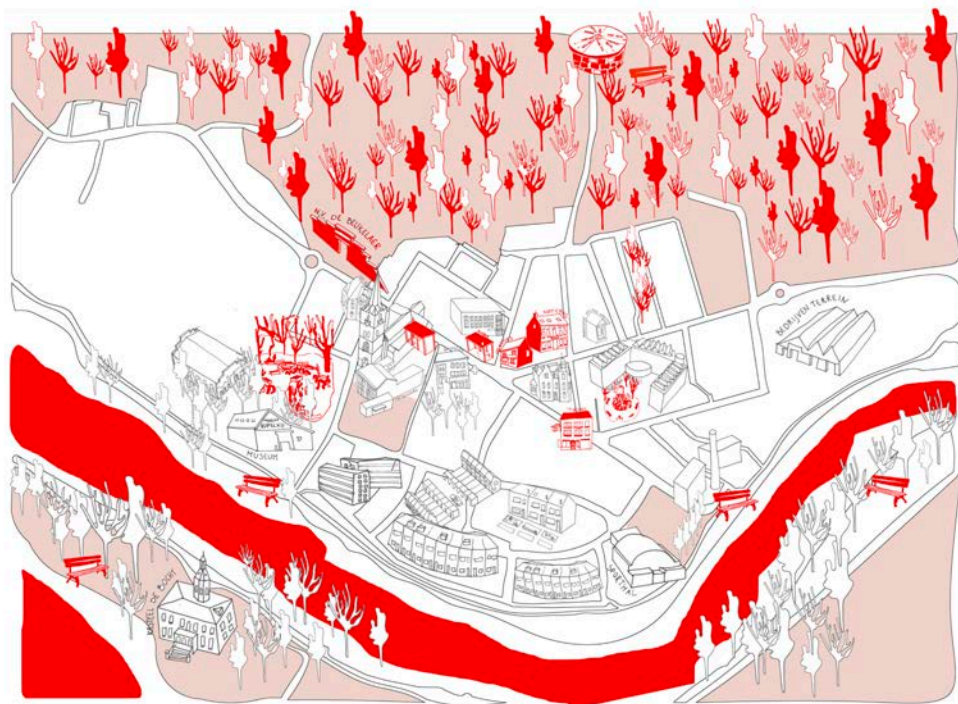




TERHAGEN EEN VERBONDEN DORP

EEN TOEKOMSTVISIE VOOR TERHAGEN

LEESWIJZER



MASTERPLAN TERHAGEN: EEN VERBONDEN DORP

LEESWIJZER

Deze leeswijzer helpt u om verkort de weg te vinden in deze uitgebreide studie. **De paginanummers verwijzen naar de pagina's in het hoofddossier.**

Om het masterplan goed voor te bereiden werden in de opeenvolgende stappen VERKENNEN en VERDIEPEN de fundamenteën gelegd voor dit masterplan dat vervolgens verder is uitgewerkt in VERFIJNEN en VERTALEN. Deze leeswijzer legt vooral de nadruk op VERFIJNEN EN VERTALEN.

Gisèle Gantois samen met KU Leuven – MAARCH – Voorland

Juni 2024

INHOUD HOOFDDOSSIER

1. INLEIDING

1.1.	OPGAVE	006
1.2.	VISIE	006
1.3.	AANPAK	008

FUNDAMENTEN VOOR HET MASTERPLAN

2. VERKENNEN

2.1.	INLEIDING	012
2.2.	LEZING DOOR DE STUDENTEN	014
2.3.	AMBITIES VOOR TERHAGEN	024
2.3.1.	Het dorp in het ontginningslandschap gelegen aan de rivier	024
2.3.2.	Het dorp met zijn originele kleinschalige woonweefsels en verschillende woonwijken	026
2.3.3.	Het dorp met haar diverse maar per woningblok zeer typerende architectuur en bijzondere perspectieven	028
2.3.4.	Het dorp met actieve dorpsgemeenschappen ...	030
2.3.5.	gelinkt aan bijzondere plekken	032

3. VERDIEPEN

3.1.	DORP EN VERLEDEN/KLEI	036
3.2.	DORP EN WONEN	056
3.3.	VERANDERD DORP	062

MASTERPLAN

4. VERFIJNEN

4.1.	INLEIDING: TERHAGEN IN VERANDERING	070
4.2.	DOORWAADBAARHEID ALS HEFBOOM	072
4.3.	WIJKEN/ZONES	
4.3.1.	Opbouw en bebouwing: algemeen	080
4.3.2.	Beeldkwaliteit	082

4.3.3.	Zones	100
	Zone 1: Kapelstraat – Cardinaal Kardijnstraat – Oude Baan – Nieuwstraat	
	Zone 2: Oude Baan voorbij de bocht richting Nieuwstraat – Tuinwijklaan (Tuinwijk)	144
	Zone 3: Clusters en rijen van arbeidershuizen in Veldstraat – Hoogstraat – Putstraat - Boereweg - Crequilei samen met arbeidershuizen in	168
	➤ Kloosterstraat – Rupelstraat – Korte Veerstraat	
	➤ Kamiel Huysmansstraat - Veldstraat	
	➤ Oude Brouwerijstraat (rij woningen met gelijkvloers niveau onder straatniveau)	
	➤ Gedeelte Kapelstraat met stegen Molleveld (steeg) – Vorft – Terhagenlei – Boonhof – Pompstraat	
	➤ Beemdstraat	
	➤ Schransstraat	
	Zone 4: Wijk jaren 1960	190
	➤ Populierenlaan	
	➤ Eén Meistraat	
	➤ Uitbreidingstraat	
	➤ Overwinningsstraat	
	➤ Ontvoogdingstraat	
	➤ Karel Marxstraat	
	➤ Tuinwijklaan (zuidelijke straatwand)	
	Zone 5: Kamiel Huysmansstraat – Veldstraat	208
	➤ Kamiel Huysmansstraat 7-37, oneven nummers + Veldstraat 21-39, oneven nummers	
4.4.	DORPSSTRAAT	222
	Sleutelproject	
	Situering/Context	
	Uitdagingen	
	Ruimtelijke strategieën	
	Een aanpak in vijf sequenties	
4.5.	MOLLEVELD	236
	Sleutelproject	
	Situering	
	Uitdagingen	
	Ruimtelijke strategieën	
	Een robuust raamwerk	
	Invulling en verfijning	
5.	VERTALEN (= instrumentarium)	
5.1.	MASTERPLAN	262
5.2.	INLEIDING	264
5.3.	OVERKOEPELENDE ACTIES	265
5.4.	PLEK SPECIFIEKE ACTIES	268

Voorwoord

Het bundel 'Terhagen een verbonden dorp' kwam tot stand door het samenbrengen van verschillende expertises. Dit uit zich in vier opeenvolgende stappen. De eerste stap **VERKENNEN** werd opgenomen door prof. Maarten Gheysen, stedenbouwkundige aan KU Leuven samen met zijn masterstudenten architectuur en zijn studenten stedenbouw (2.2. Lezing door studenten), prof. Gisèle Gantois, architect en erfgoedexpert (Introductie methode Interactive Walking) en Steven Geeraert, architect en stedenbouwkundige – MAARCH (2.3. Ambities voor Terhagen), het **VERDIEPEN** gebeurde door Gisèle Gantois (3.1. Dorp en verleden/klei, 3.2. Dorp en wonen, 3.3. Veranderd dorp) het **VERFIJNEN** van de verzamelde kennis en het omzetten naar (het ontwerp van) het masterplan werd door Steven Geeraert, architect en stedenbouwkundige – MAARCH (4.2. Doorwaadbaarheid als hefboom, 4.4. Dorpsstraat en 4.5. Molleveld) en Gisèle Gantois (4.1. Inleiding: Terhagen in verandering, 4.3. Wijken/Zones) uitgewerkt i.s.m. Desiré Schoutsen, masterstudent ir. architect Ugent. Tot slot werd het masterplan omgezet naar een instrumentarium in het hoofdstuk **VERTALEN** door Suzanne Van Brussel, ruimtelijk onderzoeker – VOORLAND.

Liselotte Vroman, architect (Collab) vertaalde samen met het team de verschillende onderdelen van het masterplan opgenomen in **VERFIJNEN** grafisch naar het finale masterplan.

Nele Raets, extern adviseur dienst Omgeving voor de gemeente Rumst, onderwierp het hele dossier aan een inhoudelijke lezing vooraleer het finaal werd vormgegeven door Steven Geeraert samen met Nils Ophoff, architect. De redactie lag in handen van Steven Geeraert en Gisèle Gantois.

Belangrijk bij de opmaak van dit masterplan waren de reeds bestaande studies van de gemeente Rumst zoals Terhagen in de Steigers, Visie Terhagen – Strategische nota, projectdefinitie (2022), Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen (BGO) – Wonen in Rumst. Heemkring Rumesta vzw zorgde voor belangrijke input voor wat betreft de historische studie van Terhagen.

De inleiding beschrijft de opgave van deze opdracht vanuit het gemeentebestuur van Rumst en de visie en de aanpak van het studieteam.

FUNDAMENTEN VOOR HET MASTERPLAN

In de verkennende fase gingen 20 architectuurstudenten en 24 stedenbouwstudenten van de 1^{ste} master aan de faculteit Architectuur van de KU Leuven in het voorjaar van 2023 aan de slag om het dorp en de ruimere regio te verkennen met de bedoeling het dorp beter te begrijpen, de vraagstelling open te trekken en thema's aan te reiken. Deze eerste lezing door de studenten diende samen met een gedetailleerde historische studie in de verdiepende fase (VERDIEPEN) als opstap voor het ontwerpend onderzoek (VERFIJNEN) en de uitwerking van de beleidsinstrumenten (VERTALEN). Na de eerste verkenning werd een eerste narratief, een wervend toekomstbeeld gecreëerd voor Terhagen (p. 24-33). Het narratief geeft de ambities aan waar we met dit masterplan naartoe willen werken en behandelt thema's zoals het dorp in het ontginningslandschap gelegen aan de rivier, met zijn originele kleinschalige woonweefsels en verschillende woonwijken, maar eveneens het dorp met haar diverse maar per woningblok zeer typerende architectuur en bijzondere perspectieven en het dorp met actieve dorpsgemeenschappen gelinkt aan bijzondere plekken

In deze fase wordt dieper gegraven in de ontstaansgeschiedenis en de evolutie van het dorp rijk geïllustreerd met archiefmateriaal. In 3.1 DORP EN VERLEDEN/KLEI (p. 36) krijgen we inzicht in hoe de morfologie van het dorp met het straten patroon onlosmakelijk verbonden is met de vroegere kleiontginning. Al in 1900 reed de stoomtram door Terhagen, de 'lein', de metalen leuning naast de Kapelstraat, herinnert hier nog aan.

3.2. DORP EN WONEN (p. 56) beschrijft hoe Terhagen uitgroeit van een klein gehucht langs de Kapelstraat tot een bijzonder dorp waarbij arbeiderswoningen aanleunen tegen de monumentale woningen van de voormalige fabriekseigenaren. Dit gegeven alleen al maakt van Terhagen een uniek dorp in de Rupelstreek¹. Verder evolueerde het dorp telkens met een volledige nieuwe wijk alnaargelang de behoefte aan nieuwe woningen zich opdroog.

Terhagen ondergaat zoals de volledige Rupelstreek de teloorgang van de (voornamelijk) baksteen- en alle aanverwante industrie rond de jaren 1970. In 3.3. VERANDERD DORP (p. 62) wordt dieper ingegaan op de evolutie van Terhagen van een autonoom dorp naar een bijna exclusief woondorp met verlies van de meeste voorzieningen. Dit is mede ook het resultaat van structurele schaalvergroting na de fusie van Terhagen met Rumst en Reet in 1977. Volgens het traditionele referentiekader van het autonome dorp worden oorzakelijke relaties gelegd tussen de ontwikkeling van het aantal inwoners, de ontwikkeling van het aantal voorzieningen en de ontwikkeling van de leefbaarheid. Dit zou betekenen dat Terhagen ten onrechte zou worden bestempeld als een dorp dat minder en minder leefbaar wordt.³ Terhagen heeft integendeel een aantal zeer aantrekkelijke kenmerken, 'amenities'⁴, die vandaag niet voldoende worden uitgespeeld zoals de aanwezigheid van waardevol erfgoed en de natuurlijke omgeving aan de Rupeldijk in het zuiden en de voormalige kleiputten die de fase van de pioniersbegroeiing stilaan ontgroeien in het noorden. Ook het diverse aanbod aan woningen van verschillende

¹ De Rupelstreek bestaat uit de gemeenten Hemiksem, Schelle, Niel, Boom en Rumst. Deze gemeenten hebben een zichtbaar gemeenschappelijk verleden als gevolg van de industriële ontwikkeling, gekoppeld aan de baksteennijverheid en de Rupel.

³ Ostendorf, W. & F. Thissen (2001) 'Dorpen als woonmilieus, zorgen en kansen', Ruimte en Planning, jg. 21, nr. 4, p. 323-332

⁴ Lamb, R. (1975) Metropolitan impacts on rural America, Proefschrift, University of Chicago, Chicago

grootte en typologie vormt een belangrijke troef Hier wil het masterplan een belangrijke rol spelen door sterker in te zetten op een ruimtelijke kwaliteitsverhoging van de zogenaamde 'dorpsstraat' (**sleutelproject onder 4.4. Dorpsstraat, p. 222**) historisch gevormd uit de Kapelstraat – Kardinaal Cardijnstraat (vroegere Guido Gezellestraat en Kerkstraat) – Oude Baan – Nieuwstraat. Verder worden in het masterplan de verbindingen tussen de Rupel (jaagpad), dorp en noordelijk gelegen kleiputten versterkt. Het **sleutelproject Molleveld onder 4.5. (p.236)** vormt dan de overgang van woondorp naar KMO zone en de aansluiting van kerkhof, park en wordt hierdoor een belangrijke versterking van het blauw-groene weefsel.

In **4.3. (p.080)** ligt de focus op de verschillende **wijken of zones**. Zone 1 focust op de karakteristieken van de bebouwing langs de hoofdweg. De karakteristieken van de aan de hoofdweg grenzende wijken worden verder beschreven onder zones 2, 3 en 4. Deze vier in detail behandelde zones zijn ook exemplarisch voor de bebouwing in de andere straten. Bij elke zone wordt dan ook verwezen naar de straten buiten deze zones waarop de bevindingen eveneens betrekking hebben. Een vijfde zone werd hieraan toegevoegd voor de huizengroep Kamiel Huysmansstraat en Veldstraat.

MASTERPLAN

4. VERFIJNEN

pp. 070-259



Schets masterplan

Dit hoofdstuk start met:

4.1. INLEIDING: TERHAGEN IN VERANDERING

p. 70

Hierbij wordt gekeken naar hoe het masterplan het negatieve beeld dat gepaard gaat met de evolutie van autonoom dorp naar woondorp definitief kan ombuigen tot een positief beeld van ‘verandering’ door een duidelijk kader te creëren dat het veranderende dorp verder versterkt. Vanuit dit nieuwe referentiekader van het woondorp kan een andere visie op de ontwikkeling van leefbaarheid mogelijk worden. Hierbij plaatsen we de ontwikkeling van de woonfunctie van het dorp binnen het grotere kader van de fusiegemeente en verder binnen een regionaal kader. De belangrijkste achtergrond voor de ontwikkeling van de leefbaarheid ter plaatse is dan precies de ontwikkeling van de woonfunctie. Om de woonkwaliteit in de diverse wijken te versterken voorziet dit masterplan in een aantal gedetailleerde beschrijvingen van zones of wijken met een aantal doelstellingen om de bewoners en nieuwkomers hierin te ondersteunen (**4.3. Wijken/zones, p. 080**). Wonen in Terhagen en wonen in een welbepaalde wijk wordt dan een heel bewuste keuze.

Om de betrokkenheid van de bewoners met het dorp te versterken, wordt in het masterplan ingezet op de ontwikkeling van strategische plekken of zogenaamde sleutelprojecten die de gemeenschapsinitiatieven en dus de leefbaarheid van het dorp kunnen stimuleren. Daarbij gaat het om het versterken van de kern (**sleutelproject 1 - 4.4. Dorpsstraat, p 222**).

Een bijzonder buitenbeentje in dit verhaal is Molleveld dat door zijn schaal een scharnierfunctie vervult tussen het lokale en het bovenlokale (**sleutelproject 2 - 4.5. Molleveld, p. 236**). Het masterplan streeft naar een evenwicht tussen beide schaalniveaus zodat de uiteindelijke invulling van de site de leefbaarheid van het dorp niet ontwricht maar versterkt. Zeker op het vlak van het verweven en uitbouwen van de verschillende groene structuren zoals het park van Terhagen, het kerkhof, de dijk en de kleiput, ziet het masterplan mogelijkheden.

4.2. DOORWAADBAARHEID ALS HEFBOOM

p. 72

In dit masterplan worden een aantal duidelijke **ambities** geformuleerd.

- de band met de kleiputten en de Rupel terug versterken. Hierbij is het de betrachting om aan hetgeen reeds voorhanden is door middel van punctuele ingrepen, een nieuwe betekenisvolle laag toe te voegen. Dat wil zeggen: inzetten op een sterkere noord-zuid verbinding en een sterkere doorwaadbaarheid van het weefsel.
- Om dit te doen, wil de gemeente:
 - inzetten op specifieke plaatsen die de relatie leggen tussen het dorp en het omringende landschap. We denken aan de (historische) toegangspoort van NV De Beukelaer, het kerkhof – het park van Terhagen, de voormalige museumsite, Molleveld en de sportvelden (De Klamp).
 - de noord-zuid doorwaadbaarheid van het dorp versterken door een combinatie van oude en nieuwe doorsteken voor zachte weggebruikers. Waar deze de wegen kruisen zijn er oversteekplaatsen gemaakt zodat jong en oud dit vlot en veilig kan doen.
 - met kleine ingrepen het verkeer op de hoofdweg vertragen en de sfeer van de dorpsstraat herstellen.
 - door middel van groene verbindingen de groene doorwaadbaarheid versterken en ook linken leggen tussen de natuur op de oevers van de rivier en de pioniersbossen onder andere via de historische tunnels en via de ecobuffers die het dorp begrenzen in het oosten en het westen. Ruimte voor de rivier is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
 - de binding van de zuidelijke dorpsrand met de Rupel versterken.
- Inzicht verkrijgen in het meerlagig netwerk van doorwaadbaarheid (bovenlokaal, lokaal, groen-blauw) en het terug versterken. Hierbij fungeert de ‘dorpsstraat’ als specifieke schakel of scharnierplek. De doorwaadbaarheid wordt verder ingezet op andere ruimtelijke aspecten. Inzicht in de

doorwaadbaarheid biedt ook de mogelijkheid potentiële sleutelprojecten (**4.4. Dorpsstraat p. 222** en **4.5. Molleveld p. 236**) te detecteren en te bepalen. Dit dorpsweefsel en de verschillende wijken (**4.3. Wijken/Zones p. 080**) vormen de onderlegger voor de ontwikkeling van deze sleutelprojecten.



'Dorpsstraat' als specifieke schakel of scharnierplek.



Oost-West verbindingen



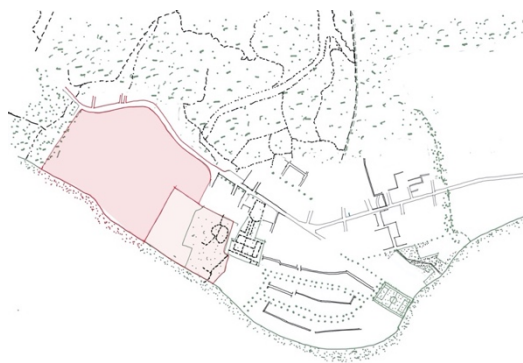
Zacht netwerk



Groen



Sleutelproject 'Dorpsstraat'



Sleutelproject Molleveld

4.3. WIJKEN/ZONES

p. 080

4.3.1. Opbouw en bebouwing

Typerend in Terhagen is dat het dorp oorspronkelijk was opgebouwd uit arbeiderswijken bestaande uit rijen en clusters van kleinschalige rijwoningen, die aanleunden tegen vrijstaande meesterwoningen en monumentale eclectische villa's voorzien van prachtige parktuinen. De rest van het grondgebied bestond uit kleiontginningsgebied, waarbij de uitgeputte kleiputten naderhand werden volgebouwd met productiesites en

droogloodsen. Alnaargelang er nood was aan woningen (bijvoorbeeld door het afbreken van arbeiderswijken om plaats te maken voor de kleiontginning meer noordelijk t.o.v. de 'dorpsstraat') werden vrijgekomen gronden maar ook de beemd aan de Rupel ingenomen voor de bouw van volledige nieuwe wijken.

Binnen dit masterplan werden een 5-tal zonebeschrijvingen gedetailleerd opgemaakt. Het gaat om die zones/bouwblokken die de historische identiteit van Terhagen het meest bepalen. Sommige straten komen twee maal voor omdat elk van de straatgevels tot een verschillend bouwblok met een verschillende architectuur typology behoren (bijvoorbeeld Veldstraat in zone 3 en 4. In sommige gevallen worden straten of zelfs blokken die niet onmiddellijk naast elkaar liggen maar die wel dezelfde karakteristieken hebben bij elkaar genomen, bijvoorbeeld als het om straten of blokken gaat met arbeiderswoningen.

Het gaat om volgende meest karakteristieke zones:

- **Zone 1 (p. 100):** 'Dorpsstraat': Kapelstraat – Kardinaal Cardijnstraat – Oude Baan en Nieuwstraat
- **Zone 2 (p. 144):** 'Tuinwijk': Oude Baan voorbij de bocht richting Nieuwstraat – Tuinwijklaan
- **Zone 3 (p. 168):** Clusters en rijen van arbeidershuizen in Veldstraat – Hoogstraat – Putstraat - Boereweg - Crequilei samen met arbeidershuizen in
 - Kloosterstraat – Rupelstraat – Korte Veerstraat
 - Kamiel Huysmansstraat - Veldstraat
 - Oude Brouwerijstraat (rij woningen met gelijkvloers niveau onder straatniveau)
 - Gedeelte Kapelstraat met stegen Molleveld (steeg) – Vorft – Terhagenlei – Boonhof – Pompstraat
 - Beemdstraat
 - Schransstraat
- **Zone 4 (p. 190):** Wijk jaren 1960.
 - Populierenlaan
 - Eén Meistraat
 - Uitbreidingstraat
 - Overwinningsstraat
 - Ontvoogdingstraat
 - Karel Marxstraat
 - Tuinwijklaan (zuidelijke straatwand)
- **Zone 5 (p. 208):** Kamiel Huysmansstraat – Veldstraat
 - Kamiel Huysmansstraat 7-37, oneven nummers + Veldstraat 21-39, oneven nummers

In een vervolgstudie kan dit verder worden uitgebreid met die zones die minder eenheid tonen en die minder beeldbepalend zijn voor het dorp.



Verschillende woningtypologieën geconcentreerd in wijken/zones

4.3.2. Beeldkwaliteit

p. 82

Het doel van de zonebeschrijvingen is om de globale basisprincipes uiteen te zetten per zone of bouwblok met betrekking tot:

- het zorgvuldig omgaan met het gebouwde en landschappelijke erfgoed (bv terreinprofielen)
- het samenspel tussen oud en nieuw
- het dorp als dynamisch organisme

Met de nadruk op VERBONDENHEID (visueel, sociaal middels gedeelde collectieve ruimte – zowel privaat via erfdienstbaarheden als publiek, doorwaadbaarheid...)

Dit betekent ook dat alle zonebeschrijvingen samen de kwaliteit van het dorp tonen.

Hiermee willen we een antwoord bieden op de vele huidige en de te verwachten ruimtelijke (erfgoed)vraagstukken die een duidelijke tendens van nieuwbouw-, verbouwings- en renovatiewerken illustreren binnen het gestaag groeiende dorp Terhagen. Sommige vraagstukken zijn vergunningsplichtig, soms meldingsplichtig of soms zijn het vrijgestelde handelingen. De zonebeschrijvingen doen niet over al deze aspecten uitspraken maar vooral wat de zones met eenheidsbebouwing betreft (zones 2, 3, 4 en 5), is het belangrijk vooraf duidelijke standpunten in te nemen voor het geheel van de zone omdat bovenvermelde vraagstukken per individuele woning gesteld in hun totaliteit een grote impact hebben op de algemene beeldkwaliteit van de wijk. Een globale visie is dan handig. Waar willen we uiteindelijk naartoe met het geheel van de wijk en hoe kan elke individuele aanvraag daartoe bijdragen?

Deze ruimtelijke vraagstukken en vergunningsaanvragen hebben allemaal betrekking op die elementen die beeldbepalend en/of bepalend zijn voor de structurele opbouw, de toegankelijkheid en het gabarit van het dorp. De recente ruimtelijke vraagstukken vereisen bovendien een beoordelingskader dat aangepast is aan de hedendaagse maatschappelijke uitdagingen van duurzame doelstellingen, met name:

Op vlak van erfgoed:

- het beschermen en het bewaken van de nog resterende erfgoedwaarden die dit voormalige steenbakkersdorp kenmerken zodat deze behouden en relevant blijven voor de toekomst;
- het versterken van de woonkwaliteit door het inzetten op renovatie/restauratie met respect en met behoud van de nog resterende (erfgoed)kenmerken- en waarden;

Op vlak van bodem en waterhuishouding:

- het streven naar een goede toestand van het grond- en oppervlaktewater en het beperken van mogelijk overstromingsrisico
- het inzetten op de zorg voor de bodem en ondergrond door bijvoorbeeld het saneren van historisch verontreinigde gronden;

Op vlak van natuur en duurzaamheid:

- het inzetten op natuur en biodiversiteit met o.a. het vergroten van de natuurbeleving voor iedereen en het instand houden van habitats en diersoorten (bijvoorbeeld langs de oevers van de Rupel en in de voormalige kleiputten);
- het inrichten van een kwalitatieve leefomgeving en landschap met robuuste open ruimte en groenblauwe aders.
- het inzetten op het uitbouwen van milieuvriendelijke energieproductie en het realiseren van energiebesparing;
- het inzetten op klimaatadaptatie door mee te zoeken naar haalbare (collectieve) oplossingen voor het voorzien in de energiebehoefte.

Op vlak van mobiliteit:

- Het bewerkstelligen van een mobiliteitstransitie

Een gebiedsgerichte visie vertaald in het masterplan

p. 083

Gelet op de realisatie van de hierboven geformuleerde maatschappelijke uitdagingen die door de hogere overheden worden opgelegd zijn een gebiedsgerichte visie en doelstellingen onontbeerlijk.

De vraag die onder het begrip visie ligt, luidt als volgt: wat is het meest gewenste toekomstbeeld voor het dorp Terhagen, en dit vanuit ruimtelijk standpunt. Hoewel het dorp weinig of geen beschermde erfgoedsites kent, zijn er toch heel wat gebouwen/relicten terug te vinden met een belangrijke historische verwijzing en/of beeldkwaliteit horend bij de specifieke identiteit van het dorp. Daarom bekijken we dit toekomstbeeld eveneens vanuit erfgoedstandpunt.

Om deze gebiedsgerichte visie te formuleren, werden de volgende hulpvragen gesteld:

- Wat willen we bereiken of wat zijn onze ambities?
- Wat zijn onze kernwaarden?

Het masterplan geeft weer waar we idealiter met het dorp Terhagen naar toe willen en hoe we dit gewenste toekomstbeeld zo veel als mogelijk trachten te realiseren, en dit op basis van de kennis van vroeger (historiek), de huidige toestand en de maatschappelijke uitdagingen voor de toekomst. Daarom wordt deze gebiedsgerichte visie ook geschreven voor een bepaalde periode bijvoorbeeld 20 jaar en wordt deze geëvalueerd en bijgestuurd indien nodig. Er bestaan meerdere instrumenten om de beleidsvisie te verankeren gaande van richtinggevend tot juridisch bindend. In hoofdstuk 5. Vertalen wordt aangegeven welke instrumenten het meest gewenst zijn om de transitie waar te maken.

Een prominente rol voor Terhagen binnen Geopark Schelde Delta.

p. 084

De combinatie van de dorpsstraat met monumentale voormalige directeurswoningen en kleinschalige arbeiderswoningen ten noorden van deze dorpsstraat, aanleunend tegen de voormalige kleiputten maakt van Terhagen een uniek dorp binnen de Rupelstreek. Het dorp gelegen in een ontginningslandschap past perfect binnen de ambities van het Geopark Schelde Delta project waarbij sterk de nadruk wordt gelegd op het cultuurlandschap van de Rupelstreek met de klemtoon op het samengaan van (historische) menselijke activiteit en het natuurlijke landschap. De historische klei-ontginning en baksteenproductie in Terhagen is hiervan een perfect voorbeeld. Bepaalde projecten binnen het Flanders Technology and Innovation verhaal speelden hier verder op in. Voor Terhagen/Rumst ging het meer bepaald om Project 11 waarbinnen Rumst advies kreeg in de opstart van de aanvraag voor het UNESCO-label Geopark Schelde Delta. Sinds 29 maart 2024 maakt de

Rupelstreek officieel deel uit van dit Geopark. Unesco oordeelde dat het gebied van het Schelde estuarium geologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk zo uniek is dat de regio zich officieel UNESCO Global Geopark mag noemen.⁵ Project 12 vermeldt het Rivierpark Scheldevallei waarbinnen ook Rumst met Terhagen is gesitueerd en dat ondertussen erkend is als Nationaal Park. Gemeente Rumst kan nu verder haar beleid hierop afstemmen en de zonebeschrijvingen als onderdeel van het masterplan ondersteunen dit beleid. Ook project 13 van FTI is voor Rumst en dus Terhagen belangrijk voor wat betreft het onderzoek tot het creëren van één groen-blauwe long tussen De Schorre en Hazewinkel, ook hier kan Terhagen een belangrijke stapsteen vormen. Dit is onderdeel van de twee sleutelprojecten Dorpsstraat en Molleveld waarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de linkers tussen Rupel en voormalige kleiputten en die zo mee de natuurlijke corridor kunnen vormen tussen Hazewinkel en de Schorre.

Richtlijnen

p. 084

De mogelijkheid bestaat dat de geformuleerde maatregelen in de zonebeschrijvingen als heel concreet of gedetailleerd worden ervaren. Dit is echter niet vreemd aangezien de maatregelen betrekking hebben op heel concrete vragen van (toekomstige) bewoners over hun private woning die deel uitmaakt van een welbepaalde zone. Bij de renovatie van de verschillende woningtypes worden best duidelijke richtlijnen gegeven over hoe deze opgewaardeerd kunnen/moeten worden om enerzijds de beeldkwaliteit van de zone en anderzijds het wooncomfort van de individuele woning te verhogen.

In het masterplan wordt vooropgesteld om samen met de betrokken eigenaars, (toekomstige) bewoners en de betrokken overheden de komende 20 jaar te werken aan het behoud, en de her- en opwaardering van het dorp Terhagen. Dit masterplan heeft als doel om de aanwezige waardevolle (erfgoed)kenmerken- en elementen, op een duurzame manier te bewaren, te versterken en te herstellen zodat deze een positieve impact hebben op het erfgoed (gebouwd en landschappelijk) van het dorp, de Rupelstreek en van het erfgoed voor het lokaal bestuur Rumst⁶. Het erfgoed van Terhagen gelinkt aan het verleden als baksteen productiedorp is immers een actieve, drijvende kracht voor een positieve transformatie naar een duurzame en sociaal duurzame omgeving. Binnen dit masterplan wordt getracht om de beleidsdomeinen van erfgoed, duurzaamheid, mobiliteit, ruimte en natuur en biodiversiteit geïntegreerd aan te pakken.

Weinig woningen en gebouwen zijn ongewijzigd gebleven sinds ze zijn opgetrokken. Vele woningen werden verbouwd, uitgebreid of naar meer hedendaagse normen gebracht in de loop van de 20ste en 21ste eeuw. Heel wat ingrepen zijn omkeerbaar of reversibel, andere niet. Sommige verbouwingen zijn kwaliteitsvol en met respect voor de algemene (erfgoed)kenmerken van de zone uitgevoerd. Andere woningen zijn niet meer herkenbaar. Het omkeerbaar of reversibel karakter van ingrepen is een belangrijk uitgangspunt.

Daarom wordt de ambitie gesteld om de nog aanwezige beeldbepalende kenmerken van de specifieke zone met betrekking tot de structurele opbouw, de toegankelijkheid en het gabarit van de zone te behouden en te versterken. Bij ingrepen uit het verleden die de beeldbepalende kenmerken van de zone hebben aangetast, maar omkeerbaar of reversibel zijn, wordt geambieerd om deze in de toekomst zo veel als mogelijk te herstellen.

Bij ingrepen uit het verleden die de beeldbepalende kenmerken hebben vernietigd, wordt geambieerd om deze te vernieuwen en indien mogelijk op een hedendaagse manier te herdenken in harmonie met de bestaande, beeldbepalende kenmerken van de zone zoals beschreven in de zonebeschrijvingen.

⁵ Het Geopark Schelde Delta is opgenomen in het Internationale UNESCO Global Geopark Network

⁶ Agentschap Onroerend Erfgoed (2015) Handboek. Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid, pagina 5.

Dit masterplan heeft niet tot doel om terug te keren naar het eind 19^{de}-eeuwse of vroeg 20^{ste}-eeuwse straatbeeld van Terhagen vanuit een nostalgisch of romantisch idee. Een dergelijke intentie zou immers het bevorderen van de woonkwaliteit en het wooncomfort van o.a. de kleinschalige arbeiderswoningen verhinderen en zou ook bepaalde maatschappelijke uitdagingen van duurzame transformaties zoals onder andere van mobiliteit, energie en natuur- en biodiversiteit, tegenhouden. Dit masterplan heeft niet tot doel de evolutie van het dorp te belemmeren of onmogelijk te maken, maar het is in tegendeel een aanzet tot een volledige herwaardering.

Doelstellingen

p. 085

Hiernavolgend wordt een aantal hoofd- en nevendoelstellingen geformuleerd voor de komende 20 jaar⁷. Deze doelstellingen staan in functie van de aanwezige kenmerken in de verschillende zones zoals beschreven in de zonebeschrijvingen. De hoofddoelstellingen hebben betrekking op het historische weefsel, terwijl de nevendoelstellingen eerder betrekking hebben op de hedendaagse en toekomstige betekenissen die het dorp Terhagen tot stand heeft gebracht of kan tot stand brengen.

De hoofd- en nevendoelstellingen zijn verder gebouwd op 9 krachtlijnen die worden geformuleerd op basis van intensief veldwerk en desktoponderzoek (hoofdstuk 2. Verkennen, hoofdstuk 3. Verdiepen en hoofdstuk 4. Verfijnen). Deze 9 krachtlijnen zijn:

1. Renovatie, ontpitten, opwaardering en herbestemming van bestaande gebouwen
2. Kwaliteitsvol verdichten of vervangen van bestaande gebouwen
3. Openhouden van bijzondere zichtlijnen en behoud van hoogteverschillen
4. Historische landmarks blijven dominant
5. Geen verlinting buiten de duidelijk omschreven dorpskern
6. Autoluw Terhagen, doorwaadbaarheid en oplossen parkeerproblematiek gekoppeld aan elektrificatie van het wagenpark
7. Belang van alle zichtgevels als deel van een geheel binnen een zone
8. Kwaliteitsvolle ontwikkeling van open ruimtes
9. Het kwalitatief ontwikkelen van de collectieve ruimte

Het Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling_ (BGO) “Wonen in Rumst” geeft een aantal duidelijke richtlijnen die aansluiten bij Hoofddoelstelling 2: Het renoveren, ontpitten, opwaarderen en herbestemmen van de bestaande gebouwen en woningen heeft voorrang op het optrekken van nieuwe gebouwen en woningen. Nieuwe woningen dienen zich in te passen in de bestaande structuur van de beschreven zone en Hoofddoelstelling 3: Het behoud, herstel en herwaardering van alle individuele gebouwen gelinkt aan het industriële steenbakkersverleden. Deze richtlijnen werden opgenomen in het uitgebreide dossier.

Hoofddoelstellingen

Hoofddoelstelling 1: Het erkennen van de onlosmakelijke samenhang van het historische, fysieke weefsel nodig om de leesbaarheid van het dorp Terhagen te behouden.

⁷ Voor de uitgebreide beschrijving verwijzen wij naar het hoofddossier.

Hoofddoelstelling 2: Het renoveren, ontpitten, opwaarderen en herbestemmen van de bestaande gebouwen en woningen heeft voorrang op het optrekken van nieuwe gebouwen en woningen. Nieuwe woningen dienen zich in te passen in de bestaande structuur van de beschreven zone.

Hoofddoelstelling 3: Het behoud, herstel en herwaardering van alle individuele gebouwen gelinkt aan het industriële steenbakkersverleden.

Hoofddoelstelling 4: Het behoud en het visueel herstellen en versterken van zichtlijnen en bijzondere perspectieven op referentie gebouwen (bv historische directeurswoningen, de enige nog resterende schouw, de kerk ...)

Hoofddoelstelling 5: Het inzetten op het collectief (her-)gebruik van het historische trage wegenet

Hoofddoelstelling 6: Het stimuleren van een meer hoogwaardige groenontwikkeling gekoppeld aan een zeker collectief of publiek statuut voor binnengebieden die gekoppeld zijn aan doorgangen/erfdienstbaarheden en het vermijden van de verknipping van de erfdienstbaarheden.

Hoofddoelstelling 7: Het erkennen en herstellen van de authentieke schaaldifferentiatie en de verschillende woontypologieën zoals geëvolueerd door de tijd in de ontwikkeling van verschillende opeenvolgende wijken als bijzondere kwaliteit van Terhagen.

Nevendoelstellingen

Thema intrinsieke kwaliteiten

Nevendoelstelling 1: Het versterken van het sociaal weefsel in Terhagen

Nevendoelstelling 2: De link tussen cultuur en natuur die aan de basis ligt van het cultuurlandschap waartoe het dorp Terhagen behoort terug herstellen en versterken.

Nevendoelstelling 3: Het opstellen van een gedetailleerde inventarisatie van fauna en flora

Nevendoelstelling 4: Inzetten op een samenwerking over de gemeentegrenzen heen

Thema Mobiliteit:

Nevendoelstelling 5: Het hergebruik en versterken van de doorwaadbaarheid van het historisch netwerk van trage wegen met het oog op het stimuleren van verplaatsingen te voet en per fiets.

Nevendoelstelling 6: Het inzetten op een selectieve en wijkgerichte mobiliteit.

Nevendoelstelling 7: Het meer duurzaam maken van het wagenpark.

Thema Functies

Nevendoelstelling 8: Inzetten op duurzame woonvormen met het oog op de collectiviteit van de buitenruimte.

Nevendoelstelling 9: De combinatie van (zorg)wonen, zorgvoorzieningen en (kleinschalig) werken.

Thema Openbaar domein:

Nevendoelstelling 10: Het lokaal bestuur Rumst besteedt bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht aan het opwaarderen van de verschillende zones en de beeldkwaliteit van bestrating, verlichting en straatmeubilair met als algemeen doel de beeldkwaliteit EN de beleevingswaarde binnen het openbaar domein te versterken. Tevens wordt ingezet op het ontharden en het vergroenen van het publiek domein.

Thema energie en duurzaamheid

Nevendoelstelling 11: Toepassen van duurzame energiebesparende maatregelen op door het gegroepeerd plaatsen van zonnepanelen of het creëren van een warmtenet.

Nevendoelstelling 12: Flexibiliteit, aanpasbaarheid, circulariteit als aspecten van duurzaamheid.

Nevendoelstelling 13: Inzetten op klimaatrobuuste ruimte in al haar facetten

4.3.3. Zones

p. 100

Elke zonebeschrijving volgt dezelfde opbouw.

1. Inleiding: Doelstellingen van toepassing op deze zone

2. Analyse: detecteren van de beeldkwaliteit

Kenmerken van de zone

Kenmerken van typerende gebouwen

Historische context van de zone

Conclusie beeldkwaliteit van de zone

3. Identiteit: referentiebeelden

4. Richtlijnen: ontwerpcriteria

Deze richtlijnen hebben betrekking op:

1. Algemeen: coherentie met het referentiebeeld
2. Bouwvolume
3. Gevelritmering en gelijkvloerse invulling
4. Architecturale uitwerking
5. Materialisatie en kleurgebruik
6. Duurzaamheid en technieken

Verder worden hier en daar specifieke *aanbevelingen voor het bestuur* toegevoegd.

Zone 2: Oude Baan (voorbij de bocht richting Nieuwstraat) & Tuinwijklaan (tuinwijk) p. 144

1. Inleiding: Doelstellingen van toepassing op deze zone

Hoofddoelstellingen

Hoofddoelstelling 1: Het erkennen van de onlosmakelijke samenhang van het historische, fysieke weefsel nodig om de leesbaarheid van het dorp Terhagen te behouden.

De zogenaamde Tuinwijk ligt in het verlengde van zone 1: Kapelstraat – Kardinaal Cardijnstraat en de Oude Baan. Een gedeelte van de Tuinwijk ligt voorbij de bocht van de Oude Baan. Deze wijk is belangrijk om de stapsgewijze evolutie van de woonkwaliteit voor arbeiders te begrijpen vanaf de jaren 1920. Deze wijk vormt dan ook een belangrijke schakel in de historische evolutie van het dorp. Het grote niveauverschil tussen de straatgevel en de achtergevel van de woningen in deze wijk toont ook hoe de woningen ook dan nog op de randen van vroegere ontginningen werden gebouwd.

Hoofddoelstelling 2: Het renoveren, ontpitten, opwaarderen en herbestemmen van de bestaande gebouwen en woningen heeft voorrang op het optrekken van nieuwe gebouwen en woningen. Nieuwe woningen dienen zich in te passen in de bestaande structuur van de beschreven zone.

De woningen van de tuinwijk hebben een zeer karakteristieke typologie en vormen samen één geheel met een bijzonder accent op de hoekpercelen (vroegere kleinhandel). Het is belangrijk deze typologie te behouden.

Hoofddoelstelling 3: Het behoud, herstel en herwaardering van alle individuele gebouwen gelinkt aan het industriële steenbakkersverleden.

In deze zone bevinden zich geen gebouwen die rechtstreeks refereren aan het industriële verleden. De zone in haar geheel refereert wel naar een belangrijke evolutie in de sociale woningbouw met de tuinwijkgedachte. Alle beoogde (stedenbouwkundige) ingrepen dienen de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen te ondersteunen en te versterken.

Hoofddoelstelling 4: Het behoud en het visueel herstellen en versterken van zichtlijnen en bijzondere perspectieven op referentie gebouwen (bv historische directeurswoningen, de enige nog resterende schouw, de kerk ...).

De Tuinwijklaan sluit rechtdoor aan op de hoofdas met Kardinaal Cardijnstraat en Oude Baan en biedt op die manier een bijzonder perspectief op de torentjes van de directeurswoningen Villa Gabriela (Kardinaal Cardijnstraat 7 en Nieuwstraat 133 en verder de kerk. Omgekeerd kan het perspectief vanuit de Kardinaal Cardijnstraat via de Tuinwijklaan naar de Rupel versterkt worden door de aanplantingen in de bocht van de Oude Baan richting Nieuwstraat laag te houden. Aan de Rupel kan in de perspectieflijn een referentiepunt worden gecreëerd.

Hoofddoelstelling 5: Het inzetten op het collectief (her-)gebruik van het historische trage wegennetwerk.

De Tuinwijklaan is een zeer rustige, aangename woonstraat die kan ingezet worden om de doorwaadbaarheid van Terhagen voor voetgangers en fietsers te versterken. Ze staat immers in rechtstreekse verbinding met de Rupeldijk middels een helling. De achtertuinen sluiten aan op de toegang tot de nieuwgebouwde garages (Waterkant). Deze geasfalteerde weg is voor wandelaars vanaf de dijk vandaag te bereiken middels een trap. Deze weg is nu volledig gericht op de wagen waardoor de achterzijde van dit gedeelte van de tuinwijk weinig toegevoegde waarde heeft. Om de toegankelijkheid voor allen te vergroten wordt hier best een helling aan toegevoegd zodat ook deze weg mee opgenomen kan worden in het trage wegennet.



Voetweg en toegangsweg tot de garages en achtertuinen van de woningen van de tuinwijk.

Hoofddoelstelling 6: Het stimuleren van een meer hoogwaardige groenontwikkeling gekoppeld aan een zeker collectief of publiek statuut voor binnengebieden die gekoppeld zijn aan doorgangen/erfdienstbaarheden en het vermijden van de verknipping van de erfdienstbaarheden. Aanmoedigen tot ontpitten van het binnengebied met sloop van illegale bouwsels.

Dit punt sluit aan bij hoofddoelstelling 2 en 5. Eens de toegangsweg achter de woningen meer expliciet deel uitmaakt van het trage wegennet door in te zetten op kwalitatieve groenontwikkeling, strekt het tot aanbeveling de opwaardering van de ‘achterkanten’ van de woningen stap voor stap aan te moedigen en in te zetten op uniforme afsluitingen (of doorlopende haag met poortjes naar de privétuinen op het publieke domein) met private doorgang naar de binnenstraat. De twee private hoekpaden garanderen de bereikbaarheid van de private achtertuinten van de hoekpanden. Het strekt tot aanbeveling een optimalisatie van deze paden aan te moedigen.

Hoofddoelstelling 7: Het erkennen en herstellen van de authentieke schaaldifferentiatie en de verschillende woontypologieën zoals geëvolueerd door de tijd in de ontwikkeling van verschillende opeenvolgende wijken als bijzondere kwaliteit van Terhagen.

Deze wijk illustreert dit treffend. Ze vormt een tot dan toe nieuwe typologie die deel uitmaakte van een internationaal discours omtrent de tuinwijkgedachte en die in kwaliteitsvolle sociale woningen voorzag met tuin. Met de bouw van de hoogbouw Waterkant vlak naast de Tuinwijk is een schaalbreuk ontstaan. Door in te zetten op de opwaardering van de collectieve en publieke ruimte kan een zachtere overgang gecreëerd worden.



Aanduiding zone 2 en bijzondere perspectieven
(Orthofoto – 2022, bewerkt door GG)

Aanbeveling voor het bestuur

Voor wat betreft de woningen van de Tuinwijk (eerste helft 20^{ste} eeuw, jaren 1920) strekt het tot aanbeveling een gedetailleerde inventaris te maken van alle waardevolle erfgoedelementen zoals het originele ritme woningen/percelen, originele afwerking puntgevels (controleren op samenstelling materiaal), originele dakbedekking en dakvorm (wolfseinde als dakbeëindiging van de halfvrijstaande woningen), originele bakstenen zijgevels en schouwen, originele raam/deur composities, originele niveauverschillen tussen voor-en achtergevel met nog aanwezige kelder verdieping aansluitend op de tuin. Hier zijn ook de kleine erfgoedrelicten begrepen zoals muurankers, originele kroonlijsten, tuinhekken etc. Alhoewel niet altijd beschermd, kunnen de resterende elementen in de interieurs van de woningen waardevol zijn en bijdragen aan de erfgoedwaarde denken we hierbij aan originele cementtegelvloeren (vaak uit Hemiksem), houten dakstructuren, binnendeuren, schouwmantels etc. Het BGO_wonen van Rumst is hier ook reeds heel duidelijk in.

Nevendoelstellingen

Thema intrinsieke kwaliteiten

Nevendoelstelling 1: Het versterken van het sociaal weefsel in Terhagen

Door het versterken van de collectief gebruikte buitenruimte luidt de ambitie om dit sociale weefsel verder te versterken. Het middelste gedeelte van de huizenrij in de Tuinwijklaan met de nummers 17 tot 47 zijn ook voorzien van een voortuintje. Kwaliteitsvol groen kan sociale interactie stimuleren. Door in te zetten op gedeeld gebruik te voet of met de fiets van de toegangsweg aan de achterzijde van de woningen kan eveneens sociale interactie worden aangemoedigd. De Tuinwijklaan is vandaag een geasfalteerde weg afgelijnd met een parking aan de zijde van de beemd/sportvelden. Deze sportvelden kunnen op termijn verplaatst worden naar Molleveld in aansluiting op het Dorpspark 2.0. De parking kan geherlokaliseerd

worden met gedeelde laadstations en de huizenrij kan op termijn een 'antwoord' krijgen in de vorm van een hedendaagse woningbouwproject waar gedeeld gebruik van de buitenruimte voorop dient te staan.

Nevendoelstelling 2: De link tussen cultuur en natuur die aan de basis ligt van het cultuurlandschap waartoe het dorp Terhagen behoort terug herstellen en versterken.

De Tuinwijklaan en de parallel aan deze weg gelegen toegangsweg ter hoogte van de achterkanten van de woningen kan een versterking vormen van de zuid-noordelijke verbindingen (Rupel – dijk – voormalige kleiputten) bijvoorbeeld via de Beemdstraat en Hoogstraat. De Tuinwijk biedt ook uitzicht op de enige nog resterende schouw aan de Rupel ter hoogte van de Waterkant.

Nevendoelstelling 3: Het opstellen van een gedetailleerde inventarisatie van fauna en flora.

Alhoewel in de Tuinwijk zelf geen waardevol groen aanwezig is, kunnen de private tuinen wel een rol spelen in het creëren van groencorridors voor insecten, vogels, amfibieën en kleine zoogdieren zoals egels. Het strekt tot aanbeveling het planten van streekeigen planten en struiken aan te moedigen.

Nevendoelstelling 4: Inzetten op een samenwerking over de gemeentegrenzen heen

De specifieke identiteit van Terhagen met bijzonder kenmerkende architectuur vormt een belangrijke schakel in de opeenvolging van de verschillende kernen langs de Rupel. De aanwezigheid van deze tuinwijk is illustratief voor de evolutie van de sociale woningbouw in Vlaanderen, meer bepaald de Rupelstreek.

Thema Mobiliteit:

Nevendoelstelling 5: Het hergebruik en versterken van de doorwaadbaarheid van het historisch netwerk van trage wegen met het oog op het stimuleren van verplaatsingen te voet en per fiets.

De lokale verplaatsingen met de auto kunnen worden ontmoedigd door positief in te zetten op het hergebruik en versterken van het trage wegennet dat rechtstreeks aansluit op deze wijk en verder op de hoofdas Kardinaal Cardijnstraat – Oude Baan – Nieuwstraat.

Nevendoelstelling 6: Het inzetten op een selectieve en wijkgerichte mobiliteit.

Deze zone van het dorp wordt op wijkniveau bediend door de Tuinwijklaan die in het verlengde ligt van de as Kapelstraat – Kardinaal Cardijnstraat – Oude Baan. Deze loopt dood op de parking van het meest zuidelijke woningblok van de site Waterkant. De zone heeft achteraan aansluiting middels een toegangsweg tot de garages van de woningen van de Waterkant. Deze is vanaf de dijk enkel bereikbaar via een trap. Aan de overkant van de woningen in de Tuinwijklaan ligt een langgerekte parking voor 30 wagens waaronder één parkeerplaats voor mindervaliden. Aan de kant van de woningen is er bijkomend plaats voor 19 wagens. (49 parkeerplaatsen voor 37 woningen). Voor de tuinwijkwoningen in de Oude Baan zijn over de hele lengte van de straat aan één zijde parkeerplaatsen voorzien. In de toekomst worden niet-bewoners zoals bezoekers van de bewoners, recreanten en toeristen uitgenodigd om zich buiten de contour van het dorp te parkeren net voor het binnenrijden van het dorp.

Nevendoelstelling 7: Het meer duurzaam maken van het wagenpark.

Het beeld van de Tuinwijklaan is dat van een eiland tussen asfaltwegen afgeboord met geparkeerde auto's. Alhoewel dit een zeer rustige straat is met aan de overkant de sportvelden werpt de straat en de parkeerstrook toch een barrière op tussen de woningen en de groene sportvelden. Ook achteraan worden de tuinen begrensd door aanbouwsels die uitgeven op een asfaltweg. Aangezien de beeldkwaliteit en de leefbaarheid van deze tuinwijk hierdoor sterk worden verstoord, is het nodig om op termijn zoveel mogelijk auto's uit het straatbeeld te verwijderen en om de parkingplaatsen te vergroenen. Er kan ingezet worden op een meer kwaliteitsvolle aansluiting tussen de woningen met of zonder voortuin en de vroegere beemd (Klamp).

Thema Functies

Nevendoelstelling 8: Inzetten op duurzame woonvormen met het oog op de collectiviteit van de buitenruimte.

De tuinwijkwoningen zijn ideale starterswoningen. Ze hebben een eenvoudige opbouw en zijn daardoor gemakkelijk aanpasbaar aan de huidige gezinssamenstelling en comforteisen. Er dient echter over gewaakt dat er voldoende aandacht wordt besteed aan de aanwezige erfgoedelementen zodat de beeldkwaliteit van het geheel niet in het gedrang komt maar integendeel wordt versterkt. Het principe van eenheid in verscheidenheid, eigen aan de tuinwijkgedachte, kan sterk bijdragen aan het gemeenschapsgevoel.

Nevendoelstelling 9: De combinatie van (zorg)wonen, zorgvoorzieningen en (kleinschalig) werken.

Deze nevedoelstelling sluit aan bij nevedoelstelling 8. De collectieve gedachte van de 'tuinwijk' is er één van nabijheid. In deze woonzone kan de invulling van de hoekpanden met een vrij beroep of andere kleinschalige voorziening de kwaliteit van het geheel verhogen. Bovendien kan de door de koppeling van woningen het principe van zorgwonen worden geïntroduceerd hetzij voor een ouder, een kind of andere aanverwante of vriend(in).

Thema Openbaar domein:



Nevendoelstelling 10: Het lokaal bestuur Rumst besteedt bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht aan het opwaarderen van de verschillende zones en de beeldkwaliteit van bestrating, verlichting en straatmeubilair met als algemeen doel de beeldkwaliteit EN de beleevingswaarde binnen het openbaar domein te versterken.

Deze nevendoelstelling sluit aan bij nevendoelstelling 7.

Thema energie en duurzaamheid

Nevendoelstelling 11: Toepassen van duurzame energiebesparende maatregelen

De afwegingskaders van het Agentschap Onroerend Erfgoed¹¹ met betrekking tot historisch schrijnwerk¹² en dakisolatie¹³ kunnen een hulpmiddel zijn om hedendaagse comfort- en gebruikerseisen te verzoenen met het behoud van de erfgoedwaarden van schrijnwerk en daken bij waardevol erfgoed. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar dakvorm, nokhoogte, uitbouw, wolfseinde, kroonlijst en dakbedekking bij het vervangen en isoleren van de daken aangezien ze oorspronkelijk visueel één geheel vormden.

Nevendoelstelling 12: Flexibiliteit, aanpasbaarheid, circulariteit als aspecten van duurzaamheid.

Nevendoelstelling 13: Inzetten op klimaatrobuuste ruimte in al haar facetten

2. Analyse: detecteren van de beeldkwaliteit

Kenmerken van de zone

De woningen aan de Tuinwijklaan en voorbij de bocht Oude Baan zijn gebouwd volgens de tuinwijkgedachte. Dit betekent dat ze in één serie zijn gebouwd met aan de achterzijde privétuinen. De woningen met de nummers 17 tot 47 hebben ook aan de voorzijde tuintjes die oorspronkelijk waren afgeboord met een laag gemetseld muurtje. In het afgeschuinde hoekpand van Oude Baan en Tuinwijklaan bevond zich oorspronkelijk een winkelpui¹⁴. De beeldkwaliteit zit vooral in het geheel van de volumetrie met regelmatig ritme van telkens twee traveën met afwisseling van lijst- en puntgevels met rechthoekige muuropeningen en op de verdieping één centraal breed horizontaal raam. De eengezinswoningen van twee verdiepingen + zolder zijn gebouwd uit baksteenmetselwerk op gecementeerde plint waarvan we het originele metselwerk nog het meest intact kunnen zien ter hoogte van de twee zijgevels van de nummers Tuinwijklaan 57 en 59 en Oude Baan 41. Sommige gevels zijn vandaag bepleisterd. Woningen Tuinwijklaan nr. 61 (dakbedekking in originele Boomse pan) en Oude Baan 41 (dakbedekking vervangen) samen met woningen Tuinwijklaan nr 21, nr. 65 en nr 71 met originele puntgevelafwerking zijn wellicht nog het meest origineel en kunnen als referentie dienen voor de andere woningen. Sommige woningen zijn qua gevel reeds drastisch verbouwd maar behielden de originele volumetrie zoals de nummers Oude Baan 36 en Tuinwijklaan 1, 3. Tuinwijklaan 5 wijkt daarentegen volledig af van het geheel. In grote lijnen is de compositie naar de straat toe ongewijzigd gebleven. Talrijke pannendaken zijn wel vernieuwd en door het aanbrengen van isolatie is de nokhoogte (parallel en loodrecht ten opzichte van de straat) van sommige woningen gewijzigd en bijgevolg ook de kroonlijst. Vandaag is er een grote diversiteit aan type dakbedekkingen, verschillende formaten en kleuren van dakpannen en leien waarvan sommige asbesthoudend zijn. Het overgrote deel schrijnwerk is niet meer origineel.

De Tuinwijklaan sluit rechtstreeks aan op de as Kapelstraat – Kardinaal Cardijnstraat – Oude Baan maar maakt als dusdanig geen deel uit van de hoofdverbindingsweg tussen Boom en Rumst. Ze is er integendeel van afgeschermd door de aanplanting van groen ter hoogte van de bocht van de Oude Baan wat de beleevingswaarde sterk ten goede komt. Dit maakt van deze dorpsstraat een rustige woonstraat. Historische foto's tonen een met bomen afgezomde laan. De nummers Tuinwijklaan 7 tot en met 71 zijn opgenomen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed net zoals de nummers 36 tot 59 van de Oude Baan. Tuinwijklaan 1, 3 en 5 zijn niet opgenomen.



Aanduiding van de woningen die zijn opgenomen in de Inventaris O. Erfgoed¹⁵.

¹¹ <https://www.onroenderfgoed.be/energieprestatie/afweging-epb>

¹² <https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-historisch-schrijnwerk>

¹³ <https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/afwegingskader-dakisolatie>

¹⁴ volgens de beschrijving van Greet Plomteux nog tot in 1985, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14072>

¹⁵ idem



Links: Winkel op de hoek van de Tuinwijklaan en Oude Baan. De Tuinwijklaan is dan nog een echte laan afgelijnd met hoge bomen¹⁶
 Rechts: Verbouwde hoek van de Tuinwijklaan en Oude Baan nummers 36-48. De winkelpui is verdwenen en er werd een garage voorzien. (GG-2024). Elke woning heeft een ander soort dakbedekking. De middelste woning werd voorzien van een gevel in baksteenstrips in een andere kleur. De bekleding van de puntgevel werd verwijderd.

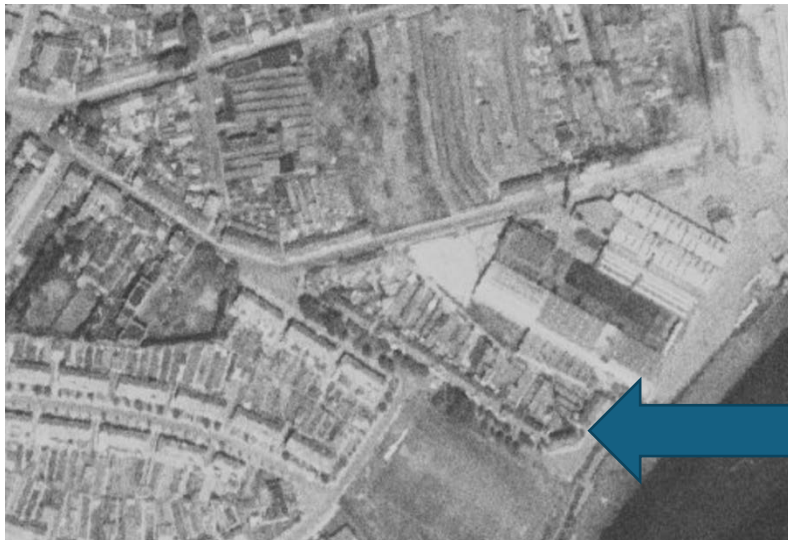


Links: Tuinwijklaan nummers 7 tot 71. In 1979 was bij de meeste puntgevels de originele gevelbekleding reeds vervangen door een houten latten werk. We zien een nieuwe aanplant van bomen en een breed voetpad. De voortuintjes worden begrensd door lage gemetselde muurtjes¹⁷.
 Rechts: Tuinwijklaan nummers 3 tot 25. Nummer 19 heeft nog het originele gemetselde tuinmuurtje. Nr. 21 heeft nog de originele gevelcompositie en afwerking.

Historische context van de zone

De Tuinwijk werd gebouwd tussen 1922 en 1923 met de Tuinwijklaan aansluitend op de verbindingsweg Kardinaal Cardijnstraat – Oude Baan en dit om te beantwoorden aan de hoge woningnood.

Historische evolutie van de zone



Luchtfoto 1971 – De Tuinwijklaan is aan beide zijden afgelijnd door bomen. Ten noordoosten zien we nog de baksteenfabriek en ten noorden tussen Oude Baan en Nieuwstraat staan nog een aantal reeksen droogloodsen. Het is niet duidelijk of de garages naast de woningen 15 & 17 en 47 & 49 of dat zich hier een voetweg bevond die de woningen verbond met de fabriek¹⁸.

¹⁶ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14072>

¹⁷ idem

¹⁸ <https://www.geopunt.be/>



Luchtfoto 1979-1990 – De Tuinwijklaan is aan beide zijden afgelijnd door bomen maar het eerste gedeelte is vervangen door nieuwe kleinere bomen. Ten noordoosten zien we nog steeds de baksteenfabriek maar de droogloodsen tussen Oude Baan en Nieuwstraat zijn inmiddels afgebroken¹⁹.



Luchtfoto 2000-2003 –In de Nieuwstraat verschijnt Hof Van Crequi. De baksteenfabriek bestaat nog steeds²⁰.



Luchtfoto 2012 – Van de ontwikkeling Waterkant zijn reeds de twee blokken met gezinswoningen met garages en twee van de drie hoogbouwblokken gerealiseerd²¹

¹⁹ idem

²⁰ <https://www.geopunt.be/>

²¹ idem



Luchtfoto 2021 – Van de ontwikkeling Waterkant zijn de drie hoogbouwblokken gerealiseerd en de ontwikkeling tussen de Nieuwstraat en de Oude Baan is ook reeds ver gevorderd²².

De tuinwijkgedachte

De tuinwijkgedachte werd ontwikkeld vanaf 1919 en bouwt voort op het vernieuwend concept van de Engelse tuinsteden, op het einde van de 19de eeuw als maatschappijmodel ontwikkeld door Ebenezer Howard en vormelijk uitgewerkt door Raymond Unwin en Richard Barry Parker. Architecten en stedenbouwkundigen zoals Raphaël Verwiltghen, Louis Van der Swaelmen en Huib Hoste schoven de tuinwijk en de huurcoöperatieve (waarbij huurders ook aandeelhouders zijn van de bouwmaatschappij) naar voor als de manier om de bestaande samenleving te hervormen, met aandacht voor economie, hygiëne en esthetiek. Vanuit een aansluiting bij de nieuwe sociale bewustwording spraken modernistische architecten hun voorkeur uit voor sociale woningen in een tuinwijkconcept omdat dit aansloot bij de suburbane bewoning van de betere klasse en zo symbool stond voor de ontvoogding van de arbeidersklasse.

“Het sleutelbegrip in de architectuur van de tuinwijken is **eenheid in verscheidenheid**. Binnen eenzelfde beeld verschillen alle woningen subtiel van elkaar, door kleine variaties in het metselwerk, schrijnwerk of de gevelindeling. Deze harmonieuze wisselwerking tussen eenheid en verscheidenheid werd beschouwd als noodzakelijk voor de opbouw van een nieuw sociaal milieu, waarin de bewoners behoren bij een gemeenschap en toch hun eigen individualiteit zouden kunnen ontplooiën. Dit werd onder meer vertaald in het moderne idee van snel, goedkoop en toch gediversifieerd bouwen op basis van standardisatie.”²²

De tuinwijkgedachte bleef in Terhagen beperkt tot één straatwand in de Tuinwijklaan en een gedeelte van de Oude Baan. We kunnen echter stellen dat ook de wijk uit de jaren 1960 (zone 4) die een gedeelte van de zuidelijke straatwand van de Tuinwijklaan, de Karl Marxstraat, de Uitbreidingsstraat, de Eén Meistraat, de Overwinningstraat, de Ontvoogdingstraat, en de noordelijke straatwand van de Populierenlaan in een gelijkaardige geest zijn gebouwd met veel aandacht voor de gedeelde ruimte oa in de hoogbouw tussen de Populierenlaan en de Uitbreidingsstraat. Ook zone 5 die bestaat uit noordelijke straatwand van de Veldstraat, de westelijke en noordelijke straatwand van de Kamiel Huysmansstraat zijn in dezelfde geest gebouwd. De tuinwijk in Terhagen onderscheidt zich echter van de twee andere zones door een aantal typische kenmerken namelijk de geaccentueerde hoekpanden, een gevarieerde straataanleg met aandacht voor beeldcompositie met het verspringen van de rooilijn, voortuinen en groenaanleg.

Schaalbreuk

Met de komst van het project De Waterkant is een schaalbreuk opgetreden qua hoogte en architectuurstijl. De Tuinwijklaan fungeert vandaag als doorrit naar de meest zuidelijke hoogbouwblok. Een trap tussen de nieuwbouw Waterkant en de voetweg achter de woningen van de Tuinwijklaan leidt vanaf de Tuinwijklaan langs de garages naar de Oude Baan.

²² idem

²² <https://inventaris.onroerendergoed.be/themas/124>



De bouw van de Waterkant zorgde voor schaalbreuk met de Tuinwijk



Links: De Tuinwijk en De Waterkant met laatste nog resterende schouw
Rechts: Doorsteek vanaf de lagergelegen voetweg naar de dijk



Conclusie beeldkwaliteit van de zone

De woningen met nummers Tuinwijklaan 7 tot 71 samen met de woningen met nummers Oude Baan 36 tot 48 en 41 tot 59 vormen samen een tuinwijk. Deze wijk is dan ook een belangrijke getuige van de sociale evolutie van Terhagen. De arbeidershuisjes die ten noorden en ten zuiden van de hoofdas gesitueerd waren, werden stilaan vervangen of de woonzones voor arbeiders werden uitgebreid met kwaliteitsvolle sociale woningen weliswaar slechts kleinschalig ontwikkeld als één straatwand (gedeelte Oude Baan twee). Het is belangrijk deze tuinwijk te behouden en op te waarderen als een belangrijke sequens uit de geschiedenis en evolutie van het dorp.

Zoals hierboven reeds vermeld is heel kenmerkend in de architectuur van de tuinwijken de **eenheid in verscheidenheid**. Vooral aan de straatkant zien we deze dualiteit tussen enerzijds een beperkt aantal type woningen (met lijstgevel of met puntgevel) die in een bepaald ritme werden geschakeld maar met een gelijkaardige gevelcompositie en gevelopeningen en anderzijds de variatie in/personalisatie van bijvoorbeeld het type van voordeuren of de verdeling van de raamvlakken. Dit is een typerende beeldkwaliteit die bewaard dient te blijven.

Het strekt tot aanbeveling te bepalen wat nodig is om de eenheid in het beeld vast te leggen en te versterken en wat kan binnen de individualisering van de woningen. (het Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling_(BGO) "Wonen in Rumst" werkt hier uiteraard ook richtinggevend.)

Tot de eenheid in het beeld behoren bijvoorbeeld als belangrijkste elementen:

- de afwisseling van lijstgevels en puntgevels, bijzondere hoekafwerking met drie woningen met centraal puntgevel
- de gevelcompositie die voor wat de gelijkvloers betreft vertikaliserend is en voor wat de verdieping betreft horizontaliserend
- het baksteenmetselwerk met gecementeerde plint en gecementeerde markering onder de ramen
- de (doorlopende) nokhoogte
- de dakvormen (oa met wolfseinde)
- de (doorlopende) kroonlijsthoogte
- bekleding van de puntgevels
- het type dakbedekking
- type voortuinafsluiting (bij voorkeur volgens het historische voorbeeld op nr. 19).

Tot de verscheidenheid in het beeld behoren bijvoorbeeld als belangrijkste elementen:

- Het type schrijnwerk
- Het type voordeur
- Groenaanleg voortuintjes



Links: Originele zijgevels van nrs 63 en 65



Rechts: Goed bewaarde hoek van 3 woningen (de voordeuropeningen werden wel verlaagd, en de dakbedekkingen werden vernieuwd samen met het schrijnwerk)

Verder zijn voor de Tuinwijklaan ook de bijzondere perspectieven belangrijk. In de as Tuinwijklaan – richting Kardinaal Cardijnstraat markeren de hoektorentjes van de bijzondere fabrikantenwoningen samen met de kerk het perspectief. Vanaf de Kardinaal Cardijnstraat- richting Tuinwijklaan leidt het perspectief richting Rupel. **Dit zou kunnen versterkt worden met een referentiegebouw/structuur die de aanwezigheid van de Rupel markeert op het einde van het perspectief.**

Typologische elementen:

- ritme van afwisselend lijstgevels en puntgevels, bijzondere hoekafwerkingen met drie woningen
- verticale geleding op de gelijkvloers – horizontale geleding op de verdieping.
- 2 bouwlagen aan de straatzijde, een extra bouwlaag aan de lageregelegen tuinzijde, met zadeldak parallel en loodrecht op de straat.
- perceel breedte: 5 à 6 m.



a



b



c

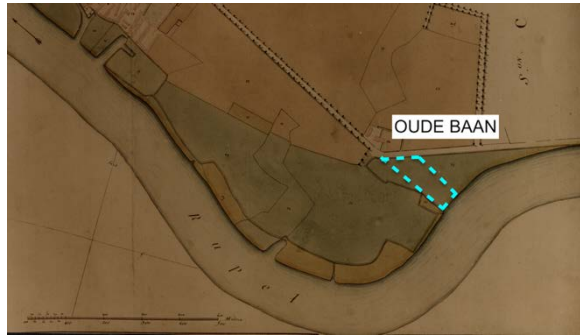


d e

Bijzondere perspectieven vanaf de dijk (a), de Tuinwijklaan (b en d) en vanaf de bocht met de Oude Baan (d). Vanaf de bocht met Oude Baan richting Tuinwijklaan (e).

Historisch weetje

De zone waar de Tuinwijk werd gebouwd bevindt zich waar oorspronkelijk een deel van het zogenaamd 'Uitgedekt schoor' bevond. Een gedeelte ten zuiden van de Oude Baan is in 1915 reeds ingenomen door baksteenfabrieken en droogloodsen. Bij de grote overstromingsramp van 1953 liep de wijk onder water. Later werd de dijk aangelegd in het kader van de Sigma werken



Links: We zien ten zuiden van de Oude Baan in 1812 dat de zone waar later de Tuinwijk werd gebouwd zich volledig in de beemd of schoor bevond²³.

Rechts: De zone waar de Tuinwijk werd gebouwd bevindt zich waar oorspronkelijk een deel van het zogenaamde 'Uitgedekt schoor' bevond. Een gedeelte ten zuiden van de Oude Baan is dan reeds ingenomen door baksteenfabrieken en droogloodsen²⁴.

3. Identiteit: referentiebeelden

Voorgaande en hiernavolgende beelden kunnen beschouwd worden als referentiebeelden die de beeldkwaliteit weergeven. De referentie-beelden vormen een leidraad voor nieuwe projecten waarbij rekening gehouden wordt met de kenmerken van het straatbeeld en het in de inventaris voor onroerend erfgoed opgenomen waardevol erfgoed in de omgeving, gaafheid en aantasting, pluspunten en kwaliteiten.



Oude Baan nrs. 41 tot 59 – deze woningen vertonen nog alle originele kenmerken van de Tuinwijk zoals beschreven. Dit beeldt wordt als referentiebeeld gehanteerd.

4. Richtlijnen: ontwerpcriteria

Zorgvuldig omgaan met het in de inventaris voor onroerend erfgoed opgenomen gebouwde erfgoed

In de gebouwde omgeving ontwerpen we niet van een onbeschreven blad maar hebben we te maken met een bepaalde context met culturele, historische en esthetische waarden. De referentiebeelden vormen dan ook een belangrijk deel van deze context. Om al die waarden te vatten, wordt de aanvrager of architect gevraagd om aan de omgevingsvergunning een 'contextnota' toe te voegen waarin de waarden worden beschreven en geïllustreerd, en waarin wordt gemotiveerd hoe het nieuwe ontwerp bij de genoemde waarden aansluit en ze mogelijk nog versterkt. Dat alles zal voor een samenhangende beeldkwaliteit op schaal van de straat en/of wijk en een duidelijke identiteit zorgen. Items die opgenomen zijn in de vastgestelde Inventaris voor Onroerend Erfgoed dienen zoveel mogelijk behouden te worden weliswaar rekening houdend met de mogelijkheden voor een kwalitatief hergebruik en de eventuele noodzaak aan hedendaagse aanpassingen en/of toevoegingen. Hier vormt het sleutelbegrip eenheid in verscheidenheid van de tuinwijk als typologie de belangrijkste basis.

Voor een aantal panden geldt dat ze hun historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde hebben verloren. Ze dragen niet langer bij aan de beeldkwaliteit van de straatwanden van de tuinwijk. Bij nieuwbouw van deze panden kunnen deze uitgewerkt worden volgens de hiernavolgende ontwerpcriteria.

Algemeen: coherentie met het referentiebeeld

Nieuwbouwprojecten in de nabijheid van, of vervangbouw en gevelrenovaties hebben aandacht voor de bestaande bebouwing, integreren zich in de (historische) context en versterken de gewenste beeldkwaliteit van de zone. Er wordt

²³Kaart van Weesen, Section C – 1^{re} Partie - 1812 (Bron: Geschiedkundige Kring Rumesta vzw)

²⁴Ministère des Finances et des Travaux Publics – Ponts et Chaussées – Service Spécial de l'Escaut Maritime et des Affluents soumis à la Marée – Plan Général du Rupel (Partie Amont du Pont Rails de Boom) Echelle 1:4000 – Nivellement – Plan de Comparaison du Dépôt de la Guerre 1915. (Archief Rumesta)

zorg gedragen voor de continuïteit van de straatwanden. De uiterlijke kenmerken van het gebouw zullen in harmonie zijn met het referentiebeeld van de straat. De ontwerper analyseert het straatbeeld en maakt het referentiebeeld voor zijn project op naar analogie van de referentiebeelden voor deze zone en geeft een beschrijving van de kenmerken en karakteristieken van de wijk/straatwand in de contextnota.

Bouwvolume

Tuinwijk: aanéénsluitende straatwand, éénzijdig in de Tuinwijklaan, tweezijdig in de Oude Baan

- Kroonlijsthoogte: 2 bouwlagen met dakverdieping in harmonie met het referentiebeeld.
- Dakvorm: Hellend dak (evenwijdig aan de straat en parallel met de straat).
- Perceelsbreedte: 5 à 6 meter
- Bouwdiepte: Hiervoor refereren we aan de bouwdiepte van de bestaande en de aanpalende bebouwing, rekening houdend met de perceelsdiepte en kwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

Gevelritmering en gelijkvloerse invulling

- Gevelopbouw: Bij het te renoveren of nieuw te bouwen pand zullen de verhoudingen van de gevelopeningen en raamverdelingen in overeenstemming zijn met de geleding van het referentiebeeld d.i. vertikaliserend voor de gelijkvloers en horizontaliserend voor de verdieping.
- Gelijkvloerse invulling: De gelijkvloerse invulling van de hoekpercelen Oude Baan/Tuinwijklaan bestond historisch gezien uit kleinhandel. Een meerwaarde voor de buurt zou zijn als in de toekomst de garage zou verdwijnen en er opnieuw een kleinschalige (gemeenschaps) functie zou worden ondergebracht (vrij beroep, kranten- of bloemenwinkeltje, koffiehuis ...). De winkelpui dient in harmonie te zijn met het historische referentiebeeld. Het samenvoegen van woningen is niet toegestaan, noch het verbouwen tot garages. Een raamopening op het gelijkvloers naast de voordeur zorgt voor de verbinding met het straatleven.

Architecturale uitwerking

- Dakuitbouw/erker/balkon/dakterras:

Aan de straatzijde zijn deze niet toegestaan. Deze zijn wel mogelijk aan de tuinzijde indien geïntegreerd binnen de architecturale opbouw van het gebouw. Kroonlijsten vooraan worden niet doorbroken.

Materialisatie en kleurgebruik

Metselwerk in baksteen waarbij de expressie wordt gezocht in de doorlopende kroonlijst, afwerking van de puntgevel en accentuering van het metselwerk onder het raam van de gelijkvloers.

Aanbeveling voor het bestuur:

Aangezien de individuele panden deel uitmaken van eenheidsbebouwing, is het schrijnwerk best in overeenstemming met het historische referentiebeeld van deze eenheidsbebouwing. (-> indeling van de ramen). Het kan het belangrijk zijn hier bepaalde mogelijkheden voorop te stellen in het kader van de versterking van de beeldkwaliteit.

Duurzaamheid en technieken

- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (zoals aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel voor zover zij op een architecturaal verantwoorde manier geïntegreerd zijn aan de tuinzijde van het ontwerp. Deze worden best voorzien in/op de bijgebouwen aan de voetweg achteraan de woningen.

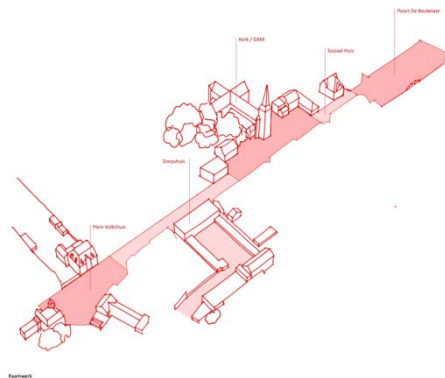
Aanbeveling voor het bestuur:

Voor deze qua beeldwaarde waardevolle panden dient er extra aandacht te gaan naar de integratie van duurzaamheidselementen en -technieken, met behoud van het historische karakter van het geheel van de wijk en zonder aantasting van belangrijke historische elementen. We verwijzen hierbij naar de afwegingskaders van Onroerend Erfgoed (<https://www.onroerenderfgoed.be/de-afwegingskaders-over-energie>) en de specifieke afwegingskaders als hulpmiddel voor het verzoenen van hedendaagse comfort- en gebruikseisen met het behoud van de erfgoedwaarden bij het plaatsen van zonnepanelen. Voor het plaatsen van dakisolatie wordt best vooraf een nieuwe maximale noklijn vastgelegd en voor het plaatsen van nieuw schrijnwerk met hoogrendement beglazing wordt qua verdeling verwezen naar de historische referentiebeelden.

Sleutelproject 1

Terhagen heeft vandaag als straatdorp geen duidelijk dorpsplein of een plek om samen te komen. In het masterplan wordt vooropgesteld dat de Kardinaal Cardijnstraat (segment Kardinaal Cardijnstraat vanaf poort De Beukelaer tot aansluiting Nieuwstraat – Oude Baan) om diverse redenen de rol als ‘dorpsstraat’ kan opnemen. Deze ‘dorpsstraat’ vormt het centrale scharnier in de kern van Terhagen. Een project voor de ‘dorpsstraat’ is strategisch omdat met één project meerdere vliegen in één klap kunnen worden geslagen.

De basisambitie om de ‘dorpsstraat’ enerzijds verkeersveiliger en beter overstreekbaar te maken, en anderzijds terug te ‘verdorpen’, kan tegelijk een hefboom worden voor de realisatie van tal van andere ambities die eerder in het kader van het narratief (2.3, p. 24) werden geformuleerd. Voorbeelden hiervan zijn het inzetten op specifieke (historische) plaatsen die de relatie leggen tussen dorp en landschap, zoals het verhogen van de (groenblauwe) doorwaadbaarheid (bijv. link kleiputten via Poort De Beukelaer met de kerk/het kerkhof en verder), het versterken van perspectieven op beeldbepalende gebouwen vanuit de verschillende wijken enz... Een aantal van de aspecten komen in het hoofddossier meer in detail aan bod.



De **uitdagingen/ambities** voor de ‘dorpsstraat’ zijn veelvuldig:

- *De dorpsstraat ‘verdorpen’*
- *De dorpsstraat als mobiliteitsruimte omturnen naar een beleevingsvolle verblijfsruimte*
- *De dorpsstraat als ruimte op maat van alle leeftijden*
- *De dorpsstraat laat de aanwezige betekenisvolle plekken (ruimtelijk) terug tot hun recht komen.*
- *De toekomstige dorpsstraat draagt bij tot het versterken van de doorwaadbaarheid.*
-

Daarvoor worden een aantal **ruimtelijke strategieën** naar voor geschoven:

Voor wat betreft de Kardinaal Cardijnstraat stelt het masterplan voor om aan de hand van een aantal punctuele ingrepen de verblijfskwaliteit van de Kardinaal Cardijnstraat te verhogen. Samen resulteren die in een voorstel van aanpak voor de volledige straat. Dit gebeurt door:

- *Lokale veranderingen in materialiteit.*
- *Lokale veranderingen in niveau.*
- *Visuele en/of fysieke versmallingen*

De combinatie van de hiervoor beschreven strategieën resulteert in **een aanpak in vijf sequenties**: (1) de poort de Beukelaer, (2) het Sociaal Huis/Rupelstraat, (3) de Sint-Jozefkerk/GAM, (4) het Dorpshuis, (5) het pleintje

Kardinaal Cardijnstraat/Kamiel Huysmansstraat/Oude Baan/Nieuwstraat. De sequenties bestaan uit drie pleinen en twee 'tussenstukken'.



4.5. MOLLEVELD

P. 236

Sleutelproject 2

Binnen het masterplan is eveneens een sleutelrol weggelegd voor de site Molleveld, die in oppervlakte ongeveer 1/3 van het bebouwde weefsel van het dorp uitmaakt, als canvas voor dorpsversterking. Net als in geval van de 'dorpsstraat' is een project voor Molleveld ook strategisch omdat het als hefboom worden aangewend om in één beweging ook een aantal ambities te realiseren.

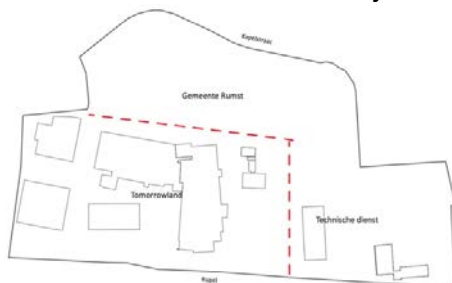


Situering Molleveld

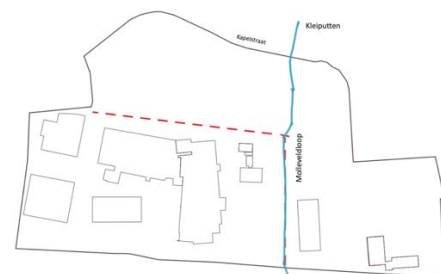
Voor wat betreft Molleveld denken we aan volgende **uitdagingen**:

- *De bestemming van Molleveld dient meer te zijn dan exclusief werken of exclusief wonen*
- *De ontwikkeling van Molleveld dient op maat te zijn van dorp en regio*
- *Bij een toekomstige ontwikkeling dient Molleveld een belangrijke rol te spelen in de versterking van de doorwaadbaarheid en de randen*
- *De toekomstige ontwikkeling is op maat van de (grote) eigenaars*
- *De ontwikkeling zal robuust en flexibel zijn*

Om dit kunnen realiseren worden een aantal **ruimtelijke strategieën** naar voor geschoven:



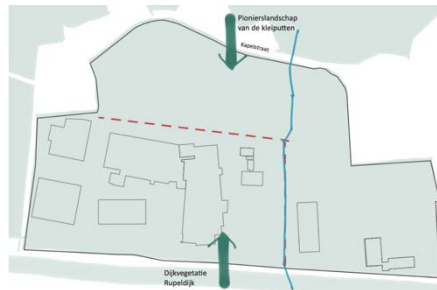
- *Huidige eigendomsgrenzen als leidraad*
- *Werken met vrij invulbare, flexibele velden.*
- *Sterke randen*



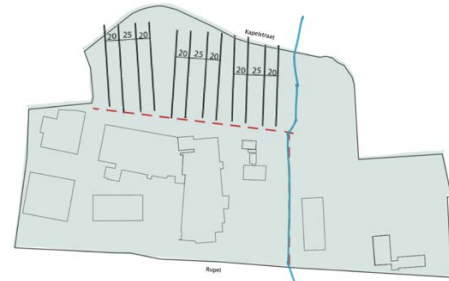
Molleveldloop als ruimtelijke grens

Er wordt uitgegaan van een **robuust raamwerk**.

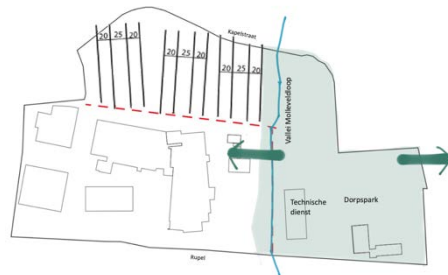
De combinatie van voorgaande strategieën legt de basis voor een raamwerk dat vertrekkende van wat reeds voor handen is stapsgewijs kan worden verfijnd. De site Molleveld verweeft zich zo op evidente wijze met de omgeving en laat tegelijk ruimte om te worden ingevuld naargelang de noden van het moment. Volgende karakteristieke lagen bouwen het raamwerk op:



- *De aanwezige natuur als basislaag*
- *Busparkingbrede velden*



Embryonale basisstructuur



- *Randen als 'weefzones'*

(1) Molleveldloop - Dorpspark 2.0

De vallei van de Molleveldloop op zich fungeert als een ruimtelijke grens tussen het dorp en de nieuwe ontwikkeling. In combinatie met het perceel waarop vandaag de technische dienst gehuisvest is en de site van het dorpspark met uitloper naar het kerkhof en de kerktuin ontstaat echter een interessant ensemble, een dorpspark 2.0 als het ware. Dit dorpspark 2.0 kan op vele manieren worden gelezen en vervult meerdere rollen: als groene scharnier tussen lokaal en bovenlokaal, tussen dorp en ontwikkeling, als uitloper van het kleilandschap richting Rupel, als exponent van het park van Terhagen, als groene oase met ruimte voor dorps activiteiten en voor sport en spel, als ruimte voor synergie tussen de 'bestaande' ontwikkeling (het dorp) en de nieuwe ontwikkeling, als 'sluitstuk' van de groene ring rond het dorp en groene ring rond Molleveld, ...

Bijkomend zouden functies die vandaag her en der in het dorp verspreid liggen, zoals bijvoorbeeld de sportinfrastructuur van de Klamp, naar het nieuwe park kunnen worden overgebracht. Dit versterkt enerzijds de uitstraling van het park en maakt anderzijds percelen vrij die dan op een andere manier kunnen worden ingevuld. Molleveld fungeert zo ook als hefboom om andere plekken in het dorp in beweging te brengen.

De gedetailleerde uitwerking van dit dorpspark 2.0 is een ontwerp oefening op zich. Vast staat dat ontwikkeling en uitwerking voor een mooie hefboom kan zorgen op vlak van woonkwaliteit en betrokkenheid van de bewoners en de werkkrachten aan de overzijde van de beek.



(2) Kapelstraat

Terwijl de Kapelstraat in het verleden integraal deel uitmaakte van het ontginningslandschap dat via de tunnels onder de straat doorliep, ervaart men haar vandaag vooral als grens tussen het kleiputten en Molleveld. De recente transformaties die de weg onderging, waren vooral verkeerstechnisch van aard. Door de weg ook terug te benaderen als een weg door het ontginningslandschap, maken we de weg terug tot integraal onderdeel van zijn omgeving en wordt het mogelijk om hem landschappelijk te verankeren en om hem in te zetten site en omgeving met elkaar te verweven. Concreet komt het er op neer om de Kapelstraat sterker te vergroenen. Dit kan door de weg sterker in te bedden in pioniersvegetatie of door de weg te ontwikkelen als een soort van parkweg.

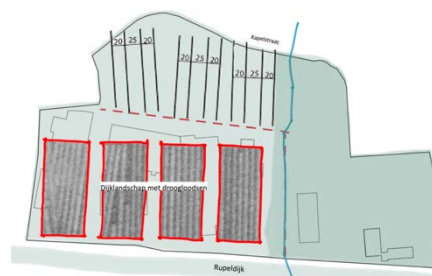
In beide gevallen sluit de Kapelstraat hierdoor sterker aan op het ontginninglandschap van de kleiputten en geeft het duidelijke landschappelijke aanzetten voor de landschapsontwikkeling en de inbedding van de velden op Molleveld zelf. Langs deze zijde lezen de velden als eilanden in een pionierslandschap.



Kapelstraat definieert eilanden in een pionierslandschap

(3) Rupeldijk

Nog meer dan langs de Kapelstraat, is het historische landschap langs de Rupeldijk 'man made': de rechttoe rechtaan infrastructuur van de dijk met loodrecht daarop het vroegere strakke rationele ritme van de droogloodsen. Dit idee en deze organisatie van een dijklandschap met droogloodsen kan binnen de organisatie van de velden op Molleveld hernomen worden.

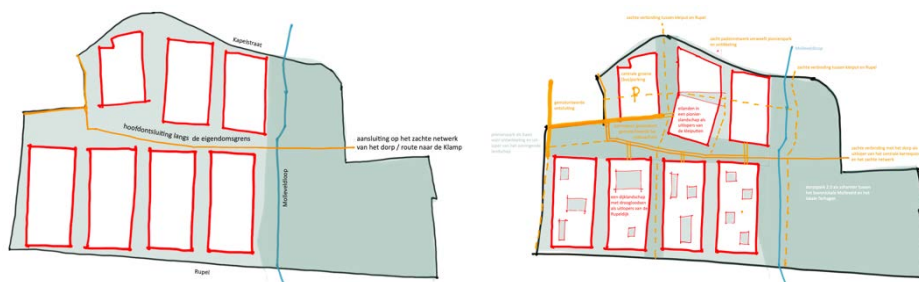


Rupel definieert een dijklandschap met droogloodsen

Dit **robuust raamwerk** kan verder worden **ingevuld en verfijnd** door:

- een centrale ontsluiting en pionierspark te creëren
- het parkeren op Molleveld te organiseren

- aan de ontwikkeling van Molleveld de herlokalisatie van de (sport)functies van de Klamp te koppelen.
- het inzetten van flexibele ontwikkelingsvelden



Ontsluiting van de 'flexibele velden' loopt langs de eigendomsgrens.

Een raamwerk voor Molleveld

5. VERTALEN

p. 260

5.1. MASTERPLAN



5.2. INLEIDING

p. 264

Dit masterplan schetst de klijtlijnen voor het ruimte- lijk wensbeeld van Terhagen. Om te vermijden dat het masterplan bij een droombeeld blijft, vertalen we het masterplan in 11 prioritaire acties voor de gemeente. Dit zijn de prioritaire acties en instrumenten die de gemeente én de inwoners/bouwopdrachtgevers op weg moeten zetten om Terhagen duurzaam te trans- formen naar een levendig woondorp met een goede leefkwaliteit.

5.3. OVERKOEPELENDE GENERIEKE ACTIES

p. 265

5.4. PLEKSPECIFIEKE ACTIES

p. 268

Hiernavolgend worden de acties opgesomd die specifiek voor de realisatie van de sleutelprojecten 'dorpsstraat' (p. 268) en Molleveld (p. 270) van toepassing zijn.