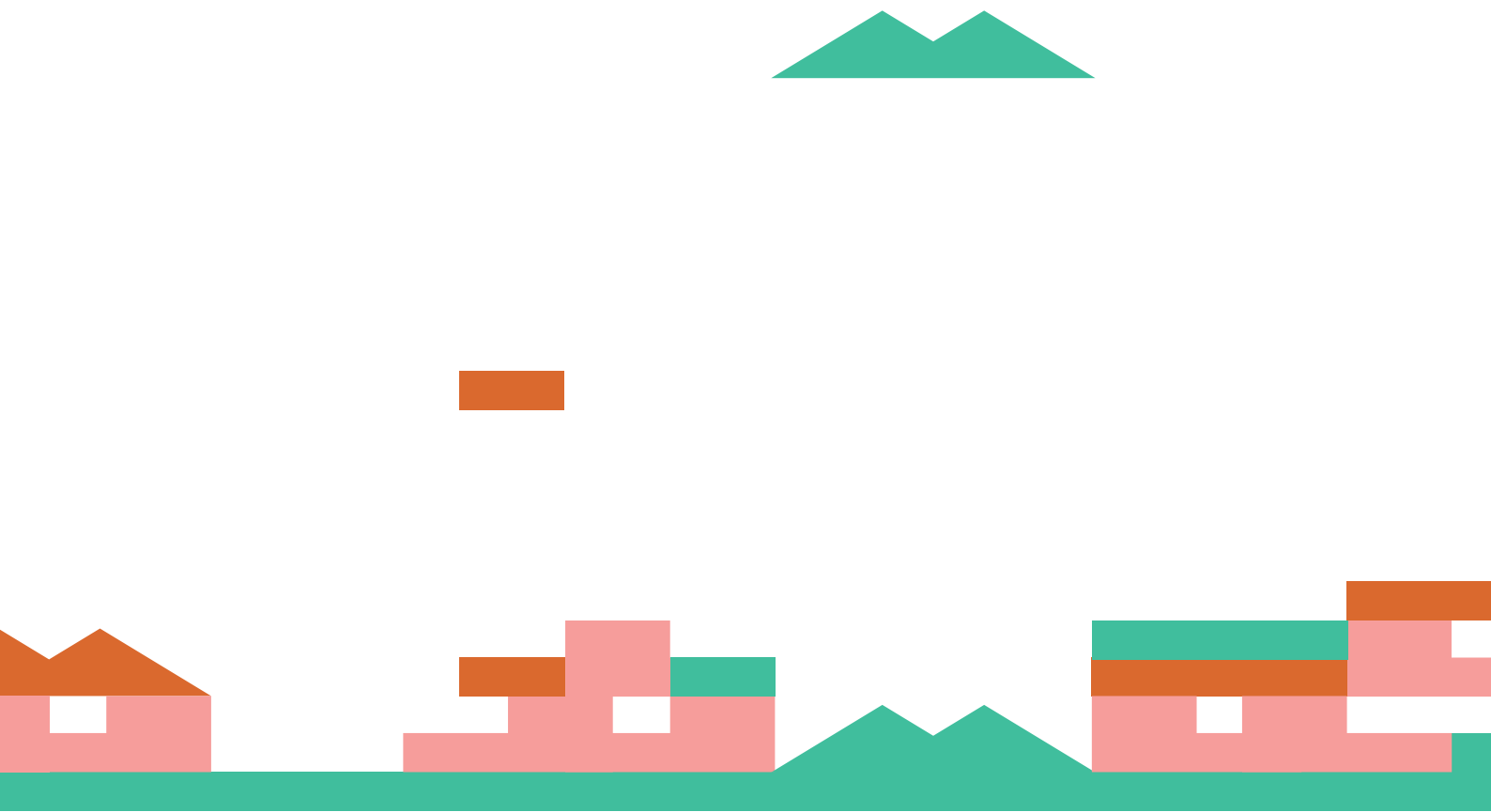




VERKAVELINGS- WIJKEN OP WEG NAAR MORGEN

**INSPIRATIEGIDS
VLAANDEREN 2022**



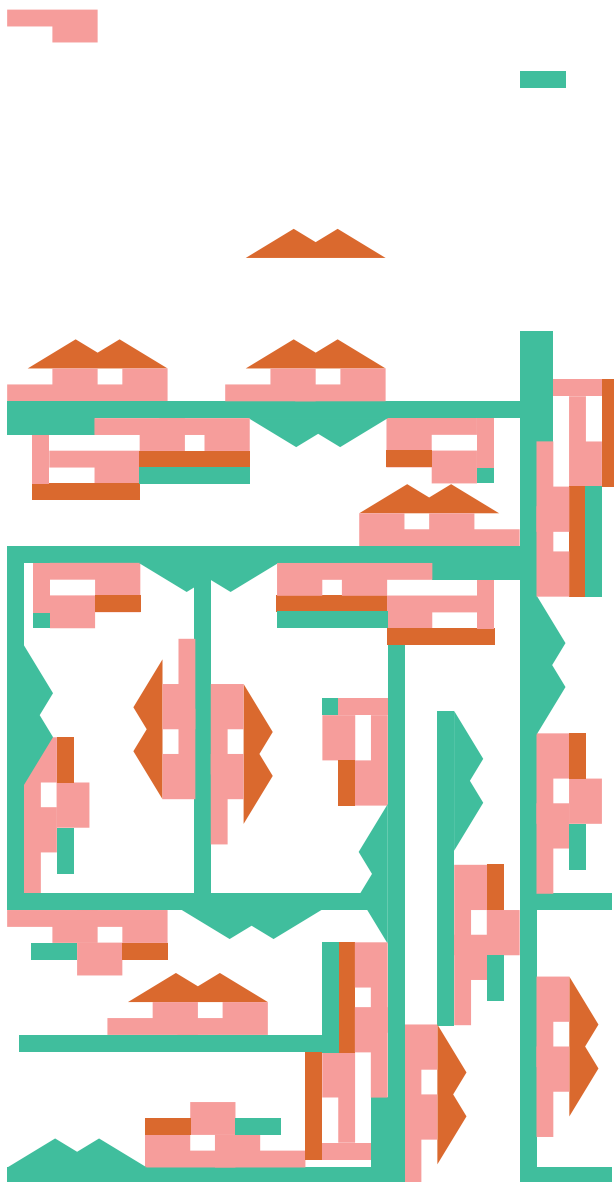
Vlaanderen
is omgeving

**TEAM
VLAAMS
BOUWMEESTER**



INTRO

SLEUTELN AAN DE VERKAVELING



Verspreid wonen verslindt ruimte, vreet energie en is een belangrijke oorzaak van ons mobiliteitsprobleem. De 'verkaveling' kennen we als een typisch product van deze weinig zorgvuldige omgang met onze beperkt beschikbare ruimte. De verkaveling vormt een probleem. Toch zien veel Vlamingen diezelfde verkaveling als de ideale woonomgeving. Ze vinden eropenheid, groen en privacy. Ze houden van het individualistisch karakter van het model: ze zijn baas op eigen kavel. Nieuwe woonontwikkelingen beperken er zich doorgaans tot dat individuele perceel. Nieuwe woonmodellen of aangepaste woonvormen, zoals bv. zorg- en kangoeroewonen, vinden er maar moeilijk ingang. Door haar eenvoud is de verkaveling bovendien een erg rendabel ontwikkelingsmodel. Weinig wijst er dan ook op dat de Vlaamse verkaveling snel zal verdwijnen of veranderen.

Maar misschien is (te) snelle verandering net wat we niet nodig hebben voor een duurzame transitie van ons nederzettingspatroon. Dat dit patroon moet veranderen staat buiten kijf. Met de bouwshift lijkt het lot van de verkaveling zoals we ze op vandaag kennen op termijn bezegeld: het aansnijden van greenfields voor nieuwe verkavelingswijken ten koste van onze open ruimte kan niet langer. We hebben te lang gemorst met villa's, opritten en een labyrint van wegenis dat door auto's wordt gedomineerd. Als we in de toekomst onze open ruimte willen vrijwaren en willen inzetten op leefbare buurten in een gezonde en duurzame leefomgeving, dan moet er dringend worden gesleuteld aan ons bestaande woonmodel.

En dat gebeurt best door de kwaliteiten en uitdagingen van de bestaande woonwijken slim te waarderen en te gebruiken als hefboom voor die noodzakelijke transitie. Zo bouw je langzaam maar zeker aan een betere leefomgeving. Die kwaliteiten verschillen per verkaveling en worden verder in deze studie benoemd onder de thema's densiteit, beeldkwaliteit, circulariteit, diversiteit, connectiviteit en collectiviteit. In Vlaanderen zijn heel wat verouderde verkavelingswijken te vinden

WIJ ZIEN DIT TRAJECT ALS EEN HEFBOOM, EEN EERSTE STAP NAAR MEER DYNAMIEK IN, OVER EN ROND VERKAVELINGEN

op via het openbaar vervoer goed ontsloten locaties, of op wandel- en fietsafstand van een dorps- of stadscentrum, en waar nog ruimte is voor bijkomende woningen en meer kwaliteit. Ze hebben dus best nog wat ontwikkelingspotentieel, en verdienen een aanpak op maat.

Met dit traject gaan het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester op onderzoek naar potentiële transformaties in die wijken, met als doel ze op het terrein alvast in gang te zetten, en kansen, obstakels en instrumenten op Vlaams en lokaal niveau in kaart te brengen. Het is een leertraject dat niet alleen het Vlaams beleid, maar ook de lokale besturen moet ondersteunen bij deze complexe, nog erg nieuwe opgave. Weg dus met de 'kavelstaarderij'. Op naar een aanpak op de grotere tussenschaal of op niveau van de wijk als geheel, om vanuit een geïntegreerde visie het planningsproces en de gewenste transformaties te kunnen initiëren.

De verkaveling staat ontegensprekelijk voor een aantal uitdagingen. Tegelijkertijd heerst er meer dynamiek dan men op het eerste zicht zou verwachten. De grote vraag is hoe we deze uitdagingen en dynamieken aan elkaar kunnen koppelen. Hoe kunnen we de vraag naar bijkomende woningen gebruiken om de leefkwaliteit fundamenteel te verbeteren in de verkavelingswijken die het waard zijn? Hoe verhoudt de zoektocht naar nieuwe woonmodellen zich tot grotere stedenbouwkundige en

maatschappelijke uitdagingen rond klimaatadaptatie, leefkwaliteit, duurzaamheid en energiebeheer? Waar biedt een hogere graad van collectiviteit op verschillende vlakken zicht op een groter individueel wooncomfort?

Dit 'koppelen' moeten we nog in de vingers krijgen. Wij hebben nog geen 'ruimtelijke taal' of 'lexicon' voor de transitie van de verkavelingen, zoals we dat wel hebben voor de stadsvernieuwing. In de transitie van historische centra en 19e-eeuwse stadsuitbreidingen zijn we ondertussen onderlegd. Voor de 20e-eeuwse verkavelingen ontbreekt het ons alsnog aan voldoende inzicht in hoe we een sociaal, financieel en ecologisch draagvlak kunnen vinden voor vernieuwing. Misschien is het na 20 jaar tijd voor een nieuw Vlaams 'witboek stedenbeleid', maar dan een voor de stads- en dorpsverkaveling.

Een witboek als resultaat van dit leertraject is uiteraard (veel) té ambitieus, maar elke verandering begint klein. Wij zien dit traject als een eerste stap naar meer dynamiek in, over en rond verkavelingen. Die dynamiek is nodig op Vlaams beleidsniveau, bij (boven) lokale besturen en administraties, maar ook bij ontwikkelaars, architecten, middenveldorganisaties, bewoners... De verkaveling – het 20e eeuwse Vlaamse woonmodel – belangt elk van hen aan.

SAMEN LEREN EN EXPERI- MENTEREN

Omwille van de diversiteit aan actoren die we nodig hebben om de transitie op gang te trekken, hebben we niet één, maar drie leertrajecten opgezet, telkens op maat van een specifieke groep sleutelactoren. En omdat de nodige inzichten niet gewoon voor het grijpen liggen, maar nog samen moeten worden bedacht, gaan we binnen elk traject samen

ontwerpen en samen experimenten opzetten in verschillende workshops. Zo leren we al doende, leiden we transitie-ambassadeurs op en bouwen we geleidelijk aan een nieuw woonweefsel. Want de transitie komt er, voor de ene actor behoedzaam, voor de andere veel sneller. En wie weet, levert dit traject ons een mogelijke nieuwe insteek voor ons steden- en dorpenbeleid? Zowel op projectniveau, op beleidsniveau, als in de hoofden van het brede publiek.

Deze nota is een eerste verslaggeving van de analysefase in het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie'. Eind 2020 werden we als multidisciplinair ontwerp- en onderzoeksteam (bestaande uit Voorland, 51N4E, Tussengoeud en UHasselt), aangesteld om mee de regie te voeren in het leertraject. Tegelijkertijd werd via een oproep op zoek gegaan naar lokale besturen met concrete cases: goed ontsloten 20ste-eeuwse woonwijken waar de generatiewissel zich laat voelen en waar een bijkomende woonopgave aan de orde is. Zes verkavelingswijken werden geselecteerd om onder de loep te worden genomen. Er werd gekeken naar de (sluimerende) potentie voor transformatie, naar aan te spreken actoren, en mogelijk in te zetten strategieën en instrumenten.

Vanaf 2022 krijgen drie van deze verkavelingswijken een verdere ondersteuning én een begeleiding op maat door een aan te duiden multidisciplinair ontwerpteam. De transformatiestrategie voor de wijk wordt verder uitgewerkt met het oog op implementatie, en er loopt een gezamenlijk leer- en communicatietraject waarin de verworven inzichten gaandeweg worden gedeeld met de zes verkavelingswijken van bij de start, met andere lokale besturen en met een breder publiek.

INHOUD

6 AANPAK

Trajecten voor een duurzame transformatie

8 TRAJECT

Verkavelingen op weg naar morgen

9 VERKENNING

Zes verkavelingswijken in de praktijk

12 Groenpark

Roeselare

22 Ravenstein

Tervuren

32 Wondelgem

Gent

42 Betsveld

Landen

52 Groeneweg

Ninove

62 Kroonhove

Oostkamp



VOORLAND

51N4E

tussengoeud
architectuur - stedenbouw



TRAJECT(EN) VOOR EEN DUURZAME TRANSFORMATIE

DRIE LEERTRAJECTEN OP MAAT VAN DRIE SLEUTELACTOREN

Om in Vlaanderen echt een verdichting en transformatie van verkavelingen op gang te trekken, moeten we een breed en divers publiek kunnen overtuigen van de noodzaak en meerwaarde van deze transitie. Het koppelen van kansen en kwesties vraagt immers om samenwerking tussen een veelheid aan actoren: Vlaamse en lokale overheden, bewoners, ontwikkelaars, bedrijven, enz.

Voorafgaand aan het huidige leertraject, werd in 2019 een verkenningstraject gelopen om na te gaan welke strategieën steden en gemeenten klaar hadden zitten om goed gelegen verkavelingswijken te transformeren, en welke bijkomende kennis daarvoor nodig was rond kwalitatieve verdichting. Een multidiscipli-

nair team bestaande uit Bovenbouw, Orientes, Michiel Dehaene en PwC Legal organiseerde drie workshops met lokale overheden en experts (sociologen, juristen, projectontwikkelaars...) en schreef de conclusies ervan neer in de brochure 'Verkavelingswijken in transformatie'. Daarin wordt het belang benadrukt om voor een dergelijke transformatie 'een alternatief beslissingsmodel te initiëren waarbij via co-creatie en participatie een gedeelde visie wordt geformuleerd'. Zo kende het traject in Oostkamp, beschreven in de brochure, inderdaad heel wat weerstand vanuit bewoners die geen meerwaarde zagen in de verdichting van hun wijk. Tegelijkertijd woont er ook een groep 'pioniers' die wel verder wil.

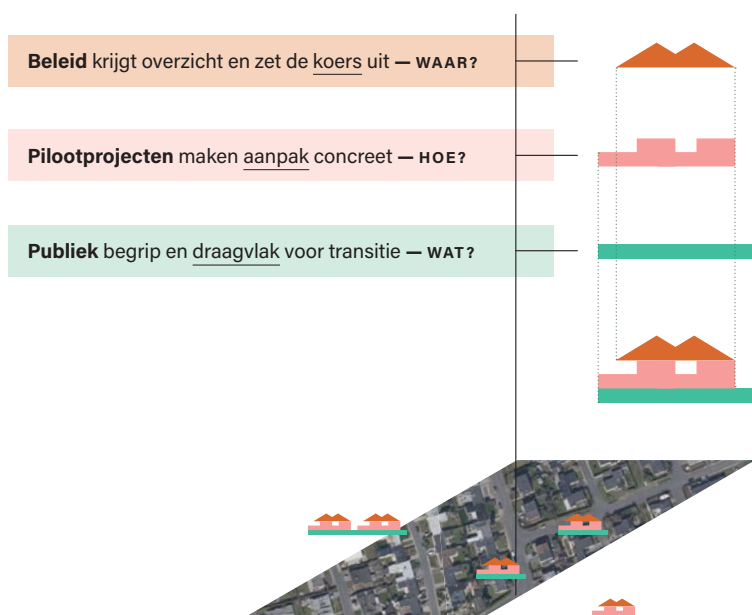
Uit ervaring weten we dat de grootste uitdaging bij het faciliteren van dergelijke co-creatie en participatietrajecten ligt in het feit dat niet iedereen vertrekt met eenzelfde agenda, vanuit eenzelfde positie en al helemaal niet met dezelfde kennis. Niet iedereen wil zijn mening herzien of leren; niet iedereen wil hetzelfde leren; niet iedereen leert even snel en niet iedereen kan samen leren. Zonder regie resulteert dit in terughoudendheid, argwaan, misverstanden en uiteindelijk ook gemiste kansen.

Om in te kunnen spelen op een dergelijke diversiteit aan leerculturen, hebben we met het regieteam niet één, maar drie leertrajecten uitgewerkt op maat van drie sleutelactoren: piloot, beleid en publiek. Elk met een eigen doelgroep en methodiek.

PILOOT-, BELEIDS- & PUBLIEKSTRAJECT

Het piloottraject is het echte 'learning-by-doing'-traject. Dit is het regieproces dat wordt opgezet met eerst zes en later drie gemeenten en proefondervindelijk leert hoe een transformatieproces van een verkaveling vorm krijgt. Het beleidstraject en het publiekstraject vormen samen het overkoepelend traject. In beide trajecten blijven we volgen wat er in de drie concrete pilootprojecten onderzocht en uitgetest wordt, om eruit te leren en de projecten ook te voeden.

Elk van de drie trajecten genereert een eigen eindproduct: het piloottraject resulteert in



concrete realisaties en een ontwikkelingskader voor elk van de geselecteerde verkavelingen; het beleidstraject resulteert in een inspiratiegids die Vlaamse gemeenten kan helpen bij het transformeren van hun verkavelingen; en het publiekstraject resulteert in een verkavelingslexicon dat anders naar de verkaveling doet kijken en erover doet praten.

ELKAAR BEGRIPEN, MOGELIJKHEDEN TONEN EN VOLOP EXPERIMENTEREN

De verdichtings- en transformatiestrategieën die we als stedenbouwkundige doorgaans hanteren, vertrekken niet vanuit de intrinsieke kenmerken en kwaliteiten van de verkaveling, maar projecteren andere woon- en verstedelijkingsmodellen op de verkaveling. Zo willen we de verkaveling verdichten, verweven en intensiveren met cohousingprojecten, stadslandbouw en circulaire maakplekken. Deze hebben echter weinig te maken met wat bewoners zo aanspreekt in de verkaveling: het groen, de privacy en de rust. Het is dan ook erg begrijpelijk dat ze weerstand oproepen en door de bewoners als een verlies worden ervaren. Toch bestaat er binnen de verkaveling een rijkdom aan heel diverse woonpraktijken waarmee een positief transformatieverhaal kan worden opgebouwd, zoals zorgwonen, tijdelijk wonen, thuiswerken, garage-ondernemen, tuindelen, watertuinen, enz. Kortom, we leiden met zijn allen aan een beeld- en taalarmoede als we het over de toekomst van de verkaveling hebben. Daarom moeten we actief werken aan een gezamenlijke taal en een nieuw vocabularium.

De toekomst van de verkaveling ligt ook buiten de verkaveling. Zo moet het zorgwonen kunnen terugvallen op nabijgelegen zorgcentra; moeten de watertuinen gevoed kunnen worden door regionale ecosystemen; moeten de garage-ondernemers tijdelijk gebruik kunnen maken van buurtateliers, enz. Gelukkig beschikt de (goed ontsloten) verkaveling over voldoende kansen om deze verbindingen met de ruimere context te maken. Ze ligt vaak erg centraal, is doorgaans nog niet getransformeerd en er is ruimte op overschot; voor een extra fietsdoorsteek, voor het openleggen van een beek of voor het plaatsen van tijdelijke woonunits. Het verkennen van deze mogelijke

verbindingen vraagt, naast nieuwe financiële en juridische modellen, vooral om ontwerp- en onderzoek. Wat kan de plek aan? Wat kan de lokale gemeenschap aan? Wat kan de gemeente aan? Want waar de ene verkaveling kan verdichten, kan de andere misschien een rol opnemen als groenzone binnen de gemeente, of als veilige fietsverbinding of waterbuffer. Via dit ontwerp- en onderzoek worden opportuniteiten blootgelegd en allianties geboren.

Onze leer- en ontwerptrajecten zullen maar zinnig zijn als ze tot concrete verandering leiden op het terrein. Deze (fysieke) transformaties zullen er enkel komen als alle betrokken actoren hun 'werking' aanpassen: dus zowel de werkgroep, de pilootgemeenten en de ontwerp bureaus, als de bewoners, ontwikkelaars en ondernemers. Omdat zo'n aanpassingen (bedenk) tijd vragen, zetten we in de trajecten ook in op experimenten: wat als Vlaanderen gemeenten mee liet beslissen over het uittekenen van rioleringsplannen, openbaar vervoersplannen, enz.? Wat als gemeenten engagementen zouden afsluiten met bewoners, ondernemers en/of ontwikkelaars die wel iets anders willen proberen in hun verkaveling? Wat als we bewoners kunnen overtuigen om mee te werken aan een proefopstelling op hun terrein? Experimenten geven kansen aan alternatieve oplossingen en verrassende inzichten. Met de juiste ondersteuning worden ze verduurzaamd tot een nieuwe levensstijl in de nevelstad.

WE LIJDEN AAN EEN BEELD- EN TAALARMOEDE ALS WE HET OVER DE TOEKOMST VAN DE VERKAVELING HEBBEN

TRAJECT

VERKAVELINGEN OP WEG NAAR MORGEN



In het leertraject 'Verkavelingswijken in Transformatie' worden een aantal lokale overheden ondersteund bij het experimenteren met de transformatieopgave in concrete verkavelingswijken. Via een oproep gelanceerd aan Vlaamse gemeenten, werden twaalf wijken ingediend.

We bestudeerden de opgaven in die twaalf erg diverse wijken en nodigden de lokale besturen uit om hun case te komen presenteren. Op basis van die analyse en gesprekken kozen we daaruit voor de eerste fase van het leertraject zes goed gelegen, geografisch gespreide wijken met het grootste transformatiepotentieel en met een voorbeeldwaarde of herkenbaarheid voor andere wijken in Vlaanderen.

DE 6 GESELECTEERDE VERKAVELINGSWIJKEN:

- Groenpark in Roeselare
- Ravenstein in Tervuren
- Wondelgem in Gent
- Betsveld in Landen
- Groeneweg in Ninove
- Kroonhove in Oostkamp

Voor deze 6 wijken startte een zoektocht naar transformatieprocessen op basis van enkele onderzoeksstappen: een situering, een inventarisatiefase (verkaveling vandaag), het articuleren van een mogelijk transformatieproces en het onderzoeken van een geschikt toekomstperspectief (verkaveling overmorgen). Deze stappen worden gedetailleerd toegelicht en zijn verder op in deze brochure voor elke wijk terug te vinden.

VERVOLG VAN HET TRAJECT

De zes beschreven wijken zijn stuk voor stuk interessante cases voor verkavelingstransformatie met enerzijds zeer gelijkaardige kenmerken en problematieken, maar anderzijds ook uiteenlopende uitdagingen en vooral andere kansen. Na deze eerste analysefase van dit traject, waarbij de wijken geïnventariseerd werden of bijna gefileerd, vatten we binnenkort de tweede fase aan: het aanstellen van de ontwerpteams om met de kansen en perspectieven uit de analysefase aan de slag te gaan, terwijl het regieteam het proces en de dynamieken nauw opvolgt. Drie van de zes beschreven wijken zullen zo'n verder regietraject of dus piloottraject verder doorlopen, de andere drie gemeenten zijn intussen op weg gezet om zelf het heft in handen te kunnen nemen.

Bij de keuze van de drie uiteindelijke cases was - naast het transformatiescenario en het ontwikkelingsperspectief - ook de representativiteit van de cases een belangrijke selectiefactor. De drie overgebleven cases moeten immers complementair aan elkaar een breed gamma aan typische verkavelingsuitdagingen tonen. Ze moeten samen een voorbeeld kunnen zijn voor de meest voorkomende verkavelingsuitdagingen in Vlaanderen. Met de uiteindelijke keuze voor Groenpark in Roeselare, Ravenstein in Tervuren en Wondelgem in Gent, lijkt dit gelukt.

VERKENNING

6 VERKAVELINGS- WIJKEN IN DE PRAKTIJK

1 GROENPARK
ROESELARE

4 BETSVELD
LANDEN

2 RAVENSTEIN
TERVUREN

5 GROENEWEG
NINOVE

3 WONDELGEM
GENT

6 KROONHOVE
OOSTKAMP



SITUERING

De verkavelingswijk wordt beknopt beschreven, de belangrijkste ruimtelijk, morfologische kenmerken en eventuele problematieken of uitdagingen worden geschetst. Een sprekend beeld en een aantal treffende cijfers (oppervlakte, aantal inwoners, etc.) maken de wijk in één oogopslag aanschouwelijk en gemakkelijk vergelijkbaar met andere wijken.



Kencijfers voor snelle scan

Situering op luchtfoto

Slagzin voor de verkavelingswijk

VERKADELING VANDAAG

De verkavelingswijken werden grondig doorgeleefd aan de hand van identiteitskaarten per wijk. Om deze verkavelingswijken en hun toekomstpotentieel zo volledig mogelijk te kunnen vatten, werden identiteitskaarten opgebouwd rond 6 relevante thema's: densiteit, beeldkwaliteit, circulariteit, diversiteit, connectiviteit en collectiviteit. Deze thema's staan voor kwaliteiten die we bij de transformatie van de verkavelingswijken willen vergroten.

Het belang van de thema's verschilt wijk per wijk. Sommige thema's zijn immers cruciaal voor de transformatie van de ene dan voor de andere wijk. Zeker wanneer ook de ruimtelijke context en de potenties en uitdagingen van de wijk aan de thema's worden gekoppeld. Voor elk thema worden relevante gegevens, kansen en uitdagingen in beeld gebracht.



Impressies van de wijk

Synthese: winsten en momentum

DE 6 THEMA'S

BEELDKWALITEIT
de belevingswaarde van de wijk, de (morfologische), architecturale samenhang van het geheel

DENSITEIT
de bebouwingsdichtheid van de wijk

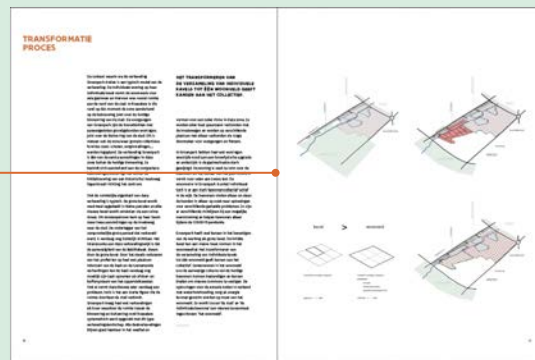
CIRCULARITEIT
de herbruikbaarheid van materialen, maar ook het circuit of de kringloop van plekken m.b.t. toekomstige opgaven in de wijk (cf. levenslang wonen, energie, etc.).

CONNECTIVITEIT
de inpasbaarheid en verbondenheid van de wijk met de kern van de gemeente of de stad, maar tevens veel ruimer dan mobiliteit; de ligging van de wijk in zijn omgeving, en de grotere systemen (natuurlijk systeem, water-, etc.)

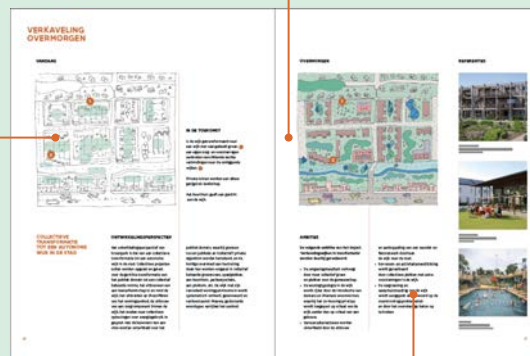
COLLECTIVITEIT
de collectieve praktijken in de wijk, het geheel van gedeelde ontmoetingsplekken en verbindende voorzieningen.

DIVERSITEIT
de diversiteit aan woningtypes, huishoudenstypes, bewonersprofielen, etc.

Transformatieprocessen van vroeger tot nu schetsmatig weergegeven en waar de hefboomen liggen voor transformatie naar de verkaveling van de toekomst.

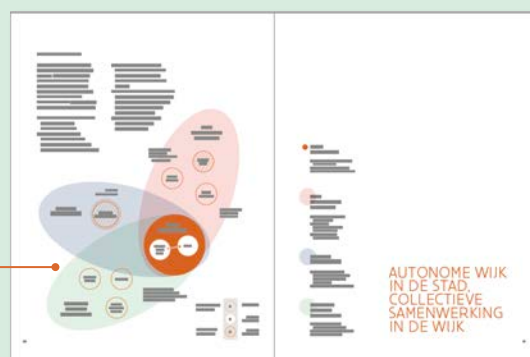


Schematische illustratie van hoe ze er in de toekomst zou kunnen uitzien, welke woonmodellen en nieuwe functies en typologieën hun intrede kunnen doen, etc.



Schematische illustratie van hoe de wijk er vandaag uitziet, (herkenbaar en toch enigszins abstract)

Interessante referenties voor de geschetste transformatie(s)



Belangrijkste onderzoeksvragen en actoren die verbonden zijn aan het transformatieproces (actorenmapping)

TRANSFORMATIEPROCES

Voor de zes verkavelingswijken wordt het transformatieproces opgebouwd en uitgewerkt a.d.h.v. het stedenbouwkundig model en het woonmodel:

- het stedenbouwkundig model: een ontwerpmatige lezing van de ruimere schaal waarbij de historische, de huidige en de toekomstige, gewenste situatie van de verkavelingswijk schematisch wordt voorgesteld
- het woonmodel: lezing op kleinere schaal waarbij de huidige en toekomstige woonsituatie, en interessante woontypologieën met toekomstpotentieel onder de loep worden genomen.

Deze drie elementen zijn belangrijk om een geïntegreerde transformatie van de wijk te kunnen realiseren.

VERKAVELING OVERMORGEN

Vanuit de analyse en het transformatieproces wordt voor elke wijk een ontwikkelingsperspectief naar voor geschoven. Aan de hand van een scherp geformuleerde onderzoeksvraag, inclusief subvragen, wordt de focus voor een mogelijk vervolg in dit traject duidelijk gesteld. Aan de hand van een actorenmapping worden daarnaast ook de juiste partners benoemd die de transformatie van deze verkavelingswijken kunnen doen slagen.

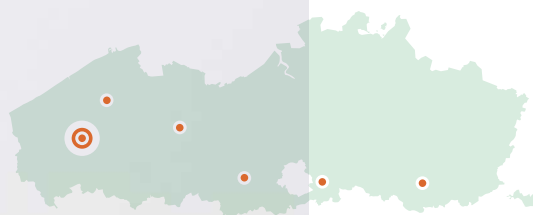
AUTONOME WIJK IN DE STAD, COLLECTIEVE SAMENWERKING IN DE WIJK



GROENPARK ROESELARE

Groenpark beslaat een oppervlakte van 10 hectare aan de zuidwestelijke rand van Roeselare. De wijk werd gebouwd in de jaren 1970 en heeft een louter residentiële functie. Ze huisvest nog een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke bewoners, die op vandaag de pensioenleeftijd bereikt hebben. De wijk is omsloten door brede straten, waardoor het gebied ingesloten en op zichzelf georiënteerd is. Het profiel van brede wegen trekt zich door in deze verkavelingswijk waar veelal grote bungalows met ommuurde tuinen of villa's de architectuur bepalen.

De wijk wordt gekenmerkt door veel doodlopende straten die althans voor de wagen geen verbinding maken met de omliggende straten en buurten. Voor fietsers en voetgangers zijn er wel veel doorsteek mogelijkheden. Aan de noordzijde dwarsen de Collievijverbeek en het gelijknamige fietspad de wijk. De beek heeft er al meermaals voor gezorgd dat de wijk onder water kwam te staan. Daarvan getuigen ook de waterkeringsmuurtjes en de buurtcontainer met de tussenschotten om deze muurtjes af te sluiten. Naast de eenvormige woningtypologie zorgen ook de waterkeringsmuurtjes voor een duidelijke begrenzing en eenheid van de wijk. Daarnaast heeft de waterproblematiek een invloed gehad op de sociale cohesie (of zelfs sociale architectuur) en dynamieken in de wijk: er wordt veel georganiseerd met de buurt, veel zaken worden collectief opgenomen en er zijn straatambassadeurs en een wijkambassadeur om bepaalde issues of projecten bij de lokale besturen te agenderen.



LOCATIE	Roeselare
OPPERVLAKTE (ha)	9,53; 12,35*
AANTAL INWONERS	283; 355*
AANTAL WONINGEN	150; 188*
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	29,7; 28,7*
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Woonwijk in Rasterstad
WOONMODEL	Ommuurde bungalows

* ruime perimeter



VERKADELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

De architecturale samenhang van de woningen bepalen de beeldkwaliteit van de wijk als een groene woonwijk. De wijk vormt – naar beleving en morfologie – een coherent ‘eiland’ in de omgeving.

● KANS

leesbare wijk
veelzijdige groene open ruimte

▲ UITDAGING

spanning op de grenzen van de wijk
(water, mobiliteit, beeldkwaliteit)

CIRCULARITEIT

Het coherent materiaalgebruik maakt een circulaire aanpak (bv. materialenbank) mogelijk. De waterproblematiek maakt het noodzakelijk op een nieuwe manier met water om te gaan.

● KANS

coherent materiaalgebruik

▲ UITDAGING

waterproblematiek

COLLECTIVITEIT

Er zijn weinig voorzieningen in de wijk. De structuur (autobereikbaarheid, morfologie en sociale dynamiek) van de wijk maakt dat het een eiland is in de stad. De collectiviteit vertaalt zich vooral in het opzetten van informele zorgnetwerken tussen burens en het formele representeren van de wijk met straat- en wijkambassadeur(s).

● KANS

informele zorg netwerken

▲ UITDAGING

weinig voorzieningen
‘eiland-vorming’

DENSITEIT

De wijk ligt op de grens van de stad, naast densere en minder dense omgevingen. Deze randconditie kan worden benut bij het bepalen van de vernieuwing- en verdichtingsstrategie.

CONNECTIVITEIT

De wijk is goed verbonden met het centrum via openbaar vervoer en fietspaden. De auto is echter het meest gebruikte vervoersmiddel. De groenblauwe netwerken vertalen zich vandaag vooral als wateroverlast, maar vormen eigenlijk een potentieel voor het gebied.

● KANS

goede bereikbaarheid

▲ UITDAGING

overstromingsgevoelig

DIVERSITEIT

Het woonaanbod is weinig divers en bestaat vooral uit vrijstaande en half-open eengezinswoningen. Een groot deel van de bevolking is ouder dan 65, wat uitdagingen en kansen brengt op vlak van zorg in de wijk. Dit betekent ook dat er een kantelpunt komt met kansen voor verhuisbewegingen en nieuwe instroom.

▲ UITDAGING

eenzijdig woonaanbod
vergrijzing





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

DIVERSITEIT

meer diversiteit nodig in woningtypes en bewoners

COLLECTIVITEIT

nauwelijks collectieve plekken, wél een sterk wijkgevoel

CONNECTIVITEIT

goede (fiets)bereikbaarheid, nabij centrum

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- oudere, eerste generatie vertrekt, vergrijzing in de wijk
- prijzen zijn laag wegens overaanbod nieuwbouw in (directe) omgeving
- renovatienood van bestaande woningen
- wateroverlast als probleem in de wijk
- politieke wil voor onderzoek alternatieve financiering (coöperaties, CLT...)?

TRANSFORMATIE PROCES

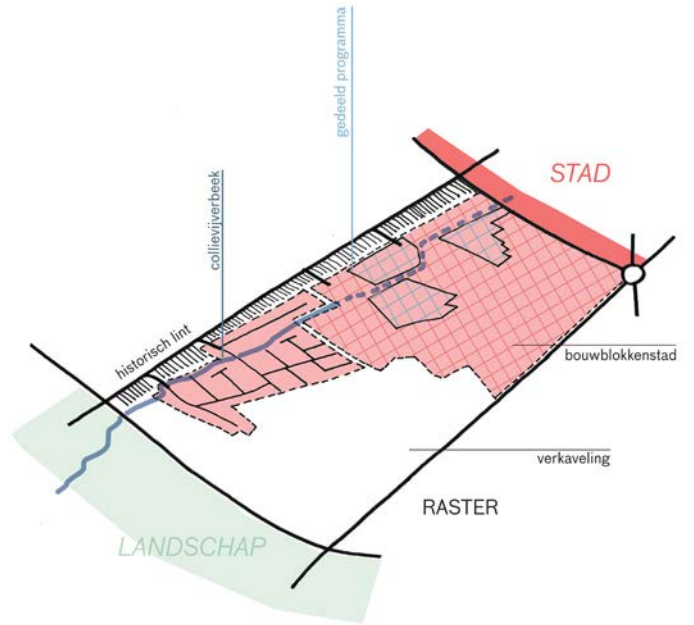
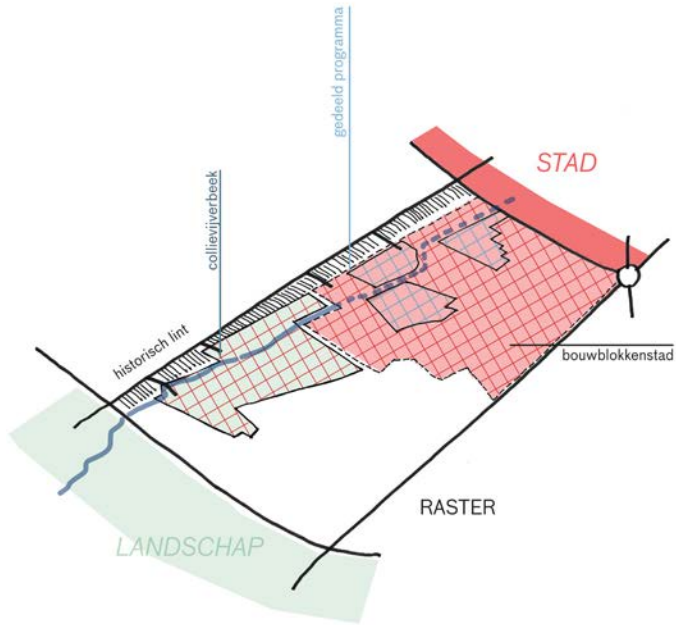
De context waarin we de verkaveling Groenpark vinden, is exemplarisch voor vele andere verkavelingen in Vlaanderen. De individuele woning op haar individuele kavel vormt de woonwens voor vele gezinnen en hiervoor was vooral ruimte aan de rand van de stad. Toen de wijk Groenpark werd gebouwd viel die 'rand van de stad' samen met de binnenring. Aan de andere kant (de binnenkant) van die ring vinden we de aaneengesloten bouwblokken met rijwoningen die in eerdere ontwikkelingsfasen van de stad werden gebouwd. Het gebied net buiten de ring is meteen ook de zone waar grotere collectieve functies zoals scholen en zorginstellingen werden ingepland. De verkaveling Groenpark is één van de eerste aanvullingen in deze zone buiten de huidige binnenring. Ze bevindt zich aansluitend aan de compactere bebouwingszone en ligt net achter de lintbebouwing van een historische invalsweg (leperstraat) richting het centrum.

Ook de ruimtelijke eigenheid van deze verkaveling is exemplarisch voor vele andere verkavelingen. De grote kavel wordt maximaal opgedeeld in kleine percelen en elke nieuwe kavel wordt ontsloten via een ruime straat. Dit stratenpatroon kent op haar beurt maar twee aansluitingen op de invalsweg naar de stad. De onderlegger of de korrelgrootte van het oorspronkelijke, grote gebied dat verkaveld werd, is vandaag nog duidelijk zichtbaar. Interessant aan deze verkavelingswijk is de aanwezigheid van de Collevijverbeek, dwars door de verkaveling. Door het steeds versmallen van het profiel (en op heel wat plaatsen inbuizen) van de beek en de toenemende verhardingen kan de beek vandaag nog moeilijk haar taak opnemen als afvloe- en buffersysteem van het oppervlaktewater. Ook al staat deze blauwe ader vandaag voor een aantal uitdagingen, toch is het een sterke figuur die de ruimte doorheen de stad verbindt.

HET TRANSFORMEREN VAN DE VERZAMELING VAN INDIVIDUELE KAVELS TOT ÉÉN WOONVELD GEEFT KANSEN AAN HET COLLECTIEF.

Groenpark kreeg er in de loop der jaren heel wat verkavelingen als buur bij. De ruimte tussen de binnen- en buitenring rond Roeselare werd systematisch opgevuld met dit type verkavelingslandschap. Alle deelverkavelingen blijven goed leesbaar in het weefsel en zorgen voor een zeker ritme in deze zone. Ze worden slechts op een beperkt aantal plaatsen verbonden met de invalswegen en zijn op verschillende plaatsen met elkaar verbonden via trage doorsteken voor voetgangers en fietsers.

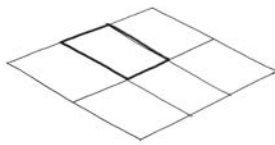
In Groenpark hebben heel wat woningen enerzijds nood aan een bouwfysische upgrade en anderzijds is de gezinssituatie sterk gewijzigd. De woning is vaak te ruim voor de bewoners en het beheer van het patrimonium vormt voor velen een zware last. De woonvorm in Groenpark is beperkt tot individuele gezinswoningen. Toch is er een sterk bewonerscollectief actief in de wijk. De bewoners vinden elkaar en slaan de handen in elkaar op zoek naar oplossingen voor verschillende gedeelde problemen. Zo zijn er verschillende richtlijnen bij een mogelijke overstroming en helpen bewoners elkaar tijdens de COVID-19 pandemie.



kavel

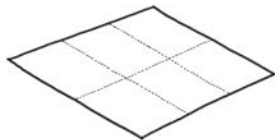


woonveld



Individueel ruimtelijk vraagstuk

eigenaar > < stad

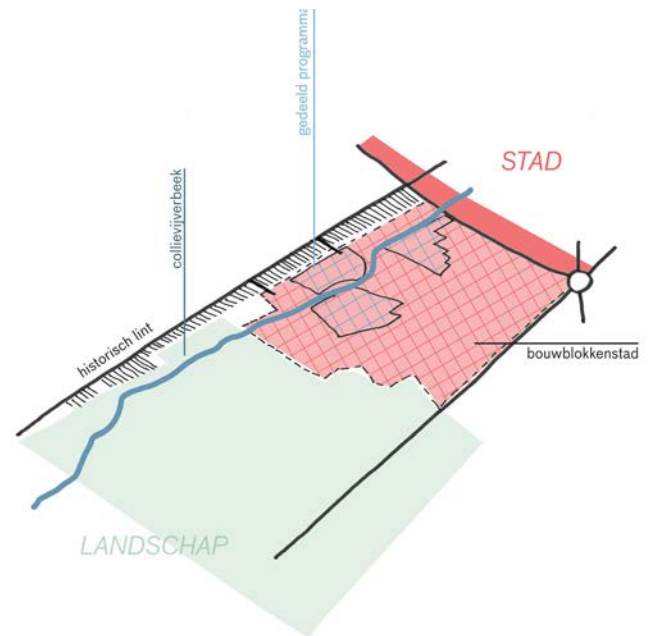


collectief ruimtelijk vraagstuk :

commons :

- energie
- waterhuishouding
- gedeeld woonprogramma

collectief > < stad



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



COLLECTIEVE TRANSFORMATIE TOT EEN AUTONOME WIJK IN DE STAD

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het ontwikkelingsperspectief van Groenpark is dat van een collectieve transformatie tot een voor bepaalde zaken autonoom functionerende wijk in de stad (autonome, collectieve dienstverlening, bv. op vlak van waterproblematiek, energie en/of afvalophaling). Collectieve projecten ① kunnen worden opgezet en getest voor de gerichte transformatie van het publiek domein tot een collectief beheerde ruimte, het uitbouwen van een (water)landschap in en rond de wijk ②, het uitbreiden en diversifiëren van het woningaanbod, de uitbouw van zorg binnen de

IN DE TOEKOMST

Is de wijk getransformeerd naar een wijk met veel gedeeld groen, een eigen zorg- en voorzieningen aanbod en verschillende zachte groenblauwe verbindingen naar de omliggende wijken.

Private tuinen worden aan elkaar gerijgd als landschap.

Het buurthuis geeft een gezicht aan de wijk.

wijk, het zoeken naar collectieve oplossingen voor energiegebruik. In gesprek met de bewoners kan een visie worden ontwikkeld voor het publiek domein, waarbij grenzen tussen publieke en (collectief) private eigendom worden hertekend, en de huidige overvloed aan bestrating deels kan worden omgezet in collectief beheerde groenzones, speelplekken, een buurthuis, parkeerpockets, een pluktuin, etc. ③ De wijk met zijn verouderd woningpatrimonium wordt systematisch onthard, gerenoveerd en verduurzaamd. Nieuwe, geclusterde woontypes verrijken het aanbod.

OVERMORGEN



AMBITIES

De volgende ambities van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' worden daarbij gerealiseerd:

- > De omgevingskwaliteit verhoogt door meer collectief groen en plekken voor de gemeenschap.
- > De woningtypologie in de wijk wordt rijker door de introductie van densere en meer diverse woonvormen, waarbij collectief wonen als principe wordt toegepast op schaal van de wijk, eerder dan op schaal van een gebouw.
- > Vervoersalternatieven worden ontwikkeld door de uitbouw en aankoppeling van een wandel- en fietsnetwerk doorheen de wijk naar de stad.
- > Een woon- en activiteitenverdichting wordt gerealiseerd door collectieve plekken met extra voorzieningen in de wijk.
- > De vergroening en waterhuishouding van de wijk wordt aangepakt als antwoord op de overstromingsproblematiek en door het overvloedige beton op te breken.

REFERENTIES



SINT-NIKLAAS
Collectieve woningen met gedeelde moestuin
DENCI-STUDIO & BLAF



LOVENDEGEM
Buurthuis in co-housing project
VINDERHOUTE

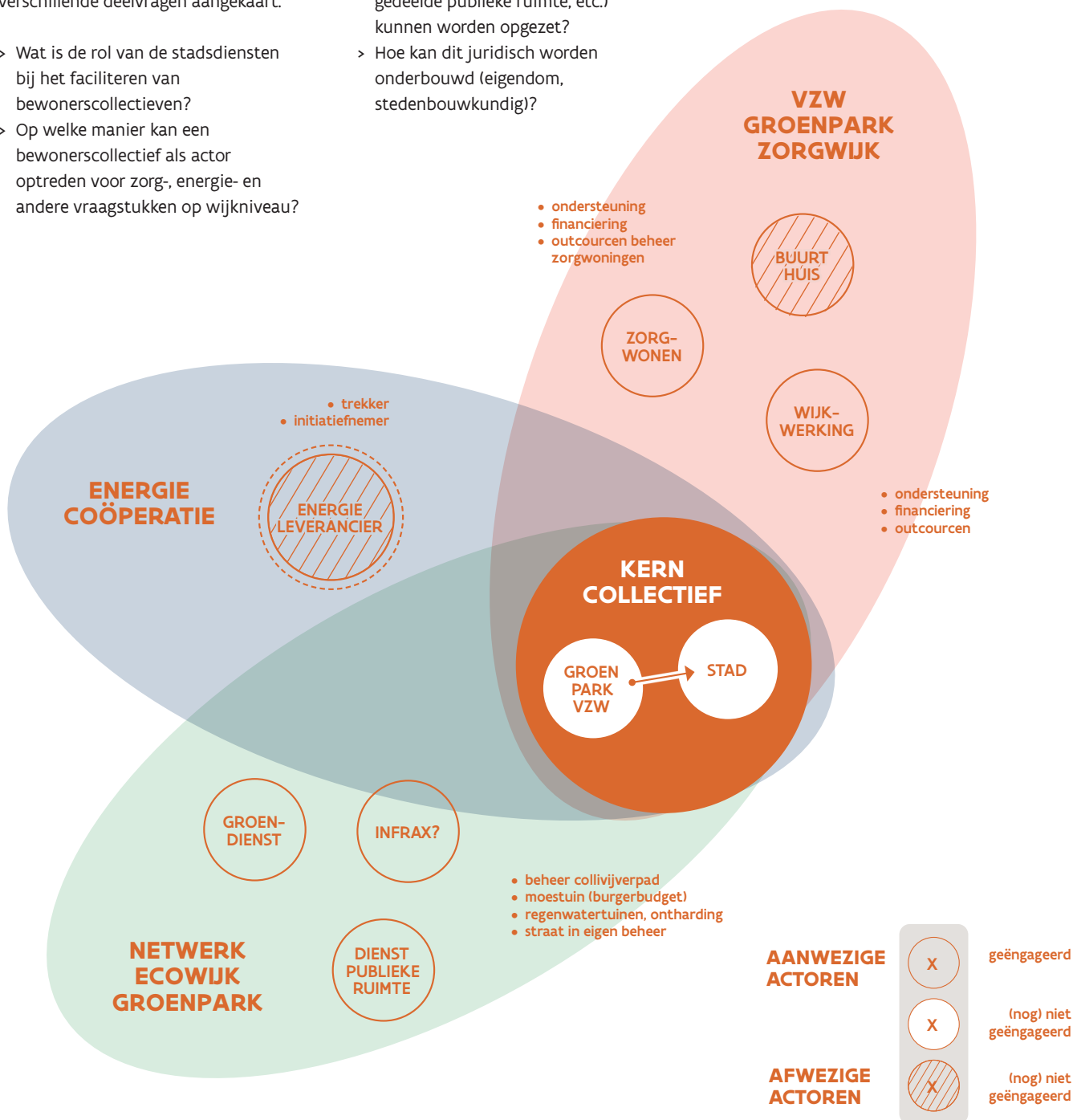


BRUSSEL
Gedeeld tijdelijk zwembad
POOL IS COOL & DECORATELIER

ONDERZOEKSVRAGEN

De belangrijkste onderzoeksvraag die bij Groenpark wordt aangepakt, gaat over **de manier waarop een bewonerscollectief kan worden ingeschakeld als motor voor de transformatie van een verkaveling naar een collectief beheerd woonveld in de stad**. Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart:

- > Wat is de rol van de stadsdiensten bij het faciliteren van bewonerscollectieven?
- > Op welke manier kan een bewonerscollectief als actor optreden voor zorg-, energie- en andere vraagstukken op wijkniveau?
- > Hoe een proces opzetten van transformatie met verschillende partners (met het bestaande bewonerscollectief als startklare partner)?
- > Welke tests van vormen van collectief beheer binnen een wijkgemeenschap (gedeelde functies, gedeelde logies, gedeelde publieke ruimte, etc.) kunnen worden opgezet?
- > Hoe kan dit juridisch worden onderbouwd (eigendom, stedenbouwkundig)?



KERN COLLECTIEF

- samenwerkingsovereenkomst bewoners en stad
- zakelijk en juridisch aanbod
- realisatie collectieve woonvorm

VZW GROENPARK ZORGWIJK

- tijdelijke constructie OD (burgerbudget)
- leegstaande woningen opkopen en transformeren tot
- buurthuis in eigen beheer voorziening

ENERGIE COÖPERATIE

- kennis over financiering opbouwen, uitstappen naar energiewijken, simulaties cofinanciering
- warmtenet, energiecoöperatie

NETWERK ECOWIJK GROENPARK

- beheer collivijverpad, moestuin (burgerbudget)
- regenwatertuinen, ontharding
- straat in eigen beheer

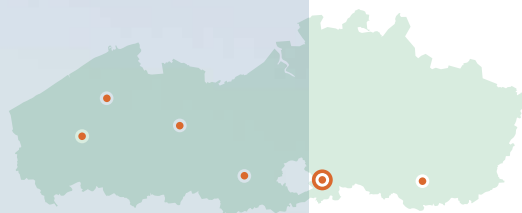
AUTONOME WIJK IN DE STAD, COLLECTIEVE SAMENWERKING IN DE WIJK

SOCIAAL WONEN 2.0 MET EEN COLLECTIEF LANDSCHAP IN HET VIZIER

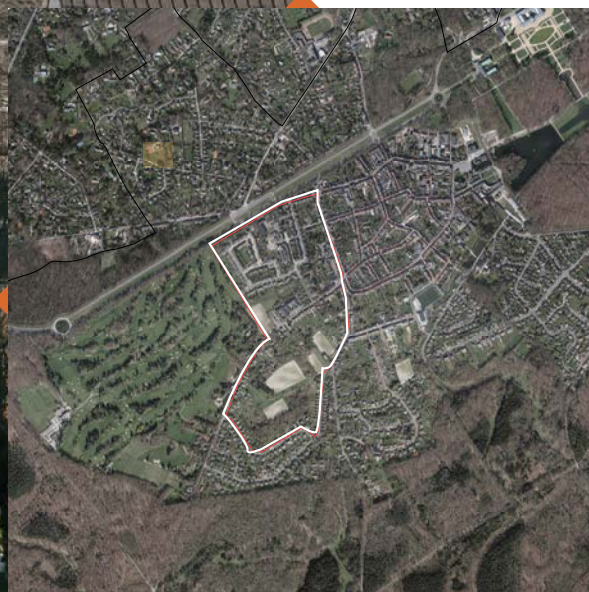


RAVENSTEIN TERVUREN

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 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 Zoniënwood en het park van Tervuren.



LOCATIE	Tervuren
OPPERVLAKTE (ha)	50,5
AANTAL INWONERS	1081
AANTAL WONINGEN	543
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	2,14
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Dorpsknoop in het landschap
WOONMODEL	sociale woonvormen



VERKADELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

De wijk heeft een ruimtelijke en landschap-
lijke 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 infra-
structuur. De nabijheid van genereuse assen en
groen biedt kansen. —

● KANS

leesbare wijk
veelzijdige groene open ruimte

▲ UITDAGING

versnippering

CIRCULARITEIT

De wijk biedt op vlak van circulariteit enkele
onverkende mogelijkheden. Zo zijn er veel
woningen nog aan renovatie toe, wat moge-
lijkheden schept om op een circulaire manier
met materialen om te gaan. Op sociaal vlak, is
er in de Ravensteinwijk een sterke vraag naar
vormen van levenslang wonen en zorgwonen.

—

● KANS

renovaties
nieuwe programma's

▲ UITDAGING

leegstand

COLLECTIVITEIT

De wijk heeft twee belangrijke voorzieningen
die het buurtgevoel kunnen versterken: de
school en het woonzorgcentrum. Beide zijn in
ontwikkeling en nemen deze rol nog niet ten
volle op. De wijk is redelijk goed voorzien van
publieke voorzieningen. Er is weinig sprake
van sociaal initiatief door buurtbewoners.

—

● KANS

zorgprogramma en onderwijs aanwezig
deelwagens aanwezig

▲ UITDAGING

beperkte sociale interactie

DENSITEIT

De wijk heeft een lage densiteit maar
raakt aan de dorpskern van Tervuren
met een hogere densiteit. Dit aanslui-
tend 19de eeuwse weefsel verschilt van
de opbouw van de wijk, maar kan als
inspiratie dienen voor de verdichting
van delen van de wijk.

—

● KANS

nabijheid van dichtere omgeving
(dorpskern)

CONNECTIVITEIT

De wijk is goed verbonden, zowel op
lokaal als regionaal vlak. Bus en tram
zijn op wandelafstand. Lokaal is het
openbaar domein aan de Hippolyte
Boulengerlaan vernieuwd, voorzien van
een elektrische deelwagen en is de over-
steekbaarheid verbeterd.

—

● KANS

ecologische verbinding
landschap en topografie
recreatieve netwerken

DIVERSITEIT

In de wijk zijn verschillende types van
woonvormen te vinden zoals grondge-
bonden woningen en appartementen.
De bevolking is van verschillende leef-
tijden. Er zijn zowel sociale woningen
als private woningen. De school en het
woonzorgcentrum zijn voorzieningen
in de wijk.

—

● KANS

verschillende woontypologieën en
type bewoners
zorg en schoolprogramma





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

BEELDKWALITEIT

typologie en materiaalgebruik zijn coherent voor heel de wijk, wat toelaat om bij gefaseerde mutatie toch steeds de eenheid te versterken.

DENSITEIT

de case kan worden gekoppeld aan de aanpak van het woonuitbreidingsgebied.

Kan door te verdichten in de huidige wijk het woonuitbreidingsgebied (grotendeels) gevrijwaard worden van bebouwing?

COLLECTIVITEIT - DIVERSITEIT

door het herschikken van het gebouwde en het herdefiniëren van het onbebouwde ontstaat de tussenschaal, deze genereert zowel ruimtelijk als sociaal kansen. Het WUG biedt ook kansen als nieuwe 'common' voor de wijk, bijvoorbeeld een collectieve pluktuin met als ankerpunt een verkoopschuur in de wijk.

CONNECTIVITEIT

de bestaande aansluitingen met het OV kunnen zeker versterkt worden; door het herschikken van de perceelstructuur ontstaan ruimere publieke figuren, de school kan hierdoor sterker verbonden worden met de wijk

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- het patrimonium in de hele wijk grotendeels in handen is van één eigenaar
- het patrimonium nood heeft aan een upgrade
- de woonmaatschappij gemotiveerd is om het woonvraagstuk anders te benaderen (collectiever, meer verweven met zorgnood, in relatie ook tot de naburige private woningen en het omliggende landschap)
- het belang van het landschap - mede door de werking van Horizon+ (identiteit van Zoniënwood) - wordt erkend

TRANSFORMATIE PROCES

De wijk Ravenstein is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Tervuren. Aan de zuidzijde werd het centrum aangevuld met verkavelingen bestaande uit kavels met vrijstaande woningen, ten noorden (aan de andere zijde van de Tervurenlaan) vinden we het woonpark met woningen op ruime percelen in een parkachtige en boomrijke omgeving. De Ravensteinwijk is een uitbreiding die vooral bestaat uit sociale woningen van de sociale woningmaatschappij 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. 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 de school werd ingepland en waar ruimte was voor een woonzorgcentrum.

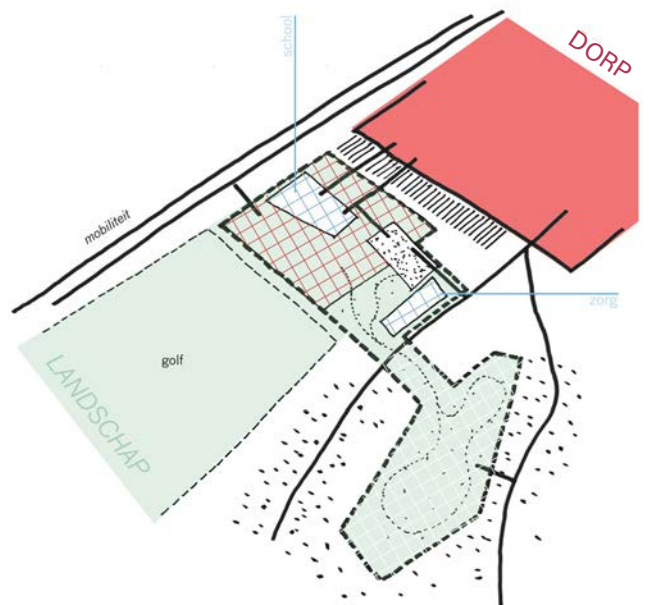
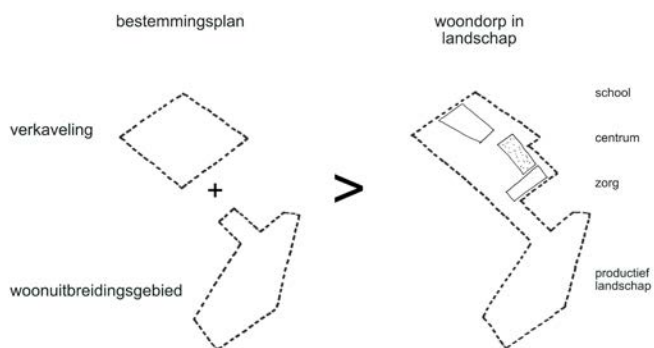
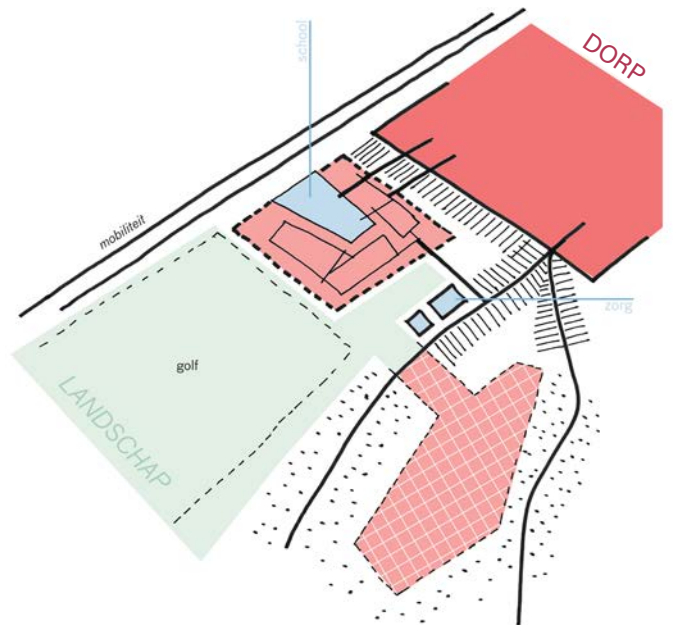
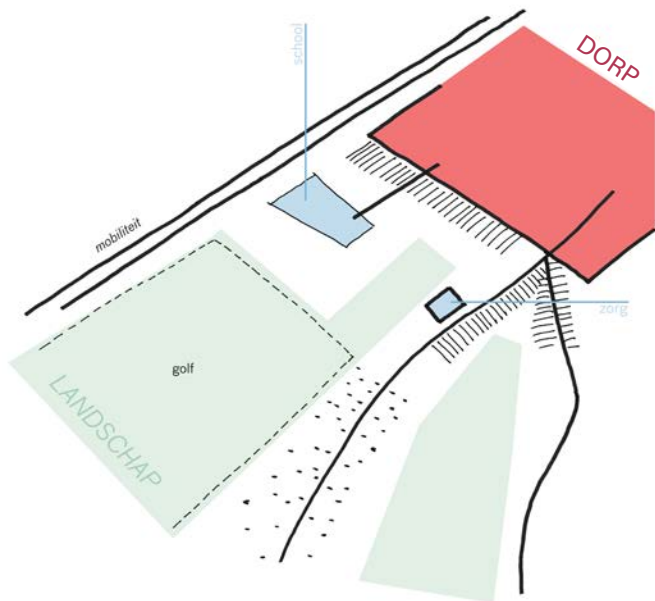
De wijk zit opgespannen tussen de Tervurenlaan ten noorden en de Jezus Eiklaan ten zuiden. In het verlengde van de wijk vinden we het golfterrein van Tervuren. Ten zuiden van de Jezus Eiklaan vinden we een landschappelijk binnengebied dat momenteel bestemd is als woonuitbreidingsgebied, deels eigendom van de sociale woningmaatschappij Elk Zijn Huis.

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. De wijk heeft geen harde randen, waardoor op sommige plaatsen het landschap aansluit op de wijk. In de richting van het golfterrein is dit eerder op een artificiële wijze maar richting woonzorgcentrum en verder over de Jezus Eiklaan wordt de wijk verbonden met het groen binnengebied.

In de Ravensteinwijk zijn er vooral kansen door het koppelen van beide gebieden, de wijk en het woonuitbreidingsgebied. Het geheel van school, zorginstelling, een te renoveren

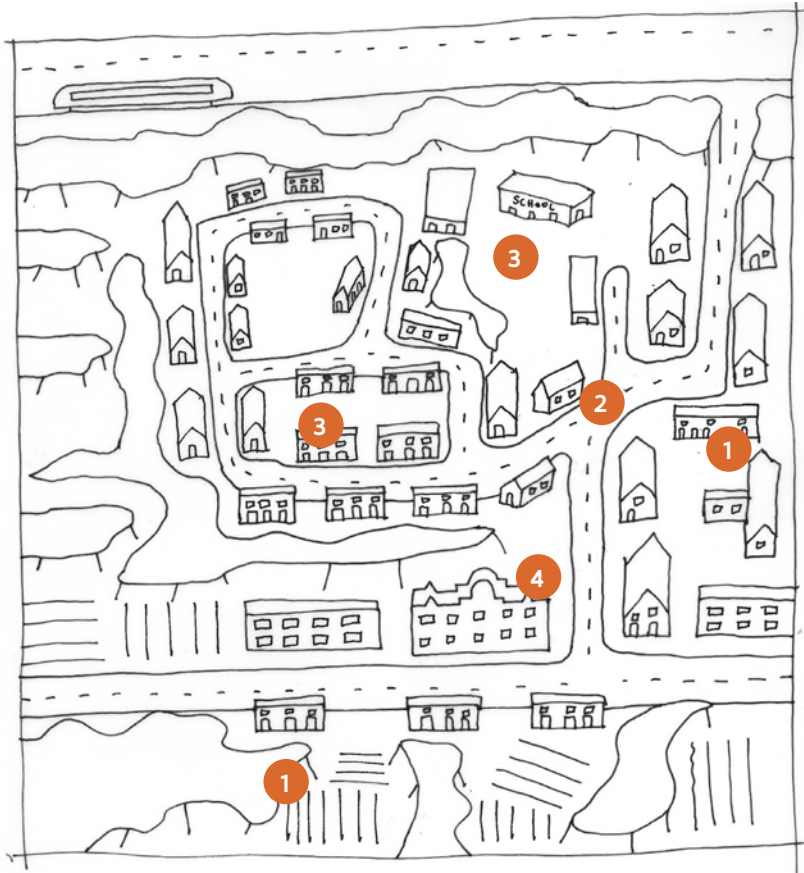
HET UITBOUWEN VAN 'WONEN IN EEN LAND- SCHAPPELIJKE OMGEVING'

woonpatrimonium en een schitterend groen binnengebied vormen een uitgelezen kans om het '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 dichtheid nastreven, terwijl het WUG (in plaats van het te bebouwen) 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.



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



COLLECTIEVE TRANSFORMATIE TOT EEN AUTONOME WIJK IN DE STAD

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

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 ①, hoe de wijk Ravenstein kan evolueren tot een woondorp met een goede programmamix als tweede kern in de gemeente ②, waar nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd, met de aanwezige school ③, zorgspeler (4) en het productief landschap van het WUG Maesdelle als aanknopingspunten.

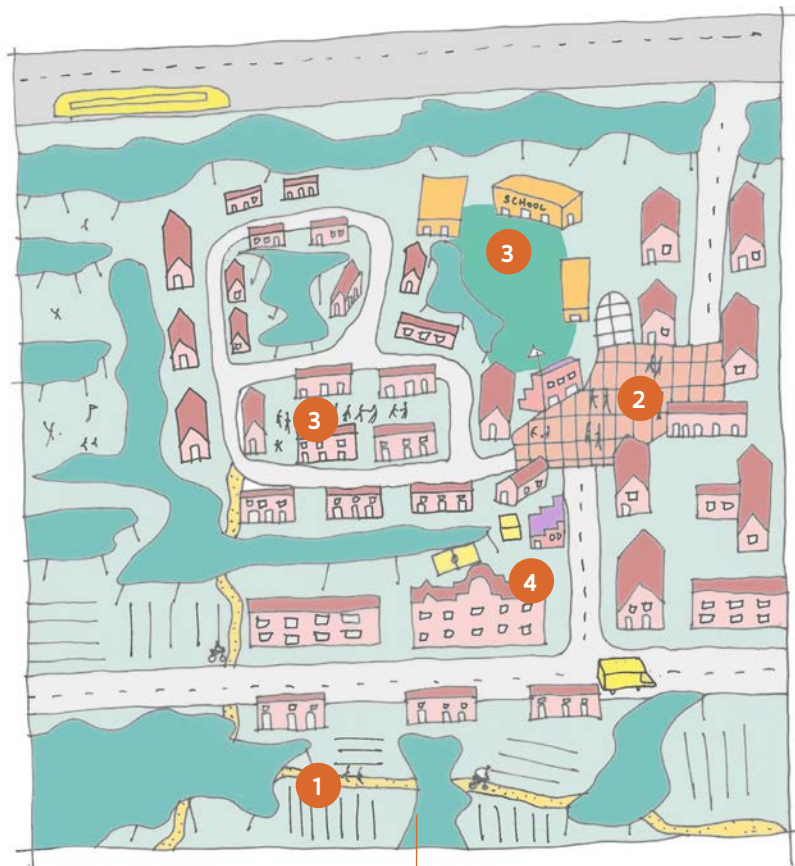
IN DE TOEKOMST

heeft de wijk een aaneenschakeling van publieke ruimten, die de verbinding legt tussen bewoning en landschap.

door nieuwe paden toe te voegen, worden doorsteken mogelijk voor wandelaars en fietsers.

op strategische locaties wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met diverse woonvormen, en nieuwe randen voor de publieke landschappelijke doorsteek.

OVERMORGEN



AMBITIES

De volgende ambities van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' worden daarbij gerealiseerd:

- > De omgevingskwaliteit verhoogt 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 vermijden 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.

REFERENTIES



OOSTENDE
gedeelte moestuin
en groen evenementenplein



BRUSSEL
Vernieuwing van sociale woonwijk met verschillende typologieën en soorten open ruimte
51N4E



NEVELE
Woonzorgprogramma in de wijk
51N4E

ONDERZOEKSVRAGEN

De belangrijkste onderzoeksvraag is **hoe onderhandelingsstedenbouw condities kan creëren om het verdichtingsvraagstuk te koppelen aan het vrijwaren van het WUG?**

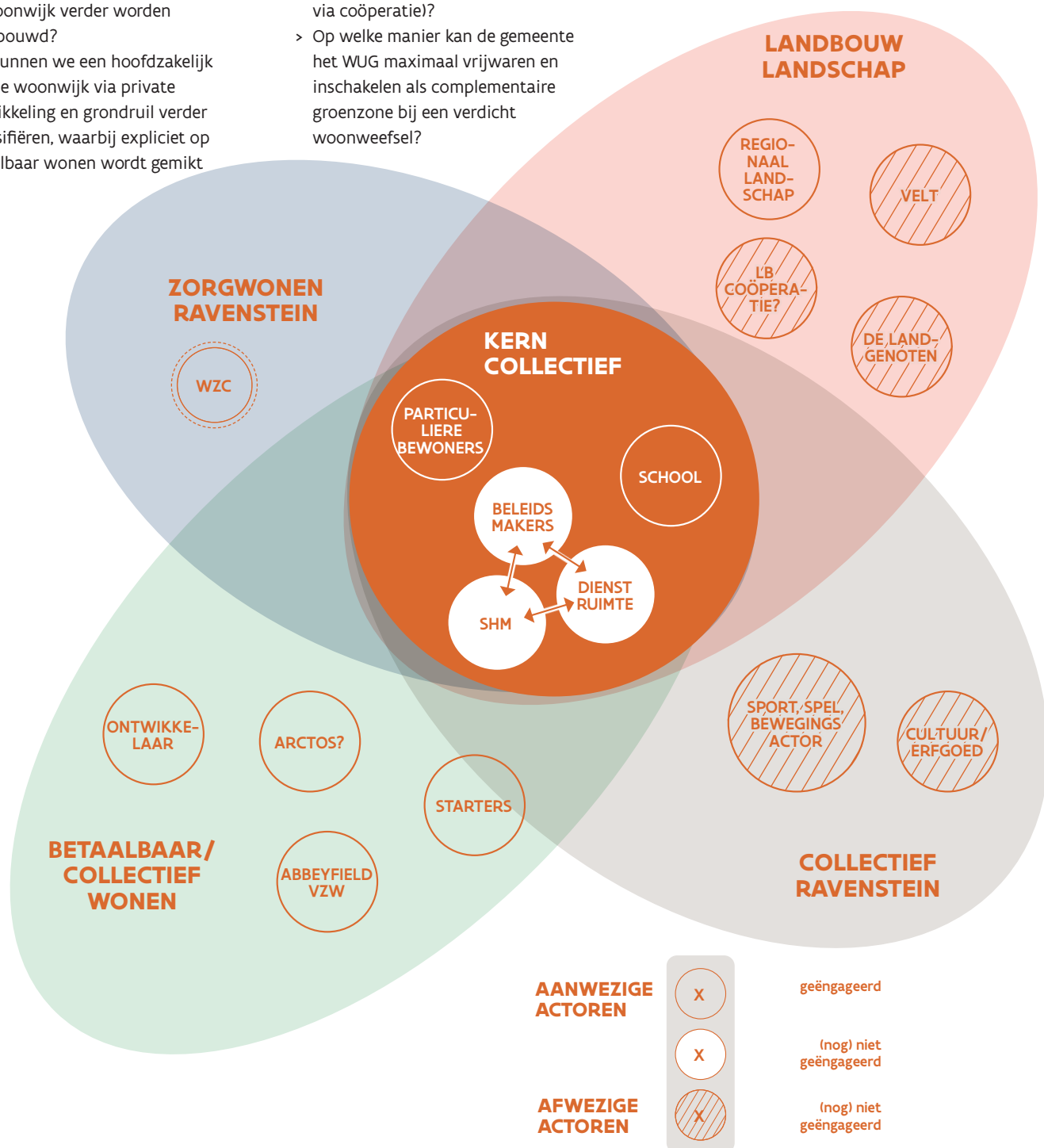
Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart:

- > 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 betreft, en de bijhorende communicatie met gebruikers en omwonenden worden uitgebouwd?





KERN COLLECTIEF – COLLECTIEF WONEN

- samenwerkingsovereenkomst gemeente, WZC en SHM
- planvorming voor verdichtingsproject
- collectieve woonvorm, nieuwe publieke link door de wijk



ZORGWONEN RAVENSTEIN

- samenwerking WZC en SHM



LANDBOUW LANDSCHAP

- testproject moestuinieren
- bio-boerderij op voormalig ' WUG



COLLECTIEF RAVENSTEIN

- wijk-identiteit
- bewustzijn creëren van waarde van de wijk
- wijk-hub in plint

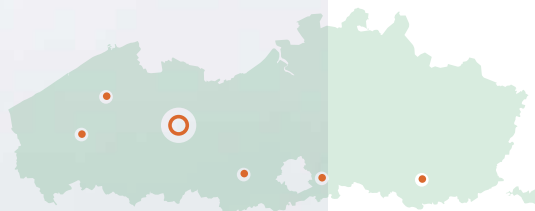
SOCIAAL WONEN 2.0 MET EEN COLLECTIEF LANDSCHAP IN HET VIZIER

RUIMTE MAKEN VOOR DE STAD VAN MORGEN

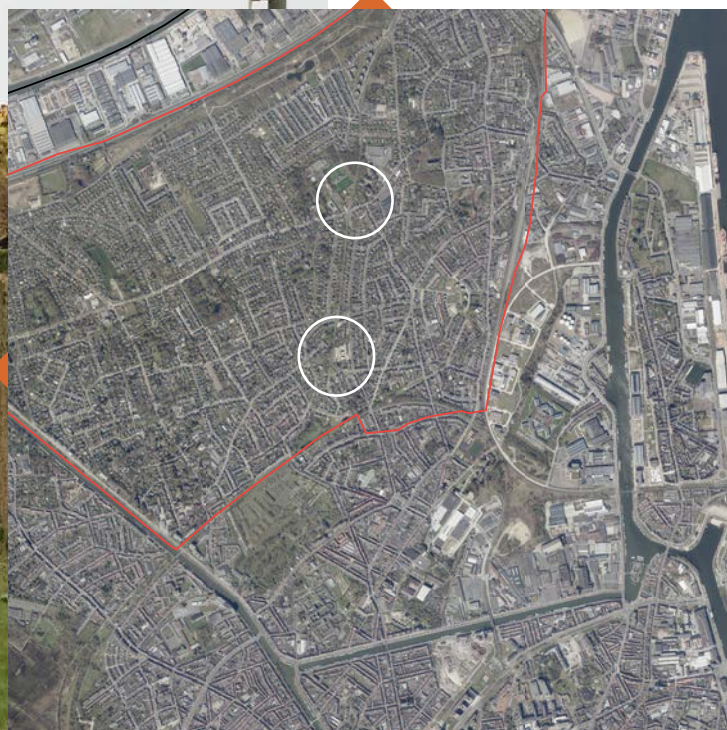


WONDELGEM GENT

Deze verkavelingswijk beslaat twee omgevingen in Wondelgem: (1) Stedelijk knooppunt Wondelgem centrum ter hoogte van de kruising van de Botestraat met de tram-as lijn 1, met de vier omliggende kwadranten, ter hoogte van de halte Wondelgem Botestraat (aan de kruising van de Botestraat met de Blauwstraat) en (2) het wijkknooppunt Westeringsspoor Dikkelindestraat, een gebied tussen de verkavelingen van het Hogekouterhof, ter hoogte van de tramhalte Wondelgem – Kolegemstraat, met de Dikkelindestraat en het Westeringsspoor. Wondelgem is een snelgroeiende wijk waar vooral het aantal kinderen (+ 49%) en senioren (+ 21%) de voorbije tien jaar sterk toenam. Verwacht wordt dat die tendens zich de komende decennia zal verderzetten. Op nauwelijks een kwartier sta je met de fiets in centrum Gent. Tramlijn 1 loopt door beide knooppunten, en de Gentse fietsgordel van het Westeringsspoor loopt net ten zuiden van het tweede knooppunt. Dit fietsnetwerk verdient het om verder kwalitatief te worden uitgebouwd in de wijk.



LOCATIE	Gent
OPPERVLAKTE (ha)	668,6
AANTAL INWONERS	17021
AANTAL WONINGEN	7967
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	25,46
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Suburbane stadsgordel
WOONMODEL	vrijstaande villa's



VERKADELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

Wondelgem wordt getypeerd door een aaneengesloten reeks van wijken met veel eengezinswoningen. Er zijn landschappelijke kwaliteiten en erfgoed maar deze staan vaak los van de wijk. De Neptunussite heeft nu al een zekere centrumfunctie: de site clustert verscheidene voorzieningen (zwembad, sporthal, De Zulle, scouts,...) en ligt binnen de stedelijke knoop nabij een tramhalte. Om die centraliteit te kunnen versterken en de beeldkwaliteit te verhogen werd een masterplan voor de site opgemaakt.

● KANS

centrum in ontwikkeling
veelzijdige groene open ruimte

▲ UITDAGING

versnippering
gebrek aan hiërarchie

CIRCULARITEIT

Het verouderd woonpatrimonium in bepaalde delen van de wijk biedt kansen voor een circulaire vernieuwing en verdichting van de wijk. Er zijn heel wat plannen lopende die in deze logica kunnen worden uitgevoerd. Op sociaal vlak zijn er heel wat verhuisbewegingen die kansen scheppen voor een circulair woonbeleid.

● KANS

woningkwaliteit
verjonging van de wijk en woningnood
geplande studies en werken

COLLECTIVITEIT

De wijk heeft verscheidene sociale en zorgvoorzieningen die het buurtgevoel kunnen versterken: de school, het woonzorgcentrum, de functies in de kasteelparken langs de Botestraat, ... Beide zijn in ontwikkeling en nemen deze rol nog niet ten volle op. De wijk is redelijk goed voorzien van publieke voorzieningen. Er is weinig sprake van sociaal initiatief door buurtbewoners.

● KANS

zorg- en onderwijsinfrastructuur
georganiseerde buurtparticipatie

▲ UITDAGING

Verbinden van de verschillende initiatieven
(uitgestrektheid van de gehele wijk)

DENSITEIT

De wijk heeft een gradiënt in densiteit van noord naar zuid, richting stadscentrum. De densiteit is ook geconcentreerd langs de oostkant, in nabijheid van de tramlijn. De densiteit kan worden verhoogd, zodat er ruimte vrijgemaakt kan worden voor publiek domein en groene open ruimte om de leefbaarheid te verhogen in de wijk.

● KANS

densiteit nabij openbaar vervoer

CONNECTIVITEIT

De wijk is heel uitgestrekt en bevat delen die uitzonderlijk goed verbonden zijn met OV terwijl andere delen grotendeels op de auto zijn aangewezen. De ontwikkeling van fietspaden en trage connecties, al dan niet gecombineerd met groene verbindingen, is bezig, in sterke relatie met het groenblauwe netwerk.

● KANS

goede tramverbinding
fietsnetwerk in ontwikkeling

▲ UITDAGING

overstromingsrisico

DIVERSITEIT

Binnen de categorie van eengezinswoningen, zijn er in Wondelgem verschillende vormen te vinden: Villa's (kleine kasteeltjes), halfopen bebouwing en rijwoningen. Tenslotte vind je er ook appartementen in nieuwbouwprojecten. Er is ook diversiteit in gebruik, al is deze sterk verweven met wonen: beautysalons, kleine bedrijvigheid, creches, ...

● KANS

diverse functies





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

DENSITEIT

nood aan toename densiteit in Wondelgem. verschillende manieren van densiteit opdrijven:

1. centrale as met knopen van voorzieningen en groene ruimtes waarlangs verdichten kan,
2. confettimodel: verdichten van heel specifieke plekken in het weefsel

COLLECTIVITEIT

in Wondelgem is er weinig collectiviteit op niveau van de individuele kavel, maar wel heel sterk in een aantal publieke voorzieningen langs de centrale as

CONNECTIVITEIT

verhogen van connectiviteit door trage verbindingen intern in de verkaveling uit te bouwen. De verkaveling als geheel is goed verbonden met centrum Gent

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- het patrimonium in het deel aansluitend aan het centrum van Gent een zekere leeftijd krijgt
- het als stad moeilijk is om in te grijpen in individuele aanvragen, maar dit wel voor meerwaarde in de hele wijk zal zorgen
- de structuur van de wijk klaar moet zijn voor toekomstige ontwikkelingen die er komen door de stijging van bevolkingsaantal

TRANSFORMATIE PROCES

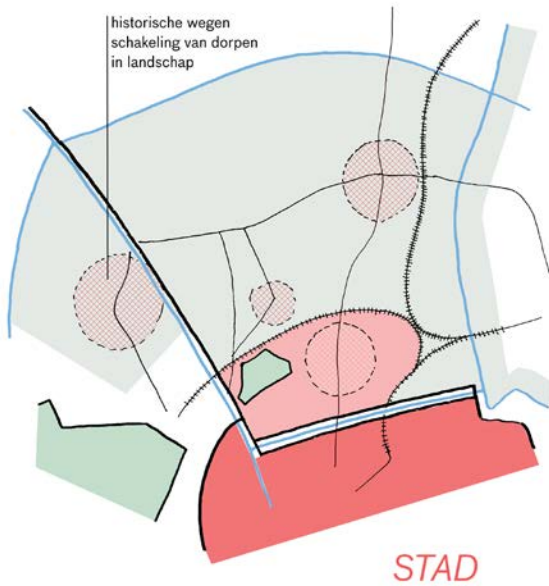
Het verkavelingslandschap in Wondelgem is het resultaat van het opvullen van vacante terreinen aan de rand van de stad met grondgebonden woningen op individuele kavels. De grote kavels werden opgedeeld tot marktconforme percelen waarop de individuele woning gebouwd kon worden. Het organiseren van zoveel mogelijk vermarktbare percelen bepaalt het stratenpatroon. Dit levert een weinig gelaagd woonweefsel op.

Het uitbreiden van de stad met verkavelingen is in Gent - Wondelgem van een dergelijke schaal dat we hier spreken van een verkavelingslandschap. De kraag van verkavelingen rond de stad heeft in zijn ontwikkeling de aanwezige historische linten met zijn versteeldijkte knopen en groene domeinen overwoerd. Die historische relictten zorgen vandaag voor de structurerende lijnen in het landschap van de eenvormige verkavelingen.

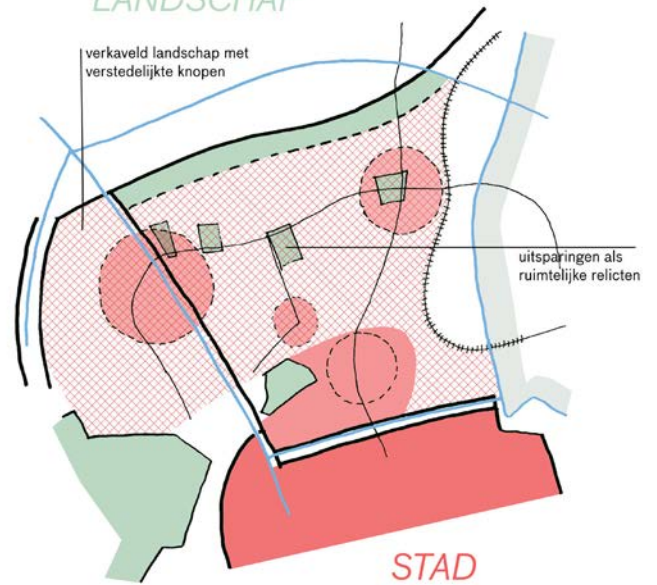
Deze verkavelde gebieden zijn bij de verdere groei van Gent, één van de plaatsen waar de toekomstige woningvraag een mogelijke invulling zal kennen. De strategie moet erin bestaan om het verkavelde landschap voor te bereiden voor een kwalitatieve verdichting op termijn. Dit veronderstelt een duidelijk publiek raamwerk waarbij mobiliteit en voorzieningen een belangrijke laag vormen. Het model van individuele woningen zal nooit de vereiste dichtheid halen waardoor een nieuw woonmodel de uitdaging voor de toekomst vormt. Een woonmodel waarbij collectiviteit de inzet wordt.

HET VERKAVELDE LANDSCHAP VOORBEREIDEN OP EEN KWALITATIEVE VERDICHTING OP TERMIJN.

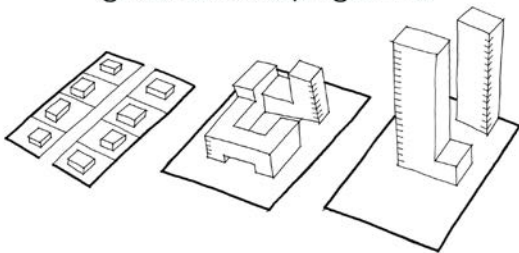
LANDSCHAP



LANDSCHAP



verdichting
evolutie woonmodel
gediversifieerd programma



onderlegger voorbereiden voor
morfologische evolutie en compactere stad

kavel wordt collectief ruimtelijk vraagstuk :

commons :

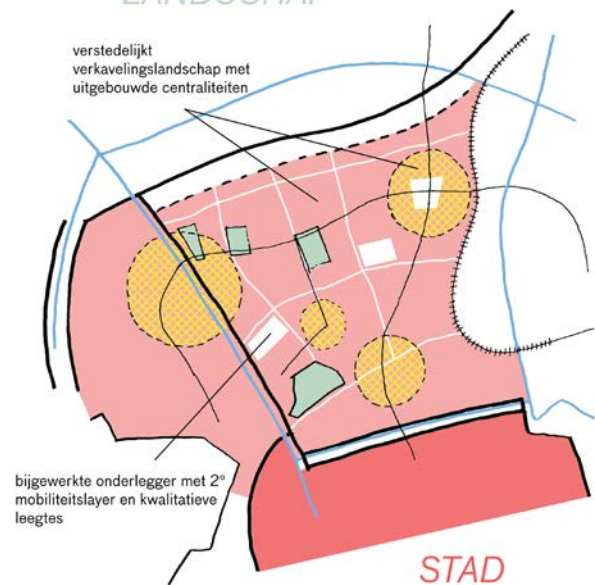
- energie
- waterhuishouding
- gedeeld woonprogramma

kavel als gastheer voor publiekprogramma

stedelijk weefsel moet ruimte geven aan transitie :

- leegtes reserveren / organiseren
- aangevuld aanbod mobiliteit
- Schaalvergroting stedelijke maat

LANDSCHAP



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



RUIMTE MAKEN VOOR DE STAD VAN MORGEN

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het ontwikkelingsperspectief voor het traject in Wondelgem wil ruimte maken voor de stad van morgen. Daarbij wordt het huidige ruimtelijk consumptiemodel omgebogen naar een structurele en kwalitatieve onderlegger voor verdichting, worden goed gelegen grotere sites met potentieel ❶ geïdentificeerd en begeleid in hun ontwikkeling. Hierbij dienen we behoedzaam om te gaan met de bestaande groene ruimtes en greenfields in het weefsel. Het is immers niet de bedoeling de weinige open ruimte volledig dicht te snoeren,

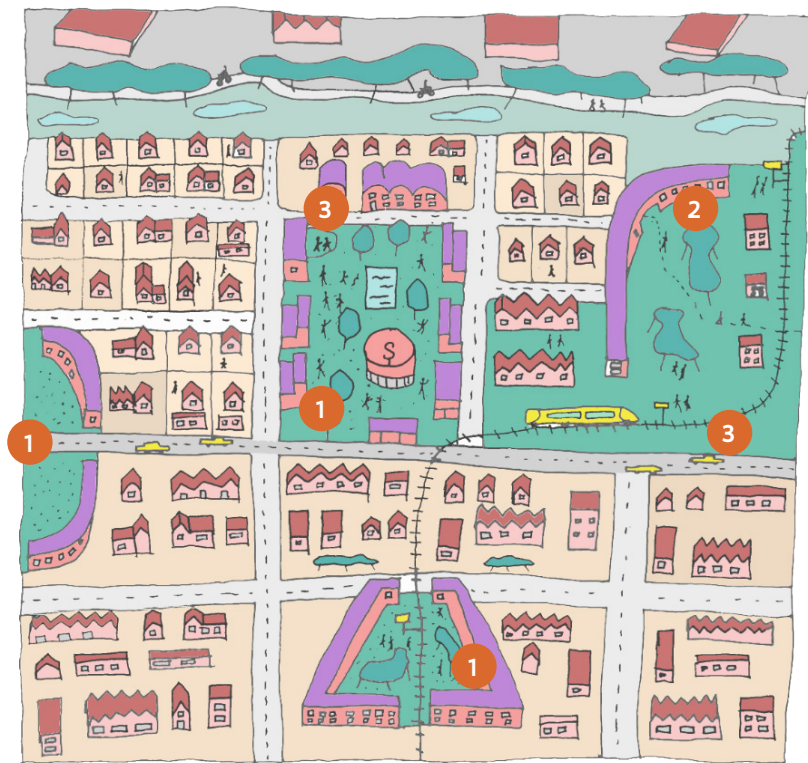
IN DE TOEKOMST

vormt Wondelgem een meer stedelijk weefsel, met grote groene ruimten die de stad verluchten en vergroenen. Op die plekken worden ook voorzieningen toegevoegd en wordt ingezet op zachte mobiliteit.

De nieuwe stedelijke vormen introduceren ook een nieuwe manier van collectief wonen die de vraag naar betaalbaar wonen in de Gentse rand opvangt.

maar wel te behouden en te articuleren met een aangepaste architectuur. De transformatie schuilt dus voor een groot deel in het ontwikkelen en ingrijpen op het bestaande bebouwde weefsel. Daarbij wordt woonontwikkeling op een collectieve schaal ❷ getest en gerealiseerd, aangevuld met punctuele interventies voor knooppunten binnen een efficiënt wandel- en fietsnetwerk in de wijk ❸.

OVERMORGEN



AMBITIES

De volgende ambities van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' worden daarbij gerealiseerd:

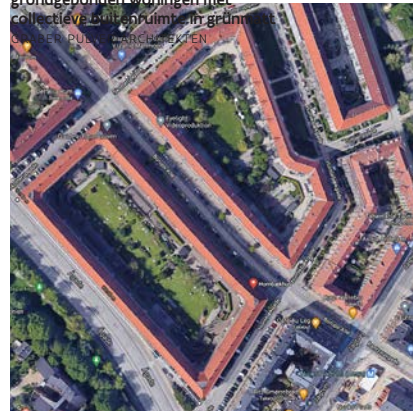
- > De omgevingskwaliteit verhoogt door het uitbouwen van een (sub)stedelijk voorzieningenaanbod en een sterke lokale identiteit.
- > De woningtypologie in de wijk wordt rijker door de introductie van een ander (denser/collectiever) woonmodel in de verkavelingswijk.
- > Vervoersalternatieven worden ontwikkeld door een fiets- en wandelnetwerk als basis voor een nieuw publiek raamwerk, slim gekoppeld aan de OV-knooppunten van de stad.

- > Een woon- en activiteitenverdichting wordt gerealiseerd door een hiërarchische verdichting in het weefsel, gebaseerd op de koppeling van opportuniteiten en visie.
- > De vergroening en waterhuishouding van de wijk wordt aangepakt door het vrijwaren en inzetten van groene open ruimte, en door vergroening en ontharding op buurtniveau. Dit groene karakter, dat op heden vooral bestaat dankzij de private tuinen, is zeer belangrijk voor bewoners. De voorgestelde initiatieven moeten de angst dat door verdichting dit groene karakter zal verdwijnen, doen overwinnen.

REFERENTIES

ZÜRICH

grondgebonden woningen met collectieve buitenruimte in grümmatt
GRABER PULVER ARCHITEKTEN



KOPENHAGEN

gebouwen die kwaliteitsvolle buitenruimte articuleren
BORUPS ALLÉ



ZÜRICH

grondgebonden woningen met collectieve buitenruimte in grümmatt
GRABER PULVER ARCHITEKTEN



ZÜRICH

grondgebonden woningen met collectieve buitenruimte in Grünmatt
GRABER PULVER ARCHITEKTEN

ONDERZOEKSVRAGEN

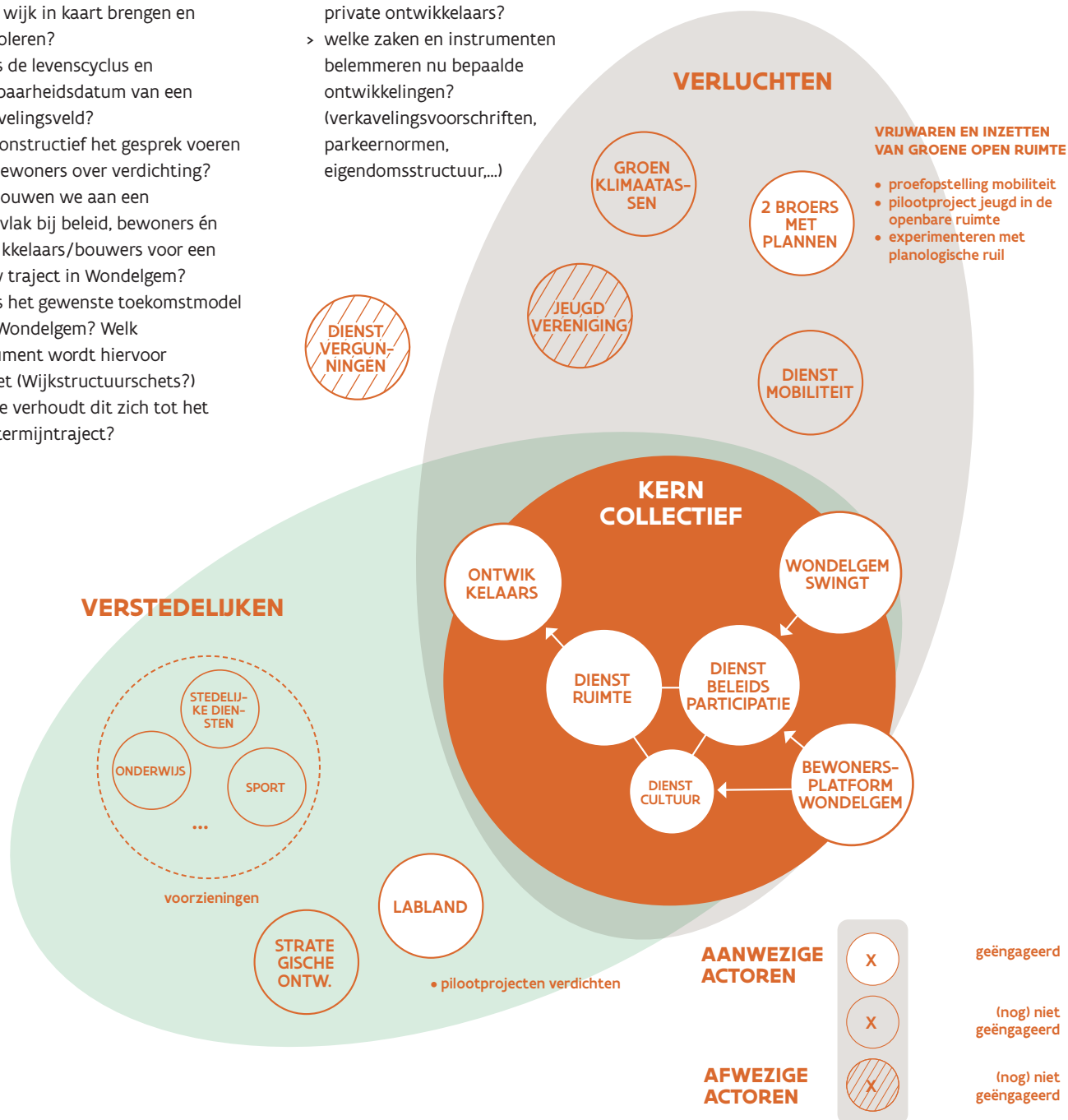
De belangrijkste onderzoeksvraag in Wondelgem is de volgende:

Hoe kan de stad de regie voeren van een transformatie die een langetermijnvisie koppelt aan (private) ontwikkelingsprojecten op korte termijn?

Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart::

- > Hoe kunnen we de verdichtingsdruk op de wijk in kaart brengen en controleren?
- > Wat is de levenscyclus en houdbaarheidsdatum van een verkavelingsveld?
- > Hoe constructief het gesprek voeren met bewoners over verdichting?
- > Hoe bouwen we aan een draagvlak bij beleid, bewoners én ontwikkelaars/bouwers voor een nieuw traject in Wondelgem?
- > Wat is het gewenste toekomstmodel voor Wondelgem? Welk instrument wordt hiervoor ingezet (Wijkstructuurschets?) en hoe verhoudt dit zich tot het kortetermijntraject?

- > Welke kortetermijnkeuzes maken in functie van een langetermijnvisie?
- > Welke concrete sites zijn de mogelijke eerste stappen in dit transformatieplan?
- > Hoe kan een kader worden ontwikkeld voor de aanpak van ad-hoc aanvragen binnen een vooropgestelde langetermijnvisie? Welk onderhandelingsmodel ontwikkelen voor overheid en private ontwikkelaars?
- > welke zaken en instrumenten belemmeren nu bepaalde ontwikkelingen? (verkavelingsvoorschriften, parkeernormen, eigendomsstructuur,...)



KERN COLLECTIEF

- zoektocht naar duurzame en inclusieve suburbane stedelijkheid
- collectieve woonvorm
- stedelijke voorzieningen
- stedelijke open ruimte

VERLUCHTEN

- vrijwaren en inzetten van groene open ruimte
- proefopstelling mobiliteit
- pilootproject jeugd in de openbare ruimte
- experimenteren met planologische ruil

VERSTEDELIJKEN

- studie: verhouding verdichting/ontluchten
- studie: welke stadsdiensten naar locatie vs. pop-up aanwezigheid

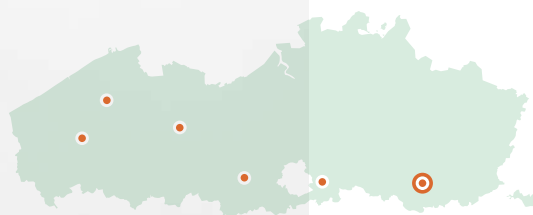
RUIMTE
MAKEN
VOOR DE
STAD VAN
MORGEN

SAMEN BOUWEN AAN EEN GROENBLAUWE RUGGENGRAAT



BETSVELD LANDEN

De wijk Betsveld situeert zich ten zuidoosten van het centrum, vlakbij het station van Landen. In het noorden wordt de wijk begrensd door de Fabriekstraat, een verbindingsweg die lokaal zeer breed is uitgevallen en een grote barrière vormt voor de wijk met de groene sportcluster ten noorden van de weg. Langs deze verbindingsweg hebben zich enkele supermarkten en handelaars zoals Lidl, Colruyt, Delhaize en een autohandelaar gevestigd. Betsveld bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen op relatief grote percelen. Het westelijke, oudste deel van de verkavelingswijk is afgewerkt met sociale hoogbouw uit de jaren 1960. Het oostelijke deel van de wijk is recent gedeeltelijk ontwikkeld volgens dezelfde ruimtelijke logica als het oudere deel van de wijk: individuele private ontwikkeling van ruime villa's op grote percelen. Temidden van het oostelijk deel ligt nog een groot onbebouwd WUG, waarop plannen waren voor het bouwen van een woonzorgcentrum, die door weerstand van de huidige bewoners (voorlopig?) zijn opgeborgen. Het overige (zuidelijke) deel is onbebouwd woonuitbreidingsgebied. Tussen deze twee delen van de wijk ligt de Dormaalbeek, die deel uitmaakt van het Getebekken. Voor het Getebekken werd recent ook een visie en verschillende groenblauwe projecten opgezet op bovenlokaal schaalniveau ("Onvergetelijk, dromen en plannen voor de Getestreek, i.o.v. Provincie Vlaams-Brabant) om de blauwe as te versterken en om te gaan met de overstromingsgevoeligheid en -risico's voor de wijk. De rand van de open ruimte in dit projectgebied wordt vandaag ingevuld met akkerbouw en fruitteelt. De wijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer via de trein en ligt op 10 minuten wandelen van het station Landen. De spoorweg richting Leuven (in westen) en Luik (in oosten) vormt in het zuiden van de wijk een harde grens.



LOCATIE	Landen
OPPERVLAKTE (ha)	24,67
AANTAL INWONERS	415
AANTAL WONINGEN	187
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	16,8
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Landelijk wonen aan de stadsknoop
WOONMODEL	Villa's en mengvormen



VERKAVELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van de wijk wordt grotendeels bepaald door haar landschappelijke inbedding en omgeving. De beekvallei en parken in de omgeving maken verschillende wandelroutes en zichtlijnen mogelijk. De oude wijk is verzorgd maar erg verhard. De nieuwe wijk is nog in opbouw, wat nog kansen openlaat voor de beeldkwaliteit.

● KANS

topografie
beekvallei

▲ UITDAGING

hoge verhardingsgraad

CIRCULARITEIT

In de oude wijk is er een nood aan renovatie. In de nieuwe wijk stelt deze zich niet. De publieke ruimte in oud Betsveld vraagt naar een nieuwe aanpak. Circulaire onthardingsprojecten zouden een antwoord kunnen bieden op beide problematieken.

● KANS

renovaties in Oud-Betsveld
nieuwe projecten gepland

▲ UITDAGING

behoudsgezinde wijk

COLLECTIVITEIT

De wijk is omgeven door programma's voor de gemeenschap: supermarkten, parken, sportinfrastructuur maar is op zich sterk op de individuele woning gefocust. Dit is gelijkaardig in de oude en nieuwe wijk. Er is geen georganiseerd wijkcomité of buurtwerking.

● KANS

aanwezigheid van voorzieningen in de rand

▲ UITDAGING

weinig sociale interactie

DENSITEIT

De densiteit van de wijk wordt getypeerd door randen met landschappelijke kwaliteit maar een lage densiteit. De nieuwe wijk is vooral langs de steenweg verdicht, maar dit heeft ermee te maken dat ze nog in ontwikkeling is.

● KANS

wijk in transformatie
interessante randen
met lage densiteit

CONNECTIVITEIT

De wijk ligt heel dicht bij het station van Landen, maar de verbinding voor trage weggebruikers naar het station is nog voor verbetering vatbaar. In de wijk zijn een aantal trage doorsteken o.a. naar de supermarkten. Het groenblauw netwerk bepaald de kwaliteit van de wijk, en is informeel ontwikkeld. De spoorinfrastructuur en Fabriekstraat vormen een barrière voor de verkaveling.

● KANS

goede ligging

DIVERSITEIT

Er is weinig diversiteit in woonvorm in de wijk. De kavels in oud Betsveld zijn gemiddeld groter dan in nieuw Betsveld, maar de typologie (leengezinswoning) is gelijkaardig. Naast de economische activiteiten aan de rand (Fabriekstraat) en het kinderdagverblijf in het westen is er in oud Betsveld weinig andere functie dan wonen. Binnen in de verkaveling van nieuw Betsveld is er wel meer economische activiteit aanwezig, in de vorm van schoonheidssalons en kappers.

▲ UITDAGING

weinig divers





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

BEELDKWALITEIT

de landschappelijke omgeving is de grote troef om de wijk duurzaam te gaan transformeren.

CONNECTIVITEIT

door het landschap en de beekvallei beter in te zetten als groene link (paden, parken, etc.), en de connectiviteit met het station te verbeteren, kan de wijk minder auto-afhankelijk worden.

COLLECTIVITEIT

vandaag is er weinig georganiseerde collectiviteit, maar de voorzieningenstrip aan de Fabriekstraat en het geplande WZC in het binnengebied, bieden op dit vlak belangrijke kansen.

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- Herontwikkeling Lidl lokale supermarkt
- plannen voor WZC in nieuw Betsveld
- nieuwe voorzieningen in naburig sportpark
- ontwikkeling van sociale huisvesting op site richting station Landen.

TRANSFORMATIE PROCES

De verkavelingen oud en nieuw Betsveld vormen aanvullingen op de stad na de aanleg van de Fabriekstraat (voormalige spoorlijn). De zone aan de stadszijde van de voormalige spoorlijn was reeds het park van de stad en was voorzien van sportinfrastructuur. Deze groene zone maakt deel uit van het groenblauwe lint van de Dormaalbeek. Bij de reconversie van de spoorlijn werd ten zuidoosten van de nieuwe Fabriekstraat, in de onmiddellijke nabijheid van het station en aansluitend op het groene stadspark, ruimte gereserveerd voor uitbreiding van Landen. De eerste verkaveling - oud Betsveld, ten westen van de Dormaalbeek vormt een duidelijke entiteit met een bijzondere, multifunctionele rand die aansluit op de nieuwe Fabriekstraat. We vinden er naast wonen ook handel met een iets grotere korrel.

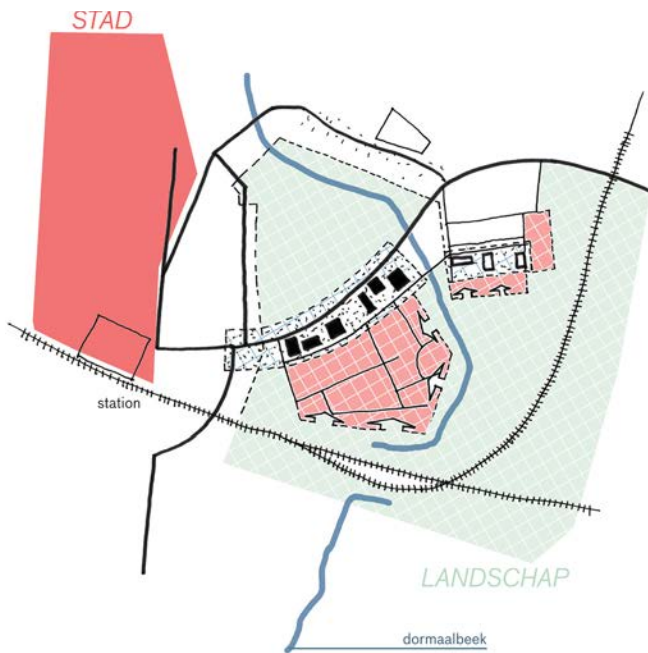
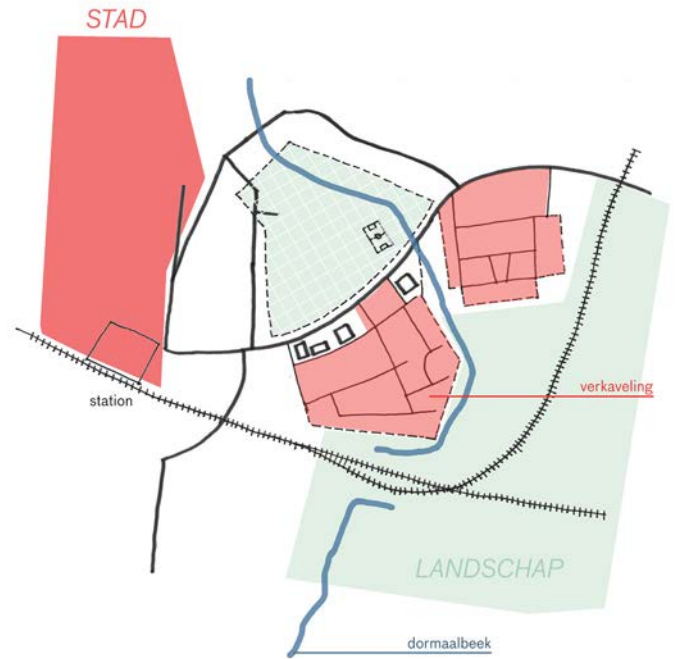
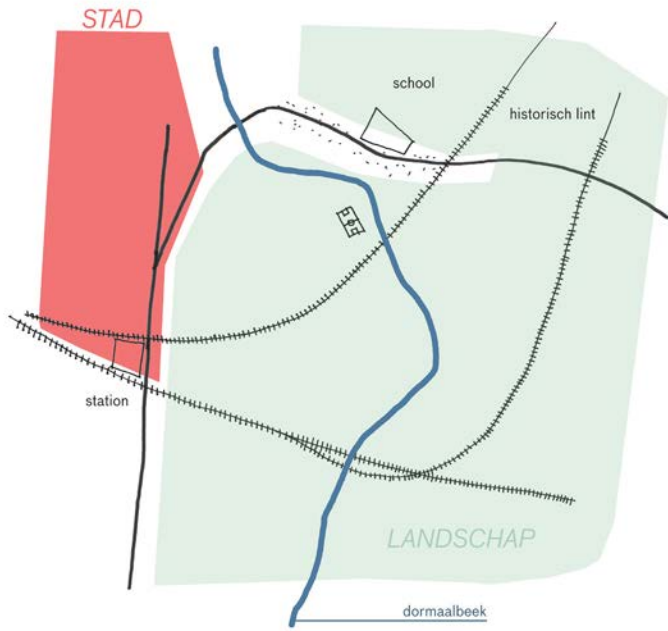
Aan de andere zijde van de beek werd recent een tweede verkaveling gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Deze ontwikkeling wordt vandaag nog verder aangevuld met individuele grondgebonden woningen. Centraal in deze ontwikkeling is er de mogelijkheid om een WZC te bouwen. Beide verkavelingen zijn ontwikkelingen die zo goed als niet inspelen op de context van de vallei.

Er is vandaag nog de mogelijkheid om een derde bouwfase te voorzien in het aanpalende woonuitbreidingsgebied. (gelegen tussen spoorlijn en vorige verkavelingsfasen). We lezen nu vooral verschillende zones naast elkaar met infrastructuur als grenzen. Het definiëren van de raakvlakken tussen de diverse zones vormt een zeer interessante uitdaging waarbij vooral kan ingezet worden op het verhogen van de dichtheid van de bebouwde zones. We denken hier vooral aan de figuur van de vallei die duidelijk uitgewerkt moet worden als een volwaardige groenblauwe lijn doorheen de diverse zones. Ook de opeenvolging van sportpark/Fabriekstraat/lint met handel/verkaveling kan op een veel interessantere wijze getransformeerd worden, waarbij de mix van functies een uitdaging vormt. Het profiel van

HET DEFINIËREN VAN DE RAAKVLAKKEN TUSSEN DE DIVERSE ZONES VORMT EEN ZEER INTERESSANTE UITDAGING WAARBIJ VOORAL KAN INGEZET WORDEN OP HET VERHOGEN VAN DE DICHTHEID VAN DE BEBOUWDE ZONES

de Fabriekstraat kan hertekend worden waardoor de nabijheid van het sportpark echt een troef wordt voor het wonen en de blauwgroene structuur.

Bij deze deeloefeningen wordt gezocht naar verdichtingskansen en gaan we tevens na of het aansnijden van het aanpalende WUG vermeden kan worden. Deze ruimte kan dan ingezet worden om een landschappelijke oplossing te bieden voor de aanwezige waterproblematiek.



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



SAMEN BOUWEN AAN EEN GROENBLAUWE RUGGENGRAAT

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

① Het ontwikkelingsperspectief voor Betsveld is samen bouwen aan een groenblauwe ruggengraat voor de wijk ①, door de individuele verkavelingsdroom in een landelijke context open te breken, door de collectieve publieke ruimte te versterken en te vergroenen ②, door de Fabriekstraat uit te bouwen als een groene as met een hogere concentratie van wonen en voorzieningen ③, en het naastgelegen WUG (deels) ④ te vrijwaren door de verdichting van de bestaande wijken.

IN DE TOEKOMST

wordt de aanwezigheid van de groenblauwe vallei van de Gete in de wijk prominenter: de groene en blauwe structuren penetreren tot diep in de wijk, dankzij ontharding van straten en nieuwe projecten met kwaliteitsvolle groene ruimte.

ten noorden van de wijk, aan de Fabriekstraat, wordt de strip met wonen en supermarkten een volwaardige omgeving, waar nieuwe projecten de schaa sprong maken naar collectief wonen.

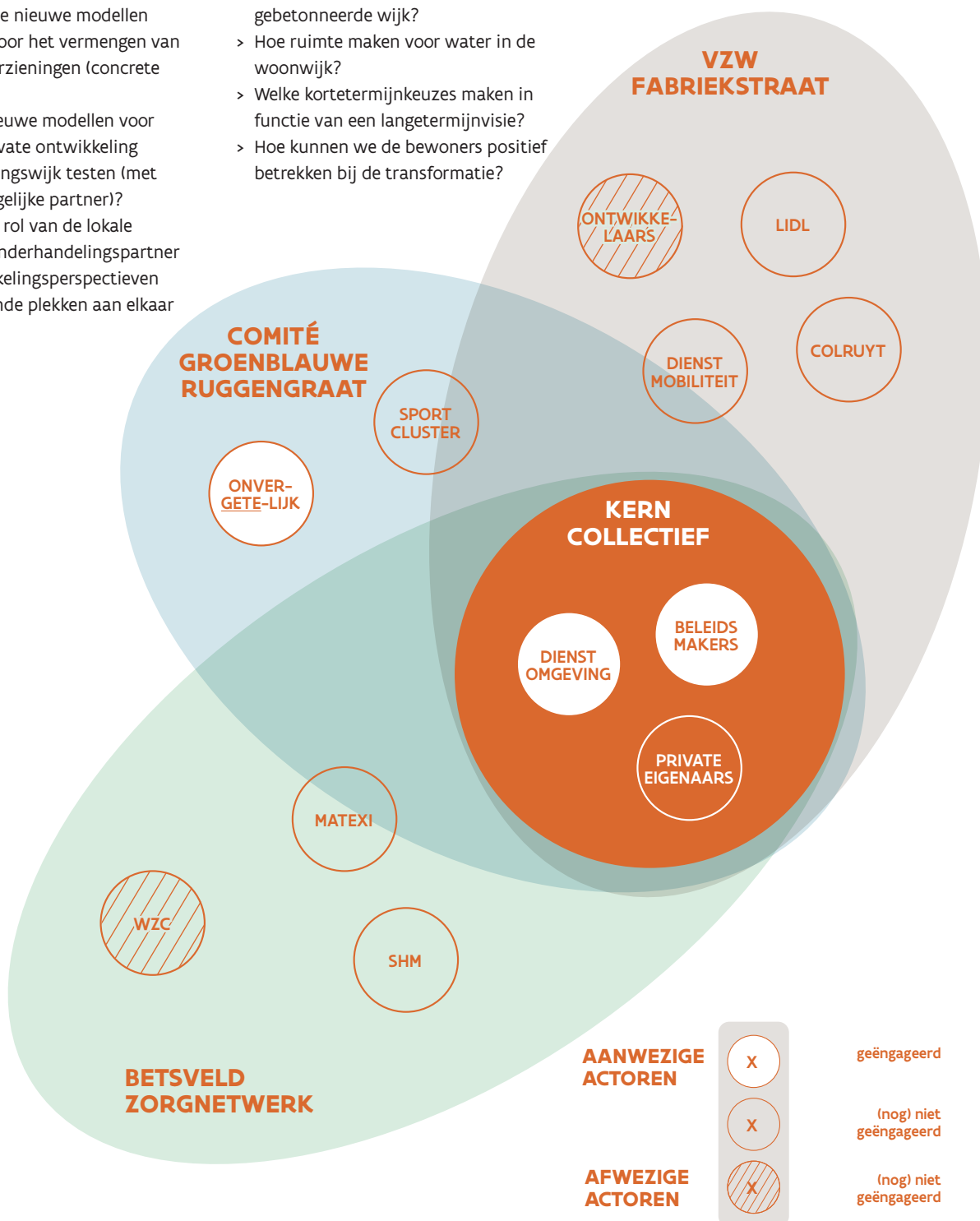
ONDERZOEKSVRAGEN

De belangrijkste onderzoeksvraag die relevant is voor Betsveld is **het omgaan met en het diversifiëren en verdichten van een goed bereikbare verkavelingswijk**. Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart:

- > Hoe kunnen we nieuwe modellen ontwikkelen voor het vermengen van wonen en voorzieningen (concrete case: Lidl)?
- > Kunnen we nieuwe modellen voor collectieve private ontwikkeling in de verkavelingswijk testen (met Matexi als mogelijke partner)?
- > Kunnen we de rol van de lokale overheid als onderhandelingspartner die de ontwikkelingsperspectieven van verschillende plekken aan elkaar

koppelt, en het uittekenen van een strategische fasering van het transformatieproces (ondersteuning door een externe regisseur?) onderzoeken?

- > Welke pistes zijn er voor systematische ontharding van een gebetonneerde wijk?
- > Hoe ruimte maken voor water in de woonwijk?
- > Welke kortetermijnkeuzes maken in functie van een langetermijnvisie?
- > Hoe kunnen we de bewoners positief betrekken bij de transformatie?



KERN COLLECTIEF

- masterplan voor Fabriekstraat en binnengebied
- verdichting fabriekstraat, nieuwe woonvorm in verkavelingswijk

VZW FABRIEK STRAAT

- charter tussen ondernemers Fabriekstraat
- gedeelde parking
- visie nieuw straatprofiel
- gemengd Lidl project

COMITÉ GROENBLAUWE RUGGENGRAAT

- activiteiten met sport en landschap
- proefopstellingen in de wijk
- tuinenproject
- groenblauwe ruggengraat

BETSVELD ZORGNETWERK

- participatietraject zorgwonen in de wijk (vergrijzing)
- opbouwen zorg-netwerk

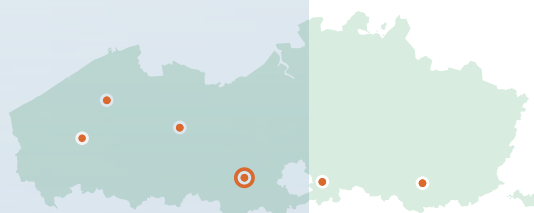
SAMEN BOUWEN
AAN EEN
GROENBLAUWE
RUGGENGRAAT

EEN SOCIALE WOONWIJK DIE ONTHARDT EN VERBINDT

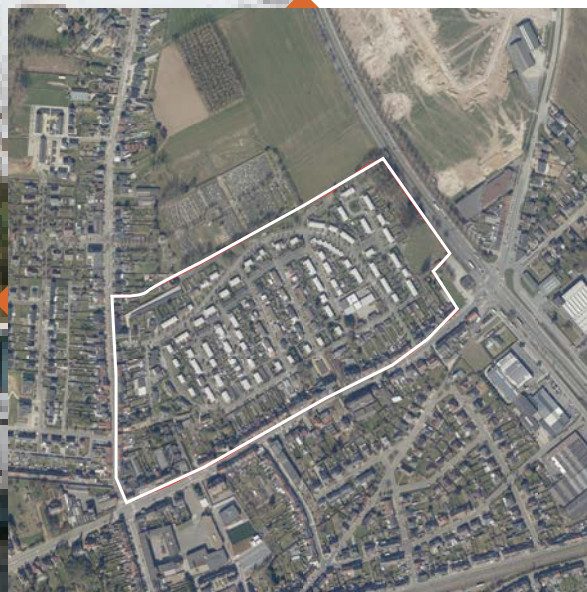


GROENEWEG NINOVE

Groeneweg is een wijk in Ninove die zich situeert tussen de Denderhoutembaan, de Aalstersesteenweg en de Expresweg. De wijk Groeneweg, genoemd naar de hoofdas die instaat voor de ontsluiting van het gebied, bestaat uit een kleine driehonderd woningen, waarvan het merendeel in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij, op een oppervlakte van ruim 13 hectare. Stedelijke kleuter- en basisschool De Lettertuint vormt met 300 scholieren het hart van de voorts monofunctionele woonwijk. Groeneweg bevindt zich in vogelvlucht op een halve kilometer van het treinstation van Ninove. Door de aanwezigheid van enkele belangrijke busverbindingen in de onmiddellijke omgeving kan gesteld worden dat de bereikbaarheid van de wijk met het openbaar vervoer zeer goed is. Het centrum van Ninove met zijn station en uitgebreide voorzieningenapparaat bevindt zich eveneens op wandelafstand van Groeneweg.



LOCATIE	Ninove
OPPERVLAKTE (ha)	20,76
AANTAL INWONERS	925
AANTAL WONINGEN	395
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	44,55
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Woonwijk in Rasterstad
WOONMODEL	diverse sociale woonvormen



VERKAVELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

De architecturale samenhang van de gebouwen en de stedenbouwkundige structuur zorgen voor een hoge beeldkwaliteit van deze wijk. Ook de aanwezigheid van groene randen (kerkhof, bos en velden) versterken de kwaliteit. Het openbaar domein is verouderd en sterk verhard.

—

● KANS

leesbare wijk
informele doorsteken en plekjes

▲ UITDAGING

hoge verhardingsgraad

CIRCULARITEIT

De wijk wordt getypeerd door een coherent materiaalgebruik en beheer. Er zijn verschillende plekken die onderbenut worden (bv. garageboxen, die als opslagplaats dienen, waardoor auto's opnieuw in het straatbeeld geduwd worden, etc.). Er is een grote in- en uitstroom van bewoners.

—

● KANS

coherent materiaal-
gebruik en beheer
verschillende typologieën

▲ UITDAGING

leegstand

COLLECTIVITEIT

De school speelt een grote rol in de collectiviteit van de wijk. Het is het sociaal centrum voor kinderen en ouders. Ook de sociale huisvestingsmaatschappij heeft een kantoortje in het westen van de wijk. In het noorden van de wijk ligt een speelpleintje. Maar er is geen sterke wijkwerking door de bewoners zelf (wel initiatieven vanuit de school en de SHM) en de publieke ruimte is weinig toegeëigend.

—

● KANS

doorsteken
onderwijs in de wijk

▲ UITDAGING

weinig sociale samenhang
en moeilijke buurtwerking
door in- en uitstroom

DENSITEIT

De wijk is relatief dens, maar voelt door de kleine units op kleine kavels aan een zeer uitgestrekt openbaar domein met overmaatse wegen, niet zo aan. Langs heen de steenweg, of dus de zuidelijke rand van de wijk, ligt de densiteit nog een stuk hoger.

—

● KANS

densiteit verhogen dankzij
uitgestrekt openbaar domein
bebouwing clusteren om meer open
ruimte en ontmoetingsplekken te
creëren.

CONNECTIVITEIT

De wijk is goed verbonden met bus en trein, maar nog sterk autogericht. Dit valt ook af te leiden uit het zeer regelmatig stratenpatroon (een echt auto-grid) en de overmaatse wegenis. Hoewel de randen van de wijk groen zijn, zorgt het geheel van brede wegen, verharde pleinen aan bv. garageboxen, en verharde trage doorsteken voor een zeer hoog verhardingspercentage van de wijk. De Groeneweg wordt nu vaak gebruikt als sluipteg door de toenemende verkeersdruk op de aanpalende steenweg en Expressweg.

—

▲ UITDAGING

hoge verhardingsgraad
autogericht

DIVERSITEIT

De wijk bestaat voornamelijk uit gekoppelde eengezinswoningen. In de westrand liggen enkele gestapelde units. In de rand zijn oude herenhuizen te vinden aan de steenweg, alsook nieuwe appartementen. Er is ook een sociale diversiteit met mensen van verschillende achtergronden.

—

● KANS

divers bewonersprofiel
mix van woningtypes





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

BEELDKWALITEIT

nu al sterke beeldkwaliteit verder versterken door onderbenutte ruimtes te valoriseren (garagestraten, overmaatse wegen, nog meer kwalitatief groen).

CIRCULARITEIT

inzetten van onderbenutte ruimtes huisvesten van juiste huishoudens op de juiste plek (mismatch vraag en aanbod wegwerken)

CONNECTIVITEIT

trage weggebruikers faciliteren, overmaatse wegen laten toe-eigenen
link met achterliggende landschap versterken

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- transformatie van de lokale school in de wijk
- renovatieopgave van sociaal woonpatrimonium

TRANSFORMATIE PROCES

Groeneweg is een verkaveling van een vacant woongebied tussen het landschap en twee invalswegen richting Ninove; ten noorden de Albertlaan en ten oosten de Denderhoutembaan. Aanvankelijk maakte dit ingesloten terrein deel uit van een ruimer productief landschap. De Albertlaan met zijn randbebouwing vormde de rand van het stedelijk weefsel en de nieuwe sociale woonwijk werd aan de rand van de stad ingepland. Bij de verdere uitbouw van grote infrastructuur werd ten oosten van de verkaveling de N28 (Expressweg) richting Aalst toegevoegd.

De verkaveling takt op twee plaatsen aan op het omliggende wegennet. Eén zijde van de verkaveling takt aan op de Denderhoutembaan en de andere zijde wordt verbonden met de Albertlaan. De verkaveling strekt zich uit tussen deze beide punten. Eenmaal je de verkaveling langs een van deze inritten bent binnengereden, splitst het wegennet zich op waardoor er centraal een ruime bouwzone ontstaat die aan de hand van verbindende wegen verder opgedeeld wordt. Het parkeren, met grote uitsparing voor garageboxen en pleintjes ervoor, wordt langs de randwegen georganiseerd en tussen beide parkeerzones worden rijen met grondgebonden woningen in kleinere clusters opgelijnd. De verkaveling is gerealiseerd als één groot project waarbij de woningen zowel grenzen aan een straat als aan een kruiwagenpad achteraan de kavel. Het geheel vormt, zoals elke verkaveling, een eiland in zijn omgeving.

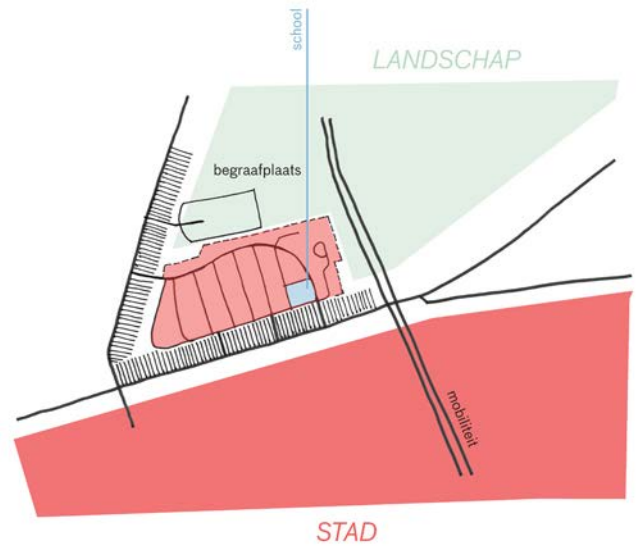
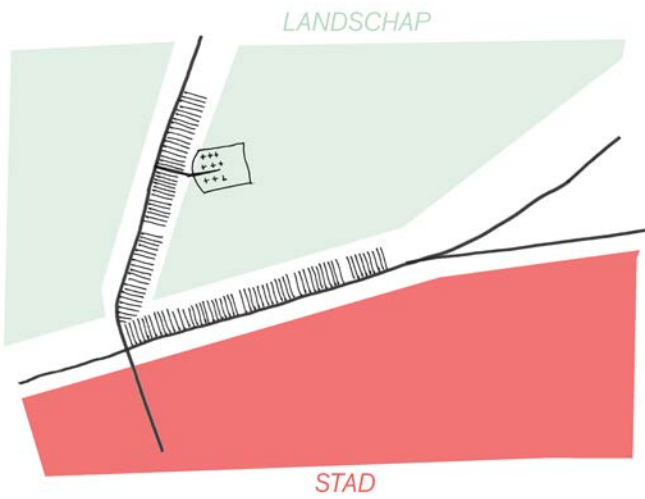
Langs de toegangsweg van op de Albertlaan vinden we de basisschool. Ruimtelijk zorgt deze functie voor een brandpunt in de wijk. Ten noorden ligt nog een open landschap en grenst de verkaveling deels aan de begraafplaats van Ninove.

Het patrimonium is toe aan een grondige renovatie en de sociale huisvestingsmaatschappij Welzijn is nog eigenaar van een substantieel aandeel van de woningen.

HET CENTRALE DEEL KAN WORDEN OPGENGEWERKT WAARDOOR RUIMERE GEDEELDE OPEN FIGUREN ONTSTAAN

We merken dat er in de randen van de verkaveling duidelijk kansen liggen om de wijk te laten transformeren. De raakvlakken met de bestaande lintbebouwing van de aanliggende invalswegen zorgen voor kansen bij het reorganiseren van de achterkanten naar voorkanten. De diverse ruimtelijke condities (randbebouwing langs landschap, binnengebied van een woonwijk, ...) kunnen zorgen voor kwalitatieve transformaties waarbij het woonprogramma kan aangevuld worden met andere functies. Aan de landschappelijke zijde kan men op zoek gaan naar een verdichting die gepaard gaat met nieuwe woonmodellen die meer de relatie aangaan en het landschap inzet als identiteit.

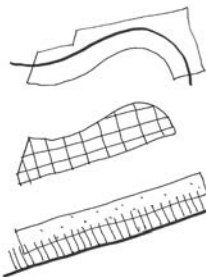
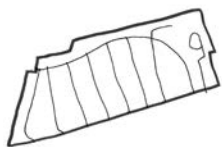
Door de randen te laten transformeren kan het centrale deel een stuk opengewerkt worden waardoor ruimere gedeelde open figuren ontstaan. Het is wenselijk om deze open ruimte te koppelen aan de functie van de school waardoor het geheel inzetbaar is voor de wijk. Bij deze transformatie kan men de plaats voor de wagen heel bewust compact organiseren waardoor de landschappelijke en zachte inrichting van het geheel kan zorgen voor een ruimtelijke kwaliteit en identiteit.



verkaveling



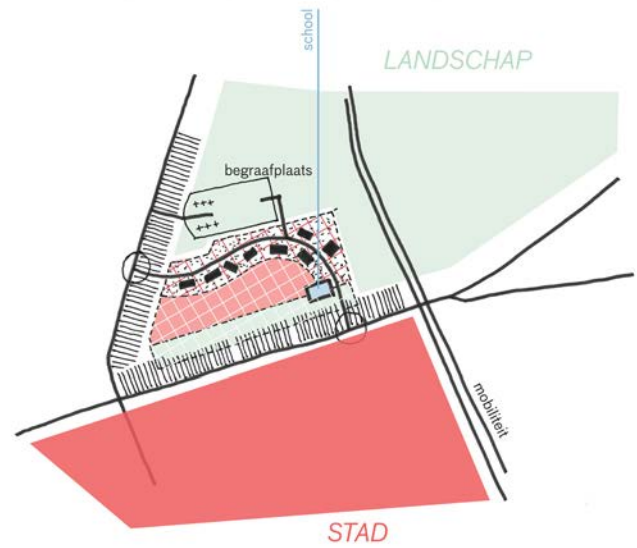
stedelijke systemen



stedelijk terras

woonpark

woonerf



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



EEN SOCIALE WIJK DIE ONTHARDT EN VERBINDT

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het ontwikkelingsperspectief voor de wijk Groeneweg zet in op een sociale woonwijk die verbindt, door het herontwikkelen van de randen (die vandaag een relatief informeel gebruik kennen) wordt de geïsoleerde wijk verweven met de ruimere context, door een woonontwikkeling in tweede linie aan de Aalstersesteenweg, door een densere ontwikkeling aan de Groeneweg ①, het openhouden van een centrale woonzone en de introductie van een groenzone rond de school als ontmoetingsplek ②. De sterke grondpositie van de sociale huisvestingsmaatschappij vormt een sterke basis voor een diversificatie

IN DE TOEKOMST

wordt de wijk Groeneweg diverser in woonaanbod en publieke ruimte.

aan de invalswegen komen er gedeelde mobipunten en alle straten worden vergroend.

aan de bovenrand wordt een nieuwe collectieve woonvorm geïntroduceerd.

de school is uitgebreid en deelt haar (groene en andere) ruimten met de buurt.

(voor)tuinen worden aan elkaar gesloten en er ontstaan ruime woonerven waar het veilig spelen en aangenaam vertoeven is.

van het woningaanbod, door een deel van de grondpositie in fasen slim te vermarkten en op andere pecelen denser bij te bouwen ③.

OVERMORGEN



AMBITIES

De volgende ambities van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' worden daarbij gerealiseerd:

- De omgevingskwaliteit verhoogt door de wijk uit haar isolement te halen en te verweven met de omgeving, en door de versnipperde groenstructuur (paden) meer kwaliteit te geven door de introductie van een grote groenzone die aansluit bij de school.
- De woningtypologie in de wijk wordt rijker door een mix van wonen en werken aan de steenweg, en door gestapelde woonvormen aan de Groeneweg.
- Vervoersalternatieven worden ontwikkeld door de vervoersmodi uiteen te halen in de wijk en de trage verbindingen in het hart van de wijk

te brengen. Gemotoriseerd verkeer en parkeren concentreren zich rond de Groeneweg, waardoor de kern van de wijk autoluw blijft.

- Een woon- en activiteitenverdichting wordt gerealiseerd door een brede school uit te bouwen met voorzieningen voor de buurt, en een kwalitatieve verdichting te voorzien aan de Aalstersesteenweg en Groeneweg.
- De vergroening en waterhuishouding van de wijk wordt aangepakt door de introductie van een centrale groenzone, door het wonen langs de Groeneweg te richten op het landschap, waardoor het onderdeel wordt van de wijk. Het concentreren van het parkeren langs de Groeneweg biedt kansen voor het versterken van het groenblauwe netwerk.

REFERENTIES



MORTSEL
Combinatie van dichtere ontwikkeling en landschap
BRIALMONT



BRUSSEL
Vernieuwing van sociale woonwijk met verschillende typologieën en soorten open ruimte
SIN4E



OOSTAKKER
Gedeeld speel- en buurthuis in co-housingproject
KERSELAAR

ONDERZOEKSVRAGEN

De belangrijkste onderzoeksvraag is **hoe de sociale huisvestingsmaatschappij samen met de gemeente de regio kan voeren van een transformatietraject op lange termijn met een diverse groep van partners, ontwikkelaars en particuliere grondeigenaars**. Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart:

- > Hoe kunnen landschapsontwikkeling en mobiliteitsoplossingen aan elkaar worden gekoppeld in trajecten via bv. proefopstellingen?
- > Welke visie kan er worden ontwikkeld voor het aangrenzende landschap en dat betrekken op de wijk?
- > Wat zijn de logische opeenvolgende stappen uitzetten voor de transformatie?
- > Hoe kan er strategisch worden omgegaan met de ruil of herinkoop van strategische kavels?
- > Speelt de aanstelling van een regieteam en de centrale rol van de school in een lang transitieproces?
- > Welke methodes kunnen worden ingezet voor de participatie van de bewoners?

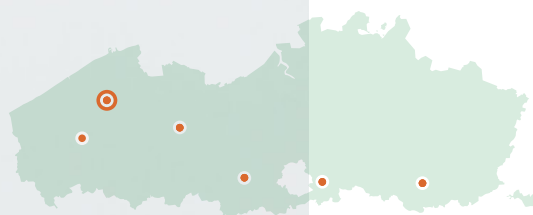
EEN SOCIALE
WOONWIJK DIE
ONTHARDT EN
VERBIND

EEN WIJK MET EEN GROEN HART VOOR DE GEMEENTE



KROONHOVE OOSTKAMP

De wijk Kroonhove ligt ten noorden van het centrum van Oostkamp en omvat de straten Leliestraat, Jasmijnstraat, Anjerstraat, Rozenstraat. De wijk is aangelegd aan het einde van de jaren '60. Voornamelijk medewerkers van de toenmalige Siemens-fabriek met een hoger inkomen, bouwden hier hun vrijstaande laagbouw villa nabij het centrum van Oostkamp en de wijk beschikt over een riante (weliswaar watergevoelige) publieke open ruimte. De wijk heeft door de nabijheid van Brugge (en station Brugge), en de busverbindingen met de stad (langsheen de N50) een goede knooppuntwaarde.



LOCATIE	Oostkamp
OPPERVLAKTE (ha)	11,9
AANTAL INWONERS	158
AANTAL WONINGEN	139
BEVOLKINGSDICHTHEID (inw/ha)	13,27
STEDENBOUWKUNDIG MODEL	Woonwijk in nevelstad
WOONMODEL	ruim, grondgebonden wonen in het groen



VERKADELING VANDAAG

BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van Kroonhove wordt bepaald door het groene binnengebied en de verzorgde, vernieuwde straten. Enkele bijzondere elementen zoals de bomendreef in het noorden en de historische hoeve worden nog niet echt uitgespeeld. De woningen en tuinen zijn verzorgd en ordelijk. Het openbaar domein werd recent vernieuwd, met de integratie van water-infiltratie in de opritten en waterbuffers naast de weg. De wijk is meer gefragmenteerd richting de steenweg.

● KANS

leesbare wijk
groen binnengebied

▲ UITDAGING

fragmentatie richting steenweg versnippering van open ruimte

CIRCULARITEIT

Circulariteit op twee vlakken: de aanpak van water (gezocht naar lokale buffering) en de sociale circulatie (vragen om kangoeroewoningen te ontwikkelen waarin ouders en hun volwassen kinderen samenwonen)

● KANS

(beperkte) vraag naar verdichting
aanpak publieke ruimte met waterbuffering

COLLECTIVITEIT

De wijk beschikt over weinig voorzieningen, en degene die er zijn bevinden zich in het centrum en de rand. De cul-de-sac straten versterken ook de 'eiland-werking'. Wel is er een buurtcomité en drie straten hebben elk hun 'straat-ambassadeur', die als contactpersoon optreedt tussen de bewoners van de straat en de gemeente. De groene centrale zone is de plek voor informele ontmoetingen: sport voor de jeugd, de hond uitlaten etc.

● KANS

groen binnengebied
aanwezigheid van 'straatambassadeurs'

DENSITEIT

De wijk ligt aan de rand van de dorpskern van Oostkamp en heeft een lage densiteit. Er werden eerdere oefeningen voor transformatie van de wijk (vernieuwen publiek domein en verdichting van de wijk) gelanceerd, die slechts gedeeltelijk (voor wat betreft het publiek domein) doorwerking kregen in de praktijk. Deze oefening focuste op de samenhang tussen de groenstructuur en het verdichtingspotentieel.

● KANS

lopende discussie rond verdichting
koppeling met verdichting aan steenweg
koppeling aan waterproblematiek

CONNECTIVITEIT

De wijk is goed verbonden met de wegen en bus. Ook het station is nabij. De kern van Oostkamp, maar ook Brugge is met de fiets bereikbaar. De lokale connectiviteit wordt versterkt door het groene binnengebied, dat de doodlopende straten verbindt.

● KANS

groenblauwe dooradering
goede bereikbaarheid met de fiets

▲ UITDAGING

overstromingsgevoelig

DIVERSITEIT

Het woonpatrimonium is weinig divers in de wijk: het zijn voornamelijk ruime eengezinswoningen (vrijstaand of halfopen), van verschillende generaties. Ook zijn er nog enkele onbebouwde percelen. Er is weinig ander programma dan wonen.

▲ UITDAGING

eenzijdig woonaanbod
vergrijzing





WINSTEN

De voornaamste winsten zijn te vinden op vlak van:

DIVERSITEIT

meer diversiteit nodig in woningtypes, prijsklasse, bewoners

CIRCULARITEIT

te grote woningen voor sommige bewoners en tegelijkertijd een grote vraag naar betaalbaar wonen (voor jonge gezinnen) in een groene omgeving

BEELDKWALITEIT

historische omgeving: kasteel en dreef, aanleg van openbaar domein met waterbuffers en groene opritten.

COLLECTIVITEIT

centrale groene ruimte als potentieel sterke collectieve ruimte maar deze is nu niet verbonden met de ruimere omgeving

MOMENTUM

Er is een momentum te grijpen omdat:

- wijk en zijn omgeving samen onderzoeken i.f.v. verdichting
- wijk benaderen vanuit verschillende zones en karakteristieken (zone aan de steenweg t.o.v. kasteeldreef)
- hoge vastgoedwaarde zorgt vandaag voor een moeilijk financieel vraagstuk om te verdichten

TRANSFORMATIE PROCES

Kroonhove is een verkaveling die zich situeert ten noorden van de strook bebouwing tussen de centrale Kortijksestraat en het achterliggende landschap.

Een reeks van verkavelingen heeft systematisch de ruimte opgevuld tussen de Fabiolalaan/Boudewijnlaan - een lijn doorheen het agrarische landschap die diverse landbouwbedrijven of ruimere woondomeinen verbindt - en het lint rond de Kortijksestraat. Kroonhove vormt het sluitstuk ten noorden van deze strook.

De verkaveling zelf wordt gekarakteriseerd door het centraal uitgespaarde groene veld. Een open ruimte, die vanwege zijn watergevoeligheid in de begindagen van de verkaveling, ingezet werd als speelzone voor de kinderen van de bewoners. Ondertussen heeft het regelmatig z'n dienst bewezen als buffergebied voor water.

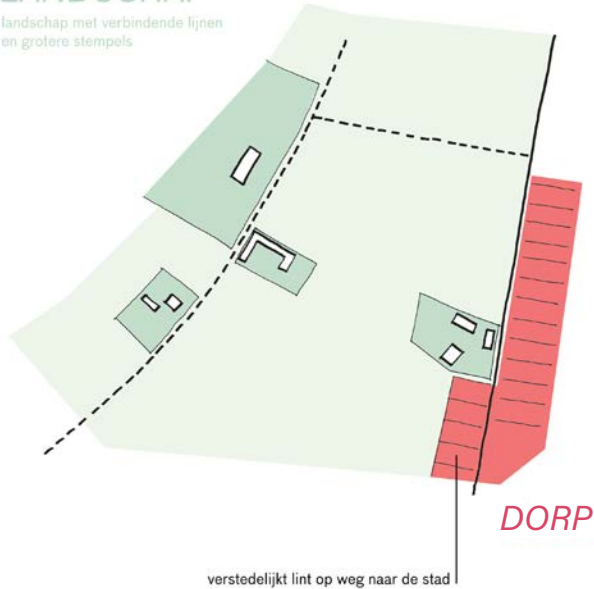
In het bestaande weefsel zijn drie verschillende stroken duidelijk leesbaar: lint / verkaveling / landschappelijk rijgsnoer. De interactie tussen de verschillende stroken is vandaag zo goed als onbestaande. We zien dat het lint sterk wordt aangevuld en misschien wel de plek is waar het programma kan aangevuld worden met andere functies dan het wonen. De mix van werken, diensten en wonen kan ruimte geven aan nieuwe woonmodellen waarbij bewoners van de aanliggende verkaveling, een kleinere aangepaste woning kunnen vinden.

RUIMTE VOOR COLLECTIEVE WOONVORMEN IN RELATIE MET DE LANDSCHAPELIJKE CONTEXT

Aan de landschappelijke zijde kan de verkaveling sterk verweven worden met het systeem van het rijgsnoer. Ook hier kan ruimte gemaakt worden voor collectieve woonvormen in relatie met de landschappelijke context. Het weefsel van de verkaveling kan punctueel verdicht worden met aanvullingen op de individuele kavels. Het groene hart zou de inzet kunnen vormen van het verder uitbouwen van een robuust blauwgroen netwerk. Die logica zou ook verder gezet moeten worden in de andere verkavelingen.

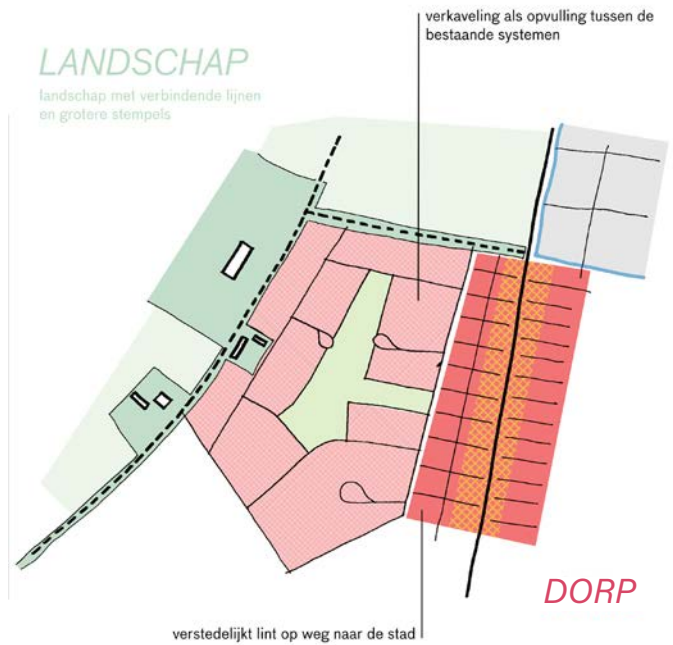
LANDSCHAP

landschap met verbindende lijnen
en grotere stempels

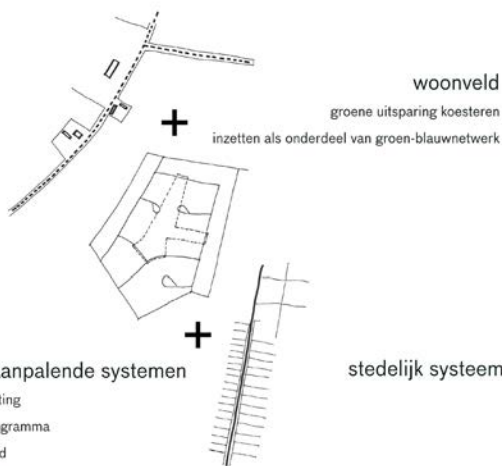


LANDSCHAP

landschap met verbindende lijnen
en grotere stempels

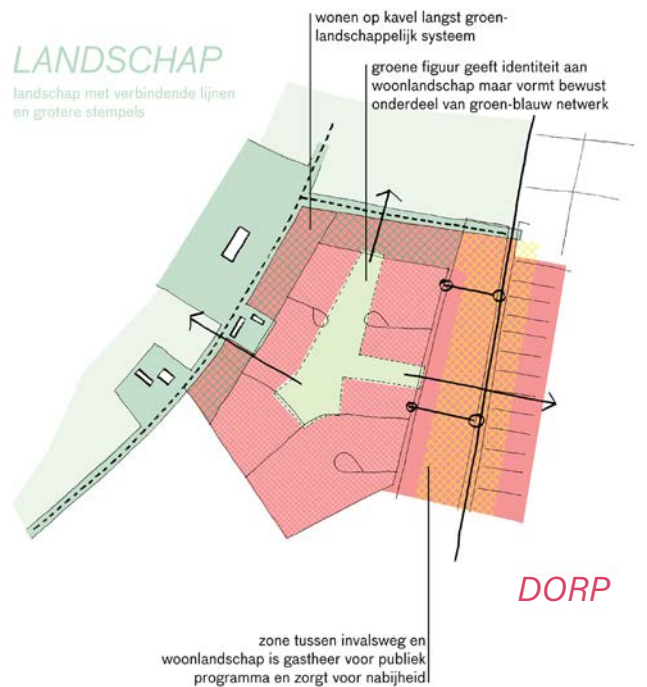


landschappelijk systeem



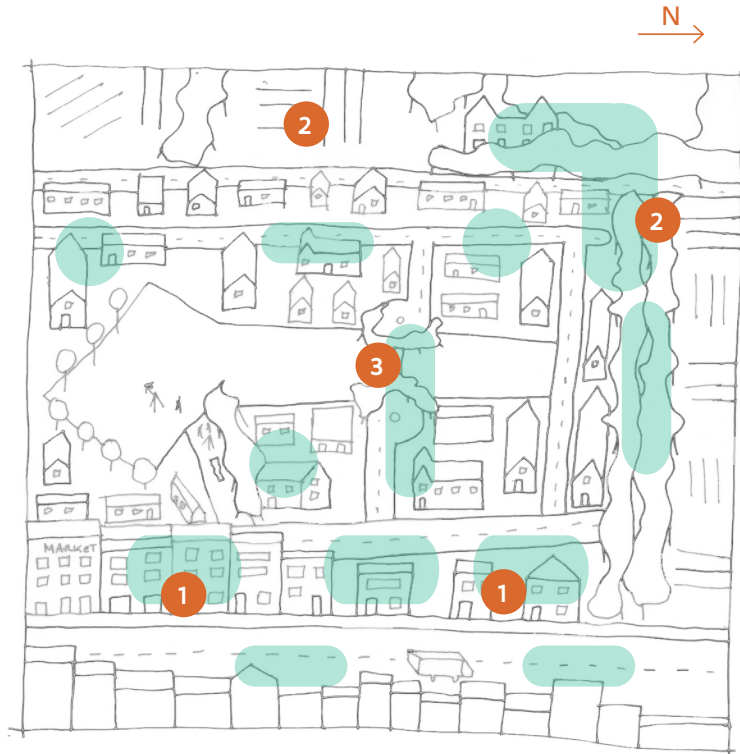
LANDSCHAP

landschap met verbindende lijnen
en grotere stempels



VERKAVELING OVERMORGEN

VANDAAG



EEN WIJK MET EEN GROEN HART VOOR OOSTKAMP

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Het ontwikkelingsperspectief voor Kroonhove mikt op een toekomstgerichte woonwijk als schakel tussen het landschap en de steenweg (Brugsestraat). Daarbij wordt het woonweefsel aan de Brugsestraat verdicht via compacte en collectieve woon-werkvormen (als antwoord op het spontane en weinig kwalitatieve verdichtingsproces dat vandaag al aan de gang is) ①, wordt de aanwezige bebouwing in het landschap (kasteel, hoeve, school) getransformeerd tot een gemengd programma van woningen en voorzieningen ②, en wordt het groen in de wijk verweven en verbonden

IN DE TOEKOMST

veranderen vooral de randen van de wijk sterk:

nieuwe gebouwde en groene doorsteken maken de verbinding tussen de invalsweg met de wijk.

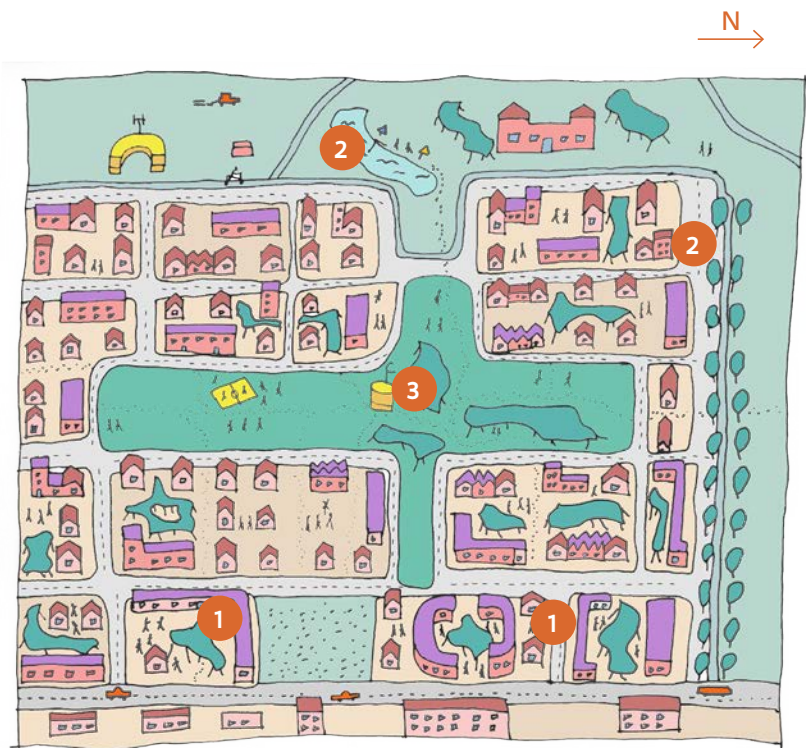
de link wordt gelegd met het polderlandschap ten noorden van de wijk.

in de wijk vinden punctuele verdichtingen plaats

het groene binnengebied wordt heropgewaardeerd en aangevuld met een gedeelde voorziening.

met een bovenlokaal groenblauw netwerk door nieuwe verbindingen te creëren over de Brugsestraat naar het landschap ③.

OVERMORGEN



AMBITIES

De volgende ambities van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' worden daarbij gerealiseerd:

- > De omgevingskwaliteit verhoogt door de centrale groenzone onderdeel te maken van een groenblauw netwerk op schaal van Oostkamp.
- > De woningtypologie in de wijk wordt rijker door via de verdichting aan de Brugsestraat en het versterken van het landschap kansen te geven aan nieuwe woonvormen
- > Vervoersalternatieven worden ontwikkeld om de doorwaadbaarheid van de wijk te verbeteren voor traag verkeer.
- > Een woon- en activiteitenverdichting wordt gerealiseerd door de randen van de wijk te verdichten met mengvormen van wonen met zorg en werken.
- > De vergroening en waterhuishouding van de wijk wordt aangepakt door de centrale groenzone in te zetten als waterbuffer in het ruimere watersysteem, en door verbinding te zoeken met het omliggende landschap.

REFERENTIES



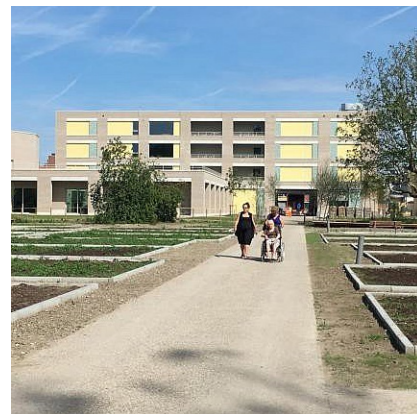
NEVELE

Een publieke doorsteek die de wijk en invalsweg verbindt
51N4E



OOSTENDE

De wijk als toegang naar het landschap



OOSTENDE

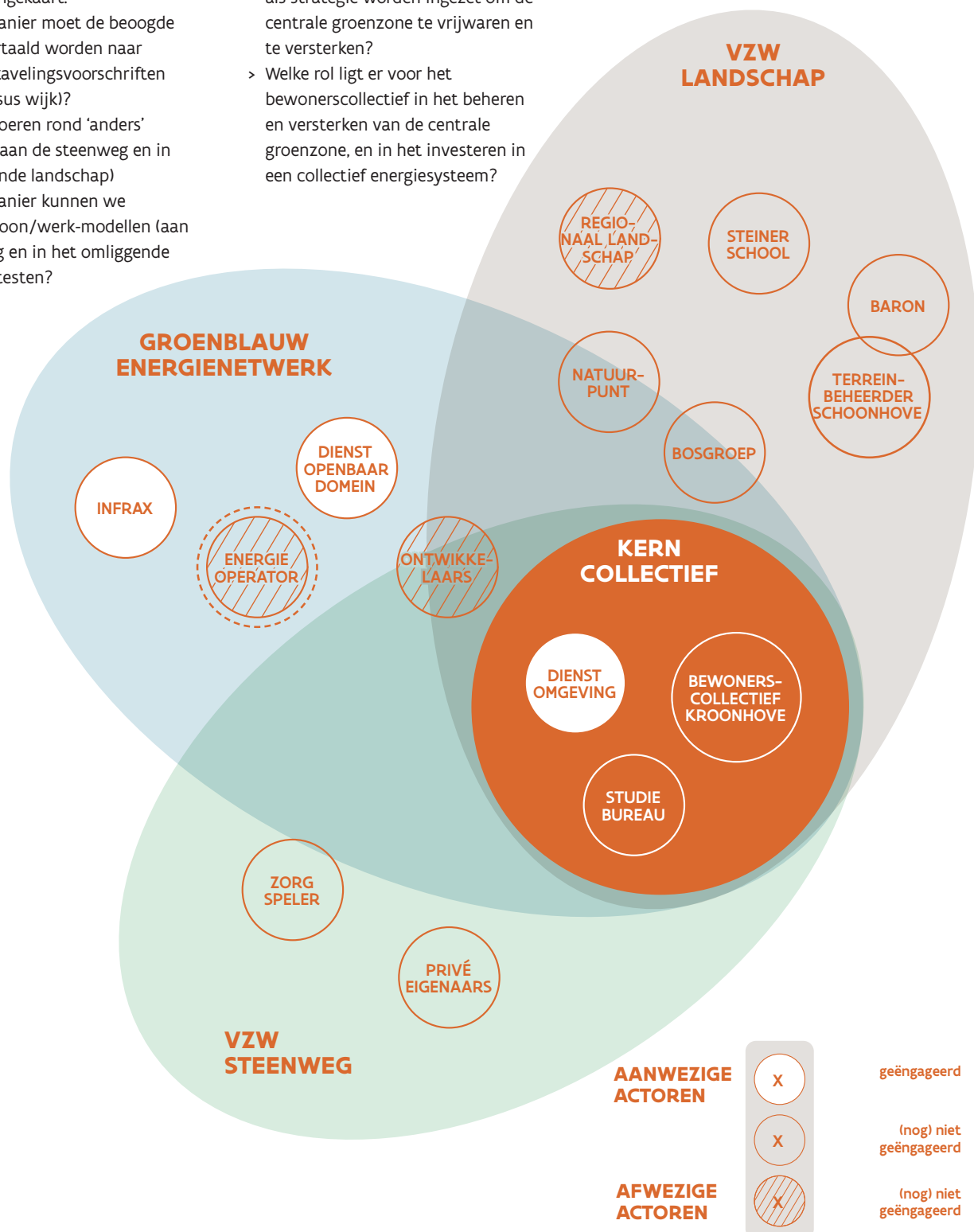
WZC de 3 Platanen als poort naar groengebied
BOVENBOUW ARCHITECTUUR

ONDERZOEKSVRAGEN

De belangrijkste onderzoeksvraag ligt bij het **diversifiëren van de verkavelingsvoorschriften op maat van de ontwikkelingen rondom de wijk**. Daarbij worden verschillende deelvragen aangekaart:

- > Op welke manier moet de beoogde transitie vertaald worden naar nieuwe verkavelingsvoorschriften (randen versus wijk)?
- > Een debat voeren rond 'anders' verdichten (aan de steenweg en in het omliggende landschap)
- > Op welke manier kunnen we mogelijke woon/werk-modellen (aan de steenweg en in het omliggende landschap) testen?

- > Kan een grondenbank een interessant instrument zijn om op een gedifferentieerde manier te verdichten?
- > Wat zijn de mogelijkheden en meerwaarde van punctuele verdichting in de wijk, en kan dit als strategie worden ingezet om de centrale groenzone te vrijwaren en te versterken?
- > Welke rol ligt er voor het bewonerscollectief in het beheren en versterken van de centrale groenzone, en in het investeren in een collectief energiesysteem?



KERN COLLECTIEF

- 'verkevelingswonen +'
- verbonden en diverse woonvormen

VZW LANDSCHAP

- afwandelen potentiële landschapsroute villa's aankopen
- testproject met school
- compacte woon-recreatievormen tussen landschap en wijk

GROENBLAUW ENERGIENETWERK

- verdere ontharding
- collectief beheer van de openbare ruimte
- kennis rond energienetwerken financieren en opbouwen
- netwerk rond hernieuwbare energie in eigen beheer

VZW STEENWEG

- incrementeel villa's aankopen
- kennis rond grond-bank principe
- debatten/onderzoek naar verkevelingsvoorschriften
- compacte woon-werkvormen tussen steenweg en wijk

EEN WIJK MET
EEN GROEN
HART VOOR DE
GEMEENTE

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Peter Cabus
Departement Omgeving
Vlaams Planbureau voor Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be

OPDRACHTGEVERS

> DEPARTEMENT OMGEVING

Stephanie de Mûelenaere
Ilse Rottiers
Katia De Bock
Inge Bangels
Sofie Troch
Liesbeth Van Damme

> TEAM VLAAMS BOUWMEESTER

Jouri De Pelecijn
Julie Mabilde

AUTEURS

> 51N4E

Dieter Leyssen

> UHASSELT

Stefan Devoldere
Oswald Devisch

> TUSSENGOED

Tom Van Mieghem

> VOORLAND

Marjolijn Claeyss
Suzanne Van Brussel
Yaëlle Jacobs

FOTOGRAFIE

Stijn Bollaert

BETROKKEN LOKALE BESTUREN

Stad Gent
Stad Landen
Stad Ninove
Gemeente Oostkamp
Stad Roeselare
Gemeente Tervuren

WIJZE VAN CITEREN

Verwijzen naar dit rapport gebeurt als volgt:
51N4E, UHasselt, Tussengoed, Voorland, 2021,
Inspiratiegids Verkavelingswijken in
Transformatie, in opdracht van Departement
Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester



TEAM
VLAAMS
BOUWMEESTER



51N4E

tussengoed
architectuur - stedenbouw

