



| VERAPPARTEMENTISERING ALS RUIMTELIJK PROBLEEM?

(1) DORP OF DORPSKERN

- **historisch**
- **relatie dorp vs landschap**



KNESSELARE HUIDIGE LUCHTFOTO



STRAATDORP MET VERKAVELDE RANDEN EN OMLIGGEND LANDSCHAP



STRAATDORP VAN 5 LINTEN (KLOOSTERSTRAAT)

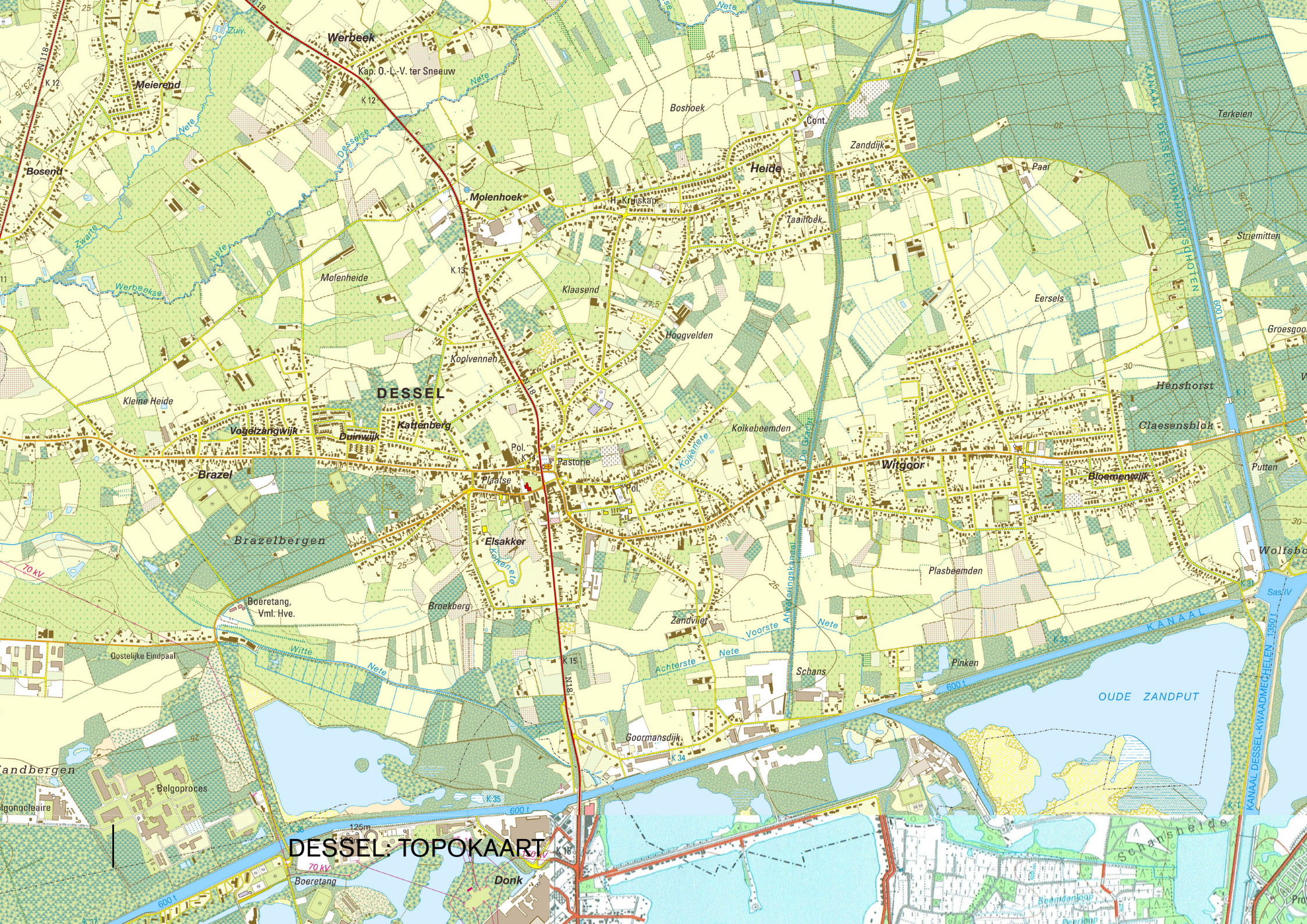


STRAATDORP MET OMLIGGEND LANDSCHAP (KWADAMSTRAAT)



KNESSELARE

1770 (FERRARIS), HISTORISCH STRAATDORP MET OMLIGGEND LANDSCHAP



DESSEL: TOPOKAART

Werbeek

Kap. O.-L.-V. ter Sneeuw

Melerend

Bosent

Boshoek

Cont

Heide

Zanddijk

Paal

Terkeien

Molenhoek

H. Kruiskap

Taalfok

Molenheide

Klaasend

Hoogvelden

Eersels

Kleine Heide

DESSEL

Koolvenneh

Pastorie

Kolkebeemden

Henshorst

Vogelzangwijk

Duinwijk

Kattenberg

Pol.

Pol.

Witgoor

Bloemenwijk

Brazel

Brazelbergen

Elsakker

Plasbeemden

Putten

Boeretang, Vml. Hve.

Broekberg

Zandvliet

Voorste Nete

Nete

OUDE ZANDPUT

Oostelijke Eindpaal

Witte Nete

Broekberg

K 15

Achterste Nete

Schans

Pinken

Landbergen

Belgoproces

Goormansdijk

Pinken

Schansheide

DESSEL: TOPOKAART

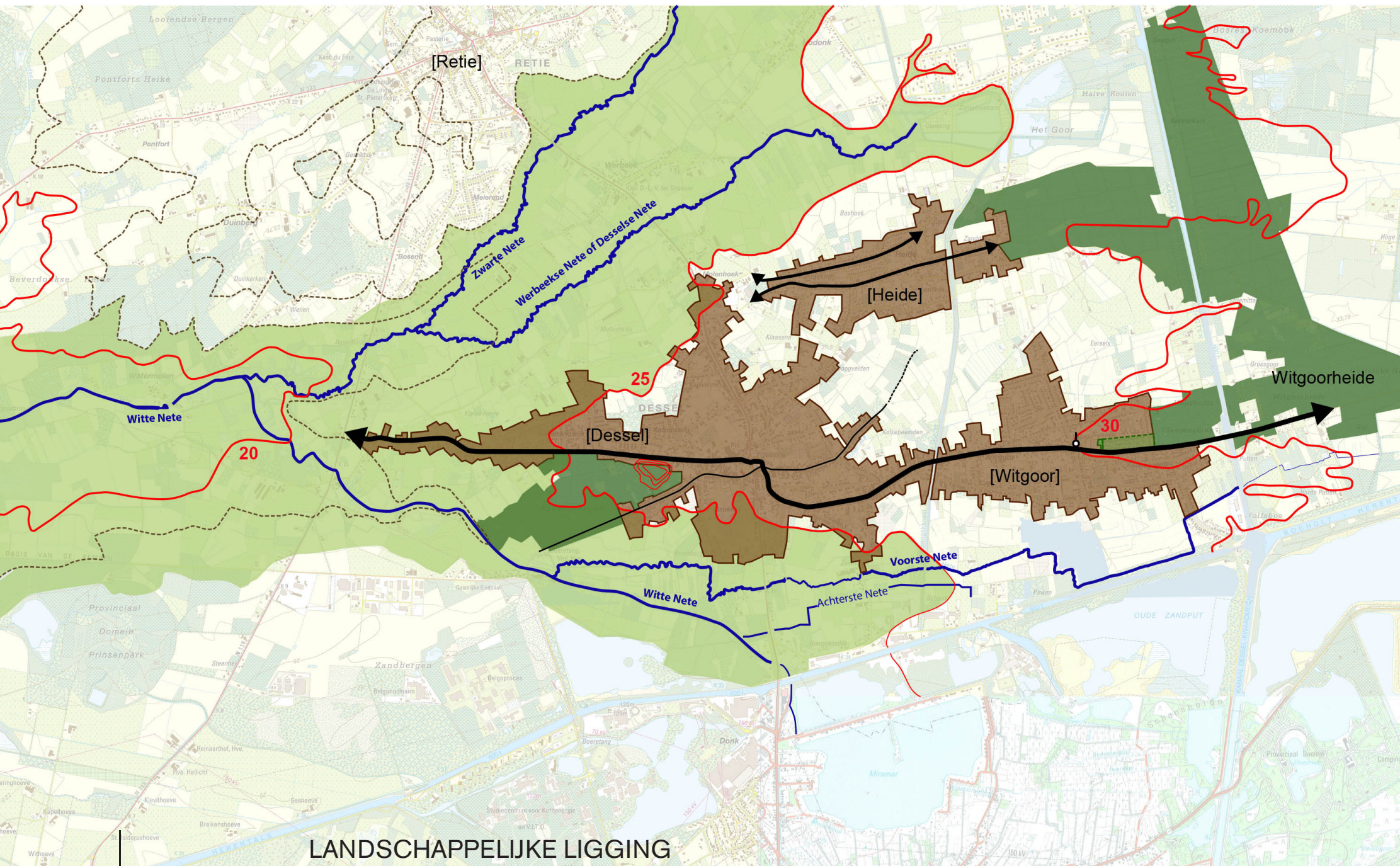
Donk

Boeretang

Pro



DE GROTE MARKT, RECENTE CENTRUM-ONTWIKKELINGEN





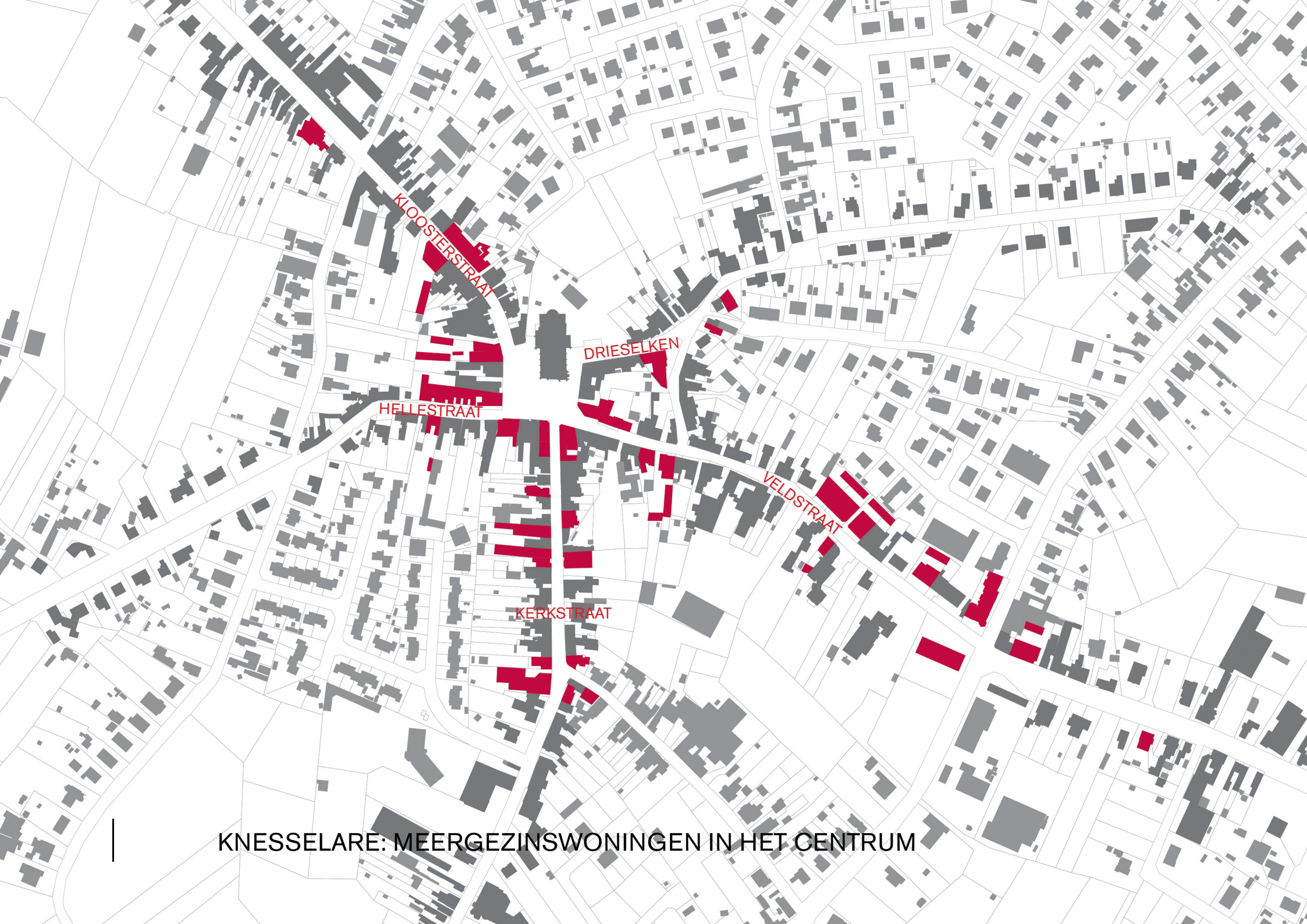
ZUIDELIJKE LANDSCHAPSRAND: ZANDWINNINGSPLASSEN EN DIJK

ANALYSE RUIMTELIJK PROBLEEM VERAPPARTEMENTISERING

(1) DORP OF DORPSKERN

- historisch
- relatie dorp vs landschap

(2) WONINGAANBOD



KLOOSTERSTRAAT

DRIESELKEN

HELLESTRAAT

VELDSTRAAT

KERKSTRAAT



KNESSELARE: MEERGEZINSWONINGEN IN HET CENTRUM

REFNIS	refnisNL	TELLER	TellerNL	RUBRIEK	rubriekNL	1992	1995	1998	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R1	Huizen in gesloten bebouwing	280	286	283	284	282	283	284	287	284	282	279	286	289	291	289	290
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R2	Huizen in halfopen bebouwing	836	827	840	855	854	859	854	852	856	861	859	866	867	864	874	875
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	1603	1683	1754	1833	1853	1868	1879	1908	1927	1938	1963	1998	2014	2025	2045	2055
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	8	10	13	23	26	28	28	29	32	35	40	43	48	50	51	53
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R5	Handelshuizen	140	145	147	136	136	135	134	131	129	125	124	124	123	121	119	116
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R6	Alle andere gebouwen	424	441	458	469	466	469	475	479	485	487	496	501	515	516	524	528
44029	KNESSELARE	T1	Aantal gebouwen	R7	Totaal	3291	3392	3495	3600	3617	3642	3654	3686	3713	3728	3761	3818	3856	3867	3902	3917
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R1	Huizen in gesloten bebouwing	68	72	70	67	66	65	64	62	62	60	58	59	60	60	59	59
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R2	Huizen in halfopen bebouwing	148	139	136	139	133	132	130	126	126	125	123	122	118	117	119	119
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	343	326	320	304	299	296	293	289	284	282	281	277	272	269	262	260
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	3	3	3	
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R5	Handelshuizen	29	28	27	21	22	21	21	22	20	19	18	17	17	17	16	16
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R6	Alle andere gebouwen	35	38	41	49	51	52	55	57	58	53	53	52	50	48	50	50
44029	KNESSELARE	T3.1	Aantal gebouwen opgericht voor 1900	R7	Totaal	625	605	596	582	573	568	565	558	552	541	536	529	519	514	509	507
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R1	Huizen in gesloten bebouwing	21	21	20	19	19	19	20	20	17	17	16	16	16	16	16	16
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R2	Huizen in halfopen bebouwing	38	37	36	36	37	37	37	37	37	37	36	37	36	36	36	36
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	49	47	46	44	43	43	43	41	41	41	41	41	40	37	36	34
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R5	Handelshuizen	17	17	17	16	15	15	14	14	14	13	13	13	13	13	13	13
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R6	Alle andere gebouwen	8	8	9	8	7	7	7	8	9	8	8	8	8	11	10	10
44029	KNESSELARE	T3.2	Aantal gebouwen opgericht van 1900 tot 1918	R7	Totaal	133	130	128	123	121	121	121	120	118	116	115	115	114	113	111	109
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R1	Huizen in gesloten bebouwing	79	79	77	77	75	75	75	77	77	77	76	78	78	77	76	77
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R2	Huizen in halfopen bebouwing	179	174	176	176	176	174	171	172	171	173	173	171	169	167	167	167
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	136	134	131	128	127	129	128	129	126	122	123	123	122	119	119	119
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R5	Handelshuizen	32	33	32	30	29	29	28	25	25	25	24	24	24	24	23	
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R6	Alle andere gebouwen	32	28	28	25	27	28	29	29	30	30	27	28	28	26	24	23
44029	KNESSELARE	T3.3	Aantal gebouwen opgericht van 1919 tot 1945	R7	Totaal	458	448	444	436	434	435	431	432	429	427	424	424	421	413	410	409
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R1	Huizen in gesloten bebouwing	48	48	48	49	49	49	49	49	49	49	49	50	51	50	50	50
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R2	Huizen in halfopen bebouwing	240	239	239	236	235	236	236	234	235	234	232	231	230	230	230	229
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	154	154	153	154	153	151	150	150	150	151	152	150	150	150	147	148
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	0	0	0	1	1	1	1	2	2	3	3	3	5	6	6	
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R5	Handelshuizen	38	38	39	37	37	36	36	35	35	35	35	36	34	33	32	30
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R6	Alle andere gebouwen	58	57	56	56	56	57	58	59	60	59	60	59	59	59	59	59
44029	KNESSELARE	T3.4	Aantal gebouwen opgericht van 1946 tot 1961	R7	Totaal	538	536	535	533	531	530	530	529	531	531	531	529	529	528	524	522
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R1	Huizen in gesloten bebouwing	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R2	Huizen in halfopen bebouwing	72	72	72	71	70	70	70	70	70	69	69	69	69	69	69	68
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	275	275	277	277	278	278	278	278	277	277	277	277	276	276	277	278
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R5	Handelshuizen	6	6	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R6	Alle andere gebouwen	100	101	95	92	90	88	86	85	85	84	84	82	82	81	80	80
44029	KNESSELARE	T3.5	Aantal gebouwen opgericht van 1962 tot 1970	R7	Totaal	470	471	468	465	463	461	459	458	457	455	455	453	452	451	451	451
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R1	Huizen in gesloten bebouwing	38	38	39	40	40	40	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R2	Huizen in halfopen bebouwing	96	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	96	96	96	96
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	413	415	415	415	415	415	415	416	416	415	414	414	414	414	414	415
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7	8	10	10	10	10	
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R5	Handelshuizen	16	17	17	16	16	16	16	16	14	14	14	14	14	14	14	
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R6	Alle andere gebouwen	95	92	92	88	85	83	83	83	82	80	79	78	78	76	76	
44029	KNESSELARE	T3.6	Aantal gebouwen opgericht van 1971 tot 1981	R7	Totaal	663	662	663	659	656	654	654	656	655	652	651	651	652	650	650	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R1	Huizen in gesloten bebouwing	9	11	12	15	16	18	19	21	21	21	21	26	27	31	31	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R2	Huizen in halfopen bebouwing	63	71	86	102	108	115	115	118	122	128	131	141	148	149	157	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	233	332	412	511	538	556	572	605	633	650	675	716	740	760	790	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R4	Buildings en flatgebouwen met appartementen	1	3	6	15	18	20	20	20	23	23	26	28	31	31	32	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R5	Handelshuizen	2	6	8	8	9	10	11	11	11	11	11	12	13	12	12	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R6	Alle andere gebouwen	96	117	137	151	150	154	157	158	161	173	185	194	210	215	225	
44029	KNESSELARE	T3.7	Aantal gebouwen opgericht na 1981	R7	Totaal	404	540	661	802	813	855	895	2937	2989	3011	3075	3167	3258	3297	3349	
44029	KNESSELARE	T8	Aantal woongelegenheden	R1	Huizen in gesloten bebouwing	280	286	283	286	284	285	287	290	287	285	282	289	292	295	293	
44029	KNESSELARE	T8	Aantal woongelegenheden	R2	Huizen in halfopen bebouwing	836	827	842	858	857	862	857	855	859	864	863	869	870	866	877	
44029	KNESSELARE	T8	Aantal woongelegenheden	R3	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	1604	1684	175													

volgens statistieken Vlaamse overheid
bijkomende woningen tussen 1995 en 2014

+839

waarvan :

huizen in gesloten bebouwing	huizen in halfopen bebouwing	huizen in open bebouwing	meergezinswoningen	handelshuizen	andere
-2	+98	+366	+377	-19	+46

in **1995:** < 1% appartementen
2014: > 10% appartementen

volgens vergunningen van de gemeente
bijkomende woningen tussen 2004 en 2014

+529

eengezinswoningen	meergezinswoningen
+316	+206

huizen in gesloten bebouwing

huizen in halfopen bebouwing

huizen in open bebouwing

meergezinswoningen

handelshuizen

andere

1995
3175

147

624

2194

30

117

63

2014
4041

145

722

2560

407

98

109



DESSEL: HUIDIGE WONINGTYPES

- meergezinswoning
- rijwoning
- halfopen woning
- vrijstaande woning

(1) DORP OF DORPSKERN

- historisch
- relatie dorp vs landschap

(2) WONINGAANBOD

(3) WEEFSEL

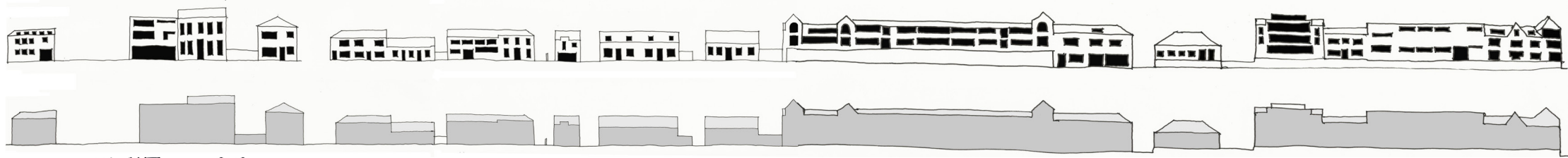
- **korrel van het weefsel en bebouwingsgabarit**
- **kwaliteit van de gevelwanden**
- **plintwerking**
- **parkeeroplossingen**
- parkstructuur of open kavelstructuur met appartementen
- verstoring landschap? appartementen in het buitengebied



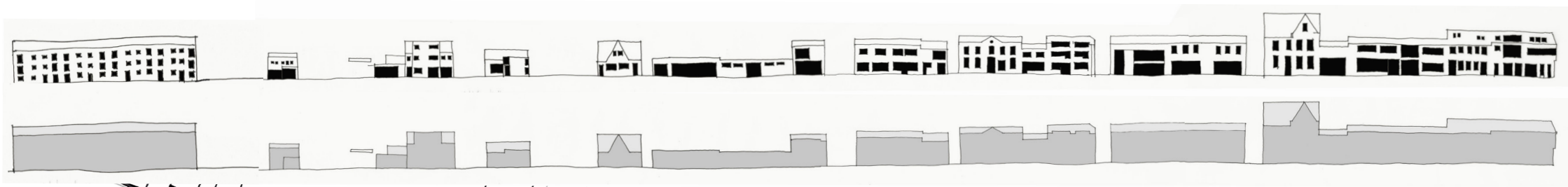
KNESSELARE CENTRUM: 5 LINTEN MET EEN HISTORISCHE INBEDDING



RIJKGESCHAKEERDE, EENVOUDIGE DORPSSTRATEN (KNESSELARE, VELDSTRAAT)



LEZING VAN DE VELDSTRAAT (NOORDZIJDE)



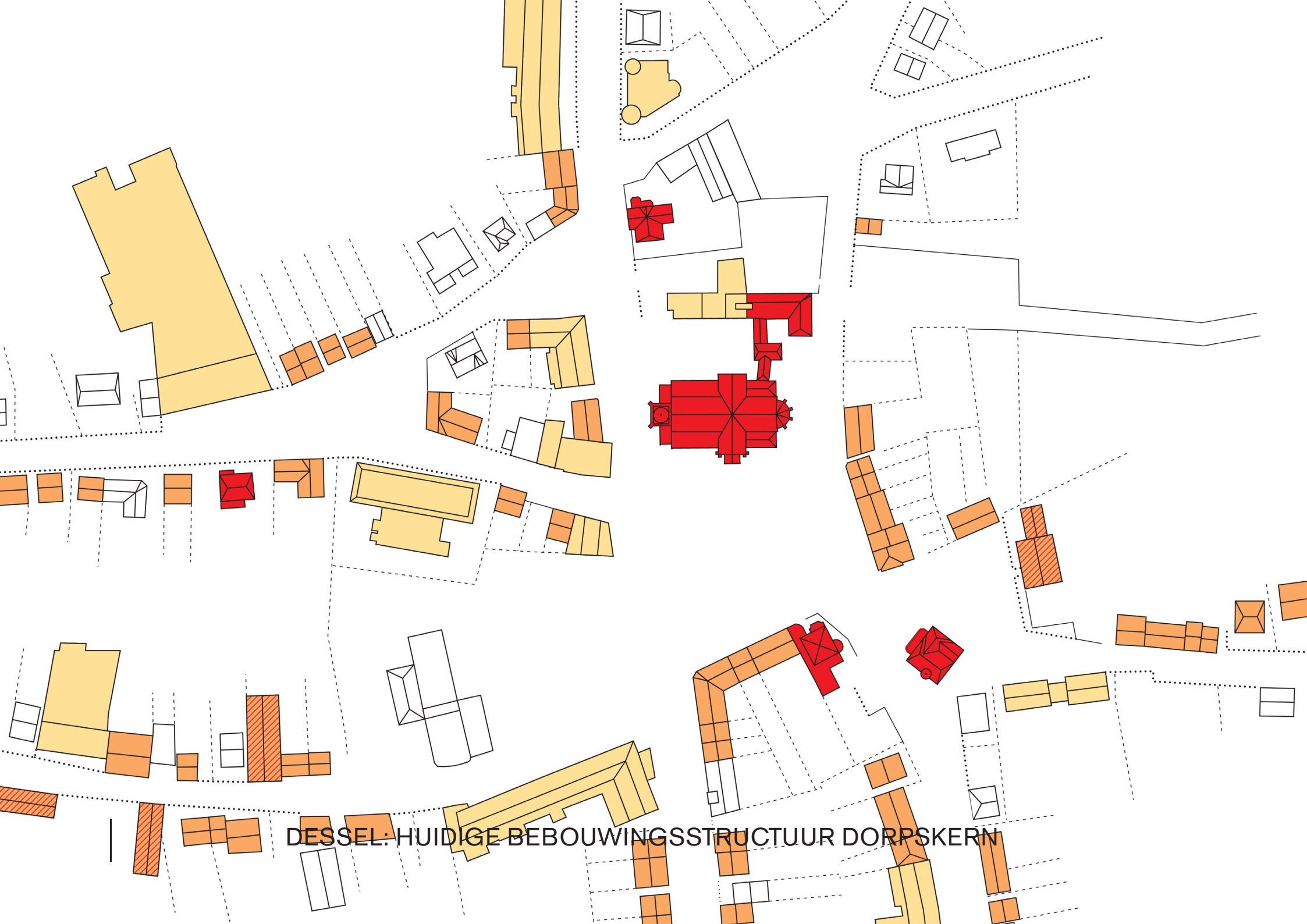
LEZING VAN VELDSTRAAT (ZUIDZIJDE)



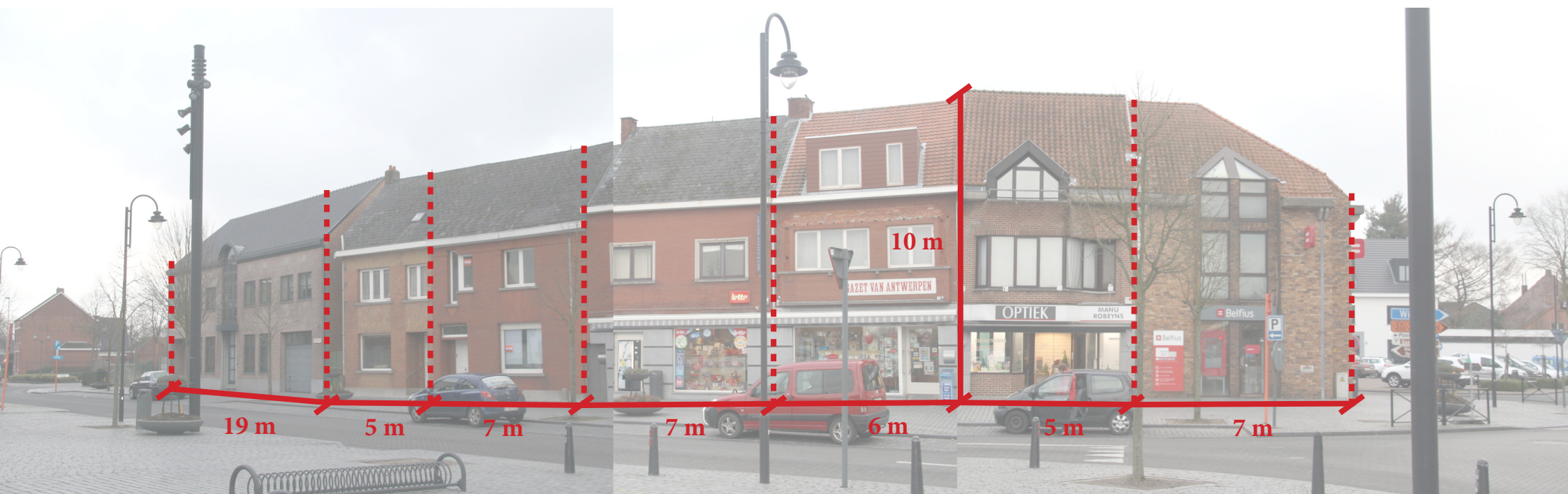
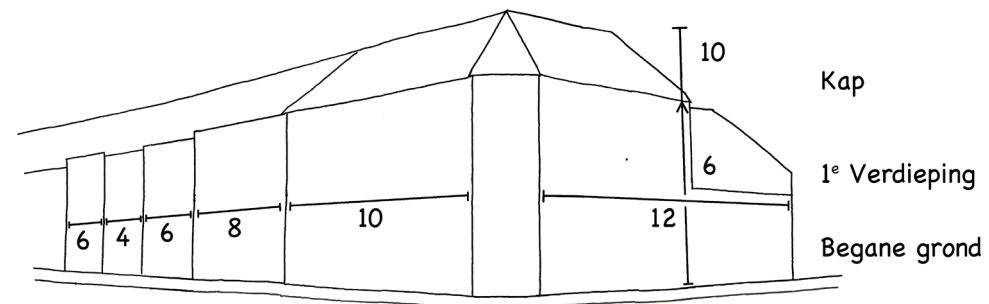
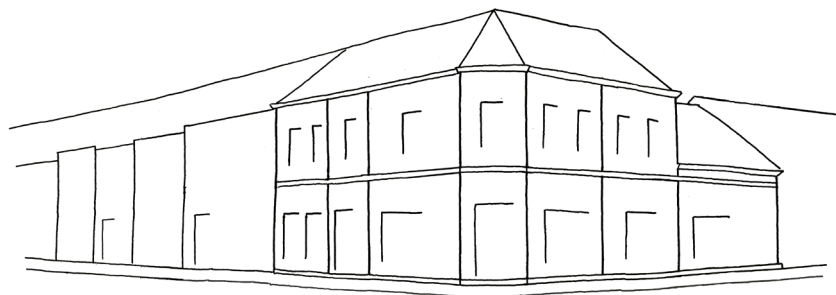
KORREL VAN HET WEEFSEL; HOOGTE, DIEPTE EN BEUKMAAT VAN DE BEBOUWING



GABARIT MET GROTE BEBOUWINGSDIEPTE



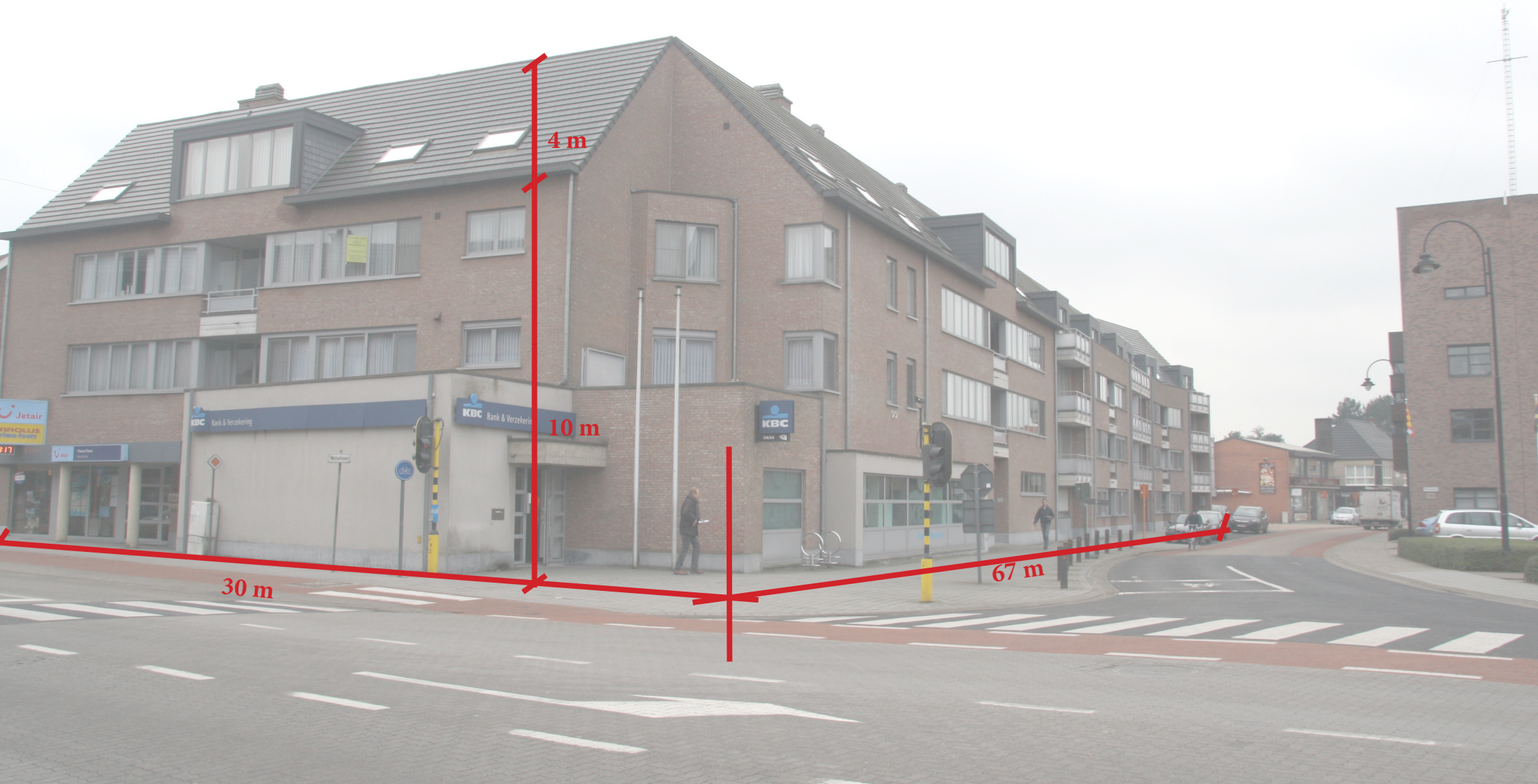
DESSEL: HUIDIGE BEBOUWINGSSTRUCTUUR DORPSKERN



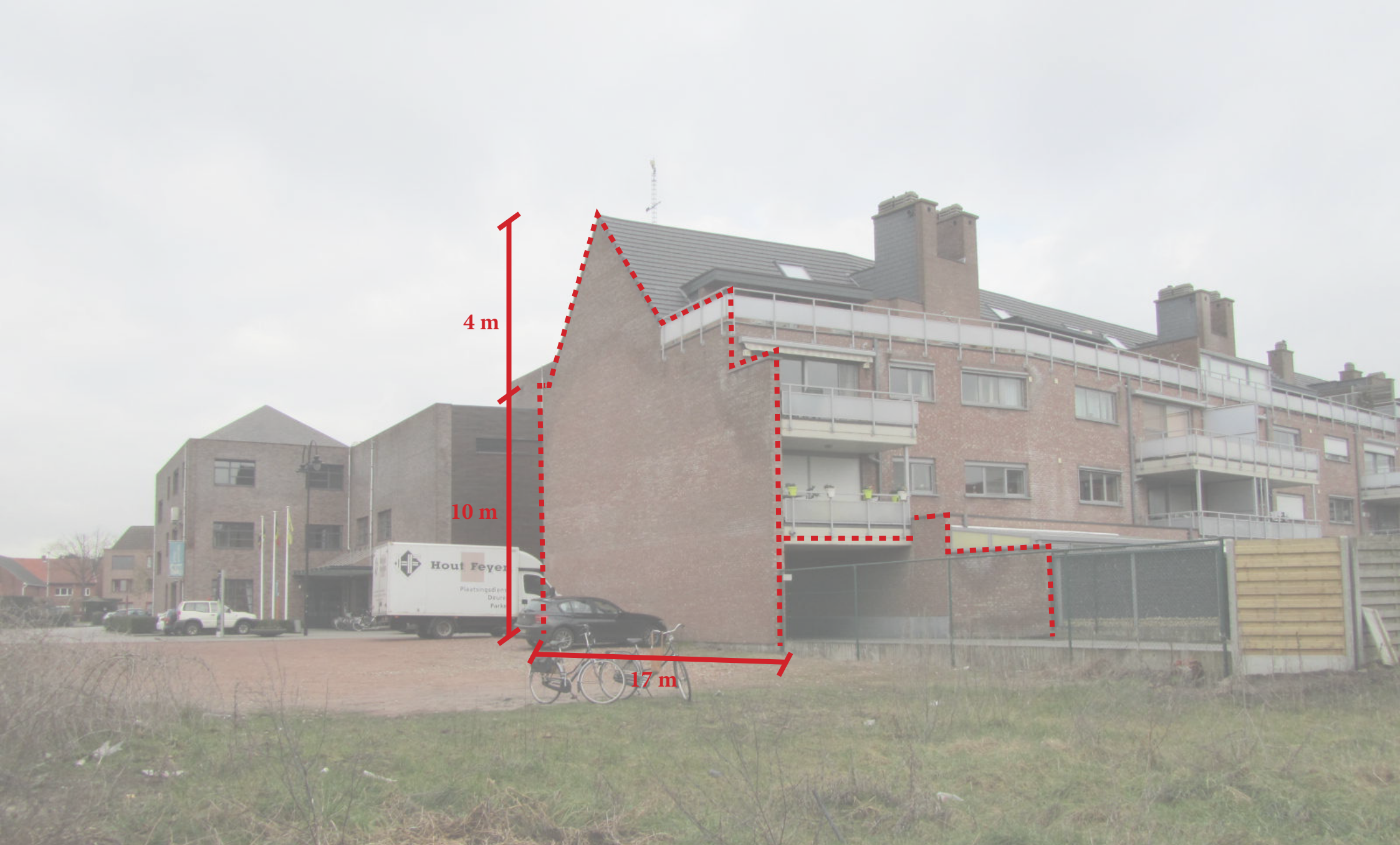
GABARIT: OORSPRONKELIJKE PERCEELSSTRUCTUUR EN SCHAKERING VAN GEVELS



BESCHADIGDE PERCEELSSTRUCTUUR: MONOLOGE OVERMAATSE GEBOUWEN
(DESSEL)



OVERMAATSE GEBOUWEN: OVERMAATSE GEVEL **GABARIT**



BESCHADIGDE PERCEELSSTRUCTUUR: OVERMAATSE DIEPTE **GABARIT**



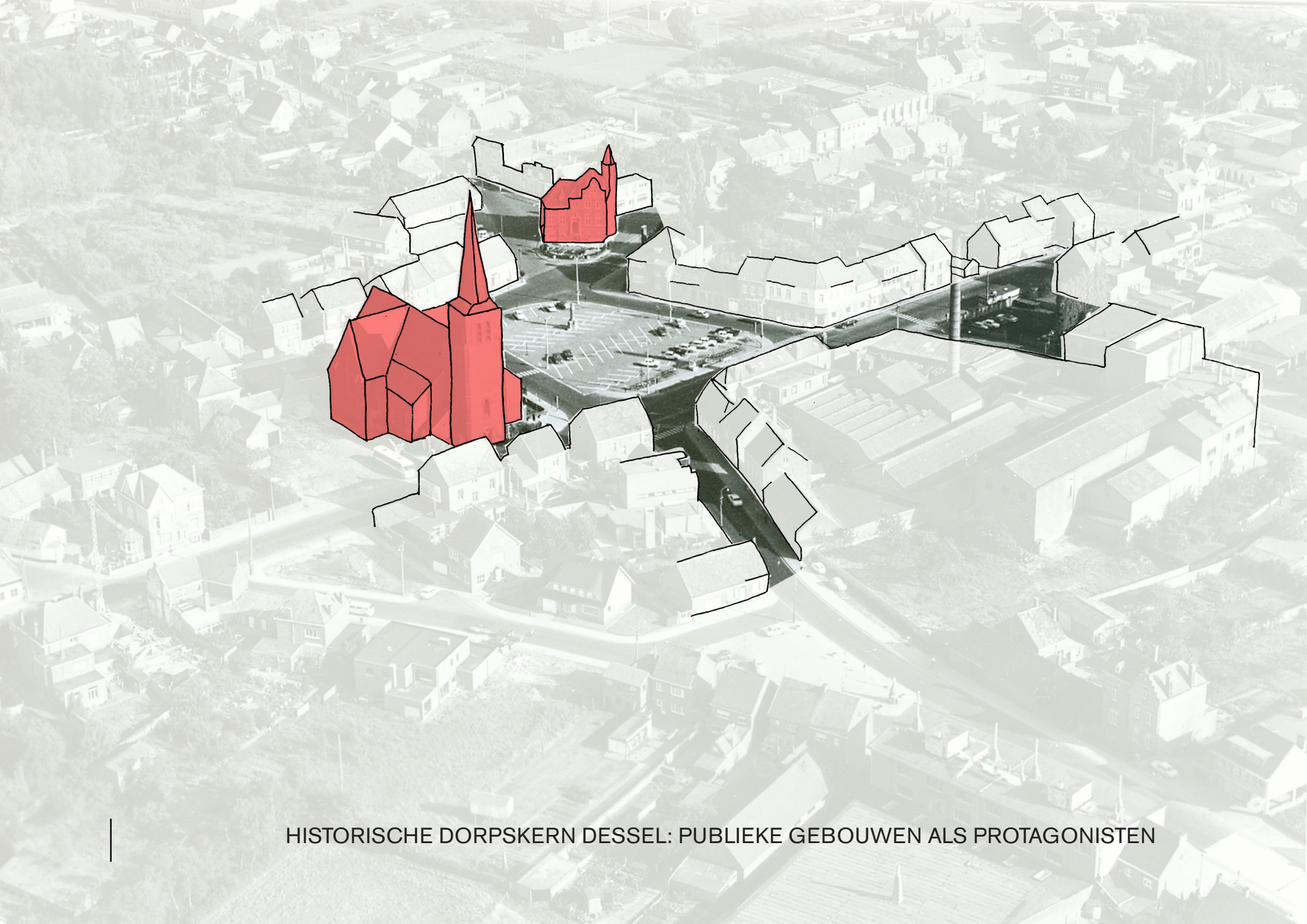
KWALITEIT VAN DE **GEBOUWEN** EN HUN **GEVELWANDEN**
(GELEDING, SCHAAL, LEESBAARHEID)



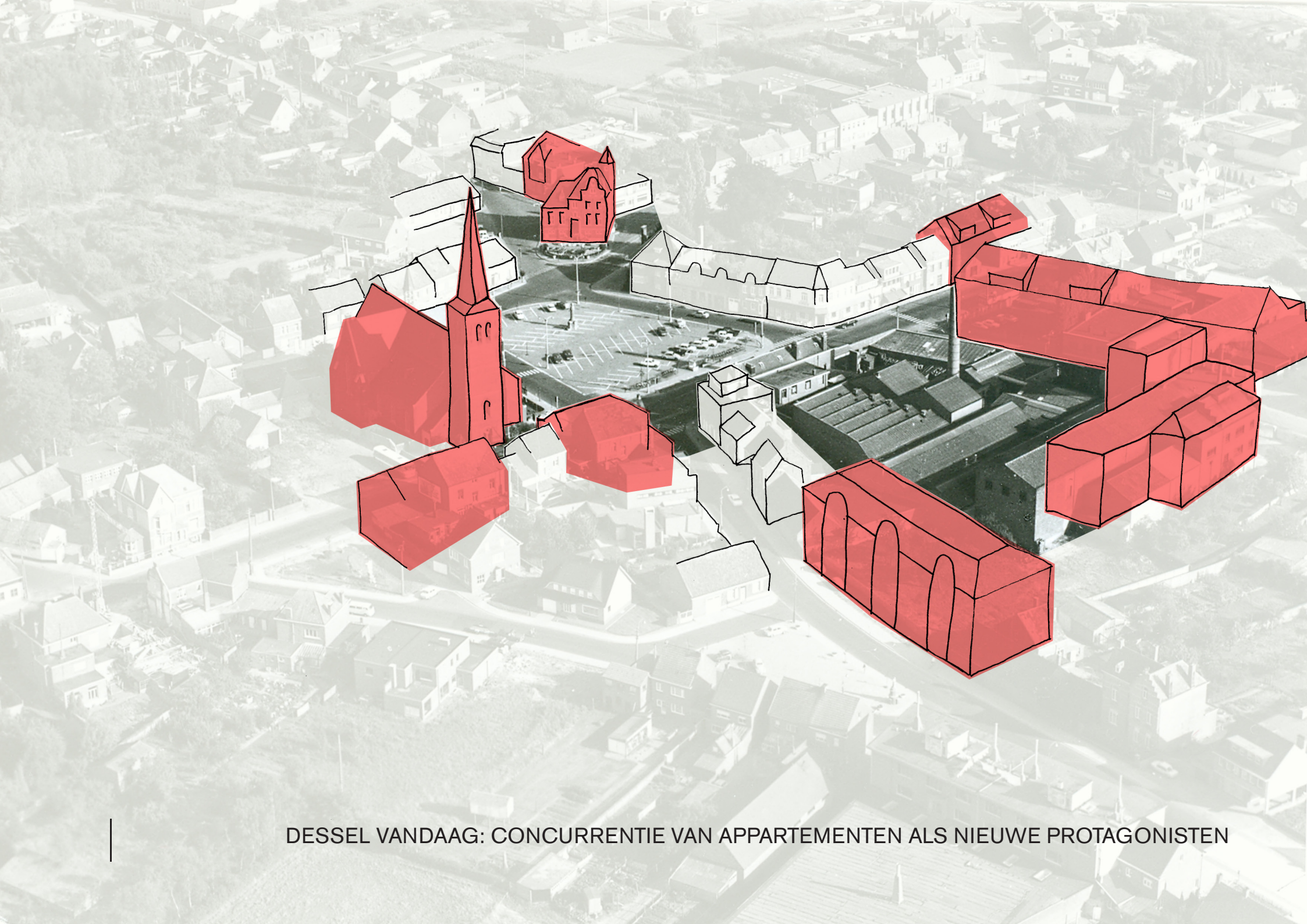
RIJKGESCHAKEERDE, EENVOUDIGE DORPSSTRAAT ZORGEN VOOR LEESBAARHEID
(KLOOSTERSTRAAT, KNESSELARE))



COMPPLEXE, MOEIZAAM LEESBARE DORPSKERN MET CONCURRENTIE TUSSEN
GEBOUWEN (GROTE MARKT DESSEL)



HISTORISCHE DORPSKERN DESSEL: PUBLIEKE GEBOUWEN ALS PROTAGONISTEN



DESSEL VANDAAG: CONCURRENTIE VAN APPARTEMENTEN ALS NIEUWE PROTAGONISTEN



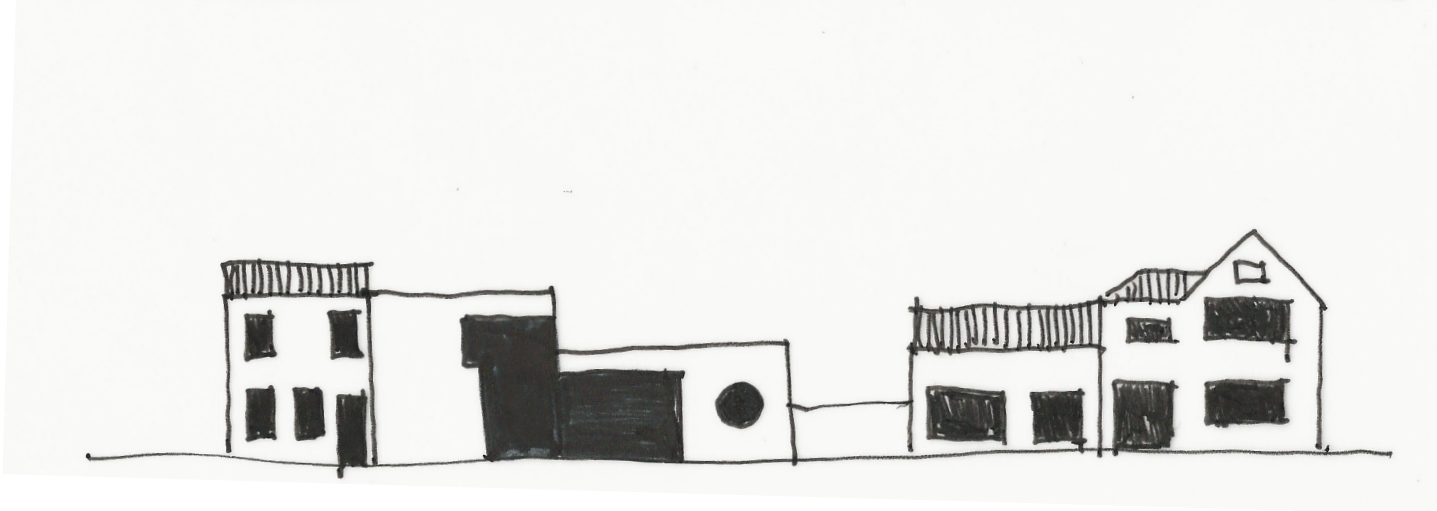
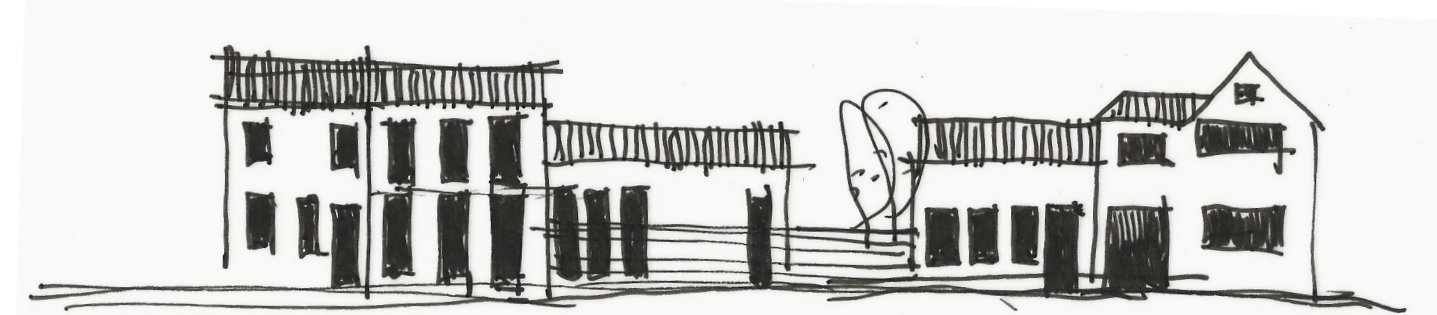
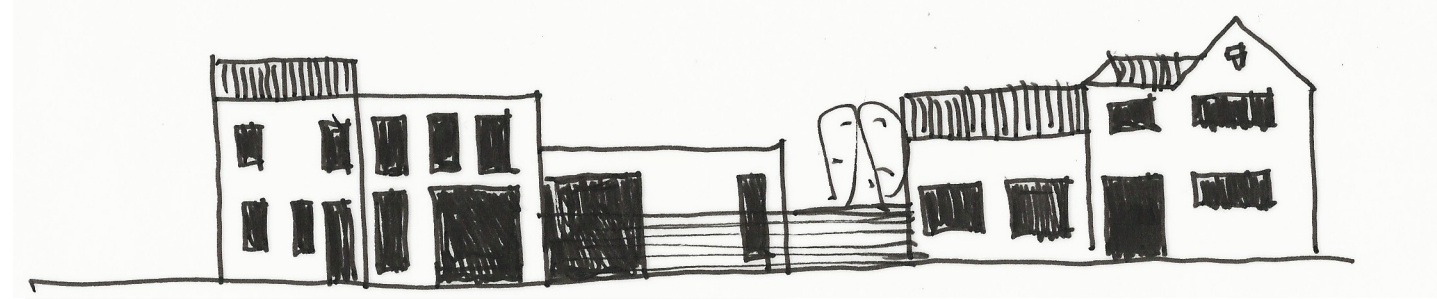
KWALITEIT VAN DE **GEVELWANDEN**: ORDE & EENVOUD VERSUS VARIËTEIT



GESLOTEN STRAATWAND MET EENVOUIGE ARCHITECTUUR BEPALEN DE CENTRUM-IDENTITEIT



IN- EN UITSPRONGEN EN DAKKAPellen: TE COMPLEXE ARCHITECTUUR EN SCHALBREUK



ONTWERPEND ONDERZOEK KERKSTRAAT (KNESSELARE)

OP ZOEK NAAR DE LOGICA EN KWALITEIT VAN HORIZONTALE EN VERTICALE GEVEL-GELEDING



‘VLAKKE’ GEVELWANDEN OP DE ROOILIJN (VELDSTRAAT KNESSELARE)



GESLOTEN, CONTINUE EN VLAKKE GEVEL VERSUS NEUWE INVULLING
(HELLESTRAAT, KNESSELARE)

differentiatie
van gevelbegeleiding

langgevel - wonen
op de stoep!

kopgewel

DESSCHEL — Brouwerij « Camplna »

poort
tuinmuur

"blinde muur"
(mag tóch met
metselverband
en kleine
openingen!)



GESLOTEN GEVELWANDEN OP DE ROOILIJN (HANNEKESSTRAAT, DESSEL)

aan het einde $\frac{1}{2}$ straat:

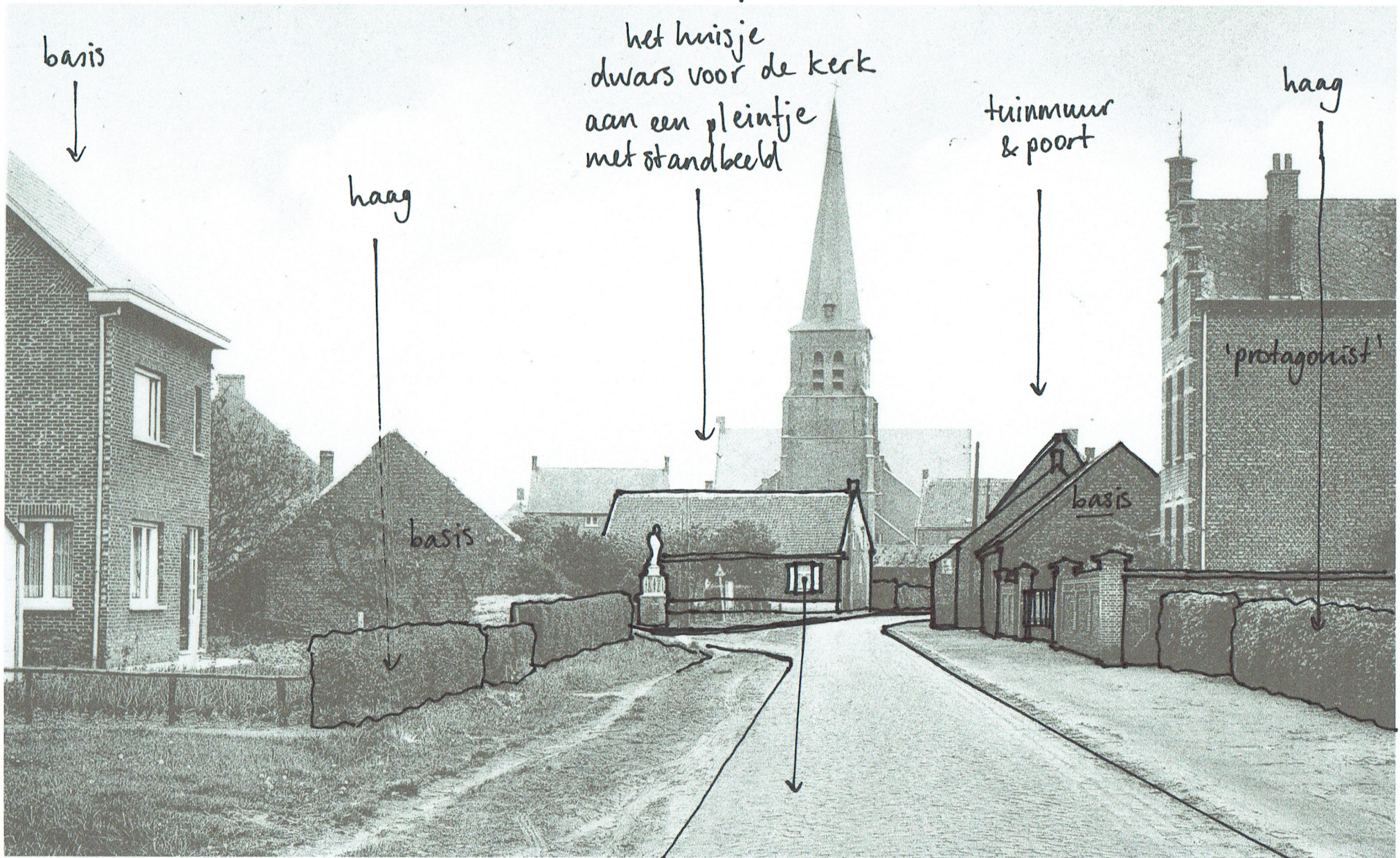
uitzicht op

het huisje
dwars voor de kerk
aan een pleintje
met standbeeld

tuinmuur
& poort

haag

'protagonist'



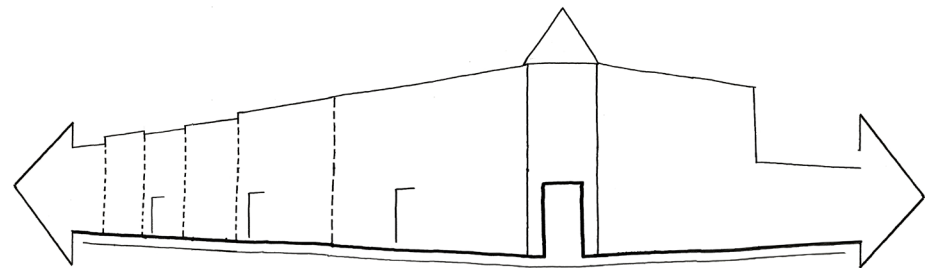
GEVELWANDEN EN DE INTERPRETATIE VAN DE ROOILIJN: RELATIE TUSSEN GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE (DESSEL)



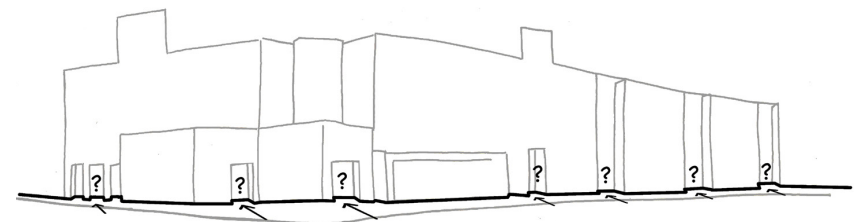
EEN **LEVENDIGE PLINT** GEEFT EEN KWALITATIEVE STRAAT (KNESSELARE)



BETEKENIS VAN DE **PLINT**: SCHAAL EN UITWERKING? (DESSEL)



EENVOUDIGE **PLINT** MET DUIDELIJKE RELATIE NAAR STRAAT (DESSEL)



MOEILIJKE/INGEWIKKELDE RELATIE TUSSEN **PLINT** APPARTEMENT(EN) EN STRAAT (DESSEL)



GARAGES ALS **PLINT**, EEN GEBREK AAN LEVENDIG STRAATBEELD (KNESSELARE)



PARKEEROPLOSSINGEN: GARAGES OF DOORSTEKEN ZORGEN VOOR EEN GEBREK AAN LEVENDIG STRAATBEELD



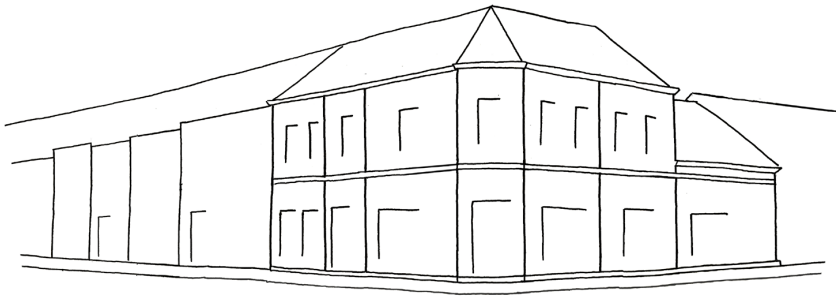
PARKEEROPLOSSINGEN: KWALITEIT VAN HET BINNENGEBIED MET GARAGEBOXEN ?



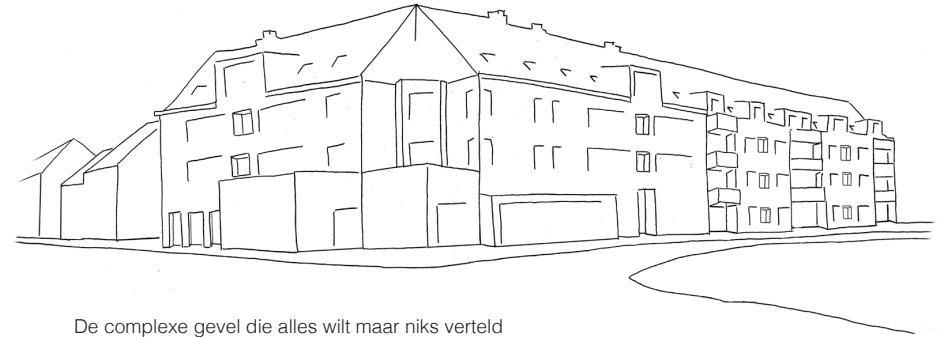
PARKEEROPLOSSINGEN: KWALITEIT VAN HET BINNENGEBIED MET GARAGEBOXEN ?



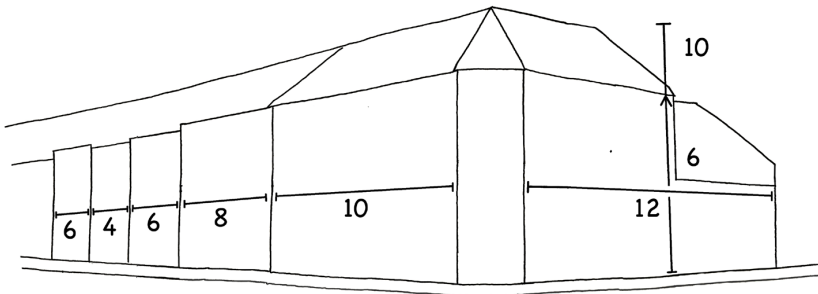
BELANG VAN REGELGEVING VOOR VERSCHILLENDE ELEMENTEN (NIJLEN)



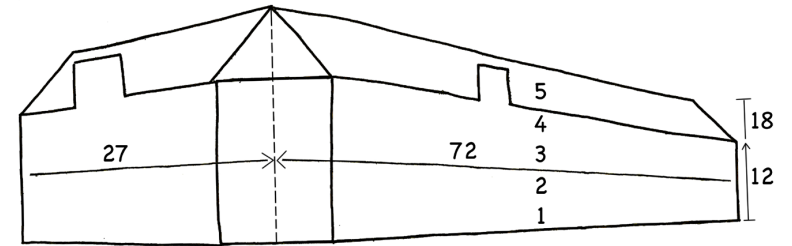
De rijk gedetailleerde maar toch eenvoudige uitstraling van de gevel



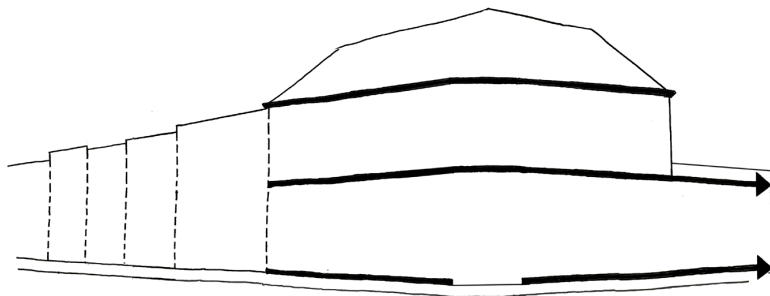
De complexe gevel die alles wilt maar niks verteld



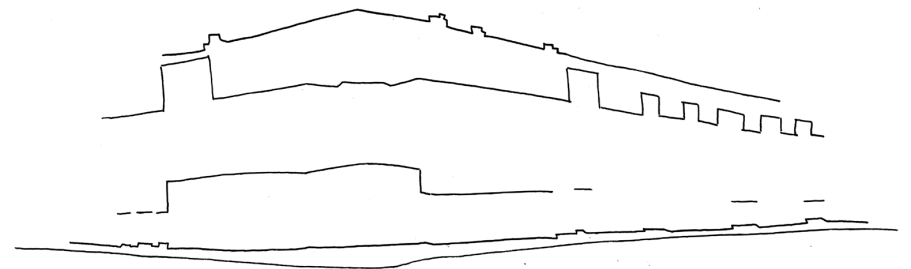
De fijne schakering van de smalle tot middel brede gevels maakt de dorpswand



De overmaatse wand in contrast met de eenvoudige dorps perceel structuur

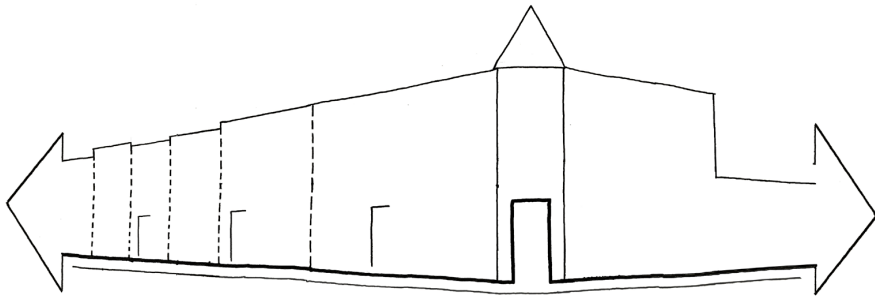


Drie deling van de gevel d.m.v. eenvoudige horizontale gevel geleding

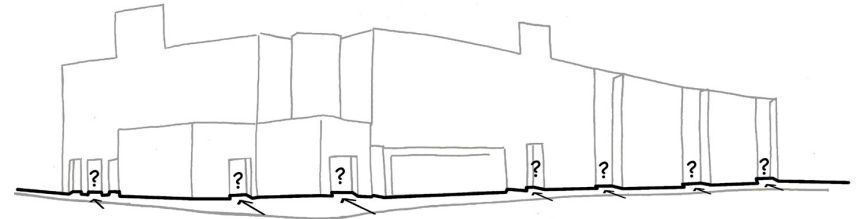


Onleesbare horizontale gevel geleding

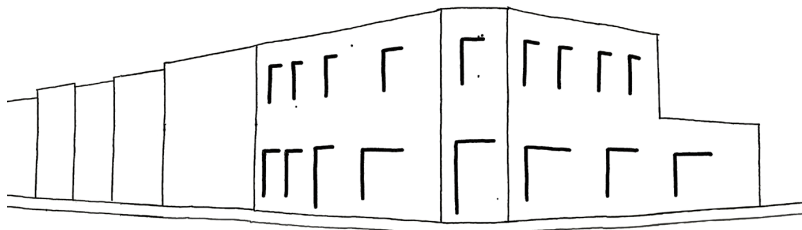
SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN



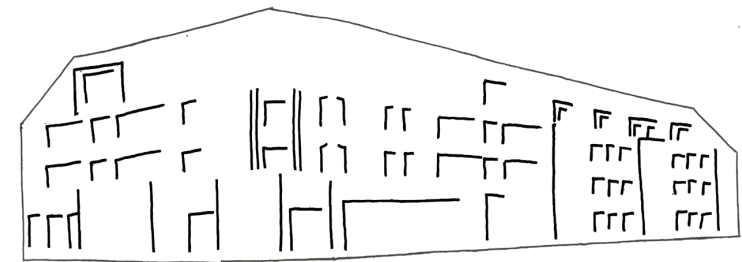
De gelijke rooilijn geleid de straatwand en toont een logische grens OR en privé



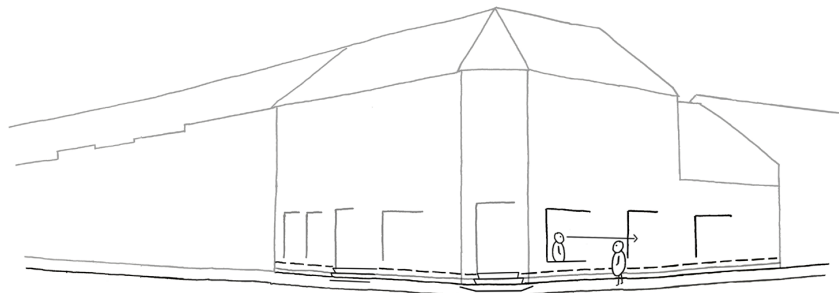
De moeilijk leesbare plint



De verticale geleding met hiërarchie in het ramen patroon



Ongestructureerde verticale gevel geleding



Woning hoger dan het maaiveld zorgt voor indirect contact tussen privé en OR



Onprettige relatie woning x straat

SAMENVATTENDE VERGELIJKING TUSSEN DORPSE BEBOUWING VERSUS APPARTEMENTEN

(1) DORP OF DORPSKERN

- historisch
- relatie dorp vs landschap

(2) WONINGAANBOD

(3) WEEFSEL

- korrel van het weefsel, gabarit
- plintwerking
- kwaliteit van de gevelwanden
- parkeeroplossingen
- **parkstructuur of open kavelstructuur met appartementen**
- **verstoring landschap (app in het buitengebied)**



siemensstad, Berlijn (Gropius)





10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITGOOR, DESSEL)



10 APPARTEMENTEN MET EEN PARKEER-RELATIE TOT DE STRAAT



10 APPARTEMENTEN MET EEN PARKEER-RELATIE TOT DE STRAAT



10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITGOOR, DESSEL)

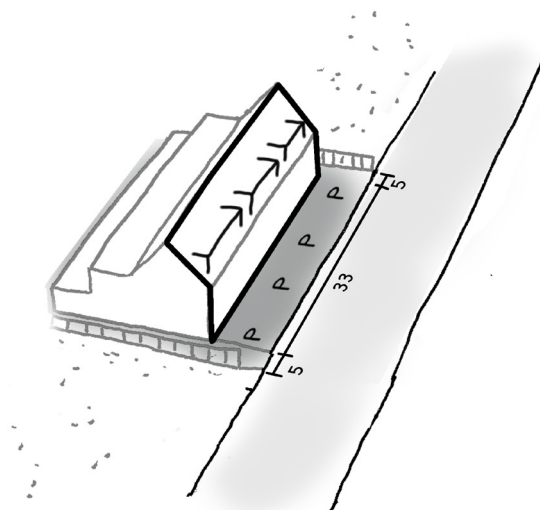


Meistraat 26-28
 nieuwe appartementen

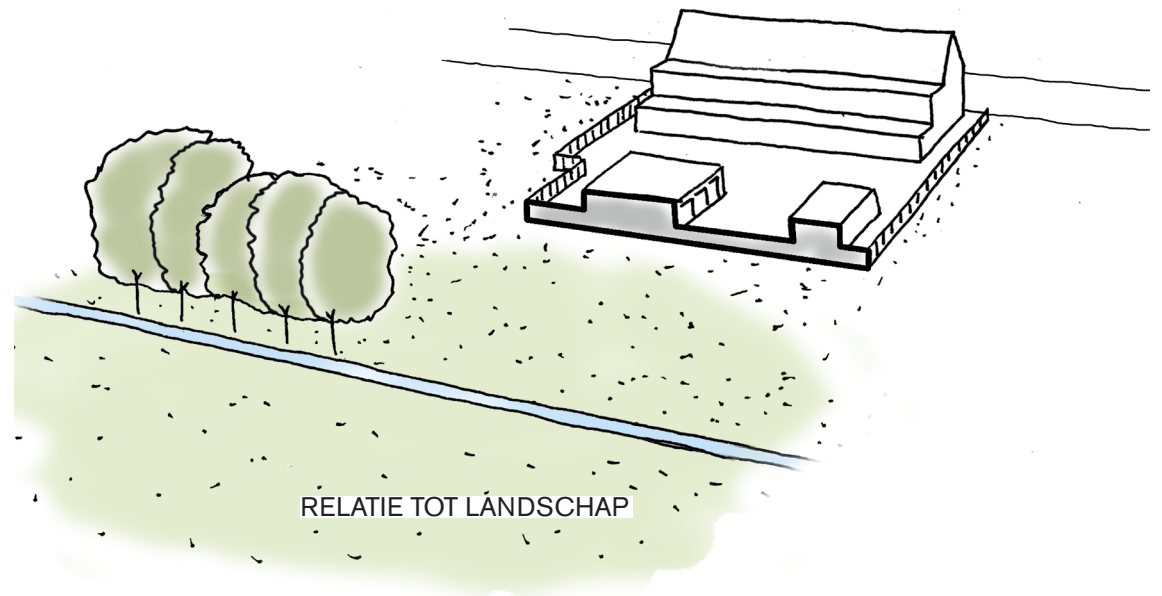
kavel	2.600m ²	100%
verhard	620m ²	24%
bebouwd	840m ²	32%
groen	1.140m ²	44%
woningen	10	
V/T dichtheid	32%	
	38w/ha	



10 APPARTEMENTEN MET EEN PARKEER-RELATIE TOT HET LANDSCHAP

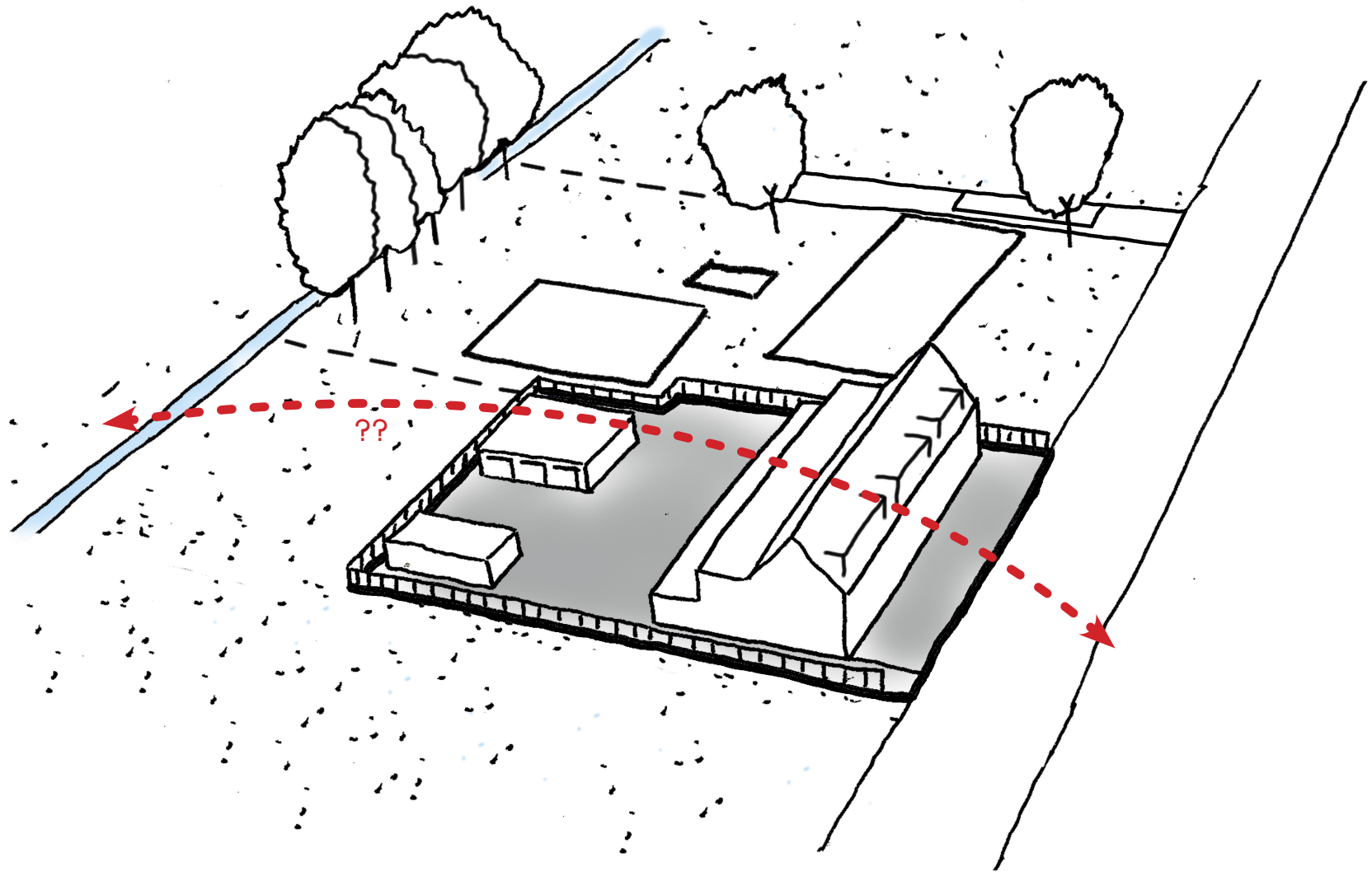


RELATIE TOT STRAAT

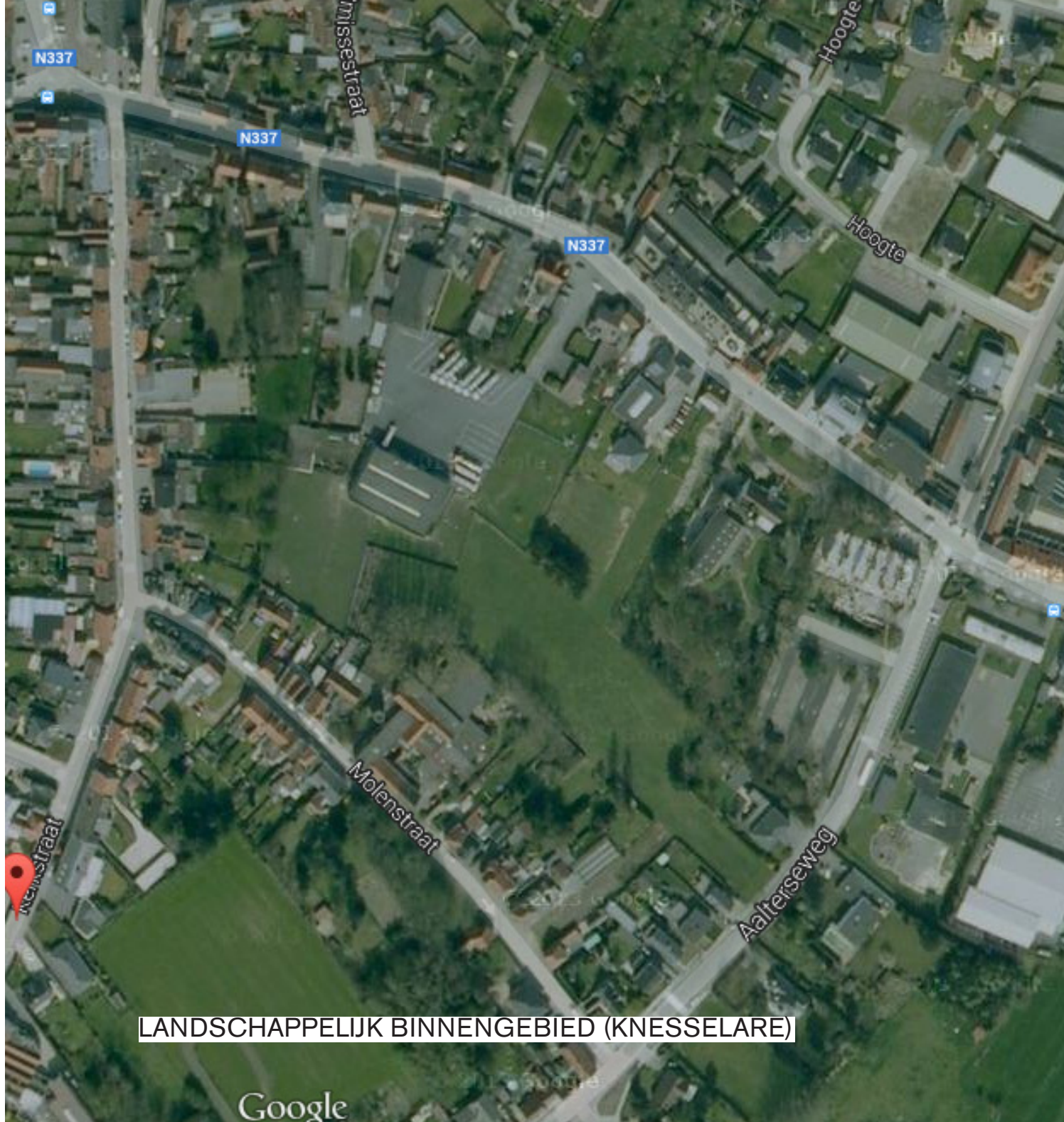


RELATIE TOT LANDSCHAP

10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITTOOR, DESSEL)



10 APPARTEMENTEN OP ERF BOERDERIJ (WITGOOR, DESSEL)



LANDSCHAPPELIJK BINNENGEBIED (KNESSELARE)



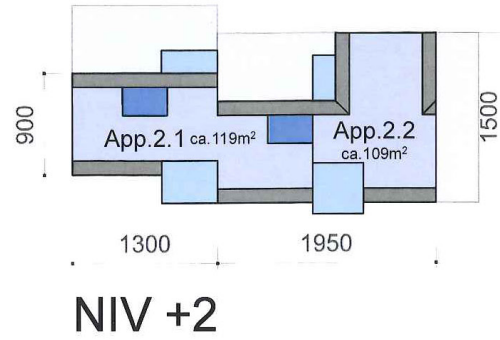
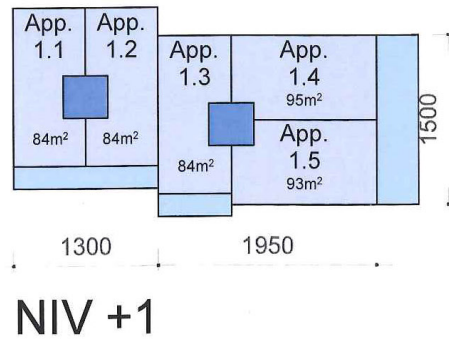
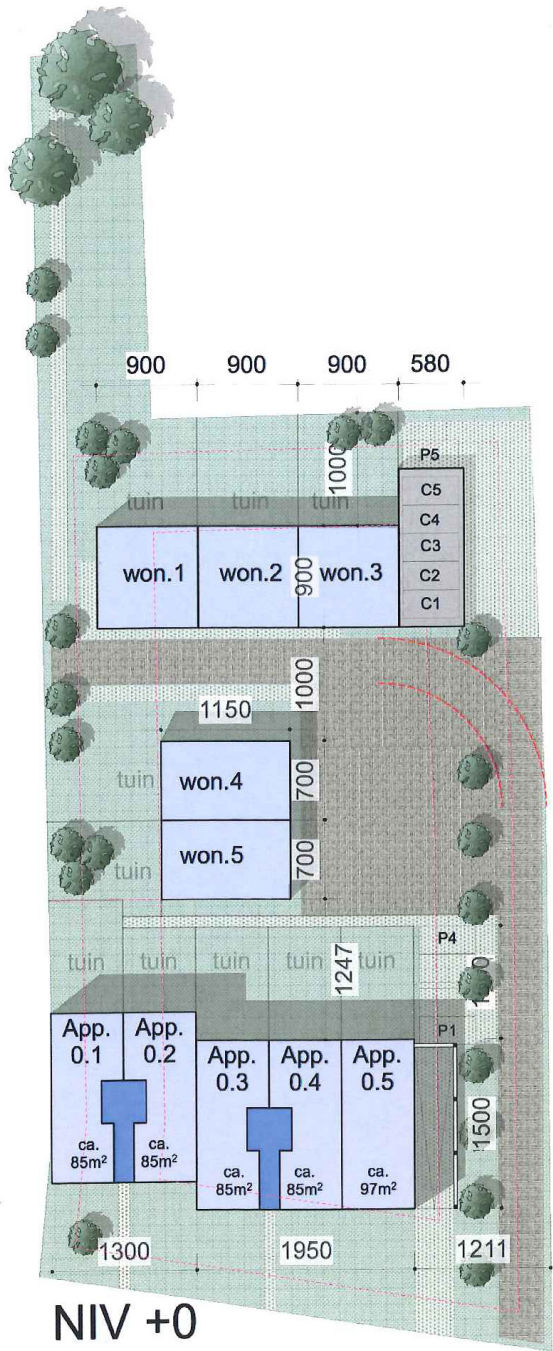
HISTORISCHE MOLEN EN LANDSCHAPPELIJK BINNENGEBIED (KNESSELARE)



HISTORISCHE MOLEN EN LANDSCHAPPELIJK BINNENGEBIED (KNESSELARE)



HISTORISCHE MOLEN EN LANDSCHAPPELIJK BINNENGEBIED (KNESSELARE)





LORZENSTRAAT (DESSEL)



WOONDICHTHEID			OPPERVLAKTE VLOEREN	GSI bebouwd / terrein (B/T)	FSI vloer / terrein (V/T)
Aantal eenheden	Bebouwing	900,5 m2	2197,6 m2	0,24	0,58
3 woningen	Deel 1	246 m2	492 m2		
	woning 1	82 m2	164 m2		
	woning 2	82 m2	164 m2		
	woning 3	82 m2	164 m2		
2 woningen	Deel 2	163 m2	326 m2		
	woning 4	81,5 m2	163 m2		
	woning 5	81,5 m2	163 m2		
12 appartementen	Deel 3	491,5 m2	888,1 m2		
	app. 0.1	98,3 m2			
	app. 0.2	98,3 m2			
	app. 0.3	98,3 m2			
	app. 0.4	98,3 m2			
	app. 0.5	98,3 m2			
	app. 1.1		104,6 m2		
	app. 1.2		104,6 m2		
	app. 1.3		105,2 m2		
	app. 1.4		134,75 m2		
	app. 1.5		139,75 m2		
	app. 2.1		169,5 m2		
	app. 2.2		129,7 m2		
Totaal 17 woon eenheden	Verharding	770,5 m2		0,20	
	Groen	1954,1 m2		0,51	
Totale oppervlakte gebied 3813,3 m2 = 0,38 ha	Parkeren	188,2 m2		0,05	
	Helling (P1)	55,4 m2			
Dichtheid aantal eenheden per ha 17 eenheden / 0,38 ha = 44,6 wo/ha	Parkeren (P5)	80,2 m2			
	Parkeren (P4)	52,6 m2			

(1) DORP OF DORPSKERN

- historisch
- relatie dorp vs landschap

(2) WONINGAANBOD

(3) WEEFSEL

- korrel van het weefsel, gabarit
- plintwerking
- kwaliteit van de gevelwanden
- parkeeroplossingen
- parkstructuur of open kavelstructuur met appartementen
- verstoring landschap (app in het buitengebied)

(4) VERDICHTINGSOPGAVE

- **wie wordt er beter van?**
- **wat is een noodzakelijk voorzieningenniveau? (stad vs dorp)**



dreigende wooncrisis in beeld: een verdere ontwaarding van de oudere en perifere suburbane woningen dreigt. Er wordt nog steeds veel te veel bijgebouwd van wat er al is. Dat dit verloopt volgens een ruimtelijk patroon dat de files alleen maar langer maakt lijkt van geen tel: die bedrijfswagén, weet u wel. Zolang maatregelen als rekeningrijden of meer investeringen in openbaar vervoer uitblijven hoeven we op dat vlak niet veel verandering te verwachten.

5. Oude patronen doorbroken: de woonladder in Vlaanderen

Toch is het heilige huisje van de zelfgebouwde suburbane woning-met-tuin aanzienlijk afgebrokkeld. Het gros van de starters op de woningmarkt ziet de aankoop van een bestaande woning of een appartement als verstandigste (of is het enige?) keuze. 70% is in de periode 2009-2013 eigenaar geworden via de aankoop van een bestaande woning, terwijl nog maar 7% van de Vlamingen de stap naar het eigenaarschap zette via het zelf bouwen van een woning met een eigen architect (Winters e.a., 2015). Het Steunpunt Wonen spreekt in dat verband van een 'woonladder' naar buitenlands voorbeeld. De woonmarkt in Vlaanderen wordt meer en meer een doorstroombmarkt: jongeren starten met een appartement of kleine woning en ruilen die op latere leeftijd in voor een grotere woning van een ander woningtype (van rij- naar driegevelwoning, of van appartement naar eengezinswoning bijvoorbeeld). Een eigen woning bouwen verschuift naar later. Waar in 2005 nog zowat 21% van

de eigenaars-bouwers jonger was dan 45 jaar, is dit in 2013 nog 15% van de eigenaars-bouwers (Heylen, 2015). Dit is niet zozeer te wijten aan de intrinsieke prijs van die gezinswoningen of de 'bouwgrondprijs' (Ryckewaert, 2014), maar aan het feit dat de meer gevorderden op de woonladder kapitaalwinsten hebben geboekt op hun eerdere woning(en), daardoor veel meer kunnen besteden en zo de starters uit de markt prijzen.

6. De investeringslogica achter verdichting en verappartementisering als bedreiging...

Het is maar een voorbeeld van hoe starters uit de markt geprijsd worden. Ook de voortschrijdende verappartementisering gooit roet in het eten. De stedelijke, en steeds meer ook 'dorpse' vastgoedontwikkeling doet hen de das om bij hun zoektocht naar een bescheiden huisje. Immers, in de slipstream van het verdichtingsdiscours worden grondgebonden eengezinswoningen, rijwoningen in de stad en vrijstaande villa's in de rand of daarbuiten, vervangen door appartementen. De realisatie van dit 'verdichtingspotentieel' maakt dat ontwikkelaars grote sommen op tafel kunnen leggen om panden te verwerven of zelfs te bundelen met het oog op de verwachte return, zodat deze woningen buiten het bereik van particuliere kopers vallen. Komt daar nog bij dat die verdichting en verappartementisering niet altijd de kwaliteit haalt die je er van zou verwachten of gebeurt op plekken waar dat logisch is.

7. ... en als potentie voor een vernieuwing van het woonpatrimonium

Dit is misschien wel sneu voor de individuele koper, maar biedt dit ook potenties voor een meer structurele wijziging van het patrimonium. Het is een proces dat aangewakkerd wordt door de kapitaalmarkt. Met lage rentevoet, onzekere beurs, worden vastgoedinvesteringen – particulieren – interessant. Inmiddels zijn de vele kust- of opbrengstappartementen, serviceflats of studieappartementen te investeren niet meer te overzien, getuige de wegens in de kranten. Maatschappelijk gezien zou het ook interessant zijn dat het opgebouwde (woon)kapitaal flink op de woonladder is opgeklommen, opnieuw wordt in betaalbare huurwoningen voor starters, en voor ouderen of compacte gezinswoningen, eerdere zoveelste golf van al te grote suburbane woningen. Met deze stand van de woningmarkt in het achterhoofd leren we hier enkele concrete voorstellen voor een ruimtelijke ontwikkeling van het wonen.

1. Zet krachtig in op een fundamentele ombouw van het woonpatrimonium. 37% van de Vlaamse woningen valt onder de basiskwaliteitsnormen van de Vlaamse Reguleerder. De energieprestaties moeten drastisch naar omhoog. Het pleidooi voor steeds meer nieuwbouw en bouwkwaliteit zet volledig in op renovatie, vernieuwbouw, verduurzaming dat is een stimulans voor de bouwsector.
2. Maak werk van de ambitie om de bebouwde ruimten eren niet langer te laten toenemen. De geschetste tegen 2030 zijn perfect haalbaar zonder nieuw gebied te smijden, met een globale verdichtingsslag van 7% (3,2 miljoen woningen). Enkele binnenstedelijke locaties in grootsteden niet te na genomen, moet dat toch haalbare kaart zijn? Moedig daarvoor ondermeer laagbouw aan, gegeven de stagnatie van dit type wonen in Vlaanderen.

BRONNEN | Winters, Sien, Ceulemans, Wesley, Heylen, Kristof, & Ryckewaert, Michael, Verbeeck, Griet (2015). *Wonen in Vlaanderen*. | Heylen, Kristof (2015). *Het Grote Woononderzoek 2013. Deel 2*. (2014). 'Van demografische uitdaging naar doemscenario? Speel op maat van gezinnen en samenwonen-uit-noodzaak' in: *Ruimte is raadpleegbaar op <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/2030>* van de Studiedienst van de Vlaamse Regering zijn raadpleegbaar op <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/2030>

(1) DORP OF DORPSKERN

- historisch
- relatie dorp vs landschap

(2) WONINGAANBOD

(3) WEEFSEL

- korrel van het weefsel, gabarit
- plintwerking
- kwaliteit van de gevelwanden
- parkeeroplossingen
- parkstructuur of open kavelstructuur met appartementen
- verstoring landschap (app in het buitengebied)

(4) VERDICHTINGSOPGAVE

- wie wordt er beter van?
- wat is een noodzakelijk voorzieningenniveau? (stad vs dorp)

(5) OPLOSSINGEN / INSTRUMENTEN

Knesselare

“Gabarietenplan”

algemene stedenbouwkundige richtlijnen

23-12-2011



GABARIET LAGERE HOOGTE

STEDENBOUWKUNDIGE REGELS

Bouwtype

De bouwvolumes hebben:

- max. 2 bouwlagen en een hellend dak waarbij de dakhelling beperkt wordt tot 45°. In het geval van een boogdak, dient dit binnen het vooropgestelde gabariet van een hellend dak te vallen.
- max. 3 bouwlagen en een plat dak op voorwaarde dat dit gebouw vrijstaand is.

Dimensionering

- De bouwdiepte bedraagt:
 - Op het gelijkvloers: max. 20,00m;
 - Op de verdieping:
 - max. 12m diep, bij woningen met hellend dak of boogdak; een (al dan niet overdekt) terras kan ingericht worden tussen de 12m en 15m bouwdiepte
 - max. 15m bij woningen met plat dak; terrassen worden eveneens binnen deze 15m opgericht
- Kroonlijsthoogte: max. 6,20m;
- Nokhoogte: max. 11,20 m;
- De dakvorm dient hellend te zijn, waarbij de overheersende dakhelling max. 45° bedraagt.

Dakuitbouwen, dakinsnijdingen en geveluitbouwen op de rooilijn

- Dakuitbouwen en dakinsnijdingen bedragen max. 50% van de gevelbreedte, bevinden zich op minstens 0,60m van de perceelsgrenzen en hebben een maximale lengte van 5,00m per stuk. In het geval de gevel een lengte heeft van max. 10m, mag er altijd een dakuitbouw van max. 5m breed gerealiseerd worden.
- Geveluitbouwen bedragen max. 50% van de gevelbreedte, bevinden zich op minstens 0,60m van de perceelsgrenzen en hebben een maximale lengte van 5,00m per stuk. Tot op een hoogte van 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare

TOELICHTING

Gebouwen met een plat dak = enkel bij vrijstaande volumes, niet bij gesloten bebouwing. Een gebouw is vrijstaand wanneer de vrije zijdelingse strook min. 3,00m bedraagt.

Bouwdiepte: max. 20,00m en mits er steeds een minimale tuinzone resteert van 6,00m. Deze 6 m is exclusief garages en autostaanplaatsen. Van de bouwdiepte op het gelijkvloers kan uitzonderlijk worden afgeweken, rekening houdend met de perceelsdiepte, de bebouwing in de omgeving,....

De gewenste maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte is afgestemd op de kroonlijsthoogtes en nokhoogtes van de omliggende bebouwing.

Dit voorschrift heeft als doel de uitbouwen kleinschalig te houden in het straatbeeld. Kleinere woningen daarentegen, met een maximale straatbreedte van 10m, kunnen steeds een uitbouw van max. 5m inrichten. Dit, omdat het mogelijk moet blijven dat ééngezinwoningen, welke doorgaans een kleinere gevelbreedte hebben, toch een dakuitbouw en geveluitbouw inrichten, bv. in functie van het uitbreiden met een extra kamer.

Principe 1 Maximum bouwvolume

- (A) de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m50
- (B) de maximale nokhoogte bedraagt 12m50
- (C) afwijkende dakvormen vallen binnen de gabarietvorm van een zadeldak onder 45°
- (D) de maximale bouwdiepte bedraagt 10m
- (E) de gelijkvloerse verdieping kan dieper bebouwd worden.
Hiervoor geldt de aanbeveling dat tenminste 1/2 van de opp. van de tuinzone onbebouwd dient te blijven (en groen, zie verder bij parkeren). Achterliggende gelijkvloerse bebouwing kan losgekoppeld worden van de hoofdbouw.

Principe 2 Gevel-geleding

gevel-geleding verticaal

(A) om variatie in het straatbeeld te borgen kunnen maximaal 2 panden worden samengevoegd, of een maximale breedte van 12 meter.

Indien het over een grotere gevelbreedte loopt, dienen er verschillende gebouwen opgetrokken te worden, met een verschillende gevelopbouw.

gevel-geleding horizontaal

(B) een solide gelijkvloerse verdieping (en plint) verzorgt de relatie met de begane grond. Ze is bepalend voor hoe het gebouw aan de straat wordt ervaren en draagt bij aan de levendigheid van de straat. Ze hoort een duurzame, architectonische uitwerking te krijgen. De minimale gelijkvloerse verdiepingshoogte bedraagt ten minste de helft van de totale gevelhoogte.

(C) de bovenbouw (eerste verdieping) kan maximaal 3,5 m bedragen

(D) samenvoegen van verdiepingen of onderdelen van het gebouw die over verschillende verdiepingen doorlopen, zijn niet toegelaten.

Principe 3 Parkeeroplossingen

(A) De gehanteerde parkeernorm is 1,5 autostalplaats per wooneenheid op eigen kavel.

(B) Om een volwaardige woning aan de straat te krijgen hoort ten minste 4,5 meter van de gevellengte ingezet te worden voor een leefruimte (het is de leefruimte aan de straat die een levendige plint oplevert). Vanaf een gevelbreedte van 8 meter kan een garagepoort in de gevel.

Indien er de mogelijkheid toe is, kan het parkeren langs de achterkant van het perceel opgelost worden (als er bijvoorbeeld een servitude aanwezig is)

(C) In geval van meergezinswoningen wordt het parkeren vanaf meer dan 2 woonegelegenheden ondergronds opgelost.

(D) Het is van belang dat de resterende open ruimte op de kavel ingericht kan worden als tuin: tenminste 1/2 van het kaveloppervlak is ingericht als groene open ruimte.

Principe 4 Gesloten straatwanden

(A) elk nieuw gebouw wordt als gesloten bebouwingen in de bestaande straatwand ingepast

(B) elk nieuw gebouw staat op de rooilijn

(C) openingen in de straatwand worden beperkt en geïntegreerd in architectuur van het gebouw bijv. door middel van een tuimuur (al dan niet met hekwerk of poort). De openingen bedragen niet meer dan 4 meter.

(D) dwarse muren (scheidingsmuren) die hoger komen dan de gevel dienen volwaardig te worden afgewerkt

Principe 5 Continu gevel- en dakvlak

(A) een continu gevel- en dakvlak houdt een vlakke gevel en vlak dak in, zonder uitsprongen

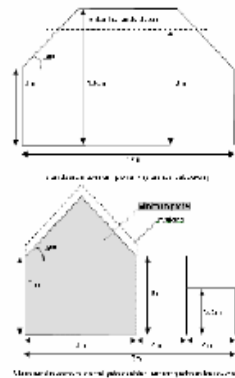
(B) insprongen in de gevel zijn beperkt toegelaten, indien ze niet hoger dan 1 verdiepingshoogte zijn, en niet breder dan 1/4 van de gevelbreedte. Bij de daken worden geen insprongen toegelaten



HUIDIGE APPARTEMENTEN PERIMETER (DESSEL)



Standaard bebouwingsprofiel



Tenzij expliciet anders vermeld geldt als standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing enerzijds en gekoppelde / aaneengesloten bebouwing anderzijds:

bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdiepte
vrijstaand	vrij	Max. 6 m	max. 10,5m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 45° vanaf 6 m hoogte op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (of figuur). Indien de bebouwing wordt opgericht met platte daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter.	Min. 9 m Max. 17 m
Gekoppeld aaneengesloten	Zadeldak, Helling 45° Nok parallel aan de straat	Tot 9m diep: 6m tussen 9 en 13m: max. 6m tussen 13 en 17m: max. 3,5m	Tot 9m diep: max. 10,5m Tussen 9en 13m: max. 6m Tussen 13 en 17m: max. 3,5m	Min. 9 m Max. 17 m

Voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zijn volgende afwijkingen mogelijk:

- een afwijking naar een ruimer profiel in de voorste 9 m bouwstrook (i.c. kroonlijsthoogte tot 7 m i.p.v 6 m standaardhoogte, bouwhoogte tot 11,5 m i.p.v 10,5 m standaardhoogte, of. figuur) is mogelijk in de volgende gevallen:
 - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van aangrenzende woning(en) met een kroonlijsthoogte van 7 m of meer.
 - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een kwaliteitsvolle invulling van andere functie dan wonen op de benedenverdieping.
 - Deze afwijking is noodzakelijk om minimaal de wettelijke geluids- als isolatienorm te behalen. De isolatiedikte bepaalt de afwijkende bouwhoogte.
 - Het betreft een hoekperceel.
- Een andere dakhellingshoek is mogelijk indien deze afwijking noodzakelijk is in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende dakhellingen van aangrenzende woning(en)

NIJLEN: VOORSCHRIFTEN OF STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING = GEEN OPLOSSING



NIJLEN: VOORSCHRIFTARCHITECTUUR ALS GEVOLG