

MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK



Vlaanderen
verbeelding werkt



**Vlaamse
overheid**



MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK



Voor Luc Lehouck (1955–2023)

Een verkavelingswijk is voor veel Vlamingen een ideale woonomgeving. Maar de verkaveling kennen we ook als een typisch product van onze vaak slordige omgang met de schaarse ruimte. Verspreid wonen verslindt immers ruimte, vreet energie en is een belangrijke oorzaak van ons mobiliteitsprobleem.

Toch zijn er in Vlaanderen ook heel wat verouderde verkavelingswijken te vinden op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer of op wandel- en fietsafstand van een dorps- of stadscentrum liggen, en waar ruimte is voor bijkomende woningen binnen het bestaande bebouwde areaal. Hier liggen kansen om zowel de dichtheid als de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten. Maar er liggen ook heel wat andere uitdagingen om deze woonomgevingen écht toekomstbestendig te maken: hoe maken we ruimte voor nieuwe bewoners met andere woonwensen; hoe gaan we om met oudere bewoners die hun woning willen aanpassen of een aangepaste woning zoeken; wat met bestaande woningen die aan renovatie toe zijn; waar en hoe kunnen we plaats maken voor meer groene, open of publieke ruimte; hoe werken we aan een betere connectie met de omgeving en aan een shift naar meer duurzame mobiliteit,... ?

Om dit soort vragen aan de praktijk te toetsen, lanceerden het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester in 2020 de projectoproep 'Verkavelingswijken in transformatie'. Lokale besturen konden concrete cases indienen van goed gelegen 20ste-eeuwse woonwijken waar de generatiewissel zich laat voelen en waar extra woningen nodig zijn.

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

De drie gekozen wijken kunnen hierin fungeren als inspirerende en vernieuwende voorbeelden. Het traject was opgevat als 'learning by doing', wat veel inzichten opleverde voor de transformatie van andere verkavelingswijken. Toch is het werk nog lang niet af: uit elk van de drie onderzoeken blijkt dat er nog heel wat werk op tafel ligt voor Vlaams en lokaal beleid om die verkavelingswijken ook daadwerkelijk in te zetten om een deel van de woonopgave waar Vlaanderen voor staat op te vangen.

In dit boek bundelen we de inzichten uit het leertraject: we schetsen het potentieel van de verkavelingswijken, waarom het van belang is om hier ook vanuit de Vlaamse overheid op in te zetten en blikken terug op hoe het leertraject ontstond en waar we tegenaan liepen; we beschrijven wat er op het spel stond in de drie onderzochte wijken en hoe getracht werd om daarop een antwoord te formuleren; in een reeks van elf inzichten geven we aan wat de kansen en uitdagingen zijn voor overheden die verder aan de slag willen; we geven toelichting bij een kaartoefening op schaal van Vlaanderen om een beter beeld te krijgen van het kwantitatieve verdichtingspotentieel in verkavelingswijken; we gaan dieper in op de randvoorwaarden die vervuld

moeten zijn opdat ook private marktpartijen een rol kunnen opnemen in de verdichting en transformatie van die wijken; en we eindigen met een pleidooi voor een minder afwachtend en actiever beleid. We schetsen daarbij drie mogelijke pistes waarop de Vlaamse overheid als cruciale partner kan optreden voor lokale besturen, en hoe de verkavelingswijken ook een rol kunnen spelen in het realiseren van de Vlaamse doelstellingen.

8 Een tweede kans voor de verkaveling

Julie Mabilde

26 Wondelgem als eerste testcase

Julie Mabilde

33 Ontwerpend onderzoek in drie wijken

Marjolijn Claeyls, Oswald Devisch, Stefan Devoldere,
Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem

36 Ravensteinwijk Tervuren

45 Sociaal en divers wonen
in een collectief landschap

56 Groenpark Roeselare

65 Met bewoners in gesprek
over toekomstperspectieven

80 Wondelgem Gent

89 Ruimte maken voor
de stad van morgen

101 Elf inzichten uit het leertraject

Marjolijn Claeyls, Oswald Devisch, Stefan Devoldere,
Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem

**128 Verkavelingswijken in Vlaanderen
in kaart gebracht**

Stephanie de Mûelenaere

**140 Herverkavelen door een
vastgoedbril bekeken**

Gweny Moris

**146 Een actief beleid voor het historisch
passief van de verkaveling**

Michiel Dehaene, Tom Broes

EEN TWEEDE KANS VOOR DE VERKAVELING

Julie Mabilde

Het potentieel van de verkaveling

Het avontuur van 'Verkavelingswijken in transformatie' begon in 2018, met een maquette op vier sierlijke dressoirpoten van de Gentse wijk Wondelgem op z'n kant. Het reusachtige meubelstuk – een knipoog naar de maquette die Luc Deleu bijna veertig jaar eerder voor zijn *Manifest aan de Orde* maakte – was te bewonderen op de Brusselse satelliet-tentoonstelling van de Rotterdamse architectuurbiënnale¹ en verbeeldt hoe het typische verkavelingsweefsel kan transformeren tot een densere, maar nog steeds groene en parkachtige woonwijk – geleidelijk aan, zonder tabula rasa te maken, en met behulp van een financiële vereveningsstrategie. De maquette is het resultaat van het beperkt ontwerpend onderzoek dat Bovenbouw architecten in samenwerking met de vastgoeddeskundigen van Orientes en de onderzoeksgroep Labo S (Universiteit Gent) uitvoerde in opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester. Die eerste oefening prikkelde de verbeelding en vormde zo de start van een veel langer leertraject waarin we, in samenwerking met het Departement Omgeving, ook vele andere ontwerpers, stadsdiensten en experts betrokken.

Wij zagen in de verkavelingen, die gestalte hebben gegeven aan de individuele woonwens van zovele Vlamingen in de tweede helft van de twintigste eeuw, een potentiële oplossing voor (een deel van) de huidige woonopgave in Vlaanderen, waar honderdduizenden gezinnen de komende jaren een woning moeten vinden. Volgens de bevolkingsprognoses komen er tussen 2025 en 2050 immers ongeveer 445.000 huishoudens bij.² Die demografische groei moeten we verzoenen met de ambities van het ruimtelijk beleid om te verdichten rond kernen, met de noodzakelijke om-slag richting duurzame mobiliteit en een klimaatbestendige ruimte, met gezinsverdunding en vergrijzing, met betaalbaarheid en met leefkwaliteit. Om nieuwe woningen te realiseren zonder nieuwe terreinen aan te snijden, moeten we op zoek naar wijken met enige overmaat om verdichting aanvaardbaar te maken. En zo komen de verkavelingen in het vizier. Door zo'n verkavelingswijk een tweede maal in te zetten, ditmaal op een duurzame manier en zonder te morsen met ruimte, konden we misschien ook de woondromen van een nieuwe generatie gezinnen realiseren.

Wanneer we het hierna hebben over 'de verkaveling' doelen we niet op het juridische en stedenbouwkundige instrument, maar op het begrip zoals het in de volksmond wordt gebruikt om de zo herkenbare wijken aan te duiden met vooral vrijstaande villa's, bungalows of fermettes op hun eigen perceel, gebouwd vanaf de jaren 1960 tot de eeuwwisseling, en zelfs daarna nog, zij het op kleinere percelen. Niet alle verkavelingswijken komen in aanmerking om een deel van die bijna 450.000 nieuwe gezinnen te huisvesten. We wilden aan de slag met de 'goed gelegen' verkavelingen, al bestaat daar geen heldere definitie van. Verdichting mag immers geen doel op zich zijn. Vernieuwings- en

¹ Onder de noemer *You are here* werd in 2018, in het voormalige World Trade Center in Brussel, een programma van tentoonstellingen, stadsdebatten en werksessies georganiseerd. Dit cultureel stadsprogramma fungeerde als een satelliettentoonstelling van de achtste editie van de Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam, met Floris Alkemade, de toenmalige Vlaamse Bouwmeester Leo Van Broeck en Joachim Declerck als curatoren.

² Cijfers van de Huishoudensvoorzichten 2024–2070 van Statbel, uitgaande van de waarnemingen op 1 januari 2023.

verdichtingsoperaties die niet bijdragen aan de woonkwaliteit, en niet gepaard gaan met nieuwe voorzieningen – scholen, crèches, parken, buurtwinkels, gemeenschapsruimtes – zullen onverteerbaar zijn voor bewoners, en bijgevolg onverkoopbaar voor lokale politici. Het kwam er dus op aan te tonen hoe verdichting wél kan werken.

Heel wat historische verkavelingswijken liggen ver verwijderd van openbaar vervoer en voorzieningen, en zijn bijgevolg ongeschikt om te verdichten. Maar aan de randen van de steden, waar de druk van de woningmarkt zich laat voelen, liggen heel wat verkavelingen die wel potentieel hebben om een deel van de woningnood op te vangen. Wondelgem is, aangezien de vraag naar (betaalbare) woningen in Gent het aanbod ver overtreft, zonder enige twijfel een 'goed gelegen verkaveling'. Maar zelfs daar, zo bleek later, is het op gang trekken van die transformatie niet zo eenvoudig als we dachten.



fig. 1
Bovenbouw Architectuur maakte voor de Brusselse satelliettentoonstelling van de Rotterdamse Architectuurbiënnale in 2018 een maquette die toont hoe de verkaveling in Wondelgem stapsgewijs kan transformeren. ©Tim Van de Velde

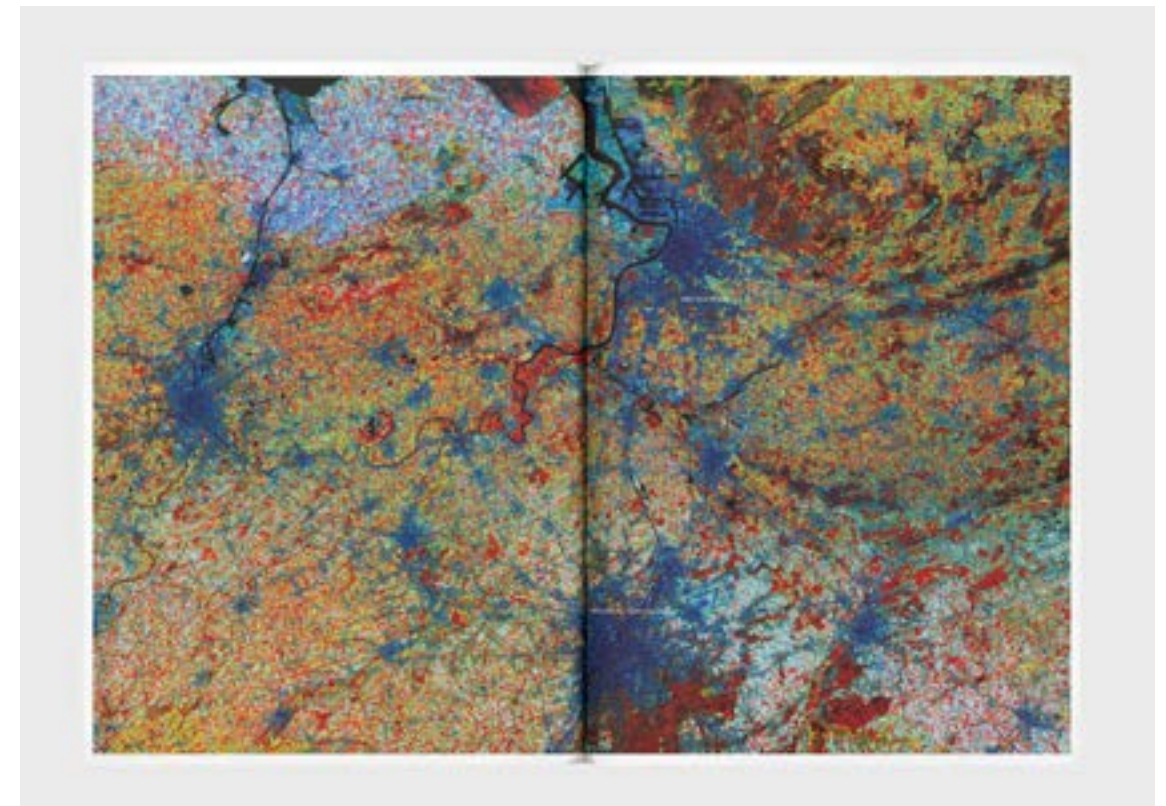


fig. 2
Het ontwerpen aan verkavelingen of het herdenken van het typisch Vlaamse, suburbane weefsel is niet nieuw: Xaveer De Geyter Architects publiceerde in 2002 al *After-Sprawl*, hun onderzoek naar een verstedelijkingsvorm – gekenmerkt door de verspreide bebouwing – die niet gevat kan worden in de klassieke tegenstelling van stad versus platteland. ©Xaveer De Geyter Architects

Vernieuwing van de stadsvernieuwing

Het ontwerpen aan verkavelingen of het herdenken van het typisch Vlaamse, suburbane weefsel is niet nieuw: Xaveer De Geyter Architects publiceerde in 2002 al *After-Sprawl*, een onderzoek naar een verstedelijkingsvorm – gekenmerkt door verspreide bebouwing – die niet gevat kan worden in de klassieke tegenstelling stad versus platteland.³ Een aantal jaren later onderzocht datzelfde ontwerp bureau, in samenwerking met Grontmij (het huidige Sweco) en WES, hoe we de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960–1980 konden (her)gebruiken.⁴ 'The Ambition of the Territory', de Belgische bijdrage aan de architectuurbiënnale van Venetië in 2012, uitgewerkt door het team met de onmogelijke naam AWJGGRAUaDVVTAT, bracht in beeld hoe de reconversie van het gehele verstedelijkte territorium, zonder verdere consumptie van ruimte, vorm kon krijgen.⁵ In datzelfde jaar ging Michiel Dehaene bij zijn aantreden als hoofddocent stedenbouw aan de Universiteit Gent

- 3 Xaveer De Geyter Architecten. (2002). *After-sprawl*. NAI Uitgevers, Rotterdam i.s.m. deSingel Internationaal Kunstcentrum, Antwerpen.
- 4 (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960–1980. Een onderzoek uit 2007 van Grontmij, WES en XDGA in opdracht van het toenmalige Departement RWO – Ruimtelijke Planning.
- 5 Het team was een samenwerking tussen Architecture Workroom Brussels, Studio Joost Grootens, GRAU, architecten de vylder vinck taillieu en Ante Timmermans. Zij werkten hun voorstellen voor de reconversie van het territorium uit in opdracht van de Vlaamse Bouwmeester en het Vlaams Architectuurinstituut.



fig. 3
‘The Ambition of the Territory’,
de Belgische bijdrage aan
de architectuuriënnale
van Venetië in 2012 bracht
in beeld hoe de reconversie
van het gehele verstedelijkte
territorium, zonder verdere
consumptie van ruimte, vorm
kon krijgen. © Filip Dujardin

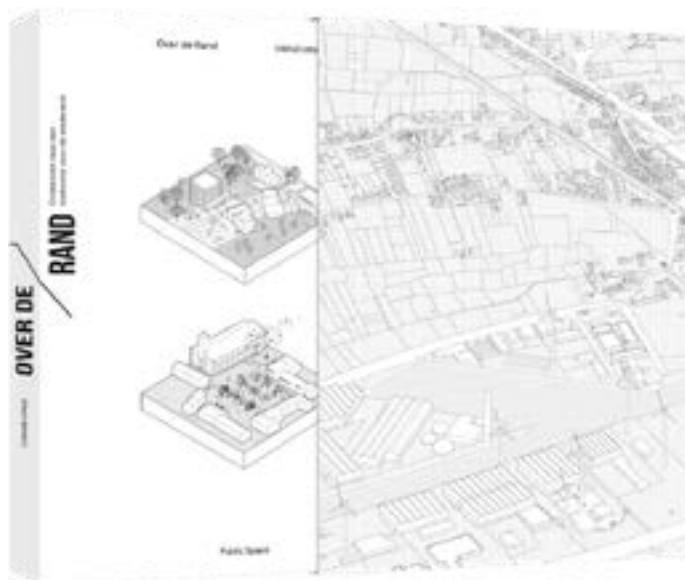


fig. 4
Studiebureau Omgeving
deed in 2013 onderzoek naar
de Gentse stadsrand: het
ontwikkelde recepten voor de
transformatie van die rand,
die vandaag gekenmerkt
wordt door een lage dichtheid,
een gebrekkige publieke
ruimte en een mobiliteit die
bijna uitsluitend gericht is
op de auto. © Studiebureau
Omgeving

in zijn inaugurale lezing ‘Tuinieren in het Stedelijk Veld’ verder in op de vraag, hoe te opereren in dat weefsel dat stad noch platteland genoemd kan worden, en hoe om te gaan met de erfenis van het verkavelde landschap.⁶ ‘Labo XX’ – uitgesproken als ‘labo twintig’ – was een onderzoek uit 2012 van de Stad Antwerpen naar verdichting en stadsvernieuwing in de Antwerpse twintigste-eeuwse gordel.⁷ Naar aanleiding van zijn veertigjarige bestaan in 2013 boog studiebureau Omgeving zich dan weer over de Gentse stadsrand, op zoek naar recepten voor de transformatie van een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage dichtheid, een gebrekkige publieke ruimte en een mobiliteit die bijna uitsluitend gericht is op de auto.⁸ In *Verkavelingsverhalen*, tot slot, gingen Oswald Devisch en Barbara Roosen samen met bewoners en ontwerpers op zoek naar nieuwe toekomstverhalen om op die tekortkomingen van de verkaveling een antwoord te bieden.⁹

Uiteraard heeft deze opsomming niet de ambitie om volledig te zijn. Maar ze toont wel aan dat de uitdaging om in te grijpen in die typische nevelconditie, in dat ‘verkavelingsvlaanderen’, het tussengebied waar volgens schrijver Geert van Istendael ook onze tussentaal – het Verkavelingsvlaams – ontstond, leeft in de wereld van ontwerp en stedenbouw, ook al zijn de daadwerkelijke pogingen om nieuwe kwaliteiten in de verkavelingen te brengen tot op vandaag schaars. In feite gaat het erom, nieuwe principes van stadsvernieuwing te ontwikkelen, zoals al jaren met succes gebeurt in de historische centra en de negentiende-eeuwse wijken van onze Vlaamse steden, maar ditmaal gericht op de weerbarstige context van de woongebieden aan de randen van die steden. Dat daarbij rekening moet worden gehouden met een reeks nieuwe uitdagingen die in deze twintiger jaren van de eenentwintigste eeuw steeds urgenter blijken, zoals de klimaatverandering en de nood aan nieuwe betaalbare woonvormen voor kleiner en ouder wordende gezinnen, spreekt voor zich.

De context van de verkaveling schept een specifieke conditie waarvan de transformatie – net als dat bij hoogbouwwijken het geval is – eigen recepten vergt. Het opereren is er echter moeilijker, omdat de individualistische woondroom in het ruimtelijk model van de verkaveling zit ingebakken en elke verandering op veel weerstand stoot. Het nimby effect – *not in my backyard* – speelt overal en de angst voor verandering neemt er haast existentiële proporties aan. Al in de opdrachtomschrijving voor de ontwerpbeurt van Bovenbouw en co stond het te lezen: ‘Het is een illusie te denken dat we de verkaveling kunnen veranderen met behulp van klassieke stadsvernieuwingsinstrumenten.’ Via ontwerpend, typologisch onderzoek moesten concrete ruimtelijke voorstellen uitgewerkt worden die een nieuw woonlandschap ‘voorbij de verkavelingsdroom’ konden verbeelden en die inzetbaar zouden zijn voor de reële ontwikkelingspraktijk.

⁶ De tekst van de inaugurale lezing van Michiel Dehaene werd in 2013 gepubliceerd onder dezelfde titel, *Tuinieren in het Stedelijk Veld – Gardening in the Urban Field*, bij A&S/books.

⁷ De resultaten van het onderzoek *Labo XX* werden gepubliceerd in 2014 onder de titel *LABO XX. Kiezen voor de twintigste-eeuwse gordel*.

⁸ Het ontwerpend onderzoek van Omgeving werd in 2016 bij Public Space gepubliceerd onder de titel *Over de Rand*.

⁹ Oswald Devisch en Barbara Roosen (2016). *Verkavelingsverhalen* is uitgegeven bij Public Space.

Zo gesteld lijkt de opgave eenvoudig, en het voorstel dat Bovenbouw en co uitwerkten was ook helder omwille van de eenvoud en de pragmatische insteek. Als antwoord op onze vraag stelden zij een incrementele verdichtingsstrategie voor die zou toelaten om, zonder grootschalige vastgoedoperaties, kavel per kavel – of laat ons zeggen, per twee à drie kavels – de wijk in een periode van veertig jaar volledig van aanschijn te doen veranderen. Die strategie werd ondersteund door een financieel vereveningsmodel om een deel van de meerwaarde te laten terugvloeien naar de buurt, wat de stad zou toelaten om een strategisch aankoopbeleid op te zetten en zo ook de groenblauwe structuren, die noodzakelijk zijn om de verdichtingsoperatie te schragen, gaandeweg uit te bouwen.

Wat de oefening ontwerpmatig interessant maakte, was dat die vertrok van een lezing van de kwaliteiten van dat typische één-woning-per-perceel-weefsel: woningen met voor-, achter- en zijtuinen, op flinke afstand van elkaar en zonder inkijk. Een incrementele verdichting kan al snel uitmonden in een doemscenario: ontdubbeling van elke woning op haar eigen perceel, stommelings, zonder al te veel regie. Dat levert dan wel een verdubbeling van het aantal wooneenheden op, maar het resultaat is gewoon een armzaliger versie van de oorspronkelijke verkaveling, met nog krappere percelen. Dat is niet wat Bovenbouw met zijn incrementele strategie beoogde. Er was ook zorgvuldig nagedacht over waar eerst in te grijpen en volgens welke regels: startend met de grotere en de hoekpercelen, gebruik makend van de 45-graden-regel die geldt in een voorstedelijke context. Door parkeren te clusteren, straten te knippen en straatprofielen te versmallen en te vergroenen, collectieve tuinzones te introduceren en van de pijpenkoppen publieke buurtparkjes te maken, konden gaandeweg ook de onderliggende structuur en het stratenweefsel van de verkaveling muteren tot een weliswaar meer stedelijke omgeving, maar dan één die niet lijkt op de typische gesloten bouwblokken uit de negentiende eeuw en haar parkachtige kwaliteit behoudt.

Een Vlaams-lokale coproductie

Na het eerste verkennende onderzoek door Bovenbouw, Orientes en Labo S startten het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester een uitgebreider leertraject op, met in 2020 een oproep aan lokale besturen die concrete cases konden aanbrengen. Geen gebieds-dekkend en met data onderbouwd onderzoek naar alle verkavelingswijken in Vlaanderen, wel een oefening op een aantal goed gelegen wijken om te testen hoe ver we raken, in een samenwerking tussen de Vlaamse overheid en het lokale niveau.

Zo'n samenwerking op projectniveau tussen Vlaanderen en een lokaal bestuur kan zeer waardevol zijn: de Vlaamse overheid krijgt zo beter grip op hoe Vlaamse doelstellingen op vlak van de bouwshift en kernversterking, het vrijwaren van open ruimte, groenblauwe dooradering enzovoort kunnen landen in concrete projecten, en lokale besturen worden uitgedaagd de ambities van hun projecten aan te scherpen, ze geïntegreerder en op verschillende schaalniveaus te benaderen, na te gaan hoe ze passen binnen een ruimere context én een langetermijnperspectief. Anders dan in een klassieke subsidieloga was het ook de bedoeling om

echt samen te werken op die concrete projecten, en er gezamenlijk lessen uit te trekken voor andere projecten, zoals al eerder beproefd was met de Pilootprojecten van de Vlaamse Bouwmeester. Maar die samenwerking leverde ook spanningen op tussen de soms abstracte langetermijnambities van de Vlaamse overheid enerzijds, en de vraag vanuit lokale besturen om snel vooruit te raken in concrete projecten anderzijds – tussen het wenselijke en het mogelijke. De lokale besturen namen een pragmatische houding aan, maar drukten soms ook de wens uit om alle mogelijke opties voor de toekomst – zoals bijvoorbeeld het al dan niet aansnijden of definitief schrappen van een woonuitbreidingsgebied – te vrijwaren. Hoewel ze waardevolle gesprekken en inzichten opleverde, had de samenwerking, omdat ze tot louter 'onderzoek' beperkt bleef, ook haar beperkingen, en de vraag hoe we in de toekomst coproductief kunnen samenwerken aan concrete realisaties, volgens welke formats, samenwerkingsverbanden en afsprakenkaders, blijft voer voor gesprek. In een tekst verderop in deze publicatie geven Michiel Dehaene en Tom Broes, die als experts betrokken waren in het leertraject, hier een aanzet toe.

Het is belangrijk dat spanningsveld te benoemen omdat onze initiële, vanuit Vlaanderen bedachte en ietwat top-down geformuleerde ambitie om het potentieel voor extra woningaanbod in deze verkavelingswijken aan te boren – in andere woorden: te verdichten – stootte op de wens (van bewoners) om de dingen niet te veel te veranderen, en op de lokale besturen voor wie het transformeren van de verkavelingswijken nog niet echt hoog op de agenda staat. De drie wijken waarvoor, na een oproep aan lokale besturen en na een eerste analysefase, drie ontwerpteams een transformatiestrategie uitwerkten, kozen we omdat ze een potentieel voor extra woningaanbod boden, een momentum om in te grijpen, én omdat ze een bepaalde voorbeeldfunctie konden vervullen voor andere verkavelingswijken.

Wondelgem, dat na de eerste ontwerp oefening opnieuw uit de selectie kwam, is de wijk die het dichtst bij het kantelpunt van verdichting staat: er zijn her en der al verdichtingsprojecten aan de gang, de woningnood én de vraag naar betaalbare woningen in Gent is groot, dus als er ergens potentieel is voor bijkomende woningen gekoppeld aan het kwaliteitsvoller herdenken van verkavelingsweefsel, dan is het hier.

In de wijk Groenpark in Roeselare is reeds een sterke bewonersgroep actief. De ouder wordende bewoners (vaak nog van de eerste generatie), de nood aan renovatie, de lage densiteit en de ligging dichtbij het centrum, in combinatie met een overstromingsrisico ter hoogte van de beek die langs de wijk loopt, zorgen voor een momentum om de wijk te herdenken. Bovendien: Roeselare is een stad van vele verkavelingen, en de test op deze wijk zou lessen kunnen opleveren voor een veel ruimer gebied.

Ravenstein in Tervuren is een atypische verkavelingswijk omdat de eigendommen niet versnipperd zijn over vele particuliere eigenaars: een sociale huisvestingsmaatschappij heeft een groot deel van de wijk in handen. Hier waren we geïnteresseerd in hoe het verdichten en introduceren van nieuwe woonvormen in de sociale woonwijk gepaard zou kunnen gaan met het vrijwaren van open ruimte in een nabijgelegen woonuitbreidingsgebied. We vroegen ons ook af, hoe de strategische publieke grond- en patrimoniumpositie en de nood aan renovatie en verdichting



fig. 5

De eindrapporten van het ontwerpend onderzoek op drie verkavelingswijken, uitgevoerd door drie multidisciplinaire ontwerpteams.

van de sociale woningen, hefbomen konden zijn om de omliggende woningen in private eigendom mee te nemen in dit verdichtingsverhaal.

We zijn gestart vanuit de ambitie om te verdichten, en hebben dus enkel gekeken naar die verkavelingswijken waar, omwille van de locatie, verdichting wenselijk is. Er bestaat geen afwegingskader om te bepalen welke verkavelingen dat zijn – als dat al mogelijk of gewenst zou zijn – en daarom kozen we drie wijken waar die potentie onomstotelijk aanwezig was, geen twijfelgevallen. Voor Wondelgem is dat het duidelijkst. Ook in Tervuren – aan de rand van Brussel en bereikbaar met de tram – kan verdichting gemotiveerd worden, te meer daar het hier ook over sociale woningen gaat. In Roeselare ligt de kwestie – achteraf bekeken – misschien iets moeilijker omdat de voorraad aan bebouwbare terreinen in Roeselare dermate groot is dat verdichting – zelfs indien in deze wijk gewenst – wellicht weinig kans maakt.

Herverkavelen of doorverkavelen?

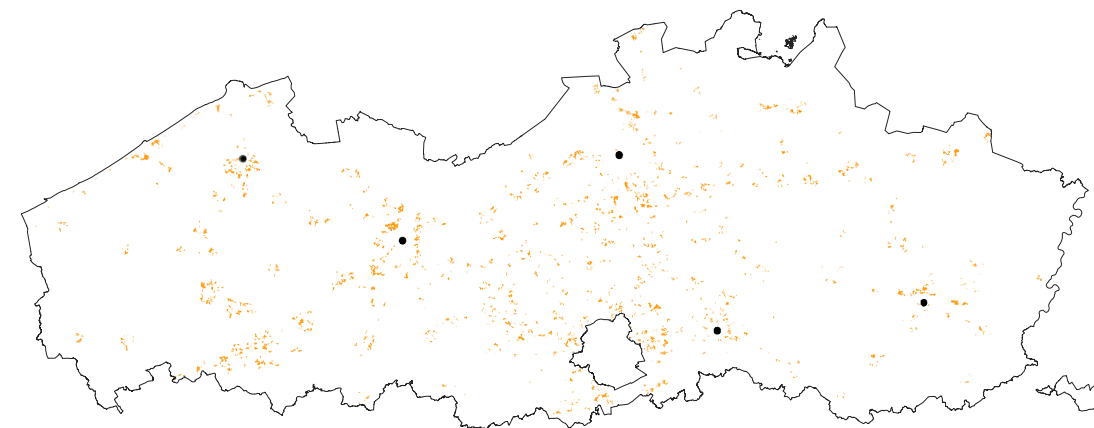
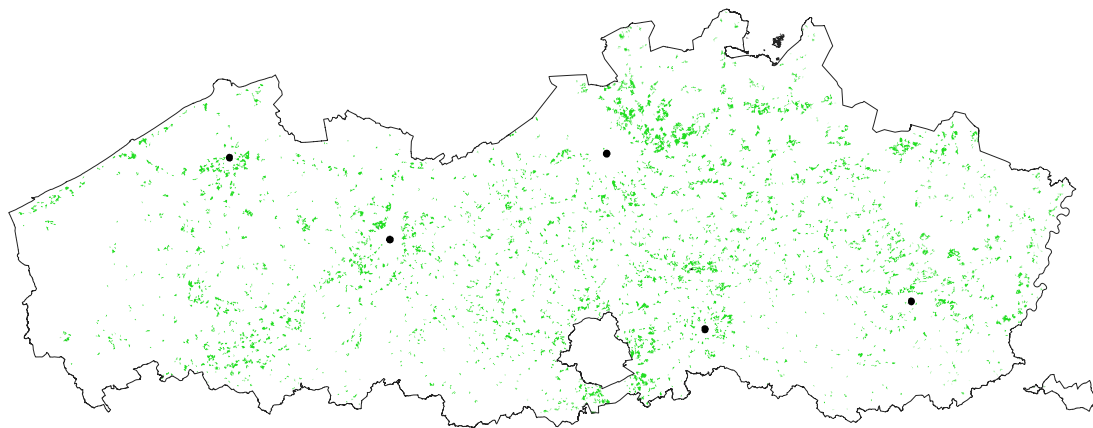
De case van Wondelgem illustreert goed waarom we nog niet klaar zijn voor het echte 'herverkavelen', of beter geformuleerd: waarom die herverkaveling zich niet vanzelf, zonder een duidelijke regie vanuit de stad, op marktconforme wijze zal voltrekken. Onder herverkavelen begrijpen we het zo herschikken van de wijk dat ze aan dichtheid maar vooral ook aan kwaliteit kan winnen. Hoe het niet moet: de laatste stukjes onbebouwde ruimte verder opvullen, en de hele wijk op een uniforme wijze, beetje bij beetje verdichten tot ze is dichtgeslibd en ook alle groen- en ademruimte die een dichter bebouwd weefsel nodig heeft, verdwenen zijn. Tom Van Mieghem, een van de leden van het regieteam dat het leertraject begeleidde, sprak daarom over de noodzaak om ook de 'printplaat' van de verkaveling te herdenken: we moeten ook de onderliggende structuur, het stratenpatroon en de kavelstructuur zelf durven hertekenen, een nieuw publiek raamwerk bedenken dat de optelsom van al die verdichtingsprojecten en nieuwe, meer collectieve woonvormen kan ondersteunen. Alleen is dat in een nagenoeg volledig

volgebouwde wijk niet zo evident. Het vergt ook een aanpak die de perceelsgrenzen overstijgt. Peter Vanden Abeele, de Gentse stadsbouwmeester, merkte op dat de huidige manier van werken er wellicht toe zal leiden dat we eerst zullen 'doorverkavelen' – ook nog de laatste onbebouwde percelen ontwikkelen – voor we aan het echte 'herverkavelen' toekomen. De druk op de woonmarkt moet eerst groter worden, voor er een echte incentive ontstaat voor een structurelere herontwikkeling.

Deze discussies illustreren onze worsteling met het vraagstuk, hoe vernieuwing op maat van de verkaveling kan worden aangepakt. Rekenen we ook hier, net als in de negentiende-eeuwse stad, op ontwikkelaars die geduldig terreinen verzamelen tot ze een substantieel woonproject van enige schaal kunnen verwezenlijken? Of moeten we toch dichter blijven bij de incrementele aanpak zoals Bovenbouw die verbeeldde, waarbij we aan één of twee percelen en een set van duidelijke spelregels voldoende hebben om verandering in gang te zetten?

Endeavour, Plusoffice, Wooncoop en Ilona Lo onderzochten of ze de ontwikkeling van een onbebouwd terrein in Wondelgem, in handen van een ontwikkelaar en gelegen aan een tramhalte, konden verruimen met een aantal aanpalende woningen. In plaats van het laatste 'gaatje' in de wijk te vullen zou dat een effectief herontwikkelingsproject op grotere schaal mogelijk maken, met een heel andere schikking van de volumes, een ander stratenpatroon en een uitgebreidere groenstructuur, meer collectieve woonvormen, geclusterd parkeren en trage doorsteken naar de tramhalte. De grootste drempel blijkt de rentabiliteit te zijn, uitgaande van een door de ontwikkelaar gefinancierde operatie waarbij de aankoop van de bestaande woningen wordt gecompenseerd met de verkoop van de nieuwe woningen. Het ontwerpteam werkte een aantal scenario's uit met verschillende dichtheden, maar op basis van een voor private ontwikkelaars gebruikelijke *return on investment* (ROI) van 12 tot 15% is geen enkel klassiek ontwikkelscenario financieel haalbaar. In een coöperatief model, dat in theorie geen *return on investment* vereist omdat de bewoners ook de aandeelhouders-coöperanten zijn, en het terugverdienen van de investeringen over een veel langere termijn gespreid wordt, zit misschien wel muziek. Voorwaarde is dan wel dat zo'n coöperatie – met ruggensteun van een overheid of via een rollend fonds – de nodige startbudgetten kan verzamelen om zo'n vast-goedoperatie op te zetten.

Aan de hand van één test op één terrein kunnen we uiteraard geen algemene uitspraken doen over de (on)mogelijkheid om, op marktconforme wijze, een herontwikkeling van verkavelingen op te starten. Maar zo'n case toont wel aan dat het momentum om op een structurele wijze de reeds bebouwde gebieden van verkavelingen te verdichten nog niet is aangebroken, of in elk geval niet vanzelf door private ontwikkelaars, zonder tussenkomst van een overheid, gecreëerd zal worden. Althans niet op deze plek in Wondelgem, waar de verkoopprijzen van de villa's zo hoog liggen dat er een onaanvaardbaar hoge verdichtingsoperatie nodig zou zijn om die er weer uit te halen. Dat wil niet zeggen dat de condities in andere wijken niet gunstiger kunnen zijn. Het zou ook interessant zijn verder te onderzoeken waarom dergelijke stadsvernieuwings- en verdichtingsprojecten in het centrum of de



negentiende-eeuwse gordel in Gent, ondanks het feit dat de huizenprijzen daar ook hoog zijn, wél kunnen. Het lijkt een paradox dat verder verdichten vooral haalbaar is in de wijken die al relatief dichtbewoond zijn.

Top-down of bottom-up?

De opmaak van het complete financiële plaatje, mét inbegrip van alle maatschappelijke kosten op lange termijn, zat niet in de beperkte scope van het onderzoek. Toch draait het daar uiteindelijk om: het vinden van een balans tussen wat – vanuit het standpunt van een hogere overheid – wenselijk is op lange termijn, en wat – vanuit het perspectief van de huidige bewoners, maar bijgevolg soms ook vanuit de lokale besturen – wenselijk én mogelijk is op korte termijn. Hoe zich te bewegen in het spanningsveld tussen onze initiële ambitie om top-down extra woonaanbod in deze wijken te voorzien, en het normale verzet tegen verandering en verdichting dat je van huidige bewoners kan verwachten?

Omwille van dat spanningsveld werd de focus van het ontwerpend onderzoek in de drie wijken ook verbreed naar andere noden die – zeker voor de huidige bewoners – dringender zijn: zorg aanbieden voor een ouder wordende bevolking, het overstromingsrisico beperken, verouderde woningen renoveren, de verhuur van studentenkamers in te grote woningen mogelijk maken,... Hoewel er overal wel een of andere uitdaging speelt, is het een illusie te denken dat we álle verkavelingswijken in Vlaanderen kunnen ondersteunen in de nodige transities. Wanneer een overheid middelen vrijmaakt om die transitie te begeleiden, moeten we dus goed afwegen voor welke wijken we die middelen willen inzetten, en hierin moeten ook bovenlokale doelstellingen meegenomen worden. Investeren we vooral in wijken waar de demografische druk groot is en waar via een strategisch aankoopbeleid ook betaalbare woningen ontwikkeld kunnen worden, zoals in Wondelgem? Zetten we in op wijken waar een overheid of een huisvestingsmaatschappij reeds belangrijke grondposities heeft, zoals in Tervuren, wat het herschikken makkelijker maakt? Of kiezen we wijken waar ook

fig. 6
De kaart met verkavelingswijken die het Departement Omgeving en VITO maakten, laat zien dat deze wijken verspreid zijn over heel Vlaanderen (links), en dat zelfs de 'goed gelegen' verkavelingen (rechts) omvangrijk zijn.



andere investeringen nodig zijn, op vlak van waterbeheer bijvoorbeeld zoals in Roeselare, en waar we de gewenste ruimtelijke transitie aan de klimaattransitie kunnen koppelen?

Wat dan met al die andere verkavelingswijken in Vlaanderen? De kaart die het Departement Omgeving en VITO maakten toont dat het er erg veel zijn, gespreid over heel Vlaanderen, en dat zelfs de 'goed gelegen' verkavelingen omvangrijk zijn. Als we de bouwshift willen verwezenlijken, moeten we ook het potentieel in die wijken aanboren, eerder dan nieuwe, nog onbebouwde gebieden aan te snijden. En zelfs los van de verdichtingsopgave spelen in veel van die verkavelingen andere uitdagingen, op vlak van renovatie, zorg voor verouderende gezinnen, de mobiliteitstransitie, een ecologische – al dan niet gezamenlijk – beheer van de tuinen,... Niet alles hoeft door de overheid te gebeuren. Het *Verkavelingslexicon* dat het team van UHasselt, Voorland, 51N4E en Tussengoed ontwikkelde, demonstreert hoe je een gemeenschappelijke taal kan vinden en in gesprek kan gaan met bewoners rond die transities.

Wanneer het gaat over de vraag naar 450.000 extra woningen in Vlaanderen dan valt echter te betwijfelen dat het antwoord überhaupt van onderuit kan en zal komen. Het team van 1010 architecture urbanism, LabLand en Humble, dat onderzoek deed in Roeselare, drukt het treffend uit: de bewoners van Groenpark omschrijven hun wijk als 'wonen in een vakantiepark'. 'Maar wat moet er veranderen aan een vakantiepark, waar het goed wonen is?' De urgentie in Roeselare is veel minder goed te benoemen dan in Wondelgem, waar de woondruk veel hoger is en wonen veel minder betaalbaar; of in Tervuren, waar de noodzakelijke renovatie en verdichting van de sociale woningen een hefboom kan zijn om een bredere transformatie sneller in gang te zetten. De wijk in Roeselare staat ook model voor de meest typische verkavelingswijken in Vlaanderen: ze is niet slecht gelegen, maar heeft een weinig stedelijk karakter. Ze heeft potentieel om een deel van de toekomstige woonopgave op te vangen, maar welk deel? En vooral: is het überhaupt mogelijk in deze context iets in beweging te krijgen?

Het team van 1010 architecture urbanism, LabLand en Humble gaf invulling aan het spanningsveld tussen top-down en bottom-up door het ontwerpend onderzoek én de gesprekken met bewoners op twee sporen te ontwikkelen. Aan de ene zijde schetsten ze de uitdagingen op lange termijn, tegen 2070, dus ver genoeg in de toekomst opdat bewoners zich niet bedreigd zouden voelen: de meer ingrijpende transformaties zijn voor een volgende generatie. Om meer structuur aan te brengen in de wijk tekenden de ontwerpers een raamwerkkaart voor de open ruimte, en vier toekomstscenario's gaande van beperkte ingrepen binnen de huidige verkavelingsvoorschriften tot een forse verdichtingsoperatie en een klimaatadaptieve wijk met veel meer diverse en collectievere woonvormen. Aan de andere zijde formuleerden ze een aantal korte-termijnacties die aan de noden van de huidige bewoners tegemoetkomen: een buurthuiskamer voor ontmoeting en informele zorg; het gezamenlijk en ecologisch beheren van voortuinen, los van de perceelsgrenzen; en een systeem van flexkamers om onbenutte kamers in de te grote woningen in te zetten als studentenkamers.

Dit team zette bewust in op een cocreatieve aanpak vanuit de overtuiging dat, wanneer je de bewoners niet meeneemt in het transformatieverhaal, dit contraproductief werkt. Maar op een bepaald punt moeten de twee sporen, lange termijn en korte termijn, elkaar natuurlijk wel raken. Bij elke transformatie die een lokale overheid in een wijk toelaat of faciliteert, moeten we ook de vraag stellen of we hiermee het momentum niet kwijtspelen. In elk geval is het belangrijk om ervoor te zorgen dat er geen onomkeerbare transformaties – zoals het louter opsplitsen van woningen in plaats van een structurele aanpak – plaatsgrijpen die ingaan tegen de wijktransitie die je op lange termijn wil realiseren.

Het onderzoek in Roeselare toonde dat bewoners vooral geïnteresseerd zijn in hoe ze in hun wijk kunnen blijven wonen wanneer ze ouder en hulpbehoevender worden, zonder al te grote veranderingen in het bebouwde weefsel, of zonder te hoeven verhuizen naar een meer aangepaste woonomgeving. Een meer structurele transformatie, op de plekken waar die nodig en gewenst is, zal dus niet meteen van onderuit ontstaan. De weerstand tegen verandering is bij bewoners vaak erg groot: de *not in my backyard* houding is moeilijk te overstijgen in een omgeving waarin elke bewoner niet alleen een *backyard* maar ook een *frontyard* en een *sideyard* heeft. En toekomstige bewoners kunnen slechts vertegenwoordigd worden door het (lokale) bestuur. Daarom is het belangrijk dat die besturen op schaal van de hele gemeente – of indien mogelijk zelfs ruimer, in samenwerking op gebiedsniveau – zicht krijgen op de potenties van elk gebied, en een visie ontwikkelen rond verdichting.

De verkaveling door de – strenge of milde – ogen van de ontwerper
'Zelfgenoegzaam', 'woekerend' en 'koloniserend': de pejoratieve termen waarmee verkavelingswijken door architecten en stedenbouwkundigen worden bedacht staan in schril contrast met hoe ze beleefd worden door hun bewoners.¹⁰ De verkaveling staat symbool voor en is het summum van het individualistische wonen in Vlaanderen, met de verketterde fermette als icoon. Daar begint de laatste jaren echter verandering in te komen en in dit leertraject keken ontwerpers met een ietwat mildere blik naar die verkavelingen, zonder de uitdagingen te ontkennen. Die wijken zijn er nu eenmaal, overal in Vlaanderen. Het is een illusie te denken dat ze zomaar zullen verdwijnen, dus is het aan ontwerpers om manieren te bedenken om ze toekomstbestendiger en kwaliteitsvoller te maken.

Verkavelingen bestaan in vele kleuren en varianten: sommige werden in één beweging ontworpen en gebouwd door sociale huisvestingsmaatschappijen, andere door particuliere bouwers die zelf een architect aanstelden of een kant-en-klare woning bestelden bij sleutel-op-de-deur bouwbedrijven. Bruno De Meulder duidt in *Wonen in welvaart* drie factoren aan die, met elkaar gecombineerd, de verkavelingswoede hebben aangezwengeld: de Wet De Taeye, die premies voorzag voor het bouwen van een eigen woning; de Wet Breyne, die de woonconsument minimumgaranties bood bij de aankoop op plan van sleutel-op-de-deur-woningen; en het in de gewestplannen voorziene overschot aan woongebieden: een 'voorzienende stedenbouw'. Zo speelt het zeer ruim bemeten Algemeen Plan van Aanleg (APA) van Roeselare, goedgekeurd in 1991, de stad vandaag nog steeds parten.

Stedenbouw in de klassieke betekenis wordt, aldus De Meulder, in de periode van de grote schaa sprong van onze nevelstad vanaf de jaren 1960 en '70 uitgeschakeld of geperverteerd. Die klassieke stedenbouw 'vergt immers tijdrovend en voorafgaand studiewerk, leidt tot regels en impliceert belangrijke publieke investeringen in infrastructuur'.¹¹ Is dit niet exact wat ook voor de transformatie van de verkavelingswijken nodig is? In de verkaveling wordt stedenbouw, nog volgens De Meulder, 'beperkt tot het als regelneverij beschouwde vastleggen van rooilijnen, nok- en kroonlijsthoogtes, tot soms zelfs gevelmaterialen'.¹² Net die regels kunnen vandaag, bij BPA's en verkavelingsvergunningen ouder dan vijftien jaar, worden losgelaten, waardoor meer mogelijk wordt. Dat is overigens niet altijd goed nieuws: in sommige gevallen vormden die verouderde regels een handige rem op ongewenste ontwikkelingen.

Is in deze nieuwe fase van transformatie, voor het tweede leven van de verkaveling, dan geen andere (al dan niet klassieke?) vorm van stedenbouw nodig? Een stedenbouw die toelaat dat we – in een steeds meer door droogte of overvloedige regen geteisterd klimaat – ruimte maken voor water en groen en de collectieve voorzieningen die denser wordende woonbuurten behoeven; een stedenbouw die mogelijkheden biedt voor een ander beheer van de publieke ruimte en van de nieuwsoortige

¹⁰ Zie Bruno De Meulder, 'De Belgische stedenbouw en de belofte van welvaart 1945–1975. 10 punten over de veranderende productie van het wonen' in: Van Herck, Karina en Avermaete, Tom (red.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948–1973*: 139–140. 2006.

¹¹ Ibid. 138.

¹² Ibid. 134.



collectieve ruimten die, niet helemaal publiek noch privaat, zullen ontstaan door collectieve woonvormen in de verkaveling te introduceren; een stedenbouw en stadsontwerp die vorm geven aan nieuwe en veel complexere woonconstellaties en gradaties van publiek naar privaat, wanneer de eenvoud van één woning per perceel wordt losgelaten? In verkavelingswijken gebouwd door sociale huisvestingsmaatschappijen, en waar deze laatste nog een substantieel en aaneengesloten deel van de gronden in handen hebben, zoals in de Ravensteinwijk in Tervuren, is zo'n nieuwe stedenbouw relatief makkelijk te implementeren. Het team van BRUT architecture and urban design, Spatie Maakt Ruimte, Leidsman en Driekwart Groen tekenden een totaaltransformatie voor de wijk uit, waarbij ze de mobiliteit en weginfrastructuur, het groene raamwerk, de woonvormen en de voorzieningen grondig herschikken. De overmaatse straten versmallen, met behulp van knippen wordt doorgaand verkeer uit de wijk geweerd, parkeren gebeurt niet langer op straat maar in geclusterde parkingpockets, en je kan met de wagen niet meer in een lus door de wijk. Daardoor ontstaat ruimte voor trage verbindingen en wordt een herschikking van de percelen mogelijk: een deel van de grondgebonden woningen maakt plaats voor veel collectievere en dichtere woonvormen voor kleinere gezinnen. Het aantal wooneenheden in de wijk verdubbelt bijna, zonder de kwaliteiten van wonen in een groene omgeving los te laten. De nieuwe, gestapelde woningen komen vooral aan de rand van de wijk, langs een nieuwe groene ruggengraat die de overgang vormt naar het aanpalende golfterrein. Dwars door de wijk komt ook een groene buurtas die de wijk verbindt met de school, en een nieuw buurtpark tussen de wijk en het woonzorgcentrum compenseert de verdichting en biedt ruimte voor waterbuffering.

Die sociale verkavelingswijken in handen van één eigenaar vormen helaas de uitzondering op de regel. De oefening in de Ravensteinwijk in Tervuren kan niet zomaar worden overgedaan in andere verkavelingen. Groenpark in Roeselare is dan wel in één beweging ontworpen en heeft daarom ook een bepaalde beeldkwaliteit en eenheid waarop verder gewerkt kan worden, maar de eigendom is er versnipperd over

fig. 7
Huidige bebouwing (links) en toekomstbeeld (rechts) voor de sociale woningen in de Ravensteinwijk in Tervuren. Een deel van de grondgebonden woningen maakt plaats voor veel collectievere en dichtere woonvormen voor kleinere gezinnen. Het aantal wooneenheden in de wijk verdubbelt bijna, zonder de kwaliteiten van wonen in een groene omgeving los te laten. ©BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

fig. 8
Roger Raveel, *Kom in het bos wonen*, 1975, Kleurenzeefdruk
© Raveel – MDM / SABAM, 2025



vele eigenaars, net als in Wondelgem, waar evenveel stijlen als woningen zijn. Ook daar gingen de ontwerpteams op zoek naar nieuwe structuren die de evolutie van grondgebonden en vrijstaande woningen naar meer collectieve woonvormen kunnen ondersteunen, zoals het raamwerk voor open ruimte in Roeselare, of trage wegen, klimaatstraten en geclusterd parkeren in Wondelgem, maar het werk is niet af. De langzame evolutie naar een andere relatie tussen de woningen en het publiek domein, de metamorfose van straten met een vervoersfunctie tot een ander soort van publieke ruimte die een verdichting van het wonen kan schragen, het up-to-date maken van de verkaveling zonder de initiële kwaliteiten ervan helemaal op te geven: het zijn vraagstukken die een scherpe ontwerpersblik kunnen gebruiken, maar dan niet zonder een zekere mildheid. Tijdens een presentatie van hun onderzoek naar de wijk Groenpark verwees Bert Gellynck van 1010 architecture urbanism naar de Vlaamse kunstenaars van De Nieuwe Visie, die actief waren in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Roger Raveel, Raoul De Keyser en Antoon De Clerck pleitten er toen voor om 'de modernisering van het landschap niet als iets negatiefs te beschouwen, en het platteland niet af te schilderen als een achtergebleven of pittoresk boerendorp dat een ersatz is voor het hectische leven van de stad'.¹³ In hun werk toonden ze die 'hedendaagse

¹³ Schraeyen, Senne (2020). 'Hoe de Vlaamse verkavelingsmentaliteit geïntegreerd kan worden in de kunsten'. In: *RektoVerso*, 03/2020.



fig. 9
Antoon De Clerck,
Een Hedendaags Landschapje,
1973 © Antoon De Clerck
(www.antoondeclerck.be)

landschapjes' zoals ze waren, maar 'bleven ze ook niet ongevoelig voor de problemen en de vernietiging die dit met zich meebracht en kaartten ze het slechte beleid van ruimtelijke ordening aan'. Misschien kan die dubbele houding inspiratie bieden voor ontwerpers die vandaag de verkaveling onder de loep nemen. Laten we vooral geen nieuwe verkavelingen meer bouwen, maar laten we onderzoeken welke verkavelingen uit het verleden, op welke manier, een nieuwe betekenis kunnen krijgen in het woonlandschap van de toekomst.

WONDELGEM ALS EERSTE TESTCASE

Julie Mabilde

De transformatie van randstedelijke verkavelingen

In het kader van de internationale architectuurbiënnale van Rotterdam 2018 wilde het Team Vlaams Bouwmeester de ambities voor kernversterkend wonen, schaalvergroting en alternatieven voor particulier opdrachtgeverschap concreter in beeld krijgen. Hoe kan collectieve woningbouw meer kwaliteit bieden dan de te krappe, generieke appartementen die we in vele steden zien opduiken? Hoe wordt het een overtuigend alternatief – zowel op vlak van woonkwaliteit, buurtkwaliteit als financieel – voor het individuele wonen in de verkaveling?

In opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester maakten Bovenbouw, LABO S (Michiel Dehaene, Universiteit Gent) en de vastgoedadviseurs van Orientes daarom een eerste schets voor een reconversiestrategie voor een goed gelegen verkaveling, aan de rand van de stad. Als testgebied werd gekozen voor Wondelgem, een wijk ten noordwesten van het Gentse stadscentrum.

Een aantal verkavelingen in Vlaanderen zijn gelegen in die relatief goed ontsloten twintigste-eeuwse stadsrand en staan op de drempel van verdere verdichting. In een trendscenario worden de nog braakliggende percelen opgekocht en verder opgedeeld of aan een iets hogere dichtheid bebouwd, en worden verouderde woningen opgekocht door projectontwikkelaars en op twee of drie samengevoegde kavels vervangen door een generiek, klein appartementsgebouw. Het gevolg van die kavel-per-kavel verdichting is dat de kavels en de open ruimtes tussen de woningen steeds kleiner worden en de oorspronkelijke kwaliteiten van het wonen in een groene omgeving aangetast. Het resultaat is vis noch vlees: de stadsrand heeft niet langer de kwaliteiten van een tuinstad, maar evenmin het aanbod aan functies, diensten en publieke ruimte van een stedelijke woonomgeving.

Hoe kunnen we, als alternatief voor dit trendscenario, de transformatie van die goed gelegen verkavelingen zo organiseren dat ze – zelfs via een incrementele aanpak en reconversie – evolueren naar een eindtoestand waarin de onderliggende groenblauwe netwerken weer blootgelegd worden, waarin plaats is voor kwaliteitsvollere en collectievere vormen van architectuur, voor een betere publieke ruimte en een duurzamere mobiliteit, waarin plaats en middelen vrijgemaakt worden voor de voorzieningen en diensten die een groeiende bevolkingsdichtheid nodig heeft? Om dit mogelijk te maken is niet enkel ontwerp- en organisatietalent nodig, maar ook een financieel vereveningsmodel waarin winsten uit verdichting gedeeltelijk afgeleid worden om ze opnieuw te investeren in open ruimte of publieke voorzieningen.

Wondelgem, op slechts een kwartiertje fietsen van de Sint-Baafskathedraal in Gent, kon model staan voor andere verkavelingen in de rand van onze centrumsteden: goed ontsloten en daarom een gewenste plek om de bijkomende bevolkingsgroei op te vangen. Tijdens de jaren 1970, '80 en '90 werden grote delen van Wondelgem bebouwd aan een dichtheid van gemiddeld 10 woningen per hectare. In een trendscenario zou de dichtheid in het volledige gebied tot 12 woningen per hectare kunnen stijgen; allesbehalve stedelijk dus. De intentie van Bovenbouw was om een groeipad te schetsen dat Wondelgem toelaat te evolueren naar een dichtheid van 30 tot 60 woningen per hectare.

In de Gentse stadsregio is de verwachte demografische groei hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Wondelgem is een snel groeiende wijk waar vooral het aantal kinderen en senioren de voorbije jaren sterk steeg. Er wordt verwacht dat die tendens van verjonging én vergrijzing zich de komende decennia zal doorzetten.

Bij de herontwikkeling van een wijk is het uiteraard belangrijk de gewenste ontwikkelingsrichting (niet de eindtoestand) voor de volledige wijk uit te tekenen. Waar willen we groenblauwe structuren versterken of (weer) open leggen, waar zitten welke verdichtingsmogelijkheden, welke noden – aan nieuwe functies of voorzieningen, aan publieke ruimte – zijn er in de buurt? Omdat die te versterken structuren al eerder in kaart werden gebracht door BUUR, in het kader van de structuurvisie 2030 *Ruimte voor Gent*, koos Bovenbouw er in deze beperkte opdracht voor om geen schets voor de volledige wijk te maken, maar in te zoomen op een 10 hectare groot generiek stuk van de verkaveling, om zo parallel aan de verkenning van de ruimtelijke structuur ook de vastgoeddynamiek in de vingers te krijgen.

Een ruimtelijk én financieel vereveningsmodel

Het bijzondere aan de test van Bovenbouw, LABO S en Orientes is dat ze op deze generieke uitsnede de potentiële ruimtelijke transformatie onmiddellijk koppelden aan een financiële logica om geen moeilijk te realiseren ideaalbeelden, maar wel een incrementele operationalisering uit te tekenen. Het resultaat was een strategie die, ook zonder dat één grote projectontwikkelaar of overheid grote stukken grond opkoopt, tot een forse verdichting kan leiden, rekening houdend met het DNA van de verkaveling, de typische structuur en perceelgroottes en met het oorspronkelijke idee van wonen in een luwere, parkachtige omgeving en toch dichtbij de stad.

Veel van de woningen in Wondelgem zijn verouderd, voldoen niet aan de huidige energienormen en zijn vaak ook niet aangepast aan de verwachtingen van jonge gezinnen vandaag. Stelselmatig komen die woningen op de markt. Hoewel de slechte staat de prijzen ervan drukt, is de combinatie van aankoop én investering in renovatie voor jonge gezinnen vaak onhaalbaar. Tegelijk zijn het woonaanbod en de dienstverlening in Wondelgem ook niet afgestemd op een verouderende bevolking. De ontwerpers wilden die verkoopsmomenten aangrijpen om een verdichtingsstrategie in gang te zetten. De verkoper van de woning krijgt een acceptabele prijs door toe te laten om op de huidige percelen meerdere woningen te realiseren. Jonge gezinnen zouden zo'n verouderde woning in groep kunnen aankopen en het perceel herontwikkelen voor vier of meer gezinnen. Op andere percelen kunnen appartementen gebouwd worden die ook ouderen of singles bedienen. Zo ontstaat een gevarieerder woonomgeving die levenslang wonen in de buurt mogelijk maakt voor wie dat wenst.

Op basis van de toenmalige vastgoedprijzen (2018) in de buurt berekende Orientes voor het 100 ha grote testperceel dat de waarde van de volledige buurt ongeveer 310 miljoen euro bedroeg. In een trendscenario waarbij verder verkaveld werd tot 12 woningen per hectare zou de waarde van de volledige buurt stijgen tot 350 miljoen euro, maar in een

scenario van kwalitatieve herontwikkeling – verdichting in combinatie met opnieuw blootleggen van groenstructuren – steeg de waarde tot 520 miljoen euro. Behalve een meer kwaliteitsvolle woonomgeving, leverde dit laatste model dus ook een financiële meerwaarde voor de wijk en haar bewoners op. Wanneer de bouwkosten voor het realiseren van de nieuwe, densere woontypologieën – geschat op 130 miljoen euro – afgetrokken werden van die totale meerwaarde voor de buurt bleef er zo'n 80 miljoen netto meerwaarde over. Een belangrijk uitgangspunt voor Orientes was dat die meerwaarde opnieuw in de buurt geïnvesteerd zou worden. Een deel kan gaan naar aanleg van groen en infrastructuur binnen de wijk, sociale voorzieningen en aankoop van strategische panden of percelen om de opstart en voortgang van de transitie te garanderen. Uiteraard is het in functie van een breed draagvlak bij de huidige eigenaars even belangrijk dat een deel van de meerwaarde hun ten goede komt.

Bovenbouw stelde vast dat de huidige structuur van vrijstaande woningen, vooral op de oudere, iets grotere percelen van meer dan 600 m², een goede startpositie biedt om zo'n incrementeel proces op te starten. Ze schetsten een transitiepad in vier stappen, vertrekkend van de 45 graden afstandsregel die gangbaar is in suburbane omgevingen. Op basis van die regel blijkt de potentie voor herontwikkeling het grootst op hoeken of grotere percelen waar de eerste groepswoningen gebouwd kunnen worden zonder conflicten met directe burens. Bovenbouw zag deze appartementsgebouwen als uitvergroten parkvilla's en noemde ze de 'stammen' van de herontwikkeling, de eerste fase waarop de verdere verdichting zich kon enten. Eens zo'n stam gerealiseerd kunnen de aangrenzende percelen aan een hogere dichtheid bebouwd worden: klassieke rijwoningen kunnen gebouwd worden tot op de rooilijn met het perceel van de parkvilla. Die tweede fase van ontwikkeling noemde Bovenbouw de 'takken'. Elke 'stam' kan een verdichtingsproces op gang trekken van de verschillende aangrenzende 'takken' en zo een omgekeerd domino-effect voor de buurt betekenen. Een stam verhoogt niet enkel het verdichtingspotentieel voor de aangrenzende percelen, hij kan ook ondergrondse parkeergelegenheid bieden voor de buurt. De graduele verdichting wordt begeleid door een herinrichting van de straat, met meer eenrichtingsverkeer, minder parkeer ruimte voor de deur en knippen waar nodig om een luwer straatprofiel te creëren. Dat stimuleert bewoners om de fiets te nemen en zo ontstaat er meer ruimte voor groen en waterbuffering. Wanneer in stap drie een opeenvolgende reeks van 'stammen' en 'takken' gerealiseerd is, ontstaat ook een interessant nieuw landschap van private, collectieve ruimtes. De 'pijpenkoppen' van doodlopende straten kunnen getransformeerd worden tot collectieve tuinen. Deze tuinen, de luwere inrichting van de straat en de nieuwe publieke en groene ruimtes vormen in de vierde stap een aantrekkelijke parkachtige woonomgeving, stedelijker en gevarieerder, en met een dichtheid die dubbel zo groot is als in de oorspronkelijke toestand.

Management van het transitieproces

Omdat de bedachte transformatie gebaseerd is op de huidige perceelsgroottes en eigendomsstructuren, kan die in principe al van start gaan wanneer één of een aantal verenigde bewoners, een cohousing-groep



1



2



3



4



5

of een kleine ontwikkelaar overtuigd zijn om zelf aan de slag te gaan en het perceel anders te ontwikkelen. Maar als we een transitieproces willen ontwerpen dat aan die verdichting ook een ruimtelijke en architecturale kwaliteit en een collectievere aanpak kan koppelen, lijkt er een belangrijke regierol weggelegd voor lokale overheden.

Het ontwerpteam schoof een aantal principes naar voor die belangrijk zijn bij de opzet van zo'n transitieproces. Eerst en vooral is het de ambitie om een transitie zonder verliezers en met enkel winnaars te doorlopen. Ten tweede moet het een budgetneutraal proces zijn: de stijging in grondwaarde moet terugvloeien naar de buurt. Om het proces in gang te zetten en te houden is een rollend (wijk)fonds nodig dat toelaat om strategisch gelegen woningen of gronden op te kopen. Voor de eerste investeringen moet het fonds gevoed worden met een startkapitaal, dat in een later stadium terugbetaald kan worden door de gecreëerde meerwaarde. Hierin kan een hogere overheid, of eventueel ook een privaat investeringsvehikel, een belangrijke rol opnemen.

De lokale overheid zou de herontwikkeling ook zelf kunnen faciliteren door op die strategische kavels –de eerste 'stammen'– zelf te gaan of te laten ontwikkelen. Een wijkmanager of -regisseur zou aangesteld kunnen worden om als een patrimoniumbeheerder op wijkniveau het fonds te beheren, om de evolutie en de noden van de wijk op te volgen, om in te grijpen bij de ontwikkeling of 'niet-ontwikkeling' van strategische kavels, om te waken over de kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen en het publiek domein en om in overleg met de wijk tijdelijk gebruik te stimuleren van leegstaande panden in afwachting van herontwikkeling. Een versneld transitieproces kan ten slotte gestimuleerd worden door een slimmere fiscaliteit die wonen op de juiste maat –compacte voor kleine gezinnen en groter voor grote gezinnen– belooft.

De incrementele aanpak op een generiek deel van de verkaveling in Wondelgem sluit niet uit dat er elders, bijvoorbeeld rond de tramhalte, forser verdicht wordt via klassiekere processen van stadsvernieuwing op grotere schaal. Het transformatie- en verdichtingsproces hoeft ook niet te

fig. 1
Huidige situatie: 10 woningen / ha. 100 vrijstaande woningen. Het geselecteerde gebied is bijna volledig bebouwd. Een aantal villa's nemen 2 of 3 percelen in beslag en rechtsonder is een groter stuk bouwgrond nog braakliggend. © Bovenbouw, UGent en Orientes

fig. 2
Eerste transitiestap: 12 woningen / ha. 98 vrijstaande gebouwen en 21 appartementen. De eerste groepswoningbouwprojecten –of de 'stammen'– worden gebouwd op hoekpercelen of op grotere of gecombineerde percelen, plekken met minder kans op conflicten met directe burens. © Bovenbouw, UGent en Orientes

fig. 3
Tweede transitiestap: 15 woningen / ha. 95 vrijstaande woningen, 21 appartementen en 17 rijwoningen. Eenmaal de groepswoningbouwprojecten of 'stammen' gerealiseerd, kan een ander afstandsregime ten opzichte van deze stedelijkere typologie gehanteerd worden: aangrenzende rijwoningen –de 'takken'– kunnen tot op de rooilijn van de 'stammen' gebouwd worden. Tegelijk wordt er ook gewerkt aan een luwere inrichting van het publiek domein. © Bovenbouw, UGent en Orientes

fig. 4
Derde transitiestap: 19 woningen / ha. 90 vrijstaande woningen, 43 appartementen en 33 rijwoningen. Wanneer een opeenvolgende reeks van 'stammen' en 'takken' gerealiseerd is, ontstaat ook een interessant nieuw landschap van private en collectieve ruimtes. De meerwaarde die voortkomt uit het dener bebouwen van de percelen, kan afgeroomd en overgeheveld worden naar een wijkfonds dat dient om onbebouwde –en groen te houden– percelen op te kopen of om in nieuwe publieke voorzieningen te investeren. © Bovenbouw, UGent en Orientes

fig. 5
Vierde transitiestap: 25 woningen / ha. 85 vrijstaande woningen, 100 appartementen en 65 rijwoningen. De collectieve tuinen, de luwere inrichting van de straat en de nieuwe publieke en groene ruimtes vormen een aantrekkelijke parkachtige woonomgeving aan een dichtheid dubbel zo hoog als de initiële toestand. De dichtheid van 25 woningen per hectare kan in de daaropvolgende jaren verder groeien tot meer dan 50 woningen per hectare. © Bovenbouw, UGent en Orientes

eindigen na de door Bovenbouw geschetste vierde stap, de dichtheid van 25 woningen per hectare kan in de daarop volgende jaren verder groeien tot een meer uitgesproken stedelijke omgeving van meer dan 50 woningen per hectare. Het model schetst slechts een mechanisme dat de weefselcapaciteit van de verouderde verkaveling illustreert. Wanneer de densiteit van Wondelgem vermenigvuldigt, zijn er natuurlijk tal van andere maatregelen nodig om een kwalitatief stedelijk milieu te laten ontstaan.

Het belang van deze beperkte oefening was hierin gelegen, dat ze inspiratie kon leveren voor de opstart van die transformatie, in Wondelgem of elders, voor een proces dat rekening houdt met de capaciteit van het verkavelingsweefsel van die plek en waarin de huidige bewoners en eigenaars mee overtuigd raken van het latente potentieel –zowel financieel als kwalitatief– van hun kavel en hun buurt.

ONTWERPEND ONDERZOEK IN DRIE WIJKEN

Onder de noemer 'Verkavelingswijken in transformatie' lanceerden het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester in het najaar van 2020 een projectoproep om lokale besturen te ondersteunen bij de kwaliteitsvolle transformatie en verdichting van goed gelegen twintigste-eeuwse verkavelingswijken.

Selectie van zes wijken

Het team Voorland, 51N4E, Tussengoed en UHasselt werd aangesteld als regieteam om in een eerste fase de concrete projecten te onderzoeken, te analyseren en te begeleiden, en over het gehele traject ook de overkoepelende inzichten voor de ruimtelijke praktijk en het beleid te verzamelen. Orientes, Rasschaert advocaten, Michiel Dehaene en Tom Broes ondersteunden dit leertraject als respectievelijke financieel-vastgoedkundige, juridische en ruimtelijk-planologisch-historische experts.

Uit de twaalf ingediende cases selecteerden het regieteam en de opdrachtgevers zes goed gelegen, geografisch gespreide, ambitieuze wijken. Dat gebeurde op basis van volgende criteria:

1. geschiktheid van de locatie
2. ambitieniveau en voorbeeldfunctie
3. engagement voor realisatie
4. kadering binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en koppeling aan andere opgaven
5. realiseerbaarheid

De wijken in Oostkamp, Roeselare, Gent, Ninove, Tervuren en Landen werden geselecteerd voor de eerste fase.

Eerste fase: analyse, identiteitskaart en mogelijke transformatiescenario's

In een eerste fase (2021) analyseerde het regieteam de potentie voor de transformatie van die zes wijken en maakte het voor elke wijk een identiteitskaart die de kansen en uitdagingen voor zes thema's benoemt: collectiviteit, densiteit, circulariteit, beeldkwaliteit, connectiviteit en diversiteit. Het regieteam bracht de mogelijke transformatiescenario's en evoluties op vlak van stedenbouwkundig model, woonmodel en actorendynamiek in kaart. In overleg met de lokale besturen en lokale actoren formuleerde het de mogelijke onderzoeksvragen voor de tweede fase. De inspiratiegids *Verkavelingswijken op weg naar morgen* bundelt de resultaten van deze eerste fase en is digitaal beschikbaar op de website van het leertraject.

Tweede fase: leertraject met drie wijken

Op basis van die onderzoeksvragen en het engagement van de lokale besturen selecteerden het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester drie wijken voor een tweede fase van het leertraject. Daarbij werd een verdere ondersteuning én een begeleiding op maat door een multidisciplinair ontwerpteam opgezet:

- Het team BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen werkte aan de kwaliteitsvolle verdichting van de wijk Ravenstein in Tervuren, gekoppeld aan het maximaal vrijwaren van een nabijgelegen woonuitbreidingsgebied;
- Het team 1010, architecture urbanism, LabLand en Humble ging in cocreatie met de bewoners en de stad Roeselare aan de slag met de transformatie van wijk Groenpark;
- Het team Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo testte op een strategische knoop in Wondelgem hoe deze omgeving kwaliteitsvol kan worden verdicht en wat dit financieel betekent.

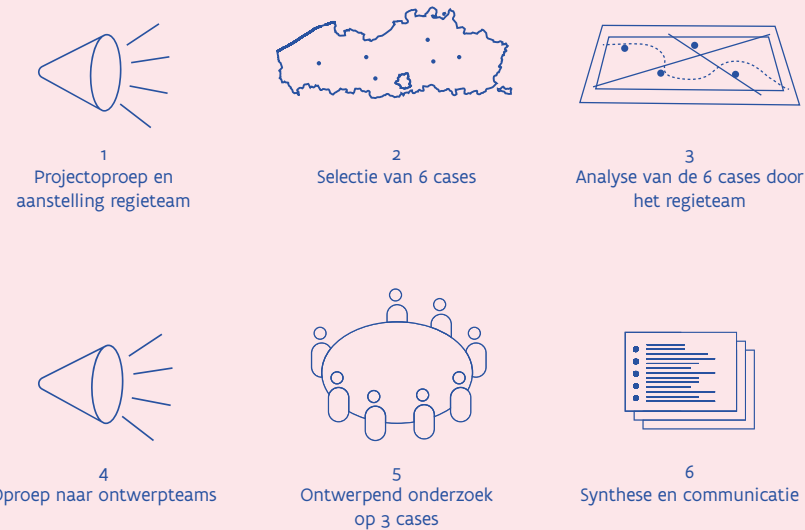
Methodiek voor gesprekken over veranderingen in wijken

Van bij aanvang van het traject werkte het regieteam ook een gemeenschappelijke taal uit (*Verkavelingslexicon*) om de bewoners en andere actoren in de wijk te betrekken bij de transformatie-opgave. Wat startte als een verzameling verkavelingsverhalen, resulteerde uiteindelijk in een instrument voor participatiedeskundigen, ambtenaren, bewoners en ontwerpers om gesprekken te voeren over duurzame wijkprojecten.

Er worden fiches opgemaakt om individuele projecten beknopt weer te geven en vervolgens samen te vertalen tot gezamenlijke wijkprojecten, gekoppeld aan de langetermijnvisie of ambities. De methodiek werd doorheen het traject verfijnd met diverse gesprekken en werksessies in de zes – en later drie – wijken. Er werd ook teruggekoppeld met een aantal externe instanties die samen de redactieraad vormden (VRP, VAI, SAAMO, AR-TUR, Labland en Provincie Antwerpen). Dit instrument is digitaal beschikbaar op de website van het leertraject.

Concrete transformatie van drie verkavelingswijken

Het doel van dit traject was meer dan het uitwerken van een concrete transformatie van drie concrete verkavelingswijken. De projectbegeleiding voor die drie wijken hing samen met een overkoepelend leertraject dat inzichten opleverde voor andere projecten en voor toekomstig beleid. Deze inzichten worden verder in de publicatie uitgebreid beschreven.



RAVENSTEINWIJK TERVUREN



Lokale partners: gemeente Tervuren (diensthoofd Ruimte, afdelingshoofd Mens en schepen mobiliteit, ruimtelijke ordening, wonen, stedenbouw, onroerend erfgoed, milieu en dierenwelzijn), woonmaatschappij Woontrots

Ontwerp- en onderzoeksteam: BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen







Sociaal en divers wonen in een collectief landschap

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



De verkavelingswijk Ravenstein beslaat ruim 50 ha en ligt in het zuidwesten van Tervuren, tussen de Tervurenlaan, de Jezus-Eiklaan en het golfdomein Ravenstein. Het stedenbouwkundige kader van deze wijk wordt bepaald door het gewestplan en heeft de bestemming woongebied. De wijk bestaat grotendeels uit woningen, maar bevat ook twee grotere voorzieningen. In het noorden van de wijk bevindt zich een schoolcomplex (Koninklijk Atheneum Tervuren en Basisschool De Kattensprong). In het zuiden van de wijk, aan de Jezus-Eiklaan, ligt het Woonzorgcentrum Zoniën.

De wijk is om verschillende redenen een eerder atypische Vlaamse verkavelingswijk. Zo straalt ze een opvallende architecturale eenheid uit, die een door de bewoners erg gewaardeerde beeldkwaliteit en harmonie van het straatbeeld oplevert. Nog atypisch is de relatief beperkte versnippering van het eigendom in de Ravensteinwijk. De grote helft van de wijk is namelijk in handen van een sociale woonmaatschappij (vroeger 'Elk zijn huis', tegenwoordig 'Woon trots').

De wijk, gebouwd in de jaren 1970, staat voor een grote renovatieopgave, zowel op energetisch vlak als op het gebied van woontypologieën en opvang van zorgnoden. Een extra troef voor een kwaliteitsvolle transformatie van de wijk is een landschapelijk binnengebied ten zuiden van de Jezus-Eiklaan, dat deels in eigendom is van de woonmaatschappij en bestemd is als woonuitbreidingsgebied (WUG).

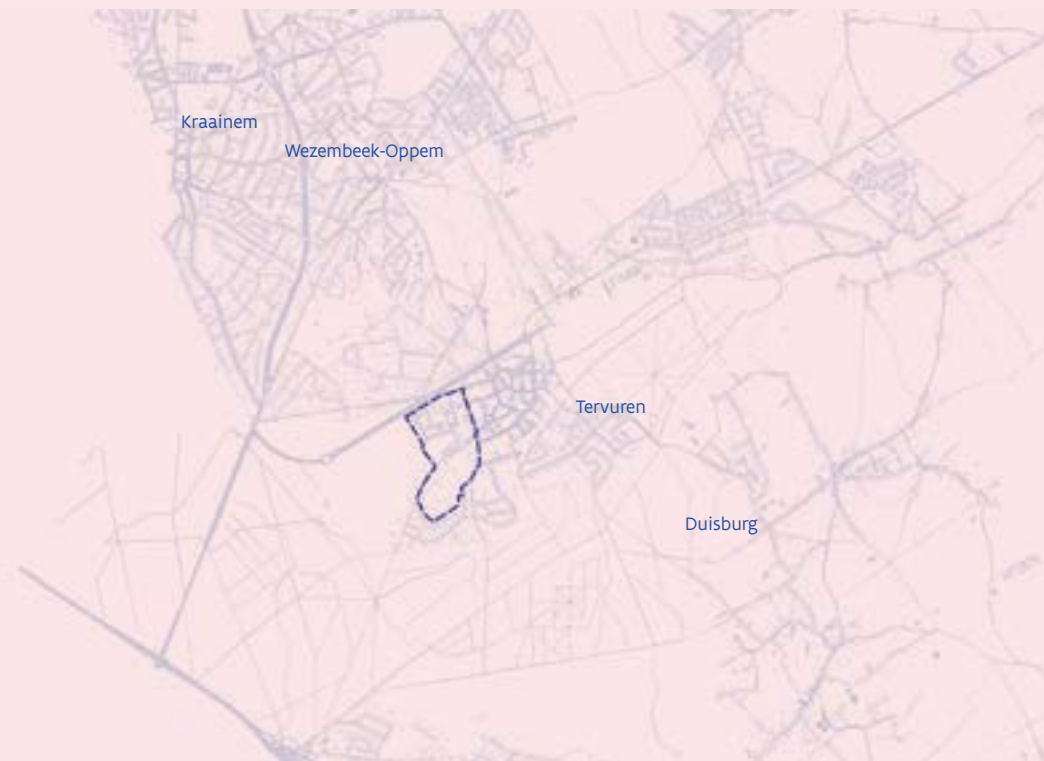


fig. 1

Situering van de wijk Ravenstein in Tervuren op Basiskaart Vlaanderen. © kaartbewerking Departement Omgeving, bron: GRB, Digitaal Vlaanderen

Een hoge beeldkwaliteit en veel voorzieningen

In de eerste fase van het traject werd een identiteitskaart opgemaakt voor de wijk. Die bevat relevante basisdata voor de analyse van de wijk en is opgebouwd op basis van zes insteken: beeldkwaliteit, circulariteit, collectiviteit, densiteit, connectiviteit en diversiteit. Uit de identiteitskaart bleek meteen een sterke ruimtelijke en landschappelijke samenhang. Waar de originele architectuur behouden of respectvol gerenoveerd is, is de beeldkwaliteit hoog. De coherente typologie en het materiaalgebruik maken de wijk leesbaar, ondanks versnippering door de weginfrastructuur.

De wijk heeft twee belangrijke voorzieningen: een regionale school (KA Tervuren) en een woonzorgcentrum (Zoniën). Die zouden het buurtgevoel kunnen versterken, maar zijn nog in ontwikkeling en nemen deze rol vandaag niet ten volle op. De aanwezigheid van grotere, institutionele spelers maakt deze wijk minder representatief als 'verkavelingswijk', maar levert een bijkomende dynamiek en interessante koppelkansen of hefboomen voor wijktransformatie.

Door de perceelstructuur te herschikken kunnen ruimere publieke plekken ontstaan waardoor de school bijvoorbeeld sterker verbonden kan worden met de wijk. De lage densiteit van de wijk contrasteert met de aanpalende dorpskern van Tervuren. Het 19de-eeuwse weefsel van de dorpskern kan inspiratie bieden voor de verdichting van de Ravensteinwijk.



fig. 2

Situering van de wijk Ravenstein in Tervuren op luchtfoto. Bron: Digitaal Vlaanderen, orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen 2024, Vlaanderen

Entiteit aan de rand van het centrum

De wijk vormt, mede dankzij de topografie, een duidelijke entiteit aan de rand van het centrum. Anderzijds vormt haar ligging een soort stapsteen naar het landschap. De wijk heeft geen harde randen, waardoor op sommige plaatsen het landschap goed aansluit op de woningen. In de richting van het golfterrein is dit eerder op een artificiële wijze, maar richting woonzorgcentrum en verder over de Jezus Eiklaan wordt de wijk verbonden met het groene binnengebied.

De wijk is goed bereikbaar, zowel op lokaal als regionaal vlak, met een bus- en tramlijn op wandelafstand. Op 10 minuten wandelen of 4 minuten fietsen bereik je zowel het centrum van Tervuren als het Zoniënwoud en het park van Tervuren. Het openbaar domein aan de Hippolyte Boulengerlaan is recent vernieuwd, voorzien van een elektrische deelwagens en er kwamen betere oversteekmogelijkheden.

In de wijk zijn voornamelijk grondgebonden woningen, maar ook een aantal appartementen te vinden. Er zijn zowel sociale woningen als private woningen, die elk een eigen helft van de wijk inpalmen. De leeftijd van de bewoners is divers, en er is een sterke vraag naar bijkomende vormen van levenslang wonen en zorgwonen. Er is weinig sprake van sociaal initiatief door buurtbewoners.

Uitdagingen en kansen

Bijzondere uitdagingen voor de wijk zijn de autogerichtheid, de waterproblematiek en het verdichtingsvraagstuk. Tegelijk zijn er veel kansen voor

groenblauwe dooradering door de aanwezigheid van bestaande waterlopen, de ligging naast het golfterrein, de nabijheid van het Zoniënwoud en het onaangesneden woonuitbreidingsgebied als een zuidelijke uitloper van de wijk.

Daarnaast zorgen de recente uitbreiding van de school, de toekomstige uitbreidingsplannen van het woonzorgcentrum en de plannen voor de aanleg van een waterbuffer voor het golfterrein voor koppelkansen én voor een momentum voor transformatie van de wijk. Dat momentum wordt bovendien versterkt doordat het patrimonium deels in handen is van één eigenaar en door de nood aan renovatie.

De woonmaatschappij is gemotiveerd om het woonvraagstuk anders te benaderen (collectiever, meer verweven met zorgnood, in relatie ook tot de naburige private woningen en het omliggende landschap) en het belang van het landschap – mede door de werking van Horizon+ rond de identiteit van het Zoniënwoud – wordt erkend.¹

Verdichten om open ruimte te vrijwaren

Het regieteam en de opdrachtgevers formuleerden na de eerste fase van het traject verschillende ambities die de insteek vormden voor het ontwerpend onderzoek door het team van BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen. In de opgave voor dit ontwerpend onderzoek stond het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal door het woonweefsel te verknopen met de omliggende landschappen.

De centrumwerking van de wijk moet versterkt worden. Door sociale woningen te combineren met private ontwikkeling en meer op collectieve woonmodellen in te zetten kan het bewonersprofiel diverser worden. Het regieteam en de opdrachtgevers suggereerden van meet af aan om de transformatie van de Ravensteinwijk te koppelen aan het vrijwaren van het naastgelegen woonuitbreidingsgebied (WUG). Het voorstel was om het aantal woningen dat ooit – in een masterplan voor de ontwikkeling van het WUG – op dit gebied was geprojecteerd, te realiseren als verdichting in de bestaande wijk. Het WUG biedt zo kansen als een nieuwe ‘common’ voor de wijk, een groene open ruimte met bijvoorbeeld een collectieve pluktuin, gekoppeld aan een verkoopschuur in de wijk.

Evolutie tot een woondorp

Het door het regieteam vooropgestelde ontwikkelingsperspectief van de wijk focuste op sociaal en divers wonen in een collectief landschap. Uitgangspunt daarbij was de vraag hoe de wijk Ravenstein kon evolueren tot een woondorp met een goede mix van functies, waarin nieuwe woonvormen, de school, de zorgspeler en het productief landschap van het woonuitbreidingsgebied Maesdelle aanknopingspunten zijn.

Er werd ingezet op vervoersalternatieven voor de auto. Dit kon door centrumfuncties terug te brengen naar de wijk en door een betere

¹ Horizon+ is een strategisch project en samenwerkingsverband tussen de provincie Vlaams-Brabant, het Regionaal Landschap Dijleland, het Regionaal Landschap Pajottenland & Zennevallei, het Departement Omgeving, Natuurinvest en de gemeenten Hoeilaart, Overijse, Sint-Genesius-Rode en Tervuren waarin het Zoniënwoud verbonden wordt met de open ruimte van de vier omliggende Vlaams-Brabantse gemeenten.

verbinding te creëren tussen de wijk en het openbaar vervoer aan de Tervurenlaan. De vergroening en waterhuishouding konden worden aangepakt door een integraal plan, waarbij de groenblauwe structuur de basis vormde voor de transformatie van het woonweefsel en open ruimte behouden bleef.

Onderhandelingsstedenbouw

De belangrijkste onderzoeksvraag was hoe onderhandelingsstedenbouw kan helpen om het verdichtingsvraagstuk te koppelen aan het vrijwaren van het woonuitbreidingsgebied. Daarbij rezen verschillende deelvragen:

- Hoe kunnen we de ‘onzichtbare zorg’ in de woonwijk versterken, en het zelfstandig wonen voor zorgbehoevenden verder integreren?
- Hoe kunnen we een hoofdzakelijk sociale woonwijk diversifiëren door het aanbod van betaalbaar wonen buiten het sociale segment te vergroten in aanvulling op de sociale woningen?
- Hoe kan de gemeente het woonuitbreidingsgebied maximaal vrijwaren en inschakelen als groenzone bij een verdicht woonweefsel, en welke gebruiks- en beheermogelijkheden zijn er voor dit productieve landschap?
- Ten slotte, hoe kan een onderhandelingsplatform voor verschillende actoren worden opgezet, met betrokkenheid van zowel institutionele spelers als particulieren, en hoe kan de communicatie met gebruikers en omwonenden worden uitgebouwd?

Naar een masterplan (of twee?)

De koppeling van de verdichting van de Ravensteinwijk aan de vrijwaring van het woonuitbreidingsgebied vormde voor de Vlaamse overheid als opdrachtgever en het regieteam een belangrijk uitgangspunt. De gemeente tekende in op dit traject en onderschreef daarmee de ambitie van verdichting van de wijk. De Vlaamse ambitie om daar ook onmiddellijk de vrijwaring van het woonuitbreidingsgebied aan te koppelen, speelde minder en lag van meet af aan politiek gevoelig, zowel voor de gemeente als voor de woonmaatschappij Woontrots (ook eigenaar van een groot deel van het woonuitbreidingsgebied). Hierdoor hinkte het ontwerpteam van bij de start op twee benen: enerzijds de lokale noden van de gemeente Tervuren en de woonmaatschappij lenigen, anderzijds ook de ambities van de Vlaamse overheid volgen.

Dit leidde tot twee verschillende versies van het masterplan: een uitgebreide versie die de Vlaamse ambities weerspiegelt en een versie goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen waaruit politieke struikelblokken zoals mobiliteit en het vrijwaren van het woonuitbreidingsgebied werden weggelaten.

Renovatienoodzaak als hefboom voor een wijktransformatie

Dat masterplan was nodig om de ruimtelijke uitdagingen aan te pakken en om de plannen van de verschillende actoren samen te brengen in één verhaal. De renovatie van een aanzienlijk deel van de wijk (sociale deel) bood kansen voor een structurele en ruimtelijke transformatie. Andere

spelers, zoals de school, het woonzorgcentrum en de golfclub, konden worden betrokken om ruimtelijke koppelkansen te verzilveren m.b.t. verdichting, mobiliteit, waterretentie, groenblauwe dooradering en duurzame energie zoals warmtenetten.

Het strategisch project Horizon+ biedt een ruimer kader voor de transformatie en verdichting van de wijk. In het project werd een Provinciaal RUP 'Afbakening woonkernen Horizon+' opge maakt dat ruimte laat om de wijk te optimaliseren en de ruimtelijke structuur te transformeren.

Hoewel het vrijwaren van het woonuitbreidingsgebied politiek gevoelig ligt, werd in het masterplan de ontwerpoeffening voor verdichting van het sociale deel van de wijk wel gemaakt. De potentiële wooneenheden die het eerdere masterplan (zie hoger) in het woonuitbreidingsgebied voorzag, kunnen in het noordelijk deel van de wijk komen zonder de kwaliteit van de woonomgeving te verliezen.

Groenblauwe kamstructuur

In het masterplan is de groenblauwe kamstructuur de centrale drager van de wijktransformatie. Die moet de waterproblematiek oplossen, het huidige groene karakter van de wijk versterken, en aansluiten op de omliggende groenblauwe structuren. Het ontwerp bevat een innovatief watersysteem met aaneengeschakelde bekkens waarop ook het golfterrein is aangesloten. De bekkens vangen in natte perioden het afvoerwater van zowel de wijk als het golfterrein op dat dan in droge perioden ingezet kan worden voor bevoeding van het golfterrein.

fig. 3
Ontwerpvoorstel van ingrepen om van de Ravensteinwijk een waterneutraal stadsdeel te maken. ©BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

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



Daarnaast biedt de groenblauwe kam ruimte voor trage doorsteken die de voorzieningen in de wijk verbinden en zo ook ideale lijninfrastructuur vormen om op termijn eventueel een collectief warmtenet op te zetten.

Wijk én WUG? Of wijkend WUG?

Verschillende juridisch-planologische opties om de vrijwaring van het woonuitbreidingsgebied te koppelen aan de verdichting van de Ravensteinwijk, zoals een BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling), een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) en stedenbouwkundige voorwaarden en lasten werden onderzocht. In de loop van dit onderzoekstraject veranderde de wetgeving rond het aansnijden van woonreservegebieden (het Decreet Woonreservegebieden, goedgekeurd op 24 mei 2023). Dit decreet zet een spreekwoordelijke stomp over de woonuitbreidingsgebieden, althans tot 2040. Het vrijgeven van woonreservegebieden (vrijgavebesluit door de gemeenteraad) voor bijvoorbeeld groepswooningbouw wordt aan strengere voorwaarden gekoppeld.

De stomp staat over het WUG Maesdelle in Tervuren: een aantoonbare woonbehoefte is er niet, het bindend sociaal objectief werd (rekening houdend met de projecten in de pijplijn) al behaald én de ontwikkeling van Maesdelle via een vrijgavebesluit is strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (het GRS bepaalt dat de opmaak van een RUP noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het WUG).

Een tijdelijke bescherming als compromis

De gewijzigde wetgeving maakt het minder dringend om de ontwikkeling van het WUG ook via een andere juridische weg te voorkomen. Omdat



fig. 4
Ontwerpvoorstel van ingrepen om de Ravensteinwijk natuurinclusief in te richten en een groene verbinding te maken met het woonuitbreidingsgebied. ©BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

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

het politiek draagvlak ontbreekt om het WUG – dat nog relatief goed gelegen is in vergelijking met andere WUG's in Tervuren – in de toekomst definitief te herbestemmen naar open ruimte, is van de opmaak van een RUP geen sprake. De optie om via stedenbouwkundige voorwaarden of lasten het vrijwaren van het WUG te koppelen aan verdichting van de wijk (vanwege de beleidsmatige noodzaak aan meer open ruimte of een collectief landschap) blijkt juridisch niet mogelijk binnen het omgevingsrecht, omdat de verhouding tussen prestaties en lasten onevenwichtig is.

Als compromis wordt de optie van een burgerlijke overeenkomst met vruchtgebruik voorgesteld. Met deze overeenkomst tussen de woonmaatschappij en de gemeente kan de gemeente het WUG minstens tijdelijk een open ruimte invulling geven. Dit zou publiek gebruik van het WUG mogelijk maken.

De ruil van bouwrechten, waar initieel naar werd gestreefd, blijkt niet mogelijk binnen het huidige wetgevend kader. Het juridisch onderzoek sleepte lang aan, en bovendien zijn de verschillende juridische pistes financieel niet doorgerekend. Hierdoor bleven de gemeente en woonmaatschappij op hun honger en is het, ondanks pogingen van het ontwerpteam om alternatieve voorstellen op te maken, niet gelukt om een politiek draagvlak op te bouwen voor het definitief omzetten van het woonuitbreidingsgebied.

Spanning tussen bovenlokale doelen en lokaal draagvlak

Tijdens de analysefase werden hefbomen en kansen vastgesteld, wat leidde tot onderzoeksvragen en ambities voor het ontwerpend onderzoek op vlak van omgevingskwaliteit en verdichting, mobiliteit, zorg, waterhuishouding en vergroening. Voor lokale stakeholders voelen deze ambities als iets van buitenaf, niet als iets waar ze zelf om gevraagd hebben. Dit veroorzaakte vanaf de start een zekere spanning tussen het streven naar bovenlokale doelen en het creëren van lokaal draagvlak.

De gemeente had een masterplan nodig vanwege de dringende renovatieopgave van de sociale woningen en de mobiliteitsproblemen rond de school. Dit masterplan moest zorgen voor een samenhangende visie op de transformatie van de wijk en de betrokken partijen samenbrengen. De bijkomende ambities vanuit de Vlaamse overheid – die het onderzoekstraject financierde – werden echter niet altijd lokaal gedragen, omdat ze van buitenaf kwamen in plaats van uit de gemeenschap zelf.

Deze extra ambities, zoals collectieve energiesystemen en de groenblauwe kamstructuur die ruimte biedt voor zachte mobiliteit, hebben het masterplan nochtans verrijkt. Toch blijven er vanwege die uiteenlopende ambities gemiste kansen. Een voorbeeld daarvan is het vasthouden aan het bestaande stratenpatroon, ondanks de intentie van een autoluwe toekomst. Ook het behouden van een reservatiestrook voor de toekomstige Ravensteinlaan, die het woonuitbreidingsgebied – wanneer dat alsnog bebouwd zou worden – met de Tervurenlaan verbindt, staat eigenlijk haaks op de ambitie om de wijk autovrij te maken.

Verskillende strategieën voor de sociale en de private delen

In het masterplan zijn de plannen voor het woonweefsel opgedeeld in twee aparte strategieën: voor het sociale deel van de wijk en voor de



fig. 5

Het masterplan voor de Ravensteinwijk dat de verschillende ingrepen bundelt. © BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

BEBOUWING

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

OPEN RUIMTE

Naar een waterneutraal stadsdeel

- 1 Ruimte voor waterbuffering en infiltratie
- 2 Grootschalige centrale waterbuffer
- 3 Drainagewater van golfterrein losgekoppeld

Natuurinclusief stadsdeel

- A Groene ruggengraat
- B Buurtas
- C Ravensteinpark

TOEGANGEN

15-minutenbuurt

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

Autoluwe wijk

- 6 Centrale wijkweg
- 7 Doodlopende woonerven

VOORZIENINGEN

- 1 Uitbreidingsmogelijkheden school
- 2 Nieuw toegangspoortje tot school
- 3 Uitbreiding van het woonzorgcentrum
- A Ravensteinpark als nieuwe centrale recreatiezone
- B Buurtcentrum langs buurtplein
- C Onderzoek naar een lokaal warmtenet voor de wijk

private eigendommen. Het ontwerpteam stak vooral tijd en capaciteit in de ontwikkeling van het sociale deel. De gemeente en de woonmaatschappij waren immers vooral aan het wachten op plannen voor de herontwikkeling van dit deel van de wijk. Hierdoor waren er binnen het kader van deze opdracht niet veel tijd en middelen meer voor het onderzoek naar de transformatie van de private eigendommen.

De strategieën voor het private deel zijn dan ook minder diepgaand en vernieuwend en soms zelfs niet wenselijk, zoals het opsplitsen van al kleine woningen en het opvullen van lege of groene ruimte. De strategie voor het private deel bestendigt eerder de verkavelingslogica dan ze te transformeren. Er zal in de toekomst zeker nog verder denkwerk nodig zijn – voor de Ravensteinwijk, maar ook voor andere gelijkaardige sociale woonwijken in Vlaanderen waar een deel geprivatiseerd is – over mogelijke hefbomen om private eigenaars te betrekken bij de transformatie van de sociale woonwijk.

Het masterplan toont een duidelijke tweedeling tussen de integrale aanpak van de sociale woningen in eigendom van de woonmaatschappij en de individuele benadering van de private woningen. De focus lag vooral op kwantitatieve verdichting waardoor minder tijd en aandacht ging naar diverse woonvormen, zoals zorgwoningen bij het nabijgelegen zorgcentrum.

Wat is in stelling gebracht? Wat nu?

Er was dus al vanaf de start een spanningsveld tussen Vlaams en lokaal beleid, en dat werkte door tot in het masterplan. Wel verdienstelijk voor dit traject is de betrokkenheid én het engagement van het gemeentebestuur. Dat is absoluut voorstander van het masterplan, maar niet zonder eigen grip op het ambitieniveau. Aan het einde van de rit heeft Tervuren een goedgekeurd masterplan dat kan dienen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling en heeft de woonmaatschappij een aanzet en masterplan voor de aanbesteding voor de herontwikkeling van de wijk.

Voor de gemeente vormt dit masterplan een belangrijke sleutel tot het realiseren van de toekomstige wijktransformatie, zowel de schepen als het diensthoofd ruimte benadrukten de urgentie: 'Iedereen is aan het wachten op dit plan'. Tegelijk bestaat het gevaar dat de gemeente in de visievorming blijft hangen voor alle projecten die niet binnen de eigendommen van de woonmaatschappij vallen: de openruimte-invulling van het WUG, de aanleg van de waterbuffer of de transformatie van het private deel van de Ravensteinwijk. 'The next step, dat is waar het om draait, de vertaling naar realisatie op het terrein.' En daarbij ondervindt de gemeente nu net de grootste uitdagingen. In dit traject werd draagvlak bij verschillende actoren gevonden, nu komt het erop aan dit draagvlak te vertalen in de praktijk.



fig. 6

Dit ontwerp toont hoe de Ravensteinwijk meer samenhang krijgt: meer woningen, ingrepen op het openbaar domein, betere voorzieningen en een groene invulling van het woonuitbreidingsgebied. © BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

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

GROENPARK ROESELARE



Lokale partners: stad Roeselare (directie Ruimte en directie Mens),
bewonerscollectief Groenpark, Motena, Hogeschool VIVES
Ontwerp- en onderzoeksteam: 1010 architecture urbanism,
LabLand en Humbble







Met bewoners in gesprek over toekomstperspectieven

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



Groenpark is een wijk van 10 hectare groot, gelegen in het zuidwesten van Roeselare. De wijk werd gebouwd in de jaren 1970 en is homogeen residentieel zonder voorzieningen. Grote bungalows met ommuurde tuinen of villa's huisvesten nog veel van de oorspronkelijke bewoners die ondertussen de pensioenleeftijd hebben bereikt. De wijk wordt gekenmerkt door brede wegen en veel doodlopende straten die althans voor de wagen geen verbinding maken met de omliggende buurten. Voor fietsers en voetgangers zijn er wel veel doorsteekmogelijkheden.

Aan de noordzijde begrenzen de Collevijverbeek en het gelijknamige fietspad de wijk. De beek heeft er al meermaals voor gezorgd dat de wijk onder water kwam te staan. Daarvan getuigen ook de waterkeringsmuurtjes, de buurtcontainer met zandzakjes en de tussenschotten om deze muurtjes af te sluiten. De waterproblematiek heeft een invloed gehad op de sociale cohesie en dynamieken in de wijk: er wordt veel samen met de buurt georganiseerd, zaken worden collectief opgenomen en er zijn straatverantwoordelijken en een wijkambassadeur om bepaalde kwesties of projecten bij de lokale besturen aan te kaarten.



fig. 1
Situering van de wijk Groenpark in Roeselare op Basiskaart Vlaanderen. © kaartbewerking Departement Omgeving, bron: GRB, Digitaal Vlaanderen

Een wijk aan de rand van een uitdeinende stad

De context van de wijk Groenpark is exemplarisch voor vele verkavelingen in Vlaanderen. De individuele woning op de eigen kavel belichaamt er de woonwens van vele gezinnen. Die woonwens kreeg tijdens de vorige eeuw vooral aan de rand van de stad een plek. Toen de wijk Groenpark werd gebouwd viel die 'rand van de stad' samen met de binnenring. Aan de binnenkant van die ring vinden we aaneengesloten bouwblokken met rijwoningen die in eerdere ontwikkelingsfasen van de stad zijn gebouwd.

Het gebied net buiten de ring is meteen ook de zone waar grotere collectieve functies zoals scholen en zorginstellingen werden gepland. De verkaveling Groenpark was een van de eerste aanvullingen in deze zone buiten de huidige binnenring. Ze sluit aan bij de compactere bebouwingszone en ligt net achter de lintbebouwing van een historische invalsweg (lepersestraat) richting het centrum.

Kleine woonpercelen en versmalde beek

Ook de ruimtelijke eigenheid van deze verkaveling is exemplarisch. De verkaveling wordt door ruime straten opgedeeld in bouwblokken die op hun beurt maximaal opgedeeld zijn in kleine woonpercelen. Dit stratenpatroon kent maar twee aansluitingen op de invalsweg naar de stad. De onderlegger of de korrelgrootte van het oorspronkelijke, grote gebied dat verkaveld werd, is vandaag nog duidelijk zichtbaar in het stadsplan.

Interessant aan deze verkavelingswijk is de aanwezigheid van de Collijvijverbeek, dwars door de verkaveling. Door het steeds versmallen



van het profiel – en op heel wat plaatsen inbuizen – van de beek en door de toenemende verhardingen kan de beek vandaag nog moeilijk haar taak opnemen als afvloe- en buffersysteem voor het hemelwater. Ook al staat deze blauwe ader vandaag voor een aantal uitdagingen, toch is het een sterke figuur die de ruimte doorheen de stad verbindt.

Lappendeken aan verkavelingswijken

De wijk Groenpark is geen uitzondering in de stad Roeselare, die door haar planologische historiek heel wat verkavelingswijken telt. Het algemeen plan van aanleg (APA) van de stad was gul met het inkleuren van woongebieden en die zijn in de afgelopen decennia bijna allemaal aangesneden. Dit geeft een lappendeken van verkavelingswijken rondom en zelfs tot in het stadscentrum. Al deze verkavelingswijken worden slechts op een paar plekken verbonden met de invalswegen, maar op meer plaatsen met elkaar via trage doorsteken voor voetgangers en fietsers.

Groenpark maakt deel uit van dit verkaveld gebied tussen de kleine en de grote stadsring en heeft door haar strategische ligging het potentieel om een groeiwijk te worden. Maar ook al ligt de wijk binnen de 15-minutenstad², toch is ze nog sterk gericht op de wagen.

fig. 2
Situering van de wijk Groenpark in Roeselare op luchtfoto. Bron: Digitaal Vlaanderen, orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen 2024, Vlaanderen

² De 15-minutenstad is een planologisch concept bedacht door de Colombiaans Franse stedenbouwkundige Carlos Moreno. Volgens het concept zou iedere stedeling toegang moeten hebben tot winkels, werkgelegenheid, onderwijs, zorg, groen, sport- en cultuurfaciliteiten op maximaal vijftien minuten fiets- of wandelafstand.

Een eiland in de stad

Door het beperkte aantal toegangen waarlangs je met de auto de wijk in kan, de morfologische eenheid van de bebouwing en de hechte bewonersgroep vormt de wijk Groenpark een eiland in de stad. De architecturale samenhang van de woningen zorgt voor een sterke beeldkwaliteit als groene woonwijk. Het eenvormige materiaalgebruik opent pistes voor een circulaire en collectieve aanpak bij een eventuele transformatie, bijvoorbeeld via een materialenbank voor wijkrenovatie.

De overstromingsproblematiek maakt het noodzakelijk om ook met water en landschap anders om te gaan. Het groenblauwe netwerk vertaalt zich vandaag vooral in wateroverlast, maar het vormt eigenlijk een sterk potentieel voor de wijk. Het woonaanbod is weinig divers en bestaat vooral uit vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. Door de verknipte eigendomsstructuur en de specifieke bouwtypologie – solitaire bouwvolumes van hoofdzakelijk één bouwlaag – is Groenpark een stadswijk met een erg lage densiteit.

Wijkbewoners slaan de handen in elkaar

Heel wat woningen hebben dringend bouwfysische aanpassingen nodig en tegelijk is de gezinssituatie door de jaren sterk veranderd. De eengezinswoning is vaak te ruim voor de huidige bewoners en het beheer van het verouderde patrimonium is voor velen een zware last. De bewoners vinden elkaar in de wijkvereniging en slaan de handen in elkaar op zoek naar oplossingen voor verschillende gedeelde problemen. Zo zijn er richtlijnen bij een mogelijke overstroming en stonden de wijkbewoners elkaar bij tijdens de COVID-19 pandemie. Dat bewonerscollectief was een van de belangrijkste redenen waarom de wijk werd geselecteerd voor de tweede fase van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie'.

De sleutel tot de transformatie ligt in het vertalen van die onderlinge verbondenheid in een collectief project voor de wijk. Dit moet de grenzen tussen publiek en privaat eigendom hertekenen. Bestrating maakt deels plaats voor collectieve groenzones, speelplekken, een buurthuis, parkeerplekken of een pluktuin. Zo ontstaat een duurzaam (water)-landschap in en rond de wijk, met een gevarieerd woningaanbod en gedeelde oplossingen voor zorg en energie.

Het ontwikkelingsperspectief van Groenpark

Meer groen en meer plekken voor de gemeenschap moeten zorgen voor een hogere omgevingskwaliteit. De woningtypologie in de wijk wordt rijker door de introductie van meer dichte en diverse woonvormen, waarbij collectief wonen als principe wordt toegepast op schaal van de wijk, eerder dan op schaal van een gebouw. Het regieteam stelt voor om de overstromingsproblematiek aan te pakken door te vergroenen en het overvloedige beton op te breken.

Het ontwikkelingsperspectief van Groenpark is dat van een collectieve transformatie tot een diverse, maar ook autonoom functionerende wijk in de stad. De belangrijkste onderzoeksvraag hierbij gaat over de manier waarop een bewonerscollectief de motor kan zijn van de transformatie van een verkaveling naar een collectief beheerd woonveld in de stad. En dat roept dan weer extra vragen op:

- Wat is de rol van de stadsdiensten bij het faciliteren van zo'n bewonerscollectief?
- Op welke manier kan het bewonerscollectief als actor optreden bij de aanpak van mogelijke zorg-, energie- of andere vragen op wijkniveau?
- Hoe betrekken we andere nodige partners in dit proces?
- Welke collectief beheerde initiatieven kunnen al worden opgezet als eerste test van deze transformatiemethode?
- Hoe zorg je dat dit alles juridisch wordt onderbouwd en financieel haalbaar is?

Nieuwe uitdagingen voor de ouder wordende bewoners

Groenpark wordt nog grotendeels bewoond door de eigenaars van het eerste uur. Dit samenwonen doorheen de tijd heeft binnen het hyperindividuele verkavelingsmodel toch een collectief verhaal doen ontstaan. Wat startte als een feestcomité is zo uitgegroeid tot een sterk bewonerscollectief dat inspeelt op de actuele noden van de wijk. Momenteel zoekt het collectief naar nieuwe taken die het in de wijk kan opnemen, wat aantoont dat een transitie van de wijk ook bij de bewoners op de agenda staat.

Die omarmen nog steeds het ruimtelijk model van de wijk, maar worden ondertussen wel geconfronteerd met nieuwe noden die dat model in vraag stellen. De kinderen zijn het huis uit en de woning is te groot geworden. De woning is toe aan een bouwfysische en energetische upgrade. De bewoners hebben nood aan bijkomende zorg vanuit bijvoorbeeld een buurthuis.

Informele zorgnetwerken

De collectiviteit vertaalt zich momenteel vooral in het opzetten van informele zorgnetwerken tussen burens en de formele representatie van de wijk met straat- en wijkambassadeur(s). De gemiddelde leeftijd van de bewoners is 58 jaar en maar liefst 54% van hen is ouder dan 65, wat dus uitdagingen en kansen brengt op vlak van zorg in de wijk. Dit betekent ook dat er een kantelpunt aankomt met veel verhuisbewegingen en nieuwe instroom.

Heel wat woningen zullen in de komende tien jaar nieuwe bewoners krijgen die bewust voor die individuele woning op het individuele perceel zullen kiezen. Om te komen tot een transitieproces moeten we dus inspelen op de huidige noden en het investeringsperspectief dat zich aankondigt. Het bewonerscollectief wordt een belangrijke partner bij het sturen van de keuzes op korte termijn en de mogelijkheid om het woonmodel te laten evolueren.

In gesprek met de straatverantwoordelijken

Het ontwerpteam – gevormd door 1010 architecture urbanism, LabLand en Humble – analyseerde naast de ruimtelijke kenmerken van de verkaveling ook het gebruik door de bewoners en de sociale dynamieken binnen dit ruimtelijk model. Het ontwerpteam ging van meet af aan in gesprek met de straatverantwoordelijken van het bewonerscollectief en creëerde hiervoor een eigen versie van het *Verkavelingslexicon* op maat

fig. 3

Cocreatiesessie met vertegenwoordigers van het buurtcomité op 5 december 2022 ©Merijn Van den Eede



van de wijk. Zo spreekt het zelf van de observatie van de 'hardware' (de gebouwde omgeving) en de 'software' (hoe de bewoners de wijk gebruiken) van de verkaveling.

Hoewel de bewoners duidelijk aangeven heel tevreden te zijn en zo lang mogelijk te willen blijven wonen in de wijk, zijn er toch werkpunten aan de kwaliteit van de leefomgeving. De klimaatverandering en de demografische evolutie laten zich tastbaar voelen in de wijk. Levenslang zorgvriendelijk wonen met generatiegenoten; een lagere energiefactuur; collectief energie opwekken in en door de wijk; meer groen in de wijk; ontharden om het regenwater langer in de buurt vast te houden in plaats van het massaal af te voeren via de riolering; de informele zorgnetwerken beter professioneel omkaderen om hun voortbestaan te verzekeren, ... vormen de uitdagingen voor de huidige bewoners.

Met het bewonerscollectief als motor werkte de buurt hier samen aan. De bewoners erkennen de transformatienood, maar geven aan dat er moet gezocht worden naar het juiste ritme om de buurt dynamiek en de transformatieopgave in elkaar te laten overlopen.

fig. 4

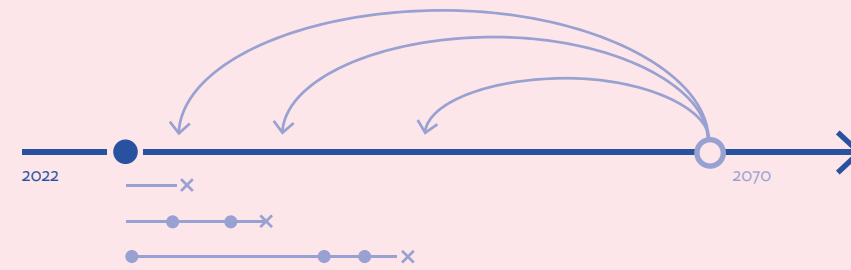
Maquette van de wijk Groenpark in Roeselare. ©1010 architecture urbanism, LabLand en Humbble



Een werkwijze op twee sporen: korte termijn en lange termijn

Om van het heden naar de toekomst te bewegen, werkte het ontwerp-team een methodiek uit die uit twee sporen bestaat:

- de maatschappelijke langetermijndoelstellingen bepalen en een aantal ruimtelijke ontwikkelingsscenario's uitwerken die daarop aansluiten. De ontwikkelingsscenario's spelen in op de beschikbare kennis over demografische, ecosystemische en ruimtelijke uitdagingen waar we als samenleving antwoorden op moeten zoeken. In het narratief hanteerde het ontwerp-team een tijdshorizon van 2070, ver genoeg in de tijd om directe druk van drastische veranderingen te vermijden.
- potentiële directe kortetermijnacties voor de transformatie detecteren en opstarten.



Van lappendeken naar geïntegreerd woonweefsel

De verkavelingswijk Groenpark vormt een onderdeel van het 'superblok' tussen de Westlaan – Iepersestraat – Rijksweg en Meiboomlaan, met een oppervlakte van ca. 85 ha. Dat blok vormt een ruimtelijk relevant geheel tussen twee radialen die de binnenring verbinden met de buitenring van de stad. Het weefsel is hoofdzakelijk monofunctioneel en residentieel, waarbij de openbare voorzieningencluster rond het Kerelsplein fungeert als hart van de wijk. De lokale handelsvoorzieningen liggen langs de Iepersestraat en de Westlaan.

Binnen deze stedenbouwkundige eenheid tekent het ontwerp-team vervolgens enkele structuren uit, die op termijn het lappendeken van quasi autonoom bedachte verkavelingen kunnen reorganiseren. Op de schaal van het superblok worden beslissingen genomen over het blauwgroen netwerk, duurzame mobiliteit, kansen voor reconversie en verdichting van het (woon)weefsel en een groter aanbod van lokale voorzieningen.

Een raamwerkkaart voor de open ruimte

Het verkavelingsplan voor Groenpark (dat dateert van 1972 en nog werd gewijzigd in 2013) geldt nog tot 2028 als stedenbouwkundig kader voor het verlenen van vergunningen. Tot die tijd kunnen dus geen structurele veranderingen plaatsvinden, en dreigen de oorspronkelijke kwaliteiten van de wijk verder af te nemen. Wat er vanaf 2028 ontwikkeld kan worden, hangt dus grotendeels af van het planologisch kader dat de vergunningverlener tegen dan wil creëren. Het ontwerp-team werkte enkele voorstellen uit die de basis kunnen vormen voor een nieuw planologisch kader voor Groenpark.



fig. 5
Een groen raamwerk als basis voor nieuwe ontwikkelingen in Groenpark. ©1010 architecture urbanism, LabLand en Humble

- (1) Valleizone
- (2) Klimaatlaan
- (3) Leefstraat
- (4) Snoeppad
- (5) Faunacorridor
- (6) Voortuinstrook
- (7) Achtertuinstrook

Er werd gestart met de opmaak van een raamwerkkaart voor de open ruimte. Vertrekkend van de uitgangspunten voor het superblok werd een structuurschets opgemaakt die vooral ruimte creëert voor een groenblauwe drager. Het publieke domein wordt sterk onthard en de wagen wordt teruggedrongen. Hierdoor krijgt de Collevijverbeek meer ruimte en worden de straten onderverdeeld in klimaatlanen, leefstraten, snoeppaden en faunacorridors, met elk hun taak naar waterhuishouding en biodiversiteit. Bij de private percelen wordt gekeken hoe de voor- en achtertuinen die figuur van het publieke domein kunnen versterken.

Ontwikkelingsscenario's geven inzicht in vereiste ambitieniveau
Binnen dit raamwerk werkte het ontwerpteam vier ontwikkelingsscenario's uit van mogelijke toekomstige bouw- en woonculturen voor de wijk: het conservatieve scenario, het optopsceario, het smeltscenario en het resetscenario. Elk scenario schetst een beeld van een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, gebaseerd op de mogelijkheden en beperkingen die voortvloeien uit een reeks beleidskeuzes rond grondbeleid, planologische instrumenten en de mate waarin de betrokken overheden een regierol kunnen opnemen in het gebied. Om ze met elkaar te kunnen vergelijken en hun haalbaarheid in te schatten, werden de scenario's afgetoetst aan een aantal criteria.



fig. 6
In het conservatieve scenario wordt uitgegaan van de bestaande verkavelingsvoorschriften en zijn de transformatiemogelijkheden beperkt. ©1010 architecture urbanism, LabLand en Humble

1 Conservatief scenario

In 2028 zullen de verkavelingsvoorschriften ouder zijn dan 15 jaar en verliezen ze hun dwingend karakter. In dit scenario kiest het beleid ervoor om alles bij het oude te houden: het trekt de lijn van de verkavelingsvergunning van 2013 door aan de hand van een artikel uit het verzameldecreet 2019, waarbij via een gemotiveerde beslissing van de gemeenteraad de geldigheid van de oude verkavelingsvoorschriften verlengd kan worden als weigeringsgrond voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het spreekt voor zich dat de transformatiemogelijkheden hierdoor sterk beperkt worden. Het integreren van vormen van zorgwonen (via de regeling op Vlaams niveau), gastenkamers (via de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 2017, maar dit wordt in praktijk enkel toegelaten in specifieke zones, niet in Groenpark) en cohousing (enkel op de grootste percelen) is wel mogelijk, maar de maatschappelijke impact daarvan is zeer beperkt. Ze kunnen ad hoc sociaal bijzonder waardevol zijn, maar door de beperkte kansen voor opschaling zijn ze vanuit een strategisch perspectief niet structureel voor een woonbeleid. En als we de kleinschalige acties van de buurtvereniging buiten beschouwing laten, worden ook op het vlak van de criteria rond klimaat en biodiversiteit geen bakens verzet.



fig. 7

In het optops scenario wordt de woondichtheid verhoogd, zonder het globale karakter van een wijk met eengezinswoningen te verliezen. © 1010 architecture urbanism, LabLand en Humbble

2 Optops scenario

In dit scenario wil de vergunningverlener de woondichtheid in Groenpark verhogen, zonder het globale karakter van een wijk met eengezinswoningen te verliezen. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften worden losgelaten, als verordenend kader hanteert men voortaan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen plan van aanleg. Als inspiratiebron voor de ruimtelijke ontwikkeling zou een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt moeten worden met aanbevelingen en richtlijnen voor het verdichten van de wijk. Dit instrument heeft geen verordenend karakter, maar wordt dan wel gebruikt voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Met de combinatie van de al bestaande verordenende (maar niet louter op de verkaveling gerichte) instrumenten en een specifiek strategisch stedenbouwkundig instrument kan het beleid initiatiefnemers stimuleren tot verandering, binnen de grenzen van een omgevingsvergunning. In het optops scenario blijft de basistypologie 'het huis met een tuin' en kan de diversiteit van het woonaanbod beperkt verhogen. Juridisch en financieel houdt dit scenario echter behoorlijke risico's in voor de initiatiefnemers, omdat het beeldkwaliteitsplan geen verordenend karakter heeft.



3 Smelt scenario

In het smelt scenario stuurt het beleid erop aan het woonaanbod in het Groenpark te diversifiëren en te verhogen, via verdichtingsoperaties van middelgrote schaal. Het wordt mogelijk om verschillende kavels samen te voegen en te herontwikkelen, rekening houdend met de bestaande kwaliteiten van de tuinvijk. Daarvoor wordt het verkavelingsplan van 2013 opgeheven en komt er een ruimtelijk uitvoeringsplan dat zal fungeren als een specifiek stedenbouwkundig verordenend instrument.

In dit scenario kunnen de woondichtheid en -diversiteit behoorlijk opgetrokken worden, en ontstaan er meer kansen voor klimaatadaptieve maatregelen, zowel in de publieke ruimte als op de private percelen. Vanwege de sterke versnippering van de eigendomsstructuur is het belangrijk om bij het opstellen van het RUP een participatieve aanpak te volgen, en de samenwerking tussen de eigenaren proactief te stimuleren, bijvoorbeeld door een lokale trajectbegeleider aan te stellen. Zo leren de huidige eigenaren (en hun erfgenamen) dat ze met wat hulp ook zelf kunnen optreden als ontwikkelaar en op die manier hun eigen toekomstige woonbehoeftes verzekeren.

fig. 8

In het smelt scenario wordt het woonaanbod in Groenpark diverser en groter, via verdichtingsoperaties van middelgrote schaal. © 1010 architecture urbanism, LabLand en Humbble



fig.9

Het resetscenario legt de lat hoog, zowel op het vlak van woonverdichting, diversiteit van woonaanbod als mogelijkheden voor klimaatadaptatie. In dit scenario beslist het beleid om de uwoonuitdagingen te concentreren op een beperkt aantal zones in de stad, waaronder Groenpark. © 1010 architecture urbanism, LabLand en Humble

4 Resetscenario

Het resetscenario legt de lat hoog, zowel op het vlak van woonverdichting, diversiteit van woonaanbod als mogelijkheden voor klimaatadaptatie. In dit scenario beslissen de beleidsmakers om de uitdagingen van de woonopgave binnen het bestaande weefsel te concentreren op een beperkt aantal zones in de stad, waar dan ingezet wordt op een grote transformatiebeweging.

Een dergelijke vorm van transformatie vereist uiteraard een doelgericht en locatie-specifiek planologisch instrumentarium, zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan. De grootste uitdaging die aan een grote ruimtelijke transformatiebeweging voorafgaat is het samenbrengen van zoveel mogelijk percelen, die vandaag allemaal in handen zijn van particuliere eigenaars/bewoners. Dit vraagt om een doorgedreven (publieke) grondregie, waarvoor helaas geen eenvoudige recepten bestaan. Een analyse van mogelijkheden en aandachtspunten voor een publieke grondregie in de transformatie van verkavelingswijken in het algemeen en het Groenpark in het bijzonder zou een onderdeel kunnen zijn van een vervolgtraject.

Het resetscenario lijkt vanuit het perspectief van woonverdichting, kansen voor innovatieve woonvormen en klimaatadaptatie het meest performante van alle voorstellen, maar er is een stevige uitdaging op het vlak van grondregie. Het scenario staat of valt met het bijeenbrengen van een flink aantal kleine percelen, waarvoor een robuust instrumentarium nodig is en een stevig

budget om dit op een gecoördineerde wijze tot stand te brengen, gecombineerd met jarenlang geduldig en consistent grondbeleid. Hiervoor is zowel een regelgevend kader op Vlaams niveau nodig als een lokaal stedenbouwkundig regelgevend kader, zoals een RUP. Dit moet gecombineerd worden met een sterke projectregie en onderhandelingsvaardigheden. Het doel is om met de betrokken eigenaars tot akkoorden te komen waarbij de ruilwaarde en gebruikswaarde worden overgedragen van het oorspronkelijke naar het nieuwe onroerend goed.

Drie experimenten als zaadjes voor verandering

Het ontwerpteam creëerde een op maat gemaakte versie van het *Verkavelingslexicon* en ging van meet af aan in gesprek met de straatverantwoordelijken van het bewonerscollectief. Op welke behoeftes en verlangens moet een veranderingsproces vandaag al inspelen? Uit een longlist van suggesties werden drie ideeën behouden, die in de lente en zomer van 2024 werden getest op draagvlak en haalbaarheid en uitgewerkt werden in een projectfiche: De 'buurthuiskamer', de 'flexkamers' en de 'brede landschapsvoortuin'.

Tijdelijk buurthuis

Het ontwerpteam installeerde in de zomer van 2024 een tijdelijk buurthuis op wielen in het Groenpark, een lang gekoesterde droom van het buurtcomité. Het werd een levendige plek met een focus op laagdrempelige activiteiten om de verbinding tussen de bewoners te versterken. Het initiatief dreef louter op vrijwilligers die er enorm van genoten, maar ook op de grenzen botsten van wat haalbaar is. De ervaring was een goede voedingsbodem voor een gesprek over de transitie naar een 'community of care', een plek waarbij informele en institutionele zorg samengaan.



fig.10

Het tijdelijk buurthuis op wielen in gebruik, zomer 2024. © Bert Gellynck

Flexkamers

Het pilootproject met 'flexkamers' moet de onderbenutte ruimte in de gezinswoningen opnieuw activeren als studentenkamers. Dit kan mensen sensibiliseren voor het delen van ruimtes en intergenerationeel wonen. Om dit concreet vorm te geven, organiseerde het ontwerpteam een aantal werksessies rond haalbaarheid en randvoorwaarden voor een 'flexkamerproject', vanuit een samenwerking tussen het buurtcomité, de VIVES-hogeschool en de stad Roeselare.

Brede landschapsvoortuin

In de laatste versie van het verkavelingsplan ligt de nadruk nog steeds op het behouden van de beeldkwaliteit van de voortuinen, maar tegelijk wordt de verplichting van natuurlijke hagen verlaten, waardoor de groene ruimte op sommige plaatsen begint te verschrompelen. Door de jaren heen zijn de voortuinen steeds meer verhard. Via het experiment 'de brede landschapsvoortuin' werd een samenwerking op poten gezet tussen een aantal enthousiaste bewoners, de groendienst van de stad Roeselare en de tuinrangers om de voortuinen klimaatbestendig en biodivers in te richten en deze collectief te beheren.

Nood aan een stedenbouwkundige beleidsvisie

Naast deze drie concrete terreinacties werd ook een beleidsactie in het eindrapport opgenomen. Het ontwerpteam stelt aan de Afdeling Ruimte van de stad Roeselare voor om een stadsbrede, stedenbouwkundige beleidsvisie te ontwikkelen voor de verkavelingswijken, als voeding voor de opmaak van haar ruimtelijk beleidsplan.

Het traject 'Verkavelingswijken' toont aan dat wijken zoals Groenpark potentie hebben voor verdichting, klimaatadaptatie en het introduceren van betaalbare woonvormen. Het woon- en verdichtingsvraagstuk in Roeselare is echter veel groter dan de verkavelingswijk Groenpark. Vanuit die optiek is het best om zowel ruimtelijk als beleidsmatig even uit te zoomen en zich als stad de vraag te stellen: welke verkavelingswijken zijn het beste geschikt voor welk type transformatie, en wanneer is er een geschikt momentum om dit met behulp van beleidsinstrumenten aan te sturen en te begeleiden?

De impact van cocreatie

De iteratieve werkwijze, waarbij het ontwerpteam doorheen de tijd overleg pleegde met verschillende types actoren (bewonerscollectief, Vives, Motena, stadsdiensten, ...) had een flinke impact op het denkproces, en wel in twee richtingen.

De bewoners van de wijk redeneerden in eerste instantie vanuit het perspectief van de 'software' en hadden vooral interesse in de kortetermijnacties. De ontwikkelingsscenario's voor de lange termijn werden door de bewoners eerder ervaren als vervreemdend, 'iets voor de volgende generatie'. Ze erkenden wel de uitgangspunten (demografische veranderingen, ecosystemische uitdagingen en de noodzaak om het ruimtelijk rendement te verhogen) maar voelden zich minder aangesproken om samen na te denken over de consequenties van deze dynamieken op schaal van hun woonomgeving.

Om de ruimtelijke transformatie op gang te trekken en er vervolgens de regie over te voeren, wordt vandaag vooral gekeken naar de 'hardware' en de ontwikkelingsscenario's voor de lange termijn. Het ontwerpteam is er echter van overtuigd dat beide sporen hun waarde hebben en daarom perfect naast elkaar kunnen worden ontwikkeld. Zowel de software en kortetermijnacties als de hardware en langetermijnacties zijn instrumenten voor het verbeelden en realiseren van de toekomst van de verkavelingswijk. De stadsdiensten zijn alvast helemaal mee in deze denk- en werkwijze. Binnen het kader van dit traject was de betrokkenheid van het stadsbestuur minder groot. Hopelijk kan ook het bestuur in de toekomst overtuigd worden van de nood aan transformatie van de verkavelingswijken in Roeselare.



fig. 11
Ontwerpend onderzoek:
simulatie aanleg van een brede
landschapsvoortuin
op een willekeurig straatstuk
in Groenpark. © 2010
architecture urbanism,
LabLand en Humble

WONDELGEM GENT



Lokale partners: Gentse stadsbouwmeester en Stad Gent (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, wijkregisseur)

Ontwerp- en onderzoeksteam: Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo







Ruimte maken voor de stad van morgen

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem



Wondelgem ligt in het noorden van Gent en vormt een groot deel van de 20ste-eeuwse gordel buiten de stadsring. De wijk wordt getypeerd door aaneengesloten verkavelingen met veel eengezinswoningen en meerdere wagens voor de deur. Tramlijn 2 verbindt de wijk met de stad en de fietsgordel van het Westerringspoor loopt net ten zuiden ervan. Op nauwelijks een kwartier sta je met de fiets in het centrum van Gent. De wijk beschikt over een groot aantal (publieke) voorzieningen, zoals supermarkten, een sporthal, voetbalvelden, dienstencentra, scoutslokalen,... waarvan vele in de buurt van de Neptunussite. Er zijn een aantal zeer actieve bewonersgroepen die verschillende evenementen organiseren, maar de initiatieven missen onderling contact door de uitgestrektheid van de wijk.



fig. 1
Situering van de drie knooppunten in de wijk Wondelgem, Gent op Basiskaart Vlaanderen. Het ontwerpend onderzoek focuste op het meest zuidelijke knooppunt. © kaartbewerking Departement Omgeving, bron: GRB, Digitaal Vlaanderen

Monotoon weefsel van verkavelingen

Het verkavelingslandschap in Wondelgem is ontstaan door het systematisch opvullen van beschikbare terreinen aan de rand van de stad met grondgebonden woningen. De grotere kavels werden opgedeeld tot marktconforme percelen met een individuele woning erop. De strategie om zoveel mogelijk van deze vermarktbare percelen op te leveren, zorgde voor een rigide stratenpatroon en een weinig doorwaadbaar en weinig gelaagd woonweefsel.

Die 'platte koek', zoals het landschap in de eerste sitebezoeken en besprekingen werd genoemd, is een monotoon weefsel van verkavelingen dat zich uitstrekt tot de natuurlijke of infrastructurele grenzen ervan. Die dikke kraag van verkavelingen rond de stad heeft de historisch aanwezige lintbebouwing met verstedelijkte knopen en groene domeinen volledig overwoekerd. De historische relictten zorgen vandaag voor de structurende lijnen in het generische verkavelingslandschap.

Naarmate je zuidwaarts trekt door de wijk, richting stadscentrum, wordt de bebouwing dichter. Die densiteit concentreert zich ook langs de oostkant, in de nabijheid van de tramlijn. Ze kan op bepaalde plekken zeker worden verhoogd, zodat er tegelijk ruimte vrijkomt voor publiek domein en groene open ruimte om de leefbaarheid van de wijk te versterken. De wijk is heel uitgestrekt en omvat delen die uitzonderlijk goed verbonden zijn met openbaar vervoer, terwijl andere gebieden grotendeels op de auto zijn aangewezen. Een netwerk van fietspaden en trage verbindingen, al dan niet gecombineerd met groen, is in ontwikkeling.



fig. 2
Luchtfoto van de drie knooppunten in Wondelgem, Gent. Bron: Digitaal Vlaanderen, orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen 2024, Vlaanderen

In Wondelgem vind je eengezinswoningen in alle variaties: ruime villa's (soms kleine kasteeltjes), halfopen bebouwing en rijwoningen. Er zijn ook appartementen in nieuwbouwprojecten. In bepaalde delen van de wijk biedt het verouderde woonpatrimonium kansen voor een circulaire vernieuwing en verdichting. Er is in Wondelgem een duidelijk momentum omdat het patrimonium in het deel van de wijk dat aansluit op het stadscentrum begint te verouderen en omdat de basisstructuur van de wijk klaar moet worden gemaakt voor een sterke toekomstige bevolkings- en bevolkingsgroei.

Zoeken naar een duurzame en structurele transformatie

Na de eerste fase van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' werd voor Wondelgem een ontwikkelingsperspectief geformuleerd dat ruimte wil maken voor de stad van morgen. Een kwaliteitsvolle verdichting vraagt om een sterk publiek raamwerk dat ruimte biedt voor nieuwe, meer collectieve vormen van wonen en voorzieningen binnen een efficiënt wandel- en fietsnetwerk in de wijk.

Er moet behoedzaam worden omgegaan met bestaande groene ruimtes en greenfields in het weefsel. Het is immers niet de bedoeling de weinige overgebleven open ruimte vol te bouwen met woningen. Veeleer moet de open ruimte worden behouden waardoor aan de randen ervan mogelijkheden ontstaan voor een nieuwe, kwaliteitsvolle architectuur.

fig. 3

Oblique luchtfoto van het verkavelingsweefsel of de zogenaamde 'platte koek' in Wondelgem. Bron: Plan3D by Vansteelandt



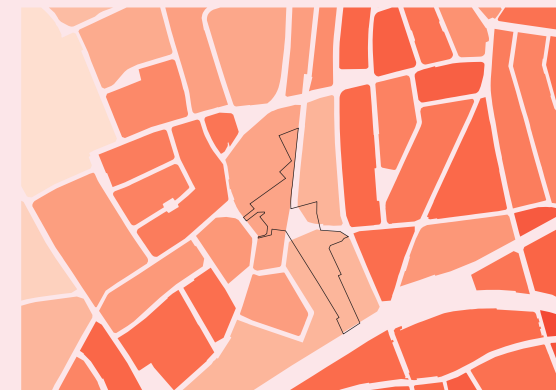
Een slimme verdichting kan de omgevingskwaliteit verhogen

Bij de selectie van Wondelgem voor de tweede fase van 'Verkavelingswijken in transformatie' werden verschillende ambities vooropgesteld. De omgevingskwaliteit moet worden verhoogd door een (sub)stedelijk voorzieningenaanbod en een sterke lokale identiteit uit te bouwen. De woningtypologie in de wijk wordt rijker door een meer collectief woonmodel te introduceren. Het alternatief voor de auto krijgt meer kans als we een fiets- en wandelnetwerk aanleggen dat slim verbonden is met de belangrijkste knooppunten van het openbaar vervoer in de stad.

Er komt meer plaats voor bewoners en activiteiten door een slimme verdichting van de wijk, gebaseerd op kansen en een duidelijke visie. De vergroening en waterhuishouding worden aangepakt door bestaand groen te behouden en te benutten, en door vergroening en ontharding op buurtniveau. Het groene karakter, dat vandaag vooral wordt bepaald door private tuinen, is voor de bewoners een belangrijke troef van de wijk. De voorgestelde initiatieven moeten de transformatie van de wijk daarom koppelen aan een versterking van het publieke groen.

Een belangrijke regierol voor de stad

Een belangrijke vraag hierbij is hoe de stad de regie kan voeren en een langetermijnvisie kan koppelen aan (private) ontwikkelingsprojecten op korte termijn:



- Hoe bouwen we aan een draagvlak bij beleid, bewoners én ontwikkelaars voor een nieuw toekomstmodel in Wondelgem?
- Waarom zou je als stadsbestuur inzetten op de transformatie van een buurt waar bewoners graag wonen en er vooral liever geen transformatie zien?
- Hoe ga je als stad die gewoon is om private ontwikkelingen van verdichting in te perken in haar centrum en 19de-eeuwse gordel om met een woonweefsel waar net wel meer verdichting nodig is?
- Welk instrument kan de stad hiervoor inzetten?
- Is de wijkstructuurschets – die de stad Gent voor verschillende wijken opmaakt en die de toekomstvisie op de wijk schetst – hiervoor een goed instrument? Krijg je hiermee de gewenste forse verdichting op knooppunten? En hoe verhoudt dit zich tot de lopende of op te starten ontwikkelingen op korte termijn? Welke concrete sites in de wijk zijn daarvoor de beste plekken?
- Op welke manier gaat de stad de onderhandeling aan tussen beleid en private ontwikkelaars, tussen lange en korte termijn? Kan binnen de stad een kader worden voorzien voor dergelijke gesprekken, en op welke manier worden de bewoners daarbij betrokken?
- Kan de stad de verdichtingsdruk op de wijk in kaart brengen en controleren en wat is de levenscyclus en houdbaarheidsdatum van een verkavelingsveld?

fig. 4

Ruimtelijke lezing van het knooppunt 'Kolegem' in Wondelgem: de verhardingsgraad; de weefselkaart met private versus publieke ruimte; het groenblauwe netwerk met overstromingsgevoelig gebied; en de gemiddelde dichtheid op bouwblokniveau. © Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo

Op zoek naar alternatieven voor de 'platte koek'

De verkavelingswijk Wondelgem is tegelijkertijd generiek en specifiek. Haar straten, woningen en steenwegen zijn herkenbaar. Je vindt dergelijke wijken in veel steden en gemeenten in Vlaanderen. Specifiek voor de wijk in Wondelgem is haar ligging in de rand van Gent met een influx van nieuwe bewoners en een ontwikkelingsdynamiek. Wondelgem is een snel groeiende wijk waar vooral het aantal kinderen en jongeren (+27%) en senioren (+14%) de voorbije tien jaar sterk is toegenomen. Er wordt verwacht dat die tendens zich de komende decennia zal verderzetten.

Om met die ontwikkelingsdynamiek om te gaan en alternatieven te bedenken voor de huidige manier van werken in Wondelgem, werden aan het begin van het ontwerpend onderzoek een aantal vragen geformuleerd. Moet een ontwikkeling die de laatste groene plekken volbouwt, worden toegelaten? Kan een nieuwe aanpak starten vanuit afzonderlijke ontwikkelingen (een soort 'bottom-up stedenbouw') of is het beter om ontwikkeling net af te remmen en zo te werken aan een 'structurele onderlegger voor verdichting' die pas later komt, zoals vooropgesteld in de inspiratiegids van de eerste fase? Of zoals de stadsbouwmeester Peter Vanden Abeele het in het traject nog scherper stelde: moeten we de verkaveling eerst afwerken en doorverkavelen voor we ze kunnen transformeren of herverkavelen?

Confetti van nieuwe projecten en functies

Bij aanvang van het ontwerptraject werd gesteld dat 'de strategie erin moet bestaan om het verkavelde landschap voor te bereiden voor een kwalitatieve verdichting op termijn'. De wijze waarop deze voorbereiding moest gebeuren was onderwerp van debat tussen de verschillende betrokkenen: de stad en haar stadsbouwmeester, het regieteam en de opdrachtgevers vanuit de Vlaamse overheid en het ontwerpteam bestaande uit PLUSOFFICE, Endeavour, Wooncoop en Ilona Lo.

De stadsbouwmeester stelde een aanpak voor die vertrekt van strategische 'acupunctuur': op heel gerichte plekken verdichting en voorzieningen in het bebouwde weefsel toevoegen die zo een confetti vormen van nieuwe projecten en functies in het monotoon weefsel. Deze aanpak werd ook geopperd in *Labo XX*, een studie rond de verdichting en vernieuwing van de zoste-eeuwse rand van Antwerpen die micro-centraliteiten voorstelde. Door middel van onderhandelingsstedenbouw zouden deze projecten, vaak initiatieven van private partijen, aan maatschappelijke meerwaarde winnen door bijvoorbeeld de toevoeging van een publiek programma, een park voor de buurt, enz. Vraag is of er met deze pragmatische aanpak voldoende garantie is dat de laatste beetjes open ruimte niet verder worden volgebouwd. Kan er met een dergelijk 'confettimodel' worden gewerkt aan een duidelijk publiek raamwerk voor de stad van de toekomst?

Een zich uitbreidende olievlek

Het ontwerpteam, op zoek naar een gulden middenweg, suggereerde in zijn ontwerpend onderzoek de metafoor van de olievlek, waarbij verdichtingsprojecten op specifieke plekken als een uitbreidende olievlek ook effect hebben op het omliggende weefsel. Die aanpak vertrekt

vanuit concrete opportuniteiten op strategische locaties, maar plaatst ze in een langetermijnperspectief. Hoe kan een ontwikkeling vandaag de stapsteen zijn naar een nieuwe, meer dense structuur voor de wijk op lange termijn? Het ontwerpteam startte zijn analyse van Wondelgem met een focus op drie knooppunten uit de Structuurvisie 2030 *Ruimte voor Gent* (2018). Deze knooppunten liggen alle drie langs tramlijn 2, telkens op een kruising met een andere infrastructuur: de ring rond Gent (R4), de Botestraat of de historische as die de verschillende kastelen in Wondelgem verbond en Kolegem nabij het Westerringspoor, een historisch treintracé dat werd getransformeerd tot fietsroute.

Aan de hand van een afwegingsmatrix werd de opgave en het potentieel van deze drie knopen in kaart gebracht. Uit deze oefening werd de knoop Kolegem gekozen, op de kruising van tramlijn 2 en het Westerringspoor. Vlak bij de tramhalte liggen enkele grotere kavels waarop de eigenaars een ontwikkeling plannen. Langs weerszijden van de tramhalte bevinden zich verkavelingswijken met eengezinswoningen. Het ontwerpteam benoemt de connectie met het openbaar vervoer en de fietsroute als een potentie tot verdichting. Nadelen of uitdagingen zijn de watergevoeligheid, het gebrek aan voorzieningen en het verouderde juridische kader van het bijzonder plan van aanleg (BPA). Met deze randvoorwaarden werd het ontwerpend onderzoek opgestart, met verschillende scenario's in de tijd, zoals een olievlek die steeds uitbreidt.

Financiële haalbaarheid

Een belangrijke onderzoeksvraag in het onderzoekstraject op de case van Wondelgem was de financiële haalbaarheid van dit olievlekscenario. Centraal hierbij is de *return on investment* of ROI van de ontwikkeling. Als die niet hoog genoeg is (12% voor een klassieke ontwikkelaar volgens de vastgoed-technische partner van het ontwerpteam), zal er van een eerste stap in de zich uitbreiden- de olievlek geen sprake zijn. Het vertrekpunt van deze oefening was dat één partij, de eigenaar met de grootste grondpositie, de andere gronden opkoopt. De grondwaarde werd bepaald op basis van de bouw mogelijkheden (stedenbouwkundige voorschriften BPA) en de aankoop prijs van de aanliggende percelen is marktconform.

Olievlekscenario moeilijk haalbaar

Verschiedende scenario's werden tegen elkaar afgewogen, van het scenario volgens het BPA en het olievlekscenario van het ontwerpteam tot twee meer dense varianten hiervan. Bij het berekenen van de financiële haalbaarheid van de scenario's hield het ontwerpteam enkel rekening met het woonprogramma. Voorzieningen of andere functies vragen om een extra onderzoek dat het vergelijken van scenario's ook bemoeilijkt. Ook speelt de kost van de ondergrondse parking een grote rol. Maar dat is niet het enige euvel. Als er hoge inflatie komt op de bouwkosten – die de laatste jaren al sterk toenamen – zonder dat de verkoopprijzen ook de hoogte ingaan, is het project gedoemd.

De marge van het project is veel te laag voor de nodige investeringen en het te dragen risico. Daarnaast is ook de grondwaarde van aanpalende woningen te hoog om een rendabel project uit te voeren.

Momenteel zullen ontwikkelaars dan ook niet geneigd zijn om deze gronden op te kopen om grotere projecten te realiseren. Private grondeigenaars hebben evenmin een stimulans om te verkopen, omdat die minstens tegen de marktprijs willen verkopen en niet tegen de ontwikkelbare grondprijs, die aanzienlijk lager ligt dan de marktprijs.

Een scenario met een dichtere ontwikkeling brengt financieel geen soelaas, en zet de omgevingskwaliteit onder druk. De oefening toont op een relatief eenvoudige manier de grenzen van private verdichtingsoefeningen in Wondelgem. Ze maakt duidelijk dat een private ontwikkeling, volgens de huidige spelregels van de markt, financieel zeer moeilijk haalbaar is. Dit plaatst ook de verwachting van stedenbouwkundige lasten, of het afkomen van winsten bij de private ontwikkelaar in een ander perspectief. Vormen van publieke voorzieningen realiseren, cruciaal in het idee van de microcentraliteit, al dan niet via stedenbouwkundige lasten, zetten de financiële haalbaarheid alleen verder onder druk.

De stem van de bewoner

Het ontwerpteam ging ook op stap in de wijk, met het *Verkavelingslexicon* onder de arm. Het trachtte in kaart te brengen wat de diversiteit is aan woonwensen bij de inwoners van Wondelgem en hoe ze kijken naar de transformaties die al hebben plaatsgevonden. In gesprekken met een ouder koppel, een startende huurder en een jong gezin werd onder meer ingegaan op de verwachte kwaliteiten van de wijk: het groen, de kindvriendelijkheid, de bereikbaarheid.

Wat verdichting betreft, waren er verschillende meningen: het oudere koppel zag het als een bedreiging terwijl de twee andere geïnterviewden er minder problemen mee zouden hebben. De gesprekken brengen ook bestaande vormen van collectiviteit in kaart, zoals een feestzaal waar 300 gezinnen uit de buurt aandeelhouder van zijn, een coöperatie avant la lettre. Ook het op peil houden van de voorzieningen (in tegenstelling tot een gepercipieerde daling) kwam als wens naar voor.



Uit de korte en beperkte bewonersbevraging bleek dat de meningen over de gewenste kwaliteit en verdichting verdeeld waren. Het ontwerpteam merkt hierbij terecht op dat er 'moet opgepast worden dat er niet te verwijtend wordt gereageerd op de huidige manier van wonen' en dat er 'minstens evenveel aandacht moet gaan naar de positieve effecten van kwalitatieve verdichting – waarbij bijvoorbeeld ruimte voor groen en water wordt gevrijwaard'.

Strategisch grondbeleid

Wat zijn dan alternatieve scenario's wanneer een aanvaardbare verdichting financieel onhaalbaar is voor marktspelers? En dit in een buurt waar de vraag naar groen en voorzieningen gedeelde wensen van de bevroagde bewoners zijn? Eén van de hefboomen zou een strategisch grondbeleid voor de publieke gronden in handen van overheden kunnen zijn. Op strategische locaties, daar waar nog open ruimte is die kan verbonden worden met stedelijke netwerken, kunnen overheden grond opkopen en die inzetten om projecten te (helpen) realiseren met meer diverse en dense woonvormen en een maatschappelijke ambitie: bijvoorbeeld door een coöperatieve woonontwikkeling een langdurige erfpacht te geven, sociale woningen te bouwen, of een groene structuur in de wijk te realiseren.

Gent heeft met de wijkstructuurschets een goed instrument om hierin geïnformeerde keuzes te maken. Dergelijke structuurschets wordt opgemaakt voor de verschillende wijken uit de 20ste-eeuwse gordel, en er is ook een gepland voor de wijk Wondelgem. Deze verzameling wijkstudies zou een basis kunnen vormen voor een strategisch grondbeleid in het Gentse verkavelingsweefsel. Het huidige beleid is te sterk verkaveld, zoals een expert het tijdens het traject omschreef.

Coöperatieve woonvormen

Een ontwikkelingsvorm die voordeel zou kunnen halen uit dit actieve grondbeleid, is de coöperatieve woonvorm. Het ontwerpteam pleitte in



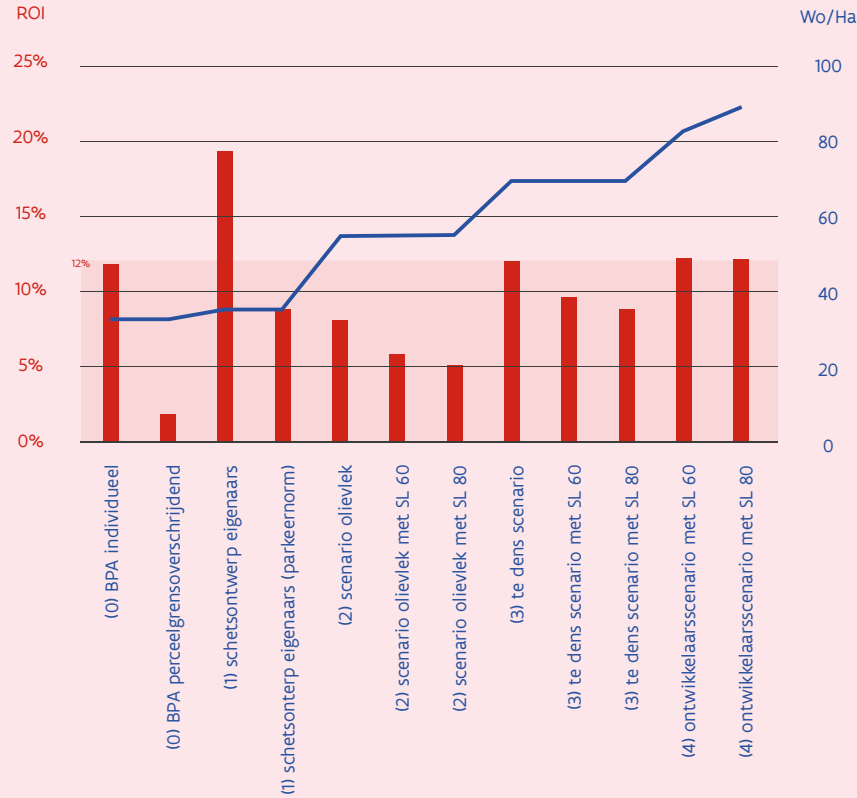
fig. 5
Scenario's voor Knoop Kolegem. De beelden tonen:
1 het alternatief scenario
2 het olievelksscenario
3 het te dens scenario
© Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo

fig. 6

Grafiek met overzicht van twaalf doorgekende scenario's met de return on investment (ROI in percentage, rode kolommen) versus de dichtheid (wooneenheden per hectare, blauwe lijn) en tabel met de resultaten van de verschillende doorrekeningen samengevat:

- Nulscenario bebouwing van onontwikkelde percelen met dichtheid vergelijkbaar met omgeving (volgens huidig BPA);
- Alternatief, perceelgrensoverschrijdend scenario: bouwt verder op nulscenario;
- Scenario eigenaars: volgens het schetsontwerp dat de eigenaars voor het te ontwikkelen perceel uitwerkten, echter zonder rekening te houden met de parkeernorm;
- Olievlekscenario: breidt de herontwikkelingszone uit door toevoeging van aangrenzende, bebouwde percelen aan een hogere dichtheid;
- Te dens scenario: verbeelding van de nodige ontwikkeling en dichtheid om 12% *return on investment* te bekomen;
- Denser ontwikkelaarsscenario: gaat ook uit van 12% *return on investment*, met extra stedenbouwkundige lasten.

© Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo



SCENARIO 0 – BPA	ROI	V/T	WO/HA
BPA individueel – perceel per perceel	11,87%	0,34	22
Alternatief: Perceelgrensoverschrijdend	1,83%	0,38	32,81
SCENARIO 1 – EIGENAARS	ROI	V/T	WO/HA
Basis	19,37%	0,49	35,43
Basis met parkeernorm	8,83%	0,49	35,43
SCENARIO 2 – OLIEVLEK	ROI	V/T	WO/HA
Olievlek basis	8,12%	0,70	55,12
Stedenbouwkundige last 60/m²	5,86%	0,70	55,12
Stedenbouwkundige last 80/m²	5,13%	0,70	55,12
SCENARIO 3 – TE DENS	ROI	V/T	WO/HA
Te dens scenario basis	12,01%	0,87	69,55
Olievlek met stedenbouwkundige last 60/m²	9,60%	0,87	69,55
Olievlek met stedenbouwkundige last 80/m²	8,81%	0,87	69,55
SCENARIO 4 – ONTWIKKELAAR	ROI	V/T	WO/HA
Stedenbouwkundige last 60/m²	12,15%	1,03	82,68
Stedenbouwkundige last 80/m²	12,20%	1,11	89,24

dit traject voor dit woonmodel, omdat het de versnippering van eigendom tegengaat en vaak collectieve en sociale waarden omvat die nodig zijn om los te komen van de individualistische verkavelingsstructuur.

De financiële doorrekening toonde ook aan dat het olievlekscenario in een coöperatief model een hogere *return on investment* kent dan een klassiek ontwikkelingsmodel. In een erfpachtformule is het van belang dat de overheid haar vooropgestelde ambities uit het strategisch grondbeleid vertaalt naar de projecten, door bijvoorbeeld een aandeel betaalbaar wonen of voorzieningen voor de buurt op te nemen in de erfpachtovereenkomst.

Het onderzoek toonde aan dat het bestaande juridische, planologische en financiële kader tekortschiet om de knoop Kolegem op dit moment al kwaliteitsvol te verdichten. In die zin lijkt het meer aangewezen om de tijd te nemen, het stedenbouwkundige kader (de wijkstructuurschets) voor de wijk Wondelgem af te wachten, en stadsbreed te werken aan een strategisch grondbeleid voor de verschillende verkavelingswijken.

ELF INZICHTEN UIT HET LEERTRAJECT

Marjolijn Claeys, Oswald Devisch,
Stefan Devoldere, Dieter Leyssen,
Tom Van Mieghem

Het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' gaat over het transformeren van zoste-eeuwse wijken om de woon- en omgevingskwaliteit te verbeteren en het sterk verankerde gebruik van veel te veel ruimte om te keren. Herverkavelen of verdichten is daarbij geen doel op zich, maar een middel om de algemene leef- en omgevingskwaliteit in Vlaanderen te verbeteren. De goed gelegen verkavelingen van de zoste eeuw hebben met hun lage densiteit een potentie tot verdichting. Als we voldoende open ruimte willen behouden – en dus geen greenfields meer aansnijden – en als we ook de leefbaarheid van de stads- en dorpskernen niet onder druk willen zetten door deze nu al dense gebieden nog verder te verdichten, dan bieden de verkavelingswijken een potentie voor het opvangen van bijkomende woningen. De verkavelingswijken zoals we die vandaag kennen – met de individuele, vrijstaande woningen met oprit – zijn voor veel Vlamingen echter een ideale woonomgeving.

Dit traject gaat dus niet louter over het verdichten of herverkavelen van de wijken, maar over de ruimtelijke en sociale transformatie ervan. Dat is een bijzonder moeilijke opgave, die vraagt om een sterk onderbouwde motivering waarom verandering nodig is. De bewoners wonen zeer graag in deze wijken en die onderbouwing en motivering zijn nodig om ook bij hen een draagvlak voor transformatie op te bouwen.

De opdrachtgevers vanuit de Vlaamse overheid en het regieteam zagen mogelijkheden om een deel van de huidige woonopgave structureel en kwalitatief op te vangen, maar het bleek niet evident om samen in beeld te brengen wat hiervoor precies moet veranderen in de verkavelingswijk. Het bleek nog moeilijker om een pad te bedenken dat naar een structurele transformatie kan leiden.

In de loop van dit traject is duidelijk geworden dat 'transformatie van verkavelingen' heel veel betekenissen kan hebben. Het traject werd opgestart als een onderzoek naar handvaten om goed gelegen verkavelingswijken te transformeren, met als voornaamste doel om tot een kwalitatieve verdichting in die wijken te komen. Onderweg werd echter duidelijk dat afhankelijk van wie betrokken werd (de lokale of hogere overheden, studiebureaus, experts of bewoners) vele verschillende doelstellingen op die transformatie van de verkavelingswijken werden geprojecteerd, elk met een eigen schaal en ambitieniveau: de leefkwaliteit in de wijk verbeteren; de wijk ontharden en vergroenen binnen de bestaande structuur; de tuinen delen; een zorgzame buurt installeren; punctueel, chirurgisch verdichten binnen de bestaande structuur door woningen op te delen, door zorgeenheden toe te voegen of kamers te verhuren; de structuur van de wijk aanpassen op een tussenschaal (die overeenkomt met een bouwblok) om zo energie slimmer te delen, het openbaar domein te hertekenen en te verdichten; collectieve voorzieningen toevoegen; individuele woonrechten verplaatsen in functie van maatschappelijk relevante problematieken (zoals het overstromingsgevaar in Roeselare); nieuwe open ruimte creëren in delen van de wijk; grondig verdichten op lege percelen.

Het was een traject van lange duur, waarin we aanvankelijk in zes wijken, en vervolgens in drie daarvan meer in de diepte op zoek zijn gegaan naar de potenties voor transformatie en de triggers die die transformatie daadwerkelijk in gang kunnen zetten. Het traject verliep trager en

taaier dan verwacht. De bewoners willen zo'n ingrijpende transformatie bovendien vaak niet. De verkavelingswijken zullen niet vanzelf veranderen om diverse redenen:

- velen zijn tevreden over de manier waarop hun wijk vandaag als woonomgeving functioneert;
- de 'sense of urgency' ontbreekt;
- er is nog steeds een te groot aanbod aan onbebouwd, ontwikkelbaar woongebied elders.

De drie verder onderzochte wijken leveren dan ook geen kant-en-klare oplossingen op die zomaar toepasbaar zijn op elke verkavelingswijk. Er blijkt veel meer maatwerk aan te pas te komen dan aanvankelijk gedacht. Hoeveel extra wonen kan de wijk opnemen, welke woonvormen passen er, welke andere veranderingen zijn nodig? Dat verschilt sterk per wijk.

Er is dus nog veel werk voor de boeg, in een constructieve samenwerking tussen Vlaamse en lokale overheden, en dit leertraject verdient een vervolg. We geven alvast een aantal inzichten mee die we in de wijken hebben verworven, en die van nut kunnen zijn bij de verdere aanpak van de verkavelingswijk.

1. Transformeren doe je best binnen een stads- of gemeentebrede visie

Geen enkele van de zes gemeenten waarmee we dit traject zijn gestart, had bij aanvang een duidelijk antwoord op de vraag waarom ze deze wijk hadden geselecteerd en in welke mate ze daar verdichting wilden. In Roeselare zijn op andere plaatsen in het woongebied nog veel onbebouwde percelen beschikbaar, maar ontbreekt vooralsnog een duidelijke visie om hiermee om te gaan. De opmaak van het gemeentelijk beleidsplan ruimte is immers gepland vanaf 2025. Gent startte dit traject vooral op als een 'call to action' naar het stadsbestuur: ga aan de slag met de 20ste-eeuwse gordel, want die kan ook een deel van het nodige woonaanbod opvangen.

Dit traject leert ons dat je als gemeente of stad niet te snel moet focussen op één specifieke wijk, maar eerst en vooral een overkoepelende visie moet uitwerken voor het gehele grondgebied, om zo te bepalen waar verdichting in welke mate aan de orde is (en waar niet), en op welke zones je prioritair moet inzetten.

Werk als lokale overheid dus een integrale visie uit op verdichting op schaal van de gemeente of stad, en koppel die dan aan een actieve regie. Bepaal welke wijken binnen de gemeente wel en niet verdicht kunnen worden. Koppel dit aan prognoses en een strategische visie op mobiliteit, de woonbehoefte, het woonaanbod, enz. Door de wijktransformatie te kaderen binnen een strategische visie voor de stad of gemeente, geef je de getransformeerde wijk een rol in de dynamiek van de stad.

De wijk is een potentiële schakel in het groenblauwe netwerk, in de realisatie van de bouwshift, in het aanbod van centrumfuncties, in het grondbeleid over de verschillende sectoren heen. De grotere structuur kan lokaal opportuniteiten aanreiken. In Groenpark liggen

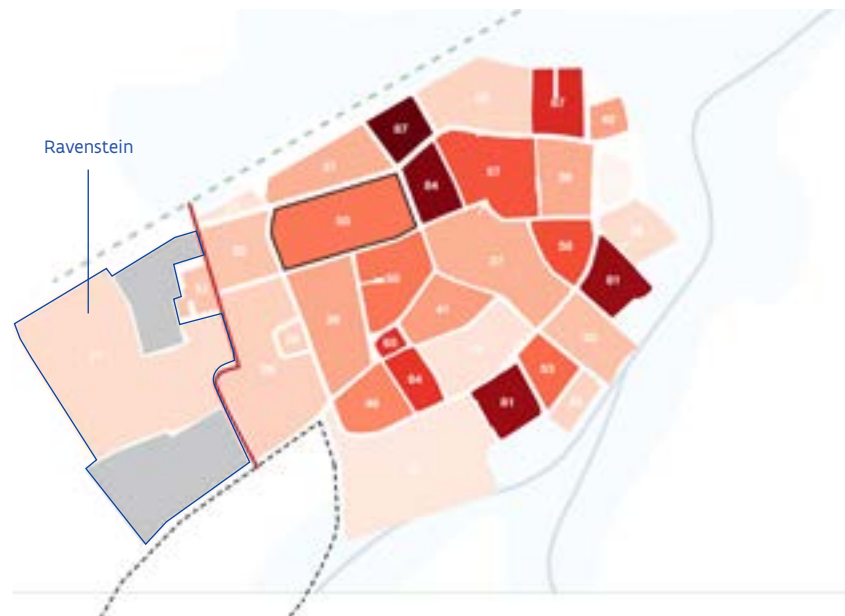


fig. 1
Om te kunnen bepalen in welke wijken verdichting aan de orde is, en in welke mate, is een overkoepelende visie voor het gehele grondgebied nodig. In Tervuren werd het lopende onderzoek naar verdichtingspotentieel uitgebreid met de Ravensteinwijk. De typische 'verkavelingswijken' worden vaak over het hoofd gezien bij het bepalen van verdichtingspotentie. Deze kaart toont de bestaande dichtheden van verschillende wijken in en rond de kern van Tervuren. © kaart PLUSOFFICE aangevuld door BRUT architecture and urban design

Woondichtheid van
bouwblokken
16 87 woningen/ha

alle voorzieningen op fiets- en wandelafstand. Het project van de wijk onderbouwt er het project van de '15-minuten-stad' voor Roeselare. In Wondelgem ligt de wijk zowel op het knooppunt van een tramhalte met rechtstreekse verbinding tot het centrum, als naast het Westerringspoorfietspad, dat de wijk met de rest van de 20ste-eeuwse gordel verbindt.

Korneel Morlion
Stadsontwikkelaar
Stad Roeselare

“Het Algemeen Plan van Aanleg voor Roeselare was erg gul met het inkleuren van woongebied. Daardoor hebben we een aanbod dat de vraag ruimschoots overstijgt. Wanneer we willen verdichten op goed gelegen plekken, waaronder ook sommige verkavelingswijken, is een stadsbrede visie op verdichting essentieel.”

Ook de Vlaamse overheid kan helpen om de potentie van verkavelingswijken onder de loep te nemen en te onderzoeken welke instrumenten of stimulansen kunnen helpen om lokaal sneller dingen in beweging te zetten. Vlaanderen kan de transformatieopgave mee helpen definiëren door inzicht te bieden in de veranderende wooncontext op middellange en lange termijn, en dat is een opgave waarvan dit leertraject een onderdeel is. Ook kan in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen een algemene, onderbouwde visie worden opgenomen over de gewenste transformatie van té homogene, ruimteverspillende verkavelingswijken.

Die visie kan dan door lokale overheden concreet worden gemaakt in hun gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Vlaanderen kan de opgave zo mee helpen definiëren, maar zal het uitwerken van de concrete visie en richtlijnen aan de lokale overheid moeten overlaten. Het spreekt voor zich dat bij de opmaak van zo'n visie in de eerste plaats gekeken wordt naar de goed gelegen verkavelingswijken, op basis van een ruimtelijk-planologische oefening én van een analyse van knelpunten en opportuniteiten.

Die inschatting kan soms sterk verschillen naargelang van het perspectief dat gehanteerd wordt: de Ravensteinwijk werd door het regieteam gezien als goed gelegen, terwijl de wijk door het lokale bestuur aanvankelijk niet binnen de afbakening van het te verdichten woonweefsel werd gerekend.

2. Transformeren doe je op schaal van de wijk

Op de vraag wat een goed gelegen wijk is, kunnen we op basis van het gelopen traject geen eenduidig antwoord geven.³ Wel is er een methodiek ontwikkeld om een snelle afweging te maken van het potentieel van een verkavelingswijk. In de eerste fase van het traject werden identiteitskaarten opgemaakt die de zes wijken op een bevattelijke manier in kaart brachten. Ze lagen op tafel tijdens workshops met de lokale besturen en de Vlaamse overheid, en ze waren een hulp om te beslissen welke wijk het meest geschikt was voor verdichting en een kwaliteitsvolle verandering.

Zes elkaar aanvullende thema's waren daarbij een leidraad om de troeven, de uitdagingen en de kansen van elke wijk te beschrijven: de beeldkwaliteit, de connectiviteit, de collectiviteit, de densiteit, de circulariteit en de diversiteit.

Ze werden aangevuld met ontwerpend onderzoek door het regie-team dat een mogelijk transformatieproces voor elke wijk uittekende (op stedenbouwkundige schaal en als woonomgeving), en met een beknopte scan naar mogelijke stakeholders voor verandering in de wijk (zowel vroeger als nu).

“Doelstellingen op Vlaams niveau kan je maar realiseren door ook op wijkniveau aan de slag te gaan.”

Na de opmaak van de overkoepelende visie is het bij de transformatie van een specifieke verkavelingswijk belangrijk om een slimme screening op te maken van de thema's die belangrijk zullen zijn als een mogelijke motor van verandering. Er is dus een specifieke opdracht voor het lokaal beleid op wijkniveau. Benader als lokale overheid daarbij de verkavelingswijk als een woonwijk met een eigen dynamiek, autonomie en betrokkenheid met de omliggende gemeente of stad.

Lokale ambtenaren missen dikwijls een duidelijke visie en duidelijke richtlijnen voor de transformatie van verkavelingswijken. Daardoor vallen ze terug op het strikt toepassen van de huidige regelgeving of gewoonteregels. Gent maakt voor elke wijk van de zoste-eeuwse gordel een wijkstructuurschets op met een specifieke visie die als kader dient om toekomstige ontwikkelingen te beoordelen. De wijkstructuurschets voor Wondelgem staat op de planning. Dat is een goede zaak voor een gerichte aanpak van de wijk in de toekomst, maar het was wel een rem op dit leertraject omdat de kaderende visie nog niet was opgemaakt.

³ Bij de selectie van de zes verkavelingswijken die werden meegenomen in het leertraject is gebruikgemaakt van het Ruimtemodel Vlaanderen (VITO-kaart met indicatoren voor knoop- en plaatswaarde) om te bepalen of de wijken goed gelegen zijn. Dit analysekader werd binnen het leertraject niet in vraag gesteld of verder verfijnd. Dit zou ons te ver afleiden van de focus van het leertraject: onderzoek naar de potentie voor transformatie van verkavelingswijken.

Kristof Coeckelbergh
Diensthoofd Ruimte Tervuren

“De wijk is het ideale niveau om transitie in gang te zetten, veel uitdagingen komen daar samen in dezelfde, beperkte ruimte. Ook de bewoners identificeren zich hiermee.”

Voor een bestuur heeft een wijk een heel bevattelijke schaal om over na te denken en om op in te grijpen, maar het is ook een interessante schaal waarop participatie kan worden georganiseerd rond transformatievraagstukken. Inwoners identificeren zich voldoende met de wijk als bevattelijke en tastbare ruimtelijke en sociale eenheid. De schaal van de wijk kan ook voor de nodige kritische massa zorgen die de transformatie mogelijk maakt.

In Roeselare zorgt de wijk voor een potentieel schaalvoordeel bij de noodzakelijke renovatie van de verouderde woningen, bij het zoeken naar collectieve oplossingen voor energievoorziening, en bij het creëren van collectief bruikbare ruimte of diensten zoals een wijklokaal of zorgunit (bv. voor de oorspronkelijke bewoners die intussen op leeftijd zijn). Mobiliteit en verkeersveiligheid zijn dé hefboomen voor verandering op schaal van de wijk.

Ook de waterproblematiek kan een sterke aanleiding zijn om een verkavelingswijk grondig te hertekenen. In Tervuren bijvoorbeeld was de nood aan een waterbuffer, zowel voor de wijk als voor het naastgelegen golfterrein, een aanzet om het watersysteem in de verkaveling te hertekenen. In Roeselare loopt de Collevijverbeek langs de wijk. Ze zorgt voor een reëel overstromingsgevaar, en dus heeft ze meer ruimte nodig.

fig. 2
Voorzet voor het uitwerken van een structuurvisie voor de wijk Groenpark in Roeselare, met de wijk als puzzelstukje in een ruimer superblok.
© 1010 architecture urbanism, LabLand en Humble

schema:
blauwgroen netwerk

- groenblauwe slagader
- > faunacorridor
- wijkparken



3. Sleutelen aan de onderliggende structuur of puntsgewijs verbeteren?

Het systematisch opsplitsen van woningen of verder opvullen van de beschikbare ruimte tussen de kavels zal de huidige verkavelingswijk niet ten gronde veranderen. De verkavelingswijk verdichten zonder ze fundamenteel in vraag te stellen, bestendigt enkel de problemen die ermee samengaan en die op termijn alleen maar groter worden. Louter verdichten is dus niet de oplossing. Als we de wijken op een duurzame manier willen transformeren, dan moeten we de onderliggende structuur mee aanpakken (het stratenpatroon, de kavelstructuur, maar ook de riolering en de infrastructuur van andere nutsdiensten).

“We moeten samen de onderliggende structuur van de verkavelingen opnieuw bedenken. Het kan niet de bedoeling zijn om binnen het bestaande stratenpatroon de laatste ‘gaatjes’ op te vullen.”

Men kan de verkaveling niet grondig herdenken zonder dat men de wegenis aanpakt en dus ook de mobiliteitsvisie herziet. Verkavelingswijken bieden doorgaans veel meer ruimte aan wagens dan aan voetgangers. Een lokale overheid zou die overmaat van de straten slim kunnen gebruiken als hefboom om de verkaveling structureel te hertekenen.

In Tervuren voorziet het finale masterplan een drastische aanpassing van de wegenis, wat slechts mogelijk is omdat ook de woonmaatschappij grote delen van de wijk in eigendom heeft. In Wondelgem werden aanvankelijk voorzichtige voorstellen gemaakt om straten te knippen en het parkeren anders te organiseren, en in de case van Roeselare zitten ook een aantal ideeën om het stratenpatroon aan te passen op lange termijn.

Het anders en beter benutten van de beschikbare ruimte betekent straten durven schrappen, open groene plekken maken, en nieuwe woonpatronen uittekenen. Korte- en langetermijndoelstellingen kunnen elkaar doorkruisen en hinderen. Structurele ingrepen die de wijk op lange termijn transformeren, vragen doorgaans op korte termijn om onteigeningen en een tabula rasa. Maar dat is dikwijls een minder duurzame oplossing dan het slim verbouwen van bestaande woningen en structuren. Een gerichte kwalitatieve verbouwing op korte termijn kan evenwel een fundamentele verandering op lange termijn in de weg staan. En dus de verkaveling met haar bestaande problematieken blijven bestendigen.

Ook de keuze van de schaal van de ingreep is strategisch belangrijk. Een reeks kleinere transformaties zal soms sneller tot verandering leiden dan een poging om één grootschalig project op poten te zetten. Maar deze kleine ingrepen mogen het langetermijnperspectief voor transformatie niet hypothekeren.

Beide vormen van transformatie vragen ook een eigen aanpak met een specifiek financieringsmodel. Voor een grootschalige transformatie is er nood aan een inkoopbeleid en een duidelijk masterplan. Kleinschalige verandering steunt op opportuniteiten en streeft naar fijnmazige correcties in het bestaande patroon.

Tom Van Mieghem
Regieteam

Bij het aanpakken van een verkavelingswijk en de opmaak van een bijhorende visie, dient zich dus een fundamentele keuze aan: wordt de structuur zelf aangepakt (met alle consequenties en randvoorwaarden die daarbij horen) of wordt de huidige verkavelingswijk binnen de huidige structuur verbeterd? Dat laatste kan bijvoorbeeld door middel van een burgerbegroting of wijkwerking, de ondersteuning van plaatselijke initiatieven, kleine structurele ingrepen voor trage weggebruikers, of perceelsgebonden verdichtingsprojecten.

In Tervuren koos men vanwege de slechte staat van de bestaande woningen voor het vervangen van grote delen van de wijk (de percelen die in handen zijn van de sociale woonmaatschappij), terwijl Roeselare uiteindelijk opteerde voor een strategie van kleinschalige aanpassingen die verder doorgroeien in de wijk. Een goede balans tussen beide benaderingen lijkt aangewezen.

fig. 3

Dit ontwerp toont hoe de Ravensteinwijk meer samenhang krijgt: meer woningen, ingrepen in het openbaar domein, betere voorzieningen en een groene invulling van het woonuitbreidingsgebied. © BRUT architecture and urban design, Spatie maakt ruimte, Leidsman en Driekwart Groen

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



4. Kies je momentum, geef de verandering tijd

Elke verkavelingswijk heeft haar momentum voor transformatie. Dat kan een acute renovatienood zijn, een verouderde bevolking, een verhuisgolf die op gang komt, een reeks aankopen door een ontwikkelaar, een overstroming of een energietransformatie. Zolang de houdbaarheidsdatum van een verkavelingswijk niet is bereikt, zolang ze niet is 'uitverkaveld', is het bijzonder moeilijk om de juiste omstandigheden te creëren voor verandering. Wacht als lokale overheid dus het juiste moment af, maar bepaal ook de stappen die je nu al kan zetten terwijl de geesten verder rijpen.

Werk aan de visie voor de toekomst en zorg zo dat de huidige transformaties die toekomst niet hypothekeren. Installeer een bouwpaauze in de wijk, zodat er de nodige ademruimte is om die kaderende visie uit te werken. Dit kwam ter sprake in Wondelgem, waar het studieteam aantoonde dat de (financiële) incentive nog niet groot genoeg is om voor een meer compacte en dense ontwikkeling binnen het bestaande verkavelingsmodel te gaan. Wacht in zo'n geval tot de verwachtingen zich hebben aangepast en risico's zijn weggenomen.

Onderschat de kracht van een gerealiseerd voorbeeld niet om de beoogde mentaliteitsverandering in gang te zetten. Langetermijnverandering heeft nood aan voorbeeldprojecten op korte termijn, maar de *quick wins* mogen de kwestie op lange termijn niet begraven. Hou als lokale overheid dus altijd de volgende stap in gedachten, maar wees ook attent voor plotse triggers voor transformatie of ontwikkel ze proactief (bv. de uitbreiding van een school of het verdwijnen van functies in de buurt). Die triggers kunnen binnen én buiten de wijk liggen.

Installeer een leertraject met bewoners én met het beleid. Cultuurverandering vraagt tijd. Heb geduld, een echte transformatie heeft minstens 20 jaar nodig en voltrekt zich gelijktijdig op drie sporen: draagvlak, beleidskader en realisaties. Neem dus je tijd, maar wees proactief. Begin meteen met (kleine) aanpassingen en laat het draagvlak ervoor groeien. Kleine transformatieprojecten kunnen het DNA van een verkavelingswijk traag maar gestaag veranderen.

“Heb geduld, deze veranderingsprocessen hebben tijd nodig. Het is zoeken naar de juiste balans tussen langetermijnplanning en kortetermijndraagvlak.”

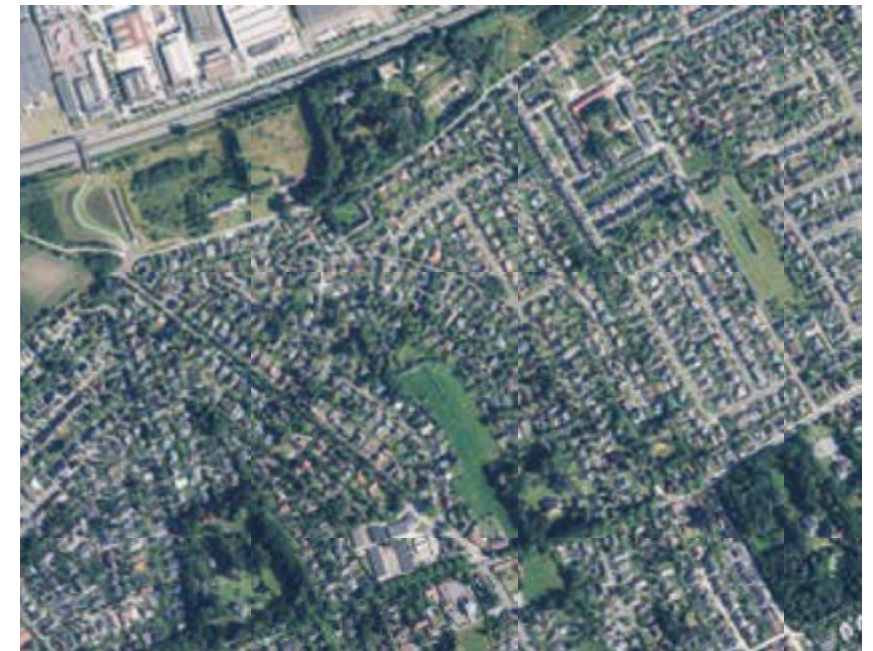
De acties van vandaag, gekoppeld aan bestaande noden, zijn een voorzet voor de toekomst. Ver genoeg in de toekomst projecteren helpt daarbij om de mogelijke weerstand van vandaag los te laten. In Roeselare werd bewust een perspectief op de hele lange termijn (2070) gehanteerd om een ander soort gesprek over de transformatie van de wijk mogelijk te maken.

De lokale overheid voert best een beleid dat bewust vooruitkijkt en dat niet alleen gebaseerd is op wat er nu is. Zo ageer je niet alleen op de nog beschikbare plekken van vandaag, maar breng je een langetermijnperspectief binnen in de wijk. Denk als overheid samen met de

bewoners na over een woonmodel en een bijgestuurde woonwens, als antwoord op een veranderde context. Benoem die veranderende context. Maak een toekomstbeeld dat niet alleen de experts erkennen, maar waar ook de bewoners zich in kunnen vinden.

fig.4

De evolutie van de bebouwing in Wondelgem tussen 1990 en 2024 illustreert hoe vooral op onbebouwde percelen bijgebouwd werd, waardoor de open ruimte verder dichtslabde. Een terugblik leert ons hoe ingrijpend de omgeving kan veranderen. Verandering gaat traag en heeft tijd nodig, maar we moeten ook vermijden dat kleine aanpassingen vandaag toekomstige mogelijkheden hypothekeren. ©Digitaal Vlaanderen, orthofotomozaïek 1990 en 2024.



Simon Verledens
Ruimtelijk planner Stad Gent

5. De voordelen van een collectieve aanpak

Het transformeren van verkavelingen gaat ook over de verhouding tussen privaat en collectief gebruik. Fundamentele transformaties hertekenen de grenzen tussen private eigendom, collectief gebruik en publiek domein. Voor het ontwerpteam van Wondelgem is het fundamenteel om collectieve reflexen te introduceren in een wijk die bepaald wordt door individuele eigendommen en rechten, ook al gebeurt dat op een zachte stapsgewijze manier. Een grasmaaier delen in de wijk wordt dan een radicale verandering, maar ook een eerste stap in een cultuurtransitie. Andere voorbeelden zijn het samenvoegen van een reeks voortuinen tot één gedeelde plek in Roeselare of het omvormen van een woning tot buurthuis in Tervuren.

“We gaan ervan uit dat een deel van de recepten voor ruimtelijke kwalitatieve verdichting al gekend zijn. Maar de vraag is: hoe gaan we dit invoeren binnen het versnipperde eigenaarsmodel?”

In Wondelgem werd als beheersvorm voor deze collectiviteit de coöperatie naar voor geschoven. Dit kan gaan over het coöperatief eigenaarschap van de woningen, waarbij je als eigenaar aandelen hebt in het hele project. Dit vergt vertrouwen en een leertraject onder burens en mede-eigenaars, maar heeft het voordeel dat je makkelijker levenslang wonen in één eigendom kan organiseren.

Ook een andere vorm van coöperaties werd verkend, die mogelijk minder ingrijpend en meer haalbaar is. In een wijkcoöperatie deel je als buren eigenaarschap van voorzieningen in je wijk, zoals een buurtsupermarkt, een kindercrèche of een gedeelde moestuin. Deze vorm van samenwerking kan bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk, en zo het individuele model waarop de verkavelingswijk vaak gestoeld is, afbouwen. Hou er rekening mee dat coöperaties een manier zijn om een bepaalde doelstelling voor de wijk te bereiken. Ze zijn een middel maar geen doel op zich.

Een stads- of gemeentebestuur kan lokale verandering faciliteren door een platform te creëren voor onderhandeling en coalities, en door de collectieve zelforganisatie rond gedeelde noden binnen de verkavelingswijk te ondersteunen. In Roeselare werd als voorbereiding op een buurthuis een testproject opgestart met een mobiel wijkhuis, dat werd geplaatst op openbaar domein en deels gefinancierd met een wijkbudget. Door de individuele bewoner bij een groter project te betrekken, vertaal je zijn persoonlijke noden naar een collectieve transformatie.

Zorg als lokale overheid dat gelijkgezinden in de straat elkaar vinden, en koppel zo individuele percelen aan elkaar. Werk bottom-up én top-down. Zoek sterke (private en publieke) stakeholders als partner en kader de transformatie van een verkavelingswijk altijd in een strategie rond grondbeleid en stadsontwikkeling. Ook buiten de wijk liggen mogelijke opportuniteiten, zoals het partnerschap met Vives Hogeschool in Roeselare om studenten via verhuurbare flexkamers te laten inwonen in de te grote gezinswoningen van de verkavelingswijk.

Ward Verbakel
PLUSOFFICE

fig.5

De voortuinen in Groenpark Roeselare vandaag, en een simulatie van de collectiever beheerde 'brede landschapsvoortuin'. Ook op korte termijn kan een collectieve aanpak tot schaalvoordelen en meer kwaliteit in de buurt leiden. ©1010 architecture urbanism, LabLand en Humble



6. Het schrappen van verkavelingsvoorschriften mag geen taboe zijn

Binnen de bestaande versnipperde eigendomsstructuur van verkavelingen is het niet altijd evident om perceelgrensoverschrijdende samenwerking op te zetten. Een mogelijk instrument om dergelijke samenwerking te stimuleren is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Die kan voorschriften opleggen (bv. bij perceelgrensoverschrijdende projecten mag er hoger of denser gebouwd worden dan bij individuele projecten) of ze kan een kader voor lasten bepalen waarbij de lasten lager zijn als er samenwerking is met de buren.

Een aangepast juridisch kader kan de transformatie van verkavelingen stimuleren. Vandaag blijken de bestaande juridische kaders dikwijls een hindernis te zijn voor een kwalitatieve transformatie in de wijk. Goede intenties lopen te vaak vast op de regelgeving. De bestaande verkavelingsvergunningen, BPA'S of RUP's zijn doorgaans een stevige horde om de nodige verandering te realiseren.

In Roeselare stootte het initiatief van de verhuurbare flexkamers op vergunningsproblemen. Het verkavelingsplan voor de wijk bepaalt immers dat alleen eengezinswoningen mogelijk zijn. Een of twee kamers verhuren binnen een eengezinswoning wordt in principe toegelaten door de Roeselaarse verordening voor kamerwoningen, maar die bevat wel eisen waar de woningen in Groenpark niet altijd aan voldoen. Bovendien wordt kamerverhuur in de praktijk enkel toegestaan in een aantal specifieke zones van de stad.

Een andere optie is de Vlaamse regelgeving voor zorgwonen. Die maakt het mogelijk om in een eengezinswoning een ondergeschikte woning te voorzien zonder dit als een meergezinswoning te beschouwen.

fig. 6

Het oorspronkelijke verkavelingsplan uit 1972 (1) voor de wijk Groenpark in Roeselare, een bijgestelde versie uit 1983 (2) en een uit 2013 (3). De gewijzigde plannen en voorschriften blijven uitgaan van lage bungalows, maar laten meer bebouwing toe in de achtertuin, en de verplichting om natuurlijke hagen te gebruiken als afsluiting valt weg. Dat lijkt in tegenspraak met de nood aan meer biodiversiteit, ontharding en aangepaste woonvormen voor veranderende gezinssamenstellingen. Om de toekomstige uitdagingen het hoofd te bieden, zijn wellicht ook de voorschriften aan een grondige herziening toe. © West-Vlaamse Interkommunale voor Technisch Advies en bijstand voor Ruimtelijke ordening (WITAB), West-Vlaamse Interkommunale voor Huisvestingsbeleid (WIH) en Stad Roeselare

Koen Grootaert
Departement Omgeving

De kamers zijn echter geen ondergeschikte woningen en kunnen daarom niet als zorgwoningen worden beschouwd. In Wondelgem sneuvelde het plan om twee kavels samen te voegen en op te waarderen naar vier woningen in een gemeenschappelijke tuin op de woningtypetoets, (net) te klein om op te splitsen.

De eerder kleinschalige ingrepen die in Roeselare werden onderzocht, botsten vooral op het gebrek aan flexibiliteit in de regelgeving en verkavelingsvoorschriften. Verandering komt dan in conflict met de rechtszekerheid die de regelgeving biedt aan eigenaars en bewoners, of met de complexiteit van het eigendomsrecht bij alternatieve formules van collectief gebruik. Er is een belangrijke afweging te maken tussen eigendomsrecht en rechtszekerheid binnen de verkaveling enerzijds, en de ruimte die men wil laten om hierop in te grijpen omwille van hedendaagse behoeften anderzijds.

“Een verkavelingsvergunning vervalt enkel als je de loten niet tijdig verkoopt, er is geen bouwverplichting aan gekoppeld. Dit werkt speculatie in de hand én zorgt ervoor dat verouderde voorschriften blijven gelden.”

Er is dus duidelijk meer nood aan speelruimte, zonder evenwel in totale willekeur te vervallen. In Wondelgem bleek dan weer dat bij meer grootschalige ingrepen net een sterkere sturing en een duidelijk kader van de lokale overheid nodig zijn. Op die manier wordt het risico kleiner en is het gemakkelijker om de financiële meerwaarde van de ontwikkeling via nieuwe investeringen effectief te laten terugvloeien naar de wijk zelf.

Op beide schaalniveaus van de ingrepen ligt de oplossing in een herziening en actualisatie van het bestaande juridische kader. De voorschriften



1



2



3

uit oude verkavelingsvergunningen, BPA's en soms ook al RUP's staan dikwijls de nodige vernieuwing en transformatie van de verkaveling in de weg. Het aanpassen of schrappen van deze instrumenten mag geen taboe zijn. Bovendien kan het ook in één beweging, met één gemeentelijk RUP dat alle oude verkavelingsvergunningen, BPA's of RUP's opheft en vervangt.

Door tegelijk met dit RUP ook een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (of bouwcode) goed te keuren, blijft de gemeente wel sturen op de kwaliteit van ontwikkelingen. Een 'licht' RUP dat enkel bestemmingsvoorschriften bevat, maakt komaf met alle oude voorschriften, maar biedt ook de nodige juridische slagkracht aan een bouwcode.

Een dergelijke bouwcode kan meer hedendaagse voorschriften rond densiteit, ontharding of woonkwaliteit opleggen, ze geldt voor alle verkavelingen en ze kan op termijn eenvoudiger worden herzien om in te spelen op nieuwe trends (cfr. RUP Kernversterking Oostrozebeke, opgemaakt door Voorland en PRUP Horizon+, opgemaakt door Spatie maakt Ruimte).

De opmaak van deze planinstrumenten vraagt veel tijd en capaciteit, en niet alle gemeenten hebben die. Dikwijls wordt ook geargumenteed dat verkavelingsvergunningen die ouder zijn dan 15 jaar toch geen aanleiding meer zijn om een omgevingsvergunning te weigeren (behalve voor openbare wegen en groen). Maar vergunningsaanvragen die nog steeds de voorschriften van de oude verkavelingsvergunning volgen, zijn volstrekt legitiem. In vele gevallen blijven de bestaande voorschriften dus doorwerken.

Als je als gemeente echt impact wilt hebben op vernieuwing in de verkaveling, dan moet je ingrijpen op de beperkende voorschriften die er gelden. Zolang je vergunning per vergunning blijft reageren, blijf je maatwerk leveren, en blijf je het capaciteitsprobleem in stand houden. Zoek dus ondersteuning voor de herziening van de bestaande, ruimtelijke instrumenten om de transformatie van de wijk aan te pakken.

Ook op Vlaams niveau mag het schrappen of aanpassen van de huidige figuur van de verkavelingsvergunning geen taboe zijn. De verkavelingsvergunning is een planologische erfenis uit het verleden die een vergunning combineert met verordenende voorschriften, die door de aanvrager (en dus niet door de lokale overheid) worden opgesteld. Het instrument verkavelingsvergunning werd geïntroduceerd met de Stedenbouwwet van 1962 en dateert dus van voor het invoeren van gewestplannen, BPA's, structuurplannen, RUP's, ... De oorspronkelijke bedoeling van een verkaveling was om contractuele relaties tussen personen te regelen, om percelen te splitsen in kavels, om juridische zekerheid te geven over de bouwbaarheid en daardoor zowel de koper als de omwonenden te beschermen.

Intussen is dat iets anders geworden: een semi-verordenend planinstrument waarin (te) veel regels zijn vastgelegd die nu contraproductief zijn. Wordt het geen tijd om het instrument verkavelingsvergunning te herdenken en te beperken tot een vergunningsaanvraag om gronden op te splitsen in kavels? We hebben ondertussen andere, meer hedendaagse instrumenten om de goede ruimtelijke ordening te bewaken, waarbij de voorschriften door een overheid worden opgemaakt (RUP, verordening, ...). Er lijkt geen nood meer aan verordenende voorschriften in een verkavelingsvergunning, vooral niet omdat ze de noodzakelijke vernieuwing van veel bestaande verkavelingen tegenhouden.

7. Show me the money

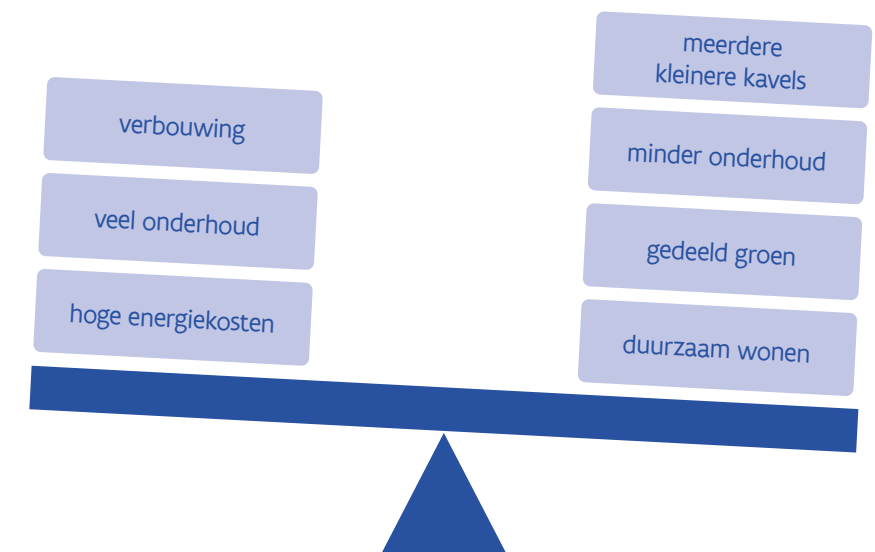
De vernieuwing in verkavelingswijken stoot niet alleen op juridische, maar ook op financiële grenzen. De investering die nodig is om de woningen op te kopen voor een grondige herstructurering van de wijk, staat niet in verhouding tot de mogelijke opbrengst (grond- of huurinkomsten) van verdichtingsprojecten in de wijk, zowel via klassieke als coöperatieve ontwikkeling. De aankoop of onteigening van een woning in een verkavelingswijk kost marktconform 300.000 tot 500.000 euro (de woningen in Roeselare worden verkocht aan ongeveer 300.000 euro).

Bij een zelfbedruipende operatie moet dit bedrag, verhoogd met de kosten voor de infrastructurele ingrepen, worden terugverdiend door herontwikkeling. Rekening houdend met 50.000 tot 100.000 euro grond-aandeel van een nieuwbouw, is dan een verdichting nodig van viermaal tot zevenmaal het oorspronkelijke aantal woningen om de gemaakte kosten simpelweg terug te verdienen. Een dergelijke verdichting overschrijdt in de meeste gevallen de ruimtelijk draagkracht van de omgeving. In Wondelgem was het bijvoorbeeld niet mogelijk om bij een 'rendabele verdichting' de parkeernorm te halen en voldoende kwalitatieve parkeerplaatsen te voorzien.

Ook de timing speelt een belangrijke rol bij het samenbrengen van de nodige kavels. Private ontwikkelaars zullen het als een te groot risico ervaren om op het tempo van de markt kavels aan te kopen. Daarenboven zal wegens de lange duur van het transformatietraject, de financieringskost van de aankoop bijkomend zwaar wegen op de investeringskosten (en wordt het terug te verdienen bedrag nog groter).

De herontwikkeling van de sociale woningen in Tervuren heeft een andere insteek, omdat de 'boekwaarde' van de woningen in rekening gebracht wordt en de 'afschrijving' van de bestaande woningen gebeurt door de sociale woonmaatschappij (en dus niet terugverdiend hoeft te

fig. 7
Grondwaarde van de huidige woning en kavel versus grondwaarde van de kavel na verdichting. Om een incrementeel herontwikkelingsproces rendabel te maken moet er een financiële meerwaarde gecreëerd worden ten opzichte van een klassieke verkoop. © Bovenbouw, UGent en Orientes



worden). Voor marktconforme woningen geldt dit evenwel niet en wordt de schattingswaarde van de grond én van de woning (die traditioneel hoger ligt dan de boekwaarde in de woonmarkt) als referentie genomen voor de terug te verdienen investering.

Het wordt wellicht tijd om als regulerende overheid en als ontwikkelaar traditioneel eigenaarschap in vraag te durven stellen. In Roeselare en Gent werd onderzocht hoe een alternatieve financiering kan worden opgezet via coöperaties of een Community Land Trust. Maar ook de vastgoedmarkt is misschien wel klaar voor een nieuw woonproduct. Ook in de verkaveling is betaalbaarheid een belangrijke kwestie en jonge potentiële bewoners zijn daarom wellicht wel bereid om anders om te gaan met eigendom.

“Vanuit onze ruimtelijke expertise moeten we durven aangeven wat de maximaal aanvaardbare dichtheid op een bepaalde plek in de wijk is. Daaruit moet de grondwaarde volgen, niet andersom.”

Door wonen aan te bieden als een dienstverlening, worden de bewoners ontlast van alle zorgen die een woningeigendom met zich meebrengt. Klassieke ontwikkelaars zijn daar niet op voorzien, maar de markt groeit en investeerders zoals familiale of pensioenfondsen zijn geïnteresseerd in beleggingen op lange termijn. Bescheiden huren in de verkavelingswijk kan het volgende langetermijninvesteringsproduct worden als hefboom voor een transformatie zonder eigendomsversnippering.

Om structurele wijzigingen in een wijk mogelijk te maken moeten percelen worden samengebracht in een grotere (juridische) structuur. De sleutel voor verandering ligt dus bij de individuele eigenaars. Maar ook al breken we de juridische weg open voor verandering, dan blijft het verwachte financiële rendement van de ontwikkelaar (en de verkopende eigenaar) nog steeds bepalen wat echt mogelijk is in de verkavelingswijk. De gelopen trajecten tonen aan dat een structurele transformatie van de wijk zichzelf nooit terugverdient als er geen extra middelen en investeringspartners buiten de wijk zijn.

De transformatie van een verkavelingswijk is nooit zelfbedruipend, maar ze kan met gerichte publieke investeringen wel financieel haalbaar zijn. Als de verkavelingswijk fundamenteel herdacht wordt, dan zullen sowieso investeringen, subsidies of voorfinanciering door publieke actoren nodig zijn (bv. voorkeurecht, onteigening, budgetten uit andere maatschappelijke doelen, verwerven van grondposities).

Erik Wieërs
Vlaams Bouwmeester
2020–2025

Peter Vanden Abeele
Stadsbouwmeester Gent

8. Proactief werken aan de transformatie

Vooruit uit het traject in Wondelgem blijkt dat je een wijk niet structureel kan veranderen zonder als overheid actief grondposities te verwerven. Een private ontwikkeling heeft gewoon een te grote verdichting nodig om rendabel te zijn. Je hebt dus publiek geld nodig om een kwalitatieve transformatie op zijn minst voor te financieren.

Als je als lokale overheid die transformatie goed aanstuurt, dan kan een deel van die investering op het einde van de rit gerecupereerd worden, en kan het rendement van de ontwikkeling via wijkgerichte projecten ook terugvloeien naar de bewoners en de gemeenschap. Dat vraagt een strategisch grondbeleid, een actieve rol van publieke ontwikkelaars zoals bijvoorbeeld sogent, en het verder onderzoeken op welke manier coöperatieve modellen hierbij een rol kunnen spelen.

Een lokaal grond- en pandenbeleid wordt bij voorkeur gekoppeld aan een ondersteunend budget en gerichte parameters rond energie, klimaat en sociale doelstellingen. Als dergelijke investeringen afgewogen worden tegen de kosten van het nietsdoen op lange termijn, dan kunnen lokale overheden misschien over de streep worden getrokken om nu al slim te investeren in de verkavelingswijk. Strategische grondposities kunnen door het stads- of gemeentebestuur worden gebruikt om via een stadsontwikkelingsbedrijf zelf de transformatie van de verkavelingswijk aan te sturen.

Een voorkeurecht in de wijk helpt om de kans voor verandering te grijpen als een perceel op de markt komt. Een lokale overheid kan actief een cyclus van levenslang wonen in een meer diverse wijk op gang brengen, door op de eerste vrijgekomen percelen (al dan niet zelf ontwikkelde) appartementen of ouderenwoningen te voorzien.

Rekening houdend met hun beperkte financiële slagkracht kunnen lokale besturen ook stedenbouwkundige lasten gebruiken om een algemene verbetering van de verkavelingswijk te bekostigen, die gestuurd is vanuit een duidelijke visie op de wijk. Bij grote ontwikkelingsprojecten kan een deel van de lasten rechtstreeks naar een wijkbudget stromen. Aan de bewoners kan dan gevraagd worden om samen te beslissen welke verbeteringen ze willen dankzij het verdichtingsproject.

“Het ‘handremmechanisme’, waarmee we ongewenste ontwikkelingen afremmen, is ons als Stad goed gekend, denk aan het Bouwblokbeleid voor de binnengebieden in het centrum. In de verkavelingswijken moeten we eerder zoeken naar een stimuleringsmechanisme, en dat is nieuw terrein.”

Tervuren toont alvast dat het mogelijk is om het woonaanbod in een sociale verkavelingswijk te verbreden naar de private markt en andere woon- en gebruikerstypologieën. Voor de sociale woonmaatschappij is het interessant om het bestaande bebouwde weefsel te hergebruiken (in plaats van een greenfield aan te snijden zoals het ernaast gelegen woonuitbreidingsgebied). Er kan bespaard worden op de kosten voor de



fig. 8
Bij de aanvang van een herontwikkelingstraject is het interessant inzicht te verwerven in de dynamiek van de wijk. Een wijkanalyse kan aandachtspunten en kansen aan het licht brengen. Specifieke opportuniteiten zoals het openleggen van een waterloop of dwingendere problematieken zoals mobiliteitskwesties kunnen de impuls geven om een transformatie op te starten. Ook de gemiddelde kavelgrootte, de mutatiegraad of de eigendomsstructuur zijn bepalend voor de potentiële verdichting van de verkaveling. © Bovenbouw, UGent en Orientes

aanleg van infrastructuur want die is al aanwezig. Bovendien kunnen de subsidies die de woonmaatschappij hiervoor ontvangt, gebruikt worden voor de verbetering van het bestaande publiek domein waarvoor anders nauwelijks middelen ter beschikking zijn. Het rendement van verdichting of ontwikkeling wordt dan meteen in de verkavelingswijk zelf ingezet voor een collectieve verbetering. De bewoners hebben het beter door deze ontwikkeling en het geld blijft in de wijk.

9. Een aanpak op maat vraagt capaciteit, op alle niveaus

Een reëel gevaar bij transformatietrajecten is dat ze blijven hangen in visievorming en niet gerealiseerd worden. De reden daarvoor is doorgaans een gebrek aan lokale capaciteit of aan een duidelijke richting in het beleid. Soms stopt het proces onherroepelijk omdat men geen keuzes durft te maken, omdat er lokaal verschillende (politieke) belangen spelen, of omdat de verkavelingswijken niet prioritair op de agenda staan.

Net omdat dit zo'n complex vraagstuk is, kan de Vlaamse overheid de transformatie van de verkavelingswijk niet aan de lokale besturen overlaten. In elk van de drie pilootwijken blijven de financiering en het draagvlak tot op vandaag onzeker. De methodologische lessen uit de gevoerde processen kunnen worden geïntegreerd in het Vlaamse stedenbeleid, de beleidsplannen of gebiedsgerichte werking. Of de Vlaamse overheid kan een specifieke ondersteuning opzetten via transformatieprogramma's die al dan niet gekoppeld zijn aan grotere Vlaamse investeringstrajecten.

Een mogelijke inspiratiebron voor zo'n transformatieprogramma's zijn de wijk- en stadsvernieuwingscontracten in het Brussels Gewest. Daarbij wordt een begroting gekoppeld aan een actieplan in de wijk voor een vastgelegde periode. Een deel van het budget gaat naar openbare ruimte, een deel gaat naar lokale voorzieningen en projecten voor sociale cohesie, en een deel gaat naar private, maar betaalbare woningen.

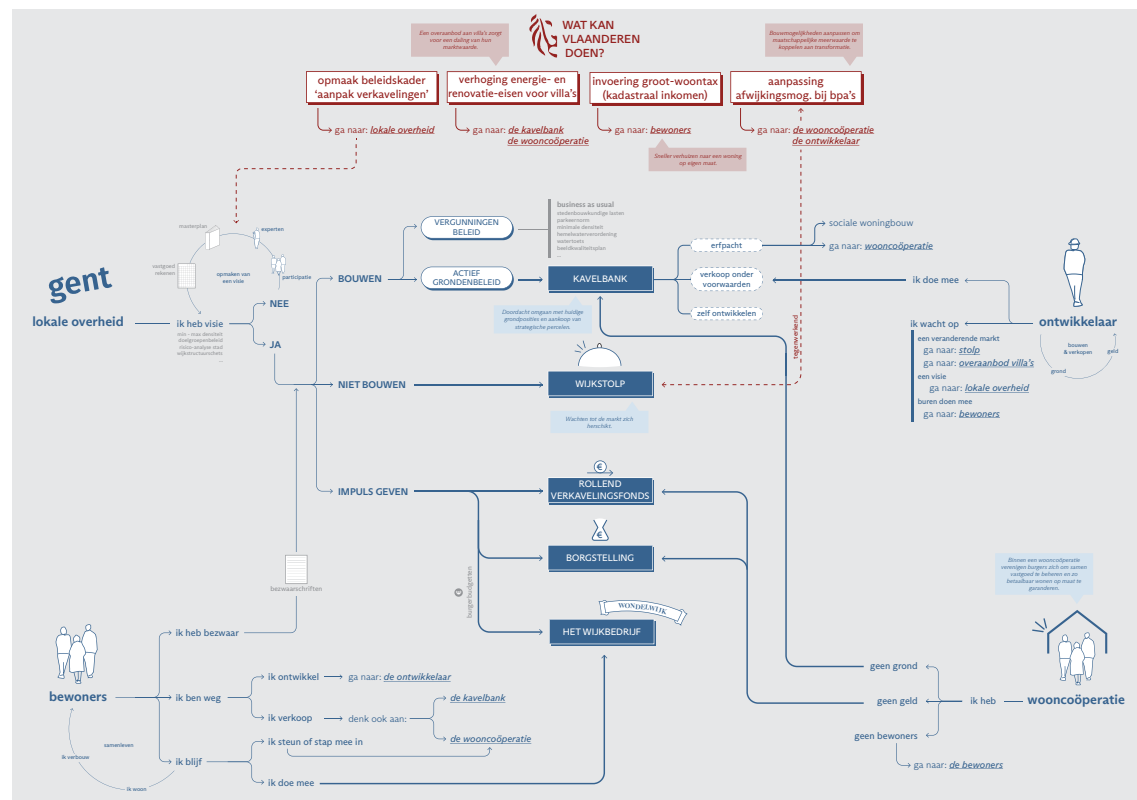
Bram Peters
Schepen Tervuren 2016–2024

“De stap na visievorming is veel moeilijker, en daar blijven we vaak hangen door het gebrek aan lokale capaciteit en middelen. Versterk de lokale besturen om de bestaande plannen en visies effectief te kunnen realiseren.”

Het hele proces wordt heel participatief opgezet in samenwerking met het gewest, de gemeente en de wijkbewoners. De middelen zijn van het gewest en de gemeente en kunnen alleen worden gebruikt voor projecten binnen een afgebakende perimeter van de wijk. Jaarlijks worden gemiddeld drie wijkcontracten gelanceerd, waarvoor de gemeentes zich kandidaat kunnen stellen. Het is een hands-on aanpak die geknipt lijkt voor de verkavelingswijk, en die mogelijk in een aangepaste vorm een vervolg van dit traject op regionale schaal zou kunnen begeleiden.

Daarnaast is het ontwikkelen van een kennisnetwerk op bovenlokaal niveau noodzakelijk. De Vlaamse referentieregio's kunnen een forum of vehikel zijn voor gecoördineerde actie en gezamenlijke keuzes op regionaal niveau. Op de agenda daarvan staan dan onder meer de bouwshift, (energie)renovatie, ontharding en vergroening. Een referentieregio is dan een platform voor overleg en slagkracht tussen de gemeentes, dat de brug slaat naar de Vlaamse overheid. De schaal en samenstelling ervan zijn echter niet altijd ideaal.

Tervuren ligt bijvoorbeeld aan de rand van een referentieregio waar de gemeente weinig affiniteit mee heeft. Dan is het belangrijker om een goede samenwerking te hebben met de buurgemeentes die met



gelijkaardige kwesties worstelen, waarbij een intergemeentelijk lerend netwerk ontstaat voor die eenzame omgevingsambtenaar. Ook de provincies en intercommunales kunnen een belangrijke rol spelen in niet-stedelijke gemeentes om samen de agenda te bepalen en de intergemeentelijke reflex aan te zwengelen. Daarnaast zijn fusies van gemeenten mogelijk een slimme manier om capaciteit uit te bouwen, door administraties samen te brengen die met gelijkaardige ruimtelijke problemen geconfronteerd worden.

fig. 9
Het team van Endeavour, Plusoffice, Ilona Lo en Wooncoop maakte op basis van zijn onderzoek voor de wijk Wondelgem dit schema: een beslissingsboom die de mogelijke rollen voor verschillende actoren in het transformatieproces illustreert. © Endeavour, PLUSOFFICE, Wooncoop en Ilona Lo

Bert Gellynck
1010 architecture urbanism

10. Investeren in beheer en opvolging van de transformatie als permanente opgave

Om aan het capaciteitsprobleem tegemoet te komen en om een specifieke expertise rond de verkavelingswijken te ontwikkelen zijn project-regisseurs nodig die zich hierin kunnen bekwamen en specialiseren. De Vlaamse overheid of de provincies zouden daarin kunnen faciliteren, niet door hun ambtenaren uit te sturen, maar door een pool te verzamelen van mensen met de nodige ervaring en die aan te bieden aan lokale overheden. Zo'n regionaal regisseursteam dat inzetbaar is op afroep, kan gekoppeld worden aan achterliggende Vlaamse doelstellingen voor een onvervalste win-win.

Dat soort structurele ondersteuning in extra capaciteit zou ook een alternatief (of een aanvulling) kunnen zijn op de verschillende project-oproepen en subsidies vanuit de Vlaamse overheid. Een projectregisseur denkt lokaal mee na over de stappen die in het traject moeten worden gezet, en kan op verschillende momenten in dat traject een rol spelen. Hij of zij voert de nodige gesprekken en stuurt de transformatie aan. Hij maakt de koppeling met het grotere plaatje, en met de structurele publieke middelen die daarbij in het vizier komen.

Daarnaast zorgt de lokale overheid best voor iemand die het proces van verandering mee inspireert, begeleidt en garanties kan bieden. Afhankelijk van het moment zal een intendant voor de verkavelingswijk of een wijkregisseur zoals in Wondelgem afwisselend een inspirerende, een operationele of een bemiddelende rol vervullen. De intendant of regisseur beschermt het collectief geheugen van het transformatietraject op lange termijn, is een duidelijk en nabij aanspreekpunt, en zorgt voor continuïteit vanuit de administratie. Probeer daarom als lokale overheid te veel personeelwissels te vermijden.

“Tot nu toe werd vooral ingezet op kleine aanpassingen in de wijk. Nu is het moment gekomen om de wooncultuur en het woonmodel grondiger in vraag te stellen. Om het gesprek over de toekomst van de wijk te kunnen voeren met bewoners, redeneren we van 2070 terug naar wat er vandaag al kan gebeuren.”

Garandeer de doorwerking van de opgestarte transformaties binnen de gemeente en binnen de bewonersgroep. In Roeselare bijvoorbeeld is er de nodige aandacht voor de opvolging van de huidige bewonersgroep, door de nieuwe generatie actief te betrekken. Onderhoud dus het netwerk en het momentum. Bewaak de stappen die leiden naar het einddoel en stuur bij wanneer nodig. Maak als lokale overheid een stappenplan voor de transformatie van de wijk dat ver genoeg reikt en beleidsmatig verankerd is.

Een wijk verander je nooit alleen. Een doorgedreven participatieve aanpak is nodig om de verkavelingswijken aan te pakken en te verbeteren. Een participatieve ontwerppraktijk is een essentieel onderdeel van de fundamentele transformatie van de wijk. Zoek samen naar nieuwe termen



fig. 10
Gesprekken met bewoners in de wijken. Een wijk veranderen nooit alleen, en daarom moeten we op zoek naar nieuwe termen en manieren om over de verkaveling te spreken. © Oswald Devisch

en manieren om over de verkaveling te spreken, en leer meerwaarde en verandering benoemen. Ga als lokale overheid met de bewoners op zoek naar opportuniteiten in de wijk, en maak van een gedeeld probleem een individuele meerwaarde voor iedereen.

De wijk in Roeselare heeft bijvoorbeeld veel oude woningen met oude bewoners en de kooprijzen zijn er laag door een overaanbod in de directe omgeving. Bovendien is er een overstromingsproblematiek en iedereen wordt in meer of mindere mate met de negatieve gevolgen daarvan geconfronteerd. Vooral die overstromingsproblematiek bleek in Roeselare een aanleiding om te praten over langetermijnveranderingen en zo de koppeling te maken naar kortetermijnacties die daarin kaderen. Wees ook aandachtig voor opportuniteiten buiten de wijk die de transformatie het nodige duwtje in de rug kunnen geven.

11. Gesprekken helpen de transformatie te benoemen en ze op gang te brengen

Om een wijktransformatie uit te tekenen hebben we een andere participatieve aanpak nodig dan we gewoon zijn. Vandaag zijn overheden verplicht om bewoners te consulteren bij het uitwerken van bepaalde ruimtelijke plannen. Heel wat steden en gemeenten zetten hier dan ook actief op in. Maar ondanks alle goede bedoelingen leidt dit vaak tot frustratie. Bewoners hebben het gevoel dat alles toch al beslist is, en overheden gaan ervan uit dat bewoners toch niets willen veranderen. Het onderzoek in de drie wijken maakte duidelijk dat iedereen met transformatieprojecten in het hoofd zit: niet alleen de Vlaamse overheid, maar ook de lokale overheid, lokale organisaties, individuele bewoners, enz.

De pilootwijken maakten ook duidelijk dat er nood is aan een instrument dat al deze actoren helpt om verbanden te zien tussen al hun projecten, om daarna samen te kunnen nadenken over welke transformatie wenselijk is, en hoe deze tot stand kan komen op korte of lange termijn. In de loop van het leertraject ontwikkelden we, als regieteam, zo'n 'instrument voor het voeren van wijkgesprekken over duurzame veranderingen'. Dit instrument, dat we tijdens de loop van dit onderzoek het *Verkavelingslexicon* noemden, bestaat uit fiches die elk een transformatie beschrijven en een onderlegger die het verloop van het wijkgesprek structureert. Een goed wijkgesprek moet de deelnemers helpen om inzicht te krijgen in de (ruimtelijke en sociale) dynamiek in de wijk om vervolgens op deze dynamiek te kunnen ingrijpen.

Als regieteam organiseerden we samen met de ontwerpteam in de drie pilootwijken verschillende sessies met dit *Verkavelingslexicon*. Daaruit blijkt dat afhankelijk van wie voor je zit, in welke fase van het planningstraject je het gesprek voert, en wat het doel van je gesprek is, zo'n wijkgesprek heel anders kan verlopen en heel verschillende fiches of aanknopingspunten op de tafel verschijnen. Zet twee burens samen en de bewoners denken ook sneller in coalities. Start het gesprek met vragen over de eigen transformatiepraktijken en de focus komt te liggen op wat de bewoners zelf kunnen doen. De bewoners maken associaties, formuleren voorstellen van een gelijkaardige complexiteit, enz. Praat zeker ook over waarom de transformatie nodig is, en niet alleen over wat er moet gebeuren.

Voor een duurzame transformatie ga je dus op zoek naar hefboomen in de wijk zelf. Om die hefboomen te ontdekken is een proces van veel gesprekken en maatwerk nodig. Zo ging het ontwerpteam in Groenpark in Roeselare aan de slag met een schaalmodel van de wijk waarop de bewoners hun eigen woning konden herkennen. In Tervuren vertrokken we, als regieteam, dan weer van verslagen die de bewonersgroep maakte van eerdere participatiemomenten. En in Wondelgem organiseerden we eerst bilaterale interviews met de wijkregisseur en met de trekker van een bewonerscollectief. Zo kwamen we voorbereid aan de gesprekstafel met fiches waarin de gesprekspartners zich konden herkennen.

Er is dus veel 'massagewerk' nodig, ook als er al een acute aanleiding is voor veranderingen, zoals een overstroming. Hefboomen voor de

transformatie kunnen overall, op elk beleidsniveau en op elke schaal worden gevonden. Verkeersveiligheid is een belangrijke bezorgdheid van het bewonerscollectief *Wondelgem swingt*. De wijk Groenpark in Roeselare heeft een sterk bewonerscollectief met potentieel, en er zijn acute noden rond waterbeheer en collectieve ruimte.

Uit gesprekken met de oudere wijkbewoners in Wondelgem bleek dat de bewonerssamenstelling in hun woning doorheen de jaren dikwijls is veranderd: met kinderen, zonder kinderen, terug met volwassen kinderen, zonder kinderen, kort met de overburen. Hetzelfde geldt voor hun burens, bij wie op een bepaald moment ook de zorgbehoevende moeder kwam inwonen. Volgens de bewoners maakt de gemeente dit tijdelijk samenwonen erg moeilijk. Zo’n tijdelijke verdichting vraagt volgens hen om eenvoudigere regels.

Koppel de nodige transformaties aan een positieve beleving van woning en wijk. Ga op zoek naar pioniers die nu al aan de verandering denken of werken. Er zijn zeker bewoners die bereid zijn om met het bestaande woningpatrimonium aan de slag te gaan. Uit het project in Wondelgem leren we dat bewoners die ouder dan 50 zijn, zich afvragen of ze op lange termijn willen blijven wonen op die plek. Mensen van middelbare leeftijd durven gemakkelijker hun woonomgeving in vraag stellen. Een acute renovatienood van de woning kan dan een sterke hefboom zijn voor een meer fundamentele verandering.

Er is altijd diversiteit in bewonersprofielen in de verkavelingswijk. Door er als lokale overheid bewust naar op zoek te gaan, vind je verschillende aanknopingspunten voor verandering. Gebruik ontwerpen en visualisaties in gesprekken en processen, en gebruik een uitdagend en wervend wensbeeld om mensen te mobiliseren. Als elkeen zich in dat beeld een stukje herkent, wordt de basis gelegd voor het eindresultaat.

Communiceer duidelijk over het statuut en het doel van de beelden die je gebruikt. Geef aan dat het gaat om dromen, nog niet om bouwen. Kies een juiste graad van abstractie voor de juiste fase. Laat bij de gesprekken a priori’s achterwege en onderschat de verkavelingsbewoner niet. Verschillende bewoners kijken soms op heel verschillende manieren naar hun wijk.

“Het is cruciaal om voor de transformatie van wijken brede coalities te maken met partners – ook middenveldorganisaties – die dit ook in hun dagelijkse werking kunnen opnemen.”

In Tervuren hielpen sessies met bewoners om het gemeentebestuur te overtuigen van de noodzakelijke transformatie. En in Roeselare hielp de aanwezigheid van een ambtenaar van de groendienst om de gesprekken over ‘brede landschapsvoortuinen’ concreter en actiegericht te houden. Durf als lokale overheid de wijk dan ook drastisch te hertekenen en op lange termijn te denken. Ga de confrontatie aan met het status quo om samen tot betere oplossingen te komen.

fig. 11
Fiche uit het *Verkavelingslexicon*. In de loop van het leertraject ontwikkelde het regieteam een instrument voor het voeren van wijkgesprekken over duurzame veranderingen. Dit instrument, dat ze tijdens de loop van dit onderzoek het *Verkavelingslexicon* noemden, bestaat uit fiches die elk een transformatie beschrijven en een onderlegger die het verloop van het wijkgesprek structureert. Een goed wijkgesprek moet de deelnemers helpen om inzicht te krijgen in de (ruimtelijke en sociale) dynamiek in de wijk om vervolgens op deze dynamiek te kunnen ingrijpen. Het *Verkavelingslexicon* is te downloaden op de website van het leertraject. ©Oswald Devisch en Stefan Devoldere

RUIMTELIJKE TRANSFORMATIE

DE BREDE LANDSCHAPS-VOORTUIN



1	Titel	DE BREDE LANDSCHAPS-VOORTUIN
2	Beschrijving	In een brede landschapsvoortuin zijn er geen tuinafscheidingen. De bewoner van nummer 4 heeft haar hagen al laten wegnemen. En die van nummer 6 zitten vol buxusmot. Eens alle hagen weg zijn, zullen ze samen planten selecteren uit 'het biodiverse onderhoudsarme assortiment'.
3	Schaal	o perceel o wijk ● straat o wijk-overschrijdend
4	Trekker(s)	● bewoner(s) o lokale overheid o hogere overheid o bewonersvereniging o hogere overheid o andere
5	Hoofdrolspeleers	alle bewoners die overwegen om hun voortuin opnieuw aan te leggen
6	Instrumenten	misschien kan de gemeente een container voorzien? Zodat we alles in 1 keer kunnen wegnemen.
7	Stappenplan	de wijkgroen adviseur maakt een stappenplan op. De bewonersvereniging organiseert intekensessies. De gemeente zet maximaal in op het ontzorgen van bewoners
8	Looptijd	o verleden o heden ● nabije toekomst o verre toekomst
9	Doel / winst	
10	Wat als	
11	Voorbeeld	
12	Bron	Roeselare

Merijn Van den Eede
LabLand

VERKAVELINGS- WIJKEN IN VLAANDEREN IN KAART GEBRACHT

Stephanie de Mûelenaere

Tijdens het leertraject gingen we aan de slag met de kwalitatieve verdichting en transformatie van enkele goed gelegen verkavelingswijken. Maar hoeveel dergelijke wijken zijn er in Vlaanderen? Welke oppervlakte hebben die, hoeveel mensen wonen er, en welk potentieel hebben ze om (een deel van) de bijkomende woningen op te vangen die nodig zijn tegen 2050?

Bij de start van dit leertraject hadden we geen gebiedsdekende kaart van de goed gelegen 20ste-eeuwse verkavelingswijken in Vlaanderen. Voor de opmaak van zo'n kaart moet de specifieke ruimtelijke context worden vertaald naar concrete criteria – iets wat bij de start van dit traject nog ontbrak en bovendien geen eenvoudige oefening is. Het leek ons aan het eind van dit leertraject wel zinvol een dergelijke kaart te maken. Of dit toch te proberen, want uiteraard is zo'n kaart niet zaligmakend en moet die steeds met de nodige zorg benaderd worden. Ze kan niet zomaar als dé referentie of maatstaf voor toekomstig (lokaal) beleid gebruikt worden, maar ze kan wel een zeker houvast geven en een cijfermatig inzicht in de omvang, de spreiding en de verdichtingspotentie van de verkavelingswijken in Vlaanderen.

We onderzochten welke eerdere kaartoefeningen relevant waren voor deze opdracht. In 2007 maakten Grontmij, HOGent, WES en XDGA in het kader van de studie *(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad uit de klassieke woonwijken in de jaren 1960–1980* in opdracht van het toenmalige Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed een *Basiskaart van de klassieke woonwijken in Vlaanderen*. Vanwege de gehanteerde criteria – onder meer de beschouwde bouwperiodes van 1960 tot 1980 à 1990, de minimale oppervlakte van de wijken (25 ha) en het ontbreken van een criterium 'goed gelegen' – stemt die eerste selectie van wijken echter niet helemaal overeen met de scope van dit leertraject. In het *Ruimterapport* (2018 en 2021) vormen dergelijke woonwijken geen aparte categorie. In de studie *Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden*¹ in opdracht van het Departement Omgeving confronteerden Spatie maakt ruimte, VITO en HIVA, KULeuven de toekomstige woningbehoefte met het potentieel woningaanbod op onder meer reeds bebouwde percelen, maar ze gingen daarbij niet specifiek in op de context van de 20ste-eeuwse verkavelingswijken. Er was dus een nieuwe kaartoefening nodig.

Een kaart van de 20ste-eeuwse verkavelingswijken in Vlaanderen

In het najaar van 2024 gingen het Departement Omgeving en VITO aan de slag om een kaart te maken van de verkavelingswijken in Vlaanderen, bedoeld als vingeroefening om inzicht te krijgen in hoe wijdverspreid de 20ste-eeuwse verkavelingswijken zijn in Vlaanderen, en welke daarvan meer of minder in aanmerking komen om bijkomende woningen op te vangen.

¹ *Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden*. Een onderzoek uit 2022 van Spatie maakt ruimte, VITO en HIVA, KULeuven in opdracht van het Departement Omgeving.

- Concreet werden in GIS volgende data en criteria² gehanteerd:
- Cadgis: bebouwde percelen met woongelegenheden met bouwjaar 1960–1999;
- Selectie van clusters op basis van 3 criteria:
 - Minimale grootte 5 ha;
 - Aandeel woningen uit 1960–1999 minimum 50%;
 - Aandeel (half)open woningen uit 1960–1999 minimum 25%.

Op basis van deze criteria, gecombineerd met enkele GIS-technische stappen – zoals het creëren van aaneengesloten en scherpe contouren, het verwijderen van niet-residentiële bebouwing zoals bedrijventerreinen en vakantiedomeinen, en het opknippen van aaneengesloten wijken die doorsneden worden door een hoofdweg (primaire en secundaire wegen en lokale wegen type L1) – werd een vectorbestand opgesteld dat resulteerde in een kaart van de verkavelingswijken uit de 20ste eeuw in Vlaanderen (fig. 1). Voor elk van de wijken op die kaart werd ook een reeks ruimtelijke kenmerken en statistieken berekend.

Doorheen het proces werd de kaart inhoudelijk afgetoetst en verder verfijnd door VITO, collega's van het Departement Omgeving, het Team Vlaams Bouwmeester en enkele betrokken steden en gemeenten (Roeselare en Tervuren). Uit deze kaart blijkt dat Vlaanderen volgens de toegepaste methodologie 3292 verkavelingswijken telt, die:

- wijdverspreid over heel Vlaanderen voorkomen, met hogere concentraties rond de grote steden en een lager aantal aan de randen van Vlaanderen: in de kustpolders, de Westhoek, Zuid-Oost-Vlaanderen en Haspengouw;
- een oppervlakte hebben van 5 ha à 290 ha;
- een totale oppervlakte beslaan van 56 226 ha en daarmee ruim 12% van het ruimtebeslag in Vlaanderen vertegenwoordigen;
- ca. 1,4 miljoen mensen herbergen in 2022 (of ongeveer 21% van de Vlaamse bevolking).

Een kaart van de 'goed gelegen' 20ste-eeuwse verkavelingswijken in Vlaanderen

Uiteraard komen niet alle 20ste-eeuwse verkavelingswijken in aanmerking voor kwalitatieve verdichting. Met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bouwshift willen we inzetten op een kwalitatieve verdichting op goed gelegen plekken. We verfijnden de eerste kaart dus op basis van dit criterium, dat we concreet in GIS implementeerden aan de hand van de *kansenkaart ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen, toestand 2022*, een actualisatie van de eerdere kansenskaart³. Deze kaart toont Vlaanderen-breed de mogelijkheden om het rendement te verhogen binnen het bestaande ruimtebeslag, op basis van het ruimtelijk beleid uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: rendementskansen zijn locatieafhankelijk en ruimtelijk uitbreiden moet de uitzondering blijven.

² Crols Tomas, Poelmans Lien (2025), *Goed gelegen 20^{ste}-eeuwse verkavelingswijken, toestand 2022*. Technische fiches, uitgevoerd in opdracht van het Departement Omgeving.

³ Poelmans Lien, Hambach Lorenz, Willems Peter, Mertens Geert (2020), *Kansenskaart ruimtelijk rendement verhogen & kansenskaart ruimtelijk uitbreiden voor gemengde omgevingen – Technische beschrijving*. Studie uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

De kansenskaart toont de geschiktheid van een locatie voor rendementsverhoging vanuit een Vlaams perspectief door rekening te houden met een combinatie van verschillende criteria:

- bereikbaarheid en voorzieningenniveau (cf. *Synthesekaart knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, toestand 2022*) – met differentiatie naargelang de ligging in kernen, linten of verspreide bebouwing;
- fysisch systeem als basis voor ontwikkeling (o.a. gevoeligheid voor grondverschuivingen, samenhangende landbouwgebieden, biologisch waardevolle gebieden, overstromingsgevoeligheid);
- verweven waar het kan, scheiden waar het moet: geen verweving via rendementsverhoging op functionele bedrijventerreinen groter dan 3ha, deze worden uitgesloten;
- energie-uitwisseling ruimtelijk stimuleren: kaart kansrijke gebieden voor de aanleg van een warmtenet, 2012 (VEA);
- enkel binnen bestaand ruimtebeslag op basis van kaart ruimtebeslag.⁴

De kansenskaart geeft de potentie voor het verhogen van het ruimtelijk rendement weer via een score op een quasi continue schaal (0–115). Een score groter dan 50 komt in grote lijnen overeen met gebieden die goed of zeer goed scoren op zowel knooppuntwaarde als voorzieningenniveau in de syntheseskaart. De kansenskaart houdt echter met meer factoren rekening waardoor de score verhoogd of verlaagd kan worden: de score is 0 wanneer het fysisch systeem verdichting niet toelaat of op grote bedrijventerreinen; wordt verlaagd buiten de kernen; en wordt aangepast (hoger of lager) naargelang de score op de warmtekaart voor energie-uitwisseling.

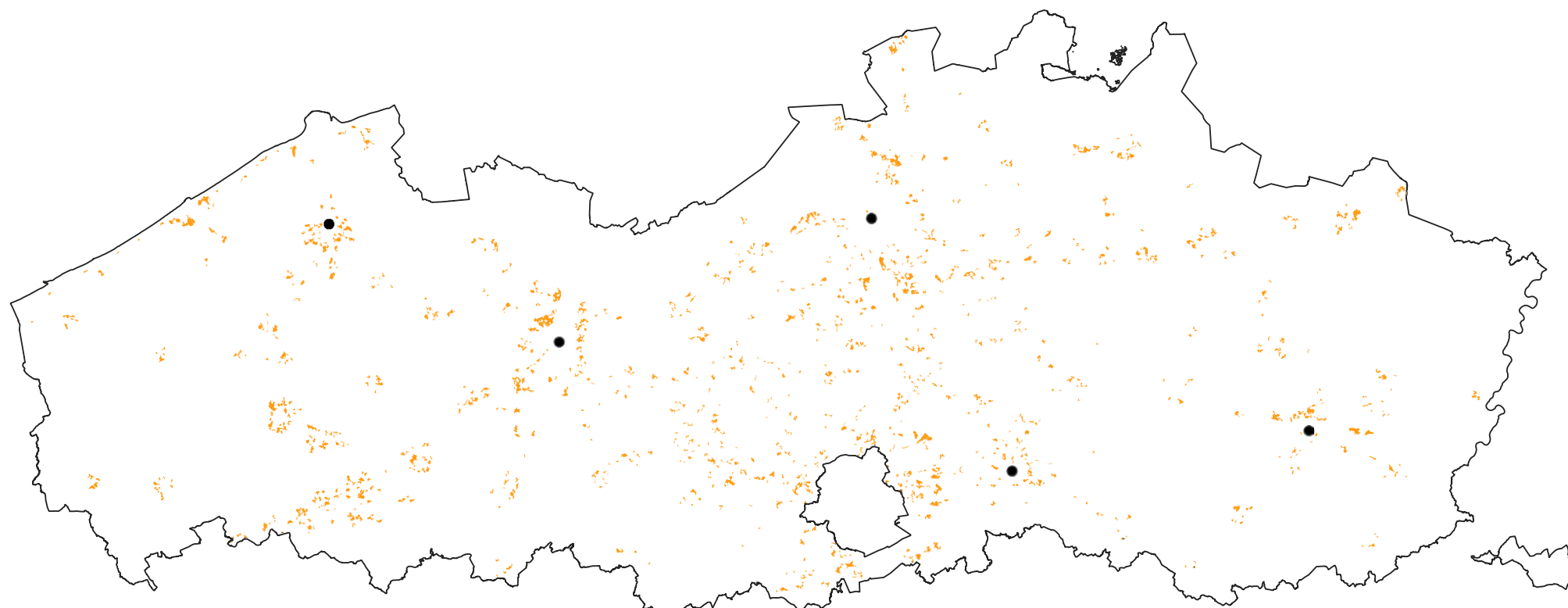
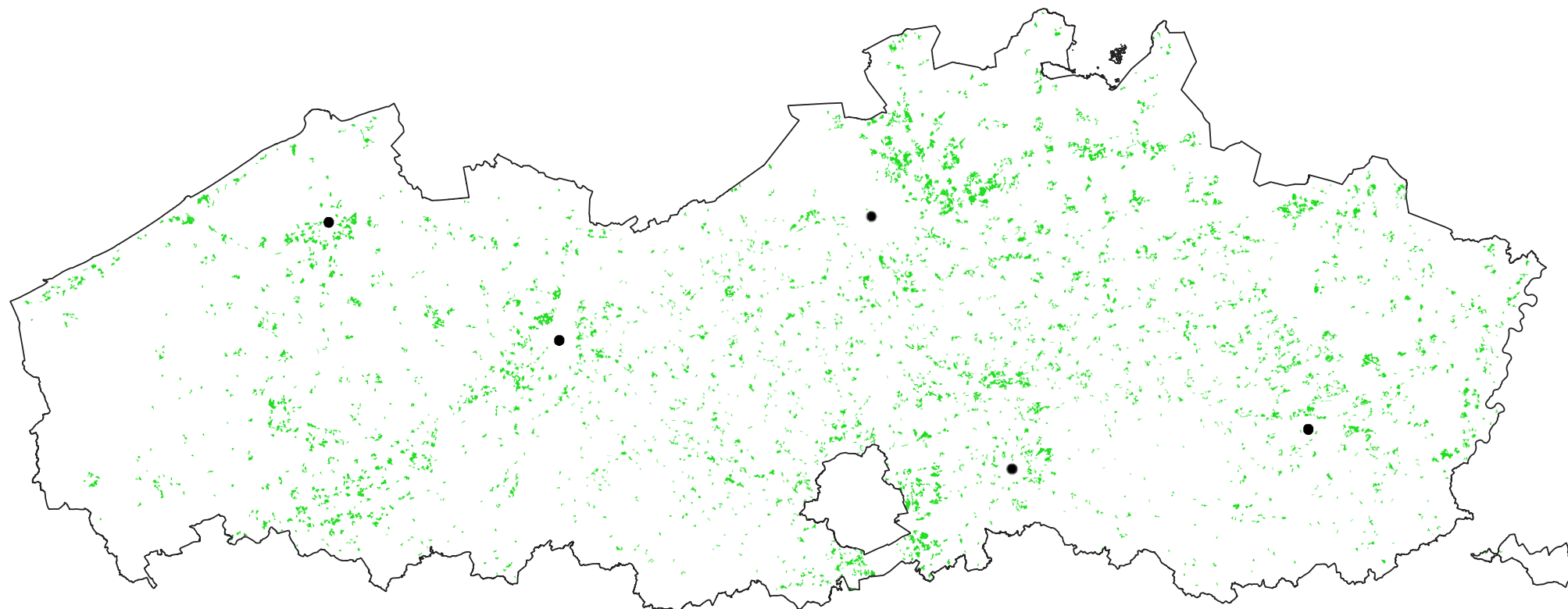
Op basis hiervan beschouwden we de wijken met een mediane score hoger dan 50 op de kansenskaart als 'goed gelegen'. Uit de resulterende kaart met goed gelegen 20ste-eeuwse verkavelingswijken en bijhorende metadata blijkt dat de 1226 goed gelegen verkavelingswijken (fig. 2):

- evenzeer verspreid voorkomen over heel Vlaanderen, maar dat deze spreiding minder diffuus is ten opzichte van de kaart met alle verkavelingswijken (fig. 1), en meer geconcentreerd rond grote kernen en assen van openbaar vervoer;
- een totale oppervlakte van 22 270 ha beslaan (ca. 40% van alle verkavelingswijken, of ongeveer 1,5 keer de oppervlakte van de gemeente Gent inclusief deelgemeenten, en ca. 5% van het ruimtebeslag in Vlaanderen);
- in 2022 ca. 697 000 inwoners telden (of ongeveer 10% van de Vlaamse bevolking);
- voor een groot deel (ca. 70%) geordend zijn door een RUP, en 16% door een BPA. Op 33% van de wijken is een verkavelingsvergunning van toepassing;
- een gemiddelde perceelgrootte van 613 m² kennen.

⁴ Poelmans Lien, Janssen Liliane, Hambach Lorenz (2023), *Landgebruik en ruimtebeslag in Vlaanderen, toestand 2022*, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.

fig. 1
Verkavelingswijken in
Vlaanderen

fig. 2
Goed gelegen
verkavelingswijken in
Vlaanderen



Deze kaartoefening vormt slechts een eerste indicatie van mogelijk interessante wijken om het ruimtelijk rendement te verhogen. We zien deze kaart, die voor (lokale) besturen ook online beschikbaar is, vooral als een middel om het debat aan te zwengelen. Hoewel op basis van nazicht van een aantal kaartuitsneden (van onder meer de kuststreek en omgevingen Roeselare, Gent en Tervuren) blijkt dat de kaart een representatief beeld lijkt te geven van de goed gelegen verkavelingswijken, zijn er zeker een aantal kanttekeningen te maken bij deze kaartoefening:

- in de kaartoefening werd een minimale oppervlakte van 5 ha gehanteerd om als ‘wijk’ in aanmerking te komen waardoor sommige (net) kleinere wijken zijn uitgesloten;
- de kanskaart houdt geen rekening met de planologische bestemming en erfgoedwaarden;
- de kanskaart is gebaseerd op evoluerende parameters, die ook dynamisch van aard zijn. Zo kan een update rekening houden met toekomstige knooppunten, een veranderende waardering van elementen in het fysisch systeem, een wijzigend voorzieningenaanbod of openbaarvervoersaanbod;
- deze kaart is niet te nemen of te laten. Ieder rendementsverhogend initiatief moet uiteraard op maat van de omgeving gebeuren waarbij rekening wordt gehouden met de lokale context, voorschriften, infrastructuur, mobiliteitsaanbod, leefkwaliteit, duurzaamheid enz.

Focus op drie detailgebieden: Roeselare, Wondelgem en Tervuren

Naast de basiskaart zoomen we voor meer detail in data en statistieken ook even in op specifieke gebieden die tijdens de tweede fase van het leertraject aan bod kwamen, namelijk Roeselare, het noorden van Gent en Tervuren (fig. 3).

De kaartuitsnede van de omgeving van Roeselare geeft de mediaanwaarde van de kanskaart van de verkavelingswijken weer (rode tinten < 50, groene tinten > 50) (fig. 4). Deze kaart geeft duidelijk aan dat heel wat kernen (dorpen of steden) ook een of meerdere verkavelingswijken rijk zijn. De goed gelegen verkavelingswijken situeren zich in de onmiddellijke omgeving van de grotere dorpen of steden (i.e. Roeselare, Izegem) en assen

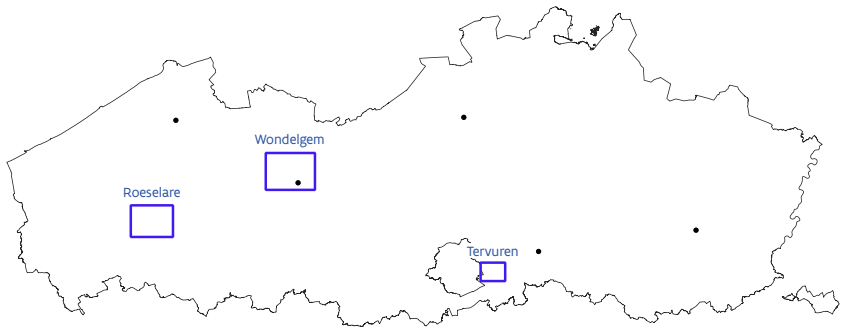


fig. 3
Situering kaartuitsneden
Roeselare, Wondelgem en
Tervuren

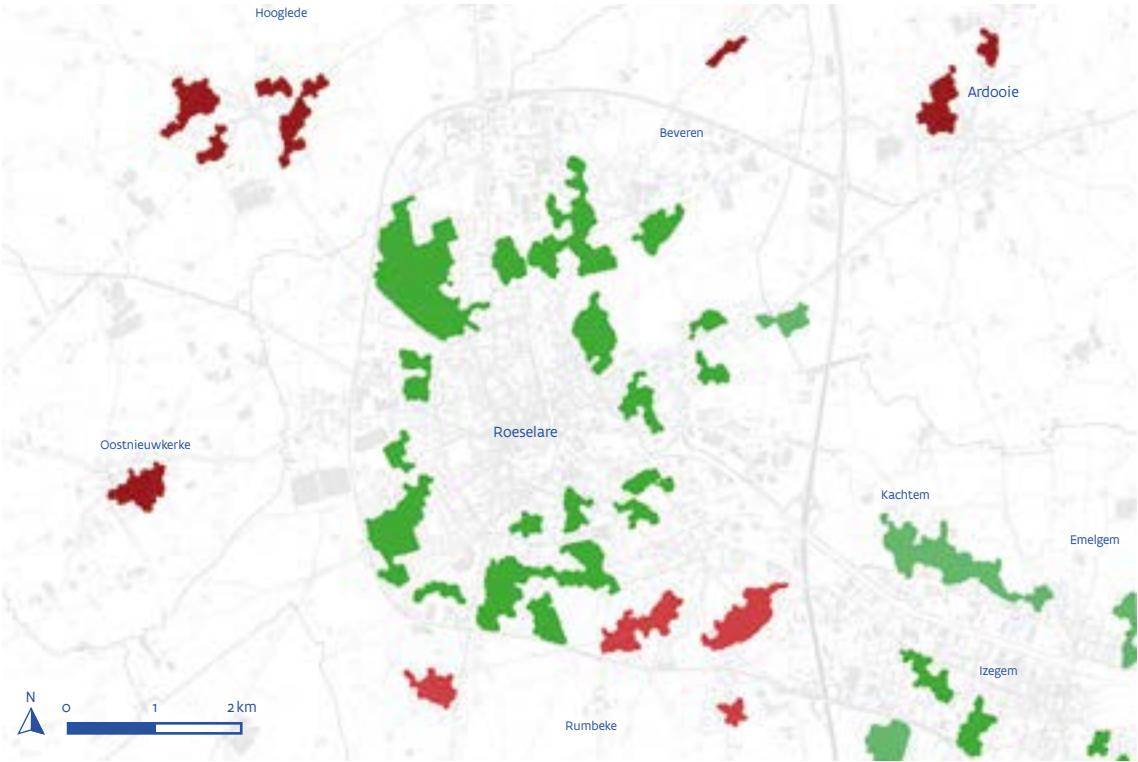


fig. 4
Verkavelingswijken in de
omgeving van Roeselare:
mediane waarde volgens
kanskaart 'ruimtelijk
rendement verhogen'

kanskaart mediaan
■ ≤ 25
■ 25-50
■ 50-75
■ 75-100

van openbaar vervoer. De verkavelingswijken in o.a. Hooglede en Ardoeie worden met de gehanteerde methodologie als 'niet (voldoende) goed gelegen' beschouwd.

In het kader van het vraagstuk rond kwalitatieve verdichting en transformatie van verkavelingswijken is het relevant om ook in te gaan op een aantal andere data en statistieken die gekoppeld werden aan de kaart. Wat is het gemiddelde bouwjaar van de woningen in de goed gelegen wijken? Wat is de gemiddelde leeftijd van de bewoners? Hoe dens bebouwd zijn de wijken vandaag al? En hoe groot zijn de percelen?

De wijk Wondelgem (incl. deel Mariakerke) is volgens deze kaart een van de weinige verkavelingswijken in deze omgeving met een (beperkte) bevolkingsgroei, nl. 0,27 huishoudens per ha in de periode 2022 ten opzichte van 2013 (fig. 5). Anderzijds daalde de huishoudensdichtheid er lichtjes in diezelfde periode met -0,21 huishoudens per ha (fig. 6).

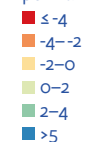
In de goed gelegen verkavelingswijken in en rond Tervuren dateren de woningen vooral van de jaren 1960 t.e.m. 1980, maar de renovatiegraad is er vrij laag (10 à 20%) (fig. 7-8).



fig. 5

Evolutie van het aantal inwoners/ha (2022 ten opzichte van 2013) in de goed gelegen verkavelingswijken ten noorden van Gent

evolutie inwoners per ha 2022–2013



Verdichtingspotentieel van de goed gelegen verkavelingswijken

Tot slot gaan we in op wat de goed gelegen verkavelingswijken kunnen betekenen in het kader van de nood aan bijkomende woonegelegenheden in Vlaanderen (450 000 tegen 2050). Dit leertraject bevestigt dat de goed gelegen 20ste-eeuwse verkavelingswijken potentieel hebben voor verdichting en transformatie. Maar hoe groot is dat potentieel op Vlaams niveau?

Uitgaand van een voorzichtige verdichting met 10% (dit stemt overeen met het smeltscenario in de case Roeselare, en zou de gemiddelde dichtheid Vlaanderen-breed verhogen van 13,7 woningen/ha naar 15 woningen/ha, de minimale dichtheid die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen reeds vooropstelde voor kernen in het buitengebied), is in de goed gelegen verkavelingswijken ruimte voor meer dan 30 000 bijkomende woningen.

Uitgaand van een meer verregaande verdichting tot 25 woningen/ha (de vooropgestelde minimale dichtheid voor stedelijke gebieden volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) kunnen er zelfs ruim 250 000 woningen bijkomen in de goed gelegen verkavelingswijken.

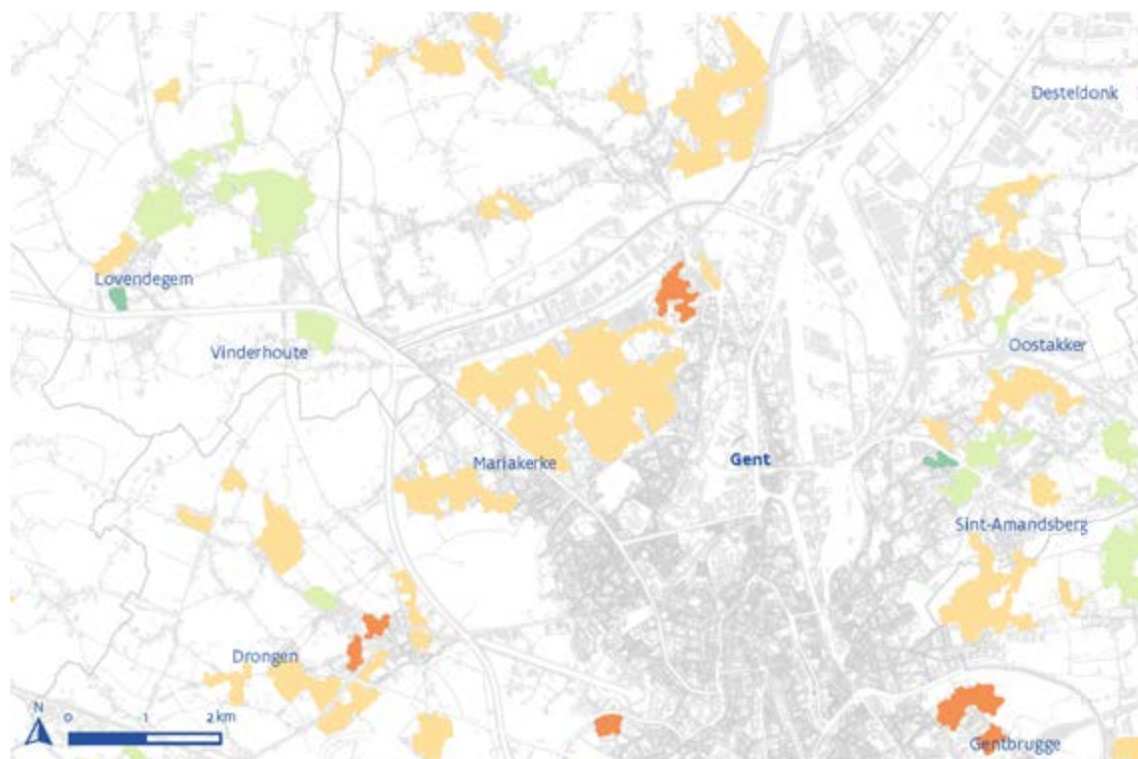
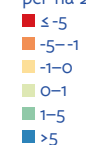


fig. 6

Evolutie van het aantal huishoudens/ha (2022 ten opzichte van 2013) in de goed gelegen verkavelingswijken ten noorden van Gent

evolutie huishoudens per ha 2022–2013



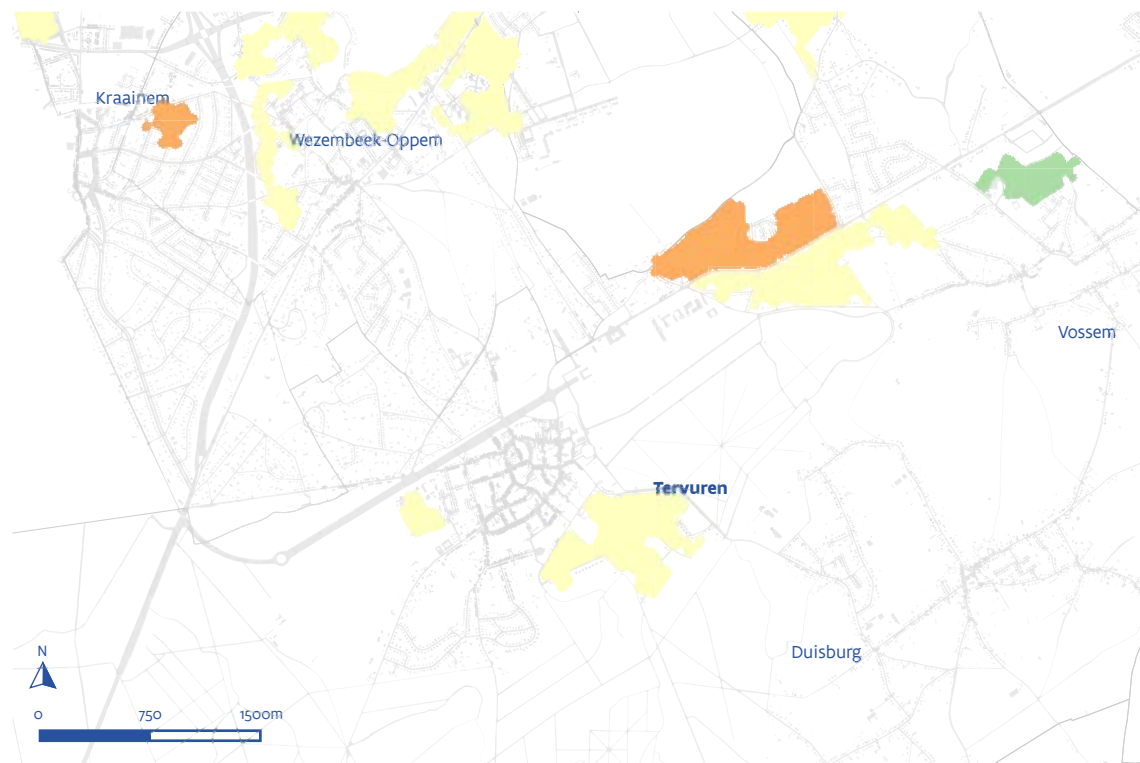


fig. 7
Gemiddeld bouwjaar van de
woningen in de goed gelegen
verkelingswijken,
omgeving Tervuren

- 1950-1960
- 1960-1970
- 1970-1980
- 1980-1990
- 1990-1998

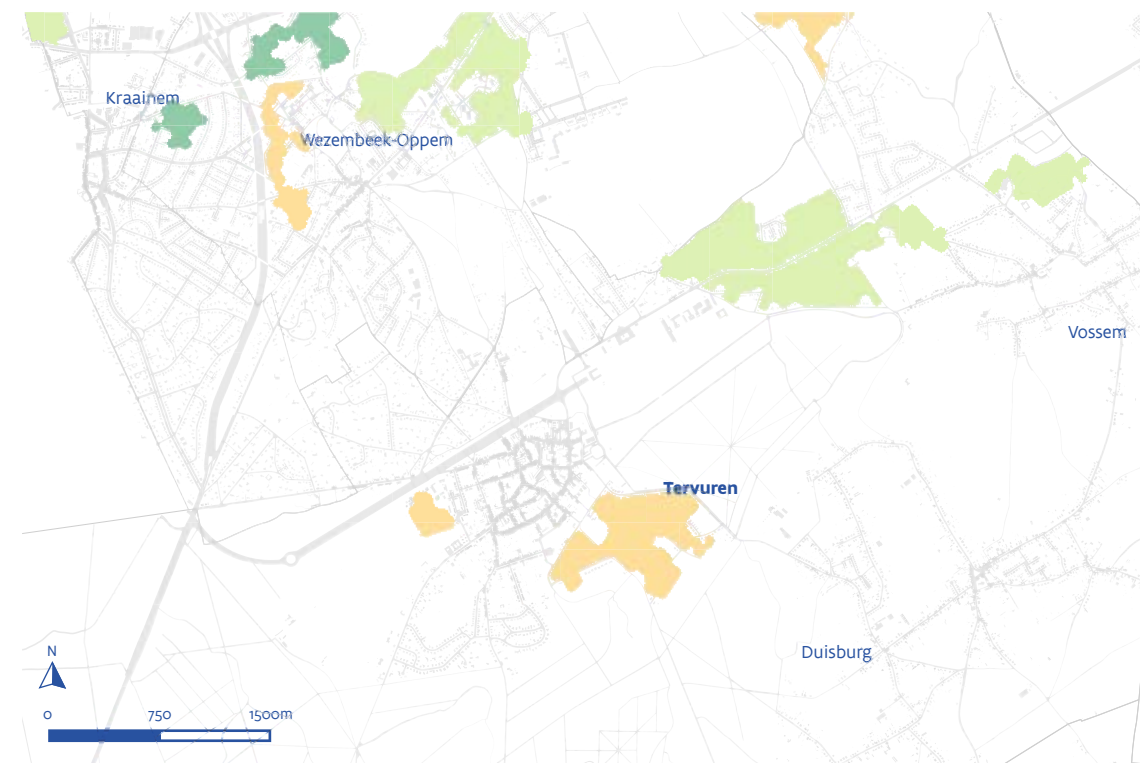


fig. 8
Aandeel woningen (%) die een
grote renovatie ondergingen
in de 21ste eeuw in de goed
gelegen verkelingswijken,
omgeving Tervuren

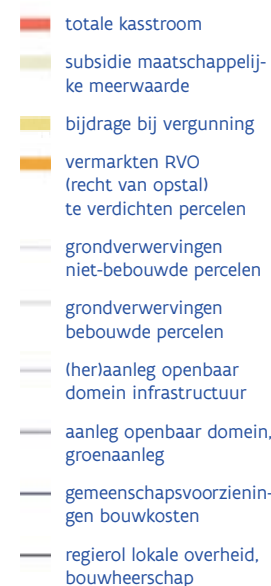
- <5
- 5-10
- 10-15
- 15-20
- 20-25
- ≥25

HERVERKAVELLEN DOOR EEN VASTGOEDBRIL BEKEKEN

Gwenny Moris

fig. 1

Deze grafiek uit het rapport van het voorafgaande verkennend onderzoek van 'Verkavelingswijken in transformatie' verbeeldt een abstract financieringsmodel in de tijd, voor een vastomlijnd projectgebied. De grafiek toont aan dat er in de beginfase heel wat voorfinanciering nodig is, en dat de opbrengsten pas op langere termijn volgen. © Bovenbouw, UGent en Orientes

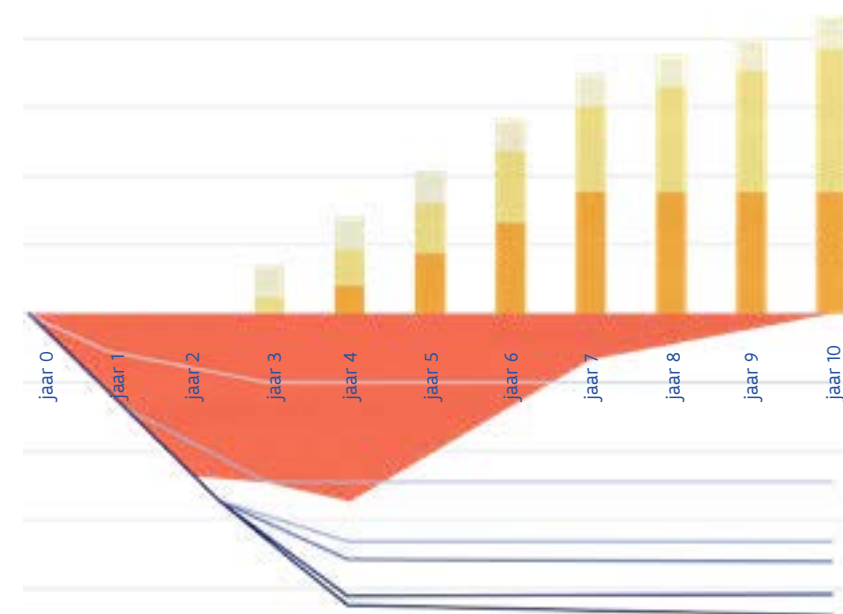


Het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' leverde heel wat waardevolle ideeën op. De drie onderzoekscases vertrokken doorgaans vanuit een ruimtelijke en duurzaamheidsgerichte benadering met oog op de lange termijn. Een centrale vraag was hoe dergelijke transitie op gang kunnen worden gebracht en hoe ze gefinancierd kunnen worden.

In de onderzoekscases werd vaak een rol toebedeeld aan de private bouw- en vastgoedsector, vooral om verdichting en kernversterking te helpen realiseren. Private verdichtingsprojecten vinden nu al plaats in goed gelegen wijken en binnenstedelijke gebieden. Het gaat daarbij meestal om inbreidingsprojecten in onbebouwde binnengebieden, het samenvoegen van leegstaande percelen die herverkaveld worden tot kleinere eenheden, de bouw van appartementen of de herbestemming van verlaten bedrijventerreinen. Dergelijke ingrepen passen binnen het bredere verhaal van verdichting en diversificatie van woontypologieën, zoals levensloopbestendig wonen in de wijk. Toch volgen ze nog vaak de logica van klassieke 'greenfield'-projecten en versterken ze het karakter van de verkavelingswijk.

Voor de transformatie van verkavelingswijken is soms echter meer nodig: ingrijpen in de onderliggende structuur ('printplaat') van de wijk. Dit betekent perceelgrensoverschrijdende verdichting en het behoud van publiek groen om de leefbaarheid te garanderen of ruimte te voorzien voor bijvoorbeeld waterberging. Daarbij worden ook bebouwde percelen betrokken. Vooralsnog gaat de private markt zulke uitdagingen slechts beperkt aan.

Binnen het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' werden diverse ruimtelijke modellen onderzocht, met aandacht voor nieuwe woontypologieën, duurzaamheidsingrepen zoals ontharding en waterbeheer, en (geleidelijke) verdichting.



In bestaande, bebouwde wijken leiden zulke voorstellen vaak tot ingrepen waarbij meerdere bebouwde percelen betrokken zijn. Soms wordt zelfs gedacht aan een ‘tabula rasa’ aanpak: bestaande woningen worden gesloopt of ontwikkelingsrechten worden verplaatst om ruimte te creëren voor andere functies. In Roeselare werd bijvoorbeeld onderzocht of het schrappen van enkele woningen en het verplaatsen van bouwrechten ruimte kon vrijmaken voor een bredere en overstroombare beekbedding. In Wondelgem werd bekeken of de inbreng van een naburig perceel een ruimtelijke meerwaarde kon opleveren.

In deze tekst bekijk ik dergelijke ingrepen vanuit een vastgoedperspectief, met bijzondere aandacht voor de voorwaarden waaronder de private sector deze verdichtingsopgave zou kunnen opnemen.

Randvoorwaarden voor private vastgoedprojecten

Wanneer we ons verplaatsen in de positie van een private ontwikkelaar met interesse in de transformatie van verkavelingswijken, zien we een aantal essentiële randvoorwaarden:

- Zelfbedruipende ontwikkeling: de investeringen verbonden aan de herverkaveling moeten zichzelf terugbetalen via de verkoop of verhuur van de nieuwe wooneenheden.
- Marktconforme marge: er moet uitzicht zijn op een marktconforme winst, in verhouding tot het geïnvesteerde kapitaal en het gelopen risico.
- Financierbaarheid: projecten moeten financieerbaar zijn binnen marktconforme voorwaarden en beheersbare risico's.
- Rechtszekerheid: er moet duidelijkheid zijn over vergunningsmogelijkheden en eventuele lasten.
- Schaalgrootte: de complexiteit van herverkaveling vereist een minimale schaal.
- Controle over grondposities: eigendom en samenwerking over meerdere percelen moet mogelijk zijn binnen een afzienbare termijn.

Uit de onderzoekscases blijkt dat aan veel van deze voorwaarden momenteel niet voldaan is, wat verklaart waarom private partijen terughoudend zijn om op grotere schaal te investeren in bebouwde verkavelingspercelen. Hieronder ga ik in op een paar van deze randvoorwaarden.

Zelfbedruipende herverkaveling

Laten we dieper ingaan op wat een zelfbedruipende herontwikkeling betekent binnen een bestaande, bebouwde omgeving – en hoe dit verschilt van een greenfieldontwikkeling.

Eerst en vooral speelt de aankoopwaarde van de grond een belangrijke rol. De aankoopprijs van een bebouwd perceel ligt doorgaans hoger dan die van een onbebouwd perceel, aangezien de bestaande woning een restwaarde heeft. Die waarde is afhankelijk van de staat van het gebouw. In veel gevallen zal de woning worden gesloopt in het kader van verdichting – een vorm van kapitaalsvernietiging.

Informatief rekenvoorbeeld: een perceel met woning kost €350.000 en de grondwaarde voor herontwikkeling slechts €70.000 per

wooneenheid. Om een dergelijk project rendabel te maken, is in dit rekenvoorbeeld een verdichting naar 5 wooneenheden nodig. In de praktijk komt dit neer op een ratio van 1 villa naar ca. 4 à 7 kleine woningen of appartementen, afhankelijk van de lokale randvoorwaarden.

Stedenbouwkundige lasten zorgen voor een bijkomende financiële uitdaging om de herontwikkeling zelfbedruipend te maken: een nieuwe vergunning kan extra eisen met zich meebrengen, bijvoorbeeld het vrijwaren of realiseren van publiek groen, wat het rendement verder onder druk zet.

Grondposities

Bij een herverkavelingsproject met een zekere schaalgrootte is het doorgaans nodig om meerdere percelen samen te brengen. Die zijn meestal in handen van verschillende eigenaren, en de staat van de woningen varieert op de verschillende percelen. Omdat woningen op verschillende momenten op de markt komen, kan het jaren duren voor de juiste percelen beschikbaar zijn – soms meer dan tien jaar.

Voor private ontwikkelaars is dit onwerkbaar. De ‘spartijd’ is kapitaalsintensief, slecht financieerbaar, en risicovol. Zonder duidelijke kaders zijn weinig ontwikkelaars bereid om hierop in te zetten.

Rechtszekerheid

Een duidelijk ontwikkelingskader is essentieel. Vooral de zekerheid over wat er vergund kan worden, de eventuele lasten en de beleidsrichting op langere termijn zijn cruciaal. Vandaag blijkt uit de praktijk dat:

- de bestaande regelgeving onvoldoende houvast biedt;
- verdichting binnen bestaande wijken risicovoller is dan op greenfields, bijvoorbeeld door het nimby (not in my backyard) effect;
- beleidsvisies en vergunningen onderhevig zijn aan (her)interpretatie in de tijd.

Herverkavelen op schaal van de wijk

Het eerste onderzoek op Wondelgem, door Bovenbouw, UGent en Orientes, toonde via een financiële analyse aan dat incrementele verdichting op de lange termijn meerwaarde kan creëren op wijkniveau. Op korte termijn zijn er echter aanzienlijke investeringen nodig voor:

- het behoud van groene percelen;
- de verwerving van strategische locaties;
- maatschappelijke voorzieningen.

Rol van de (boven)lokale overheid

Een duidelijke visie en een beoordelingskader zijn cruciaal om een kwalitatieve ruimtelijke transitie te realiseren, wildgroei tegen te gaan en rechtszekerheid te creëren voor private initiatieven. De eerste stappen in verdichting zijn het moeilijkst. Ze vragen om:

- Een rollend fonds met publieke middelen voor het verwerven van percelen en ingrepen in de bestaande infrastructuur, ...
- Een terugbetalingsmechanisme waarbij het rollend fonds als een ‘lening’ aan de herverkaveling fungeert. Om de middelen meermaals in te zetten, moeten ze op termijn terugbetaald worden vanuit de gecreëerde meerwaarde in de verkavelingswijk, bijvoorbeeld door verdichting en waarde stijging van de bestaande woningen. De verevening kan gebeuren door het opleggen van financiële lasten, zoals bij de vergunning of verkoop van woningen in de wijk. Zo kan het rollend fonds worden aangevuld en elders worden ingezet (Vlaams, provinciaal of lokaal, afhankelijk van de scope).
- Voorkooprechten (en eventueel onteigening) op strategische percelen.
- Fiscale stimuli en steun voor nieuwe woontypologieën, om bijvoorbeeld ouderen aan te moedigen te verhuizen en hun woning vrij te maken voor gezinnen.
- Slim gebruik van de ‘kosten van niets doen’, zoals ingrijpen in watergevoelige gebieden met onder meer ontharding versus de gevolgkosten van een overstroming.

De transformatie zal niet spontaan gebeuren

Het onderzoek leverde veel inzichten op, maar ook nieuwe vragen. Herverkavelen is complex, maar leeft onder overheden, planners, bewoners en ontwikkelaars. Op strategisch niveau is er consensus dat verandering nodig en onvermijdelijk is. Spontane stappen zullen zich aandienen, maar voor de moeilijkere zal overheidssturing essentieel zijn. Als alle actoren hun rol opnemen, kan in goed gelegen verkavelingswijken een positieve dynamiek ontstaan. Kortom: het was een boeiend en leerrijk traject – met nood aan een vervolg.

EEN ACTIEF BELEID VOOR HET HISTORISCH PASSIEF VAN DE VERKAVELING

Michiel Dehaene en Tom Broes

Het doel van het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' was duidelijk. Hoe slagen we erin om bijkomend woningaanbod te creëren in reeds ontwikkelde verkavelingen, op goed gelegen locaties waar de dichtheden relatief laag zijn en er in principe ruimte is om extra aanbod te voorzien? Die doelstelling geeft uitvoering aan de bouwshift en vertaalt daarmee de Europese richtlijn die tegen 2050 het bijkomend ruimtebeslag naar nul moet terugbrengen. Een doelstelling die in Vlaanderen, gezien de historisch erg gulzige ruimteconsumptie, op 2040 werd gezet. Een dergelijk woningaanbod zou in één beweging ook meer mensen de voordelen laten genieten van een verstedelijkte samenleving. Wonen op 'goed gelegen' locaties betekent immers: een betere toegang tot duurzame mobiliteit, meer voorzieningen, een diverse jobmarkt, een breed cultureel aanbod et cetera. Als dit nieuwe aanbod aan betaalbaarheidsdoelen kan worden gekoppeld, lijkt het de logische invulling van een beleid dat sociale en duurzaamheidsdoelen aan elkaar weet te paren.

Het doel mag dan al duidelijk zijn, het pad ernaartoe is dat nog lang niet en zal actief geëffend moeten worden. Het realiseren van de heldere doelstelling vergt immers een niet vanzelfsprekende breuk met een aantal ingebakken patronen die verdichting in de weg staan, maar ook in belangrijke mate de kwaliteit van de verkaveling uitmaken: het residentiële karakter, de lage dichtheid, de gelijke bouwhoogte, de grote vrijheid die bewoners op individuele kavels genieten. Deze kenmerken zijn misschien ruimtelijk inefficiënt, maar daarom niet minder gegeerd. De transformatie wordt ook nog bemoeilijkt door het relatieve gebrek aan collectieve organisatie. In de verkaveling is het collectieve deel geminimaliseerd. De verkaveling is een passieve stedenbouwkundige figuur die niet ingericht is om er veel samen te doen. De verkaveling bereikte reeds ab initio een soort gepacificeerde eindbestemming, waar het nooit de bedoeling leek om ooit nog enige verandering aan te brengen. Vandaag botsen we op de harde realiteit dat we moeten doorgroeien, zonder bijkomend ruimtebeslag. Dat vergt simpelweg een radicale paradigmatische breuk: de stop moet van de 'geparaliseerde' verkaveling: maar hoe?

Na het gelopen traject op initiatief van het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester vallen helaas geen grote doorbraken te rapporteren. Het traject bevestigde vooral de vele obstakels op een pad dat bovendien nog grotendeels gebaad moet worden. De noodzaak van verandering tekent zich langzaam af, en ook de wenselijkheid van die verandering wordt onderschreven, maar zowel de urgentie om te handelen als het politieke momentum ontbreken grotendeels. Het gelopen traject bevestigt bovendien dat de opname van nieuw aanbod in de verkaveling niet zomaar opgepikt zal worden door marktpartijen. Of toch niet op de juiste plaatsen en niet met de nodige ruimtelijke kwaliteit, en al zeker niet gekoppeld aan een bredere transformatie van de wijk (op vlak van energie, water, mobiliteit, zorg, etc.).

De transformatie van de verkaveling vereist een doortastende publieke regie en dat zowel lokaal als bovenlokaal. De ruimtelijke herconfiguratie van de verkavelingswijken valt daarbij in belangrijke mate onder de bevoegdheid van de lokale overheid, maar die heeft daarvoor noch de capaciteit noch de middelen. De urgente maatschappelijke drijfveren voor de transformatie situeren zich bovendien grotendeels bovenlokaal:

bouwshift, energietransitie, modal shift, biodiversiteit, klimaatrobuustheid, enzovoort. De lokale transformatie van de verkaveling moet gekoppeld geraken aan bovenlokaal geijkte doelstellingen die een inbreng van maatschappelijke middelen verantwoorden. De transformatie van de verkavelingswijken is geen ruimtelijk doel op zich, maar moet uitvoering geven aan wat een Vlaams transformatieprogramma zou kunnen zijn.

Tegen die achtergrond moet deze tekst gelezen worden als een pleidooi voor een minder afwachtend en actiever beleid. In een eerste deel proberen we de aangrijpingspunten daarvoor te bepalen. In een tweede deel stellen we de vraag waar de actie vandaan zou kunnen komen en schetsen we welke rol de Vlaamse overheid daarbij zou kunnen opnemen.

Aangrijpingspunten voor een actief herverkavelingsbeleid

Verdichting: probleem of oplossing?

Bijkomend woningaanbod creëren zonder bijkomend ruimtebeslag kan niet zonder verdichting. Maar hoezeer verdichting planologisch ook noodzakelijk moge zijn, de bewoners van de huidige verkavelingswijken houden er niet van. Als de verkaveling vandaag al verdicht, neemt die verdichting doorgaans de gedaante aan van een 'verappartementisering' die op weinig enthousiasme van de omwonenden kan rekenen. In die lokale weerstand tekent zich een nimby-reflex af. De eerlijkheid gebiedt ook te erkennen dat er voor omwonenden niet veel te winnen valt bij een project met hoge dichtheid in de achtertuin. Zelfs de meer integrale projecten, de stukken eco-wijk waar met de nodige zin voor kwaliteit aan gesleuteld werd, betekenen voor wie er omheen rustig in de verkaveling woonde geen vooruitgang of meerwaarde.

Verdichting zonder bredere transformatie van de wijk kapitaliseert op de reeds bestaande waarde van een locatie zonder veel waarde toe te voegen. Erger zelfs, ze laat de locatie minder aantrekkelijk achter dan voorheen. Het traject van projectontwikkelaars zoals Etrimo en Amelinckx in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw toont mooi die

fig. 1
De verticale verkaveling met een vereniging van mede-eigenaars en een woonpark.
© Etrimo, Parc "Breughel", 1965



dubbelzinnigheid. In de rand van Brussel bouwde het Etrimo van Jean Florian Collin residentiële settings die niet alleen meer woningen maar ook parken opleverden met belevings- en gebruikspotentieel voor omwonenden en de buurt. De torens van zijn concurrent François Amelinckx daarentegen maximaliseerden voornamelijk de mogelijkheid om veel mensen te huisvesten op een strategische locatie langs grootstedelijke infrastructuur zonder veel toe te voegen. Zijn projecten capteren vooral de meerwaarde van de locatie en zetten de wijk errond in de schaduw.

Maar zelfs deze meer opportunistische verdichtingsstrategieën liggen in de verkavelingswijk niet voor de hand. De oefening in Wondelgem laat zien dat het niet zo eenvoudig is om een economisch aantrekkelijk alternatief met hogere dichtheid in te tekenen op een restperceel waar de verkaveling ook volgens de logica van de landmeter kan worden afgebouwd, lees: de laatste vrijstaande villa's van twee verdiepingen met zadeldak op zo economisch mogelijk bemeten kavels kunnen worden geschikt. De financiële winst uit verdichting blijkt niet groot genoeg in een context waar stevig verdiend kan worden aan de laatste kavels. Deze vaststelling geldt a fortiori in een scenario waar enkele reeds bebouwde kavels worden opgekocht en herontwikkeld. De aankoopssom die moet neergeteld worden voor die reeds ontwikkelde kavels met woning blijkt veel te hoog om tot een ruimtelijk evenwichtig en financieel haalbare oplossing te komen.

Nochtans zijn er wel degelijk historische voorbeelden te bespeuren waar de transformatie van het stedelijk weefsel door de meerwaarde van verdichting werd gefinancierd. Langs grote lanen in centrumsteden maakten herenwoningen massaal plaats voor een dichter woningaanbod in aaneengesloten appartementsgebouwen, bijvoorbeeld langs de Antwerpse Leien. Er valt uiteraard veel af te dingen op de architecturale en stedenbouwkundige uitwerking, maar het mechanisme was helder: over oude huizenkavels heen herrezen grotere bouweenheden, met parking onder de grond en (commerciële) voorzieningen in de plint, terwijl de hogere dichtheden de uitbouw van de (pre)metro stimuleerden. Deze transformatie voltrok zich weliswaar in een context waar ruimtelijke nabijheid en dichtheid altijd als vanzelfsprekend en wenselijk beschouwd werden, maar ook waar vastgoedprijzen doorgaans erg hoog zijn. Ook hier noopte de transformatie tot een doortastende koppeling van lokaal en bovenlokaal beleid. De vele BPA's die door de stad Antwerpen ingevoerd werden zorgden voor de nodige rechtszekerheid voor ontwikkelaars, terwijl bovenlokale slooppremies de financiële haalbaarheid mee verzekerden. Het politieke momentum werd optimaal gegrepen om de leegloop van de steden te milderen en het historische centrum te transformeren tot het commerciële, culturele, en economische hart van de groeiende metropoolregio.

Het contrast met de huidige herverkavelingsopgave is groot op verschillende vlakken. De cases in het leertraject tonen aan dat alles in de gepacificeerde verkaveling erop gericht is om transformatie in te dijken, om dichtheden laag te houden en gelijk te spreiden. Steden en provincies zijn terughoudend om verdichtingsgebieden aan te duiden. De wettelijke kaders om het status quo op een gestructureerde manier te doorbreken blijven achterwege. De ruimtelijke transformatie wordt zo volledig

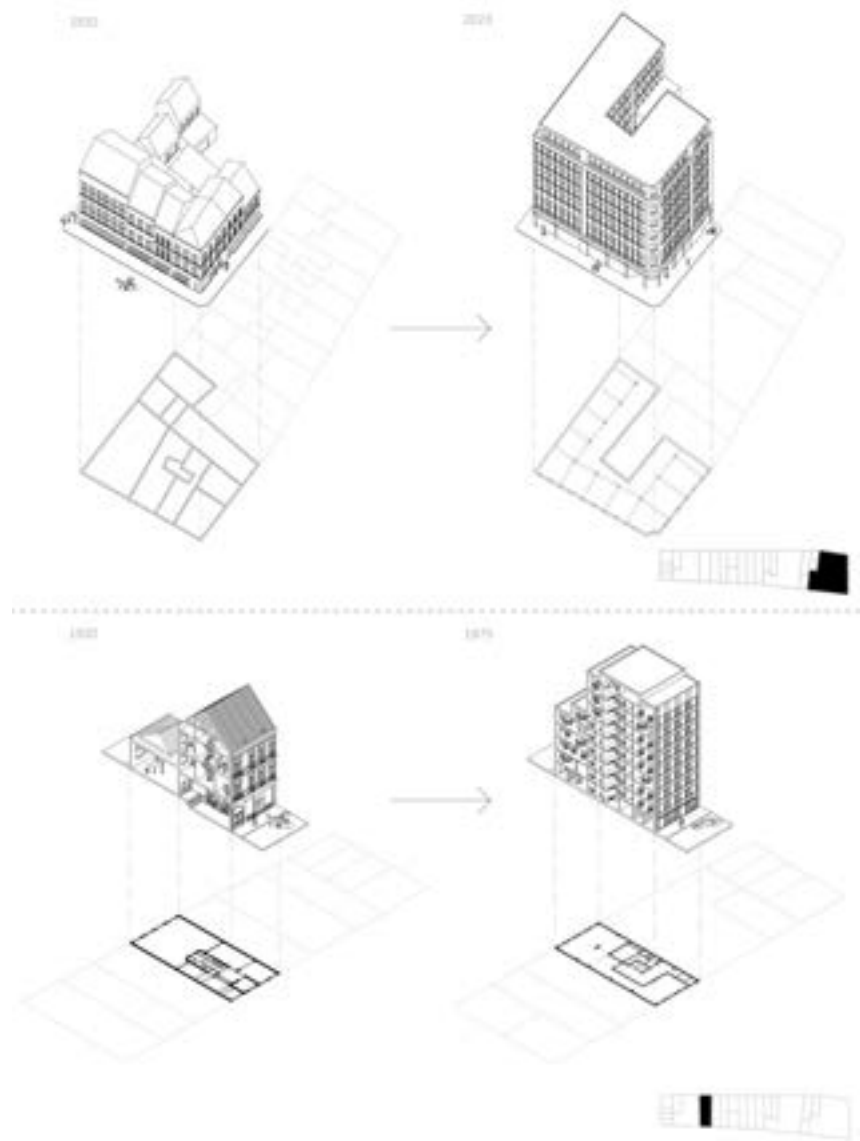
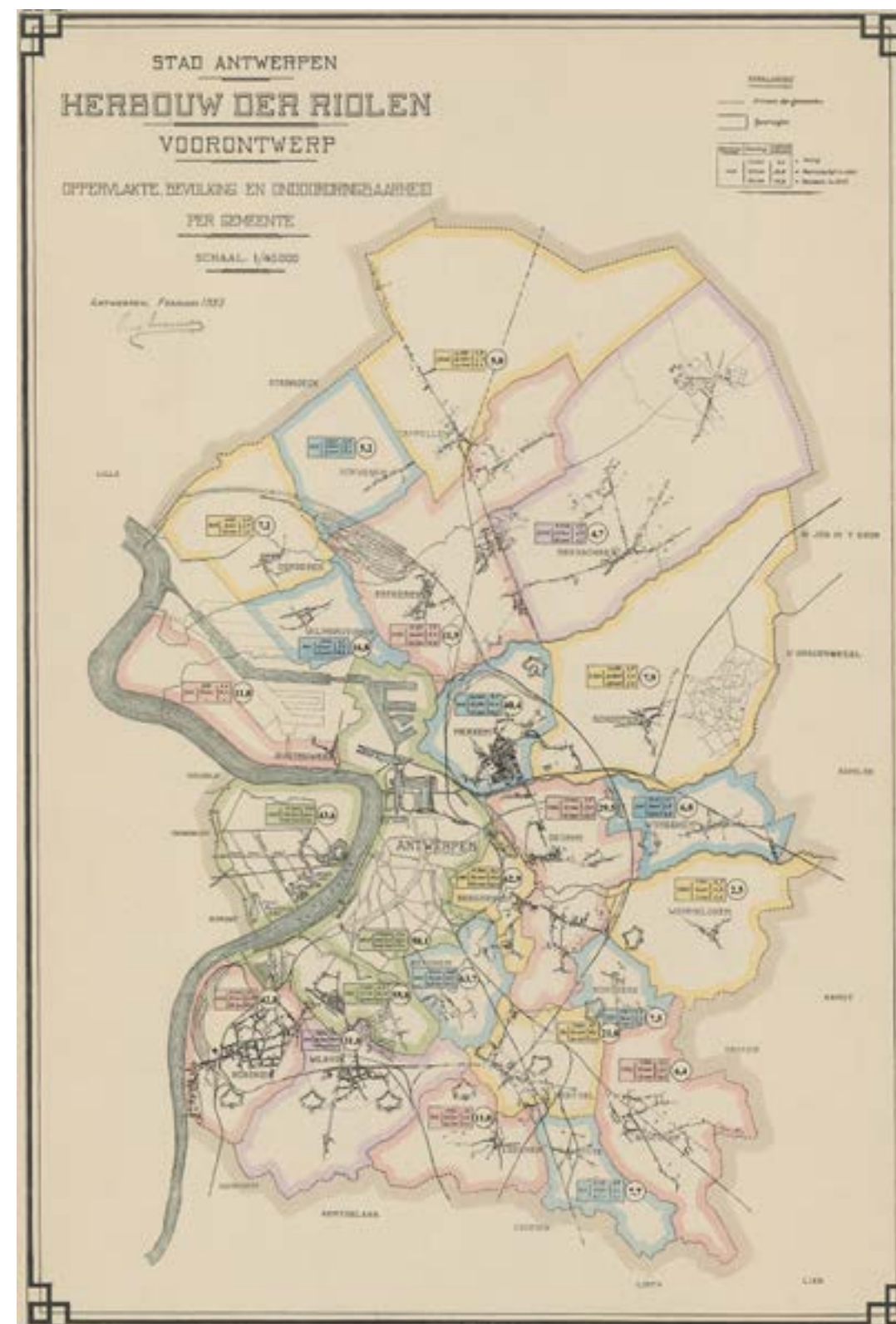


fig. 2
Beeld uit de resultaten van een onderzoekseminarie aan UGent, met een focus op de ontwikkeling en transformatie van bouwblokken langs de Leien in Antwerpen tussen 1860 en 2024. © Phebe Versluys & Elise Buysrogge

fig. 3
Kaart van August Mennes uit 1925 met richtlijnen voor de verhardingsgraad per gemeente opgesteld in kader van de ontwikkeling van een rioleringsnet voor de Antwerpse agglomeratie. Bron: FelixArchief, stadsarchief Antwerpen, 534#258



overgelaten aan de schijnbare willekeur van het generieke vergunningen-beleid, met een erg risicovol investeringsklimaat tot gevolg. Een slim algemeen investeringsbeleid om de transformatie in gang te trappen – inclusief de mogelijkheid om de nodige voorinvesteringen via de meerwaarde uit verdichting terug te verdienen – werd vooralsnog niet geïnitieerd. Het collectieve voordeel dat aan de noodzakelijke transformatie ontleend kan worden werd nog onvoldoende gesitueerd, gearticuleerd, geconcretiseerd en gedeeld. De huidige herverkavelingsopgave staat ogenschijnlijk haaks op het aangehaalde historische precedent: vandaag is de architectuur- en ontwerpwereld klaar voor een transformatieopgave die zich maar moeilijk in concreet beleid lijkt te vertalen.

Ruimtelijke differentiatie

De dominante verkavelingslogica heeft in vele gevallen geleid tot een leefwereld waar verschillen worden uitgevlakt, waar de ruimtelijke koek wordt verdeeld en elke eigenaar vooreerst verantwoordelijk wordt gesteld voor wat op het eigen perceel gebeurt. De kwaliteit van het wonen in de verkaveling schuilt voornamelijk in de grote vrijheid die op de private lap grond ontstaat, los van het grotere geheel waarvan de kavel onderdeel is. De keerzijde van zo veel introversie is dat het wonen zich nauwelijks ergens toe verhoudt: noch tot de sociale infrastructuur, noch tot de lokale context of buurt, noch tot de systemische infrastructuur etc. Zelfs de relatie tot de straat is vooral functioneel en utilitair: aankomen, parkeren, en de wereld achter zich laten.

Maar ook op andere vlakken is de verkavelingswijk van de wereld losgezongen. Systemische logica's of afhankelijkheidsrelaties op vlak van water, energie, biodiversiteit, mobiliteit, etc. zijn er nauwelijks leesbaar. Er zijn weinig aangrijpingspunten om specifieke keuzes te maken en de keuzes lijken ook weinig consequenties te hebben. In het gelopen leertraject werd telkens de ietwat artificiële inspanning gedaan om die context zelf te scheppen, op het zakdoekformaat van individuele projecten. Het ontwerpend onderzoek lijkt bij momenten een voluntaristische zoektocht naar de doelen die aan de transformatie gekoppeld zouden kunnen worden, eerder dan een poging om dankzij de transformatie vooraf duidelijk gestelde, bovenlokaal geijkte maar territoriaal gedifferentieerde doelen te kunnen realiseren.

De kaders die vandaag voorhanden zijn, zijn vaak ofwel zeer algemeen (bijvoorbeeld algemeen geldende bepalingen op niveau van het gewestplan), ofwel zeer specifiek (zoals de lokale verkavelingsvoorschriften). Wat ontbreekt is een soort middle ground, een mediërend beleidsniveau waar de koppeling tussen systeem en leefwereld, tussen globale doelstellingen en de private kavel kan worden gemaakt zodat een duidelijker beeld ontstaat van de grenzen waarbinnen bij herontwikkeling bewogen kan worden. Historische precedents van zulke beleidskoppelingen doorheen verschillende schalen zijn bijvoorbeeld terug te vinden in de vroeg-twintigste-eeuwse context van de metropoolregio's, waar de eerste verkavelingen ontwikkeld werden. Het was een moment waarop een aantal primaire logica's nog erg tastbaar waren, zoals de systemische koppeling tussen de uitrol van de eerste verkavelingen en de uitbouw van het rioleringsnet. Op provinciaal niveau werd de precieze verhouding vooropgesteld tussen de dimensionering van het globale afvoersysteem en de aanspraak die lokaal op de afvoercapaciteit gemaakt kon worden. Elke gemeente kreeg bovenlokaal geijkte richtlijnen mee met betrekking tot de maximaal toelaatbare verhardingsgraad die als duidelijke en gedifferentieerde doelstellingen (en beperkingen) aan de nieuwe verkavelingen meegegeven werden.

Precies dit soort koppelingen zorgde ervoor dat de vroege verkavelingswereld niet vlak was: ze brachten reliëf in de opgave door systeem en kavel te verknopen in een evenwichtsoefening gemaakt van lokale uitvoering binnen bovenlokale regie. Doorheen de twintigste eeuw werden deze systemische koppelingen en de bijhorende differentiatie steeds vaker losgelaten, met alle gevolgen van dien. Een duurzame

invulling geven aan de herverkavelingsopgave zonder weer aan te knopen met deze logica's, zonder het herijken van de relatie tussen bovenlokale doelstellingen en lokale actie is weinig geloofwaardig. En de pertinente vraag stelt zich van welk soort mediërend beleid die herkoppeling gemaakt zal moeten worden.

Een gecoördineerd inrichtingsmodel zonder ontwikkelingsmodel

De verkaveling is het product van een ontwikkelingsmodel zonder engagementen op vlak van beheer en onderhoud op lange termijn. De verantwoordelijkheid voor het beheer van de verkaveling valt letterlijk tussen de kavels in. Daarmee is de verkaveling minder goed af dan bijvoorbeeld een doorsnee appartementsgebouw waar voor het beheer van de gemeenschappelijke delen een vereniging van mede-eigenaars is en een syndicus om die bij te staan. De verkaveling moet het stellen met een paar utilitaire afspraken die aan het begin zijn gemaakt. Bij de aanleg werd door de ontwikkelende partijen wel wat publiek-private coördinatie verricht voor de investering in de hoogstnodige infrastructuur om kavels te ontsluiten – die vervolgens stommelings werd overgedragen aan de lokale overheid. Een aantal van de gemaakte afspraken zijn in verkavelingsvoorschriften terechtgekomen en werden vervolgens in meerdere of mindere mate gehandhaafd. Dat gebrek aan organisatie maakt het niet makkelijk om een transformatieproces te organiseren. Niet alleen is de eigendomsstructuur versnipperd en uitgevlakt, maar daarmee ook het vermogen tot gezamenlijk en onderscheidend initiatief. Er zijn weinig aanknopingspunten om een publiek-privaat investeringsproces te organiseren, om middelen te poolen, om beheersafspraken te maken etc. Voor de verkavelingen op leeftijd liggen in het beste geval budgetten voor onderhoud en heraanleg van het publieke domein klaar. Maar bij gebrek aan een investeringskader worden ze ingezet om exact dezelfde infrastructuur aan te leggen als diegene die er altijd al lag en de verkaveling op slot houdt.

Het ontwikkelingspad van veel verkavelingen zat van meet af aan, en ogenschijnlijk bewust, op een dood spoor: ze werden nooit bedacht om te veranderen of verder te evolueren. De aard van de verkaveling zelf haalt het momentum weg uit de stadsontwikkeling, i.e. uit verstedelijking als een proces van voortdurende accumulatie. De dichtheden zijn er te laag om lokale programma's te laten ontstaan. De ingebouwde afstand tussen de huizen en hun bewoners is de pacificerende kwaliteit bij uitstek waarop elk idee van transformatie vast loopt. De sterke nadruk op gelijkheid, de utilitaire en minimale inrichting van de publiek ruimte, de gerichtheid op de achterzijde van de woning, verklaren de beperkte investering in het publieke domein waar veel verkavelingen vandaag mee kampen.

Hiertegenover staan de eerder uitzonderlijke historische inspanningen om met de verkavelingen te puzzelen aan een stadsregionale context. In een aantal opmerkelijke gevallen slaagden overheden er effectief in om publieke parken te vergaren als pasmunt voor intensieve verkaveling, of werd het recht van doorgang onderhandeld voor de aanleg van bovenlokale straten waarlangs typologisch verschil ingebouwd kon worden en daarmee ook wat functionele verdichting. Het waren ingrepen die veel meer coördinatie vroegen dan op het eerste gezicht misschien lijkt, niet



fig. 4
Aanleg van verkavelingen als onderdeel van gecoördineerde investeringen in lokale en bovenlokale infrastructuur in de Antwerpse agglomeratie, zoals parken, pleinen, nieuwe ringwegen en uitvalswegen. © Tom Broes, collage op basis van verschillende plannen uit het Interbellum

het minst wat betreft crossfinanciering en het stroomlijnen van private, lokale, en nationale middelen en investeringslogica's. Maar vandaag zijn het wel deze voorstedelijke activa van parken en boulevards die een concrete hefboomfunctie opnemen in het verdere transformatieproces van de uitgekavelde stadsrand.

De verbanden waarbinnen deze coördinatie mogelijk was maken institutioneel allerm minst deel uit van de verkavelingslogica. Toch roepen de historische voorbeelden de vraag op of het mogelijk is om gelijkaardige kaders, die voor het nodige momentum en de nodige richting zorgden bij de initiële ontwikkeling van de stadsregionale verkaveling, actief te

introduceren voor de transformatie van 'verkavelingsvlaanderen'. De verkaveling heeft voor haar transformatie nood aan een nieuw begin: een setting waar actief wordt geïnvesteerd in strategische infrastructuur, voorzieningen, selectieve onteigening of actieve verwerving van specifieke kavels, etc. die feitelijke herontwikkeling mogelijk en economisch rendabel kunnen maken, en die de verkaveling voorbij haar eigen doodlopend punt helpen.

Drie denkpijlers voor een actief herverkavelingsbeleid

Het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' laat overtuigend zien wat de meerwaarde van zorgvuldig uitgewerkte transformatievoorstellen voor de verkaveling kan zijn. Maar het traject bevestigt ook dat de speelruimte op de verkaveling beperkt is en dat we er niet zomaar van uit kunnen gaan dat de gewenste transformatie zonder meer door marktpartijen opgenomen kan worden. Wij zijn ervan overtuigd dat een meer actief beleid noodzakelijk is, wil men echt beweging krijgen in de transformatie van de verkavelingswijken. Hieronder schetsen we kort drie mogelijke richtingen voor de uitwerking van een actief herverkavelingsbeleid.

Verdichting als hefboom voor transitie: actieve experimenten rond recurrenente problemen en urgente kwesties

De transformatie van verkavelingswijken is geen opgave op zich. Waar in andere trajecten van ontwerpend onderzoek op lokale cases, zoals in Labo Ruimte of arena's zoals het Open Ruimte Platform, het samenbrengen van gemeenten rond eenzelfde familie van opgaven voor tractie zorgde, blijkt dit voor de verkavelingswijken veel minder het geval. Het was best moeilijk om gemeenten rond dit thema te mobiliseren. De cases blijken bij nader inzien te verschillend. Ze gaan allemaal om transformatie. En ze werden gekozen omdat ze gelegen waren op locaties waar verdichting wenselijk is, of op zijn minst te verantwoorden. Maar dat maakt ze hooguit verre familie van elkaar. De verkavelingsopgave blijkt contextueel specifiek, zowel in termen van de ruimtelijke positie binnen de stedelijke agglomeratie en wat dat betekent voor de gewenste ontwikkeling, als met betrekking tot de specifieke koppelkansen die in de transformatie van de wijk moeten worden opgenomen.

Dergelijk actief beleid zou kunnen starten vanuit het systematiseren van de transformatieopgaven in de verkaveling volgens typeproblemen om vervolgens gelijkaardige cases samen te brengen in een lerend netwerk. We denken daarbij aan alle overstromingsgevoelige verkavelingen waar nagedacht zou kunnen worden over de koppeling van transformatie aan waterbuffering. Of alle verkavelingen waar mobiliteitsgestuurd kan worden verdicht, en waar de sprong naar wijkparkeren, deelmobiliteit en functioneel fietsen gemaakt moet worden. Of alle verkavelingen die de opname van bijkomend woonaanbod willen gebruiken om versneld schoorsteenvrij te worden. Of wijken waar de transformatie eerder zou gaan om de uitbouw van sociale infrastructuur als antwoord op gelijktijdige vergrijzing en verjonging.

Binnen een lerend netwerk gericht op families van opgaven of recurrenente problemen organiseert de ruimtelijke differentiatie zichzelf. Er wordt gewerkt daar waar het probleem zich stelt. De oprichting van een

dergelijk lerend netwerk kan inspiratie putten uit het werk verricht binnen het Open Ruimte Platform.¹ Inspirerend is de manier waarop binnen verschillende oproepen zowel aan uitvoering als aan kennisontwikkeling werd gewerkt. Bij elke oproep werden een aantal projecten ondersteund met 'bricks and mortar', maar konden ook andere lokale overheden van de ondersteuning van het lerend netwerk genieten.

**Gebiedsgerichte investeringsprogramma's:
het verknopen van private, lokale, regionale
en Europese opgaven en investeringslogica's**

Het opnemen van bijkomend woningaanbod is niet de enige reden waarom de verkavelingswijken getransformeerd moeten worden. Verschillende transitieopgaves waar Vlaanderen voor staat kunnen niet worden uitgevoerd zonder een gerichte transformatie van de gebouwde ruimte. De energiesystemen, de verzegelde bodem, de gemengde rioleringsstelsels, de mobiliteitspatronen, ... ze zijn in de ruimte van de straten en wijken waar Vlamingen wonen ingebakken. De verandering van die systemen vergt een selectieve maar grote verbouwing.

Het opgebouwde inzicht in mogelijke transformatiestrategieën voor de verkaveling zijn onvoldoende gekoppeld aan alle andere redenen voor transformatie. De grote uitdaging bestaat erin om deze ruimtes klaar te maken om de transitie en klimaatfondsen die zowel in Vlaanderen als Europa worden vrijgemaakt op een intelligente manier aan te wenden. Dat betekent zowel effectief op vlak van de gestelde transformatiedoelen, maar ook in de zin van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In dezelfde beweging waarin we de wijk vernieuwen, het publiek domein heraanleggen, bijkomend woonaanbod realiseren, de infrastructuur vernieuwen, moet de wijk klimaatadaptief worden gemaakt, van het gas af, biodiverser en natuurinclusief worden, minder autoafhankelijk worden, etc.

Eerder dan de verkavelingswijken in een traject samen te brengen kan een actief project voor de verkaveling ontstaan door in gebiedsgerichte investeringsprogramma proactief de verkavelingswijken mee te nemen. Met een dergelijke aanpak ontstaat niet alleen de ruimte om investeringsmiddelen te bundelen maar ook de context om integraal te werken, om lusten en lasten te delen en de getransformeerde verkaveling op te nemen in een breder ruimtelijk raamwerk.

Dergelijke aanpak kan voortbouwen op experimenteel werk binnen de T.OP werking (Territoriale Ontwikkelingsprogramma's), waar actief gezocht wordt naar de koppeling tussen gebiedswerking en de doelstellingen van Vlaamse agentschappen. We denken eveneens aan gebiedsdeals en de poging om de besteding van Vlaamse investeringsmiddelen te coördineren. Of aan de wijkcontracten binnen het Brussels gewest. Het gewest lanceert een oproep met een pot middelen die voor specifieke doelstellingen wordt vrijgemaakt (infiltratie, sociale infrastructuur, modal shift, gasvrije wijken, aanbod sociale woningen, ...) in voor die doelen prioritair aangeduide gebieden. Steden en gemeenten kandideren voor die middelen met een duidelijke strategie en publiek-private samenwerking

om via transformatie van de verkavelingswijk die doelen te realiseren. In functie van hun bijdrage aan specifieke doelen maken ze aanspraak op de geoormerkte investeringsmiddelen.

**Een vehikel voor actieve mediëring in de gebouwde ruimte:
de Vlaamse Transformatie Maatschappij of 'de VLM van
de gebouwde ruimte'.**

Het traject 'Verkavelingswijken in transformatie' bevestigt dat de gewenste transformatie vandaag niet vanzelfsprekend marktconform is. Dat wil niet zeggen dat de overheid die ontwikkeling helemaal moet financieren of zelf uitvoeren. Maar wel, dat als het de overheid menens is met de transformatie van de verkaveling ze een rol moet spelen in het creëren van de condities waarin ruimtelijke transformatie mogelijk is en gefinancierd kan worden door de markt. Er is, met andere woorden, actie nodig om de herontwikkelingsopgave op een gestructureerde manier naar de markt brengen. Hoewel de ruimtelijke transformatie van wijken een opgave bij uitstek is om onder lokale regie uit te voeren, is evenzeer duidelijk dat de meeste lokale overheden de capaciteit noch de middelen hebben om de noodzakelijke voorinvestering te doen en eigenaars samen te brengen om over kavelgrenzen heen de nodige economische en maatschappelijke meerwaarde te genereren. Wat ontbreekt is een bovenlokale actor die de lokale overheid kan bijstaan om beweging te krijgen in de verkaveling.

We zien hier een rol voor een Vlaamse Transformatiemaatschappij die overigens niet alleen op de verkaveling maar in vele ruimtelijke transformatieopgaves een rol zou kunnen spelen. De VTM, naar analogie met de VLM, is een EVA (Extern Verzelfstandigd Agentschap). De VTM doorbreekt de patstelling van de subsidiariteitslogica. Herverkavelen wordt in Vlaanderen terecht beschouwd als lokale opgave. Maar er is nood om de uitvoering ervan te ondersteunen. De VTM maakt zoals de VLM geen beleid maar kan werken in opdracht van een gebiedscoalitie. De VTM organiseert de grondmobiliteit, kan rollende fondsen beheren, structureert het opdrachtgeverschap, en levert de nodige capaciteit en ervaring die lokaal ontbreekt. Na verloop van tijd kan wellicht een groot deel van de financiering van de VTM worden terugverdiend door de meerwaarde uit de gerealiseerde ontwikkeling. Anders dan bij de VLM die zich op de open ruimte richt, zijn de kansen voor value capturing – het afkomen van meerwaarde die door publieke investering (in infrastructuur) ontstaat – potentieel veel aanzienlijker.

¹ <https://www.vlaanderen.be/publicaties/open-ruimte-coalities-op-de-schouders-van-10-jaar-open-ruimte-platform>

Colofon

Dit is een uitgave van het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester, die een aantal inzichten bundelt uit het leertraject 'Verkavelingswijken in transformatie' dat liep van 2020 tot 2024.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/ of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Redactie:

Julie Mabilde en Stephanie de Mûelenaere

Auteurs:

Julie Mabilde, Marjolijn Claeys, Oswald Devisch, Stefan Devoldere, Dieter Leyssen, Tom Van Mieghem, Stephanie de Mûelenaere, Gwenny Moris, Michiel Dehaene, Tom Broes

Eindredactie:

Lutt Hamels, Marc De Decker en Cateau Robberechts

Foto's: Stijn Bollaert, tenzij anders vermeld.

Grafisch ontwerp:

Catapult, Antwerpen

Druk:

Graphius

Verantwoordelijke uitgever:

Toon Denys

Departement Omgeving

Havenlaan 88

1000 Brussel

www.omgevingvlaanderen.be

ISBN-nummer: 9789040304811

depotnummer: D/2025/3241/329

Datum: november 2025

Wijze van citeren: Mabilde, J. en de Mûelenaere, S. (red.), *Meer is mogelijk in de verkavelingswijk*. Departement Omgeving en Team Vlaams Bouwmeester. 2025.

Partners en betrokkenen van het leertraject

Opdrachtgevers:

Departement Omgeving:

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

Team Vlaams Bouwmeester:

Julie Mabilde, Jouri De Pelecijn, Erik Wieërs

Regieteam:

Voorland:

Marjolijn Claeys, Suzanne Van Brussel

UHasselt:

Stefan Devoldere, Oswald Devisch

51N4E:

Dieter Leyssen

Tussengod:

Tom Van Mieghem

Experten:

Gweny Moris (Orientes), Wim Rasschaert en Benjamin Descamps (Rasschaert advocaten), Michiel Dehaene (UGent, voorzitter jury stadsvernieuwing) en Tom Broes (UGent)

Partners lokale besturen:

Ravensteinwijk Tervuren:

Kristof Coeckelbergh, Jolijn Bosseloo en Bram Peters

Groenpark Roeselare:

Korneel Morlion, Hélène Sambaer, Thomas Berghman en Matthias Defour

Wondelgem, Gent:

Peter Vanden Abeele en Simon Verledens

Ontwerp- en onderzoeksteams:

Ravensteinwijk Tervuren:

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

Groenpark Roeselare:

Bert Gellynck i.s.m. Mae De Monchy, Giulia Ravera en Anouk Roger (1010 architecture urbanism), Merijn Van den Eede (LabLand) en Gilles Dewulf (Humble)

Wondelgem, Gent:

Jiska Gysels, Jorik De Wilde en Tim Devos (Endeavour), Ward Verbakel en Louise-Marie Molderez (PLUSOFFICE), Bram Leroux (Wooncoop) en Ilona Lo

Deelnemers debatten ‘inzichten uit het leertraject’:

Aan het eind van het leertraject organiseerden de opdrachtgevers samen met het regieteam drie debatten om de inzichten uit het traject aan te scherpen. Die debatten, opgezet rond de kwesties ‘juridisch kader en instrumentarium’, ‘financiële hefboomen’ en ‘samenwerking tussen Vlaanderen en lokale besturen’ leverden mee input voor de elf inzichten die in deze publicatie zijn opgenomen.

Dit zijn de deelnemers aan die debatten:

Juridisch kader en instrumentarium:

Tessa Cornelissen en Koen Grootaert (Departement Omgeving), Gilles Dewulf (Humble), Suzanne Van Brussel (Voorland), Simon Verledens (Stad Gent)

Financiële hefboomen:

Gweny Moris (Orientes), Ilona Lo, Merijn Van den Eede (LabLand), Ann Pisman (Departement Omgeving), Dieter Leyssen (51N4E), Sven Roegiers (sogent), Tom Broes (UGent), Suzanne Van Brussel (Voorland)

Samenwerking tussen Vlaanderen en lokale besturen:

Bram Peters (gemeente Tervuren), Ward Verbakel (PLUSOFFICE), Korneel Morlion (stad Roeselare), Françoise Vermeersch (Departement Omgeving), Suzanne Van Brussel (Voorland), Tom Broes (UGent)

Moderatie en coördinatie van de debatten:

Stefan Devoldere (UHasselt), Julie Mabilde en Jouri De Pelecijn (Team Vlaams Bouwmeester), Stephanie de Mûelenaere (Departement Omgeving)







Kunnen de vele verkavelingswijken die Vlaanderen rijk is ook plaats bieden aan een deel van de 450.000 extra woningen die we nodig hebben tegen 2050?

De verkaveling, voor vele Vlamingen nog steeds de ideale woonomgeving, staat symbool voor onze vaak kwistige omgang met de schaarse ruimte. In het licht van enkele actuele uitdagingen – de bouwshift, de vraag naar meer en kleinere woningen, de nood aan meer ruimte voor water en groen, de modal shift – biedt ze echter ook kansen. In Vlaanderen zijn immers heel wat – vaak verouderde – verkavelingswijken te vinden die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer of op wandel- en fietsafstand van een dorps- of stadscentrum liggen, en waar ruimte is voor bijkomende woningen binnen het bestaande bebouwde areaal.

Uit die 'goed gelegen' verkavelingswijken, ongeveer 40% van het totale aantal, kozen we er drie – in Wondelgem, Roeselare en Tervuren – waar ontwerpers en onderzoekers aan de slag gingen. De inzichten uit dit leertraject bundelden we in deze publicatie.