Denderleeuw
Vertrouwde schakel

STEDENBOUWKUNDIGE BELEIDSRICHTLIJN WONEN

STEDENBOUWKUNDIGE BELEIDSRICHTLIJN WONEN

De stedenbouwkundige beleidsrichtlijn wonen vormt het kader voor nieuwe woonontwikkelingen in Denderleeuw. De richtlijn bestaat uit twee onderdelen: de woningtypetoets en de richtlijn bijzondere projecten. De projectkenmerken bepalen wanneer je welk van beide hanteert. Is de oppervlakte van terrein in woongebied groter dan 2500 m^2 en/of bestaat de kans dat er nieuwe wegenis wordt voorzien in het project? Dan is de richtlijn bijzondere projecten van toepassing. In alle andere gevallen helpt de woningtypetoets je op weg om de mogelijkhedenheden van een terrein te bepalen.

I. DE WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets is een instrument om te bepalen waar in Denderleeuw nog bijkomende meergezinswoningen opgetrokken kunnen worden en waar niet.

Een meergezinswoning wordt gedefinieerd als een gebouw dat meer dan één woonentiteit omvat, al dan niet in combinatie met een complementaire functie. Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen en jeugdverblijven worden net als bejaardentehuizen, serviceflatgebouwen en groepen van assistentiewoningen niet als meergezinswoning beschouwd. Ook de koppeling van een zorgwoning aan een andere woning wordt niet als meergezinswoning beschouwd.

Om het antwoord op deze vraag te kennen voor een specifiek terrein, dienen vijf vragen beantwoord te worden. Deze vragen hebben betrekking op de buurt, de directe buren, het mogelijke bouwvolume, de terreinconstellatie en de parkeermogelijkheden. Aan elk van de antwoorden wordt een score toegekend. In specifieke gevallen kunnen ook bonussen toegekend worden. De som van deze scores bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van een terrein. Op deze manier wenst de gemeente erover te waken dat meergezinswoningen enkel worden opgetrokken op daartoe geschikte plaatsen. Bijkomend garandeert de toepassing van woningtypetoets dat een goede mix aan woningtypologieën op de markt wordt aangeboden. De diverse bevolkingssamenstelling van de gemeente vraagt immers om een gedifferentieerd woningaanbod.

De woningtypetoets is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is de woningtypetoets dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', in de zin van art. 4.3.1. §2 1° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

WAAROM EEN WONINGTYPETOETS?

De Denderleeuwse bevolking kende de afgelopen jaren een sterke groei. De afgelopen twee decennia groeide de bevolking aan met 20,6%: van 16.903 inwoners in 2001 tot 20.387 inwoners in 2020. Deze groei is duidelijk hoger dan de gemiddelde bevolkingsgroei in provincie Oost-Vlaanderen (+ 11,8%) dat relatief gelijkloopt met het Vlaamse gemiddelde (+ 11,4%). Zoals in heel België is deze groei in belangrijke mate te wijten aan internationale migratie.

Ook in de toekomst zal de Denderleeuwse bevolking nog verder groeien. Volgens prognoses van de Vlaamse overheid[1] zal de gemeente de kaap van 21.000 inwoners in 2022 overschrijden, tegen 2033 wordt verwacht dat de gemeente ongeveer 23.000 inwoners zal tellen. Vertaald naar gezinnen betekent dit dat er tegen 2033 bijna 1000 gezinnen zullen bijkomen in Denderleeuw. Vooral het aantal alleenstaanden zal toenemen: verwacht wordt dat 45% van deze bijkomende gezinnen uit slechts één persoon zal bestaan. Grote gezinnen van 4 of meer personen zijn dan weer goed voor 30% van de toename. Ook de veroudering van de bevolking zet zich gestaag door: vandaag is iets meer dan één op zes inwoners van Denderleeuw een 65+er, in 2033 zal dat aantal al meer dan één op vijf inwoners bedragen.

Deze bevolkingsgroei heeft een aanzienlijke impact op allerlei vlakken. Zo dient de capaciteit van gemeenschapsvoorzieningen zoals scholen, portfaciliteiten en ouderenzorg dit groeiritme bij te

[1] Vooruitzichten Bevolking en Private huishoudens, Statistiek Vlaanderen, geraadpleegd op 30 juli 2021

benen. Het wegennet moet in staat zijn de toegenomen mobiliteit op te vangen en de woningmarkt moet geschikte woongelegenheden kunnen aanbieden.

De ruimte waar we met z'n allen wonen, werken, recreëren, kortom ons ding doen, is echter beperkt. Volgens Vlaamse statistieken[2] is reeds 45,7% van het grondgebied van de gemeente bebouwd waarbij de woonfunctie goed is voor 4/5 van deze bebouwing. Ter vergelijking: in Vlaanderen is gemiddeld 28,5% van de oppervlakte bebouwd en wordt 3/4 ervan ingenomen voor wonen.

Het is duidelijk dat ruimte, zeker in Denderleeuw, een schaars goed is waarmee zorgvuldig omgesprongen moet worden opdat de leefbaarheid in de gemeente gegarandeerd kan worden. Om kwaliteitsvol woonweefsel dat aangepast is aan de noden van de bevolking te blijven garanderen, is het belangrijk om hierover een gemeentelijk beleid uit te stippelen. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen die enkele jaren terug werd goedgekeurd, bewaakt de woon- en leefkwaliteit van appartementen en vormt hierin een eerste stap. De gemeente wordt echter geconfronteerd met een sterke toename van de aanvragen voor meergezinswoningen en dit op plaatsen waar dit niet altijd gewenst is. Zo lenen bepaalde straten zich niet voor de inplanting van meergezinswoningen omwille van het kleinschalige karakter van de bebouwing. Op andere plekken vormen meergezinswoningen een bedreiging van de woonkwaliteit van de aanpalende woningen. Tegelijk dient erover gewaakt te worden dat de traditionele eengezinswoning niet weggedrukt wordt uit de woningmarkt door omvorming ervan naar meergezinswoning. De huishoudensevolutie maakt weliswaar duidelijk dat de vraag naar appartementen, bij uitstek een geschikt woningtype voor kleinere en/of verouderende gezinnen, nog zal toenemen. Ook het aantal grotere gezinnen, die vaak op zoek zijn naar een woning met een tuin, zal niet afnemen in de komende jaren. Ook voor hen moet er dus voldoende aanbod op de woningmarkt blijven.

Met deze woningtypetoets biedt de gemeente een antwoord op de vraag waar wel nog nieuwe meergezinswoningen ingeplant kunnen worden. Omdat het beantwoorden van deze vraag echter niet zo eenvoudig is en van veel plaatselijke randvoorwaarden afhangt, dienen vijf contextspecifieke vragen doorlopen te worden om tot een weloverwogen antwoord te komen. Daarnaast kunnen in specifieke gevallen ook bonuspunten toegekend worden. De woningtypetoets mag in geen geval beschouwd worden als een 'appartementsstop'. Het is wel een instrument dat de ruimtelijke inpasbaarheid van ontwikkelingen garandeert binnen een groter beleidskader.

DOEL VAN DE WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets heeft drie doelstellingen:

1. De beoordeling of een meergezinswoning al dan niet ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde plek wordt geobjectiveerd en op een consequente manier beoordeeld over het hele grondgebied van de gemeente. Op deze manier kunnen bouwheren, ontwikkelaars en burgers op een transparante en snelle wijze nagaan wat de mogelijkheden van een bepaald terrein zijn. Uiteraard zullen vergunningsaanvragen ook nog steeds getoetst worden op basis van de criteria van de 'goede ruimtelijke ordening', maar aanvragen die in lijn liggen met de uitkomst van de woningtypetoets, hebben een grotere kans op slagen.
2. Het bestand aan eengezinswoningen zal op zijn minst stabiel blijven of stijgen.
3. Speculatie met zogenaamde 'projectgronden' wordt tegengegaan. Al te vaak wordt vastgoed op de markt aangeboden als projectgrond, hoewel het daartoe niet geschikt is. Het

[2]Gemeentescan Denderleeuw 2021, Statistiek Vlaanderen

uitvoeren van de woningtypetoets brengt al snel duidelijkheid over het potentieel van een terrein.

WELKE AANVRAGEN MOETEN DE WONINGTYPETOETS DOORLOPEN?

In principe moeten alle aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarbij een woonfunctie wordt gevraagd, de woningtypetoets doorlopen. Daarbij gaat het zowel om nieuwbouwprojecten als om verbouwingen en herbouw. Toch hoeven niet alle terreinen waarop bouwwerken gepland zijn, deze toets te doorlopen. Er kunnen immers omstandigheden zijn waarbij de toets niet relevant is.

DE WONINGTYPETOETS WORDT **NIET** TOEGEPAST BIJ:

- Aanvragen zonder woonfunctie.
- Aanvragen voor eengezinswoningen.
- Verbouwingen van vergunde of vergund geachte meergezinswoningen.
- Terreinen die in een verordenend plan (ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning) al een duidelijk woningtype opgelegd kregen (eengezinswoning of meergezinswoning). Indien de mogelijkheid wordt opengelaten (bijvoorbeeld 'meergezinswoningen mogelijk'), dan moet de toets wel doorlopen worden.
- Terreinen waarbij nieuwe wegenis wordt voorzien en/of terreinen met een oppervlakte van 2500 m^2 of meer in het woongebied. Delen van terreinen die bijvoorbeeld in agrarisch gebied gelegen zijn, worden dus niet meegerekend in deze oppervlaktebepaling. Deze categorie van projecten noemen we 'bijzondere projecten'. En bijzondere projecten hebben nood aan een bijzondere aanpak die je terugvindt in het tweede onderdeel van dit document. Een analyse van de ruimtelijke context is hierbij een noodzakelijke start, gezien de impact van dergelijke projecten op de omgeving. Op basis hiervan dient ontwerpend onderzoek gevoerd te worden. Dit is een zoektocht naar ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk hierbij is om van bij de start van het project met de gemeente in dialoog te treden. Een kwalitatief proces zal leiden naar een kwalitatief ontwerp. Als uitgangspunt werd een set van ontwerprichtlijnen voor deze bijzondere projecten ontwikkeld die sturing kunnen geven aan de ontwerper. Bij dergelijke projecten kan de woningtypetoets wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de bestaande straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing. Indien er geen kwalitatief proces doorlopen wordt voor deze projecten, zullen de principes van de woningtypetoets worden toegepast.

DE WONINGTYPETOETS MOET **WEL** TOEGEPAST WORDEN BIJ:

- De nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na sloop van bestaande bebouwing. Dit impliceert dat de nieuwbouw van een meergezinswoning, na de sloop van een bestaande vergunde meergezinswoning, niet altijd vanzelfsprekend meer is.
- De verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning.
- De verbouwing van een gebouw met een andere functie dan wonen naar een meergezinswoning.
- De verbouwing (of het bouwen na sloop) van een handelshuis met 1 woonentiteit naar een handelshuis met 2 of meer woonentiteiten.

HOE WERKT DE WONINGTYPETOETS?

De woningtypetoets omvat 5 vragen die systematisch en doelgericht zijn opgesteld. Ze vertrekken van de ruimere omgeving en zoomen steeds dieper in op het terrein zelf.

Elk antwoord op een vraag levert 0, 1 of 2 punten op. In totaal kunnen dus maximaal (5 x 2) 10 punten toegekend worden. Hoe lager de score, hoe duidelijker de voorkeur voor een eengezinswoning met betrekking tot die specifieke vraag. En hoe lager het totale aantal punten, hoe groter de voorkeur of zelfs de verplichting tot een eengezinswoning.

In specifieke gevallen kan deze score verhoogd worden met een bonus. Zo wordt een bonus met waarde 2 toegekend in de stationsomgeving om verdichtingsprojecten hier te stimuleren. Ook wanneer er naast wonen andere functies voorzien worden binnen het project die bijdragen aan de levendigheid van de buurt, kan een bonuspunt toegekend worden.
Het uiteindelijke resultaat is dus een samenspel van vijf vragen die elk gelijkwaardig doorwegen in de beoordeling en eventueel een aantal bonuspunten.

De score moet als volgt geïnterpreteerd worden:

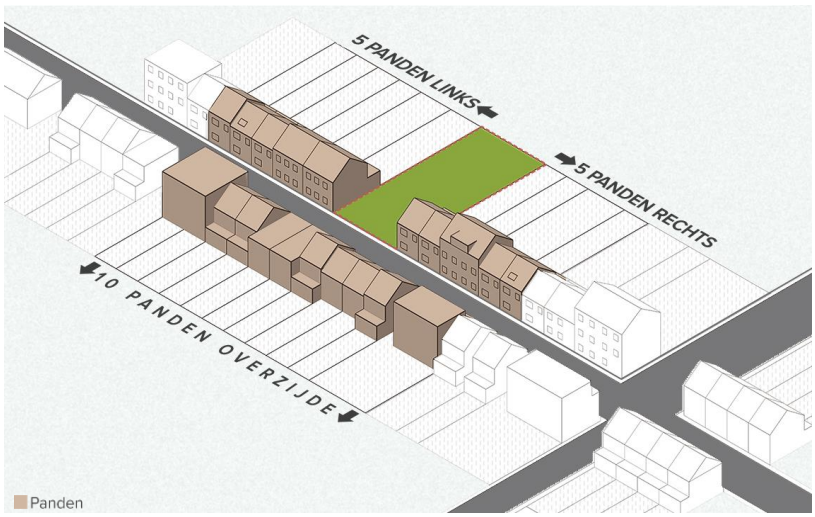
- Score 3 of minder: (één of meerdere) eengezinswoning(en) is (zijn) verplicht.
- Score 4 of 5: (één of meerdere) eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur. Toch kunnen in bepaalde gevallen andere woonvorm aanvaard worden. In eerste instantie moet via ontwerpend onderzoek echter bekeken worden of het realiseren van (één of meerdere) eengezinswoningen mogelijk is (zijn). Pas indien aangetoond is dat dit niet mogelijk of wenselijk is, kan onderzocht worden of een meergezinswoning gerealiseerd kan worden.
- Score 6 of meer: er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezins- als meergezinswoning is in principe mogelijk.

Indien de woningtypetoets uitwijst dat een terrein geschikt is voor een meergezinswoning, bepaalt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen de kwaliteitseisen die aan een ontwerp gesteld worden.

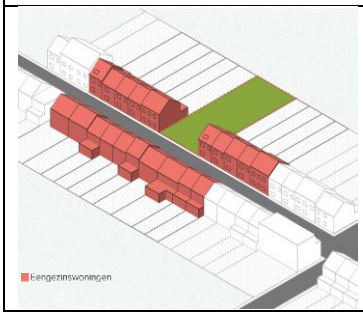
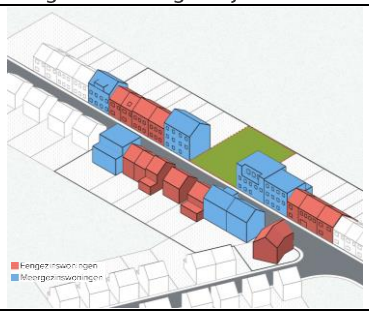
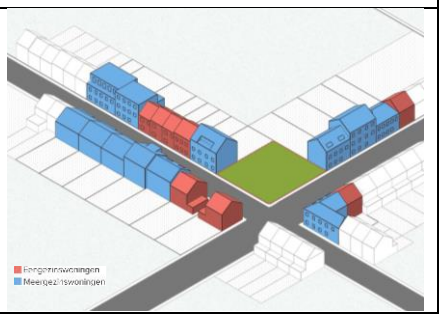
DE VIJF VRAGEN VAN DE WONINGTYPETOETS

Hieronder volgt een bespreking van elke vraag van de woningtypetoets. Dit geeft een duidelijk beeld van hoe elke vraag beantwoord of geïnterpreteerd moet worden.

VRAAG 1: BUURT

VRAAG 1: BUURT	
Onderzoek van de buurt: 5 panden links, 5 panden rechts, 10 panden aan de overzijde	
Schema	**Score**
	0: driekwart of meer van de panden is een eengezinswoning 1: tussen de helft en minder dan driekwart van de panden is een eengezinswoning 2: minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning

TOEKENNEN VAN DE SCORE

Score 0: als driekwart of meer panden eengezinswoningen zijn.	**Score 1:** als tussen de helft en minder dan driekwart van de panden eengezinswoningen zijn.	**Score 2:** als minder dan de helft van de panden eengezinswoningen zijn.
		

DOEL VAN DEZE VRAAG

Deze vraag focust op de omgeving waarin het project ligt. De onmiddellijke buurt is namelijk bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een terrein. Indien een omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, dan kan een meergezinswoning atypisch overkomen omwille van de schaalbreuk die veroorzaakt wordt in het bebouwde weefsel. Dit onderzoek bewaakt de continuïteit van het straatbeeld.

BUURT

De afbakening van de 'buurt' is niet zo eenvoudig. In het ideale scenario wordt de ruime omgeving van het terrein in kaart gebracht om de mate van functievermenging en heterogeniteit in kaart te

brengen. Om de woningtypetoets een eenvoudig hanteerbaar instrument te houden, werd gekozen voor een pragmatische afbakening: vijf panden links, vijf panden rechts en tien aan de overzijde. Op die manier worden de functies van de twintig dichtstbijzijnde panden in kaart gebracht, want een goed beeld geeft van de omgeving.

Als de helft of meer van de panden eengezinswoningen zijn, dan kunnen we er van uit gaan dat een eengezinswoning in deze context beter op zijn plaats is, en wordt een score 1 toegekend. Als zelfs driekwart van de panden eengezinswoningen zijn, is er sprake van een zeer typische woonbuurt, en wordt score 0 toegekend. Als meer dan de helft van de panden al andere functies heeft (appartementen, handel, voorzieningen, …) dan wil dat zeggen dat de buurt niet meer als een monofunctionele straat met eengezinswoningen kan beschouwd worden, en is score 2 het passende antwoord.

Bovenstaande richtlijn moet in bepaalde gevallen aangepast worden aan de specifieke ruimtelijke context.

- Onbebouwde terreinen dienen niet in rekening gebracht te worden.
- In gebieden met een lage bebouwingsdichtheid mag het onderzoek beperkt worden tot de panden in een straal van honderd meter rondom het terrein of tot de zichtbare perimeter. Panden die verder of buiten het gezichtsveld gelegen zijn, hebben veelal geen betekenisvolle relatie meer met het terrein in kwestie. In deze gevallen kan het aantal onderzochte panden dus minder dan twintig bedragen.
- Voor hoekpanden is het bepalen van de panden langs de overzijde niet altijd eenduidig. Hier geldt dat de 20 meest nabijgelegen panden waarmee het terrein een zichtrelatie heeft, in rekening gebracht moeten worden.
- Indien langs de overzijde van de straat een spoorweg gelegen is, dienen enkel de vijf panden links en rechts van het terrein in rekening gebracht te worden.
- Bij grotere meergezinswoningen wordt elke inkompartij apart als 1 meergezinswoning geteld.

EENGEZINSWONING VS GEEN EENGEZINSWONING

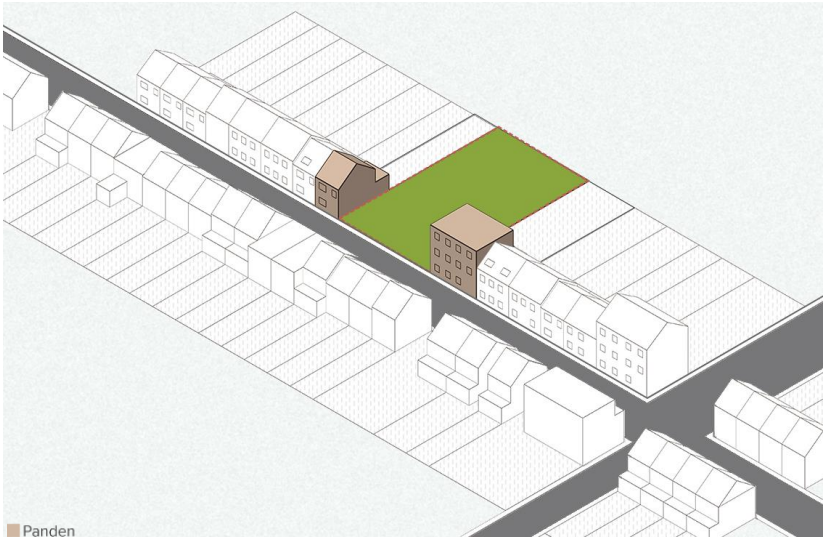
Meestal kan wel eenvoudig uitgemaakt worden wat een eengezinswoning is en wat niet, maar er zijn voorbeelden te bedenken waar dit onderscheid niet zo zwart-wit is. Bijvoorbeeld een kapsalon op de gelijkvloerse verdieping met daarboven een woongelegenheid. Indien het kapsalon voldoet aan de voorwaarden om vrijgesteld te zijn van vergunningsplicht en dus als complementaire nevenfunctie bij de woning beschouwd wordt, wordt het gebouw als een eengezinswoning beschouwd. De voorwaarden in kwestie stellen onder meer dat de oppervlakte van de complementaire functie kleiner dient te zijn dan de oppervlakte van de woonfunctie en nooit meer dan 100 m^2 kan bedragen. Bij de bepaling of een pand als eengezinswoning dan wel als meergezinswoning beschouwd kan worden, zijn dus het vergunningenregister en de kadastrale legger de enige bronnen waarmee rekening gehouden zal worden. Indien geen van beide een aanwijzing bevat dat het pand een andere functie dan een eengezinswoning bevat, wordt deze meegerekend als eengezinswoning.

De opdeling is dus als volgt:

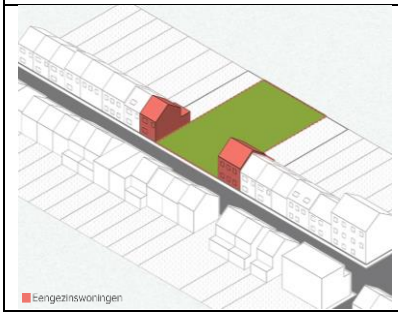
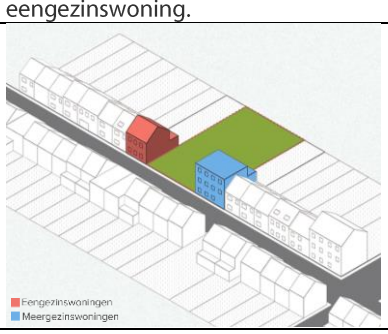
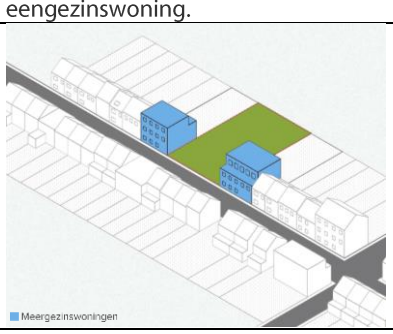
• Eengezinswoning = terrein waar louter 1 woonentiteit op staat. In de vergunningenhistoriek blijkt uit niets dat er een andere functie vergund werd en in de kadastrale legger wordt het pand omschreven als 'woonhuis'.

• Geen eengezinswoning = vergunde meergezinswoning, winkel, handel, kantoor, diensten, horeca, … ook als dit gecombineerd is met een woning.

VRAAG 2: BUREN

VRAAG 2: BUREN	
Onderzoek van de naburige panden: pand links, pand rechts	
Schema	**Score**
	0: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen 1: 1 van de aanpalende panden is een eengezinswoning 2: de aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen

TOEKENNEN VAN DE SCORE

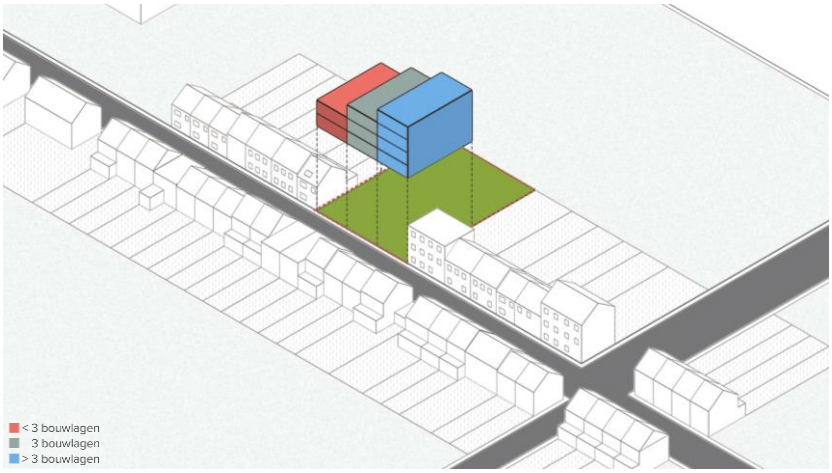
Score 0: beide aanpalende panden zijn eengezinswoningen.	**Score 1:** één van de twee onmiddellijke aanpalende panden is een eengezinswoning.	**Score 2:** geen van de onmiddellijke aanpalende panden is een eengezinswoning.
		

DOEL VAN DEZE VRAAG

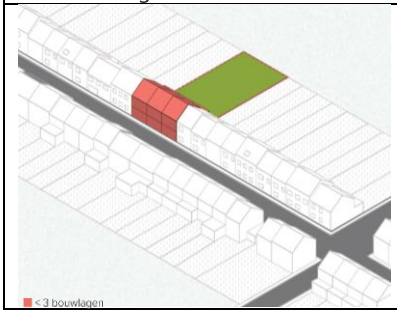
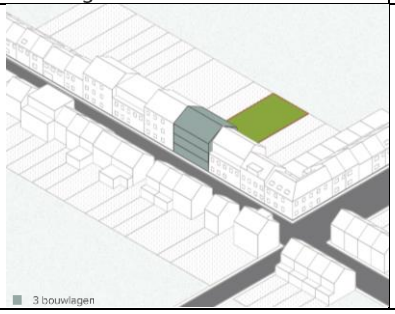
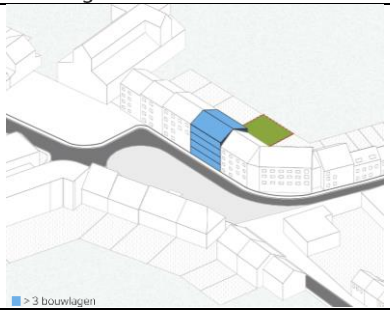
Deze vraagt onderzoekt de panden meteen naast het te ontwikkelen terrein. Deze panden bepalen in grote mate de ontwikkelingsmogelijkheden van dit terrein. Als de naastliggende panden eengezinswoningen zijn, kan de realisatie van een tussenliggende meergezinswoning voor privacyhinder zorgen. Een eengezinswoning is dan een betere keuze omdat ze doorgaans minder inkijk biedt in naastgelegen tuinen dan meergezinswoningen met leefruimtes op de verdiepingen. Het (doorgaans grotere) volume van een meergezinswoning kan ook problemen met betrekking tot schaduwwerking opleveren.

Enkel de panden die meteen links en rechts aan het te ontwikkelen terrein palen, worden onderzocht. Als het aanpalende terrein niet bebouwd is, wordt het eerstvolgende bebouwde terrein in rekening gebracht. De functiebepaling ‘eengezinswoning - geen eengezinswoning’ gebeurt op dezelfde manier als bij vraag 1.

VRAAG 3: BOUWLAGEN

VRAAG 3: BOUWLAGEN	
Onderzoek van het mogelijke aantal bouwlagen onder de kroonlijst	
Schema	**Score**
	0: het mogelijk aantal bouwlagen is minder dan 3
	1: het mogelijk aantal bouwlagen is 3
	2: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan 3

TOEKENNEN VAN DE SCORE

Score 0: op het terrein kunnen minder dan drie bouwlagen aanvaard worden.	**Score 1:** op het terrein kunnen juist drie bouwlagen aanvaard worden.	**Score 2:** op het terrein kunnen meer dan drie bouwlagen aanvaard worden.
		

DOEL VAN DEZE VRAAG

Deze vraag onderzoekt het aantal bouwlagen dat mogelijk is onder de kroonlijst.

Eengezinswoningen bestaan doorgaans uit één, twee of drie bouwlagen met hellend of plat dak. Hogere volumes zijn meer geschikt voor meergezinswoningen. Afhankelijk van de mogelijke bouwhoogte kan dus een uitspraak gedaan worden over de wenselijkheid van het creëren van een eengezinswoning.

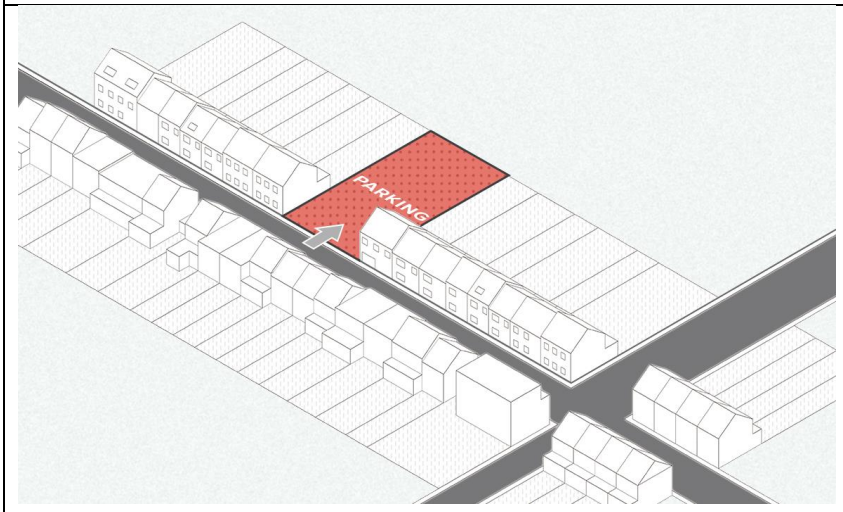
De stedenbouwkundige voorschriften van een BPA of RUP bepalen in sommige gevallen hoeveel bouwlagen toegelaten zijn, maar in de meeste gevallen zal de plaatselijke context bepalen hoe hoog gebouwd kan worden. De panden in de omgeving zijn richtinggevend om de bouwhoogte van een terrein te bepalen.

Indien de voorschriften of de plaatselijke context meer dan drie bouwlagen toelaten, is er geen voorkeur voor een eengezinswoning. Er worden dan twee punten toegekend.
Indien de voorschriften of de plaatselijke context net drie bouwlagen toelaten, is er een voorkeur voor een eengezinswoning en wordt score 1 toegekend. In een pand met drie bouwlagen is het immers doorgaans perfect mogelijk om een ruimere eengezinswoning te voorzien. Een verbouwing

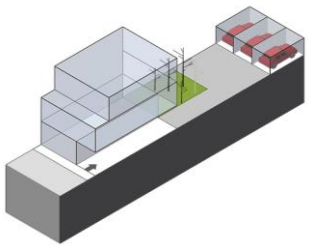
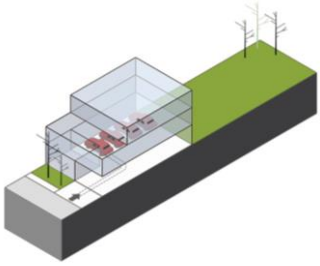
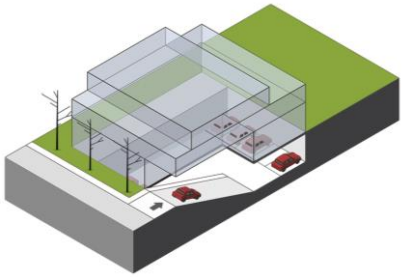
van een pand met twee bouwlagen waarbij de aanpalende bebouwing drie bouwlagen telt, kan doorgaans perfect opgetrokken worden tot drie bouwlagen. Een pand met twee hoge bouwlagen, die bij dezelfde kroonlijsthoogte gemakkelijk tot drie bouwlagen kan worden omgevormd, en waarbij de plaatselijke context of de voorschriften dit toelaten, valt ook onder deze categorie.
Indien de voorschriften of de plaatselijke context minder dan drie bouwlagen toelaten, is er een duidelijke voorkeur voor eengezinswoningen, en worden 0 punten toegekend. Panden met tweeënhalve bouwlaag onder de kroonlijst of met een kroonlijsthoogte tot 7,5 meter vallen onder deze categorie.

Halfondergrondse lagen worden enkel meegeteld als bouwlaag als ze effectief bruikbaar zijn als woonlaag: zowel voor- als achteraan moet het plafond van deze halfondergrondse bouwlaag minimum 1 meter hoger liggen dan het maaiveld om mee te tellen bij de bepaling van het aanvaardbaar aantal bouwlagen. Dit is vooral van belang bij verbouwingen van woningen in straten waarbij een hoogteverschil bestaat tussen straat en tuin of bij verbouwing van woningen met een souterrain.

VRAAG 4: PARKEREN

VRAAG 4: PARKEREN	
Onderzoek van de mogelijkheden van parkeren op eigen terrein	
Schema	**Score**
	0: parkeren gebeurt gelijkgronds, niet in het hoofdgebouw 1: parkeren gebeurt gelijkgronds, in het hoofdgebouw 2: parkeren gebeurt ondergronds

TOEKENNEN VAN DE SCORE

Score 0: Parkeren gebeurt gelijkgronds, niet in het hoofdgebouw	**Score 1:** Parkeren gebeurt gelijkgronds, in het hoofdgebouw	**Score 2:** Parkeren gebeurt ondergronds geparkeerd.
		

DOEL VAN DEZE VRAAG

Deze vraag onderzoekt hoe het parkeergebeuren wordt opgevangen.

Denderleeuw kent een hoge parkeerdruk. Om de parkeerdruk op het openbaar domein niet te verhogen, dient het parkeren bij meergezinswoningen verplicht op eigen terrein opgelost te worden. Op terreinen waar dit niet mogelijk is, kunnen dus geen meergezinswoningen gerealiseerd worden. De geldende stedenbouwkundige verordening bepaalt hoeveel parkeerplaatsen minimaal voorzien moeten worden bij een meergezinswoning. Anderzijds mag het opvangen van de parkeerbehoefte niet ten koste gaan van de woonkwaliteit en voldoende groen. Om deze reden dient bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 woongelegenheden sowieso verplicht ondergronds geparkeerd te worden. Het terrein moet dan voldoende groot zijn om een 'normale' parkeergarage te realiseren met een normale hellingsgraad. Dat betekent dat de parkeerbak minimum 15 meter breed moet zijn en 25 meter diep (de ruimte die nodig is voor de helling, een rijbaan en parkeervakken). Achter de parkeerbak moet bovendien ruimte overblijven voor hoogstammig groen. Eventueel kan gebruik gemaakt worden van een parkeerliftsysteem indien dit geen verkeersveiligheids- of doorstromingsproblemen met zich meebrengt.

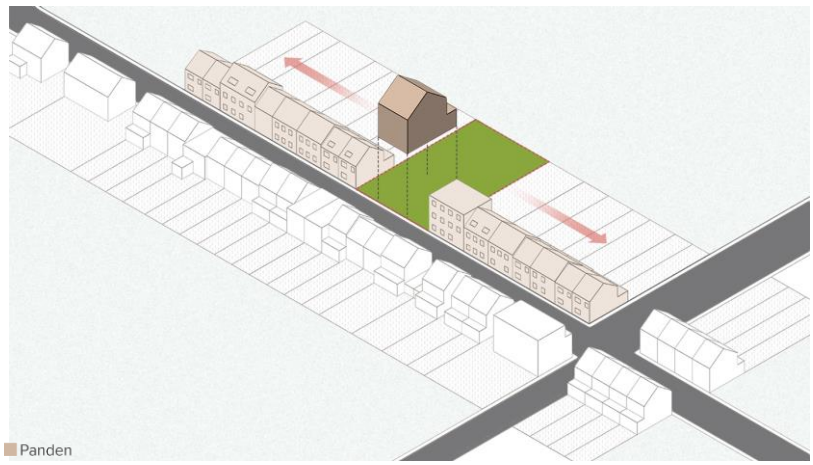
Indien ondergronds geparkeerd wordt, wordt score 2 toegekend. Ondergronds parkeren is sowieso verplicht vanaf 5 woongelegenheden. Uitzondering hierop vormen terreinen waar vijf of meer woongelegenheden worden opgericht, maar waar het omwille van de watergevoeligheid verboden is ondergronds te parkeren. Hier kan uitzonderlijk wel gelijkgronds geparkeerd worden. Toekenning van de score gebeurt volgens onderstaand principe.

Voor projecten van 1 tot 4 woongelegenheden, kan gelijkgronds parkeren overwogen worden.
Dan gelden volgende scores:

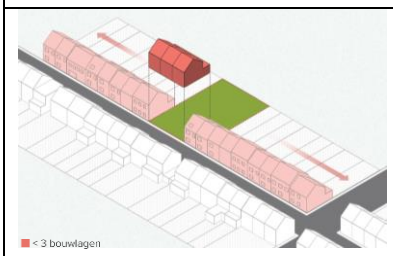
- Indien gelijkgronds, maar inpandig in het hoofdvolume geparkeerd wordt, wordt een score 1 toegekend. Deze parkeervorm impliceert een minimale bijkomende grondinname voor toerit, waardoor de tuinzone groen gehouden kan worden. Vaak zorgt parkeren op het gelijkvloers wel voor een minder levendig straatbeeld.

- Indien gelijkgronds, maar niet in het hoofdvolume geparkeerd wordt, wordt een score 0 toegekend. Het kan zowel gaan over overdekte parkings (garages, carports, …) als over niet-overdekte parkeerplaatsen.

VRAAG 5: TERREINCONSTELLATIE

VRAAG 5: TERREINCONSTELLATIE	
Onderzoek van de mogelijke bouwenveloppe op het terrein	
Schema	**Score**
	0: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen.
	1: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen
	2: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen

TOEKENNEN VAN DE SCORE

Score 0: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen.	**Score 1:** de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin betekent een moeilijkere ontwerpopgave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen	**Score 2:** de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen
		

DOEL VAN DEZE VRAAG

Bij deze vraag kijken we naar een samenspel van factoren eigen aan het terrein. Zowel de vorm van het terrein, het mogelijke volume, als de mogelijkheid tot het creëren van een (private) tuin of terras worden onderzocht om na te gaan of een terrein al dan niet geschikt is voor één of meerdere eengezinswoningen.

Elk aspect afzonderlijk onderzoeken kan een vertekend beeld geven. Een normaal terrein van 7 meter breed waarop 4 bouwlagen kunnen gecreëerd worden van 15 meter diep, resulteert immers in een te groot volume om nog als eengezinswoning te fungeren. Eenzelfde terrein waarop 2 bouwlagen mogelijk zijn, kan dan wel perfect zijn voor een eengezinswoning. Hoekterreinen of ingesloten terreinen met een grillige vorm vragen een creatiever ontwerp in functie van een eengezinswoning, omdat de achterzijde minder licht en lucht trekt om te voorzien in kwalitatieve leefruimtes of tuinen. We bekijken eveneens of de breedte, de diepte en de vorm van het terrein voldoende kwalitatief zijn voor de bouw van een eengezinswoning. Een breed terrein kan evengoed in aanmerking komen voor meerdere rijwoningen.

Een private tuin of terras is één van de essentiële criteria die gezinnen naar voor schuiven bij het zoeken naar een woning: een plek om buiten te zitten, te barbecueën, om de kinderen te laten spelen, … Bij deze vraag wordt daarom ook onderzocht of een voldoende ruime tuin of terras mogelijk is.

Als de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning mogelijk is, wordt een score 0 toegekend. Dit kan bijvoorbeeld gaan om terreinen van minder dan 8 meter breed met 2 à 3 bouwlagen, maar het kan ook gaan om bredere terreinen die verticaal opsplitsbaar zijn en zo toelaten om er meerdere eengezinswoningen te realiseren.

Indien de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning op het terrein niet onmogelijk is, maar een moeilijkere ontwerpopgave betekent, wordt een score 1 toegekend. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om terreinen met een verplichte gesloten (bestaande of nieuwe) bebouwing van 8 à 10 meter breed met 3 bouwlagen. Dergelijke terreinen zijn te smal om in twee te splitsen voor 2 eengezinswoningen, maar zijn doorgaans te breed om nog als één eengezinswoning te functioneren, rekening houdend met de te realiseren bouwhoogte. Ook hoekpanden, terreinen met grillige vormen, … kunnen hieronder vallen.

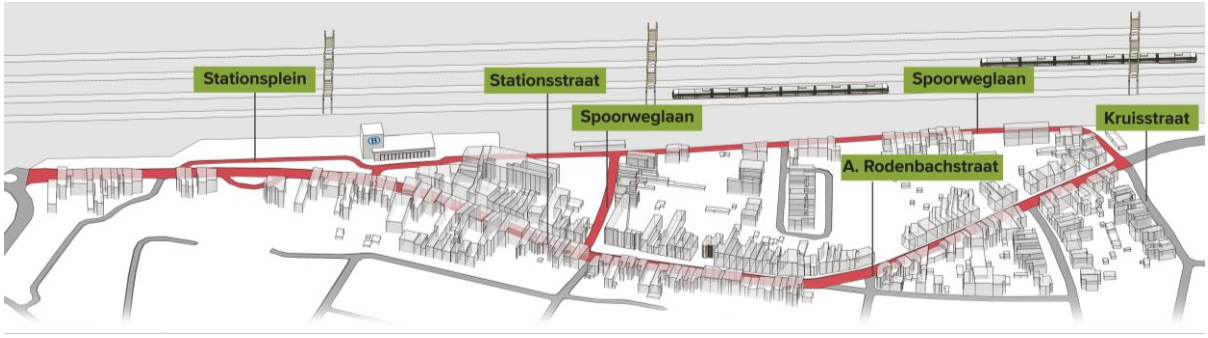
Indien de combinatie van factoren aanwijst dat een eengezinswoning niet geschikt is, wordt score 2 toegekend. In dit geval kan het gaan om terreinen waar hoge bebouwing is toegestaan of om volledig ingesloten terreinen zoals een hoekperceel.

SPECIFIEKE GEVALLEN:
Grote eengezinswoningen die worden verbouwd naar een meergezinswoning, krijgen een score 1 bij deze vraag, tenzij een verticale splitsing gemakkelijk te realiseren is.

BONUS
In specifieke gevallen kan de score verhoogd worden.

Stationsomgeving

De stationsomgeving kent een zeer hoge bereikbaarheid door de aanwezigheid van het treinstation. Om deze reden is het wenselijk de directe omgeving van het station te verdichten. Daarnaast is er een specifieke problematiek van leegstand en verkrotting in deze zone, wat bestreden moet worden. Bijgevolg wordt het creëren van meergezinswoningen hier gestimuleerd door het toekennen van een bonus met waarde + 2. Volgende straten worden beschouwd als 'stationsomgeving': Stationsstraat, Stationsplein, Spoorweglaan, A. Rodenbachstraat tussen het Stationsplein en het kruispunt met de Kruisstraat en de Spoorweglaan. Panden langsheen deze straat krijgen dus een bonus bovenop de totaalscore die bekomen werd bij het doorlopen van de vijf vragen.



Multifunctionele ontwikkeling

Wanneer er naast wonen ook ander functies voorzien worden, wordt een levendige woonomgeving gecreëerd waar het aangenaam wonen is. Voorbeelden zijn een handelspand of een praktijkruimte. om Een dergelijke mix dient gestimuleerd te worden. Om deze reden wordt een bonus met waarde + 1 toegekend. De complementaire functie moet wel een substantieel aandeel van het project omvatten om voor deze bonus in aanmerking te komen. Als richtwaarde wordt de helft van de gelijkgrondse vloeroppervlakte van het bouwvolume aan de straatzijde gehanteerd.

II. DE RICHTLIJN BIJZONDERE PROJECTEN

Het Denderleeuwse woonlandschap is al sterk verkaveld. Het merendeel van het bestaande bouwpotentieel bestaat uit gronden die verspreid liggen in de reeds bebouwde omgeving. Toch zijn er hier en daar nog enkele grotere terreinen die ontwikkeld kunnen worden, maar ook de herontwikkeling van reeds bebouwde terreinen is aan een opmars bezig.

In Denderleeuw beschouwen we projecten waarbij nieuwe wegenis wordt voorzien en/of terreinen met een oppervlakte van 2500 m^2 of meer in het woongebied[3] als 'bijzondere projecten'. En bijzondere projecten hebben nood aan een bijzondere aanpak. De toepassing van de woningtypetoets, zoals dat voor kleinere projecten het geval is, zou enerzijds een gemiste kans zijn om met het project een meerwaarde te creëren voor de ruimere omgeving. De inbedding van dergelijke projecten in de bestaande context houdt meer in dan enkel de geschikte woningtypologie bepalen. Anderzijds is de schaalgrootte van deze projecten voldoende groot om creatief om te springen met verschillende woningtypologieën.

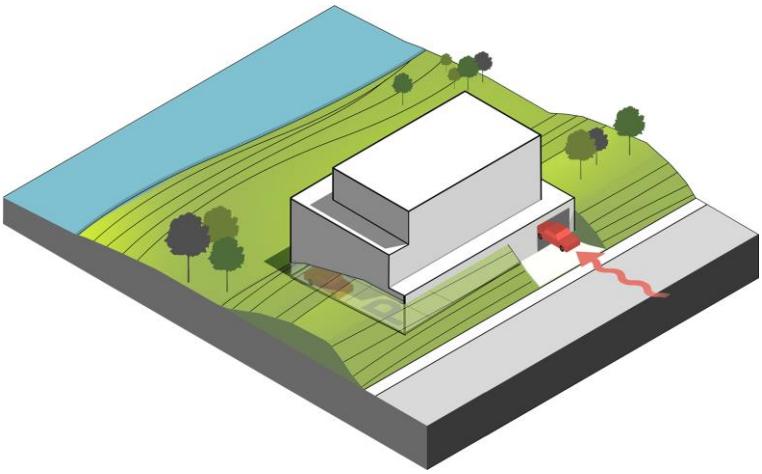
De richtlijn bijzondere projecten bestaat uit 10 ontwerpprincipes die garant staan voor een kwalitatieve ontwikkeling. Alles start met een analyse van de ruimtelijke context. Op basis hiervan dient ontwerpend onderzoek gevoerd te worden. Dit is een zoektocht naar ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk hierbij is om van bij de start van het project met de gemeente in dialoog te treden. Een kwalitatief proces zal leiden naar een kwalitatief ontwerp. Als uitgangspunt werd een set van ontwerprichtlijnen voor deze bijzondere projecten ontwikkeld die sturing kunnen geven aan de ontwerper. Bij dergelijke projecten kan de woningtypetoets wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de bestaande straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing. Indien er geen kwalitatief proces doorlopen wordt voor deze projecten, zullen de principes van de woningtypetoets worden toegepast.

[3] Delen van terreinen die bijvoorbeeld in agrarisch gebied gelegen zijn, worden dus niet meegerekend in deze oppervlaktebepaling.

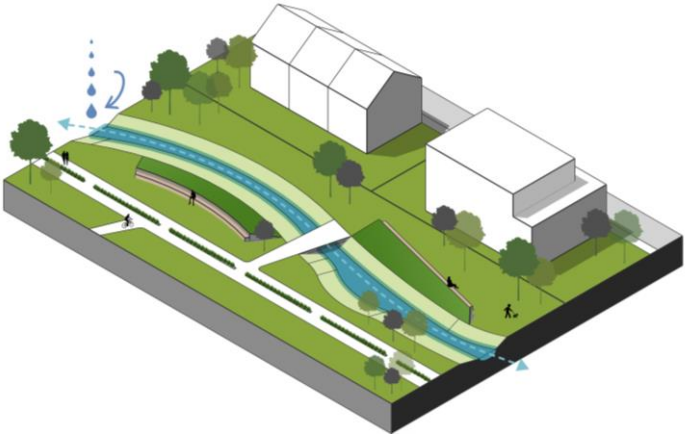
De 10 ontwerpprincipes

AANDACHT VOOR DE CONTEXT/GENIUS LOCI = GEEST VAN DE PLAATS

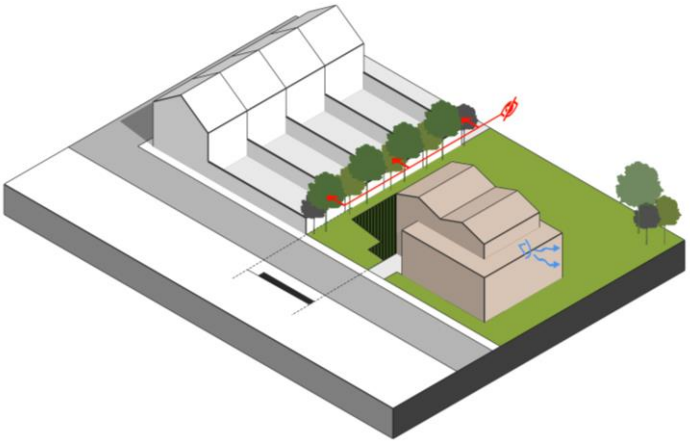
- Landschap en topografie
  Een project vertrekt vanuit de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en stemt het ontwerp hierop af. Bij de inplanting van gebouwen en constructies wordt er rekening gehouden met de plaatselijke topografie.



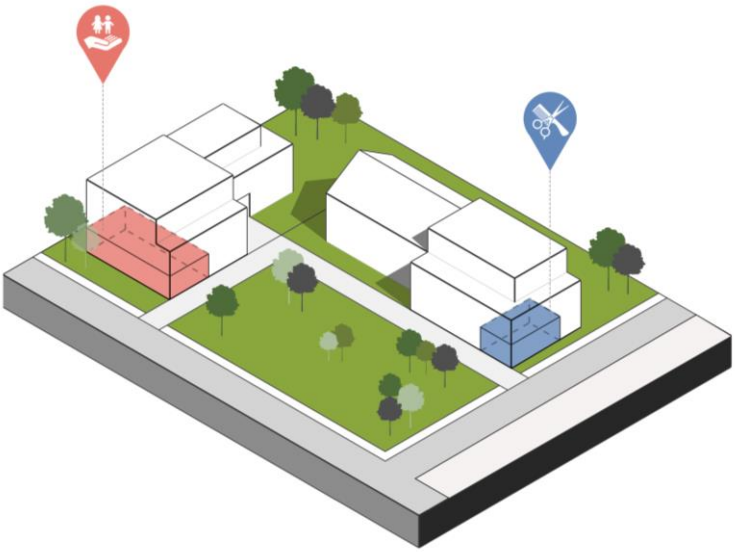
- Natuur en water
  Een project wordt geïntegreerd in het blauwgroene netwerk van de omgeving en versterkt dit. Waardevolle natuurlijke structuren worden als ontwerpend element meegenomen in het ontwerp. Aandacht en ruimte voor water maken conceptueel deel uit van het project.



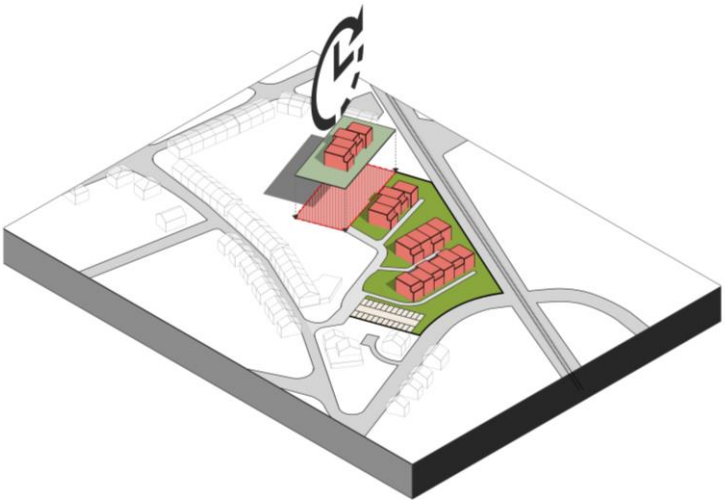
- Bebouwde omgeving
  Het project houdt rekening met de kenmerken van het omliggende bebouwde weefsel. Er is aandacht voor schaduwwerking en privacyhinder.
  Bestaand patrimonium met intrinsieke waarde wordt zoveel als mogelijk geïntegreerd in het project.



- <u>Woonondersteunende functies</u>
  Kleinschalige functies integreren in het project die complementair zijn aan het wonen betekent een meerwaarde voor de hele buurt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een ruimte voor een kinderopvang of een kapsalon.

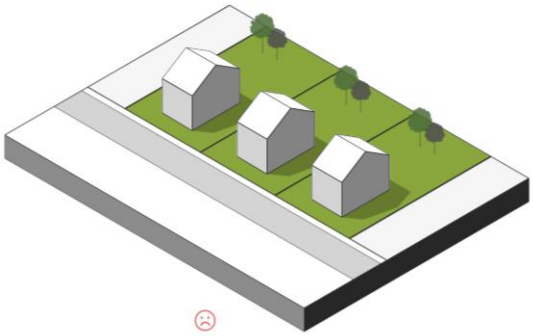


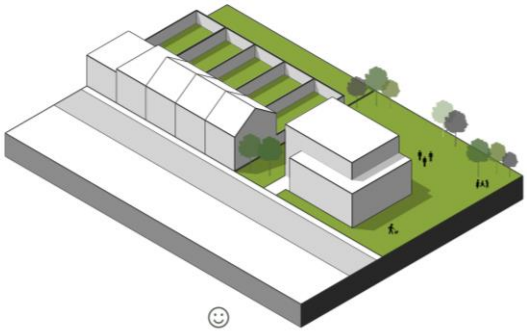
- <u>Ruimte voor de toekomst</u>
  Het project houdt rekening met potentiële ontwikkeling van aanliggende percelen en hypothekeert deze niet.



AMBITIEUS BOUWEN MET ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE

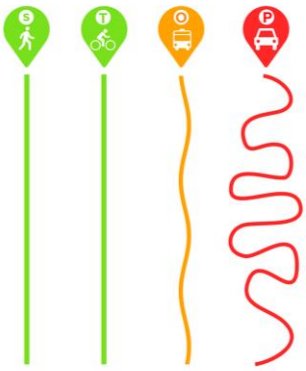
- Ambitieus bouwen is bouwen met aandacht voor de open ruimte. De footprint van gebouwen en verhardingen wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Onnodig ruimtebeslag wordt vermeden. Ontharding van zones die geen functie meer hebben, is een evidentie. Dit compacter bouwen impliceert dat op zoek gegaan moet worden naar inventievere bouwtypologieën dan de traditionele 2 bouwlagen onder dakvolume. Bouwvolumes staan echter steeds in verhouding tot de open ruimte die ze vrijwaren en staan in relatie tot hun ligging in de kern, langs het spoor, aan de Dender of langs de rand van waardevolle landschappen. De ruimtelijke kwaliteit die gegenereerd wordt staat voorop.





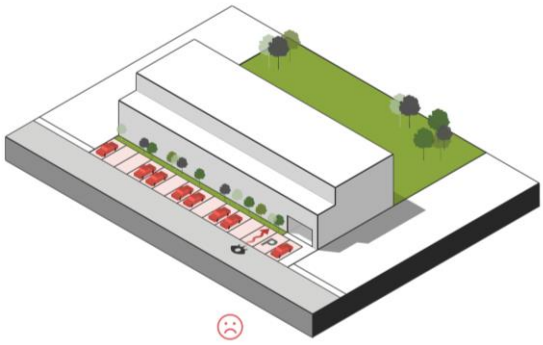
STOP-PRINCIPE

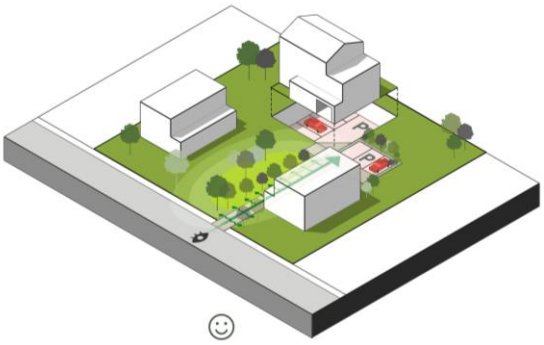
- Het *STOP-principe* stelt prioriteiten wat betreft de keuze voor een vervoermiddel. Stappen krijgt de voorkeur, daarna Trappen (fietsen), vervolgens het Openbaar vervoer en tot slot pas Privévervoer (auto). Dit principe wordt ruimtelijk geoperationaliseerd in het project. In eerste instantie verweeft het project zich met het trage wegennetwerk in de omgeving waarbij opportuniteiten voor het creëren van nieuwe functionele verbindingen optimaal worden benut. Fietsenstallingen, al dan niet collectief georganiseerd, worden zo ingeplant dat de fiets het eerste vervoersmiddel is dat de bewoner kruist op zijn pad bij het verlaten van zijn woning. Met de fiets binnen handbereik wordt de modal shift naar een duurzamer verplaatsingsgedrag gestimuleerd. Het parkeren van wagens wordt bij voorkeur collectief opgelost aan de toegang van het project. Een autovrije of autoluwe omgeving creëert een aangenaam verblijfskarakter en een veilige speelomgeving voor kinderen. Een maasverkleining van het netwerk voor gemotoriseerd verkeer wordt vermeden.



UITNODIGENDE TOEGANG(EN)

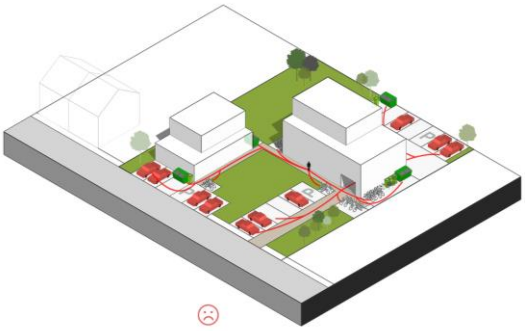
- Toegang(en) tot het project worden ingericht als groene poorten waarbij de groenstructuur binnen het project aansluiting zoekt bij groenelementen op het openbaar domein of in de omgeving. Nieuwe bouwvolumes worden in harmonie met de omgeving ingeplant. Op die manier integreert het project zich in de omgeving en vormt het een meerwaarde voor het straatbeeld.

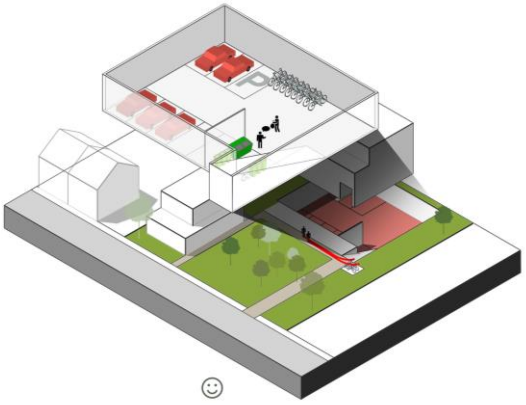




COLLECTIVITEIT VAN FUNCTIES

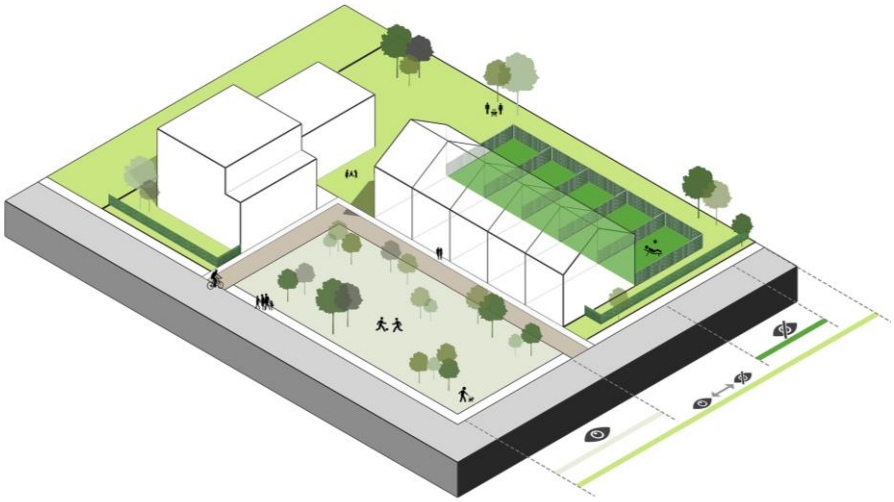
- Het collectief voorzien van functies werkt ruimtebesparend en bevordert de sociale cohesie. Door afvalverzameling, postbedeling, maar ook bijgebouwen voor bijvoorbeeld fietsenstallingen of hernieuwbare energieopwekking collectief te organiseren, wordt ruimtelijke verrommeling vermeden. Collectieve inplanting van parkeerplaatsen aan de toegang van het project creëert meer ontmoetings- en verblijfsruimte. Door ingroening worden ze geïntegreerd in het geheel. Het voorzien van een deelwagen vermindert het individuele autobezit.





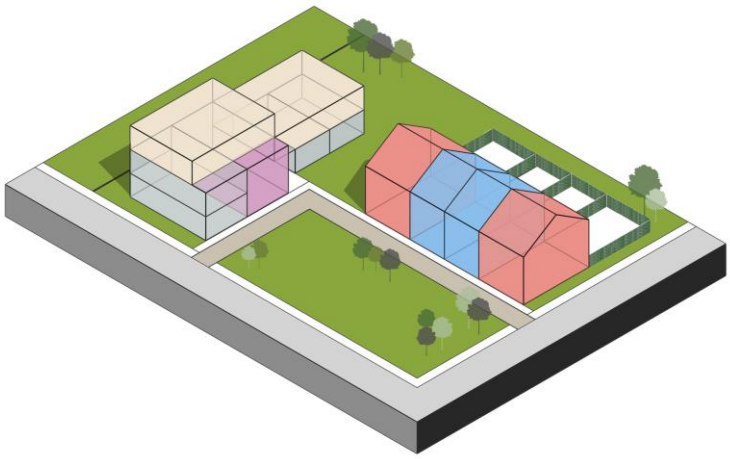
GRADATIES VAN BUITENRUIMTE

- Private buitenruimte vormt een noodzakelijk verlengde van elke woonentiteit. Privacy wordt gegarandeerd door het gebruik van levende erfafscheidingen of afscheidingen in natuurlijke materialen. De private buitenruimte wordt aangevuld met collectieve buitenruimtes waarvan bewoners gebruik kunnen maken voor meer ruimtebehoevende activiteiten zoals sport en spel of een tuinfeest. Collectieve ruimte kan aangevuld worden met groene publieke ruimte voor zover dit ook een meerwaarde voor de omgeving vormt. Deze wordt onderhoudsarm ingericht. Het geheel van buitenruimtes wordt als één landschappelijk geheel vorm gegeven met inheemse lokale soorten. Het daarbij voorzien van zones die ontoegankelijk zijn, geeft een boost aan de biodiversiteit en lokale natuurwaarde.



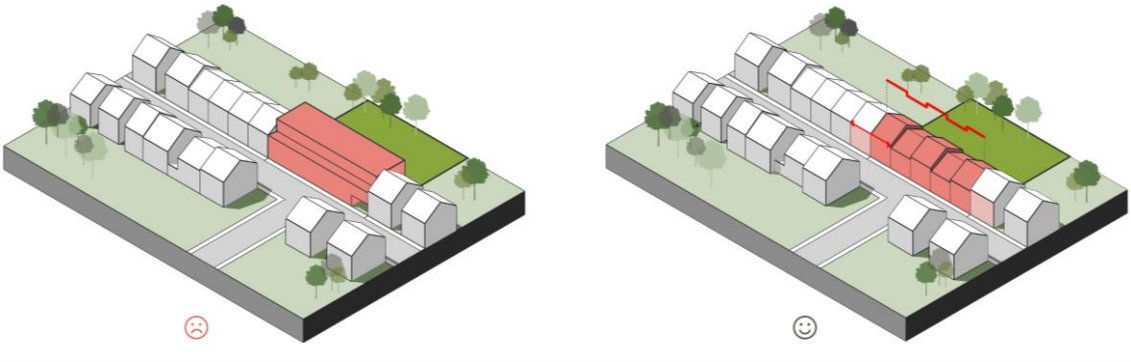
TYPOLOGISCHE VARIATIE

- Het project heeft aandacht aan een diversiteit van het woonaanbod opdat een generationele mix aan bewoners wordt aangetrokken. Onder diversiteit wordt hier verstaan: woningen met een variatie in grootte en aantal slaapkamers, maar ook typologische variaties zoals meergezinswoningen, starterswoningen, levenslang wonen, … Hierbij wordt de integratie in de omgeving niet uit het oog verloren.



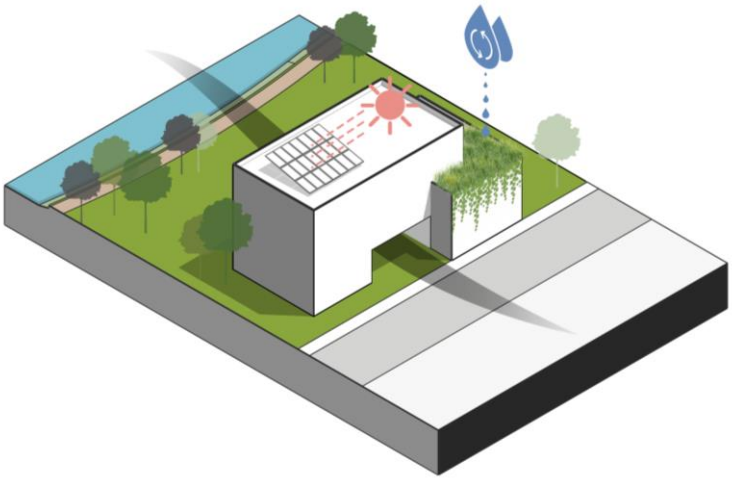
CONTEXTUELE ARCHITECTUUR

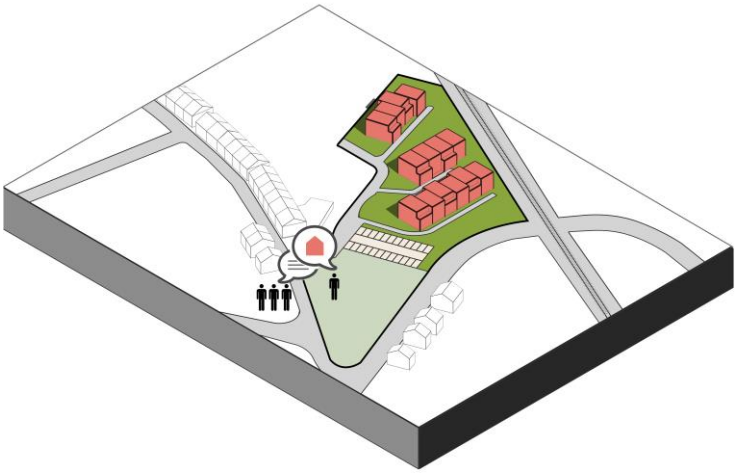
- Smaken verschillen, ook inzake architectuur. Maar om een project te integreren in de omgeving is naast een coherente uitstraling van het project, ook een contextuele architectuur onontbeerlijk. Duurzame gevelmaterialen dienen zorgvuldig uitgekozen te worden. Subtiele architecturale verwijzingen naar het verleden van de site of de omgeving geven karakter aan het project.



DUURZAAM PROJECT

- In een duurzaam project worden de bestaande troeven van een terrein gevaloriseerd. Denk maar aan oriëntatie, reliëf of bodemgeschiktheid. Duurzaamheid zet zich vervolgens ook door in het gebruik van doordacht materiaalgebruik en hernieuwbare energiebronnen, maar ook de aanpasbaarheid van een project aan andere gebruikers is een aandachtspunt.



GOEDE AFSPRAKEN MAKEN GOEDE BUREN

- Een nieuwe ontwikkeling betekent verandering. En verandering brengt weerstand met zich mee. Het van bij de start van het project informeren en betrekken van buren en omgeving zorgt voor meer begrip en lokale gedragenheid.