

WATERMAAL-BOSVOORDE

**GEMEENTELIJK
HUISVESTINGSPLAN**

September 2014



Watermael-Boitsfort
Watermaal-Bosvoorde

INHOUDSTAFEL

Voorwoord

Inleiding

1. **Waarom de huisvesting in Watermaal-Bosvoorde ontwikkelen ?**
 2. **Hoe vrijwaren we het levenskader en ontwikkelen we de huisvesting ?**
 3. **Een gemeente in wording**
 4. **Waar bouwen ? Hoe ?**
 - Mogelijke sites en hun potentieel
 - Lanschappelijke benadering
 - Prospectieve benadering (studentenproject)
 - Participatieve benadering
 5. **Duurzame huisvesting**
 6. **Innovatieve huisvesting**
- Conclusies**

Uittreksel uit de verklaring van het beleid inzake huisvesting

« (...) op vlak van huisvesting, zullen we proberen tegemoet te komen aan de toenemende behoeften inzake huisvesting bij jonge gezinnen en families waarvoor de privéwoning niet toegankelijk is maar die niet voldoen aan de voorwaarden om toegang te krijgen tot een sociale woning. Dit zullen we onder andere doen door aan het project Aartshertogen Zuid en het project van de Ottervangersstraat de laatste hand te geven.

De meerderheid zal ook de oprichting van een duurzame wijk voorstellen op het veld van de Kwartellaan. Deze wijk zou toebehoren aan Le Logis en zou verband houden met het project dat momenteel door een groep inwoners wordt ontwikkeld. Ze zal samen met het Gewest de bouw van woningen bestuderen op het terrein Aartshertogen Noord. Ze zal het project in het kader van de herbestemming van de Sint-Hubertuskerk voortzetten en de omzetting van kantoorgebouwen in woningen promoten. Ze zal regelmatige ontmoetingen organiseren met de verantwoordelijken van de OVM's met het oog op een efficiënte samenwerking en zal met haar hele gewicht toezien op een versnelde renovatie van de lege gebouwen in Floréal, alsook een beter evenwicht tussen de bescherming van het erfgoed en de verbetering van de energieprestaties van woningen in de tuinvijken. »

VOORWOORD

Watermaal-Bosvoorde is een groene en landelijke gemeente waar het goed leven is: de natuur is er nadrukkelijk aanwezig in verschillende vormen en er is voldoende gelegenheid voor ontmoetingen in de openbare ruimtes en culturele activiteiten. Voor steeds meer mensen wordt het evenwel moeilijker om er te wonen, omdat de huurprijzen er hoog zijn en de woningen vaak weinig aangepast zijn aan het hedendaagse leven (energieconsumptie, eenzaamheid...).

Om onze gemeente gastvrijer te maken voor jonge koppels, gezinnen en senioren, terwijl het dorpse karakter en de sterke aanwezigheid van de natuur wordt behouden, heeft het schepencollege het initiatief genomen om een «Gemeentelijk Huisvestingsplan» uit te werken. Om de verdichting van de woningbouw door ongecoördineerde bebouwing te vermijden, zal het Gemeentelijk Huisvestingsplan de mogelijkheid creëren om efficiënte, duurzame en betaalbare huisvesting aan te bieden aan de middenklasse en op die manier de sociale cohesie te bevorderen, de aanwezigheid te verzekeren van groen in het landschap en in de onmiddellijke omgeving van de huizen, en ook om oplossingen voor mobiliteit te ontwikkelen.

Bovendien biedt het Gemeentelijk Huisvestingsplan de middelen om bij te dragen aan de ontwikkeling van het Gewest met behoud van zijn karakter, gezien Watermaal-Bosvoorde tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoort.

In deze brochure stellen we u het «Gemeentelijk Huisvestingsplan» voor. Ik wens u veel leesplezier.

Olivier Deleuze, Burgemeester

INLEIDING

Het «Gemeentelijk Huisvestingsplan» van Watermaal-Bosvoorde geeft de globale richtsnoeren en strategische lijnen weer van het gemeentebestuur inzake huisvesting, die zich tijdens de volgende jaren via concrete maatregelen naar het terrein zal vertalen. Het heeft geen wettelijke waarde, maar vormt een leidraad voor acties van het schepencollege. Bovenop de stedenbouwkundige implicaties in het doel, namelijk een doorgedreven ontwikkeling van de middenklassewoningen in Watermaal-Bosvoorde vanuit een holistische, benadering, als complement bij de initiatieven uit de privésector.

De aanpak steunt op een geheel van vaststellingen en analyses van de bevolkingsevolutie in de gemeente, die problemen blootleggen waarop een antwoord nodig is.

Op basis van deze observaties zijn meerdere manieren mogelijk om de huisvesting te ontwikkelen. Door het dorpse karakter en de sterke aanwezigheid van de natuur te vrijwaren, maakte het schepencollege een keuze die implicaties heeft voor het verdere verloop en de prioriteiten. Daardoor vormt de collectieve intelligentie, een betere exploitatie van de bestaande gebouwen en uiteindelijk een spaarzaam en evenwichtig gebruik van de grond, de basis van het Huisvestingsplan. De keuze vloeit ook voort uit de wens om zich met empathie aan te sluiten bij de geleidelijke opbouw van het stedelijke weefsel van de gemeente.

Naast de maatregelen die zijn genomen voor de bestaande gebouwen op het gehele grondgebied van de gemeente, selecteerde het schepencollege sites waar nieuwe woningen kunnen worden opgetrokken en waarvan het potentieel steunt op een drievoudige aanpak: landschappelijk, toekomstgericht en participatie. Wat de programmering betreft, zal er bijzondere aandacht geschonken worden aan de aanpassing van de woningen aan de behoeften van de bevolking voor de komende jaren: duurzaam en gemeenschappelijk samenleven.

Het Huisvestingsplan is een bewust geleidelijk proces en dus tijd zal in beslag nemen. Deze bundel beschrijft de eerste fase. De andere fasen zullen volgen om binnen enkele jaren tot een concrete uitwerking van de projecten te komen. Elk project zal op zijn beurt door de bevolking beoordeeld worden.

Benoît Thielemans, Schepen van Huisvesting

WAAROM DE HUISVESTING IN WATERMAAL-BOSVOORDE ONTWIKKELEN ?

De bewoners zijn de motor van de gemeenschap en goede openbare en particuliere huisvesting vormen de basis van een gemeenschappelijke samenleving.

Er kunnen nieuwe, weloverwogen woningen ontwikkeld worden, uitgerust met de nodige voorzieningen ten behoeve van de bewoners, die zorgen voor sociale cohesie, veiligheid, uitbreiding van de voorzieningen, diensten en handel, ...

1

→ Om een antwoord te bieden aan de groeiende bevolking van het Gewest door de ontwikkeling van huisvesting in de gemeente te beheren

Watermaal-Bosvoorde is een rustige gemeente, maar dat betekent niet dat zij losgekoppeld is van de realiteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het bijzonder van de haar groeiende bevolking.

- Als we naar de statistieken kijken, dan zien we, na een bijna constante daling van de gemeentelijke bevolking sinds de jaren 80 tot 2006, dat er vandaag een omgekeerde beweging aan de gang is en dat die naar verwachting zal toenemen.
- Omwille van de goede verbinding met het stadscentrum, voornamelijk door het openbare vervoer, verwelkomt de gemeente veel externe gebruikers in haar goed ontwikkelde infrastructuur voor cultuur, sport, educatie, onthaal, etc.

In plaats van een antwoord te geven die wordt geformuleerd door gewestelijke beperkingen, geeft een echt ontwikkelingsbeleid inzake huisvesting het voordeel aan onze gemeente om zich een proactieve houding aan te meten die wordt afgetoetst aan de werkelijkheid en de lokale uitdagingen.



DOEL

In kwantitatief opzicht kunnen we als redelijk doel stellen om tegen 2020 terug op het niveau zitten van het aantal bewoners in de jaren 70, meer dan 25.000 inwoners (iets meer dan 24.400 in 2014).

BEVOLKINGSEVOLUTIE IN WATERMAAL-BOSVOORDE

Een stabiele bevolking met een hoogtepunt in de vroege jaren 70

Watermaal-Bosvoorde is een gemeente die aantrekt door haar levenskader, die een groen karakter en alle stedelijke voorzieningen combineert.

- In de onmiddellijke naoorlogse periode nam de bevolking gestaag toe (ongeveer 1% per jaar).
- In de vroege jaren 70 stabiliseerde het bevolkingsaantal na een piek in 1971, alvorens een lichte daling te kennen.
- Sinds 2006 neemt de bevolking weer stilaan toe (een lichte stijging van minder dan 2%, in vergelijking met de demografische stijging van meer dan 10% in het hele Brusselse Gewest over dezelfde periode).

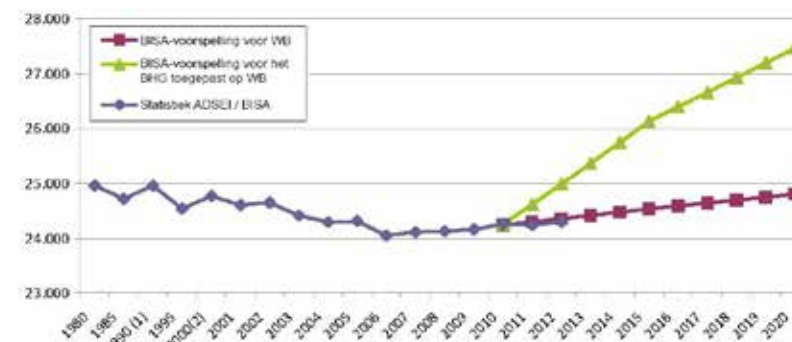
Een evolutie die verschilt met de rest van het Brussels Gewest

In tegenstelling tot andere gemeenten in het Gewest kende Watermaal-Bosvoorde noch het fenomeen van de stadsvlucht tijdens de jaren 80 en 90, of de vernieuwing van de stedelijke bevolking dat daarop volgde, noch de bevolkingsexplosie van de jaren 2000.

De inwoners van de gemeente hebben namelijk minder de neiging om te verhuizen en de residentiële mobiliteit is de laagste in het Gewest.

De toekomstperspectieven

Er zijn meerdere scenario's mogelijk voor de toekomst: tussen een lage groei als voortzetting van de huidige trend en de berekende stijging op basis van de regionale voorspellingen, lijkt een gemiddelde stijging realistisch. Tegen 2020 zou ze het bevolkingscijfer van de vroege jaren 70 benaderen.



(1) Vanaf 1988 is er een methodologische wijziging opgetreden in de uitwerking van de bevolkingscijfers

(2) Sinds 1995 wordt bij de totale volkstelling geen rekening meer gehouden met asielaanvragers

→ Strijden tegen de dualisering van de gemeentelijke bevolking

De gemeente Watermaal-Bosvoorde heeft een bevolking die over het algemeen vrij welgesteld is en een sociocultureel niveau heeft dat gemiddeld hoger is dan dat van het Gewest. Ondanks de villa's, herenhuizen en grote luxewoningen bestaat bijna 20% van het grondgebied van de gemeente uit sociale woningen.

Behouden en versterken van de middenklasse

Door de hoge huizenprijzen hebben «bewoners met een gemiddeld inkomen» het steeds moeilijker er huisvesting te vinden die betaalbaar is. De bewoners die niet aan de voorwaarden voldoen om een sociale woning te betrekken, hebben vaak geen andere keus dan weg te trekken uit de gemeente en zich buiten het Brussels Gewest te vestigen.

De gemeente wil daarom een daadkrachtig en proactief beleid voeren om de middenklasse in Watermaal-Bosvoorde te houden, door middenklassewoningen te bouwen die toegankelijk zijn voor hen.

Waken over de diversiteit van de bevolking in de gemeente

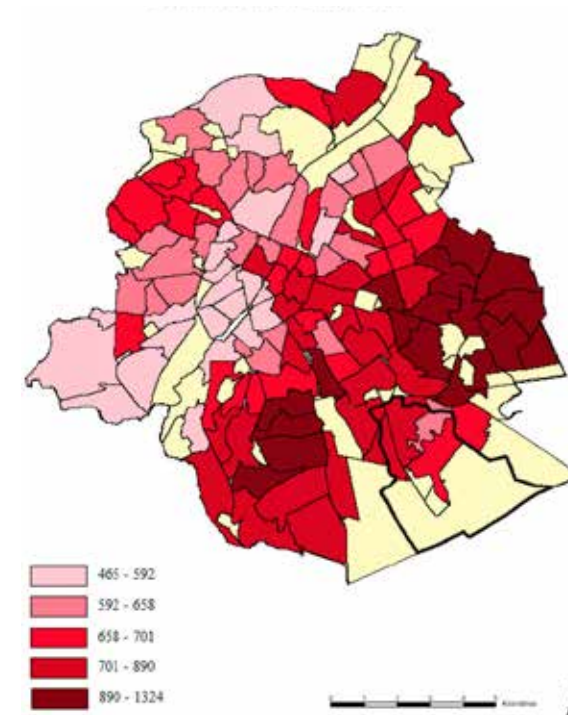
Door de aanwezigheid van jonge gezinnen in de gemeente te versterken, wordt een gezond evenwicht tussen de generaties behouden en de sociale cohesie tussen de goedbedeelden en de minderbedeelden. Als de nadruk wordt gelegd op de publieke middenklassewoning, dan opent deze aanpak de weg naar diversiteit en andere woonformules (sociaal, particulier, nieuwe woonformules, ...).

DOEL

Prioriteit aan «middenklassewoningen»: 100% van de woningen op de percelen van de gemeente en 20% woningen (het toegelaten maximum voor de OVM, Openbare Vastgoedmaatschappijen) op het terrein van de sociale huisvestingmaatschappij.

Om woningen te bieden aan een bevolkingsgroep die geen toegang heeft tot sociale huisvesting, maar die lijden onder de hoge huurprijzen, werden energie-efficiënte woningen gebouwd. Lage energiekosten verminderen namelijk aanzienlijk de huurkosten, waardoor het gemakkelijker wordt om die kosten te dragen door de huurder.

GEMIDDELDE MAANDELIJKSE HUURPRIJZEN (€) IN WATERMAAL-BOSVOORDE IN VERGELIJKING MET ANDERE GEMEENTEN IN HET GEWEST



De huurprijzen in Watermaal-Bosvoorde behoren bij de hoogste in het Gewest, zoals die van Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Ukkel en Elsene.

Bron: BGHM – Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Observatiecentrum van de huurprijzen – enquête 2013

→ Een antwoord op de vraag naar gevarieerde huisvesting

De maatschappij evolueert, de woonformules ook. De gemeente wil tegemoetkomen aan de nieuwe verwachtingen: gedeeld en intergeneratieel wonen, samenhuizen, of aangepast aan de verouderende bevolking, ...

De nieuwe woonformules richten zich in het bijzonder op de vereenzaming, een probleem dat dwars door alle sociale klassen heen gaat en vooral onze senioren treft. Er zal aandacht worden besteed aan de openbare ruimtes (huiskamers, vergaderzalen, gemeenschappelijk washok, etc.) en tussenruimtes (dorpels, tuintjes, gemeenschappelijke tuinen, ...) die ontmoetingen bevorderen.

Het is ook noodzakelijk om kansen te bieden aan jonge gezinnen die zich in de gemeente willen vestigen, aan de ouderen die steeds meer vertegenwoordigd zijn, of aan andere personen van wie zijn/haar geestelijke of lichamelijke vermogens een aangepaste woning vereisen.

We zien ook dat de gezinskernen mee-evolueren met de maatschappij. De nieuw samengestelde gezinnen zijn steeds talrijker en moeten op zoek naar grotere woningen om alle gezinsleden te herbergen. Er zijn nu dus meer woningen, of grotere woningen, nodig dan vroeger om hetzelfde aantal mensen onderdak te bieden.

DOEL

Gevarieerde woningen creëren om aan de behoeften te voldoen en de sociale banden te bevorderen

- Woning en co-housing voor alle soorten gezinnen
- Homeshare voor senioren
- Kangoeroewonen in de huursfeer
- Intergenerationeel groepswonen in de koopsfeer
- Homeshare voor jongeren met een verstandelijke handicap en semi-autonoom zijn

EEN ZEER SPECIFIEKE GEMEENTELIJKE DEMOGRAFISCHE DYNAMIEK

De demografische stabiliteit in Watermaal-Bosvoorde die eerder werd aangehaald, vertaalt zich door:

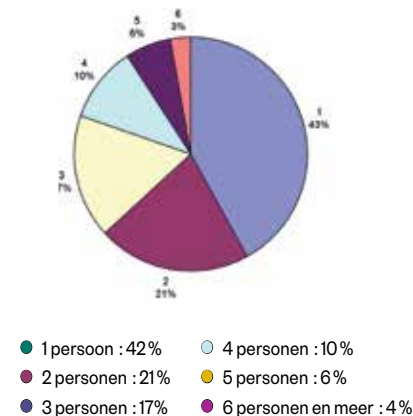
- De hoogste gemiddelde leeftijd van het Gewest
- Het kleinste aantal jongvolwassenen (13,80% tussen 18-29 jaar tegenover een gemiddelde van 17,67% in het Brussels Gewest).

Deze demografische structuur heeft gevolgen:

- Een laag geboortecijfer in Watermaal-Bosvoorde
- De gemeentescholen zijn de enige scholen in het Brussels Gewest die niet volzet zijn
- De opvang van senioren wordt een belangrijke uitdaging

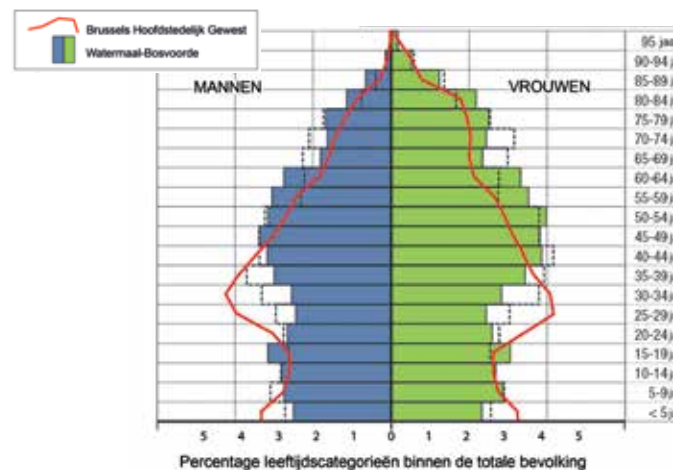
Samenstelling van de kandidaat-gezinnen voor de middenklassewoningen:

% van de aanvragen voor middenklassewoningen volgens de grootte van het gezin:



Bron : Grondregie - maart 2013

Bevolkingsprofiel volgens geslacht en leeftijdscategorie:



Bron : FOD Economie - ADSEI ; Rijksregister (1998-2008)

→ De financiële gezondheid en economische vitaliteit van de gemeente versterken

Watermaal-Bosvoorde heeft goede faciliteiten wat betreft sport, cultuur, onderwijs, etc. De kosten van deze voorzieningen komen echter op een kleine bevolking terecht, die gedeeltelijk verzwakt en verouderd is. Een sterke toename van de bevolking zal leiden tot een betere benutting van deze faciliteiten, maar zal ook helpen de financiële last te verspreiden over een groter aantal schouders, in ieders voordeel.

Globaal genomen en op middellange termijn zal de ontwikkeling van de woningbouw waarschijnlijk de financiële gezondheid van de gemeente ondersteunen via fiscale bijdragen en ook door de versterking van de handel in de gemeente.

Andere beoogde resultaten

Door een goed beheer kan de bouw van kwalitatieve woningen andere voordelen met zich meebrengen. Naast de toeristische aantrekkingskracht van het bestaande architecturale erfgoed (dorpskernen, mooie villa's, tuinwijken Le Logis en Floréal, stedelijke sequenties van de Grote-Ringlaan, parken en het Zoniënwood, ...) zou een innovatieve hedendaagse architectuur een nieuwe dynamiek in deze sector kunnen teweegbrengen. De proefprojecten inzake stedelijke landbouw zouden evengoed kunnen voortgezet worden.

DOEL

- De kwaliteit van de gemeentelijke infrastructuur onderhouden (buurthuis, sportpark, ...)
- Ondersteuning van een dynamisch commercieel aanbod in de buurt
- Het toeristische potentieel ontwikkelen

HOE VRIJWAREN WE HET LEVENSKADER EN ONTWIKKELEN WE DE HUISVESTING ?

Om een structureel en innoverend antwoord te bieden op de huisvestingsproblematiek in overeenstemming met de troeven van het levenskader in Watermaal-Bosvoorde, baseerde het Gemeentelijk Huisvestingsplan zich op een toekomstgerichte en participatieve benadering die steunt op drie pijlers

- Een beroep doen op de collectieve intelligentie
- Een betere invulling van de bestaande gebouwen
- Spaarzaam en evenwichtig omspringen met de grond



→ Een beroep doen op de collectieve intelligentie

Het Schepencollege zal een gezamenlijke procedure opzetten, die een belangrijk luik omvat omtrent de participatie van de bewoners en een luik omtrent de activatie en coördinatie van lokale en regionale actoren, zowel uit de particuliere als publieke sector. Er werden ook architectuurscholen uitgenodigd om mee te denken over de toekomstige projecten.

Het gaat er in de eerste plaats over dat de gemeente haar bewoners zoveel mogelijk probeert te betrekken bij het Gemeentelijk Huisvestingsplan. Iedereen wordt geacht om zijn mening te geven en zijn vrees of verwachting uit te drukken. Hoewel de bewoners van de gemeente en de omwonenden van de bouwkvelds er in de eerste plaats belang bij hebben, richt het project zich ook naar toekomstige bewoners en andere betrokkenen (handelaars, moestuiniers, bezoekers, mensen die werken in Watermaal-Bosvoorde, ...).

Een constructief en onafgebroken proces

Hoe vroeger er participatie is, hoe meer rekening er met de opmerkingen kan gehouden worden bij de uitwerking en realisatie van het project. De overheid dient dus, na wikken en wegen, rekening te houden met relevante opmerkingen en suggesties van de bewoners. De opmerkingen zullen aan de exploitanten en architecten worden doorgegeven om projecten te realiseren die het beste levenskader voor morgen bieden.

De gemeente zal tijdens alle fasen van de projecten de participatie nastreven van de bewoners en de actoren, zowel particulier als institutioneel.



Architectuurscholen uitnodigen om mee te denken

Het Schepencollege heeft de studenten van meerdere scholen voor architectuur, bouwkunde, stedenbouw en landschapsarchitectuur uitgenodigd om deel te nemen aan een ontwerpwedstrijd rond het thema «landschap en verdichting», waarbij enkele symbolische sites in de gemeente centraal stonden. De uitgewerkte projecten werden geëvalueerd door een externe jury, die als opdracht had om een tentoonstelling te organiseren die de participatie zou stimuleren. De jury koos geen winnaar, maar selecteerde de belangrijkste projecten die een debat op gang konden trekken en bekroonde die met een vermelding.

De voorstelling van de studentenprojecten aan de bewoners moet duidelijk maken welke mogelijkheden er zijn voor de betrokken sites. Hun bijdrage wordt uit de doeken gedaan in hoofdstuk 4 – Waar bouwen? Hoe? – Toekomstgerichte benadering.

Een veelzijdig, participatief proces

Het participatieproces komt in verschillende vormen: de informatiesessies tijdens workshops die het mogelijk maken om een gezamenlijke visie op te bouwen en gedetailleerde kennis te verzamelen over het grondgebied van de bewoners. Deze workshops zijn toegankelijk, na inschrijving, voor iedereen die belangstelling toont om deel te nemen aan de informatiesessies.

Er werden drie informatiesessies geprogrammeerd, op 2 en 9 december 2013 en op 4 februari 2014, om het Gemeentelijk Huisvestingsplan voor te stellen en de uitdagingen van de geselecteerde sites in de twee belangrijkste interventiepolen aan te tonen, namelijk het Aartshertogenplein en de Vorstlaan/Terhulpensesteenweg.

De participatieve workshops richtten zich zowel op de hele wijk, als op de individuele sites. Dat hield debatten in, hun transcriptie en opsturen van de notulen naar de deelnemers.

- Een workshop, georganiseerd op 11 februari, rond verschillende thema's (mobiliteit, landschap, leven in de wijk, gemende functies, ...) bracht ongeveer 75 bewoners, gebruikers en actoren van de wijk samen;
- Tijdens de 3 workshops over de sites bij de aanvang van het studentenproject, op 24, 26 en 27 maart jongstleden, waren telkens tussen 25 en 40 personen aanwezig;
- Een ideeënbeurs voor woningen (29 maart), om verschillende, innovatieve woonformules te leren kennen (groepswonen, intergeneratieel samenwonen, co-housing, passiefhuis, ...), samen met de actoren die deze woonformules tot stand brengen;
- Een tentoonstelling van de werkstukken van de studenten die deelnamen aan de wedstrijd, waarvan de officiële opening op 19 maart plaatsvond.

Er werd een overlegvergadering gehouden met de actoren die betrokken zijn bij de huisvesting in de gemeente. Het doel van deze vergadering was om de aanwezigen te betrekken bij het proces in de hoedanigheid van toekomstig uitvoerder van de woningbouw of hoofdrolspeler, en om te luisteren naar hun expertise. Er werd onlangs opnieuw vergaderd rond de cruciale kwestie van co-housing in het kader van innovatieve projecten.

→ Een betere invulling van de bestaande gebouwen

De gemeente zal voornamelijk over de optimalisatie van de bestaande gebouwen waken. Zo kan het aantal inwoners stijgen zonder dat de woningdichtheid stijgt. Er worden verschillende middelen ingezet om dit doel te bereiken:

- Investeren in de renovatie van het gemeentelijke patrimonium. De gemeente zal bijvoorbeeld binnenkort een pand in de Ministerstraat, waar eerder de politie was gehuisvest, renoveren en inrichten als woning; twee oude huizen die onbewoonbaar zijn, zullen plaats maken voor twee passiehuizen in de Bezemhoek; en de bouw van twee passiehuizen in een open ruimte, de Visserijstraat, is bijna voltooid.
- Erop toezien dat de bezetting in de bestaande woningen aanvaardbaar, realistisch en kwalitatief is bij aanvragen voor de opsplitsing van woningen of in het kader van gedeelde huisvesting.
- Zorgen voor de herstructurering van de huisvesting, onder andere door kantoorgebouwen om te bouwen tot woningen (cf. hoofdstuk 3 - De huidige trends voor particuliere projecten of projecten op maat).
- Verschillende stedenbouwkundige instrumenten (belastingen, injuncties, ...) om de renovatie van gebouwen te stimuleren, of overheidsmiddelen die de eigenaars kunnen helpen om hun pand op de markt brengen (beheersrecht, begeleide bezetting ter bede, SVK, ...). Er werd ook al nauw samengewerkt met de Gewestelijke directie Huisvesting die de juridische actiemiddelen (boetes, openbare verkoop) heeft om leegstand te bestrijden. In laatste instantie beschikken de gewestelijke of gemeentelijke overheidsinstanties over een mechanisme die hen toelaat om leegstaande panden op te kopen.

→ Spaarzaam en evenwichtig omspringen met de grond

Evenwicht tussen bebouwing en groene ruimtes

Terwijl er steeds meer nood is aan nieuwe kwalitatieve projecten, zijn er steeds minder terreinen beschikbaar. Het dorpse karakter van de wijk kan gevrijwaard worden als er spaarzaam wordt omspringen met de grond.

De gemeente heeft alle intentie om de kwaliteit van het levenskader te behouden door een gezond evenwicht te vinden tussen bebouwing en de groene zones waarvoor ze zich inzet, alsook de functies en diensten die deze zones vervullen (wandelingen, spelen, sport, voedselproductie, ...). Ze zal ernaar vooral naar streven om de continuïteit van het groene netwerk en de ecologische corridors te waarborgen.

Om dit te doen zal vooral het compensatieprincipe moeten gerespecteerd worden bij de toekomstige ontwikkelingen. Als een groene zone of een deel van de natuurlijke omgeving verdwijnt, dan zal dit gecompenseerd worden, zoals groendaken, aquatische biotoop, het aanplanten van levende heggen, groene wanden, ... of een ander middel om de biodiversiteit te verhogen nabij de getroffen plaatsen in de wijk.

Een dichtheidsgraad op maat van de betrokken site

Er moeten voldoende woningen gebouwd worden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het levenskader, dus is het belangrijk dat de bebouwingsdichtheid precies dat is wat voor de wijk aanvaardbaar is. Hierbij zal rekening worden gehouden met verschillende factoren, zoals de aard van de nabijgelegen gebouwen, geplande projecten in de buurt, het landschapsaspect en de huidige beplanting

van de sites, eventuele bestaande paden of die op te waarderen zijn, de denivellering van het terrein, ... Deze dichtheid kan worden afgetoetst aan recente, vergelijkbare referenties.



Moestuïn, Participatieve
duurzame wijk Groene Vorst

VERSCHILLENDE SOORTEN STEDELIJKE DICHTHEID

De bouwtypes zorgen voor een grote variatie in de stedelijke dichtheid:

1. Huizenblokstructuur van de dorpskern

Oppervlakte: 0,38 hectare
Woningen: 40
Woningen/hectare : 105



2. Huizenblokstructuur met villa's

Oppervlakte : 2,64 hectares
Woningen : 41
Woningen/hectare : 16



3. Huizenblokstructuur van de tuinvijken

Oppervlakte : 1,06 hectare
Woningen : 25
Woningen/ hectare : 24



4. Modernistische huizenblokstructuur van de jaren 70

Oppervlakte : 1,42 hectare
Woningen : 270
Woningen/ hectare : 191



Zorgen voor een positieve impact op de bestaande wijken

De wijken duurzamer maken kan de bewoners en gebruikers zich gemakkelijker aanpassen aan het leven van vandaag. Dit zal zich hoofdzakelijk vertalen naar interventies om het leven in de wijk te versterken, zoals bijvoorbeeld:

- Gemeenschappelijke ruimtes creëren/verbeteren door mogelijkheden te bieden voor uitwisseling en sociale interactie (openbare ruimtes, speelplaatsen, stadsmoestuinen, ...);
- De functies en activiteiten diversifiëren door de versterking van buurtwinkels, de stedelijke landbouw, het toerisme, de ontwikkeling van collectieve uitrusting, van een buurthuis, ...;
- Een duurzame mobiliteit stimuleren en het transitoverkeer controleren door een resem vervoerswijzen te implementeren [ontwikkeling van het netwerk voor voetgangers (steegjes), creëren van fietsparkings, verbetering van het openbaar vervoer en de car-sharing, etc.].



Als de nieuwe projecten op een intelligente manier en met gezond verstand worden beheerd, dan zouden ze ook positieve effecten moeten hebben op de levenskwaliteit van de mensen die al in de wijken wonen.

Burgeractie voor
zachte mobiliteit
Ukkel, 2011

Ontwikkeling van duurzame huisvesting en verrijking van het landschap

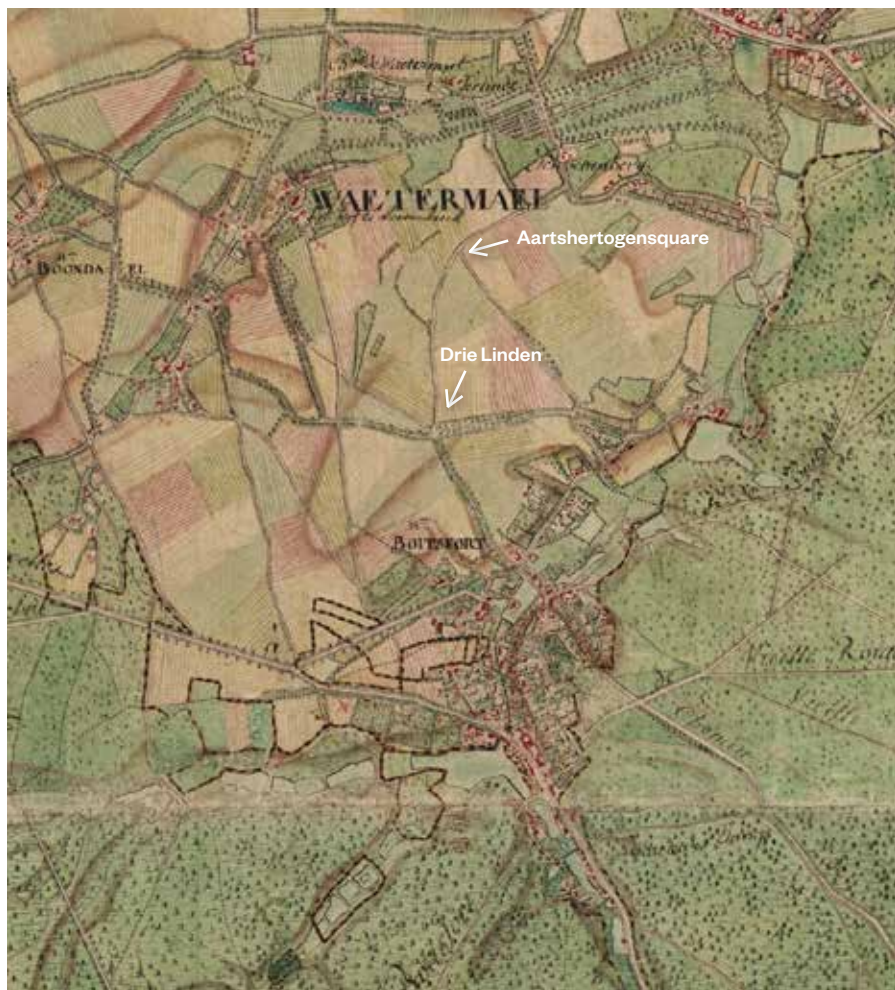
Het behoud van de landschapselementen omvat ook het ontwerp van hedendaagse projecten, die door hun kwaliteit het architecturale erfgoed van de gemeente verrijken, de creatieve dynamiek en het vermogen om te innoveren nastreven.

De nieuwe gemeente-projecten zullen duurzame huisvesting bieden:

- betaalbaar, zowel om te huren als om te kopen;
- zuinig in gebruik, vooral met betrekking tot energie en water;
- gezonde levensomstandigheden en de mogelijkheid om een levensstijl aan te meten met een lage ecologische voetafdruk.

Het duurzame karakter van de huisvesting bouwt voort op de voorzieningen die Leefmilieu Brussel heeft uitgewerkt, zoals de wedstrijd «Voorbeeldgebouwen» of de Gids Duurzame Gebouwen (cf. hoofdstuk 5 – Duurzame huisvesting).

Een stedelijke ontwikkeling vanuit twee dorpskernen



J. de Ferraris, Kaart van het Kabinet van de Oostenrijkse Nederlanden, ca 1777, Koninklijke Bibliotheek van België.

EEN GEMEENTE IN WORDING

De gemeente Watermaal-Bosvoorde is een open boek wat de geschiedenis van de huisvesting betreft. Het erfgoed van elke periode van haar ontwikkeling, relatief goed gespaard van vernietiging, is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

Het is nog steeds belangrijk om dat erfgoed eer aan te doen door de herinnering aan de evolutie van de huisvesting op een respectvolle manier levend te houden. Daarom zijn we geïnteresseerd in wat volgt op de geleidelijke ontplooiing van het stedelijke weefsel van de gemeente, zowel via de bouwtypes als de algemene actuele trends

3

→ De dorpskernen: gevarieerde typologie en een mix van functies

De stedelijke groei van Watermaal-Bosvoorde is ontstaan bij de dorpskernen die aan de rand van het Zoniënwoud gelegen zijn, in twee verschillende valleien:

- in het Noorden, Watermaal, gelegen in de Watermaalbeekvallei; de naam wordt voor de eerste keer in de 10e eeuw gebruikt. Het woongebied ontwikkelde zich rond de kerk, waarschijnlijk ook opgetrokken in de 10e eeuw;
- in het Zuiden, Bosvoorde, ontstaan in het begin van de 13e eeuw, aan de oever van de Woluwe, waar een aaneenschakeling van meren en vijvers werden aangelegd.

Tot midden de 19e eeuw bestond het woongebied, afgezien van een aantal boerderijen (voornamelijk in Watermaal), kastelen en landhuizen, uit kleine rijhuizen die hoofdzakelijk langs de weg aan de rand van bos en de op flank van de heuvel werden gebouwd. De dichte huizenblokken verenigen wooneenheden en bijgebouwen in de binnenterreinen die aanvullende huisvestingsactiviteiten bieden. De eigen vormgeving van enkele huizenblokken staat in relatie met de intersecties van deze oude tracés.



De Gemeentelijke Godshuisstraat is een van de tracés van de oude Bosvoordse dorpskern.



De Sint-Clemenskerk in Watermaal gaat terug tot de romaanse periode; het is een van de oudste bewijzen van het Brusselse erfgoed.

→ Stedelijke ontwikkeling in de tweede kroon: villa's, cottages, ...

De verstedelijking van de gemeente begint pas echt met de komst van de spoorlijn Brussel-Namen in 1854. Maar ze blijft niet voortduren. De ontwikkeling vindt plaats in het westen van de gemeente, langs weerszijden van de as en rond het historische centrum van Watermaal.

Hertogendreef: straatbeeld dat rijhuizen, groene achteruitbouwzones en tuinen combineert

Begin de 20e eeuw is de gemeente een van de geprivilegieerde vakantieoorden van de bourgeoisie geworden die er «landhuizen» bouwt, zomerverblijven in parken, langs de verschillende sporen die in die periode werden aangelegd. Deze straten tonen een afwisseling van huizen die langs de straat gebouwd zijn, met daarachter een achteruitbouwzone met tuintje en loofboomen. De stijl van deze zeer pittoreske villa's is sterk geïnspireerd op de Engelse cottage. Er zijn erg mooie exemplaren te zien, zoals in de Van Becelaerelaan, Weigéliasdreef en de Giervalkenlaan.



Een villa in de Giervalkenlaan, bewijs van de «landhuizen» in de Aartshertogensbuurt; geklasseerd als monument

→ Het gestructureerde geheel van de tuinvijken Le Logis-Floréal

De verdichting van de huisvesting vindt plaats vanaf 1922 met de bouw van de tuinvijken «Le Logis» en «Floréal» in verschillende fasen, ontworpen door de landschapsarchitect Louis Van der Swaelmen en de architect Jean-Jules Eggericx.

Louis Van der Swaelmen en Jean-Jules Eggericx: tuinvijk Floréal.
De wijken Le Logis-Floréal zijn geklasseerd als geheel

Op zo'n 80 hectare die het plateau en de heuvelrug tussen de twee dorpskernen omvat, werden vooral eengezinswoningen, maar ook flatgebouwen en enkele gebouwen opgetrokken volgens een algemeen plan. Dat plan bestaat uit hoofd- en zijassen die het geheel opdelen in 6 verschillende oorspronkelijke buurten.

Het huis en het flatgebouw

De huizen zijn gebouwd uit baksteen, grotendeels bedekt met gips, en staan alleen of samen in kleine, middelgrote of grote aanpalende groepen (2, 4, 6 eenheden of meer). Ze zijn geïnspireerd op de Engelse cottages.



Voor de oorlog deden enkele flatgebouwen hun intrede op verschillende scharnierpunten van de buurten in de tuinvijken. Aanvankelijk waren de flatgebouwen klein en in traditionele stijl, later werden ze omvangrijker en soms zelfs met voorzieningen (winkels, theaterzalen, ...). Na de tweede wereldoorlog komen er andere gebouwen bij die, volgens de heersende trend van rationalisering en bevolkingsconcentratie, nog groter zijn. Het bouwen van de tuinvijken zette zich voort tot in de jaren 70.



Floréal: de Fer à cheval, het vlaggenschip van de wijk, gebouwd tussen 1927-30 door J.-J. Eggericx

→ De grote monofunctionele gebouwen in open ruimtes

De bouw van monofunctionele gebouwen in open ruimtes met meerdere woningen in de hoogte wordt wijdverspreid na de Tweede Wereldoorlog. Dit doet zich voor in de zones die nog niet verstedelikt zijn: de Watermaalbeekvallei, langs de Vorstlaan en de Terhulpensesteenweg. In de omgeving van het Keymplein integreren enkele nieuwe gebouwen toch voorzieningen (winkels, medisch centrum, ...) en kantoren op het gelijkvloers.

Gebouw in de Begoniastraat, aan de achterkant van een gesloten huizenblok met huizen van rond de 20e eeuw

Op de rand van de grote assen worden ook verschillende kantoorgebouwen opgetrokken, bijvoorbeeld aan de Vorstlaan en in de buurt van het station van Bosvoorde, waaronder de hoofdzetels van Glaverbel (1963), Royale Belge (AXA) (1966-1967) of de kantoren van het C.B.R. (1968-70).



Hoofdzetel van Glaverbel (arch.: R. Braem, P. Guillissen, A. Jacquain en V. Mulpas, 1963)



La Héronnière, Etrimo-complex gebouwd midden jaren 60

→ De recente tijdelijke verdichting

Na de periode van grote monofunctionele gebouwen volgde een periode van stadsvernieuwing, met realisaties zoals de Bezemhoek: renovatie van de huizenblokken, kleine flatgebouwen waaronder die van het OCMW (senioren en dagcentrum), ...

Naast de stadsvernieuwing vindt ook een concentratie van de bebouwing plaats door open ruimtes in te richten en te bouwen op onbebouwde terreinen. De kleine flatgebouwen, maar ook de gesloten rijwoningen of de mooie hedendaagse villa's en eveneens de voorzieningen, hebben het bestaand gemeentelijke weefsel vervolledigd.

Gereneveerde gebouwen van Heiligenborre in Bezemhoek



Recente constructies van Heiligenborre (o.a. seniorenwoningen van het OCMW)



→ De huidige trends voor individuele privéprojecten of promotieprojecten

We zien verschillende evoluties bij de gebouwen in de gemeente die ontwikkeld werden door particuliere actoren. Die actoren dragen eveneens bij aan de diversifiëring van de woningtypes: ombouwen van kantoren tot woningen, opdeling of uitbreiding van woningen, ...

Hoewel de gemeente een open houding aanneemt tegenover dergelijke projecten, blijft ze toch voorzichtig toekijken of de karakteristieke elementen en de omgeving van de regio, die ze probeert te vrijwaren, behouden blijven.

Herbestemmingen

Als gevolg van de evolutie van de bedrijfsstructuur zien we een trend waarbij kantoorgebouwen worden omgebouwd of geherstructureerd naar woningcomplexen of rusthuizen. De projecten richten zich op de rand van de Vorstlaan en de Terhulpssteenweg.

Het kantoorgebouw aan de Vorstlaan 2 krijgt een nieuwe functie en zal omgebouwd worden tot woningen.

Ze moeten waken over het uitzonderlijke erfgoed en het behoud van de economische en administratieve functies.

Opdelen van de woning

Gezinsstructuren kennen ook evoluties. Er worden steeds meer aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de opdeling van de woning ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van Watermaal-Bosvoorde. Bijvoorbeeld voor de splitsing van een eengezinswoning in twee appartementen, omdat de woning te groot is geworden voor de eigenaar na het vertrek van de kinderen.



De gemeente is voorzichtig met de goedkeuring bij dit soort projecten, omwille van de minimale grootte van de woningen, de toegankelijkheid, het respecteren van het architecturale erfgoed, ...

Uitbreiding van de woning

De stijging van het aantal aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning om de woning uit te breiden, is een ander gevolg van de verandering van de gezinsstructuren. Deze aanvragen worden hoofdzakelijk ingediend door nieuw samengestelde gezinnen, die meer kamers nodig hebben om meer kinderen te herbergen.

Dergelijke projecten moeten het landelijke karakter en de kwaliteitsvolle binnenterreinen van de huizenblokken behouden, en goed nagedacht hebben over de verdichting, ...

→ **Conclusie: het verleden en het heden integreren om zich op te maken voor de toekomst**

Tegen 2020 ...

Zoals hierboven vermeld, werd een schatting van de huisvestingsevolutie voor de komende jaren uitgevoerd met betrekking tot de lopende projecten, de mogelijke locaties en de belangrijkste actuele trends in Watermaal-Bosvoorde.

Voor alle openbare en particuliere projecten kunnen we, op basis hiervan, aannemen dat er in de gemeentelijke perimeter ongeveer 500 tot 600 woningen zullen worden gebouwd of gerenoveerd tegen 2020 (iets meer dan een duizend tegen 2030). Als de gemiddelde omvang van een gezin in de gemeente op 2,07 personen blijft, dan kunnen we aannemen dat de gemeente ongeveer 1.100 extra bewoners zal hebben tegen 2020 (een stijging van 5,5% van de inwoners). Hierdoor zullen we terug op het niveau zitten van het aantal bewoners in de jaren 70, meer dan 25.000 inwoners (iets meer dan 24.300 in 2012).

In dat geval zouden we in Watermaal-Bosvoorde nog ruim onder het de bevolkingsgroei zitten van het Brussels Gewest.

Samengevat

De kwalitatieve gebouwen met een grote diversiteit en gereguleerd volgens de landschappelijke structuren die eigen zijn aan de verschillende periodes van versiedelijking van de gemeente, is een van de grote troeven van het gebied Watermaal-Bosvoorde. Het is belangrijk om die te behouden, te verbeteren en aan te vullen met hedendaagse kwalitatieve projecten.

WAAR BOUWEN ? HOE ?

De gemeente heeft verschillende beschikbare sites geselecteerd om nieuwe huisvestingen te bouwen los van de strikt private projecten. Die worden verdeeld in twee polen: rond de Aartshertogensquare en langs de monumentale Grote-Ringlaan. Het plan is om de kwestie op wijkniveau te benaderen en tegelijk rekening te houden met de lopende projecten.

Vanuit een methodologisch standpunt: het potentieel van elke site is afhankelijk van het respect voor het landschap en de gebruikers, en zal worden bereikt via een drieledige aanpak:

- *landschappelijke benadering*
- *toekomstgerichte benadering (studentenproject)*
- *participatieve benadering*



LOPENDE OPENBARE PROJECTEN

Diverse bouwprojecten zijn al in hun implementatiefase, of zullen het binnenkort zijn:

Aartshertogen Zuid : geplande bouw van 59 middenklassewoningen om te verhuren via de BGHM op een terrein van de Grondregie, met crèche, medisch centrum en parking buiten het wegenet. De Grondregie zorgt voor het beheer van de woningen.



Pierre Blondel Architectes

Visserij : bouw van twee passiefhuizen. Het project wordt geleid door de gemeentelijke Grondregie en is in uitvoering - «Voorbeeldgebouwen 2011».



Grondregie van Watermaal-Bosvoorde

Ottervanger : bouw van 12 middenklassewoningen met koopoptie. Het project wordt geleid door het woningfonds op een terrein van de Grondregie en overgedragen via een erfpachtovereenkomst. De Grondregie zorgt voor het beheer van de woningen.

Hector Denis : renovatie/restauratie van 40 woningen door Beliris in opdracht van Floréal.

→ De mogelijke sites en hun potentieel

1. IN DE OMGEVING VAN AARTSHERTOGEN SQUARE

Er werden vier terreinen geïdentificeerd in de wijken rond de Aartshertogensquare (Giervalken, Aartshertogen Noord, Kwartels en Kwartelveld) voor de bouw van publieke woningen tegen 2020. In het kader van het Gemeentelijk Huisvestingsplan wil de gemeente de uitdagingen van de buurt koppelen aan de ontwikkeling van deze sites. Het doel is om de kwaliteiten en troeven van dit gebied te behouden en een gepast antwoord te bieden aan de problemen die zich stellen.

De sites die betrokken worden bij nieuwe projecten verschillen zowel door hun topografie en geschiedenis, als door hun landschap; dit draagt bij aan het globale beeld en de identiteit van de gemeente Watermaal-Bosvoorde, die een van de groenste gemeenten in het Brussels Gewest is en gekenmerkt wordt door grote groenschermen.





Site Giervalken - Aartshertogen Noord

Eigenaar en toekomstig beheerder: Grondregie.

Uitvoerder: BGHM - Cofinanciering en projectbeheer.

Stedenbouw: woongebied met hoofdzakelijk residentieel karakter (moestuinen in het parkgebied) van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan).

Woningtypes: voor gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Terrein: 3500m² + 5000m²

Concentratie te bepalen: 60 tot 70 woningen (70-80 won/ha).



Kwartelveld

Rechtsbescherming: geïntegreerd in het geheel van de tuinvijken Le Logis en Floréal, geklasseerd op 15.02.2001

Eigenaar en toekomstig beheerder: OMV Le Logis.

Uitvoerder: BGHM - Cofinanciering en projectbeheerder.

Stedenbouw: woongebied met hoofdzakelijk residentieel karakter (GBP).

Woningtypes: sociaal (minimum 80% toegestaan).

Terrein: 30.000 m² (1/3 zal bestemd worden voor woningen).

Te behouden: een deel van de site wordt gebruikt voor de Boerderij Kwartelzang (stedelijk, participatief en ecologisch landbouwproject: tuinbouw, dieren, gemeenschappelijke moestuin,...).

Concentratie te bepalen: 70 tot 80 woningen (70-80 won/ha).



Site Kwartellaan

Eigenaar en toekomstig beheerder: Grondregie.

Uitvoerder: BGHM - Cofinanciering en projectbeheerder.

Stedenbouw: woongebied met hoofdzakelijk residentieel karakter (GBP).

Woningtypes: voor gezinnen met een gemiddeld inkomen.

Terrein: 3800m².

Concentratie te bepalen: 25 tot 30 woningen (70-80 won/ ha).

2. LANGS DE GROTE-RINGLAAN

Er werden ook twee andere sites geïdentificeerd: de site van de stationsparking van Bosvoorde en de Sint-Hubertuskerk. De programma's zijn nog niet bepaald, maar de gemeente wil graag de mogelijkheid nagaan om er woningen te bouwen en de omstandigheden bekijken om er kwalitatieve projecten te realiseren.



Station van Bosvoorde

Eigenaar: NMBS Holding - Infrabel

Terrain: 3000m² (beschikbaar na de werken van het GEN).

Momenteel zijn er werken in uitvoering voor het GEN, aan de ingang van het park Tournay-Solvay (geklasseerd). Dit zal de GEN-halte omvatten, de vier overdekte sporen.

Stedenbouw: woongebied van het GBP.

Uitdaging: het bouwpotentieel bepalen en een programma voorstellen (woningen, voorzieningen, kantoren, ...) dat is aangepast aan de geprivilegieerde situatie (verkeersknooppunt).

Concentratie te bepalen: specifieke situatie die een hogere concentratie toelaat, 40 tot 50 woningen (120 tot 130 won/ha).



Sint-Hubertus kerk

Eigenaar: De gemeente

Terrain: 1760m² (beperkt tot de kerkvestiging).

Stedenbouw: zone met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het GBP.

Uitdaging: De studie van een mogelijke herbestemming van de kerk en de integratie ervan in een project, en een inschatting van de kosten en technische beperkingen voor de restauratie van het monument. Mogelijkheid om te ontheiligen. Een aangepast programma bepalen.

→ Landschappelijke benadering

1. IN DE OMGEVING VAN DE AARTSHERTOGENSQUARE

De wijken die het plateau bezetten, dat zich tussen de valleien van Woluwe en Watermaal bevindt. Het scharnierpunt is de Aartshertogensquare, waar de oude wegen samenkomen en die de aders geworden zijn met diverse constructies. Het maakt deel uit van het geklasseerde geheel van tuinvijken, die de stedelijke ontwikkelingen op het einde van de 20e eeuw sterk beïnvloedde.

Het landelijke geheel van de tuinvijken Le Logis en Floréal

De stedenbouwkundige en landschapsarchitect Louis Van der Swaelmen en architect Jean-Jules Eggericx maakten gebruik van de ruwe terreinen en de bosgebieden van het platteland om een van de meest succesvolle architectonische en landschappelijke gehelen te creëren van de periode tussen de twee wereldoorlogen in België, opgedeeld in subwijken.

Een steegje van Le Logis



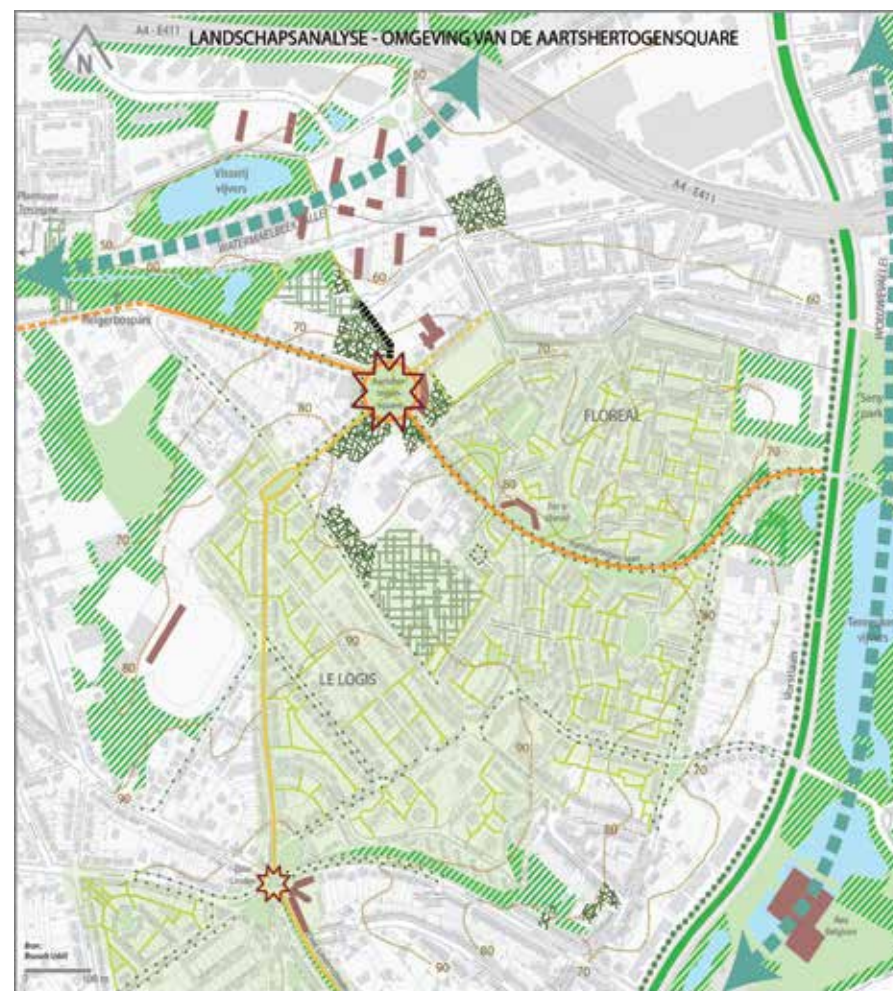
De structuur is gebaseerd op het principe van de hiërarchie van circulatie (lanen, straten, steegjes) en ruimte (pleinen, marktpleinen, open ruimtes, gemeenschappelijke ruimtes). Deze hiërarchie dicteerde de keuze voor de plantensoorten, die de bijzondere sfeer van de ruimtes creëert en de mogelijkheid biedt om de tuinvijken vanuit verschillende invalshoeken te leren kennen.

Niet te verwaarlozen: de steegjes

Het weggennetwerk van Le Logis en Floréal wordt verdubbeld door een netwerk van steegjes die door het hart van de huizenblokken dringen. Deze steegjes werden geïntegreerd in alle fasen van de opeenvolgende ontwikkeling van de tuinvijken en spelen verschillende rollen:

- Uitweg voor de woning, naar de tuin toe;
- Paadjes en doorsteken voor voetgangers die naar verschillende collectieve ruimtes leiden;
- Landschap met verschillende ritmes (door heggen, soms in combinatie met vormbomen, leibomen of luifels);
- Plaats van ontmoeting en sociaal contact.

Naast hun primaire rol in het landschap zijn de steegjes, alomtegenwoordig in de steden, een belangrijke troef voor de verbindingen met bestaande en te ontwikkelen buurtwijken.



Hydrografie - reliëf	Vegetatie	Landschappelijke as	Oriëntatiepunt
Vochtige vallei	Bosgebied	Autosnelweg	Oriëntatiepunt
Vijver	Braakland - bosgebied	Boulevard-park	Referentiegebouw
Beek	Stedelijke landbouw	Structurende as	Stedelijk geheel
Hoogtelijn	Park - groene ruimte	Oude weg	Tuinvijken 'Le Logis' en 'Le Floréal' (beschermingszone en wettelijke vrijwaringszone)
	Uldijning structurende bomen	Steegje	
		Trap	

Aartshertogensquare

De Aartshertogensquare, geklasseerd erfgoed, verdient speciale aandacht omwille van zijn functie als scharnierpunt met meerdere bestaande wijken, en als openbare ruimte tussen diverse lopende en toekomstige projecten. Deze centrale ruimte kenmerkt zich door:

- Een grote eenvoud;
- Een niet-ingerichte kant, die goed lijkt te werken;
- De afwezigheid van afgebakende gebieden die gewijd zijn aan specifieke activiteiten;
- Een zeer polyvalente ruimte omwille van het informele karakter: een waaier van mogelijkheden voor activiteiten en rollen die er kunnen aan gegeven worden;
- Een open aspect dat een goed zicht geeft op de omgeving.

Dit verdient bijzondere aandacht bij de volgende renovatie.

De groenschermen, een specifieke identiteit



Net zoals andere wijken van Watermaal-Bosvoorde worden ook de wijken rond de Aartshertogensquare vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van de natuur: opmerkelijke en spontane plantengroei, ontworpen ruimtes, gemeenschappelijke moestuinen, grote gazons, tuinen langs de straat, dit alles zorgt voor de groene ruimtes van uiteenlopende omvang en hoogtes in dit ruwe landschap van het plateau.

De kroonbedekking van de bosgebieden geven een van de voornaamste specificiteiten van het landschap van deze wijk: de hoge plantenschermen zorgen voor een overgang tussen bebouwingen met heel andere landschapsontwerpen. Dat valt vooral op in de omgeving van hoge gebouwen die vlot zijn geïntegreerd in het landschap.

Uitzicht op de Aartshertogensquare van en naar de gebouwen van de Héronnière. Op de achtergrond vormt het kruin van de bomen een groenscherm die het uitzicht naar de gebouwen filtert.



2. LANGS DE GROTE-RINGLAAN

Een uitzonderlijke landschappelijke as

Begrensd door de sites van de Sint-Hubertuskerk en het station Bosvoorde zorgt de Delleurlaan ervoor dat de as van de Vorstlaan doorloopt tot aan de Terhulpensesteenweg. Deze as, die werd aangelegd tussen 1901 en 1910 in het kielzog van de Tervurenlaan, is een van de meest spectaculaire voorbeelden van een groene boulevard in Brussel. Een reeks van aangelegde sites bakent namelijk zijn hele parcours af en definieert zo de Woluwevallei. Deze parken - openbaar/semi-openbaar en privé - die (opnieuw) werden aangelegd in het begin of in de tweede helft van de 20e eeuw, zorgen onafgebroken voor een groene continuïteit tussen Hermann Debroux en station Bosvoorde. Ze beslaan in totaal ongeveer 3 km.

Zicht op de Sint-Hubertuskerk vanaf de vijvers van het Leybeekpark



De vallei profiteert onder andere van een lichte bocht en een helling die voor een geleidelijke introductie van deze verschillende «landschapssequenties» zorgt en het spektakel afwerkt. De sites worden gekenmerkt door een aantal bezienswaardigheden die de identiteit van de boulevard versterken: enerzijds zijn er meerdere

visuele uitstappen zoals de vijvers van Bosvoorde; de open ruimte van het park van de «Royale Belge», die de aandacht vestigt op de architectuur van het gebouw; de inspringende ingang van het park Tournay-Solvay, etc.; anderzijds zijn er strategische gebouwen, zoals de Sint-Hubertuskerk, die door hun dominante positie het begin van het grondgebied Bosvoorde benadrukken.

Dit scenografische project van de boulevard werd voortgezet tijdens een latere periode van de 20e eeuw, toen de parken meer werden geïntegreerd in het prominente landschap.



Zicht op het Tournay-Solvaypark en de site van het station van Bosvoorde vanaf de Delleurlaan

→ Prospectieve benadering (studentenproject)



LEGENDE

Hydrografie - reliëf

- Vochtige vallei
- Vijver
- Beek
- Hoogtelijn

Vegetatie

- Bosgebied
- Braakland - bosgebied
- Park - groene ruimte
- Uitlijning structurende bomen

Landschappelijke as

- Boulevard-park
 - Oude weg
- Stedelijk geheel**
- Tuinwijken 'Le Logis' en 'Le Floréal'

Oriëntatiepunt

- Referentiegebouw
- Monument
- Perspectief naar de kerk

Om het debat op een creatieve manier te starten en een platform te bieden voor participatieve reflectie, heeft het schepencollege de medewerking gevraagd van scholen voor architectuur, ingenieur-architect, stedenbouw en landschapsarchitectuur, in de zin van een ontwerpwedstrijd rond het thema «landschap en verdichting». Er zijn drie sites betrokken bij deze projecten: het Kwartelveld (met het kleinere aanpalende terrein op de Kwartellaan), het station Bosvoorde en de Sint-Hubertuskerk. Het verzoek aan de studenten en hun docenten bestond erin om voorstellen uit te werken voor elke site die beantwoordde aan de uitdagingen van huisvesting op vlak van bevolkingsdichtheid en reflectie over het landschap van de gemeente.

De jury wilde alle bijzonderheden exploiteren van elk project die nuttig kon zijn bij de reflectie over het Gemeentelijk Huisvestingsplan. Om de kwaliteit van enkele werks-

tukken naar voren te schuiven, werden vermeldingen gegeven. Zes zes werksstukken werden weerhouden. Door hun durf en inventiviteit stellen deze projecten de problemen vast, ont-plooien ze het potentieel van de sites en openen ze de deuren naar reflectie. Geen enkel werkstuk formuleert een definitieve visie over toekomstige bouwwerken, en geen enkele zal ooit in deze staat worden gerealiseerd. Ze mogen dus niet beschouwd worden als voorstellen die werden aanvaard, maar eerder als inspiratiebronnen die het mogelijk maken om deze sites vanuit een ander standpunt te bekijken en het debat te voeden.

4 scholen (masterklassen 1 en 2): UMONS – Faculté d'Architecture et d'Urbanisme in Bergen; UCL - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) in Brussel; UCL – Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) in Louvain-la-Neuve; ULB – Faculté d'architecture La Cambre – Horta in Brussel.

Er werden **24 projecten** afgeleverd door de 4 betrokken scholen, die 41 studenten vertegenwoordigen, in groep of individueel.

Jury: de projecten werden geëvalueerd door een jury van hoge kwaliteit, bestaande uit 3 personen: Philippe Madec, architect/stedenbouwkundige; Anne-Marie Sauvat, landschapsarchitect; Olivier Bastin, architect/scenograaf, meester-architect voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Waarnemers : Chloé Gilain, Jean-François Jacques (Gemeente); Taïssa Bielyszew (BGHM); Marc Ellebout (Eurostation); Daniel Schuermans (Kerkfabriek); Yannik Rihoux (ERU).

KWARTELVELD

1. Project « Scénario No Car »

LOCI LLN : Erik Cooremans, Roxane Van Cutsem, Mafalda Cesar

De jury bekroonde dit project met een vermelding omwille van de toekomstgerichte benadering «No Car», die duidelijk maakt dat de realisatie van deze hypothese relevant zou zijn.

De groep heeft zich over het gemeentelijke grondgebied gebogen met als uitgangspunt de hypothese van een radicale transformatie van vervoerswijzen. Ze stelden voor om het autoverkeer in een groot aantal straten te verbieden: een «No Car»-scenario. De uitgewerkte concepten in dit scenario zouden een algemeen beleid kunnen dienen die een vermindering van het individueel gebruik van de auto nastreeft op lange termijn. Wat het Kwartelveld betreft, pakte de voorgestelde stedelijke oplossing meerdere uitdaging van de site aan: het regenwaterbeheer («de waterbekkens en -lopen liggen langs een voetpad»), het behoud van de gezamenlijke culturele activiteiten, het verkeer in en door de site, de aanvullende functies (fietsstallingen en -ateliers, polyvalente ruimte), ...

2. Project « Kwartelzang, een dorp in de stad »

UMONS : Zuhail Demirpolat, Sumeyye Kiling.

De jury wilde het realisme, de nauwkeurigheid van de omvang en de globale stedenbouwkundige benadering naar voren schuiven door dit project te bekronen met een vermelding. De stedenbouwkundige benadering die wordt voorgesteld integreert de belangrijke uitdagingen van de site en de wijk: de verbinding met de rest van de wijk, het evenwicht tussen de bebouwde en de groene zones, de reflectie over mobiliteit, ... Dit project voorziet de verdere ontwikkeling van de diversiteit van de voorzieningen (buurtwinkels, buurtthuis, wasplaats, wat onontbeerlijk is voor de vitaliteit van de stedelijke ruimte, en denkt aan een divers woningaanbod, geschikt voor een veelheid van doeleinden. Het voorziet eveneens erg polyvalente openbare ruimtes (voor markten, rommelmarkten, wijkfeesten, groene zones, moestuinen, ...), die gemakkelijk gebruikt kunnen worden door alle leeftijdscategorieën en voor allerlei evenementen.



HET STATION VAN BOSVOORDE

3. Project « Woningen en ateliers »

Faculté d'architecture La Cambre Horta : Laura Alanis Lopez.

De jury bekroonde dit project met een vermelding voor de vaardigheid en de nauwkeurigheid van de omvang, en de goede integratie in de omringende context. Het project beperkt zich tot het bebouwbare deel van de parking van het station en stelt een interessante en geschikte woningdichtheid voor bij dit verkeersknooppunt, dat zorgt voor een ideale situatie voor nieuwe woningen. Op het plan lijken de dimensies op de typologie van de naburige woningen. De dichtheid wordt bereikt door de hoogte, die hier toch nog redelijk blijft. Het maakt op een intelligente manier gebruik van de ruimte, die speelt met denivellering om de implementatie van de verschillende gebouwen te bepalen.

4. Project « Verbindingen als antwoord op een versnipperde wijk »,



LOCI LLN : Damien Despas, Sophie De Toffol, Maité Dewasme.

De jury bekroonde dit project met een vermelding voor zijn pertinente inrichting. Het stelt ook een interessante volumetrie voor. De oordeelkundige bepaling van de



sequentie wordt geïntegreerd in de landschappelijke structuur van de Grote-Ringlaan (aan de Delleurlaan). Daarnaast laat het project zich opmerken door zijn vermogen om de voorzieningen die een goede opkomst en passage zouden bieden op die specifieke plaatsen te diversifiëren en wat dynamischer te maken.

SITE SINT-HUBERTUS KERK

5. Project «Sint-Hubertus XXI, een visie voor de kerk van de 21e eeuw»

Faculté d'architecture La Cambre Horta : Fabian Antosch.

De jury bekroonde dit project met een vermelding voor zijn durf. Hij kiest ervoor om de bestaande volumes volledig te herstructureren, wat resulteerde in de inrichting van verschillende openbare ruimtes die in verbinding staan met de kerk, en de inrichting van verschillende wooncomplexen.

Hij wil zich aansluiten bij een traditie van renovaties en eeuwigdurende transformaties van kerken, in dit geval «erg doorgedreven», met behoud van bepaalde kenmerken van het oorspronkelijke gebouw. Daarnaast opent het de kwestie van de directe omgeving van de kerk, waar principe niet gebouwd mag worden. Maar in de huidige staat ziet het er vrij zwaar en massief uit, met enorme afmetingen. Meer hout en natuurlijke materialen, en een aanpassing van de hoogte hadden in zijn voordeel geweest en het geheel lichter gemaakt.

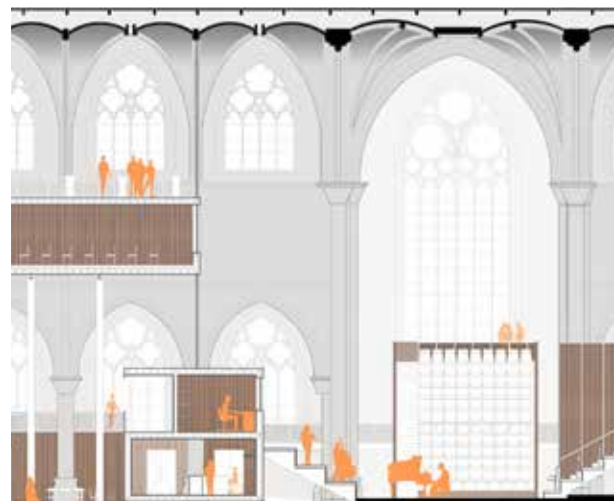


6. Project « Theaterzaal, vergader-/conferentiezaal en receptiezaal »

LOCI LLN : Romain Beharelle.

De jury bekroonde dit project met een vermelding omdat hij een ruimte voorstelt voor uitwisseling en een plaats voor culturele dynamiek. Dit project onderscheidt zich door de wil om de bestaande structuren van de kerk te behouden, terwijl er nieuwe functies worden toegekend aan de ruimtes die een optimaal gebruik en een vlotte passage zou garanderen (theaterzaal, vergader-/conferentiezaal en receptiezaal, ...). Het project zou geen belemmering zijn om de oorspronkelijke functie, nl. een gebedshuis, te behouden, maar beperkt die enkel in de ruimte, zodat het meer in lijn ligt met de huidige behoeften.

Deze oplossing, die de volumes respecteert en de omkeerbaarheid van de inrichting toelaat, behoudt ook de historische status van openbare ruimte voor het hele gebouw.



Het contrast tussen de aanpak van de nieuwe interieurinrichting (hout en staal) en het metselwerk van de kerk is interessant; het geeft de mogelijkheid om de evolutie van de site te visualiseren zonder haar historische karakter te verhullen.

Voor meer informatie over de projecten :
<http://www.watermaal-bosvoorde.be>

→ Participatieve benadering

Een proces om samen te bouwen ...

Beroep doen op de collectieve intelligentie betekent dat het Huisvestingsplan wordt ontwikkeld met inbreng van de bewoners, hun dagelijkse ervaringen en verwachtingen. Het betekent profiteren van een betere kennis van de site en de slaagkansen vergroten. Door vanaf het begin van het project te overleggen met de gebruikers en de lokale actoren en hen actief te betrekken, kunnen oplossingen geïmplementeerd worden die zowel het milieu en het levenskader van Watermaal-Bosvoorde respecteren als innovatief zijn.

Samenvatting van de belangrijkste bijdragen van de participatie

De beoogde projecten in het kader van het Gemeentelijk Huisvestingsplan zijn voor velen een kans om op een participatieve manier een duurzame wijk te ontwikkelen. Een duurzame wijk met degelijke ecologische en landschapskwaliteiten, die onderhouden en beheerd wordt in samenwerking met de bewoners. Kwaliteit voor iedereen was het doel en de verschillende participatierondes (cf. hoofdstuk II) waren het uitgelezen moment voor de deelnemers om er hun vrees te uiten, hun verwachtingen duidelijk te maken en voorstellen te formuleren.

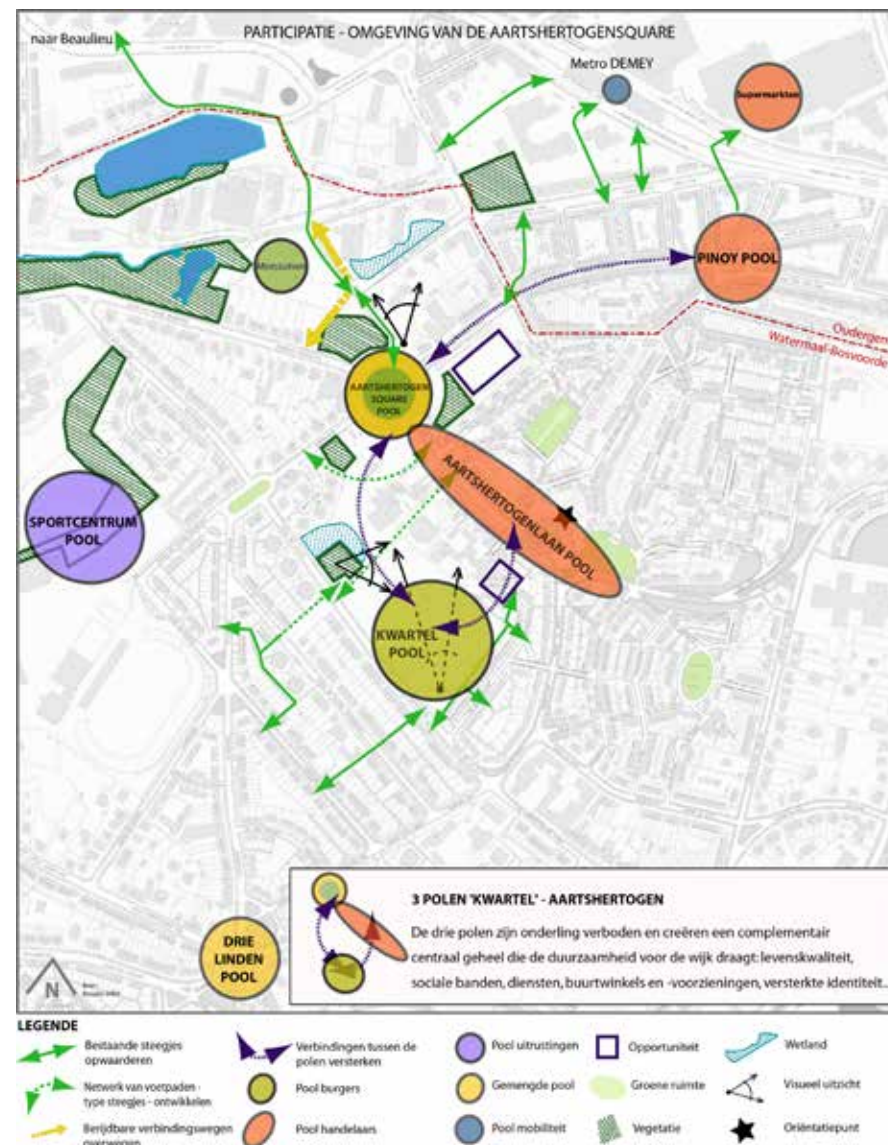
RESULTATEN VAN DE PARTICIPATIE

1. «AARTSHERTOGENWIJK»

Landschap en milieu

De noodzaak om de troeven van het landschap te behouden en te versterken heeft zich als een van de topprioriteiten opgeworpen: het groene karakter dat ze van de tuinvijken geërfd hebben, uitzicht, bosgebieden, corridor van biodiversiteit die werd gevormd door de huidige sites, etc. Het netwerk van steegjes wordt erg gewaardeerd, zowel als landschapsvorm, route, bron van biodiversiteit, als in functie van gezellige ontmoetingsplaats. De aansluiting van de bestaande steegjes met de nieuwe inrichting en de ontwikkeling van nieuwe netwerken zijn unaniem positief onthaald. De square zelf, een structureel element van de wijk (geklasseerd), heeft een hoog potentieel aan beschikbare ruimte en een grote onthaalcapaciteit voor diverse activiteiten. Maar iedereen is het erover eens dat hij verwaarloosd is en niet erg veilig is. Een versterking van zijn identiteit door hem in te richten en een kwalitatieve en respectvolle functie te geven, zou hem opnieuw de status van kern van de wijk kunnen geven.

Het is belangrijk dat het regenwaterbeheer op de verschillende sites in acht wordt genomen, net zoals het belangrijk is om de waterkringloop in de wijk te verbeteren.



Mobiliteit

Met het vooruitzicht op nieuwkomers in een wijk die bepaalde bewoners reeds verzaagd achten op het vlak van verkeer en parkeerplaats, vinden bepaalde deelnemers het gerechtvaardigd om het gemeentelijke Mobiliteitsplan te actualiseren. Het is niet de bedoeling om de auto te verbieden in de wijk, maar om het verkeer te verminderen en oplossingen te ontwikkelen door alternatieven aan te bieden: elektrische pendelbussen die de verbinding naar het Wienerplein verzekert; openbaar transport; fietsdelen en car-sharing; gedeelde ruimtes en geprivilegieerde netwerken voor zwakke weggebruikers; de auto beperken tot laden en lossen; private en openbare parkings aanbieden, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, ...

Menselijke factoren - gemoedelijkheid

Er werd gewezen op het feit dat er een gebrek is aan een gezellige ontmoetingsplaats. Sommigen stelden ook voor om terug gebruik te maken van de oude semi-openbare ruimtes in de binnenhuizenblokken. Ze willen de ontwikkeling van collectieve ruimtes: speeltuinen, petanque, boomgaarden, ...

Diversiteit van de functies - voorzieningen

Functionele diversiteit, populair bij de lokale bevolking, zou de vitaliteit van de wijk bevorderen en ervoor zorgen dat er minder verplaatsingen nodig zijn. Het gaat om de versterking van de bestaande polen (handel, sport), de oprichting van nieuwe scholen (in het bijzonder gedifferentieerd onderwijs) en crèches, de ontwikkeling van nieuwe activiteiten (ambachten, workshops, kleine en middelgrote ondernemingen,...), herontwikkelen of herindelen van bepaalde ruimtes: rugbyveld Tritomas (gewijd aan huisvesting in het demografische GBP), het theater vlakbij de Drie Linden, het Buurthuis dat amper aangepast is aan de huidige behoeften, etc.

Verstedelijking - woonvorm - architectuur

De bekommernis om de woning beter te integreren in het landschap en stedelijke wildgroei te voorkomen, noemen we een evenwicht tussen bebouwing en groene ruimtes. Er is een duidelijke voorkeur ontstaan voor appartementsgebouwen van gemiddelde omvang in verhouding met torenflats en villa's.

Wat de woningtypes betreft die voorzien moeten worden, blijkt de verwachting om woningen te bouwen die kunnen aangepast worden aan de veranderende behoeften en aan de gezinnsamenstelling. Maar ook om meer betaalbare woningen te hebben voor jonge gezinnen. Er werd ook enige bezorgdheid gevoeld over de aanzienlijke groei van de sociale huisvesting, die al sterk aanwezig is in de zone.

Ten slotte wordt voor de eigenlijke architectuur van de gebouwen sterk aanbevolen om spaarzame en ecologische materialen te gebruiken, en voorbeeldige, kwalitatieve technieken inzake milieu toe te passen. Met het vooruitzicht om verschillende sites in te richten, zal de impact van de toekomstige projecten op ecologisch, stedelijk, landschappelijk en architecturaal niveau, volgens sommigen, moeten geëvalueerd worden aan de hand van voorbereidende studies.

Aartshertogen Noord en Giervalken

Voetpaden: deze site heeft een steile helling tussen de twee terreinen. De trap die het Aartshertogenplein verbindt met de Giervalkenlaan, wordt beschouwd als een essentiële connectie tussen de wijken. De deelnemers pleiten voor een verbetering van zijn toestand (installatie, verlichting, etc.), om die optimaal te kunnen benutten en toegankelijk te maken voor personen met beperkte mobiliteit, kinderwagens, etc.

Vegetatie: de aanwezigheid van bomen met hoge stammen op de site speelt een rol van «bebost scherm» en zorgt voor een harmonieuze afsluiting van het plein. De bewoners vrezen dat het karakter en de levenskwaliteit van de wijk verloren zal gaan als de bomen gehakt worden. Ze wensen er minstens een deel van te behouden bij de toekomstige projecten.

Parkeren en verkeer: de bewoners vrezen nog meer parkeerproblemen; ze vragen om parkeerplaatsen te voorzien onder de toekomstige gebouwen en suggereren de ingebruikname van een bewonerskaart. De invoering van een 'zone 30' wordt voorgesteld om de veiligheid van de oversteekplaatsen te verbeteren.

Vestiging - architectuur: iedereen heeft zijn bezorgdheid geuit over de vestiging en de volumetrie van de toekomstige gebouwen. Wat de typologieën betreft, moet erover gewaakt worden dat de overgang tussen de verhoogde dichtheidsgraad van de

woningen op het plein en de lagere dichtheidsgraad in de aanpalende straten wordt gecontroleerd; de omvang aanpassen in functie van de helling van het terrein (kleinere dimensies, terrasbouw, spelen met het volume, ...); de gebouwen langs de weg en de helling concentreren om de ontbossing van de site te voorkomen en de aanleg van een speelplaats voor kinderen, enz. mogelijk te maken; zorgen voor een architectonische samenhang tussen de gebouwen rondom het plein, evenals tussen de sites Giervalken-Aartshertogen.

De trap die de Aartshertogen-square met de Giervalkenlaan verbindt



Kwartelveld (of Kwartelzang)

De site wordt momenteel ingenomen door tuinbouw, schapen en een gemeenschappelijke moestuin. Dit extra terrein van de huisvestingsmaatschappij «Le Logis» (waarvan 1/3 van de oppervlakte is voorzien voor bebouwing) wordt beschouwd als een burgerpool die een link biedt naar landbouw en duurzame ontwikkeling.

Project rond de landbouw: de bewoners willen deze functies behouden bij toekomstige bouwprojecten en de menselijke dimensie van een groter project dat rond

de productie van levensmiddelen draait naar voren schuiven. Zij pleiten voor de ontwikkeling van openbare ruimtes (buurthuis, met co-working, ...) en, aansluitend daarop, de ontwikkeling van een netwerk van economische en verwante functies voor agrarische activiteiten (leerboerderij, horeca, biomarkt, ...).



Vestigingen – omvang: er werden al verschillende hypothesen geopperd: vooral over het lager gelegen deel van de site langs de kwekerijen van Bosvoorde, waar

ze minder in het oog zullen springen; langs de Kwartellaan, maar met een ingang die voorzien is van een grote opening of een gebouw die de zichtbaarheid van het landbouwproject vanaf de straat garandeert. Wat de bouw betreft, dragen eenvoudige materialen en architecturale taal in verband met dit project (houtskelet) de voorkeur.

Terrein Kwartellaan

Bouwen op het einde van site zou er volgens sommige bewoners toe bijdragen om een plaats die toch geen functie heeft te verdoezelen. Gezien de steile helling van het talud zou het beter uitkomen om een kleinschalig appartementengebouw te bouwen voor verschillende generaties met diverse woningtypes, dan eengezinswoningen. In het kader van een project dat zichzelf promoot, werd de idee naar voren geschoven van een solidaire of groepswoning met open voorzieningen in de wijk (paramedische inrichting, zwembad voor therapie, ...).

Samenvattingen van de participatieve workshops over de verschillende sites zijn beschikbaar op <http://www.watermaal-bosvoorde.be>

2. STATION VAN BOSVOORDE EN SINT-HUBERTUS KERK

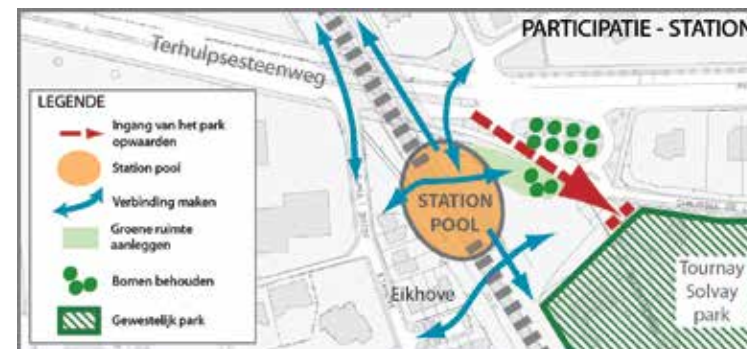
Terrein van de NMBS – station van Bosvoorde

Verstedelijking - vestiging - omvang: voor de bewoners is het belangrijk dat de inrichting van de site rekening houdt met de opwaardering van de ingang van het Tournay-Solvaypark en het bosrijke karakter bewaren. Een zachte en sobere verstedelijking, met een uitlopende bebouwing (parallel met de sporen), kleinere dimensies en zoveel mogelijk ruimtes met bomen. Zowel de bouw als de inrichting moeten helpen om een link naar het park te creëren, door innovatieve architecturale vormen die de visuele impact proberen te minimaliseren.

Functionele diversiteit: Ondanks een omringende context die niet is afgestemd op de bouw van huisvesting (stedelijke snelweg, geluidsoverlast en visuele vervuiling,...), geloven sommigen dat het nuttig kan zijn om woningen te bouwen op deze plaats om de sociale controle van de zone te verzekeren (onderhoud, beveiliging). De wijk leidt aan een gebrek aan buurtwinkels, die in de laagste verdiepingen van de nieuwe gebouwen een plaatsje zouden kunnen vinden. Het project van de NMBS voorziet al een commerciële ruimte (waarschijnlijk horeca) op de dal, aan de kant van de Terhulpsesteenweg.

Mobiliteit: afwijkende adviezen over de parkeerplaatsen die voorzien worden. Sommigen zijn van mening dat het gebrek aan parkeerplaatsen in de buurt erop wijst dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn dan de huidige 50 plaatsen die behouden worden in de stedenbouwkundige vergunning die werd afgegeven voor het GEN. Langs de andere kant vinden sommigen dat de GEN-halte geen P&R-faciliteit moet worden die pendelaars aantrekt om zich naar het stadscentrum te begeven.

Toegankelijkheid: de deelnemers wijzen erop dat het onmogelijk is om naar Eikhove te gaan als je van de boulevard komt. Zij stellen voor om bij de inrichting een rotonde, voetgangerstunnel of iets dergelijks in te plannen.

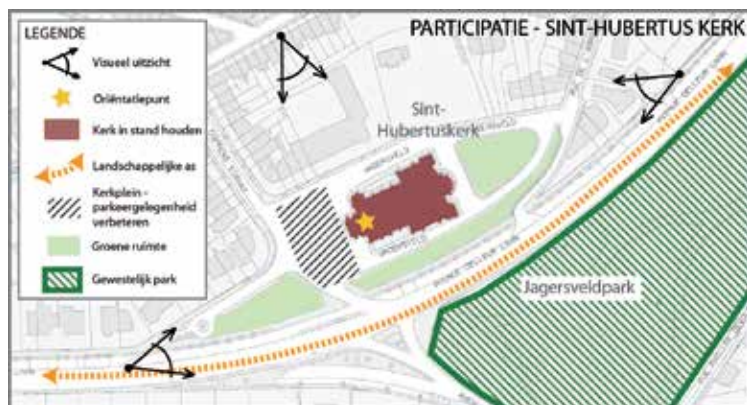


Sint-Hubertus kerk

Erfgoed: Voor veel actoren is de Sint-Hubertuskerk een cultureel erfgoed dat moet bewaard worden. Het mag niet aan de nodige ingrepen ontbreken om zijn verval tegen te gaan. Er kunnen subsidies verkregen worden om het gebouw, voornamelijk het huidige parement van de toren dat aan het losraken is, te renoveren. De klasseringskwestie komt elders aan bod. Het belang van dit monument als aanzienlijk oriëntatiepunt in het landschap van de Woluwevallei wordt eveneens benadrukt.

Herbestemming van het monument: de renovatie van de plaats kan de ontwikkeling van nieuwe concepten in Brussel teweegbrengen, die een functie integreert die beter afgesteld is op de huidige behoeften (bv. sociale huisvesting voor studenten, in de buurt van de ULB, ...). Er kan overwogen worden om te overleggen met de andere gemeenten in het Gewest die een soortgelijke situatie kennen. Openbare en culturele voorzieningen die geen overlast zouden veroorzaken op vlak van parkeergelegenheid krijgen de voorkeur op huisvesting. Er dient rekening gehouden te worden met een recente studie die werd uitgevoerd door studenten van de KULeuven over de herbestemming van de kerk naar een school. De Nederlandstalige Vrije Basisschool - Sint-Jozefschool is op zoek naar een nieuw pand, de financiële middelen zouden dan eventueel via deze weg kunnen worden verkregen.

Als de kerk zou worden gesloopt, dan zou haar rol van oriëntatiepunt, dat de continuïteit van de laan benadrukt, terug moeten opduiken in een nieuwe project. In beide gevallen (renovatie of sloop) is iedereen het erover eens dat het nodig is om, enerzijds, de inrichting van de openbare ruimte te herzien, die er nu uitziet als een betonnen, levenloze parkeerplaats zonder allure, en anderzijds, na te denken over aanvullende functies, met als doel om wat leven in de wijk brengen.



DUURZAME HUISVESTING

Het begrip «duurzame ontwikkeling» ontstond in de jaren 80 uit het besef dat de aarde uniek is en haar middelen, hoewel overvloedig, niet oneindig zijn.

Vandaag is dit concept meer dan ooit een noodzaak. De ontwikkeling van de huisvesting in Watermaal-Bosvoorde is een kans om die duurzaamheid te verwezenlijken in het belang bewoners van de gemeente...en onze planeet.

Vanuit dat standpunt formuleert dit hoofdstuk een geheel aan doelstellingen om duurzame woningen te ontwikkelen.



→ Duurzaamheidsdoelstellingen voor de nieuwe huisvestingsprojecten

Een woning is duurzaam als het de mogelijkheid biedt aan zijn bewoners om hun ecologische voetafdruk te verkleinen. Deze mogelijkheid wordt sterk beïnvloed door de kwaliteit van de ecologische en menselijke context waarin de woning zich bevindt. Een duurzame woning mag niet onafhankelijk beschouwd worden van de wijk en de stad waarin hij zich bevindt.

Op basis van de vele ervaringen in België en elders, alsmede initiatieven zoals van Leefmilieu Brussel, moet een duurzame woning in Watermaal-Bosvoorde aan de volgende criteria voldoen:

- Deel uit maken van het stedelijke weefsel door bestaande wijken te vervolledigen om het bebouwde en natuurlijke stedelijke landschap te verrijken; de biodiversiteit integreren; de sociale cohesie en de zachte mobiliteit bevorderen;
- Een goed beleid hebben inzake ontwikkeling en beheer;
- Een respectvolle omgang met natuurlijke hulpbronnen stimuleren om het energieverbruik te verminderen, om de watercyclus te optimaliseren, en de milieu-impact van de bouw zoveel mogelijk te beperken;
- Zorgen voor een goede leefbaarheid wat comfort en gezondheid betreft.

Elk van deze doelstellingen is opgesplitst in de volgende tabel.



Falkenried-Terrassen,
Hamburg

DEEL UIT MAKEN VAN HET STEDELIJKE WEEFSEL DOOR BESTAANDE WIJKEN TE VERVOLLEDIGEN

1. Het bebouwde en natuurlijke stedelijke landschap verrijken

- De gebouwen respecteren het omgevingskader aan de hand van hun architecturale kwaliteit.
- De bouwdichtheid geeft een spaarzaam gebruik van de grond weer en beperkt de stedelijke wildgroei.
- De diverse projecten streven naar een maximale aanwezigheid van natuur in de wijk, op en rond het bouwterrein.



2. De sociale cohesie bevorderen

- De openbare ruimtes en collectieve tuinen bevorderen de ontmoetingen door hun inrichting en voorzieningen.
- De sociale diversiteit wordt versterkt door de gevarieerde woonvormen.
- De gemeenschappelijke ruimtes, zoals een polyvalente ruimte, een wasruimte, gedeelde distributie, ... worden binnen het gebouw ingericht om uitwisselingen te bevorderen.
- De functionele diversiteit wordt gewaarborgd door aanvullende woonactiviteiten.



3. De zachte mobiliteit bevorderen en de toevlucht naar de auto beperken

- Het netwerk van steegjes in de wijk wordt benut en verder ontwikkeld.
- De wijk biedt diverse alternatieven voor de eigen auto, zoals Villo, Cambio, VAP, ...
- Er werden comfortabele en veilige fietsparkings geplaatst dichtbij de ingang van de gebouwen.
- Het openbare vervoer langs de site werd uitgebreid.



EEN GOED BESTUUR HEBBEN

4. Het project uitwerken en beheren

- Er werd een participatief proces opgezet om de behoeften en verlangens te bepalen.
- Het project gaat de toekomstige bewoners niet enkel sensibiliseren over het gebruik van een duurzaam gebouw, maar ook voorbereiden en begeleiden.
- Het beheer van de afvalvoorzieningen zorgt ervoor dat het afval kan gesorteerd worden en dat er minder afval is.



EEN RESPECTVOLLE OMGANG MET NATUURLIJKE HULPBRONNEN STIMULEREN

5. Een evenwichtig waterbeheer verzekeren

- De wegen van het regenwater worden aangeduid en de doorlatendheid van de bodem wordt gevrijwaard doorheen de wijk.
- De woningen zijn uitgerust met waterbesparende voorzieningen (doorspoelen van toiletten, drukvermindering, ...).
- Er zijn regenwatertanks geplaatst op de percelen.



6. Kiezen voor duurzame en gezonde materialen

- Er werd gekozen voor materialen met een minimale impact op de gezondheid, die minder middelen gebruiken, recycleerbaar of gerecycleerd zijn, lokaal geproduceerd en/of ethisch zijn.
- De materialen worden efficiënt en op een zo'n manier gebruikt dat er nadien weinig onderhoud nodig is.
- De gebouwen werden zo gebouwd dat het nadien eenvoudig is om aanpassingen en wijzigingen aan te brengen.
- Het sorteren en de reductie van bouwafval wordt verzekerd tijdens de constructie van het gebouw.



7. Het energieverbruik beperken

- De behoefte aan energie is beperkt door een goede oriëntatie en een degelijke isolatie, en door het warmteverlies tot het minimum te beperken via een efficiënt ventilatiesysteem.
- Het gebouw is uitgerust met energie-efficiënte technologische systemen.
- De duurzame energie, individueel of in de wijk geproduceerd, is voldoende voor de verwarming/warm water.



ZORGEN VOOR GOEDE LEVENSONSTANDIGHEDEN

8. Comfort en gezondheid

- De luchtkwaliteit in de woningen wordt gewaarborgd door pollutanten te vermijden in het gebouw en de ruimtes te ventileren.
- Het akoestische comfort is verzekerd in de woning, tussen de woningen en ten opzichte van de openbare ruimte.
- De elektromagnetische vervuiling is beperkt.
- Visueel comfort wordt verzekerd door een natuurlijke belichting.
- Het hygrothermische comfort wordt gewaarborgd door een bioklimatisch ontwerp van het gebouw.
- Een aanzienlijk deel van de woningen kan worden aangepast.



INNOVATIEVE HUISVESTING

De nieuwe woonformules ontstonden enkele decennia geleden en vinden steeds meer aanhang. Ze zorgen voor erg interessante oplossingen inzake huisvesting, zowel op sociaal als op economisch vlak: door te delen, de uitwisseling en de ontwikkeling van sociale banden. Enkele relevante voorbeelden uit Watermaal-Bosvoorde die werden voorgesteld op de Huisvestingsbeurs in maart, en die een waaier aan ideeën geven.



→ De nieuwe woonformules

INTERGENERATIONNEEL WONEN

Het doel is om meerdere generaties samen te brengen op dezelfde plek, buiten de traditionele gezinsstructuren. Dat neemt verschillende vormen aan: samenwonen in een huurwoning, een ingerichte woning of een nieuwe woning. Voor senioren betekent het een oplossing voor de vereenzaming of een alternatief voor het rusthuis. Voor jongeren en gezinnen is het een economische oplossing die sociaal verrijkend is.

« 1 Toit 2 Ages » - www.1toit2ages.be

Deze vereniging is actief op het domein van intergenerationeel kotwonen en begeleidt studenten die bij senioren en families inwonen. Concreet betekent dit dat zij kandidaten selecteren, hen voorstellen, een huisvestingsovereenkomst afsluiten, ingrijpen bij een conflict, etc.

Cogeneris - www.cogeneris.be

Het project Cogeneris heeft als doel om intergenerationele buurthuizen op te richten, die bestemd zijn voor senioren en studenten uit het hoger onderwijs in België. Ze bieden ruimte voor de implementatie van een ontmoetings- en opvangcentrum voor de buurtbewoners van de wijk waarin zij opereren. Dit zijn woningen die gebaseerd zijn op twee levensassen: een as gericht naar binnen, de woning, en een as gericht naar de wijk, het dagoentrum.



DE GROEPSWONING

De onderliggende idee van de groepswooning is om privéruimtes (private woongelegenheden) en collectieve ruimtes (tuin, wasplaats, gemeenschappelijke zalen, ...) samen te brengen. Het biedt een levensstijl die zowel wederzijdse hulp en ondersteuning, het delen, als de eigen autonomie bevordert. De bewoners beheren vaak hun woonplaats en levenswijze samen (organisatie, beslissingen, taken, ...). De groepswooning wordt zelfs opgericht rond een project of rond de gemeenschappelijke waarden van alle groepsleden. Het kan worden aangepast aan elk type van mensen en alle behoeften.

Zowel bestaande gebouwen als nieuwe constructies komen in aanmerking voor groepswoonen, net zoals koop- of huurwoningen. De gemeente overweegt nu om de mogelijkheid te creëren om een groepswooning te kopen op een gemeentelijk terrein (terrein van de Kwartellaan), via een erfpachtmechanisme.

Beurs voor collectieve vastgoedaankopen

De idee is om kandidaat-kopers, particulieren of niet, te verenigen en hen te ondersteunen bij de aankoop van een groot gebouw om er woningen, werkplekken, ateliers,...



in te maken en het project te ontwikkelen via autopromotie. Het mechanisme van collectieve aankoop werd opgericht in 1996 om het probleem van leegstand in het centrum van Brussel aan te pakken. Hierdoor zijn al meerdere grote, atypische sites gerenoveerd die geen koper vonden. De grootste site (14.000 m²) herbergt momenteel een groepswooning met 50 woningen, 2000 m² voor ateliers, lokalen en een collectieve tuin. Door deze eerste

ervaringen kon een Vademecum voor collectieve aankopen gepubliceerd worden (www.uru-urbanisme.be).

De collectieve aankoop werd uitgebreid naar de aankoop van kleinere onroerende goederen, en eveneens omgezet naar de nieuwe constructie, door het Brutopia-project.

Habitat et Participation asbl - www.habitat-groupe.be

De vereniging werd opgericht in 1982 door de faculteit architectuur van de UCL en heeft als sociaal doel om het participatief proces op gebied van stedelijke en landelijke huisvesting te promoten, en in het bijzonder de alternatieve woonvormen, zoals groepswonen, te ondersteunen. De aangeboden diensten zijn: een website met video's, informatie, forums en kleine mededelingen; technische en methodologische ondersteuning van groepen bij het opzetten van de projecten (stedelijke, juridische en financiële aspecten); thematische werkgroepen; lezingen en debatten, ...



Groepswoning L'Espoir,
Brussel (1080)



côtéKaNaL
Beurs voor collectieve
vastgoedaankopen

Abbeyfield asbl - www.abbeyfield.be

Abbeyfield is tegelijk een participatief concept van groepswonen voor senioren en begeleiding van vrijwilligers die senioren helpen, meestal geïsoleerd maar autonoom, om samen een verrijkend levenskader te creëren. De bewoners nemen actief deel, volgens hun mogelijkheden, aan de organisatie van hun huis en worden daarbij geholpen door externe vrijwilligers. De gebouwen tellen 8 tot 9 appartementen in België en tot 90 appartementen in het Verenigd Koninkrijk. Elk Abbeyfieldhuis heeft zijn eigen karakter. Het zijn de bewoners die beslissen welke activiteiten ze wensen te delen (bijvoorbeeld: een of meerdere maaltijden per week, een brunch, ...).

Habitat à partager - www.habitatapartager.com

De website van Habitat à partager stelt voor om in contact treden met de mensen die geïnteresseerd zijn om de woning te delen, of het nu eigenaars of potentiële medehuurders zijn, of graag zouden huren of kopen. U kan een hele lijst aan zoekcriteria ingeven.

Abbeyfieldhuis
Martin-Pêcheur
(Watermaal-
Bosvoorde)



Voor meer informatie over innovatieve huisvesting, raadpleeg de informatie over de Ideeënbeurs voor duurzame woningen, georganiseerd door de gemeente Watermaal-Bosvoorde op 29 maart 2014 <http://www.watermaal-bosvoorde.be>

DE SOLIDAIRE WONING

Deze bijzondere vorm van groepswonen wordt gedragen door een solidair leven-project. Ze biedt een geschikte oplossing aan mensen/gezinnen die geïsoleerd, kansarm of een handicap hebben en die opnieuw dagelijks zelfstandig willen leven, of op zoek zijn naar collectieve oplossingen voor hun behoeften. In bepaalde gevallen kunnen de bewoners genieten van een algemene of specifieke begeleiding.

Les Fauteuils volants asbl - www.fauteuilsvolants.com

Deze vereniging is actief op het gebied van recreatieve en schoolse activiteiten voor personen met een handicap (PMH's). Ze hebben het project «Jangada» opgezet, een proefproject rond passief, solidair wonen voor personen met een handicap en zonder handicap (op de site van de UCL-Woluwe). Dit project verhuurt flats, appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers en koten voor studenten die graag in een solidaire woning willen leven met PMH's.

DE TIJDELIJKE OF PRECAIRE BEZETTING

Het doel is om alternatieven te vinden voor de huisvestingscrisis door middel van overeenkomsten tussen eigenaars van leegstaande gebouwen en huurders, die vaak moeite ondervinden om huisvesting te vinden.

Woningen 123 Logements asbl - www.123rueroyale.be

Het doel van deze vereniging is om huisvesting aan te bieden aan een gemengd publiek die problemen heeft om een woning te vinden, via het intrekken in leegstaande panden, de renovatie en het beheer van gebouwen. Deze vereniging is eveneens een van de eerste die een tijdelijke bezettingsovereenkomst van het gebouw heeft opgemaakt (123 Koningsstraat).

DE MEDEHUURDER MET KOOPOPTIE

Dit verenigt twee werkelijkheden: de moeilijke toegang tot een woning voor jonge gezinnen en de toenemende eenzaamheid van ouderen. De idee is dat de senior (of koppel) zijn woning verkoopt, maar samenwoont met de familie die het pand heeft gekocht. Een koopakte en een overeenkomst worden per geval opgemaakt.

M. Ryelandt - ospodar@yahoo.fr, Z. Derleyn - zoederleyn@hotmail.com

CONCLUSIES

Op de volgende pagina's vatten twee brieven de resultaten van de eerste fase in het Huisvestingsplan samen. Ze hebben geenszins de bedoeling om beperkend te zijn, maar eerder om een beeld te geven over de belangrijkste richtsnoeren voor huisvesting in het gebied.

En tot slot worden enkele leidraden gegeven met betrekking tot het vervolg dat aan deze eerste fase zal worden gegeven.

CONCLUSIE - OMGEVING VAN DE AARTSHERTOGENSQUARE




LANDSCHAP/ OMGEVING
De continuïteit van het groene en blauwe netwerk en de biodiversiteit waarborgen



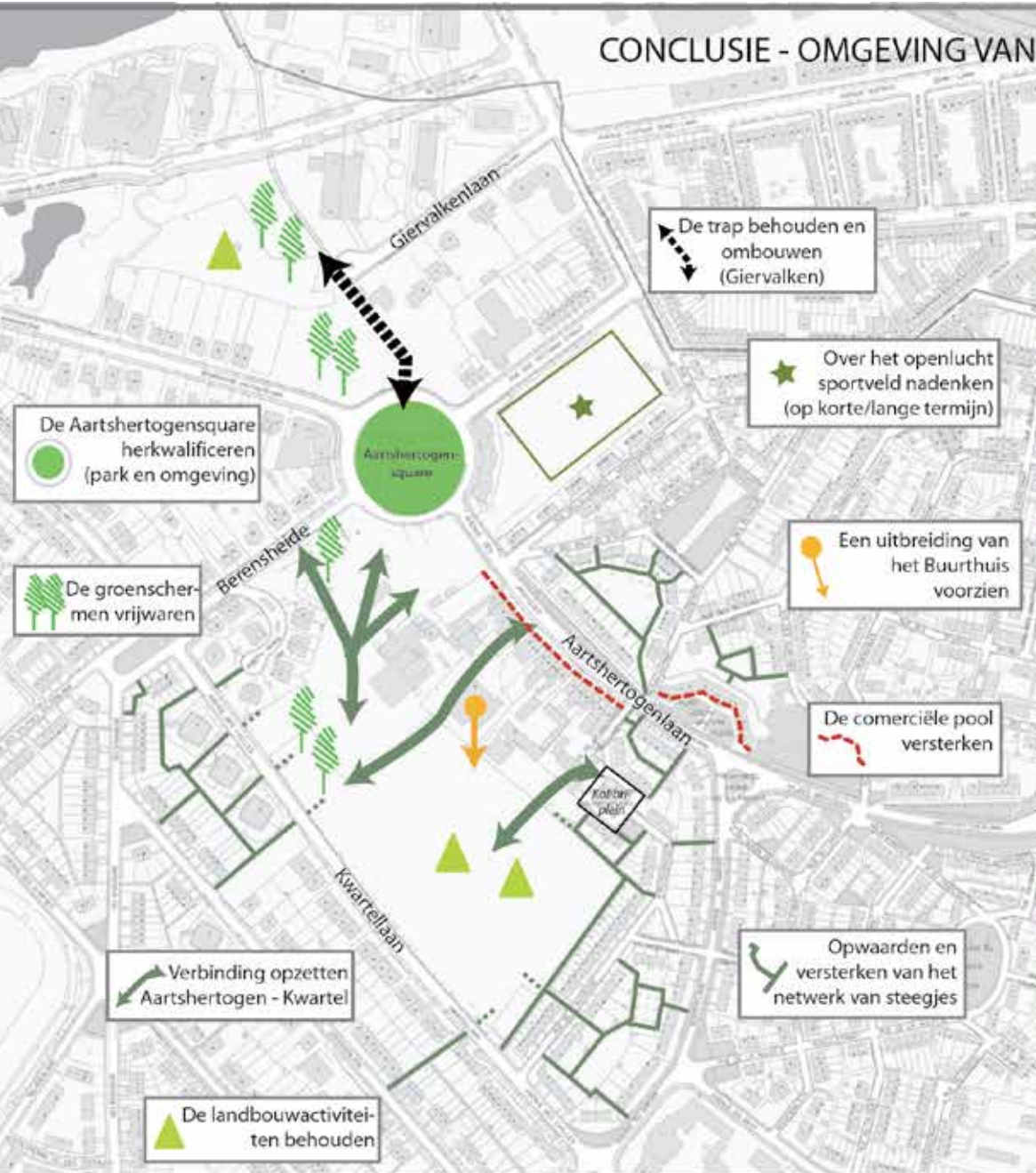
OPENBARE RUIMTES
Gezellige buitenruimtes ontwikkelen



MOBILITEIT
Meer voetpaden
De gedeelde mobiliteit ontwikkelen: Cambio / Villo
De "Zone 30" uitbreiden



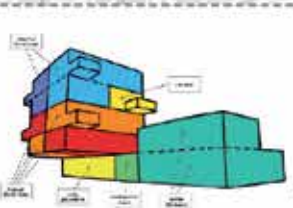
PARTICIPATIE
Streven naar participatie met de bewoners en actoren




HUISVESTING
De diversifiëring bevorderen van de huisvesting en de nieuwe woonformules



BOUWWERKEN
De omvang en aanleg aanpassen aan het landschap
Een duurzame en coherente architectuur ontwikkelen
Zorgen voor een spaarzame implementatie van de gebouwen



FUNCTIONELE DIVERSITEIT
De functies in balans brengen
De nieuwe collectieve voorzieningen inrichten



PARKEERGELEGENHEID
De parkings onder de nieuwe bouwwerken inrichten
Flitsparkings voorzlen



CONCLUSIES

Het werk dat werd verricht en gepresenteerd in de voorgaande pagina's toont het huisvestingsprobleem in Watermaal-Bosvoorde en onthult het potentieel van verschillende sites. Het wijst ook op de verwachtingen en angsten, op de gevoelige elementen, zoals de mobiliteit rond de Aartshertogensquare, en er worden een aantal aanbevelingen geformuleerd.

Het is nu aan het College van Burgemeester en Schepenen om een samenvatting te maken door verschillende bijdragen te selecteren en de prioriteiten te bepalen, met bijzondere aandacht voor die van de bewoners. Concreet zullen de samenvattingen worden vertaald naar aanbevelingen en doorgestuurd worden naar de projectontwikkelaars, die volgens hun eigen methodologie zullen handelen.

- Voor de site Kwartels-Aartshertog-Giervalk zullen de aanbevelingen worden doorgegeven aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingmaatschappij (BGHM), die, in eerste instantie, er rekening mee zal houden voor de opmaak van een oriëntatieschema op wijkniveau, en in tweede instantie bij de architectuurprojecten.
- Voor het station van Bosvoorde zullen de aanbevelingen worden doorgegeven aan Euro Immo Star, een immobiëndochter van de NMBS Holding die belast is met de exploitatie van de site.
- En voor de site van de Sint-Hubertuskerk zullen de aanbevelingen gebruikt worden door de gemeente om na te denken over de toekomst van het gebouw.

De eerste fase van het Huisvestingsplan is afgewerkt. Het schepencollege zal geen energie sparen om de wijken te blijven informeren, om hun participatie te vragen en de huisvestingsprojecten te laten doorgaan, rekening houdend met het dorps karakter van onze gemeente om het welzijn van al haar inwoners te bevorderen.

Hebben deelgenomen aan de reflectie over het Gemeentelijk Huisvestingsplan:

- De bewoners en actoren van de wijk ;
- De studenten van de architectuurscholen die deelnamen aan de ideeënwedstrijd: UMONS – Faculté d'Architecture et d'Urbanisme in Bergen ; UCL - Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) in Brussel ; UCL – Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (LOCI) in Louvain-la-Neuve ; ULB – Faculté d'architecture La Cambre – Horta in Brussel ;
- De juryleden en waarnemers ;
- De Grondregie, de gemeentediensten Stedenbouw en Bevolking ;
- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) ;
- Le Logis (OVM) ;
- En de verschillende deskundigen die de projecten en de ontwikkeling van de sites voor hun rekening nemen.

Alle informatie met betrekking tot het Huisvestingsplan zijn beschikbaar op de website van de gemeente: www.watermaal-bosvoorde.be.

Verslagen over de participatieve workshops, het geheel van de studentenprojecten en andere rapporten kunnen worden gedownload of per post worden toegezonden op eenvoudig verzoek aan de dienst Grondregie op het nummer **02/674.74.37**.

Deze brochure werd gepubliceerd op initiatief van Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Watermaal-Bosvoorde

Concept en realisatie

ERU asbl

Marie Demanet (coördinatie), Yannik Rihoux, Bénédicte del Marmol

En Stéphanie Demeulemeester, Sophie Vitel, Margaux Denys, Adèle Jacot, Julien Harquel, Yasmine Bensaïd

Met de samenwerking van Anne-Marie Sauvat, Landschapsarchitect en Eric Hennaut, Kunsthistoricus

Graphische vormgeving

Lay-out : (in)extenso

Druk

Van Ruys Printing - op gerecycleerd papier

Vertaling

Entre les lignes

Illustraties

ERU asbl : blz. 12, 20g, 21, 22b, 23b, 30, 31h, 34b, 35, 45, 46, 55, 56 ; B. Thielemans: blz. 23hg, 24, 25, 31b, 50, 52h ; Abbeyfield asbl : blz. 57 ; Koninklijke Bibliotheek van België : blz. 18 ; Pierre Blondel Architectes : blz. 28h ; Grondregie van de gemeente Watermaal-Bosvoorde : blz. 28b ; Duurzame Wijken (2008-2014) : blz. 15, 17, 51b ; Eric Hennaut : blz. 34h.

Ondanks de zorgvuldige zoektocht naar rechthebbenden, worden eventuele begunstigen die niet werden gecontacteerd verzocht om zich te melden bij de gemeente Watermaal-Bosvoorde.

Verantwoordelijke uitgever

Benoît Thielemans, Schepenen van Huisvesting, Gilsonplein 1, 1170 Brussel

Gedrukt in Brussel - September 2014



