



VERDICHTEN EN LEEFBAARHEID

Advies 2019-12 / 13.11.2019



INHOUD

1	Inleiding.....	3
2	Verschillende vormen van verdichting	4
3	Kwaliteiten hogere dichtheden.....	6
3.1	Winsten	6
3.2	Gelaagdheid in het verdichten	7
3.2.1	Ruimtelijk gedifferentieerde opgaves	7
3.2.2	Enkele randvoorwaarden voor kwaliteitsvol verdichten	7
3.2.3	Meerwaarde voor de buurt en de bewoner	9
4	Verdichten: het vertalen van randvoorwaarden in visie tot onderhandelen	9
4.1	Nood aan visievorming	9
4.2	Het belang van onderhandelen	11
5	Inspirerende concrete projecten	12
6	Slotbeschouwingen	14
	Bibliografie.....	16

1 INLEIDING

Het ruimtegebruik in Vlaanderen geeft soms aanleiding tot discussie. Dat dit maatschappelijk gevoelig is, ligt in het gegeven dat diverse domeinen ruimtebeslag claimen, waaronder ook wonen, en dit vaak vanuit diverse doeleinden. Zo becijferde Loris (2018) voor het Ruimterapport Vlaanderen (Pisman e.a., 2018) dat bijna de helft van het ruimtebeslag in Vlaanderen (dit is 32,5% van de oppervlakte) ingenomen wordt door wonen. Verder vinden we in dit Ruimterapport dat Vlaanderen 13.000 kilometer lintbebouwing telt en relatief veel verharde oppervlakte (14%) heeft. Daarnaast wijst het rapport niet enkel op het kleiner worden van de kavels maar ook op de toegenomen bouw van appartementen. Vooral dit laatste bevordert het zuiniger omgaan met ruimte door het creëren van hogere dichtheden.

Uiteraard staat het bouwen met hogere densiteit niet los van de economische realiteit en algemene ontwikkelingen. Zo zetten de hoge bouwgrondprijzen ontwikkelaars ertoe aan om meer eenheden op een kleinere oppervlakte te creëren. Daarenboven vereisen de bevolkingsgroei en demografische ontwikkelingen bijkomende woongelegenheden. Om dit woningtekort op te vangen wordt onder meer gezocht naar passende oplossingen binnen het bestaand bebouwd gebied. De klemtoon komt dan ook te liggen op inbreiden in plaats van uitbreiden met hogere dichtheden als gevolg.

Dergelijke verdichting in bestaand bebouwd weefsel zal dan ook het ruimtelijk rendement verhogen. Initiatieven die hierop inzetten zullen mogelijks (verder) worden gestimuleerd omdat het terugdringen van bijkomend ruimtebeslag een expliciete doelstelling is van het beleid. Bovendien toont een recente studie rond de kost van *urban sprawl* in Vlaanderen (Vermeiren e.a., 2019) aan dat Vlaanderen ook financieel beter af is met een ruimtelijke concentratie van functies. Zo werden de uitgangspunten van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – sterke verdichting en herleiden van het ruimtebeslag tot 0 ha per dag tegen 2040 – verrekend, wat zou resulteren in een jaarlijkse baat van ongeveer 1,7 miljard euro (waarvan 1,2 miljard euro voor mobiliteit) tegenover een *Growth-as-usual* scenario.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement, o.a. door verdichting, komt ook naar voor in de doelstellingen van Slim Wonen en Leven. Dit transitietraject formuleert als toekomstbeeld het wonen in een duurzame woning en woonomgeving, in een stad of dorpskern en op maat van de levenssituatie. Evenwel geven de resultaten van de nulmeting over de woonwensen van de Vlaming aan dat deze nog totaal niet in lijn liggen met het vooropgestelde toekomstbeeld (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Zo blijkt dat 72% van de Vlamingen het liefst een open of halfopen woning betrekken, 10% een rijwoning en 17% een appartement of studio. De stad of de kern van een dorp zijn slechts voor een op drie huishoudens de favoriete woonplaats. Er bestaat dan ook nog een grote uitdaging om meer afstemming te krijgen met een duurzame woning in de nabijheid van een multifunctioneel, goed gelegen en goed uitgeruste kern.

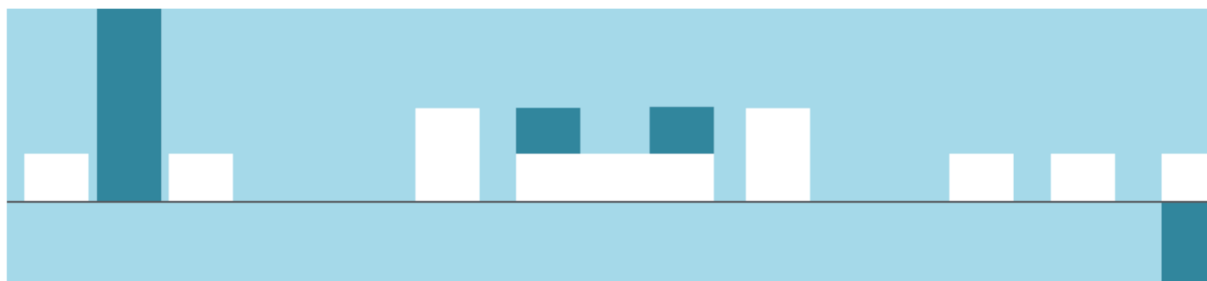
Het is bijgevolg belangrijk om op een doordachte manier te werk te gaan waarbij onder meer aandacht dient besteed te worden aan kwaliteitsvol verdichten. De opzet van dit advies is dan ook hoe verdichting en kwalitatieve leefbare woonsituaties kunnen samengaan: is het verdichten een middel om meer leefbaarheid te bereiken of is het verdichten een middel voor meer (ruimtelijk) rendement maar komt dit in spanning te staan met leefbaarheid?

Hiertoe gaan we eerst op zoek in de bestaande literatuur. Naast de beschrijving van de verschillende vormen van verdichting lijsten we de winsten op die gekoppeld worden aan het verdichtingsproces. Tegelijkertijd formuleren we ook enkele randvoorwaarden opdat verdichting effectief meerwaarde zou kunnen hebben. Of verdichting al dan niet bijdraagt tot de leefbaarheid blijkt immers geen algemeen gedeeld gegeven. In lijn hiervan duikt dan ook de vraag op welke grenzen er zijn aan het verdichten. Tijdens de literatuurverkenning zoeken we dan ook naar mogelijke instrumenten die bestaan om dit op een gedegen wijze in te schatten. Evenzeer van belang is om na te gaan hoe wordt omgegaan met de spanning verdichten en leefbaarheid in de praktijk. Wat is bijvoorbeeld de houding van gemeenten ten aanzien van de tendens naar meer verdichten? Op welke manier spelen ze hierop in of kunnen ze hierop inspelen? Hanteren ze hiertoe bepaalde algemene principes of wordt dit projectmatig bekeken? Worden in ruil voor grotere verdichting bepaalde voorwaarden, bijkomende eisen opgelegd? Een evenzeer belangrijke speler zijn de vastgoedontwikkelaars zelf: welke mogelijkheden en valkuilen zien zij in de tendens naar meer verdichting? Op welke manier houden zij rekening met mogelijke nadelen van een te dichte bebouwing? Om deze vragen te kunnen beantwoorden bevragen we enkele relevante actoren¹ en schetsen we enkele projecten die aangeduid worden als exemplarisch voor een kwalitatief verdichtingsproject. Op basis van de literatuurverkenning als uit de praktijkervaringen formuleren we enkele beleidsreflecties in het laatste deel.

2 VERSCHILLENDE VORMEN VAN VERDICHTING

Volgens Sulters (2010, in AG Stadsplanning Antwerpen, 2014) zijn er verschillende vormen van verdichting mogelijk, namelijk stapelen, combineren en delen, hergebruik en tijdelijk gebruik. Afhankelijk van de specifieke locatie, plek zal een van deze vormen toepasselijk zijn.

Bij het *stapelen* verlaat men de harmonieregel. Zo kunnen gestapelde accenten (zoals hoog- of middelhoogbouw) een impact hebben op de skyline. Of kunnen gebouwen verhoogd worden op een specifieke locatie (links op figuur). Daarnaast kan het ook gaan om het optoppen van te lage gebouwen (midden op figuur) of het ondergronds uitdiepen van een site (rechts op figuur).



¹ De volgende personen hebben we hiervoor gecontacteerd: Els Nulens (Blauwdruk – architecte en stedenbouwkundige), Bjorn Dillien (Gands – projectontwikkeling), Peggy Totté (Architectuurwijzer – architecte en stedenbouwkundige).

Combineren en delen richt zich op het creëren en faciliteren van gelijktijdig en gezamenlijk ruimtegebruik van verschillende gebruikersgroepen. Bij co-housing bijvoorbeeld delen verschillende gezinnen gemeenschappelijke voorzieningen of een bedrijf/voorzieningen stelt lokalen/ruimte ter beschikking voor de lokale gemeenschap (zoals een parking van een supermarkt die tevens functioneert als buurtparking of een school die lokalen deelt met omringende organisaties). Volgens Sulters (2010, in AG Stadsplanning Antwerpen, 2014) kan intensief ruimtegebruik immers niet enkel bereikt worden met het stapelen van meerdere monofunctionele ruimtes op een locatie maar ook door wisselend ruimtegebruik in de tijd.

Een andere vorm van verdichting bestempelt Sutlers als *hergebruik*. Dit is gericht op het geven van een nieuw leven aan bestaande terreinen en gebouwen door een ander programma eraan toe te schrijven. Op dergelijke manier kunnen minder optimaal benutte of verlaten ruimtes opnieuw ingevuld en benut worden. Het bebouwen van nog niet ontwikkelde leegstaande gebieden wordt ook soms als inbreiding bestempelt.

Tot slot wordt bij *tijdelijk ruimtegebruik* een ruimte die voor de toekomst al een bepaalde bestemming kreeg tijdelijk anders ingevuld. De tijdelijke invulling mag uiteraard het toekomstige gebruik niet hypothekeren. Deze manieren van verdichten dragen bij tot een zorgvuldig ruimtegebruik. Volgens Albrechts e.a. (2010 in AG Stadsplanning Antwerpen, 2014) is dit "*een actief, doordacht en kritisch tijdsruimtegebruik om verspilling en lasten te voorkomen (zuinig omspringen met de ruimte), te verhelfen (hergebruik, medegebruik en herbestemming van gronden, hernieuwbare bronnen en materialen aanspreken), te verzorgen (sanering van gronden, geluidsisolatie, scheiding grijs en regenwater) en om te zoeken naar een interessant weefsel en vorm en een optimale dichtheid in functie van leefbaarheid (niet van de opbrengst).*" Bovenstaande vormen van verdichten komen ook naar voor in diverse beleidsdocumenten als wegen om het ruimtelijk rendement te verhogen, het ruimtebeslag in te perken. Zo stelt het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat een gevarieerd palet van interessante woon- en leefomgevingen, met een voldoende hoog voorzieningenniveau, moet voorzien worden. Kortom, hoewel verdichten als noodzakelijk gezien wordt, is het evenzeer van belang dat een zekere diversiteit behouden blijft en dat leefbaarheid gegarandeerd wordt. Terwijl een stedelijke omgeving een bepaalde dichtheid kan verdragen, kan dit indien toegepast in een gemeentelijke context belastend zijn en eventueel de leefbaarheid aantasten. Tegelijkertijd kunnen stedelijke centra al hoge dichtheden optekenen en kan verdere verdichting niet wenselijk zijn. Zo stellen van Dreven en Jansen (2011) dat het creëren van een diversiteit aan woonmilieus mogelijk is via zowel slim verdunnen (bijvoorbeeld in de stedelijke 19^{de} eeuwse arbeiderswijken) als slim verdichten. Dit slim verdichten houdt volgens hen niet enkel en alleen het bouwen van woontorens in maar kan ook gerealiseerd worden door vormen van dichte laagbouw. De vraag is dan ook hoe er verder ontwikkeld kan worden om de omgeving zo aantrekkelijk mogelijk te maken/te houden voor de bewoners, hoe projecten en vernieuwing te realiseren die zowel verdichting nastreven als de leefbaarheid respecteren. Dat evenwel verdichting zowel kan bijdragen aan de leefbaarheid als deze kan aantasten komt onder andere aan bod in volgende paragraaf.

3 KWALITEITEN HOGERE DICHTHEDEN

Op basis van zowel literatuur als uit de bevraging van experts stellen we vast dat de winst van het verdichten (onder andere op het vlak van mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en open ruimte) enkel realiteit kan worden indien een aantal randvoorwaarden vervuld worden.

3.1 WINSTEN

Duurzaamheid

Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (2012) kunnen verdichting en bundeling van woon- en werklocaties rond knooppunten van openbaar vervoer de bereikbaarheid verbeteren. Tegelijkertijd zal verdichting bijdragen tot het behoud en tot de versterking van het draagvlak voor openbaar vervoer en collectieve voorzieningen (Meijers, 2018). Een hoge dichtheid van mensen kan de mogelijkheid om openbaar vervoer te gebruiken vergroten en mogelijks het gebruik van privéauto's helpen verminderen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2012). Dit kan dan weer een positieve impact hebben op de vermindering van de files in de centra. Naast dergelijke duurzame ontwikkeling stellen anderen (Cheng, 2009; Planbureau voor de Leefomgeving, 2012) dat bouwen met een hoge bebouwingsdichtheid ook mogelijkheden biedt voor klimaatmaatregelen en duurzame vormen van energie. Het gebruik van gecentraliseerde energiesystemen, zoals warmte-koudeopslag of gebruik van restwarmte, kan resulteren in een efficiënter energiegebruik. Zo kan worden geopteerd voor de installatie van een warmtenet vanaf een dichtheid van minimum 50 woningen per hectare (Neyens e.a., 2018).

Leefbaarheid

Daarnaast houdt verdichting, herstructurering en transformatie van bestaande bebouwing niet enkel in dat bestaande infrastructuur efficiënt benut wordt maar het houdt ook kansen in om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van woongebieden te versterken. Experts pleiten dan ook voor een koppeling van de diverse winsten. Dit kan op zich dan nieuwe bewoners, bedrijven en werknemers aantrekken wat de lokale (in het bijzonder de stedelijke) economie kan versterken (Meijers, 2018).

Open ruimte

Een ander voordeel van bouwen met hogere dichtheid is dat er elders ruimte overblijft, of in een site kan worden gecreëerd. Zo kan grond vrijkomen voor gemeenschappelijke voorzieningen en diensten om de kwaliteit van het wonen te verbeteren, maar evenzeer voor het vrijwaren van het open landschap van de open ruimte (Lörzing e.a., 2007). Sommige experts stellen zelfs dat verdichten geen doel op zich maar een middel om open ruimte te behouden of te creëren, en op die manier een meer leefbaar (stads)weefsel te bekomen. Dit helpt eveneens om de druk op de bestaande open ruimte te verminderen, wat in het bijzonder voor een stedelijke context een

belangrijk gegeven is. Enkel een zorgvuldige functionele mix en een kwalitatief goed ingerichte openbare ruimte zullen bijdragen tot een divers stedelijk leven (van Dreven & Jansen, 2011).

3.2 GELAAGDHEID IN HET VERDICHTEN

3.2.1 Ruimtelijk gedifferentieerde opgaves

Vooraleer te bekijken hoe verdichting kan worden aangepakt, moet voorafgaand de vraag gesteld worden of er voor de ruimere locatie een verdichtingsopgave geldt. Of een gebied moet verdichten hangt af van meerdere factoren (zie verder). Sommige experts halen aan dat een aantal locaties geen nood hebben aan verdichting maar eerder aan kernversterking.

Dit is volgens experts in hoofdzaak het geval voor (plattelands)dorpen omdat die voor sterk uiteenlopende uitdagingen staan (ruimtelijk, sociaal, economisch, klimatologisch) (MAAT, 2017). Bijvoorbeeld breidt het dorp uit met verkavelingen of komt het onder druk te staan van te veel bijkomende appartementen. Evenwel kan ondoordachte groei of een grote densiteit net de leefbaarheid en de leefkwaliteit van dorpen hypothekeren. Voorstanders bepleiten dan ook een kernversterking, die gericht is op het aanscherpen van de eigenheid van het dorp als woonmilieu. Vanuit dergelijke invalshoek komt kwantiteit niet op de eerste plaats maar kwaliteit: *“zichtbare en laagdrempelige publieke voorzieningen, een aantrekkelijk en natuurlijk omliggend landschap, een mooi ingerichte dorpskern met een veilige en gebundelde ontsluitingsstructuur en ten slotte goede en aangepaste woonkwaliteit kunnen dan de hoekstenen worden voor de verdere ontwikkeling van de dorpskern”* (MAAT, 2017). Dit geeft dan ook duidelijk aan dat een fundamentele kernversterking niet bereikt kan worden door een eenzijdige sectorale aanpak. Tevens vergt dit volgens experts maatwerk waarbij de specifieke lokale context op verschillende vlakken in rekening wordt gebracht.

Net zoals in het citaat benadrukken de bevraagde experts ook de band met het landschap, en de aanwezigheid en het behoud van open ruimte. Ze onderstrepen het belang van het uitwerken van een netwerk van open ruimte om de identiteit van het dorp en de relatie met het typerende landschap te (kunnen) behouden (of te herstellen). Gericht verdichten kan hierbij een middel inhouden om ruimte open te maken. Tevens stippen zij de opportuniteiten binnen dorpskernen aan om op een innoverende manier om te gaan met versterking en verdichting, onder meer kunnen collectieve woonvormen gefaciliteerd worden. Denken we hierbij maar aan een nieuwe invulling van pastorieën, vierkanthoeves, dorpscholen. Het biedt mogelijkheden om bijkomende wooneenheden te creëren maar evenzeer om open ruimte, groen te vrijwaren en openbaar te stellen.

3.2.2 Enkele randvoorwaarden voor kwaliteitsvol verdichten

Binnen het bestaand ruimtebeslag

Om te bepalen of gebieden al dan niet een verdichtingsopgave hebben is volgens de experts het al dan niet beschikbare voorzieningenaanbod een cruciale factor, naast uiteraard de specifieke ligging en kenmerken van betrokken gebied. Opdat verdichting effectief zou resulteren in ruimtelijk rendement is immers het aanspreken

van het bestaand ruimtebeslag noodzakelijk (Vervoort & Loris, 2017). Zo verwijst de BBL (sd) in hun publicatie over recepten voor verdichting en kernversterking naar het belang van het benutten van herbestemming en leegstand. Als mogelijkheden hiertoe worden volgende elementen aangehaald: het wonen boven winkels, het opdelen van onderbenutte woningen, brownfieldconvenant als middel voor ruimtelijke recyclage. Daarenboven dienen vooral die locaties binnen het ruimtelijk beslag uitgekozen te worden met de aanwezigheid van voldoende aanbod aan voorzieningen en mobiliteitsmogelijkheden (kortom een goede ligging qua knooppuntwaarden). Een tekort aan openbaar vervoer kan immers negatief wegen op het lokale wegennet (geluidshinder, luchtvervuiling ed, zie o.a. Planbureau voor de leefomgeving, 2012).

Zorgvuldige dosering van verdichten

Omdat ‘verdichten om te verdichten’ een mogelijk risico vormt voor de leefbaarheid van woonomgevingen dient er mee omzichtigheid te worden omgegaan. In hun onderzoeksrapport over slim verdichten stelt AG Stadsplanning Antwerpen (2014) dat de klassieke recepten niet langer werken maar dat op zoek gegaan moet worden naar interessante, vernieuwende en doordachte ruimtelijke strategieën die omzichtig omgaan met het bestaande weefsel en die bijdragen tot een aangename woon- en verblijfplaats. Ook de Brusselse Bouwmeester (Borret, 2016) bepleit een zorgvuldige dosering van verdichting waarbij niet enkel kwantiteit primeert maar evenzeer kwaliteit: *“hoewel zuinig ruimtegebruik een nastrevenswaardig doel is en blijft, betekent dit niet dat overal gekozen moet worden voor maximale dichtheid of bouwhoogte”*. Volgens Borret (2011) moet dichtheid afgewogen worden tegenover ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling en leefbaarheid, wat dan ook een integrale beoordeling veronderstelt.

Vrijwaren van open ruimte en groen

Volgens experts is het een essentiële randvoorwaarde dat verdichtingsprojecten een voldoende aanbod aan open ruimte en groen moeten waarborgen zodoende de leefbaarheid te kunnen behouden of zelfs te stimuleren. Een te hoge bebouwingsdichtheid zonder open ruimte kan bijvoorbeeld leiden tot gevoel van benauwing, tot negatieve effecten op de waargenomen dichtheid (Meijers, 2018). Zo stelt Uytengaak (2009) dat dichtheid bedreigend en claustrofobisch kan werken. Mensen hebben immers voldoende privacy en eigen ruimte nodig, zo niet kunnen er conflicten ontstaan. Tevens kan concurrentie bij het gebruik van openbare ruimte leiden tot sociale conflicten. Volgens Uytengaak (2008) kunnen stedenbouw en architectuur bijdragen aan het neutraliseren van mogelijke bedreigingen door benauwde ruimtelijke effecten te elimineren. Daarenboven merken experts op dat het om kwalitatieve open ruimte moet gaan (participatieve inbreng kan nuttig zijn om de kwaliteit ervan mede vorm te geven – zie hierna). Hoewel experts het belang van open ruimte onderstrepen, merken ze ook op dat het vrijhouden van open ruimte, zeker in stedelijke gebieden, een kostenplaatje inhoudt. Met andere woorden de verschillende randvoorwaarden realiseren houdt keuzes en meerdere afwegingen in, waarbij eveneens rekening moet worden gehouden met de betaalbaarheid van het wonen in te realiseren projecten.



3.2.3 Meerwaarde voor de buurt en de bewoner

Indien het nu gaat om een verdichtingsopgave of een kernversterkingsvraagstuk kan dit niet los gezien worden van de bredere buurt. De meerwaarde voor de buurt moet worden vooropgesteld, en volgens experts is het in dialoog gaan met de buurtbewoners dan noodzakelijk om dit waar te maken. Bijvoorbeeld kan hoogbouw zich inpassen in de buurt door functies te plaatsen die nuttig zijn voor de gehele buurt (zowel op de begane grond (multifunctionele plint) als op de eerste verdieping(en)). Het afstemmen op de ruimere omgeving, het verweven van functies, de publieke toegankelijkheid zal de leefomgevingskwaliteit ten goede komen, en op haar beurt kan dit de waardering en aantrekkelijkheid van de buurt doen stijgen (Van Dam e.a., 2010).

Het belang van aantrekkelijkheid speelt echter niet enkel op het niveau van de buurt maar ook op het niveau van de woning of het woongebouw. Er dient dan ook in een zekere mate te worden ingespeeld op mogelijke woonwensen en woonbehoeftes. Zo is hoogbouw voor gezinnen met kinderen minder aantrekkelijk en de leefbaarheid kan er (op termijn) worden gehypothekeerd. Verder blijkt in het algemeen dat er een grote vraag is naar grondgebonden woningen en de waardering voor meergezinswoningen is eerder beperkt. Om dit op te vangen dienen manieren ontwikkeld te worden die de voordelen van het individueel wonen in compactere woonvormen opnemen. Hierbij wordt gedacht aan een mix van typologieën en woonvormen, met onder meer ruimere aandacht voor collectiviteit. Op die manier wordt rekening worden gehouden met bestaande woonwensen en wordt tegelijk aangestuurd op vernieuwing naar een ander woonmodel of woonvormen. Een belangrijk aspect blijft uiteraard het voldoende kunnen waarborgen van privacy. Naast gemeenschappelijke buitenruimtes blijkt een reële nood aan private buitenruimtes (Dierckx & Rutgers, 2018). Het creatief omgaan met dergelijke uitdagingen veronderstelt dan ook goede architectuur (Vanderstadt, sd).

4 VERDICHTEN: HET VERTALEN VAN RANDVOORWAARDEN IN VISIE TOT ONDERHANDELEN

4.1 NOOD AAN VISIEVORMING

In verschillende steden en gemeenten gaat men op zoek naar creatievere vormen van verdichting en kernversterking. Steden zijn dan ook op zoek naar manieren om dichtere bebouwing op een gepaste wijze in te plannen en te realiseren, en welke voorwaarden hieraan te koppelen (AG Stadsplanning Antwerpen, 2014). Dit kan gaan om een globale visie omtrent verdichting gedifferentieerd naar wijken of om een visie specifiek omtrent hoogbouw edm. Ter illustratie beschrijven we het Genkse 'Groeimodel voor wonen' en de hoogbouwnota Antwerpen.

Het 'Groeimodel voor Wonen' in Genk als illustratie op lokaal niveau

Dit groeimodel stelt een visie over verdichting in Genk voor die vertrekt van de bestaande ruimtelijke structuur van Genk en die rekening houdt met de bestaande kwaliteiten (zoals bijvoorbeeld de verwevenheid van groen en de stad) (SumResearch, 2014). Het betreft een algemeen richtlijnenkader waarin uitspraken worden gedaan over de gewenste manier van verdichting en dit voor elke locatie in Genk (omdat verdichting een ruimtelijk gedifferentieerde aanpak vergt). De locatie van nieuwe woonontwikkelingen hangt samen met de bestaande bestemming volgens het gewestplan of recentere bpa's, rup's of verkavelingsvergunningen. Daarnaast worden ook andere factoren in rekening gebracht: de aanwezigheid van bepaalde doelgroepen (ouderen, studenten, ...), voorzieningen, winkels, ondersteunende diensten, de bereikbaarheid via openbaar vervoer, de bestaande dichtheid, verkeerssituatie, ... Een ander kernprincipe is het vrijwaren en versterken van de open en groene ruimte. Op dergelijke manier komen ze tot verschillende categorieën die ze onderverdelen in drie groepen: (niet grondgebonden) verdichten (kernverdichtingszones, verdichtingszones, geclusterd verdichten), grondgebonden wonen (residentieel wonen, ruim en groen wonen) en niet verdichten (wonen in een geplande wijk, geen woongebied). Hierin worden telkens woontypologieën en dichtheden vastgelegd waardoor de gerichte verdichting meer centraliteit zal geven aan die plaatsen die daarvoor in aanmerking komen en waarbij er tegelijk vermeden wordt dat alle woonwijken uniform gaan verdichten en hun eigenheid zouden verliezen (SumResearch, 2014). Hoewel dit model concrete handvaten biedt om op een doordachte manier te verdichten, gaat het om een niet bindend instrument wat een effectieve vertaling in de praktijk kan afremmen.

Hoogbouwnota Antwerpen als illustratie specifieke woonvorm op lokaal niveau

De hoogbouwnota geeft de globale visie op hoogbouw voor het grondgebied van de stad Antwerpen. Het betreft een stadsbrede visie die overal toepasbaar is (m.a.w. er worden geen concrete perceelsgebonden uitspraken geformuleerd). Om het hoogbouwbeleid te vertalen en implementeren in een werkbaar instrument maakt men gebruik van een checklist van criteria. Op basis van dergelijke checklist moet de aanvrager de haalbaarheid en verenigbaarheid van het project met ruimte en milieu aantonen. Er worden twee sets van criteria gehanteerd die elk corresponderen met twee fasen in de beoordeling. Ten eerste wordt de locatie voor het initiatief beoordeeld. Zo zijn er enerzijds beperkte uitsluitingsgebieden 'waar het principieel niet kan' en anderzijds gebieden 'waar hoogbouw gemakkelijker te motiveren is vanuit de visie op stadsontwikkeling' en gebieden 'waar het uitzonderlijk overwogen kan worden'. Welke criteria hiervoor allemaal gehanteerd worden, vinden we terug in onderstaande figuur. Daarnaast dient er steeds rekening gehouden te worden met de bestaande visies en plannen voor het projectgebied. Het houdt dus een beoordeling in op stedenbouwkundige schaal. De tweede set van criteria laat toe om de architectuur van het gebouw te motiveren en te evalueren. Zonder context te negeren wordt er hier ingezoomd op het geplande gebouw in zijn onmiddellijke omgeving.



FASE 1 : Criteria voor de locatiegeschiktheid	←	FASE 2 : Criteria voor de architecturale geschiktheid
Stedelijk functioneren	→	Beeldkwaliteit
Ruimtelijke draagkracht en structuur	←	Verblijfskwaliteit
Meerwaarde voor stads- en buurtlevens	→	Basis
Stadsbeeld	←	Plint
Impact op stads- en wijkniveau	→	Adressering
Impact op privacy	←	Terrassen
Mobiliteit	→	Open ruimte
Openbaar vervoer	←	Beheer van gebouw en omgeving
Mobiliteitstoets	→	Relatie tussen binnen en buiten
Milieueffecten	←	Keuze –architectuur en modal split
Windhinder en windgevaar	→	Duurzaamheid
Lucht en geluid	←	Flexibele structuren
Licht- en zonnetoetreding	→	Comfort en kwaliteit van binnen- en buitenruimte
Energie	←	Duurzaam grondstoffengebruik

Door het opnemen van verschillende criteria inzake stedenbouwkundige inplanting en de architecturale uitwerking van hoogbouwprojecten beoogt de stad de kwaliteit ervan te garanderen en gaat in dialoog hieromtrent met de betrokken projectontwikkelaar. De initiatiefnemer kan dan ook tijdens het traject de nodige aanpassingen voorstellen.

4.2 HET BELANG VAN ONDERHANDELEN

Opdat verdichtingsprojecten in voldoende kwaliteiten zouden resulteren is niet enkel nood aan een visie hieromtrent van het lokale niveau maar bevordert eveneens een doorgedreven dialoog, begeleiding met de initiatiefnemers (zie ook bij beschrijving Hoogbouwnota) de kwaliteit van het project. Dit kan opgenomen worden door het lokale niveau zelf of men kan een beroep doen op externen, zoals het geval is in het Stadsatelier Oostende.

Stadsatelier Oostende

Het Stadsatelier Oostende (SAO) werd in 2015 opgericht door de stad Oostende om de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de stad te bewaken en te stimuleren. Het Stadsatelier bestaat uit onafhankelijke experts. Naast het uitwerken van een Globaal Strategisch Ontwikkelingsplan voor de stad op lange termijn, verzorgt het atelier de omkadering van een aantal innoverende woonprojecten, en begeleiden en adviseren ze verschillende strategische bouwprojecten voor de stad. Voor de inbreidingsprojecten zoekt het SAO naar nieuwe types woningen afgestemd op bestaande en toekomstige noden van bewoners, rekening houdend met de opportuniteiten en uitdagingen van de omliggende buurt en duurzaamheid qua karakter wordt

vooropgesteld. Zo formuleerde het SAO voor het projectgebied Mispelplein een kader voor een eventuele verkoop gebaseerd op een aantal principes die inzetten op collectieve meerwaarde en die de troeven van de plek vrijwaren. Volgende randwoorden werden vastgelegd: een maximum aantal woongelegenheden werd geformuleerd en er werd gesteld dat gestapelde woningen niet vooropgesteld worden, het verwezenlijken van gemeenschappelijke ruimtes, het voorzien van collectieve parkings.

5 INSPIRERENDE CONCRETE PROJECTEN

Terwijl voorgaande eerder focuste op visievorming beschrijven we in dit voorlaatste deel van het advies enkele projectvoorbeelden die op een gedegen manier omgaan met de spanning verdichting – leefbaarheid.



't Pandreitje, Brugge

Dit project is gesitueerd in Brugge en kan als een van de voorlopers van binnenstedelijke verdichting beschouwd worden (gefinaliseerd in 2002). Het is een terrein van 8.600 vierkante meter waar oorspronkelijk de Brugse gevangenis was gevestigd. Het project telt 75 woningen die allen beschikken over een ommuurde tuin en/of dakterras. Het gerenoveerde poortgebouw en de voormalige directeurswoning omvatten commerciële ruimten en een aantal appartementen. Het komt neer op een dichtheid van 93 woningen per hectare. Onder het geheel bevindt zich een ondergrondse parking en de site telt verder vier autovrije straten. Door de specifieke keuze van een bepaalde baksteen sluit het ook aan bij de historische omgeving waarin het gelegen is. Groen wordt gewaarborgd door de nabijheid van het K. Astridpark.



Brutopia, Brussel

Vanuit een zoektocht naar betaalbaar en kwalitatief wonen in Brussel, besloten 29 gezinnen om samen een duurzaam en milieuvriendelijk woonproject te realiseren. Door samen de grond te kopen, te bouwen zonder projectontwikkelaar en zoveel mogelijk zelf af te werken, zijn ze erin geslaagd om het project onder de marktprijs te houden. Door de units te ontwerpen op maat van de woonwensen (tussen netto 71 m² en 165 m²), en bijgevolg een belangrijk verschil te maken in de prijsweging tussen de units, wordt eveneens een grote diversiteit in de

bewonersgroep gerealiseerd. De woningprijzen variëren volgens 15 erkende parameters, zoals de ligging binnen het gebouw.

Het project Brutopia bestaat uit twee appartementsgebouwen die deel uitmaken van de wanden van een gesloten bouwblok. Tussen beide gebouwen ligt een gemeenschappelijke tuin, die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de laagst gelegen appartementen via een buitentrapp vanaf hun terras. De duplexappartementen zijn op de eerste en vierde verdieping ontsloten vanaf een buitengang. In de gebouwen is het gelijkvloers voorbehouden voor andere functies. Zo zijn er drie architectenbureaus die hier samen een werkruimte delen. Een andere ruimte is verhuurd aan de bemiddelingsdienst van het OCMW. Aan de andere straatzijde is het gelijkvloers – een multifunctionele ruimte annex keuken – eigendom van het dienstencentrum van de vzw LDR-MIRO, die zich sterk op de buurt richt. Op die manier heeft de bewonersgroep bewust gezocht naar een relatie met de omgeving. Naast de tuin is ook de wasruimte gemeenschappelijk, plus een leefruimte van 80 m² met beperkte keuken, een fietsenstalling en een ondergrondse garage. Naast de gemeenschappelijke tuin waar het accent ligt op activiteit zal eveneens een daktuin worden geïnstalleerd waar het accent op rust komt te liggen.



Midden, Boechout

Midden in het dorpscentrum van Boechout kwam door de sluiting van een voormalig metaalverwerkend bedrijf een groot terrein vrij. Bij de ontwikkeling van dit terrein (het project Boechout Midden) zijn ontwikkelaars en architecten op zoek gegaan naar het delicate evenwicht tussen stad en dorp. Het project houdt immers een hoge bewonersdensiteit in middenin een dorpsomgeving (400 bijkomende wooneenheden, 1.500 m² handelsinrichtingen en horeca, gemeenschapsvoorzieningen, de uitbreiding van het Sint-Gabriëlcollege).

Maar door de centrale locatie in Boechout als door de vlotte treinverbinding is het terrein van Boechout Midden een geschikte plek voor verdichting. Tegelijk reserveert de site een deel voor groene ruimte. Hiermee wordt de aansluiting en uitbreiding van een aangrenzend park nagestreefd en wordt de open ruimte grotendeels gevrijwaard. Het groen alterneert met een vijftal woonerven, waarrond telkens gestapelde en



grondgebonden woningen geschakeld zijn. De erven liggen licht verhoogd t.o.v. het park, in functie van de privacy en beperking van het grondverzet. Een parkvilla, opgevat als compact hoger accent, definieert de overgang tussen elk erf en het park. In de realisatie van het project stond niet een maximale kwantiteit aan woonentiteiten voorop, wel werd in een totaal-beoordeling gestreefd naar functieverwevenheid, leefbaarheid en behoud van groen en open ruimte.



Opperstraat, Liedekerke

Ook de sociale huisvesting zet in op kernversterking en verdichting in tal van sociale huisvestingsprojecten. De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting bouwde in het centrum van Liedekerke een nieuwbouwproject met 38 huurappartementen, 1 huurwoning, 6 koopwoningen en een ondergrondse parkinggarage. Daarnaast werd aandacht geschonken aan groen en ruimtegevoel, en werden kwalitatieve buitenruimtes ingericht. In 2017 kreeg dit sociale woonproject de provinciale architectuurprijs, een initiatief van de provincie Vlaams-Brabant. Het project werd beschouwd als een inspirerend voorbeeld van kernversterking in een dichtbebouwde dorpskern en dit geïntegreerd in het bestaande weefsel.

6 SLOTBESCHOUWINGEN

Het bovenstaande geeft aan dat het verdichten en het versterken van kernen met verschillende facetten / factoren rekening moet houden. Op projectniveau betreft het doorgaans maatwerk waarbij de specifieke context en potenties van de locatie moeten worden beoordeeld. Hierbij dienen winsten op verschillende vlakken te worden nagestreefd, en dit zowel naar duurzaamheid en verweving van functies als naar een evenwichtig aanbod van woningen in relatie tot het behoud of het versterken van open ruimte en groen. Ook voor de buurtbewoners moet het project een meerwaarde realiseren (wat een participatieve inbreng in het project veronderstelt). In dit verband zijn er volgens de Raad steeds grenzen aan het kwantitatief verdichten. Deze worden immers mede bepaald door de (toekomstige) leefbaarheid van het project, en dit vergt steeds een kwalitatieve beoordeling. In de projectrealisatie is het eveneens van belang te streven naar een diversiteit aan woonvormen met aandacht voor collectieve elementen (gaande van gemeenschappelijke ruimtes tot gemeenschappelijke energiewinning). Volgens de Raad kan het beleid hiertoe een faciliterende en stimulerende rol opnemen (naast het wegwerken van mogelijke obstakels in de regelgeving).

Naast het exploreren van de potenties van de locatie moet eveneens rekening worden gehouden met het ruimere gebied. Een belangrijke vraag hierbij is of het gebied een verdichtingsopgave kent (in eerder landelijke kernen is de eerste opgave mogelijk niet het verdichten maar het versterken en leefbaar houden van de kernen).

BIBLIOGRAFIE

- AG Stadsplanning Antwerpen (2014). *Slim verdichten*. Onderzoeksrapport (online). http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag2013/ONDERZOEKSRAPPORT_slim.verdichten.pdf
- BBL (sd). *Recepten voor kernversterking. Hoe leg je als lokaal bestuur de basis voor een klimaatvriendelijke gemeente?* (online). <https://www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/PUB%201605%20KKV%20Recepten%20voor%20kernversterking-LR.pdf>
- Borret K. (2011). Verdichting als kwaliteit. Presentatie. Stadsatelier bevolkings- en huishoudensprognoses (online). http://www.stedenbeleid.vlaanderen.be/sites/default/files/Onderzoek_bevolkingsprognoses_kwalitatieve_dichtheid.pdf
- Borret K. (2016). *Bouwmeesternota 14 april 2016*. Online. <https://bma.brussels/wp-content/uploads/2017/03/bouwmeesternota.pdf>
- Cheng V. (2009). Understanding density and high density. In Ng, E. (red.). *Designing high-density cities for social and environmental sustainability* (p. 3-17). London, Earthscan.
- Dierckx L. & S. Rutgers (2018). *Studie over hedendaagse woonvormen in Gent*. Gent, LDSRa.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven, Steunpunt Wonen.
- Loris I. (2018). Ruimte voor wonen, in: Pisman A. e.a. (red.). *Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen*, p. 113-158. Brussel, departement Omgeving.
- Lörzing J. A., Harbers A. & M. Breedijk (2007). *De zichtbaarheid van de Belle van Zuylen-toren*. Den Haag, Ruimtelijk Planbureau.
- MAAT (2017). *Ontwerpend onderzoek naar kernversterking in Vlaanderen*. Studie uitgevoerd in opdracht van het departement Ruimte Vlaanderen. Brussel, departement Ruimte.
- Meijers B. (2018). *Is the sky the limit? Een onderzoek naar het wonen in hoge dichtheid*. Utrecht, Universiteit Utrecht.
- Neyens J., Haertjens E., Heiremans M. & Druyts D. (2018). *Leidraad warmtenetten voor lokale besturen*. <https://images.ode.be/20181026155741609-wnvl-leidraad-warmtenetten-april2018.pdf>
- Pisman A., Vanacker S., Willems P., Engelen G. & Poelmans L. (red.) (2018). *Ruimterapport Vlaanderen (RURA). Een ruimtelijke analyse van Vlaanderen*. Brussel, departement Omgeving.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2012). *Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken*. Den Haag: PBL.
- SumResearch (2014). *Lokaal Woonbeleidsplan Genk*. Brussel, SumResearch.
- Uytenhaak R. (2009). *Steden vol ruimte: kwaliteiten van dichtheid*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Van Dam F., De Groot C. & L. Crommentuijn (2010). Verdichting heeft een grens. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, nr. 1., p. 50-55.

Vanderstadt H. (sd). *Verdichting in de steden* (online). http://www.hetautonomiehuis.be/publicatie_VERDICHTEN_IN_DE_STEDEN.pdf

van Dreven K. & Jansen B. (2011). De compacte regio, in: Boelens L. e.a. (red). *Compacte stad. Agenda voor toekomstig beleid, onderzoek en ontwerp*. Design and Politics #4. Rotterdam, Uitgeverij 010.

Vermeiren K. e.a. (2019). *Monetariseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen*. Brussel, departement Omgeving.

Vervoort P. & Loris I. (2017). *De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen*. Gebundelde papers en bijdragen aan de Plandag 2017 Gedeelde Ruimte. Gent.

