

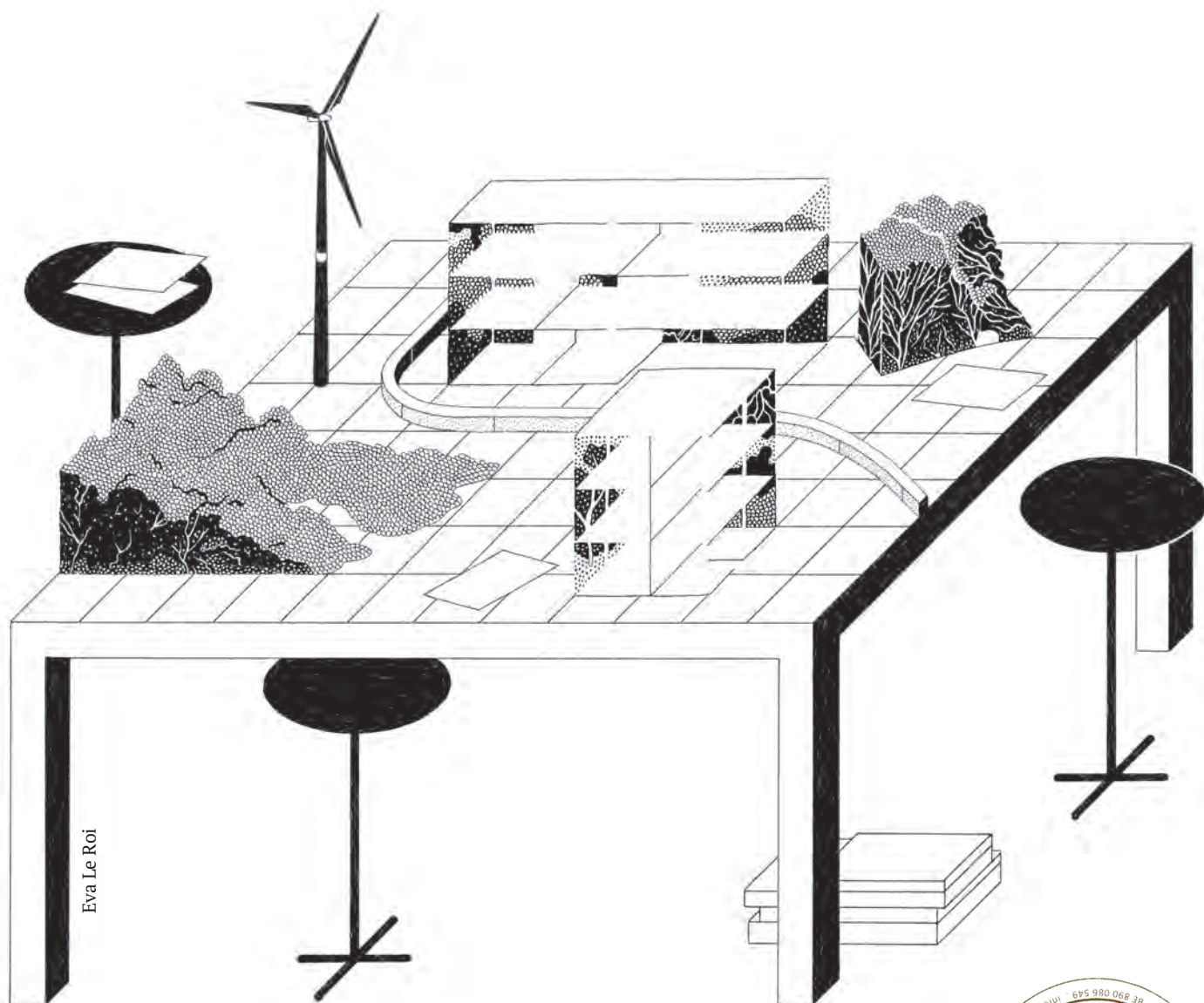
BWMSTR

SCAN

TERNAT
EINDRAPPORT

PTArchitecten

26 MAART 2020



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

Stuurgroep Bouwmeester Scan

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

Coördinator Bouwmeester Scan

Mario Deputter, Team Vlaams Bouwmeester

Grafisch Concept

www.gestalte.be

Tekening Bouwmeester Scan

www.eva-le-roi.com

Onderzoeksteam

PTA

Tine Van Herck, zaakvoerder en projectleider
Eva Gutscoven, projectverantwoordelijke
Silvia Pusceddu, medewerker
www.ptarchitecten.be



TRAJECT

Kristof Devriendt, mobiliteit
Marieke Maes, mobiliteit
www.traject.be



M_TECH

Michiel Boodts, publiek ondernemersschap
Elisa Van der Jeugd, energie en klimaat
www.m-tech.be



Vlaanderen
verbeelding werkt

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

AGENTSCHAP
NATUUR & BOS

DEPARTEMENT
OMGEVING



**VERENIGING
VLAAMSE
PROVINCIES**



**VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ**

01.

VERKENNING

1.1	Situering van de gemeente	14
1.2	Kencijfers	16
1.3	Ruimtelijke beschrijving	18

02.

DIAGNOSE

	OVERZICHT	
2.1	Bebouwde ruimte	22
2.2	Mobiliteit	26
2.3	Open ruimte	28
2.4	Energie	32
2.5	Regelgeving & publiek ondernemerschap	34

03.

AMBITIE

	SAMENVATTENDE AMBITIES	
3.1	Vrijwaar de valleigebieden en geef water en natuur ruimte	38
3.2	Koester verschil tussen verdicht Noord en landelijk Zuid	39
3.3	Optimaliseer zacht netwerk voor functionele verplaatsingen	40
3.4	Duidelijk en ambitieus beleid voor bedrijvig Ternat	41

04.

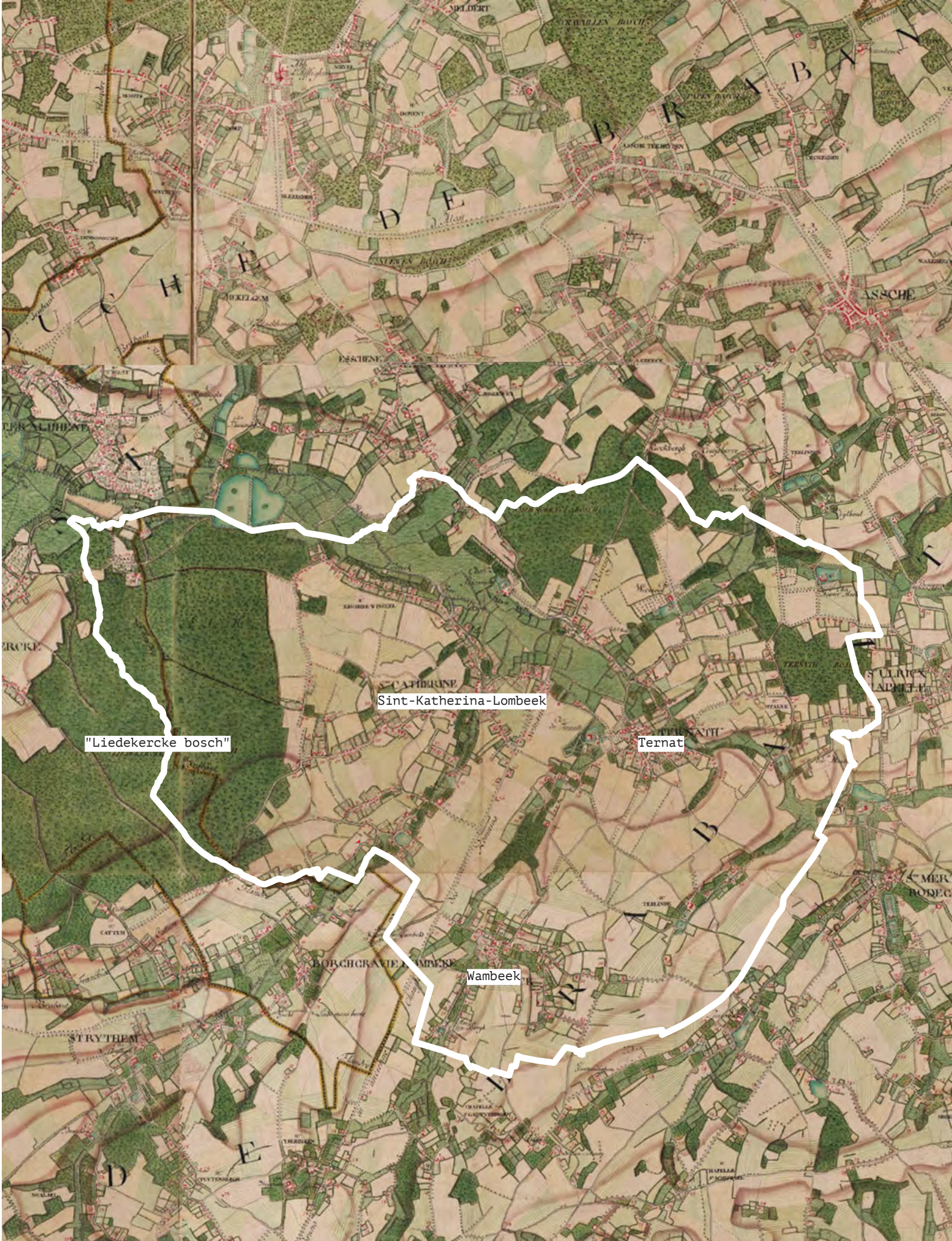
TRANSITIEAGENDA

4.1	Quick wins	45
4.2	Strategische projecten	48
4.3	Programma's	56
4.4	Publieke slagkracht	62
4.5	Aanbevelingen aan het adres van hogere overheden	67

05.

BIJLAGEN

5.1	Tabel woonpotentieel	70
5.2	Vergelijkend onderzoek weefsel	72
5.3	Waterretentiekaarten	74
5.4	Nightingale rose diagram en cijfers	75
5.5	Referenties dichte woontypologieën	76
5.6	Referenties waterrobuuste ruimte	77
5.7	Methodologische nota	78
5.8	Bibliografie en cartografie	80





LEESWIJZER

Dit rapport is opgebouwd uit 4 hoofdstukken die samen de urgenties en potenties van ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken schetsen en een aanzet tot ambitieuze transitie meegeven. Waar een wil is, is een weg.

01. VERKENNING

Dit hoofdstuk geeft een eerste inkijk en een korte situering van de gemeente. Het bevat data en een ranking t.o.v. de 308 Vlaamse gemeentes.

02. DIAGNOSE

De diagnose behandelt 5 thema's met betrekking tot ruimtelijke & duurzaamheidsvraagstukken. De analyse streeft geen volledigheid na, maar tracht per thema de vinger op de wonde te leggen. Wat loopt er goed, wat minder, welke symptomen zijn er en waardoor worden deze veroorzaakt?

03. AMBITIE

Volgend uit de diagnose, worden verschillende ambities naar voren geschoven die een antwoord trachten te formuleren op de meest urgente ruimtelijke en duurzaamheidsvraagstukken waarmee de gemeente vandaag kampt.

04. TRANSITIEAGENDA

De transitieagenda biedt concrete handvaten om de vooropgestelde ambities ruimtelijk te vertalen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen quick wins (relatief makkelijk te implementeren), strategische projecten (locatiegebonden cases, hetzij urgent, hetzij met een hoog potentieel), programma's (uit te rollen over het volledige grondgebied) en tenslotte adviezen aan hogere overheden.

WOORD VOORAF

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

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

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

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

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

01.

VERKENNING

Bedrijvensite 'Essenehoek'

Vallei met o.m. Steenvoortbeek,
Molenbeek en Bosbeek

Sint-Katherina-Lombeek



**BWMSTR scan**

Rangorde in Vlaanderen
 vergelijking met referentiecategorie
 Methodologische nota zie bijlage 5.7

GEMEENTE

Ternat

SITUERING

Ternat bevindt zich in de Vlaamse ruit, tussen de stedelijke gebieden Brussel, Ninove en Aalst. Ternat wordt aangeduid als 'overgangsgebied'.

Ternat behoort tot de provincie Vlaams-Brabant. De gemeente ligt ten westen van Brussel, gesitueerd tussen de E40 en de N8.

OPPERVLAKTE

De gemeente is relatief klein met een oppervlakte van 2.444 ha.

INWONERS

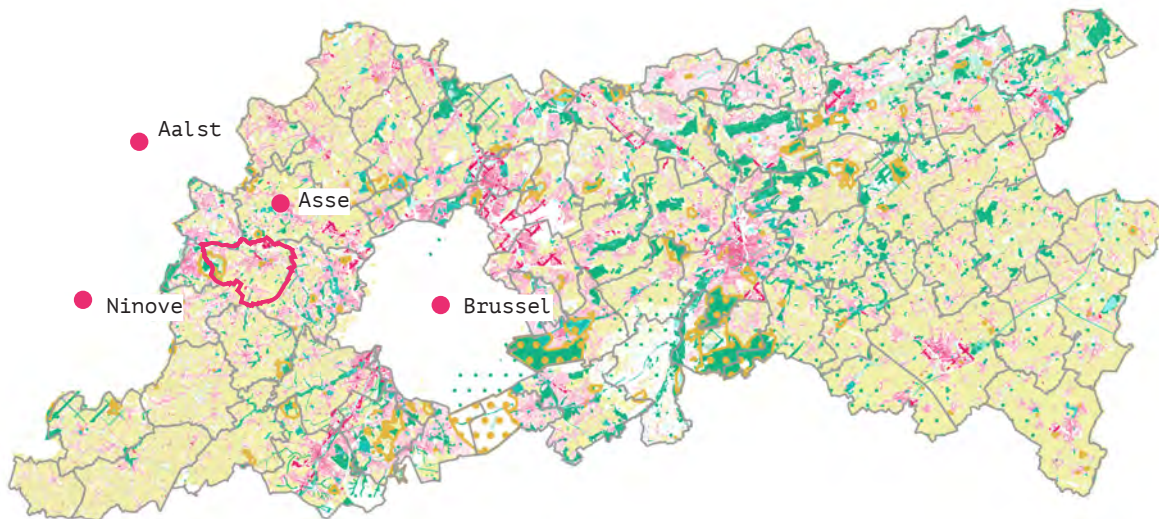
In 2020 telt de gemeente circa 16.000 inwoners.

TEWERKSTELLING

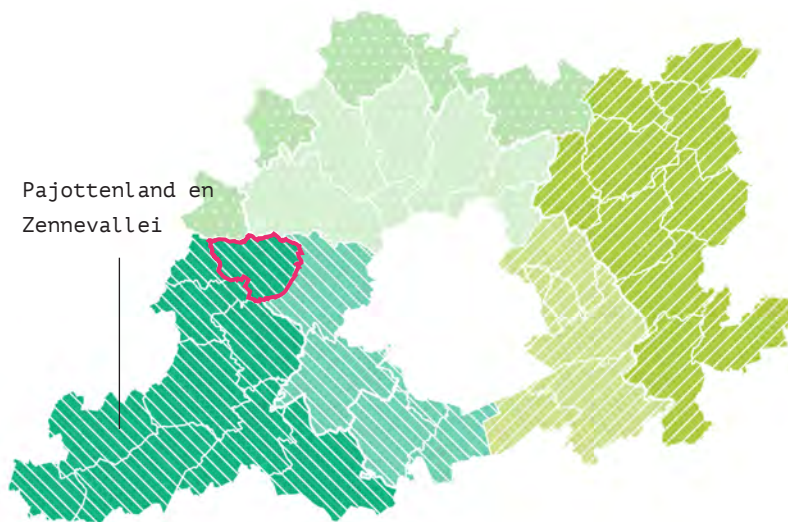
De gemeente heeft in vergelijking met buurgemeenten meer industriezone. De gemiddelde Ternattenaar is welgestelder dan de doorsnee Vlaming.



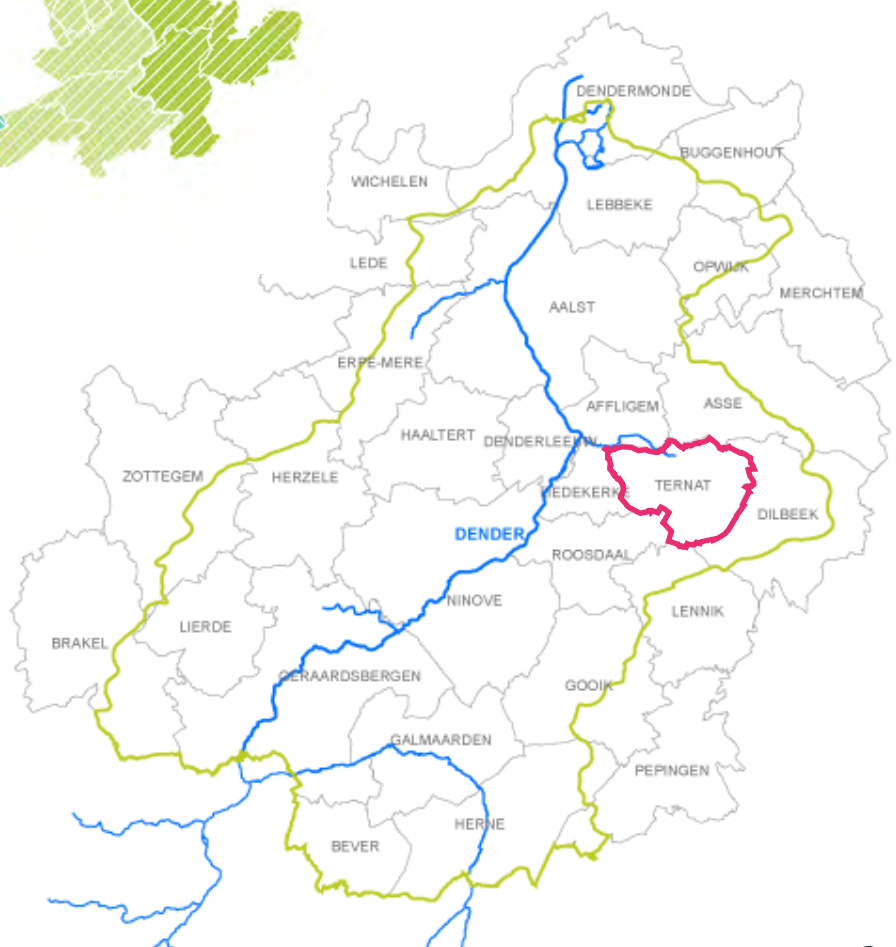




Vlaams-Brabant, 1/600.000



Groene gordel rond Brussel, 1/600.000



Ternat ligt in het Denderbekken



1.1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

“De oppervlakte open ruimte per inwoner ($1.001 \text{ m}^2/\text{inw}$) ligt betrekkelijk lager dan het gemiddelde overgangsgebied ($1.756 \text{ m}^2/\text{inw}$) of Vlaanderen ($2.068 \text{ m}^2/\text{inw}$).”

Ternat. Een radioluisteraar hoort de naam van de gemeente vaak voorbijkomen onder de rubriek ‘file-nieuws’. De E40 doorsnijdt de gemeente in het noorden, op slechts 7 km van de Brusselse ring.

Binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd Ternat geselecteerd als ‘specifiek economisch knooppunt’. Ternat trok daarmee de kaart van de logistieke activiteiten en distributie. Een goede ontsluiting via de weg, de E40 en de N285, werd hiervoor cruciaal bevonden (Provincie Vlaams-Brabant, 2012). De gemeente maakt deel uit van de verstedelijkte ‘Vlaamse Ruit’.

De gemeente behoort tevens tot de groene gordel rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Landschappelijk maakt Ternat deel uit van het Pajottenland, een licht heuvelachtige streek met voornamelijk landbouw. De gemeente behoort tot het gebied regionaal landschap Pajottenland & Zennevallei.

Ternat behoort tot het werkingsgebied van de streekintercommunale Haviland en de intercommunale INTRADURA (afvalbeheer).

Ternat wordt volgens de VRIND classificatie beschouwd als ‘overgangsgebied’, door de Belfius classificatie als ‘woongemeenten met hogere inkomens’.

Ternat scoort relatief beter t.o.v. het gemiddeld overgangsgebied wat betreft het aandeel ‘dichte’ bebouwing, toegankelijk wijkgroen en het gebruik van openbaar vervoer:

- Het percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing (‘verdichting woontypes’) is relatief hoog, 63%. In Vlaanderen is dit 53%.
- Slechts 5% van de inwoners heeft geen toegang tot wijkgroen binnen 800m. In Vlaanderen is dit 32%.
- Het gebruik van openbaar vervoer voor school en werkverkeer ligt iets hoger dan het Vlaams gemiddelde (19,4% t.o.v. 14,7% in Vlaanderen).
- De oppervlakte open ruimte per inwoner ligt betrekkelijk lager ($1.001 \text{ m}^2/\text{inw}$) dan in het gemiddeld overgangsgebied ($1.756 \text{ m}^2/\text{inw}$) of Vlaanderen ($2.068 \text{ m}^2/\text{inw}$).

reistijd (min.)

Kerkplein, Ternat naar het centrum van...

	auto	bus /trein
Brussel	26 - 50	58 - 66
Aalst	18 - 40	37 - 55
Ninove	22 - 35	54 - 73
Asse	10 - 20	22 - 26

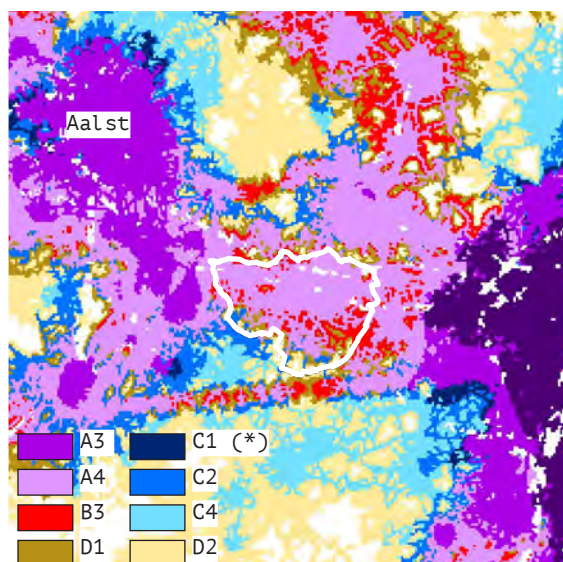
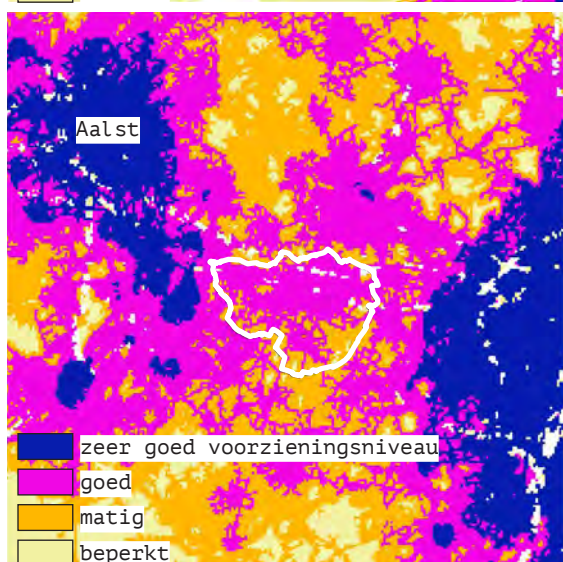
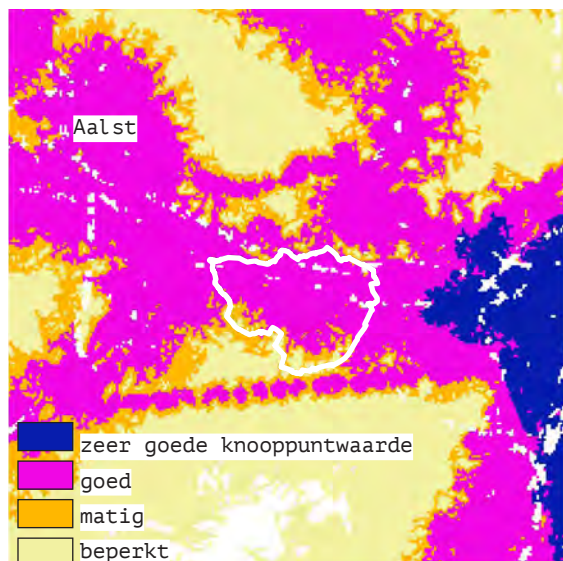
aantal inwoners	
Brussel (gewest)	ca. 1,2 miljoen
Aalst	86.506
Ninove	38.934
Asse	33.194
Ternat	15.750



Het Pajottenland door de ogen van Bruegel

1.2 KENCIJFERS

1. Knooppuntwaarde © VITO
2. Voorzieningsniveau © VITO
3. Synthese © VITO



RUIMTEBESLAG

Het ruimtebeslag in Ternat bedraagt 41%, dit is hoger dan gemiddeld in Vlaanderen (33%). Ook het aandeel verharding ligt hoger (19% t.o.v. 14%). Tussen 2005 en 2015 werd 137 m² open ruimte per dag aangesneden (Mollen, 2018). De aangesneden open ruimte werd bovendien niet efficiënt benut, aangezien de leefdichtheid daalde in de periode 2005-2015 (-1 inw/ha).

KNOOPPUNTWAARDE

Ternat wordt door Mollen (2018) en VITO (2016) beschouwd als goed gelegen voor verdere ontwikkeling (ontwikkelingskansen A4). Dit beeld dient echter genuanceerd te worden. Deze waarde werd toebedeeld aan de hand van de locatie(s) waar de meeste huishoudens wonen, meer bepaald de kern van Ternat en van S.-K.-Lombeek (en dus niet de hele gemeente Ternat). Daarnaast is de actuele frequentie van treinen in het station van Ternat (2 - 3 keer per uur) te laag om in de praktijk van een goede knooppuntwaarde te spreken.

Met zo'n 15,87 handelspanden per 1.000 inwoners scoort Ternat hoog qua handelsaanbod (bij goed uitgeruste andere steden en gemeenten is dit 15,21). De winkelvloeroppervlakte is ook zeer hoog met 2.707 m² per 1.000 inwoners (goed uitgeruste andere steden en gemeenten hebben zo'n 1.780 m² per 1.000 inwoners) (locatus, 2019). Dit kan worden verklaard door de komst van het shoppingcentrum 'The Leaf', dat in 2017 werd uitgebouwd op de vroegere Ikea site (en in 2018 zijn deuren opende) langs de E40.

WONEN

Ternat telt 6.664 woongelegenheden. Het leeuwendeel hiervan zijn eengezinswoningen (5.813) (FOD, 2018). Dat is relatief meer dan in Vlaams-Brabant en in Vlaanderen. Deze eengezinswoningen zijn vooral half-open (40,4%) of open (37,8%) bebouwing (FOD, 2018).

(*) De paarse kleuren wijzen op goede knooppuntwaarde én voorzieningenniveau. Blauw op een matige knooppuntwaarde en een goed tot zeer goede voorzieningenniveau. Zie VITO (2016).

“Het aanbod zal nooit voldoen aan de woonvraag.”

(zelfscan gemeente)

BEVOLKING

Ternat heeft een bevolking van 15.750 inwoners of 6.379 huishoudens (Statbel, 2019), en hangt met dit aantal rond het Vlaams-Brabants gemiddelde. De bevolkingsdichtheid (643 inw/km²) is hoger dan gemiddeld in Vlaams-Brabant (545 inw/km²).

Indien de actuele bevolkingsgroei zich voort zet, kan de gemeente nog 1.420 inwoners verwachten tegen 2050. Uitgaande dat in 2050 een gemiddeld huishouden 2,20 personen bevat (Federaal Planbureau, 2017), betekent dit 645 extra huishoudens. In concreto betekent dit circa 10% extra woonegelegenheden.

Eén vijfde van de Ternatse bevolking is ouder dan 65 jaar, 6% ouder dan 80 jaar. Het grootste aandeel van de 80-plussers woont in S.-K.-Lombeek, gevolg door Ternat-centrum en Essenehoek.

prognose

bevolking 2019	15.750 inw. (Statbel, 2019)
bevolking 2035	16.304 inw. (Statbel, 2018)
bevolking 2050	17.170 inw. (eigen projectie, uitgaande van een groei van 0,22 % per jaar).

ECONOMIE

De gemiddelde Ternatenaar is welgestelder dan de gemiddelde Vlaams-Brabander en Vlaming. De werkloosheidsgraad is laag (1,2%).

De oppervlakte voor bedrijvigheid ligt hoger dan het Vlaams-Brabants gemiddelde (16,8% van de bebouwde oppervlakte t.o.v. 11,2% gemiddeld) (2018).

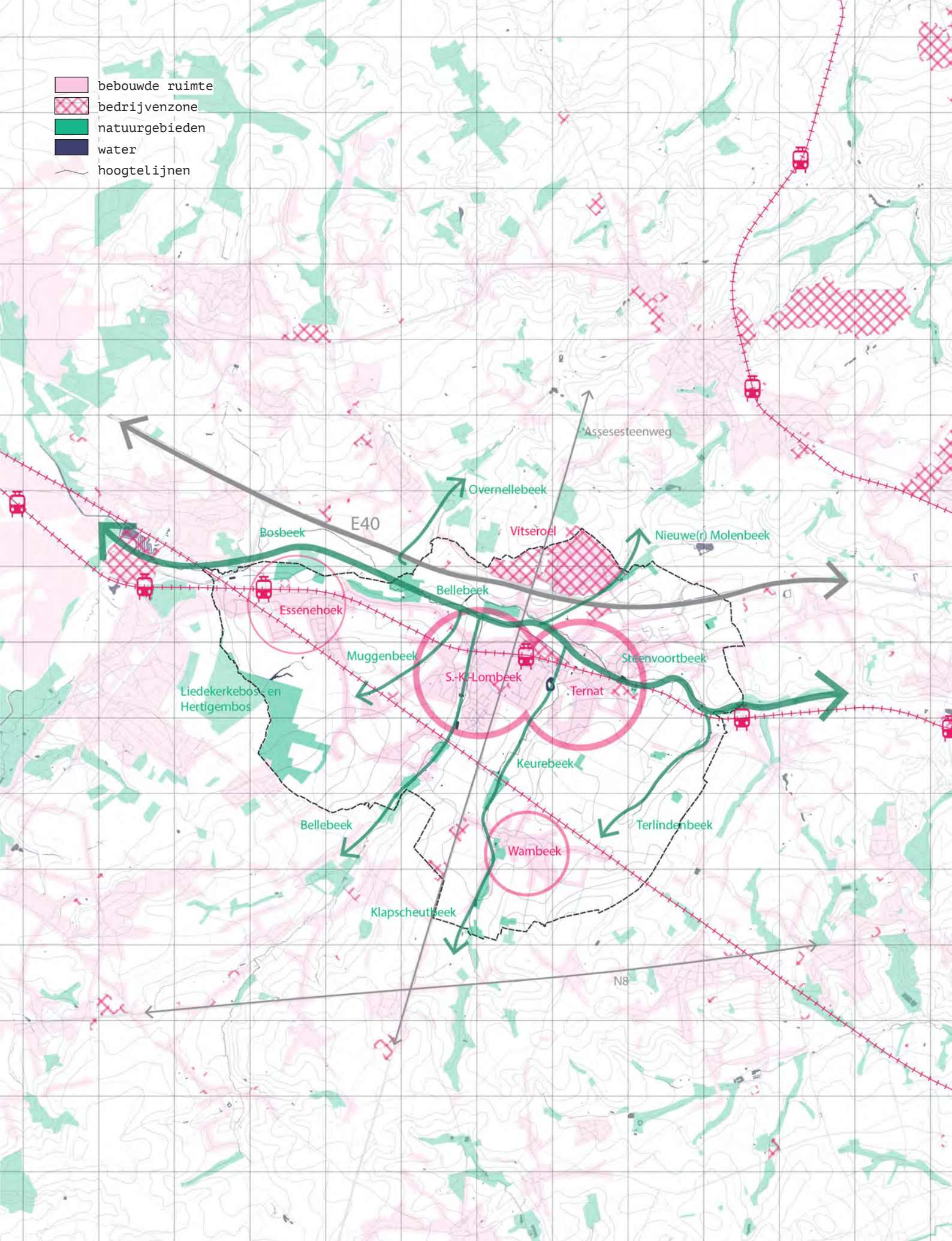
ZORG EN WELZIJN

Ternat beschikt over heel wat dokters en tandartsen, waarvan enkelen geclusterd in medische centra. De ouderen in Ternat kunnen terecht in centra voor kortverblijf, één van de drie groepen assistentiewoningen en woonzorgcentra (WZC). De twee WZC's bevinden zich in het centrum van S.-K.-Lombeek.

“Tegen 2050 kunnen we 645 extra huishoudens verwachten in Ternat. Dit betekent een bevolkingsaangroei van 9%.”



links: de beschermde dorpskern Wambeek
rechts: het dorpsgezicht van Sint-Katherina-Lombeek



1.3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

“De noordelijke helft van de gemeente is volgebouwd en bedrijvig, het zuidelijke deel landelijk en rustig.”

TWEE AANEENGEGROEIDE DORPEN, ÉÉN KERKDORP, ÉÉN GEHUCHT EN ÉÉN GROOT BEDRIJVENCOMPLEX

Ternat, bestaat uit Ternat-centrum, het hoofddorp, de aangegroeide lob van Sint-Katherina-Lombeek en het kerkdorp Wambeek. Het gehucht Essenehoek neemt ongeveer evenveel plaats in als het bedrijvencomplex Vitseroel (63 ha). In de westelijke corridor bevindt zich het Hertigembos en Liedekerkebos (ook deels op het grondgebied van Liedekerke).

TWEEPOLIG : BEDRIJVIG NOORD EN LANDELIJK ZUID

De noordelijke helft van de gemeente is volgebouwd en bedrijvig. Ternat-centrum bevat een station en enkele bovenlokale voorzieningen zoals een middelbare school en een zwembad.

S.-K.-Lombeek (in de volksmond 'Loemek') neemt de 'zorgende functie' op. Hier bevinden zich de enige twee woonzorgcentra (WZC). Er is een beperkt handelsapparaat (enkele cafés, een krantenwinkeltje, een bakker, een slager, het cultureel centrum de Plotter, enkele restaurants, een verzekeringskantoor en een apotheek).

Het zuidelijke deel van de gemeente is daarentegen landelijk en rustig. De kern van Wambeek is be-

schermd omwille van zijn bewaard kleinschalig karakter en oude stratenstructuur. Open ruimte wordt afgewisseld met bebouwing, wat het dorp een zeer aantrekkelijke sfeer geeft. Hier zijn amper voorzieningen (enkele restaurants, een bakker, een kruidenierszaakje, een apotheek en een brouwerij).

NAT TERNAT

Ternat wordt dooraderd door verschillende blauwe corridors. Deze valleien tekenen zich sterk af op de Ferrariskaart (p.4). Het is langs de valleien dat zich de voornaamste en meeste waardevolle groengebieden bevinden. Het grootste valleigebied is oost-west georiënteerd en wordt doorstroomd door de Steenvoortbeek, de Bellebeek (oost), de Bosbeek, de Keurebeek en de Overnellebeek. Kleine armen vinden een weg in zuidelijke richting (Muggenbeek, Bellebeek/Humselbeek, Keurebeek en Terlindehoek). Klimaatverandering zal er voor zorgen dat Ternat natter wordt in de winter en droger in de zomer.

De valleien worden gekarakteriseerd door lichte leem- en lemige zandgronden (zeer vochtig). De plateaus- en hellingsgronden bestaan uit leem- en zandleem (droog tot matig natte gronden). Deze bodemsamenstelling is nog deels voelbaar in het gebruik. Zo bevinden de meeste weilanden zich in en rond de nattere valleien.



Een maïsveld t.h.v. een hellingsgrond.



De Bellebeek, verloren in de verkavelingswijk van S.-K.-Lombeek.

02.

DIAGNOSE

OVERZICHT

Ten westen van Brussel en met de E40 en een goede treinverbinding op het grondgebied, voelt Ternat de verstedelijkingsdruk zowel in het meer bebouwde noorden als in het landelijke zuiden. In de dorpskern wordt er niet graag verdicht aangezien daar al veel verkeersproblemen zijn. Wonen in de kern is ook niet aantrekkelijk. Het gevolg is dat zo goed als alle WUG's op een zucht van ontwikkeling voor wonen staan. Een koerswijziging dringt zich op!

Daarnaast durft de gemeente (en/of provincie) geen strenge keuzes maken op vlak van bedrijvigheid. Hoe kan je de komst van een shoppingcentrum op een bedrijventerrein toelaten als je weet dat er hectares gezocht moeten worden voor de uitbreiding van datzelfde bedrijventerrein? De open ruimte is er de dupe van. De gemeente probeert de wildgroei van zonevreemde gebouwen en (bouwmaterialen- en andere) bedrijven aan banden te leggen door een grens af te bakenen terwijl een herlokalisatie een duurzamere optie was geweest.

Hoewel Ternat met een aantal regionale uitdagingen kampt op vlak van mobiliteit zijn er voldoende mogelijkheden om op lokaal vlak keuzes te maken. De vernieuwing van het mobiliteitsplan is net terug opgestart. Ternat heeft behoefte aan keuzes en een succesverhaal waarmee het kan uitpakken.

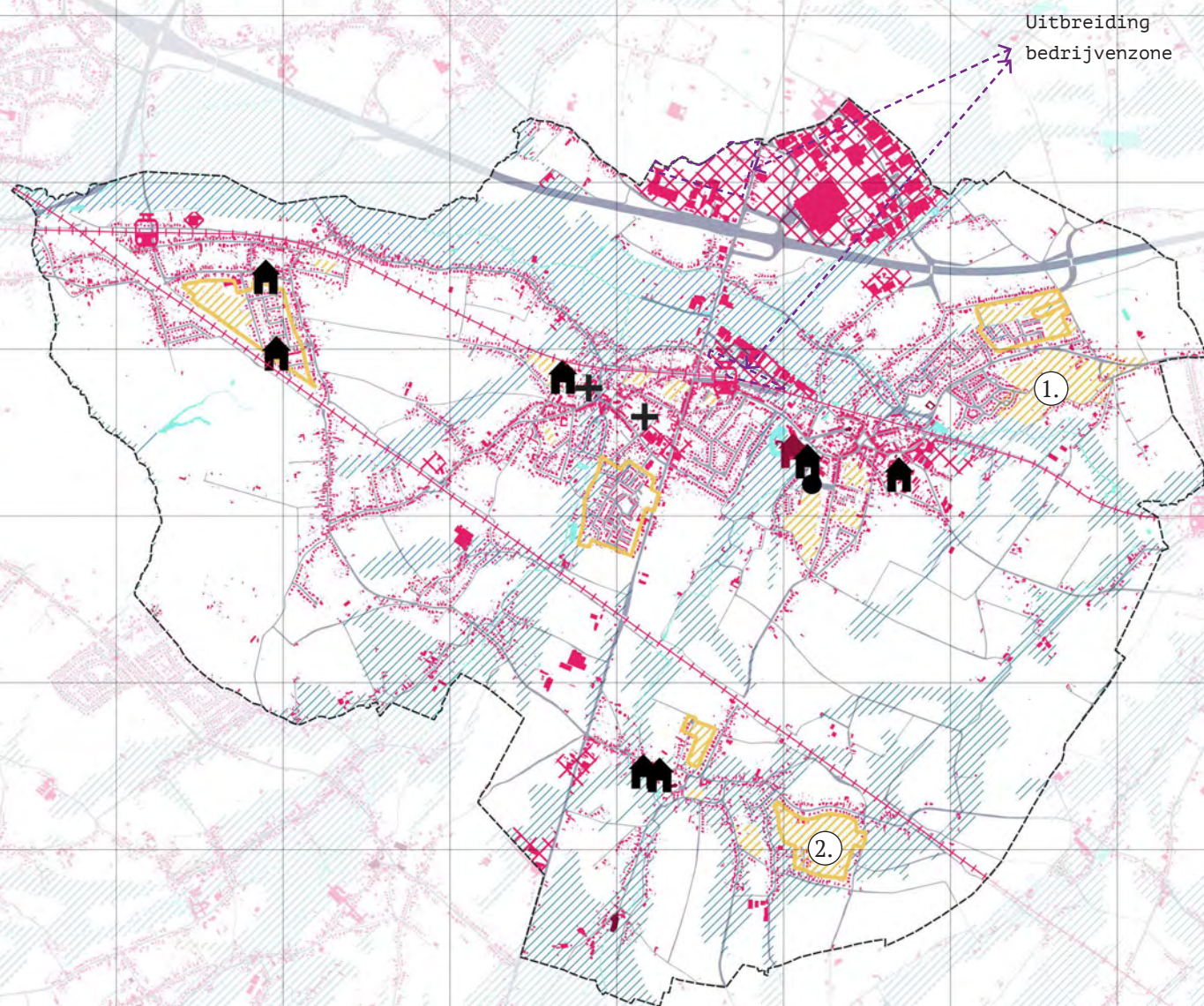
Het agrarisch gebied in Ternat blijft nog grotendeels intact. De valleien werden (en worden) traag maar gestaag ingenomen door verharding en bebouwing. Het valleigebied is amper voel- en beleefbaar en dat is spijtig. Hierdoor breekt de gemeente zijn eigen - potentieel sterke - identiteit af. Daarnaast ondervindt ze ook structurele waterproblemen die ze oplost met ad-hoc maatregelen (bufferbekens bij nieuwe bebouwing, dynamisch peilbeheer,...).

Waar de gemeente wel een voortrekkersrol in speelt is het onderhoud van zijn kleine landschapselementen (KLE's) en het behoud van zijn fijnmazig zacht wandelnetwerk. Het zijn sporen die als een stevige basis kunnen dienen voor een verweving van landbouw, natuur en recreatie.

In het kader van het Burgemeestersconvenant heeft Ternat een klimaatactieplan opgesteld, maar dit is nooit intensief gebruikt. Desondanks is de CO₂-uitstoot met meer dan 6% gedaald (2017 t.o.v. 2011). In de nabije toekomst zal de gemeente inzetten op de opmaak van een nieuw klimaatbeleidsplan en een visie rond hernieuwbare energie. Bijkomende aandacht moet gaan naar droogte en overstromingsrisico's.

- bebouwing
- water
- woongebied (gewestplan)
- wegenis
- overstroomgevoelig gebied
- bedrijvzones
- onbebouwde kavels
- woonuitbreidingsgebieden (WUG's)

- VOORZIENINGEN
- basisschool
 - middelbare school
 - zorg (ouderen)
 - stations
 - sportcentra



- 1. Reservegebied
- 2. RUP D'hoef



2.1 BEBOUWDE RUIMTE

“ Vandaag worden de woonuitbreidingsgebieden versneld aangesneden.”

(zelfscan gemeente)

AGRESSIEVE VERSTEDELIJKINGSDRUK LAAT SPOREN NA

Ternat, in het zuiden van de Vlaamse ruit, heeft te kampen met een agressieve verstedelijkingsdruk. Deze situeert zich voornamelijk in het noorden van de gemeente. Concreet is dit zichtbaar door de opvulling van de open ruimte tussen S.-K.-Lombeek en Ternat. In het zuidelijke deel van de gemeente manifesteert de druk zich in de vorm van volledig bebouwde linten. Deze trend werd reeds vastgesteld in 2004 door het structuurplan Vlaams-Brabant.

Verder werd op het bedrijventerrein Vitseroel de voormalige Ikea-vestiging vervangen door een shopping centrum van baanwinkel door investeringsmaatschappij Redevco. Noodlottig voor het handelsapparaat van Ternat en van omliggende steden zoals Aalst.

Om om te gaan met de verstedelijkingsdruk wil de gemeente een gebiedsdekkend RUP bebouwde ruimte opmaken om o.m. een perimeter meergezinswoningen vast te leggen.

20STE-EEUWSE VERKADELINGEN MET LAGE DICHTHEDEN VERSNIJPEREN DE VALLEIEN: DE TREND ZET ZICH VOORT

In de jaren '50 waren de kernen Ternat en S.-K.-Lombeek nog enigszins herkenbaar, nu niet meer. Het gebied tussen de kernen werd in de jaren '70 bebouwd met verschillende verkavelingen (zie 'B. Neerveld', bijlage 5.2 vergelijkend onderzoek weefsel). Dit geldt ook voor een deel van de Steenvoortbeekvallei (zie 'D. Bomenwijk'). Deze 20ste-eeuwse verkavelingen hebben een gevoelig lagere dichtheid (11 - 12 wo/ha) dan de bebouwing in de kernen (historisch weefsel, 31 wo/ha, zie 'A. Dorpskern Ternat') of latere ontwikkelingen (zie 'C. Vogelwijk'; 16 wo/ha).

Het RUP d'Hoef (Wambeek) stelt een woondichtheid van 21,5 wo/ha voorop. Ondanks dat dit RUP een vooruitgang boekt op het vroegere BPA, moet de noodzaak van het ontwikkelen van woningen op deze site in vraag gesteld worden.

WOONBEHOEFTE KAN BINNEN WOON- GEBIED OPGEVANGEN WORDEN MITS VERDICHTING VAN AMPER 10 %

De meeste WUG's in het noorden zijn volledig ingevuld (zowel in het gehucht Essenehoek als in S.-K.-Lombeek en Ternat, zie bijlage 5.1 Tabel woonpotentieel). Enkel de WUG's in het landelijke Wambeek bleven tot vandaag onbebouwd (goed voor 17,3 ha) en dit moet zo blijven.

Indien er tegen 2050, 645 extra huishoudens komen, kan de woonbehoefte perfect worden opgevangen op de onaangesneden gehelen binnen woongebied op het gewestplan (17,2 ha). Als deze allemaal aan een dichtheid van 40 wo/ha worden ontwikkeld, kunnen hier maar liefst 688 wooneenheden bijkomen zonder de WUG's aan te snijden. Maar de gemeente hoeft deze vrije kavels in woongebied niet aan te snijden. De 645 extra huishoudens kunnen eveneens gerealiseerd worden door de verdichting van de reeds aangesneden WUG's (verdichtingspotentieel van 925 woningen) of door verdichting binnen het bestaande woongebied. Denken we bv. aan goed gelegen verkavelingen.

Het 'groene' Wambeek wordt intussen jammer genoeg niet gespaard. In 2018 werd RUP d'Hoef goedgekeurd, waardoor de helft van het grootste WUG in Wambeek ontwikkelbaar werd. De geplande woondichtheid is laag. Welke woonbehoeftestudie achtte het nodig dit WUG aan te snijden in agrarisch gebied?



RUP D'Hoef (2018)

PROVINCIE VOORZIET 10 HA EXTRA UNIMODAAAL BEDRIJVENTERREIN TEN KOSTE VAN DE OPEN RUIMTE

Het noorden van de gemeente dreigt verder te verstenen. De drie belangrijkste bedrijventerreinen (Vitseroel, Essenestraat en Assesteenweg) nemen op dit moment 81 ha in. Het PRUP 'Specifiek economisch knooppunt Ternat' lapt daar nog eens circa 10 ha bij, gelegen in agrarisch open-ruimtegebied en bufferzone (dus groen). Dit PRUP is een gevolg van beslist beleid op Vlaams niveau. Indien de nood aan bedrijventerrein zo groot was, waarom heeft men de IKEA-site (bedrijvenszone op gewestplan) dan herbestemd naar shoppingpark?

AUTOGEORIENTEERD SHOPPINGCENTRUM ZUIGT HANDEL LEEG IN CENTRA

De horeca lijkt het goed te doen. Veel handelszaken zijn er in de gemeente echter niet meer te vinden. Het autogeoriënteerde shoppingcentrum 'The Leaf' is niet enkel nefast voor het handelsapparaat van Ternat, maar ook van het nabijgelegen Aalst.



Vanuit het hoger gelegen 'Vitseroel' (bedrijvensite) zie je het groen van de vallei.

ZWAK ANTWOORD OP WILDGROEI BOUWMATERIALENBEDRIJF

Door de afbakening van het bouwmaterialenbedrijf 'De Marie' zet de gemeente een duidelijke stap. Toch roept het RUP heel wat vragen op. Door het RUP wordt het bedrijf geregulariseerd zonder enige compensatie (het gaat hier om het omzetten van open-ruimtegebied naar bebouwde ruimte). De site mag geen nabestemming 'wonen' hebben, dat is mooi, maar welke nabestemming mag dan wel? Opnieuw open ruimte, lijkt het enige juiste antwoord... maar waarom werd dit niet vastgelegd?

Merk ook op dat het vrachtverkeer, gelinkt aan de bouwmaterialengigant, de centrumstraten zwaar belasten op vlak van verkeer, fietsveiligheid, luchtkwaliteit, geluidsoverlast, beeldkwaliteit, Blijft toch de vraag waarom het bedrijf zo lang kon groeien en nu ook (definitief) mag blijven?



de verharde dorpskom van Ternat

KERKPLEINEN ZIJN PARKINGS, AAN- LEG MOEDIGT AUTOGEBRUIK AAN

De kerkpleinen lijken zich te ontplooiën als grauwe verharde plekken, ideaal voor de auto. Ook de centrumstraten zetten de wagen voorop. Er wordt niet ingezet op beeld- en leefkwaliteit. Integendeel, de aanleg moedigt het gebruik van de auto aan voor verplaatsingen naar het centrum. De publieke ruimte is niet uitnodigend voor de zwakke weggebruiker.



Bouwmaterialenbedrijf 'De Marie' (google maps, 2018)

2.2 MOBILITEIT

REGIONALE KNELPUNTEN SIJPELEN DOOR TOT IN TERNAT

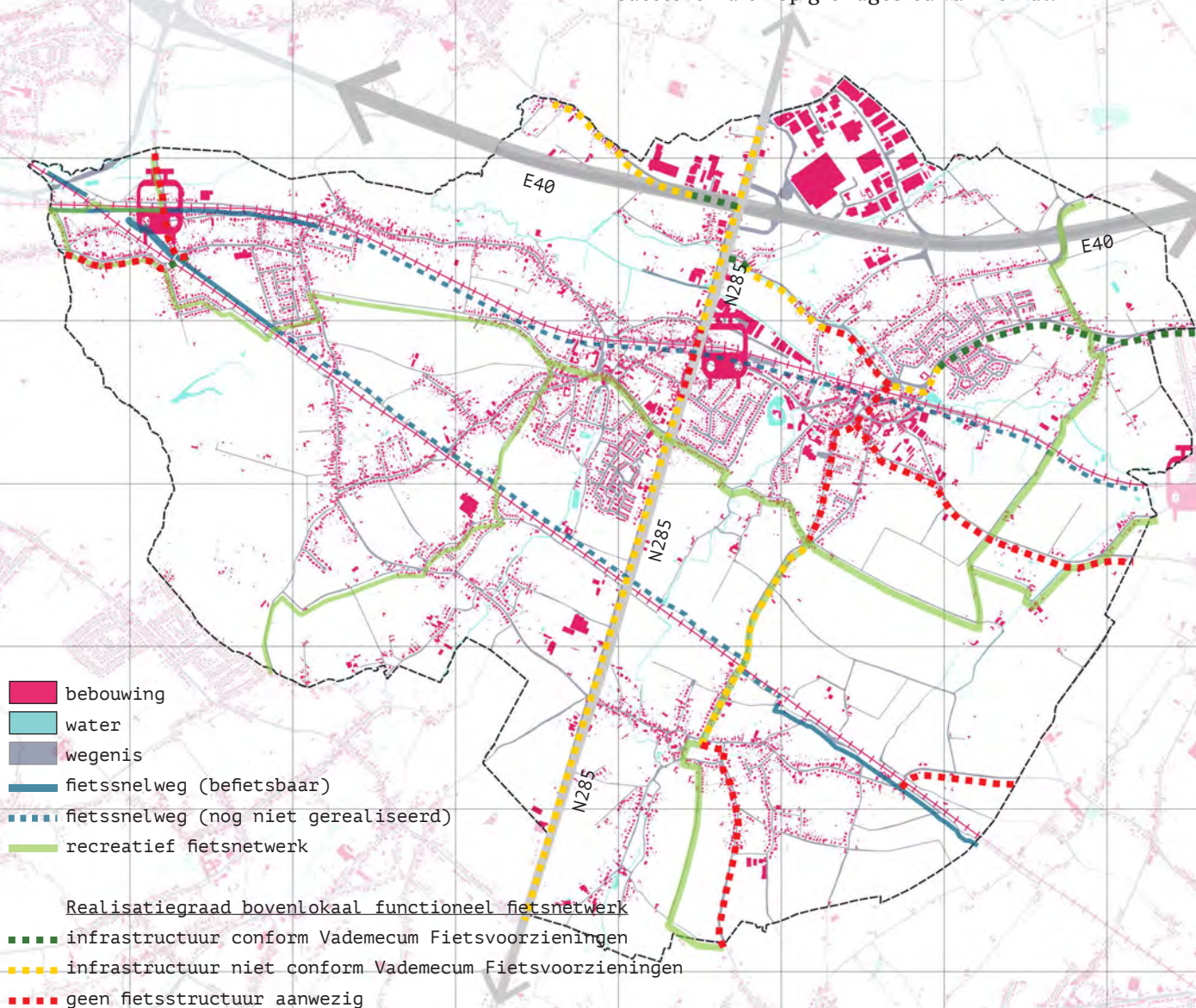
Door de aanwezigheid van twee grote weginfrastructuren, namelijk de E40 in het noorden en de N285 die de gemeente verdeelt in oost en west, zijn er dagelijks hoge verkeersintensiteiten waar te nemen op het grondgebied van Ternat. De gemeente krijgt hierdoor ook te kampen met sluipverkeer op haar lokale wegen.

De twee stationsomgevingen 'Ternat' en 'Essene Lombeek', met interessante verbindingen naar Brussel, hebben een bovenlokale aantrekkingskracht voor woon-werkverkeer.

De lopende processen rond de opmaak van een regionaal mobiliteitsplan (vervoerregio's) vormen echter een momentum om hier als gemeente in te grijpen.

NOOD AAN KEUZES OM MEE UIT TE PAKKEN

Ternat lijkt uit een periode van besluiteloosheid te komen: de opmaak van het nieuwe mobiliteitsplan loopt al lange tijd. Daarnaast worden er geen doelstellingen naar voor geschoven en wordt er niet op een systematische manier geëvalueerd. Hierdoor zijn er geen succesverhalen op grondgebied van Ternat.



“ Het mobiliteitsbeleid leek lange tijd geïmmobiliseerd, Ternat heeft nood aan iets om mee uit te pakken.”

Met de invoering van betalend parkeren aan Ternat station is het uitrollen van een parkeerbeleid opgestart. Het lijkt het begin van een omwenteling waar er terug keuzes gemaakt worden in het mobiliteitsbeleid. Hoewel deze omslag zich nog niet laat voelen op het terrein zijn er wel verschillende processen lopende. De gemeente geeft reeds het goede voorbeeld door o.a. elektrische fietsen ter beschikking te stellen voor dienstverplaatsingen en personeel aan te moedigen om de fiets te gebruiken. Er staan veel initiatieven op de agenda om alternatieven aan te bieden: een nieuw mobiliteitsplan met mogelijke circulatieplannen, een fietsactieplan in opmaak, inventarisatie van de trage wegen, enzovoort. Hier kunnen nieuwe mobiliteitsmaatregelen uit voortvloeien die meer ruimte geven aan zachte weggebruikers en de wagen niet meer als meest evidente vervoersmodus naar voor schuiven.

PARKEREN DOMINEERT

Het parkeerprobleem leeft sterk bij de bevolking: slechts 33% vindt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het openbare domein (Gemeentemonitor Ternat, 2017).

Veel publieke ruimte gaat op aan parkeren. Het autobezit van de gemiddelde Ternatenaar bedraagt maar liefst 98% (Gemeentemonitor Ternat, 2017). In het straatbeeld vertaalt zich dit naar een slingerend wegbeeld waar elke mogelijkheid benut werd om enkele parkeerplaatsen in te tekenen.

Aan de hoge parkeerdruk in de stationsomgeving werd reeds tegemoet gekomen door parkeren hier betalend te maken. Ook de invoering van blauwe zones en zones voor kortparkeren zijn een stap in de goede richting, maar dienen geëvalueerd te worden.

RUIMTE VOOR DE FIETSER

Het fietsgebruik in de gemeente is beperkt: 8% van de inwoners neemt de fiets voor zijn/haar woon-werkverplaatsing (t.o.v. Vlaams gemiddelde 16%), ook voor korte afstanden is dit zeer beperkt: 53% geeft aan nooit of uitzonderlijk de fiets te nemen voor korte verplaatsingen. Maar liefst 48% van de inwoners vindt het onveilig om te fietsen in haar gemeente (t.o.v. Vlaams gemiddelde 28%)(Gemeentemonitor Ternat, 2017).

Er is duidelijk te weinig ruimte voor de fiets: zowel in circulatie, infrastructuur als op het gebied van parkeervoorzieningen. Het beste fietsplan voor Ternat lijkt een autoplan te zijn: door keuzes te maken in het circulatieplan kan ruimte gegeven worden aan de fiets. Zeker in de noordelijke kernen rond het spoor is dit een aandachtspunt.

Naast het gebrek aan een leesbaar netwerk wordt ook bij attractiepolen weinig rekening gehouden met de fiets. Fietsenstallingen lijken bijna overal in de gemeente te ontbreken.

STERKE TREINVERBINDINGEN IN EEN ONVOLLEDIGE STATIONSOMGEVING

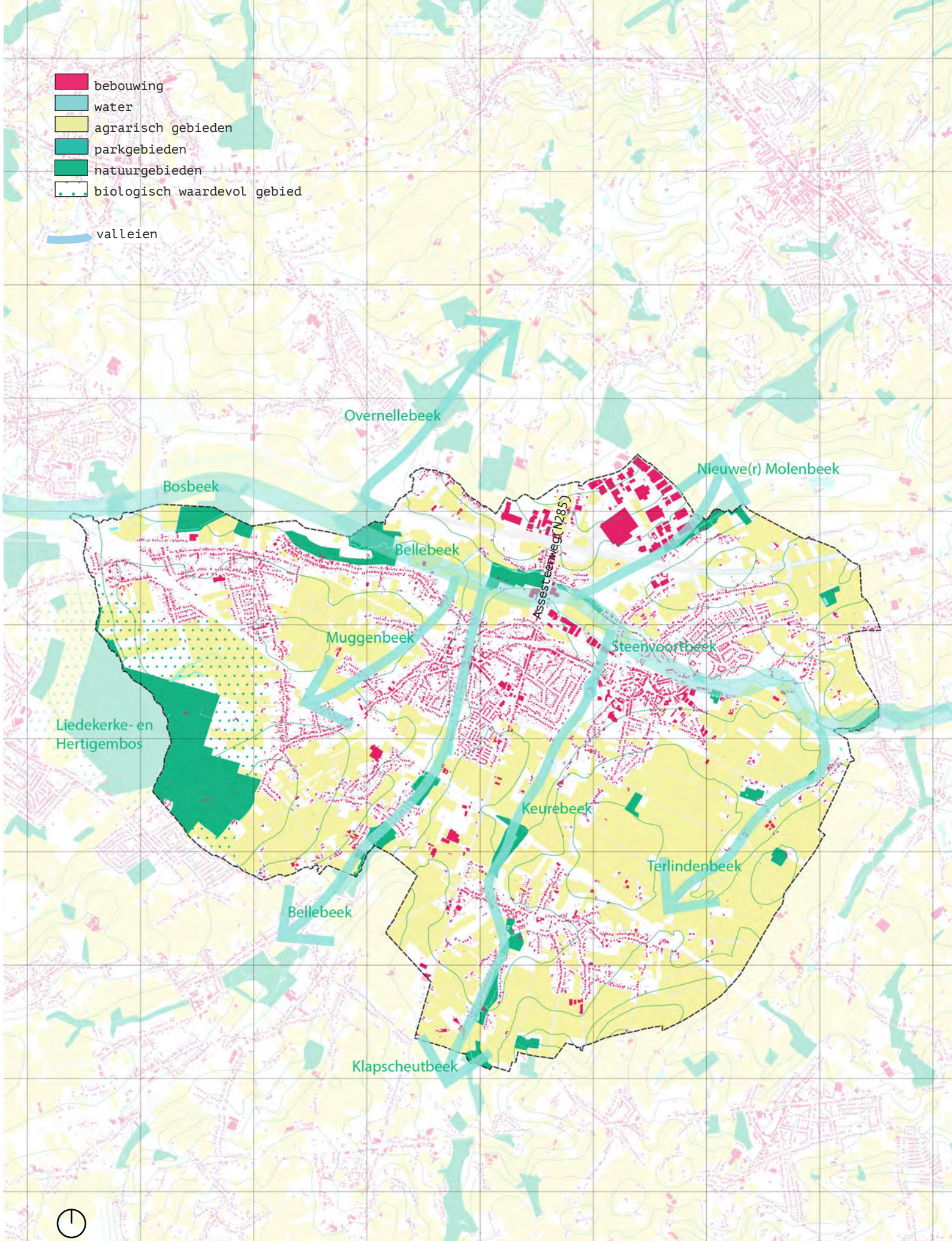
Het treinstation Ternat wordt reeds goed benut: anno 2017 telde het station 904 opstappers op een gemiddelde weekdag (station Essene-Lombeek: 313 opstappers) (NMBS, 2017). Maar liefst 69% van de inwoners is het er mee eens dat er voldoende aanbod aan openbaar vervoer is in de buurt (Gemeentemonitor Ternat, 2017). Er zijn interessante treinverbindingen met Brussel, maar voor mensen die in Ternat moeten zijn, ontbreekt alle natransport. Ook voor inwoners van Ternat is er een gebrek aan goede alternatieven voor de auto als voortransport. Het station Ternat is echter niet centraal gelegen binnen de grenzen van de gemeente, waardoor voldoende mogelijkheden tot voor- en natransport des te meer aan de orde zijn (bv. Wambeek). Deze zijn nu nog te sterk gericht op gemotoriseerd verkeer. Het huidige treingebruik alsook de goede treinverbindingen dienen als een troef gezien te worden om, mits het voorzien van een goed aanbod aan voor- en natransport, meer mensen te stimuleren hier gebruik van te maken.

Om verschillende redenen is de stationsomgeving een aandachtspunt:

- Gebrek aan standvastigheid in de doorkomstmomenten van de bussen.
- Gebrek aan natransportmogelijkheden: geen deelfietsen, ...
- Onvolledige fietsverbindingen: de stationsomgeving verknoopt met de fietssnelweg. Enerzijds is de fietssnelweg zeer onvolledig op grondgebied Ternat, en anderzijds is het aantal conflictpunten tussen de fietssnelweg en de bewegingen in de stationsomgeving (van/ naar station, parking, ...) groot.

- bebouwing
- water
- agrarisch gebieden
- parkgebieden
- natuurgebieden
- biologisch waardevol gebied

valleien



2.3 OPEN RUIMTE

“Elk jaar wordt een hapje uit de vallei bebouwd. Ondertussen wordt 270.000 euro uitgegeven aan het ontwikkelen van deze blauwe corridor.”

ONDANKS STEVIGE INVESTERINGEN ZIJN DE VALLEIEN AMPER VOEL – EN BELEEFBAAR

Valleien lijken onzichtbaar te worden. De Assesteenweg verzamelde t.h.v. de vallei verschillende baanwinkels, een speelhal, horeca en andere auto-georiënteerde bedrijven zoals tankstations en autosalons.

De meeste van deze gebouwen ontwikkelden zich uit agrarische bedrijven, andere verschenen ‘zo maar’, nog andere breidde de laatste jaren gevoelig uit. Toch opmerkelijk gezien de gewestplan bestemmingen (zie p.34). Naast dit non-beleid (zowel op gemeentelijk als op provinciaal vlak), lukt het de gemeente subsidies te krijgen van Vlaanderen en de provincie voor het ontwikkelen van natuurgebied in de Steenvoordebeekvallei (270.000 euro in 2018 (Vernaillen, 2018)). De vallei, op een steenworp van de Assesteenweg, heeft potentieel om uit te groeien tot een toeristische trekpleister, luidt het. Aan de west kant van de Assesteenweg liggen enkele snippers (erkend Vlaams) natuurgebied.



Links: een zo goed als onzichtbare Steenvoordebeek naast een verlaten handelspand op de Assesteenweg. Rechts: de Steenvoordebeek achter de bedrijvensites

MINDER AGRARISCHE BEDRIJVEN, MEER RUNDEREN EN PAARDEN

43,4 % van de totale grondoppervlakte wordt theoretisch gezien ingenomen door landbouw (VLM, 2018).

De landbouwtyperingskaart (VLM, 2016) typeert Ternat als een gemeente waar de focus ligt op rundvee en sierteelt/groenten. Het fokken van rundvee nam gevoelig toe in de laatste jaren (1.389 runderen in 2013; 1.936 runderen in 2017; VLM, 2017). Het aantal landbouwbedrijven daarentegen daalde zienderogen (58 in 2002; 33 in 2018) (Statbel, 2018). Deze cijfers kaderen in de trend van schaalvergroting van de landbouw.

Ternat heeft een topstal voor paarden en zijn/haar rijders. Deze site met verschillende boxen, binnenpiste en stallen, bevat ook 6ha weiland.

NOG STEEDS KNOTWILGGEMEENTE

Ternat heeft een behoorlijk aantal beken begeleid door bomenrijen. Deze landschapselementen zetten Ternat op de kaart als knotwilggemeente. Het onderhoud van deze knotwilgen (niet enkel langs beken) gebeurt door de vrijwilligers van KNOTTernat. De gemeente stelt materiaal ter beschikking en de snoeiers mogen het hout meenemen als brandhout.



“Minstens tachtig procent van de tuinen bestaat uit gazon. Dat zijn groene woestijnen: een honingbij, vlinder of kever vindt er geen voedsel.”

(Bart Backaert, de Morgen, 17 juni 2015)



Boven: actuele situatie (2019), Onder: Google Maps (2018) In waardevol agrarisch gebied en net aan/op een beek met bomenrijen wordt een nieuwe woning opgetrokken.



RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIEDEN NAAR WOONZONES?

D.m.v. het RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' wenst de gemeente :

- het herbouwen en/of uitbreiden van sommige woningen in kwetsbare gebieden mogelijk te maken;
- een oplossing te bieden voor een site die tegelijkertijd in woongebied en bufferzone ligt en werd bebouwd.

Er wordt door de gemeente te laks omgesprongen met het ruimtelijk kwetsbaar gebied. Tijdens het veldwerk stootten we bv. op een recente woning die werd gebouwd in landbouwzone met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Het argument dat deze villa 'voor een boer is', gaat niet op.

Dit alles duidt op de noodzaak om hard op te treden tegen woningen in gebieden die daar niet voor geschikt zijn. We stellen vast dat de gemeente dit tot op heden niet doet, integendeel.

Zonevreemde woning (rechts) in agrarisch gebied, dicht tegen het Liedekerkebos. De caravan (links) staat in recreatiegebied.



PUBLIEKE RUIMTE KAN BLAUWER EN GROENER

Gazon in buurtparkjes, gazon in bermen, gazon op rustplekken, gazon in speelzones. Er is veel gras in Ternat. De publieke ruimte voorziet (te) weinig ruimte voor water en zet (te) weinig in op biodiversiteit.



Openbare publieke ruimte kan veel 'groener' en 'blauwer'. Een gazon voegt amper iets toe aan de biodiversiteit.

KWALITATIEF FIJNMAZIG ZACHT NETWERK ZET AAN HET WANDELEN

De gemeente heeft heel wat trage wegen, achterpaadjes en wegels. Tot 2011 hield zich een hele werkgroep van vrijwilligers bezig met het pilootproject opmaak trage wegenetnetwerk (Achterland, 2010). Met de lancering van de groene haltewandeling 'Breugelwandeling: van Kruikenburg tot Hertigembos' in 2018 blijft de gemeente zijn wandelnetwerken in de kijker zetten (Trage wegen, 2018). Een positief punt! Dat deze voetwegen vandaag nog steeds in trek zijn, bewijst de vraag naar de verharding ervan (zie foto). Toch dient aandacht te gaan naar het type en de het aandeel verharding, met oog op een beperkte impact op de omgeving en het maximaliseren van de waterdoorlatendheid.

DUURZAME LANDBOUW IN DE RAND VAN BRUSSEL

De Ternattenaar onderneemt en doet dat duurzaam. Initiatieven zoals de PlukPlek, Duizendblad en Biobeestonen tonen hoe landbouw duurzaam en gezond kan zijn. De rol van duurzame landbouw (zoals korte keten, AFN, CSA, etc...), is echter nog zeer beperkt.

HERTIGEMBOS EN LIEDEKERKEBOS SAMENWEVEN

ANB heeft een actief aankoopbeleid om het Liedekerkebos en Hertigembos verder uit te breiden. Dit kleine restant van het vroegere Kolenbos is het grootste stuk aaneengesloten natuur in Ternat (en Liedekerke).

2.4 ENERGIE I KLIMAAT

“De natuur kreunt onder invloed van de droogte.”

(Dr. Jan Staes)

MOOIE BELEIDSAMBITIES, HECHT BELANG AAN HET STELLEN VAN PRIORITEITEN

In 2014 heeft Ternat het Burgemeestersconvenant ondertekend. Naar aanleiding hiervan werd in 2017 een ambitieus klimaatactieplan opgesteld om de vooropgestelde CO₂-reductie van 20% te behalen. Volgens de gemeente zelf is dit klimaatactieplan waarin 82 maatregelen geformuleerd zijn, echter nooit intensief gebruikt geweest. Recent heeft de gemeente zich opnieuw geëngageerd om samen met Haviland, Interleuven, de provincie Vlaams-Brabant en haar gemeenten de CO₂-uitstoot te reduceren. Echter, dit gezamenlijk klimaatengagement stelt geen reductiedoelinden voorop. Ternat plant wel een nieuw klimaatbeleidsplan op te stellen.

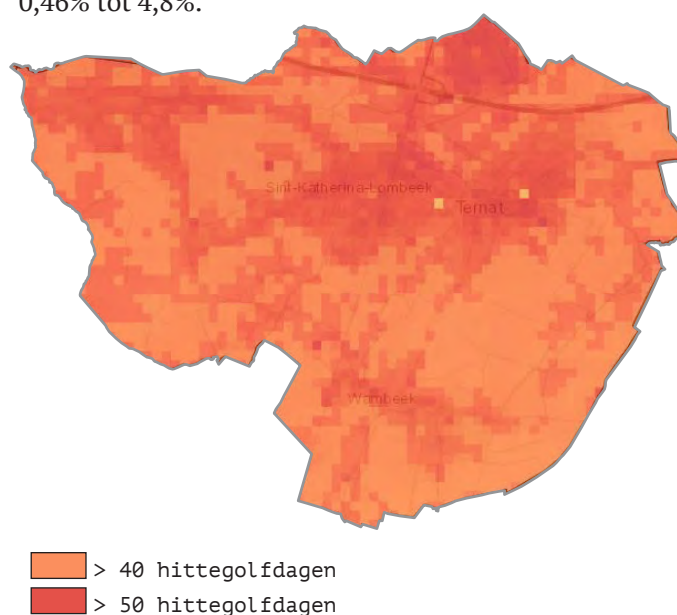
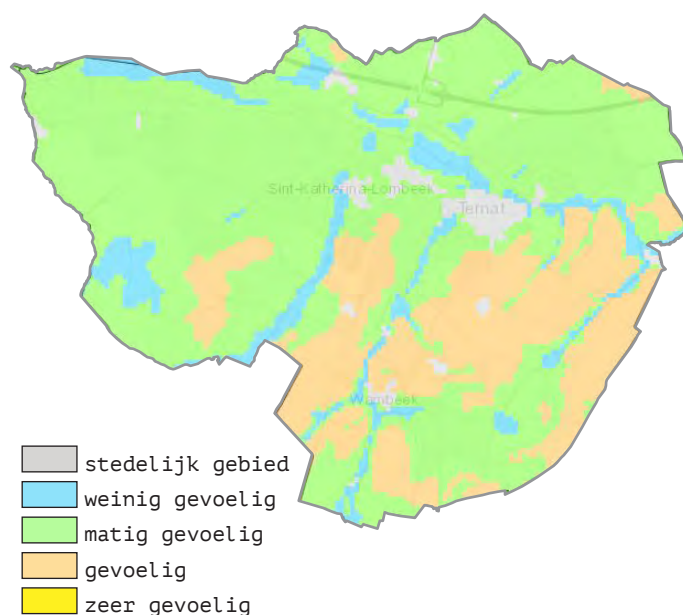
Momenteel wordt er 6.147 MWh (2017) aan hernieuwbare energie geproduceerd op het grondgebied van Ternat. In het verleden was er een biogasinstallatie aanwezig in Ternat, maar door de grote tegenkanting van de omwonenden is deze ontmanteld. Sindsdien wordt hernieuwbare energie nagenoeg uitsluitend geproduceerd door middel van zonnepanelen. Door het opstellen van een visie inzake hernieuwbare energie hoopt Ternat een kader te creëren voor toekomstgerichte lokale energieproductie.

DE CO₂-UITSTOOT DAALT, AANDEEL VAN SNELWEG IS OPVALLEND

Ten opzichte van 2011 is de CO₂-uitstoot met 6,46% gedaald. In vergelijking met andere gemeenten is dit reeds een mooie verwezenlijking, maar bijkomende inspanningen zijn nodig. Het belangrijkste aandeel in de CO₂-uitstoot wordt geleverd door respectievelijk transport en de huishoudens. Uit data van Provincie in Cijfers blijkt dat de snelweg E40 instaat voor 67 % van de CO₂-uitstoot van het transport. Mocht deze snelweg niet aanwezig zijn, zou de CO₂-reductie in Ternat toenemen tot 12,27 % (2017 t.o.v. 2011). Inzake huishoudens blijkt dat 87,2% van de woningen eengezinswoningen zijn, ten opzichte van 68,7% in het Vlaams Gewest. Het merendeel van het woonpark bestaat uit halfopen bebouwing (40,4% in Ternat t.o.v. 26,9% in het Vlaams Gewest).

LANDBOUWVEE ALS STILLE UITSTOTER

Deze cijfers houden echter geen rekening met stille uitstoters, zoals de grote populatie koeien. In 2017 waren er ongeveer 1.936 koeien in Ternat. Dit is goed voor een CO₂-uitstoot van 4452,8 ton per jaar. Mocht deze uitstoot mee opgenomen worden in de cijfers, zou het aandeel van de landbouwsector toenemen van 0,46% tot 4,8%.

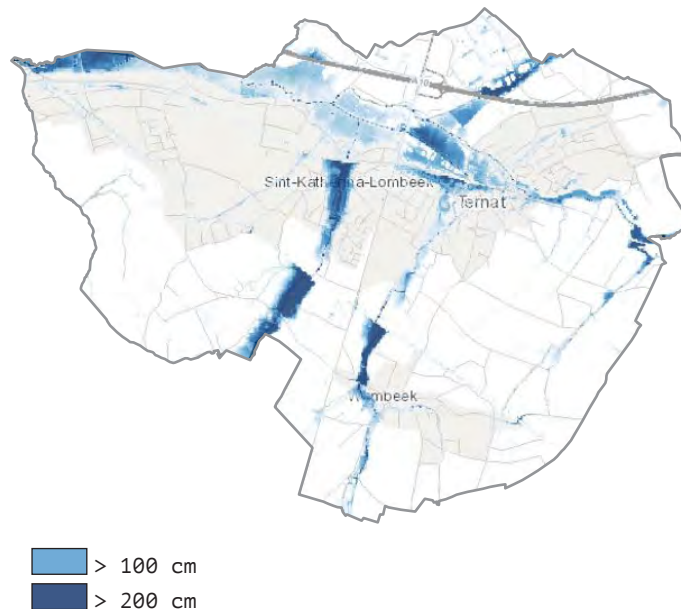


Droogtegevoeligheid bodem in 2017 - 2100 (vmm, 2017)

Hittestress in 2100 (vmm, 2017)

DROOGTE EN OVERSTROMINGEN ZULLEN TOENEMEN, HEB DUS OOG VOOR KLIMAATADAPTATIE

Op basis van het klimaatportaal van VMM, kan vastgesteld worden dat Ternat in de toekomst te kampen zal krijgen met droogte én overstromingen. Voornamelijk het zuiden van de gemeente zal te kampen krijgen met droogte. Dit is opmerkelijk aangezien de landbouwgebieden zich hier voornamelijk situeren. Daarnaast is er een groot risico op overstromingen, voornamelijk ter hoogte van de drie belangrijke beken zijnde de Steenvoordebeek, de Bellebeek en de Keurebeek.



Waterdiepte bij overstroming in 2100 (vmm, 2017)

Sector	Data 2011 (tCO ₂)	Data 2017 (tCO ₂)	Actuele daling CO ₂ (%, 2016 t.o.v. 2011)	Aandeel sector (%)
Tertiare sector	9.650	9.012	-6,61	26,14
Wonen	27.516	25.252	-8,23	60,62
Bedrijven	4.792	2.457	-48,73	0,46
Openbaar vervoer	518	443	-14,48	9,32
Privé vervoer	59.313	58.560	-1,27	2,54
Landbouw	662	471	-28,85	0,49
Overige	831	412	-50,42	0,43
Totaal	103.282	96.607	-6,46	100

CO₂ uitstoot per sector

2.5 REGELGEVING & PUBLIEK ONDERNEMERSCHAP

LIJNINFRASTRUCTUUR ALS RUGGENGRAAT VOOR ONTWIKKELING

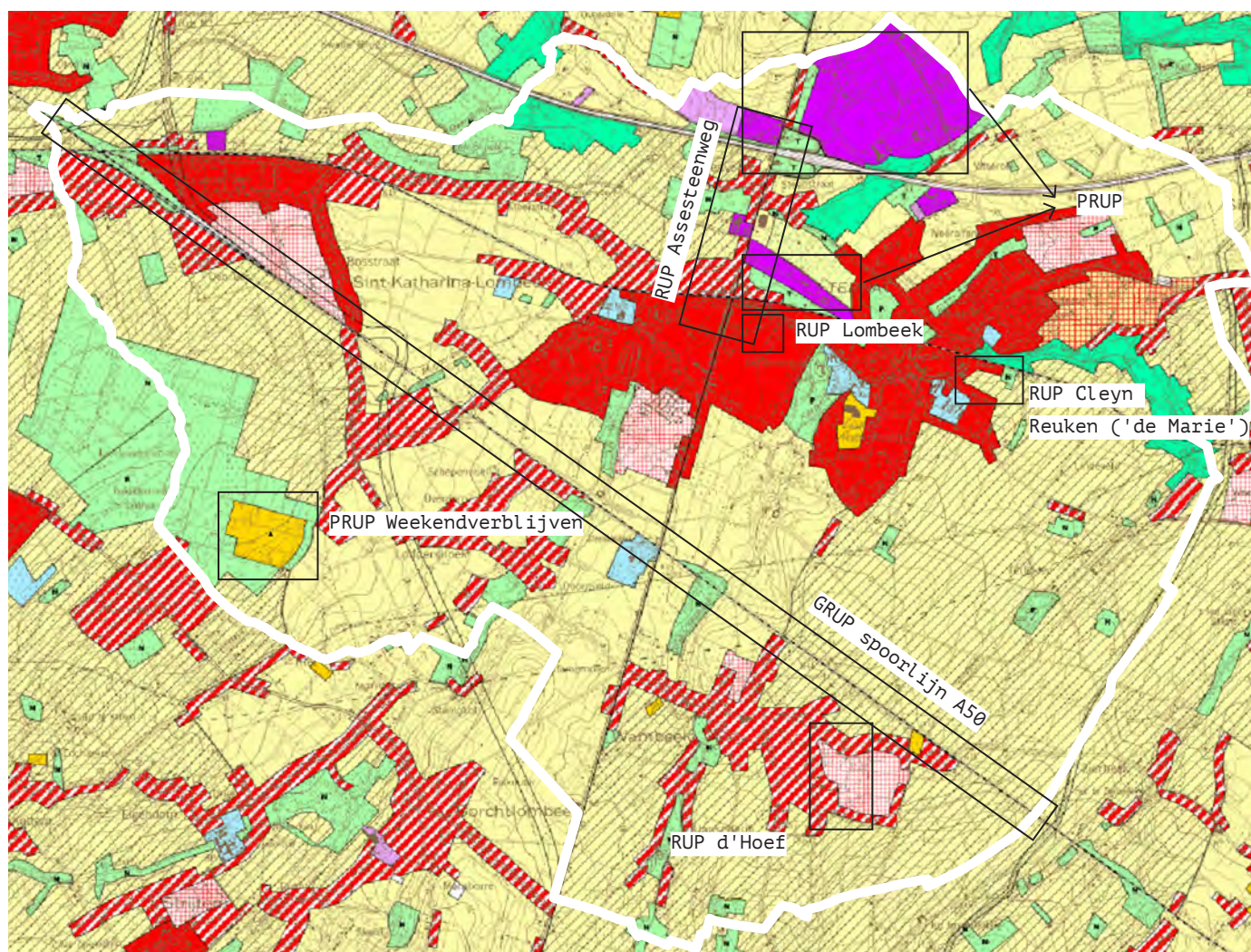
Ternat wordt integraal gerekend tot het 'buitengebied', maar tegelijk geselecteerd als economisch knooppunt (RSV, 2011). De nabijheid van Brussel en grote lijninfrastructuren, waaronder de snelweg en twee spoorlijnen, bieden een groot tewerkstellingspotentieel, zodat economische ontwikkeling hier gestimuleerd moet worden.

Op provinciaal niveau ligt Ternat centraal in het 'verdicht netwerk' tussen Aalst – Ninove – Brussel, vlak aan de Vlaamse Rand (Dilbeek), met als stedelijke kern Asse. Ternat is geselecteerd als hoofddorp, Essenehoek en St-Katherina-Lombeek als woonkern (noorden) en Wambeek als kern-in-het-buitengebied (zuiden) (RSVB, 2012).

BEDRIJFVIG TERNAT IS VOORAL IN HANDEN VAN DE PROVINCIE

Voor de uitvoering van het RSV, maakte de provincie twee RUP's om de bestaande industriezone aan de E40 als gebied voor regionale bedrijvigheid te bestemmen (75 ha). Het deel ter hoogte van de voormalige Ikea site werd bestemd voor grootschalige kleinhandel. Hier is nu retailpark "The Leaf" gevestigd. Een beperkt aantal baanwinkels op de Assesteenweg kon naar hier geherlokaliseerd worden (o.a. Brantano, E5-mode).

In theorie mag zo'n retailpark (min. 1000 m² winkelvloeroppervlakte) geen druk leggen op het kernwinkelhart, maar dan moet men erover waken dat bv. een Hans Anders zich niet gaat vestigen in de Media Markt. Dit gaat in tegen de doelstellingen van het Vlaams Handelsvestigingsdecreet.



Slechts een vijfde werd door de provincie bestemd voor lokale bedrijvigheid (15 ha), al een verdubbeling, maar Ternat had graag meer gewild om zijn zonevreemde bedrijven (bv. bouwmaterialen 'De Marie') of handelaars in niet-dagelijkse aankopen op de Assesteenweg (bv. autodealers, meubelzaken) naar te verhuizen. In plaats daarvan zijn die later verankerd in gemeentelijke RUP's en zijn ze dan maar uitgebreid op dezelfde locatie.

Bovendien wordt het onderscheid niet nageleefd, want DHL opereert op het lokale gedeelte, terwijl logistiek en distributie in principe regionale bedrijvigheid is. Nadeel is ook dat de percelen op regionale terreinen minder klein mogen worden opgesplitst, zodat ze minder dens kunnen worden ingevuld. De bedrijven-terreinen zijn bijna volledig aangesneden. De laatste 5,5 ha open ruimte is nu in ontwikkeling.

VAN ENKELE GEMISTEN KANSSEN IN HET VERLEDEN...

Het RUP Assesteenweg wilde de leefbaarheid aan deze drukke weg garanderen door het wonen en werken op mekaar af te stemmen. Herbouw of uitbreiding van woningen is niet toegelaten, nieuwbouw moet steeds in combinatie met handel. De bouwlagen zijn beperkt tot 3, waarvan max. 2 wonen, bestaande grootschalige detailhandelsvestigingen bleven behouden etc.

Deze voorschriften zijn zeer beperkend. Voor ontwikkelaars is een eerste laag met handel minder interessant. Terwijl dat voor minder mobiele mensen wel zo kan zijn, alleen laten de voorschriften daar geen wonen toe. De huidige juridische toestand laat dus niet toe om deze omgeving aantrekkelijker te maken. Eerst moet de mobiliteit drastisch aangepakt worden met de verkeersstroom naar de baanwinkels, de parkeerstroken naast de rijweg en het sluipverkeer naar E40, pas dan kan dit gebied terug aan charme winnen.

Het RUP Cleyen Reuken verliep omstreden. De bouwovertrengingen van het bedrijf De Marie werden geregulariseerd, maar het kan niet langer uitbreiden. Omdat dit bedrijf in het centrum ligt, was het beter verhuisd naar een andere locatie.

Ook het RUP D'Hoef, waarmee een WUG in het landelijke Wambeek wordt aangesneden, komt er beter niet.

... NAAR TORENHOGE AMBITIES VOOR DE TOEKOMST

Ternat beschikt sinds 2009 over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan. In uitvoering hiervan worden binnenkort twee omvattende planinitiatieven opgestart, met als doel eerst de open ruimte te beschermen en vervolgens te bepalen waar welke bebouwing mogelijk is.

Een eerste RUP zal betrekking hebben op de open ruimte, waarbij de sleutelgebieden voor landbouw, ecologische verbindingen en natuur worden afgebakend. Het doel is om deze te behouden en te versterken, door o.a. het schrappen van WUG's en maatregelen tegen zonevreemdheid.

Het tweede wordt een gebiedsdekkend RUP voor de bebouwde ruimte om de zones die in aanmerking komen voor verdichting mee af te bakenen. Het doel is om een duidelijke nederzettingsstructuur te creëren, waarbij de nog aanwezige beschikbare ruimte rationeel wordt benut.

De reflex van Ternat om bij gebiedsontwikkeling terug te grijpen naar een RUP is begrijpelijk. Toch stelt zich de vraag of dit wel de juiste piste is, aangezien het de gemeente vandaag nog ontbreekt aan een duidelijke visie omtrent haar ruimtelijke ordening. Nu Vlaanderen en de provincies zelf de omschakeling maken naar een beleidsplan (strategische visie en beleidskaders) om o.a. de bouwshift te realiseren, is visievorming op het lokale niveau onontbeerlijk. Het studiewerk dat aan deze RUP's zal voorafgaan kan terzelfdertijd dienen voor een juridisch minder beladen instrument, zoals een beeldkwaliteitsplan (zie bv. gemeente Nijlen).

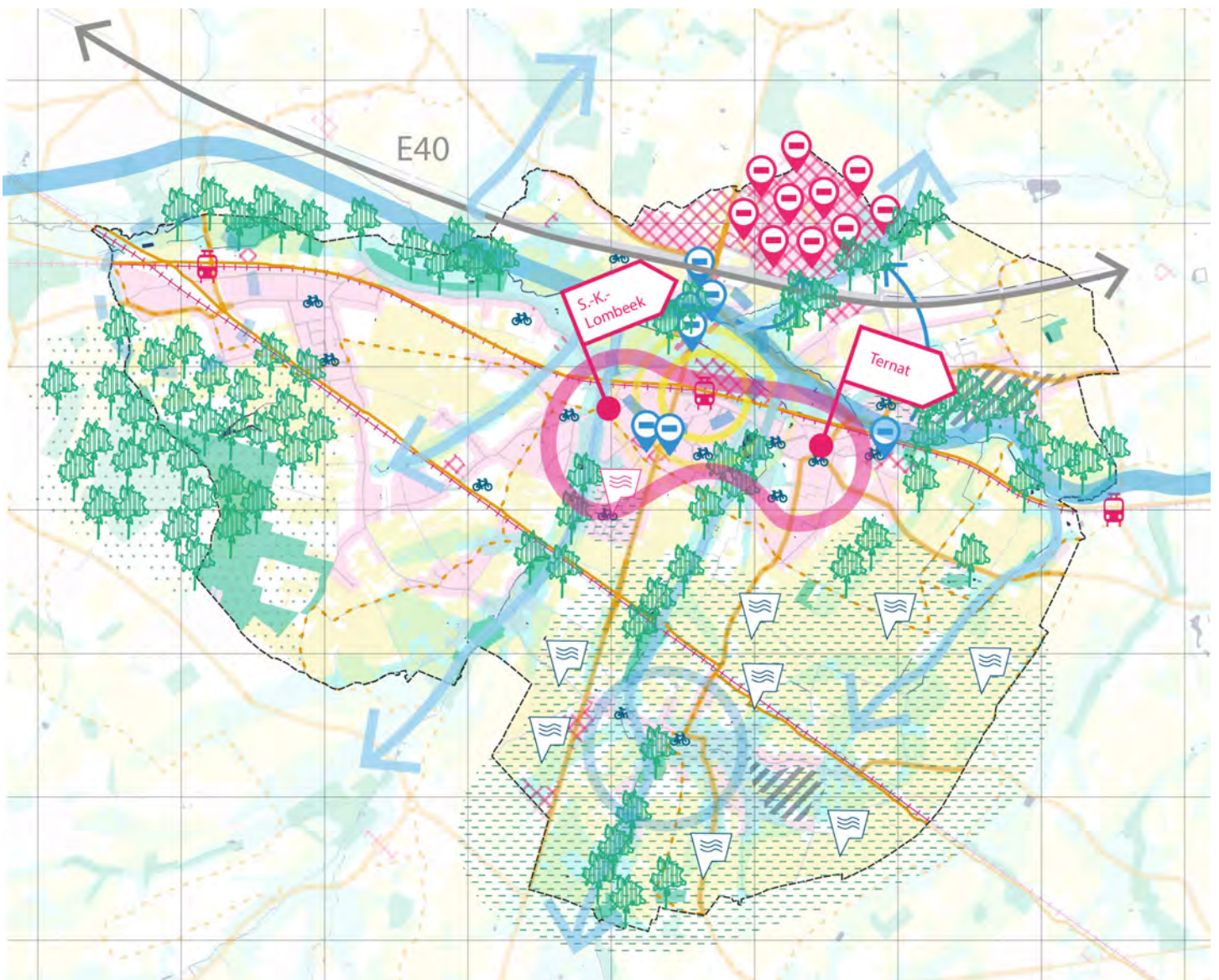
Best worden ook de huidige vier stedenbouwkundige verordeningen gecoördineerd tot één algemeen stedelijk bouwreglement. Dit kan dan als nuttig instrument worden ingezet, ter voorbereiding/aanvulling van de twee toekomstige RUP's, zodat die kunnen focussen op bestemming en niet te veel in detail hoeven te gaan qua bouw mogelijkheden. Maar ook hier geldt dat een uitgesproken en door de inwoners gedragen visievorming moet voorgaan op uitvoerend beleid.

03.

AMBITIES

“Als je een schip wil bouwen, roep dan geen mannen bij elkaar om hout te verzamelen, het werk te verdelen en orders te geven. In plaats daarvan, leer ze verlangen naar de enorme eindeloze zee.”

(Antoine de Saint-Exupéry in 'De kleine prins')



SAMENVATTENDE AMBITIES

	KERN- VERSTERKING	MOBILITEIT	OPEN RUIMTE	ENERGIE	ONDER- NEMERSCHAP
01. Vrijwaar de valleigebieden en geef water en natuur ruimte			×		×
02. Koester verschil tussen verdicht Noord en landelijk Zuid en vang woonbehoefte op aan station(s)	×	×	×		×
03. Optimaliseer zacht netwerk voor functionele verplaatsingen	×	×			×
04. Duidelijk en ambitieus beleid voor bedrijvig Ternat	×			×	×

3.1 VRIJWAAR DE VALLEI-GEBIEDEN EN GEEF WATER EN NATUUR RUIMTE

“Er staat al een tijdje geen water meer in de beek.”

(workshop gemeente)

PAK OVERSTROMINGEN EN DROOGTE AAN DOOR VALLEIEN OP TE RUIMEN

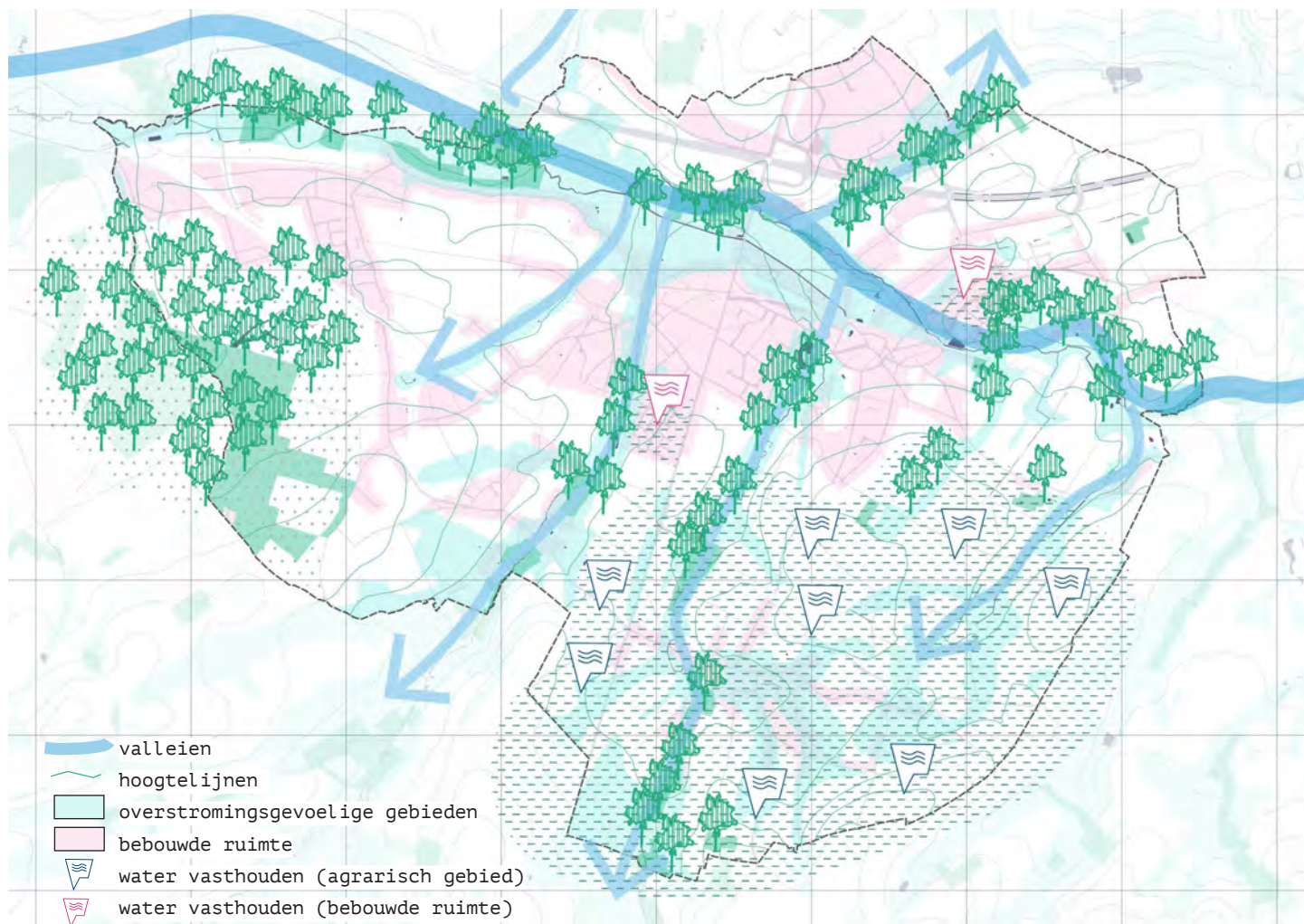
Droogte en overstromingen zijn niet onbekend in Ternat. Er wordt nu al aan dynamisch peilbeheer gedaan om het water de juiste kant uit te sturen. Door het toenemende ruimtebeslag, daalt het aantal plekken waar het water naartoe gestuurd kan worden. Wanneer we de valleien vrijwaren en opruimen, staat de gemeente steviger in zijn schoenen.

RICHT VERKAVELINGEN WATERRESISTENT IN

Door water zo lang mogelijk ter plekke vast te houden, kan het langzaam in de grond sijpelen en zo het grondwater aanvullen.

VERWEEF WATER EN LANDBOUW IN DROOGTEGEVOELIG GEBIED

Het leeuwendeel van het droogtegevoelig gebied bevindt zich in landbouwgebied. De beek stond daar in 2019 een half jaar leeg: initiatieven voor een waterrobuustere landbouw dringen zich op.



3.2 KOESTER VERSCHIL TUSSEN VERDICHT NOORD EN LANDELIJK ZUID EN VANG WOONBEHOEFTE OP AAN STATION(S)

BESCHERM KARAKTER WAMBEEK

Wambeek is een karaktervol dorp waarvan het hart, met afwisseling van openheid en geslotenheid, beschermd is. Vrijwaar ook de sites buiten deze beschermzone van bebouwing en bescherm zo het dorpskarakter.

VERDICHT BIPOOL TERNAT-LOMBEEK EN ZET IN OP LEEFKWALITEIT

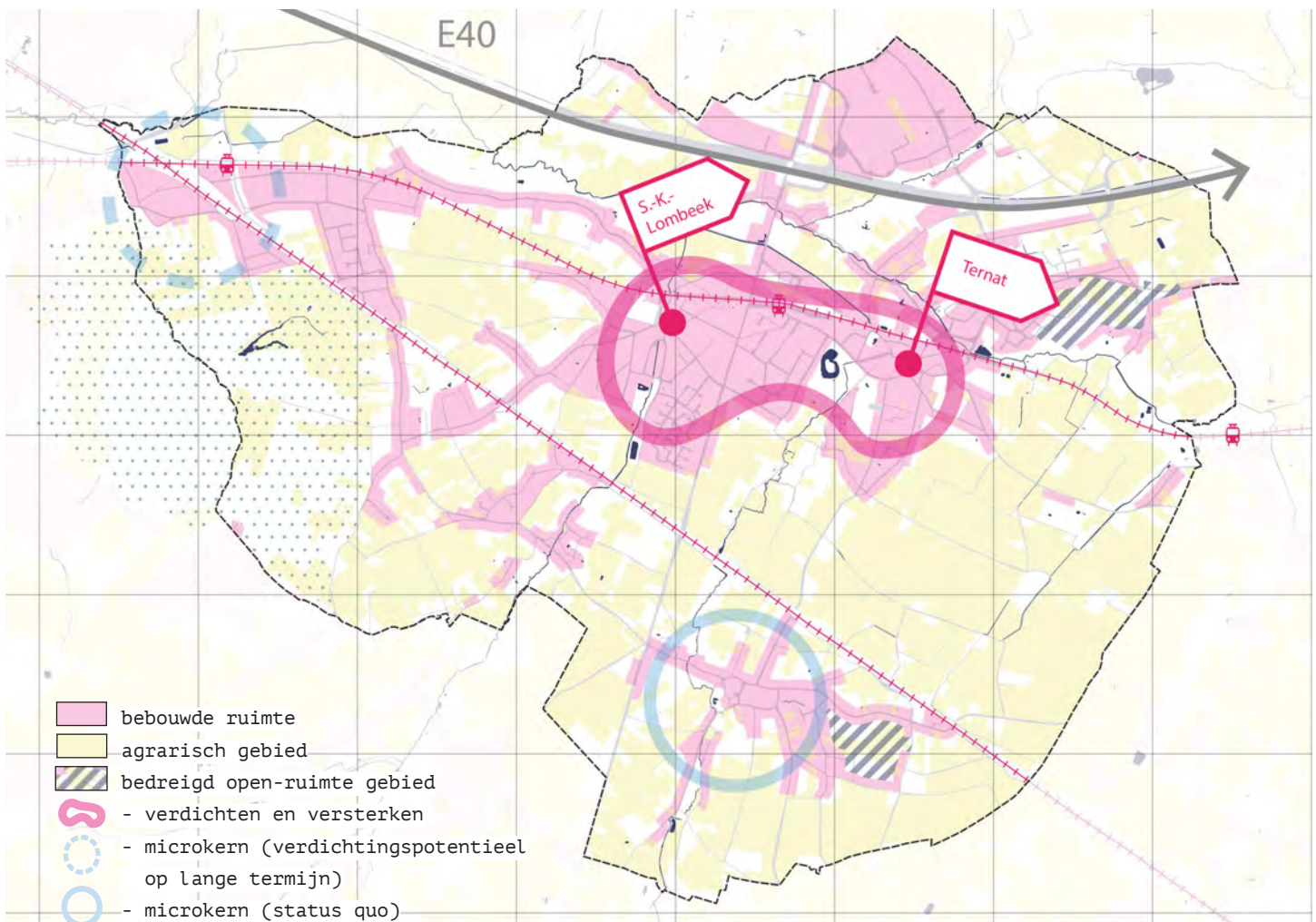
Ternat heeft fantastische plekken en zet zijn erfgoed goed in (gemeentehuis, school, historische bomenlaan,...). Toch mist het leeuwendeel van de publieke ruimte kwaliteit. Zet hierop in en de bewoners zullen vanzelf de auto meer aan de kant laten staan.

VERSCHERP HANDHAVINGSBELEID ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES

Zonevreemde woningen, huizen in kwetsbaar gebied én nieuwe woningen in landbouwgebied. Overall bouwen kan niet zomaar. Als de gemeente haar open-ruimtegebieden wil beschermen, moet ze harder optreden.

BEWAAR ESSENEHOEK VOOR LATER

Essenehoek heeft een station maar verder weinig aanleiding tot verdichting. Focus nu op de bipool en bewaar het verdichtingspotentieel van Essenehoek voor later.



3.3 OPTIMALISEER ZACHT NETWERK VOOR FUNCTIONELE VERPLAATSINGEN

BOUW STATION TERNAT ALS REGIONAAL MOBIPUNT UIT

De nabijheid van Brussel en het treinaanbod in Ternat lokken dagelijks tot bijna 1000 mensen naar het station Ternat. Treingebruikers uit Ternat en omgeving verplaatsen zich vaak met de wagen naar het station, wegens gebrek aan alternatieven. Ook voor werknemers van het bedrijventerrein in het noorden (omgeving The Leaf) en afkomstig uit andere gemeenten liggen mogelijkheden bij het inzetten op zachte verplaatsingen voor natransport. Eens aangekomen in Ternat zijn er weinig opties om hun woon-werktraject verder te zetten.

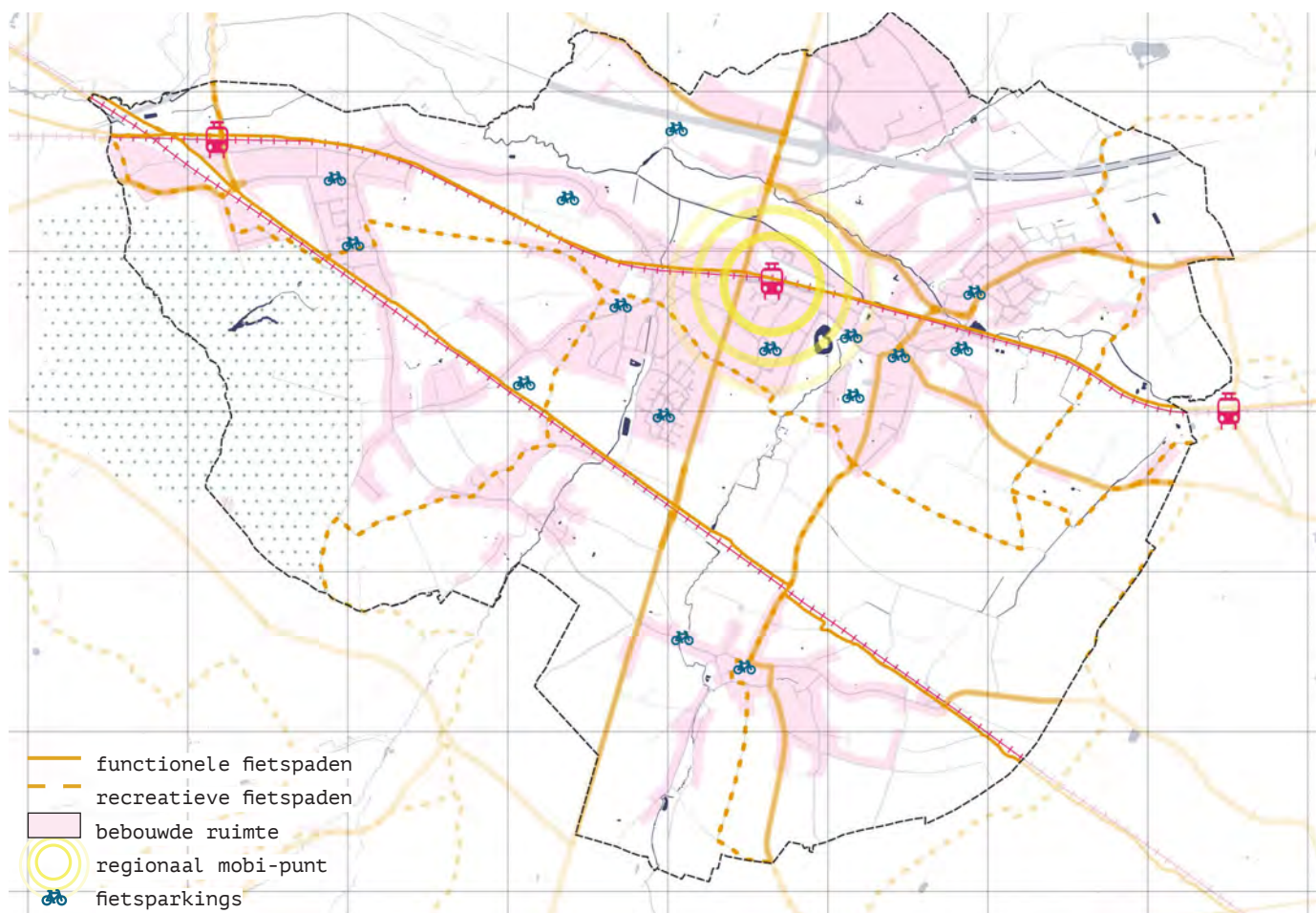
Benut het huidige treinaanbod door de stations-omgeving uit te bouwen als een mobipunt waar ruimte is voor alle verschillende vervoersmodi.

FIETSNETWERK HANGT SAMEN MET AMBITIEUS CIRCULATIEPLAN

De volledige gemeente ligt binnen fietsbereik van het station Ternat. Door in te zetten op ontmoedigend autobeleid waarbij verplaatsingen over korte afstanden minder vanzelfsprekend worden, zullen dagelijkse en functionele verplaatsingen met de fiets aantrekkelijker worden.

CREEER FIETSPARKING

Om zachte verplaatsingen te faciliteren is er, naast een goed uitgebouwd fietsnetwerk, nood aan voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen. Deze dienen voorzien te worden aan alle attractiepolen in de gemeente, aan de OV-haltes en verspreid over de woonkernen.



3.4 DUIDELIJK EN AMBITIEUS BELEID VOOR BEDRIJVIG TERNAT

GEEF HORECA EN HANDEL IN HET CENTRUM OVERLEVINGSKANSEN

'The Leaf' is een steek in het (dorps- of stads) hart van Ternat en Aalst. Richt het centrum kwalitatief in zodat het op zijn minst aantrekkelijk is om te vertoeven. Enkel op die manier heeft handel of horeca nog een kans.

VERDICHT INDUSTRIETERREIN I.P.V. UIT TE BREIDEN

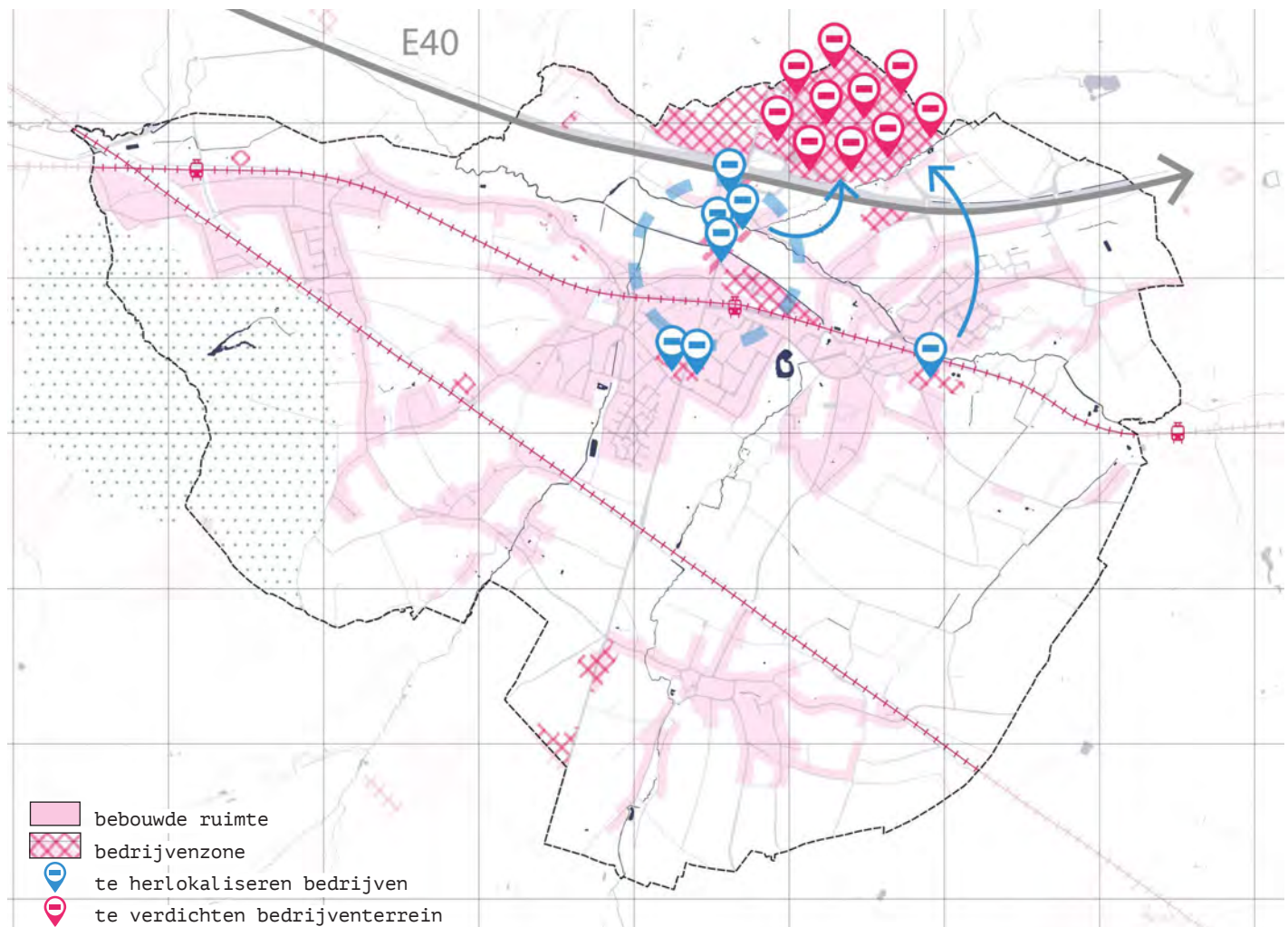
Eerst een shoppingcentrum in industriegebied, dan extra ha's industriezone gaan rapen in open-ruimtegebied? In de toekomst moet dit anders.

RUIM DE ASSESTEENWEG OP

De Assesteenweg is een vrijplaats voor allerlei soorten gebouwen en functies. Zet het valleigebied voorop en schrijf hiervoor een duidelijk verhaal. Opnieuw is handhaving belangrijk.

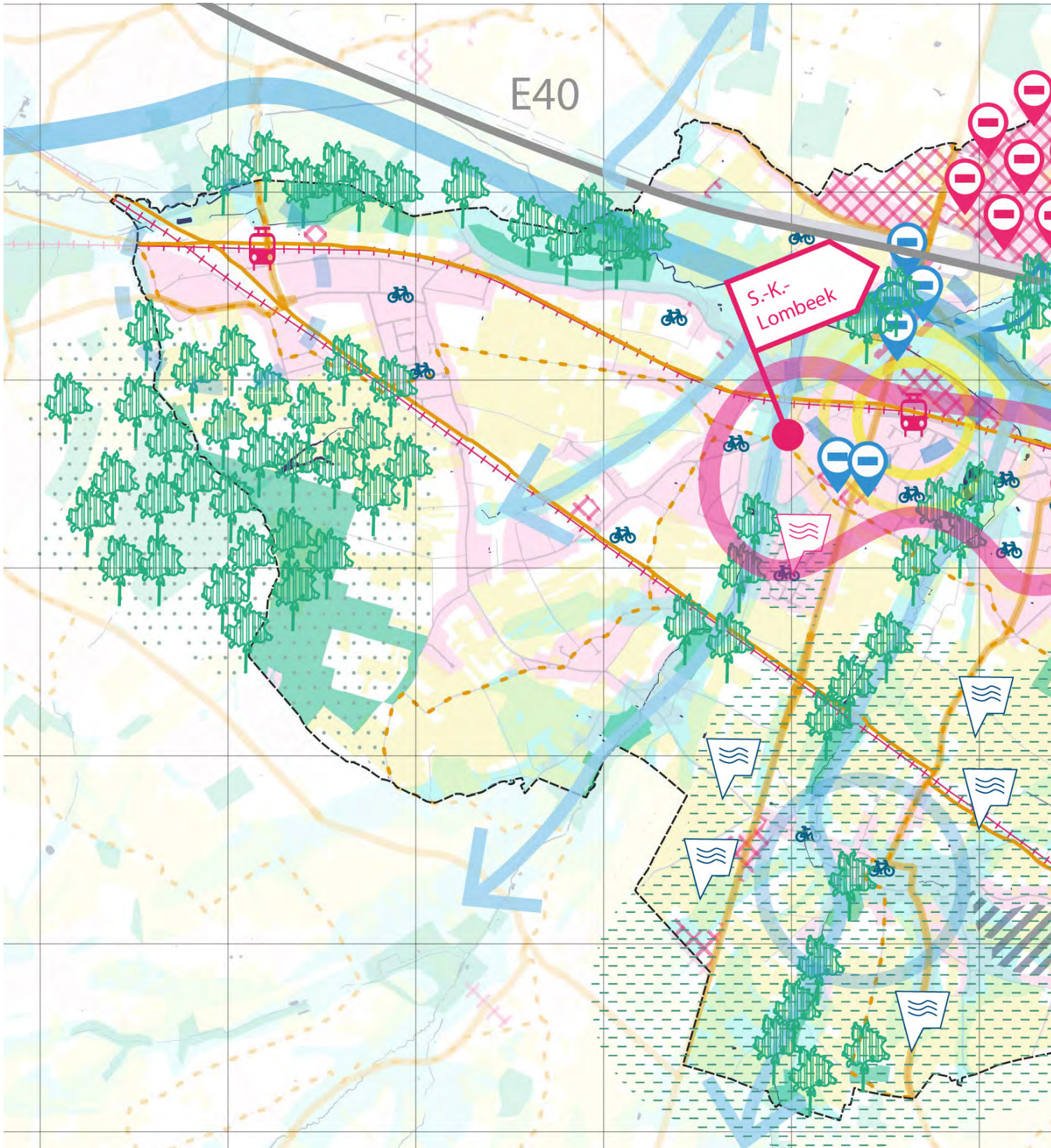
DUURZAME LANDBOUW ALS EXPORT-PRODUCT

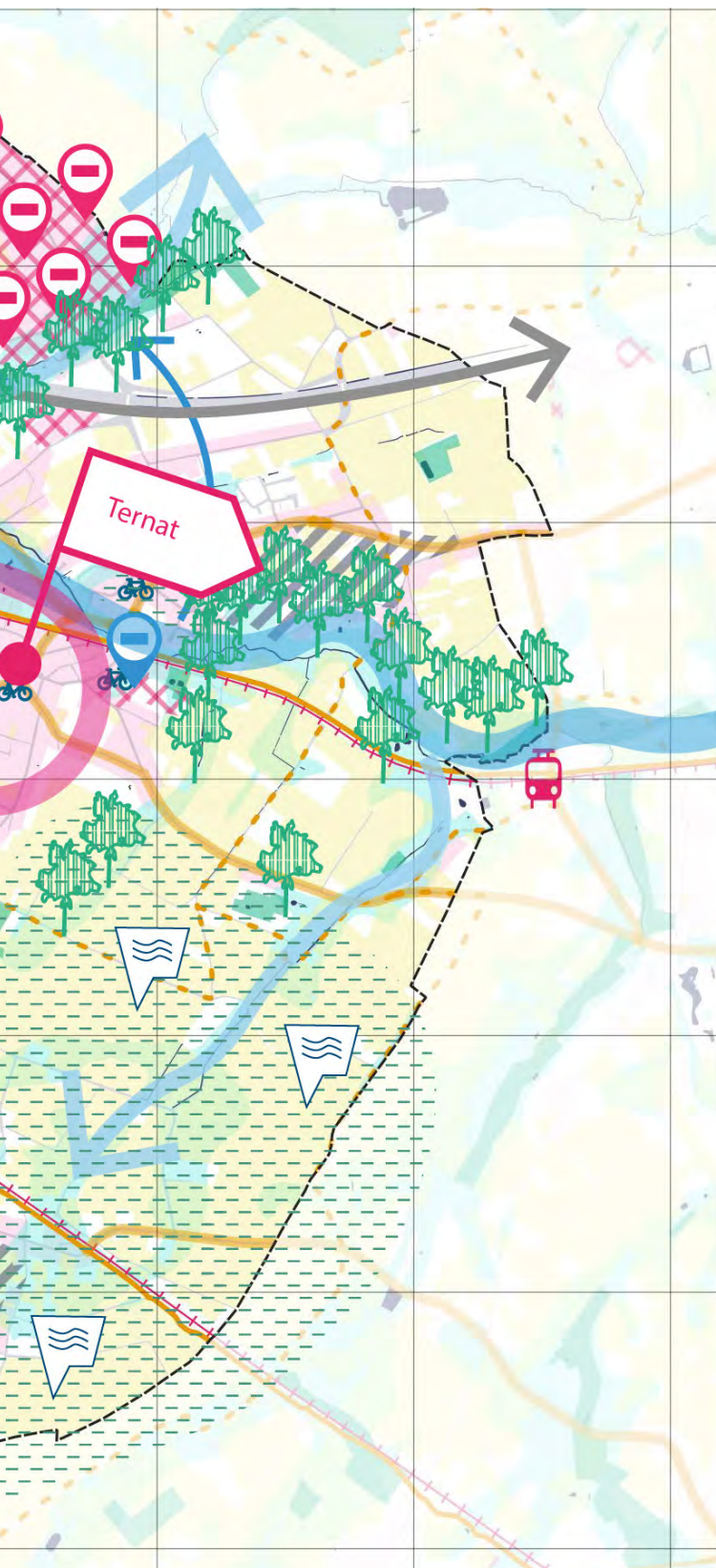
Versterk bestaande en ondersteun nieuwe initiatieven om de duurzame landbouw binnen de gemeente aan te sterken. Reserveer daarbij landbouwgebied ook voor de landbouw en laat zonevreemde woningen niet toe.



04.

TRANSITIEAGENDA





-  valleien
-  hoogtelijnen
-  overstromingsgevoelige gebieden
-  bebouwde ruimte
-  agrarisch gebied
-  bedreigd open-ruimte gebied
-  bedrijfszone
-  functionele fietspaden
-  recreatieve fietspaden
-  regionaal mobi-punt
-  verdichten en versterken
-  microkern (verdichtingspotentieel op lange termijn)
-  microkern (status quo)
-  water vasthouden (agrarisch gebied)
-  water vasthouden (bebouwde ruimte)
-  te herlokaliseren bedrijven
-  te verdichten bedrijventerrein

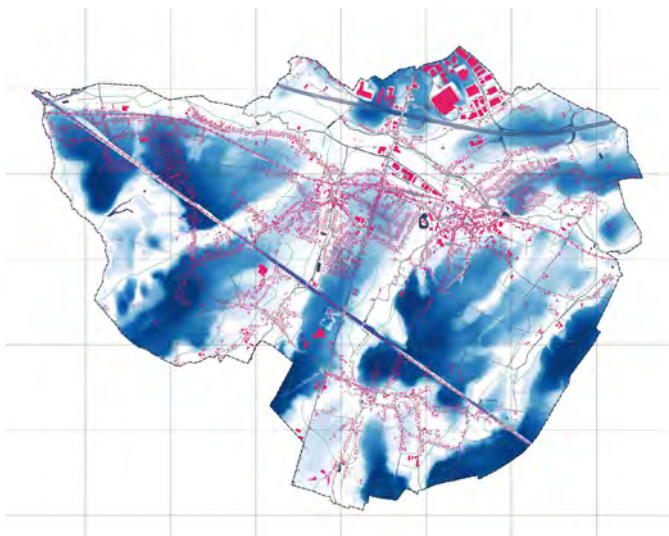
	AMBITIE 1: VRIJWAAR VALLEI	AMBITIE 2: KOESTER VERSCHIL	AMBITIE 3: OPTIMALISEER ZACHT NETWERK	AMBITIE 4: BEDRIJVIG TERNAT
QUICK WINS				
QW1. Lessen van de Klapscheutmolen: integreer water in landbouw	x	x		
QW2. Handhaving en mankracht ondersteunen een ambitieus Ternat	x	x	x	x
QW3. Oprichten kwaliteitskamer	x	x		
QW4. Start beleidsplanfase mobiliteitsplan op			x	
QW5. Publieke fietsenstallingen			x	
STRATEGISCHE PROJECTEN				
SP1. Duurzaam industrieterrein 'Vitseroel' als piloot voor Vlaams-Brabant (i.s.m. provincie)		x	x	x
SP2. Stationsomgeving Ternat	x	x	x	x
SP3. Ruim de Assesteenweg op	x	x		x
PROGRAMMA'S				
PR1. Een levendige en kwalitatieve bipool Lombeek-Ternat	x	x	x	x
PR2. Waterresistente verkavelingen	x	x		
PUBLIEKE SLAGKRACHT				
PS1. Schrap reservegebied (1) en WUG Wambeek (2)	x	x		
PS2. Maximaliseer het RUP Open Ruimte	x			
PS3. Stedenbouwkundige verordening als aanvulling op nieuwe RUP's	x	x		
PS4. Maak het klimaatbeleidsplan prioritair en actiegericht	x			
PS5. Participatief energiebeleid met het oog voor het landschap	x			
PS6. Intergewestelijke fietsostrade verbindt Vlaanderen met Brussel			x	x
ADVIEZEN AAN HOGERE OVERHEDEN				
AHO1. Schrap verschil tussen lokale en regionale bedrijvigheid			x	x
AHO2. Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Brussel	x	x	x	
AHO3. 2 Woonlagen niet meer van deze tijd		x		

4.1 QUICK WINS

QW1. LESSEN VAN DE KLAPSCHEUTMOLEN: INTEGREER WATER IN LANDBOUW

Het debiet van de Klapscheutbeek voldeed niet altijd om de Klapscheutmolen draaiende te houden. Daarom werd er een waterreservoir geïnstalleerd dat kan leeglopen wanneer het water in de beek te laag staat. Vandaag is de relatie tussen de landbouw en water zoek terwijl deze wel cruciaal is. Deze maatregelen kunnen verder onderzocht en ontwikkeld worden in het RUP Open ruimte dat nu in opmaak is.

De landbouwgronden zijn erg gevoelig aan verdroging. De grond lijkt op het eerste zicht matig geschikt voor infiltratie (natte leemzand tot iets drogere zandleem). Uit de waterretentiekaarten komen echter interessante locaties naar voren waar wel succesvol ingezet kan worden op het infiltreren van water: het hoger gelegen landbouwgebied tussen Ternat en Wambeek, het gebied Schepenijssel en de hoger gelegen gebieden rond Essenehoek en het spoor.



■ potenties voor het infiltreren van water hoog
(waterretentiekaart, UAntwerpen, 2019)

De quickwin kan worden geconcretiseerd in een aantal deelacties :

actie 1. Moedig snelle ingrepen aan door (gemeentelijke) subsidies

Snelle, kleine en doeltreffende ingrepen zijn het aanmoedigen van natuurlijke poelen of wadi's, bosedementen (loofbos), inzetten op het infiltreren van water, etc.... Doe dit vooral in de gebieden aangeduid in het donker blauwst op de waterretentiekaart.

actie 2. Vernat gebieden a.d.h.v. dynamisch peilbeheer

In de winter, wanneer het veld niet bewerkt wordt, kan het waterpeil kunstmatig hoger gebracht worden aan de hand van dynamisch peilbeheer. Hierdoor worden deze akkers natter en kan het grondwatersysteem aangevuld worden zodat in de zomers de gronden minder droog worden.

actie 3. Ruil landbouwpercelen

Vernat laag gelegen percelen (depressies) en vorm deze om tot weilanden. Indien de laag gelegen percelen akkers zijn, ruil je ze met hoger gelegen percelen. Eerste stappen hierin kunnen gemaakt worden d.m.v. een inrichtingsnota waarin het gebied waarbinnen de ruil gebeurt, wordt afgebakend en waarin een afweging wordt gemaakt welke instrumenten aangewend zijn.

actie 4. Leg de agrarische bouwvrijplaats aan banden in het RUP Open ruimte

Zie PS2. Maximaliseer het RUP open ruimte. Wees nu streng in het RUP en gun de toekomstige administratie en bevolking in de gemeente rust en duidelijkheid.

actie 5. Rol onthardingsbeleid uit

Bevorder ontharding door : (1) Ontharding op te nemen in gemeentelijke verordening. (2) Evalueer in het vergunningenbeleid de verhoging van het ruimtelijk rendement streng. (3) Neem ontharding op als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. (4) Leg ontharding op als stedenbouwkundige last. (5) Maak van ontharding een prioriteit in het handhavingsprogramma.

QW2. HANDHAVING EN MANKRACHT ONDERSTEUNEN EEN AMBITIEUS TERNAT

Beslissingen in de gemeente stoelen op een ambitiekader en vertrekken niet louter vanuit het juridisch kader. Grondig werk vraagt tijd : het uitstippelen van een toekomstvisie (waar willen we naartoe?), een creatief gebruik van het instrumentarium (hoe kunnen we daar naartoe gaan?) en een gepaste handhaving. Er staat veel op het spel voor Ternat: de leefbaarheid, beleving, klimaatrobuustheid,... De eerste benodigdheden voor een ambitieus Ternat zijn een sterk team (intern), al dan niet in combinatie met een kwaliteitskamer (extern). De ambtenaren van vandaag als de ondernemers van morgen.

De complexe ruimtelijke uitdagingen waar Ternat een antwoord op moet bieden, staan niet in verhouding tot de beschikbare mensen en middelen. Het beperkt aantal VTE's op de dienst omgeving zijn het gros van de tijd in de weer met de behandeling van vergunningsaanvragen. Er blijft te weinig tijd over voor visievorming en beleid hoewel dit essentieel is voor een coherent vergunningsbeleid en een adequaat planologisch instrumentarium. Ook handhaving vraagt voldoende mankracht.

De interne werklust kan verminderd worden door de regelgeving duidelijker beschikbaar te stellen op de website van de gemeente, want dat is nu vrij onoverzichtelijk. Werk met GIS aan een kaart die de gebieden van de RUP's weergeeft en presenteer de belangrijkste bouwvoorschriften in een samenvattend overzicht. Op die manier kunnen fouten in aanvragen vermeden worden, zodat er minder tijd kruipt in de behandeling ervan. We benadrukken ook het belang van voldoende voorbereiding van dossiers. Waarom ook geen planologische en juridische expertise delen met naburige gemeenten via een samenwerkingsverband, waarvan de aangestelden enkele dagen per week voor elke gemeente werken?

Voor nieuwe regelgeving zoals een SV of een RUP is expertise van buitenaf onontbeerlijk. Voor een thema als "open ruimte" is een bovenlokale samenwerking aangewezen.

Het is raadzaam dat het onderzoek van de aangestelde studiebureaus zich in eerste instantie richt op

een beeldkwaliteitsplan, ter voorbereiding van een gebiedsdekkend RUP. De insteek is namelijk hetzelfde: een algemene visie op de kwaliteit van een stukje grondgebied (straten, groen, pleinen, gebouwen), maar een BKP blijft uit de juridische sfeer. Dat neemt echter niet weg dat het een handig instrument is om bouwprojecten of de aanleg van openbare ruimte te toetsen aan enkele kwaliteitscriteria.

Naast de klassieke studiebureaus kan voor expertise een beroep worden gedaan op instanties zoals Ad hoK – Huis voor OmgevingsKwaliteit, een initiatief van drie intercommunales. Het ondersteunt lokale overheden om een kwalitatieve omgeving te realiseren en beschikt over een kwaliteitskamer die advies bij goedkeurings- en vergunningsprocedures biedt, evenals trajectbegeleiding vanaf de opmaak van een projectdefinitie.

QW3. OPRICHTEN KWALITEITSKAMER

De gemeente kan door het oprichten van een kwaliteitskamer de slagkracht van haar administratie ondersteunen. Deze groep van experts wordt ingezet voor het beoordelen van zowel architectuurprojecten als voor het begeleiden van planningsprocessen. Taak van de kwaliteitskamer is de ambities van zowel de gemeente als de private actoren (ontwikkelaars, architecten, ...) op te schroeven. De kwaliteitskamer zorgt voor een frisse blik van buitenaf en biedt een antwoord op het gebrek aan capaciteit binnen de administratie.

De wildgroei van bouwmaterialenbedrijf de Marie en het aansnijden van het WUG met het RUP d'Hoef zijn spijtige getuigen van een te laag ambitieniveau en onnodige verharding op een plek waar water en/of groen veel meer plaats zouden moeten krijgen.

De kwaliteitskamer kan als onafhankelijk en deskundig orgaan, de gemeente ondersteunen om het ambitieniveau op te krikken. Het kan ook deels de onderhandelingsrol met de private actoren opnemen vanuit een meer onafhankelijke positie, en zo een om-slag afdwingen.

“ Het beste fietsplan is vaak nog steeds een autoplan.”

QW4. START BELEIDSPLANFASE MOBILITEITSPLAN OP

De onderzoeksfase van het mobiliteitsplan loopt reeds lange tijd. Hierin werden 3 mogelijke scenario's voorgesteld voor een circulatieplan in het centrum van Ternat. Durf te kiezen voor het meest ambitieuze scenario met ruimte voor de voetganger en fietser, plaats voor fietsenstallingen, een autoluwe zone waar mensen kunnen verpozen en elkaar ontmoeten. Ontmoedig het autogebruik door het schrappen van (straat)parkeerplaatsen, enkelrichtingsverkeer in te voeren, fietsstraten aan te leggen, enzovoort. Het beste fietsplan is vaak nog steeds een autoplan.



DegemeenteZwijndrechtlietzo, aanhaaradministratiefcentrum, een 'modelfietsenparking' bouwendie o.a. dient ter inspiratie voor projectontwikkelaars.

QW5. PUBLIEKE FIETSENSTALLINGEN

Een kwalitatieve fietsenstalling voorziet niet enkel voldoende aanbindmogelijkheden voor de standaardfiets, maar dient ook herkenbaar te zijn en kan ondersteunende functies bieden zoals herstelfaciliteiten en laadinfrastructuur voor elektrische fietsen. Daarnaast heeft Ternat reeds een proces lopen om de fietsparkeernorm voor ontwikkelingen te verstrengen.

Ook het gemeentehuis van Ternat kan een locatie zijn waar een modelfietsenstalling voorzien wordt. Voor de locatiekeuze van andere publieke fietsenstallingen in de gemeente is een gebiedsgerichte aanpak nodig met aandacht voor zowel de herkomstzijde (woning), bestemmingszijde (publieke functies en tewerkstellingsplaatsen) én tussenbestemmingen (haltes openbaar vervoer).

Volgend stappenplan vormt een leidraad:

stap 1. Overzicht van bestaande en toekomstige fietsverbindingen: waar liggen de lokale en bovenlokale routes. Ga op zoek naar de attractiepolen per cluster

stap 2. Breng het bestaande aanbod aan fietsenstallingen in kaart en beoordeel op bruikbaarheid (geschiktheid type, staat, capaciteit..) en bezettingsgraad. Ga ook na waar vandaag de sterkste tekorten zijn (bv. op basis van gevelgestalde fietsen)

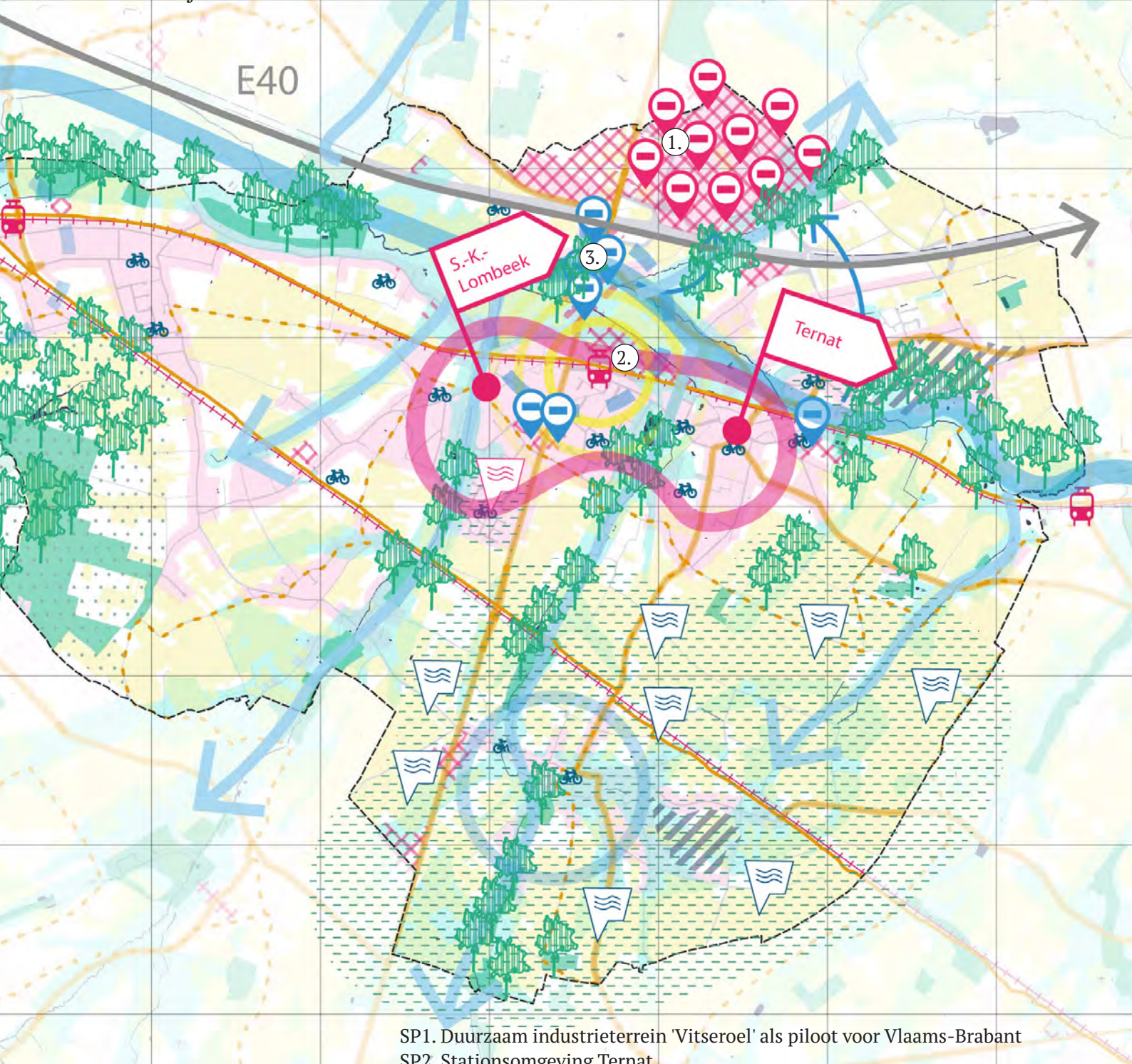
stap 3. Bepaal de toekomstige fietsparkeerstructuur:

a. vraagsturend in plaats van vraagvolgend, de vraag volgt pas als er genoeg aanbod is.

b. in geval van dicht bij elkaar liggende bestemmingen kunnen parkeervoorzieningen geclusterd worden.

4.2 STRATEGISCHE PROJECTEN

“ Moet een economisch knooppunt geen voorbeeldrol uitdragen? Hoe kan bedrijfzone Vitseroel duurzamer worden? ”



SP1. Duurzaam industrieterrein 'Vitseroel' als piloot voor Vlaams-Brabant
SP2. Stationsomgeving Ternat
SP3. Ruim de Assesteenweg op

SP1. DUURZAAM INDUSTRIETER- REIN 'VITSEROEL' ALS PILOOT VOOR VLAAMS-BRABANT (ISM PROVINCIE)

Een economisch knooppunt zou een voorbeeldrol moeten uitdragen. Hoe kan Vitseroel duurzamer worden? Enkele concrete werksporen:

spoor 1. Niet uitbreiden maar inbreiden

Enkel het bedrijventerrein 'Assesteenweg' bevindt zich naast het spoor. Tussen het spoor en dit bedrijventerrein ligt er echter nog een bufferzone. Veel potentieel voor duurzaam transport is er dus niet. Vanuit dit oogpunt is het uitbreiden van de bestaande industrie-activiteiten niet aan te raden. Dit betekent echter niet dat de bestaande zones niet verder ontwikkeld kunnen worden:

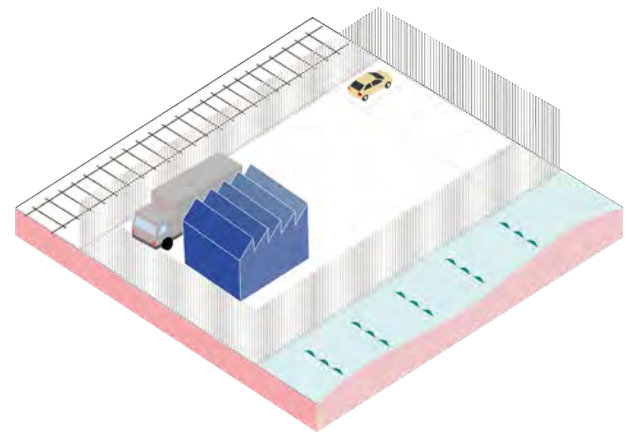
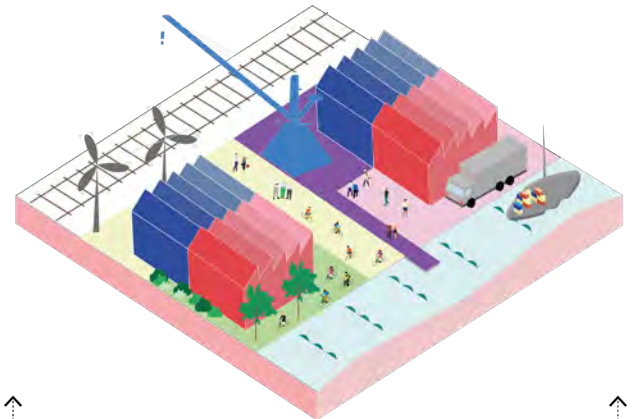
- Laat geen zuivere handel of retailvestigingen toe. Hiermee wordt er heel wat plaats vrijgemaakt voor productie of andere industriële activiteiten;
- Intensificeer door zuinig en meervoudig ruimtegebruik zoals het bundelen van parkeerterreinen, het delen van diensten, het beperken van grondreserves rond individuele bedrijven, het stapelen,...;

Zodoende kan de bedrijvigheid in Ternat verder groeien en bloeien, maar enkel en alleen op concreet gedefinieerde bedrijvenszones. Sun Chemical is een grijze snipper in het landschap die het best uitdooft. Geen uitbreidingen en/of andere aanpassingen meer dus buiten de bedrijvenszones 'Vitseroel' en 'Assesteenweg'.

spoor 2. Integreer lokale en bovenlokale bedrijvigheid op A-locaties

De bedrijvensites Sun Chemical en de Marie verkregen hetzij door het Gewestplan, hetzij in een RUP, een bestemming op maat, op een minder geschikte locatie. De activiteiten op deze sites worden idealiter afgebouwd en geherlokaliseerd naar zone Vitseroel en bedrijvenszone Assesteenweg. De oude bedrijfsgebouwen van Sun Chemical werden zeer recentelijk gesloopt. De saneringswerken zijn gestart. Misschien is het nog niet te laat de geplande bouwwerken te stoppen?

Lokale bedrijven zouden een plaats moeten kunnen vinden tussen de regionale bedrijven. Het is jammer dat beide bedrijventerreinen grotendeels worden



ingenomen door retail en kantoren, met een tekort aan ruimte voor bedrijvigheid als gevolg. Waardoor op haar beurt opnieuw open ruimte wordt aangesneden. Een vicieuze cirkel die ook de handel in het centrum niet ten goede komt.

spoor 3. Duurzame energieproductie stuwt bedrijvigheid vooruit

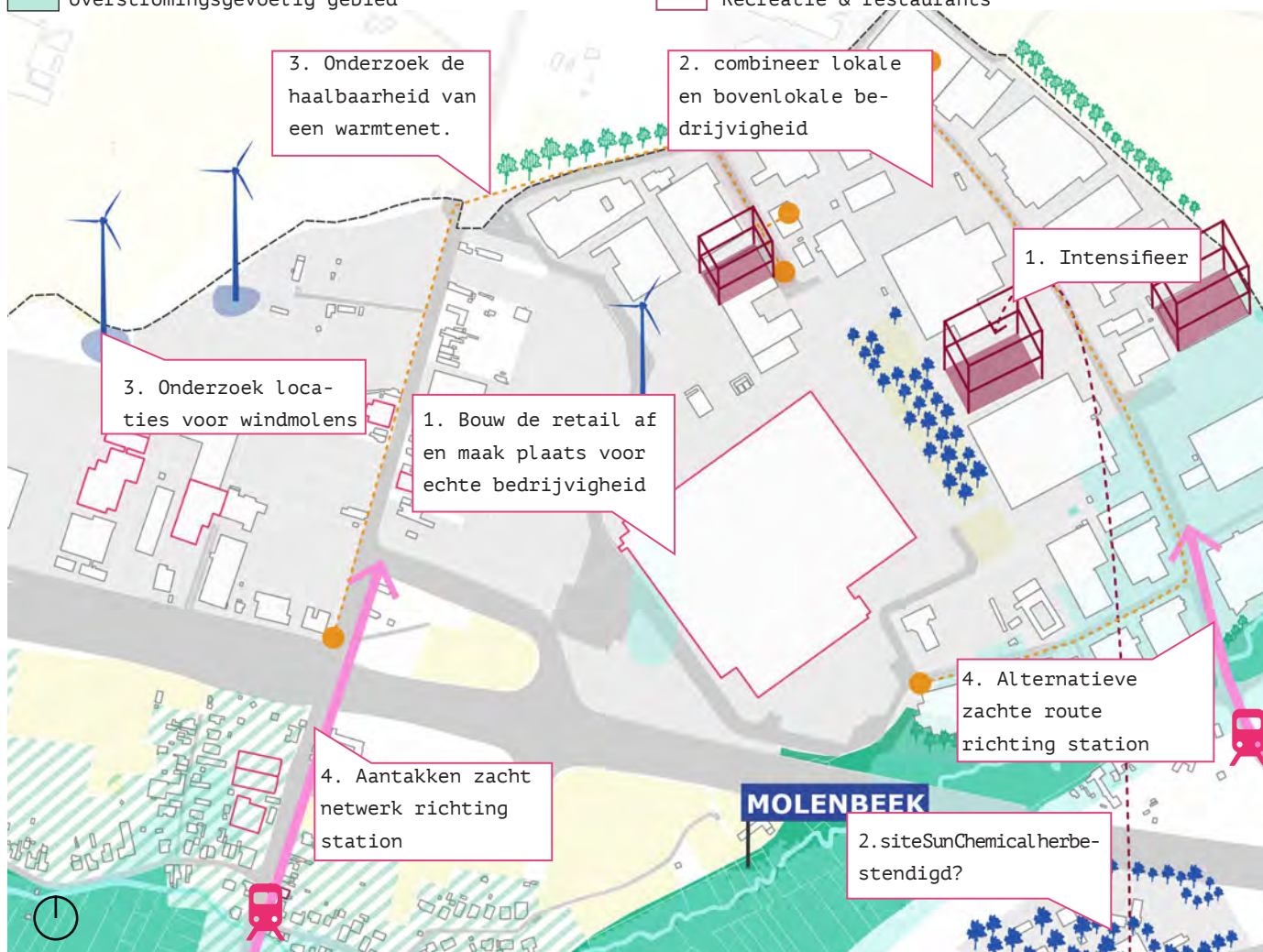
Bedrijven voorzien zelf in hun energie- en warmteproductie. Is een warmtenet op Vitseroel haalbaar? Via een warmtenet kan de warmte van bijvoorbeeld een WKK-installatie én eventuele restwarmte van bedrijven zoals Deldiche en Van Damme benut worden. Door het opstarten van een coöperatie kunnen verschillende bedrijven en organisaties mee investeren in ruil voor aandelen en kan de financiële winst evenredig verdeeld worden. Ook het plaatsen van windturbines nabij het bedrijventerrein kan bekeken worden.

Daarnaast kan ingezet worden op zonnedelen via een (burger-)coöperatie. Zo kunnen burgers en orga-

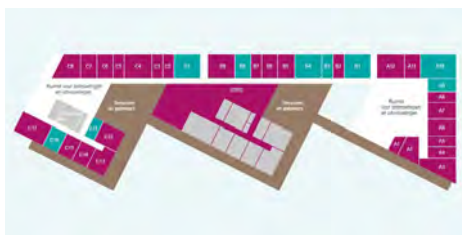
- bebouwing
- water
- agrarisch gebieden
- natuurgebieden
- industrieterrein
- overstromingsgevoelig gebied

TYPLOGIE

- Retail
- Recreatie & restaurants



gvl: modulaire productie-ateliers



verdieping: werkruimtes startups



Greenbizz Brussel (bron Wilkinson Eyre Architects & Grant Associates)

nisaties investeren in zonnepanelen ook al beschikken zij niet over een geschikt dak. Bedrijven (en de gemeente) die zelf niet kunnen investeren in zonnepanelen kunnen hun dak ter beschikking stellen aan de coöperatie. Het financieel rendement is het hoogste wanneer de geproduceerde elektriciteit in de nabije omgeving verbruikt wordt.

spoor 4. Aantakken op zacht netwerk

Voor werknemers die afstappen in het station Ternat ontbreekt een comfortabel zacht natraject richting het bedrijventerrein in het noorden van de gemeente. De kortste route verloopt via de drukke Assesteenweg, waar op vandaag nog geen volwaardige fietsinfrastructuur aanwezig is. Een eerste optie is om een herinrichtingsdossier op te starten voor deze steenweg, met vrijliggende fietspaden, oversteekmogelijkheden en aandacht voor de verschillende op- en afritten gelegen langsheen de steenweg. Anderzijds kan voor een meer autoluwe fietsverbinding gekozen worden door parallel aan de steenweg een alternatieve route te voorzien.

Een mogelijk traject verloopt via het fietspad ten zuiden van het spoor richting Borredam, fietstunnel en Kerkweg, via de woonstraten Donkerstraat of Groenstraat, om nadien de brug over de E40 (Steenbergstraat) te nemen die aantakt op de bedrijvenzone. Deze brug is reeds voorzien van een afscheiding tussen fiets- en gemotoriseerd verkeer. Een voorwaarde bestaat in het maximaal autoluw maken van het fietstraject. Zo is er in de Donkerstraat de site van Sun Chemical gevestigd met een geplande herontwikkeling. Als alternatief kan gebruik gemaakt worden van de trage weg parallel met en ten zuiden van de Donkerstraat (verlengde Moerenslos). Op die manier wordt het conflict met vrachtwagens vermeden.



Marco Polo Anderlecht (bron BUUR)

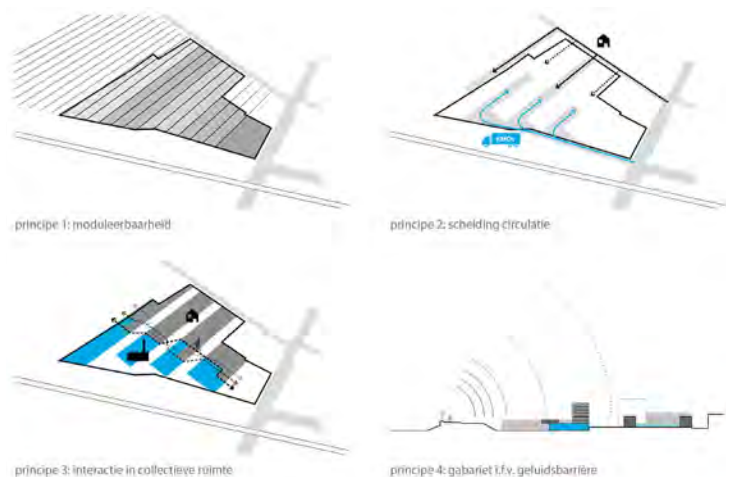
spoor 5. Gebiedsontwikkelaar werkt PPS constructies uit

Deze verduurzaming van de bedrijvigheid vereist een samenwerking tussen Ternat (i.f.v. de vergunningverlening) en de provincie (SPEK, capaciteit, projectmanagement). Ze stellen een gebiedsontwikkelaar aan die de mogelijkheden aftast. Uit de voorgestelde sporen blijkt dat een rationelere invulling potentieel biedt voor zowel maatschappelijke als private winsten. Dit mondt uit in een raamwerk dat vastlegt wat beide overheden finaal als resultaat willen (projectdefinitie).

De volgende stap is het opzetten van PPS-constructies. Het is dan aan de private marktpartijen om een voorstel te doen inzake de vorm, de financiering, de concrete uitvoering en het onderhoud. Voor elk spoor moet een partner gezocht worden die de specifieke know-how in huis heeft. De vastgoedsector voor een rendabele inbreiding van bedrijfsruimten (build & lease), de energieproducenten voor de inrichting/exploitatie van het warmtenet en windturbines, landschapsarchitecten en aannemers voor de aanleg van zachte verbindingen naar de bedrijfsterreinen... Samenwerking is hier de sleutel.

Met een goed uitgewerkt raamwerk zal er zeker animo in de private sector te vinden zijn. Het zijn zij die de risico's dragen bij het ontwerpen van de infrastructuur volgens de door de publieke partners geformuleerde outputspecificaties. Dit soort van commerciële gebiedsontwikkeling zou een piloot voor Vlaams-Brabant zijn.

Antwerpen doet het momenteel met “Blue Gate Antwerp”: de ontwikkeling van het Antwerpse bedrijventerrein Petroleum Zuid tot een zeer hoogwaardig en uitermate duurzaam (eco-effectief) terrein. Zie PPS-databank: <https://pps-databank.be/projects/97>



“Er is een beperkt onveiligheidsgevoel aanwezig in de stationsomgeving van Ternat. Deze onveiligheid manifesteert zich vooral op gebied van verkeer.”

(zelfscan gemeente)

SP2. STATIONSOMGEVING TERNAT

De stationsomgeving van Ternat, die alle troeven in huis heeft om te worden uitgebouwd als regionaal mobipunt, wordt naar voor geschoven als een verdichtingslocatie. Een strategisch project met enkele pijlers :

pijler 1. Bouw stationsomgeving uit als regionaal Mobipunt

Er is nood aan een masterplan voor de stationsomgeving. De reeds gemaakte keuzes in de stationsomgeving lijken veel nadelen te hebben.

Gezien de goede connectie met Brussel is het station Ternat een kanshebber voor de uitbouw van een regionaal mobipunt. Zoals beschreven in de Vlaamse beleidsvisie ligt de regierol voor (inter-)regionale mobipunten bij de vervoerregio's, die verder ook instaan voor prioriteitsbepaling en budgettering van de mobipunten (Vlaamse Beleidsvisie Mobipunten, 2019).

Een opportuniteit ligt in de samenwerking met de fietsenmaker die reeds aan het station gevestigd is. Een deelfietsensysteem kan het natransport voor werknemers van het bedrijventerrein aan The Leaf faciliteren. In samenspraak met de aanbieder van de deelfietsen en de partners op het bedrijventerrein kunnen voordelige tarieven overeengekomen en aangeboden worden aan de werknemers. De gemeente gaf aan dat in 2020 het depot aan het station omgebouwd zou worden tot fietsenstalling. Dit is een ultieme kans om te ijveren voor een modelfietsenstalling.

De stationsomgeving dient toegankelijk te zijn voor iedereen, ook minder mobiele personen moeten zich op comfortabele wijze kunnen verplaatsen. Er is nood aan (verwarmde) wachtaccomodatie en sanitaire voorzieningen.

pijler 2. Verdicht met een variatie aan functies en woontypes

Bekijk hiervoor eerst en vooral 'PR1. Een levendige en kwalitatieve bipool Lombeek-Ternat' die de kernversterking in een ruime context behandelt. Concreet zijn rond het station heel wat verdichtingsmogelijkheden. Een variëteit aan woontypologieën kan hierbij worden ingezet. Naast het buffergebied van de industriezone, ten noorden van de sporen, kan een typologie met beperkte footprint en hogere bouwhoogte

(maar lager dan de kerktoren) op termijn de bestaande vijf villa's vervangen. Ten zuiden van de sporen wordt het bestaande weefsel geïntensifieerd door een extra bouwlaag, opdelen van woningen, ... Gemengd verdichten gaat echter niet enkel over wonen. Combineer in de stationsomgeving kleinschalige bedrijvigheid, wonen en voorzieningen met een actieve en veilige plek als resultaat. Daarnaast kan ook de bedrijvigheid zelf verdichten. Het ruimtelijk rendement in de bedrijvenzone Assensteinweg kan de hoogte in, zodat meer ondernemers hier een plaats vinden.

pijler 3. Leg mens georiënteerde publieke ruimte aan

Maak het stationsplein verkeersarm(er): het grootste deel van de Statiestraat heeft een maximumsnelheid van 30 km/u. Het profiel van de straat is hier echter niet op afgestemd. De zachte weggebruiker zou hier veel meer plaats mogen innemen (en dit tenminste tot de Markt). Een woontypologie met beperkte footprint biedt ook mogelijkheden voor een publiek park waar water een actieve rol speelt. De buurt van het station is geschikt voor infiltratie van water. In verharde omgevingen kan dit in de vorm van wadi's.

Duid strategische zachte verbindingen, pocketparken en pleinen aan in het RUP Bebouwde Ruimte zodat naast het verdichten ook plaats wordt gemaakt voor kwalitatieve open ruimte. Werk met stedenbouwkundige lasten om de ontwikkelaars te verplichten hieraan bij te dragen.

pijler 4. Koppel aan verdichting een evolutief parkeerbeleid

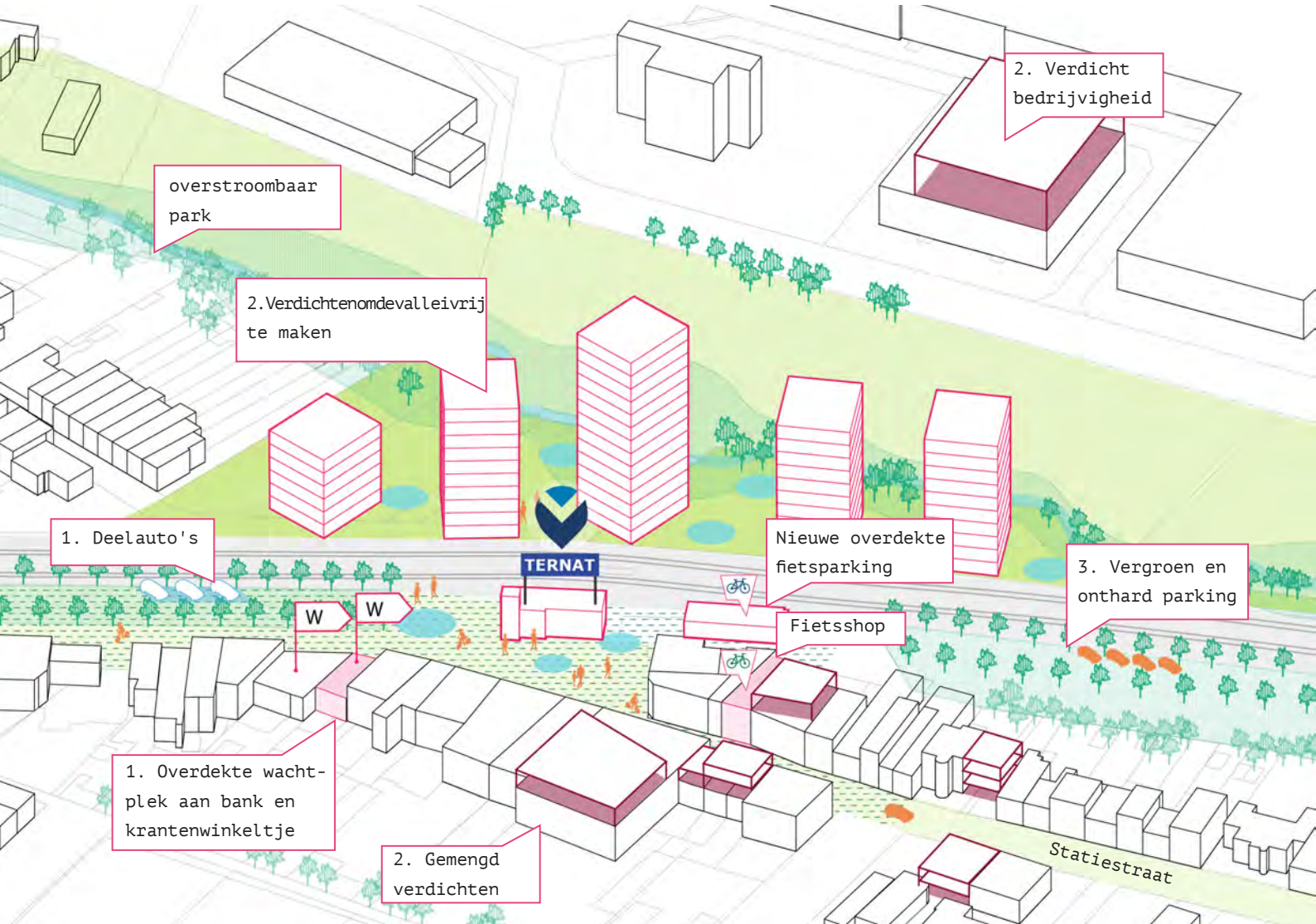
Jammer genoeg gaan bijkomende woningen vandaag nog steeds gepaard met bijkomende wagens, zelfs in een stationsomgeving. We kunnen er echter van uitgaan dat het aandeel wagens zal afnemen. Er kan bv. geopteerd worden flexibele gebouwen te ontwerpen waar één of meerdere bovengrondse parkeerlagen op termijn wonen wordt.

Heb ook geen angst voor file in het centrum door verdichting. Traag autoverkeer is een goede stimulans om over te schakelen op andere vervoersmodi. In het centrum van Ternat zijn deze voorhanden.



regionaal mobipunt

wachtaccomodatie



Fietspomp en reparatieset naast een ruime en aantrekkelijke fietsparking (foto: Liobov Yashkir)



Waterdoorlatende parkeerstroken, parking Sint-Pieters-Woluwe

“Achteraan op de parking van de Aldi, heb je een prachtig zicht op de vallei.”

(deelnemer workshop)

SP3. RUIM DE ASSESTEENWEG OP

Tussen het station en de E40 ondergaat de Assesteenweg, pal in het midden van een interessant valleigebied, veel felleed. Niet veel verder takt de Steenvoortbeek aan op de Molenbeek, Bellebeek en ten slotte op de Dender. De Steenvoortbeekvallei wordt nu al heropgewaardeerd met de heropening van de visvijver van Sint-Anneke en een recreatieve as. Ook t.h.v. de Assesteenweg kan er ruimte worden vrijgemaakt zodat de beken zich wederom kunnen ontplooien. 6 acties :

actie 1. Geef meer ruimte aan water door bijvoorbeeld de beken (terug) te laten meanderen of drainagekanalen dicht te gooien en akkers langer onder water te laten staan. De akkers tussen de Verkensmeerstraat en de Processiestraat lenen zich bijvoorbeeld uitstekend als (tijdelijk) nat gebied. Hierdoor wordt het watersysteem weer aangevuld.

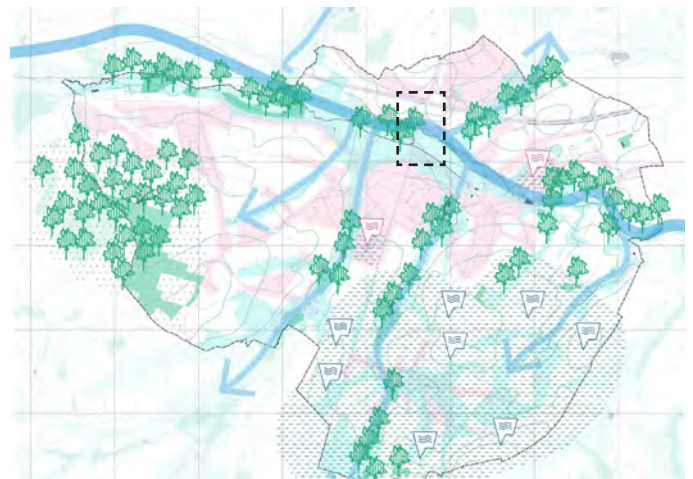
actie 2. De auto-afhankelijkheid van de bedrijventone Vitseroel matigen door het uitbouwen van een zacht netwerk (zie SP2. Stationsomgeving Ternat).

actie 3. Bevriezen van bestaande bebouwing (kan opgenomen worden in het RUP Open ruimte, geen planschade). Verder uitbreiden wordt onmogelijk gemaakt in het valleigebied.

actie 4. Geen zuivere handelsvestiging of horeca meer toelaten (kan opgenomen worden in het RUP Open ruimte, geen planschade), niet meer op industrieterrein, en niet meer langs de Assesteenweg. Handel wordt aangemoedigd in de dorpskern van Ternat.

actie 5. Nabestemming open ruimte t.h.v. de vallei (kan opgenomen worden in het RUP Open ruimte). Omdat het gaat over een wijziging van een harde naar een zachte bestemming, gaat dit hoogstwaarschijnlijk gepaard met planschade. Indien de planschade gezien wordt in de context van een gezonder watersysteem, een betere mobiliteit en een sterkere recreatieve as, zijn hier echter heel wat winsten te maken. Misschien kan de gemeente een opdracht uitschrijven voor een planbureau om de toekomstige kosten en winsten van verschillende scenario's laten berekenen zodat er op (lange) termijn duidelijke en financieel haalbare keuzes worden gemaakt.

actie 6. Linten ontlinten, clusteren en/of herlokaliseren. Gebouwen in Europa hebben een doorlooptijd van ca. 70 jaar. De voornamelijk open en halfopen bebouwing clusteren in gesloten of hogere bouwtypes door bijvoorbeeld (6a) de ruime en oudere eengezinswoningen te laten opkopen door een projectontwikkelaar die hiermee elders rechten krijgt voor een densere woonontwikkeling. Dit laatste kan bijvoorbeeld in de directe stationsomgeving van Ternat (6b).



De Assesteenweg kruist een vallei en een overstroomingsgevoelig gebied.

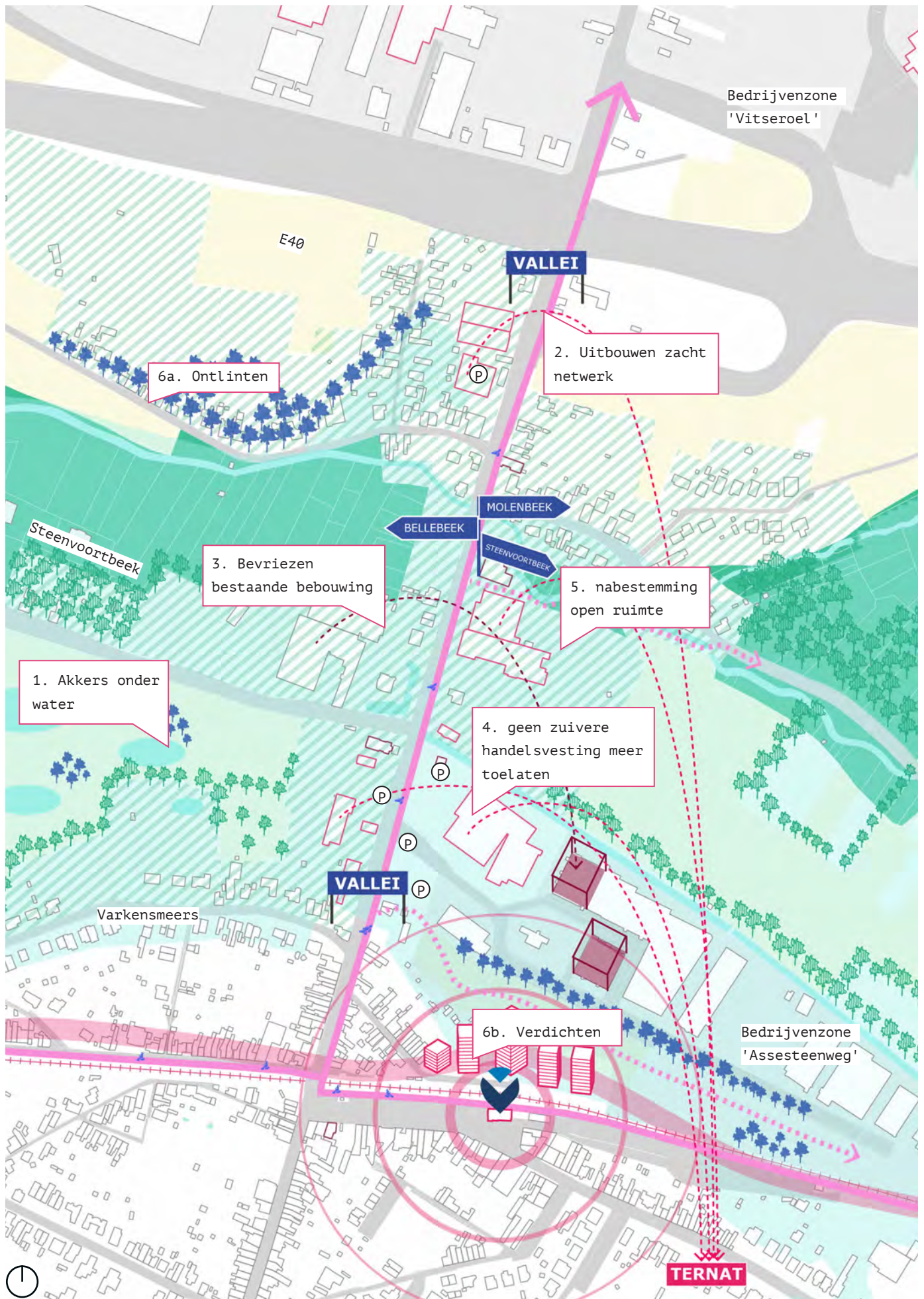
-  bebouwing
-  water
-  agrarisch gebieden
-  natuurgebieden
-  industrieterrein
-  overstroomingsgevoelig gebied

OPRUIMEN

-  ontlichten (voorstel: nabestemming open ruimte)
-  verdichten (voorstel: extra bouwrechten)

TYPOLOGIE

-  Retail
-  Recreatie & restaurants
-  Pompstations



4.3 PROGRAMMA'S

PR1. EEN LEVENDIGE EN KWALITATIEVE BIPOOL LOMBEEK-TERNAT

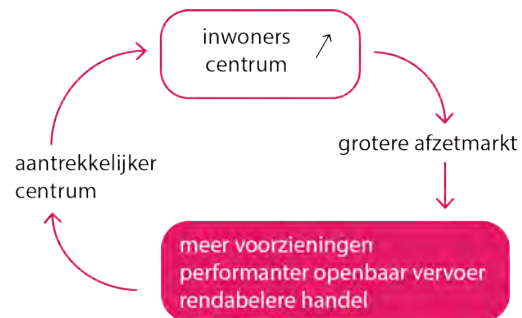
De tweede ambitie 'Koester verschil tussen verdicht Noord en landelijk Zuid en vang woonbehoefte op aan station(s)' vertaalt zich in een kernversterking van de bipool Lombeek - Ternat. Meer inwoners betekent een grotere afzetmarkt, hetgeen op zijn beurt een kader schept voor rendabelere handel, een performanter openbaar vervoer en meer voorzieningen. Dit maakt op zijn beurt het centrum weer aantrekkelijker. Een opwaartse spiraal die je enkel in gang zet door de woonontwikkeling te concentreren. Enkele projecten/pistes om het hart van de gemeente steeds harder te laten kloppen :

project 1. Verbind de bipool door de oversteekbaarheid van de Assesteenweg te verbeteren en een mobiliteitstransitie te bewerkstelligen.

De Assesteenweg vormt een harde grens tussen de kernen van Lombeek en Ternat. De oversteekbaarheid is beperkt, onaangenaam en veelal gevaarlijk. Het mens-geörienteerd en kwalitatief herinrichten van de strategische kruispunten zou een gevoelige verbetering betekenen en een positieve impact hebben op het terugdringen van het autogebruik voor korte verplaatsingen binnen de bipool.

Verkeersveilige kruispunten hebben een middenberm omdat dit attentieverhogend is. Ze zijn dus een goede keuze bij het binnenrijden van bebouwde kom, overschakeling naar gemengd verkeer of een belangrijke voetgangers/fietsoversteek.

Infrabel plant een tunnel onder het spoor met het oog op het wegwerken van de spoorwegovergang naast het station. Merk op dat deze tunnel niet noodzakelijk positief is voor de verbondenheid tussen de twee kernen. Integendeel, het ondertunnelen van het spoor kan een letterlijke én figuurlijke canyon tot gevolg hebben. Waakzaamheid en betrokkenheid bij de verdere ontwikkeling van dit Infrabel project is dan ook noodzakelijk. Los van de tunnel is een heraanleg van de kruispunten sowieso noodzakelijk.



project 2. Creëer een bipool die complementair is, maar wel 2 x bruisend

De kern van Ternat is aantrekkelijker met o.m. een middelbare school, het kasteel Kruikenburg en de statige Dreef. De kern Lombeek kan uitgroeien tot een even attractieve kern, door bijvoorbeeld meer ruimte te geven aan de Bellebeek, en zo een aantrekkelijke blauwgroene as door het centrum te laten lopen en door in te zetten op bestaande kwalitatieve gebouwen en dit te koppelen aan (densere) woonpilots. Zo kan een lineair landschapspark gecreëerd worden dat verschillende kernfuncties en interessante bouwwerken aan elkaar rijgt (de site van het cultureel centrum, de site van de hoeve t.h.v. de Kerkstraat, de voortuin van het WZC en de basisschool met de speeltuin Meerstraat, etc.). Het versmallen van het profiel van de Meerstraat t.v.v. dit park zou ook een mooi onthardingsproject zijn.

Het cultureel centrum de Plotter (Lombeek) is afgeleefd. De gemeente denkt om enkele functies naar de secundaire school in Ternat te verhuizen met het oog op multifunctioneel ruimtegebruik. Op zich een nobele doelstelling. Het cultureel centrum biedt echter een belangrijke centrumfunctie in Lombeek, in dat opzicht zou het jammer zijn deze functie volledig te laten wegtrekken. Een combinatie maken met het ontkerkelijken van de kerk lijkt een interessante piste. De site van de Plotter kan deels ontwikkeld worden met een woonprogramma en in combinatie met publieke ruimte en de ontwijde kerk uitgroeien tot een centrale plek voor ontmoeting en activiteit. Mogelijks een interessant PPS project.

project 3. Omarm het bestaand patrimonium als dragers van sfeer en identiteit en maak van kwalitatieve architectuur een speerpunt voor nieuwe ontwikkelingen

Het centrum van Ternat heeft al enkele mooie voorbeelden waarbij het patrimonium goed ingezet

“In de ontwerp oefening wordt de helft van de woonbehoefte tot 2050 opgevangen door verdichting van de wijk Neerveld. In praktijk moet de volledige woonbehoefte dus zeker binnen de bipool een plek vinden.”



Verdicht niet overal. Enkel in de centra waar er een station én veel voorzieningen zijn.

wordt (het gemeentehuis, school Kruikenburg,...). Wat is het erfgoed in Lombeek? De kerk, het oud gemeentehuis, ook hoeves (zelfs indien ze niet op de inventaris staan) kunnen in sommige gevallen beeldbepalend zijn. Veranker de beeldbepalende gebouwen in een beeldkwaliteitsplan en/of bescherm ze zodat ze niet verloren gaan. Maar nog belangrijker, maak van architecturale kwaliteit een speerpunt (cfr. QW3 kwaliteitskamer). Verschillende relatief recente projecten in de dorpskern van Lombeek doen afbreuk aan de beeldkwaliteit i.p.v. er toe bij te dragen. Het is banaliteit troef. Durf hier stenger te zijn met aandacht voor verticale geleding, materialisatie, detaillering,...

project 4. Maak een verdichtingsstrategie en bepaal waar kan worden verdicht en waar niet

Zet verdichting in om het verouderd woonpark te vernieuwen, de publieke ruimte aan te pakken en strategisch open-ruimte plekken te vrijwaren. Enkele principes om mee te nemen in de verdichtingsstrategie en uit te werken in het RUP Bebouwde ruimte in opmaak zijn:

- Verdicht niet overal, maar enkel in de bipool Lombeek en Ternat. Baken deze zone af in het RUP Bebouwde ruimte.



Deoever van de Bellebeek (fotolinks, 1901) zijn de eventjes uithet straatbeeld verdwenen. De naam van de straat (Meersstraat) verwijst vandaag naar zijn waterrijk verleden.

- Differentieer binnen de bipool met woonvormen en werk a.d.h.v. ontwerpend onderzoek proactief randvoorwaarden uit voor de belangrijkste sites.

- Bevestig inbreidingszones en onbebouwde kavels in woongebied of woonuitbreidingsgebied, die buiten de bipool gelegen zijn.

- Las buiten de bipool een tijdelijke bouwpaauze in. Wacht met het uitdelen van vergunningen tot het RUP Bebouwde ruimte is gefinaliseerd. (cfr bouwpaauze gemeente Wuustwezel)

project 5. Koppel voorwaarden aan verdichten

Ternat is populair bij ontwikkelaars. Profiteer hiervan en zet verdichting in als een hefboom voor het ontwikkelen van een kwalitatieve publieke ruimte en meer groen. Leg dit vast in randvoorwaarden per site, maak gebruik van stedenbouwkundige lasten en/of ga in gesprek met de private partners om steeds tot een win-win te komen. Stel als gemeente de vraag : What's in it for us?

Enkele concrete voorstellen :

- Taxeer extra bouwrechten (een extra niveau, opdeling eengezinswoning in een meergezinswoning,...) en steek dit in een omgevingsfonds. Gebruik dit omgevingsfonds om straten te ontharden, het zacht netwerk uit te breiden, beekvalleien uit te breiden, ecosysteem van tuinen en parken te versterken, etc...

- Integreer in het RUP Bebouwde ruimte verschillende projectzones (bijvoorbeeld voor Neerveld, zie verder). Eén projectzone voorziet zowel in verdichten (hoger en compacter) als in ontlichten. De projectzone moet simultaan ontwikkeld worden (referentie: Aalst' RUP Cornelis 'Dansende Denderwand').

Project 6. Verdichting verkaveling Neerveld als testcase

De wijk 'Neerveld' is een woonwijk die pal aan het station en de school ligt. Ze ligt tussen de kernen van Ternat en Lombeek en niet in overstromingsgevoelig gebied. De wijk wordt gekarakteriseerd door vrijstaande eengezinswoningen en grote (onderbenutte) binnengebieden. Het potentieel voor verdichten is groot. Om van een succesvol project te spreken, moet het verdichten (extra bouwrechten) gekoppeld worden aan kwalitatieve en geactiveerde publieke ruimte, plaats

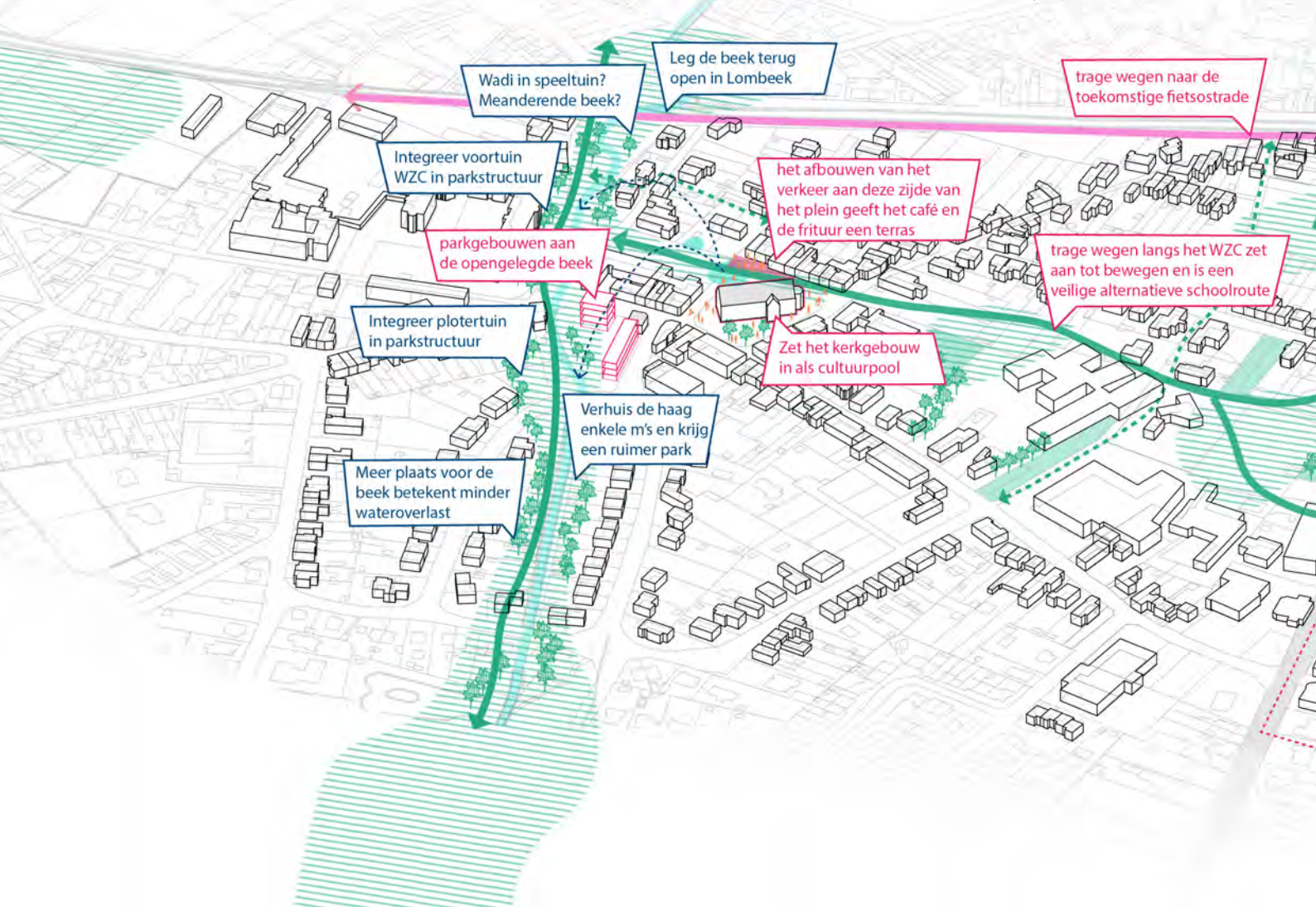
voor open-ruimte en/of een verhoogde doorwaadbaarheid van het bouwblok.

Voor de verdichting kunnen i.f.v. de plek en de context verschillende woontypologieën worden toegepast (zie illustratieve uitwerking op plan).

In dit voorbeeld zou Case C een projectzone in het RUP Bebouwde ruimte kunnen zijn: aan de ene kant wordt het park uitgebreid, aan de andere kant van de straat worden extra woonrechten toegelaten.

In bijlage 5.5. worden verschillende typologieën, die kunnen worden ingezet voor verdichting, geïllustreerd a.d.h.v. inspirerende voorbeelden.

	ha	case A	case B	case C	case D	totaal
actuele toestand	aantal woningen	23	39	30	23	
	woondichtheid (wo/ha)	16.43	10.83	11.11	13.53	
na verdichting	aantal woningen	132	79	118	69	
	woondichtheid (wo/ha)	94.29	21.94	43.70	40.58	
bijkomende wooneenheden		109	40	88	46	283



Project 7. Beheers parkeren en zet in op kwalitatieve publieke ruimte

In het centrum van Lombeek is er een parkeeronderzoek nodig om de parkeerbehoefte te onderbouwen. De gemeente kan echter wel al inzetten/werken met volgende elementen:

- plaatsen met blauwe zone en kortparkeren zijn zeker te behouden, eventueel ruimtelijk te optimaliseren
- Langparkeren en bewoners kan je wellicht ook deels elders opvangen (bv. de parking van OCMW/ Sociaal huis naast de kerk).

Lombeek werkt nu een nieuw masterplan uit voor de kerkomgeving om de wateroverlast aan te kunnen. I.p.v. louter een kanaal met een grotere diameter onder de kasseien te verstoppen, kan worden gekeken hoe bovengronds het waterprobleem kan opvangen worden. Zo kan er ook veel buffercapaciteit gewonnen worden in de lineaire parkstructuur (zie ook project 2).



Referentie : Het dorp Ursel sloot een straat af zodat een verkeersarme plek gecreëerd werd met onder meer plaats voor een terras, een markt en een veilige plek om te spelen. Een hart voor het dorp.



Bestaande situatie



Evolutieve toekomstvisie

PR2. WATERRESISTENTE VERKAVELINGEN

Het ruimtebeslag van Ternat bedraagt 41%. De beekvalleien, op de figuur weergegeven door het overstromingsgevoelig gebied, nemen bijna evenveel oppervlakte in.

Ruimte geven aan water en natuur kan op verschillende niveaus en snelheden. Dit programma voorziet zowel snel te implementeren als meer complexere projecten. Het eerste deelprogramma 'Natuur en water nemen publieke ruimte over' speelt in op de publieke ruimte. Het tweede deelprogramma 'Groen en blauw nemen (voor-)tuinen in' toont hoe de private sfeer kan worden ingezet.

Deelprogramma 1. Natuur en water nemen publieke ruimte over.

1. Groen en blauw integreren in speelzones en buurtparkjes als geconcentreerde opvangplekken van water. Water kan geïntegreerd worden in de reeds groene zones. (Speel-)wadi's, vijvers, watertuinen, een water(sport)plein enz. houden het water langer vast en zorgen voor buffercapaciteit zodat het langzaam kan infiltreren in de grond.

2. Ontharden van doodlopende en lusvormige straten, naar groene watertransporterende, waterbergende en infiltrerende structuren.

De levensduur van publieke ruimte is ca. zeventig jaar. Elke tien jaar kan er dus een groot deel van de bestaande wegenis onthard worden. Zeker indien de verouderde wegenis zich in doodlopende of lusvormige straten bevindt. Door een tweevaksbaan naar één enkel rijvak met minimale breedte te transformeren (of een karrenspoor) kunnen grote groene en blauwe winsten geboekt worden.

3. (Sociale) verkavelingen als proeftuin.

Gelijkvormige wijken laten toe ze op grotere schaal te herdenken. Hoe parkeerplekken bundelen zodat de wegenis enkel voor zachte vervoersmodi kan worden bestemd? Waar wadi's en diepere greppels integreren om het water van de hele verkaveling te bufferen tijdens piekbuien? Kan er meer open ruimte langs de beken vrijgemaakt worden door hogere bouwvolumes toe te laten?

Deelprogramma 2. Groen en blauw nemen (voor)tuinen in.

1. Handhavingsbeleid verharding

Er valt veel groen te winnen in de tuinen. Het kappen van bomen en wegnemen van groen heeft een vergunning nodig in Ternat. Dat is mooi, maar er is een gebrek aan handhaving. Tik de mensen op de vingers die de regels niet volgen. Een eventuele sanctie kan in een bos-of waterfonds.

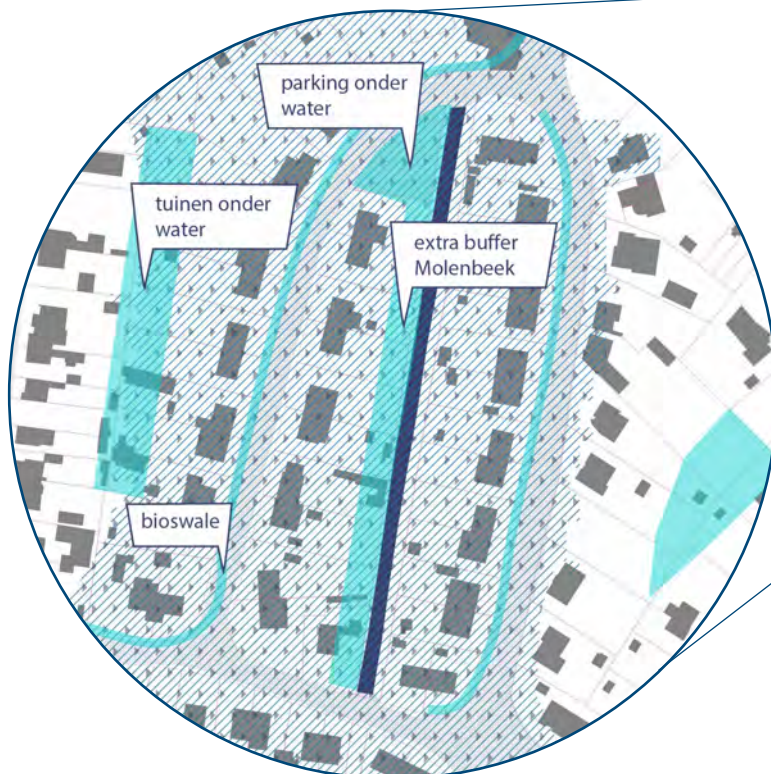
2. Doorwaadbaar groen en blauw

Hang groene en blauwe structuren vast aan trage wegen. En omgekeerd: creëer trage wegen doorheen private tuinstructuren: niet omheinen, maar aan elkaar rijgen, zoals de beekstructuren. In een tweede stap kunnen verschillende tuinhuisjes plaats maken voor één gemeenschappelijk kot. Zie zoom.

3. Water - en regen (voor)tuinen

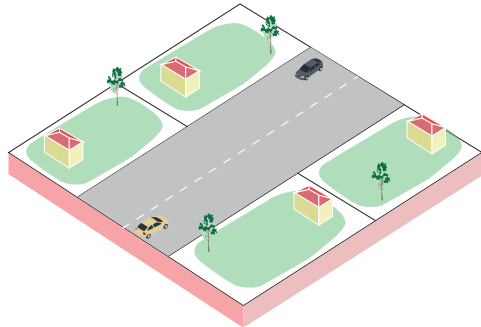
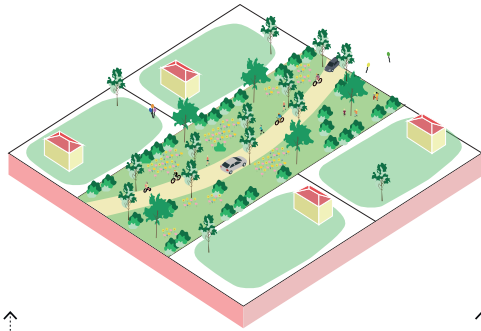
Deel subsidies uit aan inwoners die hun tuin (tijdelijk) onder water willen zetten of voor het inrichten van een regentuin. Zie zoom.

Voor beide deelprogramma's werden goede voorbeelden verzameld in bijlage 5.6.



Zoom: water in tuinen. Casestudie: Hof van Lombeek

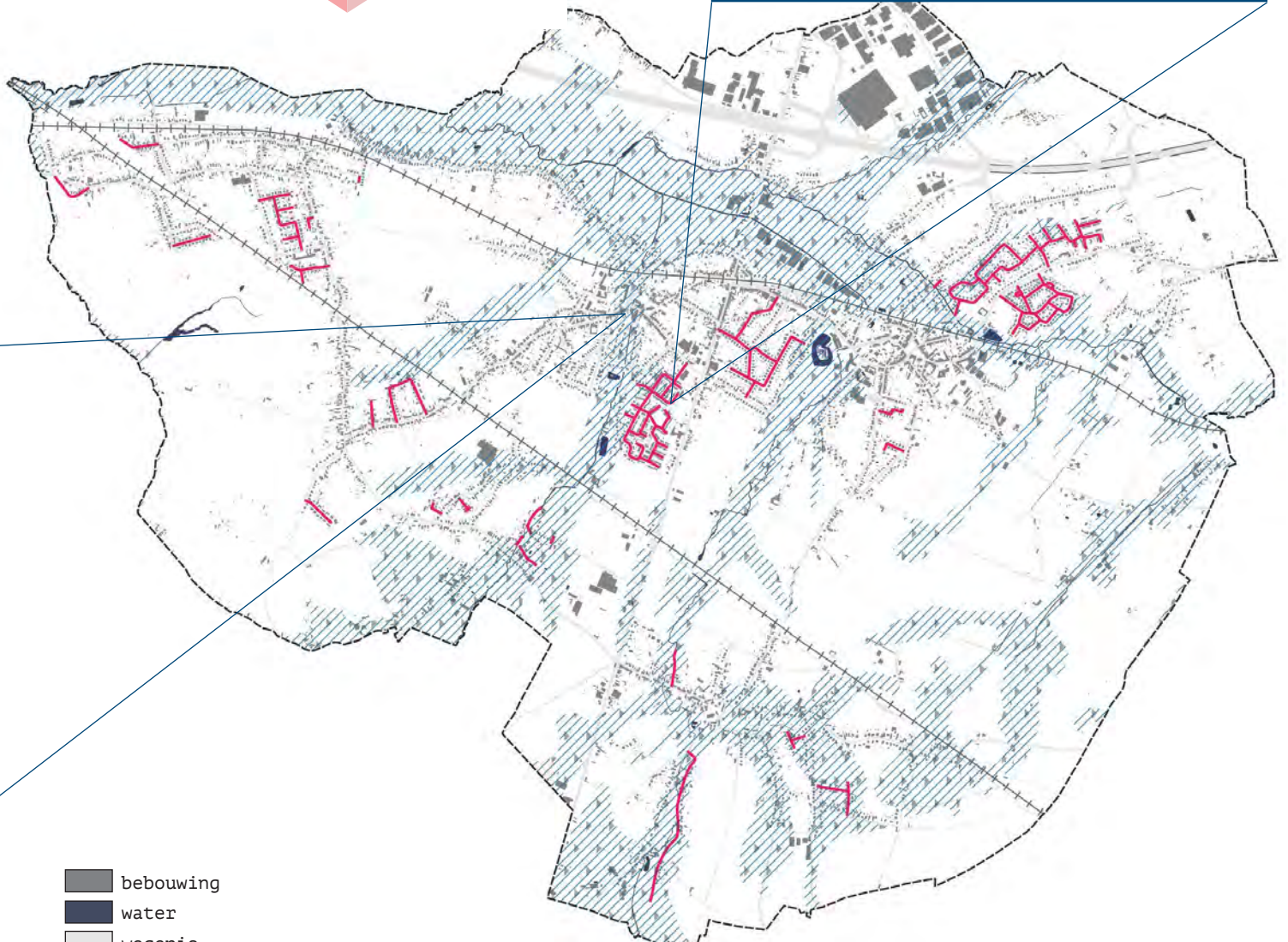
Natuur en water nemen publieke ruimte over



Groen en blauw nemen (voor)tuinen in



De wijk met de dierenamen (fazantenlaan, etc) is een mooi voorbeeld van een wijk waar geen doorgaande verkeersfunctie op (kan) zitten. Dit zou een voorbeeldwijk voor ontharding kunnen zijn. Er zijn veel pijpenkoppen en de straten zijn breed. Met een ander profiel kan je de verharding hier wellicht met 30% à 40% doen dalen.



- bebouwing
- water
- wegenis
- overstromingsgevoelig gebied
- doodlopende en lusvormige straten

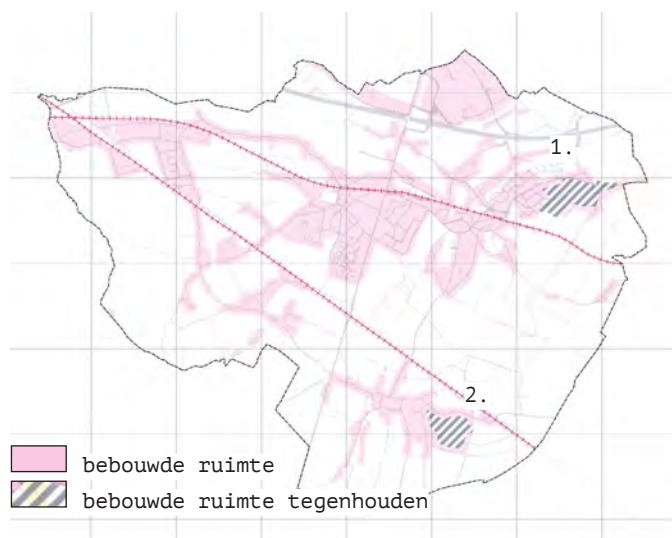


4.4 PUBLIEKE SLAGKRACHT

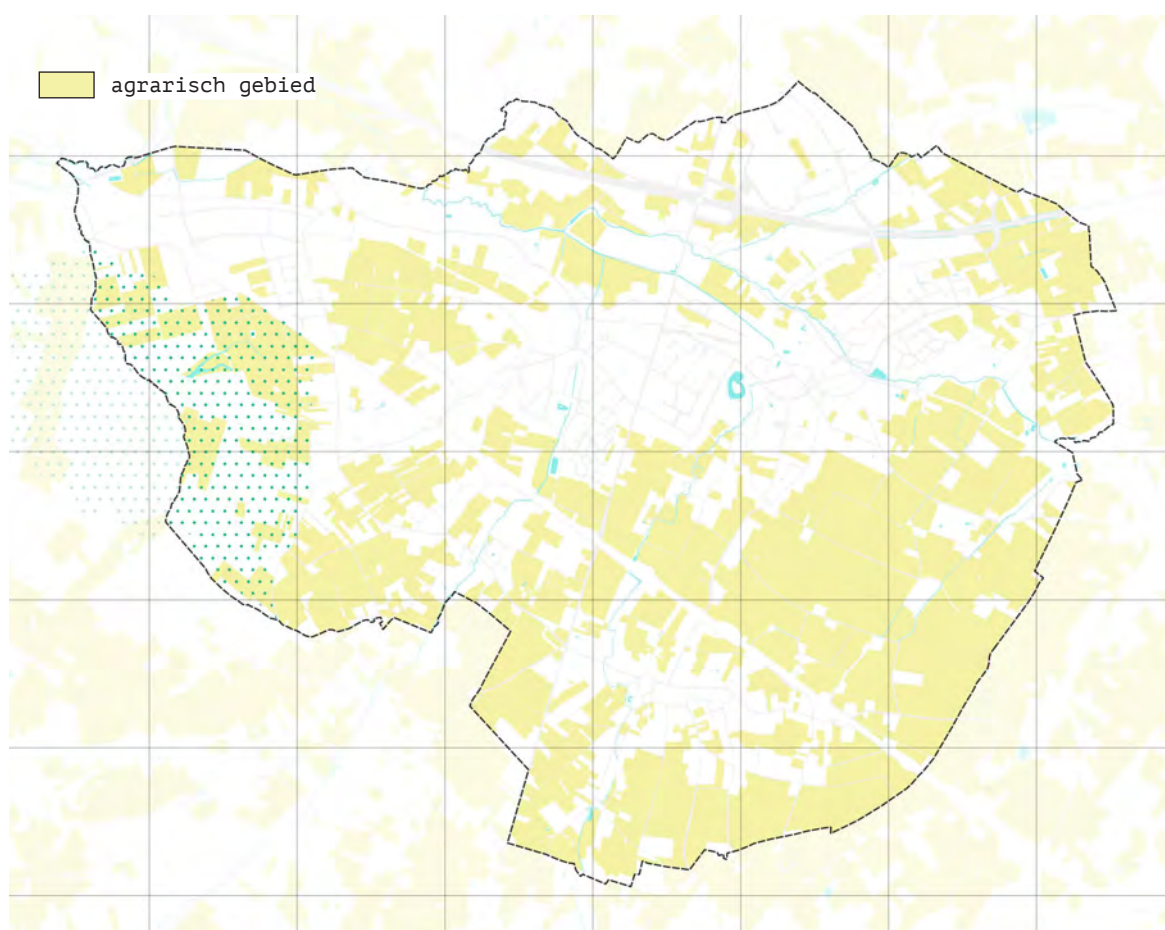
PS1. SCHRAP RESERVEGEBIED (1) EN STOP WUG WAMBEEK (2)

41% ruimtebeslag in overgangsgebied is een slecht rapport. Kies resoluut voor het niet verder innemen van open ruimte. Het reservegebied ligt deels aan de meanderende Steenvoortbeekvallei. Voetwegjes en boerderijen kleuren het gebied. De bestaande kwaliteiten behouden gaat enkel door het reservegebied te schrappen.

Met de geplande ontwikkeling van het WUG Wambeek zou het ruimtebeslag opnieuw toenemen. Een snelle berekening van woonvraag en verdichtingspotentieel binnen bestaande woongebieden, toont dat er voorlopig geen bijkomende nood is aan het aansnijden van het WUG. De locatie, in het landelijke deel van de gemeente, is bovendien ongunstig. Weiger de wegenisvergunning en stop zo de ontwikkeling van deze site.



Ruimtebeslag in toom houden



Agrarisch gebied vrijwaren als open ruimte

“De geplande RUP's 'Open ruimte' en 'Bebouwde ruimte' bieden veel potentieel. Nu komt het er op aan ambitieus te durven zijn.”

PS2. MAXIMALISEER HET RUP OPEN RUIMTE

1. Bestem agrarisch gebied grotendeels bouwvrij

Volgens de gemeente is er maar één boer met een intensieve veehouderij (de Wambeekhoeve). Men ziet hier voorlopig geen bijkomende dreiging. Ternat heeft echter meer intensieve veehouderijen (zie o.m. hoeve in Fijnestraat en in Pangaardenstraat, hoeve t.h.v. het Schrijvershof). De gemeente kan proactief de open-ruimte gebieden verankeren als grotendeels bouwvrij in het RUP Open ruimte. Bebouwing wordt enkel toegelaten in welbepaalde clusters of als vervangbouw. Hiermee wordt de dreiging van meer verharding in de kiem gesmoord.

2. Pak zonevreemdheid aan

Mogelijkheden van een RUP

Door bestemmingen op te leggen zoals bv. bouwvrij agrarisch gebied, kan een RUP de oprichting van nieuwe zonevreemde constructies verhinderen. Door een bestemmingswijziging naar ruimtelijk kwetsbaar gebied (bos, natuur, groen) kunnen de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen of gulle basisrechten van de VCRO automatisch worden ingeperkt, maar dan wijzigt ook de landbouwbestemming. Het RUP kan anderzijds ook zelf functies vastleggen en niet wenselijke functies verbieden zoals bv. niet agrarisch economisch gebruik (géén polyvalente ruimtes, tuinbouwbedrijvigheid, café's, feestzalen,...; het weigeren van splitsen van de hoevewoning - evt. ook met de omliggende akkers en landbouwgronden).

Dit vereist een gebiedsgerichte aanpak. Veel hangt af van de vormen van zonevreemdheid die zich op het grondgebied voordoen. In het geval van Ternat zijn er geen gewestelijke of provinciale RUP's die voor deze thematiek beperkend werken, zodat de gemeente hier autonoom een eigen beleid kan uitrollen.

Beperkingen van een RUP

De mogelijkheden om met een RUP de bestaande zonevreemde constructies aan te pakken zijn omwille van de basisrechten voor zonevreemde constructies beperkt. Dit zijn immers decretale basisrechten waar-

tegen een RUP weinig verhaal heeft. Een RUP kan in geval van herbouw bv. wel volumebeperkingen bepalen, maar om de basisrechten uit te sluiten zou ze het gebied moeten herbestemmen naar 'ruimtelijk kwetsbaar', zoals bv. 'ecologisch waardevol agrarisch gebied', dan wijzigt de landbouwbestemming niet. Let op want voor de zonevreemde functiewijzigingen wordt ecologisch waardevol agrarisch gebied dan weer niet aanzien als 'ruimtelijk kwetsbaar', zodat die nog steeds mogelijk blijven. Daarvoor biedt enkel een groene bestemming soelaas. Een RUP kan wel de para-agrarische activiteit anders omschrijven of strengere voorwaarden opleggen.

Ook voor het tegengaan van strijdig gebruik in agrarisch gebied zoals verpaarding en vertuining biedt een RUP weinig soelaas. Dit zijn immers handelingen die vrijgesteld zijn van vergunning (cf. besluit vrijstelling en meldingen) en kunnen door een RUP niet opnieuw vergunningsplichtig worden gemaakt. Een RUP kan dit wel meldingsplichtig maken, maar dat heeft geen effect omdat een melding geen beoordeling vergt en dus niet geweigerd kan worden. Een RUP zou dat theoretisch gezien wel kunnen verbieden, maar de VCRO bepaalt dat niet-vergunningsplichtige handelingen niet meer beschouwd worden als strijdig met een RUP, zodat bv. het innemen van agrarisch gebied als tuin zonder verder vergunningsplichtige handelingen uit te voeren, ook niet langer strijdig/strafbaar is als bouw misdrijf. Zo'n verbod handhaven (vaststellen/sanctioneren) kan dus niet.

De Gentse Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening maakte een evaluatie van de drie stedenbouwkundige pijlers – vergunningsverlening, ruimtelijke planning en handhaving – voor de aanpak van zonevreemdheid. Deze biedt een overzicht van de mogelijke gevallen die kunnen leiden tot zonevreemde woningen, constructies en functies in agrarisch gebied (stopzetten landbouwactiviteiten, basisrechten, functiewijziging, vrijgestelde handelingen, afwerkingsregel etc.) en hoe die kunnen worden aangepakt via de vergunningverlening en het planologisch instrumentarium. Dit kan dienen als vertrekpunt om de mogelijkheden en beperkingen van het RUP Open Ruimte alvast mee in kaart te brengen.

PS3. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING ALS AANVULLING OP DE NIEUWE RUP'S

Verhouding tot het RUP

Net zoals een RUP, heeft een stedenbouwkundige verordening (SV) een 'verordenend' karakter en bepaalt deze op algemene wijze hoe binnen het grondgebied (of een deel) van de gemeente moet worden gebouwd. Een RUP bestemt de grond en bevat verschillende stedenbouwkundige voorschriften voor dat grondgebied. Een SV kan nooit betrekking hebben op bestemmingen, maar enkel op de algemene spelregels over hoe er binnen een bepaald gebied mag worden gebouwd.

Een SV moet in overeenstemming zijn met het RUP voor hetzelfde grondgebied. Ten gevolge haar verordenende kracht moet ze door iedereen nageleefd worden bij vergunningsbeslissingen: het college en ook de deputatie in hoger beroep. Voor gemeenten in het buitengebied zoals Ternat, waar slechts een beperkt deel van het grondgebied bestemd is door RUP's, biedt een SV dus een interessante aanvulling op het gewestplan om gewenste ontwikkelingen te realiseren en dit op een snellere/simpelere manier dan een RUP. Een goed uitgewerkt stedelijk bouwreglement vermindert ook de planlast in latere RUP's, omdat er op vlak van bebouwing, inrichting en beheer al een objectief wetgevend kader voorhanden is.

Alles van stedenbouwkundige aard

De VCRO geeft een uitgebreide omschrijving van de doelstellingen die een SV kan omvatten. De algemene afbakening is dat de verordening van stedenbouwkundige aard moet zijn. Toch zal een SV vaak samenhangen met sectorale wetgeving zoals mobiliteit, bewoonbaarheid en energie, maar de toepassing ervan kan zich niet uitstrekken tot aspecten die geen deel uitmaken van het ruimtelijk beleid. De SV speelt dan een aanvullende rol, ter versterking en ondersteuning van maatregelen die vanuit andere wetgeving gelden.

Hoewel de lijst van doelstellingen limitatief is, gaat de thematiek zeer breed met o.a. de algemene onder- en bovengrondse inrichting (parkeren, nutsleidingen), het vrijwaren van de volksgezondheid (waterhuishouding, woonkwaliteit) en de veiligheid van inwoners bij calamiteiten als brand en overstroming. Via

een verordening kunnen eveneens de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de kernen worden verhoogd.

Afbakening grondgebied met RUP's Bebouwde en Open Ruimte

De nieuwe planinitiatieven hebben als doelstelling om de open en bebouwde ruimte in Ternat af te bakenen, te behouden en te versterken. Een SV kan daarom nuttig zijn om die bestemmingen ook te realiseren op vlak van bebouwing of beter gezegd: ruimtelijke ondersteuning. Dat biedt ook de gelegenheid om de bestaande verordeningen te herzien (bv. parkeernorm) en te coördineren. Het voordeel van een SV is dat de opmaak veel minder mensen en middelen vergt dan bij een RUP en dus ook makkelijker kan inspelen op nieuwe behoeftes.

Doorgedreven woonbeleid

Op plaatsen waar verdichting wenselijk is, kan men het opdelen van woningen (inbreiding) aanmoedigen en elders ontmoedigen. Zo kan de gemeente beter inspelen op de typologie van woningen en vraag en aanbod beter op mekaar afstemmen. Ook de druk op publieke ruimte en de parkeergelegenheid kan een motief zijn. Een beleidskader in de vorm van een woningtype-toets kan ingezet worden als eerste beoordeling of meer wooneenheden voorzien op die locatie wel geschikt is, in afwachting of ter inspiratie van het RUP Bebouwde Ruimte. Goede voorbeelden zijn de woningtypetoets van Gent of de appartementstoets van Kortrijk. Een SV kan voorwaarden opleggen aan het vermengen van kavels (sociale mix) of leegstand aanpakken.

Zonevreemde functiewijzigingen

De 'omvolking' van het platteland leidt tot villa's en feestzalen, bewoond door stadsmensen die enkel voor de rust komen en de landbouwactiviteiten verstoren of er zichzelf aan storen, paradoxaal genoeg. Omdat elke vorm van agrarisch gebied (dus ook bv. ecologisch waardevol) niet als 'ruimtelijk kwetsbaar' wordt beschouwd voor de zonevreemde functiewijziging kan een RUP dit niet verhelpen zonder de landbouwbestemming te wijzigen. Een SV kan een soort activiteiten wel verbieden of verstrengen en dus voorkomen dat zonevreemdheid van bestaande gebouwen en constructies optreedt.

Incorporeren van stedenbouwkundige lasten

Voor sommige thema's kiezen gemeenten ervoor om bepalingen met betrekking tot de stedenbouwkundige lasten in een SV te verankeren. Dit is een hulpmiddel om een consequent beleid te voeren, maar beperkt anderzijds de onderhandelingsmogelijkheden in concrete dossiers. Een euvel dat men vaak met uitzonderingsbepalingen in de SV probeert te verhelpen. Andere gemeenten werken om die reden met informele (interne) leidraden, wat hen dan juridisch minder sterk maakt tijdens de onderhandelingen. Kwestie van afwegen en keuzes maken. Nadeel van lasten is natuurlijk dat er een gebrek aan coherentie dreigt, wat de rechtszekerheid niet ten goede komt. Voor een doorgedreven beleid op lange termijn is een SV aangewezen.

Ternat moet eerst ervaring opdoen met het creatief gebruik van lasten, zowel case- als gebiedsgebonden. Op termijn kunnen de gangbare principes dan verankerd worden in een verordening. Dit geldt ook voor een systeem van financiële lasten om tot bedragen te komen die in verhouding staan tot de impact van de ruimtelijke ingreep. Met die opbrengst kunnen publieke voorzieningen worden voorzien zoals bv. een crèche, park of sportinfrastructuur. Het departement omgeving stelt zo'n ontwerp online ter beschikking.

PS4. MAAK HET KLIMAATBELEIDSPLAN PRIORITAIR EN ACTIEGERICHT

De opmaak van een goed beleidsplan is een eerste, belangrijke stap in het uitrollen van een gedegen klimaatbeleid. Te vaak wordt de opmaak van een beleidsplan bekeken als een eindpunt, maar eigenlijk is dit slechts een begin!

Om een werkbaar beleidsplan op te stellen, is het belangrijk om concrete doelstellingen en presentatie-indicatoren vast te stellen om de voortgang te evalueren. Zet in op het formuleren van prioriteiten en timing. Duid een verantwoordelijke aan voor de uitvoering! Zo kan het klimaatbeleidsplan aangepast worden indien de geformuleerde acties onvoldoende blijken om vooropgestelde reductiedoelstellingen te bereiken.

Gebruik taal om mensen te activeren. Schrijf bijvoorbeeld in de actieve vorm, wees concreet en gebruik werkwoorden.

PS5. PARTICIPATIEF ENERGIEBELEID MET OOG VOOR HET LANDSCHAP

De opmaak van een visie omtrent hernieuwbare energie staat op de politieke agenda in Ternat. Voor woningen kan ingezet worden op zonne-energie, zowel PV-panelen als zonneboilers, en warmtepompen. Ook voor de bedrijventerreinen is er veel potentieel te vinden in zonnepanelen. Daarnaast kan ook ingezet worden op grondgekoppelde ondiepe geothermie, WKK-installaties en windturbines. Voor grootschalige nieuwbouw- en verdichtingsprojecten kan al geanticipeerd worden op de aanleg van warmtenetten.

Woningen

Door het hoge aandeel eengezinswoningen en halfopen bebouwing gaat er veel energie verloren aan verwarming. Hierdoor is het belangrijk om in te zetten op renovatie en isolatie. Daarnaast moet er ook ingezet worden op een slimme verdichting. Volgende maatregelen kunnen genomen worden:

- Geef als gemeente het goede voorbeeld. Zet het passief gemeentehuis blijvend in de kijker.

- Geef regelmatig infosessies over de verschillende renovatiepremies van Vlaanderen en netbeheerders. Faciliteer collectieve renovatieprojecten van de provincie door actief op zoek te gaan naar mogelijke deelnemers.

- Overtuig lokale verenigingen om infosessies rond hernieuwbare energie en energiereducerende maatregelen te hosten. Zeker bij groepsaankopen moet er extra ingezet worden op communicatie.

- Promoot de oprichting van een gemeentelijk bedrijf of privébedrijf dat (huur-)woningen renoveert op vlak van energie om de eerste jaren de energiebesparing op te strijken. Na de terugverdientijd kan de bewoner profiteren van de renovaties.

- Bij grootschalige verdichtingsprojecten of nieuwbouw moet er op vergunningsniveau aandacht besteed worden aan het ontwerp qua oriëntatie (gebruik van passieve zonne-energie) en beperken van de nood aan actieve koeling. Verplicht vroegtijdig de BEN-norm. Streef naar een warmteproductie-eenheid per bouwblok zodat een latere aansluiting op een warmtenet gefaciliteerd wordt.

Bedrijven

zie strategisch project 1

Windturbines

Gedurende lange tijd was de inplanting van windturbines in Ternat nagenoeg onmogelijk door de afbakeningsregels van Skeyes. Onder toenemende politieke en maatschappelijke druk worden de zogenaamde rode en oranje zones steeds kleiner, waardoor windturbines nu wel tot de mogelijkheden behoren. Tijd voor actie!

Volgens de technische potentieelkaarten zijn goede zones onder meer de zone langs de E34 richting Dilbeek, langs de spoorweg en in het zuidoosten van de gemeente langs de grens met Dilbeek (met uitzondering van een zone rond de Fijnestraat waar restricties gelden). Het onderzoek hoeft zich echter niet te beperken tot locaties die aangeduid zijn in deze technische potentieelkaarten, aangezien deze geen rekening houden met beleidsrestricties. Volgende stappen kunnen genomen worden:

I. Ontwikkel een beleidskader om minimaal 20% en bij voorkeur 50% aan rechtstreekse financiële participatie (burgers en lokale overheden) in nieuwe energieprojecten te garanderen. Burgercoöperaties lenen zich hier goed toe.

II. Maak naast een technische evaluatie, werk van een landschappelijke analyse om te bepalen welke zones in aanmerking kunnen komen voor windturbines:

- o Beoordeel het landschappelijk karakter van het gebied. Kijk naar de geologie, vegetatie, bodem en bestaande infrastructuur van elk gebied.

- o Diep de landschappelijke analyse uit om tot een begrip te komen van de historische evolutie die het landschap ondergaan heeft. Kom samen met de bevolking tot belangrijke landschappelijke karakteristieken. Onderzoek hoe het implementeren van windturbines dit landschap of de beleving ervan kan veranderen. Schenk aandacht aan horizontale en verticale lijnen en overige infrastructuur (bv. E40, spoorweg, Vitseroel). De schaal van de windturbine ten opzichte van andere landschappelijke bakens bepaalt mee de visuele impact.

- o Heb aandacht voor de kenmerken van de windturbine en de visuele impact hiervan. Belangrijke

aspecten zijn grootte, model, kleur, afwerking en de proportie van de mast ten opzichte van de wieken. Ook de draaisnelheid heeft een impact op de beleving van het landschap. Hecht aandacht aan de visuele consistentie van de turbines.

III. Na het verkrijgen van inzicht in de waarde van het landschap voor de bevolking kan er participatief overgegaan worden tot een planmatige, intergemeentelijke locatiebepaling. De volgende stappen dienen hierbij genomen te worden:

- o Betrek de bevolking vroegtijdig bij dit proces. Transparantie is een basisvereiste. Vertel burgers in hoeverre ze de uitkomst van het participatieproces kunnen beïnvloeden. Tot slot moet aandacht besteed worden aan emoties bij de communicatie en moet de psychologische afstand van de burger tot het communicatiemiddel zo klein mogelijk gehouden worden (Krens, 2011).

- o Neem mitigerende acties om de landschappelijke impact zo klein mogelijk te houden (bv. aanplanten bomenrijen, onteigenen zonevrije gebouwen).

IV. Neem de nodige voorbereiding met het oog op de invoering van windrechten, zoals het afbakenen van zones en het uitvoeren van onderzoek naar milieueffecten op planniveau. Overleg met projectontwikkelaars over afgesloten opstalovereenkomsten. Werk samen een overeenkomst uit rond de verdeling van de windoogst (cf. rechtstreekse participatie) en de opstalvergoedingen.

PSK6. INTERGEWESTELIJKE FIETSOS-TRADE VERBINDT VLAANDEREN MET BRUSSEL

De fietssnelweg F2 (Gent-Brussel) is gelegen in het noordelijke, meest verstedelijkte gedeelte van Ternat en biedt daarom veel potentieel om functies met elkaar te verbinden. Deze verbinding moet de ruggengraat vormen voor het lokale fietsnetwerk, als centrale as door het meest dicht bebouwde gebied van Ternat. Om die reden wordt de realisatie van de F2 als prioritair gezien voor Ternat. Faciliteer de komst van de fietssnelweg en dring aan bij de hogere overheden.

4.5 AANBEVELINGEN AAN HET ADRES VAN HOGERE OVERHEDEN

AHO1. SCHRAP VERSCHIL TUSSEN LOKALE EN REGIONALE BEDRIJFVIGHEID (EN KRIMP OVERDRUK KLEINHANDEL)

De bedrijvigheid concentreert zich aan de E40. Het westelijk en laatste deel hiervan is nu in ontwikkeling met 4 ha voor lokale bedrijvigheid. Ternat kampt met een tekort aan ruimte hiervoor. Het activeren van goed gelegen, onderbenutte bedrijventerreinen en het schrappen en elders compenseren van slecht gelegen bedrijventerreinen, zorgt ervoor dat het netto ruimtebeslag voor industrie constant blijft. Paars blijft paars en er gaat geen open ruimte verloren.

Toch is het huidig planologisch-stedenbouwkundig instrumentarium en begrippenkader niet aangepast aan de ruimtelijk-economische realiteit van de toekomst. De begrippen 'lokaal' en 'regionaal' bedrijventerrein in het RSV waren bedoeld om specifieke ontwikkelingskansen te bieden naargelang de ligging, het terrein en de aard van de activiteiten. Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en zijn beperkt van omvang, terwijl regionale bedrijven de schaal van hun omgeving overschrijden. Zo ontstaat er dus een probleem als een lokaal bedrijf – op lokaal bedrijventerrein – verder uitgroeit en 'regionaal' wordt, omdat de provincie 5.000 m² als regionaal beschouwt. Ligt het dan plots zonevreemd?

In de huidige economische context is dat onderscheid op basis van verzorgingsgebied achterhaald. Bedrijven zijn divers en evolueren constant door de toenemende globalisering en mondialisering, het just-in-timeprincipe, digitalisering en robotisering, circulaire economie en e-commerce enz. De transitieprioriteit 'industrie 4.0' focust op digitalisering en robotisering bij de maakbedrijven.

Het rigoureuze onderscheid beperkt nieuwe ontwikkelingskansen. Schonere productietechnieken, toegang tot een wereldwijde afzetmarkt en technologische revolutie, zorgen ervoor dat productie en ontwikkeling steeds meer simultaan verlopen en daarbij ondersteund worden door gedigitaliseerde, geïntegreerde processen. Bedrijven fungeren steeds meer als een opennetwerkorganisatie. Om dat open netwerk verder te kunnen uitbouwen vragen bedrijven om op hun eigen site een gedeelte van hun gebouwen te kunnen verhuren aan bedrijven met aanverwante activiteiten of aan dienstverleners met complementaire activiteiten, zodat er

een kruisbestuiving ontstaat. De ontwikkeling van zo'n campusmodel botst met het verouderd begrippenkader.

De minister zou door middel van een omzendbrief duidelijk kunnen maken op welke manier de begrippen lokaal en regionaal bedrijventerrein moeten worden geïnterpreteerd in de hedendaagse ruimtelijk-economische context. De provincie kan het PRUP aanpassen met het oog op meer inbreiding en vermenigving, zoals bv. "gemengd bedrijventerrein", de RUP-typevoorschriften in het koninklijk besluit zijn immers niet bindend. Bij die planwijziging kan het nut van de ruime overdruk voor grootschalige kleinhandel ook best opnieuw geëvalueerd worden. Misschien zijn er elders in de provincie beter gelegen, onderbenutte terreinen voor regionale bedrijvigheid. Dit zou de verkeersdruk op de Assesteenweg/E40 op termijn doen afnemen.

AHO2. VISIE OP LANDBOUW IN DE STEDELIJKE OMGEVING VAN BRUSSEL

Landbouw is de grootste gebruiker van de open ruimte. Hoe kunnen we hier ijveren voor het maximaal behoud van open ruimte en tegelijk voor een landbouw die duurzaam is? De nabijheid van de stad is een grote troef voor de landbouwer. Langs de ene kant kan de boer zijn afzet via korte keten organiseren, anderzijds stijgt de vraag naar lokaal geproduceerd voedsel. Kan Brussel, tezamen met de aanpalende gemeenten, een innovatieve visie uitwerken over de toekomst van onze voedselproductie (zie rapport 'Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de ruimtelijke vertaling ervan' door Sumresearch)?

AHO3. 2 WOONLAGEN NIET MEER VAN DEZE TIJD

Het Gewestplan Halle-Vilvoorde bepaalt dat het aantal woonlagen in alle woongebieden (m.u.v. die in de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse) ten hoogste twee is. Het lijkt aangewezen op gewestelijk niveau een verdichtingsvisie uit te werken die het ruimtelijk rendement nastreeft. Vandaag staat het principe van 2 woonlagen dit in de weg. Nuanceer deze voorschriften waarbij goed gelegen kernen voor verdichting in de hoogte in aanmerking komen en de gemeenten een hele reeks RUP's om dit in praktijk te brengen bespaard wordt.

05.

BIJLAGEN

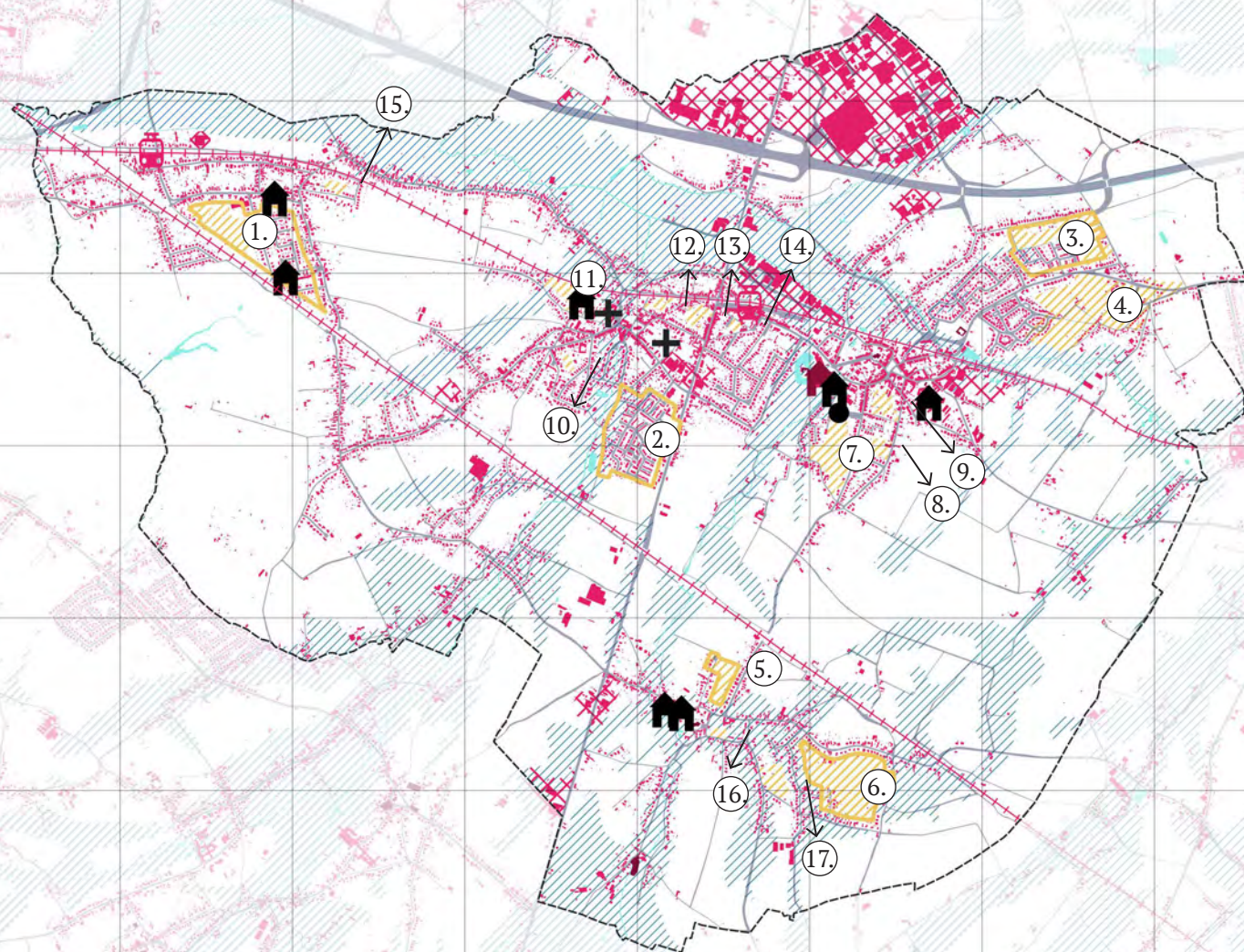
5.1 TABEL WOONPOTENTIEEL

	Gebied	Locatie	Beschrijving	vandaag						potentieel			
				Oppervlakte [ha]	# woningen (gerealiseerd of gepland)	woondichtheid (gerealiseerd of gepland) (wo/ha)	Herbestemd als open ruimte (ha)	Bestemd als bebouwde ruimte (geen wonen) (ha)	Saldo woonuitbreiding (ha)	Potentieel # wo (15 wo/ha)	Potentieel # wo (40wo/ha)	Potentieel # wo door verdichting aangesneden WUG's (40wo/ha)	Potentieel te herbestemmen als natuur
	Woonuitbreidingsgebieden Gewestplan (WUG) en reservegebieden												
1	ten Z van Nieuwbaan	Essenehoek	deels ingevuld, wordt ontwikkeld	19.7	133	10	0.0	0.0	6.0	90	240	415	6.0
2	Assesteenweg	S.-K.-Lombeek	bijna helemaal ingevuld, vooral sociale woningbouw	17.9	332	19	0.0	0.0	0.0	-	-	384	-
3	ten N van Brusselstraat	Ternat	deels ingevuld, wordt ontwikkeld	12.9	90	17	0.0	0.0	7.5	113	300	126	7.5
4	ten Z van Brusselstraat	Ternat	geen WUG, maar reservegebied, niet ingevuld	20.1	-	-	0.0	0.0	20.1	302	804	-	20.1
5	ten N van Langestraat	Wambeek	niet ingevuld	2.9	-	-	0.0	0.0	2.9	44	116	-	2.9
6	ten Z van Langestraat	Wambeek	RUP D'hoef, deels omgezet naar wonen	14.4	-	-	0.0	0.0	14.4	216	576	-	14.4
	Andere woonontwikkelingsgebieden (WO)												
	Volgende oplijsting is een niet-exhaustieve lijst van gronden in woongebied												
7	voetbalveld	Ternat		5.4	-	-	0.0	0.0	5.4	81	216	-	-
8	ten Z van Natte Kouter	Ternat		1.4	-	-	0.0	0.0	1.4	21	56	-	-
9	ten Z van Statiestraat	Ternat		1.8	-	-	0.0	0.0	1.8	27	72	-	-
10	ten Z van Esdoornstraat	S.-K.-Lombeek		0.5	-	-	0.0	0.0	0.5	8	20	-	-
11	tussen Muilemlaan en spoor	S.-K.-Lombeek		2.3	-	-	0.0	0.0	2.3	35	92	-	-
12	tussen Ternatstraat en spoor	S.-K.-Lombeek		0.7	-	-	0.0	0.0	0.7	11	28	-	-
13	aan Assessteenweg en spoor	S.-K.-Lombeek		1.2	-	-	0.0	0.0	1.2	18	48	-	-
14	ten N van Lombeekweg	Ternat	wordt ontwikkeld	0.4	-	-	0.0	0.0	0.4	6	16	-	-
15	ten N van Klaverstraat	Essenehoek		0.7	-	-	0.0	0.0	0.7	11	28	-	-
16	ten N van Potgieter	Wambeek	deel van beschermd dorpsgezicht	0.6	-	-	0.0	0.0	0.6	9	24	-	0.6
17	ten N van Polleringestraat	Wambeek		2.2	-	-	0.0	0.0	2.2	33	88	-	2.2
vandaag	totale oppervlakte grotere woongebieden recent aangesneden of in realisatie (ha)			-									
	totale oppervlakte WUG in gewestplan (ha)			87.9									
	totale oppervlakte onaangesneden WO in gewestplan (grotere gehelen) (ha)			17.2									
	totale oppervlakte WUG omgezet naar open ruimte (ha)						0.0						
	totale oppervlakte saldo woonuitbreiding (ha)								68.1				
	totaal aantal woningen die vandaag of in de nabije toekomst ontwikkeld worden				-								
potentieel	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (15 wo/ha)									1022			
	totaal potentieel aantal woningen in onaangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)										2724		
	totaal potentieel aantal woningen door verdichting aangesneden WUG/WO gewestplan (40 wo/ha)											925	
	totale oppervlakte resterend woongebied (onbebouwd) omzetbaar naar open ruimte (ha)												50.9

- bebouwing
- water
- wegenis
- overstroomgevoelig gebied
- bedrijvzones
- onbebouwde kavels
- woonuitbreidingsgebieden (WUG's)

VOORZIENINGEN

- basisschool
- middelbare school
- zorg (ouderen)
- stations
- sportcentra



5.2 VERGELIJKEND ONDERZOEK WEEFSEL

A. Ternat centrum



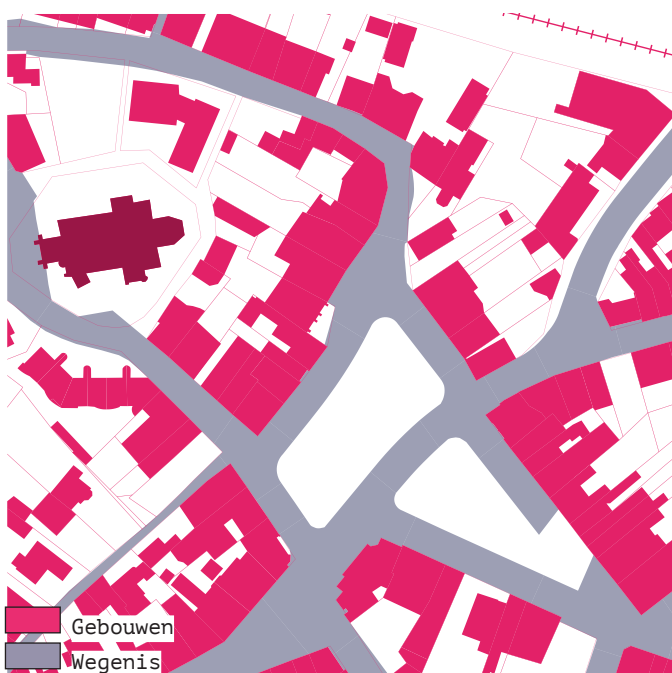
Functie	Dorpskern
Typologie	Gesloten
Bouwperiode	15de eeuw - 21ste eeuw
V/T	0,96
densiteit	31 wo/ha (*)
Aandeel weg per wo.	98 m ² /wo
Aantal bouwlagen	G+2+D
Afstand tot centrum	-
Afstand tot station	1 km (station Ternat)
Focus weggebruiker	🚗 ● ● ● ● ● 🚶 ● ● ● ● ●
Aandeel :	

● wegenis
31 %

● privaat groen
37 %

● bebouwing
32 %

○ openbaar groen
0 %



B. Neerveldlaan



Functie	Residentieel
Typologie	Open en halfopen
Bouwperiode	jaren '70
V/T	0,22
densiteit	12 wo/ha
Aandeel weg per wo.	111 m ² /wo
Aantal bouwlagen	G+D
Afstand tot centrum	1,4 km (Ternat Centrum)
Afstand tot station	750 m (station Ternat)
Focus weggebruiker	🚗 ● ● ● ● ● 🚶 ● ● ● ● ●
Aandeel :	

○ wegenis
13 %

● privaat groen
72 %

○ bebouwing
15 %

○ openbaar groen
0 %



C. 'Vogelwijk' (Leeuwerikenlaan)



Functie	Residentieel (sociale woningen)
Typologie	Halfopen en gesloten
Bouwperiode	21ste eeuw
V/T	0,25
densiteit	16 wo/ha
Aandeel weg per wo.	184 m ² /wo
Aantal bouwlagen	G+D
Afstand tot centrum	2,3 km (Ternat centrum)
Afstand tot station	1,4 km (station Ternat)
Focus weggebruiker	🚗 ● ● ● ● ● 🚶 ● ● ● ● ●
Aandeel :	

● wegenis
30 %

● privaat groen
49 %

● bebouwing
17 %

● openbaar groen
4 %



D. 'Bomenwijk' (Iepenlaan)



Functie	Residentieel
Typologie	Open en halfopen
Bouwperiode	jaren '70
V/T	0,25
densiteit	11 wo/ha
Aandeel weg per wo.	156 m ² /wo
Aantal bouwlagen	G+1+D
Afstand tot centrum	750 m (Ternat centrum)
Afstand tot station	1,6 km (station Ternat)
Focus weggebruiker	🚗 ● ● ● ● ● 🚶 ● ● ● ● ●
Aandeel :	

● wegenis
17 %

● privaat groen
59 %

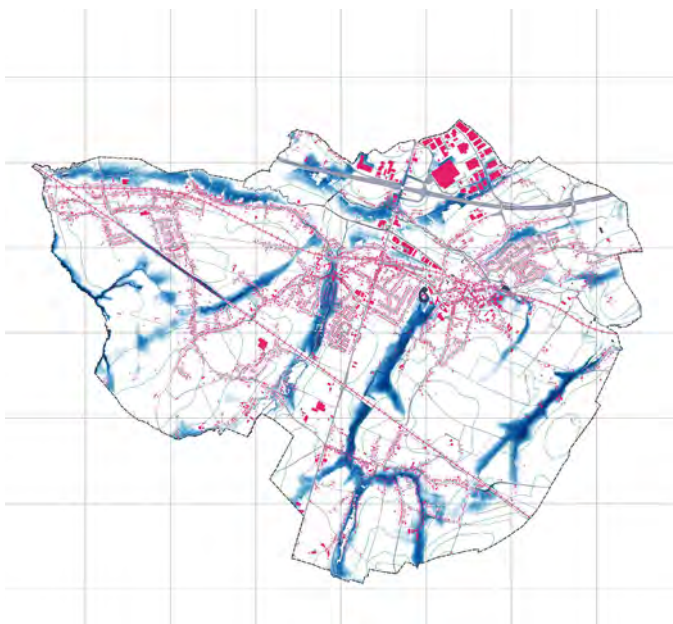
● bebouwing
13 %

● openbaar groen
12 %

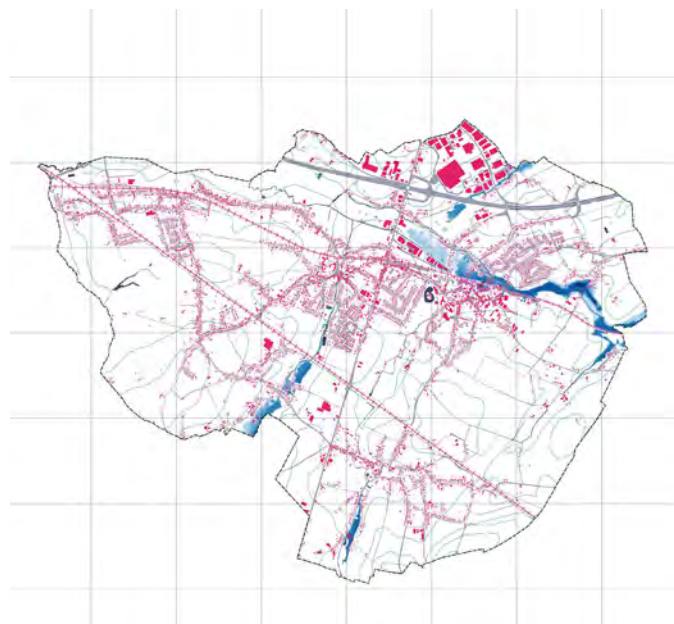


5.3 WATERRETENTIEKAARTEN

Uitgestelde infiltratie (water vasthouden)



Permanent natte zones



Fysische ingrepen:

- herstel tijdelijke wetlands door drainagegrachten te verwijderen
- herstel vochtige graslanden (beperkte afwatering, ondiepe sloten)

Fysische ingrepen:

- omzetten naar moerasgebied (maximale opslagcapaciteit);
- herstel vochtig landschap
- ...

Bronkaarten: Waterretentiekaarten, Universiteit Antwerpen

5.4 NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE – CIJFERS

	Ternat	gem. overgangsg gebied	gemiddelde Vlaanderen
Ruimtelijk rendement voor het wonen: aantal inwoners per hectare in kadastrale woon- gebieden (2017)	31	30	34
Percentage doorlatende oppervlakte (2012)	81 %	85 %	84 %
Percentage appartementen, halfopen en gesloten bebouwing (2017)	63 %	45 %	53 %
Aantal m ² open ruimte per inwoner (2017)	1.001	1.756	2.068
Percentage inwoners dat toegang heeft tot wijkgroen binnen 800m (2013)	95 %	86 %	68 %
Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)	19 %	28 %	21 %
Openbaar vervoer voor school en werkverkeer (2017)	19,4 %	14,5 %	14,7 %
Fietsgebruik voor school en werkverkeer (2017)	7,9 %	12,3 %	12,9 %
Voetgangers voor school en werkverkeer (2017)	3,5 %	3,0 %	4,0 %
Evolutie ruimtelijk rendement (inwoners per ha in kadastrale woongebieden in 2011- 2017)	- 0,09	- 0,49	- 0,54
Groei van het aandeel appartementen, halfopen en gesloten bebouwing in het totale woningaanbod (2011-2017)	-0.1 %	2,4 %	1,7 %
CO2-emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	4,24	4,01	3,86
CO2-emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)	9,55	5,44	5,39
Pv-installatie < 10 kW (vermogen in kW per huishouden) (2016)	0,46	0,56	0,52

5.5 REFERENTIES VERDICHTE WOONTYPOLOGIEËN

Bermgebouw Site Verbeemen, Mechelen
(foto: Compagnie 0)



Green Park Begles (Frankrijk)
(foto: Philip Ruault)



deeltuin Utrecht
(foto: Delva)



5.6 REFERENTIES WATERROBUUSTE BUITENRUIMTE



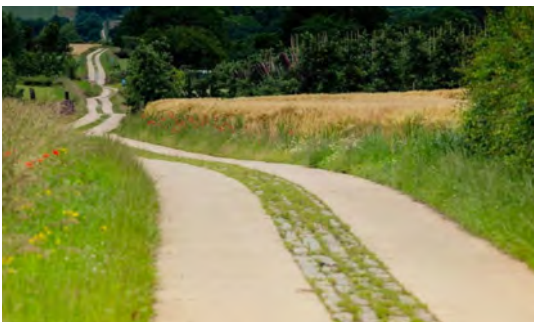
Wadi in woonwijk Venning, Kortrijk
(foto: Gerald Van Rafelghem)



Klimaatplein, Gent
(beeld: Omgeving architecten)



Waterplein, Tiel (de Urbanisten)
(foto: Jan Bouwhuis)



Karrespoor
(foto: vrt news)



Ontharden straat in een wijk
(foto: Traject)

5.7 METHODOLOGISCHE NOTA | NIGHTINGALE ROSE DIAGRAM EN GEMEENTEFICHE

VISUALISERING DIAGRAM

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

METADATA

Type gemeente

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

Aantal inwoners (2018)

Bron: Statbel, 2018

Ruimtelijk rendement voor het wonen:

aantal inwoners per hectare in kadastrale woongebieden (2017)

Bron: Statbel, kadaster

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

Percentage doorlatende oppervlakte (2012)

Bron: gemeentemonitor 2012, AIV

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

Percentage appartementen, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing (2017)

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

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

Aantal m² open ruimte per inwoner (2017)

Bron: Statbel

Dit is de kadastrale oppervlakte onbebouwde percelen per inwoner.

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

Bron: gemeentemonitor 2013

Percentage van de oppervlakte biologisch waardevol groen (2018)

Bron: biologische waarderingskaart 2018

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

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

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

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

Fietsgebruik voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

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

Voetgangers voor school en werkverkeer (%) (2017)

Bron: survey gemeentemonitor 2017, SV/ABB

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

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

Bron: Statbel, kadaster

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

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

Bron: Statbel, kadastrale statistiek van het gebouwenpark.

CO2emissie voor verwarming en elektriciteit per huishouden 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: provincie in cijfers

CO2emissie particulier en openbaar voor transport en vervoer, 2016 (ton/huishouden) (omgekeerde ranking)

Bron: Vito

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

Bron: provincie in cijfers

5.8 BIBLIOGRAFIE EN CARTOGRAFIE

CARTOGRAFIE

De kaarten werden gemaakt in QGIS en samengesteld uit verschillende lagen. Deze lagen werden gedownload van de website van (en zijn uitgegeven door) het agentschap Informatie Vlaanderen en/of aangeleverd door de gemeente.

De lagen 'bebouwing', 'water', 'wegenis' komen uit het GRB (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De info 'woonuitbreidingsgebieden' komt uit de geodataset gewestplan (Departement Omgeving, versie 2018).

De lagen 'parkgebieden', 'landbouwgebieden' en 'natuurgebieden' komen uit het gewestplan (Informatie Vlaanderen, versie 2018).

De laag 'biologisch waardevol gebied' komt uit de Biologische Waarderingskaart of BWK (INB, versie 2016).

De laag 'overstromingsgevoelig gebied' geven de effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden weer (watertoets) (VLM, versie 2017).

De laag 'bedrijvenzones' komt uit bedrijventerreinen (Agentschap Innoveren & Ondernemen, versie 2018).

BIBLIOGRAFIE

Achterland, G. (2010). Pilootproject opmaak trage wegen. Editiepajot. Geraadpleegd van <https://editiepajot.com/regios/19/articles/12237>.

Bond Beter Leefmilieu (2016). Recepten voor kernversterking. Hoe leg je als lokaal bestuur de basis voor een klimaatvriendelijk gemeente? Geraadpleegd van: <https://www.bondbeterleefmilieu.be/activiteiten/recepten-voor-kernversterking>

Brussel Mobiliteit (2013). Fietsvademecum Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Fietsparkeervoorzieningen: aanbevelingen voor het fietsenstallingsbeleid. https://mobilite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/vm_7_-fietsvoorzieningen-web.pdf

Burgemeestersconvenant (2011). CO2-inventarissen. Te raadplegen op <http://www.burgemeestersconvenant.be/co2-inventarissen>

Burgemeestersconvenant (2017). CO2-inventarissen. Te raadplegen op <http://www.burgemeestersconvenant.be/co2-inventarissen>

Coopkracht (s.d.). De 7 coöperatieve principes of ICA-principes. Te raadplegen op <https://cooperatiefvlaanderen.be/de-7-cooperatieve-principes-ica-principes>.

Danckaert, S. (2013). Bestemming en gebruik van landbouwgrond. Kwantitatief onderzoek naar landbouwgebruik en planologische landbouwbestemmingen. Geraadpleegd van: <https://lv.vlaanderen.be/nl/voorlichting-info/publicaties/studies/landbouw-en-omgeving/bestemming-en-gebruik-van-landbouwgrond>

Defoort, P.J., & Vandermeersch, H. (2018). De stedenbouwkundige last in de omgevingsvergunning, TROS, afl. 91, 207-231.

Departement Omgeving (X). Lasten bij een vergunning. Geraadpleegd van: <https://omgeving.vlaanderen.be/lasten-bij-een-vergunning>

DLV (Departement Landbouw en Visserij), 2018

Federaal Planbureau (2017). Demografische vooruitzichten 2016-2060: bevolking en huishoudens. Geraadpleegd

van http://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/bevolking/5.8%20Bevolkingsvooruitzichten/bestanden/FOR_POP1660_11440_N%20print.pdf)

Flamey, P., & Aerts, S. (2018). De omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten, TROS, afl. 89, 5-40.

Gemeentemonitor Ternat (2017). Jouw gemeente in cijfers Ternat, Agentschap Binnenlands Bestuur, Statistiek Vlaanderen.

GeRUP Assesesteeweg (2015). Geraadpleegd van: <https://www.ternat.be/rupassesteeweg>

GeRUP Cleyne Reuken (2017). Geraadpleegd van: <https://www.ternat.be/rupcleyne neuken>

GeRUP D'Hoef (2018). Geraadpleegd van: <https://www.ternat.be/rupdhoef>

GRS Ternat (2009). Geraadpleegd van: <https://www.ternat.be/ruimtelijkstructuurplangemeenteternat>

Krens, J. (2011). Weerstand tegen windmolens. De invloed van burgerparticipatie en psychologische afstand op perceived fairness en het ontwikkelen van weerstand. Universiteit Twente: Enschede.

Locatus, 2019

Mollen, F.H. (2018). Betonrapport van de Vlaamse gemeenten en provincies Natuurpunt, Mechelen.

Omgevingsloket Vlaanderen (2019). FAQ Relevante aspecten uit het nieuwe Gemeentewegende decreet voor het Omgevingsbeleid. Geraadpleegd van: <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/decreet-gemeentewegen>

Pannecoucke, I., Van Damme, P., & Huseau B. (2019). Wat betekenen verordeningen voor het woonbeleid, Ruimte, afl. 41, 83. Geraadpleegd van: <https://www.vrp.be/ruimte/ruimte-41/wat-betekenen-verordeningen-voor-het-woonbeleid>

Provincie Vlaams-Brabant (2012). Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan – toelichtingsnota: Specifiek economisch knooppunt Ternat.

PRUP Concentraties grootschalige kleinhandel in het buitengebied, fase 1 te Ternat en Tielt-Winge (2013). Geraadpleegd van: <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordering/structuurplan-uitvoeringsplannen/ruimtelijke-uitvoeringsplannen/economie-en-bedrijvigheid/index.jsp>

PRUP Specifiek economisch knooppunt Ternat (2013). Geraadpleegd van: <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordering/structuurplan-uitvoeringsplannen/ruimtelijke-uitvoeringsplannen/economie-en-bedrijvigheid/index.jsp>

Rijksregister, 2019

Ronse, A. et. al. (2018). Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de aanpassing van de planologische en stedenbouwkundige context voor bedrijfsterreinen, Vlaams Parlement 1700 (2018-2019), nr. 1. Geraadpleegd van: <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1427753>

Stad Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (2016). Nota zonevrije activiteiten in agrarisch gebied.

Statbel (2018). Jouw gemeente in cijfers – Ternat (geraadpleegd van <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/docs/GM-Ternat.pdf>).

Sumresearch i.s.m. ILVO en Paul de Graaf (2015). Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de ruimtelijke vertaling ervan. Geraadpleegd van: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20150324_NO_Eindrapport%20Visie%20op%20Landbouw%20-%20kv.pdf

Trage wegen (2018). 22 april: lancering nieuwe Groene Haltewandeling in Ternat. Geraadpleegd van <https://www.tragewegen.be/e-zines-hidden/item/4350-22-april-lancering-nieuwe-groene-haltewandeling-in-ternat>.

Vanden Abeele, P., Blonda, M. (2019), Beton schra(a)p. Geraadpleegd van: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Stadsessay%2002%20-%20Betonschra%28a%29p_2.pdf

Vernaillen, T. (2018). Project Steenvoordbeekvallei kan binnenkort van start gaan. In: persinfo (geraadpleegd van <https://www.persinfo.org/nl/nieuws/artikel/project-steevoordbeekvallei-kan-binnenkort-van-start-gaan/36432>)

Vlaamse Beleidsvisie Mobipunten (2019). Departement Mobiliteit en Openbare werken. <https://dam.vlaanderen.be/m/27f2497e3c3010ed/original/Vlaamse-Beleidsvisie-Mobipunten.pdf>

Vlaamse Landmaatschappij (2014). Landinrichting. Geraadpleegd van: <https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Landinrichting/Brochure%20landinrichting%20web.pdf>

Vlaamse Landmaatschappij (2019). Nieuwe brochure over instrumenten landinrichting. Geraadpleegd van: <https://www.vlm.be/nl/nieuws/Pages/Nieuwe-brochure-over-instrumenten-landinrichting.aspx>

Vlaams-Brabant (2004). Gecoördineerd Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Geraadpleegd van https://www.vlaamsbrabant.be/binaries/Structuurplan_gecoördineerde_versie_WEB_tcm5-85651.pdf.

Vlaamse Woonraad (2018). Advies wonen en verordeningen, Advies 2018-26. Geraadpleegd van: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr_verordeningen_2018.11.30-def.pdf

Wauters, E., Dhondt, A., Fremault, B., Corens, P., (Tracetebe) i.s.m Jan Aerts (Futureproofed) en Pascal Vermeulen (Climact) (2017). De rol van ruimtelijke ordening in de klimaat- en energietransitie: verkenning, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.