

*Besluit/samenvatting woonacademie inbreiden of verdichten
25/11/17*

**Verdichtingsstrategie vastleggen via een woonomgevingsplan.
Met het concept tweegezinswoning betrek je de burger in het inbreidingsbeleid.**

Zo verfijn je het gewestplan.

Een woonomgevingsplan met richtlijnenboek voorziet in een verfijning van de woonbestemmingen volgens het gewestplan. Omdat wonen in de rand van de kern niet hetzelfde is als wonen aan het dorpsplein, is het woonomgevingsplan opgedeeld in verschillende woonomgevingen met specifieke richtlijnen (centrum, woonwijk, randwijk, woonlint).

Zo heb je een richtlijnenkader (boek) gelinkt aan uw structuurplan.

Zo verzoen je kwantiteit en kwaliteit.

Je anticipeert op de huidige en toekomstige uitdagingen zoals het nastreven van woonkwaliteit bij woon- en projectontwikkelingen, het creëren van een betaalbaar woningaanbod, het inspelen op de komende vergrijzingsgolf, woonzorg en de wens om levenslang te wonen in eigen buurt en een bijdrage te leveren aan een lage CO2-uitstoot en energieverbruik van woningen zoals voorzien in het provinciaal en gemeentelijk klimaatbeleid.

Zo maak je duidelijk aan burger en ontwikkelaar wat kan

Kandidaat-bouwers zullen voortaan op maat van de woonomgeving waartoe hun perceel of woning behoort, de juiste informatie bekomen.

Het bouwen, herbouwen of verbouwen van een woning langs een bestaande weg kan via de 'courante aanvraag' (op basis van stedenbouwkundige voorschriften). Een project met nieuw openbaar domein/erfdienstbaarheid of gemengd project verloopt via een 'specifieke aanvraag' (op basis van een inrichtingsstudie).

Nieuw concept tweegezinswoning

Hierdoor verdwijnt de kloof tussen grondgebonden woning met tuin en groet woonprojecten met uitsluitend appartementen. Het maakt een doordachte verdichting van het bestaand woonweefsel mogelijk, maakt duurzaam renoveren betaalbaar (babyboomerswoningen), biedt mogelijkheden voor betaalbare huisvesting, kan krapte op huurmarkt (deels) wegnemen (particulier als sociaal) en is aansnijding nieuwe gebieden of appartementsbouw minder noodzakelijk..

Vorselaar is de eerste gemeente in de provincie Antwerpen die met ondersteuning van de intercommunale IOK van start gaat met een woonomgevingsplan en zo de transitie inzet naar een compacte kern. Intussen volgen andere gemeenten het goede voorbeeld. Zo werden er in Vorselaar 300 verkavelingsvoorschriften vervagen door deze richtlijnen.

Wat wordt er geregeld

Woningdichtheden – gedifferentieerd per woonomgeving (identiteit)

Verdichtingsstrategie: via bestaand weefsel (tweegezinswoning), via woonprojecten

Afbakening meergezinswoningen

Typologieën en bouwprofielen (mix van doelgroepen, zongericht, collectief parkeren, gasvrije wijken, energetische kwaliteit van de plek onderzoeken, warmtepompen, geothermie)

Andere functies dan wonen: handel, beroepen, horeca, toerisme, sport en recreatie, jeuginfrastructuur

Duurzaamheidsaspecten

Woonkwaliteit (private buitenruimte op verdiepingsniveau min 10% van netto vloeroppervlakte, minimale 2m over alle horizontale richtingen, groenbeleving via groendaken en semipublieke verblijfsruimten zijn maximaal van groen voorzien)

Levenslang wonen en woonzorg (minstens 1/3 is een aanpasbare of aangepaste woning)
Mobiliteit en Parkeerbeleid (minimum aantal fietsplaatsen = aantal slaapkamers +1, ruimere parkeerruimte per aangepaste woning)
Toekomstgericht (In elk groter project moet er ruimte voorzien worden voor een mogelijke latere aansluiting op een warmtenet of ander collectief systeem. Dit vraagt een te reserveren collectieve verwarmingsruimte, wachtleidingen, verticale kokersystemen, ...)
Makkelijk omvormbaar naar ruimtelijk uitvoeringsplan en/of verordening.

Ruimtelijke ordening voor een klimaatneutrale gemeente
Durf innoveren, probeer nieuwe recepten.

Herbestem overbodige bouwzones.
Ruil en verplaats bouwgronden.
Zet leegstand in.
Gebruik onderbenutte woningen (Bild in my backyard) en verkavelingen (voorschriften overrulen).
Verdichten is verweven.
Schakelwoning als vorm tussen gezinswoning en appartement
Stimuleer gemeenschappelijk wonen (co-housing).
Lagere autoparkeernormen , hogere fietsparkeernormen en autodelen (garage swap), buurtparking voor autoluwe wijk
Anders omgaan met eigendom (erfrecht en opstalrecht, stedenbouwkundige lasten, verkoop onder voorwaarden);
Van fosiel naar hernieuwbaar (lagere temperatuur energienetten).