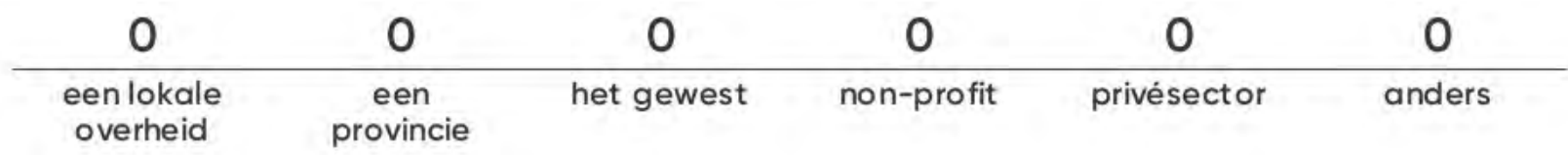




Verdichting in goede banen leiden vraagt een lokale visie

Wie ben jij?



Mijn gemeente heeft een actuele visie op wonen



-  nee, die is er niet
-  nee, maar we zijn er wel volop mee bezig
-  ja, via het structuurplan of beleidsplan
-  ja, via ruimtelijke uitvoeringsplannen of verordeningen
-  ja, via richtinggevende documenten als beeldkwaliteitsplan, woningtypetoets, gabarietenplan,...
-  ja, er is een interne richtlijn die we gebruiken bij vergunningen, maar die staat niet op papier



**BLAUW
DRUK**
STEDENBOUW

DORPEN, GEMEENTEN EN
DE VERDICHTINGSOPGAVE



H.^o
STOCK STRAETE

H.^o
STOCK STRAETE

H.^o
WESEPOEL

H.^o
CAUTER

ZELE

H.^o
RINCKLOP

2

PUBLIEKE RUIJITE

naam??







GROENE OPEN RUITEN

















DRAFT

sportpark

groter landschap

groter landschap



BOUWPROJECTEN EN DE VERDICHTINGSOPGAVE



DORPSONTWIKKELINGSPROJECTEN, OP ZOEK NAAR EEN NIEUWE TRADITIE













—
NOG
SLECHTS
3 APP.
TE KOOP
—

De Wijk van Callewaert

TE KOOP:

- Tijdige nieuwbouwappartementen
- Aangename omgeving
- Vrijge bouw
- Ruime zonneterrassen
- Ondergrondse parkeergarages
- Afwering in kwalitatieve materialen

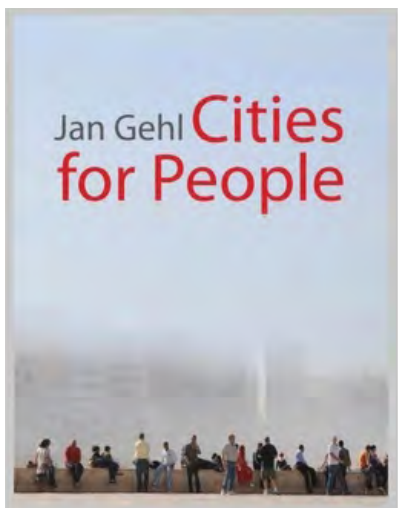
VASTGOED CENTRUM
 020 61 26 22
 GERECHTVERDIENDE ERA-LEVERINGEN

ARCHITECTENBURO BERKEIN
 Architectuur & Interieur
 1017 CA Amsterdam
 020 61 26 22

CHTSTIJLREIN
 Interieur & Exterieur
 1017 CA Amsterdam
 020 61 26 22







4.6 Fijne plekken, op een verfijnde schaal

goede plekken en een verfijnde schaal, aïstublieft.

plekken die smeken om evenementen

Hoeveel werk er ook besteed wordt aan klimaat, verlichting, meubilair en de vele andere factoren die belangrijk zijn voor een visuele stedelijke kwaliteit, het is allemaal zo goed als vergeefse moeite indien de omgevingskwaliteit, onderlinge verhoudingen en dimensies niet nauwlettend in het oog gehouden worden. Het gevoel van comfort en welzijn in steden hangt nauw samen met de vraag hoe de stedelijke structuur en ruimte harmoniëren met het menselijke lichaam, de menselijke zintuigen en overeenstemmende ruimtelijke dimensies en schaal. Zonder goede plekken en een menselijke schaal, ontbreken de meest cruciale stedelijke kwaliteiten.

Het belang van goede plekken kwam herhaaldelijk aan bod in het vorige deel. Evenementen, uitwisselingen en conversaties vindt men overal waar er comfortabele, uitnodigende plekken zijn om te staan en te zitten. Een jazzgroep die zowel enkele schitterende als vreselijke speelplekken ontdekt, is in wezen een verhaal over kwaliteit en over specifieke ruimtelijke en akoestische eigenschappen die nu eens aanwezig en dan weer afwezig blijken.

Van de stad in haar geheel, via de stedelijke ruimte, helemaal tot op het niveau van hoekjes en kanten — ruimtelijke verhoudingen en afmetingen hebben een aanzienlijke impact op de manier waarop we een



Wanneer een volledige stad in harmonie is met de menselijke schaal en zintuigen (havenpromenade op het Griekse eiland Hydra).

176 steden voor mensen



Goede plekken en een verfijnde schaal (Ginzan Onsen; Yamagata in Japan).

omgevings- en schaalkwaliteit op stadsniveau

omgevings- en schaalkwaliteit in de stedelijke ruimte

plek ervaren en op ons verlangen om uitgerekend op dié plek te bewegen en te vertoeven.

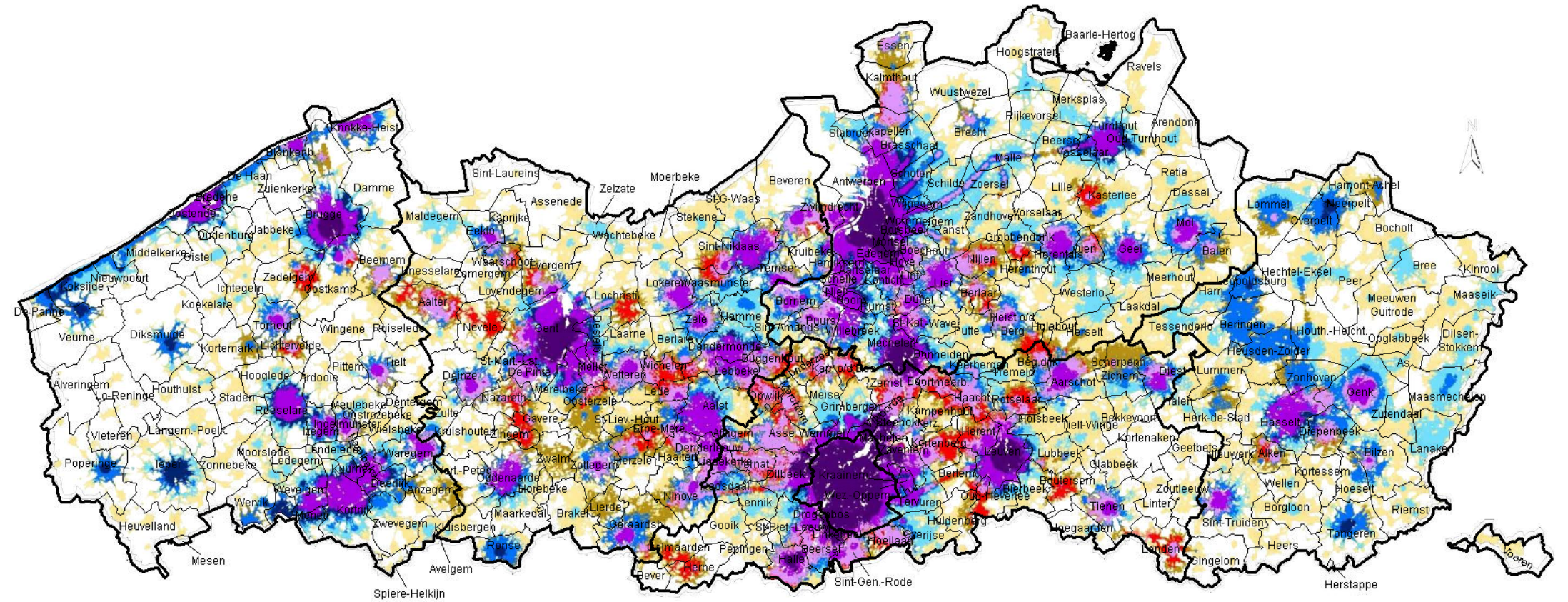
Wie traditionele steden als Hydra in Griekenland of Portofino in Italië bezoekt, komt tot de vaststelling dat de volledige stad in overeenstemming is met het menselijke lichaam en de menselijke zintuigen. Met hun bescheiden afmetingen en halve cirkelvorm rondom de baai, zijn deze steden volledig op de menselijke leest geschoeid. Aan de overkant van de haven overschouwen we de volledige stad, de stedelijke ruimte, alle bedrijvigheid en talrijke details. We krijgen er een natuurlijk en ongedwongen gevoel bij.

We kunnen in de stedelijke ruimte een sterk fysiek, zintuiglijk gevoel van harmonie ervaren. Wie de Piazza del Campo in Siena of de Piazza Navona in Rome betreedt, wordt overvallen door een gevoel dat zegt: 'Hier is het, ik ben aangekomen.' In 1889 omschreef Camillo Sitte in zijn beroemde lofzang over de omgevingskwaliteit van oude Italiaanse steden hoe belangrijk het is de stedelijke ruimte zodanig te dimensioneren dat ze past bij de mensen en functies waarvoor ze dient. Hij wees ook op de noodzaak van omsloten ruimten, waar de zichtlijn tegengehouden wordt door omliggende gevels.¹⁸ Onze ruimtelijke omvang is een cruciale factor voor

de stad op ooghoogte 177

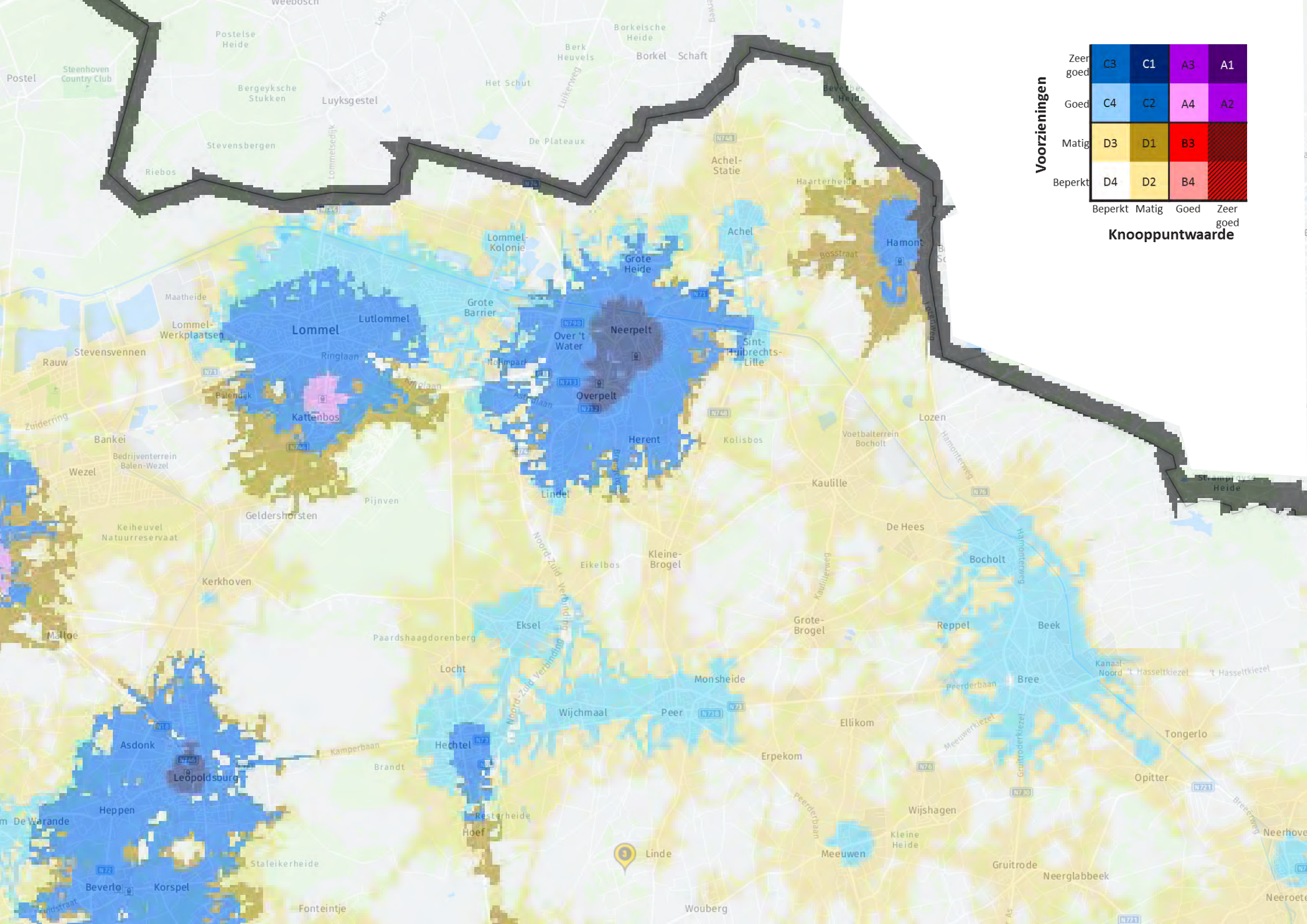
IS ER SPRAKE VAN EEN VERDICHTINGSOPGAVE?

4 CASES: PEER, ZELE, NIEL, DESSEL



DE KNOOPPUNTWAADE (VITOKAART, VOORZIENINGNIVEAU VS BEREIKBAARHEID)



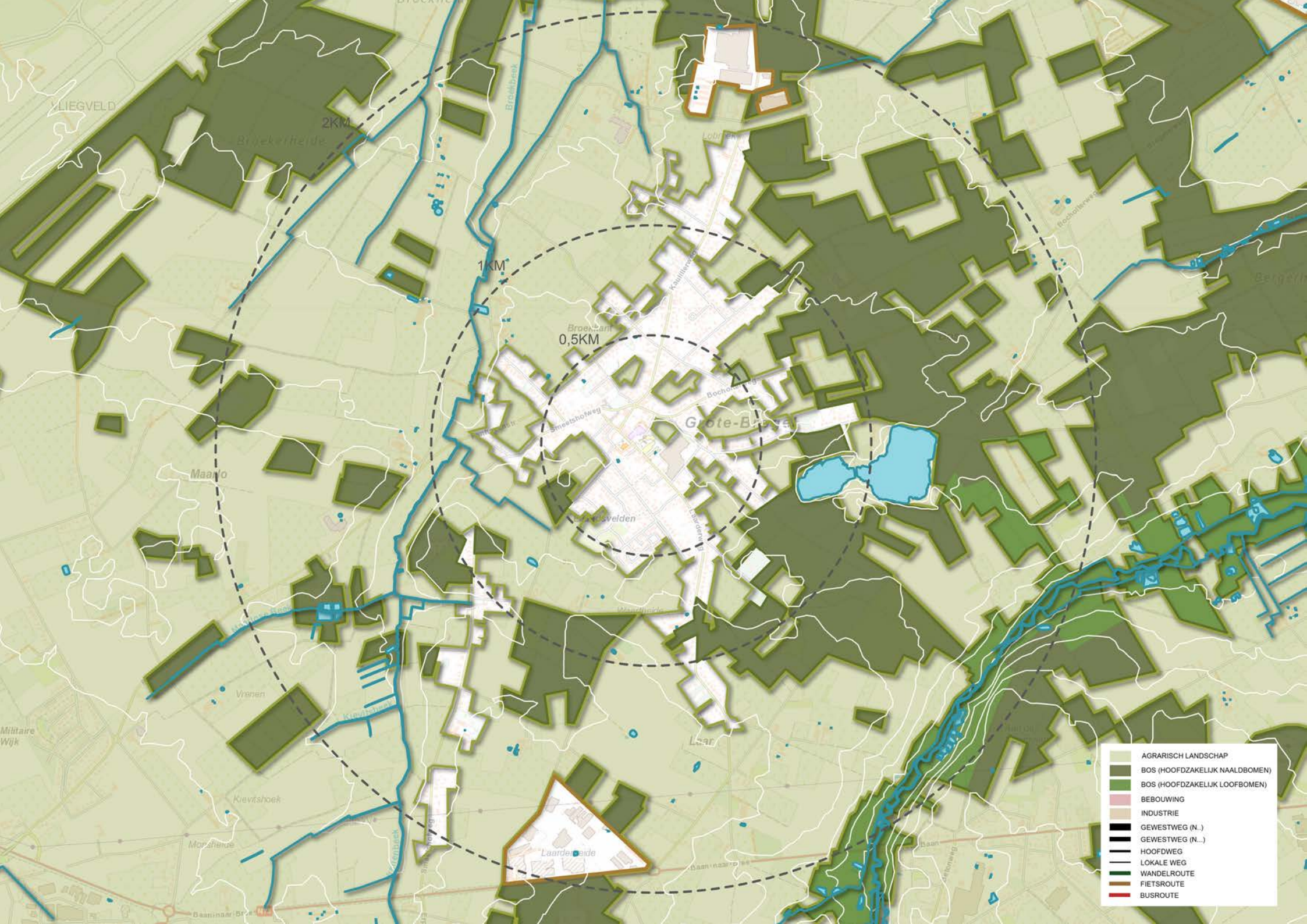


Voorzieningen

Zeer goed	C3	C1	A3	A1
Goed	C4	C2	A4	A2
Matig	D3	D1	B3	
Beperkt	D4	D2	B4	
	Beperkt	Matig	Goed	Zeer goed

Knooppuntwaarde

GROTE BROGEL, PEER
GEEN VERDICHTINGSOPGAVE, WEL EEN DORPSVERSTERKINGSOPGAVE



- AGRARISCH LANDSCHAP
- BOS (HOOFDZAKELIJK NAALDBOMEN)
- BOS (HOOFDZAKELIJK LOOFBOMEN)
- BEBOUWING
- INDUSTRIE
- GEWESTWEG (N.)
- GEWESTWEG (N.)
- HOOFDWEG
- LOKALE WEG
- WANDELROUTE
- FIETSRUTE
- BUSROUTE





Peer Grote Brogel
dorpsstructuur & projectzones

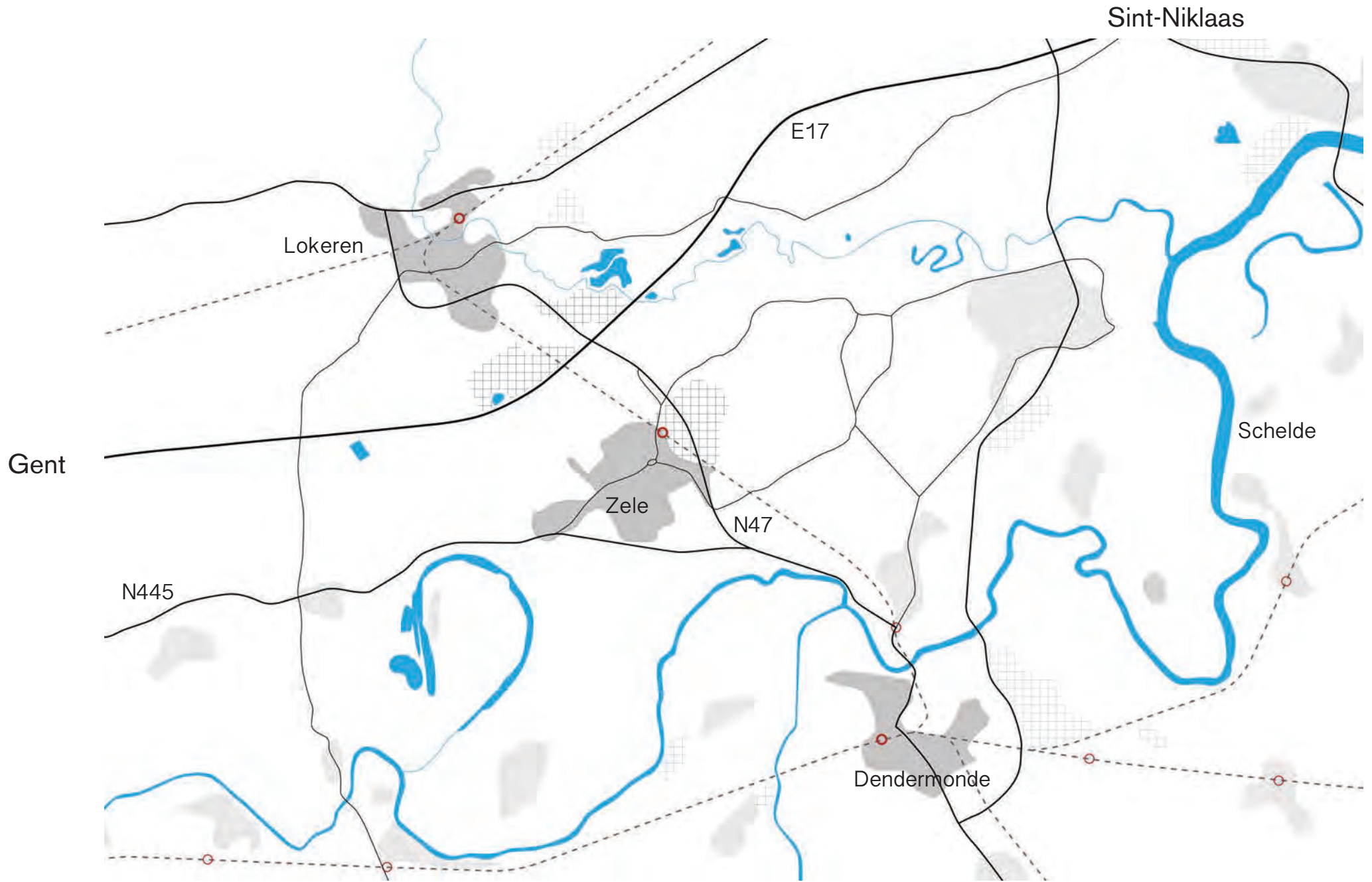
-  bebouwing, aangemerkt als onroerend erfgoed
-  bebouwing, tevens dorps en beeldbepalend
-  structuurdrager dorpskern
-  structuur toegangsstraten naar het dorp
-  site Wolspinnerij
-  waardevolle relatie met landschap en/of potentiële buurt-groenstructuur
- PZ SZ WPZ T** aanduiding studiegebied, projectzones en toegangen Grote Brogel Masterplan 2017

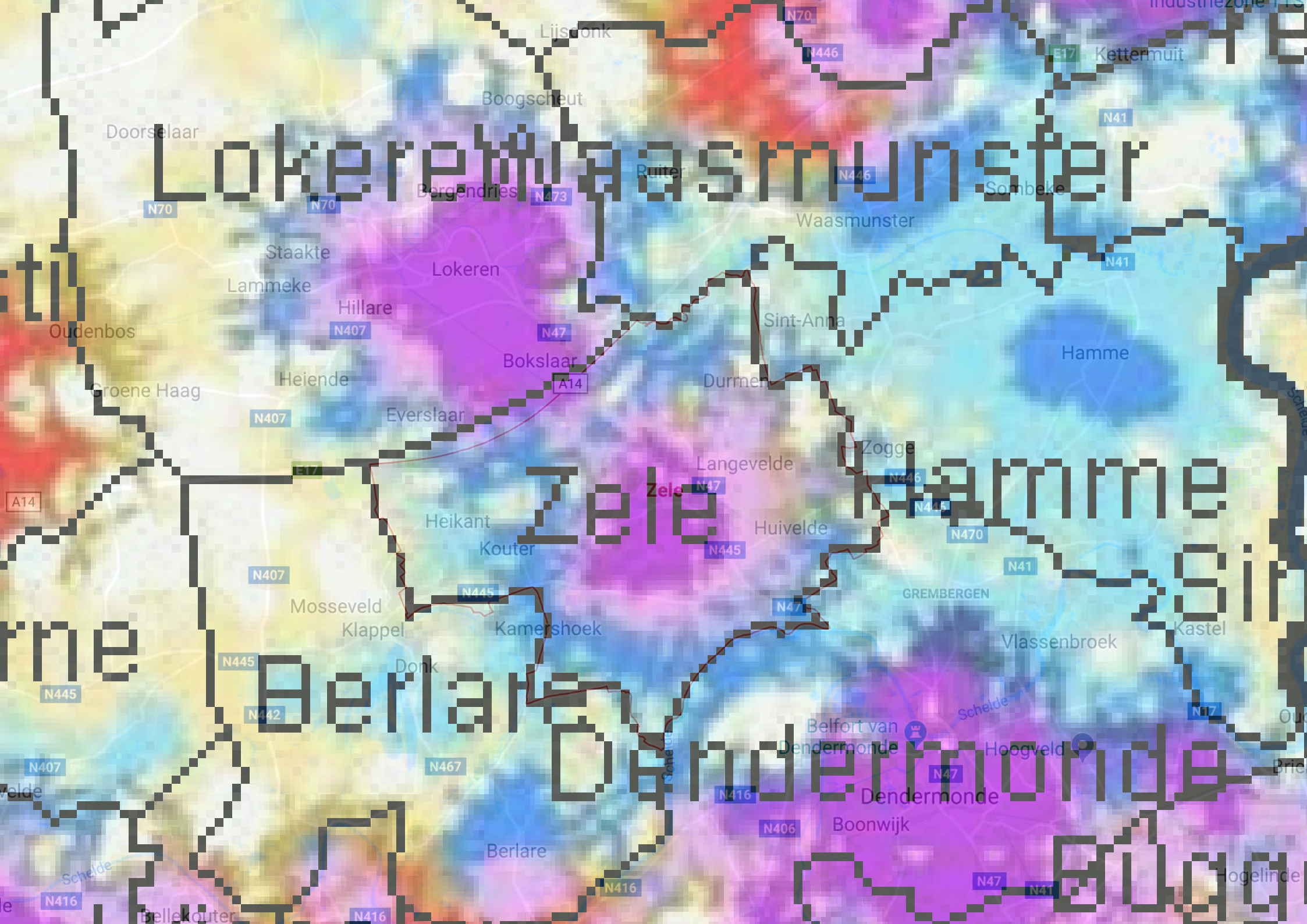












ZELE,
EEN VERDICHTINGSOPGAVE



schoenmakerij & stoffen
Eike

GENOEGEN

KAPPER

P



19m

8m

6,5m

9m

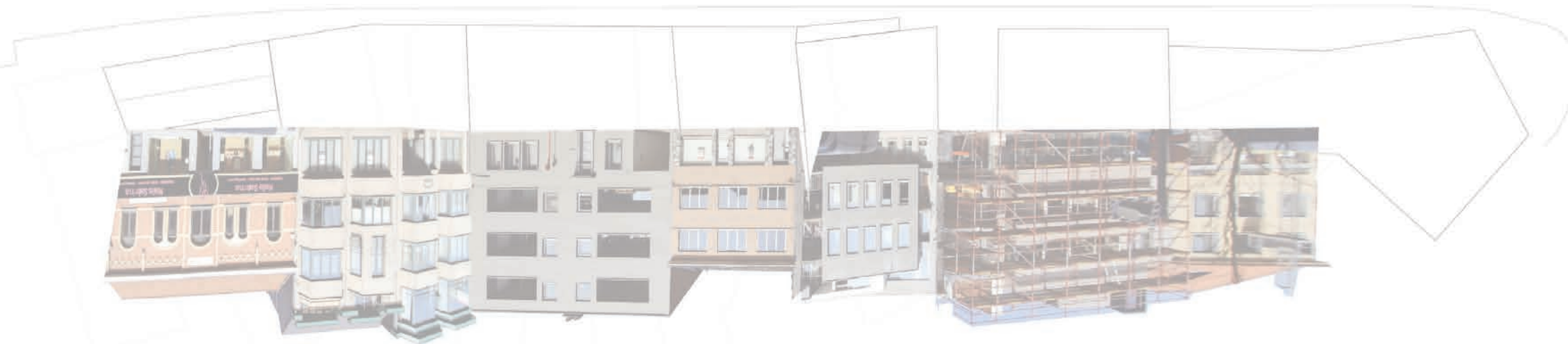
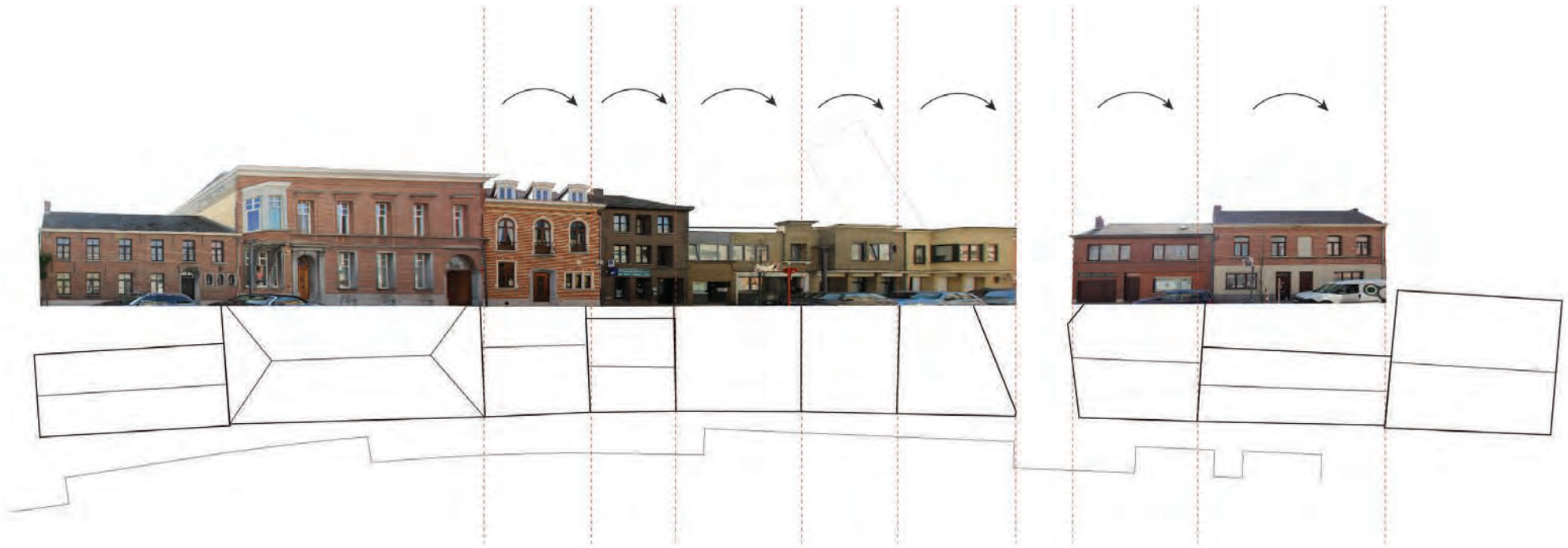
7m

9m

9m

6m

6m



30m

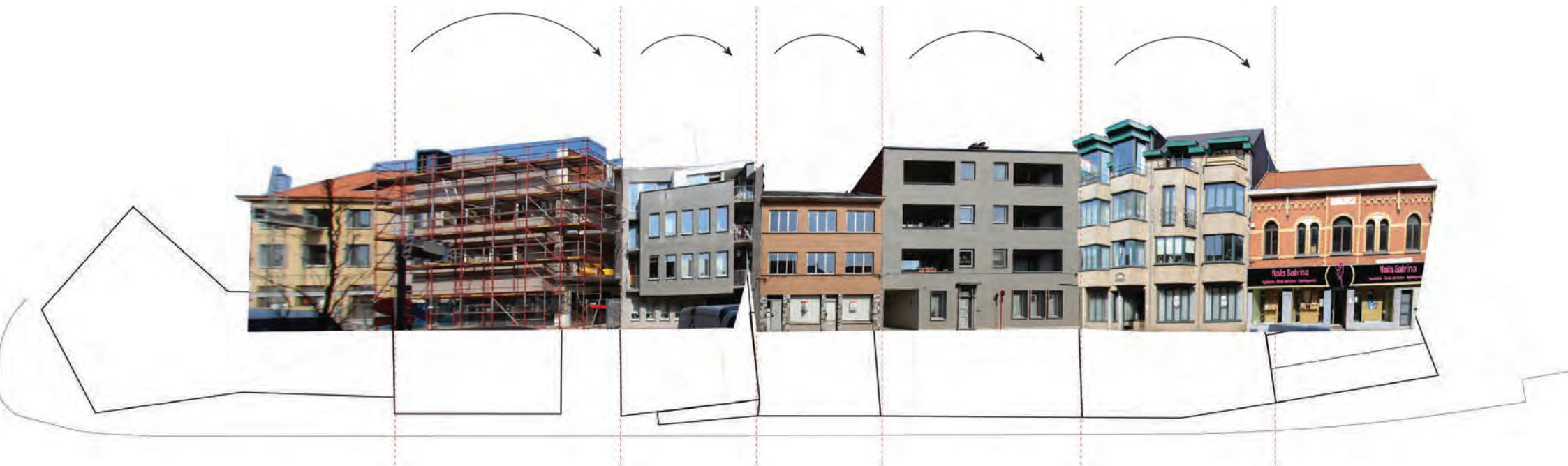
18m

14m

17m

17m

14m





1190

51

NOX-987

RODANIA

SPAAR APPARTEMENTEN VOOR BIJZONDERE PLEKKEN

DE MOEILIJKE HOEKEN





STELLA
RETIEN

Lingerie

LINGERIE

ORFÈVRE
D'ARTS



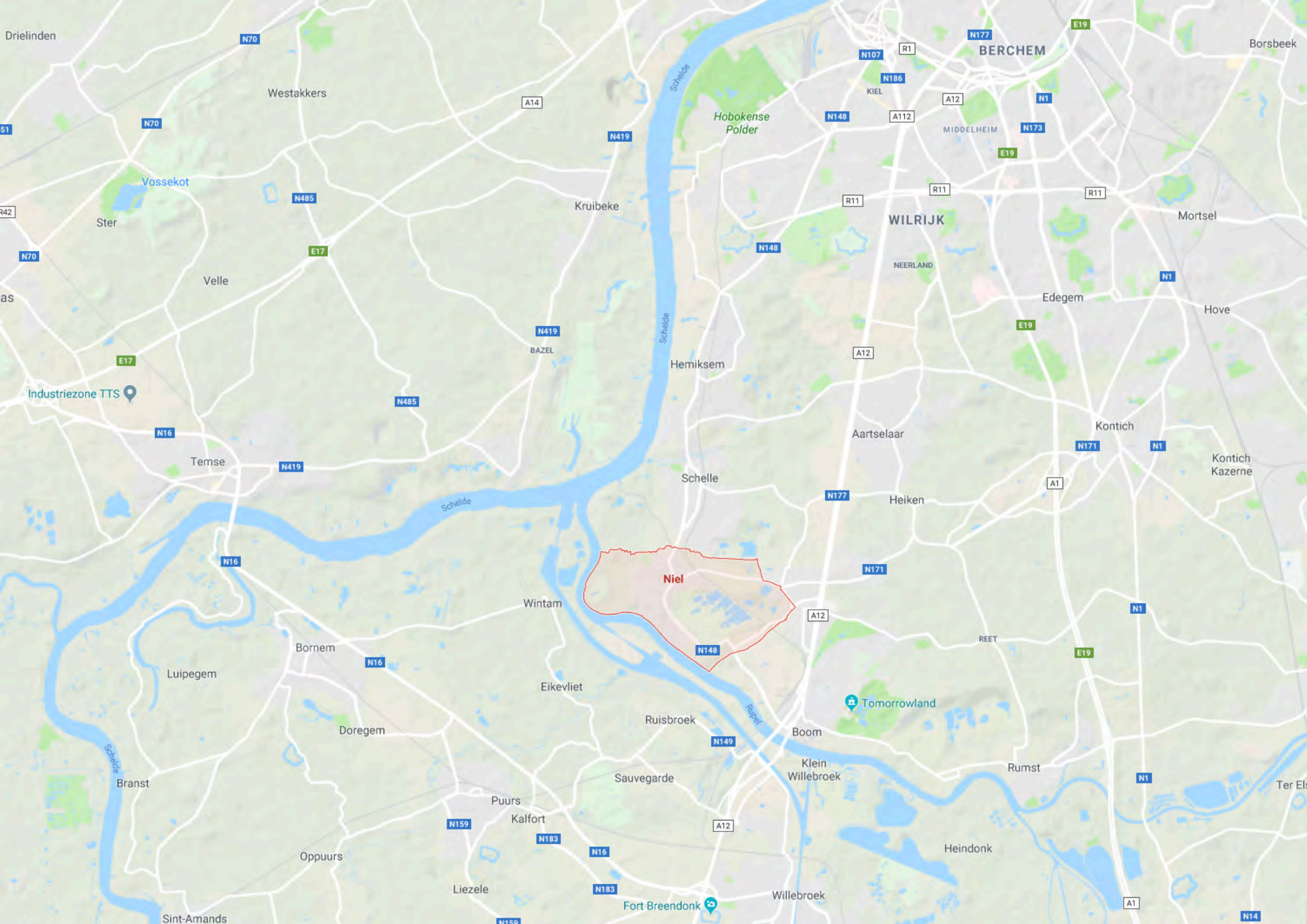
TE HUUR

TE HUUR





DE BINNENGEBIEDEN





ijk
PREL

380 KV

Biezerd

Papenvelden

K.T.A.

K 11

(H)

Broek

70 KV

70 KV

Kast.

Rh

NIEL

Steenbakkerij

Veer

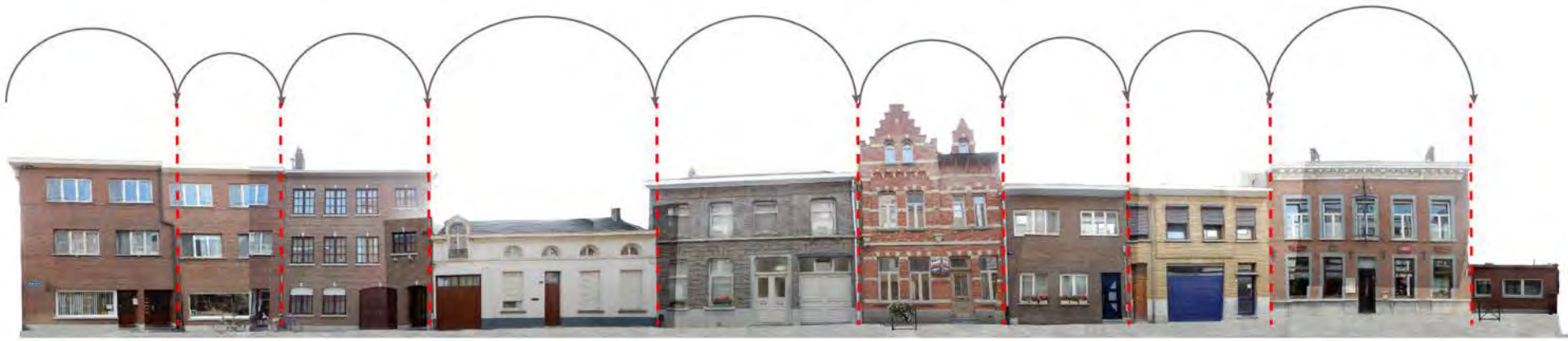
N148

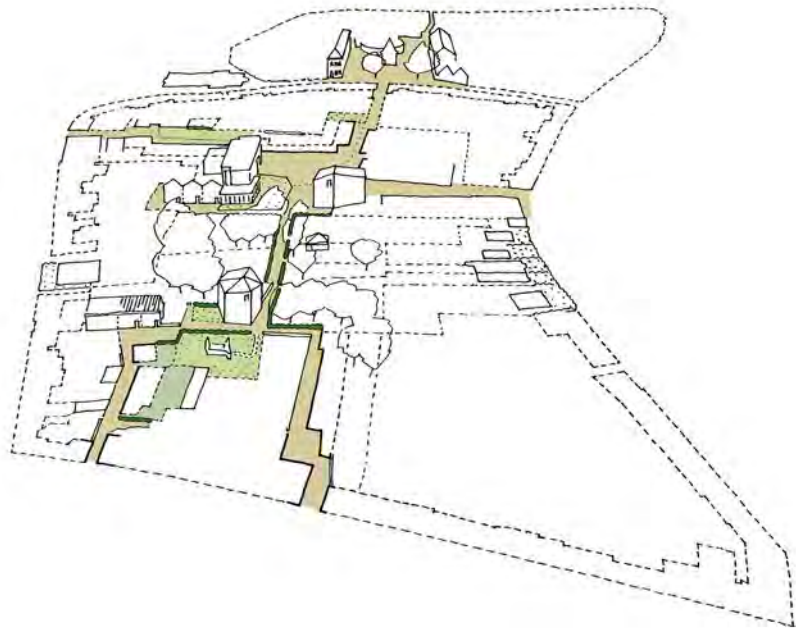
2000 t

Natuurres

Walenh







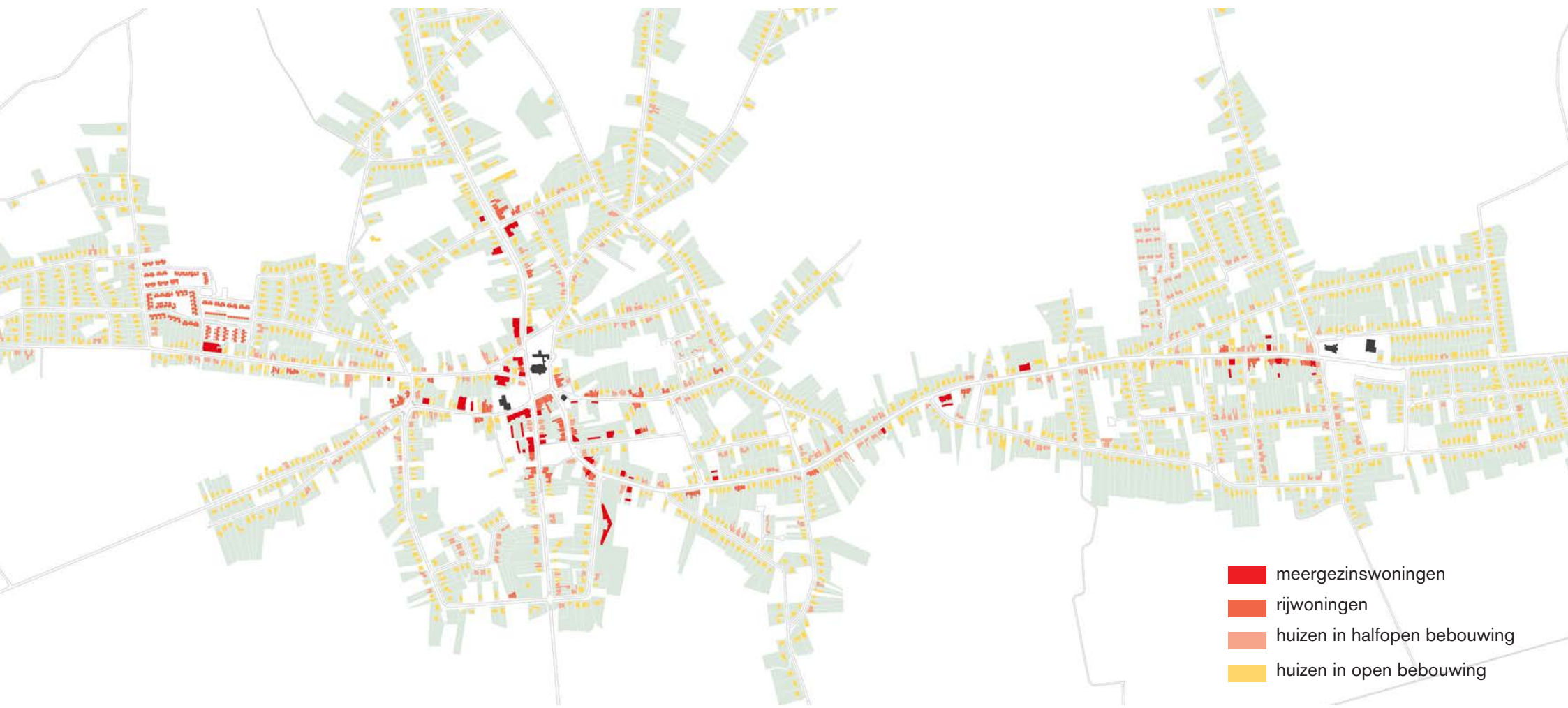








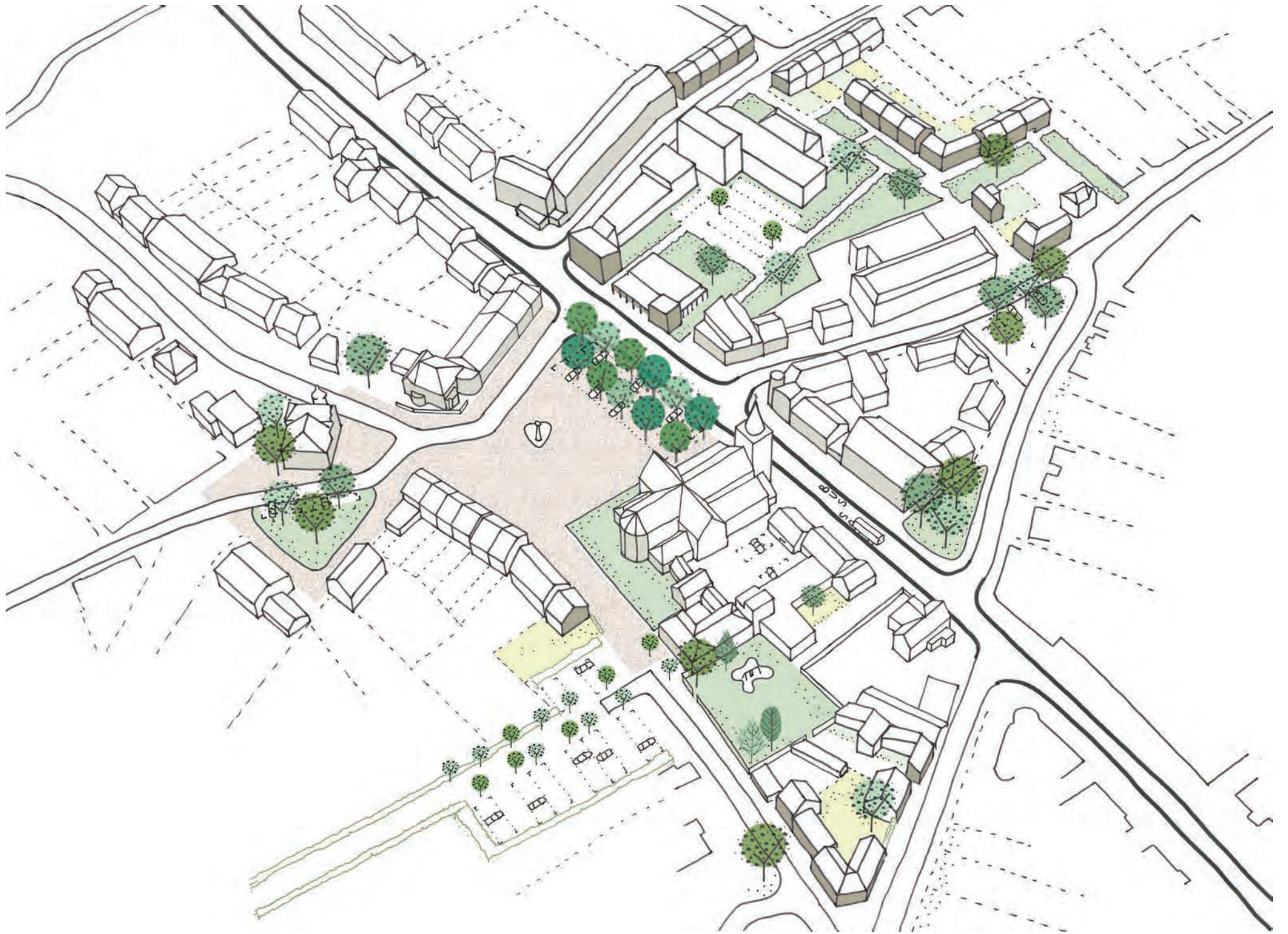
DRUKKE INVALLSWEGEN











woningbestand Dessel 1995 - 2018



Huizen in gesloten bebouwing

1995 **147 of 4,6%**

2018 **150 of 3,5%**



Huizen in halfopen bebouwing

1995 **624 of 19,6%**

2018 **752 of 17,9%**



Huizen in open bebouwing

1995 **2194 of 69,1%**

2018 **2575 of 61,0%**



Appartementen

1995 **30 of 1,0%**

2018 **488 of 11,1%**

Wonen in Vlaanderen

vandaag en morgen

Er verschuift het een en ander op de Vlaamse woningmarkt: voor het eerst loopt het aantal eigenaars in Vlaanderen terug (van 74,4% in 2005 naar 70,5% in 2013, Winters e.a., 2015), en ook de trend naar compacter wonen zet zich door in immer voortschrijdende 'verappartementisering'.

Toch blijven veel heilige huisjes in de hoofden van het beleid en de vakwereld overeind, en bepalen ze ook nog altijd een grondstroom in de bouw- en woonpraktijk in Vlaanderen. Vaak berusten die op misvattingen of bewuste desinformatie vanuit particularistische motieven. Met enkele recente cijfers en onderzoeksresultaten in de hand schetsen we hierna in zeven punten een diagnose van Vlaamse woonmarkt en schuiven we zeven mogelijke remedies naar voren.

speculatie duwt vastgoedprijzenomhoog, betaalbaar wonen voor gezinnen in het centrum komt onder druk

MICHAEL RYCKEWAERT

1. De mythe van de demografische boom en de nood aan meer bouwgrond

Het Vlaamse regeerakkoord meldt dat 'we tegen 2020 93.000 woningen gaan bouwen', andere bronnen spreken van 220.000 bijkomende huishoudens tussen 2015 en 2030 – of een bijkomende vraag naar 15 tot 20.000 woningen per jaar (Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2015). Deze prognoses wekken de schijn dat we met een 'demografische uitdaging' zitten die met een 'ambitieuze woonprogramma' zou moeten te lijf gegaan worden. Niets is echter minder waar. Tussen 2001 en 2013 nam het aantal huishoudens met gemiddeld 23.000 eenheden per jaar toe. Dat betekent dus dat de demografische groei de komende jaren zal vertragen. Nog belangrijker is dat er in dezelfde periode jaarlijks gemiddeld 25.800 woningen bijkwamen (Winters e.a., 2015).

Met andere woorden, als er aan dit ritme woningen in Vlaanderen blijvend worden bijgemaakt, komen we in 2015 reeds uit op een overproductie van goed 35.000 woningen en tegen 2020 van meer dan 150.000 woningen. Het is dus ook duidelijk dat het steeds weer pleiten voor het 'vrijgeven', 'aansnijden' of 'activeren' van bouwgrond in woon- of woonuitbreidingsgebieden totaal naast de kwestie is. Er is reeds genoegzaam aangetoond dat er meer dan voldoende bouwgrond voorhanden is (meer dan 40.000 ha). Zelfs al wilt men de verwachte aangroei realiseren door van elke bijkomende woning een ruime villa op een perceel van 10 are te maken (absurde gedachte!), dan hebben we tegen 2030 minder dan de helft van de huidige bouwgrondreserve nodig. Hoe komt het dan dat de bouwsector steevast blijft schreeuwen om het opdrijven van de woningbouwproductie en het vrijgeven van meer bouwgrond? En vooral, hoe komt het dat dit misleidend pleidooi zijn weg blijft vinden naar de oren van de beleidsmakers?

2 | De droom van huisje-tuintje

Dit kunnen we alleen maar begrijpen vanuit een blijvende fascinatie voor het heilige huisje van de eigen gebouwde woning met tuin die voor veel jonge gezinnen decennialang de ultieme woondroom was, en het vandaag wellicht voor velen nog is. Het klopt dat jongeren die daar van dromen vandaag bedreven uitkomen, maar meer bouwgrond op de markt gooien of

drastisch de woningproductie opdrijven zal daar structureel weinig of niets aan verhelpen. Hoogstens leidt het lokaal tot het nog even oprekken van de economische haalbaarheid van een woonmodel dat allang zijn houdbaarheidsdatum overschreden heeft, met alle nefaste gevolgen vandien.

3. Verdere suburbanisering en verappartementisering, ten koste van compacte stadswoningen

De droom van huisje-tuintje drijft de bouwlustigen immers naar die plekken waar dit nog tegen een haalbare prijs mogelijk is. Het gaat daarbij om steeds meer perifere plekken, ver afgelegen van de grote tewerkstellingscentra, of om de laatste open restjes in de alomtegenwoordige lintbebouwing. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat grote woningtypes zoals vrijstaande en drievleuwelingen maar blijven toenemen in Vlaanderen, net als de appartementen overigens, terwijl de rijwoning, het stedelijke, compacte individuele woningtype bij uitstek, schaarser wordt. Terwijl de drie- en viergeveelwoningen tussen 2005 en 2013 met 6 tot 7% zijn toegenomen, en de appartementen met zelfs 17%, zijn er in dezelfde periode nauwelijks rijwoningen bijgekomen in Vlaanderen (Kadastrale statistiek van het gebouwenpark). Het aandeel rijwoningen in het Vlaamse woningbestand is tussen 2005 en 2013 dan ook teruggelopen van 24,5 tot 22,8 %.

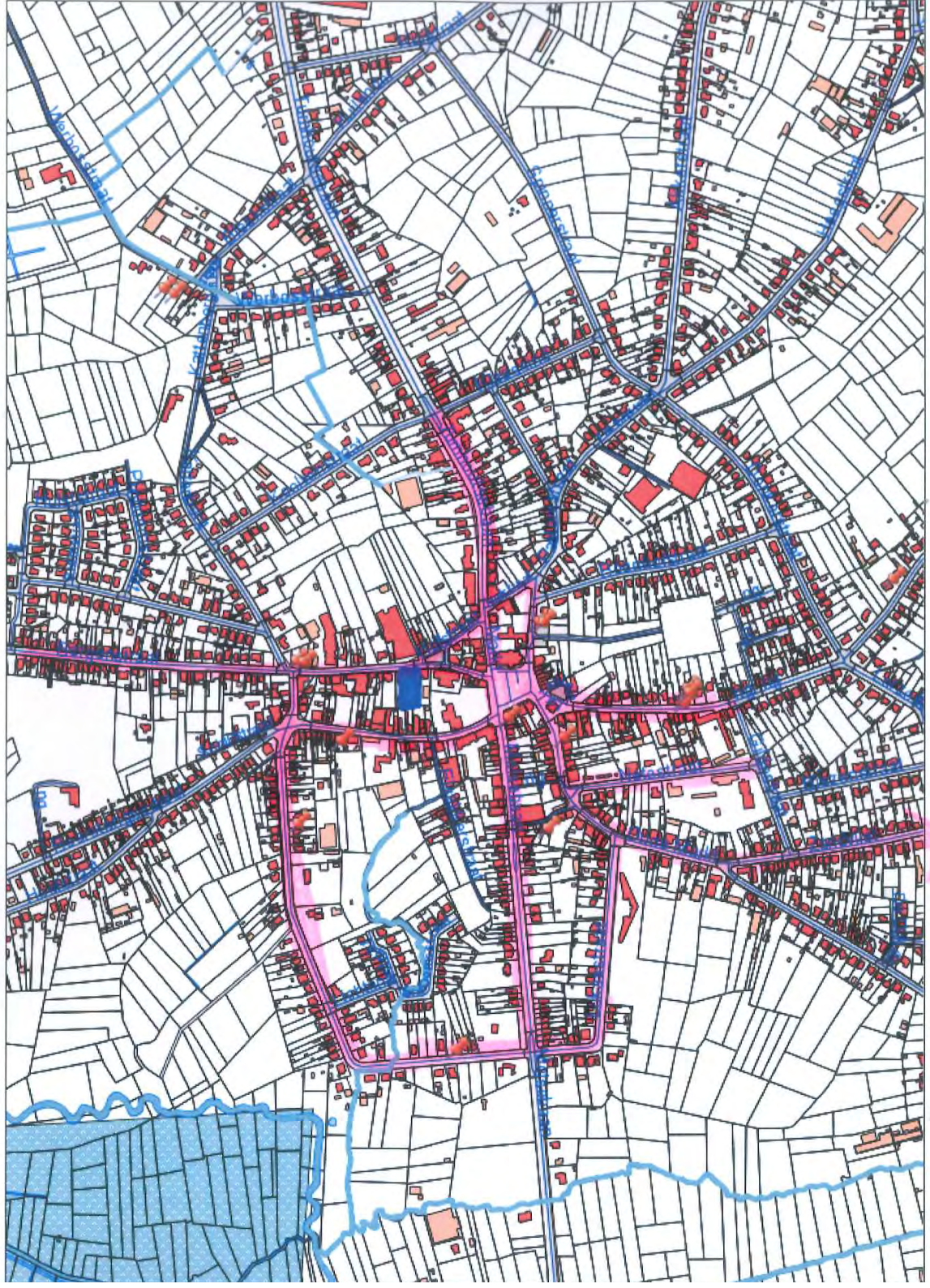
4. Een dreigende vastgoedcrisis

In het licht van de demografische noden, die vooral wijzen op een toename van oudere en kleinere huishoudens (met uitzondering van de grote steden die net met vergroening te maken krijgen), is die toename van de grotere woningtypes erg verwonderlijk, zeker als we weten dat het huidige woningbestand in Vlaanderen een grote onderbezetting kent. Tegelijk raken grote villa's nog moeilijk verkocht. De huisje-tuintje droom van weleer is overduidelijk niet meer dezelfde als vandaag. De oude woningen zijn te groot, te slecht geïsoleerd, of voldoen niet meer aan de huidige smaak. Een grote renovatieslag van dit bestand komt ook nog niet van de grond. Waarom zou ze ook, als er elders nog steeds meer dan voldoende mogelijkheid is om dezelfde droom naar hedendaagse maatstaven te bouwen? Zo komt de



HET JUISTE TYPE WONING OP DE JUISTE PLAATS

APPARTEMENTENPERIMETER ALS INSTRUMENT



DE WONINGTYPETOETS ALS INSTRUMENT



gent: woonstad

© Layla Aerts

**DE JUISTE WONING
OP DE JUISTE PLAATS**
Handleiding bij de woningtypetoets Gent

De **woningtypetoets** doet een heldere uitspraak over welk type woning op een perceel het meest geschikt is:

- Eengezinswoning
- Meergezinswoning
- Ander woningtype

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening(Codex, art. 4.3.1.§2) op een **objectieve manier** voor alle aanvragen, transparantie voor de burger (en de ontwikkelaar)

HOE WERKT DE WONINGTYPETOETS?

De WTT Gent bestaat uit 6 vragen (of 7 in WTT Kortrijk). Elke vraag weegt evenveel door:

- drie vragen over de omgeving (ligging, buurt, bureu)
- één vraag over parkeren
- twee vragen over terrein zelf (bouwlagen, perceel & volume)

Op elke vraag kan score 0, 1 of 2 toegekend worden

Totale puntenscore kan dus lopen van 0 (absoluut geen voorkeur) tot 12 (EGW verplicht).
Hoe hoger de score, hoe groter de voorkeur of de verplichting tot een eengezinswoning wordt.

- Score:
- 9 tot 12 —————> EGW verplicht
 - 7 of 8 —————> EGW voorkeur
 - 0 tot 6 —————> Geen voorkeur

Welke typologiën zie je mogelijk om het verdichtingsvraagstuk mee in te vullen?

0



rijwoning

0



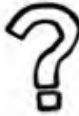
appartement

0



hoogbouw

0



anders

Bij verdichting is er voldoende aandacht voor de publieke ruimte.

0	0	0
ja, in overleg met de ontwikkelaar komen we tot goede projecten	nee, ongeacht de aard van het project, de publieke ruimte blijft hetzelfde	nee, wij missen instrumenten om investeringen in de publieke ruimte af te dwinaen

BEELDKWALITEIT





DE STRIJD OM KWALITEIT WORDT GEVOERD OP KLEINE SCHAAL;
DE STRAAT OP OOGHOOGTE, GOEDE DORPEN OM TE WANDELEN

HET BEELDKWALITEITPLAN ALS INSTRUMENT

EEN AANTAL SPELREGELS:



WEES KRITISCH NAAR WAT AFGEBROKEN MAG WORDEN,
BESTAANDE BEBOUWING LEVERT EEN GROTE BIJDRAGE AAN IDENTITEIT





RESPECTEER DE KORREL VAN HET WEEFSEL:

BEUKMAAT OF PERCEELSBREEDTE,
HOOGTE EN DIEPTE VAN BEBOUWING



VERZEKERINGEN
PIETERS

DK SPAARBANK

EETHUIS

Kapperhuis
Griet

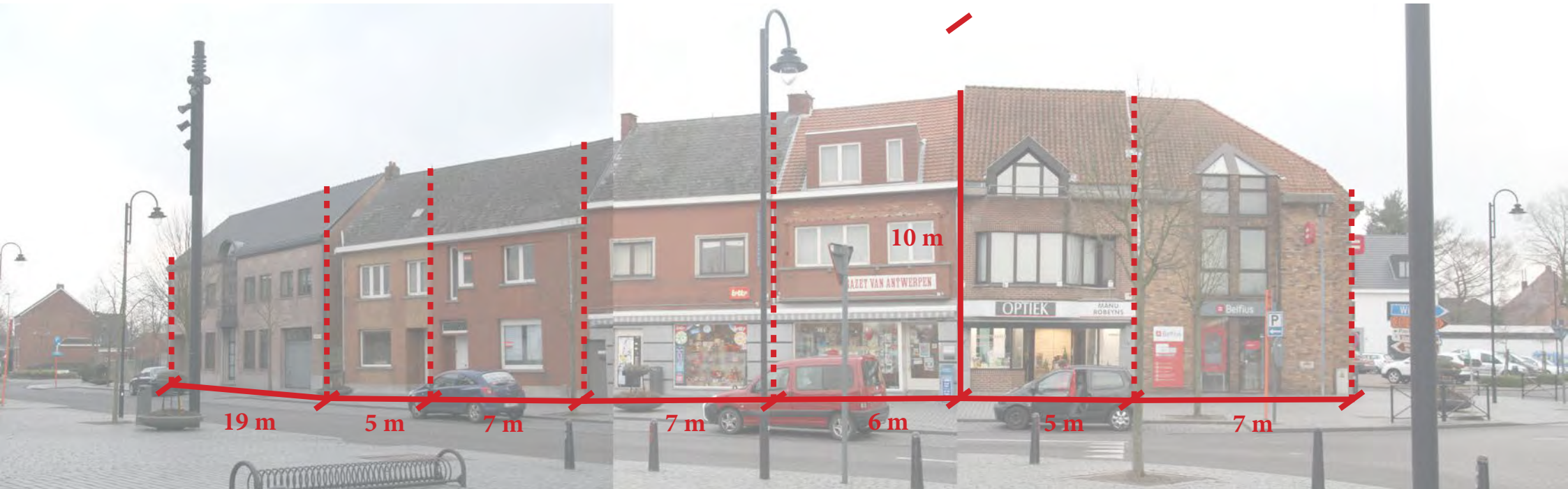
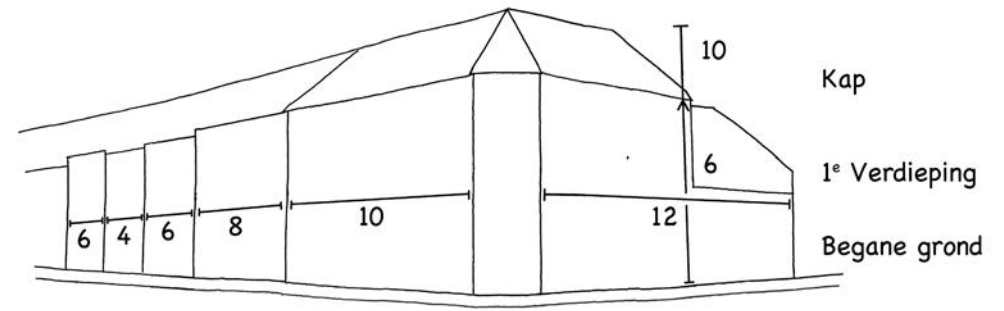
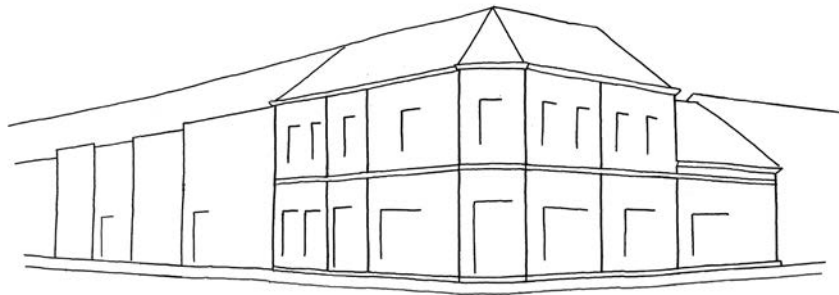
DEM TOREN

VIV

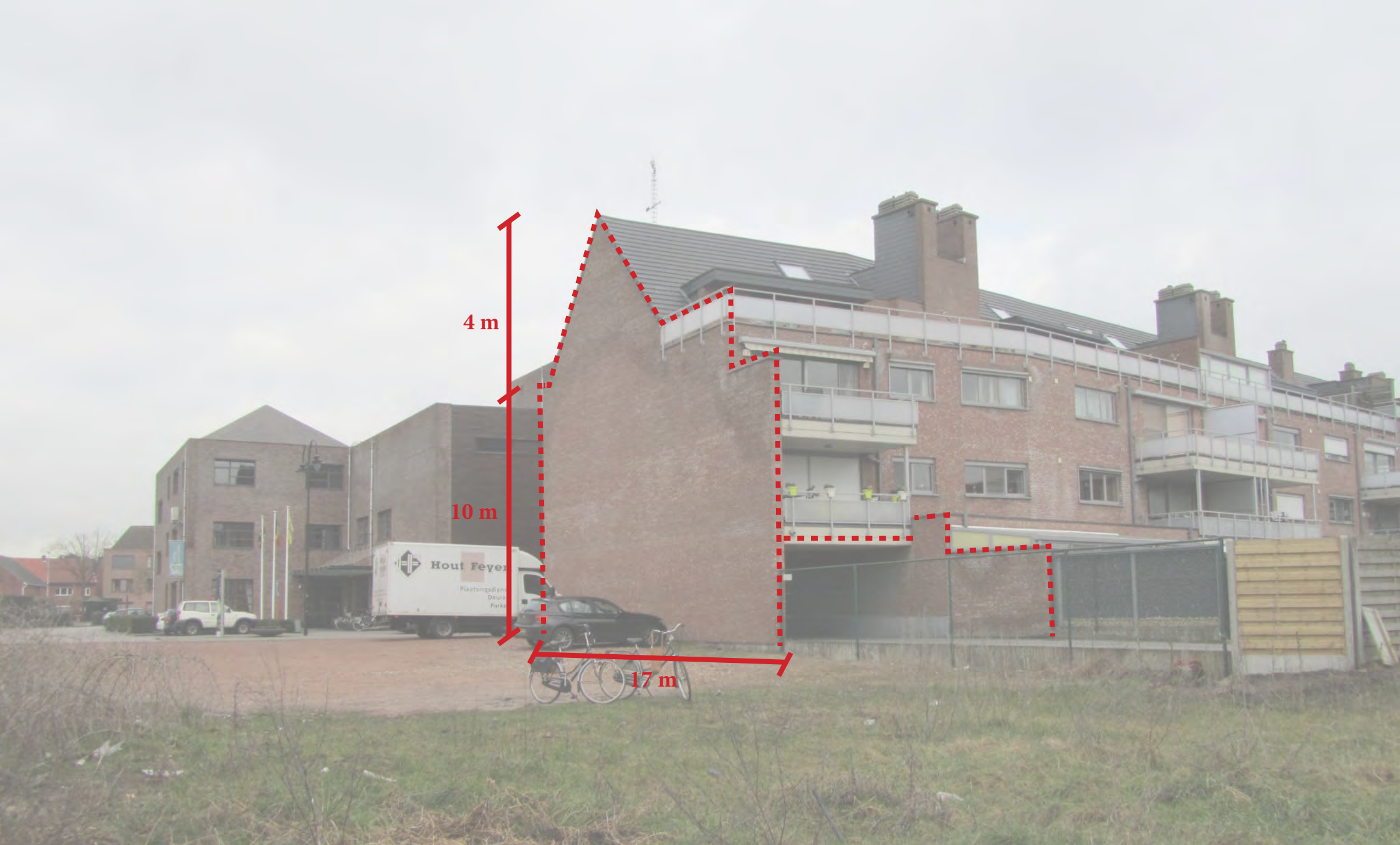
1-FWA-010

1-111-504









4 m

10 m

17 m

Hout Feyer
Plaatsingdienst
Deuren
Park

VERZORG DE KWALITEIT VAN DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING,
ESSENTIEEL IN RELATIE MET DE STRAAT:

VOLDOENDE HOOGTE,
SOLIDITEIT,
AANDACHT VOOR DETAILLERING EN GEVELRELIËF,

...



H. 250
-1- 2.5

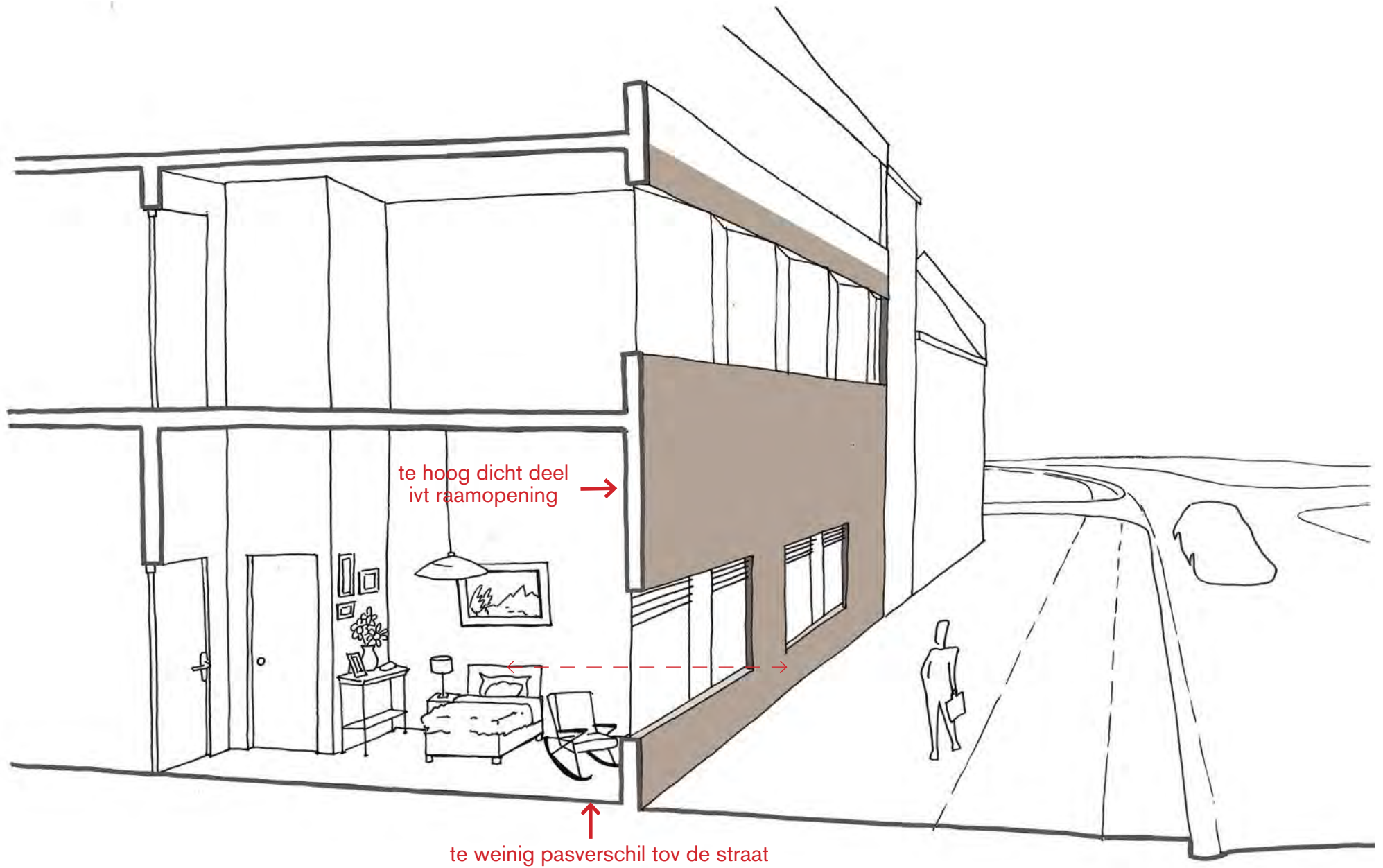


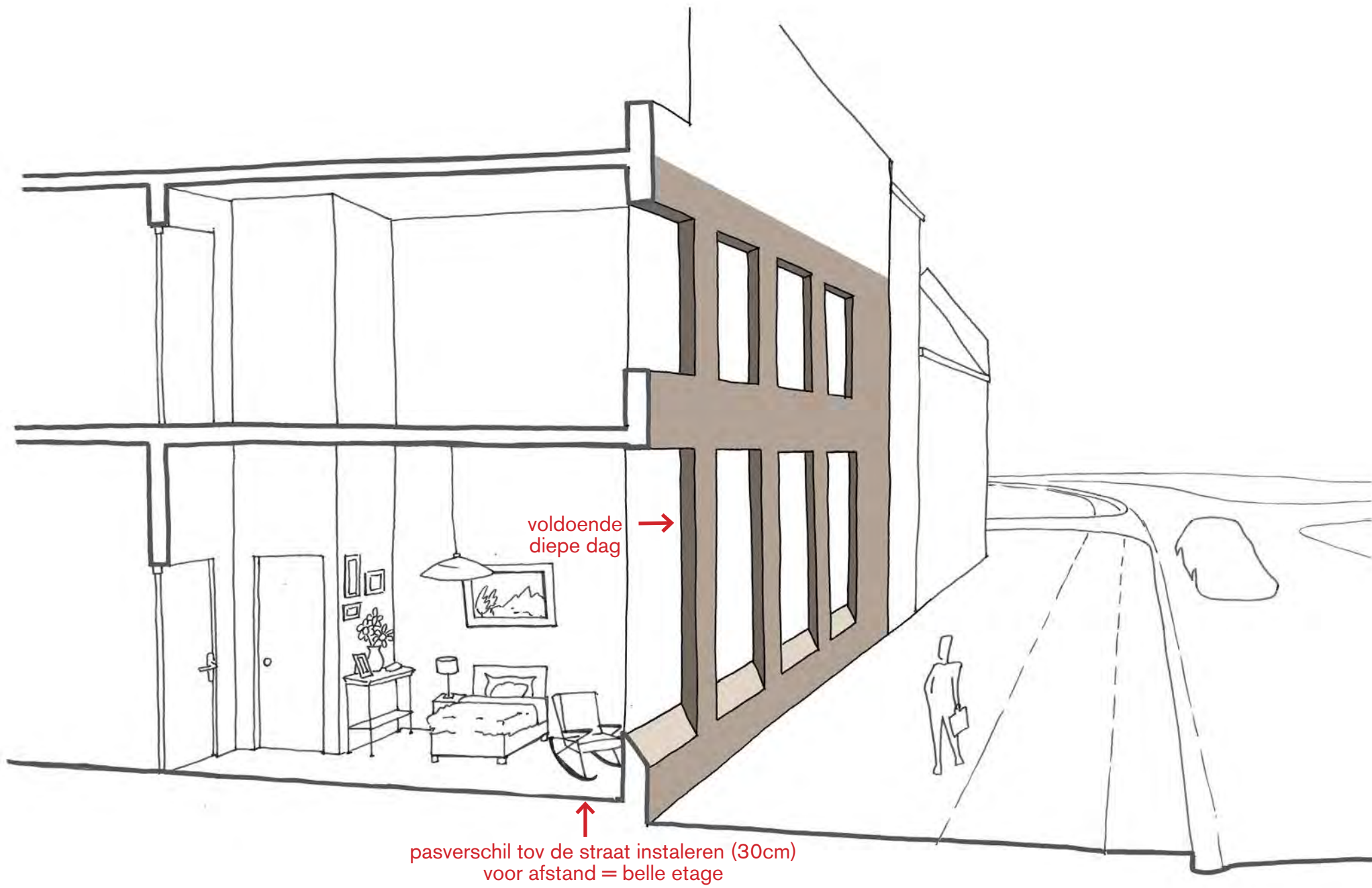
VER
TE N











KWALITEIT VAN DE GEVEL VERSTERKT LEESBAARHEID EN IDENTITEIT:

EENVOUDIGE MAAR VERFIJNDE ARCHITECTUUR,
VERTICALE GELEDING,
VOORGEVEL OP DE ROOILIJN,
AANDACHT VOOR DE 5DE GEVEL, HET DAK,

....



Historische Zaken
1873-1880-1885
1885-1890-1895
1895-1900-1905

MARKT

ZONE
P





014 37 44 37
4

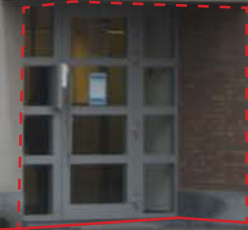
Jetair
CAROLIS
primo-tours

40C

KBC Bank & Verzekering

KBC Bank & Verzekering

KBC







PARKEREN DEEL VAN INTEGRALE GEBOUWOPLOSSING:

ONDERGRONDS MET TOEGANGEN ALS DEEL VAN HET GEBOUW,
COMPACTE COLLECTIEVE OPLOSSINGEN OP MAAT,





OF HET PARKEREN VOORAAN TUSSEN GEBOUW EN STRAAT



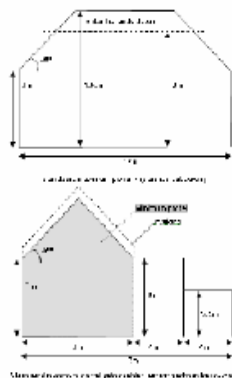




REGELS GEVEN GEEN GARANTIE TOT KWALITEIT



Standaard bebouwingsprofiel



Tenzij expliciet anders vermeld geldt als standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing enerzijds en gekoppelde / aaneengesloten bebouwing anderzijds:

bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdiepte
vrijstaand	vrij	Max. 6 m	max. 10,5m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 45° vanaf 6 m hoogte op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (of figuur). Indien de bebouwing wordt opgericht met platte daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter.	Min. 9 m Max. 17 m
Gekoppeld aaneengesloten	Zadeldak, Helling 45° Nok parallel aan de straat	Tot 9m diep: 6m tussen 9 en 13m: max. 6m tussen 13 en 17m: max. 3,5m	Tot 9m diep: max. 10,5m Tussen 9en 13m: max. 6m Tussen 13 en 17m: max. 3,5m	Min. 9 m Max. 17 m

Voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zijn volgende afwijkingen mogelijk:

- een afwijking naar een ruimer profiel in de voorste 9 m bouwstrook (i.c. kroonlijsthoogte tot 7 m i.p.v 6 m standaardhoogte, bouwhoogte tot 11,5 m i.p.v 10,5 m standaardhoogte, cf. figuur) is mogelijk in de volgende gevallen:
 - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van aangrenzende woning(en) met een kroonlijsthoogte van 7 m of meer.
 - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een kwaliteitsvolle invulling van andere functie dan wonen op de benedenverdieping.
 - Deze afwijking is noodzakelijk om minimaal de wettelijke geluids- als isolatienorm te behalen. De isolatiedikte bepaalt de afwijkende bouwhoogte.
 - Het betreft een hoekperceel.
- Een andere dakhellingshoek is mogelijk indien deze afwijking noodzakelijk is in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende dakhellingen van aangrenzende woning(en)



99 Kessel-Dorp

Nijlen, Vlaams Gewest

Street View - sep. 2013

Kessel-Dorp



VAN EEN CONTROLERENDE ROL NAAR EEN REGISSERENDE ROL

VAN EEN CONTROLERENDE ROL NAAR EEN REGISSERENDE ROL

ONTWERP ALS INSTRUMENT	TYPE-TOETS ALS INSTRUMENT	BEELDKWALITEITPLAN ALS INSTRUMENT
vrijwaren groene open ruimte, doorwaadbaarheid garanderen, toepassing van verschillende typologiën, collectieve parkeeroplossingen, ...	het juiste type woning op de juiste plaats	een stimulerend kader gestoeld op ambitie

De architecturale kwaliteit van een gebouw is vooral de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, niet van de overheid.

