

# Verdicht bouwen in dorpskernen

Inzichten en instrumenten

Plattelandsacademie  
CAHIER 1



## Colofon

De oorspronkelijke tekst is de begeleidende cursus bij de Masterclass dorpskernverdichting, gegeven door Guy Vloebergh tijdens de plattelandsacademie in Aalter (2020) en Leuven (2021).

Voor dit cahier is deze cursus aangevuld met essays geschreven door praktijkexperten.

Gebruik en overname van teksten is toegestaan als de uitgever op voorhand toestemming heeft gegeven.

Beeldmateriaal waar geen bron bij staat, is afkomstig van het ontwerpbureau OMGEVING cv en met toestemming gepubliceerd.

Beeldmateriaal waar een andere bron bij staat wordt met toestemming gepubliceerd.

Sommige beelden uit de originele tekst zijn niet vrijgegeven. Ze zijn vervangen of open gelaten.

Verantwoordelijke uitgever: Christian Stivigny,  
Landelijke Gilden v.z.w., Diestsevest 40, 3000 Leuven  
Vormgeving: Landelijke Gilden/Philippe Debroey  
Uitgave 2022

Met steun van de Nationale Bank van België



# Inhoud

## Deel 1

- 6 Verdicht bouwen in dorpskernen
- 9 Op zoek naar kernkwaliteiten
- 12 Dorpen voor de toekomst
- 17 Op zoek naar dorpsarchitectuur en ruimtelijke kwaliteit

## Deel 2

- 24 Inzetbaar instrumentarium voor de verdichting en de leefbaarheid van dorpen
- 27 Fiche 1 Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan
- 31 Fiche 2 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- 37 Fiche 3 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- 43 Fiche 4 Beleidsmatig gewenste ontwikkeling
- 47 Fiche 5 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- 51 Fiche 6 DNA-onderzoek van dorpskernen
- 55 Fiche 7 Beeldkwaliteitsplan
- 59 Fiche 8 MASTERplan
- 63 Fiche 9 TRAGE WEGENplan
- 67 Fiche 10 Afbakening handelskerngebied en winkelarme zones
- 71 Fiche 11 Verkavelen
- 75 Fiche 12 Onroerend erfgoed
- 79 Fiche 13 Wonen

## Deel 3

- 85 'Verdichten' of hoe een oplossing tegelijkertijd een probleem is; een GeVoNA-benadering
- 93 Kernversterking Sint-Lenaarts
- 101 Kwaliteitsvol ontwikkelen in buurten en dorpen
- 105 Concrete aanbevelingen
- 111 Biografie





Deel 1

# Verdicht bouwen in dorpskernen

## Een woordje uitleg

De transitie van de 'urban sprawl' die de ruimte typeert, naar een meer duurzaam woonweefsel is ingezet. We weten dat elke transitie drie fases kent. De eerste 'afscheid nemen van het bestaande' hebben we met de principes van het *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen* (BRV) en de bouwshift al achter de rug. Nu zitten we in de tweede fase of de 'neutrale zone' met een reeds verdwenen oude werkwijze en een nog-niet operationele nieuwe werkwijze. Het is de fase waar alle vernieuwing en aanpassing nog moeten vorm krijgen. Het is de fase waar creativiteit en innovatie volop kunnen spelen. Pas daarna kan de derde fase starten waar nieuwe regels en afspraken gelden.

Uitspraken over hoe onze morfologische verstedelijking er uit moet zien in die derde fase zijn er genoeg. Alleszins is er sprake van een minder ruimte-verslindend proces en een positieve score op de tien basiscriteria die opgenomen zijn in het BRV:

- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
- Economische vitaliteit;
- Energetische aspecten;
- Gedeeld en meervoudig gebruik;
- Gezondheid;
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;
- Inclusief samenleven;
- Klimaatbestendigheid;
- Robuustheid en aanpasbaarheid;
- Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap.

Hoewel we weten dat we nu in de tweede fase van de transitie zitten, hebben we toch het gevoel dat de derde fase in sommige regels en afspraken al begonnen is. Zo voegt bijvoorbeeld het decreet van 8 december 2017 **ruimtelijk rendement** toe als beoordelingselement bij de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1, §2, VCRO). Hierdoor is het principe van verdicht bouwen in het woongebied concreet gemaakt. Al dient er verder nog veel te gebeuren cfr. het Instrumentendecreet, de eerste aanzetten zijn dus al te vinden in het huidig regelgevend kader.

## Leeswijzer

Dit cahier bevat twee delen: inzichten en instrumenten.

Voor de instrumenten heeft *Guy Vloebergh* op vraag van Landelijke Gilde vzw het regelgevend kader uitgevlooid en toegepast op dorpskernen. De lange lijst geeft aan dat er toch al heel wat mogelijkheden bestaan om aan kwalitatieve verdichting van dorpskernen te werken.

De originele tekst over de instrumenten begeleidde een masterclass 'kernverdichting' gegeven door Guy in Aalter (11 maart 2020) en in Leuven (13 oktober 2020). Per keer telden we een dertigtal deelnemers.

Daarnaast hebben we het origineel aangevuld met teksten van auteurs die hun strepen verdiend hebben in de sfeer van het dorpenbeleid. Zij voegen waardevolle inzichten toe over hoe het verder moet.

Landelijke Gilde vzw is verheugd u dit cahier aan te bieden.

Maak er goed gebruik van.

De auteurs

1 november 2021





# Op zoek naar kernkwaliteiten



Ward Verbakel,  
plusofficearchitects, Brussel en KU Leuven

## Kernverdichting?

Deze publicatie probeert een aantal **inzichten en instrumenten** aan te reiken die reeds bestaan binnen het wetgevend kader en de planningspraktijk. Zo tracht het antwoorden te formuleren op de vraag: hoe werk je aan kwalitatieve kernverdichting? Die vraag verdient wat aandacht. De term 'kernverdichting' wordt niet enkel gebruikt door planners en stedenbouwkundige ambtenaren, het is al een tijd deel van de argumentatie die menig ontwikkelaar, architect en private investeerder hanteren. De term 'kernverdichting' past misschien wel in een nobel doel van beleidsmakers, strategische planners en stedenbouwkundigen om compacte kernen te realiseren waar de mobiliteit (deels) collectief kan worden georganiseerd en de open ruimte (deels) gevrijwaard kan worden. Maar ze krijgt stilaan een negatieve bijklank. Grondspeculatie, maximalisatie en oververdichting maken dat we overal te lande weinig interessante appartementsgebouwen vinden op de meest afgelegen plekken met de nogal generische soms banale architecturale kwaliteit. Vooral de opmars van de 'breedgevelappartementen' als standaard type, ter vervanging van een rijtje individuele kavels of woningen, waarbij uitspringende dozen in contrasterende kleuren, de lange 30 meter brede gevel moeten doorbreken, garageboxen in de achtertuin, en een volgebouwd gabariet, overmaatse dakkapellen... Die schaa sprong is zich in razend tempo aan het voltrekken, deels versterkt door het discours rond de 'betonstop', ondertussen ook al omgedoopt tot bouwshift. Onder de titel "betonwoede" bracht journalist *Ine Renson* een reeks artikelen uit in 2021 die aantonen hoe snel die verdichting eigenlijk verloopt. Maar wat de meerwaarde van de betonkoorts voor het dorp is, is geen deel van het gesprek dat ambtenaren, beleidsmakers, investeerders en ontwerpers houden.

## Kwaliteit voor de kern?

Kwaliteit kan je ook op een andere manier definiëren dan stijlkenmerken of louter visuele aspecten. Kwaliteit moet een breder begrip zijn dan het esthetische. Wat doet een project voor het dorp? Wordt het samenleven verbeterd door dit ontwerp? Bouwen we verder aan bestaande verhalen van erfgoed, structuren of gebruiken? Welke woonkwaliteit wordt hier geboden als alternatief voor een private woning met tuin? Wat

winnen we door daar wel en daar niet te bouwen? Hoe past deze gevel in het straatbeeld?

Als we het over kwaliteit willen hebben moeten we misschien de wereld van de grondwaarde even verlaten. Daarom hanteren wij in diverse dossiers rond dorpskernontwikkeling of beeldkwaliteit bewust niet de term 'kernverdichting' maar wel 'kernversterking', 'aantrekkelijke kernen', 'leefbare dorpen' ... Centraal voor ons in de kwaliteitsdiscussie staat de identiteit van de plek, de gemeenschap die er woont en wat zij als waarden kunnen benoemen. Daarmee verschuiven we de beeldkwaliteit van een esthetisch vraagstuk naar in de eerste plaats een identiteitsvraag. Welk toekomstbeeld wensen we? Welke visie gidst er ons naar een betere toekomst? Vergelijk het gerust met de persoonlijkheidsanalyse waarbij je je eigen kernkwaliteiten leert benoemen. Dat kan je ook voor ruimtelijke ensembles doen, wat natuurlijk impliceert dat er kwaliteiten aanwezig zijn, soms wat verstopt of vergeten. Die kwaliteiten detecteren (onderzoek op maat) en samen benoemen (co-creatie) is de weg naar een sterke visie (plan) die ook gedragen en inzetbaar is (actie). Welke instrumenten je dan precies nodig hebt om die kwaliteiten te versterken, te bewaken of terug te introduceren, is dan een tweede stap.

## Vocabulary?

In het vele onderzoek dat gaande is zowel in de praktijk als in de academische context is één van de hoofdvragen: hoe kunnen we kwaliteit benoemen? Dat is een vraag naar een gedeeld vocabularium. Ambtenaren die zich over vergunningen buigen zijn vragende partij voor duidelijke handvaten om het over kwaliteit te kunnen hebben. Goede voorbeelden van wat we als succesvol noemen lijken een gat in de markt. In het onderzoekstraject naar kwalitatieve architectuur voor de dorpen dat AR-TUR en KU Leuven binnen het Kempenlab Dorpsarchitectuur voeren, werken we aan een lexicon en voorbeeldenboek: de Toolbox Dorpse Architectuur. De interesse van lokale besturen om met die voorbeelden aan de slag te gaan is enorm en valt samen met de tentoonstelling en debat dat de nieuwe Bouwmeester bij begin 2022 lanceert over de term 'Dorpelijkheid'. We hebben blijkbaar nood aan inspirerende en educatieve voorbeelden van wat we wel en niet willen. Als je dat kan koppelen aan een genuanceerd en precies vocabularium en een heldere strategie onderbouwd met ontwerpend onderzoek, is er een hele stap gezet. Het sluitstuk zijn dan enkele verordenende instrumenten die net voldoende kader scheppen en meteen ook wat wildgroei aan verordeningen opkuist.

## Wie doet wat?

Het overzicht van mogelijke instrumenten in deze publicatie wordt geïllustreerd met een reeks voorbeelden van 'best practices'. Het valt me op dat er in twee richtingen kan worden gekeken: sommigen zetten instrumenten in die dienen om uitwassen te vermijden en laagkwalitatieve projecten te verbieden, anderen grijpen de kans

om kwaliteit uit te lokken. Dat zijn twee heel andere werkwijzen. Het uitlokken van kwaliteit vraagt immers een ander soort omgeving en gesprek, waarin er plaats is voor verbeeldend werken, samen onderzoeken wat er wel kan, posities innemen en weer verlaten, ontwerpend leren, inzichten verwerven, geïntegreerde oplossingen zoeken... De ambtenaren van Nijlen verwoordden het treffend bij de aanvang van het beeldkwaliteitsplan voor hun dorpen: *"We zijn het beu om weigeringen te motiveren, we willen enkel nog goede projecten vergunnen."* Na jaren werken binnen een verordenend RUP dat precies vastlegde hoe architectuur zich in een gabariet, gevelbeeld en vormtaal diende te gedragen, is het tijd voor een andere wind. Hun zoektocht is er een naar visie en principes die inzetbaar zijn om kwaliteitsdialogen op gang te trekken en ook zelf andere rollen te kunnen gaan spelen.

En dat vergt een cultuurverandering binnen de diensten, en uiteindelijk ook in het breder professionele veld dat bouwt en investeert in kernverdichting. Mijn ervaring is dat de tijd van afwachten aan het omgevingsloket (of dat nu een virtueel of fysiek loket is) tot er een vergunningsaanvraag binnenkomt voorbij is. Wie kwaliteit wil, moet zelf het woord nemen. Je moet uitspraken doen over wat je kwalitatief vindt, voorbeelden tonen waar je in kan geloven en ook zelf kwalitatief bouwen. Door het bespreekbaar maken en tonen van kwaliteit, zet je stappen naar een andere bouwcultuur. Vaak weten ontwerpers en investeerders heel goed hoe ze in een bepaalde gemeente aan de slag moeten, welke ambities er leven en welke ontwerpers er goed in de markt liggen. Dat is een realiteit waar je ook als bestuur mee aan de slag kan. Die trend kan je sturen en relatief snel een andere richting uit sturen. Een bouwpaauze invoeren, een visie publiceren, een studiedag organiseren voor lokale ontwerpers en ontwikkelaars... het zijn voorbeelden van de manier waarop je de bouwcultuur mee kan vormgeven. Soms zit het instrumentarium niet in de wetgevende hoek, maar in de regisserende rol of de wijze waarop het debat op een brede maatschappelijke wijze wordt gevoerd. Daar maken de gemeenten het verschil. Of om het met een boutade te zeggen waarbij al menig collegelid tijdens een lange vergadering plots wel de oren spitst: "elke gemeente heeft de ontwikkelaars die ze verdient."

## Tot slot

Hoe je die instrumenten ook bedenkt en vormgeeft, en hoe dwingend of stimulerend ze ook zijn, uiteindelijk is een instrument maar waardevol in de handen van de gebruiker. Ik geloof enorm in wat mensen kunnen bereiken door sterk te handelen en actie te ondernemen. Een beetje bluf, veel positief denken en enthousiasmerend werken zijn opvallend vaak deel van de oplossing. Toen ik een van mijn eerste opdrachten als stedenbouwkundig ontwerper won na een open-oproepprocedure, vatte de coördinator van het Team Vlaams Bouwmeester het samen: *"Je hebt maar één stedenbouwkundig ambtenaar nodig in een gemeente die één keer de telefoon opneemt en zegt 'ik wil meer', en een kwalitatiever proces wordt op gang getrokken."*

Aan de slag dus, want al doende kunnen we ook leren hoe de kern kwalitatiever kan worden.

# Dorpen voor de toekomst



Xavier Buijs,  
Vereniging voor Steden en Gemeenten, Brussel

## Inleiding

*In theorie is het eenvoudig: we hebben steden waar mensen dicht bij elkaar wonen en de buurten volop bruisen; maar ook waar mensen anoniem naast elkaar leven. Daartegenover zijn er dorpen. Het stereotype beeld wil dat daar nog volop groen en ruimte is. Op het platteland hebben de bewoners nog nauwer contact met de natuur én oog voor elkaar.*

*Da's de theorie. De werkelijkheid is veel meer divers. In steden zijn er tal van voorbeelden waar het rustig wonen is. Denk maar aan de begijnhoven. Of aan een recenter project als 't Pandreitje in Brugge, waar midden in het centrum grondgebonden woningen zijn gerealiseerd. Of denk aan de vele dorpen die worden doorsneden door drukke steenwegen met heel wat lawaai en waardoor minder burenccontact mogelijk is.*

*Hét typische dorp bestaat inmiddels veelal niet meer. Wat we een dorp noemen heeft in de praktijk vele gezichten: die drukke steenweg met haar rijwoningen, rustige pleinen, verkavelingswijken of verspreide bewoning. Het is er in veel dorpen – net zoals in de stad- allemaal te vinden.*

## Landelijke gemeenten en steden delen meer met elkaar dan je denkt

Steden en landelijke gemeenten bieden elk verschillende types wijken met elk een eigen karakter. In die zin lijken steden en dorpen meer op elkaar dan dat ze van elkaar verschillen. Hoe kunnen we de leefbaarheid in drukke straten verhogen? Hoe houden we het betaalbaar? Hoe houden we winkels 'vast' in de kernen? Wat voor ontwikkeling kunnen we op een plek toelaten om een leefbare buurt te krijgen of te behouden? Wat is goede architectuur? Het zijn vragen die bestuurders en personeelsleden van zowel kleine als grote gemeenten zich stellen.

De uitdagingen waar kleinere, landelijke gemeenten voor staan, zijn daarmee grotendeels dezelfde als de steden, alleen is de schaal wel verschillend. Grote gemeenten kunnen leren van ervaringen in kleine gemeenten en andersom. En trouwens, heel wat thema's, zoals de verhuisbewegingen en de socio-economische

dynamiek spelen niet op gemeentelijk of stedelijk niveau, maar op regionaal niveau: ook al een reden waarom de bestuurders van landelijke gemeenten kunnen leren van en in gesprek moeten blijven met die van de steden en andersom.

## Klimaat en gezondheid centrale uitdaging op ruimtelijk vlak

'Think Global – Act Local', die oproep hoor je vaak op wereldniveau: veel problemen situeren zich op wereldniveau, maar oplossingen moeten (vaak of ook) van onderuit komen. Eén van de grootste uitdagingen voor de komende decennia is ongetwijfeld het vinden van een antwoord op de **klimaatverandering**. De Europese doelstelling is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot – de toename ervan is de belangrijkste oorzaak van de klimaatverandering – tegen 2030 met 40% te verminderen in vergelijking met 1990 en tegen 2050 met 80 tot 95%. Het verbranden van fossiele brandstoffen veroorzaakt een belangrijk deel van die CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het verwarmen van huizen op gas en op aardolie en het rijden met benzine of dieselwagens leveren dus een grote bijdrage aan klimaatverandering. En laten de **lokale overheden** nu net belangrijke bevoegdheden hebben op het vlak van wonen, ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit en het inrichten van de publieke ruimte. Gemeenten spelen daarmee een sleutelrol als het gaat om het halen van de doelstelling die de klimaatverandering tegen moet gaan en om het aanpassen van onze leefomgeving aan de temperatuurstijging. Denk bijvoorbeeld aan de locatiekeuze voor de bouw van nieuwe woningen nabij goed openbaar vervoer. Daardoor wordt de kans groter dat mensen ook daadwerkelijk gebruik maken van dat openbaar vervoer. En lokale regels kunnen afdwingen dat er zongericht wordt verkaveld en er meer groen in de wijken komt. Dat publiek groen is hard nodig als we dichter op elkaar wonen. Het maakt wijken niet alleen aangenamer, maar het heeft ook positieve gevolgen voor de gezondheid omdat het aanzet tot méér bewegen. Het inbrengen van voldoende groen -en trouwens ook water- levert bovendien een belangrijke bijdrage tegen zomerse warmte.

## Verdichten waar mogelijk

De Vlaamse overheid bestelde een aantal jaren geleden een studie<sup>1</sup> die indicatief aangeeft welke plekken in aanmerking kunnen komen om meer woningen te realiseren, dus om verder te verdichten. Met name de centra van de reeds bestaande kernen en sommige nog niet bebouwde gebieden daaromheen komen ervoor in aanmerking. Het zijn gebieden met hoogwaardig openbaar vervoer én voorzieningen zoals winkels

---

<sup>1</sup> Verachtert E., Mayeres I., Poelmans L., Van der Meulen M., Vanhulsel M. en Engelen G., 2016, *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen*, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.

en cultuur op wandel- of fietsafstand. De kaart suggereert dat gemeenten zonder treinstation of ander hoogwaardig openbaar vervoer en zonder al te veel voorzieningen niet geschikt zijn om verder te verdichten of verder te ontwikkelen. Vaak zijn dat de landelijke gemeenten, en al helemaal de buitengebieden van die landelijke gemeenten. En eerlijk gezegd, dat lijkt redelijk: want wat voor zin heeft het om grote aantallen woningen te realiseren op die plekken als de toekomstige bewoners voor het vlot bereiken van hun werk en meeste voorzieningen afhankelijk zijn van de eigen auto? Die woningen kunnen beter gebouwd worden op plekken waar dat openbaar vervoer of de voorzieningen wél zijn of daadwerkelijk kan komen. Zo moeten mensen zich minder ver verplaatsen en als ze zich verplaatsen vergroot de kans dat ze zich te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer verplaatsen. Als gemeenten zich op zo'n manier ontwikkelen, leveren de lokale besturen een belangrijke bijdrage aan het klimaat. Het levert een belangrijke bijdrage aan het niet verder doen stijgen of zelfs verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## Het ruimtelijk beleid vertrekt niet van een wit blad

Gemeenten zijn al decennialang bezig met het voeren van een ruimtelijkeordeningsbeleid. Het ontwikkelen van een visie op waar het in ruimtelijk opzicht naar toe moet met de gemeente is dus niet nieuw. Die visie is verwoord in onder meer het ruimtelijk structuurplan of straks in de gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie; en vervolgens vaak concreet gemaakt in heel wat ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Helaas is het zo dat in het verleden door het **gewestplan** heel veel grond de bestemming bouwgrond heeft gekregen. Zoveel zelfs dat nu, bijna 50 jaar later er nog heel veel onbebouwde bouwgrond is. Als een bouwgrond op de markt komt, raakt deze wel verkocht, ook al is de ligging vanuit ruimtelijk oogpunt niet goed. Vandaag de dag is de realiteit dat de meeste lokale besturen een kernversterkend beleid voeren, terwijl er op slechtgelegen locaties nog volop potentiële bouw mogelijkheden zijn. Het is voor een lokaal bestuur eigenlijk dweilen met de kraan open. Verkavelen en bouwen in 'maagdelijke' greenfields is voor een initiatiefnemer immers veel goedkoper dan op een reeds bebouwd perceel te bouwen. Dat ondermijnt een kernversterkende verdichting.

Daarom is het voor lokale besturen die daadwerkelijk een kernversterkend beleid willen voeren zinvol om na te gaan welke onbebouwde bouwgronden er nog zijn en welke best niet bebouwd worden. Een bouwaanvraag weigeren voor een perceel dat aan alle voorwaarden om te bebouwen (nutsvoorzieningen en weg aanwezig) voldoet, kan niet. De overheid bestemde de grond immers eerder, vaak tientallen jaren geleden, tot bouwgrond en creëerde zo een potentiële meerwaarde en verwachtingen bij de eigenaars. Het definitief schrappen van bouwgrond kan via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als het op schrappen aankomt lijkt het overigens – alleen al omwille van de tijdsinvestering die ermee gemoeid is – aangewezen selectief te zijn. Een bestuur zet best in

op het voorkomen van de realisatie van de slechtgelegen niet-bebouwde binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden in plaats van in te zetten op het schrappen van verspreide niet-bebouwde kavels of kleinere onbebouwde stukken tussen woonlinten. Niet-bebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden zijn immers vaak de grotere samenhangende lappen grond, waarmee in één keer veel hectaren grond gered kan worden van bebouwing. Het schrappen van de bebouwingsmogelijkheden van individuele kavels is even tijdsintensief, terwijl er minder oppervlakte mee 'gered' wordt;

Bovendien is het zo dat als bouwgrond geschrapt wordt de overheid die het plan opmaakt een vergoeding moet betalen aan de betrokken eigenaars die hun potentiële bouwgrond niet meer kunnen bebouwen. Dit is de fameuze **planschaderegeling**. En daar wringt het schoentje. Gemeenten vrezen deze planschade enorm. Het staat gelijk aan het voeren van jarenlange juridische procedures en mogelijkere wijs het betalen van enorme bedragen. Capaciteit en geld die een gemeente veelal maar beperkt heeft. Een reden te meer om als gemeente duidelijke prioriteiten in de keuze van de te schrappen gebieden te bepalen.

De herbestemming van een stuk grond is een manier om er zeker van te zijn dat een slechtgelegen bouwgrond nooit bebouwd raakt, maar er zijn nog andere manieren om de bebouwing van een stuk grond tegen te gaan. Grondenruil of de aankoop van een perceel bijvoorbeeld. Daarnaast is het nuttig dat gemeenten nagaan of in reeds bestaande wijken en verkavelingen, veelal uit de jaren 60,70 of 80 toen grote woningen op grote percelen werden gerealiseerd, het opsplitsen ervan mogelijk moet zijn. Het splitsen van woningen of tuinen op slechtgelegen plekken kan immers potentieel betekenen dat juist op slechte locaties heel wat bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd.

In het Vlaams parlement is bovendien het 'Instrumentendecreet' ingediend. Een decreet dat verschillende instrumenten in het leven roept die moeten helpen voorkomen dat een slechtgelegen stuk bouwgrond toch bebouwd raakt. Maar de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten is van mening dat deze instrumenten erg complex zijn, waardoor ze niet verwacht dat door de inzet van deze instrumenten een veel slagkrachtiger kernversterkend beleid kan worden gevoerd. Van gemeenten wordt dus veel verwacht: zonder veel middelen of slagkrachtige instrumenten toch ervoor zorgen dat er kernversterkend wordt gebouwd. De retorische vraag kan gesteld worden of ze dat zal lukken.

## Kernversterking vanuit het algemeen belang

Het terugdringen van de bouwmogelijkheden op slechtgelegen locaties is dus een voorwaarde voor een kernversterkend ruimtelijk beleid. Tegelijkertijd is het maar één kant van de medaille. Want een kernversterkend beleid doe je ook door... de kern zélf aantrekkelijk te houden of te maken.

Ten eerste werkt een gemeente daarom best een visie uit over welk type woongelegenheden in de kern gewenst is. Nu laten gemeenten dit veelal over

aan de markt, waardoor op centrale locaties appartementen veelal de norm zijn geworden. Helemaal onlogisch is dat niet: de samenleving vergrijst; er zijn méér één of tweepersoonshuishoudens. Die mensen hebben veelal behoefte aan kleinere woongelegenheden. En appartementen zijn veelal kleiner dan woningen. Bovendien is de herontwikkeling van bestaande bebouwde locaties duurder dan het bebouwen van een 'maagdelijk' stuk grond. De realisatie van appartementen is een manier om die duurdere bouwkost terug te verdienen.

Maar tegelijkertijd dient het college als vergunningverlenende overheid niet het belang van de initiatiefnemer voor ogen te houden, maar het **algemeen belang**. Een gevarieerd woningbestand is daarbij één van de vereisten. Appartementen hebben dus zeker een rol te spelen binnen de gemeentelijke kernen; maar andere overwegingen spelen óók mee. Denk maar aan de wens om een gemengde bevolkingssamenstelling in de kern te behouden. Dat is niet vanzelfsprekend als er enkel appartementen worden gerealiseerd. Rijwoningen met een tuin(tje) zijn daarentegen wel aantrekkelijk(er) voor gezinnen met kinderen. Zo wordt voorkomen dat de centra enkel voor kleinere huishoudens aantrekkelijk zijn. Bovendien dient het gemeentebestuur ook de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de gebouwen in de gaten te houden. Veel mensen stellen vast dat de kernen steeds meer op elkaar lijken, terwijl veel gemeenten juist op zoek zijn naar een eigen, unieke identiteit. Beeldkwaliteitsplannen of juridische bindende voorschriften kunnen initiatiefnemers helpen te weten in wat voor 'sfeer' gemeenten hun kernen verder willen laten evolueren. In dialoog met de initiatiefnemers is de kans zo groter dat daadwerkelijk kwalitatieve projecten worden verwezenlijkt, met aandacht voor voldoende en aantrekkelijk groen, verkeersveiligheid en tal van andere zaken.

## Besluit

Het versterken van de kernen vormt de komende jaren dé ruimtelijke uitdaging voor de lokale besturen. Lokale besturen staan daarbij voor de immense uitdaging die kernen op een kwalitatieve manier te versterken, zodat er aangename wijken ontstaan met een gevarieerd woningaanbod en een kwalitatieve publieke ruimte. Zij worden daarin tegengewerkt door het bijzonder grote aanbod aan bouwkvavels op slechtgelegen plekken. Samen met andere overheden moeten gemeenten op zoek naar manieren om die plekken te behoeden van verdere ontwikkeling.



# Op zoek naar dorpsarchitectuur en ruimtelijke kwaliteit



Edith Wouters,  
AR-TUR vzw, Turnhout

## In gesprek met...

*Edith werkt als artistiek coördinator vanuit de Warande bij AR-TUR. Ze heeft dit Centrum voor Architectuur, Stedelijkheid en Landschap in de Kempen in 2007 mee helpen oprichten en staat er, na een loopbaan als praktizerend architect, in voor de artistieke coördinatie. AR-TUR streeft er als culturele organisatie naar om impact uit te oefenen op de kwaliteit van de gebouwde omgeving in de Kempen. AR-TUR biedt in het Kempenlab een vrije ruimte en een platform voor kennisopbouw en -uitwisseling over complexe ruimtelijke uitdagingen en organiseert expertmeetings en publieksactiviteiten zoals workshops, tentoonstellingen, lezingen, publicaties ... en adviseert ook op vraag.*

## Waar staat AR-TUR voor?

Wat AR-TUR beoogt is het creëren van een klimaat waarin kwaliteitsvolle architectuur kan gedijen. Succesvolle projecten zoals de Kempenlabs rond het verduurzamen van wijken en kerken in een rurale context bewijzen dat we op de goede weg zitten. Nu werken we aan een *Toolbox dorpsarchitectuur* met inspirerende voorbeelden en strategieën waarmee we besturen, ontwerpers en bouwheren willen helpen om de juiste beslissingen te nemen in verband met de dorpsarchitectuur. 'Juist' betekent dan passend in een dorpscontext en dit op een hedendaagse manier en met het oog op een kwaliteitsvolle en duurzame toekomst voor de dorpen. Met nostalgie heeft het niets te maken maar alles met het geleidelijk verdwijnen van het onderscheid tussen stad en dorp.

## Zijn er dan nog dorpen?

Toch wel, in tegenstelling tot wat soms nogal boud beweerd wordt. In veel dorpen is er nog een duidelijk onderscheid met steden: het zit in de sfeer, het beeld van

het dorp, de schaal van de gebouwen, de gebruikte materialen, de publieke ruimte, de doorzichten, de passages, al zien we vele kwaliteiten zienderogen verdwijnen. Ik droom nog van een dorpenatlas waarin we die dorpen kunnen beschrijven, typeren en waarin we een toekomstperspectief kunnen schetsen. Daarnaast ben ik me bewust dat dorpen het moeilijk hebben. De muren met appartementengebouwen, de jumbofermettes en de 'kustarchitectuur' rukken op, vooral door de aanwas van meergezinswoningen. We kennen nog te weinig voorbeelden van collectieve woongebouwen met dorpse kwaliteiten. Als reactie zullen we dus méér dorp moeten maken met een eigen beeld en strategie. De toolbox dorpsarchitectuur zal daarbij helpen. We willen betere architectuurprojecten die mediëren tussen gebouw en publieke ruimte. Daarvoor is er nood aan goed opdrachtgeverschap, aan een goed kwaliteitskader en aan goede ontwerpers. Zelfs een goede ontwerper kan vaak niet de gewenste kwaliteit leveren als de opdracht niet goed zit.

### *Ken je goede projecten?*

Bij de opmaak van de Toolbox zijn we begonnen met het opsporen van goede projecten. In het Architectuurboek Vlaanderen nr 12 (2016) beschreef Ward Verbakel al enkele projecten uit een kleinstedelijke en soms dorpse context. Interessant is bijvoorbeeld een project in Gistel met als opdrachtgever de sociale huisvestingsmaatschappij Woonwel. De ontwerpers hebben een beschermd hoeve op de hoek L-vormig omvat door gekoppelde woningen, zowel gelijkvloers als op etage met een luifel. Ertussen is een semi-publieke ruimte ontstaan die zorgt voor een luwte in het dorpsweefsel. Het project vormt een boeiend alternatief op de generieke oplossing waarbij een appartementengebouw de hoeve op de hoek meestal vervangt.

Door een heleboel projecten te analyseren vinden we heel wat tactieken voor dorpse architectuur. Het gaat dan om tactieken die ruimte laten voor het collectieve tussen publiek en privaat en om tactieken die verder werken met het dorpse DNA.

Zo zijn er ook in de Kempen hier en daar interessante projecten te vinden. Ook hier blijkt het opdrachtgeverschap cruciaal. De gemeente Nijlen maakte een beeldkwaliteitskader op en legt binnen dat kader aan de projectontwikkelaar op om te bewijzen dat hun project kwaliteit toevoegt. Een langere voorbereiding loont dus.

### *Is ontwerpen in een dorp anders dan in een stad?*

*In principe gaat het toch over huizen en gebouwen neerzetten die moeten voldoen aan alle standaarden en normen.*

Dat zou je inderdaad kunnen denken, ware het niet dat er toch minder expertise blijkt te bestaan bij ontwerpers en lokale besturen over de specifieke contexten die diverse soorten dorpen kunnen bieden. Waar wij nu de focus op leggen is vooral de intrinsieke architectuurkwaliteit van de meergezinswoningen – die 'nieuwe' opgave in

dorpen - die moeilijk volledig te vatten is in beeldkwaliteitsplannen of masterplannen. Sommigen hebben het over 'dorpsvriendelijke' gevels, maar het betekent veel meer. Het gaat ook om het zoeken naar een gepaste typologie waarin diverse woonvormen een plaats kunnen krijgen. En om die dan vorm te geven met aandacht voor textuur, detail, dorpsse elementen en alledaags en beschermd erfgoed.

Grote steden hebben ontwikkelingsbedrijven die kleinschalige stedelijke woonprojecten tot op het niveau van de architectuur opvolgen. Architecten leerden er de stijl van het ontwerpen van kleinschalige projecten in een stedelijke context. Die stimulans kennen we niet in dorpen, althans niet in de Kempen. In West-Vlaanderen zijn wel goede aanzetten, denk aan de projecten die WinVorm en Leiedal begeleiden. Het gaat daar echter niet om private woonontwikkelingen, hoewel die toch het gros uitmaken van de architectuurproductie in de dorpen.

We willen in de Toolbox ook aandacht hebben voor de 'leestekens' in de taal van de dorparchitectuur, met name die punten in het dorp waar je even bij stil blijft staan: een bijzonder gebouw, een luwe plek in de straat, waar je even halt kan houden of een praatje kan slaan met voorbijgangers. De kwaliteit van dorpen ligt er vaak in om net niet alles vol te bouwen, maar net openheid te laten op hoeken, tussen gebouwen, ... De eerste resultaten van een fotografie-opdracht die we recent hebben gestart, tonen interessante ruimtelijke strategieën in de casusgemeentes zoals bijvoorbeeld poreuze perceelsafscheidingsen naar de straat toe of het open laten van straathoeken, waar in de huidige evoluties hoeken steevast verstenen. Een inzicht in dergelijke strategieën kan helpen bij de realisatie van kwalitatieve hedendaagse projecten.

*Is dorpsarchitectuur gevoelig voor concepten zoals 'herkenbaarheid', streekeigen bouw materiaal, samenhang met het bestaande?*

In het verleden was het gebruik van lokale materialen een evidentie, wat resulteerde in herkenbare samenhang van gebouwen. Maar herkenbaarheid en streekeigenheid is geen doel op zich en niet voldoende als enige ambitie. De voorbeeldprojecten die ik al noemde bewijzen dat een intelligent voortbouwen op tradities tot veel interessantere en kwalitatievere leefomgevingen kan leiden dan een louter slaafs voortbouwen 'zoals het eerder altijd gebeurde' met de bekende historiserende jumbo-fermettes als een van de gevolgen. Al kan de aandacht voor het streekeigene soms wel een manier zijn om ook minder beslagen opdrachtgevers of ontwerpers bij de les te houden. Anderzijds moeten we, met de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen en daarmee samenhangend de aandacht voor klimaatrobuust en circulair bouwen in gedachten, durven nadenken over wijzigend materiaalgebruik dat daarom het dorpsse karakter niet noodzakelijk aantast.

*Een citaat uit het beeldkwaliteitsplan van Nijlen: "We moeten de dorpen verdichten op een intelligente manier zonder de dorpsse"*

*uitstraling te verliezen, en met veel aandacht voor woonkwaliteit." Hoe herkennen we die dorpse uitstraling? Wie moet dan intelligent zijn?*

Uiteraard hebben de ontwerpers een belangrijke taak. Al te vaak zien we dat beeldbepalende gebouwen, in de Kempen vaak zelfs geïnventariseerde langgevelhoeves of arbeiderswoningen in de dorpskern, plaats ruimen voor generische appartementsgebouwen zonder enige kwaliteitsambitie. Géén uitstraling, géén buitenruimte, géén collectieve ruimte, enz.

Uit thesissen van studenten van de KU Leuven o.l.v. prof. *Ward Verbakel* die we wisten te engageren om te werken rond dorpse architectuurkwaliteit blijkt dat er, mits aandacht voor subtiele dorpse kwaliteiten, ook andere types van meergezinswoningen kunnen worden bedacht. Ik noem de 'langgevel-appartementen-hoeve' of de 'breedbeukhoeve' met wooneenheden binnen de afmetingen van een langgevelhoeve met woning en staldeel.

Daarnaast is zeker nood aan intelligentie op alle niveaus:

- opdrachtgevers die ontwerpers uitdagen om hen verder te brengen;
- lokale besturen die het juiste kader creëren om grote missers te vermijden;
- bovenlokale besturen die lokale besturen de instrumenten in handen geven om 'kansenkavels' de kans te geven om meerwaarde te bieden aan dorpen;
- ontwerpers met voldoende ambitie, 'goesting' en creativiteit om onze dorpen de 21ste eeuw in te loodsen, op een zodanige manier dat de dorpen geen flauw afkooksel worden van de steden.

*Passen we het principe van kernverdichting niet te strak toe?*

Het is hallucinant hoe bij bouwaanvragen gewapperd wordt met de zogenaamde – uiteraard verkeerd geïnterpreteerde – visie van de Vlaamse overheid om te "verdichten" om er toch maar X appartementen door te krijgen, daar waar juridisch bijvoorbeeld slechts (X-10) vrijstaande woningen zijn toegestaan. Het debat daarover is dus absoluut noodzakelijk!

In de kleinere dorpen met beperkte knooppuntwaarde ligt de opgave juist niet in verdichting, maar in het creëren van ruimtelijke kwaliteit en een meerwaarde voor de omgeving. Het ruimtelijk rendement uit het BRV ligt bijvoorbeeld veel meer in het vrijwaren van open ruimte die diensten kan verlenen op het vlak van waterhuishouding en biodiversiteit. Daar zetten we veel te weinig op in.

*Is het bouwen van appartementen nadelig?*

Dat hoeft niet altijd en overal zo te zijn. Wat we wel zien, is dat er vaak ofwel appartementen worden aangevraagd en gebouwd, in dorpskernen en zelfs daarbuiten, waar

dat niet gewenst is; ofwel meergezinswoningen van ondermaatse kwaliteit worden gebouwd die te herleiden zijn tot een opeenstapeling van niet-kwalitatieve appartementen, vaak zonder buitenruimte en zonder collectieve ruimte.

Zelfs als meergezinswoningen verantwoord zijn op een specifieke locatie, is er vaak geen goede uitwerking. De volumes zijn dan bijvoorbeeld van het 'jumbofermette'-type of erger nog van het 'kustappartement'-type. Ze snijden de dorpsstraat af van het binnengebied van het bouwblok of van het landschap, iets wat in het verleden een essentieel aspect was van het dorpse karakter. De doorwaadbaarheid was in het algemeen veel groter.

Zoals ik eerder al zei, hebben we bovendien weinig voorbeelden van echt goede collectieve woonprojecten. Tekenend daarbij is dat we steevast het woord 'appartement' gebruiken. We vergeten dan dat een meergezinswoning ook andere vormen kan aannemen dan het klassieke appartementsgebouw. Het is een kwestie van zoeken naar gepaste typologieën, die voortbouwen op het dorpse weefsel. Dat vinden we evident in een meer stedelijke context, maar in de dorpen hebben we over het algemeen geen idee hoe hiermee om te gaan.

*Betrekken we groen, tuinen en landschap mee in het ontwerpproces van de gebouwen?*

Jazeker. Dat moeten we veel meer doen.

Het project 'kansenkavels' waarachter de Regionale Landschappen in de provincie Antwerpen zich schaarde is een boeiend project waar ik wel wat van verwacht omdat het probeert om open ruimte te vrijwaren, kwalitatief in te richten en te verbinden door de footprint van gebouwen te beperken en meerwaarde te creëren door trage wegen en doorsteken te maken.

*Is er een relatie tussen de architectuur en de noden van de ouder wordende bevolking?*

Ik denk dan aan het feit dat architectuur ruimte moet bieden voor 'ageing in place' en 'moving in time'. We hebben het dan over aangepaste of aanpasbare woningen, over gemengde woonomgevingen en zorgzame buurten, over fijne woongelegenheden waar zorg ook een plek kan vinden en over een gezonde toegankelijke en veilige publieke ruimte, zonder welke een dorp niet kwalitatief kan zijn. Goede architectuur is er voor alle leeftijden.

*Kan architectuur bijdragen aan de krachten van het dorpsleven?*

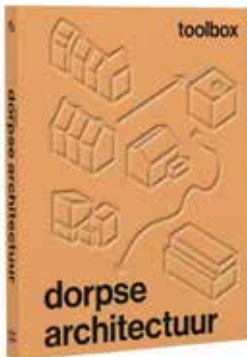
Architectuur kan uiteraard plekken creëren voor ontmoeting en kan zorgen voor

verbinding van mensen door ruimte te laten voor trage wegen in de vorm van doorsteken, semi-publieke erven, en dergelijke meer. De huidige vaak grootschalige architectuurprojecten kunnen het dorp maken of kraken door hier al dan niet aandacht aan te besteden.

Bijkomend kan de manier waarop we tot goede architectuur komen ook bijdragen aan een kwalitatief dorpsleven. Met AR-TUR werken we in opdracht van de Stad Hoogstraten op dit ogenblik aan een dorppontwikkelingskader voor de dorpskern van Wortel. We brachten in dit traject 40 ambassadeurs bij elkaar. Het zijn bewoners, lokale en bovenlokale experts en het stadsbestuur. Het is duidelijk dat zo'n traject verbindend kan werken. Alle deelnemers zijn fier op hun dorp en ze willen dit ook blijven. Vandaar hun engagement om gezamenlijk een visie te ontwikkelen over het dorp.

We zien ook dat organisaties zoals Huis Perrekes in Oosterlo of vzw Klooster Meer een belangrijke rol kunnen spelen als het gaat om het creëren van plekken waar sociale interactie mogelijk is.

AR-TUR<sup>1</sup> wil de Toolbox in de vorm van een boek en digitale versie klaar hebben einde 2021. De bedoeling is dat zoveel mogelijk geïnteresseerden er gebruik van kunnen maken. De Toolbox wordt voorgesteld in een reizende expo, aangevuld met publieksactiviteiten.



Info de toolbox dorpsarchitectuur vind je op de website van [ar-tur.be](http://ar-tur.be).

---

1 AR-TUR werkt voor het Kempenlab Dorpsarchitectuur samen met Provincie Antwerpen, Gemeente Malle, Gemeente Olen, Ward Verbakel (KU Leuven / Plusoffice architects), Sarah Martens en Oswald Devisch (UHasselt), Karina Van Herck (Agentschap Onroerend Erfgoed), A+ Architecture in Belgium, het Vlaams Architectuurinstituut, Vlaams Bouwmeester en Erfgoed Noorderkempen. Het project wordt mee mogelijk gemaakt door cofinanciering uit Platteland Plus, bestaande uit middelen van Vlaanderen en provincie Antwerpen. De toolbox dorpsarchitectuur is ondertussen verschenen. Info op de website van [ar-tur.be](http://ar-tur.be).



Deel 2

# Inzetbaar instrumentarium voor de verdichting en de leefbaarheid van dorpen



Guy Vloebergh,  
OMGEVING cv, UAntwerpen

## Ten geleide: een dubbele probleemstelling

### *Kansen zoeken in een vage context*

Planning vraagt om moedige beslissingen, met het oog op de lange termijn en het algemeen belang. Al meer dan 10 jaar werkt de Vlaamse overheid aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het Witboek en de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) bevatten veel goeie principes. Concrete maatregelen om deze in de praktijk te zetten zijn in de maak (cfr. ontwerp instrumentendecreet).

De beoogde transformatie van het instrument ruimtelijk structuurplan naar ruimtelijk beleidsplan biedt kansen maar de context is vaag, onder meer omdat op Vlaams niveau beleidskaders ontbreken. Het is bijvoorbeeld wachten op het schrappen van de vele afwijkings- en uitzonderingsregels uit de VCRO, die tegen de principes van het BRV inwerken. Slechtgelegen woonuitbreidingsgebieden zou Vlaanderen in één beweging kunnen schrappen, zodat er niet honderden gemeentelijk RUP's moeten gemaakt worden. De huidige beleids- en planningscontext maakt het voor gemeenten niet gemakkelijker om aan planning te doen. Het klimaat zit niet mee, letterlijk en figuurlijk. Nochtans weten ruimtelijk planners dat planning ertoe doet. Nu nog bestuurders overtuigen om te investeren in 'plannen maken'.

Het meest 'algemene' en voor interpretatie vatbare bestemmingsplan is het gewestplan, een plan dat al bijna 50 jaar meegaat, vergezeld van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de toepassing van de gewestplannen. Wie graag ad hoc beslissingen neemt wordt rigoureuus bediend en zal geen energie steken in de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen ter vervanging van het gewestplan. En zo ze al bestaan uit het verleden -denk aan de vele bijzondere plannen van aanleg die



sommige steden en gemeenten wel hebben gemaakt- dan is het zaak om hier van af te geraken want zij worden beschouwd als 'een obstakel' (cfr. afwijkingsmogelijkheden van BPA's ouder dan 15 jaar). Dat stedenbouwkundige ambtenaren het bijzonder moeilijk hebben om binnen de krijtlijnen van alleen maar een gewestplan 'geval per geval' te komen tot een beoordeling van 'de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening', hoor je zelden. Nochtans is dit vandaag de dag nog op vele plaatsen de praktijk wanneer er in het verleden nooit gemeentelijke bestemmingsplannen zijn opgemaakt. De logica die achter deze 'versoepelde en bijzonder complexe vergunningverlening' en tegelijkertijd 'anti-planningsstrategie' schuilgaat en wat de gevolgen zijn van een ad hoc-vergunningenbeleid voor onze leefomgeving, dat valt in vele dorpen en langs iconische steenwegen in Vlaanderen te bewonderen. Niet alles kan op rekening van het vergunningenbeleid geschreven worden; doorheen de jaren werden vele werken 'vergunningsvrij' verklaard of 'meldingsplichtig' gemaakt. Dat genereert ruimtelijke transformaties waar de overheid helemaal geen impact meer op heeft. Denk bijvoorbeeld aan bijkomende verharding.

Het wordt m.a.w. een grote uitdaging om plannen te maken met het vizier op het algemeen belang en dus met een langetermijnperspectief en daar tegelijkertijd realiseerbare projecten op de korte termijn in te passen.

### *Dorp als nieuw beleidsitem*

Dorpen op het platteland worden geconfronteerd met talrijke socio-economische en maatschappelijke trends die ingrijpen op de ruimte. Op vele plaatsen staat 'het verlies aan identiteit' hoog op de agenda. Meestal als gevolg van de bouw van overmaatse appartementencomplexen die niet alleen het uitzicht maar ook het functioneren van een dorp grondig wijzigen. Of van grote detailhandelsdozen die langsheen de steenweg worden gebouwd en de winkels in het dorp die leeg komen staan. Of de vraag naar aangepaste woonvormen voor ouderen (als gevolg van de vergrijzing) die niet in het dorp gebouwd worden maar alleen in verderaf gelegen centra van gemeenten en in naburige steden. Maar ook jongeren die op zoek zijn naar betaalbare woningen of alternatieve 'cohousingprojecten', liefst in een autoluwe woonomgeving. Een onaangepast woningbestand bemoeilijkt de natuurlijke transformatie van een dorp met als gevolg onder meer ook een afname van de sociale cohesie.

In zekere zin zijn dorpen een soort 'wingewest' geworden voor professionele aannemers en projectontwikkelaars die, gebruikmakend van de soepele regelgeving en van de afwezigheid van een kwalitatief uitgeruste gemeentelijke administratie, op een maximalistische wijze invulling geven aan de ruimte. Weigert de gemeente dan toch een aanvraag dan is bovendien de kans reëel dat het project in beroep vergund wordt door de deputatie, met als argument 'het ruimtelijk rendement'.

Zo worden 'miskleunen' gebouwd en eens ze er staan worden zij door de politiek en door eigenaars-ontwikkelaars verheven tot 'precedenten'. Omgekeerd wanneer

een kwaliteitsvol en vernieuwend project wordt voorgesteld dat 'net buiten de lijntjes kleurt' is het eerste argument dat gebruikt wordt om dit niet te vergunnen 'de mogelijke precedentwaarde'. Zo kom je natuurlijk geen stap vooruit.

Dergelijke praktijken illustreren dat een gemeente die niet aan planning doet een speelbal is van beïnvloedende actoren, situaties en toevalligheden. Slachtoffers hiervan zijn de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van een dorp.

Nochtans...het kan anders. Vele instrumenten staan ter beschikking. Vele gemeenten in Vlaanderen hebben al goede plannen gemaakt en zijn nog aan het experimenteren. Tijd dus om die instrumenten en die voorbeelden, waar iedereen die betrokken is bij de ruimtelijke ordening veel van kan opsteken, beter te leren kennen. Aan instrumenten geen gebrek, er is sprake van één of meerdere instrumentenkoffers, voor het broodnodige maatwerk.

De kenmerken van een aantal instrumenten worden in deze cahier en tijdens de masterclass beschreven. Aan de hand van goede praktijkvoorbeelden wordt inzichtelijk gemaakt waarvoor je welk instrument best kunt inzetten. In een afsluitend hoofdstuk volgen 8 concrete aanbevelingen waarmee je aan de slag kan in je gemeente, in je vereniging, enz. Zij vormen een leidraad voor wie aan een kwaliteitsvol en duurzaam ruimtelijk beleid wil werken.



## Fiche 1

# Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan

### Decretaal kader

Artikel 2.1.1 VCRO stelt dat een ruimtelijk beleidsplan bestaat uit een strategische visie en één of meer beleidskaders, die samen het kader aangeven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### Doel van het instrument

Het ruimtelijk beleidsplan is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen in de ruimtelijke ordening. Het plan is ook realisatiegericht.

### Context

De strategische visie handelt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn.

Een beleidsplan bevat operationele beleidskeuzes op de middellange termijn en actieprogramma's voor een thema of een gebiedsdeel.

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan is onderdeel van een cyclisch planningsproces gebaseerd op onderzoek en tot stand gebracht met inspraak van de bevolking.

Een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan vervangt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

### Doorwerking

Geen van de onderdelen van een ruimtelijk beleidsplan heeft verordenende kracht. Bij het vaststellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, een voorkeursbesluit of projectbesluit complexe projecten en bij het aanvragen van vergunningen voor eigen projecten mag de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepenen en de instellingen die ressorteren onder die organen, niet afwijken van de beleidskaders (behalve bij onvoorziene ontwikkelingen of dringende redenen).

## Opmaak

De gemeenteraad beslist tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan.

Het college van burgemeester en schepenen neemt de nodige maatregelen voor de opmaak en de vaststelling ervan en informeert de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO).

Het college van burgemeester en schepenen informeert en raadpleegt het publiek over de opmaak.

Het ontwerp van ruimtelijk beleidsplan wordt opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van een of meer ruimtelijk planners.

Op de vraag of een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan plan-MER-plichtig is, bestaat geen algemeen geldend antwoord. De gemeente zou kunnen aanvoeren dat de specifieke inhoud van het concrete beleidsplan geen toetssteen zal vormen voor eigen vergunningsaanvragen met aanzienlijke milieueffecten en dat de uitspraken in het plan niet raken aan speciale beschermingszones.



Dorpsdebatten in Bornem



# Voorbeeld

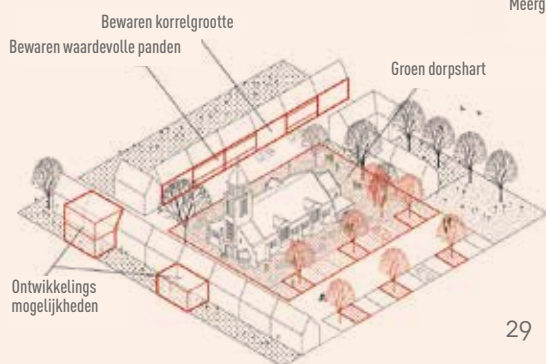
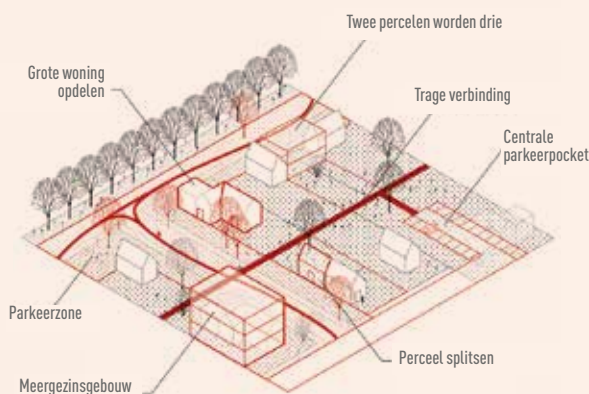
## Beleidsplan ruimte Bornem

In 2018 en 2019 hebben onderzoek en visievorming plaatsgevonden met betrekking tot de open ruimte, de dorpen en bedrijvigheid. Dit werk heeft geleid tot een eerste voorontwerp van drie beleidskaders die deze thema's behandelen. Naast deze beleidskaders is ook een eerste voorontwerp van strategische visienota opgesteld die de gemeentelijke ambities op vlak van het te voeren ruimtelijk beleid beschrijft. Behouden van de open ruimte, uitbouwen van een groenblauw netwerk, werken aan kernversterking met

respect voor het DNA van de dorpen, intensiveren en verduurzamen van de bestaande bedrijventerreinen, terugdringen van de autoafhankelijkheid, inbedden van toeristische en recreatieve ontwikkelingen in het waardevol landschap zijn de voornaamste ambities die Bornem voor ogen heeft.

Bewoners zijn actief betrokken geweest bij deze denkoefening. Dorpsdebatten en infomarkten werden georganiseerd waar op een laagdrempelige manier iedereen ideeën en suggesties kon inbrengen.

Bouwstenen voor beleidsthema leefbare dorpen



# Voorbeeld

## Beleidsplan ruimte Geel

Sinds de decretale invoering van deze planfiguur, is Geel de eerste gemeente in Vlaanderen die een beleidsplan ruimte heeft vastgesteld.

Het plan bevat een strategische visie op lange termijn met een wensbeeld 2040, vier beleidskaders die sturing geven aan de dagelijkse beleidsvoering en een duidelijk actieprogramma voor de periode 2018–2026. De veelzijdigheid van de stad, de leefbaarheid van de dorpen, de veerkracht van de publieke ruimte, mobiliteit en de duurzaamheid van de bedrijvigheid zijn de belangrijkste elementen waarvoor een apart, zelfstandig leesbaar beleidskader is opgemaakt. Een

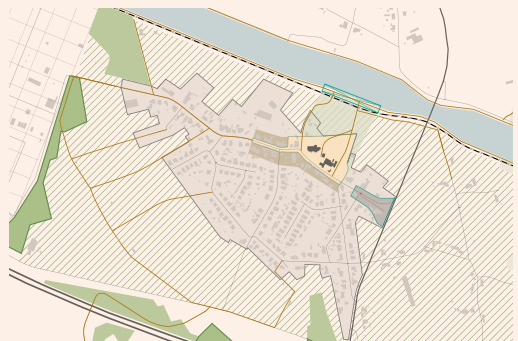
vijfde beleidskader met betrekking tot open ruimte is momenteel in opmaak.

De rol van ontwerp bureau OMGEVING lag in de procesbegeleiding en de inhoudelijke ondersteuning van de gemeentelijke diensten. Door middel van ontwerpend onderzoek in onder andere de dealkernen Ten Aard, Stelen en Winkelomheide en de stationsomgeving van Geel zijn kwaliteiten en kansen op een sprekende manier in beeld gebracht. Het plan is mede tot stand gekomen door de inbreng van bewoners en andere stakeholders, via dorpsdebatten, infomarkten en via een online platform.

Ontwerp onderzoek Winkelomheide



Gewenste ontwikkeling Stelen



## Fiche 2

# Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

### Decretaal kader

Artikel 2.2.1 VCRO stelt dat een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het resultaat is van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, het geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de milieueffectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Doel van het instrument

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is er op gericht de ruimte te ordenen, in te richten en te beheren door middel van bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften. Het plan biedt een kader voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uit het algemeen doelstellingenartikel 1.1.4 VCRO volgt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan niet mag worden opgemaakt uitsluitend ter behartiging van bepaalde individuele belangen en dat het de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar moet afwegen, geïnspireerd door het algemeen belang.

### Context

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, alsook ter uitvoering van diezelfde beleidsplannen op provinciaal en gewestelijk niveau. Inspraak van de bevolking is belangrijk omdat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan impact heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden (en beperkingen) van eigendommen en rechten op planschade en planbaten doet ontstaan.

Een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt alle voorgaande bestemmingsplannen (voor het gebied waarop het betrekking heeft), zowel het gewestplan als bijzondere plannen van aanleg en voordien goedgekeurde ruimtelijke uitvoeringsplannen.

## Doorwerking

Artikel 2.2.5 § 1 VCRO bepaalt dat het grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied (of welke gebieden) het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, verordenende kracht hebben.

De omgevingsvergunningen moeten zich richten naar de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Beperkte afwijkingen zijn toegestaan (perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen); van de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen kan niet afgeweken worden.

Aan het gemeentelijk RUP kan een onteigeningsplan en/of een plan met recht van voorkoop gekoppeld worden die gelijktijdig de goedkeuringsprocedure doorlopen.

## Opmaak

Het College van burgemeester en schepenen beslist tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, al dan niet gevolgd door een gemeenteraadsbeslissing voor de goedkeuring van een bestek (indien de opmaak uitbesteed wordt aan een extern ontwerpbureau). Het ontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt door een planteam, onder wie minstens een ruimtelijk planner.

Het college van burgemeester en schepenen informeert en raadpleegt het publiek over de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met als doelstelling een maatschappelijk draagvlak te creëren. Hiertoe worden startnota en procesnota bekendgemaakt aan de bevolking en wordt ten minste één participatiemoment georganiseerd. Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling van het plan door de gemeenteraad volgt een openbaar onderzoek van 60 dagen. Alle documenten worden tijdens de volledige procedure ter beschikking gesteld op een digitaal platform.



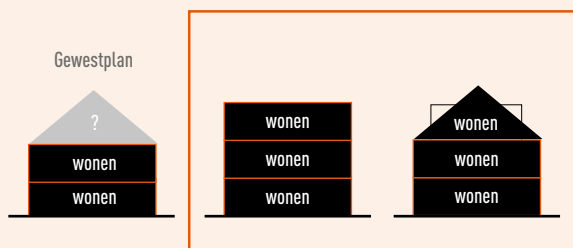
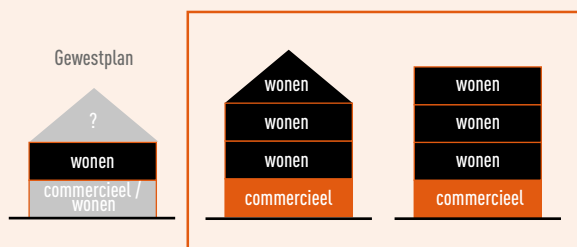
# Voorbeeld

## Gemeentelijk RUP bouwlagen en woonlagen Lennik

Dit RUP wenst een kader te bieden voor kernversterking in de dorpskern van Sint-Kwintens-Lennik. Met dit RUP wenst de gemeente projecten die kernversterking in de hand werken te stimuleren. De algemene doelstelling van dit RUP is om te komen tot een verduurzaming van het hoofddorp in buitengebied (Sint-Kwintens-Lennik). Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat het versterken van de kern een grotere sociale cohesie tot gevolg heeft, alsook een positieve impact

heeft op de mobiliteit in en rond het centrum van Sint-Kwintens-Lennik. Via ruimtelijk onderzoek wordt een afbakening gemaakt van de kern alsook de verschillende strategieën die worden aangewend om de kern te versterken. Naast manieren om het verhogen van de woondensiteit na te streven, worden er ook strategieën aangewend om een grotere diversiteit aan functies aan te trekken in de kern.

Typeprofielen voor kernzone en woonzone



Bron: Arcadis

## Voorbeeld



Uittreksel uit het grafisch beeld

Bron: OMGEVING cvba

### *Gemeentelijk RUP verbod op meergezinswoningen Boechout*

Dit RUP bakent zones af waarbinnen geen meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Het betreft een perimeter-RUP dat een overdruk legt over de woongebieden in de ruime zin volgens het gewestplan waarbinnen het niet wenselijk is dat er meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd. Deze overdruk op het gewestplan is noodzakelijk omdat er in principe overal in het woongebied van Boechout meergezinswoningen vergunbaar zijn. Binnen de verbodszone bestaan uitzonderingen in functie van specifiek bouwkundig erfgoed en sociale woningbouw.

Het is eenvoudiger en duidelijker om een RUP op te stellen dat een uitspraak doet over waar het niet toegelaten is om meergezinswoningen op te trekken dan waar het in principe wel mogelijk is. Op die manier wordt een duidelijker signaal naar de burger gegeven waar het optrekken van meergezinswoningen in principe mogelijks wel en waar het zeker niet kan. Het RUP 'verbod op meergezinswoningen' beoogt dus niet de ordening van de zones waarbinnen in principe wel meergezinswoningen toelaatbaar zijn.

# Voorbeeld

## Gemeentelijk RUP Bommels Ertvelde Evergem

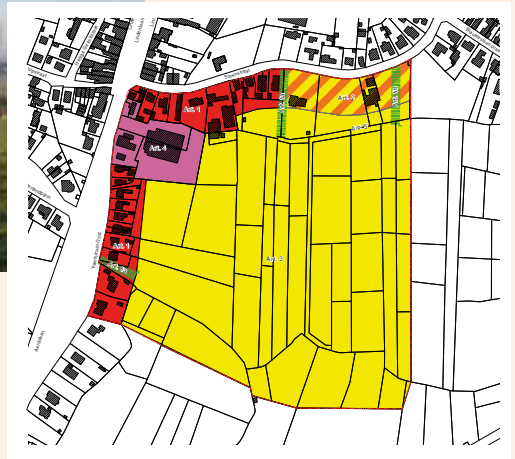
Het projectgebied van het RUP omvat het volledige woonuitbreidingsgebied 'Bommels' en wordt begrensd door de buffer van R4 en zeehaven Gent, en woonlinten bij de kern van Ertvelde. In het projectgebied staat het typische halfopen landschap centraal. Er wordt daarom vertrokken vanuit een landschappelijke insteek voor de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De depressiegebieden zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden

voor natuur. Het zijn watergevoelige gebieden waar de natuurfunctie nevens geschikt is aan de andere functies of waar natuur hier en daar als hoofdgebruiker voorkomt. Om de biologische waarde en samenhang ruimtelijk te ondersteunen wordt het niet-bebouwd karakter in stand gehouden. Door middel van landschapsopbouw wordt in dit uitvoeringsplan de ruimte gegeven aan traditionele grondgebonden landbouw en wordt de gave open ruimte bewaard.

Zicht op de open ruimte in het depressiegebied



Grafisch plan



## Voorbeeld

### Gemeentelijk RUP Mariekerke Bornem

Als lokaal bestuur dat historisch zeer actief was op het vlak van de ruimtelijke ordening werden in het verleden 17 bijzondere plannen van aanleg opgemaakt voor de dorpskern van deelgemeente Mariekerke. Bij de opmaak van het ruimtelijk structuurplan werd de gewenste ruimtelijke structuur voor deze dorpskern geactualiseerd. Dit nieuwe toekomstbeeld werd doorvertaald voor de volledige dorpskern in 1 nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan dat alle voorgaande BPA's en ook het gewestplan vervangt. Het RUP

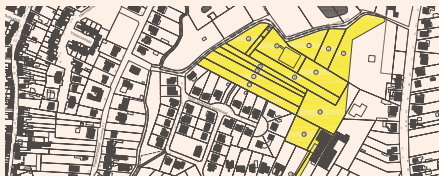
voor Mariekerke brengt een differentiatie in verschillende woongebieden aan inzake verdichting, al dan niet meergezinsgebouwen, enz. Daarnaast omvat het RUP een aantal projectzones waarin de gemeente als actor actief aan de slag gaat in functie van het creëren van een betaalbaar en sociaal aanbod aan woonegelegenheden. Voor deze projectzones werden ook onteigeningsplannen opgemaakt die tezamen met het RUP werden goedgekeurd.

Grafisch plan



Bron: OMGEVING cvba

Uittreksel uit het onteigeningsplan



Inlichtingsschets projectzone Sint-Jansbeekveld



## Fiche 3

# Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

### Decretaal kader

Artikel 2.3.1. VCRO omschrijft de limitatieve inhoud van stedenbouwkundige verordeningen, die opgemaakt en uitgevaardigd kunnen worden op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Naast zeer technische bepalingen zoals de dikte van scheimuren, publiciteitsinrichtingen, beveiliging tegen brand, thermische en akoestische kwaliteit, parkeernormen, bewoonbaarheid van woningen, toegang voor personen met een functiebeperking, het bewerkstelligen van een sociale mix, de toelaatbaarheid van functiewijzigingen, het opleggen van technische en financiële lasten bij vergunningen, enz. werd in 2014 een interessant item toegevoegd zijnde 'de versterking van het toepassingsgebied en de aantrekkelijkheid van steden en dorpskernen' (link met decreet integraal handelsvestigingsbeleid). In 2016 werd (voorlopig) een laatste item toegevoegd m.b.t. de uitvoering van maatregelen of het naleven van voorwaarden (bijv. specifieke milieumaatregelen) die een gemeentelijk RUP begeleiden (link met geïntegreerde milieueffectrapportage).

### Doel van het instrument

Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft tot doel voor bepaalde thema's algemene regels uit te vaardigen die generiek van toepassing zijn op het volledige grondgebied van de gemeente of voor specifieke delen ervan. Deze regels zijn stedenbouwkundige voorschriften die complementair gelden aan deze van de geldende bestemmingsplannen (voor zover er geen strijdigheid is). Het grote voordeel van een stedenbouwkundige verordening is dat al deze gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften niet hoeven opgenomen te worden in elk gemeentelijk RUP afzonderlijk.

### Context

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen worden opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, alsook ter uitvoering van diezelfde beleidsplannen op provinciaal en gewestelijk niveau. Inspraak van de bevolking is belangrijk omdat een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening impact heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden

(en beperkingen) van eigendommen.

De hiërarchisch lagere verordeningen kunnen niet afwijken in minder strenge zin van de hogere (provinciale en gewestelijke), voor zover het over hetzelfde onderwerp handelt. Aanvullend kunnen ze wel samenwerken.

## Doorwerking

De stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan primeren op die van een stedenbouwkundige verordening. Zij kunnen wel aanvullend en complementair werken en dienen bijgevolg best samen gelezen te worden. Stedenbouwkundige verordeningen hebben -net zoals RUP's- verordenende kracht en worden als toetskader gebruikt bij omgevingsvergunningsaanvragen, het afleveren van stedenbouwkundige en planologische attesten, enz. zowel door de vergunningverlener als door de beroepsinstanties.

## Opmaak

Het College van burgemeester en schepenen beslist tot de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, al dan niet gevolgd door een gemeenteraadsbeslissing voor de goedkeuring van een bestek (indien de opmaak uitbesteed wordt aan een extern ontwerp bureau). De gemeenteraad stelt de stedenbouwkundige verordening vast. De goedkeuringsbevoegdheid ligt bij de deputatie.

De gemeenteraad onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek van 30 dagen.

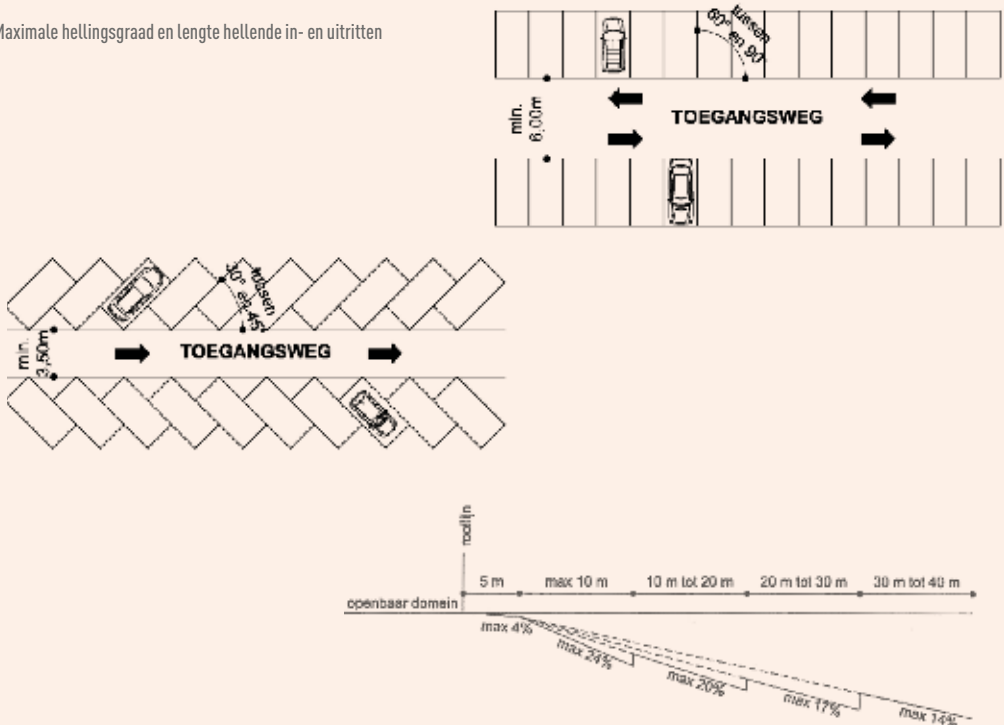
# Voorbeeld

## Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Opwijk

Met haar stedenbouwkundige verordening 'inzake parkeren en stallen van auto's & fietsen en realisatie van bergruimten bij meergezinswoningen' kiest de gemeente Opwijk er voor 2 zeer specifieke thema's generiek te regelen voor haar grondgebied. Zowel qua dimensionering als positionering worden concrete stedenbouwkundige voorschriften weergegeven waaraan elke aanvraag van omgevingsvergunning moet voldoen.

Wanneer de gemeente Opwijk vervolgens voor een bepaald gebied een gemeentelijk RUP zou opmaken kan ze kiezen om voor deze thema's geen stedenbouwkundige voorschriften op te nemen zodat deze van de stedenbouwkundige verordening gelden. Doet ze dit om welbepaalde redenen wel, dan gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

Maximale hellingsgraad en lengte hellende in- en uitritten



# Voorbeeld

## Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Kasterlee

De gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kasterlee is een voorbeeld van verordening die een veelheid aan thema's behandelt. Naast normen voor autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen (zoals in Opwijk) worden heel wat technische regels opgenomen voor de aanleg van nieuwe wegen in verkavelingen, bermverhardingen, opritten en overwelvingen. Ook

worden oppervlakte- en kwaliteitsnormen opgenomen voor het voorzien van ontspanningszones en groenvoorzieningen in verkavelingen, projecten voor meergezinswoningen en groepswooningbouwprojecten. Tot slot worden ook een aantal vormvereisten voor aanvraagdossiers omgevingsvergunningen gespecificeerd met als doel kwalitatievere en duidelijkere aanvragen te bekomen.

### Hoofdstuk 6. ONTSPANNINGSZONES EN GROENVORZIENINGEN

#### Deel 1. Verkavelingen, meergezinswoningen en groepswooningbouwprojecten

##### Artikel 6.1. Toepassingsgebied

Volgende aanvragen moeten aan de minimale normen inzake ontspanningszones en groenvoorzieningen voldoen:

- 1° een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij minstens 10 wooneenheden worden opgericht;
- 2° een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij minstens 10 wooneenheden worden opgericht;
- 3° projecten die niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in 1° en 2° en waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt aangevraagd door een bouwheer of verkavelaar wiens project aansluit op andere, door dezelfde bouwheer of verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met die gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, minstens 10 wooneenheden opricht;
- 4° een aanvraag tot functiewijziging waardoor er binnen een bestaand gebouw, verkavelings- of groepswooningbouwproject minstens 10 wooneenheden worden gerealiseerd. In dit geval dient voor elke bijkomende wooneenheid die via functiewijziging wordt gecreëerd te worden voldaan aan de minimale normen inzake ontspanningszones en groenvoorzieningen.

##### Artikel 6.2. Algemene bepalingen

De inplantingsplaats van de voorziende werken (aanleg wegen, opritten, verhardingen, inplanting bouwnes, ...) moet worden bepaald dat het projectgebied een kwalitatieve invulling krijgt met integratie van de bestaande landschappelijke elementen zoals waterlopen, vijvers, grachten, bomen, hellingen, markante reliëfwijzigingen, ...

##### Artikel 6.3. Begrip ontspannings- en groenzone

Een ontspannings- en groenzone betreft een zone voor de aanleg van groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen. Het gaat hierbij om een niet-betouwde ruimte die permanent publiek toegankelijk en maximaal aaneengesloten is, in functie van recreatief gebruik. Deze ruimtes worden verder "gebruiksgroen" genoemd.

Het gebruiksgroen omvat niet de noodzakelijke ruimte voor buffervoorzieningen, die als waterbuffer/infiltratievoorziening functioneren, zoals wads.

##### Artikel 6.4. Verplichting

###### §1. Meergezinswoningen

Per wooneenheid die gerealiseerd zal worden op basis van de verleende vergunning dient een bijdrage te worden betaald voor de inrichting van gebruiksgroen in de nabijheid van het project. De besteding van deze bijdragen is de autonome bevoegdheid van het gemeentebestuur aan wie de bijdrage wordt betaald. Deze bijdrage wordt bepaald op basis van de gemeentelijke reglementering inzake ontspanningszones en groenvoorzieningen.

###### §2. Verkavelingen

In functie van de inrichting van het gebruiksgroen moet de verkavelaar een grondoppervlakte ter beschikking stellen. De ter beschikking gestelde zone wordt in het project geïntegreerd en heeft steeds een minimale oppervlakte van 250m<sup>2</sup>.

Afhankelijk van het aantal te realiseren kavels wordt minimaal volgende grondoppervlakte opgelegd:

27

### Hoofdstuk 8. INNAME OPENBAAR DOMEIN

#### Deel 1. Signalisatievergunning

##### Artikel 8.1. Principe

§1. Bij elke activiteit of werk op de openbare weg of bij inname van (een deel van) het openbaar domein moet een signalisatievergunning worden aangevraagd bij - het gemeentebestuur.

De signalisatievergunning dient minimum 8 weken voor de geplande activiteit of werk te worden aangevraagd via het beschikbare standaardformulier, indien de inname gebeurt ter hoogte van een gewestweg. In alle andere gevallen dient de vergunning minimum 2 weken voor voorhand te worden aangevraagd.

Bij de aanvraag dient verplicht een plan te worden gevoegd van de straten waarin zal gewerkt worden en/of waar desgevallend afsluiting of éénrichtingsverkeer moet worden ingevoerd.

§2. Bij noodsituaties en/of overmachtsituaties kan het gemeentebestuur telefonisch gecontacteerd worden om een onmiddellijke toelating te verkrijgen voor de inname van het openbaar domein. Deze telefonische melding moet vervolgens onmiddellijk schriftelijk aan het gemeentebestuur geformaliseerd worden.

##### Artikel 8.2. Aanvrager

Indien de werken of activiteiten waarvoor de signalisatievergunning wordt aangevraagd, worden uitgevoerd door een aannemer, dient de aannemer de vergunning aan te vragen. In de overige gevallen wordt de vergunning aangevraagd door de organisator van de activiteit of werken.

Bij een inname van het openbaar domein in functie van een verhuis dient steeds de bewoner de signalisatievergunning aan te vragen.

##### Artikel 8.3. Bekendmaking buurtbewoners

De aannemer of organisator moet tijdig de buurtbewoners en de handelaars verwittigen over de mogelijke hinder die zij kunnen ondervinden van de geplande werken of activiteit. In deze bekendmaking wordt duidelijk de aard en de duur van de werkzaamheden of activiteit vermeld. Een kopie van de bekendmakingsbrief dient steeds te worden bezorgd aan het gemeentebestuur. Vanuit het gemeentebestuur wordt aangegeven in welke zone en/of straten de brieven moeten gepost worden.

Bij wegenwerken op de rijbaan wordt minstens 2 weken voor voorhand ter plaatsse voorafkondiging gedaan. Deze voorafkondiging gebeurt via een bord waarop minstens volgende zaken vermeld staan:

- mogelijke hinder die werken zullen veroorzaken;
- duur van de werken;
- beschikbaarheid van de rijbaan (vb. 1 rijstrook beschikbaar, weg afgesloten, ...).

##### Artikel 8.4. Beschikbaarstelling van signalisatie

Indien bij een signalisatievergunning in functie van een verhuis worden door het gemeentebestuur de nodige verkeersborden ter beschikking gesteld. In alle andere gevallen dient de aanvrager van de vergunning zelf te voorzien in de correcte signalisatieborden.

33



# Voorbeeld

## Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Rotselaar

In haar stedenbouwkundige verordening 'wonen in meervoud' vaardigt de gemeente Rotselaar voor haar woongebieden bijkomende regels uit met betrekking tot het oprichten van meergezinswoningen, functiewijzigingen met als doel de creatie van meergezinswoningen, het herbouwen en verbouwen van meergezinswoningen en voor groepswooningsbouw. In functie van de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg wordt er gewezen op communicatie en participatie met de buurt voor projecten vanaf 6 wooneenheden. In functie van communicatie en participatie met de buurtbewoners stelt

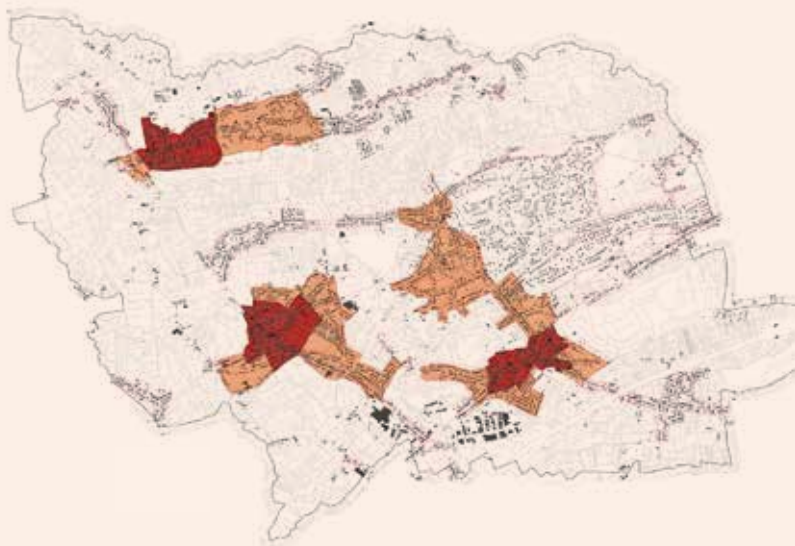
de gemeente een afsprakennota ter beschikking. Tevens wordt er gewezen op een goede onderbouwing en motivatie van de projecten en dit specifiek voor grotere projecten vanaf 6 wooneenheden. Verduidelijkingen inzake mobiliteit (voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto), schaduwval, ingroening, toegankelijkheid voor mindervaliden, privacy duurzaamheid,... kunnen de projecten inhoudelijk motiveren. In functie van deze verduidelijkingen stelt de gemeente een afsprakennota ter beschikking. Cultuurhistorische aspecten worden verduidelijkt in een afzonderlijke erfgoedtoets.

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENING  
WONEN-IN-MEERVOUD  
de stedenbouwkundige regels

herziening 2017  
Definitieve versie, goedgekeurd door de Deputatie van de  
provincie Vlaams-Brabant op 13 juli 2017



Indicatieve kaart woongebieden



## Voorbeeld



Beeldbepalende panden Dumontwijk

### *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'meldings- en vergunningsplicht' De Panne*

De gemeente De Panne bepaalt in haar stedenbouwkundige vergunning 'meldings- en vergunningsplicht' dat (1) alle van vergunning vrijgestelde werken zoals opgenomen in het Vrijstellingenbesluit van de Vlaamse regering onderhevig zijn aan de meldingsplicht, en (2) alle meldingsplichtige werken zoals opgenomen in het Meldingsbesluit van de Vlaamse regering onderhevig zijn aan de vergunningsplicht. De gemeente De Panne wenst zo de ruimtelijke en technische

kwaliteit van projecten beter te kunnen waarborgen. Via een vergunningsaanvraag zal de aanvrager samen met de gemeentelijke diensten nagaan of de voorgestelde veranderingen op een correcte en veilige manier gepland en uitgevoerd kunnen worden en of het resultaat de nodige kwaliteit zal hebben. Zo wordt gegarandeerd dat de gemeente elke belangrijke verandering voor een gebouw kan controleren en indien gewenst kan bijsturen.

## Fiche 4

# Beleidsmatig gewenste ontwikkeling

### Decretaal kader

Artikel 4.3.1, §2, 2<sup>o</sup>, a VCRO bepaalt dat bij de beoordeling van vergunningen en motivering van de goede ruimtelijke ordening ook rekening kan gehouden worden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', en zo dus kan worden afgeweken van de bestaande omgeving.

### Doel van het instrument

Met het verankeren van dit beoordelingscriterium heeft de decreetgever als doel om bij te dragen aan een duurzaam ruimtelijk beleid en meer specifiek aan het realiseren van een ruimtelijk rendement op plaatsen waar de goede ruimtelijke ordening dit toelaat.

### Context

Gemeenten maken allerhande studies en ontwerpen op zoals masterplannen, richtlijnboeken, streefbeeldstudies, structuurschetsen, beeldkwaliteitsplannen, hoogbouwnota's, woonomgevingsplannen, dorpskarakterschetsen, enz. die toekomstgerichte visies formuleren maar geen verordenende kracht hebben.

Aangezien het juridisch verankeren van deze plannen -bijvoorbeeld in een gemeentelijk RUP of een stedenbouwkundige verordening- tijd en diverse inspanningen vraagt, willen gemeentebesturen vaak wel al rekening houden met deze beleidsvisies in de vergunningverlening.

Door hogergenoemde plannen het statuut van een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' te geven wordt dit mogelijk gemaakt. Hierdoor beschikt de overheid wettelijk over een appreciatiemarge. Belangrijk is hierbij rekening te houden met een aantal voorwaarden uit de rechtspraak. De provincie Antwerpen maakte deze voorwaarden concreet in haar omzendbrief van 4 februari 2016 betreffende gemeentelijke beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de beoordeling van stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen in graad van beroep. In de andere Vlaamse provincies bestaat dergelijke omzendbrief (voorlopig nog) niet.

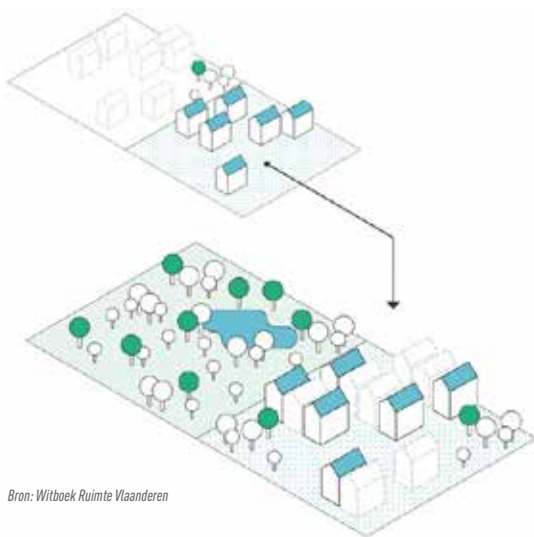
## Doorwerking

Essentiële voorwaarden waaraan een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) moet voldoen om te kunnen doorwerken in het vergunningenbeleid zijn: een BGO mag niet in strijd zijn met bestemmingen en voorschriften, moet de beginselen van behoorlijk bestuur respecteren, moet afdoende gemotiveerd worden, moet algemeen bekend gemaakt worden, moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad en moet (op termijn) juridisch verankerd worden.

Uit onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat tot op heden het instrument BGO voornamelijk gebruikt wordt om vergunningen te weigeren. Dit staat schril in contrast met de bedoelingen van de decreetgever die met het instrument BGO gemeenten net een sleutel in handen wou geven om te kunnen afwijken van de bestaande omgeving door rekening te kunnen houden met toekomstgerichte visies.

## Opmaak

Het college van burgemeester en schepenen neemt de nodige maatregelen voor de opmaak van een BGO. De gemeenteraad keurt de BGO goed en maakt ze bekend.



*Bron: Wttboek Ruimte Vlaanderen*

---

1 Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: tussen vergunnen en plannen in. Masterproef van Sophie Leroy, master in de stedenbouw en ruimtelijke planning UAntwerpen, augustus 2019.

## Voorbeeld

### *Dorpskarakterschets Booischoot*

Om te waken over de beeld- en leefkwaliteit van de dorpskern van Booischoot liet de gemeente Heist-op-den Berg in 2018 een 'dorpskarakterschets' opmaken door PTArchitecten. Het document vormt een combinatie van een gebiedsspecifieke analyse met een aantal ontwerpconcepten en richtlijnen en daaraan gekoppelde acties. Beeldbepalende panden worden gewaardeerd. Aspecten zoals karakter, identiteit en eigenheid worden omgezet in richtlijnen die

de gemeente als leidraad voor haar vergunningenbeleid wenst te nemen. Daartoe zet de Omgevingsdienst van de gemeente het plan in vanaf de eerste vraagstelling aan het loket en tijdens de daarop volgende onderhandelingen. Aan de totstandkoming van de dorpskarakterschets is heel wat participatie en inspraak voorafgegaan, onder meer in het kader van het project 'veerkrachtige dorpen' van de provincie Antwerpen.



Resultaten participatie werksessies



## Voorbeeld

### *Stedenbouwkundige studie en structuurschets Wuytsbergen-Ekelen*

Om de woonwijk Wuytsbergen-Ekelen op een kwaliteitsvolle manier te laten groeien, liet de gemeente Herentals een stedenbouwkundige studie en structuurschets opmaken door ontwerpbureau OMGEVING. Het document omvat een totaalvisie over de wijk met een aantal randvoorwaarden en vernieuwende verkavelingsprincipes voor de nog te ontwikkelen delen (volgens

het gewestplan allemaal gelegen in woongebied). Via overleg en participatie werd een draagvlak opgebouwd bij de buurtbewoners en bij de projectontwikkelaars. Zowel het proces, de kracht van het ontwerp als de doorgedreven participatie hebben bijgedragen tot het resultaat dat in de toekomst hoogstwaarschijnlijk zijn doorvertaling in een gemeentelijk RUP zal kennen.

Resultaten participatie werksessies



## Fiche 5

# Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

### Decretaal kader

Artikel 2.1.61 van het Landinrichtingsdecreet (2014) heeft een nieuw instrument in het leven geroepen dat luistert naar de naam 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' (afgekort HUKVWMPR). Het instrument maakt het mogelijk om naast het ruilen van gebruik en eigendom van percelen ook de omwisseling van gebiedsbestemmingen te realiseren.

### Doel van het instrument

Het doel van het instrument HUKVWMPR is om tot een optimaler en evenwichtiger grondgebruik te komen. Voor de inzetbaarheid wordt in de eerste plaats gedacht aan de zogenaamde signaalgebieden maar het instrument is ook voor andere probleemstellingen inzetbaar, binnen gelijk welke bestemming. Bijvoorbeeld ook voor het redden van zonevreemde bossen. Het grote voordeel van het instrument is dat het zelf in een compensatieregeling voorziet, waardoor planschadevergoedingen en planbatenheffingen niet van toepassing zijn.

### Context

Het herverkavelen houdt een herschikking van percelen in, waarbij het aantal op-nieuw te verdelen kavels niet noodzakelijk gelijk is aan het oude aantal kavels, en niet noodzakelijk bestemd zijn voor dezelfde eigenaars. Uit kracht van wet duidt er op dat de overheid de herverkaveling kan afdwingen, weliswaar onder de voorwaarde dat de onder- of overbedeling van gronden aan een eigenaar of vruchtgebruiker 5% van de totale ruilwaarde niet mag overschrijden. De planologische ruil slaat op het feit dat bestemmingsgebieden worden gewisseld. De Vlaamse Landmaatschappij is de betrokken overheid die het instrument HUKVWMPR helpt toe te passen op het terrein.

## Doorwerking

VLM werkt momenteel aan een aantal pilootprojecten waarin de kinderziektes van het instrument naar boven komen. Recent onderzoek<sup>1</sup> maakt duidelijk dat op heden nog geen enkel project is afgerond en dat verschillende onderdelen zoals de instrumentenafweging en het grondruilplan tekortkomingen bevatten.

## Opmaak

Het Landinrichtingsdecreet voorziet in een zeer gedetailleerd uitgewerkte procedure waarbij de landcommissies (één per provincie) een belangrijke rol krijgen toebedeeld. Zij bepalen objectief wat de inbreng en de toebedeling van gronden is en welke financiële regelingen hierop betrekking hebben. Door de VLM wordt een inrichtingsnota opgemaakt met een beschrijving van de opties uit het project, plan of programma en een overzicht van gewenste maatregelen. Hierop wordt een instrumentenafweging toegepast. De procedure voorziet ook in een openbaar onderzoek. Finaal stellen - afhankelijk van wie de initiatiefnemer is - de Vlaamse regering, de provincieraad of de gemeenteraad de inrichtingsnota vast.

---

1 Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil: de heilige graal? Masterproef van Wendy Cromheecke, master in de milieuwetenschap, Instituut voor Milieu & Duurzame Ontwikkeling, UAntwerpen, januari 2020.

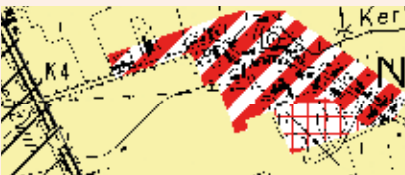


# Voorbeeld

## *HUKVWMPR Nieuwmunster*

In het dorp Nieuwmunster, gemeente Zuienkerke, wordt het instrument HUKVWMPR ingezet om een waardevolle open ruimte rond de site van de historische hoeve 't Glaviehof, gelegen in het woongebied en beschermd als dorpsgezicht, te vrijwaren van bebouwing. Deze juridische voorraad wordt verplaatst naar de rand van het dorp, waar langsheen Doelhofstraat wel een woonontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, die niet onder het beschermd statuut valt. Volgens de inrichtingsnota moet voor de realisatie van dit initiatief een gemeentelijk RUP worden opgemaakt aangezien op de ene plaats woongebied moet herbestemd worden naar een openruimtefunctie en op de andere plaats landbouwgebied wordt omgezet in woongebied. In functie van het op te maken grondruilplan moeten ruil- en gebruikswaarden bepaald worden.

Bestemmingszones omgeving Glaviehof vóór herverkaveling



Principe herverkaveling



Bestemmingszones na herverkaveling

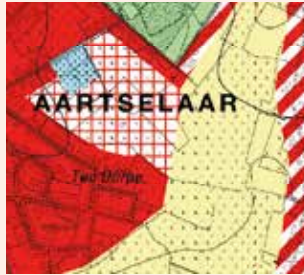


# Voorbeeld

## *HUKVWMPR Aartselaar (RUP Lindelei)*

Voor de realisatie van het gemeentelijk RUP Lindelei zetten de gemeente Aartselaar en de Vlaamse Landmaatschappij het instrument HUKVWMPR in. Projectdoelstellingen zijn meer ruimte geven aan water door overstromingsgevoelige gebieden te vrijwaren van ontwikkeling, in combinatie met het vrijwaren van een openruimtevinger, het uitbreiden van de begraafplaats en het afwerken van de woonkern met een innovatieve woonontwikkeling. Woongebied en woonuitbreidingsgebied, gelegen in overstromingsgevoelig gebied, worden omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied. Een hogergelegen gedeelte van het woonuitbreidingsgebied wordt als woongebied ontwikkeld. Uit de instrumentenafweging komt het instrument HUKVWMPR naar voor als meest geschikt om deze ruimtelijke transformatie te realiseren.

Orthofoto en gewestplan



Wartertoetskaart en digitaal hoogtemodel signaalgebied



Bron: VLM en gemeente Aartselaar

## Fiche 6

# DNA-onderzoek van dorpskernen

### Decretaal kader

Geen.

### Doel van het instrument

DNA-onderzoek is een vorm van 'ontwerpend onderzoeken' dat tot doel heeft bepaalde unieke en representatieve elementen van een dorp in kaart te brengen. Het gaat om kenmerken die bijdragen tot de identiteit van een bepaalde bebouwde ruimte in relatie tot de omringende open ruimte. Behoud hiervan versterkt de beeldkwaliteit en de leefbaarheid van het dorp. Desalniettemin mag het respect voor het DNA niet leiden tot een bevroren van de bestaande situatie, maar moet het veeleer randvoorwaarden opleggen aan de wijze waarop verdichting en kernversterking vorm krijgen.

### Context

Onderzoek naar het DNA van een dorp komt meestal op de agenda naar aanleiding van de afbraak van een gebouw dat niet beschermd is doch in het collectieve geheugen van een dorpsgemeenschap waardevol was. Of bij de bouw van een nieuw appartementsgebouw dat disproportioneel overkomt doch door de gemeente of in beroep door de deputatie werd vergund, bijvoorbeeld vanuit overwegingen van ruimtelijk rendement. De aanleiding hoeft uiteraard niet vanuit problemen te ontstaan, een gemeentebestuur kan ook pro-actief te werk gaan en bewust vanuit een zoektocht naar het behoud van kwaliteiten dergelijk onderzoek opstarten.

### Doorwerking

Deze richtlijnen en randvoorwaarden kunnen doorwerken in een beleidskader van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, de gemeente kan er het statuut van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling aan geven, het onderzoek kan worden gebruikt als onderbouwing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, of het kan leiden tot een actieplan bouwkundig erfgoed met de oprichting van een adviescommissie erfgoedbeleid (zoals bijvoorbeeld in de stad Oostende). Evenzeer kan het onderzoek doorwerken in een aantal instrumenten uit het beleidsdomein onroerend erfgoed. Denk aan de bescherming

van een gebouw door opname in een inventaris of als monument, van een ruimte als beschermd dorpsgezicht of als beschermd landschap.



## Opmaak

Aan de hand van een grondige analyse van enerzijds materiële of tastbare elementen zoals identiteitsbepalende bebouwing, landschappelijk erfgoed, publieke ruimte, unieke zichtassen, trage weggennet enz. en anderzijds immateriële elementen, meer bepaald het collectief geheugen van een dorp bestaande uit verhalen, tradities, lokale gebruiken enz. wordt het DNA van een dorp bepaald. DNA-versterkende (kansen) en bedreigende elementen worden geïdentificeerd en op kaart gevisualiseerd.

De opmaak van een DNA-kaart is geen doel op zich. Zij is wel een belangrijke basis om aan te geven waar en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen voor een bebouwde ruimte mogelijk zijn in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement. Het kan gaan om verdichtingsprojecten die:

- op de juiste plek komen
- het DNA respecteren en qua schaal inpasbaar zijn
- kwaliteit toevoegen in plaats van te vernietigen.

Vermits bewoners een zeer belangrijke plaats innemen in het zoeken van kwaliteitsvolle veranderingstrajecten in hun leefomgeving, kan het DNA-onderzoek alleen maar zinvol zijn indien het wordt gedragen door een lokale gemeenschap. Wat willen zij te allen tijde bewaard zien voor de toekomst?

Het onderzoek mondt uit in een aantal richtlijnen en randvoorwaarden die ervoor zorgen dat de kernverdichting in een dorp het DNA ervan niet verder vernietigt maar integendeel ondersteunt of zelfs versterkt.

## Voorbeeld



Visualisatie wensbeeld centrale groene zone Stelen

### *DNA-onderzoek dorp Stelen*

In het kader van de opmaak van het beleidsplan ruimte Geel, beleidskader 'leefbare dorpskernen' werd in 2019 door ontwerp bureau OMGEVING het DNA onderzocht van de verschillende dorpskernen, waaronder ook voor het dorp Stelen. Materiële en immateriële elementen zijn gescreend die de eigenheid van het dorp bepalen en gevisualiseerd op een DNA-kaart. Hier op voortbouwend is ontwerpend onderzoek uitgevoerd op een klassieke twintigste-eeuwse verkaveling. Identiteitsbepalende bebouwing langs de historische wegen en een grote samenhang in de compacte historische kern vormen het DNA van Stelen. Kwaliteit ontbreekt net zoals trage wegen binnen de kern van Stelen. Opvallend is de enig overgebleven

centrale groene, onbebouwde zone binnen de verkaveling. Een mogelijk toekomstbeeld werd uitgewerkt rekening houdend met het DNA. Als laatste stap werden instrumenten gezocht in planning, vergunning en/of grondbeleid. Uit de case van Stelen is gebleken dat de daadwerkelijke realisatie waarbij een herverkaveling en een samenwerking tussen verschillende eigenaars nodig zijn, complex is. Mogelijkheden werden gezocht van bottom-up (privésector als initiatiefnemer) tot top-down (stad Geel als initiatiefnemer) gaande van de opmaak van een masterplan of van een RUP. Dit hele onderzoek is mede tot stand gekomen door de inspraak van experts en bewoners van het dorp.

# Voorbeeld

DorpsDNA Nagele



DorpsDNA Rutten



DorpsDNA Kraggenburg



Bron: [danoordpolder.nl/dnadorpen](http://danoordpolder.nl/dnadorpen)

## *DNA onderzoek Noordoostpolder (NL)*

In dit onderzoek staat volgende vraag centraal: 'hoe kan herstructurering in de 10 dorpen van de Noordoostpolder plaatsvinden op zo'n manier dat de leefomgeving wordt versterkt en concrete vraagstukken ten aanzien van leefbaarheid en levensloopbestendigheid kunnen worden opgelost?' Per dorp wordt aan de hand van het oorspronkelijk ontwerp en de historische ontwikkeling in kaart gebracht welke identiteit en kwaliteit deze

met zich meebrengen. Het DNA van elk dorp wordt op kaart weergegeven. De kennis over en waardering van de stedenbouw en architectuur van de Delftse School bieden kansen voor de toekomst. De foto's en beschrijving van alle unieke karaktertrekken van elk dorp geven de gemeente en de woningbouwcorporatie, maar ook de dorpen en dorpsbewoners een denkkader hoe te sturen op toekomstige ontwikkelingen in de dorpskernen.

## Fiche 7

# Beeldkwaliteitsplan

### Decretaal kader

Geen.

### Doel van het instrument

Een beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen weer omtrent de gewenste beeldkwaliteit voor gebouwen en voor hun relatie tot de omringende niet-bebouwde ruimte, die zowel een publiek als een privaat karakter kan hebben. Of sommige beeldkwaliteitsplannen focussen alleen op de publieke ruimte en leggen van hieruit de relatie met de omringende bebouwing. De richtlijnen van een beeldkwaliteitsplan zijn kwaliteitseisen waarmee het gemeentebestuur beoogt de visuele kwaliteit van de ruimte positief te beïnvloeden.

### Context

Wetende dat ruimtelijke kwaliteit geen eenvoudig begrip is om te definiëren maar dat anderzijds niet alles 'een kwestie van smaak' is, kan een beeldkwaliteitsplan als instrument een belangrijke aanvullende rol spelen bij andere planinstrumenten, zoals een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Richtlijnen komen best in dialoog tot stand. Gevoed vanuit een analyse en een visie kan een zinvolle dialoog met bewoners of met een kwaliteitskamer of met de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke ordening (GECORO) tot stand worden gebracht. De toepassing van een beeldkwaliteitsplan kan (bij voorkeur) ook deel uitmaken van een strategie waarbij van bij aanvang van een ontwerpproces in een voorbespreking een dialoog tussen architecten met hun opdrachtgever en de gemeentelijke omgevingsambtenaar en/of de bevoegde schepen tot stand komt.

### Doorwerking

Basisprincipes en richtlijnen van een beeldkwaliteitsplan kunnen doorwerken in een beleidskader van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, de gemeente kan er het statuut van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling aan geven, het onderzoek kan gebruikt worden als onderbouwing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Evenzeer kan

het beeldkwaliteitsplan aanvullend werken bij deze verordenende instrumenten en vooral ingezet worden in het vergunningenbeleid. Een algemene regel terzake is dat hoe generieker verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn (met als doel meer flexibiliteit in te bouwen), hoe sterker de professionele omkadering van de gemeente moet zijn om een kwaliteitsvolle dialoog rond richtlijnen van beeldkwaliteit tot stand te brengen.

## Opmaak

Aan de hand van een grondige analyse en inventarisatie wordt een visie ontwikkeld op de inrichting van een ruimte. Deze visie wordt uitgewerkt in richtlijnen die als kwaliteitseisen moeten kunnen doorwerken. Het is een vorm van ontwerpend onderzoek dat ook op een participatieve wijze kan worden uitgevoerd waarbij experts in dialoog gaan met een dorpsgemeenschap, een gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, een kwaliteitskamer (op het niveau van de gemeente of intercommunaal georganiseerd), enz.

Aangezien het beeldkwaliteitsplan geen decretaal gedefinieerd instrument is bestaat er geen te volgen goedkeuringsprocedure. Een vorm van openbaar onderzoek en een finale goedkeuring door de gemeenteraad zijn in elk geval wenselijk om het plan een democratisch gehalte en draagvlak te geven.



Bron: plusoffice i.s.m. LAMA Landscape Architects. Foto: Pieter Rabijns.

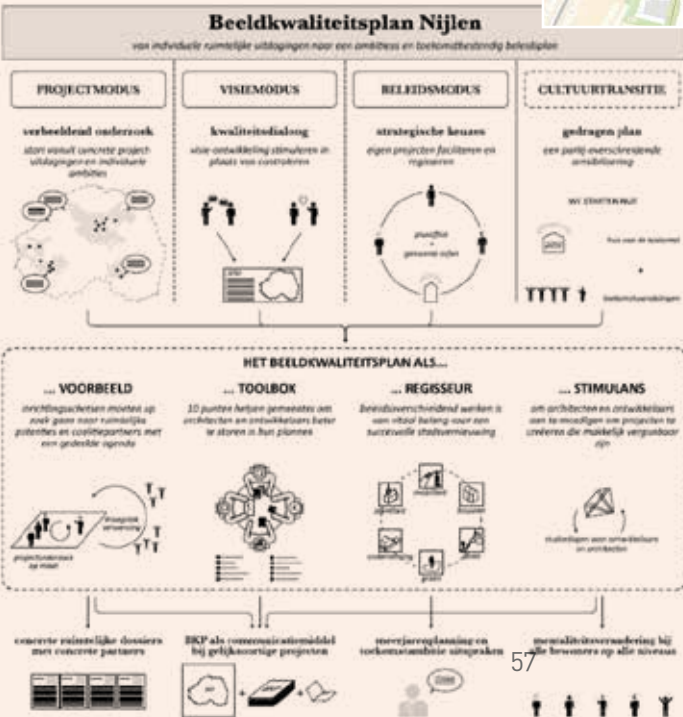


# Voorbeeld

## Beeldkwaliteitsplan Nijlen

In het beeldkwaliteitsplan dat Plusoffice architects samen met BRUT en LAMA opmaakten voor de gemeente Nijlen worden meer algemene kwaliteitsprincipes bij nieuwe ontwikkelingen geformuleerd, inzichten rond mobiliteit gevraagd en richtlijnen omtrent 'dorpsvriendelijke gevels' voorgeschreven. Ritme, openingen, bouwhoogte, dakvormen, geveldetails, materialen en kleuren komen hierbij aan bod. De gemeente Nijlen neemt een pro-actieve rol op in functie van de vergunningverlening waarbij co-creatief wordt gehandeld. De omgevingsambtenaar/ruimtelijk planner ziet zijn rol meer als regisseur en inspirator dan als controleur. Het beeldkwaliteitsplan hangt nauw samen met een masterplan publieke ruimte. Om dit

te realiseren heeft de gemeente Nijlen sterk geïnvesteerd in een professionele dienstverlening met competente medewerkers.



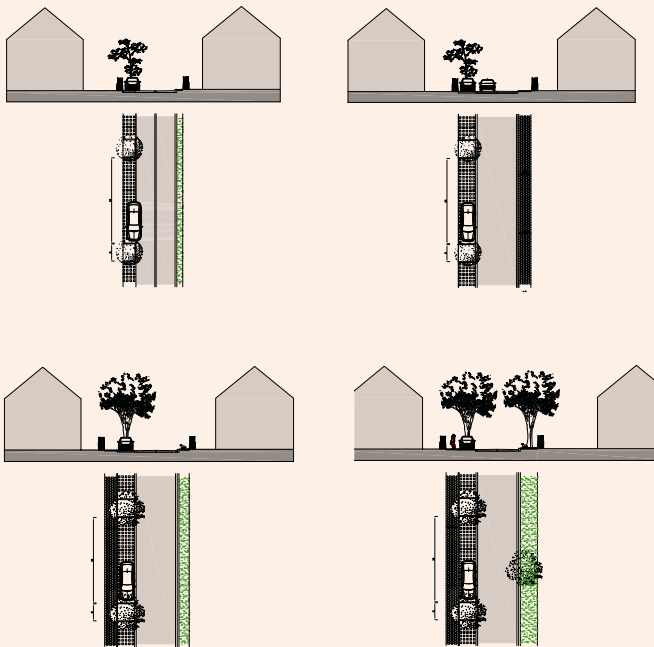
Bron: plusoffice

# Voorbeeld

## Beeldkwaliteitsplan Anzegem

De gemeente Anzegem liet een beeldkwaliteitsplan opmaken door intercommunale Leiedal met als doel de ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren. Het beeldkwaliteitsplan is een kader waarin intenties en principes worden aangereikt voor het duurzaam omgaan met de ruimtelijke kwaliteiten, een kader met voldoende flexibiliteit voor toekomstige veranderingen. Het plan is opgebouwd rond drie kernbegrippen: structuur, identiteit en belevingswaarde. Het beeldkwaliteitsplan van Anzegem is

tegelijktijd een beleidsplan (toetskader) met aanbevelingen en richtlijnen omtrent type-profielen van wegen, bomen, straatmeubilair en een 'inspiratieboek' met suggesties voor de aanpak van wijken en specifieke plekken in de gemeente. Voor lokale wegen en pleinen kan de gemeente zelf implementeren. Via het beeldkwaliteitsplan kan ze ook haar wensen kenbaar maken wanneer andere overheden verantwoordelijk zijn voor de inrichting van het openbaar domein.



Modelprofielen voor (her)aanleg van straten

# Fiche 8

## MASTERplan

### Decretaal kader

Geen.

### Doel van het instrument

Een (ruimtelijk) masterplan is een plan dat een visie, ook driedimensionaal, weergeeft op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op langere termijn voor een welbepaald ruimtelijk samenhangend gebied. Het visualiseert een mogelijke inrichting van een specifieke plek en kan als kader dienen voor de effectieve realisatie van projecten op de kortere termijn. Deze actiegerichtheid krijgt vorm doordat het plan ook uitspraken doet over de financiering, uitvoeringstermijnen en verantwoordelijkheden van deze ontwikkelingen.

### Context

Een masterplan is een instrument dat zich veeleer situeert in een ontwerpgerichte projectaanpak. Doordat het geen decretale verankering kent wordt het masterplan veelvuldig en op verschillende momenten in een plannings- of ontwerpproces ingezet met als doel tot een creatief en kwaliteitsvol ontwerp voor een ruimtelijk samenhangend geheel te komen. Het projectgebied kan bijgevolg evengoed een dorpskern of een wijk zijn, een groengebied of een kasteeldomein, de publieke ruimte bestaande uit straten, pleinen en voetwegen, enz. Gevoed vanuit een ontwerpende analyse kan rond de totstandkoming van een masterplan een participatieve dialoog met bewoners of met een kwaliteitskamer of met de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke ordening (GECORO) gevoerd worden.

### Doorwerking

Een masterplan kan doorwerken in een beleidskader van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan, de gemeente kan er het statuut van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling aan geven, het plan kan gebruikt worden als onderbouwing van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Evenzeer kan het masterplan ingezet worden voor uitvoeringsgerichte projecten die rechtstreeks vergund worden en/of door de gemeente zelf

worden uitgevoerd. Door andere partijen te betrekken bij de opmaak en uitvoering van het masterplan werkt het ook rechtstreeks door in mogelijke investeringen, denk bijvoorbeeld aan Aquafin of Fluvius bij de herinrichting van publieke ruimten, aan het Agentschap voor Natuur en Bos bij de aankoop van groengebieden, aan het Agentschap Onroerend Erfgoed bij beschermingsprocedures, enz.

## Opmaak

Procedureregels bestaan niet. De opmaak start met een heldere projectdefinitie en bijhorende aanbesteding waarin de gemeente zelf het proces vorm geeft en het eindproduct definieert. Sommige gemeenten doen beroep op de format van de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester, of in de provincie West-Vlaanderen van Winvorm<sup>1</sup>, zijnde een wedstrijdformule. Het is met andere woorden ook de gemeente (als opdrachtgever) die het ambitieniveau van het masterplan, de mate waarin het plan al dan niet op een participatieve manier tot stand komt, enz. vastlegt. In een masterplan worden naast ruimtelijke en architecturale ambities ook technische, programmatorische en planningsregulerende aspecten meegenomen. Met visualisaties en maquette's wordt de gewenste ontwikkeling op een attractieve wijze voorgesteld. Faseringen en kostenramingen maken het masterplan en bijhorend transformatieproces inzichtelijk, ook naar uitvoering toe. Belangrijk is ook -ter afsluiting van de opmaak- en de goedkeuringsfase- na te denken over de projectcoördinatie in de uitvoeringsfase.

---

<sup>1</sup> De Oproep WinVorm is een selectieprocedure die gebaseerd is op het principe van een architectuurwedstrijd en moet de West-Vlaamse publieke overheden ondersteunen bij de selectie van goede ontwerpers en ontwerpteamen voor hun projecten.

## Voorbeeld



Inrichtingsvoorstel publiek plateau

### *Masterplan Begijnendijk*

Het masterplan voor het centrum van Begijnendijk kwam tot stand via een Open Oproepprocedure en werd opgemaakt door Studio 010\_Bernardo Secchi en Paola Viganò. Opdrachtgever was het gemeentebestuur. Begijnendijk is een schaars bebouwd gebied, doorweven met bossen en water. In het masterplan wordt gereflecteerd over de basiselementen van een verstedelijking met een lage densiteit. Tevens worden ontwerp oplossingen aangedragen voor de relatie tussen een beschermde en waardevolle site, en de dorpsactiviteiten op

verschillende schaalniveaus. In Begijnendijk is de territoriale schaal van het landschap altijd aanwezig. Uitgangspunt van het masterplan is dan ook de wijze waarop groen in verschillende verschijningsvormen in het dorp wordt gebracht. Publieke en groene ruimten verbinden de rond het dorp gelegen natuur met de publieke ruimten en activiteiten in het dorp. Naar aanleiding van rioleringswerken werden de principes en aanbevelingen van het masterplan geconcretiseerd in herinrichtingsplannen voor de publieke ruimte in Begijnendijk centrum.

# Voorbeeld

## Masterplan Oostkamp

Gebaseerd op het bestuursakkoord Oostkamp 2030 en via de wedstrijdformule Winvorm zette de gemeente Oostkamp haar ambities in de vitrine. De gemeente wil naast verdichting ook inzetten op een autoluw centrum met een hoge belevingswaarde. Daarom kiest ze voor het instrument van een masterplan dat geïntegreerde oplossingen moet ontwerpen voor mobiliteit (circulatie en parkeren), voor de herinrichting van straten, pleinen en groene ruimten, en voor beeldkwaliteit in combinatie met

de afbakening van het kernwinkelgebied. Het winnende ontwerp Futureproof Oostkamp van het team OMGEVING-Plusofficearchitects-Suunta en CityD zet in op drie robuuste structuren: groene aders, dorpsse straten en dorpsse weefsels. Aan de hand van het concept klimaatassen worden een aantal prominente ruimten vormgegeven. Effecten op het mobiliteitssysteem en potenties naar de handelskern toe komen in een nieuw perspectief te staan.

### Ontharding / Herinrichting publieke ruimte



a. Dreef: structurele imposante bomenrijen



c. Dorpstuint: hét groene hart van Oostkamp



d. Klimaatstraat: ontharding, verkoeling, infiltratie en buffering in 1 straat

### Uitbreiding netwerk op private gronden



e. Groene doorsteek: kwalitatieve shortcuts voor traag verkeer



f. Collectieve hof: wonen in het groen



g. Domein: groene, multifunctionele long nabij het centrum

## Fiche 9

# TRAGEWEGENplan

### Decretaal kader

Het decreet houdende de gemeentewegen (sinds 1 september 2019 in werking getreden) zet in op een veilig en duidelijk afgebakend lokaal wegennet, met speciale aandacht voor het netwerk van trage wegen.

### Doel van het instrument

Een tragewegenplan geeft richtlijnen weer omtrent het gewenste netwerk van gemeentewegen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Hierbij kan het gaan om zowel de uitbouw van nieuwe trage (gemeente)wegen als om de herwaardering en bescherming van het bestaande fijnmazig netwerk van trage wegen.

### Context

De voormalige buurtwegen en voetwegen zoals die terug te vinden zijn in de 'Atlas der buurtwegen' raakten op vele plaatsen in onbruik, werden illegaal ingenomen door aangelanden en frequent ook afgeschafd waardoor een onsamenhangend geheel van soms geïsoleerde of verwaarloosde voetwegen overbleef. Sinds enkele decennia krijgen 'trage wegen' opnieuw meer aandacht als onderdeel van een leefbare omgeving. Zowel functioneel als recreatief gebruik staat opnieuw op de agenda, mede onder impuls van de vzw Trage Wegen en Regionale Landschappen. Hierbij wordt een sterk pleidooi gevoerd voor een planmatige aanpak, die bij uitstek onderdeel uitmaakt van een geïntegreerde kijk op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Het nieuwe decreet Gemeentewegen biedt lokale besturen de mogelijkheid een beleidskader gemeentewegen op te maken (art. 3 en 4). Een beleidskader omvat minstens een beleidsvisie op de structuur en de samenhang van het gemeentelijk wegennet, operationele beleidskeuzes en een afwegingskader voor wijzigingen aan gemeentewegen. Het afschaffen of opheffen van trage wegen wordt in elk geval een stuk moeilijker. Gemeentewegen kunnen niet langer verdwijnen door onbruik, de zogenaamde bevrijdende verjaring is verdwenen.

## Doorwerking

Een beleidskader 'gemeentewegen' of meer specifiek 'trage wegen' kan onderdeel vormen van het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan. Het realiseren van een nieuwe trage weg, de wijziging van een bestaande of de opheffing ervan kan ook onderdeel uitmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP-dossier moet dan aangevuld worden met een effectief rooilijnplan, dat dezelfde procedure doorloopt als het ruimtelijk plan (cfr. VCRO). De nieuwe aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing kan ook deel uitmaken van een omgevingsvergunningsaanvraag, voor zover die wijziging van het wegennet past in de realisatie van de bestemming van de gronden. De beslissingsbevoegdheid betreffende de gemeentewegen ligt bij de gemeenteraad.

## Opmaak

Aan de hand van een grondige analyse en inventarisatie op basis van het groot-schalig referentiebestand, de Atlas der Buurtwegen, bestaande rooilijnplannen en terreinonderzoek wordt een wensbeeld van het trage wegennetwerk ontwikkeld. Deze oefening in visievorming legt verbanden met ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingen, met vergroening en ontharding, met recreatieve netwerken, enz. Zij biedt veel kansen om in dialoog te gaan met een dorpsgemeenschap, een gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening, het verenigingsleven, enz. Finaal moeten er operationele beleidskeuzes worden gemaakt op basis van concrete actieplannen die begroot en ingepast worden in de meerjarenbegroting.

Het tragewegenplan wordt als beleidskader goedgekeurd door de gemeenteraad zodat het plan een democratisch gehalte en draagvlak krijgt.





## Voorbeeld

### Tragewegenplan Erpe-Mere

Voor de opmaak van een tragewegenplan werd Erpe-Mere opgedeeld in een aantal deelgebieden.

In 2009 begeleidde vzw Trage Wegen de gemeente bij de opmaak van een trage wegenplan in de deelgemeente Aaigem. In 2010 en 2011 werd -met behulp van een ruime bevraging van de bevolking- een trage wegenplan opgemaakt voor de deelgemeenten Burst, Bambrugge en Mere. Vrijwilligers werden ingezet tijdens de inventarisatiefase. Half februari 2012 werden de laatste gebieden (Erpe, Erondegem, Vlekkem, Ottergem) geëvalueerd tijdens evaluatie-avonden. In

Erpe-Mere werden  $\pm 200$  km trage wegen geïnventariseerd waarvan er momenteel  $\pm 120$  km open zijn.

Uit de beleidsnota 2020-2025 blijkt dat de gemeente actief verder wil investeren in een sterk netwerk van fietspaden en trage wegen. Opvallend zijn de relaties die gelegd worden met andere beleidsdomeinen zoals mobiliteit, toerisme en recreatie, ecologie door vergroening met kleine landschapselementen, lokale economie, enz. Ook de gemeentegrensoverschrijdende verbindingen krijgen aandacht.

Uittreksel overzichtskaart trage wegen Erpe-Mere



## Voorbeeld

### *Trage wegenplan Kapelle-Op-Den-Bos*

Op de open milieuraad van 8 januari 2008 kregen vrijwilligers en bestuursleden zicht op het project gedurende de vorming 'opmaak van een trage wegenplan'. Na deze vorming spraken al heel wat vrijwilligers hun engagement uit om in het plan mee te stappen. In een volgende fase werden alle trage wegen van Kapelle-op-den-Bos in kaart gebracht en gingen vrijwilligers van de werkgroep het terrein op. Op 21 december 2018 keurde de gemeenteraad het Trage Wegenplan Kapelle-op-den-Bos goed. Het

plan geeft een overzicht van de timing en planning van de stukken trage weg die opgenomen zijn in de atlas der buurtwegen of die op een bewegwijzerd parcours liggen. Realisaties werden ingewandeld tijdens de 'Dag van de Trage Weg'. In haar beleidsnota 2019–2025 geeft de gemeente inhoud aan haar beleid rond trage wegen door een stappenplan uit te voeren en een 'meter- en peterschap' te onderzoeken voor onderhoud en het bewaken van de toegankelijkheid.



## Fiche 10

# Afbakening handelskerngebied en winkelarme zones

### Decretaal kader

Het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid zet in op het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten. Omwille van de integratie met ruimtelijke en mobiliteitsaspecten wordt geopteerd om het beleid een doorvertaling te geven in de afbakening van handelskerngebieden en winkelarme zones via de verordenende instrumenten RUP en stedenbouwkundige verordening.

### Doel van het instrument

Door de verankering van een detailhandelsvisie in ruimtelijke instrumenten is het de bedoeling via het omgevingsvergunningenbeleid handelsvestigingen in de dorpskernen in te planten en ongewenste ontwikkelingen van kleinhandel in linten en op bedrijventerreinen te vermijden. Daarnaast kan via stimulerende en ontradende maatregelen ondersteuning geboden en uitvoering gegeven worden aan dit beleid.

### Context

De voorgeschiedenis van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid is lang en complex. Een erg restrictieve wetgeving op federaal niveau werd geliberaliseerd tot de zogenaamde IKEA-wet. Na de regionalisatie van deze materie ontwikkelde Vlaanderen een beleid op grootschalige kleinhandel dat afgestemd werd met het ruimtelijk beleid rond kernversterking en verdichting. Via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kregen ook de provincies een belangrijke taak in de uitwerking van dit Vlaamse beleid. De afbakeningsprocessen van grootstedelijke, regionale en kleinstedelijke gebieden gaven invulling aan een aantal taakstellingen inzake clustering van grootschalige kleinhandel, meestal aan de rand van de steden. Deze planningsopgave heeft niet kunnen beletten dat binnen talrijke gewestplanbestemmingen -via het daaraan gekoppelde vergunningenbeleid- de verdere verspreiding van kleinhandelsvestigingen zich heeft verder gezet. Met een volledig nieuw decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid uit 2016 biedt de Vlaamse overheid nieuwe kapstukken en instrumenten aan om een attractief winkelkerngebied te stimuleren.

## Doorwerking

Een beleidsvisie betreffende detailhandel kan voor wat de ruimtelijke aspecten betreft doorvertaald worden in een gemeentelijk RUP en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Daartoe werd via een decreetswijziging (4 april 2014) de inhoud van een stedenbouwkundige verordening verruimd met een 12de item, zijnde 'de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van steden en dorpskernen'. Hierdoor kan de afweging van de inplanting van grote winkelvestigingen geïntegreerd worden in de ruimtelijke ordening en kan een gemeente een actief kernversterkend beleid voeren. Naar aanleiding van deze aanvulling werd ook aan de goedkeuringsprocedure van een stedenbouwkundige verordening een openbaar onderzoek gekoppeld. Vervolgens werd de socio-economische vergunning geïntegreerd in de omgevingsvergunningsaanvraag, wat een gelijktijdige afweging van ruimtelijke en economische aspecten mogelijk maakt.

## Opmaak

In gemeentelijke RUP's en stedenbouwkundige verordeningen kunnen binnen bepaalde afgebakende gebieden zowel oppervlakenormen als een differentiatie van het winkelaanbod (het assortiment of de toegelaten functies en functiewijzigingen) uitgewerkt worden. Via handelsvestigingsconvenanten kunnen gemeenten en ontwikkelaars/exploitanten van handelsvestigingen op vrijwillige basis complementaire afspraken maken rond gezamenlijke initiatieven om de beoogde doelstellingen te realiseren.




# Voorbeeld

## Heusden-Zolder

De afbakening van kernwinkelgebieden in Heusden-Zolder (opgemaakt door IDEA Consult) is een per definitie wenselijke situatie, of m.a.w. het ruimtelijk na te streven toekomstpad voor de situering van de detailhandel. Enerzijds worden kernwinkelgebieden afgebakend en het volledige grondgebied dat buiten deze afbakening valt is winkelarm gebied. Een bestaande handelszaak buiten het kernwinkelgebied kan blijven voortbestaan en zelfs uitbreiden binnen de contouren

van de perceelsgrenzen en rekening houdend met de geldende regels inzake ruimtelijke ordening. Buiten de afgebakende kernwinkelgebieden geldt echter wel een uitdoofbeleid. Een winkel die gesloten wordt en vervolgens afgebroken of omgevormd tot woning, kan later niet opnieuw fungeren als handelszaak. Een RUP waarin deze opties stedenbouwkundig worden doorvertaald is momenteel in opmaak.

Situering winkelgebieden Heusden-Zolder



**Strategisch-commercieel plan Heusden-Zolder**

**VISIE OP HEUSDEN-CENTRUM**

**Positie in hiërarchie:** Lokaal winkelgebied  
Doelgericht, maar wel met onderlinge versterking

**Belangrijkste aanpassingen:** Afbakening (zie afzonderlijk voorstel)  
Centraliseren huidige aanbod binnen afbakening  
Beperkt nwe winkels (speciaalzaken)  
Meer evenementen

**VISIE OP HEUSDEN-CENTRUM**

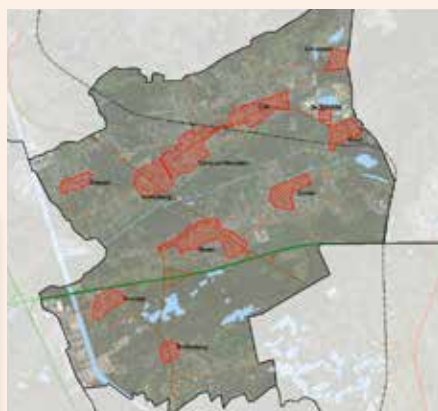
**Positie in hiërarchie:** Lokaal winkelgebied  
Doelgericht, maar wel met onderlinge versterking

**Belangrijkste aanpassingen:** Afbakening (zie afzonderlijk voorstel)  
Centraliseren huidige aanbod binnen afbakening  
Beperkt nwe winkels (speciaalzaken)  
Meer evenementen

**VISIE OP HEUSDEN-CENTRUM**

**Positie in hiërarchie:** Lokaal winkelgebied  
Doelgericht, maar wel met onderlinge versterking

**Belangrijkste aanpassingen:** Afbakening (zie afzonderlijk voorstel)  
Centraliseren huidige aanbod binnen afbakening  
Beperkt nwe winkels (speciaalzaken)  
Meer evenementen



## Voorbeeld



Visualisatie masterplan omgeving gemeentehuis

### *Bocholt*

In de gemeente Bocholt wordt tegelijkertijd gewerkt aan het versterken van het commercieel centrum (door CityD) en het ontwerpen van een masterplan (door Croonenburo5 en AnteaGroup). De toekomstvisie op het kernwinkelgebied maakt een onderscheid tussen het centrum met winkels kleiner dan 400 m<sup>2</sup> en clusters in de periferie met units groter dan 400 m<sup>2</sup>. De heraanleg van een aantal publieke ruimten in het centrum

creëert uitbreidingsruimte voor terrassen en een optimalisering van de centrumbeleving. Dit wordt ondersteund met voldoende rotatie in parkeermogelijkheden, de herinrichting van het Kerkplein als evenementenplein en een betere signalisatie van fietsroutes. Verder wordt het dorpscentrum verbonden met het waterfront van de Zuid-Willemsvaart en de Passantenhaven.

## Fiche 11

# Verkavelen

### Decretaal kader

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert 'verkavelen' als een grond vrijwillig verdelen in 2 of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, om er een recht van opstal of erfpacht op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

### Doel van het instrument

De omgevingsvergunning voor het verkavelen heeft een dubbele doelstelling. Aan de koper van een kavel wordt de zekerheid geboden dat het lot effectief voor woningbouw in aanmerking komt conform de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Daarnaast dient de verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening te definiëren en te waarborgen en is het dus de facto een ruimtelijk ordeningsinstrument, ook ter bescherming van de omwonenden.

### Context

Al sinds de wet op de stedenbouw en ruimtelijke ordening van 1962 bestaat het instrument van de verkavelingsvergunning. Alle daaropvolgende decreten tot en met de VCRO maken het belangrijke onderscheid tussen het verkavelen van gronden gelegen langsheen een bestaande en voldoende uitgeruste weg en het verkavelen met aanleg van nieuwe wegen. Doordat de vergunning voor het verkavelen van gronden gelegen langsheen een bestaande en voldoende uitgeruste weg afgeleverd wordt door het College van burgemeester en schepenen en voor verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen de gemeenteraad zich moet uitspreken over 'de zaak van de wegen' bestaan vele verschillen tussen beide soorten verkavelingen. In de eerste plaats wat betreft hun ruimtelijke impact en dus ook wat betreft de moeilijkheidsgraad van de samenstelling van het aanvraagdossier en bijhorende goedkeuringsprocedure. Hoewel een verkavelingsplan en bijhorende vergunningsaanvraag meestal opge maakt worden door private initiatiefnemers is en blijft het een belangrijk ruimtelijke ordeningsinstrument. Om de ruimtelijke kwaliteit van verkavelingen te verhogen kan de vergunningverlenende overheid enerzijds stedenbouwkundige voorschriften opnemen in RUP's en verordeningen en anderzijds voorwaarden en lasten opleggen aan de verkavelaar. Zo wordt recent door sommige gemeenten gevraagd om aan de verkaveling ook een beeldkwaliteitsplan te koppelen.

## Doorwerking

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt ook als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor de in de vergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals de wegenwerken, wijzigingen aan het reliëf van de bodem, ontbossing en de afbraak van constructies. Als ordeningsinstrument moet de verkavelingsvergunning voorschriften bevatten inzake bestemming, inrichting en beheer die afdoende precies zijn. Verbodsbepalingen en beperkingen die uit andere wetgevingen voortvloeien kunnen een impact hebben op al verleende verkavelingsvergunningen, bijv. van onroerend erfgoed en natuur.

## Opmaak

Decretaal is de samenstelling van een verkavelingsdossier de leidraad bij de opmaak ervan. In de toelichtende nota worden het ruimtelijk onderzoek en de ruimtelijke concepten samengevat die ten grondslag liggen aan het verkavelingsontwerp en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.



Bron: thuisintienen.be



# Voorbeeld

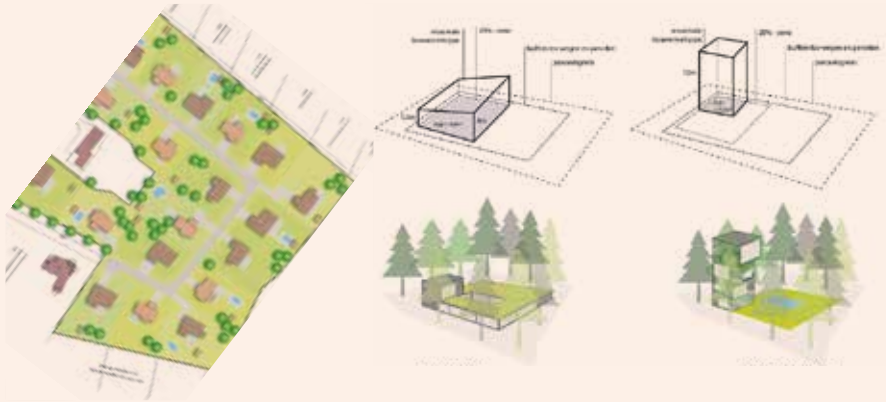
## Verkaveling Oud-Turnhout

Wanneer een gemeente voor een bepaald gebied nooit zelf planningsinitiatieven heeft genomen dan kan zij bij de beoordeling van vergunningsaanvragen enkel terugvallen op het gewestplan en bijhorend K.B. van 28 december 1972. Zo ook in Oud-Turnhout waar een kasteeldomein wordt verkaveld in 19 loten. De boscompensatie bedraagt €104.308,77 en het Agentschap Natuur en

Bos stelt als voorwaarde dat de ontbossing enkel kan geschieden in functie van de individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor elk lot afzonderlijk. Bij elke aanvraag dient een groenplan/tuinaanlegplan worden bijgevoegd. De gemeente en ook in beroep de deputatie hebben de verkavelingsvergunning vergund, ondanks meer dan 150 bezwaarschriften.



Verkavelingsaanvraag



# Voorbeeld

## Verkaveling Anemoon Tienen

Het verkavelingsproject Anemoon, gelegen aan de rand van de stad Tienen, wordt gerealiseerd binnen een goedgekeurd gemeentelijk RUP uit 2008. Aan de verkavelingsvergunning uit 2013 werd een beeldkwaliteitsplan gekoppeld, waarop de stedenbouwkundige voorschriften gebaseerd zijn. Het beeldkwaliteitsplan (en dus ook de stedenbouwkundige voorschriften) leggen o.a. de keuze van materialen, tuinafsluitingen en afmetingen vast. Bedoeling is een samenhang te doen ontstaan binnen een welbepaalde architecturale vrijheid. Zo ontstaat geen typische Vlaamse verkaveling

maar eentje met aandacht voor veel groen, een mix aan woningtypologieën, geen doorgeand verkeer en kwalitatieve ruimten voor fietsers en voetgangers.

Beelden realisatie openbare ruimte



Bron: OMGEVING cv

Visualisaties verschillende woningtypologieën



Bron: thuisintienen.be



## Fiche 12

# Onroerend erfgoed

### Decretaal kader

Het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijbehorende onroerend erfgoedbesluit van 16 mei 2014 vormen sinds 1 januari 2015 het juridisch kader voor de onroerend erfgoedzorg in Vlaanderen. Het erfgoedlandschappendecreet uit 2004 maakt de integratie van onroerend erfgoed in ruimtelijke ordening mogelijk via 'erfgoedlandschappen'. Daarnaast bestaat er binnen de VCRO (art. 4.4.6) een afwijkingmogelijkheid van stedenbouwkundige voorschriften voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site.

### DOEL van de instrumenten

De mogelijkheid om sectorale doelstellingen te realiseren via andere instrumenten dan het eigen sectorale instrumentarium voor de inventarisatie, bescherming en beheer van onroerend erfgoed is vernieuwend en biedt uitgelezen kansen om erfgoed in te bedden in de ruimtelijke planning. Dit principe vindt zijn toepassing zowel binnen het planningsinstrumentarium als in het vergunningenbeleid.

### Context

Artikel 4.3.1, §2,1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO.

Naast haar eigen instrumentarium gericht op inventarisatie, bescherming en beheer is het beleidsdomein onroerend erfgoed op zoek gegaan naar een meer geïntegreerde afweging van diverse ruimteclaims en heeft die gevonden in het instrumentarium van de ruimtelijke ordening. Niet alleen een betere bescherming is hierbij aan de orde maar ook toekomstgerichte en kwaliteitsvolle herbestemmingen van gebouwen en hun omgeving.

## Doorwerking

De doorwerking van een erfgoedbeleid kan uiteraard via het ruimtelijkbeleidsplan of andere niet-verordenende instrumenten in de sfeer van het ontwerpend onderzoek (cfr. beeldkwaliteitsplan, DNA-onderzoek, masterplan). Verordenend is de integratie in een RUP en een stedenbouwkundige verordening mogelijk. Een erfgoedlandschap brengt immers alle disciplines binnen onroerend erfgoed samen in een overdruk in een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarbij de landschapskenmerken en erfgoedwaarden bepaald worden door het archeologisch erfgoed, het bouwkundig erfgoed en het landschappelijk erfgoed en de samenhang ertussen. In stedenbouwkundige verordeningen kunnen bijzondere regels opgelegd worden voor het behoud en de transformatie van waardevol bouwkundig erfgoed. Op vergunningenniveau kan worden afgeweken van alle stedenbouwkundige voorschriften, niet louter van de bestemmingsvoorschriften. Het advies van het beleidsveld onroerend erfgoed is verplicht.

## Opmaak

Bij de opmaak van een RUP in een gebied waar karakteristieke landschapselementen en -componenten of gave landschappen voorkomen (cfr. de landschapsatlas), is het vanuit het oogpunt van een rechtszekere vergunningverlening aangewezen dat in de stedenbouwkundige voorschriften concrete randvoorwaarden inzake bijvoorbeeld de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten worden opgenomen en zo een verdere invulling geven aan de decretale beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1 van de VCRO.



## Voorbeeld

### *RUP gemeentepark Brasschaat*

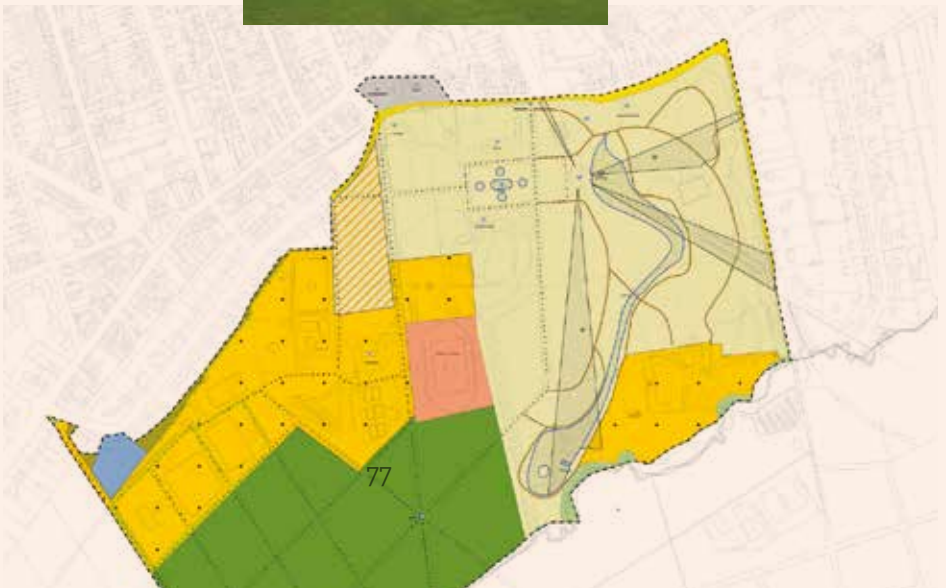
In eerste instantie maakte ontwerpbureau OMGEVING in opdracht van de gemeente een masterplan op voor het Gemeentepark. Diverse sportverenigingen hadden uitbreidingsnoden en de gemeente had nood aan een toetskader. Op basis van een participatief proces werd een consensus bereikt over de ruimtelijke draagkracht van het park, een verregaande reorganisatie van parkeerplaatsen en de toegankelijkheid van het park. De krijtlijnen van het masterplan werden

doorvertaald in een gemeentelijk RUP dat het Gemeentepark hoofdzakelijk bestemt als 'kasteelparkgebied', deels als recreatiegebied en deels als natuurgebied met boskarakter. Cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen werden opgenomen als erfgoedlandschap. Zo werden dreven, slingerpaden, waterpartijen, historische bomengroepen, vergezichten (vista's) en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies in het RUP beter beschermd.

Wensbeeld vergezicht in bestaande dreef



Grafisch plan



# Voorbeeld

## RUP stadslandschap Brugge

Het RUP Stadslandschap (ontwerp SumResearch) focust op de stadsland- schappelijke hoofdstructuren van de Brugse binnenstad en tracht de gelaagdheid van het Brugse stadslandschap juridisch te ver- ankeren. Behoud van beeldbepalende struc- turen vormt de voornaamste doelstelling van dit RUP. Het RUP Stadslandschap omvat 2 deelplannen, nl. het Erfgoedwaarderingsplan en het plan Stedelijk Profiel.

Het Erfgoedwaarderingsplan is een over- druk die de wenselijkheid van behoud op perceelsniveau bepaalt. Als basis voor dit plan werd de erfgoedwaarderingskaart van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de stad Brugge gebruikt. Het bouwkundig erfgoed wordt gewaardeerd en ingedeeld in 7 categorieën waaraan in het RUP behouds- voorschriften worden gekoppeld.

Stadslandschappelijke hoofdstructuren



bron: SumResearch

Erfgoedwaarderingskaart



Bron: stad Brugge

Bron: SumResearch, 2015, Thematisch RUP i.o. Stad Brugge.

# Fiche 13

## Wonen

### Decretaal kader

Voor het decretale kader kan verwezen worden naar artikel 23 van de Grondwet dat stelt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden, naar artikel 3 van de Vlaamse Wooncode met als missie iedereen heeft recht op wonen, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid.

### DOEL van de instrumenten

Binnen hogervermeld wetgevend kader van het beleidsdomein wonen bestaat een ruime korf aan instrumenten zoals de activering van grond en panden, leegstandsheffingen, heffing op onbebouwde kavels, activering van publieke gronden, woonbeleidsplannen, bouw van sociale woningen, toewijzingsreglementen, enz. Doel van deze instrumenten is het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met woonontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en groepen.

### Context

In functie van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO is het van essentieel belang een visie op het woonbeleid te ontwikkelen, omwille van de vele raakvlakken met zowel planning- als het vergunningenbeleid. Het opnemen van een meer actieve rol in het woonbeleid wordt vooropgesteld in het decreet de Vlaamse Codex Wonen (2021), dat onder meer voorziet in een bindend sociaal objectief per gemeente alsook in een activeringsplicht voor bouwgronden van Vlaamse besturen en de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma. Het sociaal objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009–2025. Daarnaast legt het decreet de Vlaamse Codex Wonen (2021) ook aan woonpromotoren een aantal verplichtingen op inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod. Ook een ruimtelijk beleidsplan doet uitspraken die kaderend werken voor het woonbeleid. Vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de provinciale ruimtelijke structuurplannen werden gemeentelijke taakstellingen bepaald. Het Witboek en de Strategische Visie BRV kiezen voor een bijgesteld groeiemodel op openbaar vervoersknooppunten met een goed voorzieningenniveau.

## Doorwerking

De doorwerking van een woonbeleid kan uiteraard in eerste instantie op beleidsniveau via het ruimtelijk beleidsplan. Verordenend is de integratie van diverse aspecten van het woonbeleid in een RUP en een stedenbouwkundige verordening mogelijk. Aan een RUP kunnen ook een recht van voorkoop en desgevallend een onteigeningsplan worden gekoppeld in functie van het voeren van een actiever beleid. Qua doorwerking richting ruimtelijk beleid focussen we verder op twee instrumenten, enerzijds een woonbeleidsplan als kader en anderzijds de woningtypetoets als een niet-verordenend instrument dat in de praktijk gehanteerd kan worden als onderbouwing van het vergunningenbeleid.

## Opmaak

De procedure tot opmaak van een woonbeleidsplan ligt decretaal niet vast doch vindt in de praktijk meestal plaats via een sterk op participatie gerichte aanpak. Ook voor de niet-verordenende woningtypetoets zijn er geen specifieke vereisten, tenzij de gemeente het statuut 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' wenst te gebruiken. Hieraan zijn voorwaarden inzake bekendmaking gekoppeld.





# Voorbeeld

## Woonbeleidsplan Bornem

Het woonbeleidsplan 'Wonen in Bornem 2030', opgemaakt door Studio Beleid en OMGEVING, vertrekt vanuit een diepgaande omgevingsanalyse, waarin onder andere tien jaar verhuisbewegingen naar, vanuit en in de gemeente Bornem in kaart worden gebracht. De toekomstvisie op wonen in Bornem wordt geoperationaliseerd in speerpunten. Bijzondere aandacht gaat uit naar zwakkere en kwetsbare doelgroepen. Verschillende acties voor een kwaliteitsvolle

verdichting van de leefbare woonkernen worden naar voor geschoven: waar appartementen en waar niet, nieuwe vormen van verkavelen en gebiedsgericht verdichting van verkavelingen, opsplitsing van eengezinswoningen, scenario's van 'ontdichting' en aandacht voor een mix aan woningtypes. Op basis van jaaractieplannen wordt het woonbeleidsplan geactiveerd, gemonitord en geëvalueerd.

Concept geschiktheid voor meergezinswoningen



### WONEN IN BORNEM 2030 Jaaractieplan 2017

Ontwerp  
mei 2016



## Voorbeeld

### *Woningtypetoets Wuustwezel*

De gemeente Wuustwezel hanteert het instrument 'woningtypetoets' om haar beleid gericht om kernversterking te sturen. Verdichting is voor de gemeente niet zozeer een kwantitatieve maar wel een kwalitatieve opgave. Naast het typologisch luik worden beeldkwaliteitsrichtlijnen gehanteerd. Al deze instrumenten kaderen in een visienota en een structuurschets annex zoneringsplan, opgemaakt door STRAMIEN. De woningtypetoets (WTT) vormt het kader

waarbinnen duidelijk wordt gedefinieerd waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar tweewoonsten mogelijk zijn. De WTT is geen verordenend instrument, ze is niet bindend maar geeft wel inhoud als beoordelingskader. Door toepassing van dit instrument hoopt de gemeente de speculatie op grondprijzen tegen te gaan. Afwijkingen en beeldkwaliteitsrichtlijnen worden voorgelegd aan een kwaliteitskamer.

Ontwerpend onderzoek naar verdichtingsmogelijkheden in verschillende projectzones





Deel 3



# ‘Verdichten’ of hoe een oplossing tegelijkertijd een probleem is; een GeVoNA benadering



Karel Lhermitte, Landelijke Gilden vzw, Leuven

## Inleiding

*Over ruimtelijke orde en wanorde is al veel gediscussieerd. Met het Land use-rastermodel van Vito kreeg de discussie een sterke kwantitatieve insteek. Het ruimtebeslag kon berekend worden en het landgebruik gelabeld. Menselijke activiteiten nemen 32,5 % van het Vlaamse territorium in (2013) en huizen en tuinen tellen voor 38,4 % van het totaal. Per drie vierkante kilometer is dus één vierkante kilometer ingenomen waarvan 0,4 vierkante kilometer huizen en tuinen zijn. Het model heeft ook het voordeel dat het kan rekening houden met wijzigingen, denk bijv. aan de huidige inname van 6 ha open ruimte per dag, waardoor het ook in staat is om vooruitberekeningen te maken. Als het ‘business as usual’ scenario wordt gedraaid, zitten we in 2050 met een totaal ruimtebeslag van méér dan 50 %. Veel landelijk gebied zal er dan niet meer zijn.*

## Verdichten

Verschillende Vlaamse regeringen hebben deze verstedelijkingstendens op de beleidsagenda gezet en ze formuleerden visies zoals in 1997 met het *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* met een update in 2018: het *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen* (BRV). Hierin staat de term **ruimtebeslag** om vergelijkingen te kunnen maken binnen de Europese landen en is het principe ‘ruimtelijk rendement verhogen in het huidige ruimtebeslag’ vastgesteld (Witboek BRV, p. 60).

Een detaillering van het laatste principe leert dat er verschillende manieren zijn om het ruimtelijk rendement te verhogen. BRV onderscheidt er vier: intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik. **Intensivering** wordt dan ook nog eens geduid als “het verhogen van het aantal

activiteiten binnen dezelfde oppervlakte.”

*“Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering” (Witboek BRV, p. 61)*

Het is duidelijk dat in gewone mensentaal het woord ‘verdichten’ is blijven hangen; vergelijkbaar met het woord ‘betonstop’ uitgevonden door een journalist. De drie andere manieren om te intensiveren krijgen beduidend minder aandacht. Deels omdat ze in de praktijk veel moeilijker te realiseren zijn door de juridische beslommingen, zo is ‘verweving’ bijvoorbeeld omwille van de sectorale zienswijze van het gewestplan een harde noot om te kraken, deels omdat het financieel rendement van de ingrepen minder hoog ligt. ‘Verdichten’ daarentegen is begrijpelijker. Daarom hebben we het in de titel van dit cahier gezet.

Als we praten over een verandering of ontwikkeling in de toekomst, zijn er methoden bedacht om deze te bespreken. Eén daarvan is GeVoNa, wat staat voor Gevoelens – Voordelen – Nadelen. De methode is geïntroduceerd door *Igor Byttebier* in zijn boek “Creativiteit. Hoe? Zo!” (2002). Deelnemers aan workshops kunnen zich uitspreken over de ingebrachte ideeën door eerst hun gevoelens in te brengen om daarna de méér objectieve voor- en nadelen te formuleren. Of er dan een beslissing volgt, zit niet vervat in de methode. Ze geeft enkel een leidraad om bepaalde beslissingen op een bedachtzame manier voor te bereiden. Door gevoelens te scheiden van de zakelijke waarden, volgt Byttebier het spoor van Nobelprijswinnaar economie *Daniel Kahneman* die met ‘Thinking Fast and Slow’ (2012) dit onderscheid wetenschappelijk onderzocht.

## Gevoelens over ‘verdichting’

Verdichting of het idee dat er méér kan op een bepaald perceel, bestaat al sinds de groei van de steden. Waar koeien graasden of grote tuinen waren binnen de stadsmuren, veranderde de industrialisatie de meeste Europese steden in dichtbevolkte en bebouwde gebieden, nu meestal aangegeven als de 19de eeuwse gordel. Grondeigenaars legden beluiken aan, en een tweede woning in de tuin was géén uitzondering. Helaas bleek de kwaliteit van die huizen benedenmaats. Ze creëerden welvaart maar ook pauperisme, gezondheidsproblemen, onveilige wijken en uiteindelijk sociale onrust. Daar is dan tegen opgetreden en het is geen toeval dat de eerste stedenbouwkundigen eerder hygiënisten waren en modernistische architecten vooral met licht, lucht en heldere kleuren werkten.

Om gevoelens te peilen, zijn krantenkoppen nuttig. De positivo’s zien de voordelen:

*"Cohousing is de toekomst voor Brussel" (DS 8 november 2019)*

*"Als we Brussel niet verdichten, loopt Vlaams-Brabant vol" (Trends 15 april 2021)*

*"Het is naïef om te denken dat we allemaal in een toren*

*moeten kruipen" (DS 25 april 2021)*

De negativo's zien vooral de nadelen:

*"Itterbeek strijdt voor landelijkheid" (DS 7 juni 2008)*

*"Buurt verzet zich tegen appartementsgebouw" (DS 6 december 2020)*

*"Turnhoutse wijk massaal in verzet tegen bouwproject" (DS 20 december 2020)*

Wat opvalt is het sterke zwart-witdenken. De media zetten dit nog extra in de verf. Voorstanders gebruiken beelden van Toscaanse ommuurde stadjes waar de sociale en economische samenhang het leven aantrekkelijk maken. Tegenstanders zien onleefbare buurten vergelijkbaar met sommige Parijse banlieues waar het niet veilig is om 's nachts buiten te komen en waar overlast regel is. Bijkomend is 'hittestress' plots in het dagelijks woordgebruik geslopen.

## Voordelen van 'verdichting'

Academische en politieke middens pleiten al heel lang voor de 'compacte stad' en het bestrijden van de *urban sprawl* waardoor de open ruimte beschermd wordt. Le Corbusier zelf lanceerde een idee in 1935, zijn *La Ville Radieuse*, om een stad denser te maken met hoge woontorens waardoor er méér open ruimte vrijkomt en de verkeerscirculatie verbetert. Dat levert dus twee manifeste voordelen op. En er zijn er nog volgens het BRV:

*"Het verhogen van het ruimtelijk rendement creëert maatschappelijke winsten. Slapend kapitaal in het patrimonium wordt geherwaardeerd. Kosten worden bespaard op infrastructuur en nutsvoorzieningen. Door vergrote gebruiksintensiteit zullen (publieke en private) voorzieningen meer renderen." (p. 59)*

Alleen dan kunnen schaalvoordelen beginnen spelen. Dat is goed voor de portemonnee, is zeker efficiënter en de impact op het maatschappelijk leven is duidelijk:

*"Hogere dichtheden vergroten de kansen op ontmoeting en interactie, omdat met een hogere dichtheid ook de diversiteit groter is." (Witboek stedelijk beleid, p. 132)*  
*"Geïntegreerde wijken met een mix aan functies en woningen laten toe dat een mix van mensen kan samenleven." (De Decker, DS opinie, 17 juni 2020)*

De grootste advocaat van verdichting was *Jane Jacobs* met haar 'Death and Life of American Cities' (1962). Volgens haar brengt dichtheid diversiteit mee, en op zijn beurt verhoogt dat de levendigheid en rijkdom van het stadsleven. Met haar 'eyes on

the street' als oplossing voor ongewenste situaties gaat ze er natuurlijk van uit dat de straat voor de voetganger is. Het is de publieke ruimte bij uitstek waar ontmoeting en verbinding kansen krijgen.

Vito becijferde dat optreden tegen 'verspreid wonen' in Vlaanderen winst zou opleveren zowel in het kostenplaatje van de infrastructuur als in de mobiliteit. Tel daarbij nog de baten op in verband met luchtvervuiling, files, klimaatverandering, geluidshinder of slijtage aan de wegen naast een betere instandhouding van de open ruimte. Een stadswoning 'verbruikt' immers 4,5 keer minder open ruimte dan een gebouw buiten de stad (DS 28 maart 2019).

Om de voordelen van verdichting te halen, zijn er wel randvoorwaarden. Onderzoeker *Glenn Lyppens* (POLO Labs):

*"Een goede verdichting is meer dan extra wooneenheden toevoegen. Het Pandreitje in Brugge is een gedurfd project dat met complexe stapelingen een hoge densiteit heeft bereikt. Het is er al twintig jaar aangenaam wonen. Het kan, maar je hebt af en toe een projectontwikkelaar nodig die de platgetreden paden durft te verlaten."* (Trends 15 april 2021)

Onderzoekers van SWECO, een internationale projectontwikkelaar benadrukken in hun ontwerp onderzoek 'Urban Insight' dat 'verdichten' geen tegenpool moet zijn van leefbaarheid en klimaatadaptatie. Ze geven enkele ontwerpprincipes bij stedelijke verdichting zoals de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en een groenblauw netwerk, de noodzaak aan multifunctioneel ruimtegebruik en de inbreng van de gebruikers/bewoners bij de implementatie.

Recent maakt het idee van de '15 minuten-stad' opgang, mede door de promotie van de Parijse kandidaat-burgemeester. In het Frans klinkt het als 'le quartier de proximité' en het staat voor een wijk, buurt, dorp, stadsdeel waar én voldoende mensen wonen om de voorzieningen rendabel te houden én voldoende voorzieningen bereikbaar zijn te voet (fiets) binnen een kwartier. Dit vermijdt nodeloos rondrijden en geeft de mogelijkheid om autovrijer door het leven te gaan. Berekeningen wijzen uit dat de huidige gemiddelde dichtheden van 15 tot 25 woningen/ha niet voldoende zijn en dat ze eerder naar 40 of 50 moeten evolueren.

## Nadelen van 'verdichting'

De argumenten die te horen zijn, liggen meestal in de lijn van 'overlast', 'te veel verkeer', 'onveilig', 'vermindering van waarde' en 'verlies open ruimte'.

*Een beeld uit Werchter zegt genoeg. (zie volgende bladzijde)*

Media verslaan natuurlijk wel eerst het ongenoegen. Actiecomités die tegen 'iets'





reageren, krijgen nogal vlug een scoop op de regionale pagina's van de krant of ze halen zelf via de sociale media de headlines. Wie zich in het publieke debat wil mengen, kan dit in principe zonder veel moeite. Een voorbeeld:

*"De impact van de leidingstraat op landbouw, natuur, bos en bewoning in de buurt is te groot, zegt Fons Elst (van het actiecomité)" (DS 21 april 2021).*

Spreekt hier de stem van de oppositie? Of is het gezond verstand aan het woord of misschien eigenbelang? Democratisch gezien weet natuurlijk niemand of een actiecomité de meerderheid van de bewoners representeert.

Dat mensen een *status-quo bias* hebben, is gekend bij de psychologen:

*"Afkeer van verlies is een sterke behoudende kracht die bevorderlijk is voor minimale veranderingen van de status-quo in het leven van instellingen en individuen." (Kahneman, 2016, p. 324)*

Een tegen-argument dat ook veelvuldig voorkomt is 'gewoon teveel': dit ligt in lijn met de onderzoeken van een andere psycholoog *Jonathan Freedman* die met zijn *dichtheid-intensiteitstheorie* er van uit gaat dat een grote bevolkingsdichtheid de typische reacties versterkt maar dus niet veroorzaakt. Wat wel negatief werkt is het 'groot aantal mensen' omdat er een bovengrens zit op het aantal sociale interacties die we kunnen hebben en een groot aantal de anonimiteit verhoogt. Freedman stelt:

*"Een grote bevolkingsdichtheid, in laag- dan wel in hoogbouw, is uitstekend zolang het ontwerp maar goed is." (1977, p. 140)*

Een redenering die we ook bij de 'voordelen' tegenkwamen.

## Besluit

In de *Woonsurvey 2018* werd gepeild naar het gevoel dat bij de Vlaming leeft over zijn woonplek. De open woning kreeg vier maal meer de voorkeur dan een meergezinswoning van vier tot negen verdiepingen en twee maal meer dan een meergezinswoning van één tot drie verdiepingen. Ze zijn wel niet tegen compactere woonvormen gekant (rijwoning, half open), maar hoogbouw schrikt toch af. En hoewel 47 % van de Vlamingen in een stedelijk gebied woont, wil maar 34 % in het centrum van een dorp (21 %) of stad (12 %) wonen. Het grootste deel wil in de minder verdichte stadsrand (32 %) of op het platteland (34 %) wonen. Als we met die wensen rekening houden, zal de door de Vlaamse regering vooropgestelde 'intensivering' of 'verdichting' niet op gejuich worden onthaald. Eén op drie is akkoord, twee op drie wil liever extensief wonen.

De praktijk leert dat op dit moment het aantal kleinere huishoudens toeneemt en dat de vraag naar kleinere wooneenheden groter wordt. Dit wordt op dit moment in veel woonkernen éézijdig ingevuld door bestaande (oudere) rijwoningen te vervangen door meergezinswoningen of appartementen. Gemiddeld wordt één woning vervangen door 2,2 nieuwe. Hierdoor verandert de hoogtebegrenzing van de straatgevels en komt er méér druk op de publieke ruimte omdat de inwoners op zoek gaan naar parkeerplaatsen en openbaar groen. Het verlies aan grondgebonden ééngezinswoningen werkt ook negatief in op de aantrekkingskracht van jonge gezinnen. Zij zijn op zoek naar dit type woningen in een levendige buurt. Een sterkere regisseursrol vanuit de overheid met haar planningsinstrumentarium zoals gabariet-plannen<sup>1</sup> en zoneringsplannen voor meergezinswoningen zouden kunnen helpen.

De bovengenoemde **gebiedsdifferentiatie** is echter nog niet afdwingbaar. Voor de meeste bouwpercelen geldt nog steeds de verordenende voorschriften van de gewestplannen en dit gaat op korte termijn cfr. recente discussies rond de bouwshift en de betaalbaarheid van het schrappen van de woonuitbreidingsgebieden, niet veranderen. Wat hier speelt is de vrije markt en zolang die niet gekanaliseerd wordt via het woonbeleid, zal het idee van verdichting een illusie blijven. De meeste kopers zitten immers buiten de kernen te zoeken in de nog steeds voorradige voorraden bouwgrond gelegen in woonlinten, verkavelingen, gehuchten en zonevreemde woningen.

Feit is dat de bevolking een bepaalde **levensstijl** omarmt waarbij een bepaald bestedingspatroon hoort. Hoewel de gemiddelde bewoonbare oppervlakte van appartementen en huizen verkleint<sup>2</sup>, is de jacht naar vrijstaande woningen met een tuin of driekamerappartementen met een groot balkon intens. Door de lage leningslast is kopen nog steeds populair. De prijzen zijn echter van die aard dat

---

1 Gabariet = bovenste begrenzingslijn van het volume

2 Gemiddelde bewoonbare oppervlakte (m<sup>2</sup>) in 2007 en 2016: appartementen van 74 naar 66; huizen van 140 naar 123.

een tweeverdienersgezin dit nog kan opbrengen, de andere inkomensgroepen zijn aangewezen op de huurmarkt of zitten met woonuitgaven die op termijn niet houdbaar zijn. Recent is ook vastgesteld dat veel oudere gezinnen zich bovenmatig inkopen in nieuwe, vooral stedelijke projecten, als belegging.

Verdichting lijkt dan wel de oplossing voor ons deficitair woon- en ruimtelijk ordeningsbeleid, voor veel kopers blijft het een probleem.

## Referenties

**Bond Beter Leefmilieu** (2016), *Recepten voor Kernversterking*. Brussel: Bond Beter Leefmilieu. [kernversterking.be](http://kernversterking.be)

**Brehehy M.** (1995), *Urban Densities and Sustainable Development*, paper presented to the annual conference of the Institute of British Geographers, Newcastle-upon-Tyne, England

**Buijs Xavier** (red.) (2017), *Verdichting van dichtbij bekeken*. Brussel: Politeia  
Inspirerende voorbeelden uit Oostkamp, Kortrijk, Evergem, Gooik, Sint-Niklaas, Olen, Geel, Rijkevorsel, Dessel

European Commission (2012), *Guidelines on best practices to limit, mitigate or compensate for soil sealing*. Luxembourg: European Publications

**Freedman Jonathan** (1977), *Psychologie en overbevolking*. Utrecht: Het Spectrum  
Gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen: Geel, Heist-op-den-Berg, Herselt, Nijlen, Oostkamp, Wuustwezel

**Kahneman Daniel** (2016), *Ons feilbare denken*. Amsterdam: Atlas Contact



# Kernversterking Sint Lenaarts



Katleen Wouters,  
Development manager, Van Roey Vastgoed

*"Eerst het leven bestuderen, dan de publieke ruimte en dan pas de gebouwen."*

*Dit citaat van de Deense architect en stedenbouwkundige Jan Gehl vat de wijze waarop Van Roey Vastgoed een stedenbouwkundige ontwikkeling benadert goed samen. Vanaf de start van elk nieuw ontwerpproces staat de mens – en diens behoeften en wensen – centraal. Hoe kan een plek sociale interacties stimuleren en hoe kan een plek bijdragen tot de gezondheid en het geluk van mensen? Waarom wonen mensen ergens graag? Het afwegen van de juiste ingrediënten voor het creëren van duurzame en levendige woonomgevingen moet nauwgezet gebeuren. Een locatie met voorzieningen op wandelafstand en voldoende openbare ruimte voor beweging en sociale interactie is cruciaal. Van Roey Vastgoed zoekt steeds de kwaliteit op van een groene open ruimte in de nabijheid maar ontwikkelt er niet middenin. Het project in het centrum van het Kempische dorp Sint-Lenaarts is een voorbeeld van deze ambitie. Het is een kernversterkend project waarbij we geloven in het aanbrengen van een kwalitatief woonaanbod in de dorpskern om zo de open groene ruimte rondom deze kern te vrijwaren. Dit project illustreert ook dat het ongebreideld aansnijden van open ruimte, binnen de huidige regelgeving en mechanismen, vandaag nog steeds makkelijker blijkt dan een centrumontwikkeling.*

## Een typische Vlaamse dorpskern als basis voor een levendige woonomgeving

### *Levendig dorp*

In de dorpskern van **Sint-Lenaarts**, gemeente Brecht, is er vandaag nog heel wat middenstand aanwezig, evenals een kleuter- en lagere school. Het is een levendig dorp met een aantrekkelijk dorpsplein en kwalitatieve groenstructuren rondom de imposante 16de -eeuwse Sint-Leonarduskerk. Sint-Lenaarts heeft een uitgebreid gemeenschapsleven en een rijke traditie die zich jaarlijks toont

met de Leonardusprocessie. Voor de inwoners van de omliggende woonkernen is de wekelijkse markt een belangrijke trekpleister.

In 2017 werd de Design & Build opdracht voor de bouw van het ontmoetingscentrum, met bibliotheek en café, langsheen de Dorpsstraat toegewezen aan bouwgroep Van Roey. Een aantal van de sterk verouderde en leegstaande percelen langs de Dorpsstraat werden door de gemeente aangeduid als projectgebied. Verder maakte de gemeente de wens kenbaar om assistentiewoningen te realiseren nabij het ontmoetingscentrum. Van Roey Vastgoed zag hierin voldoende potentieel om de schouders te zetten onder een kernversterkend project en kon de eerste percelen die op de markt kwamen verwerven. Een aantal eigenaars van de aangrenzende percelen wensten eveneens te participeren in de ontwikkeling of verkochten hun perceel. Samen met BUUR, een stedenbouwkundig bureau uit Leuven en AID Architecten uit Westmalle wordt een masterplan uitgetekend voor het projectgebied. Het moet een kernversterkend project worden met respect voor de aanwezige kwaliteiten van het dorp. Verweving van verschillende functies, herbestemming en verdichting van het centrum zijn uitgangspunten.



Fig. 1 : de site aangeduid op de Ferrariskaart (1777)

### *Historische analyse*

Het masterplan van BUUR vertrekt vanuit een historische analyse van het dorp. De Ferrariskaart uit 1777 toont de eerste bebouwing rondom de kerk langsheen de

huidige Dorpsstraat. (fig.1) Dit gegeven onderstreept het belang van de Dorpsstraat en de gesloten bebouwing als structurele as doorheen het dorp. Een luchtfoto uit 1970 toont het dorp dat zich duidelijk aftekent tegen de open agrarische ruimte. (fig. 2) Op het gewestplan Turnhout (KB 30 september 1977) wordt de dorpskern ingekleurd als woongebied en het waardevolle agrarische landschap eromheen als woonuitbreidingsgebied. Om aan de woonvraag tegemoet te komen worden deze



Fig. 2 : luchtfoto's met aanduiding van de site uit 1970 en 2020



Fig. 3 : stedenbouwkundig structuurplan BUUR

woonuitbreidingsgebieden de jaren nadien gretig aangesneden. Tot vandaag is het verkavelen van deze kwalitatieve open ruimte nog steeds een makkelijkere optie dan een complex kernversterkend project. Vandaag zijn er nog enkele groene aders die tot nabij de dorpskern reiken en ervoor zorgen dat het contrast tussen de verstedelijking en de open ruimte nog enigszins voelbaar is. Verder is op de recente luchtfoto (2020) het projectgebied duidelijk zichtbaar als een groene stapsteen in de bebouwde omgeving.

Deze analyse wordt door BUUR samengebracht in een structuurplan dat als onderlegger dient bij de opmaak van het masterplan voor het projectgebied. (fig. 3) De oranje ingekleurde centrumfiguur toont het historisch kerngebied gekenmerkt door gesloten bebouwing en middenstand. De groenstructuur rondom deze kern bestaande uit de randen van de beekvallei en de woonuitbreidingsgebieden is een kwaliteit die moet gevrijwaard blijven. Het zachte netwerk van paden voor fietsers en voetgangers dat de dorpskern vandaag al doorkruist moet worden uitgebreid. Enkele strategische locaties (zwart) worden aangeduid om verder te ontwikkelen.



Fig. 4 : Begijnhof in Hoogstraten en Markt in Veere (NL)

## Masterplan

Voor het projectgebied geeft deze kaart een aantal potenties weer op verschillende niveaus: de site maakt deel uit van het historische kerngebied, de centrumfiguur moet opgewaardeerd worden door de bebouwing en de middenstand te versterken. De groene stapsteen, vandaag private tuinen, moet bestendig worden als publiek toegankelijk groen in relatie tot het ontmoetingscentrum. Het ontmoetingscentrum wordt aangeduid als een strategische locatie waarbij ingezet moet worden op verweving met andere functies.

Voor wat betreft de woonvormen en de beeldkwaliteit wordt gekeken naar duurzame modellen van collectief wonen. Er wordt inspiratie gezocht in historische vormen van collectief wonen die vandaag nog steeds erg in trek zijn. Het begijnhof



van de nabij gelegen gemeente Hoogstraten wordt bestudeerd als referentie. **(Fig. 4)** Het gaat om een compacte woontypologie rondom een eenvoudige intieme groene ruimte geflankeerd door een publiek gebouw, een kerk in het voorbeeld maar dit zou ook het ontmoetingscentrum kunnen zijn. Ook het marktplein van Veere wordt ter inspiratie geanalyseerd. De breedte van dit plein (25 m) wordt exact overgenomen in het masterplan. Het masterplan voorziet grondgebonden woningen langs het centrale plein en appartementen afgewisseld met grondgebonden woningen langs de dorpsstraat. **(Fig. 5)** Ter uitbreiding van het zachte netwerk van paden komt er dwars door de site een doorsteek voor voetgangers en fietsers. Deze zachte verbinding wordt, vertrekkende vanuit de Dorpsstraat, rechts geflankeerd door een bouwvolume dat het rechtse bouwblok al deels vervolledigt. Toekomstige



Fig. 5 : Het masterplan voor het projectgebied

ontwikkelingen kunnen dit bouwblok naderhand volledig sluiten. Dit zal opnieuw de nodige structuur geven aan wat vandaag een wanordelijke schakeling van gebouwen is. De huidige kale parkeervlakte gelegen achter het ontmoetingscentrum wordt herschikt tot een parkeerdreef die, ook als er niet geparkeerd wordt, een groen element is doorheen de site.

### *Toetsing*

Zoals eerder al aangehaald ligt het projectgebied volgens het gewestplan volledig in woongebied en is er verder geen RUP, BPA of verkaveling van toepassing. Wat betreft de bebouwing en inrichting van het project moet rekening gehouden met de goede ruimtelijke ordening en de inpasbaarheid in de omgeving. Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet, volgens art. 4.3.1 §2 VCRO, rekening gehouden worden met o.a. de in de omgeving bestaande toestand, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Dat een kernversterkend project de beschikbare ruimte optimaliseert en dus de facto afwijkt van zijn omgeving maakt dit project voorwerp van een aanslepend debat. De uitvoerige studies van BUUR en de argumenten die opgeworpen worden ter verdediging van een aantal keuzes zijn immers niet toetsbaar aan een juridisch kader en dus voor eindeloze interpretatie vatbaar. Wel is er een gemeentelijke verordening met strikte voorschriften voor het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Niettegenstaande dat er zich een duidelijke tendens aftekent van een dalend autobezit en er bij bewoners van centrumlocaties slecht interesse is in één parkeerplaats per woning, verplicht deze verordening de aanleg van veel meer parkeerplaatsen. Om de beschikbare ruimte bovengronds zo kwalitatief mogelijk in te vullen met groenaanleg en niet te verspillen aan verharde parkeerplaatsen worden deze parkeerplaatsen zoveel mogelijk ondergronds ingepland. Omdat slechts een deel ervan ook effectief verkocht en gebruikt zullen worden, resulteert dit in een nutteloze financiële last die veel beter ingezet zou worden ten voordele van zichtbare kwalitatieve aspecten zoals de omgevingsaanleg en de architecturale uitwerking.

### *Kernversterking, een droom?*

Van Roey Vastgoed heeft sinds 2017 de schouders gezet onder een ambitieuze kernversterking in de historische kern van een typisch Vlaams dorp. Een aantrekkelijk dorp waar vandaag mensen nog graag wonen maar waar de middenstand stilaan wegtrekt en de leegstand toeneemt. Vele mensen verkiezen nog steeds een woning in een verkaveling in het buitengebied waar ze met de wagen hun boodschappen doen in supermarkten langs de invalswegen. Is de oorzaak hiervan het ontbreken van een kwalitatief woonaanbod in de dorpskernen? Van Roey Vastgoed en gans

het projectteam is er van overtuigd dat mensen samenbrengen in de dorpskern de betere optie is. In de dorpskernen zijn vandaag nog voldoende kwaliteiten aanwezig die we moeten bestendigen tot duurzame en leefbare woonomgevingen waar mensen elkaar ontmoeten.



# Kwaliteitsvol ontwikkelen in buurten en dorpen



Trui Tydgat,  
business manager OVL, Matexi

*"Voor meer open ruimte moeten we steden én dorpen verdichten. Maar niet overal op dezelfde manier."*

*Er is een verband tussen de projecten van het bedrijf en de ruimtelijke noden. Buurtontwikkeling is de juiste aanpak om lintbebouwing te vermijden en om verdichting te realiseren zonder te vervallen in enkel appartementisering." De projectontwikkelaar heeft 600 buurten in de portfolio waarbij vooraf een in-house ontworpen tool wordt ingezet om de juiste mix van woningen, groen, voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes te plannen. Concrete voorbeelden tonen aan dat het people, planet, profit principe nauwgezet wordt gehanteerd en dat de ontwikkelaar nadenkt over de 'identiteit' van een plek.*

## Matexi, buurtontwikkelaar en marktleider

**MATEXI**, een familiebedrijf met ruim 75 jaar ervaring en expertise, is **de kennis- en ontwikkelingspartner voor buurtvorming bij uitstek**. In de loop van haar geschiedenis veranderden haar activiteiten van het verkopen van gronden, verkavelen ervan tot marktleider in geïntegreerde binnenstedelijke en landelijke buurtontwikkelingen.

Het bedrijf kan dan ook bogen op een rijke referentielijst met toonaangevende projecten. **Oude en vervallen stadssites**, zoals het Groen Kwartier in Antwerpen, de brouwerij Lamot in Mechelen, de Nieuwe Molens te Brugge, werden **getransformeerd tot nieuwe bruisende stadsbuurten**. Met de Kouterdreef in Gent, de herbestemming van de Antwerp Tower, Quartier Bleu te Hasselt, de Leopoldskazerne te Gent en tal van andere projecten in de steigers bewijst Matexi haar aanhoudende ambitie om binnenstedelijke gebieden een kwalitatieve herbestemming te geven. Naast deze grootstedelijke projecten, zet Matexi in een zelfde filosofie ook volop in op **inbreidingsprojecten in kleinere dorpskernen**. Als buurtontwikkelaar wordt gestreefd naar de creatie van inclusieve en levendige buurten waar mensen met elkaar verbonden zijn en zich ten volle kunnen ontplooiën.

## Appartementisering

*"Sinds 2015 bestaat meer dan 60% van de nieuwbouwprojecten in Vlaanderen uit appartementen. Dat is vijf keer zoveel als het aantal nieuwe halfopen bebouwingen en meer dan tien keer zoveel als het aantal nieuwe open bebouwingen in dezelfde periode. Het is zo goed als zeker dat in 2024 het appartement het meest voorkomende woningtype zal zijn in Vlaanderen," aldus Marc Dillen, Directeur-generaal van de VCB (d.d. 7 mei 2020, De Tijd, 'Er is geen overaanbod aan appartementen')."*

De groeiende bevolking, de verdere gezinsverdunding en de vergrijzing vereisen meer woningen en andere woonvormen. Als we de open ruimte in Vlaanderen willen vrijwaren, moeten we noodgedwongen de reeds bebouwde gebieden verdichten op een passende en respectvolle manier. Alleen wordt verdichting momenteel **te gemakkelijk gelijkgesteld** met appartementisering.

Verdichten in stedelijk gebied gebeurt veelal door een herbestemming van leegstaande bedrijfssites of kantoorgebouwen, de aanpak van brownfields en de realisatie van inbreidingsprojecten met meergezinswoningen of een mix van typologieën. Dit zorgt voor meer ruimte voor bewoning, maar soms ook voor het "ontpitten" en aanleggen van lokaal groen zoals een buurtpark, wat dan weer ten goede komt voor de sociale integratie. Deze aanpak past volledig binnen de context van een stad.

In meer landelijk gelegen gebieden kent verdichting een extra uitdaging. De woningnood oplossen in dergelijke gebieden door verdere lintbebouwing dient absoluut vermeden te worden. De afgelopen decennia zijn we in Vlaanderen zeer gefragmenteerd gaan wonen, in landelijke woonlinten die dikwijls ver van alle voorzieningen liggen en alleen met de auto te bereiken zijn, met files en slechte luchtkwaliteit tot gevolg. Ondanks alle goede bedoelingen, visies, structuurplannen, witboeken, groenboeken, ruimtelijke uitvoeringsplannen, decreten, verordeningen e.a., wordt nog steeds teveel lintbebouwing gerealiseerd. Anderzijds zorgt een generieke appartementisering van dorpskernen ook voor problemen gezien deze veelal gebeuren met een gebrek aan architecturale kwaliteit en met weinig aandacht voor de identiteit van de plek. Dit ten spijt van de dorpsse eigenheid.

## Respectvol verdichten in landelijke kernen: hoe dan?

Heel wat Vlaamse dorpen staan vandaag voor de problematiek van het verlies van levendigheid in hun kernen. Het jarenlang verspreid bouwen in linten heeft de historische structuur aangetast en heeft nadelige gevolgen voor de open ruimte, lokale handel, voorzieningen, mobiliteit en het dorpsse karakter. Handelszaken zetten hun activiteiten stop, bewoners trekken weg, ...

Het zonder meer verdichten van dorpskernen is echter ook niet wenselijk. Vooraleer een project te ontwikkelen, is het belangrijk als ontwikkelaar om steeds de **context van de plek** te onderzoeken. Verdichting heeft pas zin als de kern/het dorp



Landegem, inbreidingsproject Kerkstraat. Bron: Matexi

voldoende kritische massa heeft om verder op een duurzame manier ontsloten te worden. Hiervoor gebruikt Matexi haar “buurtbarometer”, een tool die nagaat of er in de nabije omgeving een schooltje, een slager, een bushalte, ... in de buurt is of kan komen. Een nieuw project kan de levendigheid ondersteunen of meer nog, zorgen voor extra ‘buurtondersteunende’ functies. Matexi wil net deze dorpen met voldoende kritische massa versterken in en rondom hun dorpshart en van de slaapdorpen weer leefdorpen maken.

## Masterplan, beeldkwaliteit – people, planet, profit

Een kwaliteitsvolle, toekomstgerichte en duurzame dorpskernversterking wordt aangepakt in verschillende stappen.

In eerste instantie wordt een masterplan opgemaakt, dat het kader bepaalt voor de ontwikkeling. Hierin wordt de relatie gelegd met de omgeving en in het bijzonder het landschap rondom. In het project wordt gestreefd naar het behoud van de eigenheid en openheid van de dorpskern en naar het linken ervan met het landschap. Dit kan onder meer door het binnentrekken van natuur en groen in het projectgebied, door het creëren van zichtlijnen, het aantakken op trage wegen, de aanleg van buitenruimtes die aanzetten tot het versterken van sociale relaties.

In de context van het masterplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgemaakt, dat aansluit op de eigenheid van het dorp in kwestie. Een dergelijk beeldkwaliteitsplan bevat bijvoorbeeld richtlijnen tot het gebruik door de ontwerper van een zelfde coherent kleurenpalet van gevelmaterialen zoals gebruikelijk in de streek, door het opleggen van de lokale baksteen, door in het landschapontwerp rekening te houden met streekeigen groen en bijvoorbeeld typische hagen, ... Er wordt gestreefd naar een vertrouwd dorpsbeeld. Typisch hiervoor is dan ook dat het natuurlijker oogt



Machelen, project Machtig Wonen. Bron: Matexi

te werken aan de hand van een verticale dan horizontale architectuur. De rijwoning is hier weer op zijn plek.

Eénmaal bovenstaande contouren bepaald, wordt het project verder uitgewerkt aan de hand van eigen ontwerprichtlijnen. Deze zijn standaard gebaseerd op drie thema's : people-planet-profit.

Enkele voorbeelden zijn:

<b>People</b>	<b>Planet</b>	<b>Profit</b>
- <i>Participatie</i>	- <i>Zachte mobiliteit</i>	- <i>Creëren van meer-waarde voor de plek en haar omgeving</i>
- <i>Architectuur</i>	- <i>Biodiversiteit</i>	- <i>Waardevastheid voor bewoners</i>
- <i>Collectieve voorzieningen</i>	- <i>Waterhuishouding</i>	- <i>Meerwaarde voor de omwonenden</i>
- <i>Beleving</i>	- <i>Energiemanagement</i>	
- <i>Voorzieningen</i>	- <i>Circulariteit en afvalbeheer</i>	

Door rekening te houden met al deze aspecten komt een project tot stand, dat ook een toegevoegde waarde biedt voor de omwonenden en het ganse dorp.

## Conclusies

Respectvol verdichten in landelijke gemeenten betekent in eerste instantie kiezen voor die plekken met voldoende kritische massa. De verdichting gebeurt op maat van het dorp en rekening houdend met de identiteit ervan. Denk maar aan de creatie van (rij)woningen in de dorpskernen, eventueel aangevuld met andere woontypologieën, georganiseerd rond groene pleintjes en charmante steegjes gelinkt aan het landschap, naar het model van onze historische dorpen. Het ontwerp gebeurt duurzaam, met oog voor de toekomst.

Door respectvol te verdichten worden gezellige, compacte leefdorpen gecreëerd, die nieuwe bewoners aantrekken en voldoende draagkracht genereren om de lokale voorzieningen leefbaar te houden en zelfs te versterken.



# Concrete aanbevelingen

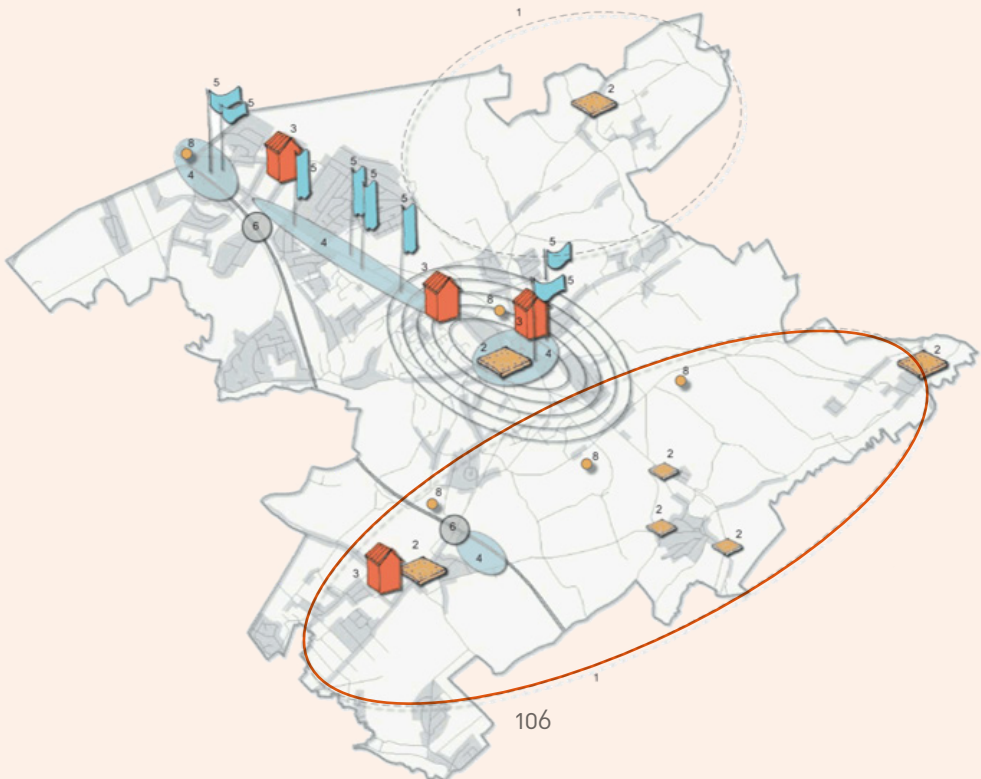
Guy Vloebergh, OMGEVING cv, UAntwerpen

## 1 Beschouw acties om problemen aan te pakken als een aanleiding om na te denken over de lange termijn

Of de aanleiding nu een omgevingsvergunningvraagstuk is of een verkavelingsproject, of een verkeersveiligheidsprobleem of een erfgoedkwestie of het nadenken over handel, toerisme en recreatie, ... in feite doet dat er weinig toe. De juiste reflex is dit voorval, deze kans aan te grijpen om op een geïntegreerde wijze na te denken over het grotere verhaal. Zo koppel je het zoeken naar een kwalitatieve oplossing voor een dagdagelijks probleem aan de opbouw van een langetermijnvisie. Zo bouw je aan een beleidskader dat er in de toekomst voor moet zorgen dat vergunningsaanvragen en andere initiatieven consistent kunnen beoordeeld worden. Plannen voor de aanleg van een nieuwe riolering vormen in Begijnendijk de 'trigger' om een masterplan voor de publieke ruimte op te maken. Te veel nieuwe bouwprojecten voor appartementsgebouwen zorgden in Wuustwezel voor de opmaak van een visie en een bijhorende woningtypetoets. Dat zijn voorbeelden waar de juiste houding geleid heeft tot een oplossing die de gemeenten zowel op de korte termijn als op de langere termijn veel opbrengt. Investeren in visievorming loont! Hoe creëer je de politieke wil om hieraan op een geïntegreerde wijze te werken? Met andere woorden: hoe krijgen we iets op de politieke agenda? Een vernieuwende inhoud en het probleemoplossend vermogen zijn hierbij sturende elementen. Een interessant aanknopingspunt zijn de 17 'sustainable development goals' (SDG's) van UN Habitat. Zij brengen nieuwe thema's in beeld die de traditionele agenda kunnen openbreken. Hiermee aan de slag gaan vereist een 'verbindend leiderschap', waarbij de overheid veeleer een rol opneemt als 'regisseur' of 'coördinator' of 'stimulator' in plaats van 'de baas te spelen' door te controleren. Een uitvoeringsgerichte, proactieve ruimtelijke planning houdt in dat de overheid een actieve taak heeft in het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. In het gemeentelijk RUP Mariekerke gaat de gemeente Bornem zelf aan de slag voor de realisatie van betaalbare en sociale woningbouwprojecten; in het gemeentelijk RUP Gemeentepark werkt de gemeente Brasschaat aan het herstel van het cultuurhistorische landschap. De nadruk mag niet alleen liggen op 'wat mag' en 'wat niet mag', maar wel op 'wat zou moeten' en 'wat kan'. Daarvoor is in de eerste plaats engagement nodig.

## 2 Evalueer het GRS en bouw een goed actieplan uit als onderdeel van een ruimtelijk beleidsplan

Te vaak verdwijnen bestaande plannen in de kast en wordt bij de opmaak van nieuwe gestart van een wit blad. Bij planningsprojecten werkt dit op de lange termijn contra-productief omdat de doorlooptijd voor het realiseren van ruimtelijke transformaties nu eenmaal tijd vraagt. Zeker wat ruimtelijke structuren betreft, die veranderen je niet zomaar. Daarom is het belangrijk het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goed te evalueren en vanuit die evaluatie te kijken wat goed zit en verder moet gecontinueerd worden en welke knelpunten of uitdagingen om nieuwe inzichten vragen. De 'waarom-vraag' is hierbij uiteraard zeer belangrijk. Waarom werkt iets goed, waarom werden welbepaalde acties niet uitgevoerd, enz. Vanuit deze evaluatie kun je de startnota van je nieuw ruimtelijk beleidsplan al deels invullen, aangevuld met een aantal actuele thema's en opportuniteiten zoals er zijn: meer aandacht voor groenblauwe netwerken, meer groen en meer bos, het ontharden, enz. De startnota geeft immers in sterke mate richting en invulling aan het verdere planningsproces, aan welke onderzoeken moeten opgezet worden, enz. Evaluaties die werden uitgevoerd tijdens de startfase van de opmaak van de ruimtelijke beleidsplannen in Geel en in Bornem brachten scherp in beeld dat 'het concrete' van een actieplan (of van bindende bepalingen) erg belangrijk is. Hoe concreter en meetbaarder acties zijn, hoe gemakkelijker ze ook zijn door te vertalen naar bijvoorbeeld een meerjarenbegroting. Daarin wordt immers beslist waar de gemeente in wenst te investeren.



### 3 Verhoog de aantrekkelijkheid, de leesbaarheid en de doorwerking van het ruimtelijk beleidsplan

Een ruimtelijk beleidsplan is bij uitstek een ruimtelijk plan dat uitspraken moet doen over gebruik en transformatie van bepaalde ruimten. Dat vergt een geïntegreerde kijk op het functioneren van de ruimte. Met een vrij abstracte strategische visie en 'minstens één beleidskader' (zoals vermeld staat in het decreet) red je dit niet. Inzicht in de interactie tussen ruimte en mobiliteit, tussen woonbehoeften van verschillende doelgroepen en ruimtelijke potenties, tussen open ruimte en recreatief medegebruik, enz. is van essentieel belang. Verschillende beleidskaders opmaken is met andere woorden noodzakelijk. Hoe zij mede vorm geven aan de gewenste structuur van onze ruimte is waar het om gaat in een ruimtelijk beleidsplan. Een sterke visualisering hiervan maakt dat een beleidsplan beter zal doorwerken in het dagdagelijkse beleid. Eens de gewenste ruimtelijke structuur leesbaar wordt voor iedereen die meewerkt aan zo'n plan, door er bijvoorbeeld ook concrete acties aan te koppelen, is de realiseerbaarheid en dus de doorwerking ervan beter gegarandeerd. Door te kiezen voor de opmaak van verordenende instrumenten worden beleidsvisies concreet en juridisch verankerd. Anders is dit met het ontwerpende instrumentarium. Ondanks de goedkeuring van een masterplan, een beeldkwaliteitsplan, een woonomgevingsplan, een bouwstop of 'stand-still', enz. door het college van burgemeester en schepenen of zelfs door de gemeenteraad, de visies en maatregelen uit deze plannen zijn minder afdwingbaar ten opzichte van particulieren. Met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling probeert men hier een stuk aan tegemoet te komen, maar juridische vragen stapelen zich op. Daarom is een belangrijke aanbeveling om de inspanning te doen beleidsopties uit dit ontwerpend instrumentarium door te vertalen naar ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen. Deze oefening garandeert ook een zekere democratische totstandkoming van de plannen (via adviezen van de GECORO, beslissingen van het college en van de gemeenteraad). In de praktijk ontstaat er een zekere 'rust' wanneer iets verordenend is vastgelegd, wat niet wil zeggen dat alles tot in detail moet beschreven worden. Verordenende instrumenten kunnen sommige aspecten hard vastleggen en andere meer flexibel invullen. De grootste verdienste van een goedgekeurd RUP is dat alle voorgaande bestemmingsplannen, inclusief het gewestplan, komen te vervallen. En dat geldt ook voor alle uitzonderings- en afwijkingsregels die daaraan gekoppeld zijn, onder meer via het K.B. van 28 december 1972.



#### 4 Richt de procesarchitectuur op coproductie en investeer in teamwork

De klassieke representatieve democratie, met plannen die in openbaar onderzoek worden gelegd en nadien worden goedgekeurd in de gemeenteraad, vraagt om vernieuwing. Nieuwe termen zoals coproductie en cocreatie geven hier inhoud aan. Diverse technieken en inspraakformules dienen zich aan en zijn bespreekbaar en aanpasbaar tijdens een proces. Daarom moeten bij het ontwerpen van de procesarchitectuur, naast de decretaal vereiste inspraakmomenten, ambities geformuleerd worden inzake coproductie. De heterogeniteit van de actoren en de complexiteit van het besluitvormingsproces bepalen veel. Er bestaan veel standaarden en good practices. Participatie op een geloofwaardige manier vorm geven is maatwerk. In de gemeente Nijlen bijvoorbeeld werd de bevolking bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betrokken via dorpswandelingen en workshops om het DNA van de dorpen te bepalen. Ook acties van burgers en burgerbewegingen kunnen leiden tot aandacht voor en het verbeteren van de formele en geïnstitutionaliseerde participatie. De interactie met de vele sectorale instrumenten biedt op dat vlak een interessant aanknopingspunt, zie de voorbeelden rond 'trage wegen', een handelskernbeleid, een woonbeleidsplan, een erfgoedlandschap, enz. Binnen de gemeentelijke administratie vergt dit een reorganisatie waarbij een projectteam wordt gevormd dat samengesteld is uit verschillende diensten. Naast omgeving kunnen -afhankelijk van de uitdagingen- ook onder meer mobiliteit, openbare werken, natuur, economie, toerisme en grondbeleid bijdragen tot een geïntegreerde aanpak. Een dergelijke sectordoorkruisende aanpak creëert een dynamiek en vooral enthousiasme in de organisatie en motiveert medewerkers. En dat kan op zijn beurt de 'trigger' vormen voor een cocreatief proces.

## 5 Werk aan kernversterking in plaats van kernverdichting

Beoordeel projecten op hun bijdrage aan de identiteit van de kern. Denk aan schaal en vormtaal. Gebruik hiervoor het geschetste instrumentarium en/of ga aan de slag als regisseur om de bouwcultuur mee vorm te geven.

## 6 Levendigheid, leefbaarheid en een gezonde leefomgeving staan voorop

Ontwerp daarom altijd verdichte gebieden in samenhang met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Die moet samenkomsten aanmoedigen, inclusief zijn en flexibel gebruik toelaten.

## 7 De SDG's indachtig is het groenblauw netwerk een strategisch concept bij het ontwerp en de aanleg van verdichte plekken

Na onderzoek zullen bepaalde delen kunnen opgewaardeerd worden. Ontbrekende delen van het netwerk kunnen via grondbeleid en het landinrichtingsinstrumentarium aangelegd worden.

Zie verder op [duurzamegemeente.be](https://duurzamegemeente.be).

## 8 Speciale aandacht dient te gaan naar de SDG's die de klimaatuitdaging oppakken en werken aan een inclusief ruimtelijk beleid

De extremere hitte, droogte en regenval stellen eisen aan de aanleg en het ontwerp van de verdichte plekken die nieuw en dikwijls nog onbekend zijn. Onderzoek bij elke gelegenheid of klimaatbestendige bebouwing een optie is en leg daarnaast harde en meetbare kwaliteitseisen op inzake vergroening en vernatting.

Zie verder op [klimaatruimte.be](https://klimaatruimte.be).

 **SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS**



Bron: [sdgs.un.org](https://sdgs.un.org)

# Biografie

**Ward Verbakel** (\*1979) is burgerlijk ingenieur-architect en stedenbouwkundige die plusoffice architects mee oprichtte in 2006. Zijn praktijk combineert architectuur en stedenbouw met verschillende projecten gaande van landschapsbouw over masterplanning tot design van publieke gebouwen en woonprojecten. De laatste jaren is veel gewerkt rond de productieve stad en het klimaat. Hij startte een doctoraal onderzoek over "Small Town Urbanism" en gaf les aan GSAPP Columbia University, NY. Hij coördineert de urban design-studios als adjunct professor (KU Leuven) en is voorzitter van de artistieke raad van het magazine A+ Architecture (B).

**Xavier Buijs** (\*1971) is ruimtelijk planner en stedenbouwkundige van opleiding, werkzaam voor de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw. De VWSG is de koepelorganisatie van de lokale besturen in Vlaanderen. Aldaar teamhoofd ruimte. Deze dienst behartigt de belangen van en ondersteunt de lokale mandatarissen en personeelsleden over grondgebonden zaken, zoals wonen, publieke ruimte, klimaat, mobiliteit en ruimtelijke ordening. We geloven sterk dat globale problemen en doelen het best (ook) lokaal worden aangepakt.

**Edith Wouters** (\*1970) is burgerlijk ingenieur-architect (KU Leuven, 1993) en Master in Bouwmanagement. Ze is artistiek coördinator van AR-TUR, het centrum voor architectuur, stedelijkheid en landschap in de Kempen, en zaakvoerder van CAPasitee, culturele architectuurpraktijk. Ze is redactielid en auteur van publicaties zoals het Jaarboek Architectuur, A+, Kempenatlas en de cahierreeks van AR-TUR.

**Guy Vloebergh** (\*1960) is senior ruimtelijk planner en expert bij ontwerp bureau OMGEVING cv. Als proces- en projectcoördinator is hij voornamelijk actief in complexe planningsprocessen zoals strategische plannen voor de Gentse Kanaalzone, de Ontwikkeling van de Haven van Antwerpen, het project ALBERTKNOOP, enz. Daarnaast is Guy deeltijds als hoofd docent en gastprofessor verbonden aan de Masteropleiding Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de UAntwerpen. Hij doceert de opleidingsonderdelen Planningsystemen, Uitvoeringsinstrumenten, Evaluatie- en Beoordelingspraktijk en begeleidt studenten bij de opmaak van hun masterproeven. Hij is stichtend voorzitter van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) en sinds 2019 voorzitter van de GECORO van de stad Antwerpen. In 2021 werkte hij in opdracht van de Vlaamse regering als 'intendant' van het Ventilusproject.

**Karel Lhermitte** (\*1960) is geograaf en ruimtelijk planner. Na enkele jaren in het onderwijs werkte hij als onderzoeker bij de Stichting Plattelandsbeleid vzw met als opdracht een 'Typologie Landelijk Gebied'. Nadien werkte hij als stafmedewerker bij Landelijke Gilde vzw en adviseur plattelandsontwikkeling bij Boerenbond. In die hoedanigheid werkte hij mee aan het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, de animatiecel van Leader+, het coördinatieteam van de provincie Utrecht voor een Interreg IIIb NWE-project, de opmaak van Leader-strategieën. Sinds 2013 is hij gangmaker op verschillende beleidsniveaus van een dorpenbeleid met onder meer de begeleiding van diverse dorpsateliers en het co-auteurschap van het boek 'Denk Doe Dorp'.

