigenaars, maar ook de school of het WZC voorzien zonnepanelen, individuele woningen worden geïsoleerd,...

Broodautomaat aan het WZC toont tegelijkertijd de afstand tot de kern, maar ook de nood aan voorzieningen

Buurthuis 'De Witte Raaf'

Zonnepanelen in de wijk

Voetbalveldje in de wijk

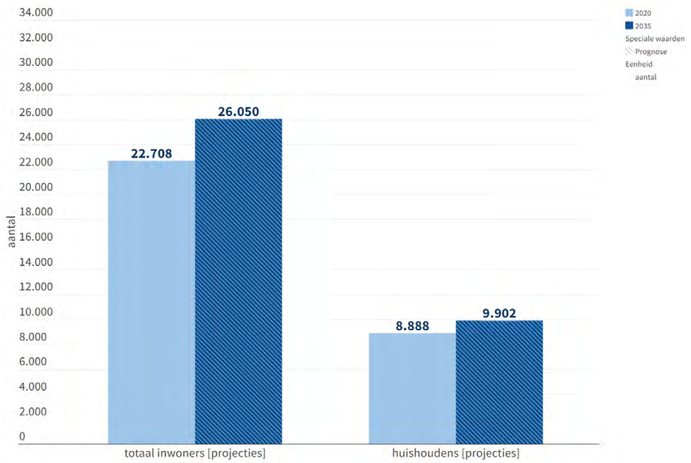
Ambities

Kwalitatieve groei

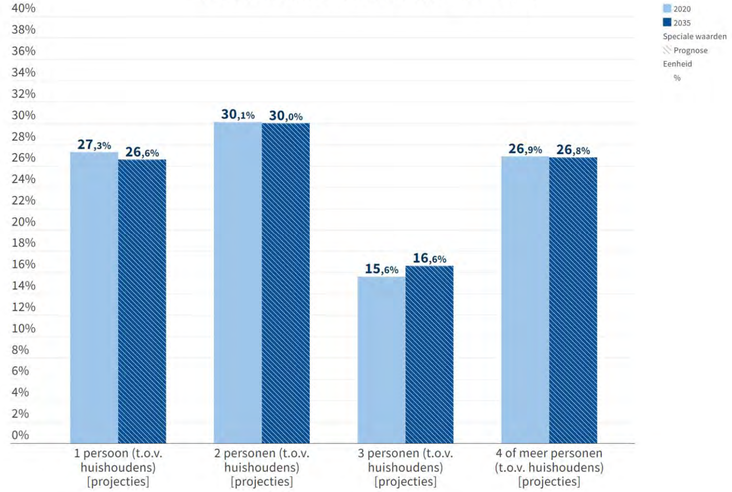
Groei, vergrijzing en gezinsverdunning

- We zien in Tervuren een geprojecteerde groei van ongeveer 1000 nieuwe gezinnen tegen 2035 (dit is de maat voor de woonbehoefte). Nieuwe woningen zijn dus nodig.
- Vergrijzing is een belangrijke tendens, maar niet zo uitgesproken als in de rest van Vlaanderen
- Grote gezinnen houden goed stand in vergelijking met de rest van Vlaanderen. in 2035 is 20% van de bevolking ouder dan 65 jaar. Er is dus een nood aan aandacht voor woningen voor senioren.
- Tegen 2035 bestaat meer dan de helft van de huishoudens uit één of 2 personen en dit terwijl het huidige woningbestand voor 80% uit grondgebonden woningen (waarvan 50% in open verband) bestaat. Enige differentiatie van het aanbod richting meer compacte woonvormen is dus zeker aan de orde.

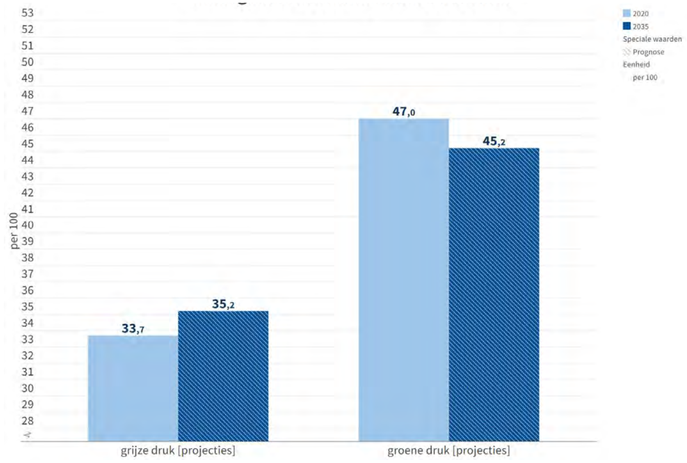
Groei inwoners en huishoudens Tervuren 2020-2035



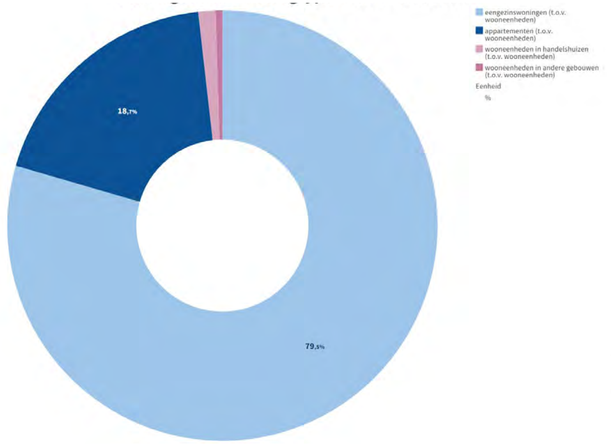
Verdeling grootte huishoudens Tervuren 2020-2035



Grijze druk - Groene druk Tervuren 2020-2035



Woningen naar woontype Tervuren 2022



Statbel-data verzameld en verwerkt door de interprovinciale werkgroep Data & Analyse (versie 2023)

Verdichting op maat van omgeving en doelgroepen

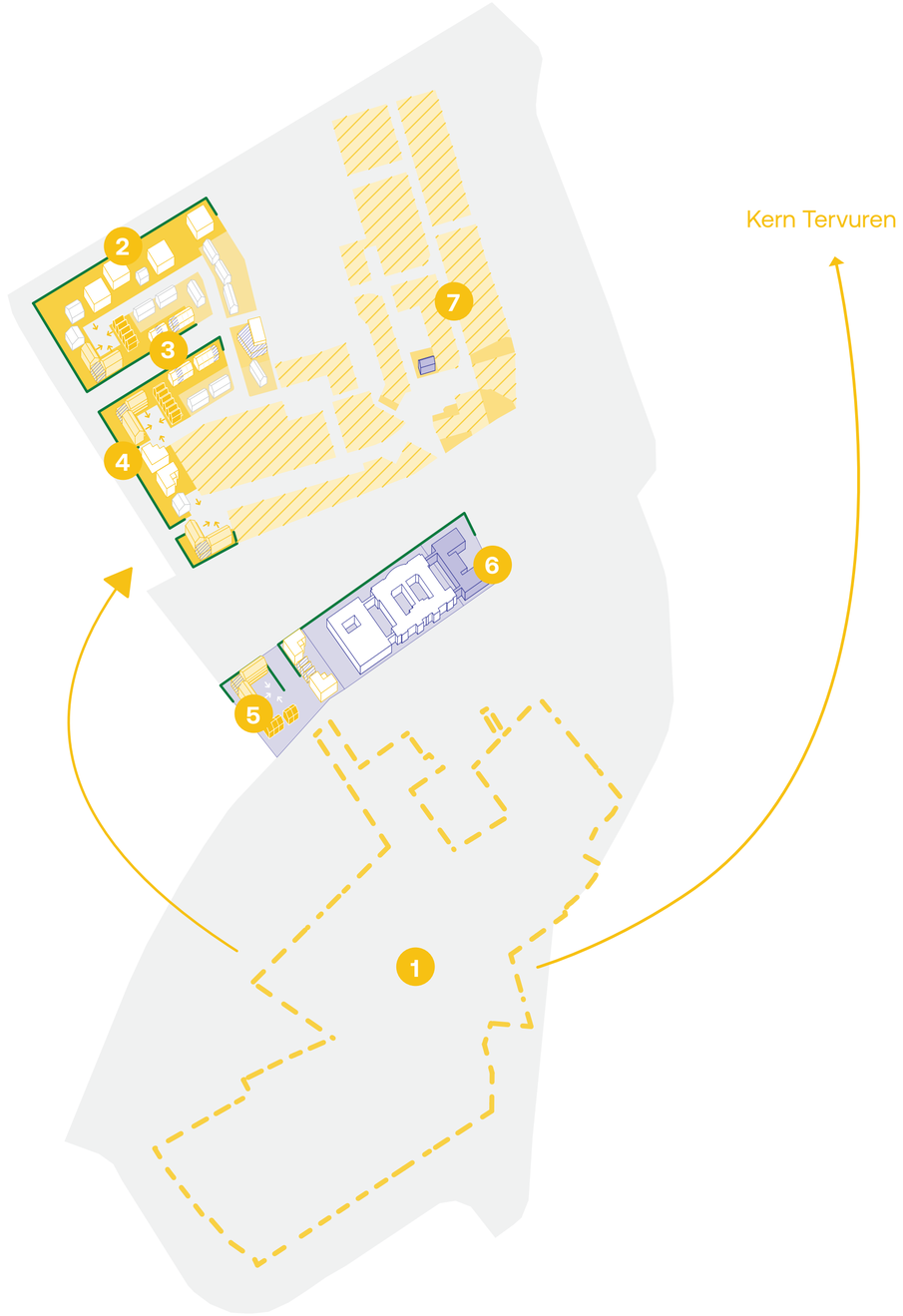
De Ravensteinwijk heeft de potentie om van een verkavelingswijk met eerder lage densiteit uit te groeien tot een kwalitatief verdichte wijk die aansluit op de kern van Tervuren. Deze verdichting kan op een kwalitatieve manier gebeuren aansluitend op het bestaande karakter van de wijk en met behoud en zelfs versterking van de open en groene ruimte om de doelstellingen op het vlak van open ruimte (zie eerder) mogelijk te maken.

De herontwikkelingen in en rond de wijk bieden een unieke kans omwille van de schaal en ligging. Dit is dus de perfecte opportuniteit om nieuwe woningen te voorzien voor de doelgroepen die hier nood aan hebben en om een bijsturing te doen van het woonaanbod, aangepast aan deze doelgroepen, in Tervuren. Met kwalitatief wonen voor kleine gezinnen en alleenstaanden door in te zetten op collectieve meerwaarde. Met aangepaste woonvormen en geïntegreerde zorg voor senioren (zie ook verder) en met betaalbare woningen voor jonge gezinnen.

Ook in de wijk kan verdicht worden met meerwaarde, zoals dit ook de bedoeling is in de rest van de kern van Tervuren (cfr. Bouwblokkenstudie Plusoffice). Een goed kader zorgt voor meerwaarde op het vlak vergroening, samenwonen en voorzieningen.

Met de herontwikkelingsprojecten en de verdichting van de wijk kunnen er voldoende nieuwe woningen worden gerealiseerd om een deel van de woonbehoefte op te vangen en zo het WUG te vrijwaren.

1. Openhouden WUG, verplaatsing ontwikkelingspotentieel naar bestaande weefsel
2. Verdichting langsheen de Tervurenlaan
3. Verdichting langsheen de buurtas
4. Verdichting langsheen de groene ruggengraat op de grens met de golf
5. Verdichting naast het WZC langsheen de Jezus-Eiklaan
6. Uitbreiding WZC
7. Verdichting binnen het geconsolideerde deel van de wijk

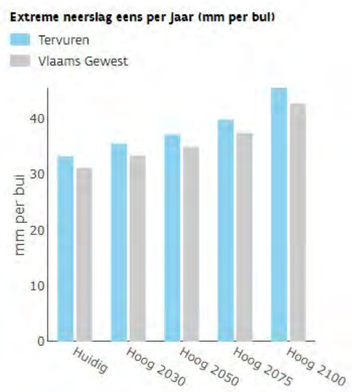


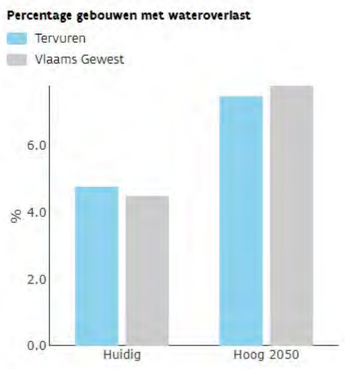
Groen-blauw stadsdeel
Water

Toenemende kans op wateroverlast door klimaatverandering

Klimaatportaal Vlaanderen:

- “In Vlaanderen veranderen de neerslagpatronen. In de zomer neemt de neerslag niet toe, maar zijn er wel steeds meer en intensere zomeronweders. Zomeronweders met zware neerslag (minstens 20 mm/dag) zijn bijna verdubbeld t.o.v. de jaren ’50. Niet alleen komen zulke dagen vaker voor, er valt ook steeds meer neerslag op zo’n zomerse onweersdag.
- Wanneer regen onvoldoende in de bodem kan dringen, stroomt het regenwater over land af naar lager gelegen gebieden. De huidige klimaatverandering in samenspel met de verharding in Vlaanderen zorgen nu al voor meer wateroverlast dan enkele decennia terug. Zo’n wateroverlast kan zich zowel voordoen ter hoogte van de tijdelijke waterstroom als vanuit rioleringen, die de watertoevoer niet verwerkt krijgen.
- Onder invloed van klimaatverandering kan het aantal dagen met zware neerslag (≥ 20 mm) toenemen van gemiddeld 4 per jaar onder het huidig klimaat (referentieperiode 1976-2005) naar 8 in 2030 en 10 tegen 2050: een toename met bijna factor 3.
- Tegelijkertijd kan ook de hoeveelheid neerslag die valt tijdens de zwaarste bui in een jaar toenemen van 31 mm nu naar 35 mm in 2050 (+12%). Een extreme bui die zich maar eens om de 20 jaar voordoet, kan in diezelfde periode zelfs aanzwellen van 62 naar 76 mm (+22%). Dat komt overeen met 76 liter of bijna 8 emmers water per m^2.
- Momenteel blijkt 4,5 % van de (hoofd) gebouwen in Vlaanderen kwetsbaar voor extreme wateroverlast (kans 1/1000). Wanneer de klimaatverandering zich doorzet, kan dit tegen 2050 al oplopen tot 7,8 %: bijna een verdubbeling. Voor de kwetsbare instellingen waar personen verblijven die moeilijker zelf kunnen evacueren, liggen de percentages nog iets hoger: respectievelijk 6,5 een 11,4 %.”

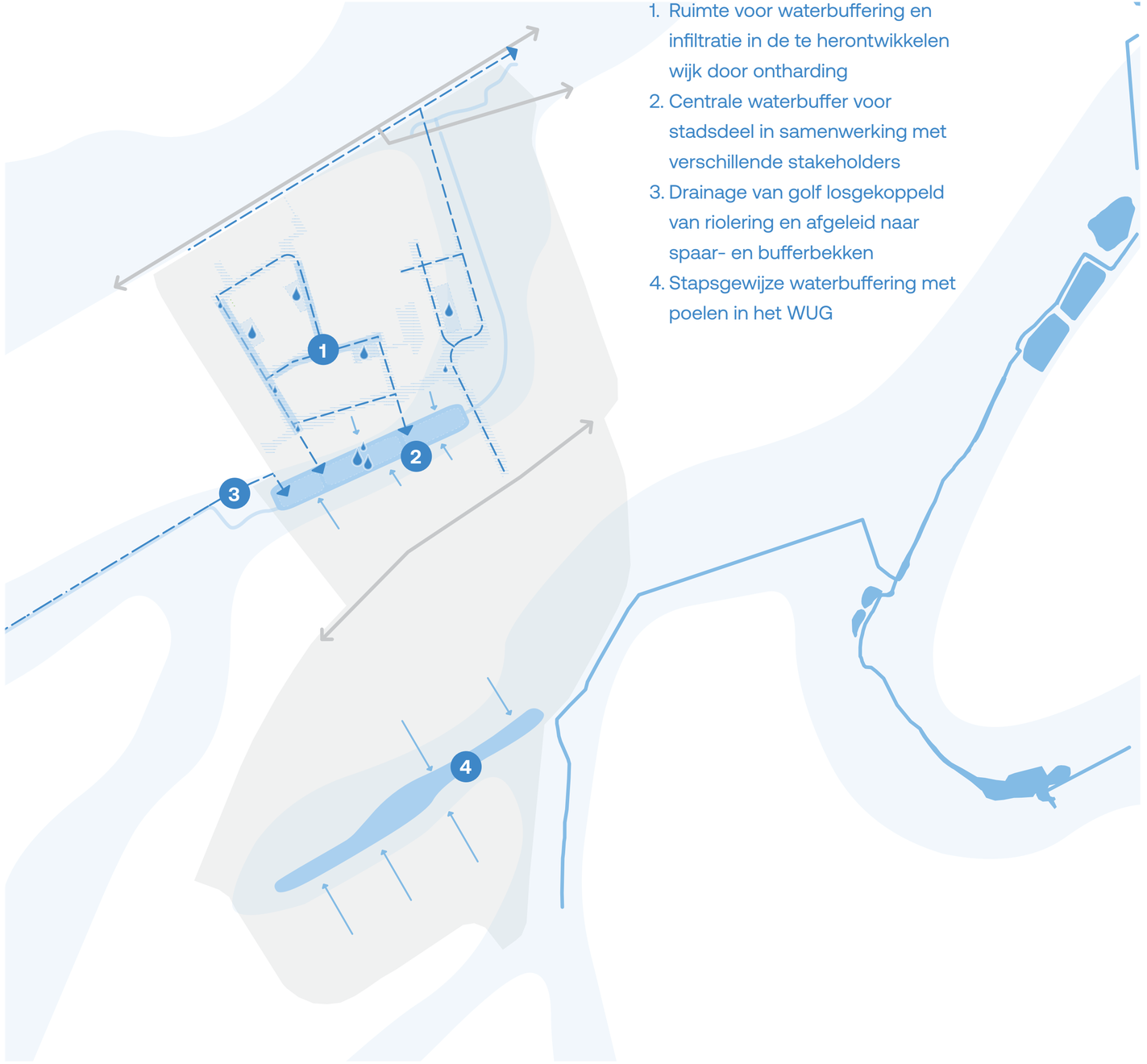




- Links: extreme neerslag eens per jaar Tervuren, Klimaatportaal Vlaanderen
- Rechts: percentage gebouwen met wateroverlast Tervuren, Klimaatportaal Vlaanderen

Naar een waterneutraal stadsdeel

- Het stadsdeel rond Ravenstein bevindt zich stroomopwaarts en op een helling ten opzichte van de valleien. Door meer buffercapaciteit te voorzien en het hemelwater ruimte te geven om lokaal te infiltreren worden de lager gelegen valleien, waterlopen en rioleringen ontlast en dus de kans op overbelasting en wateroverlast verkleind.
- De ondergrond laat dit ook toe. De leemlaag is iets moeilijker te infiltreren. Dit vraagt ruimte en tijd. Maar onder deze leemlaag bevindt zich een ruime zandlaag met een zeer grote opslagcapaciteit.
- Het feit dat er in de verkavelingswijk nog veel open ruimte aanwezig is, maakt dat er bij herontwikkeling ruimte kan gevonden worden voor water. Daarnaast kan er ook in de aanwezige open ruimte in de omgeving gezocht worden naar ruimte voor grotere volumes aan waterbuffering. Hier liggen ook kansen voor samenwerking tussen verschillende partijen in de omgeving.
- Zo zouden we er op termijn naar kunnen streven dat elke druppel water die in dit stadsdeel valt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd kan worden en dat de wijk en z'n omgeving op termijn losgekoppeld kunnen worden van het rioleringsnet qua hemelwater.



1. Ruimte voor waterbuffering en infiltratie in de te herontwikkelen wijk door ontharding
2. Centrale waterbuffer voor stadsdeel in samenwerking met verschillende stakeholders
3. Drainage van golf losgekoppeld van riolering en afgeleid naar spaar- en bufferbekken
4. Stapsgewijze waterbuffering met poelen in het WUG

Groen-blauw stadsdeel
Natuur

Nood aan meer open ruimte en natuur

“Vlaanderen moet zeer zuinig zijn met haar open ruimte. Daarom heeft de Vlaamse overheid in het kader van het ruimtelijk beleid het basisprincipe van ruimteneutraliteit tegen 2040 vooropgesteld, beter bekend als de Bouwshift. Tegen 2040 wil ze de dagelijkse inname van open ruimte terugdringen tot nul hectare. Daarna kan nieuwbouw alleen gebeuren in de ruimte waar nu al bebouwing is.
zonder Bouwshift dreigt Vlaanderen meer dan 40.000 hectare natuur en landbouwgrond te verliezen.” (Vito)

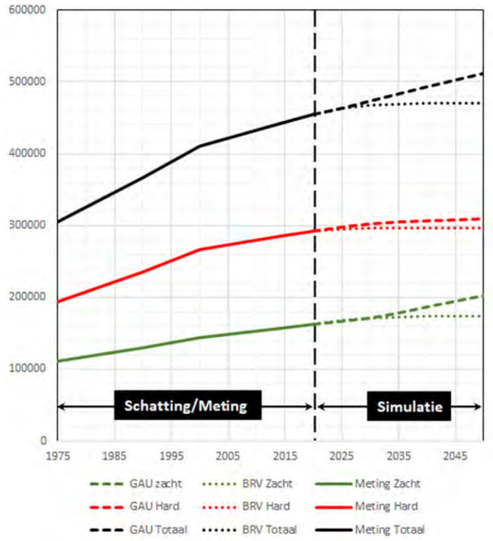
“Wereldwijd worden een miljoen soorten met uitsterven bedreigd. De situatie in Europa is op z’n zachtst gezegd nijpend: 81% van de beschermde habitats en 63% van de soorten staan er erg slecht voor. In Vlaanderen hetzelfde verhaal: 28% van de plant- en diersoorten en maar liefst 41 van de 44 Europees beschermde natuurtypes zijn bedreigd.” (Natuurpunt). En het beschermen en versterken van natuur is niet alleen goed voor de natuur zelf, maar via de ecosysteemdiensten die de natuur levert, ook voor de mens, z’n welzijn en z’n leefomgeving, voor het behalen van klimaatdoelstellingen, voor het mitigeren van de gevolgen van de klimaatopwarming, enz...

In Vlaanderen wordt er al een hele tijd gewerkt aan het versterken van de natuur, maar nu kan dit nog verder in een stroomversnelling komen met de Europese natuurherstelwet. Deze is opgebouwd rond 4 speerpunten (Natuurpunt):

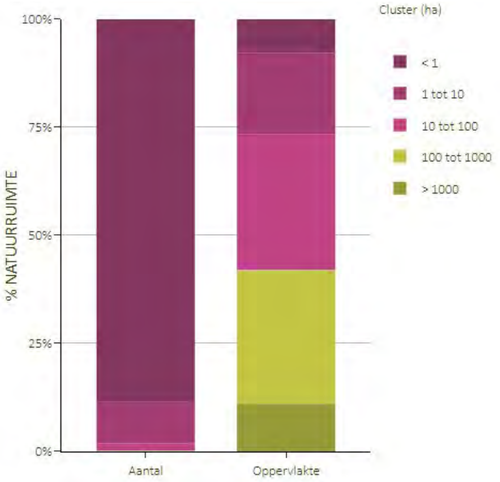
- Natuur herstellen (op land en in zee) met focus op de types natuur die ons helpen bij de klimaatuitdagingen: bossen, wetlands, graslanden, rivieren, ...
- Natuurherstel in productiegebieden: landbouwecosystemen en productiebos
- Steden vergroenen, om de leefbaarheid in een opwarmend klimaat te waarborgen
- Bestuivers redden, in het belang van ecosystemen en onze voedselzekerheid

Een aantal concrete voorstellen uit de natuurherstelwet:

- Voor 30% van de oppervlakte van de habitats die er slecht aan toe zijn, moeten herstelmaatregelen genomen worden tegen 2030, voor 60% tegen 2040 en voor 90% tegen 2050.
- In steden moet de groene ruimte op nationaal niveau toenemen met minstens 3% van de stedelijke ruimte tegen 2030 en 5% tegen 2050. De boomkroonbedekking moet in 2050 tenminste 10% bedragen in alle steden, kleinere steden en voorsteden. Bij renovatie en vernieuwing moet er netto groene ruimte bijkomen.
- Lidstaten moeten de maatregelen nemen die nodig zijn om de biodiversiteit in landbouwecosystemen te verbeteren.



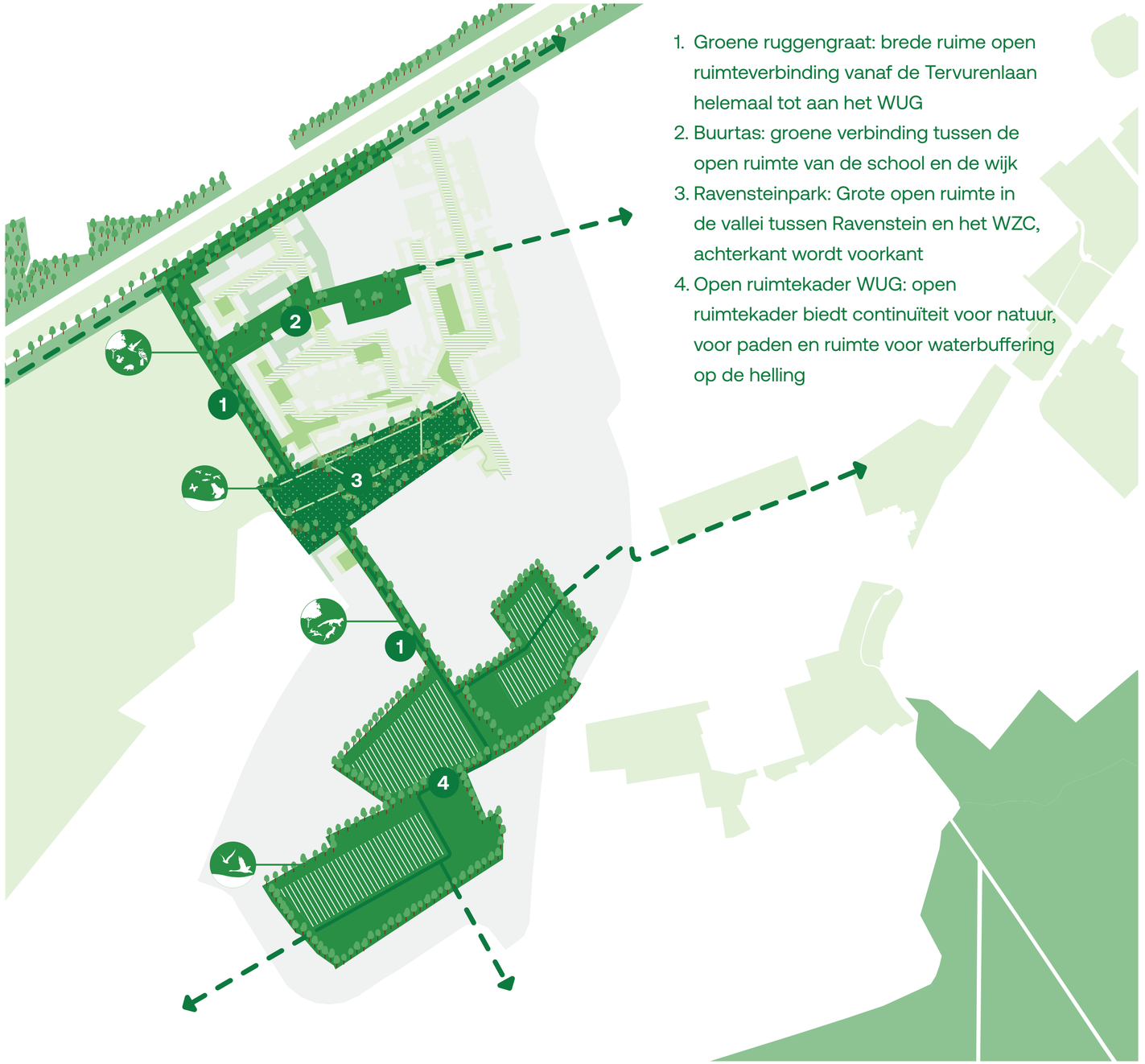
Evolutie ruimtebeslag Vlaanderen in harde bestemmingen (rood) en zachte bestemmingen (groen), van 1975 tot 2020 en toekomstprojectie van 2020 tot 2050 bij trend (stippellijn) en uitvoering nieuw beleid (puntjeslijn). (Vito)



Oppervlakteverdeling van natuurclusters in Vlaanderen in 2016. Het linkse diagram toont de verdeling van clusters met een bepaalde grootte als percentage van het totale aantal clusters in de natuurruimte. Het rechtse diagram toont de verdeling als percentage van de totale oppervlakte van de natuurruimte. Deze figuur verwijst naar figuur 37 uit het Natuurrapport 2020. (INBO)

Natuurinclusief stadsdeel

- Het stadsdeel rond Ravenstein bevindt zich aan de rand van de kern van Tervuren, tussen de groene Tervurenlaan met aan de overkant de groene boswijken in het noorden, een groen golfterrein van 65ha groot in het westen en via een parkverkaveling grenzend aan het bos (Arboretum, Zoniënwoud) in het zuiden. We hebben de kans om deze groene ruimtes met elkaar te verbinden tot een open ruimtenetwerk.
- In de bestaande en te herontwikkelen wijk is er veel open ruimte die een grotere natuurwaarde kan krijgen. Door de herontwikkeling willen we deze open ruimte versterken, vergroten en beter aan elkaar aansluiten. De groene open ruimte vormt de basis van de wijkstructuur.
- Het WUG is een strategische open ruimte die ook een veel actievere rol kan spelen in het natuurnetwerk van Tervuren.



1. Groene ruggengraat: brede ruime open ruimteverbinding vanaf de Tervurenlaan helemaal tot aan het WUG
2. Buurtas: groene verbinding tussen de open ruimte van de school en de wijk
3. Ravensteinpark: Grote open ruimte in de vallei tussen Ravenstein en het WZC, achterkant wordt voorkant
4. Open ruimtekader WUG: open ruimtekader biedt continuïteit voor natuur, voor paden en ruimte voor waterbuffering op de helling

Duurzame mobiliteit
Zacht verkeer en OV

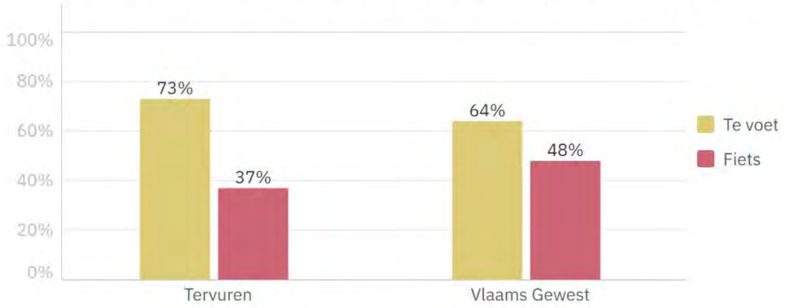
Faciliteren zacht verkeer en gebruik OV

“De EU wil tegen 2050 klimaatneutraal zijn. Daarom moeten we werk maken van emissievrije, energiezuinige vervoermiddelen” (Vlaanderen).

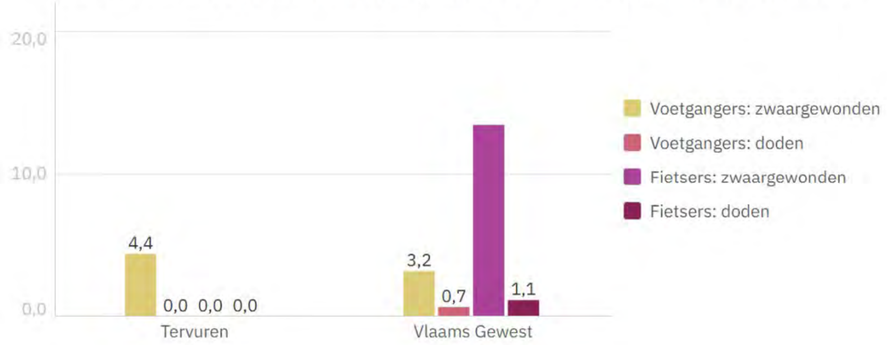
“In 2020 gebeurden iets meer dan 14 procent van alle verplaatsingen in Vlaanderen met de fiets. Tegen 2040 moet dat volgens het plan meer dan verdubbelen tot 30 procent” (Vlaanderen).

Er kan in Vlaanderen nog veel meer ingezet worden op verplaatsingen te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer en dat is zeker noodzakelijk om bovenstaande doelstellingen te halen. De cijfers hiernaast uit de gemeentescan voor Tervuren tonen dat er reeds meer gewandeld wordt dan in de rest van Vlaanderen, maar dat er ook meer voetgangers zwaargewond geraken bij ongevallen. Er wordt minder gefietst dan in de rest van Vlaanderen en er lijken ook minder fietspaden te zijn.

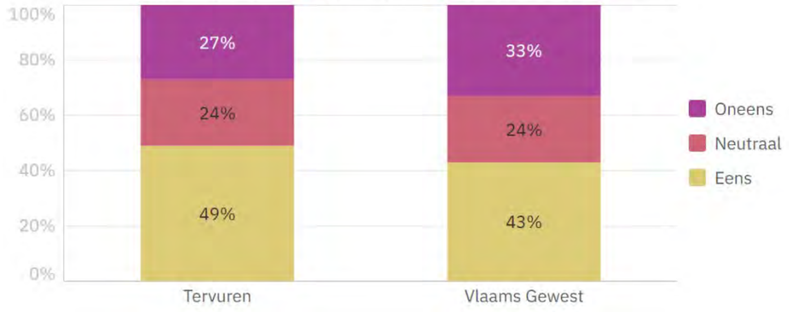
Inwoners die zich minstens wekelijks te voet of met de fiets verplaatsen, 2020, in procenten



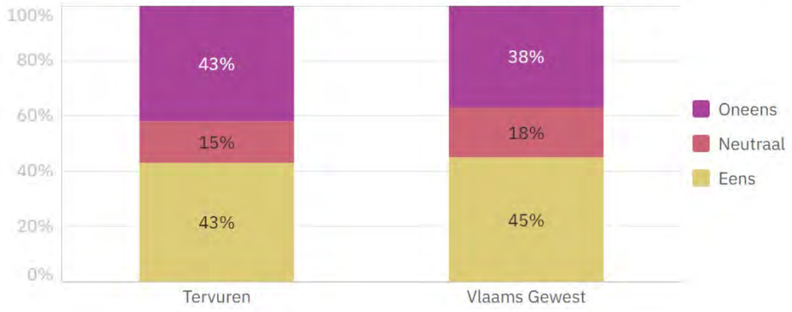
Verkeersslachtoffers bij fietsers en voetgangers, 2021, in aantal slachtoffers per 100.000 inwoners



Inwoners die het veilig vinden om te fietsen, 2020, in procenten



Inwoners die vinden dat er voldoende fietspaden zijn, 2020, in procenten

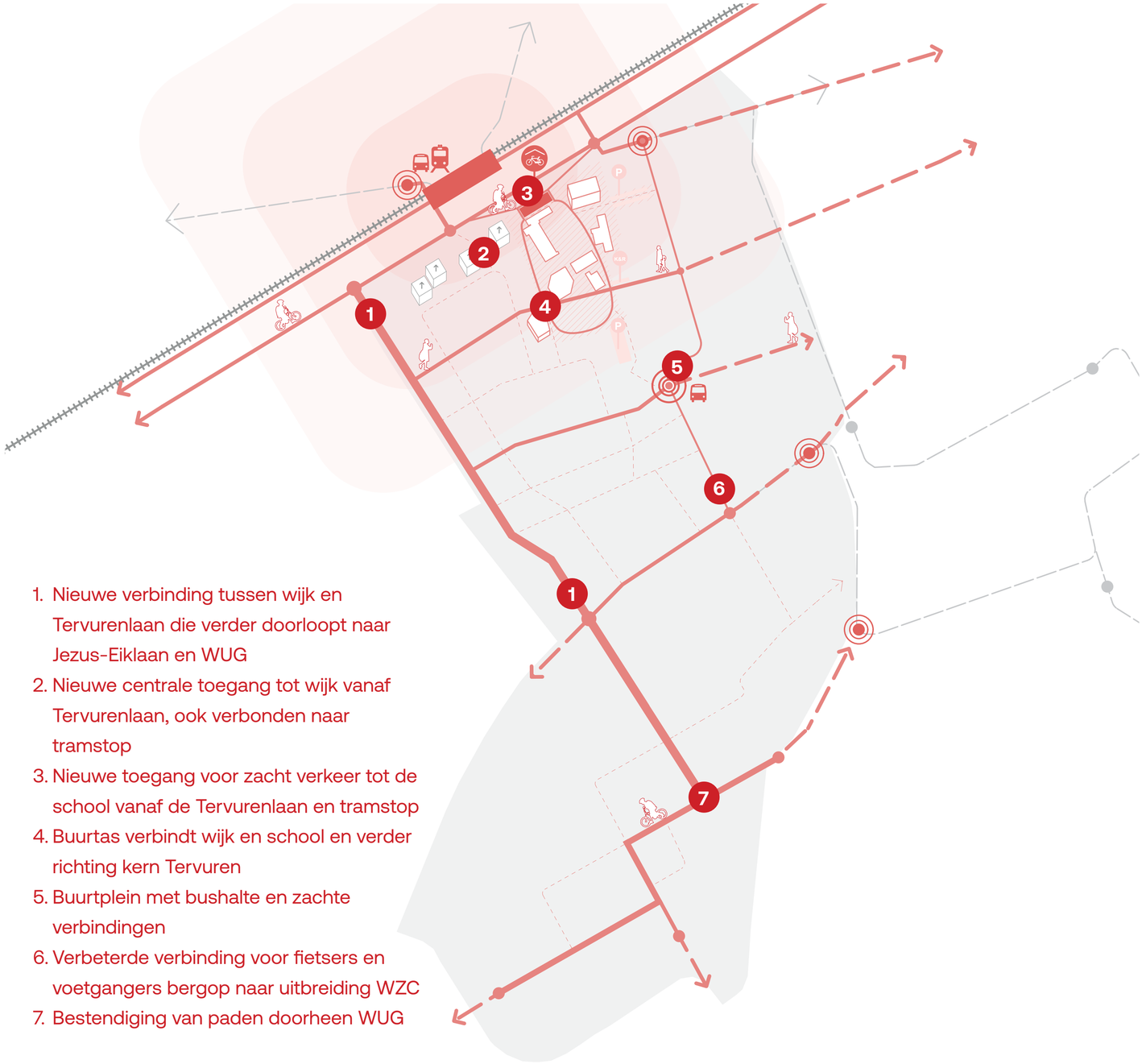


Gemeente-Stadsmonitor
Jouw gemeentescan
Tervuren

15-minutenbuurt

Het stadsdeel rond Ravenstein bevindt zich aan de rand van de kern van Tervuren, op wandelafstand tot kern en bos. De wijk ligt op nets iets meer dan 800m van het voorzieningenapparaat in de kern, minder dan 10 minuten wandelen dus. Bovendien liggen er ook een aantal belangrijke voorzieningen in dit stadsdeel zelf. De tramhalte, bushalte en fiets-o-strade grenzen aan de wijk. Eigenlijk is de wijk dus optimaal bereikbaar en kan zich inschrijven in de logica van de 15-minutenbuurt, met alle belangrijkste voorzieningen op wandelafstand.

Daarvoor is het belangrijk om de isolatie van de wijk de doorbreken en ze net in te schrijven in een logica van een duurzaam ontsluitingsnetwerk, met zachte verbindingen in alle richtingen, de nodige fietsinfrastructuur en optimale toegankelijkheid van knooppunten van openbaar vervoer. Ook een veilige schoolomgeving past in deze logica.



1. Nieuwe verbinding tussen wijk en Tervurenlaan die verder doorloopt naar Jezus-Eiklaan en WUG
2. Nieuwe centrale toegang tot wijk vanaf Tervurenlaan, ook verbonden naar tramstop
3. Nieuwe toegang voor zacht verkeer tot de school vanaf de Tervurenlaan en tramstop
4. Buurtas verbindt wijk en school en verder richting kern Tervuren
5. Buurtplein met bushalte en zachte verbindingen
6. Verbeterde verbinding voor fietsers en voetgangers bergop naar uitbreiding WZC
7. Bestendiging van paden doorheen WUG

Duurzame mobiliteit
Autoverkeer

Minder, gedeeld en elektrisch

Vlaanderen heeft een mobiliteitsvisie 2040. Mobiliteit is een cruciale factor om de algemene klimaatdoelstellingen te halen en er zal qua mobiliteit op alle vlakken tegelijkertijd moeten ingezet worden, langs vraag- en aanbodzijde.

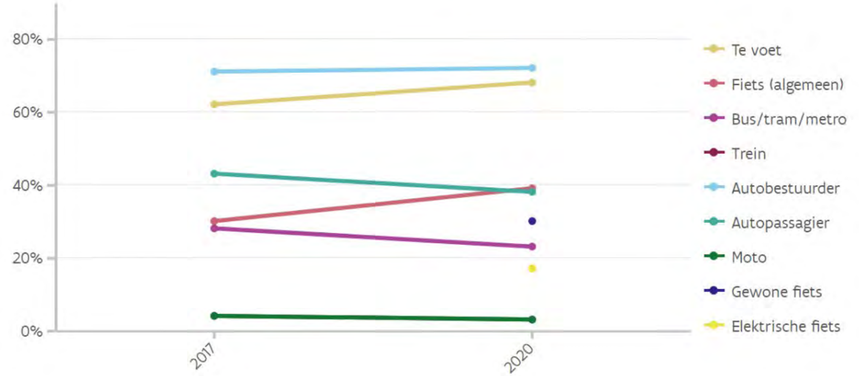
Ten eerste moet er getracht worden het aantal verplaatsingen en zeker de niet duurzame te verminderen. Een nabijheidsbeleid voor actieve modi met het idee van 15 minuten buurten wordt concreet aangehaald. Dit betekent “het versterken van lokale kernen met een mix aan maatschappelijke functies en een kwaliteitsvolle inrichting van wegen en publieke ruimte in functie van actieve modi (wandelen en fietsen)”.

De ambitie wordt ook geformuleerd om de materiaal voetafdruk te verminderen met 60% tegen 2050. “13% van de globale consumptie van materialen is gerelateerd aan mobiliteit”. Dit gaat onder andere over productie van voertuigen en infrastructuur, zoals wegen. Een optimaler gebruik van voertuigen (die vaak ondergebruikt zijn) en infrastructuur (die vaak te weinig bestemmingen ontsluit) is noodzakelijk.

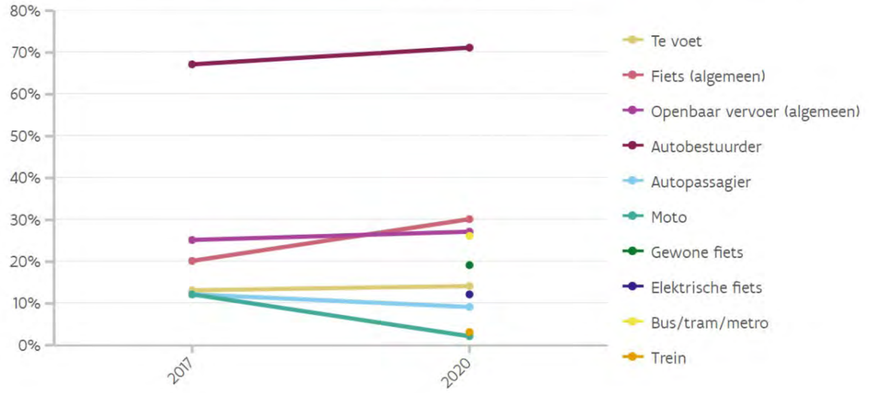
Een andere maatregel die aangegeven wordt is het stimuleren van deelvoertuigen. In het Lokaal Energie en Klimaatpact worden lokale besturen gestimuleerd om tegen 2030 2 deelwagens per 1.000 inwoners te behalen. Volgens de demografische projecties zou Tervuren tegen dan een bevolking van ruwweg 25.000 inwoners hebben. Dit betekent dus 25 deelwagens.

Tenslotte wordt er ingezet op elektrificatie. Vanaf 2029 wordt de verkoop van nieuwe personen- of bestelwagens met verbrandingsmotoren uitgefaseerd. Men mikt op een miljoen elektrische auto’s tegen 2030. Om al die elektrische wagens op te laden wordt tegen dan gerekend op 100.000 “semi-publieke laadequivalenten”. Hier moet dus terdege rekening mee gehouden worden in nieuwe ontwikkelingen.

Verplaatsingen in vrije tijd: vaak/altijd gebruik, 2017-2020, in procenten
(Tervuren)



Verplaatsingen tussen woonplaats en werk: vaak/altijd gebruik, 2017-2020, in procenten
(Tervuren)



Gemeente-Stadsmonitor, Jouw gemeentescan, Tervuren

Autovrije wijk

De Ravensteinwijk heeft de potentie om te evolueren naar een autoluwe wijk en op lange termijn zelfs naar een autovrije wijk. Ze ligt op wandelafstand tot de kern en voorzieningen, fiets- en openbaarvervoersinfrastructuur is aanwezig in de nabijheid en verbindt de wijk met bestemmingen op korte en lange afstand.
Door de wijk loopt geen enkele doorgaande route. Er komt dus enkel lokaal verkeer in de wijk. Deze kwaliteit moet in de toekomst bewaard blijven en versterkt. Door geclusterde en geïntegreerde parkeervoorzieningen op de rand van de wijk te voorzien, hoeft het meeste bestemmingsverkeer zelfs de wijk niet meer in te komen.

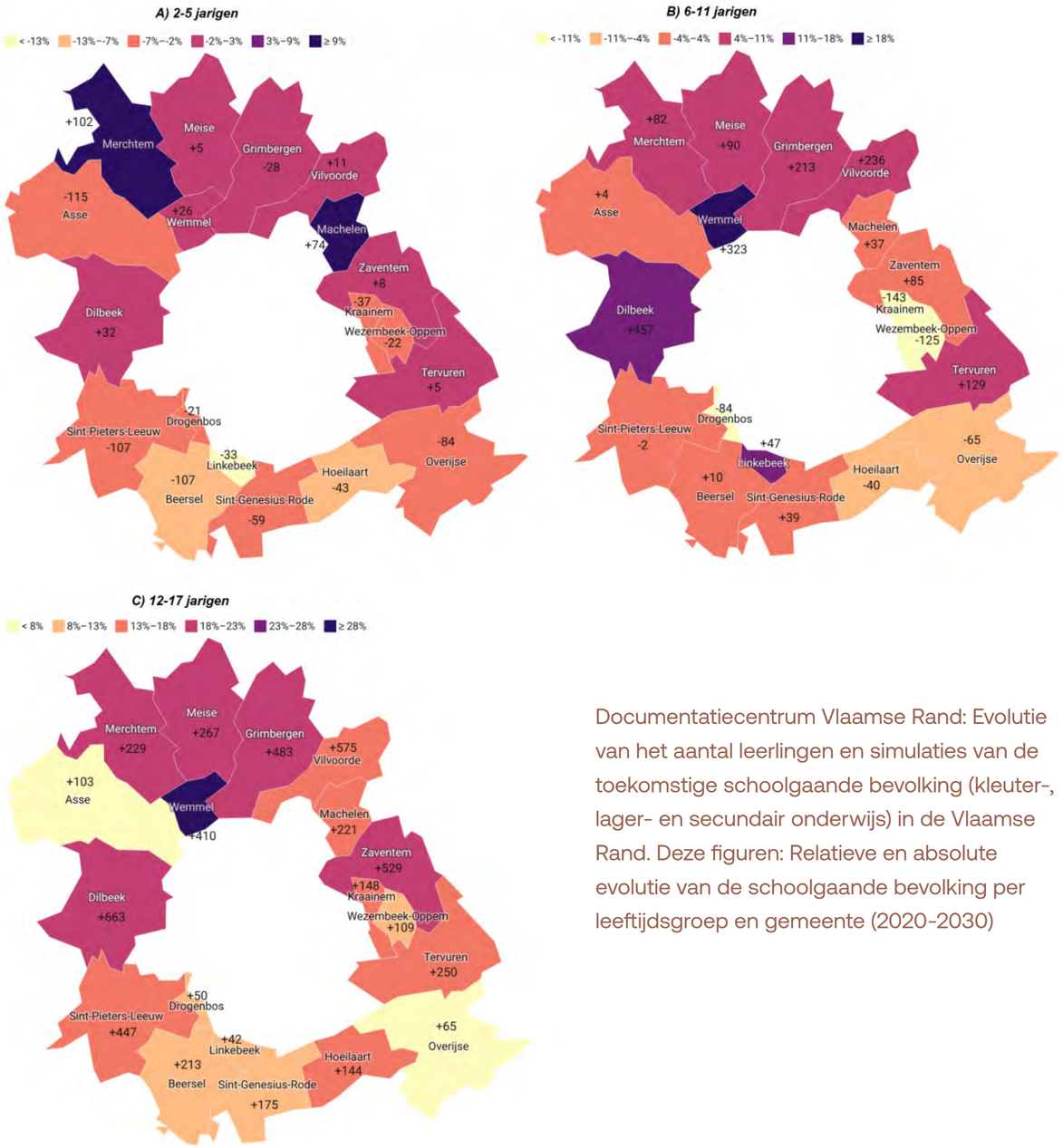
In geclusterde parkings is het gemakkelijker om deelvoertuigen en oplaadinfrastructuur te voorzien die iedereen bedient. De wijkparkings liggen op wandelafstand van de woningen.
Mobiliteitsnormen (in Tervuren min. 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid) moeten aangepast worden om autobezit te ontmoedigen en deelwagens kunnen worden ingezet om het aantal private voertuigen te verminderen.
Het toekomen met de auto bij de school moet worden losgetrokken van de zachte circulatie, maar vooral moet er ingezet worden op het optimaliseren van het toekomen te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer, zodat drempels voor duurzaam vervoer maximaal weggenomen worden.

1. Nieuwe aansluiting naar Tervurenlaan met directe toegang tot (half-)ondergrondse parking onder de nieuwe woonvolumes. Kan in de toekomst ook door de school gebruikt worden?
2. Buurtpleintje op Hippolyte Boulengerlaan waar een knip kan worden voorzien tussen de wijk en deze straat. De bestaande parking wordt één van de drie geclusterde parkings op de rand van de wijk.
3. Collectieve (half-)ondergrondse parking onder nieuwe ontwikkeling. Kan in de toekomst ook door het WZC gebruikt worden?

Samenhangende wijk

Nood aan (collectieve) voorzieningen

- De demografische cijfers die eerder in dit document aan bod kwamen toonden reeds de druk van vergrijzing. De bevolkingsgroep van +65 jaar groeit en daarmee zal ook de druk op de bestaande zorginstellingen toenemen en de vraag naar alternatieve huisvesting van senioren.
- De bevolking van Tervuren zal toenemen en Tervuren kent uitzonderlijk ook een toestroom van jonge gezinnen. Dit vertaalt zich in een nood aan faciliteiten voor kinderen en jeugd. Voor de basisscholen werd op een van de projectgroepen een tekort van 170 plaatsen tegen 2027 gemeld door schepen Bram Peters. In de Vlaamse rand rond Brussel is er algemeen een nood aan schoolcapaciteit en specifiek voor Tervuren is dat dit voor alle leeftijdsgroepen het geval is. Het gemeentebestuur en de scholengroepen zijn daarom actief op zoek naar ruimte voor nieuwe infrastructuur. In de compacte structuur van Tervuren is de onbestemde ruimte echter beperkt.
- Om voorgenoemde klimaatdoelstellingen te halen is een versnelling van de investeringen in duurzame oplossingen noodzakelijk. De schaal van de wijk of het stadsdeel is interessant om de huidige individuele inspanningen op te schalen.



Documentatiecentrum Vlaamse Rand: Evolutie van het aantal leerlingen en simulaties van de toekomstige schoolgaande bevolking (kleuter-, lager- en secundair onderwijs) in de Vlaamse Rand. Deze figuren: Relatieve en absolute evolutie van de schoolgaande bevolking per leeftijdsgroep en gemeente (2020-2030)

Voorzieningen zorgen voor levendigheid en samenhang

Het activeren van de wijk met voorzieningen kan ervoor zorgen dat deze monotone woonwijk uitgroeit tot een levendig deel van de kern van Tervuren. Daarbij kan wel rekening gehouden worden met de huidige kwaliteiten van de wijk (rust, groen,...).

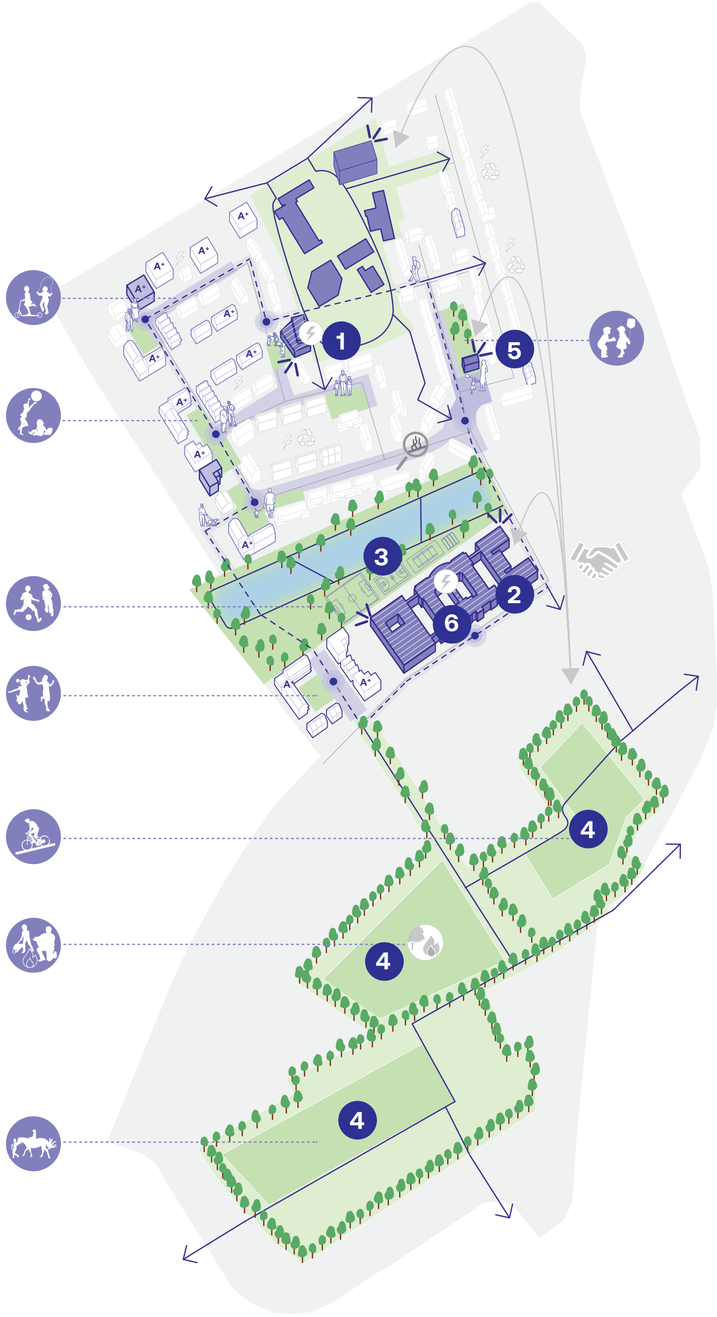
Door de bestaande functieclusters verder uit te bouwen en sterker te betrekken op de wijk komen we al heel ver. Kan de school en het RVT een gezicht krijgen naar de wijk en meer betekenis krijgen in de wijk? De nabijheid van de school is een belangrijke kwaliteit voor gezinnen met kinderen. De nabijheid van het RVT kan een interessant aanknopingspunt zijn om in deze wijk een integraal zorgconcept uit te rollen, met een aanbod van woonvormen voor senioren, ondersteund door de diensten van het RVT.

De open ruimte in en rond de wijk moet niet enkel op het vlak van natuur en water geactiveerd worden. Ook op het vlak van het gebruik door bewoners is dit noodzakelijk. Het is cruciaal voor de levenskwaliteit van dit stadsdeel dat er groene gebruiksruimte voldoende dicht bij de woningen voorhanden is, zeker als er aan verdere verdichting wordt gedaan.

In het WUG is er veel open ruimte die op een meer betekenisvolle manier ingezet zou kunnen worden. Zo zou de huidige onbestemde achterkant tot een nieuwe open ruimte bestemming in Tervuren kunnen uitgroeien.

Tenslotte zouden collectieve voorzieningen op het vlak van duurzaamheid een versnelling van de individuele aanpak betekenen.

1. Uitbreidingsmogelijkheden school
2. Uitbreiding WZC
3. Ravensteinpark als nieuwe centrale recreatiezone
4. Activatie open ruimte WUG
5. Buurtcentrum langs buurtplein met noodwoningen
6. WZC als centrum van lokaal warmtenet



Acties en lessons learned

Kwalitatieve groei

Uitwerking

- Verplaatsen theoretische ontwikkelingsmogelijkheden WUG Woontrots naar de Ravensteinwijk:
  de tests met betrekking tot de verdichting van de wijk (zie verder) tonen aan dat de theoretische aantallen die vanuit de woonbehoeftestudie in kader van het Provinciaal RUP Afbakening kernen op het WUG werden geprojecteerd (160 wo) perfect binnen de bestaande omgeving van de Ravensteinwijk kunnen worden opgevangen zonder daarbij de schaal van de wijk of de woonkwaliteit uit het oog te verliezen. Gezien zowel in het WUG als in de wijk Woontrots voor het grootste deel grondeigenaar is, dient zich een unieke kans aan om de verplaatsing van deze ontwikkelingsmogelijkheden op een juridische manier te verankeren.

- Kader verdichting/renovatie van de bestaande wijk:
  Naast het masterplan voor de nieuwe sociale woningen is er ook een gemeentelijk kader nodig voor de mogelijkheden qua verdichting in het private deel van de wijk zoals dit ook voor de rest van de kern van Tervuren nodig is (en in de bouwblokkenstudie is aangezet). Hier kunnen bijvoorbeeld regels voor verdichting gekoppeld worden aan meerwaarde op het vlak van ontharding,... Ook een duidelijk kader voor het bewaren van de beeldkwaliteit van de wijk wordt best uitgewerkt.

Axo voorbeeld verdichting bestaande wijk

- Aansluiting architectuur met bestaande omgeving
  In het masterplan is een voorzet gedaan om architectuur te verbeelden die aansluit bij de bestaande bebouwing. De collages tonen een architectuur die de schaal aanhoudt van de bestaande gebouwen, met hellende daken. Het overheersend materialenpalet uit de wijk, met de karakteristieke witte bakstenen, bakstenen plint en bakstenen details tussen de ramen wordt overgenomen. In een latere fase zal de architectuur uitgewerkt worden in een architectuuropdracht.

Referentie dorps wonen langs groen, Bertem

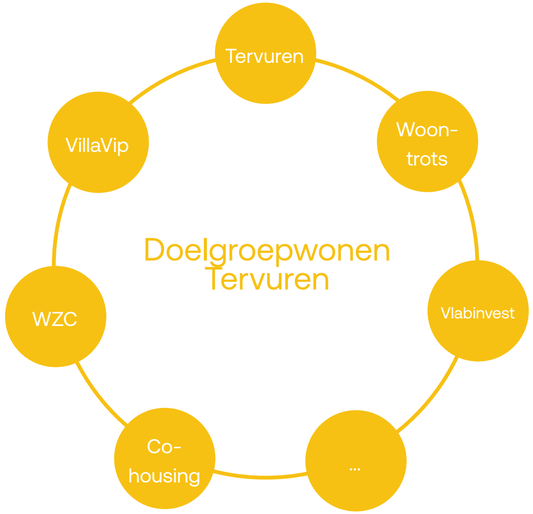
- Mix van verschillende woonvormen:
  Het masterplan doet een voorstel van verschillende bouwzones en bouwvolumes. Woningen zullen in een latere fase verder moeten uitgetekend worden. Hierin is het belangrijk om de mix van woonvormen vooropgesteld in het masterplan te behouden om tot een gevarieerde en levendige buurt te komen. Om het woningenbestand van Tervuren beter aan te passen aan de toekomstige vraag is er nood aan een duidelijk kader. Een variatie van typologieën rond een gedeelde collectieve ruimte biedt mogelijkheden voor het delen van ruimtes, voorzieningen, activiteiten,... wat ook informele zorg mogelijk maakt.

Co-housing

- Kader doelgroepwonen:
  om het woningenbestand van Tervuren beter aan te passen aan de toekomstige vraag is er nood aan een duidelijk kader. Welke woonvormen voor senioren zijn noodzakelijk (rolstoeltoegankelijke woningen, kangoeroewoningen, koppeling kleinere en grotere units,...)? Hoe kunnen we kwalitatieve kleinere woningen aanbieden? Vandaag worden deze laatste (zeker voor alleenstaanden) vaak uitgesloten door bouwverordeningen. Andere factoren van woonkwaliteit, naast oppervlakte, moeten hierin aan bod komen: ruimte (m^3), lichtinval, nabijheid en privacy om er enkele voorname te noemen.

Compacte rijwoningen voor jonge gezinnen

De introductie van de collectieve tussenschaal kan een deel van de oplossing bieden voor dit doelgroepenaanbod. Een variatie van typologieën rond een gedeelde collectieve ruimte biedt mogelijkheden voor het delen van ruimtes, voorzieningen, activiteiten,... dit maakt ook informele zorg mogelijk. Dit biedt collectieve meerwaarde aan de kleine individuele woning.



De bestaande woningen en de nieuwe volumes worden samengebracht rond doodlopende woonerven die samenvallen met de bestaande straten. Op deze manier worden alle voordeuren met elkaar verbonden om collectiviteit en ontmoeting te stimuleren. Aan de andere kant profiteren de nieuwe woningen van de groene open ruimte die doorheen de wijkt loopt. De woningen genieten van het zicht op het groen, maar krijgen ook een directe veilige toegang tot de open ruimte. Men woont met z'n voeten in het groen.

Links: zicht vandaag
Rechts: zicht op dezelfde plek in de nieuwe groene buurtas die de school verbindt met de ruggengraat

Lessons learned

Eigendomsspositie als hefboom voor transformatie

- Grondpositie Woontrots, OCMW, Tervuren
- Versnipperde privé eigendom

De grote aaneengesloten eigendomspositie van de sociale huisvestingsmaatschappij en het OCMW vormde een belangrijke hefboom om aan een totaaltransformatie van de wijk te werken. Dit geeft een grote vrijheid voor nieuwe impulsen die als katalysator kunnen dienen om de rest van de wijk aan te pakken. Als de belangrijkste stakeholders (Woontrots, OCMW, Tervuren) het eens zijn over de toekomstvisie, kan er op korte termijn gerealiseerd worden. Overal waar de eigendomssituatie versnippert (bijvoorbeeld langs de Tervurenlaan of in het oosten en zuiden van de Ravensteinwijk), kunnen we voorstellen doen, maar gelden er andere dynamieken en beperkende randvoorwaarden en zal de transformatie op lange termijn gebeuren. De gemeente kan sturen met een duidelijke visie en kader, maar heeft geen voet tussen de deur en zit in een afwachtende houding.
Door dit contrast bestaat het risico dat het verschil tussen de twee delen van de wijk vergroot.

Verdichting koppelen aan woonkwaliteit en -vormen

- Woonbehoefte
- Kwalitatief klein wonen

De juiste balans zoeken tussen de noodzaak om te verdichten (nood aan bijkomende woningen op goed gelegen locaties) en de vrees van de bewoners voor verdichting blijkt een delicate evenwichtsoefening. Tijdens het traject is er veel gesproken over aantallen nieuwe woningen en woondichtheden, maar een grondige analyse van de woonbehoefte toont aan dat er nood is aan veel kwalitatieve kleine woningen (voor senioren, alleenstaanden, betaalbaar wonen...). Zo kan er voor een groot deel verdicht worden zonder bijkomend volume of gabarit. Vrees voor verdichting vanuit de bewoners hangt eveneens vaak samen met een vrees voor verappartementisering, kleine volumes vervangen door zielloze grote volumes zonder meerwaarde. Het verbeelden van architectuur die aansluiting zoekt bij de context en die meerwaarde biedt op het vlak van woonvormen, vergroening en open ruimte, neemt een groot deel van deze angst weg. De collage op pagina 37 heeft bijvoorbeeld heel goed gewerkt om op het tweede participatiemoment duidelijk te maken dat woonkwaliteit en verdichting hand in hand kunnen gaan.

Ruimte buurt betrekken in het transformatieproces

- Buurtparticipatie
- Verbeelding
- Afstemming CBS

Transformatie en verdichting liggen gevoelig. Daarom is het belangrijk om de ruime buurt vanaf het begin mee te nemen en een stem te geven in het proces. In het geval van de Ravensteinwijk was het belangrijk om alle bewoners te bereiken en daarnaast ook in gesprek te gaan met andere actoren. Op het eerste participatiemoment zijn we erin geslaagd om de vinger aan de pols te krijgen in de wijk en de belangrijkste verzuchtingen, wensen en bezorgdheden te capteren. Op het tweede participatiemoment hebben we gefocust op het zo helder mogelijk uitleggen en verbeelden van de voorgestelde ambities. We koppelden hierbij ook telkens terug naar de zaken die we hadden geleerd uit het eerste participatiemoment. Concrete collages op strategische plekken hielpen om het niet alleen over de grote structuur te hebben, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van concrete plekken duidelijk te maken. Ook hier verzamelden we heel wat waardevolle input. We zullen niet aan alle verzuchtingen tegemoet kunnen komen, maar we kunnen wel duidelijk maken dat we ze gehoord hebben en serieus hebben onderzocht.

Juridische situatie bestuderen

- (Afwezige) verkavelingsvoorschriften
- Decreet Woonreservegebieden

Doorheen het proces werd duidelijk dat het belangrijk is om de juridische situatie goed te kennen. Deze blijkt vaak sterk bepalend te zijn voor een volledige transformatie van de verkavelingswijk. Zo kunnen er in verkavelingswijken oude verkavelingsvoorschriften zijn die nog steeds gelden en zo een totaaltransformatie moeilijk maken. Ook eerder goedgekeurde RUPs of nog geldende BPA’s kunnen strikte randvoorwaarden opleggen. In de Ravensteinwijk zijn er geen van deze planologische randvoorwaarden. Doordat de opmaak van het PRUP ‘Afbakening woonkernen’ (in kader van het strategisch project Horizon+) parallel liep aan dit project in de Ravensteinwijk werd deze wijk in dat PRUP opgenomen als ‘te optimaliseren woonwijk’.

De veranderde regelgeving rond woonreservegebieden was specifiek voor de Ravensteinwijk belangrijk om te bestuderen. Deze zorgt er voor dat het WUG juridisch gezien vandaag niet zomaar ontwikkeld kan worden.

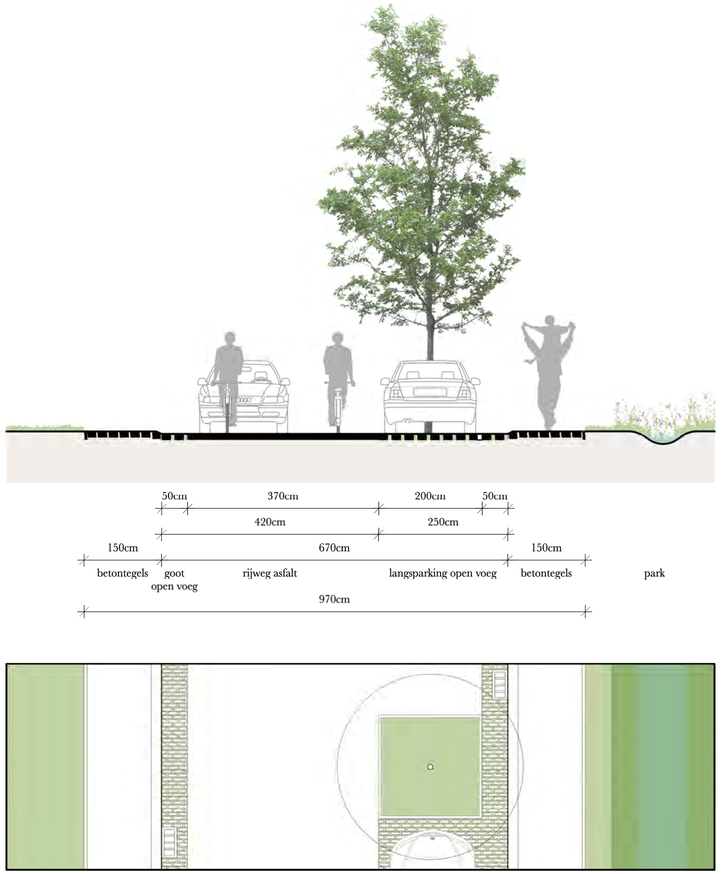
Groen-blauw stadsdeel
Water

Uitwerken

- <u>Ontharden:</u>
  bij de herontwikkeling van de Ravensteinwijk zoeken naar maximale ontharding en een minimale footprint van de bebouwing (ambitie 70% van de oppervlakte van de Ravensteinwijk waterdoorlatend). Bij heraanleg van straten maximaal ontharden en ruimte voorzien voor buffering en infiltratie. De gemeente is ondertussen al begonnen met het heraanleggen van waterdoorlatende parkeerplaatsen.

- De volledige herontwikkeling van de wijk en de heraanleg van alle straten zal de nodige tijd in beslag nemen en stap voor stap gebeuren. Op lange termijn moet het mogelijk zijn om de wijk en zelfs de ruimere omgeving los te koppelen van het rioleringsnet qua hemelwater met een getrapt wateropvangsysteem in de wijk en het WUG.

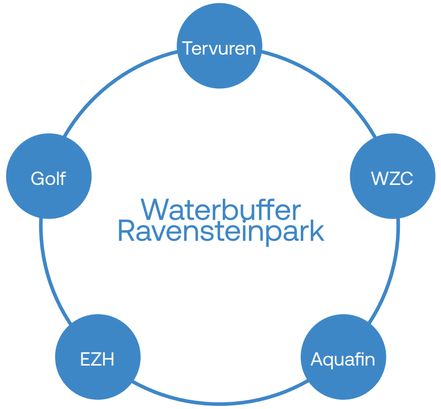
Ontharding en voorzien van ruimte voor water binnen de huidige ruime profielen van de straten in de wijk



Doorsnede van een vergroend straatprofiel

Referentie van een woonerf

- Centrale waterbuffer voor stadsdeel:
  Voorzien van een grote centrale waterbufferzone in het laagste deel van de vallei tussen de wijk en het WZC. Hierrond kunnen verschillende stakeholders samengebracht worden: gemeente, Aquafin, WZC, Woontrots en golf. De drainage van de golf kan losgekoppeld worden van het rioleringsnet en afwateren in een spaarbekken/bufferbekken. De golf is hier vragende partij voor en heeft de nodige fondsen om dit uit te voeren. Dit zou een katalysator voor de waterbufferzone in het Ravensteinpark kunnen zijn. De golf heeft op korte termijn duidelijkheid hierrond nodig. Deze waterbuffer kan het centrale element in een nieuw park aan deze kant van de gemeente vormen. De gemeente volgt dit verder op.
- Getrapte bufferpoelen in het WUG:
  In het WUG kan een getrapt systeem van poelen zorgen voor de nodige buffercapaciteit in deze vallei. Dit kan voorzien worden als deel van het open ruimtekader van het WUG (zie verder).



Coalitievorming rond gemeenschappelijke waterbuffer voor stadsdeel

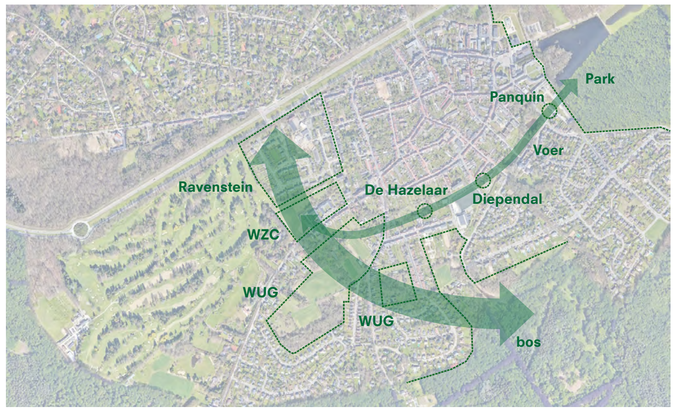
Centrale waterbuffer voor het stadsdeel als centraal element in het nieuwe Ravensteinpark

Referentie getrapte bufferpoelen WUG

Groen-blauw stadsdeel
Natuur

Uitwerking

- Plan natuurinclusieve herontwikkeling:
  bij de opmaak van het masterplan voor het te herontwikkelen deel van de wijk gebruiken we de natuur als basis. De open ruimte en het landschap worden structurerend en verbonden met de omgeving. Er wordt voldoende open ruimte voorzien om een rijk ecosysteem te maken met verschillende habitats. De punctuele inspanningen, zoals nestkasten en broedplaatsen, van Regionaal Landschap Dijleland om habitats voor bepaalde doelsoorten ruimte te geven kunnen opgeschaald worden en structureel meegenomen worden in de inrichtingsprincipes.

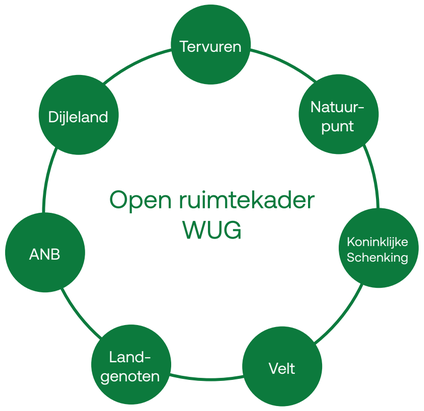


Landschappelijke verbindingen grote schaal

- Openhouden en open ruimtekader WUG:
  In de context van de Bouwshift lijkt het onlogisch om het WUG te gaan bebouwen. Dit is net een cruciale open ruimte, die het landschap in de bebouwde context binnen trekt. Bovendien kan het ontwikkelingspotentieel dat op dit gebied werd geprojecteerd perfect in de bestaande bebouwde ruimte van Tervuren opgevangen worden (zie verder). In het WUG kan men beginnen met het uitbouwen van een basiskader voor ruimtelijke kwaliteit en samenhang, bestaande uit doorlopende zachte verbindingen, continuïteit van groene verbindingen en randen en ruimte voor waterinfiltratie en buffering. Los van de invulling van het WUG zorgt dit basiskader voor een natuurlijke continuïteit tussen verschillende open ruimtegebieden.

Binnengebied WUG Maesdelle

- Open ruimtestakeholders samenbrengen
  Door verschillende gesprekken te voeren met belanghebbenden in en rond de wijk werd het duidelijk dat het samenbrengen van deze mensen niet alleen helpt om kennis te verzamelen en te bundelen, maar dat er zo ook nieuwe samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan, en dat verschillende noden op elkaar afgestemd kunnen worden. Zo zijn er tal van (lokale) natuurorganisaties die bezig zijn met de lokale fauna en flora, zoals Regionaal Landschap Dijledal, Transitie Tervuren, de boswachter... met een schat aan kennis. De gemeente houdt best vervolggesprekken met deze stakeholders, alsook met de naburige golf, toch een belangrijke speler op het vlak van water, die plannen heeft voor investeringen in waterretentie wat een deel kan vormen van het Ravensteinpark.



Coalitievorming rond de creatie van een open ruimtekader in het WUG Maesdelle

- Aandacht voor biodiversiteit
  Bij het aanplanten van de groenruimtes in de wijk is het belangrijk om aandacht te hebben voor de biodiversiteit. Zo moet er een diverse mix van bomen, grassen en struiken aangeplant worden, die ook bestendig zijn tegen het veranderend klimaat. Zo wordt er ook een natuurlijke omgeving gecreëerd waar de fauna zich thuisvoelt.
  Hier kan ook best in overleg met de gemeente een onderhoudsplan opgesteld worden voor het snoeien en maaien zodat de groenruimtes ook in de tijd optimaal beheerd worden. Speciale aandacht moet gegeven worden aan het voorzien van habitats voor de koestersoorten in Tervuren. Zo kunnen er in het Ravensteinpark poelen voorzien worden voor de Vroedmeesterpad. Ook in de architectuur van de nieuwe gebouwen kunnen er nestkasten en nestplanken voorzien worden voor huiszwaluwen en gierzwaluwen. Eveneens is het belangrijk om de natuurlijke omgeving in te richten voor deze soorten, zodat deze naast broedplekken, ook plekken hebben waar ze voedsel kunnen vinden in een natuurlijke omgeving waar ze vrij in kunnen migreren.

Groene ruggengraat

Buurtas

Aanleg Ravensteinpark

- Beleid vernatuurlijken bestaande wijk:
  in het deel van de wijk met de verkochte woningen zal het vooral zaak zijn om binnen de bestaande structuur ruimte te zoeken voor vernatuurlijking. Dat kan door het ontharden van voortuinen, voorzien van groene afsluitingen (heggen), boomaanplant op private kavels en ook door het vergroenen van de publieke ruimte, wat zeker mogelijk is gezien de breedte van de straten.

- Net zoals voor het waterverhaal mag het duidelijk zijn dat de volledige herontwikkeling van de wijk en omgeving stapsgewijs zal gebeuren en daarmee ook een lange tijd zal duren. Op lange termijn ontstaat zo echter een netwerk van natuurlijke open ruimtes in dit stadsdeel dat ook verbonden is met de omgevende open ruimtes. Het landschap vormt het structurerend element in de westelijke rand van Tervuren.

Vergroenen van pleinen en straten

Voortuinen ontharden

In het hart van de wijk plannen we een groot ‘Ravensteinpark’ met wandel- en fietspaden, sportvoorzieningen en een grootschalige waterbuffer. Dit park wordt goed verbonden met de Ravensteinwijk, het woonzorgcentrum en de Jezus Eiklaan. Vandaag is dit een achterkant waardoor verschillende olifantenpaadjes lopen. In de toekomst kan dit nieuwe park net de verbinding tussen de wijk en de omgeving van de Jezus Eiklaan vormen. Het lager gelegen gedeelte wordt een grote waterbuffer. In het hoger gelegen gedeelte is er plaats voor sport, spel en rustplekken die op een natuurlijke manier in het park worden geïntegreerd.

Links: zicht vandaag
Rechts: zicht op dezelfde plek naar nieuwe naar het Ravensteinpark vanuit de Ravensteinwijk

Groen-blauw stadsdeel
Lessons learned

Open ruimtestakeholders samenbrengen

- Woontrots en buurtbewoners
- Golf, Tervuren, School, boswachter, Regionaal Landschap Dijledal,...
- Aanleg waterbuffer

Door verschillende gesprekken te voeren met belanghebbenden in en rond de wijk werd het duidelijk dat het samenbrengen van deze mensen niet alleen helpt om kennis te verzamelen en te bundelen, maar dat er zo ook nieuwe samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan, en dat verschillende noden op elkaar afgestemd kunnen worden. Er bleken veel stakeholders actief en geïnteresseerd in de open ruimte van de wijk en omgeving. Zo zijn er tal van (lokale) natuurorganisaties die bezig zijn met de lokale fauna en flora. Het hebben van gesprekken, met bijvoorbeeld zelfs de boswachter, kan een schat van informatie opleveren en concrete ideeën voor de invulling van het masterplan. Eveneens zijn vervolggesprekken met de naburige golf, toch een belangrijke speler op het vlak van water, die plannen heeft voor investeringen in waterretentie noodzakelijk omdat dit mogelijk een deel kan vormen van het waterverhaal van de wijk.

In de toekomst is het goed voor de gemeente om met deze stakeholders gesprekken te blijven houden, om zo de mogelijke coalities rond open ruimte voor dit masterplan in de toekomst concreet te maken.

Water en open ruimte als hefboom

- Wateroverlast
- Gebrek aan geactiveerde groenruimte

De Ravensteinwijk heeft veel open ruimte, met een breed opgezet publiek domein, met brede straten en (ondergebruikte) grasperkjes en voortuinen en grote tuinen. In dit opzicht vindt men dan ook makkelijk veel ruimte om te werken aan vraagstukken op het vlak van activatie, natuur en water. Dit kan collectief en op verschillende niveaus gebeuren, zowel per woning, straat en wijk.

Ruimte voor water en groen is cruciaal om de transformatie van de wijk te leiden. Het is een onderwerp waarbij je iedereen van de buurt meekrijgt, zowel sociale huurders als private eigenaars. Ook tijdens de buurtparticipaties bleek dat er een groot belang werd gehecht aan groene open ruimte in de wijk. Een initiële angst van een masterplan - met verdichting - in de wijk (“ze gaan de bomen toch niet verwijderen”), is overgeslaan naar een algemene appreciatie over de groenruimtes in het masterplan, en zo bij uitbreiding aan de nodige transformatie van de wijk.

Over de open ruimte hoorden we vaak dat de aanwezigheid van open ruimte sterk werd geapprecieerd, maar dat deze zeker verder mag worden geactiveerd. De weinige actieve open ruimte plekken van de wijk werden zeer belangrijk bevonden. De sociale rol van de open en publieke ruimte kwam dus sterk naar voren. Hier hebben we dan ook in het masterplan sterk op ingezet. We hebben een doorlopend open ruimtenetwerk als basis voor de wijk gedefinieerd, wat belangrijk is voor de natuurwaarde, maar we hebben ook goed aangegeven welke verschillende sociale ontmoetingsplekken hiermee werden gemaakt.

Wateroverlast, specifiek water in de kelder, is een concreet en gekend probleem in de wijk. Als bewoners horen dat over dit aspect op een grondige en serieuze manier wordt nagedacht en dat hier voldoende plaats aan gegeven wordt in het plan, werkt dit heel overtuigend. Vandaar dat we aan dit aspect ook specifieke aandacht hebben gegeven op het tweede participatiemoment. Het draagvlak voor deze aspecten van het masterplan zijn overduidelijk en helpt om het masterplan algemeen te onderbouwen.

Activatie ter bescherming van open ruimte

- WUG vrijwaren
- Open ruimte-invulling

Het WUG is eigenlijk een prachtig stukje landschap vlakbij het centrum van Tervuren. Toch kennen veel mensen deze plek niet. De open ruimte wordt hier en daar gekoloniseerd met allerlei functies vanuit de randen van het WUG maar verder is het één groot landbouwgebied. Deze plek staat dus niet op de mental map van de inwoners van Tervuren. Door de open ruimte te activeren zou dit wel kunnen. Gewoon al het maken van een open ruimtekader, met een padenstructuur, doorlopende natuurverbindingen en een watercascade zorgt voor de basiskwaliteit en beleving. De open ruimtekaders die overblijven kunnen op een flexibele manier ingevuld worden. Maar elke invulling die meerwaarde geeft op het vlak van natuur of recreatie zal helpen om deze plek in te schrijven in het weefsel van Tervuren en daarmee helpen om ze als open ruimte te bewaren.

Duurzame mobiliteit
Zacht verkeer en OV

Uitwerking

- Zachte verbindingen in/naar omgeving realiseren
  Verschillende nieuwe zachte verbindingen kunnen de wijk op korte termijn uit haar isolatie halen en beter toegankelijk maken. Met name vanaf de Tervurenlaan, Jezus-Eiklaan en richting de kern zijn er nieuwe of betere verbindingen mogelijk. Als eerste zou er een groene verbinding tussen de Tervurenlaan en de Jezus Eiklaan gerealiseerd kunnen worden in de tuinen van de leegstaande huizen (zie verschillende verbindingen aangeduid op de volgende pagina). Een tweede belangrijke dwarse verbinding is de buurtas die de wijk, de school en het centrum verbindt. Telkens wanneer er een aanleiding is kan er een straat of verbinding aangepakt worden. Op lange termijn ontstaat zo echter een netwerk van zachte verbindingen doorheen de wijk en naar de omgeving. De wijk wordt een onderdeel van het netwerk van de kern van Tervuren en van de padenstructuur in het landschap.

- Aanpassen bestaande straten naar comfort zacht verkeer
  De straten kunnen beter ingericht worden met meer aandacht voor zacht verkeer. In de wijk hoeft enkel bestemmingsverkeer te komen. De straten kunnen in principe allemaal omgevormd worden tot woonerven. Dit vertraagt het verkeer en geeft meer ruimte voor verblijven en groen. Zo kan er bijvoorbeeld gewerkt worden met een groen karrespoor wanneer straten heraangelegd worden.

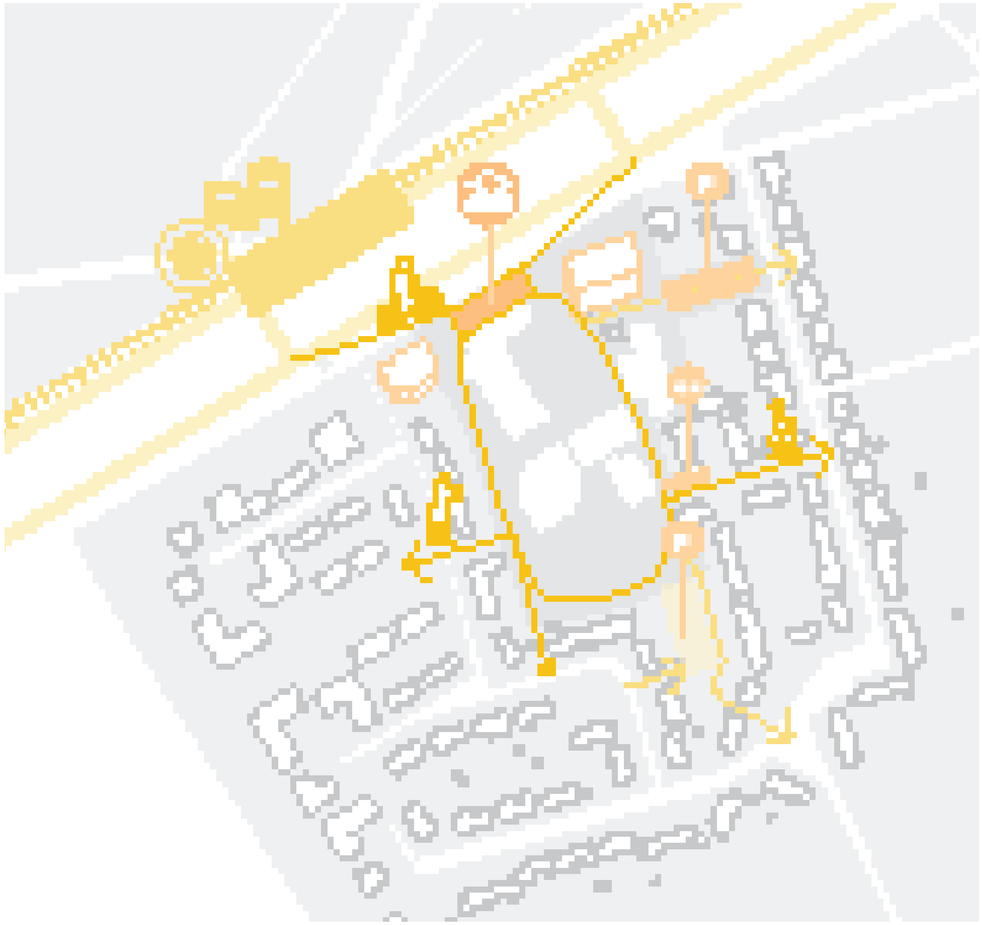
Referentie van zachte verbindingen naar de omgeving

Referenties groene fietsverbinding

Referentie van een woonerf

- Toegankelijkheid OV-stops verbeteren
  met de nieuwe of verbeterde zachte verbindingen kan ook de relatie met de OV-stops verbeteren, bvb. op de Tervurenlaan. De huidige trapjes die in een slechte staat zijn, kunnen vervangen worden door een toegankelijk alternatief, aansluitend op het bestaand kruispunt langs de Tervurenlaan. Eveneens kan een extra bushalte op het buurtplein op de Hippolyte Boulengerlaan, in combinatie met een toekomstig buurthuis, het OV-gebruik stimuleren.

- Veilige en toegankelijke schoolomgeving
  Voor de schoolomgeving zijn er mogelijkheden om de zachte stromen en autostromen beter te scheiden. Zo kan er langs de Tervurenlaan een fietsenstalling aangelegd worden op de plaats waar nu leerkrachten parkeren. Zo kunnen fietsers rechtstreeks via de Tervurenlaan toekomen, zonder langs auto's te passeren die nu het terrein op rijden. Een parking voor het personeel zou op de plek van de huidige garageboxen kunnen geplaatst worden. Vanuit de wijk zouden er eveneens nieuwe zachte verbindingen naar de wijk kunnen komen, bijvoorbeeld langs de buurtas of via het buurtplein. Dit zou de veiligheid van de schoolomgeving verbeteren.



Detailplan schoolomgeving

Duurzame mobiliteit
Autoverkeer

Uitwerking

- Leefstraten:
  Bij heraanleg van straten kan rekening gehouden worden met het korte en lange termijn perspectief. Op korte termijn kunnen de straten heraangelegd worden als woonerven, waardoor er meer plaats ontstaat voor verblijven, groen, water en zacht verkeer. Op lange termijn, wanneer de wijk evolueert naar een autovrije of -luwe wijk, zou hetzelfde profiel inzetbaar moeten blijven.

- Collectief parkeren op de rand gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen:
  het lijkt interessant om de herontwikkeling van de wijk zo zo vorm te geven dat er maximaal wordt ingezet op het STOP-principe (en dus een minimum aan auto's nodig is voor de nieuwe bewoners) en zo te faseren dat er gestart wordt op de randen. Door hier collectieve (half-) ondergrondse parkeergarages te voorzien, houden we nieuwe auto's volledig buiten de wijk. In deze collectieve garages moet nu reeds rekening gehouden worden met de toekomstige vraag naar deelvoertuigen en elektrische oplaadpunten.

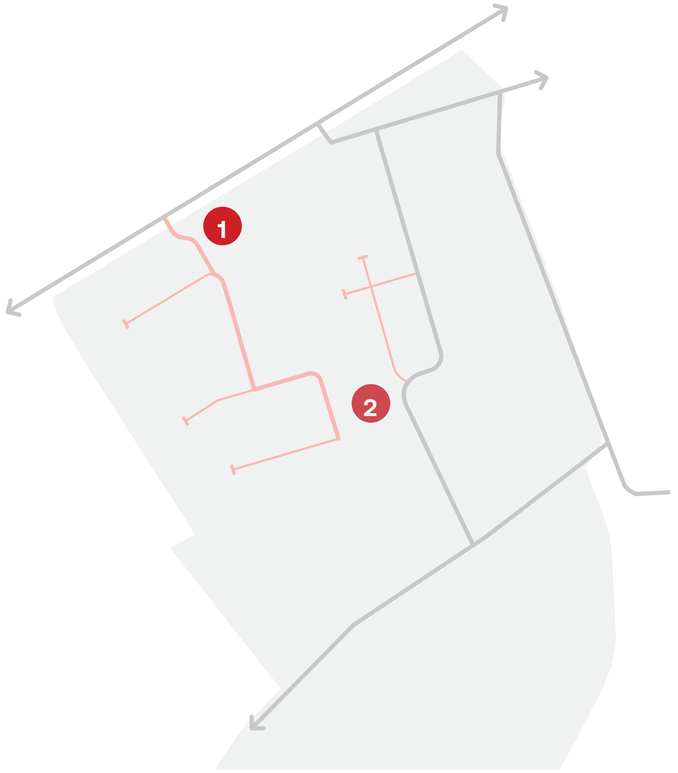
- Slimme parkeeroplossing: Veranderingen op het vlak van mobiliteit, gestimuleerd door de overheid, zullen een belangrijke impact hebben op de configuratie van de wijk. Het aandeel deelwagens groeit snel en één deelwagen vervangt vandaag reeds 3 tot 9 private voertuigen. Het is onmogelijk om voor elke elektrische auto een apart oplaadpunt te voorzien. Door deze collectief te voorzien zullen ze optimaler worden gebruikt. Er zijn verschillende parkeervragen in en rond de wijk (bewoners, WZC, school,...) die variëren in de tijd. Er zou naar optimalisatie en synergie gestreefd kunnen worden. Door met compacte gegroepeerde parkings te werken voor de hele wijk kan er genoeg gewicht ontstaan om een slim beheer te implementeren, inclusief deelvoertuigen, elektrische laadpunten, flexibele parkeerplaatsen,... Met al deze zaken gecombineerd moet het mogelijk zijn om het aantal benodigde parkeerplaatsen (parkeernorm) naar beneden te halen. Het zou de ambitie kunnen zijn om de parkings die in de eerste fase op de randen werden gebouwd zo te ontwikkelen en organiseren dat ze volstaan voor de toekomstige parkeervraag van de verdichte wijk en dat we dus geen extra parkings in de wijk moeten voorzien (en daarmee de auto's opnieuw in de wijk trekken). Met deze capaciteit zou op termijn het parkeren in open ruimte rond de school en het WZC kunnen verdwijnen en geïntegreerd worden in deze parkings.

Ondergrondse parking met elektrische laadpunten en deelvoertuigen in beheer

Collectieve (half-)ondergrondse parkeergarage onder een nieuw woongebouw. Daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie laat mogelijke andere gebruiken toe bij herbestemming

- Nieuwe aansluiting Tervurenlaan
  In het masterplan wordt er een nieuwe aansluiting naar de Ravensteinwijk vanop de Tervurenlaan gesuggereerd ter hoogte van het reeds bestaande kruispunt. Dit kan interessant zijn om de Hippolyte Boulengerlaan te ontlasten. Een eventuele extra knip tussen de Hippolyte Boulengerlaan en de wijk ter hoogte van het buurtplein zou ervoor zorgen dat de ontsluiting van de wijk voor auto's volledig losgekoppeld wordt van deze straat. De vrees voor verdichting gaat vaak gepaard met een vrees voor meer autodruk. Op deze manier zou deze vrees en dus de tegenstand tegen verdichting kunnen afnemen. De nieuwe aansluiting moet nog goed verder onderzocht worden, met de verschillende betrokken instanties. Zo moet er verder overlegd worden met AWV of een extra aansluiting verkeerstechnisch mogelijk is, en niet net voor extra verkeersoverlast zorgt op de Hippolyte Boulengerlaan. Vanuit het tweede participatiemoment werd duidelijk er een bezorgdheid was over een mogelijke toename van doorgaand verkeer in hun straat. Dit is een aandachtspunt dat zeker meegenomen moet worden in verdere uitwerking. Zo kan er bijvoorbeeld met een knip gewerkt worden, die het verkeer van de verdichtte wijk loskoppelt van de Hippolyte Boulengerlaan of kan er gewerkt worden met éénrichtingsverkeer, of slimme camera's.

Verbeelding van mogelijke nieuwe aansluiting op Tervurenlaan



Wijk ontsloten voor wagens via een nieuwe aansluiting naar de Tervurenlaan en losgeknipt van de Hippolyte Boulengerlaan.

De wijk zit vandaag weggestopt achter de school en mist een gezicht. De ‘trappekes’ naar de Tervurenlaan zijn ontoegankelijk en weinig aantrekkelijk. Een nieuwe aansluiting op de Tervurenlaan zorgt voor een echte volwaardige toegang tot de wijk, zowel voor fietsers en voetgangers die vanop de Tervurenlaan of van de tramstop komen als voor auto’s die zo de Hippolyte Boulengerlaan vermijden. Dit zorgt voor een betere toegankelijkheid van de wijk en geeft de wijk een gezicht.

Links: zicht vandaag
Rechts: Zicht vanaf de oversteek van de Tervurenlaan richting de nieuwe ingang van de Ravensteinwijk

KAT
Ravenstein

Duurzame mobiliteit
Lessons learned

Wijk uit isolatie halen

- Doodlopende wijk
- Trage verbindingen

De wijk voelt aan als een geïsoleerde plek. Dit geeft een bepaalde rust die wel geapprecieerd wordt. Maar er leven toch ook heel wat frustraties over de verbinding van de wijk met z'n omgeving, vooral fietsers en voetgangers dan. De 'trappekes' die vanaf de Tervurenlaan de enige toegang zijn, zijn ronduit gevaarlijk en ontoegankelijk, wat de bewoners het gevoel geeft dat de gemeente niet in hen wil investeren. Op oudere plannen voor de wijk waren er wel verbindingen naar alle richtingen. Deze werden echter niet uitgevoerd wat nu resulteert in informele olifantenpaden rondom de wijk. Dit topic kwam ook duidelijk naar boven op het eerste participatiemoment. En vanuit het tweede participatiemoment werd alvast duidelijk dat de aandacht voor het ontsluiten voor zacht verkeer van de geïsoleerde verkavelingswijk zeer gewaardeerd werd door de bewoners.

Bezorgdheden mobiliteit als hefboom

- Druk automobiliteit
- Veiligheid zacht verkeer

Op het eerste participatiemoment was mobiliteit een belangrijk topic. Naast de hiervoor vermelde zachte verbindingen naar de omgeving gaat dit enerzijds over de veiligheid voor zacht verkeer binnen en rond de wijk en anderzijds over de vrees voor bijkomende druk van autoverkeer.

De infrastructuur van de wijk is ontworpen vanuit een autologica waardoor kruispunten en routes niet veilig zijn voor zacht verkeer, bijvoorbeeld kinderen die naar school gaan. Hier is dus zeker ruimte voor verbetering die aangegrepen kan worden om bijkomend draagvlak op te bouwen.

De vrees voor verdichting in de wijk hangt vaak samen met een vrees voor bijkomende automobiliteit. De idee van een extra ontsluiting vanaf de Tervurenlaan om de drukke Hippolyte Boulengerlaan te ontlasten is een mogelijke oplossing om deze vrees weg te nemen. Vanuit het tweede participatiemoment werd duidelijk dat dit weer andere bewoners bezorgd maakt over een mogelijke toename van verkeer in hun straat. Maar het was ook duidelijk dat het werd geapprecieerd dat serieus aan de slag is gegaan met de bezorgdheden uit het eerste paricipatiemoment.

Overgedimensioneerde infrastructuur biedt kansen

- Brede straatprofielen
- Wildparkeren

De publieke ruimte in verkavelingswijken is over het algemeen breed opgezet. Dit biedt mogelijkheden om straatprofielen om te vormen naar aangepaste profielen met ruimte voor zacht verkeer, water en groen, bijvoorbeeld in de vorm van een woonerf met karrenspoor en wadi's.

Langsheen de brede straten kan overal geparkeerd worden. Dit lijkt mogelijks een gemak dat bewoners zouden willen bewaren, maar hierrond bestaan toch ook veel frustraties. Omdat er overal geparkeerd kan worden, wordt er ook overal geparkeerd en zonder veel orde. Omdat de wegen zo breed zijn wordt er snel gereden. Dit zorgt voor onveilige situaties voor voetgangers. Als quick-win is de gemeente daarom aan de slag gegaan om alternerende halfverharde parkeervlakken uit de huidige asfaltvlaktes te snijden. Parkeren krijgt een duidelijke plek, wegen worden onthard en verkeer wordt vertraagd.

Parkeren kan compacter

- Garageboxen
- Oprit en garage

In de wijk is ruimte om te parkeren op straat, waardoor mensen niet op de eigen oprit staan en niet in hun garage. De oprit is dus onnodig verhard. De garage wordt gebruikt als opslagplek. En vooral neemt dit systeem veel meer ruimte in dan zou moeten, de garage, de oprit en de parkeerplaats op straat ervoor. Vandaag staan er in het sociale deel van de wijk ook grote clusters van garageboxen voor huurders. Ook deze worden nooit gebruikt als parking maar als opslagplek.

Door het inzetten op geclusterde parkings en een beperkt aantal afgebakende parkeerplekken in de straatprofielen kan er heel veel ruimte gewonnen worden. De auto bepaalt minder het beeld en de leesbaarheid en veiligheid van de wijk vergroot. Een grote eigendomspositie kan de mogelijkheid bieden om de parkeersituatie grondig te herdenken, met integratie van een aantal grotere geclusterde parkings op de rand van de wijk, waardoor de wijk zelfs zou kunnen evolueren naar een autoluwe wijk op termijn. Dit is ook een toekomst waar stapsgewijs naartoe gebouwd kan worden.

Samenhangende wijk

Uitwerking

- Uitbreidingsmogelijkheden school onderzoeken
  de enige uitbreidingsmogelijkheid voor de schoolsite in de toekomst is richting de wijk. Met de herontwikkeling van deze wijk ontstaan er mogelijkheden die onderzocht kunnen worden. Dit is het moment om deze ruimte te reserveren. Indien hier nu geen rekening mee gehouden wordt is het te laat. Dit laat ook onmiddellijk toe om de school een tweede gezicht te geven richting de wijk. Om de ruimte optimaal te gebruiken kan ook onderzocht worden of combinaties van schoolprogramma's en wonen mogelijk zijn. Hiervoor moeten er verder gesprekken met de scholengroep en Woontrots gevoerd worden. Ook nieuwe verbindingen naar de school via de wijk, zullen de relatie tussen de school en de wijk versterken.

- Versterken relatie WZC - wijk
  de uitbreiding van het WZC met een nieuwe vleugel is de uitgelezen kans om de site van het WZC beter te verbinden met de lager gelegen open ruimte en de rest van de wijk. Voor dit project werd reeds een subsidieaanvraag voorbereid. Nu zou dit deel kunnen worden van het grotere project. Ook een toekomstige heraanleg van de open ruimte rond het WZC zou zich moeten inpassen in het masterplan. Op lange termijn zou deze wijk kunnen uitgroeien tot een zorgende wijk, profiterend van de nabijheid en de diensten van het WZC, waarin verschillende types van zorg en zorgtypologieën zijn geïntegreerd. We kunnen ons bijvoorbeeld een intergenerationeel project voorstellen waarin jonge gezinnen en senioren samen wonen rond een collectieve ruimte zodat uitwisseling en onderlinge hulp mogelijk worden.

- Ravensteinpark
  het Ravensteinpark hoeft niet in één fase aangelegd te worden, maar verschillende incrementele initiatieven zouden stap per stap dit park kunnen vormen. Over de waterbuffer hebben we het hiervoor al gehad en de relatie met het WZC kwam in het vorige puntje aan bod. De renovatie van het voetbalveldje is nog een incentive dat kan helpen om al een stukje van het park bovenop.

Simulatie met uitbreiding van school aan Tervurenlaan

Visualisatie uitbreiding WZC

Ravensteinpark als groene ontmoetingsplek

- Buurtcentrum met buurtplein (en noodopvang)
  een permanente plek voor het buurtcentrum moet gegarandeerd worden in het nieuwe plan, centraal bereikbaar en dichtbij groen. Hier wordt voorgesteld om dit langs het buurtplein op de Hippolyte Boulengerlaan te doen. Dit zou kunnen gecombineerd worden met enkele noodwoningen erboven.

Referentie buurthuis en buurtplein

Visualisatie buurthuis en buurtplein

- Activatie WUG:
  in het het hoofdstuk over open ruimte hadden we het reeds over het creëren van een open ruimtekader in het WUG. Daarnaast zou er ook kunnen gezocht worden naar concrete invullingen van de velden binnen dit kader. Vandaag is dit landbouw, maar in de toekomst zou kunnen gezocht worden naar een invulling met meer meerwaarde en betekenis op schaal van Tervuren: CSA, educatief natuurproject, speelbos, voedselbos, volkstuinen,... Hierrond zouden coalities opgestart kunnen worden, bijvoorbeeld met Woontrots.

Coalitievorming rond de invulling van de velden in het WUG

- Haalbaarheid warmtenet
  in het kader van het Horizon+ project wordt er parallel met deze studie door Kelvin Solutions de haalbaarheid van een warmtenet voor deze omgeving onderzocht (zie annex 3). Hier zijn verschillende aanleidingen met de uitbreiding van het WZC, de nieuwe ontwikkelingen en de herontwikkeling en verdichting van de bestaande (sociale) wijk. Met het uitrollen van een warmtenet en collectieve energieopwekking kan dit stadsdeel het voortouw nemen in de verduurzaming van Tervuren.

- Gesprekken collectieve energieopwekking:
  er zouden ook gesprekken opgestart kunnen worden rond collectieve energieopwekking, bvb. met collectieve zonnepanelen op grote nieuwe gebouwen. Dit is bijvoorbeeld iets waar Druifkracht in deze regio aan werkt.

Warmtenet

Een permanente plek voor het buurtcentrum moet gegarandeerd worden in het nieuwe plan. Hier wordt voorgesteld om dit langs het buurtplein op de Hippolyte Boulengerlaan te doen. Een buurthuis op het gelijkvloers kan gecombineerd worden met een aantal woningen erboven. Het buurthuis ligt aan het centrale plein van de wijk, maar kan ook aan de achterkant aansluiten op het bestaande buurtparkje en dit zo verder activeren.

De Alfons Asselbergslaan is een voorbeeld van een woonstraat, zoals vele andere straten in de wijk, die als woonerf ingericht en maximaal vergroend zouden kunnen worden.

Links: zicht vandaag
Rechts: Zicht in de Alfons Asselbergslaan richting het buurthuis

CHERIE

Samenhangende wijk
Lessons learned

Bestaande functies verbinden met de wijk om levendigheid te verbeteren

- KAT Tervuren
- WZC Zoniën

De verkavelingswijk vormt net als vele andere wijken in Vlaanderen een slapende woonwijk. Evenzeer is de densiteit onvoldoende om hier veel programma op te projecteren. Echter zijn er in de buurt wel verschillende functies die gelinkt zijn aan het wonen (een crèche, een school, een WZC). Deze functies zijn nog onvoldoende uitgespeeld. Het versterken van de band van deze zorgfuncties met de wijk, blijkt zeer gewild vanuit de buurt, en helpt om de woonwijk te verlevendigen.

Wanneer dit soort functies helemaal afwezig is, helpt het om in het masterplan plaats te maken hiervoor.

Een buurthuis (of andere zorgfunctie) als facilitator voor een wijktransformatie

- De Witte Raaf
- Buurparticipatie

In de meeste woonwijken is er wel een bepaalde geëngageerde bewonersgroep aanwezig, hoe informeel ook. Het bestaande buurthuis in de wijk was een dankbaar geschenk om daaruit de buurtparticipaties te organiseren. Vragen over de transformatie van de wijk konden ook gesteld worden aan de verantwoordelijke van het buurthuis, die ook op de projectgroepen aanwezig was.

Activering van groene ruimtes versterkt de sociale interactie in woonwijken

- Ravensteinpark

In een verkavelingswijk is veel open, groene ruimte aanwezig. Vanuit de buurt kwam echter het signaal dat deze ruimte weinig geactiveerd is. Er zijn weinig speel- of zitmogelijkheden. Het bruikbaar maken en activeren van deze groene ruimte werd door de buurt zeer gewaardeerd die de nood uitte voor meer contact in de wijk. Zo werd er aandacht besteed om het bestaande, verouderd voetbalveld een betere plek te geven, samen met andere sport- en spelvoorzieningen in relatie met het WZC. Eveneens werd een groen graspleintje in het masterplan gekoppeld aan het toekomstige buurthuis, waar dan buitenactiviteiten kunnen plaatsvinden. Het inplannen van een groot park

Activeren WUG voor draagvlak te creëren voor vrijwaring

- Trage wegen
- Tijdelijk gebruik

Om het WUG - of andere groene open ruimte - te vrijwaren, is het belangrijk om deze groene ruimte in de ‘mental map’ van de buurtbewoner te krijgen. Ook wordt het later moeilijker om deze ruimte anders te gaan invullen als er al een open ruimte gebruik op zit. Een eerste stap hierin kan bijvoorbeeld zijn om de ontsluiting naar en binnen het groengebied te verbeteren. Daarna kan er gekeken worden naar coalities die deze open ruimte willen inzetten. Op juridisch vlak kan bijvoorbeeld een overeenkomst van vruchtgebruik afgesloten worden.

Illustratief voorbeeldplan voor de Ravensteinwijk

Hieronder wordt een illustratief voorbeeldplan uitgewerkt voor de Ravensteinwijk

Illustratief voorbeeldplan voor de Ravensteinwijk

Voorbeeldinvulling

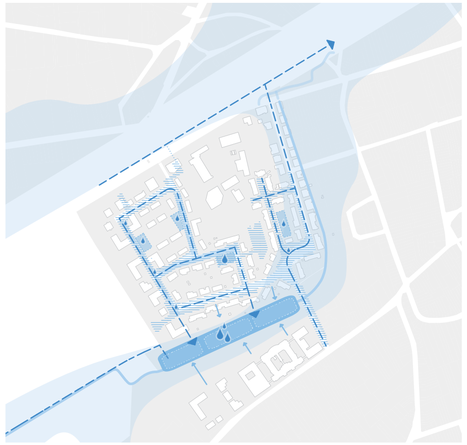
De kaderplannen volgens de vier thema's die het masterplan sturen (bebouwing, open ruimte, toegangen en voorzieningen), krijgen in het plan op de volgende pagina een illustratieve invulling. Hier zijn de sturende principes van het masterplan vertaald naar een meer concrete invulling in de wijk. Dit blijft uiteraard een voorbeeld. Zoals ook doorheen het document gezegd is, is er nog onderzoek nodig naar bepaalde zaken (bijvoorbeeld een extra auto-ontsluiting naar de Tervurenlaan, de verdeling van sociale en private woningen...). Echter geeft dit voorbeeldplan al een idee hoe de wijk er in de toekomst kan uitzien gebaseerd op de principes van het masterplan.

Dit voorbeeldplan samen met de kaderplannen voor de wijk zijn deel van een apart document opgemaakt in functie van validering door het college. Dat is ook de reden waarom op deze kaart het WUG niet wordt meegenomen.

Kaderplan bebouwing

Kaderplan natuurinclusief stadsdeel

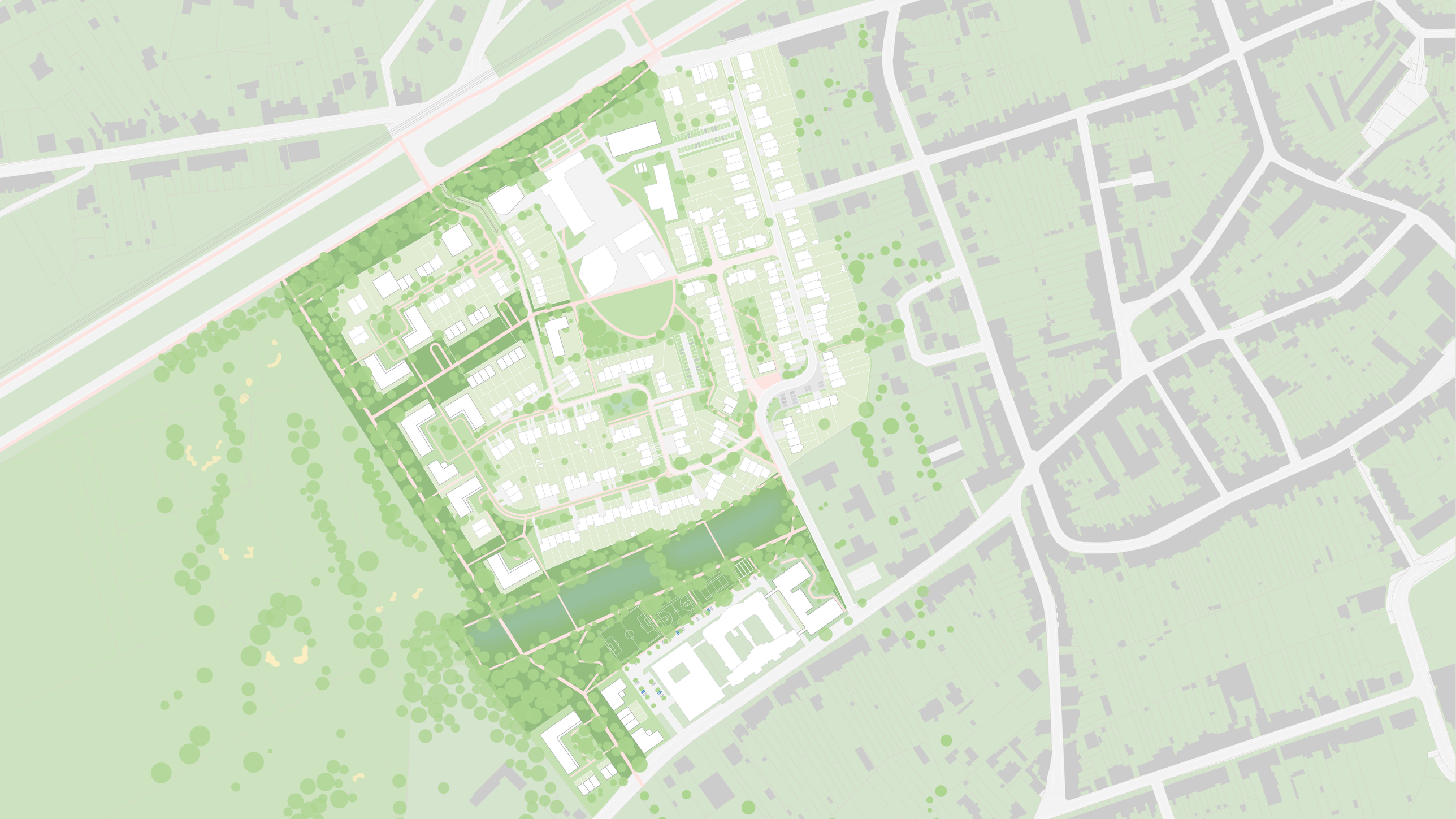
Kaderplan autoluwe wijk



Kaderplan waterneutraal stadsdeel

Kaderplan 15-minutenbuurt

Kaderplan voorzieningen



Plan met actiepunten

Hiernaast is het voorbeeldplan aangevuld met de verschillende acties volgens de vier thema's van het masterplan (bebouwing, open ruimte, toegangen en voorzieningen). Deze actiepunten werden in de kaderplannen al vermeld, en worden nu hier op het voorbeeldplan ook nog aangeduid.

Zicht op de nieuwe buurtas die de school verbindt met de groene ruggengraat

Zicht in de Alfons Asselbergslaan richting het buurthuis

Zicht naar het nieuwe Ravensteinpark vanuit de Ravensteinwijk

Zicht vanaf de oversteek van de Tervurenlaan richting de nieuwe ingang van de Ravensteinwijk

BEBOUWING

1. Nieuwe woningen langsheen de Tervurenlaan
2. Nieuwe woningen langsheen de buurtas
3. Nieuwe woningen langsheen de groene ruggengraat
4. Nieuwe woningen naast het woonzorgcentrum
5. Uitbreiding woonzorgcentrum

OPEN RUIMTE

Naar een waterneutraal stadsdeel

1. Ruimte voor waterbuffering en infiltratie
2. Grootschalige centrale waterbuffer
3. Drainagewater van golf losgekoppeld

Natuurinclusief stadsdeel

4. Groene ruggengraat
5. Buurtas
6. Ravensteinpark

TOEGANGEN

15-minutenbuurt

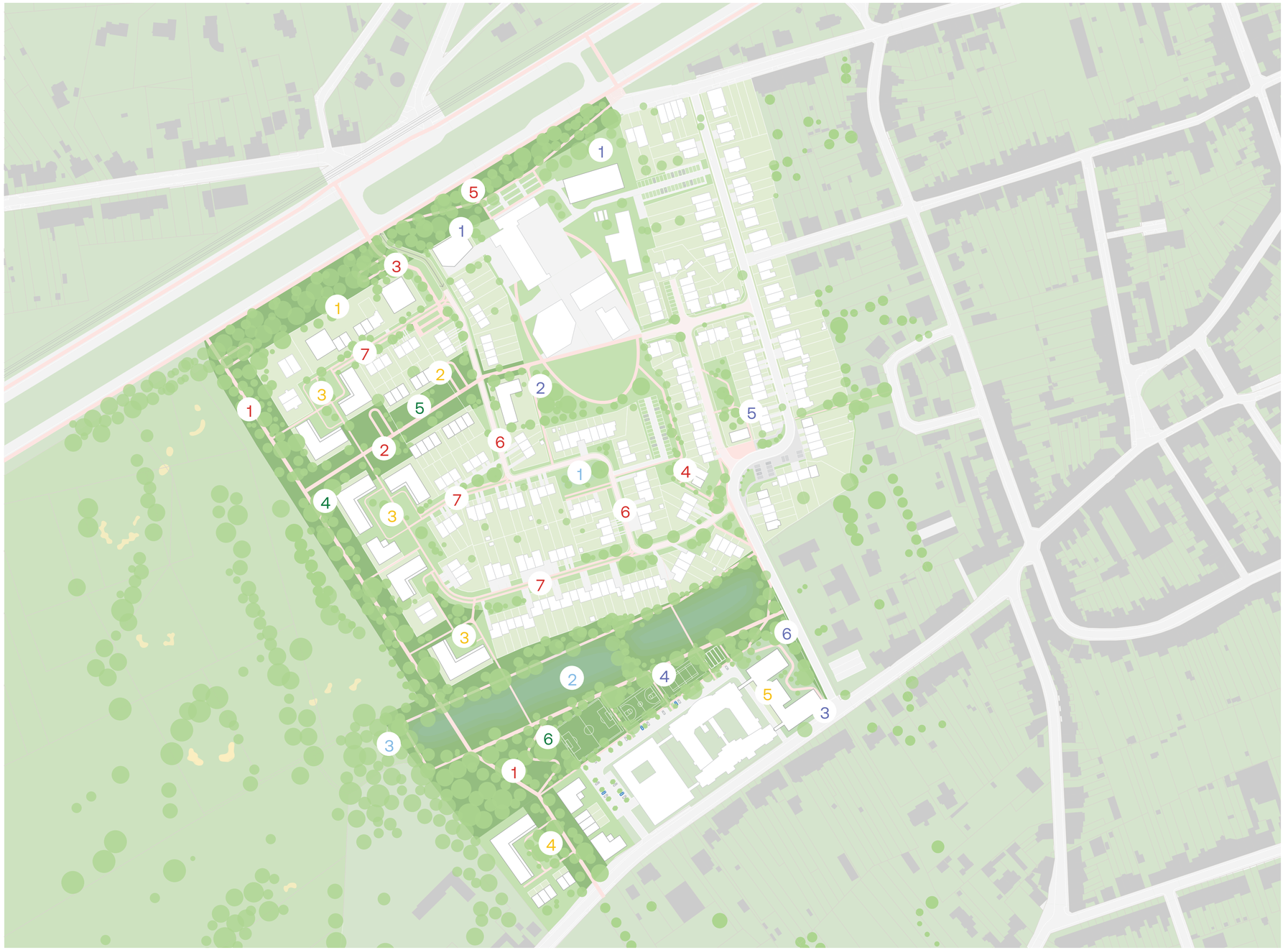
1. Verbinding tussen Tervurenlaan en Jezus Eiklaan
2. Verbinding tussen wijk en school richting kern en bushalte
3. Nieuwe toegang zacht verkeer aan Tervurenlaan
4. Nieuwe verbindingspad buurtplein
5. Verbeterde toegang tot de school vanaf Tervurenlaan

Autoluwe wijk

6. Centrale wijkweg
7. Doodlopende woonerven

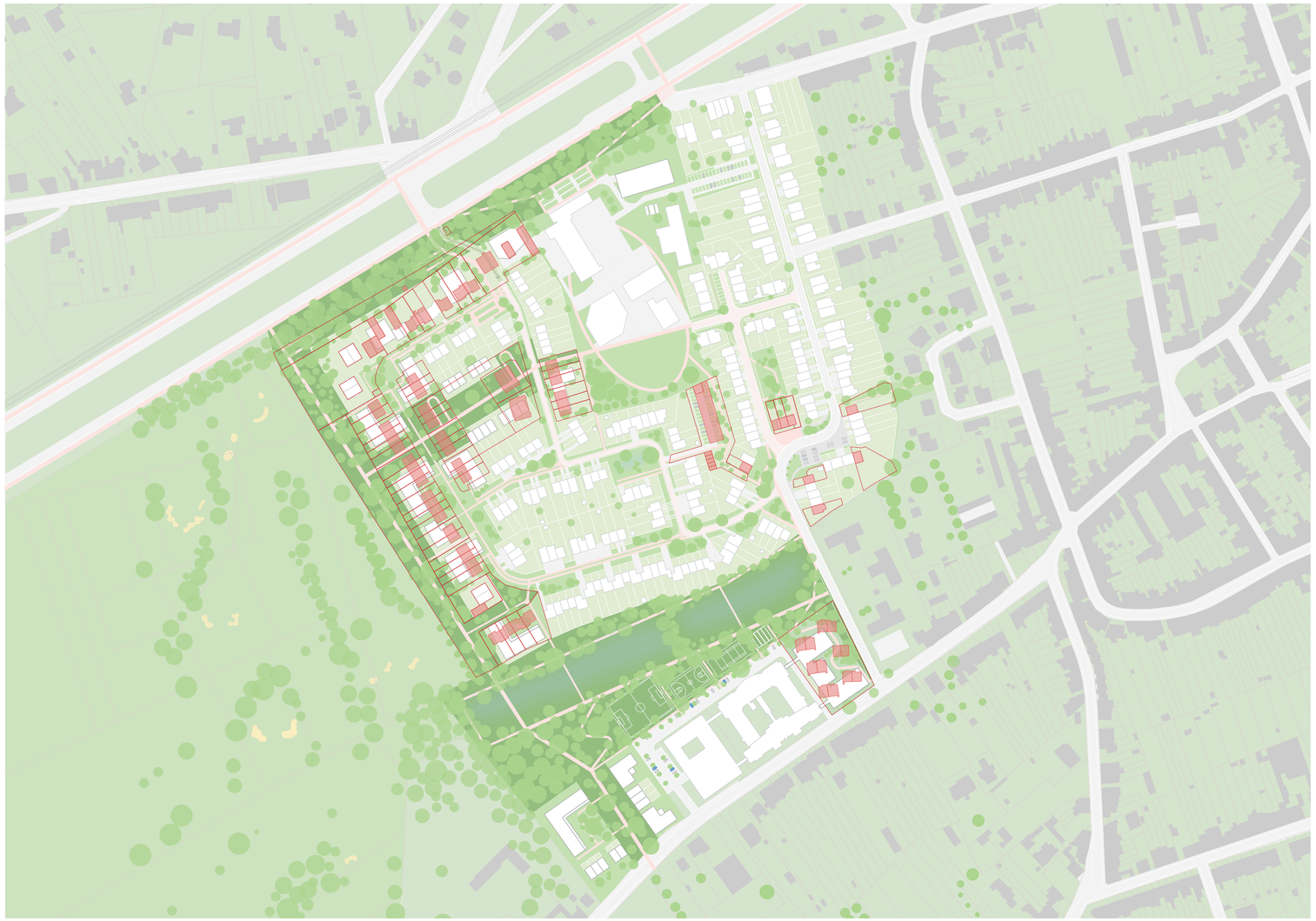
VOORZIENINGEN

1. Uitbreidingsmogelijkheden school
2. Nieuw toegangspoortje tot school
3. Uitbreiding van het woonzorgcentrum
4. Ravensteinpark als nieuwe centrale recreatiezone
5. Buurtcentrum langs buurtplein
6. Onderzoek naar een lokaal warmtenet voor de wijk



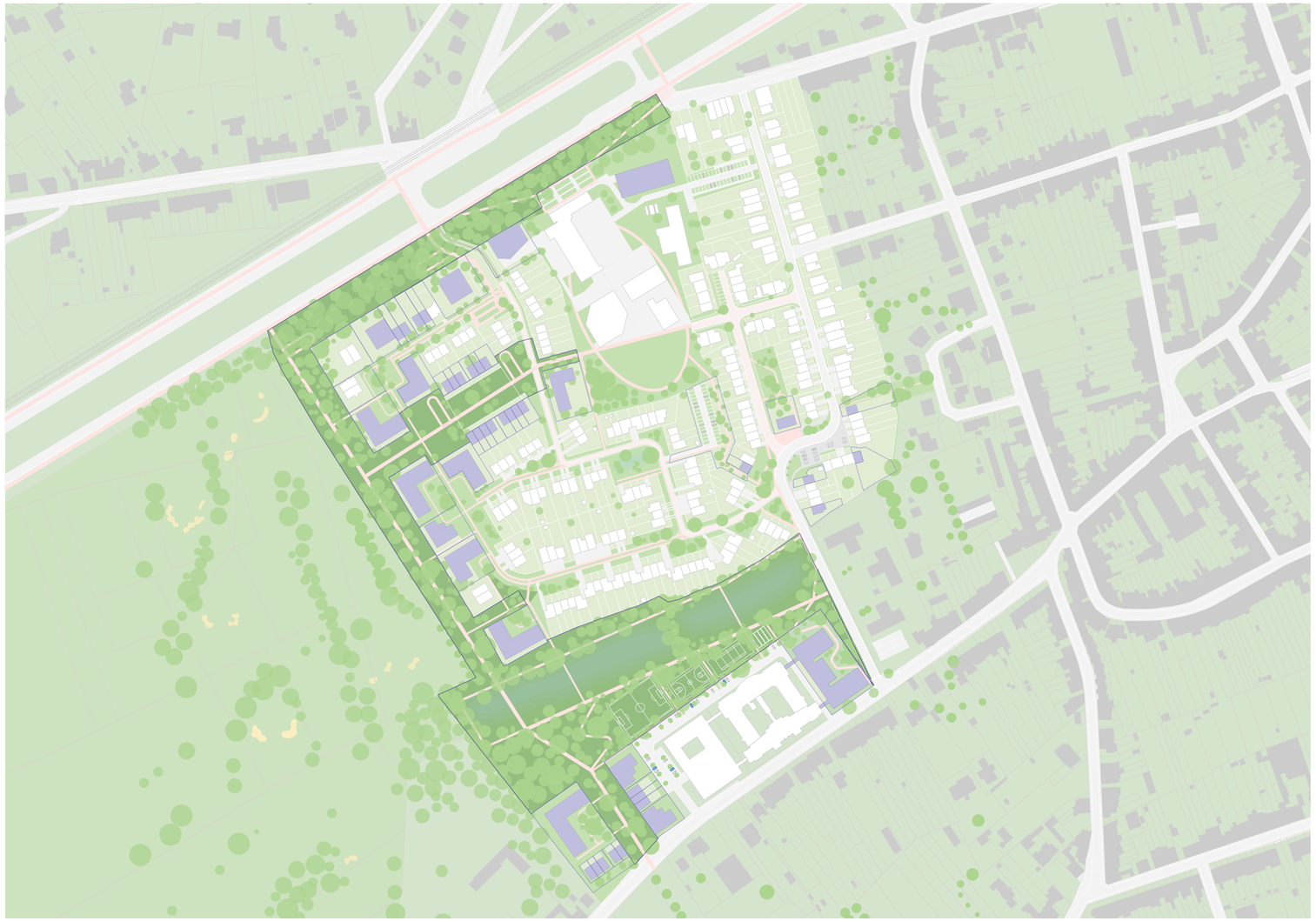
Afbraak bestaande gebouwen en percelen

In deze voorbeeldinvulling worden er 47 sociale grondgebonden woningen afgebroken. Ook worden de 2 grotere appartementsgebouwen van telkens 9 wooneenheden afgebroken, samen met nog 2 meergezinswoningen van telkens 6 woningen langs de Tervurenlaan. Dit houdt in dat er 47 woningen, en 30 appartementen worden afgebroken, in totaal dus 77 wooneenheden.



Nieuwe gebouwen en percelen

- In deze voorbeeldinvulling passen er in het projectgebied (de Ravensteinwijk en het gebied naast het WZC) 193 nieuwe wooneenheden. Dit zijn 143 nieuwe woningen in de Ravensteinwijk en 50 woningen naast het WZC. Rekening houdend met de afbraak van 77 wooneenheden in de Ravensteinwijk komen er dus 116 extra woningen in het projectgebied ten opzichte van de huidige situatie, waarvan 50 woningen naast het WZC en 66 wooneenheden extra in de Ravensteinwijk.
- De 143 nieuwe woningen in de Ravenwijk zijn verdeeld over 125 meergezinswoningen en 18 grondgebonden woningen.
- De 50 woningen langs de Jezus Eiklaan omvatten 8 grondgebonden woningen en 42 meergezinswoningen.
- Dit is een illustratieve inschatting op basis van ontwerpend onderzoek. Het uiteindelijke aantal zal sterk afhangen van de keuze van typologieën, woninggroottes en bouwhoogtes.



Extra onderzoek

Kwalitatieve groei

Onderzoek naar verdichting in de wijk

Onderzoek naar verdichting in de wijk

In dit hoofdstuk willen we aan de hand van schetsmatig ontwerpend onderzoek enkele mogelijke strategieën bekijken voor de verdichting van het geconsolideerde deel van de wijk met de privaat verkochte woningen. We bekijken hoe verdichting en creatie van meerwaarde op schaal van de wijk hand in hand kunnen gaan. Dit geeft ons ook een kwantitatief beeld van de mogelijke verdichting in dit deel.

We bekijken dit ook binnen het bredere kader van de kern waarvoor een bouwblokkenstudie werd opgemaakt waar gelijkaardige verdichtingsprincipes werden uitgezet. Dit was een opdracht van de gemeente Tervuren waarin Plusoffice het verdichtingspotentieel van de gemeente in de kern .

Dit onderzoek toont aan dat er zeker verdichtingsmogelijkheden zijn. De vraag is echter wat de drijfveer zou kunnen zijn voor een verdichting. De generatiewissel tussen de originele bewoners en nieuwe, vaak jonge en kapitaalkrachtige, gezinnen is nog volop bezig. Zij investeren in de renovatie van hun woningen om er zelf in te wonen. Zij zijn vaak eerder geïnteresseerd in de uitbreiding van de relatief kleine woningen in plaats van in verdichting.

Voor echte grootschalige verdichtingsprojecten (strategie ‘vervangen’, ‘tussenvoegen’ en ‘verdichten’) moeten verschillende private eigendommen samengebracht worden. De vraag is of hiervoor draagvlak is bij de bewoners - wat op het eerste participatiemoment niet bleek - en of de potentiële verdichting voldoende return zou genereren als dit zou lukken. De strategie ‘verdichten’ is niet wenselijk aangezien de kwaliteit van de wijk net is dat er nog open ruimte met kieren en spleten is.

Misschien is een zachtere verdichting aan de hand bijvoorbeeld de strategie ‘splitsen’ wel denkbaar wanneer deze generatie bewoners veroudert en op zoek is naar aangepaste woonvormen.

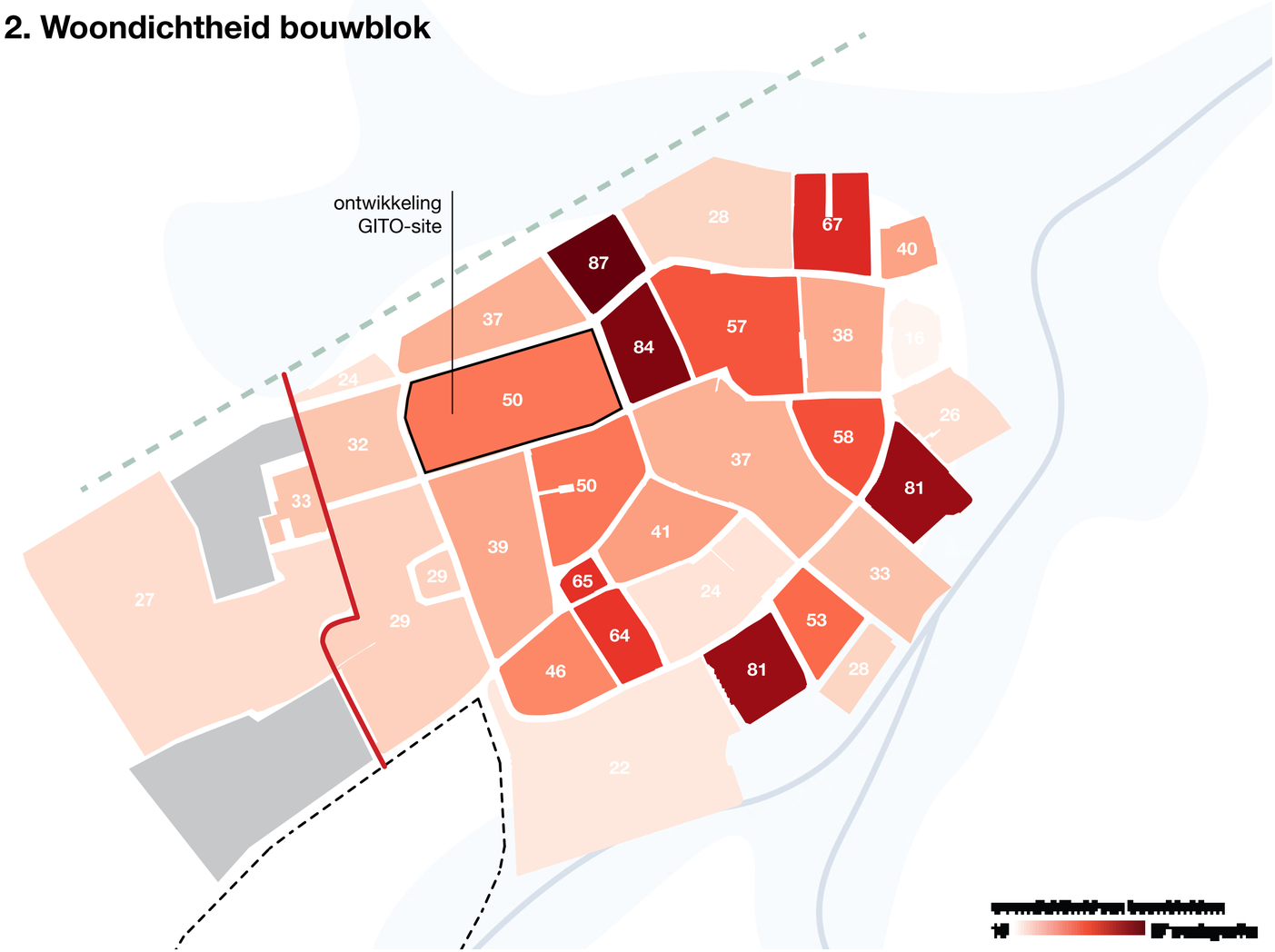
Ravenstein in bouwblokkenstudie (plusoffice)

Woondichtheid

- Ravensteinwijk: 27wo/ha
- Relatief lage dichtheid in vergelijking met de rest van de kern, alhoewel er andere bouwblokken zijn met vergelijkbare dichtheden

Basiskaart van plusoffice uitgebreid met eigen analyse voor de omgeving van de Ravensteinwijk

2. Woondichtheid bouwblok



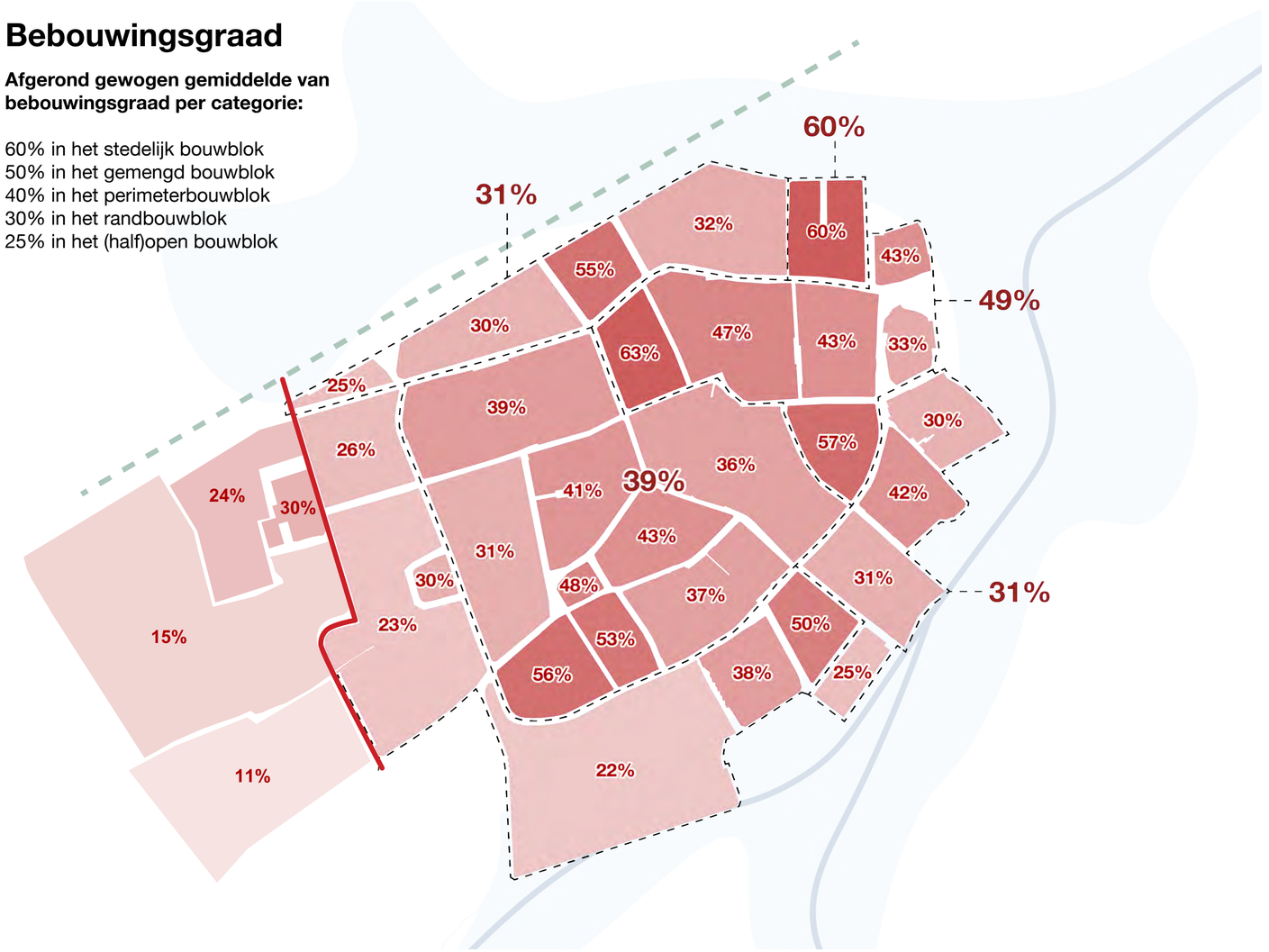
Bebouwingsgraad

- Ravensteinwijk: 15%
- Lage bebouwingsgraad in Ravensteinwijk in vergelijking met alle bouwblokken in de kern

Bebouwingsgraad

Afgerond gewogen gemiddelde van bebouwingsgraad per categorie:

60% in het stedelijk bouwblok
50% in het gemengd bouwblok
40% in het perimeterbouwblok
30% in het randbouwblok
25% in het (half)open bouwblok



Basiskaart van plusoffice uitgebreid met eigen analyse voor de omgeving van de Ravensteinwijk

Waterdoorlatendheid

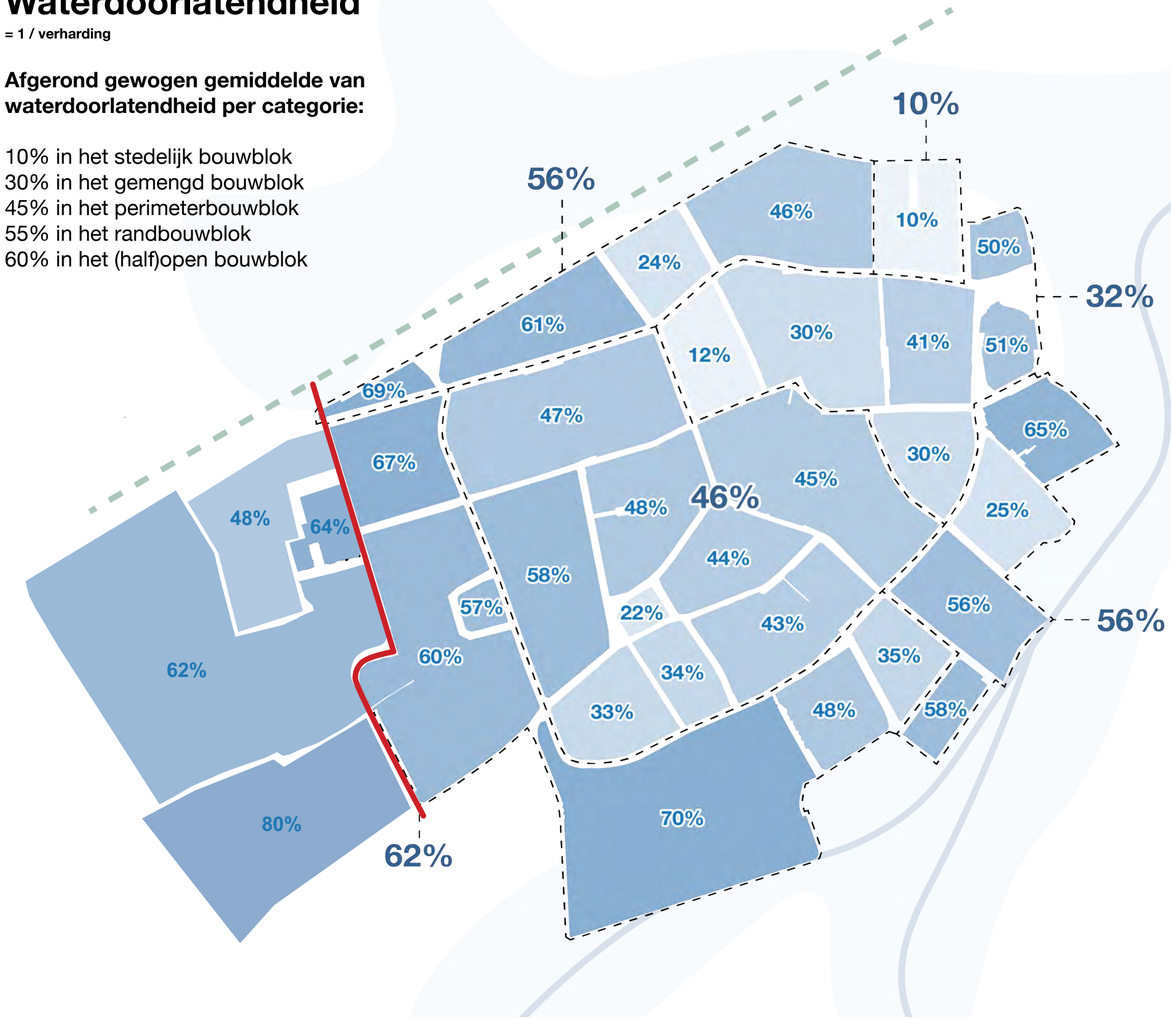
- Ravensteinwijk: 62%
- Lage waterdoorlatendheid in Ravensteinwijk in relatie met bebouwingsgraad.
- Ambitie 70% waterdoorlatendheid in randbouwblok
- Deze ambitie zou ook doorgetrokken kunnen worden in de Ravensteinwijk

Waterdoorlatendheid

= 1 / verharding

Afgerond gewogen gemiddelde van waterdoorlatendheid per categorie:

10% in het stedelijk bouwblok
30% in het gemengd bouwblok
45% in het perimeterbouwblok
55% in het randbouwblok
60% in het (half)open bouwblok



Basiskaart van plusoffice uitgebreid met eigen analyse voor de omgeving van de Ravensteinwijk

Type bouwblokken

- Ravensteinwijk: Randbouwblok?
- De Ravensteinwijk bestaat niet echt uit bouwblokken, vandaar dat deze vergelijking met de rest van de kern niet helemaal opgaat
- Maar qua visie zou de Ravensteinwijk het best aansluiten bij de randbouwblokken van de bouwblokkenstudie
- Voor elk type worden andere randvoorwaarden uitgezet

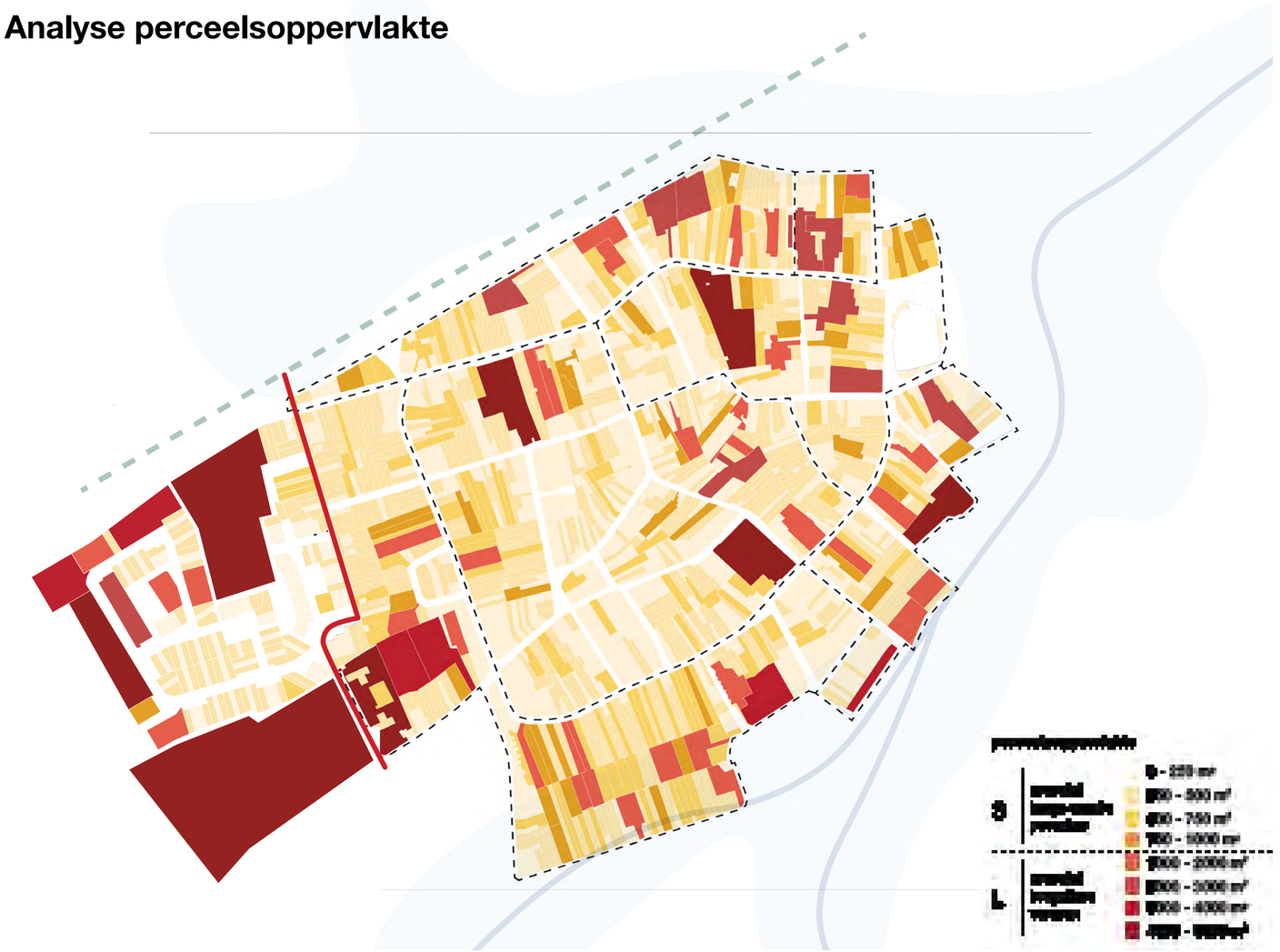
Op basis van de criteria bepalen we verschillende types van bouwblokken.

Basiskaart van plusoffice uitgebreid met eigen analyse voor de omgeving van de Ravensteinwijk

Perceelsoppervlakte

- Kleine percelen in Ravenstein: 50m2 tot 350m2
- Algemeen: 10m breed, 22m tot 35m diep
- Anderzijds zijn er door de toekomstige afbraak grote kansenkavels in de Ravensteinwijk die eigenlijk in rest van de kern niet meer bestaan. Hier hebben we dus de ruimte om iets nieuws en ambitieus te realiseren.

Analyse perceelsoppervlakte



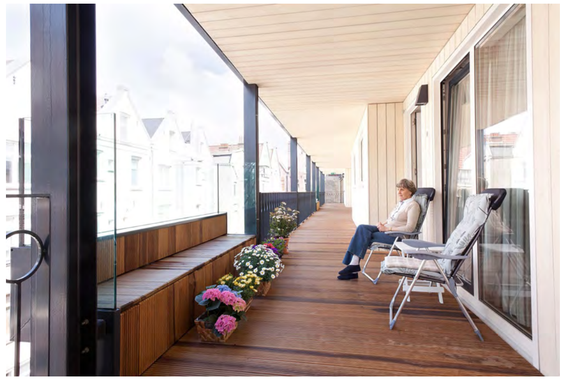
Basiskaart van plusoffice uitgebreid met eigen analyse voor de omgeving van de Ravensteinwijk

Verdichting met meerwaarde

Verdichting in de wijk is niet een doel op zich, maar vooral ook een kans om meerwaarde voor de wijk te creëren. Deze meerwaarde kan zich op verschillende vlakken situeren. Deze komen ook voort uit de verschillende thematische visies die in dit document aan bod komen.

Vergroening

- Voortuinen ontharden
- Bomen aanplanten
- Groene afsluitingen (hagen, struiken ...)
- Waterbuffer
- Natuurinclusief (vogelnestjes, bloemen ...)



Samenwonen

- Zorgwonen
- Betaalbaar wonen
- Doelgroepwonen
- Gedeeld groenonderhoud

Voorzieningen

- Draagkracht voorzieningen
- Voortuinen collectiveren
- Gedeelde fietsenstalling
- Speelelementen

5 strategieën

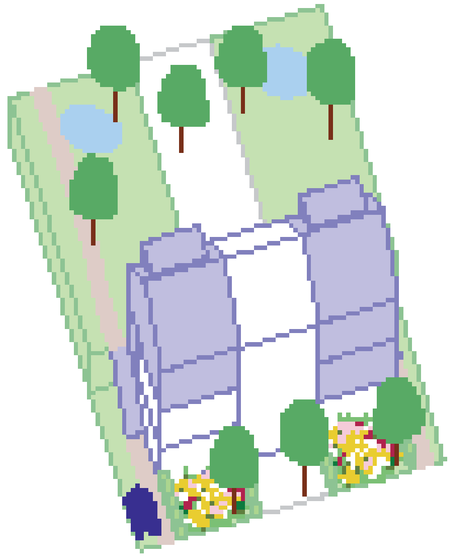
We zien 5 mogelijke strategieën voor verdichting in de wijk:

- Splitsen
- Tussenvoegen
- Vervangen
- Toevoegen
- Delen

Elk van deze strategieën vraagt een eigen context en kunnen dus niet zomaar overal toegepast worden. Bepaalde kavels zijn groter, andere woningen zijn groter of liggen op de hoek. Deze context bepaalt de mogelijkheden. De kaart hiernaast geeft, op basis van een beknopte analyse van de kavels en bebouwing van de wijk, een mogelijke toepassing van de strategieën op verschillende plekken.

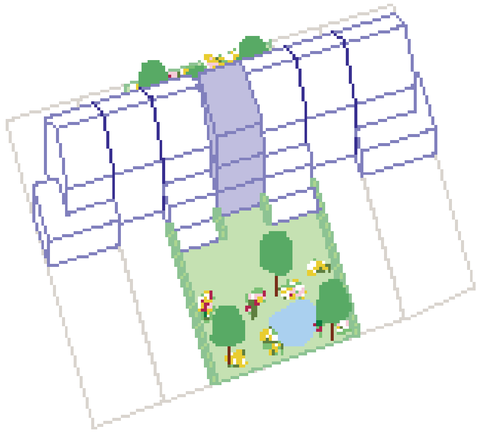
Splitsen

- Woningen met drie verdiepingen en zolder opsplitsen in twee appartementen, met voor- en achtertuin.
- Meerwaarde:
  betaalbaar wonen, zorgwonen



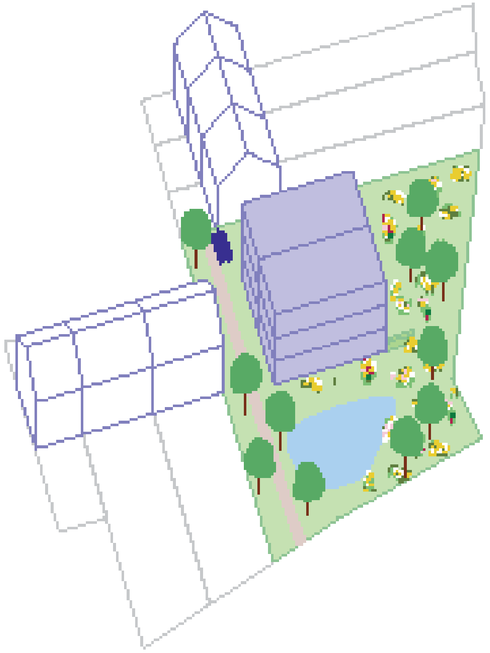
Tussenvoegen

- Woningen met twee garageboxen naast elkaar en garageboxen vervangen door extra woning met collectieve tuin
- Meerwaarde:
  mix van typologieën, vergroenen



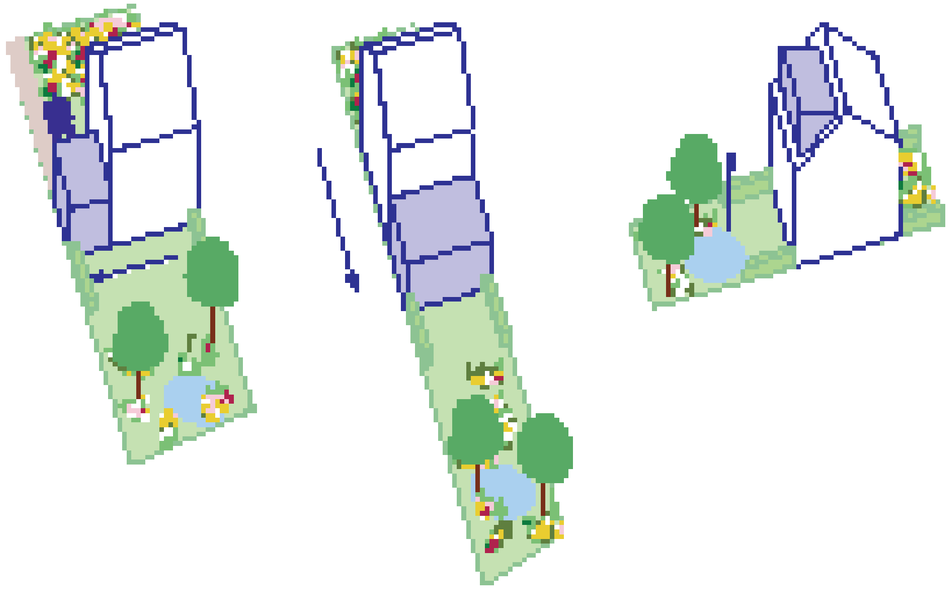
Vervangen

- Private eigenaars ontwikkelen samen (eventueel met SHM) grotere percelen
- Meerwaarde:
  mix van typologieën, waterberging, biodiversiteit, zacht netwerk



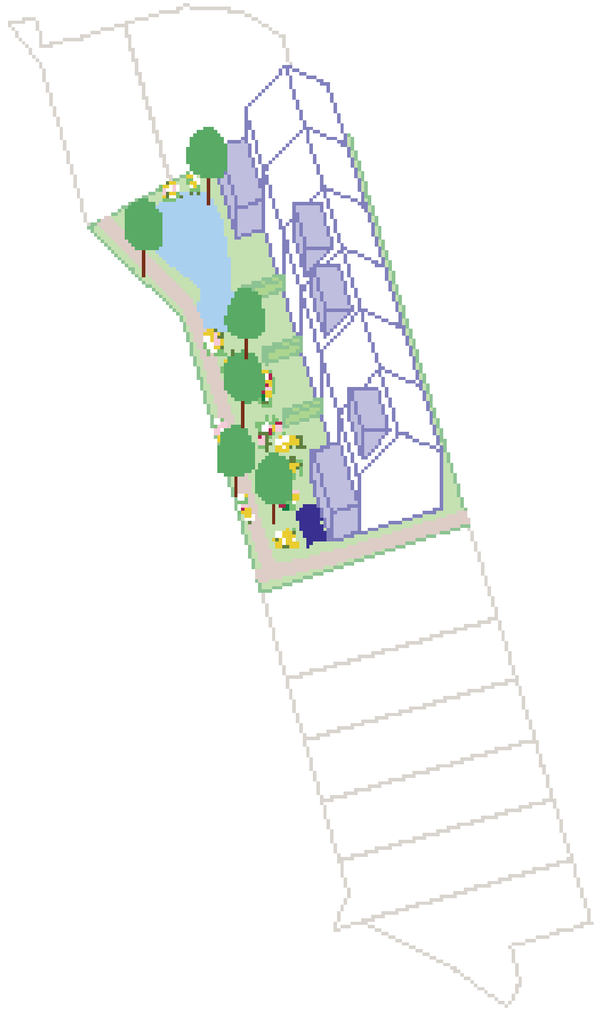
Toevoegen

- Geen verdichtingsstrategie op zich, maar mogelijke
- N
  p
- C
  s
- T
  r



Delen

- Geen verdichtingsstrategie op zich, maar mogelijke voorwaarde om verdichting toe te laten
- Kleinere woningen en kleine percelen
- Meerwaarde:
  gedeelde fietsenstalling, waterberging, zorgwonen, collectiviteit



Illustratie kwantitatief

Illustratief hebben we een uitwerking getest van de voorgaande strategieën op het geconsolideerde deel van de wijk. Wat als in een verre toekomst al deze strategieën samen toegepast zouden zijn binnen de wijk? Welke verdichting zou dit teweeg kunnen brengen en welk eindbeeld?

- 12 woningen splitsen in 24 appartementen
- 12 appartementen tussenvoegen
- 14 woningen vervangen door 36 nieuwe appartementen
- 10 appartementen verdichten in rest open ruimte

- 26 woningen
+ 82 appartementen
= 56 extra units

Onderzoek naar verdichting in de wijk

In dit deel willen we aan de hand van schetsmatig ontwerpend onderzoek enkele mogelijke concrete invullingen van de grote ruimtelijke krachtlijnen testen. Dit kan ons een interessant inzicht geven in de mogelijkheden van de verdichting in de wijk. Welke densiteiten zijn haalbaar en welke kwaliteiten zijn daaraan gekoppeld?

Het onderzoek toont in elk geval aan dat er voldoende ruimte is om met nieuwe ontwikkeling op maat kwalitatieve verdichting te combineren met ontharding. Het eerste scenario, wat het meest aansluiting zoekt bij de buurt, vormt het vertrekpunt om het masterplan op te maken.

Het eerste deel richt zich op het westelijke, sociale deel van de wijk, omdat hier de mogelijkheid bestaat om gebouwen te slopen en dus op korte termijn meer ingrijpende ruimtelijke veranderingen mogelijk zijn.

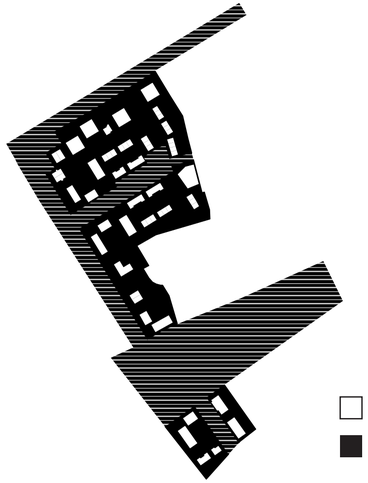
Grote ruimtelijke krachtlijnen

- Landschappelijk raamwerk: zoals uitgelegd in het hoofdstuk open ruimte willen we de landschappelijke open ruimtestructuur als onderlegger voor de nieuwe wijk inzetten. Deze wordt gevormd door een brede landschappelijke verbinding op de rand met de golf en een aantal groene verbindingen die daar dwars op staan, doorheen de wijk lopen en deze verbinden met de kern van Tervuren.

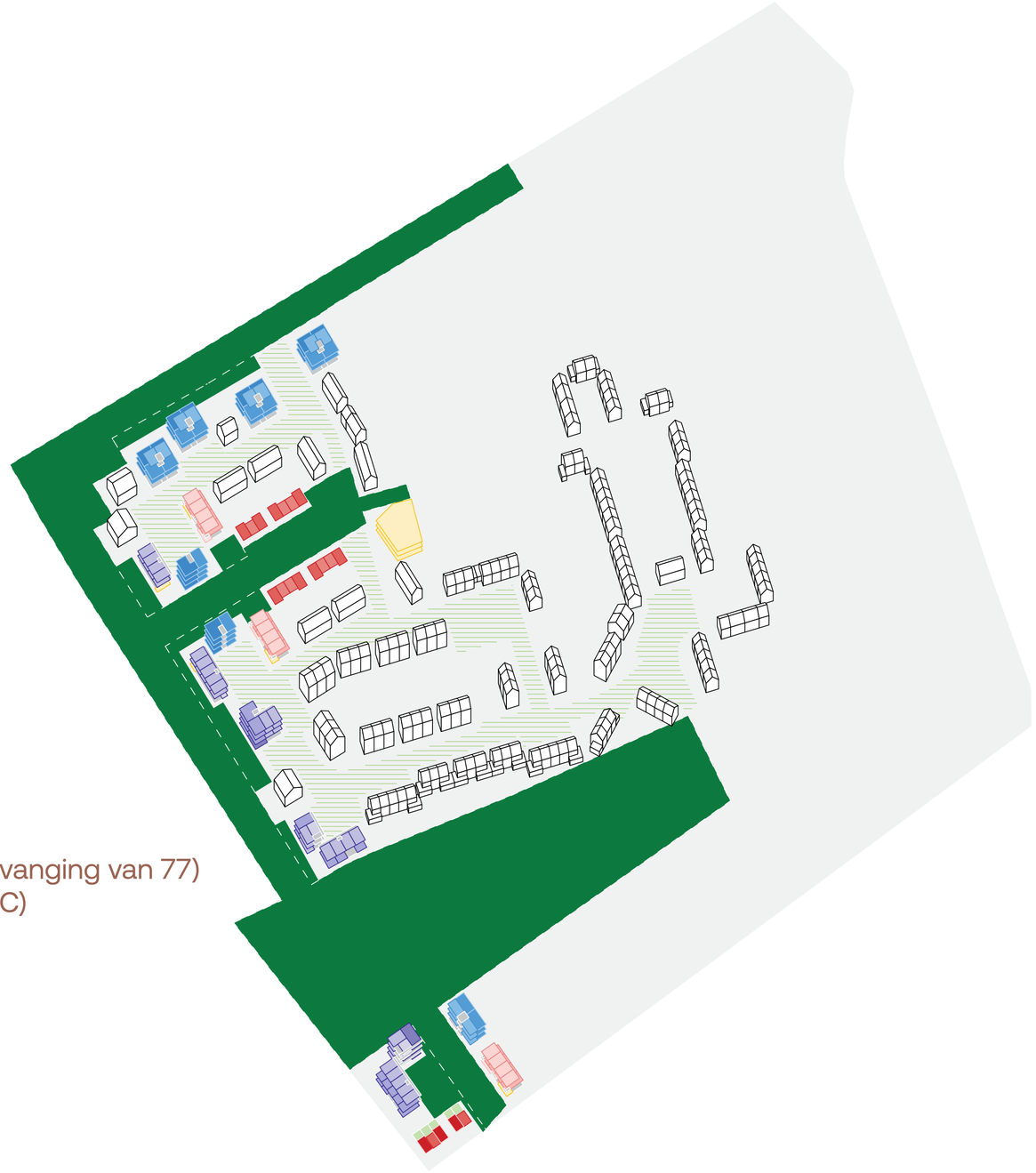
- Woonhoven en leefstraten: de tegenfiguur vormt de ruggengraat voor de nieuwe en bestaande bebouwing. We gaan hier op zoek naar een robuuste collectieve tussenruimte die woningen en gebouwen met elkaar verbindt tot kleine gemeenschappen. Dit kan bestaan uit leefstraten (overgebleven bestaande straten die vergroend worden en als woonerft worden ingericht) of collectieve woonhoven.

Scenario 01: woonstraten met stapelwoningen

- Binnen landschappelijk raamwerk
- Aansluitend bij schaal van de wijk
- Meer gericht op typologieën voor doelgroepen
- Georganiseerd rond collectieve woonstraten en hoven



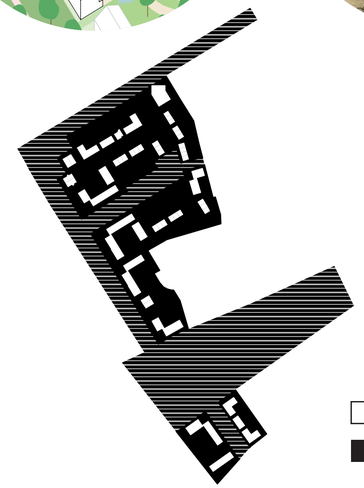
21% bebouwd
79% onbebouwd



146 wo (ter vervanging van 77)
50 wo (thv WZC)
196 woningen

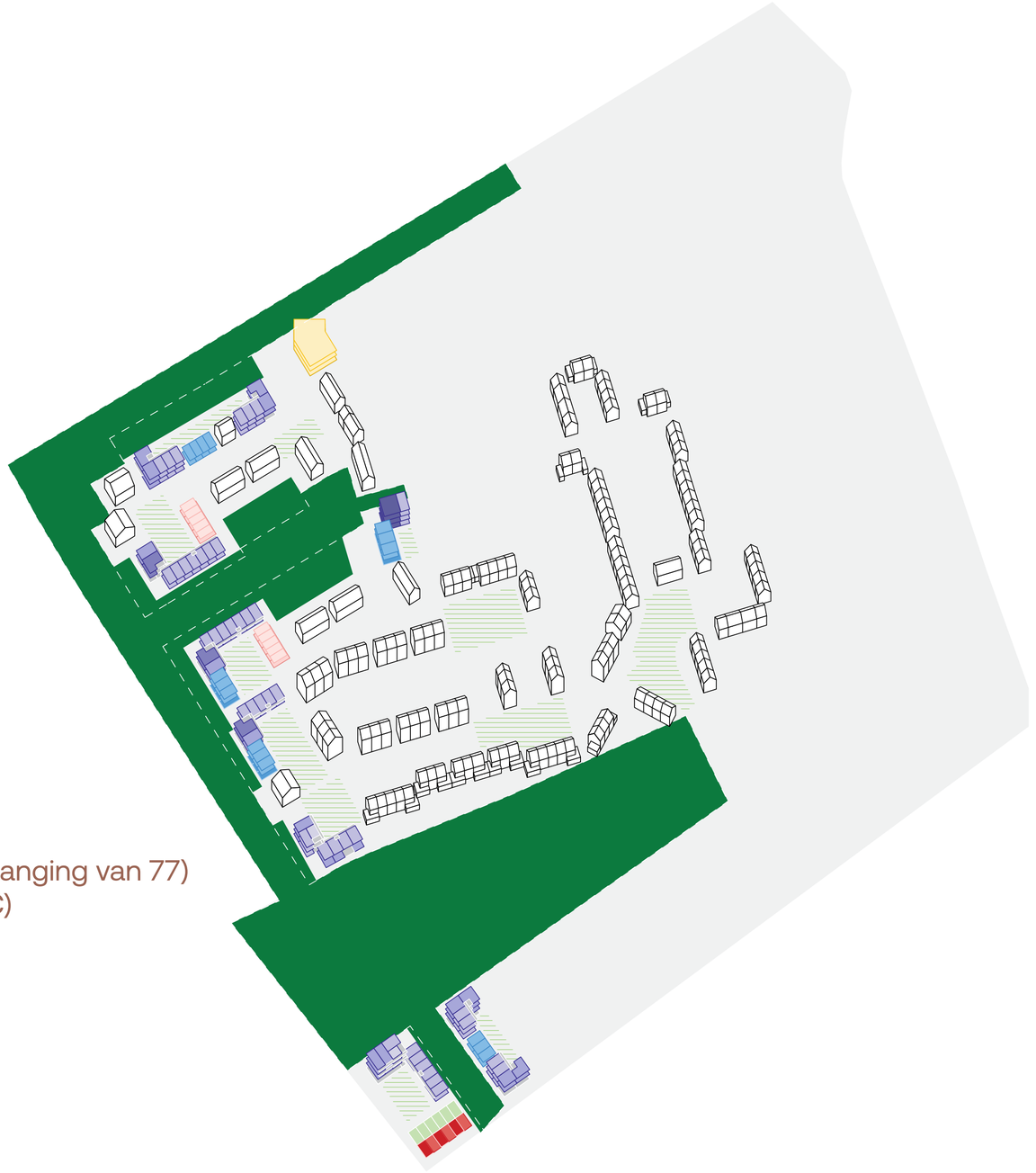
Scenario 02: compacte hofjes

- Binnen landschappelijk raamwerk
- Meer aaneengesloten dan rest van de wijk
- Gericht op typologieën voor doelgroepen
- Georganiseerd rond collectieve hofjes
- Meer woningen binnen gelijkaardige footprint als scenario 01



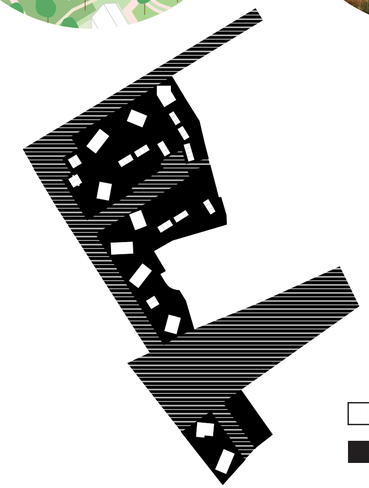
□ 21% bebouwd
■ 79% onbebouwd

160 wo (ter vervanging van 77)
56 wo (thv WZC)
216 woningen



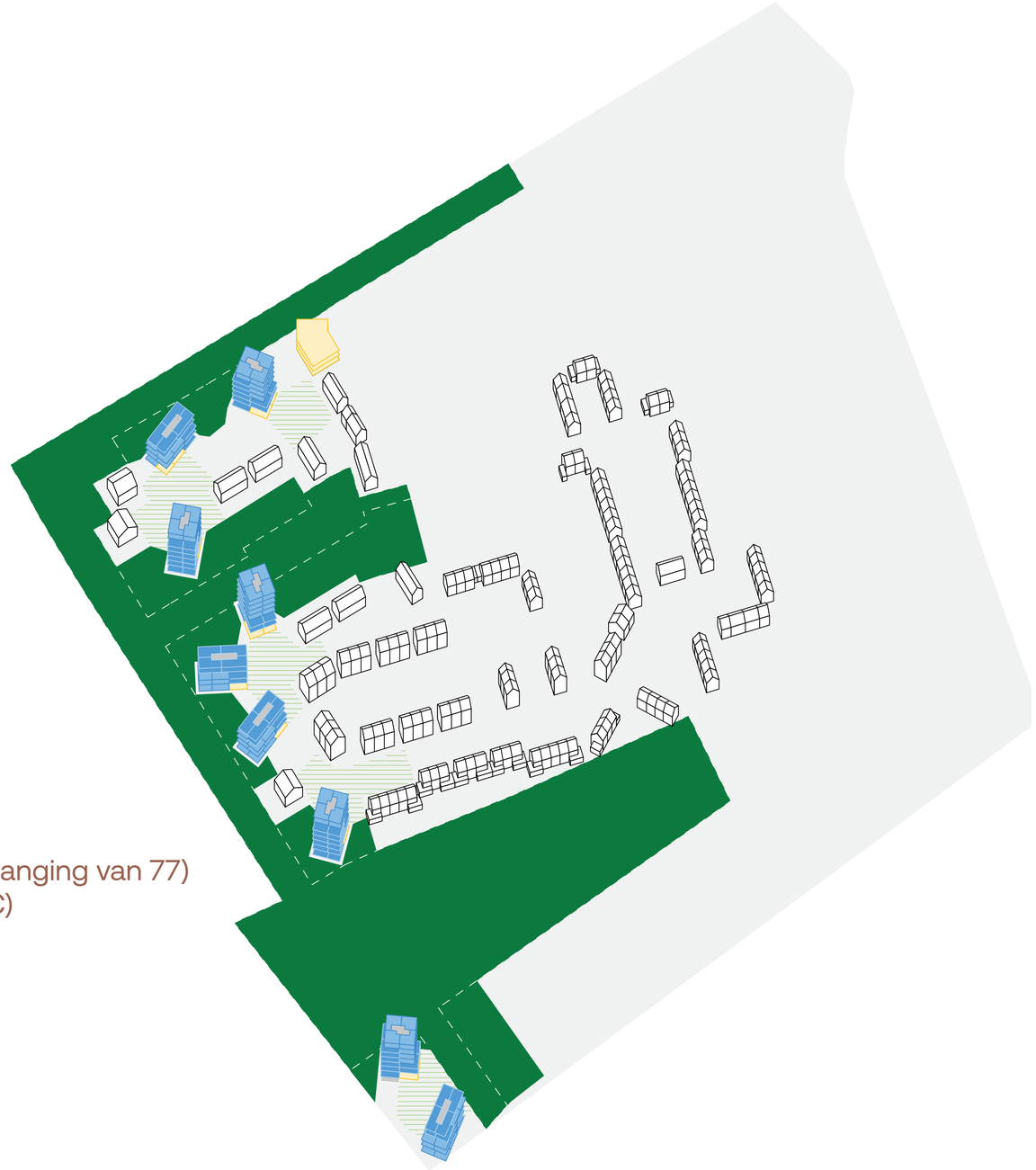
Scenario 03: geclusterde parkvilla’s

- Binnen landschappelijk, en uitbreidbaar raamwerk
- breekt met de schaal van de wijk, maar veel minder footprint
- Gericht op typologieën voor doelgroepen
- Georganiseerd rond collectieve tussenruimtes die in relatie staan met de open ruimte
- Meer woningen dan in de vorige scenario’s, maar ook meer onbebouwde ruimte



□ 16% bebouwd
■ 84% onbebouwd

195 wo (ter vervanging van 77)
55 wo (thv WZC)
250 woningen



Kwalitatieve groei

Onderzoek naar juridische verankering openhouden WUG

Onderzoek naar juridische verankering openhouden WUG

Verschillende pistes werden in de loop van het traject onderzocht om te kijken of het mogelijk was om het vrijwaren (en activeren) van het WUG juridisch te koppelen aan de verdichting van de Ravensteinwijk.

Vijf mogelijkheden worden hierna verder besproken.

Deze discussie werd verder gevoed met input van het Departement Omgeving over de nieuwe decretale regelgeving betreffende woonreservegebieden, specifiek gericht op het WUG Maesdelle in Tervuren (zie annex 4) en een nota van Rasschaert Advocaten (zie annex 5).

WUG Maesdelle

1. **Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)**
    - Juridisch kan dit niet door de gemeente worden gebruikt als een instrument dat een ruimtelijk structuurplan, ruimtelijk uitvoeringsplan of een verordening vervangt om de bestemming van een gebied te regelen

2. **Opmaak RUP**
    - Niet gewenst door CBS
    - Akkoord nodig
    - Kan een oplossing zijn op lange termijn, maar is een intensief proces

3. **Lasten in omgevingsvergunning**
    - Proportionaliteits-, en nabijheidsprincipe maken dit moeilijk afdwingbaar
    - Men kan wel financiële lasten opleggen om deel vruchtgebruik Maesdelle te financiëren

4. **Decreet woonreservegebieden**
    - De impact van het Decreet woonreservegebieden wordt verder besproken en maakte duidelijk dat het WUG weinig waarschijnlijk ontwikkeld kan worden. Een memo van het Departement Omgeving van Wolfgang Vandevyvere, gaat specifiek in op het Decreet Woonreservegebieden voor de Ravensteinwijk.
    - Vrijgavebesluit moeilijk te bekomen door GRS
    - Zie nota Departement Omgeving

5. **Burgerlijke overeenkomst met vruchtgebruik**
    - Daarnaast vormt de piste van een burgerlijke overeenkomst een interessante piste om te kijken hoe het ‘verplaatsen’ van het ontwikkelingspotentieel juridisch vastgelegd kan worden, en ook hoe de gemeente dit gebied alvast kan activeren voor gebruik. Dit werd verder onderzocht door Rasschaert Advocaten (zie verder).
    - Goede piste
    - SHM houdt naakte eigendom, maar staat zakelijk recht af voor bepaalde periode
    - Juridisch losstaand,
      wel inhoudelijke linken in vergunningsaanvraag
    - Tijdsperiode te bepalen
    - Eventueel gekoppeld aan financiële lasten in omgevingsvergunning (nabijheidsprincipe speelt niet)

Decreet woonreservegebieden

Een woonuitbreidingsgebied is sinds het nieuwe decreet niet meer vanzelfsprekend te ontwikkelen.

“Volgens artikel 5.6.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er in woonreservegebied slechts vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of om te verkavelen worden afgeleverd na vaststelling door de gemeenteraad van een zogenaamd “vrijgavebesluit”. De uitzonderingen die artikel 5.6.10 VCRO vermeldt (toepassing van een bestaand BPA, (her)ontwikkelingen op gronden waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of vergunning voor groepswoningbouw van toepassing is, ...) zijn voor Maesdelle niet van toepassing.”

Vandaag is het ontwikkelen van het WUG niet in overeenstemming met het GRS, en is de nood voor extra woningen vandaag moeilijk aan te tonen, zeker zonder extra overlast voor de omgeving.

“Het gebied kan dus alleen ontwikkeld worden na vooronderzoek dat onder meer de behoefte aantoont (in het bijzonder de sociale behoefte) en dat aantoont dat een kwalitatieve ontsluiting mogelijk is zonder onaanvaardbare overlast voor de omgeving.”

“De conclusie is dat er vandaag allicht geen wettig vrijgavebesluit kan worden afgegeven, omdat dit niet in overeenstemming met het GRS zou zijn, wat expliciet vereist wordt. ... Het praktische gevolg van de onmogelijkheid om een wettig vrijgavebesluit af te geven, is dat er geen vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of voor verkavelingen kunnen worden afgegeven, minstens tot 2040. Met uitzondering van bijv. vergunningen voor werken van algemeen belang of voor recreatief medegebruik.”

Burgerlijke overeenkomst met vruchtgebruik

Aangezien het WUG van woonontwikkeling gevrijwaard lijkt door het huidige decreet is het een optie om met een overeenkomst te zoeken naar een tijdelijke invulling met meerwaarde voor de gemeente.

“De gemeente Tervuren kan met de woonmaatschappij een overeenkomst sluiten over de tijdelijke inrichting van het WUG in functie van een publiek gebruik (bv. park of zachte recreatie). ... Prima facie lijkt een gebruiks- of beheersovereenkomst te volstaan om het WUG tijdelijk in te richten. Een gebruiks -en beheersovereenkomst die tot doel heeft het WUG tijdelijk als publieke ruimte in te richten, is gericht op een duurzame ruimtelijke ordening zal de toets aan art. 1.1.4 VCRO doorstaan waardoor een dergelijke overeenkomst een geschikt instrument is om het WUG tijdelijk in te richten.”

Conclusie

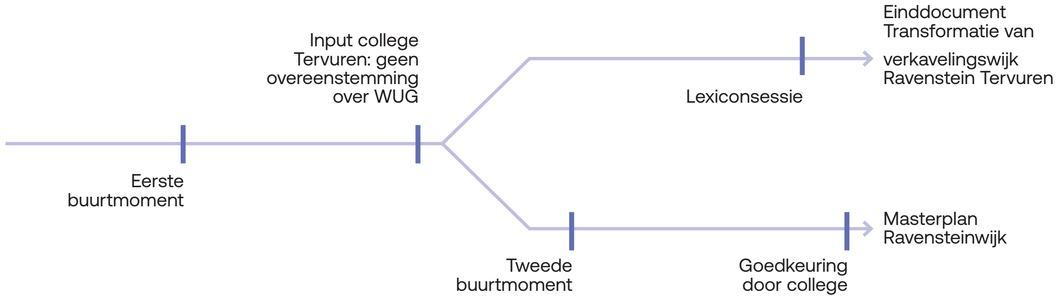
Na een eerste ontwerpoefening werd het duidelijk dat de theoretisch geprojecteerde woenbehoefte op het WUG Maesdelle kon opgevangen worden in een verdichte Ravensteinwijk. Zo kon kwantitatief de vrijwaring van het WUG gekoppeld worden aan de verdichting van de Ravensteinwijk.

Maar al snel werd duidelijk dat het gemeentebestuur geen uitspraak wou doen over het al dan niet vrijwaren van het WUG. Er was geen draagvlak voor het streven naar het definitief schrappen van het WUG als woonontwikkelingsgebied. Evengoed was er vanuit de politiek en de sociale huisvestingsmaatschappij geen nood om dit aan te snijden op korte of middellange termijn en bood het decreet woonreservegebieden al bescherming van het WUG.

Het blijven koppelen van de verdichting in de wijk enerzijds en het vrijwaren van het WUG anderzijds hield dus het risico in dat er helemaal geen masterplan ging komen voor de Ravensteinwijk dat gevalideerd was door het college. Deze spreidstand werd een obstakel dat hoe langer hoe minder houdbaar werd.

Daarom is dan ook in overleg beslist om na het eerste participatiemoment op twee sporen verder te werken. Enerzijds werkten we verder aan een concreet masterplan waar de gemeente lokaal mee aan de slag kon gaan, zonder uitspraken te doen over het WUG. Dit was relevant voor de gemeente aangezien er een concrete renovatie-opgave is in de wijk. Zo ging het tweede participatiemoment specifiek over de Ravensteinwijk, en de open ruimte binnen deze wijk.

Anderzijds werkten we verder aan een meer overkoepelend traject om leerlessen te trekken over de transformatie van verkavelingswijken in Vlaanderen. Binnen dit traject werden de inzichten in van dit hoofdstuk verworven en werd de idee om een burgerrechtelijke overeenkomst met vruchtgebruik naar voren geschoven. Dit werd echter niet verder besproken en al zeker niet bekrachtigd door het college.



Groen-blauw stadsdeel

Onderzoek naar open ruimte-invulling van het WUG

Onderzoek naar open ruimte-invulling van het WUG

Landschappelijk kader

Om niet enkel en alleen het WUG juridisch te vrijwaren, werd er ook gekeken of het mogelijk is om het WUG een openruimte-invulling te geven. Om niet afhankelijk te zijn van de ecologische invulling van de functies, werd er een robuust landschappelijk kader vastgelegd om de ecologische meerwaarde en publieke toegankelijkheid te garanderen.

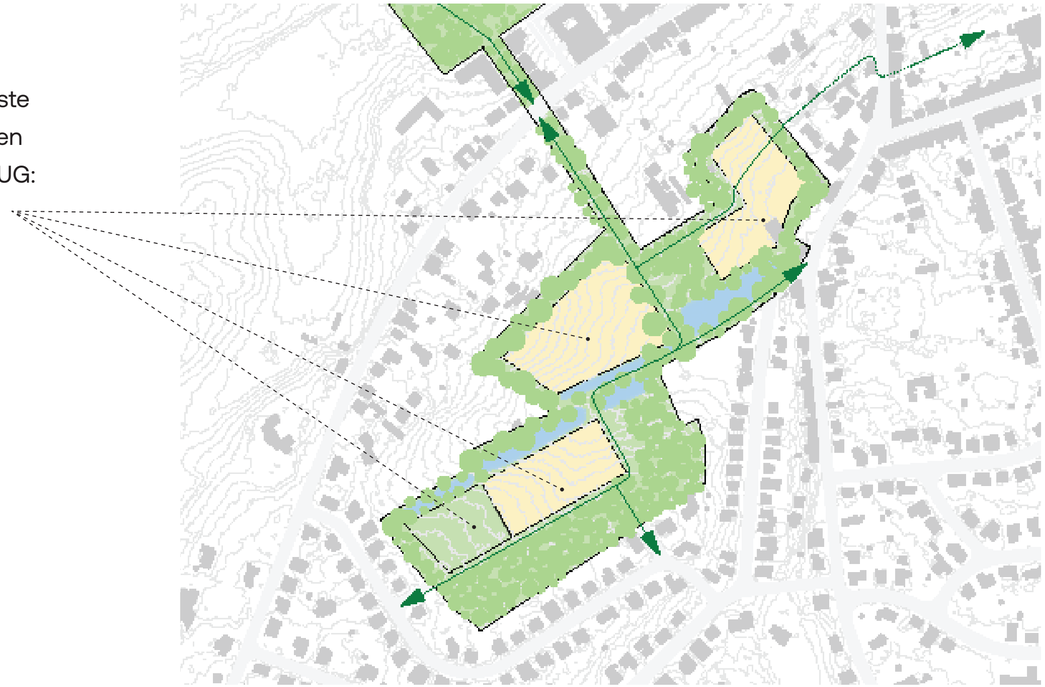
Een eerste stap is om het WUG te ontsluiten voor traag verkeer door de zachte verbindingen naar het WUG en de omgeving door te trekken. Ten tweede werden de bestaande groenstructuren verder versterkt en met elkaar verbonden. Vanuit gesprekken met de boswachter werd er voorgesteld om met een robuuste groenrand te werken. Zo krijgt men een doorlopende groenverbinding voor fauna, en wordt de achterkant afgewerkt. Als laatste werd er binnen dit kader een cascade van waterinfiltratie en -buffering voorzien.

Met dit robuust kader garandeert men de ecologische waarde - los van de invulling van het WUG - en kan er nu al gezocht worden naar mogelijke openruimte-invullingen.

Landschapskamers

Binnen deze landschapskamers kan er gezocht worden om de velden een gepaste invulling te geven. Vanuit gesprekken met stakeholders en een analyse in Tervuren kwamen er verschillende opties naar voren die een plek kunnen vinden in het WUG:

- Volkstuinen
- Bioboer
- Buurtmoestuin
- Buurtboerderij (CSA)
- Speelbos
- Voedselbos
- Educatief natuurprojects



Speeltuigen en water

CSA boerderij

Speelbos en voedselbos

Educatieve landbouw

Duurzame mobiliteit

Onderzoek naar de ontsluiting van de wijk

Onderzoek naar de ontsluiting van de wijk

Hyppolyte Boulengerlaan als bottleneck

De enige ontsluiting naar het bovenlokale netwerk voor dit deel van Tervuren is via de Brusselsesteenweg en de Tervurenlaan. Dit leidt tot verkeersdruk op de Hippolyte Boulengerlaan, zeker tijdens de piekuren rondom de school. Er bestaat aanzienlijke bezorgdheid over de bijkomende verdichting in de wijk en de resulterende druk op de Hippolyte Boulengerlaan. De wijk vandaag bestaat uit een lus die aantakt op de Hippolyte Boulengerlaan.

Aangepast stratenpatroon en -profiel

In het masterplan wordt voorgesteld om de Edouard Hubertilaan op verschillende plekken te knippen voor autoverkeer. Het wonen wordt georganiseerd rond collectieve doodlopende woonerven.
De bestaande wijklus wordt geknipt, waardoor de straten nog meer voor bestemmingsverkeer dienen, wat de straten toegankelijker maakt voor zacht verkeer.

Onderzoek naar extra aansluiting Tervurenlaan

Een mogelijk nieuwe toegang tot de Tervurenlaan, gelegen bij het bestaande kruispunt met verkeerslichten, kan de wijk in de toekomst ontsluiten. Dit zou een aanzienlijke capaciteit vrijmaken op de Hippolyte Boulengerlaan. Tegelijkertijd zorgt deze toegang vanaf de Tervurenlaan ook voor een gezicht van de wijk en een betere bereikbaarheid voor wandelaars en fietsers en verbinding naar de tramstop.

In een tweede stap zou het knippen van de huidige verbinding tussen de Hippolyte Boulengerlaan en de Edouard Hubertilaan, het verkeer van de verdichte wijk volledig scheiden van de Hippolyte Boulengerlaan, en sluipverkeer tegen kunnen gaan.

Er is verder onderzoek nodig met AWV of deze aansluiting mogelijk is.

Samenhangende wijk

Onderzoek naar een collectief warmtenet

Onderzoek naar een collectief warmtenet

Verkennend onderzoek

Binnen het kader van het strategisch project Horizon+ liet de provincie Vlaams-Brabant een oriënterende warmtenetscreening uitvoeren. Een screening is een snelle verkennende analyse van warmtevraag, warmteaanbod en mogelijke verbindingen tussen beiden. Het opzet is om snel en efficiënt kansrijke zones voor de aanleg van collectieve warmtesystemen te detecteren.

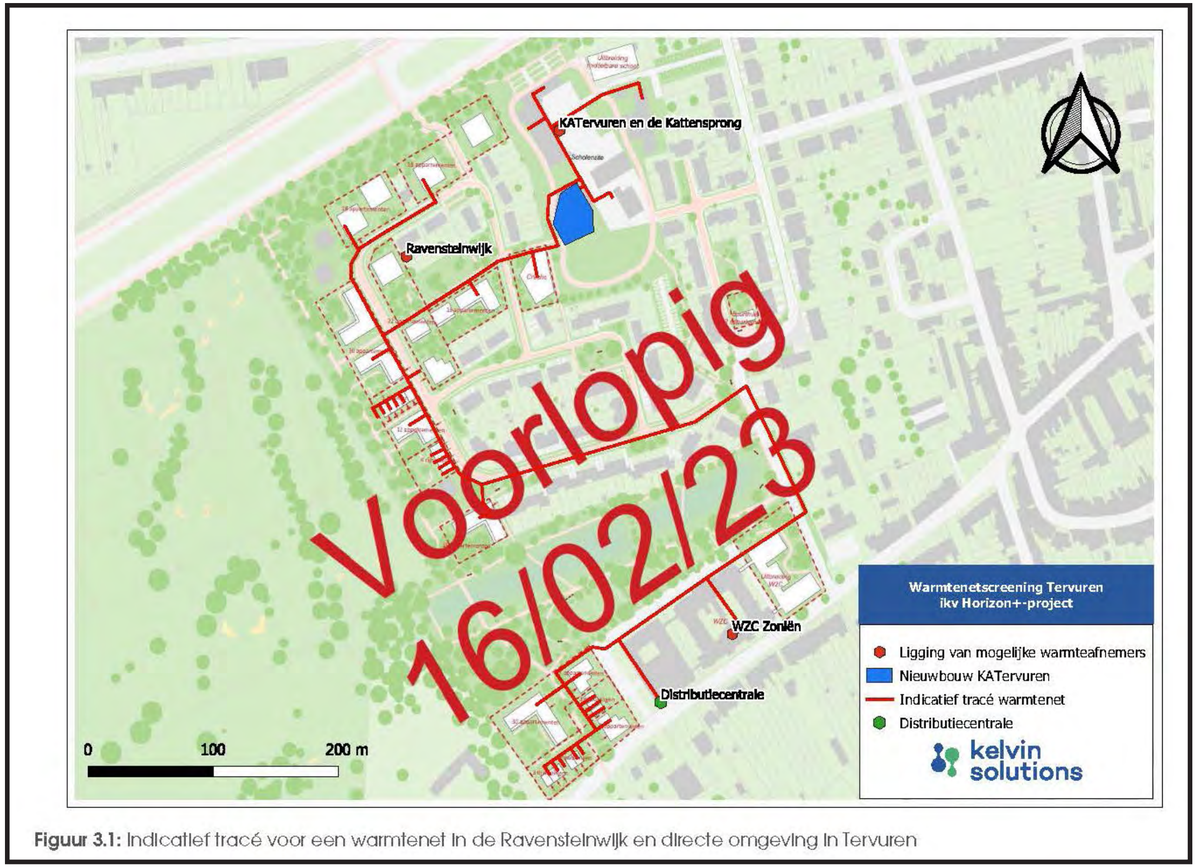
Rapport warmtescreening Tervuren.

De Ravensteinwijk vormt in Tervuren een ideale plek om na te denken over een collectief warmtenet. Er is een groot genoege warmtevraag. Anderzijds zijn er ook enkele grote spelers, zoals de scholengroep, het WZC en Woontrots, die als katalysator kunnen dienen. De geplande transformatie van de wijk vormt eveneens een goede aanleiding. Zo zou bijvoorbeeld de heraanleg van de straten gepaard kunnen gaan met de aanleg van het warmtenet. Dit warmtenet zou met biomassa vanuit het Zoniënwoud verwarmd kunnen worden.

Schema Kelvin Solutions
lineaire warmtedichtheid

Samen met Kelvin Solutions en de gemeente werd bekeken hoe een toekomstig tracé van een warmtenet nu al rekening kon houden met het masterplan voor de Ravensteinwijk.
Op basis van dit tracé voerde Kelvin Solutions een haalbaarheidsstudie uit.

Het ligt nu bij de gemeente om te bekijken of zij deze investering willen.



Figuur 3.1: Indicatief tracé voor een warmtenet in de Ravensteinwijk en directe omgeving in Tervuren

Indicatief tracé warmtenet Ravensteinwijk,
Kelvin Solutions

Annex 1: Resultaten eerste participatiemoment

Hieronder worden de resultaten van het eerste participatiemoment voorgesteld.

Opzet

Zaterdag 03 december 2022 vond het eerste buurtparticipatiemoment plaats. Dit diende enerzijds om de bewoners kennis te laten maken met het opzet en de algemene visie van het masterplan, en anderzijds om de analyse en evaluatie verder uit te diepen en een goed overzicht te krijgen van alle noden, verwachtingen en gevoeligheden.

Er werd een discussiewandeling georganiseerd doorheen de wijk in verschillende groepen. Op belangrijke plekken werden de uitdagingen van het masterplan gepresenteerd. In het buurthuis was er de mogelijkheid om op antwoordbladen feedback achter te laten begeleid door vragen per thema.

- Stop 1: Te vervangen woningen
  Opgave en nood renovatie
  Thema: Bebouwing
- Stop 2: Woongebied naast WZC
  Thema: Open ruimte
- Stop 3: Sportveld en rusthuis
  Thema: Voorzieningen
  en Open ruimte
- Stop 4: School
  Thema: Voorzieningen
  Historisch onderzoek
- Stop 5: Tervurenlaan
  Thema: Toegangen

Wie nam deel?

Aan de eerste buurtparticipatie namen ongeveer 30-tal deelnemers mee. Deze kwamen voornamelijk uit het private deel. Over het algemeen was er een groot enthousiasme.

Later werd er een document met extra feedback aangeleverd vanuit de buurt.

“Nu mogen we tenminste vanaf het begin ons gedacht zeggen”

“Dit is een goede gelegenheid om onze buurt te verbeteren”

“Het belangrijkste is vertrouwen”

Bebouwing

“Zie je de architecturale samenhang als een kwaliteit? Moeten de nieuwe gebouwen aansluiten bij het bestaande beeld of is dit niet belangrijk?”

De architecturale samenhang in de ‘witte wijk’ wordt door de buurt voornamelijk gezien als belangrijk. Dit mag echter geen beletsel zijn om de wijk te verbeteren. Het dorpse karakter van de wijk is belangrijk voor de buurtbewoners. Vanuit de buurt was er bezorgdheid over de uitstraling van de (huidige) appartementsgebouwen. Vanuit de buurt kwam ook de vraag wanneer er nieuwe huizen worden gebouwd, de private woningen hun buitengevel ook mogen veranderen.

“Het zou jammer zijn als nieuwe bebouwing niet op een of andere manier esthetisch aansluit bij de huidige stijl van de bestaande woningen.”

“Inkomdeuren naast elkaar vergemakkelijken het contact tussen buren”

“Voor mij niet belangrijk”

“Voortuinzones zouden wel door de bewoners beter onderhouden kunnen worden”

“Welke types woningen ontbreken er in de buurt? Wat voor soort gebouwen zie jij in deze buurt in de toekomst? (gestapeld wonen, collectief wonen, woningen voor ouderen, rijwoningen, vrijstaand wonen, wonen voor grote gezinnen, appartementen voor alleenstaanden...)”

De buurt herkent een nood aan diversificatie van woontypologieën zoals collectief wonen, kangoeroewonen (aanleunwoningen/kameleonwoningen), rijwoningen, wonen voor grote gezinnen, inclusief wonen, cohousen, wonen voor ouderen ... Eveneens heerst er, door de huidige appartementen die nu niet in de wijk ingepast zijn, een vrees voor verdichting door appartementsgebouwen.

“Gebouwen van maximum 2-3 verdiepingen zijn genoeg voor de wijk, het moet op menselijke maat blijven om in de wijk te passen”

“Appartementsgebouwen zijn niet geïntegreerd in de wijk”

“Men kan op vrijgekomen oppervlakte overgaan naar collectief wonen om groen te vrijwaren”

“Als de woondichtheid in de toekomst hoger zal liggen, verliest de wijk het karakter van een klein dorp.”

1. Bebouwing

Alle niet-gerenoveerde woningen van Elk Zijn Huis zijn aan vervanging toe. Hierdoor ontstaat ruimte om iets nieuws te doen. De Ravensteinwijk heeft vandaag een heel eigen uitstraling, met een samenhangende architectuur. De meeste woningen zijn half-open bebouwingen met tuin.

Grotere volumes op schaal in groene open ruimte

Collectieve huisvesting in groene open ruimte

Co-housing in groene open ruimte

Grondgebonden woningen met tuin - halfopen bebouwing

Privaat gerenoveerde woningen - eenheid verdwijnt

Grondgebonden woningen van Elk Zijn Huis die moeten vervangen worden

Rijhuizen in groene open ruimte

Gerenoveerde grondgebonden woningen met tuin - halfopen bebouwing

Appartementsgebouw - 10 appartementen

Appartementsgebouw - 2 keer 3 appartementen

Architectuur met een mix van laag en hoog

Zie je de architecturale samenhang als een kwaliteit? Moeten de nieuwe gebouwen aansluiten bij het bestaande beeld of is dit niet belangrijk?

Welke types woningen ontbreken er in de buurt? Wat voor soort gebouwen zie jij in deze buurt in de toekomst? (gestapeld wonen, collectief wonen, woningen voor ouderen, rijwoningen, vrijstaand wonen, wonen voor grote gezinnen, appartementen voor alleenstaanden...)

Open ruimte

“Hoe gebruik je vandaag de publieke open ruimte? Wat vind je er goed aan en wat minder goed?”

Het grasplein midden in de wijk wordt gebruikt om de hond uit te laten, of vroeger om een buurtbarbecue te organiseren. Het veld tussen het WZC en de wijk wordt gebruikt als informele hondenlosloopweide en verbinding naar het arboretum en -wijk. Het voetbalterrein wordt veel gebruikt door (buurt)bewoners. De buurtbewoners zien groen, open ruimte, rust en privacy als belangrijke kwaliteit in de wijk. De buurt geeft ook aan dat er weinig zebrapaden zijn om naar de school te gaan en in de wijk. Er is wateroverlast aan het centrale plein.

“Ik ben hier komen wonen voor de rust en privacy, ik heb nu toch schrik dat dit gaat veranderen”

“Ik hoop dat onze tuinen groot genoeg gaan blijven”

“Ik ben bij ieder onweer bang dat ik terug serieuze waterproblemen ga hebben”blijven”

“Ze gaan de bomen toch niet verwijderen?”

“Wat mis je op het vlak van publieke open ruimte? (zitplekken, ontmoetingsplekken, speelruimte, sport, natuur...)”

Vanuit de buurt kwamen enkele suggesties, zoals buurtmoestuintjes, een ecologische zwemvijver, een natuurlijke speeltuin/speelruimte, een hondenweide en bijhorende vuilnisbakken, zitplekken (voor ouderen), sportuitrustingen (basketbalveld, petanque ...), meer bomen (bloemen), plekken voor gierzwaluw (en andere diersoorten), een publieke overdekte fietsenstalling, pakjesautomaat, glasbollen... Eveneens kwam vanuit de buurt het signaal dat er nood is aan initiatieven die de groene ruimte activeren (sociaal, recreatie, natuur) én tegelijk contact in de buurt stimuleren.

“Het zou leuk om hier buurtmoestuintjes te maken”

“Een plek waar kinderen in de natuur kunnen spelen ontbreekt in de wijk”

“Er zouden meer vuilnisbakken en zitplekken moeten komen in de wijk”

“We willen een ecologische zwemvijver in de wijk”

2. Open ruimte

Er is heel wat open ruimte ruimte in de wijk, maar deze is sterk verhard en geeft voorrang aan de auto. De groene open ruimte bestaat nu overwegend uit private tuinen, terwijl het openbaar groen sterk versnipperd is.

Open ruimte in de vallei tussen het woonzorgcentrum en de Ravensteinwijk

Verharde wegen en weinig biodiverse voortuinen

Verspreid groen

Een breed straatprofiel met veel verharding en ruimte voor auto's

Een zitplekje tussen wegenis

Grasveldje tussen de bebouwing

Hoe gebruik je vandaag de publieke open ruimte? Wat vind je er goed aan en wat minder goed?

Natuurlijke speeltuin

Wonen in het midden van een bos

Architectuur in groene open ruimte met buurtmoestuin

Water en spelmogelijkheden

Groener straatprofiel en plaats voor fietsers en wandelaars

Wat mis je op het vlak van publieke open ruimte? (zitplekken, ontmoetingsplekken, speelruimte, sport, natuur...)

Toegangen

“Wat vind je van de voetgangersverbindingen naar de omgeving (centrum, bos, tram)? Ontbreken er vandaag verbindingen?”

“Wat mis je op het vlak van publieke open ruimte? (zitplekken, ontmoetingsplekken, speelruimte, sport, natuur...)”

De ‘trapjes’ zijn niet goed toegankelijk en er is verlichting nodig. Er heerst een onveilig gevoel door hangjongeren langs de informele toegangen en garageboxen. De kwaliteit van de voetpaden in de wijk is ondermaats. De buurt zou liefst de informele verbindingen naar de omgeving behouden en ook voor fietsers mogelijk maken, maar bewoners willen geen bijkomende verbindingen voor auto’s. De bewoners geven aan dat de verbinding tussen de Jezus Eiklaan en de wijk veel wordt gebruikt, onder andere om naar het Zoniënwoud te gaan. Het pad langs de Tervurenlaan wordt gebruikt om te mountainbiken. De informele oversteekplaatsen over de Tervurenlaan zijn gevaarlijk voor kinderen.

De buurt geeft aan dat er te snel wordt gereden in de wijk, vooral in de bocht van de Hyppolyte Boulengerlaan. Enkele oplossingen zouden kunnen zijn: verkeersremmers installeren, wegprofiel aanpassen, snelheidslimiet verlagen, plantbakken plaatsen of alternerend parkeren. Er wordt overal geparkeerd (voornamelijk op straat, in bochten), waardoor het voor de voetganger onveilig wordt. Er heerst ook een vraag naar meer elektrische laadpunten en autodelen. Er is een grote verkeersopstopping en parkeerproblemen in de Hippolyte Boulengerlaan, Jules Montignilaan en Alfons Asselbergslaan tijdens schoolspitsuren.

“ ’s avonds zou het veiliger voelen indien de doorsteek wat meer verlicht zou zijn.”

“Parkeren is een ramp. Auto’s staan overal, waardoor voetgangers in het midden van de weg moeten lopen”

“De voetpaden in de wijk en ook naar het centrum zouden vervangen moeten worden. Het is nogal gevaarlijk om op de huidige voetpaden te lopen of een buggy te duwen, vooral in de winter omdat de voetpaden dan erg glad zijn.”

“Openbare (afgesloten) fietsparkings voor bewoners zou al veel plaats vrijmaken in de meeste garages”

“Voldoende parkeerplaatsen blijven voorzien, want de garages worden vaak als opslagruimte gebruikt omdat de huizen klein zijn”

“Kinderen steken de Tervurenlaan direct over vanaf de tram. Dit is gevaarlijk.”

“Zorgen voor wegversmallingen om de snelheid van auto’s af te remmen”

3. Toegangen

De wijk is zeer centraal gelegen, vlakbij het centrum van Tervuren, het Zoniënwoud en de tramhalte naar Brussel. Tegelijkertijd voelt de buurt afgesloten van de omgeving aan. Informele paden tonen een behoefte aan verbinding met de omgeving. De auto neemt vandaag veel plaats in in de inrichting van de wijk.

Gedeelde fietsmobiliteit op gelijkvloers

Overdekte parking onder gebouwen

Uitgebreide autodeelinfrastructuur

Informele paden tussen de Ravensteinwijk en de Tervurenlaan

Informele paden tussen de Ravensteinwijk en de Tervurenlaan

Verharde opritten en parkeren voor de garage

Een systeem om bakfietsen te delen

Garageboxen en informele doorsteek naar de Tervurenlaan

Informele paden in de vallei tussen de Ravensteinwijk en het woonzorgcentrum

Parkeren en autodelen op centraal plein

Groene parkeerpockets

Wat vind je van de voetgangersverbindingen naar de omgeving (centrum, bos, tram)? Ontbreken er vandaag verbindingen? Jullie kunnen de verbindingen die jullie vandaag gebruiken in de omgeving op de kaart tekenen.

Wat vind je van de manier waarop auto's vandaag de wijk binnenrijden en parkeren? Zijn hier mogelijkheden voor verbetering?

Voorzieningen

“Wat vind je van de relatie tussen de functies (bijvoorbeeld de school of het woonzorgcentrum) en de omliggende wijk? Hoe zou deze relatie versterkt kunnen worden?”

De buurt geeft aan dat het voetbalveld veel gebruikt wordt en een belangrijke functie is in de wijk. Er is nood aan meer verbinding tussen de wijk en het bos. De bewoners liggen minder wakker van de andere relaties met de wijk. De privacy en rust van de buren van de school en het voetbalterrein moeten wel gegarandeerd blijven. Ook kan de connectie tussen de wijk en de omgeving gestimuleerd worden door activiteiten (bv zwerfvuil rapen, WZC bezoeken ...).

“Het is belangrijk dat de school na de schooluren rustig blijft”

“Als je slecht te been bent, is het centrum van Tervuren niet op wandelafstand”

“Meer connectie nodig aan de hand van paden voor voetgangers en fietsers om sneller, groener en veiliger van de wijk naar het bos te gaan.”

“Een buurthuis is een meerwaarde voor de wijk. Waar kan dit het best gelegen zijn in de toekomst?”

Het buurthuis wordt door de buurt gezien als een meerwaarde voor de wijk. Er kwamen veel ideeën voor activiteiten (nieuwjaarsdrink, zomerbar, barbecue...). De ligging is minder van belang, zolang het buurthuis in de wijk ligt en makkelijk bereikbaar is, eventueel dichter bij de ingang van de wijk. Het buurthuis moet integraal toegankelijk zijn, en kan ingezet worden als verbindende factor in de buurt.

“De beste plaats voor een buurthuis, is op een plek met veel passage”

4. Voorzieningen

De buurt ligt op wandel- en fietsafstand van het centrum van Tervuren. Ook in de wijk zijn functies aanwezig die een rol spelen op schaal van de gemeente (kinderopvang, basisschool, middelbare school, woonzorgcentrum, sportinfrastructuur en buurthuis). Er is echter weinig relatie tussen de functies en de wijk, zowel functioneel als ruimtelijk.

Collectieve ruimte voor de buurt

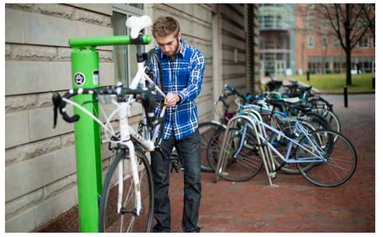
Nieuwe sporttoestellen in de wijk

Sport- en spelmogelijkheden

Sportveldje

Relatie tussen de school en de Ravensteinwijk

Buurthuis



Fietsherstelplekken

Relatie tussen het woonzorgcentrum en de Ravensteinwijk

Relatie tussen de school en de Ravensteinwijk

Relatie tussen de school en de Ravensteinwijk

Wonen voor ouderen

Wat vind je van de relatie tussen de functies (bijvoorbeeld de school of het woonzorgcentrum) en de omliggende wijk? Hoe zou deze relatie versterkt kunnen worden?

Een buurthuis is een meerwaarde voor de wijk. Waar kan dit het best gelegen zijn in de toekomst?

Annex 2: Resultaten tweede participatiemoment

Hieronder worden de resultaten van het tweede participatiemoment voorgesteld.

Opzet

Sinds het eerste buurtmoment in december 2022 is er stap per stap verder gewerkt in overleg met de gemeente, Woontrots, Departement Omgeving en andere betrokken partijen aan het masterplan.

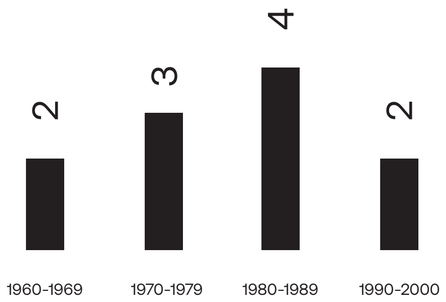
Het masterplan voor de Ravensteinwijk stuurt de ontwikkeling op korte en lange termijn. Dit zorgt ervoor dat concrete projecten op korte termijn (vervanging deel sociale woningen, uitbreiding woonzorgcentrum,...) passen binnen een gedeelde visie op lange termijn. Er wordt onderzocht hoe een verdichting van de wijk gecombineerd kan worden met meer aandacht voor open ruimte, natuur, water, duurzame mobiliteit en levendigheid.
Dit plan legt de grote ruimtelijke lijnen voor de toekomst vast, maar is geen detailontwerp van de publieke ruimte of gebouwen. De uitvoering zal fase per fase, gespreid over vele jaren gebeuren.

Dit tweede buurtmoment op zaterdag 02 december 2023 presenteerde deze ruimtelijke krachtlijnen. Op vijf strategische plaatsen in de wijk stonden thematische panelen met uitleg opgesteld. Via een buurtwandeling werd hier uitleg over gegeven. In het buurthuis en online konden bewoners reageren op de vragenlijst en ideeën neer schrijven. Deze suggesties zijn meegenomen in dit finaal document en worden hier verder gepresenteerd.

Wie nam deel?

Aan de online bevraging namen 11 bewoners deel, waarvan acht mannen, en drie vrouwen. De meesten zijn geboren tussen 1962 en 2000. Twee deelnemers woonden in Vossem.

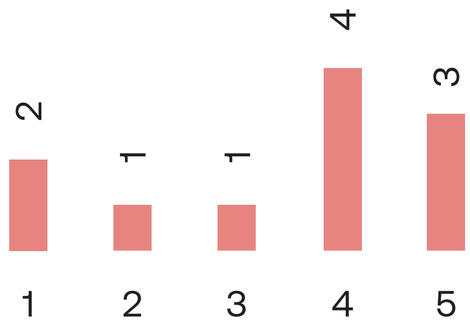
Ook werd er een document met verzamelde feedback doorgestuurd vanuit de buurt. 27 buurtbewoners ondertekenden dit document. De volgende kaart toont de verspreiding van deze bewoners in de buurt.



Bebouwing

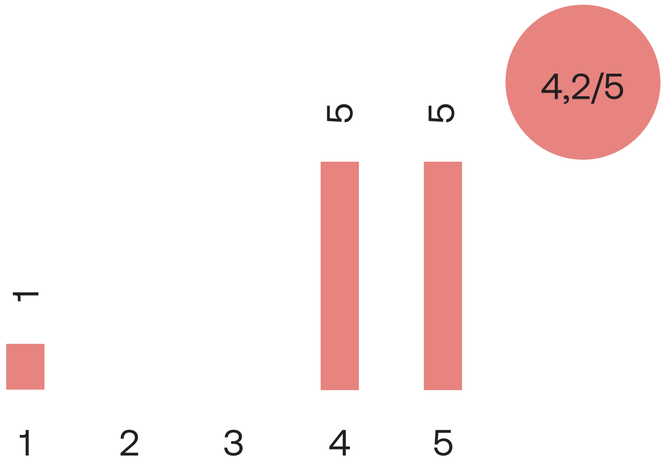
Over het algemeen werd het feit dat er meer kleinere en betaalbare woningen komen positief onthaald. Er heerst toch nog een kleine schrik voor het verlies van het groen karakter van de wijk door te verdichten. Dit wordt in het thema ‘open ruimte’ echter gecounterd. Een algemene bezorgdheid is de aansluiting van de nieuwe woningen met de bestaande bebouwing. Dit zal in een latere fase meegenomen moeten worden in een verdere uitwerking, net zoals de nood aan concretere verdeling van woningen en aansluiting architectuur.

3,5/5



“Er wordt voorgesteld om de wijk te verdichten met woningen voor kleine gezinnen en alleenstaanden, aangepaste woningen voor senioren en betaalbare woningen voor jonge gezinnen.”
Vind je dit een goed idee?

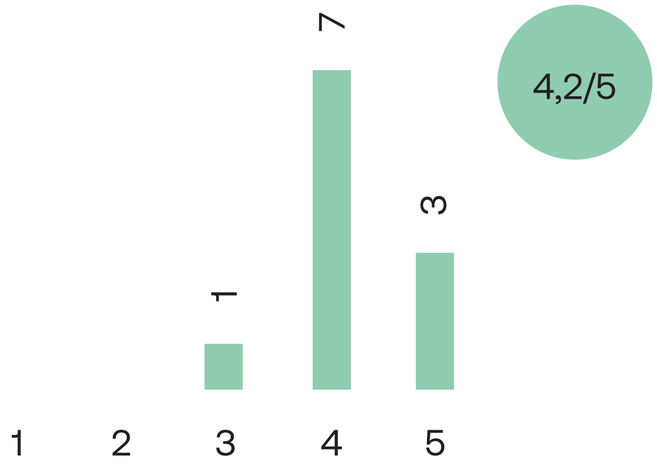
Het feit dat er meer groene ruimte is wordt positief onthaald. Uit de enquête blijkt dat er bezorgdheid heerst over de architecturale aansluiting tussen de nieuwe sociale woningen en de bestaande privatieve woningen. Er wordt aangegeven dat er nood is aan verbinding in de wijk. De collage geeft alvast een eerste voorzet hoe ook de nieuwe bebouwing architecturaal aansluiting kan zoeken bij het karakter van de Ravensteinwijk door onder andere te werken met een bakstenen plint en hellende daken.



“Door compacter te bouwen en meer kleine woningen te voorzien blijft er ook meer open en groene ruimte over.”
Vind je dit een goed idee?

Open ruimte

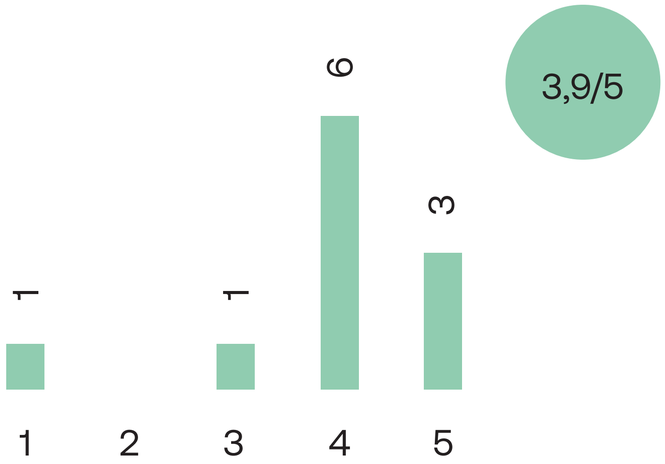
Over het algemeen zijn de buurtbewoners zeer positief over het idee van meer landschappelijk groen, waarbij ze specifieke aandacht vragen voor diverse beplantingen om de biodiversiteit te bevorderen. Echter, er is ook enige bezorgdheid geuit over het mogelijke verlies van parkeerplaatsen door het vergroenen van de straten. Daarnaast wordt er benadrukt dat er een nood is aan het activeren van groene ruimtes door middel van speel- en zitgelegenheden.



4,2/5

Er wordt een doorlopende groenstuctuur voorgesteld met een nieuwe buurtas, groene ruggengraat en het Ravensteinpark.
Vind je dit een goed idee?

De buurt toont over het algemeen positieve reacties op het idee van het lokaal infiltreren van water en het realiseren van waterneutrale projecten. Echter wordt er benadrukt dat het goed uitdenken van de waterbuffer in het Ravensteinpark essentieel is. Dit zal uiteraard in een latere fase uitgewerkt worden.

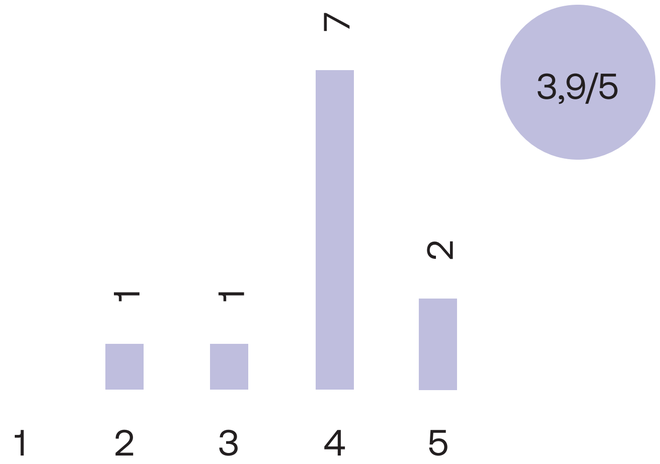


3,9/5

De ambitie is om water trapsgewijs te laten infiltreren door ruimte te maken in de straten en pleinen en door een grote waterbuffer te voorzien in het Ravensteinpark.
Vind je dit een goed idee?

Voorzieningen

Het idee wordt over het algemeen positief ontvangen. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om bij het verbinden van de functies met de wijk aandacht te hebben voor zacht verkeer, zoals fiets- en voetgangerspaden.

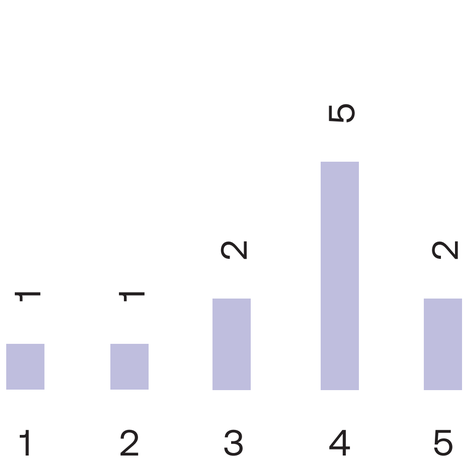


3,9/5

De school en het woonzorgcentrum krijgen uitbreidingsmogelijkheden en worden beter verbonden met de wijk.

Vind je dit een goed idee?

Het idee wordt gezien als een potentiële meerwaarde voor de wijk. Echter is er wat tegenstand geuit door bewoners van de Alfons Asselbergslaan tegen deze specifieke locatie. Respondenten benadrukken het belang van het plaatsen van het buurthuis op een locatie die goed bereikbaar is te voet en met het openbaar vervoer. De locatie zoals voorgesteld in het masterplan voldoet hieraan.

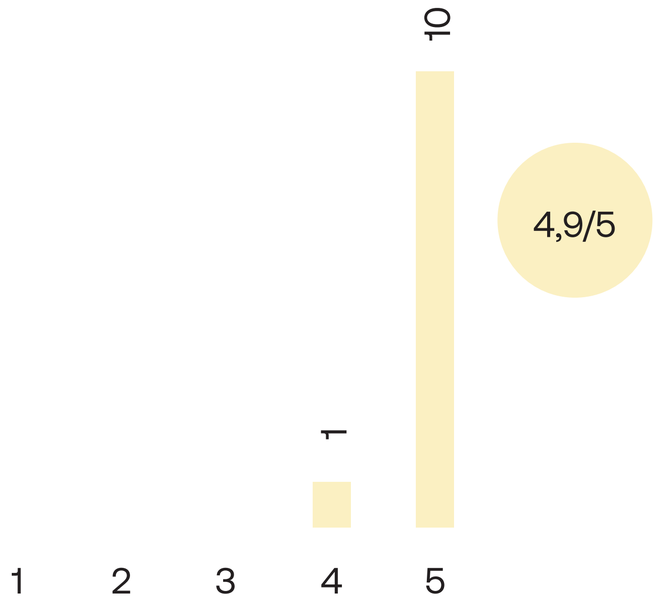


3,5/5

Het buurthuis zou in de toekomst centraal in de wijk aan het pleintje op de Hippolyte Boulengerlaan komen.
Vind je dit een goed idee?

Toegangen

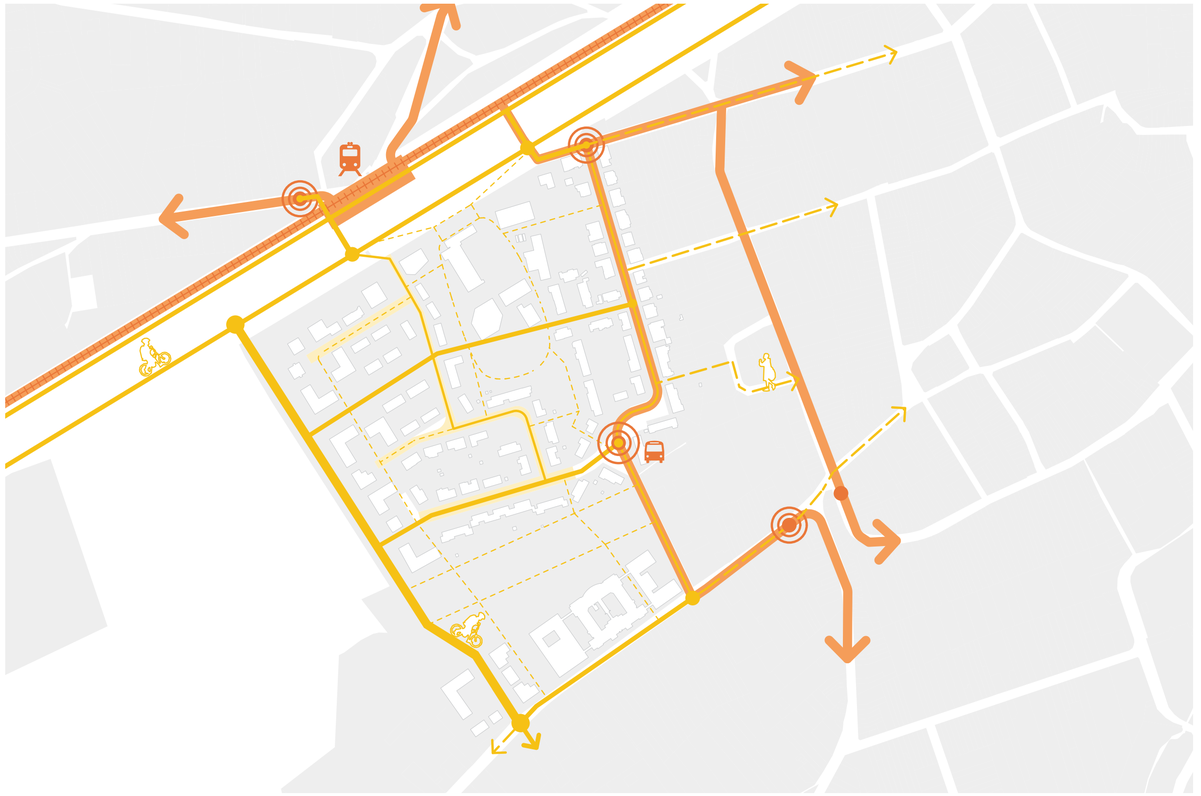
Dit voorstel werd het meest positief ontvangen. Dit toont nog eens het geïsoleerde karakter van de wijk en de nood aan verbinding met de omgeving. De buurtbewoners benadrukken dat de connectie met tram- en fietspaden van groot belang is voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de wijk.



4,9/5

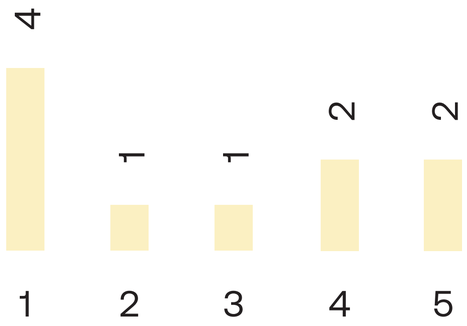
In het masteplan wordt voorgesteld om de wijk in alle richtingen (zowel richting de Tervurenlaan, als richting de Jezus Eiklaan en de kern van Tervuren) beter te verbinden voor fietsers en voetgangers.

Vind je dit een goed idee?



Dit voorstel wordt over het algemeen het meest negatief ontvangen door de buurt. Er is bezorgdheid geuit over de mogelijkheid van meer doorgaand verkeer en sluipverkeer in de wijk als gevolg van deze wijziging. Terwijl er nu voor de auto enkel bestemmingsverkeer is. Buurtbewoners benadrukken de noodzaak van extra onderzoek naar verschillende aspecten, zoals verkeersdrukte of mogelijke maatregelen tegen sluipverkeer, voordat definitieve beslissingen worden genomen. Zoals al aangehaald, is de extra aansluiting (met of zonder knip) een voorstel en zal er extra onderzoek en overleg met AWV gebeuren voor deze beslissing door de gemeente genomen wordt.

2,7/5



Een nieuwe aansluiting op de Tervurenlaan wordt de hoofdtoegang voor auto's naar de wijk. De Edouard Hubertilaan wordt de centrale wijkweg, de andere straten worden doodlopende woonerven.
Vind je dit een goed idee?

Conclusies

Bebouwing

1. Verdichten voor specifieke doelgroepen
2. Compacter bouwen voor meer groen

Open ruimte

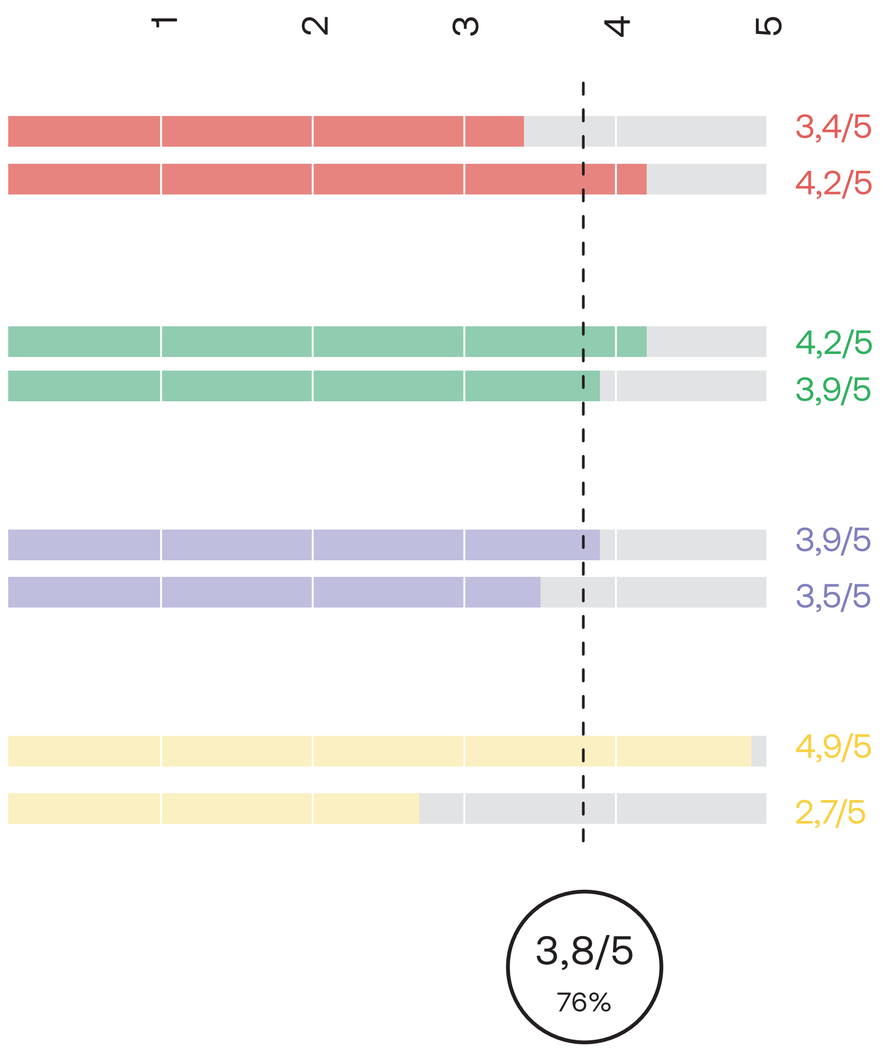
3. Nieuwe groenstructuur
4. Water trapsgewijs infiltreren en waterbuffer park

Voorzieningen

5. Uitbreiding en verbinding WZC en school met wijk
6. Plaats buurthuis aan Hippolyte Boulengerlaan

Toegangen

7. Trage verbindingen naar de omgeving
8. Nieuwe auto-aansluiting Tervurenlaan



Het masterplan en de voorgestelde principes zijn over het algemeen positief ontvangen. De buurt had over het algemeen het gevoel hebben dat er naar hen geluisterd is sinds het vorig participatiemoment. Er is de grootste waardering voor het extra groen in de wijk en het verbinden van de wijk met de omgeving voor traag verkeer.

De buurt benadrukt de noodzaak van het architecturaal aansluiten van de nieuwe sociale woningen met de bestaande bebouwing. De extra groenruimtes en waterbuffers, die de waterproblematiek in de buurt oplossen, worden sterk geapprecieerd.

De plaatsing van het toekomstige buurthuis lijkt gevoelig te liggen bij bepaalde buurtbewoners, vooral die van de Alfons Asselbergslaan. Echter ziet de buurt ook wel de voordelen van een centraal buurthuis in.

Het idee om de wijk beter te verbinden met de omgeving voor traag verkeer wordt zeer positief ontvangen. Echter, de nieuwe aansluiting op de Tervurenlaan wordt gezien als het meest kritieke punt en vereist extra onderzoek, mogelijk in samenwerking met instanties zoals AWV en de gemeente.

Annex 3:
Lexiconsessie Ravensteinwijk

Op 04/06 werd er een lexiconsessie georganiseerd in de Ravensteinwijk. De resultaten hiervan zijn hieronder neergeschreven.

Opzet

Op dinsdagavond 04 juni vond de lexiconsessie plaats in de ondertussen vertrouwde omgeving van het buurthuis de Witte Raaf. Deze werd geleid door Oswald Devisch van de UHasselt. Ook BRUT en de gemeente Tervuren waren aanwezig. Voor deze sessie werden acht buurtbewoners uit het private deel van de wijk uitgenodigd.

Binnen het traject Verkavelingswijken in Transformatie ontwikkelde BRUT in samenwerking met de gemeente een masterplan voor de Ravensteinwijk.
Het masterplan focust op het deel van de wijk dat in eigendom is van van de woonmaatschappij en is georganiseerd rond vier thema's: bebouwing, open ruimte, toegangen en voorzieningen

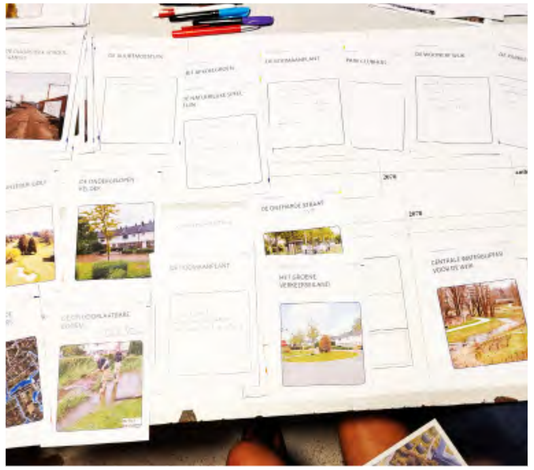
Met het lexicon kijken we of we deze principes kunnen doortrekken in het geconsolideerde deel van de wijk.
Omwille van de beperkte tijd van het gesprek focussen we op één thema, namelijk open ruimte.

Het doel van het gesprek was om antwoorden te krijgen op de volgende vragen:

- Wat gebeurt er vandaag al in het geconsolideerde deel van de wijk rond het thema open ruimte?
- Wat is het draagvlak rond het doortrekken van de ambities uit het masterplan in het geconsolideerde deel van de wijk?
- Wat zou een gedeelde open ruimte agenda kunnen zijn? Zowel op de lange termijn als op de korte termijn?

Mogelijke vragen hierbij zijn:

- hoe/waar kunnen we de relatie tussen de tuinen en de vallei versterken?
- hoe/waar kunnen woningen bijdragen aan groen in de wijk, bijvoorbeeld door natuurlijke afscheidingen?
- hoe/waar kunnen we voortuinen samen beginnen te beheren?
- hoe/waar kunnen we waterputten, wadi's, collectieve waterbuffers, enz. aanleggen in het private deel van de wijk?
- hoe/waar kunnen we zachte verbindingen introduceren? W



Verloop

De eerste ronde startte met een focus op ambities. De moderator vroeg de deelnemers om hun woonplaats en woningtype op de kaart aan te geven. Vervolgens werd het thema open ruimte besproken, waarbij de ambities en prognoses uit het masterplan werden gepresenteerd en aangescherpt.

Daarna werd het huidige gebruik van open ruimte besproken. De moderator vroeg de deelnemers naar hun huidige activiteiten rond groen en water, zowel op eigen terrein als in de wijk. De informatie werd genoteerd op fiches en geplaatst op de kaart van de wijk. Vervolgens werden korte en lange termijn projecten besproken, waarbij de deelnemers aangaven welke projecten volgens hen nodig waren om de ambities te bereiken. Deze projecten werden op fiches genoteerd en ook op de kaart geplaatst.

In het laatste deel van deze ronde werden verbanden gelegd tussen verschillende transformaties en projecten. De deelnemers creëerden zo reeksen van fiches, bestaande uit bestaande transformaties, korte termijn projecten en lange termijn projecten.

In de tweede ronde werden de groepen samengenomen en werd de focus gelegd op het uitwerken van een gedeelde groen-blauwe agenda voor de wijk. De moderator vroeg de deelnemers om hun reeksen voor te stellen. Overeenkomsten en versterkende projecten werden samen geplaatst.

De lange termijn open ruimte projecten uit het masterplan werden vervolgens besproken. De moderator legde deze projecten op de kaart en vroeg de deelnemers waar deze wel of niet aansloten bij hun eigen projecten.

Tot slot vertaalden de deelnemers de weerhouden projecten in deelambities, die positief geformuleerd werden. Deze ambities werden op kaarten genoteerd en op het ambitie-vak gelegd.

Annex 4:
Memo decretale regelgeving woonreservegebieden

Hieronder wordt de nota van Departement Omgeving toegevoegd over de nieuwe decretale regelgeving woonreservegebieden specifiek gefocust op het WUG Maesdelle in Tervuren.

Decretale regeling woonreservegebieden – WUG Maesdelle Tervuren

September 2023

1 SITUERING

Voor het traject 'Verkavelingswijken in transitie ' (Departement Omgeving, Vlaams Bouwmeester e.a.) werd de casus van de Ravensteinwijk in Tervuren geselecteerd. Er wordt onderzocht hoe de wijk kwalitatief verdicht kan worden. In dit onderzoek worden verbanden gelegd met het gewenste ruimtegebruik van het woonuitbreidingsgebied "Maesdelle" dat zich op beperkte afstand bevindt van de Ravensteinwijk, en waarvan een aanzienlijk deel in eigendom is van de sociale woonmaatschappij die ook eigenaar is van de woningen in de Ravensteinwijk. Er wordt overwogen om de gronden in het woonuitbreidingsgebied voor lange tijd (permanent?) van bebouwing te proberen te vrijwaren.

Door de bestemming als woonuitbreidingsgebied wordt Maesdelle beheerst door de nieuwe decretale regels over woonreseservegebieden die sinds 7 juli 2023 van kracht zijn. Deze memo past de nieuwe regeling concreet toe voor het gebied Maesdelle, in het bijzonder in het licht van wat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Tervuren voor dit gebied vooropstelt.

Daarnaast wordt kort ingegaan op de impact van de nieuwe decretale regels voor wat betreft de (her)ontwikkeling van de Ravensteinwijk.

2 WUG MAESDELLE

Volgens artikel 5.6.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO) kunnen er in woonreservegebied (waartoe ook de woonuitbreidingsgebieden behoren, zie artikel 1.1.2, 19° VCRO) slechts vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of om te verkavelen worden afgeleverd na vaststelling door de gemeenteraad van een zogenaamd "vrijgavebesluit". De uitzonderingen die artikel 5.6.10 VCRO vermeldt (toepassing van een bestaand BPA, (her)ontwikkelingen op gronden waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of vergunning voor groepswoningbouw van toepassing is, ...) zijn voor Maesdelle niet van toepassing. Weliswaar kunnen de bepalingen van hoofdstuk 4 van titel 4 van de VCRO toegepast worden, en zouden dus onder voorwaarden werken van algemeen belang kunnen vergund worden (art. 4.4.7, §2 VCRO), of bijvoorbeeld handelingen in het kader van recreatief medegebruik (art. 4.4.4, §1 VCRO).

Een vrijgavebesluit wordt vastgesteld door de gemeenteraad een doorloopt een procedure met openbaar onderzoek en adviezen.

Het nieuwe artikel 5.6.11, §2, derde lid VCRO stelt: "De gemeenteraad kan een woonreservegebied slechts volledig of gedeeltelijk vrijgeven als dat in overeenstemming is met het geldende gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk ruimtelijk beleidsplan." Dat is een vereiste die komt bovenop de verplichting uit het eerste lid van artikel 5.6.11, §2 VCRO om een vrijgave af te wegen aan de hand van een aantal documenten (waaronder het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) en elementen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna GRS) van de gemeente Tervuren wijdt een vrij uitgebreide en gedetailleerde passage aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor het WUG Maesdelle.

Uitspraken in GRS (2019) over het woonuitbreidingsgebied WU5:

Tabel 3: Voorstellen aanpak gebieden voor bijkomende woongelegenheden in Tervuren

Naam gebied	Opp.(ha)	Minimaal te hanteren dichtheid	Aantal woningen	Voorstel – termijn realisatie en inhoud
WA1	0,64	80 - 90	50 - 60	• KT – versterking van verstedelijkt weefsel, nastreven van verdichting • het project legt het accent op sociale huisvesting maar zal tevens een sociale mix realiseren
WG2	0,49	65	33	• KT - versterking verstedelijkt weefsel, verdichting nastreven • 'Vandevelde': gemengd project met koop- en huurwoningen voor verschillende doelgroepen – nastreven sociale mix met de nodige aandacht voor sociale huisvesting
WG3	1,88	20	37	• voorwaardelijk (i.f.v. haalbaarheid en ontsluiting) • KT – versterking verstedelijkt weefsel, nastreven van verdichting
WU4	3,00	40 - 50	120 - 160	• KT – gelegen nabij het centrum – komt in aanmerking om te worden ontwikkeld voor middelinkomens en (servicefiats voor) senioren en dit onder sturing van de gemeente
WU5	12,79	15	192	Dit gebied ('Maesdelle') kan uitsluitend onder specifieke voorwaarden worden ingevuld: • op MLT: indien het een gedeeltelijke invulling betreft, uitsluitend om sociale woningbouw of middelinkomens gaat en de behoeften hieraan zijn aangetoond; • op LT: indien de behoefte voor de lokale bevolking expliciet is aangetoond. De aansnijding dient gefaseerd te gebeuren. Een sociale mix dient te worden nagestreefd • zie ook § deelruimte: bepaling randvoorwaarden ontwikkeling Maesdelle • KT – voorwaardelijke realisatie binnengebied

Besluit

Binnen de korte termijn kunnen er door sturend op te treden minimaal 342 wooneenheden worden aangeboden, versus de behoefte voor de periode 2006-2011 van 354. Dit impliceert dat Tervuren geen behoeften opvangt vanuit de woonkern Vossem en de kern in buitengebied Duisburg. Op deze wijze kan het grootschalige woonuitbreidingsgebied van Maesdelle (**WU5**) voorlopig gevrijwaard blijven en houdt Tervuren nog een reserve achter de hand.

Specifieke aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van **WU5** - Maesdelle. Dit is een grootschalig gebied dat op termijn als inbreidingsproject kan worden uitgewerkt. Deze zone komt gezien de ligging nabij de kern van Tervuren in aanmerking voor een gemengde invulling met een sociaal woningbouwproject (kavels en woningen, huur en koop) en gemengde private woningbouw. Op korte termijn wenst de gemeente deze invulling nog niet op te starten. De gemeente wil binnen de planningsperiode van het structuurplan wel de nodige randvoorwaarden vastleggen zodat het gebied onder de gewenste voorwaarden kan worden ingevuld wanneer de gelegenheid en de behoeften zich aandienen. Het gebied kan alleen ontwikkeld worden na een vooronderzoek al dan niet in combinatie met de opmaak van een RUP. Dit vooronderzoek (en een eventueel hieruit volgend RUP) dient rekening te houden met volgende richtlijnen:

- bij de realisatie van het project dient sterk de nadruk gelegd te worden op een gedifferentieerde invulling (sociale en private woningbouw) en een gefaseerde aanpak (tijdsgebonden aspect). Daarbij kunnen de gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij worden aangewend op middellange tot lange termijn, mits dit beantwoordt aan de lokale sociale woonbehoeften. Het aansnijden van deze gronden dient ook te worden gefaseerd en gespreid in de tijd. De gronden in particulier bezit kunnen enkel op lange termijn aangewend worden, indien een nieuwe woningbehoeftenstudie de nood hiervan aantoont;
- globaal moet er gestreefd worden naar een sociale mix;
- bij de aansnijding van WU5 (Maesdelle) moet eveneens aandacht worden besteed aan de ontsluiting van dit gebied. Daarom moeten nu reeds de nodige percelen worden aangeduid die de mogelijkheid voor een ontsluiting op termijn open houden. De ontwikkeling van het gebied moet gepaard gaan met een mobiliteitsonderzoek. De invloed van dit project op het achterliggende gebied is groot en daarom wordt het achterliggende gebied ook opgenomen in de studie naar de ontsluiting. De realisatie van dit project mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken voor de omgeving;
- er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de waterhuishouding;
- de landschappelijke integratie en de uitvoering van een landschapsonderzoek wordt voorzien bij de ontwikkeling van het gebied. Volgende aspecten worden minimaal meegenomen:
    - integratie van de zogenaamde "varkenskoten-site"
    - integratie in bebouwd weefsel;
    - behoud van de eigenheid van waardevolle historische en ecologische elementen op de site.

Het gebied kan dus alleen ontwikkeld worden na vooronderzoek dat onder meer de behoefte aantoont (in het bijzonder de sociale behoefte) en dat aantoont dat een kwalitatieve ontsluiting mogelijk is zonder onaanvaardbare overlast voor de omgeving.

De ruimtelijke afweging en de studie van de woonbehoeften ten tijde van het GRS wees uit dat er geen reden en behoefte was voor aansnijding. Alsnog aansnijden veronderstelt dus een geactualiseerde afweging (in principe met inachtneming van alle WRG in de gemeente en de rangschikking ervan qua geschiktheid voor ontwikkeling) en een nieuwe studie van de woonbehoeften, met een zelfde of

minstens gelijkwaardige methodiek als in het GRS. Een vrijgavebesluit, laat staan een aanvraag tot overleg over een vrijgave is geen geschikt medium voor die afweging en voor het uitvoeren van een woonbehoeftenstudie. In de parlementaire voorbereiding van het decreet woonreservegebieden wordt gezegd: "Er worden geen decretale specifieke verplichtingen over de berekening van de woonbehoefte opgelegd voor de eventuele vrijgave van een (deel van een) woonreservegebied" en "Sowieso zal het ruimtelijk structuurplan of het ruimtelijk beleidsplan, waarmee een vrijgave conform moet zijn, ingegaan zijn op het vraagstuk van de woonbehoefte" (Parl. St. Vl. Parl., zittingsjaar 2021-2022, stuk 577/4, p. 11). De decreetgever schrapte in de finaal goedgekeurde tekst ook de mogelijkheid om een vrijgave te steunen op "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" (Parl. St. Vl. Parl., zittingsjaar 2021-2022, stuk 577/4, p. 13). De opmaak van een document met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen had een piste kunnen zijn om een "actualisatie" door te voeren van de in het GRS opgenomen visie rond woonreservegebieden, en die te baseren op een nieuwe inschatting van de behoeften. Maar die piste is dus door de decreetgever zelf uitgesloten. Kortom, de studie van de behoeften is stof voor een planningsproces, m.n. de opmaak van een nieuw beleidsplan ruimte, of per uitzondering een partiële herziening van het GRS of een ruimtelijk uitvoeringsplan voor één of meer woonreservegebieden. Een vrijgaveprocedure is niet het medium voor een behoeftestudie met als bedoeling om de vrijgave als conform te kunnen beschouwen met een GRS dat vaststelde dat er op het moment van de goedkeuring van dat GRS geen behoefte was.

Artikel 5.6.11, §2, eerste lid stelt dat het bindend sociaal objectief (BSO) voor de gemeente een beoordelingscriterium is voor het al dan niet vrijgeven van woonreservegebied. Een BSO dat nog niet is bereikt, is een indicatie van woonbehoefte voor een specifieke doelgroep. Als dus een GRS een gebied stelt dat een (deel van een) woonreservegebied ontwikkeld kan worden als de behoefte wordt aangetoond, en het BSO is voor die gemeente nog niet bereikt, dan lijkt een vrijgave in principe mogelijk. Voor Tervuren echter zou het BSO bereikt zijn, alleszins op het ogenblik dat lopende projecten en/of de verdichting in de Ravensteinwijk worden afgewerkt. Ook dit biedt dus geen basis voor een vrijgave.

De conclusie is dat er vandaag allicht geen wettig vrijgavebesluit kan worden afgegeven, omdat dit niet in overeenstemming met het GRS zou zijn, wat expliciet vereist wordt door artikel 5.6.11, §2, derde lid VCRO. Merk op dat ook de andere afwegingselementen uit artikel 5.6.11, §2, eerste lid tot de conclusie zouden kunnen leiden dat het gebied niet voor vrijgave in aanmerking komt.

Het praktische gevolg van de onmogelijkheid om een wettig vrijgavebesluit af te geven, is dat er geen vergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of voor verkavelingen kunnen worden afgegeven, minstens tot 2040. Met uitzondering – zoals boven vermeld – van bijv. vergunningen voor werken van algemeen belang of voor recreatief medegebruik.

De gemeente kan een RUP maken om het gebied een andere bestemming te geven (art. 5.6.15, eerste lid VCRO), maar is daar niet toe verplicht. De Vlaamse Regering werkt aan een regeling om financieel tegemoet te komen in de planschadeverplichtingen van gemeenten die een woonreservegebied een open ruimte bestemming geven.

Voor gronden waarvoor op 1 januari 2040 geen gemeenteraadsbesluit tot vrijgave van een woonreservegebied is genomen en die evenmin herbestemd zijn via een ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de Vlaamse Regering uiterlijk op 31 december 2043 een ruimtelijk uitvoeringsplan vaststellen waarin het gebied begrepen is (art. 5.6.15, tweede lid VCRO). Dat gewestelijk RUP kan het gebied een open ruimtebestemming geven, maar ook andere bestemmingen zijn mogelijk. Uiteraard zal een ruimtelijke afweging in dat planningsproces vereist zijn.

3 RAVENSTEINWIJK

Artikel 5.6.14 VCRO stelt: "Voor gronden in woonreservegebied gelegen binnen het niet-vervallen gedeelte van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of waarvoor een niet-vervallen vergunning voor groepswoningbouw is afgegeven, gelden de voorschriften van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen, met dien verstande dat de eventuele verkavelingsvoorschriften blijven bestaan. De verkavelingsvoorschriften kunnen bijgesteld worden met toepassing van artikel 84, 85 en 86 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning."

In de mate dat de gronden in de Ravensteinwijk gelegen zijn binnen de perimeter van een niet-vervallen vergunning (bijv. voor groepswoningbouw), worden ze geacht beheerst te worden door het gewestplanvoorschrift "woongebied". Verdichting, functievermenging, ontharding, aanpassingen van wegprofielen, ... zijn vergunbaar zonder dat een vrijgavebesluit moet worden vastgesteld.

Annex 5:
Memo Verkavelingswijk Ravensteinwijk

Hieronder wordt de nota van Rasschaert Advocaten toegevoegd over de nieuwe decretale regelgeving woonreservegebieden specifiek gefocust op het WUG Maesdelle in Tervuren.

RASSCHAERT ADVOCATEN

Verkavelingswijk Ravenstein

Balanceren tussen verdichting en openruimtebehoud

Juridische memo

ONTWERP

dd. 18/1/2024

INLEIDING

1. De wijk Ravenstein ligt in het zuidwesten van Tervuren. Ze wordt afgebakend door de Tervurenlaan, de Jezus-Eiklaan en het golfdomein Ravenstein. De Ravensteinwijk omvat de driedeling van een sociale woonwijk, een regionale schoolomgeving KA-Tervuren en een zorgcluster van het woon-en zorgcentrum 'Zoniën'. Ze werd gebouwd in de jaren1970 en is volledig aan renovatie toe, een deel ervan is recent al gerenoveerd. Door haar ligging naast de tramlijn die Tervuren met Brussel verbindt, heeft de wijk een hoge knooppuntwaarde en dus goede bereikbaarheid. Op 10 minuten wandelen of 4 minuten fietsen geraak je vanuit de wijk in het centrum van Tervuren en in dezelfde tijdspanne bereik je het Zoniënwoud en het park van Tervuren.

2. De wijk heeft een ruimtelijke en landschappelijke samenhang. Op locaties waar de originele architectuur intact is of met respect werd gerenoveerd, is deze het hoogst. De omgeving heeft eveneens een beeldkwaliteit, maar is versnipperd door eigendomsgrenzen en infrastructuur. De wijk heeft een lage densiteit maar raakt aan de dorpskern van Tervuren met een hogere densiteit. Dit aansluitend 19de eeuwse weefsel verschilt van de opbouw van de wijk, maar kan als inspiratie dienen voor de verdichting van delen van de wijk. Eveneens is er de uitdaging om voldoende openruimte te behouden in de wijk. Om die reden werd een herkenbaar ontwikkelingsperspectief geschetst: *"Het ontwikkelingsperspectief van de wijk Ravenstein in Tervuren zet in op sociaal en divers wonen in een collectief landschap. Daarbij wordt onderzocht hoe het naastgelegen woonuitbreidingsgebied kan worden ingezet als een collectief bruikbaar landschap."*

3. Gelet op het voormelde ontwikkelingsperspectief behandelt voorliggende memo volgende vraagstukken:

- Welke impact heeft het Woonreservedecreet op de ontwikkelingsmogelijkheden van het WUG Maesdelle?
- Kan een verdichting in de Ravensteinwijk worden gekoppeld aan vrijwaring van de openruimte in het WUG via een stedenbouwkundige last?
- Is er een mogelijkheid om een burgerrechtelijke overeenkomst te sluiten in functie van een gelimiteerd aantal 'bouwrechten' in de wijk?

ONTWERP

I. ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN WUG MAESDELLE

4. Het Woonreservedecreet[1] maakt *tabula rasa* met de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonuitbreidingsgebieden en een aantal andere woongebieden van bijzondere of aanvullende gewestplanvoorschriften, samen de 'woonreservegebieden' genoemd. Het decreet introduceert in artikel 1.1.2, 19° VCRO het begrip 'woonreservegebied' als een verzamelterm voor vier types van gewestplanvoorschriften:

- de gebiedsbestemming woonuitbreidingsgebied, vermeld in artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen;
- het bijzonder bestemmingsvoorschrift reservegebied voor woonwijken van een gewestplan;
- het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonreservegebied van een gewestplan;
- het bijzonder bestemmingsvoorschrift woonaansnijdingsgebied van een gewestplan.

Enkel de woonuitbreidingsgebieden waren voorzien in het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; ze komen voor in alle 25 gewestplannen op het grondgebied van het Vlaamse Gewest. De gewestplannen bevatten naast de algemene bestemmingen uit het KB van 28 december 1972 een aantal bijzondere of aanvullende voorschriften die eigen zijn aan het bewuste gewestplan. De andere woonreservegebieden die zijn opgesomd in artikel 1.1.2, 19° VCRO – reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied van een gewestplan en woonaansnijdingsgebied – komen slechts sporadisch voor in een beperkt aantal gewestplannen.

5. Het Woonreservedecreet heft de huidige regeling uit de VCRO over de woonuitbreidingsgebieden op en voegt de nieuwe regeling in op een andere plaats in de VCRO.[2] Door het Woonreservedecreet kunnen in de woonreservegebieden geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of

[1] Decreet van 26 mei 2023 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft, *BS* 27 juni 2023.
[2] Art. 5 en 6 Woonreservedecreet.

voor het verkavelen van gronden meer worden verleend, behalve in 5 gevallen.[3] De vergunningsmogelijkheden gelden nooit in gebieden die zijn aangeduid als watergevoelig openruimtegebied in de zin van artikel 5.6.8, § 3 VCRO.[4] De mogelijkheden zijn de volgende:

- Mogelijkheid 1: op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit[5];
- Mogelijkheid 2: op grond van een niet-vervallen vergunning voor groepswoningbouw of een niet-vervallen verkaveling[6];
- Mogelijkheid 3: wanneer de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg[7];
- Mogelijkheid 4: wanneer de vergunningsaanvraag gesteund is op de afwijkingsmogelijkheden vermeld in titel IV, hoofdstuk IV VCRO[8];
- Mogelijkheid 5: op grond van een gemeentelijk RUP of een projectbesluit dat geldt als een RUP.[9]

Met de nieuwe regeling voor woonuitbreidingsgebieden wordt dus een principieel algemeen bouwverbod in de woonuitbreidingsgebieden ingevoerd waarbij tegelijk een aantal mogelijkheden zijn voorzien om de woonuitbreidingsgebieden alsnog te ontwikkelen. De regeling is tijdelijk in die zin dat de Vlaamse Regering ruimtelijke uitvoeringsplannen definitief zal vaststellen tegen uiterlijk 31 december 2043 voor de woonreservegebieden waarvoor de gemeente geen vrijgavebesluit heeft genomen.[10] Voor het tijdsraam 7 juli 2023 – 31 december 2043 heeft de decreetgever een specifiek vergunningen- en planningsregime voor de woonreservegebieden uitgewerkt waarbij de metafoor van 'stolp' werd gebruikt om de maatregel te beschrijven.[11]

[3] Art. 5.6.10, § 1 VCRO. Art. 5.6.10 t.e.m. 5.6.14 VCRO.
[4] Art. 5.6.10, § 2 VCRO.
[5] Art. 5.6.10, §1, eerste lid, 1° VCRO.
[6] Art. 5.6.10, §1, eerste lid, 2° VCRO.
[7] Art. 5.6.10, §1, eerste lid, 3° VCRO.
[8] Art. 5.6.10, §1, tweede lid VCRO.
[9] Art. 5.6.15, eerste lid VCRO.
[10] Art. 5.6.15, tweede lid VCRO.
[11] Belga, "Vlaams Parlement zet licht op groen voor bouwshift: dit verandert er", *VRT NWS* 24 mei 2023.

ONTWERP

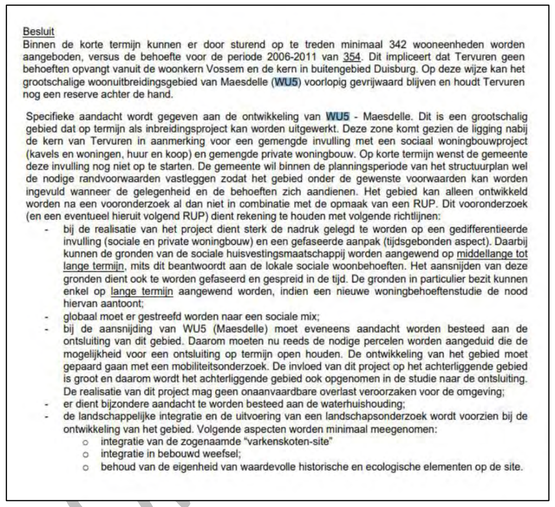
6. Het Woonreservedecreet voert een nieuwe gemeentelijke besluitvormingsprocedure in die kan leiden tot vrijgavebesluit. De gemeenteraad kan op initiatief van het college van burgemeester en schepenen beslissen dat een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgegeven wordt voor wonen, en voor activiteiten en voorzieningen die aan het wonen verwant en ermee verweefbaar zijn, op maat van en inpasbaar in het woonreservegebied en de omgeving. Een gedeeltelijke vrijgave heeft betrekking op een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied.[12] Als de gemeenteraad een woonreservegebied gedeeltelijk vrijgeeft, dan geeft zij de redenen aan waarom niet het volledige maar slechts het betrokken gedeelte van het woonreservegebied wordt vrijgegeven. Zij toont daarbij ook aan dat het een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar gedeelte betreft, waarvan de vrijgave geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied. Het al dan niet vrijgeven van een woonreservegebied of een deel ervan wordt beoordeeld aan de hand van[13]:

(1) de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk of intergemeentelijk beleidsplan ruimte, of een ontwerp daarvan;
(2) de bepalingen van het provinciaal beleidsplan ruimte en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, of een ontwerp daarvan;
(3) de principes en doelstellingen vermeld in artikel 1.1.4;
(4) de waterhuishouding, in het bijzonder de vrijwaring van het waterbergend vermogen waar dit relevant is;
(5) het bindend sociaal objectief van de gemeente en de voortgang van de realisatie ervan.

Een gemeenteraadsbesluit dat een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgeeft, bepaalt de voorwaarden voor een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling van het vrijgegeven gebied. Deze voorwaarden hebben minstens betrekking op de woningtypologie en -dichtheid, op de vermenging van functies en op de groenvoorzieningen en de waterhuishouding.[14] Verder is het zo dat het vrijgavebesluit en de voorwaarden worden beschouwd als 'ordening' in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit (*de woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist*).

[12] Art. 5.6.11, §1 VCRO.
[13] Art. 5.6.11, §2, eerste lid VCRO.
[14] Art. 5.6.11, §3, eerste lid VCRO

7. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna GRS) van de gemeente Tervuren wijdt een vrij uitgebreide en gedetailleerde passage aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor het WUG Maesdelle. Het GRS bepaalt letterlijk het volgende:



Besluit

Binnen de korte termijn kunnen er door sturend op te treden minimaal 342 wooneenheden worden aangeboden, versus de behoefte voor de periode 2006-2011 van 354. Dit impliceert dat Tervuren geen behoeften opvangt vanuit de woonkern Vossem en de kern in buitengebied Duisburg. Op deze wijze kan het grootschalige woonuitbreidingsgebied van Maesdelle (WU5) voorlopig gevrijwaard blijven en houdt Tervuren nog een reserve achter de hand.

Specifieke aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van WU5 - Maesdelle. Dit is een grootschalig gebied dat op termijn als inbreidingsproject kan worden uitgewerkt. Deze zone komt gezien de ligging nabij de kern van Tervuren in aanmerking voor een gemengde invulling met een sociaal woningbouwproject (kavels en woningen, huur en koop) en gemengde private woningbouw. Op korte termijn wenst de gemeente deze invulling nog niet op te starten. De gemeente wil binnen de planningsperiode van het structuurplan wel de nodige randvoorwaarden vastleggen zodat het gebied onder de gewenste voorwaarden kan worden ingevuld wanneer de gelegenheid en de behoeften zich aandienen. Het gebied kan alleen ontwikkeld worden na een vooronderzoek al dan niet in combinatie met de opmaak van een RUP. Dit vooronderzoek (en een eventueel hieruit volgend RUP) dient rekening te houden met volgende richtlijnen:

- bij de realisatie van het project dient sterk de nadruk gelegd te worden op een gedifferentieerde invulling (sociale en private woningbouw) en een gefaseerde aanpak (tijdsgebonden aspect). Daarbij kunnen de gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij worden aangewend op middellange tot lange termijn, mits dit beantwoordt aan de lokale sociale woonbehoeften. Het aansnijden van deze gronden dient ook te worden gefaseerd en gespreid in de tijd. De gronden in particulier bezit kunnen enkel op lange termijn aangewend worden, indien een nieuwe woningbehoeftenstudie de nood hiervan aantoont;
- globaal moet er gestreefd worden naar een sociale mix;
- bij de aansnijding van WU5 (Maesdelle) moet eveneens aandacht worden besteed aan de ontsluiting van dit gebied. Daarom moeten nu reeds de nodige percelen worden aangeduid die de mogelijkheid voor een ontsluiting op termijn open houden. De ontwikkeling van het gebied moet gepaard gaan met een mobiliteitsonderzoek. De invloed van dit project op het achterliggende gebied is groot en daarom wordt het achterliggende gebied ook opgenomen in de studie naar de ontsluiting. De realisatie van dit project mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken voor de omgeving;
- er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de waterhuishouding;
- de landschappelijke integratie en de uitvoering van een landschapsonderzoek wordt voorzien bij de ontwikkeling van het gebied. Volgende aspecten worden minimaal meegenomen:
  - integratie van de zogenaamde "varkenskoten-site"
  - integratie in bebouwd weefsel;
  - behoud van de eigenheid van waardevolle historische en ecologische elementen op de site.

8. Volgens deze passage uit het GRS kan het WUG slechts ontwikkeld worden na vooronderzoek dat onder meer de behoefte aantoont (in het bijzonder de sociale behoefte) en dat aantoont dat een kwalitatieve ontsluiting mogelijk is zonder onaanvaardbare overlast voor de omgeving. De ruimtelijke afweging en de studie van de woonbehoeften ten tijde van het GRS wees uit dat er geen reden en behoefte was voor aansnijding. Alsnog aansnijden veronderstelt dus een geactualiseerde afweging (in principe met inachtneming van alle WRG in de gemeente en de rangschikking ervan qua geschiktheid voor ontwikkeling) en een nieuwe studie van de woonbehoeften, met een minstens gelijkwaardige methodiek als in het GRS. Een vrijgavebesluit, laat staan een aanvraag tot overleg over een vrijgave is geen geschikt medium voor die afweging en voor het uitvoeren van een woonbehoeftenstudie. De studie van de behoeften dient in een

ONWERP

planningsproces te worden ingekapseld, m.n. de opmaak van een nieuw beleidsplan ruimte, of per uitzondering een partiële herziening van het GRS of een ruimtelijk uitvoeringsplan voor één of meer woonreservegebieden. Een vrijgaveprocedure is niet het instrument voor een behoeftestudie met als bedoeling om de vrijgave als conform te kunnen beschouwen met een GRS dat vaststelde dat er op het moment van de goedkeuring van dat GRS geen behoefte was.

9. Verder stelt artikel 5.6.11, §2, eerste lid stelt dat het bindend sociaal objectief (BSO) voor de gemeente een beoordelingscriterium is voor het al dan niet vrijgeven van woonreservegebied. Een BSO dat nog niet is bereikt, is een indicatie van woonbehoefte voor een specifieke doelgroep. Als dus een GRS een gebied stelt dat een (deel van een) woonreservegebied ontwikkeld kan worden als de behoefte wordt aangetoond, en het BSO is voor die gemeente nog niet bereikt, dan lijkt een vrijgave in principe mogelijk. Voor Tervuren echter zou het BSO bereikt zijn, alleszins op het ogenblik dat lopende projecten en/of de verdichting in de Ravensteinwijk worden afgewerkt. Ook dit biedt dus geen basis voor een vrijgave. Kortom, de mogelijkheid om een vrijgavebesluit te nemen zijn beperkt gelet op de bepalingen van het GRS en het BSO. Ook de andere mogelijkheden laten *prima facie* geen ontwikkeling toe. Zonder wijzigingen in het gemeentelijk ruimtelijk beleid komt de open ruimte in het WUG minstens tot 1 januari 2040 in principe niet onder druk te staan. De vraag is dan ook of het nodig is om nog bijkomende juridische zekerheid in te bouwen en het openruimtebehoud te koppelen aan de verdichtingsopgave elders in de wijk.

ONTWERP

II. KOPPELING VERDICHTING AAN OPENRUIMTEBEHOUD WUG

10. DDe vergunningverlenende overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden die hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.[15] Naast het voorzien van financiële waarborgen kunnen de lasten onder meer betrekking hebben op de verwezenlijking of renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit of woningen op kosten van de vergunninghouder.[16] Lasten kunnen eveneens inhouden dat als de werken zijn begonnen aan de overheid gratis, vrij en onbelast, de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of de grond waarop die worden of zullen worden aangelegd.[17]

11. Stedenbouwkundige lasten worden, in tegenstelling tot vergunningsvoorwaarden, niet opgelegd om het aangevraagde vergunbaar te maken, maar vormen een soort 'prijskaartje' voor het bekomen van de vergunning.[18] Men kan ze beschouwen als een opgelegde compensatie omwille van de meerwaarde die de aanvrager verwerft bij de realisatie van de vergunning, terwijl de overheid door die vergunning bijkomende beleidstaken met belastinggeld opneemt zoals het afwikkelen van verkeeroverlast en de beheersing van de parkeerdruk, het afvoeren van afvalwater en waterzuivering, en zo meer.[19] Dit element rechtvaardigt het opleggen van de last.[20] Steeds dienen de lasten redelijk in verhouding te zijn tot het vergunde project en moeten zij kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.[21] De vergunningverlenende overheden maken frequent gebruik van de mogelijkheid om stedenbouwkundige lasten op te leggen in

[15] Art. 75, eerste lid OVD.
[16] Art. 75, derde lid, 1° OVD.
[17] Art. 75, vierde lid OVD.
[18] M. STRUBBE, "Kosteloze grondafstand als last bij de vergunningverlening", *STORM* 2021, nr. 4, 9.
[19] *Ibid.*
[20] F. DE PRETER, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", *TROS* 2003, 6.
[21] Art. 76, eerste lid OVD.

functie van het omgevingsbeleid. Vier categorieën kunnen onderscheiden worden: het uitvoeren van werken in natura, het stellen van een financiële waarborg, het vestigen van een sociale woonmix en het opleggen van een kosteloze grondafstand.[22] De tweede en de vierde categorie zullen verder geanalyseerd worden.

12. Het systeem van lasten verleent de overheid de mogelijkheid om een financiële bijdrage te verbinden aan het bekomen van een omgevingsvergunning.[23] De financiële last kan betrekking hebben op een vergoeding voor werken die nog moeten worden uitgevoerd of voor werken die reeds werden uitgevoerd.[24] De vergunningverlenende overheid kan aan de aanvrager geen financiële last opleggen wegens een beleidsmatige noodzaak aan meer groenruimtes of speelvoorzieningen als niet aannemelijk wordt gemaakt dat het vergunde project een nood hieraan doet ontstaan of als het bedrag wordt besteed aan groenvoorzieningen of speelruimtes in een andere wijk of stadsdeel die geen onderling verband hebben met het vergunde project.[25] Het opleggen van een financiële last is een retributie[26] en geen belasting, wat impliceert dat het geïnde bedrag in verhouding moet staan met de geleverde prestatie.[27] Als de gevorderde financiële bijdrage geen verband houdt met de geleverde prestatie en kosten met zich meebrengt die niet in verhouding staan tot het investeringsbedrag, kan dit de onwettigheid van de financiële stedenbouwkundige last leiden.[28] Het opleggen van het vrijwaren van het WUG Maesdelle via een stedenbouwkundige wegens de beleidsmatige noodzaak aan meer groen of een collectief landschap is naar de huidige stand van het omgevingsrecht niet mogelijk. Gelet op de impact van het Woonreservedecreet is het ook niet aangewezen om op vergunningenniveau te experimenteren met het instrument van de last.

[22] M. STRUBBE, "Kosteloze grondafstand als last bij de vergunningverlening", *STORM* 2021, nr. 4, 9-10.
[23] Art. 75, derde lid OVD.
[24] RvS 26 september 2011, nr. 215.320, Gemeente Malle.
[25] B. VANDEKERCKHOVE, A. DE WAELE, R. MEEUS en B. MORISSE, *Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen, Brussel, Vlaamse overheid*, Departement Omgeving, 2019, 47.
[26] Art. 173 Gw.
[27] M.DE JONCKHEERE en T.DE JONCKHEERE, *Handboek Lokale Belastingen,*Brugge,die Keure,2021,13.
[28] RvS 15 juni 2009, nr. 194.193, Beroepsvereniging van de vastgoedsector (BVS) e.a.

III. OVEREENKOMST BOUWRECHTEN

13. Onder planologen bestaat al enige tijd de innovatieve gedachtegang om de ruimtelijke ordening en vergunningverlening te koppelen aan zogenaamde 'bouwrechten'. De planologische insteek vindt zijn oorsprong in het Angelsaksisch recht. Wie naar Amerikaans recht eigenaar is van een stuk grond, heeft met betrekking tot dit onroerend goed in beginsel een bundeling van diverse eigendomsrechten: bv. *the right to sell, access rights, water rights, mineral rights timber rights, air rights* en *development rights.*[29] Onder *development right* (ontwikkelingsrecht) verstaat men in de Amerikaanse rechtsleer onder meer het optrekken van gebouwen of constructies onder, op, over of boven het stuk grond waar het ontwikkelingsrecht is gevestigd.[30] Enigszins vereenvoudigd zou men dit ontwikkelingsrecht ook kunnen omschrijven als het zogenaamde *ius aedificandi,* het recht om te bouwen.[31] De eigenaar kan zijn stuk grond verkopen waardoor er een volledige eigendomsoverdracht plaatsvindt, maar de vraag rijst of hij ook zijn bouwrecht apart kan verkopen. Een noodzakelijke voorwaarde om de vraag bevestigend te beantwoorden, is de aanwezigheid van een markt. Men kan immers geen bouwrechten verhandelen, als er geen markt voor is. In de Verenigde Staten hebben heel wat staten en steden middels hun stedenbouwkundige en planologische wetgeving het regelgevend kader ontwikkeld waarbinnen bouwrechten kunnen verhandeld worden. Met de "*zoning resolution"* uit 1916 was New York City de eerste stad in de Verenigde Staten die het voor eigenaars mogelijk maakte om ongebruikte ontwikkelingsrechten in de hoogte (*air rights*) te verkopen aan aangrenzende eigenaars. Het Belgisch eigendomsrecht bevat geen *bundle of property rights* die kan worden opgesplitst in *building rights* of *air rights* die vervolgens kunnen worden verhandeld of waar men plannen overmaakt.

14. Hoewel het Belgisch recht de contractvrijheid vooropstelt, rijst de vraag in welke mate er een overeenkomst kan

[29] V. RENARD, "Property rights and the 'transfer of development rights': questions of efficiency and equity", *The Town Planning Review* 2007, 41-60.
[30] A.C., NELSON, R. PRUETZ & D. WOODRUFF, *The TDR Handbook. Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs,* Washington/Covelo/London, Island Press, 2012, 5.
[31] C. DE KONICK, *Glossarium van Latijnse en Romeinse Rechtstermen,* Antwerpen, Maklu,1997, 228.

ONTWERP

worden gesloten over het voorwerp dat niet gekend is in het recht. Men zou dus zich moeten richten tot wat in het Vlaams omgevingsrecht wel gekend is: zijnde de plannen en de vergunningen. Wat overeenkomsten over vergunningen en plannen betreft is er uitgebreide rechtspraak van de Raad van State.

15. De mate waarin de overheid zich via een inspanningsverbintenis in een beleidsovereenkomst kan engageren, hangt nauw samen met de eenzijdige bestuurlijke rechtshandelingen die eruit voortvloeien (bv. de vergunningverlening, de bestemmingsplanning). De beleidsovereenkomst kan tot gevolg hebben dat de daaruit voortvloeiende besluitvorming niet langer op rechtsgeldige wijze kan verlopen aangezien zij bv. is aangetast door een schending van het onpartijdigheidsbeginsel. Het beginsel van de onpartijdigheid kent een casuïstische invulling door de rechtspraak. Waar dit beginsel zijn ontwikkeling vond in het tuchtrecht, vond het ook zijn weg naar het omgevingsrecht.[32] Het onpartijdigheidsbeginsel is een ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur dat ook bij de afwezigheid van concrete rechtsnormen geldt. Het houdt in dat het bestuur in zijn beslissing steeds het algemeen belang op particuliere belangen laat prevaleren.[33] Een particulier belang kan ook, en hierin schuilt de complexiteit, een beleidsmatig politiek belang omvatten. Beleidsmatige politieke belangen hebben betrekking op situaties waarbij de bestuurlijke overheid zich voorafgaand aan het nemen van de bestuursbeslissing reeds tot bepaalde engagementen heeft verbonden omdat zij dit vanuit een beleidsmatig oogpunt wenselijk achtte. Precies omwille van de aangegane engagementen kan het bestuur worden verweten dat het een bepaald politiek belang heeft bij een zekere uitkomst van de besluitvorming. De rechtsleer duidt dergelijke situaties aan als *“beleidsmatige vooringenomenheid”.*[34] Over de bestaanbaarheid van omgevingsrechtelijke beleidsovereenkomsten met het

[32] I. OPDBEBEEK, “Het onpartijdigheidsbeginsel in het omgevingsrecht. Over Gecoro’s, Uplace, ’t Fornuis, de ‘paaitaks’ en andere dozen van Pandora”, In I. OPDEBEEK, D.VERMEIR, S. RUTTEN, en E. VAN ZIMMEREN (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau,* Brugge, die Keure, 2018, 346.
[33] A. COOLSAET, “Het onpartijdigheidsbeginsel”, In I. OPDEBEE en M. VAN DAMME (eds). *Beginselen van Behoorlijk Bestuur,* Brugge, die Keure, 2006, 295 e.v.
[34] S. DE SOMER, “De invloed van beleidsovereenkomsten op de onpartijdigheid van het bestuur: ‘partij = partijdig’?”, *T.Gem.* 2020, nr. 3, 212.

onpartijdigheidsbeginsel is gekende rechtspraak ontstaan. We geven de kern van jurisprudentie weer.

3.1. Arrest Uplace

16. Aan de basis van het arrest Uplace dat door de Raad van State op 24 mei 2014 werd geveld, ligt een beleidsovereenkomst in de vorm van een brownfieldconvenant gesloten tussen de Vlaamse Regering, Uplace nv, Ushop nv, de gemeente machelen en OVAM. [35] De vergunningsaanvraag voor het reconversieproject wordt door de provincie Vlaams-Brabant geweigerd wegens onoverkomelijke mobiliteitshinder. In laatste administratieve aanleg verleent de Vlaamse Regering de milieuvergunning voor een termijn van 20 jaar. Tegen de beslissing worden enkele beroepen tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State. Verzoekende partijen voeren onder meer een schending van het onpartijdigheidsbeginsel aan.

17. Met betrekking tot de ontvankelijkheid van dit middel stelt de Raad van State dat hij niet bevoegd is om uitspraak te doen over de geldigheid van het brownfieldconvenant, hetgeen overigens niet het voorwerp van het geding was, maar dat hij wel *“het sluiten en de inhoud van dergelijk convenant vermag te betrekken bij de beoordeling van een middel, gericht tegen een bij de Raad van State aanvechtbare administratieve rechtshandeling”*. Naar aanleiding van een geschil over de rechtsmachtsverdeling heeft het Hof van Cassatie dit uitdrukkelijk bevestigd.[36]

18. Wat de gegrondheid van het middel betreft, leest de RvS enkele clausules uit het brownfieldconvenant samen:

- Artikel 4: *“De Regisseurs en de Vlaamse Regering verbinden zich ertoe enkel tot een aanpassing van de verbintenissen over te gaan indien uit de hoger vermelde toepassing van de geldende wettelijke en decretale regels en het hoger vermelde doorlopen van de geijkte procedures redenen naar voor komen die een aanpassing van de verbintenissen van de Actoren en van de Regisseurs en de Vlaamse Regering noodzakelijk maken (hierna ‘Redenen’)*

[35] RvS 28 mei 2014, nr. 227.578, de Provincie Vlaams-Brabant.
[36] Cass. (verenigde kamers) 19 februari 2015, Ar. C.14.0308.N.

ONTWERP

- Artikel 3 addendum stipuleert hoe deze redenen worden ingevuld: *"De Partijen verduidelijken dat de in artikel 4 van het convenant vermelde redenen, redenen zijn die uit de in datzelfde artikel 4 vermelde doorlopen van de geijkte procedures naar voor komen en die ofwel redenen van openbaar belang zijn ofwel redenen die niet op redelijke wijze remedieerbaar of oplosbaar zijn (zoals bijvoorbeeld milieueffecten die onmogelijk kunnen worden beperkt met milderende maatregelen) en die derhalve een aanpassing van de verbintenissen van de Actoren en van de Regisseurs en de Vlaamse Regering noodzakelijk maken."*

19. Over deze betreffende bepalingen heeft de Raad ten grond in wezen geen opmerkingen, edoch wel wanneer ze worden samen gelezen met artikel 5 "basisverbintenissen inzake samenwerking" en meer in het bijzonder artikel 5.17 van het convenant erbij betrekken. In dit artikel verbindt de Vlaamse Regering er zich als beroepsinstantie toe om een gebeurlijk bestuurlijk beroep tegen een in eerste administratieve aanleg genomen beslissing over de milieuvergunningsaanvraag te behandelen *"met inachtname van de verbintenissen onder dit convenant"*.

- Artikel 5.17 – Beroepsprocedures: *"De Regisseurs en de Vlaamse Regering verbinden zich ertoe om, indien er in enige fase administratief beroep zou worden aangetekend tegen een beslissing en één van de Regisseurs respectievelijk de Vlaamse Regering bevoegd is om een administratief beroep te behandelen of om tijdens dit beroep op te treden als betrokken partij, zulks te zullen doen met inachtname van de verbintenissen van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering onder dit Convenant en binnen zo kort mogelijke termijnen."*

20. Volgens de Raad van State leidt ertoe dat de Vlaamse Regering *"de milieuvergunning slechts zou weigeren in welbepaalde omstandigheden, nameljk om redenen van openbaar belang of om redenen die niet op redelijke wijze remedieerbaar zijn."* Volgens de Raad van State werden hierdoor ongeoorloofde afspraken gemaakt over de inhoud van de milieuvergunning. In

brownfieldconvenanten kunnen er geen afspraken gemaakt worden die betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen of subsidies.[37] Het resultaat van dergelijke afspraken is dat er (minstens gedeeltelijk) afstand wordt gedaan van de discretionaire bevoegdheid van de Vlaamse Regering.[38]

De Raad van State besluit dan ook als volgt:

"Gelet op de bijzondere verbintenissen die de Vlaamse Regering in het Uplace-brownfieldconvenant heeft aangegaan, valt niet in te zien hoe de Vlaamse minister van Leefmilieu de administratieve beroepen tegen de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 14 september 2011 tot weigering van de gevraagde milieuvergunning in alle objectiviteit, zonder vooringenomenheid en zonder gebonden te zijn eerder aangegane overeenkomsten , heeft kunnen beoordelen. Uit wat voorafgaat volgt dat het bestreden besluit tot stand is gekomen met schending van het onpartijdigheidsbeginsel".

Voor besturen die rechtsgeldige beleidsovereenkomsten willen afsluiten, dient te worden verstaan dat zij hun discretionaire beoordelingsvrijheid niet contractueel mogen inperken. Het bestuur dat een individuele beslissing neemt in het kader van haar discretionaire bevoegdheid, moet zich steeds baseren op een concrete belangenafweging in het specifieke dossier. Contractuele engagementen als geformuleerd in het besproken brownfieldconvenant ontneemt het bestuur die onpartijdige beoordelingsbevoegdheid.[39]

3.2. <u>Het arrest Orye</u>

[37] Art. 6, tweede lid Brownfielddecreet.
[38] S. VERBIST, "De (on)partijdigheid van de vergunningverlenende overheid", *TROS* 2017, 136.
[39] I. OPDBEBEEK, "Het onpartijdigheidsbeginsel in het omgevingsrecht. Over Gecoro's, Uplace, 't Fornuis, de 'paaitaks' en andere dozen van Pandora", In I. OPDEBEEK, D.VERMEIR, S. RUTTEN, en E. VAN ZIMMEREN (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber amicorum Bernard Hubeau,* Brugge, die Keure, 2018, 346.

ONTWERP

21. In het arrest Orye van 7 juli 2016 herhaalde de Raad van State zijn rechtspraak grotendeels, edoch bracht enkele nuances aan.[40] Het arrest heeft betrekking op een stadsontwikkelingsproject 'Blauwe Boulevard' waarbij de stad Hasselt het gebied rond de kanaalkom nieuwe impulsen en een nieuwe stedelijke dynamiek wil geven. Voor het winkelgedeelte engageert de nv Winkelkom zich om een socio-economische vergunning aan te vragen. De stad Hasselt engageert zich van haar kant *"om deze socio-economische aanvraag te ondersteunen en waar nodig te bevestigen dat deze aanvraag tot socio-economische vergunning met bovenvermelde beperking het resultaat is van een uitgebreid voorafgaand overleg en in die visie van alle partijen voldoet aan de vereisten van een complementair en kwalitatief kernversterkend project dat zal bijdragen tot een grotere uitstraling van Hasselt als winkelstad"*.

22. De verzoekende partijen voeren de onpartijdigheid van de stad Hasselt als middel aan. Aangevoerd wordt door verzoekers dat er drie aspecten van het convenant knellen met het beginsel:

- Stad Hasselt is eigenaar van terreinen en gebouwen die het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag;
- Stad Hasselt heeft een volmacht gegeven aan de tussenkomende partij om een verkavelingsvergunningsaanvraag in te dienen;
- Stad Hasselt heeft een convenant gesloten met de nv Kanaalkom waarin wordt afgesproken om het project te ondersteunen.

Met betrekking tot de eerste twee aangevoerde feiten stelt de Raad van State dat deze niet volstaan om te besluiten tot een schending van het onpartijdigheidsbeginsel. Deze bemerking van de RvS is essentieel opdat de overheid als 'grondregisseur' kan optreden, bv. in het kader van publiek-private samenwerkingen.

23. Met betrekking tot de verbintenissen die in het convenant zijn aangegaan over de verbintenissen herhaalt de Raad bijna de bewoordingen van de Uplace-rechtspraak: *"Gelet op de bijzondere, onder randnummer 13.2.3 en 13.2.4 beschreven verbintenissen die de verwerende partij in dit convenant heeft aangegaan, en die de inhoud van de kwestieuze handelsvestingsvergunning betreffen, valt niet in te zien hoe zij in alle objectiviteit, zonder vooringenomenheid en zonder gebonden te zijn door deze eerder aangegane overeenkomsten, de kwestieuze vergunningsaanvraag heeft kunnen beoordelen. Hieruit volgt dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen met schending van het onpartijdigheidsbeginsel."*

[40] RvS 7 juli 2016, nr. 235.392, Orye.

24. Het instrument van de beleidsovereenkomst om de verdichting van de verkavelingswijk te koppelen aan de vrijwaring van de open ruimte moet dan ook als ongeschikt worden beschouwd. De vergunningverlening inzake de verdichting zou immers kunnen worden aangetast door bovenvermelde rechtspraak. Eveneens rijst de vraag waarom er met de ene actor in de verkaveling dergelijke overeenkomsten worden afgesloten en niet met andere actoren. Gelet op de bovenvermelde bepalingen van het Woonreservedecreet is er voor het WUG Maesdelle niet onmiddellijk een noodzaak om met contractuele technieken te experimenteren. Toch kan er los van het ruimtelijk beleid en het vergunningenbeleid worden nagedacht om het WUG tijdelijk in te richten in functie van publiek gebruik.

IV. GEBRUIKSOVEREENKOMST TIJDELIJKE INRICHTING WUG

25. In het algemeen wordt in de rechtsleer al lang aangenomen dat, daar waar er geen uitdrukkelijke wettelijke of decretale machtiging bestaat om contractueel op te treden, de overheid de privaatrechtelijke weg mag bewandelen voor de verwezenlijking van haar doelstellingen.[41] Indien er geen

[41] J. MERTENS, "De contractuele verantwoordelijkheid van de openbare besturen", TBP 1948, (111) 117; BUTTGENBACH, Théorie générale des modes de gestion des services publics en Belgique, Brussel, Bruylant, 1952, 112; C. CAMBIER, Droit administratif, Brussel, Larcier, 1968, 266; W. VAN GERVEN, "Beleidsovereenkomsten", Academiae Analecta 1984, (37) 57; J. LE BRUN, "L'administration économique par voie contractuelle en Belgique", in X, Renaissance du phénomène contractuelle, Den Haag, Martinus Nijhoff, 1971, (38) 70; B. BOUCKAERT, "In 'the twilight zone' van het contractenrecht. Beleidsovereenkomsten en publiek-private samenwerking" in M. STORME, Y. MERCHIERS en J. HERBOTS (eds.), De overeenkomst vandaag en morgen, Antwerpen, Kluwer, 1990, (93) 103; D. D'HOOGHE, "Overeenkomsten met de overheid", in M. STORME, Y. MERCHIERS en J. HERBOTS (eds.), De overeenkomst vandaag en morgen, Antwerpen, Kluwer, 1990, (127) 134-135; D. DEOM, Le statut juridique des

ONTWERP

specifieke wettelijke machtiging is voor de overheid om het contractueel instrument te gebruiken, kan zij steeds terugvallen op het meer algemeen geformuleerde art. 5.40 BW (art. 1123 Oud BW). Dit artikel handelt over de bekwaamheid van de contracterende partijen als geldigheidsvoorwaarde van de overeenkomst. Volgens het artikel kan "elke persoon […] contracteren, indien hij daartoe door de wet niet onbekwaam is verklaard." Onder "elke persoon" moet iedere natuurlijke en rechtspersoon en dus ook de overheid verstaan.[42] Aangezien er geen algemene wettelijke bepaling is die de overheid verbiedt om overeenkomsten aan te gaan of die de overheid daartoe onbekwaam verklaart, wordt aangenomen dat art. 5.40 BW een voldoende rechtsgrond is voor de overheid om overeenkomsten af te sluiten.[43] Door beroep te doen op art. 5.40 BW handelt de overheid niet langer als openbare macht, maar "als titularis van een privaat recht". Het overheidsoptreden is dan ook edoordrongen van het contractueel overheidsoptreden, zonder

entreprises publiques, Brussel, E. Story-Scienta, 1990, 56; A. VAN OEVELEN, "Privaatrechtelijke aspecten van milieubeleidsovereenkomsten" in H. BOCKEN en I. TRAEST (eds.), Milieubeleidsovereenkomsten. Conventions sectorielles: Instrument de gestion de l'environnement, Brussel, E. Story-Scientia, 1991, (3) 18-19; M. PAQUES, "Les conventions sectorielles en matière d'environnement du point de vue du droit public" in H. BOCKEN en I. TRAEST (eds.), Milieubeleidsovereenkomsten. Conventions sectorielles: Instrument de gestion de l'environnement, Brussel, E. Story-Scientia, 1991, (55) 65; B. PEETERS, Convenanten, in het bijzonder milieuconvenanten, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1994,

[42] Art. 5.40 BW gelezen in samenhang met artikelen 1.1, eerste lid en 1.3, tweede lid BW. Zie ook D. D'HOOGHE, "Overeenkomsten met de overheid", in M. STORME, Y. MERCHIERS en J. HERBOTS (eds.), De overeenkomst vandaag en morgen, Antwerpen, Kluwer, 1990, (127) 135-135; D. D'HOOGHE, "De mogelijkheid voor openbare besturen om beleidsovereenkomsten te sluiten en deel te nemen aan de oprichting van rechtspersonen", T.Gem. 1995, (75) 78; S. LIERMAN, P.-J. VAN DE WEYER en K.-J. VANDORMAEL, "Overheidscontracten in het Belgische recht: besturen op de snijlijn van privaat- en publiekrecht", TPR 2016, (489) 501; S. DE SOMER en I. OPDEBEEK, Algemeen bestuursrecht. Grondslagen en beginselen, Antwerpen, Intersentia, 2019, 139. Voor een kritische uiteenzetting over dit artikel als de rechtsgrond voor de algemene contractuele handelingsbekwaamheid van de overheid, zie K. LEUS, "Overeenkomsten met de overheid en overheidsovereenkomsten: bijzondere overeenkomsten en algemeen belang. De 'gemene', de 'gemengde' of de 'zuivere' rechtsleer?" in X, Bijzondere overeenkomsten, XXXIVe Postuniversitaire cyclus W. Delva, 2007-2008, Mechelen, Kluwer, 2008, (405) 410-413.

[43] D. D'HOOGHE, "Overeenkomsten met de overheid", in M. STORME, Y. MERCHIERS en J. HERBOTS (eds.), De overeenkomst vandaag en morgen, Antwerpen, Kluwer, 1990, (127) 135; F. VANDENDRIESSCHE, Publieke en Private Rechtspersonen, Brugge, die Keure, 2004, 103

dat er steeds een specifieke wettelijke of decretale machtiging voorhanden is. Denk maar aan de talrijke huur-, koop-, concessie, pachtovereenkomsten die de overheid dagelijks afsluit.

26. In plaats van als overheid te opteren voor planologische instrumenten behoort het tot de beleidsmogelijkheden om te opteren voor het contractuele spoor. De in het Belgisch administratief recht vigerende tweewegenleer schrijft voor dat de overheid haar taken van algemeen belang via twee wegen kan bereiken. In eerste instantie kan de overheid ervoor opteren het publiekrechtelijk instrumentarium aan te wenden waarbij zij gebruik maakt van de bijzondere prerogatieven die haar toekomen door verticale instrumenten zoals wetten, verordeningen, plannen, vergunningen in te zetten. Daarnaast kan de overheid privaatrechtelijke technieken aanwenden waarbij bv. worden geopteerd voor de overeenkomst.

27. Aan de contractuele vrijheid van de overheid zijn evenwel belangrijke beperkingen verbonden. De tweewegenleer begrenst het contractuele spoor van de overheid daar overeenkomsten niet strijdig mogen zijn met een dwingende positiefrechtelijke regeling, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de eigen bevoegdheid en die van andere overheden niet miskent, evenals het de eigen beoordelingsbevoegdheid niet mag beperken. Toegespitst op omgevingsrechtelijke gebruiksovereenkomsten vertaalt deze begrenzing zich in essentie op tweeërlei wijzen. Overeenkomsten in de ruimtelijke ordening zullen steeds moeten worden gesloten in overeenstemming met de doelstellingenbepaling van de duurzame ruimtelijke ordening. Art. 1.1.4 VCRO stelt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

28. De gemeente Tervuren kan met de woonmaatschappij een overeenkomst sluiten over de tijdelijke inrichting van het WUG in functie van een publiek gebruik (bv. park of zachte recreatie). In afwachting van beslissingen over het WUG kunnen partijen

ONTWERP

overeenkomen om het WUG in te richten, te gebruiken en te beheren als een tijdelijk park. Men kan hierbij het instrument van een gebruiks- of beheersovereenkomst gebruiken. Bij een gebruiks- of beheerovereenkomst leggen partijen afspraken vast over het grondgebruik. De overeenkomst is geschikt voor tijdelijke ingebruikname van gronden (bijvoorbeeld, werkstroken, paden) en voor percelen waarop de gemeente een nader omschreven beheerregime wil laten gelden. In situaties waarin medegebruik (bv. landbouw) met een andere functie mogelijk is, kan een dergelijke overeenkomst eveneens worden gebruikt. De overeenkomst is niet geschikt voor gronden waarop grote werken worden gerealiseerd. Hiervoor dient een zakelijk recht of eigendomsrecht te worden verkregen. *Prima facie* lijkt een gebruiks- of beheersovereenkomst te volstaan om het WUG tijdelijk in te richten. Een gebruiks -en beheersovereenkomst die tot doel heeft het WUG tijdelijk als publieke ruimte in te richten, is gericht op een duurzame ruimtelijke ordening zal de toetst aan art. 1.1.4 VCRO doorstaan waardoor een dergelijke overeenkomst een geschikt instrument is om het WUG tijdelijk in te richten.

ONTWERP

Verkavelingswijk Ravenstein Tervuren

Deze studie is het resultaat van ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke transformatie van Verkavelingswijk Ravenstein in Tervuren. Het rapport bundelt de inzichten van het ontwerp- en onderzoeksteamteam BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen.

Dit rapport kadert binnen een breder leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' met de doelstellingen: hoe kunnen we goed gelegen verkavelingswijken kwaliteitsvol verdichten, de leef- en omgevingskwaliteit verhogen en werken aan integrale verduurzaming. Naast Tervuren werd ook in Gent (Wondelgem) en Roeselare onderzoek gevoerd naar de vraag hoe de verkavelingswijk kan transformeren.

DEPARTEMENT OMGEVING & TEAM VLAAMS BOUWMEESTER