

Renovatiefiche 3: Experimenteren met juridisch kader

Deze fiche is opgemaakt door BBL en Bopro in opdracht van de Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen van Oost- en West-Vlaanderen. De fiche wil gemeenten inspireren om de renovatiegraad op hun grondgebied te verhogen. Het is een werkdocument dat continu verder aangevuld zal worden.

Voor wie is deze fiche?

Deze fiche is bedoeld voor gemeenten die wensen te experimenteren met instrumenten zoals de bouwvergunning, de bouwverordening, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvoorschrift om bepaalde vernieuwende types van wonen of (ver)bouwen uit te proberen, die op hun beurt meehelpen aan kernverdichting in een gemeente.

Uitdaging

Het verhogen van kennis over het juridisch kader van al deze instrumenten.

Wat is experimenteren met juridisch kader

Ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke verordeningen, verkavelingsvoorschriften en bouwvergunningen zijn allemaal instrumenten waarmee een gemeente moet werken, maar soms werken deze instrumenten onbedoeld bepaalde specifieke renovaties tegen, zoals het opdelen van een woning, cohousing projecten of het bijbouwen van een nieuwe verdieping. Met 'experimenteren met juridisch kader' bedoelen we het aanpassen van deze instrumenten door een gemeente ten voordele van verregaande renovaties.

Stappenplan

	Stappen plan	Omschrijving	Mogelijke partners	Inschatting kost
Start	Wat is de uitdaging?	Vanuit de praktijk: welk(e) knelpunt(en) ben je tegengekomen en wil je wegwerken?		Halve dag
	Screening	Vanuit een theoretische oefening: een onderzoek en screening naar alle instrumenten die een gemeente hanteert en die mogelijks een belemmering inhouden om verregaande renovaties en kernverdichting te stimuleren (maar ook	Alle relevante gemeentelijke diensten (wonen, mobiliteit, ruimtelijke ordening, ...)	1 dag

		instrumenten of wetgeving die gedateerd is of tegenstrijdig). Voor dit onderzoek en de screening kan je deze link gebruiken.		
Stap 1	<p>Draagvlak intern:</p> <p>oprichting kerngroep</p> <p>verder onderzoek van de uitdaging</p>	<p>Startpositie: Je hebt enkele knelpunten die je wil aanpakken, die naar boven gekomen zijn via een structurele screening of via praktijkervaring.</p> <p>Vraag nu bewegingsruimte aan je diensthoofd om de knelpunten aan te pakken.</p> <p><i>Tip: refereer naar aangegane engagementen (bv. het burgemeestersconvenant) om de noodzaak van je experiment te verantwoorden.</i></p> <p>Stel een projectteam samen (bv. met leden van de dienst milieu, stedenbouw, wonen en mobiliteit en met schepenen - iedereen die een relevante bijdrage kan leveren aan het wegwerken van de knelpunten) waarin de knelpunten worden besproken en op punt gesteld.</p> <p><i>Tip: Vraag feedback aan de provinciale dienst ruimte.¹</i></p>	projectteam	
Stap 2	Knelpunten verder uitwerken	<p>Het projectteam gaat aan de slag (en probeert ook al mogelijke oplossingen te formuleren). Zie ook http://www.kernversterking.be/sites/kernversterking.be/files/BBL%202016%20Recepten%20voor%20kernversterking-LR.pdf</p> <p>Maak een lijst van partners (die nog niet in het projectteam zitten) die je kunnen helpen met de screening. Vraag hen om feedback.</p> <p>Definieer de rol van de gemeente: ben je als gemeente de facilitator, de trekker of de communicator?</p>	<p>projectteam</p> <p>partners: Samenhuizen vzw, architecten, steunpunt DUWOBO ...</p>	1 dag

¹ In de provincie Oost-Vlaanderen zal er in 2017 een traject opstarten om de gemeentelijke ruimtelijke instrumenten te screenen op vlak van duurzaamheid, call dit najaar.

Stap 3	Draagvlak extern: bekend- maken uitdaging	<p>Op basis van de vorige stappen, is de uitdaging concreter geworden en heeft je onderzoek draagvlak gevonden.</p> <p>Het is tijd om extern draagvlak te vinden in je gemeente om de knelpunten aan te pakken.</p> <p>Communiqueer een open oproep om een workshop te houden met inwoners, lokale verenigingen, architecten, ...</p> <p>Tip: sluit aan bij een bestaande activiteit in je gemeente (woonraad, buurtvergadering ...)</p> <p>Definieer het samenwerkingsverband met het projectteam. Hoe werk je samen met de lokale OCMW, het autonoom gemeentebedrijf, de intercommunale of een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)? Hoe werk je samen met projectontwikkelaars, (renovatie)aannemers en architecten?</p>	<p>dienst communicatie (promotie en inschrijvingsformulier)</p> <p>betrokken partners van je uitdaging (inwoners, lokale verenigingen, architecten, milieuraad, lokale KMO's, ..)</p>	<p>halve dag, trekker + kost promotie</p>
Stap 4	Draagvlak extern: aftoetsen uitdaging en aanpak	<p>Download checklist workshop via deze link.</p> <p>Tijdens de workshop: vraag om feedback en oplossingen over je gedefinieerde uitdaging. Waar zie je barrières en mogelijkheden om een vernieuwd woonbeleid te realiseren?</p> <p>Tijdens de workshop: vraag om engagement: wie wenst van start te gaan met de aanpak van de uitdaging.</p> <p>Tip: Hou het enthousiasme warm door het verlenen van co-eigenaarschap (bv. breid het kernteam uit met de geëngageerde).</p>	<p>genodigden projectteam</p>	<p>halve dag, voorbereiding richtvragen workshop + kost drukken</p> <p>een avond, de workshop?</p>
Stap 5	Uitvoeren aanpak uitdaging	<p>De knelpunten worden nu aangepakt, instrumenten worden aangepast. Maak hiervoor een tijdsplanning op, rapporteer vernieuwingen aan bevoegde instanties, etc.. Breid eventueel het projectteam uit met partners die mee aan die instrumenten kunnen werken.</p>	<p>(vernieuwd) projectteam</p> <p>provincie-dienst Ruimte Vlaanderen</p>	<p>projectteam komt meermaals samen, afhankelijk van grootte-orde uitdaging</p>

		In de provincie Oost-Vlaanderen kan je subsidies aanvragen omtrent experimentele woonvormen.		
Stap 6	Ervaring delen	<p>Communiceer de resultaten van je onderzoek naar zowel de interne (diensten en bestuur) als zowel de externe partners.</p> <p>Tip: ga op zoek naar ambassadeurs en deel hun getuigenissen.</p>	<p>gemeente- dienst communicatie</p> <p>provincie- dienst Ruimte</p> <p>dienst duurzame ontwikkeling Vlaanderen</p>	<p>gemeentebld avond, bv. getuigenis op bewonersraad</p> <p>bijdrage beleids- aanbevelingen</p>

Bijlagen

Checklists

[Checklist knelpunten inventarisatie](#)

[Checklist workshop](#)

Voorbeelden

Draaiboek project-oproepen gemeenschappelijk eco-wonen.

Met praktijkvoorbeelden gemeente Houthalen-Helchteren, stad Kortrijk (SOK), stad Leuven (AGSL), Sint-Niklaas (i.s.m. intercommunale Interwaas) en Turnhout (SHM DE ARK & stad Turnhout)

<http://www.gemeenschappelijk-ecowonen.be/Draaiboek>

De oproep Duurzame Buurten (2016)

In het kader van het Lerend Netwerk Duurzame Wijken (o.l.v. VIBE vzw) kan je als buurt begeleiding krijgen in het verduurzamen van je verkaveling. Voorwaarde voor de begeleiding is dat er een samenwerking is tussen de bewoners en het lokaal bestuur en dat alle thema's in de wijk aan bod komen. Naast ontwerp onderzoek naar het potentieel van verdichten, worden er opportuniteiten gezocht in de collectiviteit zoals samen-aankoop van energie en collectieve renovatie die de kosten kan drukken door het schaalvoordeel. Meer info op <http://www.duwobo.be/duurzame-wijken/>.

Opsplitsen van grote woningen buiten de kern in Hoeilaart

Uitdaging: In de gemeente Hoeilaart komen buiten de kern doch in juridisch woongebied

en woonuitbreidingsgebied een groot aantal waardevolle en grootschalige panden voor. Vaak zijn deze woningen nu te groot om slechts door één gezin bewoond te worden. Het onderhoud van de – oudere – woningen is vaak erg duur. Door de planologische beperkingen opgelegd door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) dreigt voor deze panden leegstand en verval.

Aanpak: Een grondige inventaris ligt aan de basis van de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven van het RUP. Op deze wijze werd nagegaan welke types bebouwing voor de uitbreiding van functies en/of optrekken van het aantal wooneenheden in aanmerking komen. Er wordt gestreefd naar een globale aanpak waarbinnen voorschriften en ontwikkelingsmogelijkheden worden voorgesteld. In deze methodiek worden zowel de selectievoorwaarden voor het al dan niet in aanmerking komen voor opname in het RUP als de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt.

Voorlopige resultaten: Een eerste inventarisatie en selectie leverde 67 woningen op met een volume variërend tussen de 690 m³ en 4300 m³. Meer info vind je op <http://www.samenhuizen.be/Hoeilaart>.

Verdichting Vorselaar

De gemeente Vorselaar heeft samen met IOK een ontwerp 'RUP Kern' opgemaakt dat de ruimtelijke visie voor de volledige woonkern weergeeft. De woonkern is ingedeeld in drie deelruimtes voor wonen. In elke deelruimte streven we naar een duurzame verdichting binnen het bestaande woonweefsel. Om die verdichting te bereiken, zijn nieuwe stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. Die zullen alle bestaande verkavelingsvoorschriften in de woonkern vervangen.

Meer info op <http://www.vvsg.be/VerdichtingVorselaarRUP> en de dienst ruimtelijke ordening (T 014 50 71 27, ro@vorselaar.be).

Renovatie en herinrichting van De Paterssite in Sint-Niklaas

De Paterssite ligt in de Elisabethwijk en bestaat uit de H. Hartkerk, het klooster met tuin, de zaal Familia en een parking. De totale oppervlakte van de site bedraagt 6.230 m². Op 1 juli 2014 werd de kerk onttrokken aan de eredienst. De stad kocht de Paterssite in 2014 met middelen van het federaal grootstedenbeleid. De herontwikkeling van de site start in de eerste helft van 2017 met de renovatie van de H. Hartkerk. Nadat de kerk is omgevormd naar gemeenschapszaal kan zaal Familia verhuizen en kan de rest van de ontwikkeling van de site starten. In afwachting van de definitieve renovatie van de site werd de kloostertuin in 2015 al opgeruimd en opengesteld als buurttuin.

Meer info: via Christien Geldolf, huisvestingsambtenaar Stad Sint-Niklaas en www.sint-niklaas.be/nieuws/een-nieuwe-toekomst-voor-de-paterssite-0

Cohousing in De kop van Prado in Kortrijk

Het AGB SOK wenst in opdracht van stad Kortrijk de gronden en gebouwen in de Zwevegemsestraat en de Sint-Denijsestraat over te dragen (verschillende formules van overdracht zijn mogelijk) aan een groep particulieren die instaat voor de bouw van het project cohousing, er zelf gedomicilieerd is en geen winst- of speculatieve doelstellingen

voor ogen heeft. De woningen binnen een cohousingproject zijn doorgaans iets kleiner dan een modale gezinswoning. De verminderde private oppervlakte wordt ruimschoots gecompenseerd door een uitgebreid 'common house' en gemeenschappelijke buitenruimte. Door compact en groepsgericht te bouwen is diversiteit mogelijk. Door het kiezen voor een open gemeenschap, die een afspiegeling is van de huidige maatschappij, zijn er binnen cohousing ook mogelijkheden voor kansgroepen en is er ruimte voor verschillende generaties. Een duurzaam project betekent hierbij ook dat er als groep wordt gedacht en gewerkt aan 'zelfvoorziening' op vlak van energie, water en eventueel voedsel.

Meer info op <http://www.kortrijk.be/sok/gemeenschappelijk-eco-woonproject>.

Opsplitsing eengezinswoning tot tweewoonst in Genk

Een bestaande eengezinswoning van de jaren '60 werd verbouwd tot een moderne energiezuinige tweewoonst. Bij deze verbouwing werd getracht de functionaliteit van de ruimtes optimaal te benutten.

Meer info op <http://www.devlaamserenovatiedag.be/projectGenk>.

Opsplitsing eengezinswoning tot tweewoonst in Wijnegem

Het project betreft de drastische verbouwing van een oude hoekwoning met winkel tot een dubbelwoonst. Meer info op <http://www.wollaert.be/projecten/merksemsebaan>.

Woningopsplitsing

Opdelen van woningen tot meerdere wooneenheden is in de huidige wetgeving voorzien voor zorgwonen of kangoeroe-wonen, waarbij binnen de bestaande woning een aparte, kleinere woongelegenheden wordt gecreëerd.

Bvb. bij een [Abbeyfield-woning](#) wordt een grote woning opgedeeld in huisvesting voor 55-plussers. Een heel andere vorm van het opdelen van woningen, is het huisvesten van studenten. Woningopsplitsing biedt ook oplossingen voor de herbestemming van erfgoed en leegstaande hoeses, zoals het RUP 'zonevreemde woningen' van Landen. Je kan ook woningopsplitsing in kernen faciliteren via een zoning met min./max. dichtheden en een gabarietplan (bvb. Klemen Dorp in Londerzeel), of randvoorwaarden die de bebouwingsenveloppe of bouwvolumes vastleggen en dus het toetsingskader is voor elke nieuwbouw of verbouwing, rekening houdend met de bestaande, fysieke en morfologische context. Tenslotte hanteren Kortrijk en Gent de [woningtypetoets](#) die aanstuurt waar meergezinswoningen mogelijk zijn of eengezinswonen kan vervangen worden door meergezinswonen op basis van een set criteria, zoals o.m. bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen, parkeerdruk, aard van de omgeving.

Verdichten van verkavelingen voor renovatiewerken

Om de nood aan 300.000 extra woongelegenheden in Vlaanderen op te vangen, moet ingezet worden op een duurzame transformatie en verdichting van deze verkavelingen. Niet elke verkaveling komt hiervoor in aanmerking. De voorrang tot verduurzamen gaat uiteraard naar die verkavelingen die goed gelegen zijn, binnen het bereik van openbaar

vervoer en nabij basisvoorzieningen. Er lopen verschillende onderzoeken om deze pistes te verkennen. Bijvoorbeeld het [BIMBY-project, Build in My BackYard](#) in Frankrijk (2012) en de projecten van de onderzoeksgroep [ArcK-Uhasselt](#).

In Vlaanderen laat de regelgeving dergelijke wijzigingen die nodig zijn om de wijken aan te passen niet altijd toe. Toch biedt het opvullen van verkavelingen vele voordelen: het zorgt voor een verjongingskuur van deze veelal verouderende woonwijken en voor een hoger aantal sociale contacten.