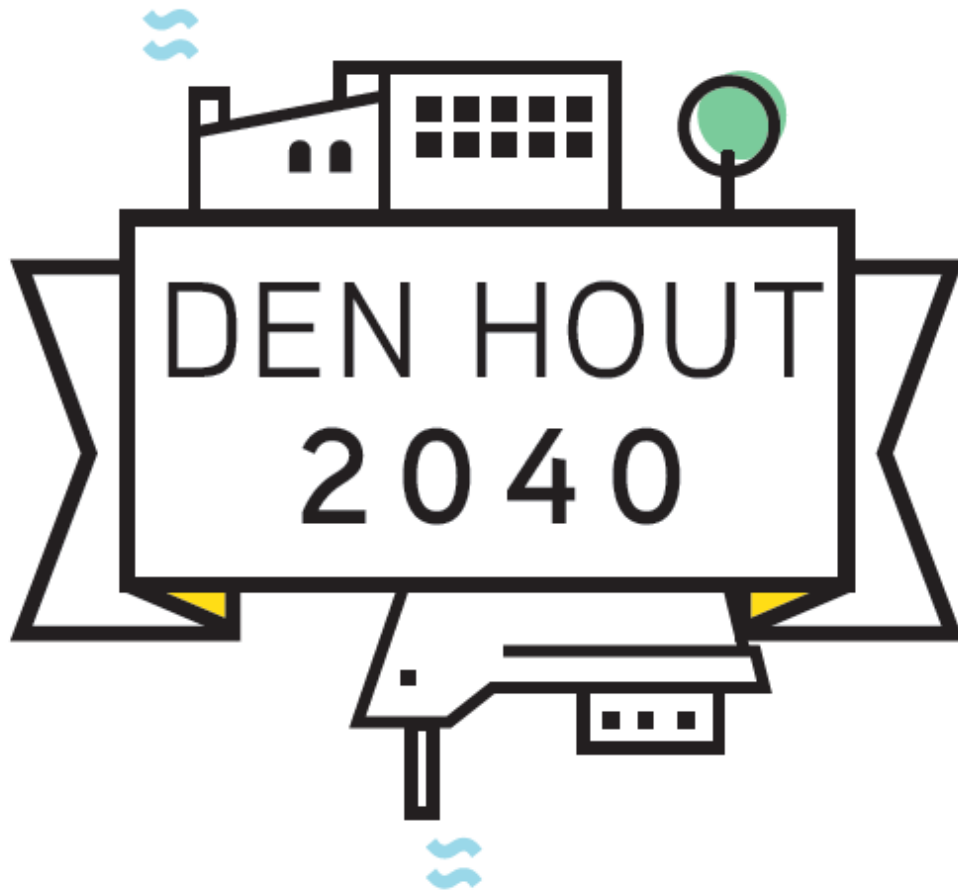


PROJECTDEFINITIE

EEN KERN VOOR DEN HOUT

SLIM WONEN EN KWALITATIEF LEVEN





Inleiding

Beerse is een bloeiende en bruisende gemeente van bijna 18.000 inwoners. Door de jaren heen heeft Beerse zich ontwikkeld van een eerder landelijk dorp naar een gebied met een sterk stedelijk karakter. De landelijkheid is overleefd in de deelgemeente Vlimmeren en de diverse open ruimtes.

Het stedelijk karakter vindt men terug in het stijgend aantal inwoners, de bedrijvigheid (vooral in de metallurgische, de farmaceutische en de keramische sectoren) en de sterk uitgebouwde sport- en culturele voorzieningen.

Kenmerkend voor Beerse is de baksteennijverheid die floreerde vanaf de laatste decennia van de 19^{de} eeuw. Tijdens die periode werden ook twee grootschalige projecten gerealiseerd:

- Het uitgraven van het kanaal van Schoten naar Dessel (1850).
- Het rechte trekken en moderniseren van de oude verbindingsweg Antwerpen-Turnhout.

Naast de kernen van Beerse en Vlimmeren kenden dan ook de gehuchten Heilaar en Den Hout, beiden vlakbij het kanaal, een groei. Tot op de dag van vandaag zijn dat – samen met de twee centra van Beerse en Vlimmeren – de belangrijkste kernen van de gemeente. Met het project Den Hout 2040 wil de gemeente in samenwerking met de kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw-Altijddurende-Bijstand Den Hout en enkele private partners nu werk maken van een toekomstvisie voor het projectgebied Den Hout. De visie moet een kader vormen voor toekomstige ruimtelijke initiatieven, waarbij ingezet wordt op een kwaliteitsvolle verdichting in een duurzame buurt met slim wonen en kwalitatief leven als centrale ankerpunten.

In onderstaande projectdefinitie staan de situering van de gemeente Beerse en de situering van het projectgebied. In hoofdstuk 1 wordt vooral de ligging duidelijk en in hoofdstuk 2 wordt duidelijk voor welke demografische alsook ruimtelijke uitdagingen de gemeente Beerse en het gehucht Den Hout komen te staan. In het derde en het vierde hoofdstuk wordt de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Beerse beter weergegeven. Ook de ruimtelijke samenhang van Beerse in een groter gebied komt hier sterk naar voren. Dat is de context waarin het projectgebied Den Hout 2040 gekaderd kan worden. In hoofdstukken 5, 6 en 7 ligt de focus op de verwachtingen van het project Den Hout 2040. In deze delen staat de ambitie van het samenwerkingsverband neergeschreven. Vervolgens is er in hoofdstuk 8 de rol van burgerparticipatie gedefinieerd. Het samenwerkingsverband wenst burgers te raadplegen in de opmaak van een kwalitatieve visie en ontwerp voor dit projectgebied. In het laatste hoofdstuk staat de timing van het project alsook de financiering weergegeven. Deze projectdefinitie wordt verder aangevuld met twee raadpleegbare bijlagen.

Inhoud

Inleiding.....	3
Inhoud.....	4
1. Situering.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging van het projectgebied.....	6
1.2.1 Kern Den Hout.....	6
1.2.2 Omgeving Vaartstraat-zwaaihoek.....	8
1.2.3 Opportuniteiten grenzend aan het projectgebied	13
2. Situering in cijfers.....	16
2.1 Demografie.....	16
2.1.1 Totale bevolking per gemeente in stadsregio Turnhout (1990-2015).....	16
2.1.2 Evolutie van de totale bevolking per wijk in Beerse (1990-2015)	18
2.1.3 Totale bevolking naar leeftijd en geslacht, Den Hout (2015)	18
2.1.4 Vergroening, vergrijzing en verzilvering per wijk (#vergroening gebied/#bewoners gebied)	19
2.1.5 Bevolkingspiramide.....	21
2.1.6 Bevolkingsprognose naar leeftijd in Beerse.....	22
2.2 Huishoudens.....	23
2.2.1 Evolutie totaal aantal huishoudens voor Den Hout (1990 – 2015)	23
2.2.2 Typologie huishoudens, Den Hout (2015)	23
2.2.3 Bevolkingsprognose naar huishoudens.....	26
2.3 Woningen – bouwperiode.....	27
3. Context.....	28
3.1 Ruimtelijke context	28
3.1.1 Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP).....	28
3.1.2 Elke gemeente heeft zijn rol en identiteit	28
3.1.3 Beerse.....	29
3.1.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	29
3.2 Cultuurhistorische context.....	30
3.2.1 Periode 1: Beheerswerken in functie van landbouw.....	30
3.2.2 Periode 2: Infrastructuurwerken en economische ontsluiting	31
3.2.3 Periode 3: Suburbanisatie en ongebreidelde groei	32
3.3 Synthese van het fysisch systeem.....	32

3.3.1	De regio Turnhout.....	33
3.3.2	Landschapsopbouw	33
3.3.3	Bodemsamenstelling.....	33
3.4	Besluit	34
4.	Ruimtelijk samenhangende gehelen.....	35
4.1	Beerse	35
4.2	Deelkern Den Hout.....	35
4.3	Mobiliteit.....	35
4.4	Commerciële voorzieningen.....	36
4.5	Levensloop bestendige gebieden.....	36
5.	Sterkte-zwakteanalyse	39
6.	Ambitie	40
6.1	Duurzaam wonen en leven in Den Hout.....	40
6.2	Dichter bij mekaar, meer groen.....	41
6.3	Levensloopbestendig wonen.....	43
6.4	Beweging: doorlaatbaarheid gebied en omgeving Den Hout	44
6.5	Beleving: Den Hout als kerngebied met centrum van functies	47
7.	Programma van eisen.....	49
7.1	Must have.....	49
7.2	Nice to have.....	50
8.	Participatie met buurt.....	51
9.	Timing, jurysamenstelling en vergoeding.....	52
9.1	Timing	52
9.2	Jurysamenstelling.....	53
9.3	Vergoeding	53
10.	Bijlagen	55
10.1	Bijlage 1 – Verkavelingsplan	55
10.2	Bijlage 2 – Stedenbouwkundige verordening.....	61
10.3	Bijlage 3 – Startnota slim wonen en leven.....	83

1. Situering

1.1 Aanleiding

Het hele idee van Den Hout 2040 startte vanuit het plan van de gemeente om de voormalige pastorie van Den Hout te verkopen. Alhoewel er behoorlijk wat interesse voor het gebouw was, haakten kandidaat-kopers uiteindelijk af wegens de beperkte stedenbouwkundige mogelijkheden. Het gebouw van de pastorie zit als het ware geprangd tussen enerzijds eigendommen van de Kerkfabriek, zijnde het parochiecentrum en een groter achterliggend terrein met een gemeenschapslokaal (momenteel gebruikt door Okra), en de eigendommen van Paul Roefs. Deze laatste is een handelaar in bouwmaterialen waarvan de opslag gebeurt op een groot beklinterd perceel in een woonwijk. Op dit perceel bevinden zich verder nog een opslagloods en twee silo's. De woning van Paul Roefs grenst aan de pastorie.

Al deze percelen maken deel uit van de kern Den Hout. Den Hout heeft zich historisch ontwikkeld als een eerder monotone woonwijk, bestaande uit 'typische verkavelingen', met weinig aandacht voor publieke voorzieningen en trage wegverbindingen. Voorzieningen (o.m. een lagere school, een kleuterschool voor buitengewoon onderwijs en een aantal handelszaken) bevinden zich vooral langsheen de Schransdriesstraat en Houtseweg.

Met Den Hout 2040 willen we een toekomstvisie ontwikkelen voor het gebied Den Hout via een masterplan. Daarnaast willen we ook concreet voor het projectgebied rond de pastorie een ontwerp waarmee de centrumfunctie van Den Hout opnieuw kan worden uitgewerkt.

1.2 Ligging van het projectgebied

De gemeente bestaat uit de kern van Beerse, de kern van Vlimmeren en de woonverkavelingen rond de Hoge Bergen tussen Rijkevorsel en Vlimmeren. De kern van Beerse zelf bestaat uit enkele delen: het centrum, Den Hout en Heilaar. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.5*)

Gemeente Beerse telde op 31 december 2016 17.893 inwoners. Het gebied Den Hout telde in 2016 3.681 inwoners.

1.2.1 Kern Den Hout

Den Hout en Heilaar zijn twee dealkernen van Beerse die beide gelegen zijn aan de bruggen over het kanaal. Het betreft gehuchten met een vrij dichte bebouwingstructuur. De dealkern van Den Hout wordt in grote mate bepaald door een kerk (gebouwd jaren 60), een warenhuis en een school. Deze kern wordt omgeven door een aantal verkavelingen.

- Type bebouwing: gesloten bebouwing en grote vrijstaande gebouwen met specifieke functies.
- Typologie woningen: gesloten bebouwing, oudere woningen met lage bouwhoogte.

- Functioneel: lokale voorzieningen, wonen.

(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.65)

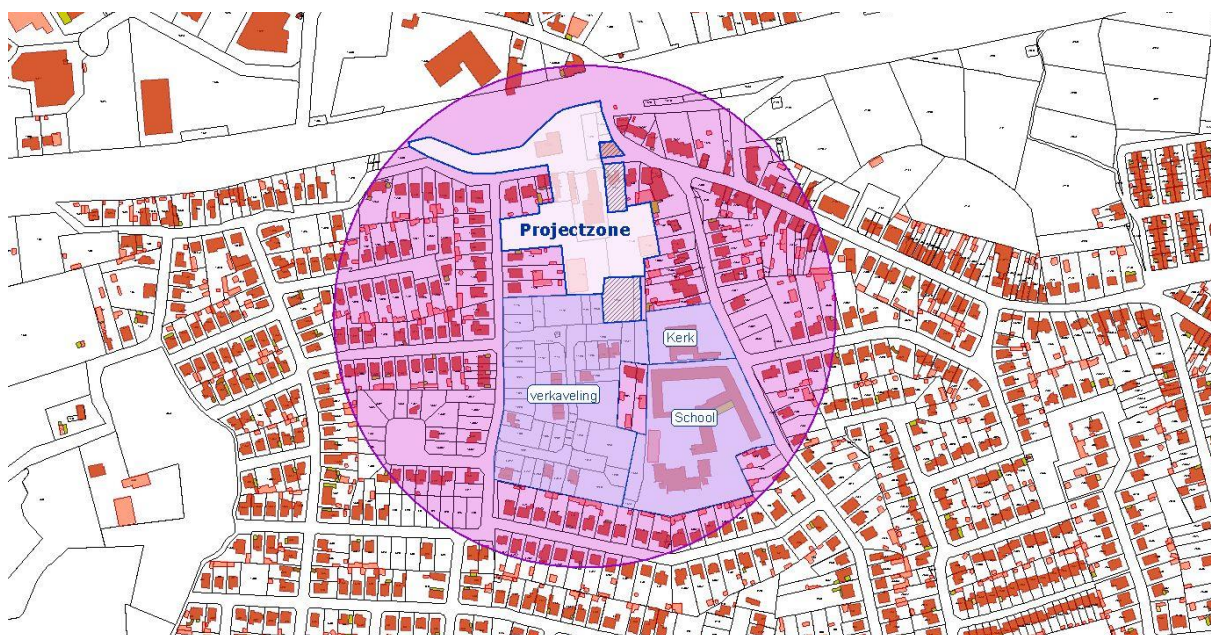
Rond deze deekern bevinden zich monotone verkavelingen die eerder gericht zijn op de deekern van Den Hout.

- Type bebouwing: woonwijken met eerder open karakter.
- Typologie woningen: eengezinswoningen, vooral open bebouwing en halfopen.
- Functioneel: bijna uitsluitend wonen.

(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.64-67)

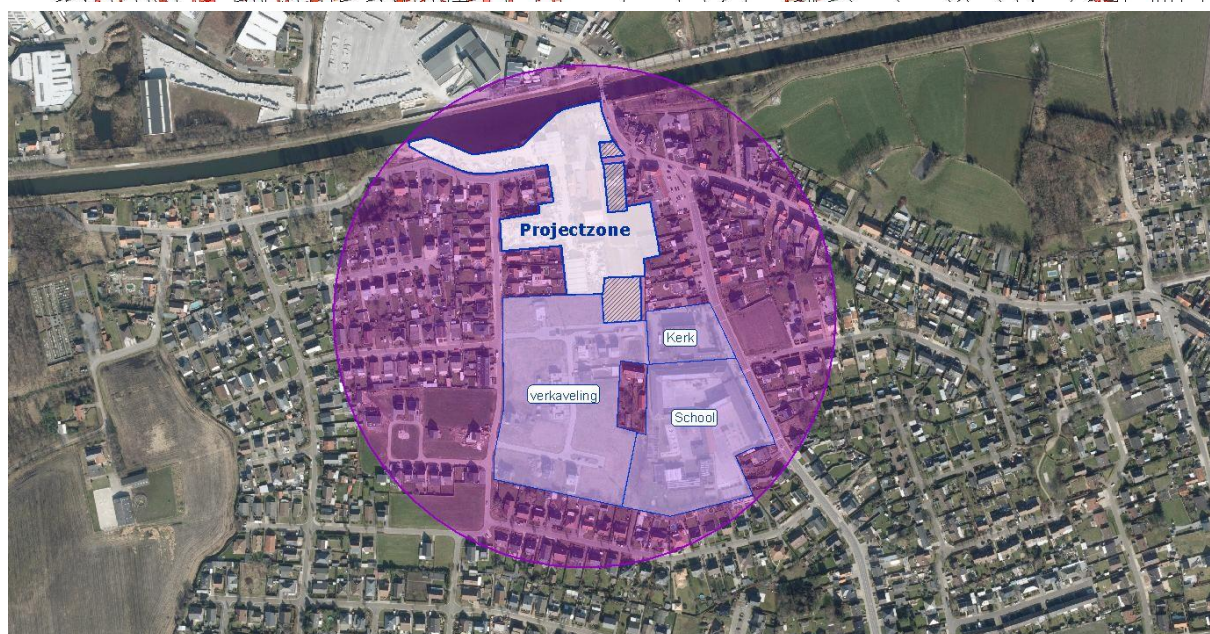
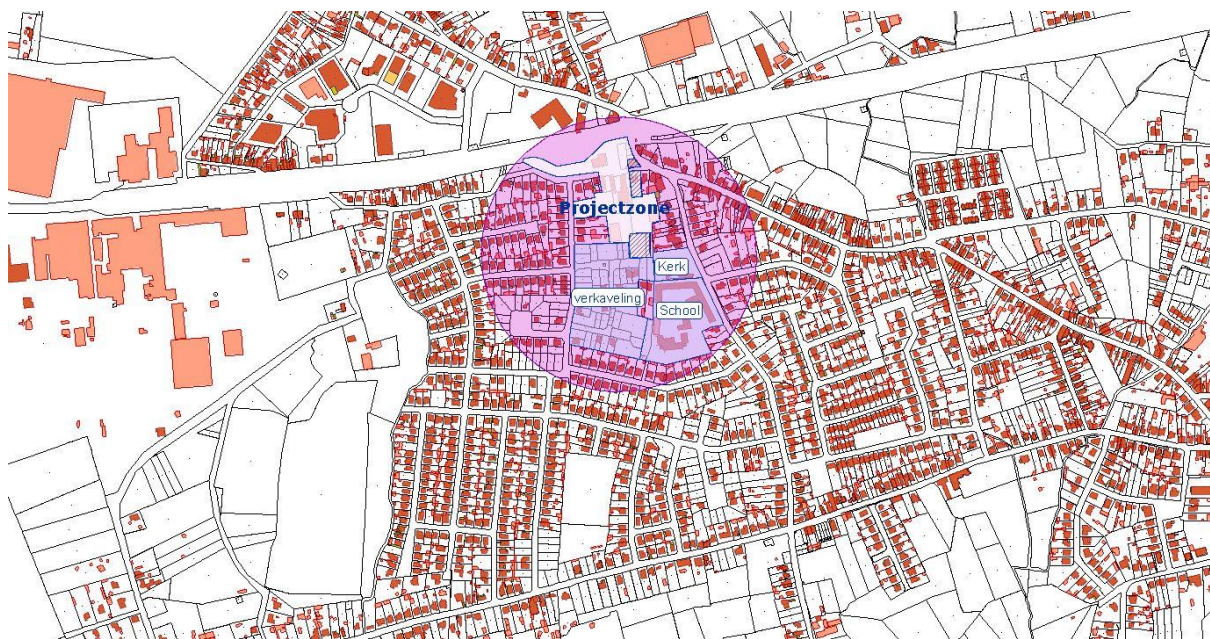
De nog resterende open ruimtes rond de kern van Den Hout, omzoomd door woonlinten, worden stelselmatig volgens eenzelfde principe verder verdicht. Op elke woonkavel komt een vrijstaand huis. Monofunctionele woonwijken met relatief lage dichtheden zijn dominant. Kwalitatieve publieke ruimte ontbreekt. (F. Baetens, *Kanaal aan de rand van het land*, 2015)

De opdracht voor onderhavige studie is de opmaak van een masterplan voor de kern van Den Hout. De kern van Den Hout situeerde zich historisch rond het knooppunt van drie buurtwegen, ter hoogte van de huidige zwaai om aan brug 6. De kerk en de scholen (kleuteronderwijs en (buitengewoon) lager onderwijs) vormen eveneens belangrijke schakels voor deze kern.



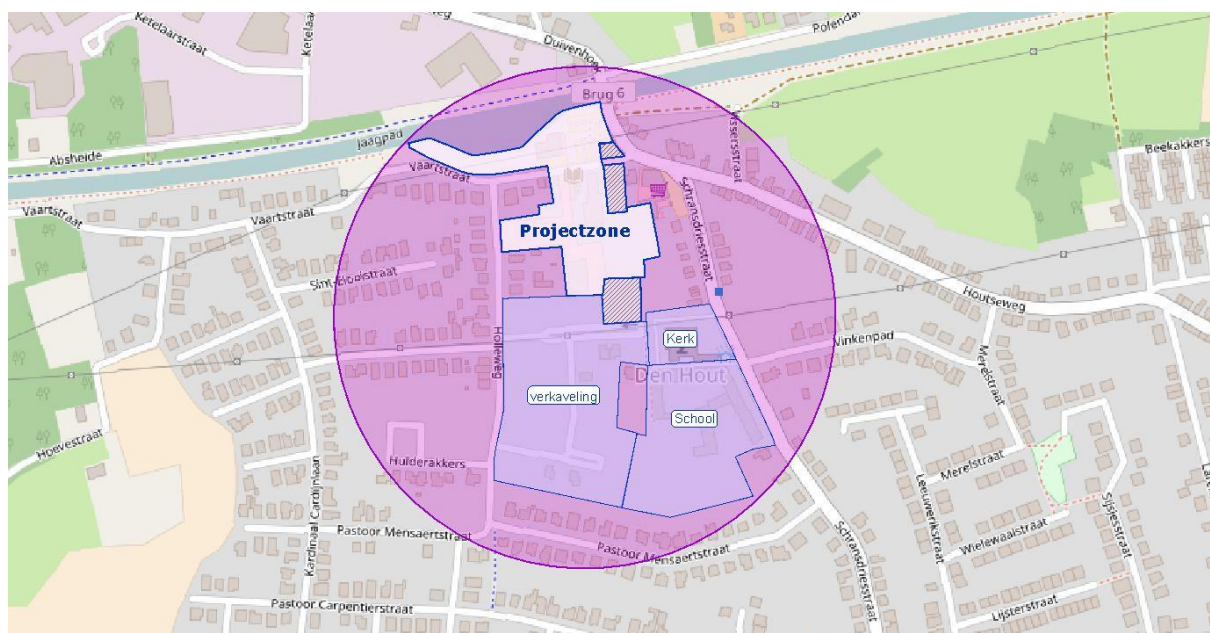
Het onderzoeksgebied behelst de specifieke projectzone rond de zwaai om (Vaartstraat), met zijn omgeving. De onmiddellijke omgeving bestaat, naast de school en de kerk, uit een verkaveling die vandaag nog beperkt is ingevuld. Volgens het GRS Beerse (2007) kunnen de resterende open ruimten binnen de bestaande verkavelingen best ingevuld worden volgens de bestaande structuur. De vraag

is of dit vandaag nog wenselijk is. Belangrijk is dat mobiliteitsnetwerken, groenstructuren,... vanuit de projectzone kunnen verderlopen.

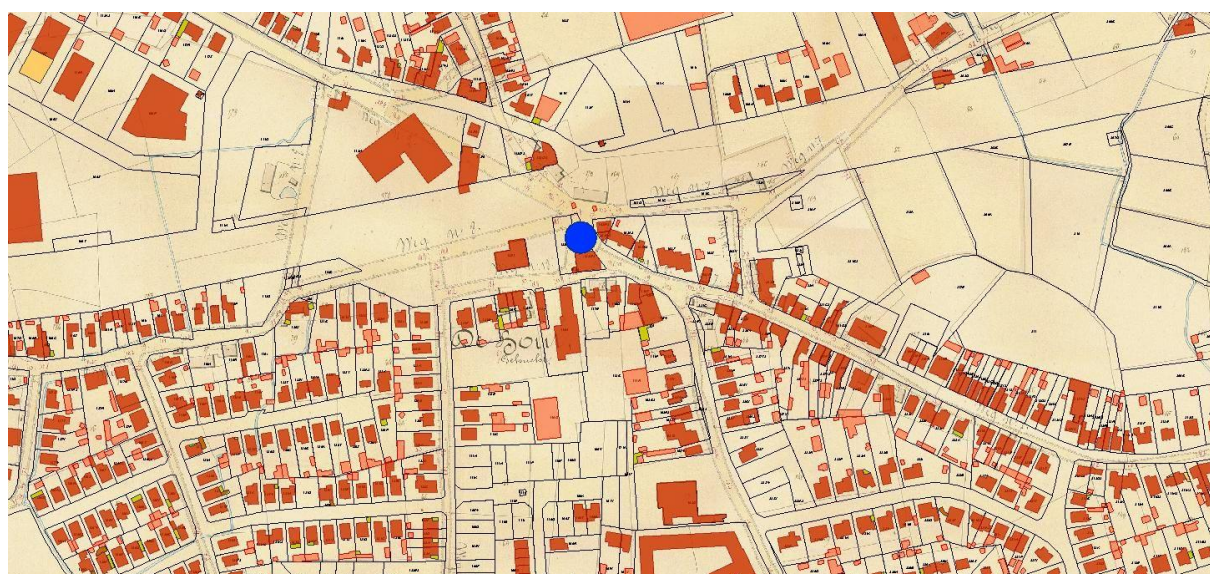


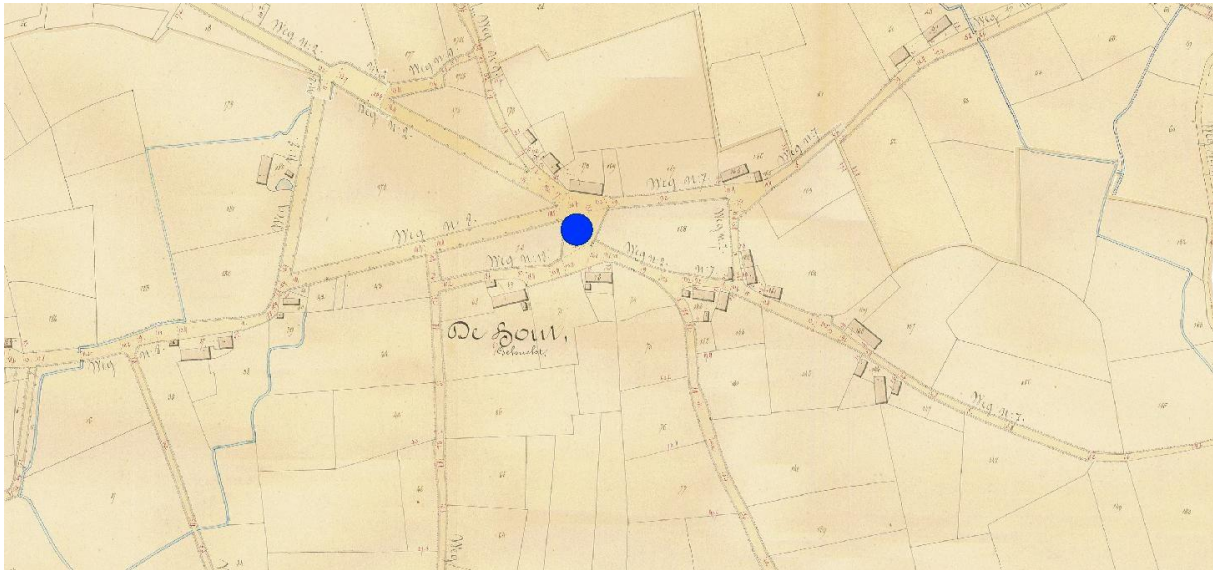
1.2.2 Omgeving Vaartstraat-zwaaiком

Specifiek zal het masterplan zich focussen op de projectzone langs de Vaartstraat-zwaaiком.



Op de atlas van de buurtwegen is zichtbaar hoe verschillende wegen samenkwamen naast waar nu de zwaairom van Den Hout zich bevindt.





Met de komst van het kanaal werd echter het gehucht Den Hout door mekaar geschud. Waar er vóór de aanleg van deze waterweg een centrum was op de plek waar verschillende wegen samenkwamen, is een echt centrum voor het gehucht momenteel ontbrekend. Het gehucht Den Hout en het meer zuidelijk gesitueerde gehucht de Baen (ter hoogte van de St. Corneliuskapel) hebben zich na de komst van het kanaal getransformeerd tot een straatgehucht.

De zwaairom in Den Hout heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een nieuw gehuchtplein, als centrum voor Den Hout en als secundaire schakel langs het kanaal. De samenwerking van zowel een aantal private als publieke partners biedt nu de mogelijkheid om dit te concretiseren.

De projectzone is gesitueerd aan de zuidkant van het kanaal. Het projectgebied is een binnengebied van 20.950 m² groot.

Op dit gebied zijn de voormalige pastorie en de parochiale feestzaal gelegen. De pastorie deed tot voor kort dienst als filiaal van de bibliotheek en is in eigendom van de gemeente Beerse. De feestzaal is in eigendom van de kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw-Altijddurende-Bijstand Den Hout. Er zijn ook oude jeugdlokalen met een speelterrein aanwezig. Deze worden actief gebruikt door seniorenvereniging Okra Den Hout. Aanpalend aan de pastorie is handelaar Paul Roefs nv actief in (oude) bouwmaterialen. De handelaar heeft een (in tijd) beperkte stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning verkregen omdat het bedrijf hinderlijk is en gelegen is in woongebied.



Brug 6



Winkel Bouwmaterialen Paul Roefs nv



Pastorie Den Hout



Parochiecentrum Den Hout



Parking gemeente Beerse



Voormalige jeugdlokalen, nu OKRA-lokaal



Uitzicht vanuit lokalen naar Paul Roefs opslagruimte



Café dhr. Lanslots



Winkel Walbers



Café noordzijde brug 6

Verdeling eigendom:



- A. eigendom van de Gemeente Beerse (zie kaart: groen);
- B. eigendom van de Kerkfabriek (zie kaart: rood);
- C. eigendom van de heer en mevrouw Roefs – Van Der Wangen (zie kaart: paars);
- D. eigendom De Vlaamse Waterweg nv (zie kaart: donkerblauw).

Ontwikkelingsscenario 1: leden samenwerkingsverband + De Vlaamse Waterweg nv			
Eigenaar	Kadastrale percelen	m ²	%
Gemeente Beerse	1e afd., sie E, nr. 122 A/2	420	
	1e afd., sie E, nr. 122G	643	
	1e afd., sie E, nr. 118K	290	6,5 %
De heer en mevrouw Roefs – Van Der Wangen	1e afd., sie E, nr. 119g	6.297	
	1e afd., sie E, nr. 120t	613	33,0 %
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw-Altijddurende-Bijstand Den Hout	1e afd., sie E, nr. 118n	2.430	
	1e afd., sie E, nr. 113b	3.607	
	1e afd., sie E, nr. 114r	400	30,7 %
De Vlaamse Waterweg nv	1e afd., sie E, nr. 122/4 (deel)	± 6.250	29,8 %
TOTAAL		20.950	100 %

De donkerblauwe zone is eigendom van De Vlaamse Waterweg nv (zie kaart p.12). Deze zone is gelegen aan de zwaairom van het kanaal. Via een domeinvergunning kan Bouwmaterialen Paul Roefs NV gebruik maken van deze zwaairom voor het laden en lossen van vrachtschepen. De handelaar geeft zelf aan dat dit steeds minder gebruikt wordt. In overleg met De Vlaamse Waterweg nv is er een mondelinge overeenkomst dat De Vlaamse Waterweg nv opnieuw een domeinvergunning aan de gemeente zal afleveren na voorlegging van een concrete visie over het projectgebied.

De partners beogen een samenwerking voor de realisatie van het inbreidingsgebied “Vaartstraat – Den Hout” te Beerse. De doelstelling van de partijen betreft het ontwikkelen van het project tot een nieuw binnenstedelijk woongebied, met aandacht voor o.a.:

- betaalbaarheid;
- duurzaamheid;
- toeristische-recreatieve functies;
- de nodige publieke infrastructuur voor de ontsluiting van het projectgebied;
- openbaar domein;
- onderzoek naar de mogelijkheden rond levensbestendig wonen;
- gemeenschapsvorming.

(Deze aandachtspunten worden verder toegelicht in hoofdstuk 6: Ambitie)

De partijen vormen hierbij het samenwerkingsverband “Vaartstraat – Den Hout”:

- gemeente Beerse;
- kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw-Altijddurende-Bijstand Den Hout;
- de heer en mevrouw Roefs – Van Der Wangen;
- PMV.

Belangrijk is dat tussen het projectgebied en de Sint-Michielsstraat een trage wegverbinding werd aangelegd. Deze verbindt het perceel 113b met de aanliggende verkaveling, kerk en school.

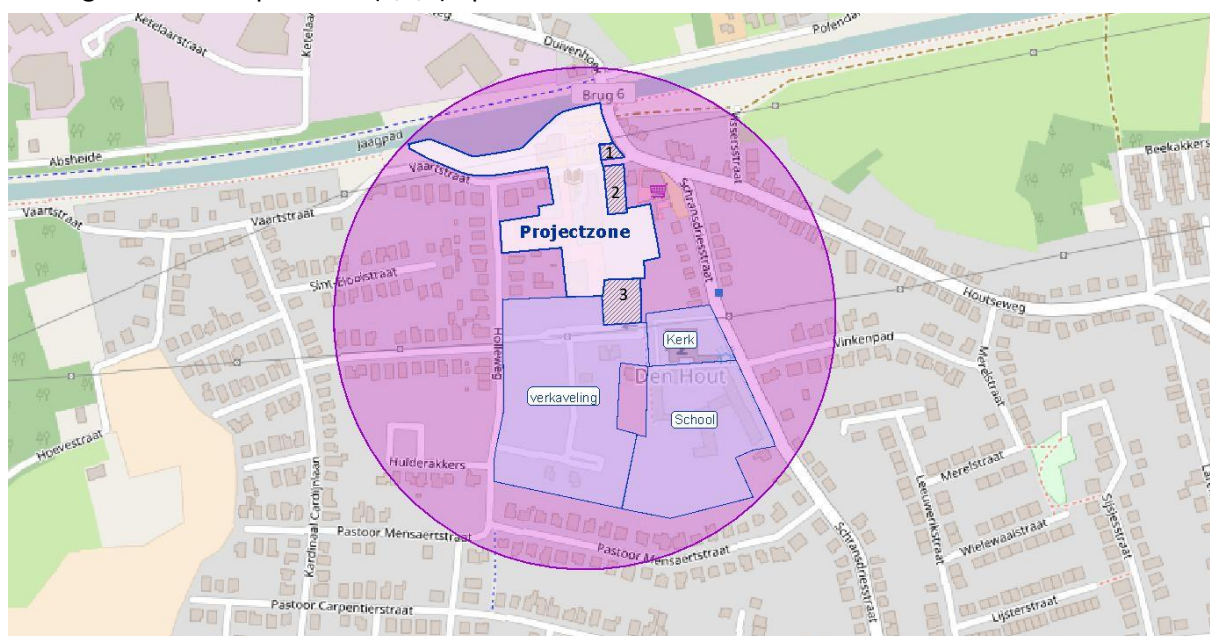
1.2.3 Opportuniteiten grenzend aan het projectgebied

Intussen hebben ook een aantal aanpalende eigenaars te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in een gezamenlijke ontwikkeling. Daarom wordt gevraagd om in een tweede ontwikkelingsscenario ook deze percelen mee te bekijken. De percelen maken deel uit van een verkaveling waarbij de loten zijn bestemd voor meergezinswoningen (zie bijlage 1– verkavelingsplan).

Het gaat om de blauwe percelen op de onderstaande kaart:



En de genummerde percelen (1,2,3) op onderstaande kaart:



In onderstaande tabel worden de verhoudingen van het samenwerkingsverband uit scenario 1 aangevuld met de aanpalende percelen die blijk van interesse geven voor een gezamenlijke ontwikkeling.

Ontwikkelingsscenario 2: ontwikkelingsscenario 1 + Lanslots, Moelants en Retrabouw			
Eigenaar	Kadastrale percelen	m ²	%
Gemeente Beerse	1e afd., sie E, nr. 122 A/2	420	
	1e afd., sie E, nr. 122G	643	
	1e afd., sie E, nr. 118K	290	5,5 %
De heer en mevrouw Roefs – Van Der Wangen	1e afd., sie E, nr. 119g	6.297	
	1e afd., sie E, nr. 120t	613	28,3 %
Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw- Altijddurende-Bijstand Den Hout	1e afd., sie E, nr. 118n	2.430	
	1e afd., sie E, nr. 113b	3.607	
	1e afd., sie E, nr. 114r	400	26,3 %
De Vlaamse Waterweg nv	1e afd., sie E, nr. 122/4 (deel)	± 6.250	25,6 %
Manuel Lanslots	1e afd., sie E, nr. 122/D/2	340	1,4 %
Fam. Moelants	1e afd., sie E, nr. 117/e	1.150	4,7 %
Retrabouw	1e afd., sie E, nr. 105/v		
	1e afd., sie E, nr. 171a	2.000	8,2 %
TOTAAL		24.440	100 %

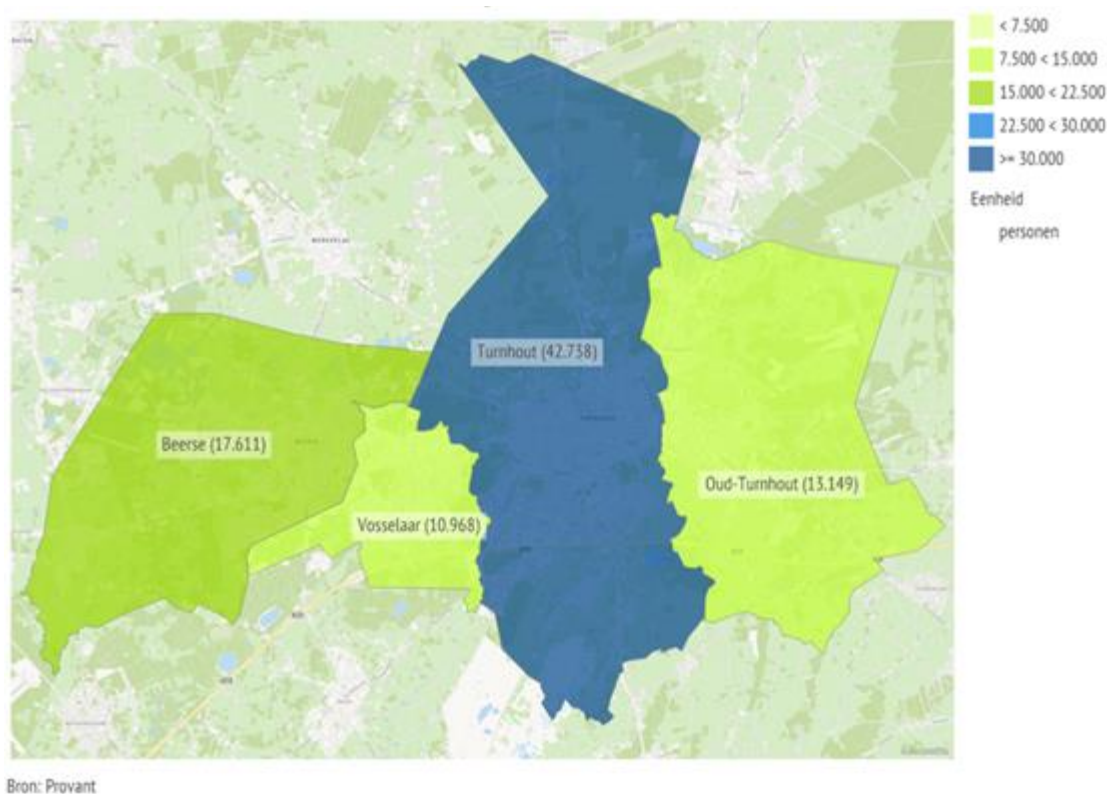
2. Situering in cijfers

2.1 Demografie

2.1.1 Totale bevolking per gemeente in stadsregio Turnhout (1990-2015)

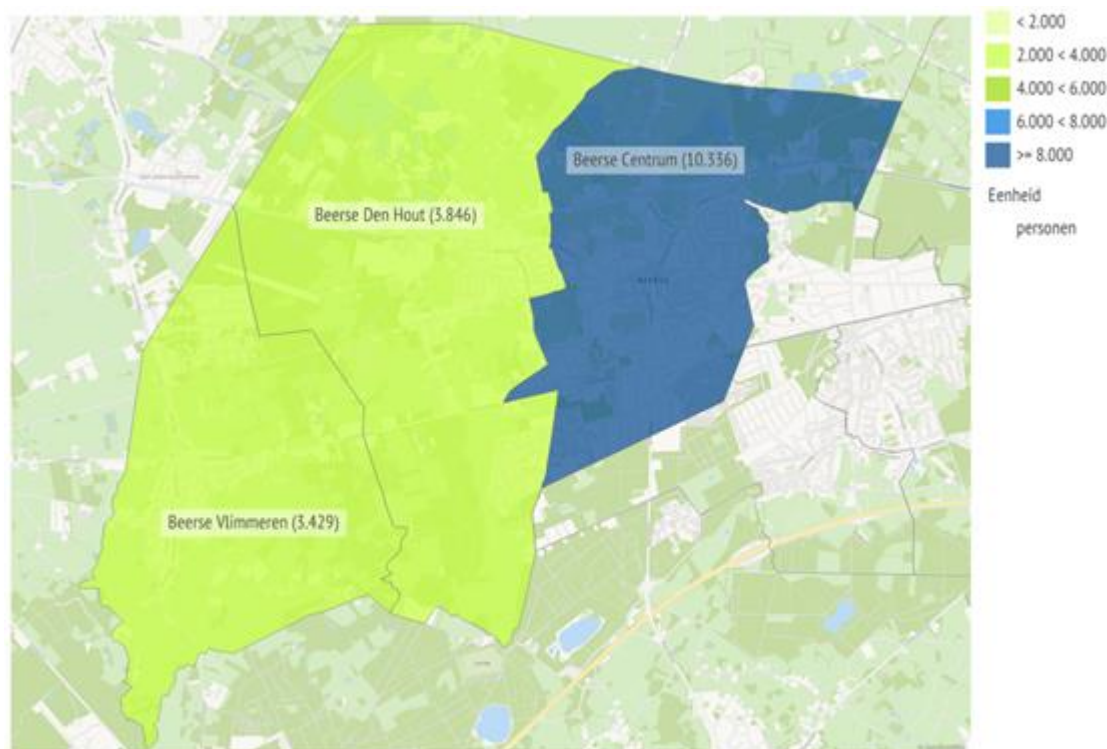
De vier gemeenten van Stadsregio Turnhout (meer info Stadsregio Turnhout – p.28) tellen in 2015 een totaal van 84.466 inwoners. Onderstaande ruimtelijke weergave toont aan dat er in Beerse 17.611 inwoners wonen. In Vosselaar gaat het om 10.968 inwoners, in Turnhout 42.738 en Oud-Turnhout kent 13.149 inwoners.

Kaart 1: Aantal inwoners per gemeente in stadsregio Turnhout (2015)



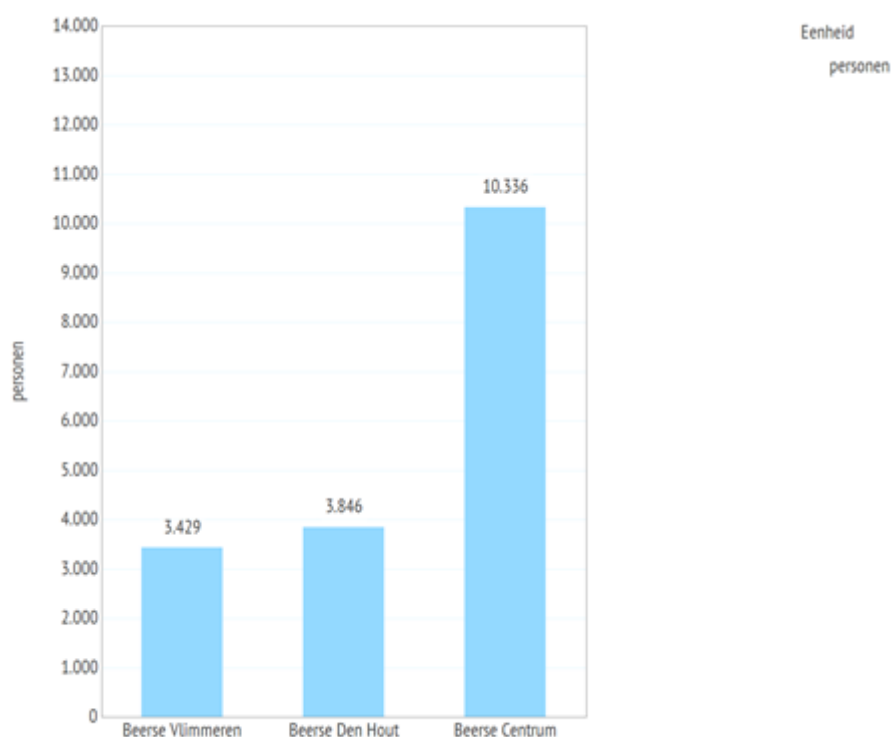
Om statistische gegevens te structureren kunnen we Beerse indelen in drie wijken: Vlimmeren, Den Hout en Centrum. Deze indeling is gebaseerd op de drie bestaande parochies en op de indeling van de statistische sectoren.

Kaart 2: Aantal inwoners per wijk, Beerse (2015)



Bron: Provant

Grafiek 1: Aantal inwoners per wijk, Beerse (2015)



Bron: Provant

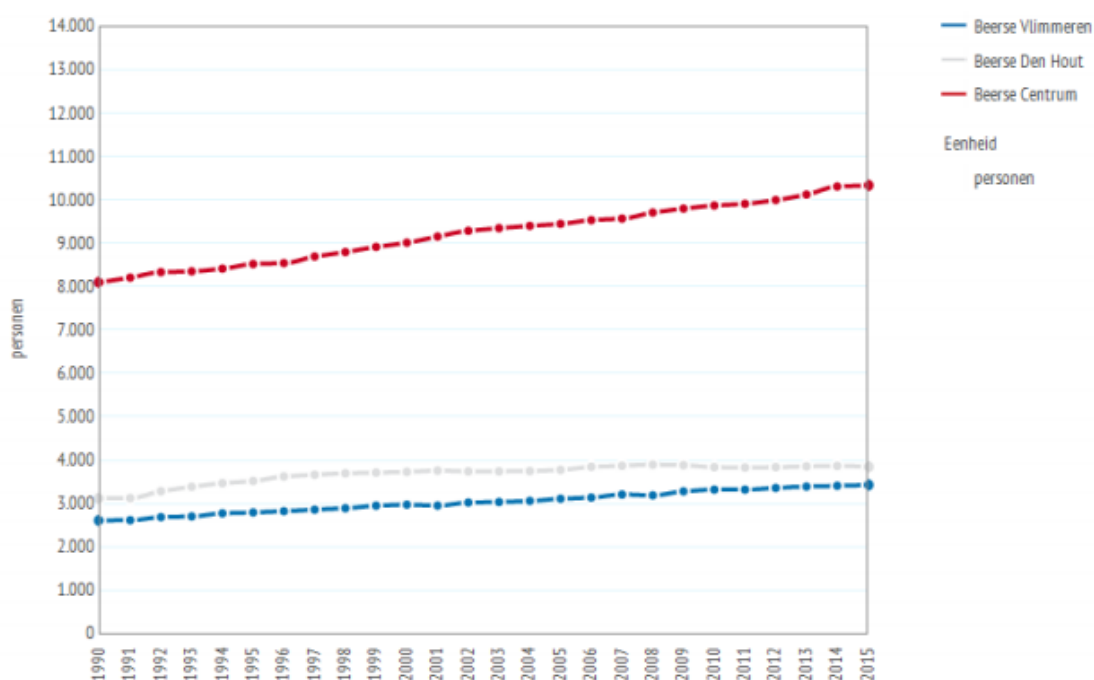
Vlimmeren kent het laagste aantal inwoners (3.429 personen of 19%). In Den Hout wonen 3.846 personen (22%). In het Centrum wonen de meeste inwoners van Beerse (10.336 personen of 59%).

2.1.2 Evolutie van de totale bevolking per wijk in Beerse (1990-2015)

In de periode 1990-2015 groeide het aantal inwoners in elke wijk in Beerse: Het aantal inwoners in Den Hout neemt toe met 728 personen (+23%). In absolute termen groeit het aantal inwoners het sterkste in het Centrum, daar neemt het aantal inwoners toe met 2.236 personen (+27%). Relatief gezien neemt het aantal inwoners het sterkste toe in Vlimmeren (+819 personen of +31%).

Gedetailleerde analyse toont aan dat het aantal inwoners in Den Hout vooral sterk is toegenomen in de periode 1990-2000: In 2000 tellen we 612 inwoners meer dan in 1990 (+19%). Na 2000 is er geen grote bevolkingstoename meer in Den Hout, met uitzondering van de jaren 2005-2006 waarin het aantal inwoners nog toeneemt met 70 personen. Procentueel stellen we dus vast dat er een toename is van 19% in de periode 1990-2000 ten opzichte van een zeer beperkte toename van 2% in de periode van 2001-2015. In de twee andere wijken van Beerse, Vlimmeren en Centrum, is de stijging eerder constant verlopen in de periode 1990 - 2015.

Grafiek 2: Evolutie van het totaal aantal inwoners per wijk in de periode 1990-2015



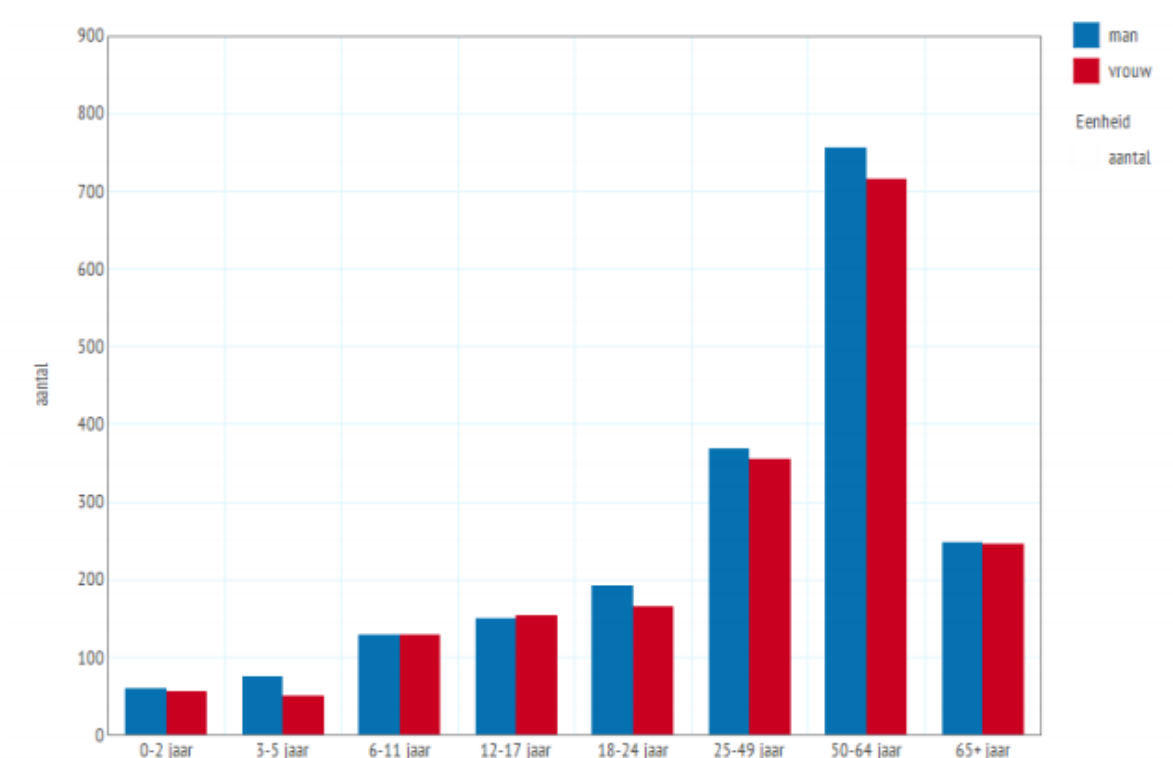
Bron: RR (verwerkt door provincie)

2.1.3 Totale bevolking naar leeftijd en geslacht, Den Hout (2015)

In Den Hout wonen er in totaal 3.846 inwoners waarvan 1.978 mannen en 1.868 vrouwen.

Onderstaande grafiek toont de verdeling van de bevolking per leeftijdsklasse in Den Hout in 2015. De verdeling is gebaseerd op leeftijdsgroepen. Quasi in elke leeftijdsgroep zijn de mannen sterker vertegenwoordigd, waarbij we het grootste verschil opmerken in de categorieën van 18 tot 64 jaar. De grootste leeftijdsgroep in Den Hout zijn personen van 50 tot 64 jaar, zowel bij de mannen als de vrouwen.

Grafiek 3: Totale bevolking naar leeftijd en geslacht, Den Hout (2015)



Bron: RR (verwerkt door provincie)

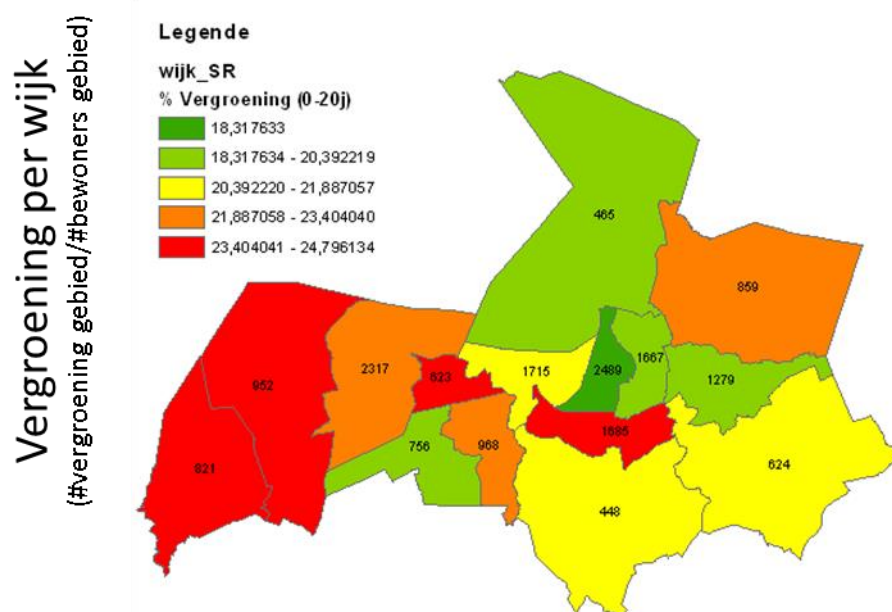
2.1.4 Vergroening, vergrijzing en verzilvering per wijk (#vergroening gebied/#bewoners gebied)

In Den Hout zijn er in totaal 952 inwoners jonger dan 20 jaar. In vergelijking met de andere leeftijden in dit gebied is dit een vrij hoog cijfer. Procentueel is 25% van de bevolking in Den Hout jonger dan 20 jaar: dit betekent dat 1 op de 4 inwoners in Den Hout jonger is dan 20 jaar (zie kaart 3, p.20). Dit is een hoog cijfer in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde van 19,4%.

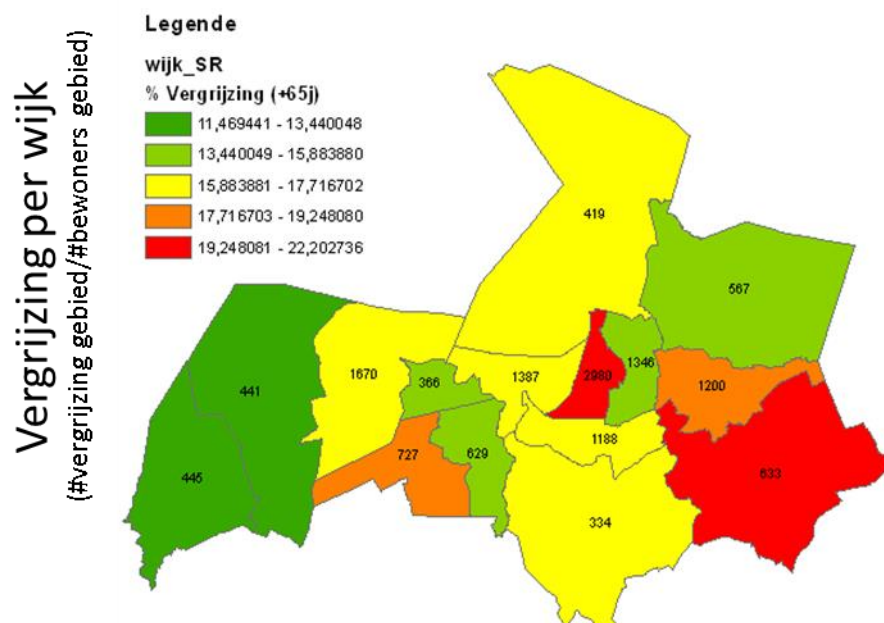
In Den Hout wonen 441 personen die ouder zijn dan 65 jaar. Procentueel gaat het om 11,5 % van de bevolking in Den Hout. 71 personen of 2% van de inwoners in Den Hout zijn ouder dan 80 jaar (zie kaart 4, p.20 en kaart 5, p.21). Deze cijfers zijn relatief laag in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde.

Ook ten opzichte van de andere wijken in de stadsregio zijn de verhoudingen in Den Hout verschillend: de verhouding jongeren in Den Hout ligt hoger dan in de andere wijken van de stadsregio en het aantal ouderen is lager dan in de andere wijken van de stadsregio.

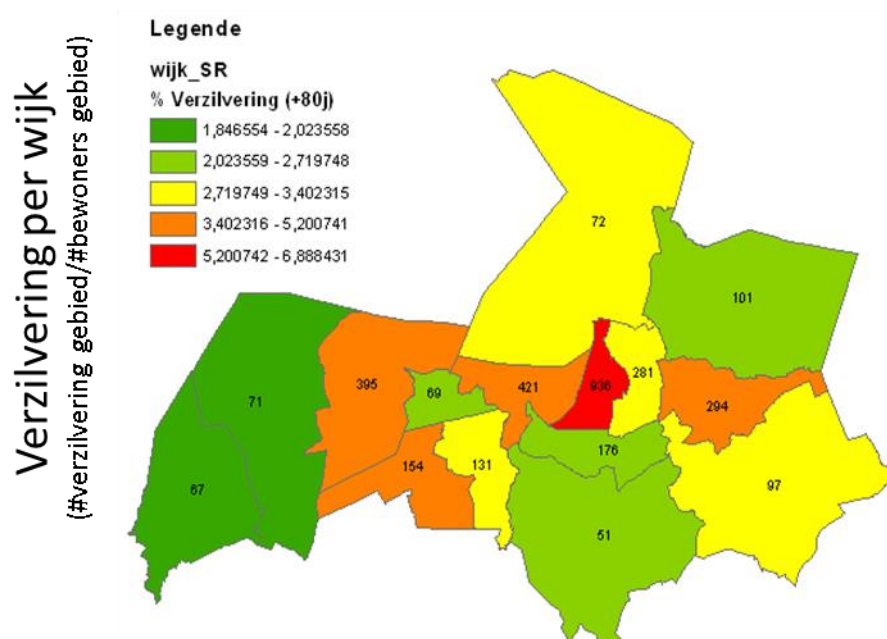
Kaart 3: Vergroening per wijk, stadsregio Turnhout (2011)



Kaart 4: Vergrijzing per wijk, stadsregio Turnhout (2011)

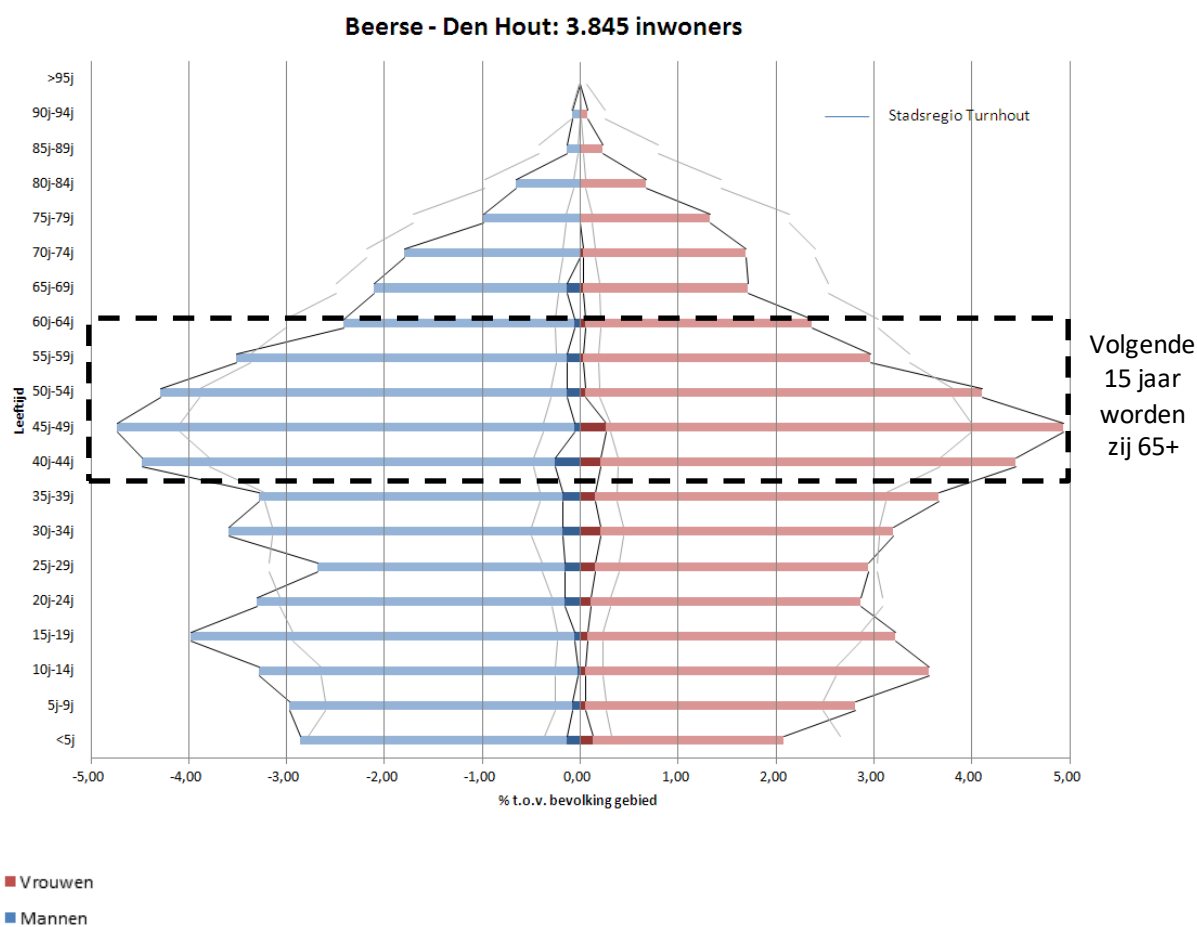


Kaart 5: Verzilvering per wijk, stadsregio Turnhout (2015)



2.1.5 Bevolkingspiramide

Grafiek 4: Bevolkingspiramide, Den Hout (2011)

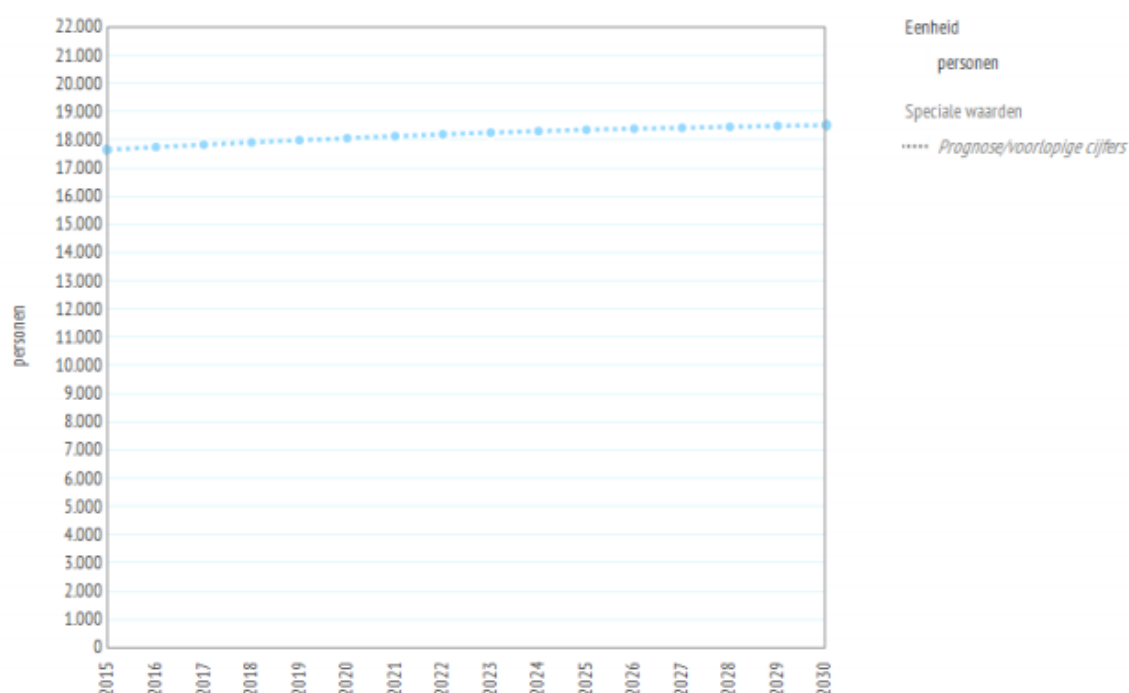


Bovenstaande bevolkingspiramide laat zien dat het aantal inwoners ouder dan 65 jaar in Den Hout laag is ten opzichte van de andere wijken/gemeenten in de stadsregio (en bij uitbreiding Vlaanderen). In vergelijking met de stadsregio (en bij uitbreiding Vlaanderen) zijn er meer inwoners van 40 tot 64 jaar in Den Hout. Deze groep zal over 15 jaar tot de groep 65+ behoren. Dit zijn de babyboomers die in de jaren 70 geboren zijn. We weten dus dat deze groep zal verouderen waardoor in Den Hout de tendens van vergrijzing en verzilvering zich zal verderzetten, in een sterkere mate dan we vandaag vaststellen. De tendens vertelt ons nu al dat wonen in de toekomst andere woon- en zorgbehoeften zal vragen voor deze specifieke groep van ouder wordende inwoners in Den Hout.

2.1.6 Bevolkingsprognose naar leeftijd in Beerse

Er zijn geen prognoses beschikbaar op niveau van de wijk Den Hout. Op niveau van de gemeente Beerse zijn wel prognoses naar aantal inwoners vooropgesteld.

Grafiek 5: Bevolkingsprognose in Beerse (2015-2030)



Bron: Gemeentelijke Profielschets opgemaakt door Studiedienst Vlaamse Regering

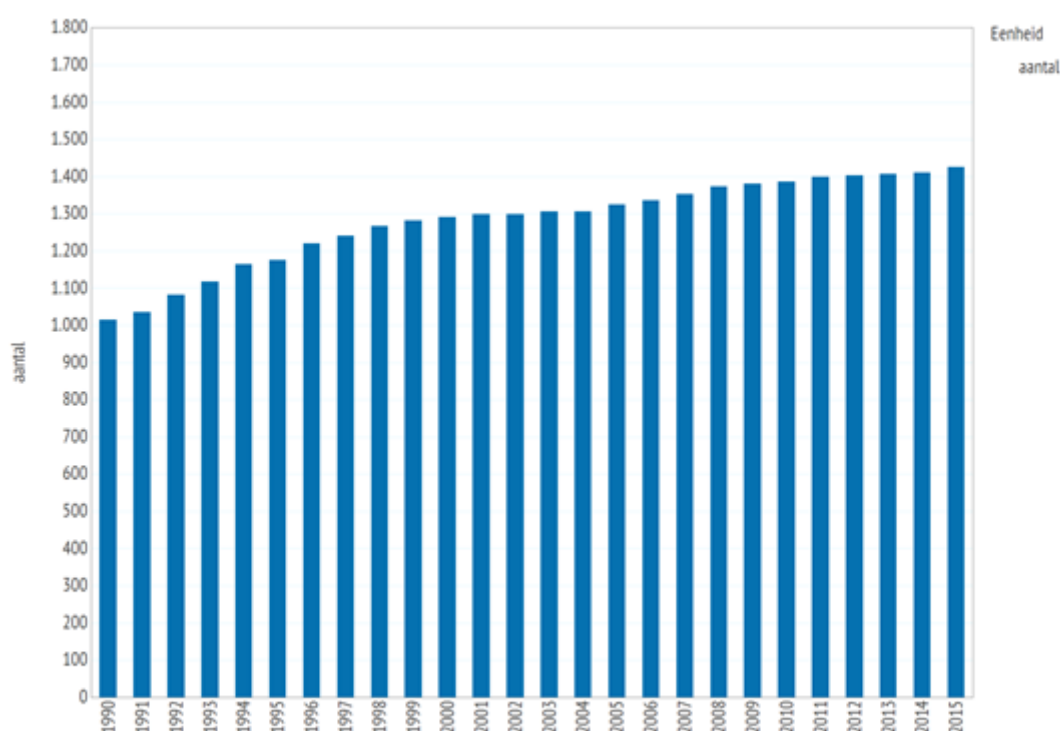
Bovenstaande grafiek toont aan dat het aantal inwoners verder zal toenemen in Beerse. In absolute aantallen zou de gemeente in de periode 2015-2030 toenemen van 17.652 naar 18.525 inwoners, dus met 873 inwoners (+5%).

2.2 Huishoudens

2.2.1 Evolutie totaal aantal huishoudens voor Den Hout (1990 – 2015)

Onderstaande grafiek toont aan dat Den Hout een stijgend aantal huishoudens kent sinds 1990. Deze toename is een logisch gevolg van een groeiende bevolking (zie 2.1 Demografie): net zoals de groei van het aantal inwoners is er in Den Hout een sterkere stijging van het aantal huishoudens in de periode 1990 – 2000. Nadien neemt het aantal huishoudens minder sterk toe. In 2002 en 2004 neemt het aantal lichtjes af om nadien terug stilaan te stijgen. In 2015 telt Den Hout 1.425 huishoudens.

Grafiek 6: Evolutie van het aantal huishoudens, Den Hout (1990-2015)

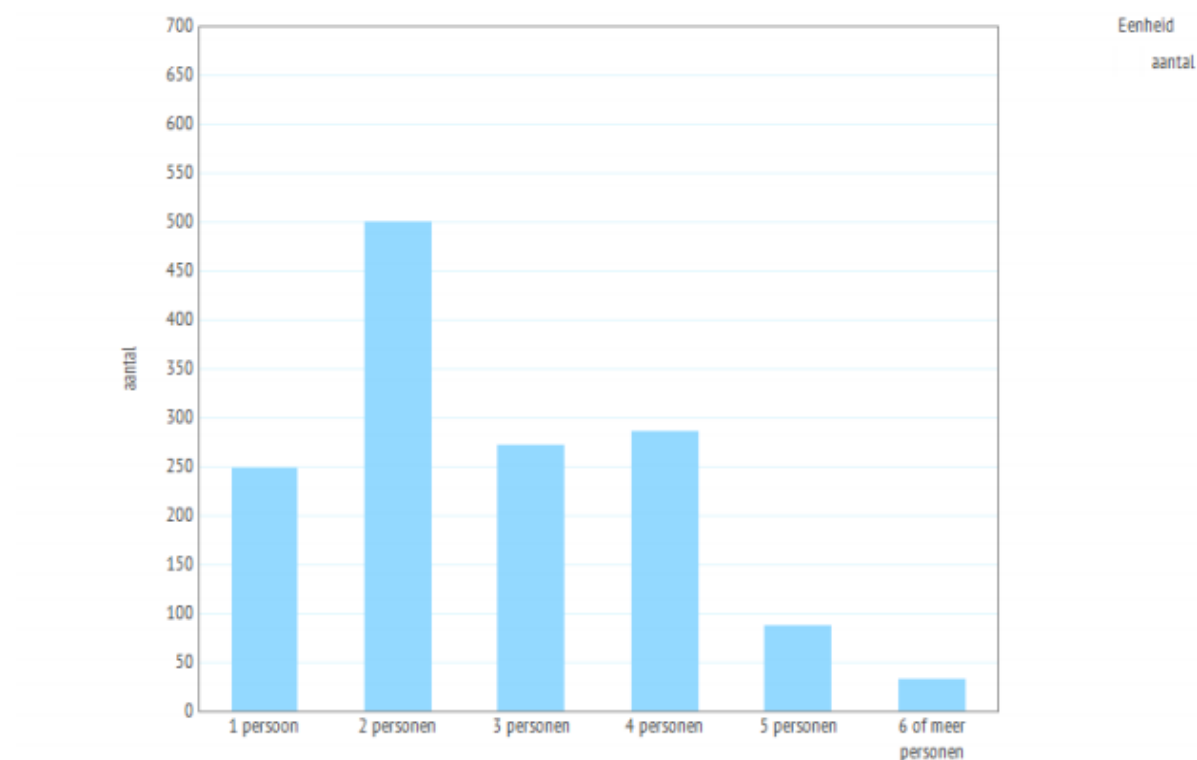


Bron: Provant

2.2.2 Typologie huishoudens, Den Hout (2015)

In 2015 bestaan de meeste huishoudens in Den Hout uit 2 personen (500 huishoudens of 35%). Een klein aantal huishoudens telt meer dan 6 personen (32 huishoudens of 2%). Het aantal huishoudens met 1 persoon, 3 personen of 4 personen is gelijkaardig vertegenwoordigd in Den Hout (zie grafiek 7, p.24).

Grafiek 7: aantal personen per huishouden, Den Hout (2015)

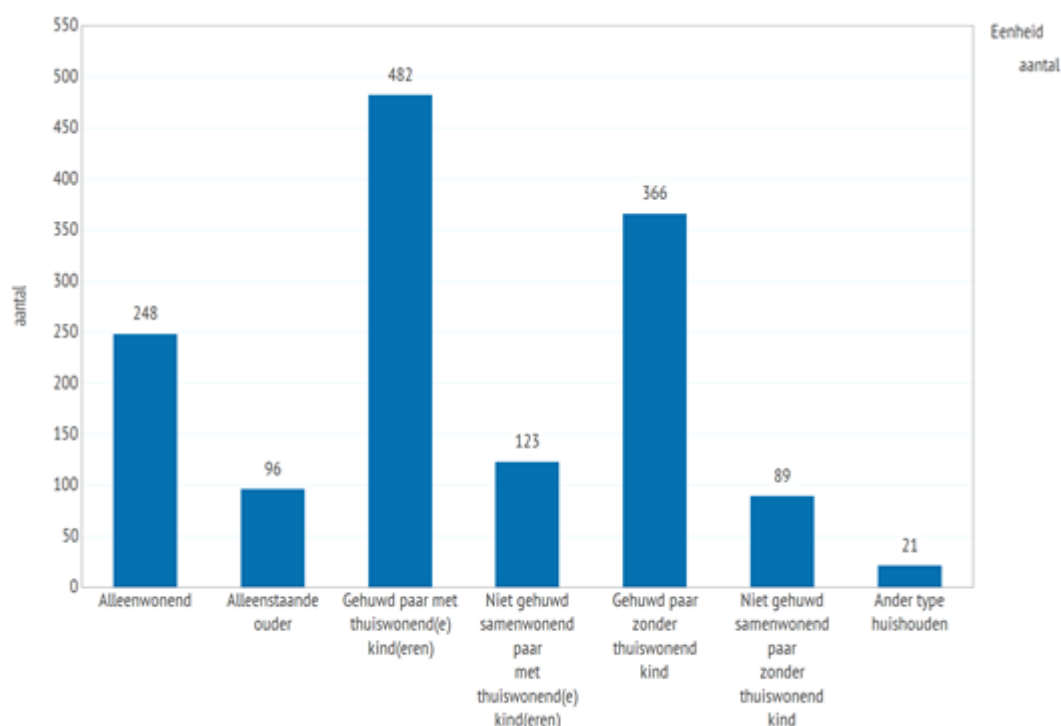


Bron: RR (verwerkt door provincie)

Elk huishouden heeft ook een andere typologie (niet enkel op basis van het aantal personen). We onderscheiden 7 verschillende typologieën van huishoudens.

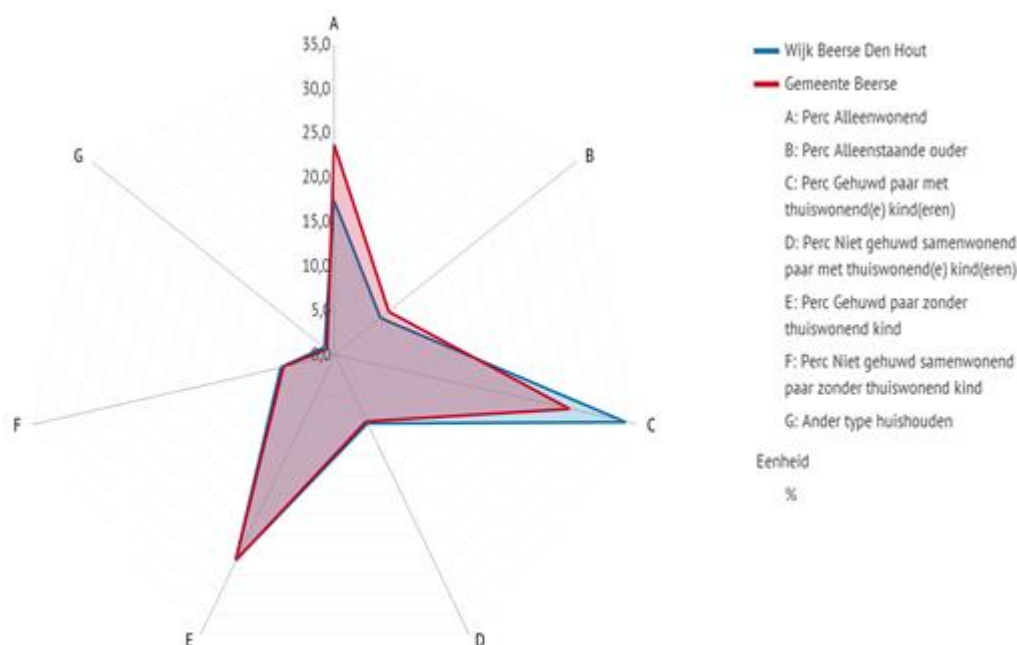
Uit onderstaande grafiek kunnen we afleiden hoe de verdeling van de typologieën is in Den Hout. Het meest voorkomende type van huishouden is het 'gehuwd paar met thuiswonend(e) kind(eren)': 482 huishoudens of 34% behoort tot dit type huishouden. Vervolgens zien we 366 huishoudens (26%) in de categorie 'gehuwd paar zonder thuiswonend kind'. De derde meest voorkomende typologie zijn de 'alleenwonende' met 248 huishoudens (17%). De overige typologieën zijn 'niet gehuwd samenwonend paar met thuiswonend(e) kind(eren)' 123 (8,6%), 'alleenstaande ouder' 96 (6,7%), 'niet gehuwd samenwonend paar zonder kind' 89 (6,2%) en 'ander type huishouden' 21 (1,5%).

Grafiek 8: typologie van de huishoudens, Den Hout (2015)



Bron: Provant

Spindigram 1: typologie huishoudens Den Hout ten opzichte van gemeente Beerse (2015)



Bron: Provant

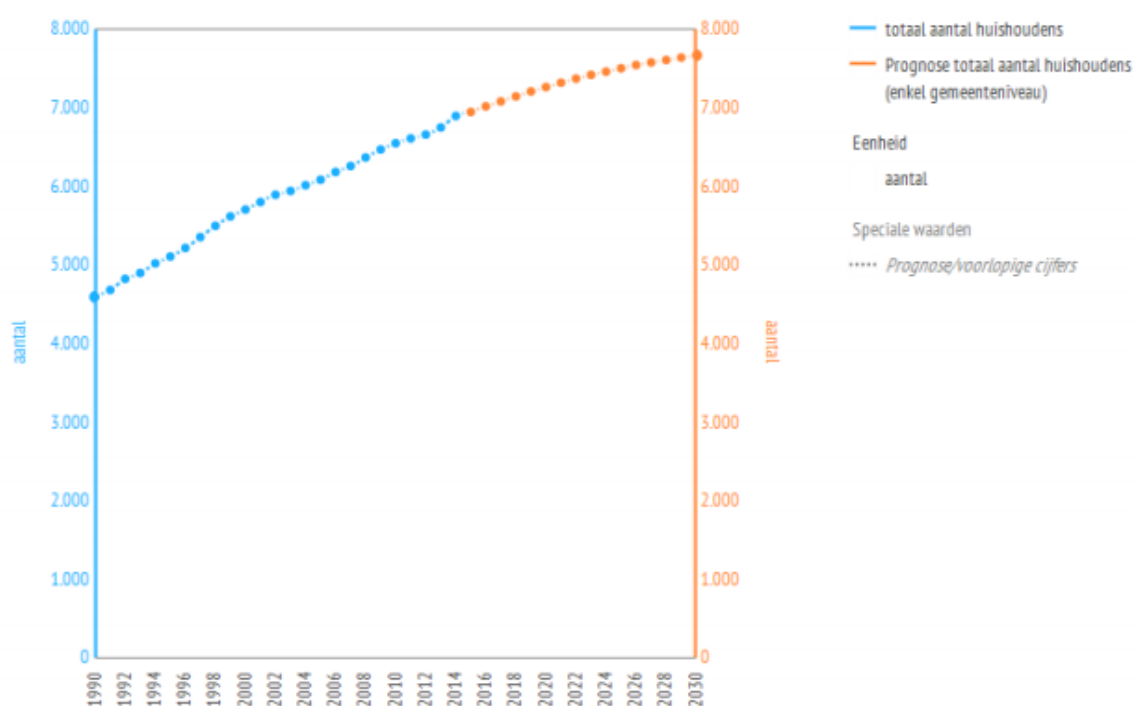
Het spindigram leert ons dat er relatief meer huishoudens met de typologie 'gehuwd paar met thuiswonend(e) kind(eren)' in Den Hout wonen ten opzichte van de vertegenwoordiging van dat type in de rest van de gemeente Beerse: bijna 35% van de huishoudens van Den Hout bevindt zich in deze

typologie tegenover een 27% in de gemeente Beerse. In totaal telt de gemeente Beerse procentueel meer 'alleenwonende' en iets meer 'alleenstaande ouders'. De overige typologieën zijn in gelijke percentages aanwezig.

2.2.3 Bevolkingsprognose naar huishoudens

Wat betreft prognoses naar aantal huishoudens kunnen we geen uitspraak doen op niveau van de wijk Den Hout. We beschikken wel over gegevens op gemeentelijk niveau.

Grafiek9: Evolutie van het aantal huishoudens (1990-2015) en prognose van het aantal huishoudens (2015-2030), Beerse



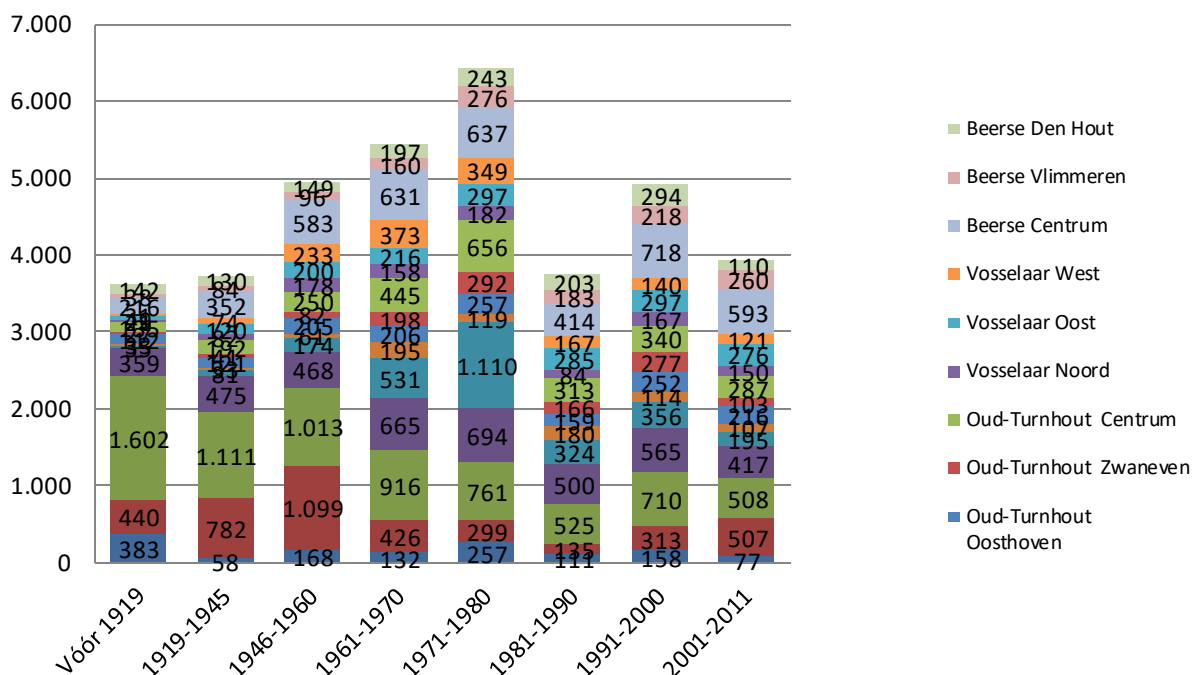
Bron: RR (verwerkt door provincie), Gemeentelijke Profielschets opgesteld door Studiedienst Vlaamse Regering

Bovenstaande grafiek toont aan dat het aantal huishoudens sterk is toegenomen in de voorbije periode 1990 – 2015. Prognoses voorspellen eveneens een sterke groei in de volgende periode 2015 -2030: van 6.946 huishoudens in 2015 naar 7.667 huishoudens in 2030. Dit is een toename van 721 huishoudens of een groei van 10%. Vergelijking met de prognoses naar aantal inwoners in dezelfde periode leert ons dat de toename van het aantal huishoudens sterker is dan de toename van het aantal inwoners. Dit betekent dat de tendens naar kleine huishoudens zich zal blijven verderzetten.

2.3 Woningen – bouwperiode

In de periode van 1971 – 1980 is er in stadsregio Turnhout een bouwpiek op te merken. In deze periode wordt er in al de gemeenten van stadsregio Turnhout vlijtig gebouwd. Dit geldt ook voor de gemeente Beerse en de wijk Den Hout. Vooral vanaf 1971 tot en met 2000 wordt er in de wijk Den Hout gebouwd. Deze bouwperiode verklaart ook de samenstelling van de bevolking. In Den Hout wonen er vooral gezinnen met kinderen.

Bouwperiode woningen



3. Context

3.1 Ruimtelijke context

3.1.1 Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP)

De samenwerking in de regio Turnhout kent een vrij lange voorgeschiedenis. In 1998 werd gestart met het proces dat tot de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Turnhout moest leiden. De afbakening werd vastgelegd in 2004 en omvat gedeelten van het grondgebied van Turnhout, Beerse, Vosselaar en Oud-Turnhout. Het gevolg is dat er binnen dit afgebakend gebied stedelijke functies moeten worden opgenomen ten behoeve van de ruimere regio. Het gebied is de enige grote concentratie van stedelijke activiteiten binnen de Kempen.

De globale visie over de concentratie van deze stedelijke activiteiten werd in het afbakeningsproces vertaald in vijf beleidskeuzes:

1. Het scheppen van gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van een voldoende aantal en gedifferentieerd woningbestand op gewenste locaties.
2. De uitbouw van de economische troeven.
3. De ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied als een centrum met een hoog voorzieningenniveau.
4. Het versterken van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
5. Het leefbaar houden van het stedelijk gebied met goede ontsluitingen.

De afbakening van het regionaal-stedelijk gebied Turnhout gaf in 1998 aanleiding tot de oprichting van een vzw¹ die tot doel had het proces van afbakening te faciliteren. De reden waarom eind jaren 90 door de 4 besturen is overgegaan tot de oprichting van een vzw-structuur was de nood die men voelde aan een overlegorgaan enerzijds en anderzijds aan een structuur waarbinnen ook de noodzakelijke bovenlokale studies, die men nodig had in uitwerking van de verdere detaillering van het GRUP, kon coördineren.

3.1.2 Elke gemeente heeft zijn rol en identiteit

Samenwerking die impact heeft op de kernactiviteiten van een lokaal bestuur kan alleen maar lukken als elke partner zich goed herkent in de gezamenlijke ambities en vooropgestelde resultaten. Daarvoor is niet alleen een langetermijnvisie noodzakelijk, maar ook de expliciete erkenning van de identiteit van elke gemeente. De samenwerking moet die identiteiten versterken en complementair een gezamenlijk profiel uitdragen.

Alle analyses hebben aangetoond dat de vier gemeenten in een gezamenlijk stadsregionaal systeem onderling afhankelijk zijn. Het zgn. Daily Urban System, waarbij het gedrag van inwoners, bedrijven, bezoekers,... in kaart werd gebracht, bevestigt de positie van de stadsregio als het stedelijk centrum

¹ De gemeente Beerse maakt deel uit van het samenwerkingsverband Stadsregio Turnhout, opgericht door de gemeenten en OCMW's van Beerse, Oud-Turnhout, Turnhout en Vosselaar. Op basis van het decreet van 2001 op de intergemeentelijke samenwerking neemt ze de juridische vorm aan van een projectvereniging.

voor een ruim verzorgingsgebied. De samenwerking tussen een centrumstad en haar randgemeenten is niet evident. Niet altijd is het duidelijk dat iedereen zich een eigen positie in de stedelijkheid mag en kan blijven verwerven. Die evenwichtsoefening vergt permanente aandacht en een explicitering van de identiteit die elke gemeente wil behartigen.

Die identiteiten hebben hun wortels in een ver verleden en in de wijze waarop de gemeenten gegroeid zijn. De besturen hebben zich duidelijk uitgesproken over wie ze zijn, wensen te blijven en willen worden. In deze projectdefinitie is vooral de rol en identiteit die het gemeentebestuur aan Beerse toekent van belang.

3.1.3 Beerse

Beerse kenmerkt zich als een oude woonkern met diensten en winkelen en met Vlimmeren als landelijke kern. De wijk Den Hout ontstond samen met activiteiten aan het kanaal als een grote woonverkaveling met open bebouwing, woonbos.

In het Noordoosten is er een bos- en natuurrand, deels aansluitend op oude kleiputten. De Laakbeekvallei manifesteert zich als groene vinger tot de dorpskern. Bossen en oud landschap zijn prominent aanwezig richting Vlimmeren, Wechelderzande en Lilse Bergen.

Beerse is tevens een industriële kern in de Kempen en kent een evenwicht tussen tewerkstelling en werkenden, maar er is toch veel stadsregionale mobiliteit voor werk en diensten. Inkomende en uitgaande pendel is in evenwicht met de N12 als baanlint los van het dorp, gericht op verplaatsingen in de stadsregio.

Beerse ziet zichzelf als een economische groeipool binnen de stadsregio met een duidelijk groen karakter.

3.1.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Een concept van de gewenste ruimtelijke structuur van Beerse is 'het kanaal als attractieve groene as'. Beerse ziet potenties voor het kanaal op het vlak van recreatie, landschap en natuur die nog onderbenut zijn. De achterkantsituatie moet opgeheven worden. Het langeafstandsfietspad² aan de zuidzijde van het kanaal moet ontworpen worden als een recreatieve as vanwaar een gevarieerd beeld op de omgeving mogelijk is. Daarnaast is er de mogelijkheid om ter hoogte van de kern van Beerse een 'balkon' of terras uit te bouwen langs het kanaal. Zo kan een relatie ontstaan tussen de kern van Beerse en het kanaal. De kanaalrand kan hier ontwikkeld worden tot een aangename woonomgeving met ruimte voor recreatie en ontspanning.

² Vandaag de dag wordt de ligging (noord- of zuidzijde kanaal) hiervan concreet onderzocht, maar werd er nog geen officiële beslissing hieromtrent genomen.

Aandachtspunten voor de inrichting van de kanaalrand aan de zuidzijde zijn:

- een fiets- en voetpad langsheen de volledige kanaalrand;
- een publieke rand aan de zijde van de kern;
- benutten van de zwaaikommen als recreatieve elementen;
- recreatieve en visuele bindingen.

3.2 Cultuurhistorische context

In de geschiedenis van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Beerse springen duidelijk drie periodes naar voren. De eerste periode begint in de 4^{de} eeuw en strekt zich uit tot het midden van de 19^{de} eeuw. Opeenvolgende ontwikkelingen in de landbouw wijzigen de natuurlijke structuur in belangrijke mate. De tweede periode loopt van het midden van de 19^{de} tot het midden van de 20^{ste} eeuw. Het is de tijd van de industriële ontwikkeling en die laat vooral sporen na op het vlak van infrastructuur en bedrijvigheid. De derde periode begint na de Tweede Wereldoorlog en duurt tot op vandaag. Zij wordt vooral gekenmerkt door de sterke uitbreiding van Beerse. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.7*)

3.2.1 Periode 1: Beheerswerken in functie van landbouw

4^{de} eeuw tot midden 19^{de} eeuw

Beerse vormde net als Vosselaar een onderdeel van het Land van Turnhout. Vanaf het ontstaan van de gemeente, vermoedelijk in de 12^{de} eeuw, tot het begin van de 19^{de} eeuw, is Beerse vooral gericht op landbouw.

Zoals de meeste dorpen in de Kempen vormden de eerste nederzettingen zich op de hogere gronden tussen de beekvalleien. De nederzettingstructuur wordt naast de kernen van Beerse en Vlimmeren gevormd door een aantal hoevecomplexen in de open ruimte. Heilaar en Oosteneinde zijn hier typische voorbeelden van. De hogere stuifzandruggen in de Kempen kennen een noordoost oriëntatie. De eerste wegen, aangelegd op deze hogere gronden, volgen deze oriëntatie. Typische duingronden situeren zich in het zuiden en het westen van de gemeente namelijk in de omgeving van de Hoge Bergen en tussen Beerse en Vosselaar in. De zanderige grond met zijn beperkte vruchtbaarheid bepaalt al die tijd de aard van de landbouw en maakt in de loop der eeuwen grootschalige beheerswerken strikt noodzakelijk.

Door de bevolkingstoename en nieuwe ontwikkelingen in de landbouw wordt het landbouwareaal steeds meer uitgebreid. De toepassing van allerlei nieuwe landbouwsystemen en de toenemende ontginning maakt de bodem echter ook steeds armer. Als gevolg van toenemende verschraving van de bodem door intensief landgebruik wordt de periode van groei en ontginning afgebroken door een agrarische recessie vanaf 1400. Door de degradatie van bossen en verarmde landbouw zijn uitgestrekte heidegebieden ontstaan. Het westelijke deel van Beerse is rond de 17^{de} eeuw herkenbaar als een aaneengesloten heidegebied dat aansluit bij een bosgebied.

In het begin van de 19^{de} eeuw zorgt de Franse overheersing ervoor dat heel wat steenwegen worden rechtgetrokken. Op de Ferrariskaart is de oude verbindingsweg tussen Antwerpen en Turnhout reeds herkenbaar als belangrijke weg en herkenbaar in het landschap als een groenstructuur door de monumentale bomenrijen. Opvallend is dat in geheel deze eerste periode de natuurlijke structuur maatgevend is: bebouwing situeert zich op de hogere gronden, heide en natuurgebieden vormen uitgestrekte vlakten op zandige bodems, een bosgordel situeert zich in het zuiden van de gemeente, moerassige gronden langsheen de beekvalleien van Laak en Diepteloop, landbouwgronden rondom de kernen. In de eeuwen daarna zal dit sterk veranderen. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.8-9*)

3.2.2 Periode 2: Infrastructuurwerken en economische ontsluiting

midden 19^{de} eeuw tot midden 20^{ste} eeuw

Deze periode heeft vooral op het vlak van infrastructuur en bedrijvigheid veel sporen nagelaten. De industriële revolutie zorgt voor een terugloop van de bedrijvigheid in de landbouw. Beerse ontwikkelde zich in deze periode van een landbouwgemeente naar een gemeente waar industrie bepalend is. De baksteennijverheid floreerde in de regio vanaf de laatste decennia van de 19^{de} eeuw. Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten wordt een eerste economische as voor de gehele regio van de Noorderkempen. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.9*)

Twee grootschalige infrastructurele projecten zijn in die periode gerealiseerd:

- Het uitgraven van het kanaal van Schoten naar Dessel (1850). Het kanaal werd oorspronkelijk aangelegd voor de bevloeiing van landbouwgebieden. De ontdekking van de kleilagen leidde tot de eerste kleiontginningsgebieden in het gebied ten noorden van de gemeente. Het kanaal wordt belangrijk als locatie voor bedrijven.
- Het rechte trekken en moderniseren van de oude verbindingsweg Antwerpen-Turnhout. Deze weg is belangrijk als tramverbinding, de boerentram, naar Turnhout. Door deze steenweg werden nieuwe economische ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het landschappelijke beeld wordt in deze periode sterk gevormd door de baksteennijverheid. De typische gebouwen met schoorstenen en bijhorende droogloodsen zijn maatgevend in het landschap. Ook de kleiontginningsgebieden (Het Blak en Oosteneinde) bepalen mee het beeld. Typische nederzettingspatronen van deze periode zijn de arbeiderswoningen in de kern van Beerse en Vlimmeren; zeer lage woningen met één bouwlaag. De gehuchten Heilaar en Den Hout, vlak bij het kanaal, kennen een groei.

Vanaf de eerste helft van de twintigste eeuw ontwikkelde zich een nieuw type bedrijvigheid in Beerse: de non ferro bedrijven. Beerse was in deze periode nog een vrij landelijke gemeente, dit type van vervuilende bedrijvigheid plaatste men het liefst in een uithoek verwijderd van de stad, op de drogere zandgronden die minder geschikt waren voor landbouw. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.9-10*)

3.2.3 Periode 3: Suburbanisatie en ongebreidelde groei

midden 20^{ste} eeuw tot vandaag

Na de Tweede Wereldoorlog volgt een massale immigratie van stedelingen en komt de ruimtelijke ontwikkeling in een stroomversnelling. De beschikbare ruimte wordt quasi zonder beperkingen ingenomen en dat zowel voor wonen als voor bedrijvigheid. Beerse evolueerde van een eerder landelijke gemeente in buitengebied naar een stedelijke gemeente. De verkeersstroom neemt sterk toe en in de marge van de aanleg verdwijnen een aantal oude structuren. De aanleg van de autosnelweg E34 Antwerpen-Eindhoven tussen 1960 en 1970, buiten het grondgebied van Beerse, werkt als een katalysator voor nieuwe economische ontwikkelingen. Het kanaal en de N12 verliezen geleidelijk aan hun functie als transportassen en de E34 neemt deze functie over. De E34 verzorgt vandaag de ontsluiting van de ganse regio. De bedrijvigheid in Beerse kent in deze periode een explosieve groei. Het karakter van de bedrijvigheid verandert. Vanaf de jaren 60 gaat de baksteennijverheid achteruit door opkomst van nieuwe bouwmaterialen en tijdens de economische crisis van de jaren 70 kende deze nijverheid een val.

In Beerse vestigen zich een heel aantal nieuwe bedrijven die de suburbanisatietrend volgen. Grote bedrijven die geen plaats en uitbreidingsmogelijkheden meer vonden in de stad, zoals Janssen Pharmaceutica, vestigden zich buiten de stad, goed bereikbaar langsheen de invalswegen. Voor de komst van Janssen Pharmaceutica werd zelfs een aparte afrit aangelegd langsheen de snelwegen. Het industriegebied Beerse-Zuid ontwikkelde zich op de knoop van de N12 met de N132 (de ontsluitingsweg naar de E34). Ook de kernen van Beerse en Vlimmeren kenden door de suburbanisatietrend een sterke groei gedurende deze periode. De kernen deinden verder uit en de open ruimte werd versnipperd. Verkavelingen met een meer open bebouwingsstructuur vormen zich rondom deze oude kernen. Hierdoor ontstaat vandaag een mozaïek van verkavelingen met een eigen identiteit. Verkavelingen met zeer lage dichtheden ontstaan in de heide en bosgebieden. Tussen Vlimmeren en Rijkevorsel wordt een deel van het bosgebied van de Hoge Bergen omgevormd tot een residentiële verkaveling. In Beerse-Zuid ontwikkelt zich samen met de bedrijvigheid ook de residentiële woningbouw.

De infrastructuur hebben een belangrijk ruimtelijk structurerend effect. De N12 is belangrijk als vestigings-as voor residentiële villabouw en voor bedrijvigheid. Het gemeentelijk sportpark en de woonwijk 'Het Hemelrijk' zijn rond deze as ontstaan. Er is weinig samenhang in de ruimtelijke planning. Een groot deel van de eigenheid van Beerse en omgeving gaat in deze periode verloren. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.10-11*)

3.3 Synthese van het fysisch systeem

De wisselwerking tussen geologische processen, bodemsamenstelling, reliëf en waterhuishouding is altijd bepalend geweest voor het fysische systeem en voor de vestiging van nederzettingen. Dit deel

beschrijft meer in detail de landschapsopbouw en de bodemsamenstelling. (*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.5*)

3.3.1 De regio Turnhout

Turnhout is het geografisch centrum van de Noorderkempen en de centrale Kempen. Volgende elementen spelen tot op vandaag een belangrijke rol in de natuurlijke structuur:

- De waterscheidingskam in het noorden van de gemeente. Hij bepaalt de ontwatering en de scheiding tussen het Maasbekken en het Scheldebekken.
- De duinen die als langgerekte ruggen van oost naar west lopen. Sommigen zijn deel van grotere open ruimten, zoals de Ravelse bergen. Anderen zijn eerder geïsoleerd door bebouwing, voorbeelden: de duin tussen Beerse en Vosselaar en Flipkens Vijver – het Looy.
- De Aa en de Mark als belangrijke ontwateringen. De Aa is het belangrijkste: vele andere ontwateringssystemen sluiten er op aan.
- De ondiepe klei ter hoogte van het kanaal gaf aanleiding tot ontginning en bijhorende nijverheid.

(*Stramien, GRS Beerse, 2007, p.6*)

3.3.2 Landschapsopbouw

In het noorden ligt de kleirug van de Kempen. Het oosten omvat de uitlopers van het Maasterras, het zuiden bestaat voornamelijk uit zandige gronden. Oorspronkelijk lagen de Kempen aan de rand van het Noordzeebekken. Toen de zee terugtrok, ontstond er een soort waddegebied met slikken (de latere geulen) en schorren (de kleiplaten met de zogenaamde ‘Kempische klei’). Ten noorden ligt die klei ondiep, vandaar ontginningen langsheen het kanaal. Ten zuiden ligt de klei beduidend dieper. In de loop der tijden zorgden winden ervoor dat de Kempische kleilagen werden afgedekt met zand.

(*Stramien, RSB, 2007, p.6*)

3.3.3 Bodemsamenstelling

In de regio komen verschillende soorten bodems voor. De plaggenbodems zijn al vele eeuwen geschikt gemaakt voor landbouw. Het waren de eerste akkergebieden die zich rond de nederzettingen ontwikkelden. De droge gronden zijn niet in landbouwkundig gebruik. In de valleien bevinden zich de echte natte gronden, zij zijn noch geschikt voor bewoning, noch voor akkerbouw.

- Alluviale bodems: zijn ontwikkeld op de alluviale afzettingen van rivieren of beken. Omwille van de geringe ontwikkelingstijd bezitten ze een beperkte profielontwikkeling. Alluviale bodems worden aangetroffen in de vallei van de Laakbeek en haar zijlopen.
- Duingronden: droge bodems zonder noemenswaardige bodemprofielontwikkeling. Door het geregeld verstuiwen van de duinzanden kunnen de bodems niet volledig ontwikkelen. In Beerse situeren de duingronden zich in het zuidelijke deel aansluitend bij Lille.
- Plaggenbodems: deze typische bodem ontstond na jarenlange bemesting van het akkerland met plaggen, die fungeerden als bindmiddel voor dierlijke mest. Deze situeren zich rondom de oude bewoningskernen van Beerse en Vlimmeren.

- Podzolbodems: deze bodems zijn het resultaat van een proces waarbij het moedermateriaal verweert. Het is een sterk uitgeloogde bodem met een ruwe humuslaag.

(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.6-7)

3.4 Besluit

De laatste 30 jaar kende de gemeente een zeer ingrijpende en grootschalige ontwikkeling. De schaal van de middelen die daarbij konden worden ingezet was zo groot dat de ontwikkeling tot stand kon komen los van de natuurlijke structuur. Er werd zeer veel ruimte gebruikt en het beeld van de gemeente veranderde sterk. Vele van de huidige problemen op het gebied van ruimtelijke ordening hebben te maken met die ongeordende ontwikkeling. *(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.11)*

4. Ruimtelijk samenhangende gehelen

De groei van de gemeente werd op diverse manieren ruimtelijk vertaald. Hierdoor kunnen als het ware ruimtelijke entiteiten onderscheiden worden. Verschillende types springen daarbij naar voor. 'De kern' of het centrumweefsel, de 'verkavelingen of woonwijken', het 'woonbos' en het 'lint'. Een korte omschrijving van de verschillende entiteiten met focus op Den Hout volgt in onderstaande tekst. (Stramien, GRS Beerse, 2007, p.64-67)

4.1 Beerse

De kern wordt begrensd door het kanaal aan de noordzijde, door de N12 aan de zuidzijde, aan de oostzijde sluit de kern van Beerse aan bij Vosselaar. Aan westelijke zijde vormt de open ruimte structuur van de Laakbeekvallei een grens. De Laakbeek is herkenbaar als een groene vinger in bebouwd gebied. Beerse bestaat uit drie kernen: het centrumgebied, en twee deeltkernen Den Hout en Heilaar. Beerse heeft een weinig samenhangende structuur en de verschillende centrumfuncties zijn verspreid gelegen.

Op een as noord-zuid: het gemeenschapscentrum, het woonzorgcentrum, het politiekantoor, het kerngebied, het gemeentehuis. (Stramien, GRS Beerse, 2007, p.64-67)

4.2 Deeltkern Den Hout

Den Hout is één van de twee deeltkernen van Beerse die gelegen is aan de bruggen over het kanaal. Het betreft een gehucht met een vrij dichte bebouwingstructuur. De deeltkern van Den Hout wordt in grote mate bepaald door een kerk (gebouwd jaren 60), een warenhuis en een school. Deze kern wordt omgeven door een heel aantal verkavelingen.

- Type bebouwing: gesloten bebouwing en grote vrijstaande gebouwen met specifieke functies.
- Typologie woningen: gesloten bebouwing, oudere woningen met lage bouwhoogte.
- Functioneel: lokale voorzieningen, wonen.

(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.64-67)

4.3 Mobiliteit

In de provinciale mobiliteitsstudie van de Noorderkempen is met betrekking tot het projectgebied volgende uitspraak gedaan:

'Brug 6 (Den Hout) moet zijn functie als autobrug behouden; Brug 5 (Heilaar) moet bij vernieuwing ingericht worden als 'filter' voor gemotoriseerd verkeer. Fietspaden moeten aangelegd worden over de brug.'

Brug 6 is ingericht als een autobrug voor beurtelings verkeer. Er zijn geen afzonderlijke fiets- of voetpaden.

In het stadsregionaal mobiliteitsplan wordt gewezen op de verschillende functies die het kanaal Dessel-Schoten momenteel vervult. Naar de toekomst toe dient het multifunctioneel karakter van het kanaal behouden te blijven. Het transport van goederen via het kanaal moet gepromoot worden, zeker bij de bedrijven die langs het kanaal gelegen zijn. Ondanks de beperking van de tonnenmaat van 450 ton voor een geladen schip, houdt een volgeladen schip toch zo'n 20 à 30 vrachtwagens van de weg. Daarom moet het transport over het kanaal zeker mogelijk blijven en kan het in de toekomst eventueel aan belang gaan winnen.

Naast de transportfunctie heeft het kanaal ook een recreatieve functie. Beide functies kunnen verder ontwikkeld worden zonder dat de ene de andere verdringt. De provincie voert momenteel een studie uit die moet uitwijzen op welke manier de fiets-o-strade zal gecombineerd worden met de economische functie van het kanaal. De fiets-o-strade is een dossier dat doorheen de maand april 2017 aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgelegd. Het betreft de keuze van de ligging van de fiets-o-strade Turnhout-Beerse aan de noord- of zuidzijde van het kanaal. Zodra het college van burgemeester en schepenen een beslissing heeft genomen in dit dossier, kan dit als context dienen in het uitwerken van de ontwerpen voor het projectgebied Den Hout 2040.

(Tritel, mobiliteitsplan stadsregio, 2011, p. 106)

4.4 Commerciële voorzieningen

De commerciële voorzieningen situeren zich hoofdzakelijk in het centrum van Beerse voornamelijk in de Lindenlaan en rondom het Kerkplein. Commerciële voorzieningen zijn ook verspreid gelegen in de verschillende deekernen (Den Hout en Heilaar) en langsheen de steenwegen. Langsheen de N12 en de Bishopslaan zijn er een aantal commerciële voorzieningen gelegen.

(Stramien, GRS Beerse, 2007, p.64-67)

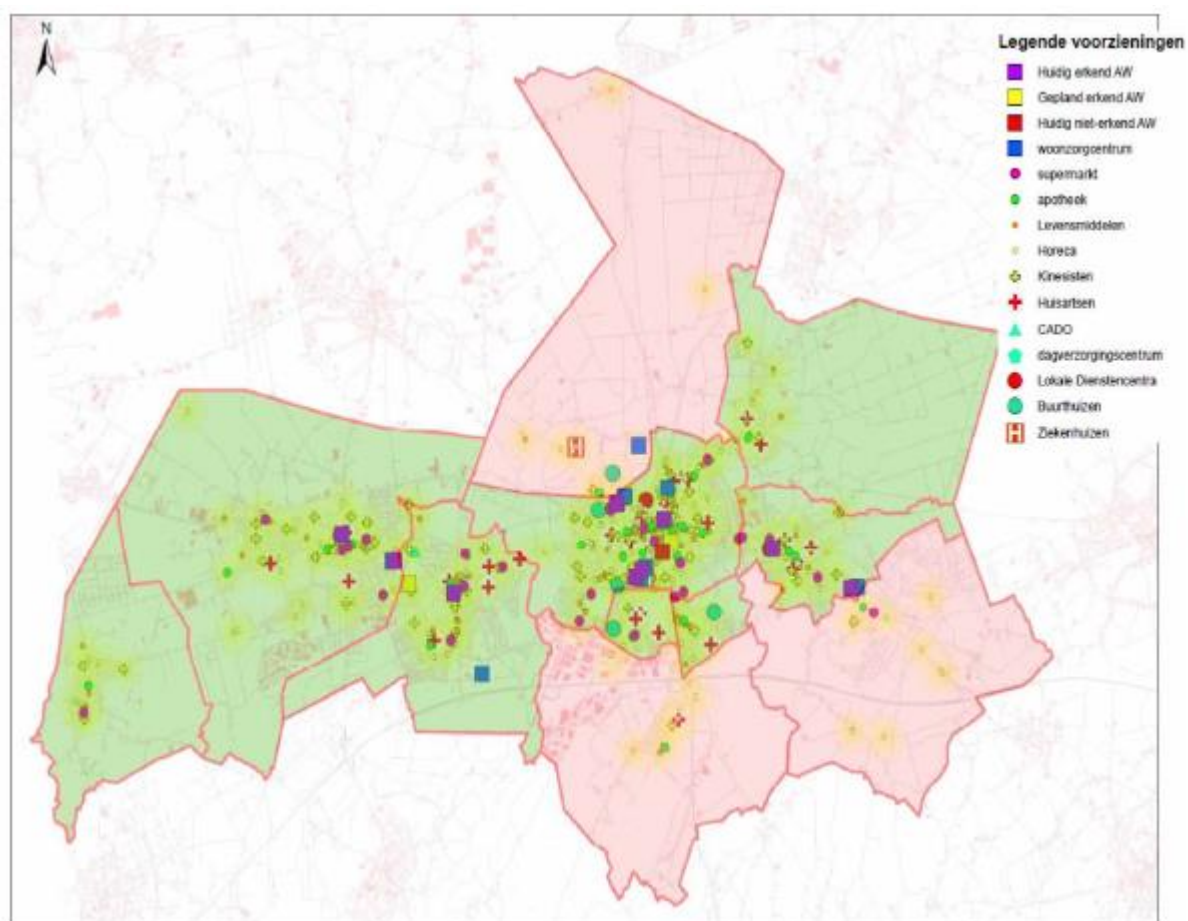
4.5 Levensloop bestendige gebieden

In het kader van een zo lang mogelijk behoud van zelfstandigheid en een blijvende integratie in de samenleving, is een goede ruimtelijke inplanting van welzijn- en zorgvoorzieningen van cruciaal belang. Dit uitgangspunt leidde tot de studie "ruimte voor ouderen" en het ontwikkelen van een ruimtelijke afwegingskader voor de inplanting van woon(zorg)voorzieningen voor senioren in stadsregio Turnhout. Dit afwegingskader is de basis voor het afwegen van de inplanting van woon(zorg)voorzieningen. Welke wijken zijn levensloopbestendig? Welke wijken hebben hoge nood en zijn het meest aangewezen om te investeren in woon(zorg)voorzieningen?

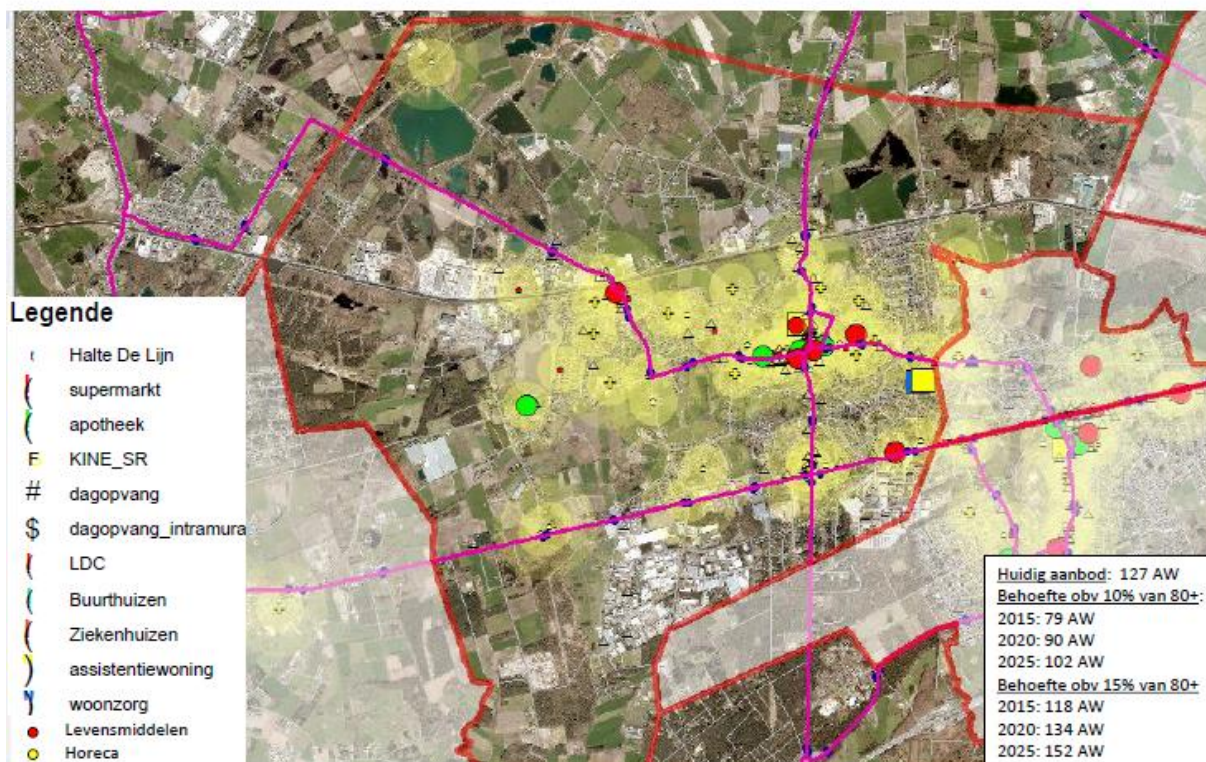
Een levensloopbestendig gebied is een zone waar je je hele 'wooncarrière' kan blijven wonen. Niet alleen moet er een voldoende gedifferentieerd woningaanbod aanwezig zijn, ook de dagdagelijkse behoeften moeten op korte afstand van de woning beschikbaar zijn, en zorg moet – indien nodig – kunnen voorzien worden.

Binnen de levensloopbestendige gebieden waar uit de studie 'ruimte voor ouderen' blijkt dat er behoefte is aan assistentiewoningen, kunnen wel assistentiewoningen voorzien worden. Maar ook binnen deze gebieden zelf zijn er plaatsen die beter geschikt zijn voor de inplanting van assistentiewoningen. De inplanting van een groep van assistentiewoningen binnen een bepaalde wijk moet dus worden afgewogen aan de behoefte binnen die wijk. Tijdens het eerste luik van deze studie is binnen de stadsregio de behoefte aan assistentiewoningen (tekort/overschot) grondig geanalyseerd. Voor elke aanvraag kunnen we op basis van die analyses bekijken of de schaal van het project in verhouding staat tot de behoefte binnen een levensloopbestendig gebied, en of de voorgestelde locatie geschikt is voor de inplanting van assistentiewoningen. Voor de inplanting van een groep van assistentiewoningen is 'wandelaafstand' een zeer belangrijk begrip.

Beerse Centrum en Den Hout liggen binnen de levensloopbestendige gebieden (zie onderstaande kaarten). Dat betekent dat assistentiewoningen voorzien kunnen worden afhankelijk van de behoefte en de locatie waar deze woningen een plaats zouden krijgen. Echter uit de behoeftenstudie naar assistentiewoningen in dit gebied van Beerse blijkt dat er reeds voldoende assistentiewoningen voorzien zijn tot en met 2025.



Beerse-centrum



5. Sterkte-zwakteanalyse

Deze sterkte-zwakteanalyse vormt de kern van de projectdefinitie.

STERKTES	ZWAKTES
De nabijheid van het kanaal en in het bijzonder de zwaai-kombieden potenties voor de uitbouw van toeristische-recreatieve infrastructuur en kunnen eveneens een troef zijn voor o.a. wonen aan het water. Door de sterke wijkwerking van de wijkverenigingen – de actieve wijkverenigingen Westhoek (ten zuiden van het kanaal) en Den Hout Noord (ten noorden van het kanaal) – wordt het verenigingsleven in ere gehouden. De kanaalbedrijven zorgen voor veel tewerkstelling. Voor gezinnen met kinderen is kleuter-, lager en buitengewoon onderwijs in de nabijheid aanwezig. Dankzij het buurtwarenhuis Walbers, het café ‘De Gieterij’ aan de noordkant van het kanaal, de parochiale feestzaal en enkele lokalen voor verenigingen zijn er mogelijkheden om in te zetten op het gemeenschapsleven in Den Hout. De Kerk Onze-Lieve-Vrouw Den hout is een modernistische kerk en geeft een aparte uitstraling aan Den Hout.	Het kanaal vormt eveneens een barrière. De afwezigheid van publieke ruimtes, trage wegen, (openbaar) groen en veilige speelomgevingen voor kinderen. De aanwezigheid van zware industrie in de omgeving van het kanaal zorgt voor hinder, ook visueel. Kermisactiviteiten gebeuren nu eerder op een schijnbaar ongeordende manier. Den Hout wordt gekenmerkt door oudere, monotone woonwijken met verhoudingsgewijs veel individueel ruimtebeslag. Onvoldoende uitgebouwde fietsinfrastructuur langsheen Schransdriesstraat (schoolomgeving) en kanaal. Onvoldoende uitgebouwd trage wegenet netwerk doorheen de woonwijken.
OPPORTUNITEITEN	BEDREIGINGEN
De bouw van een nieuwe brug gekoppeld aan een ontsluitingsweg zal het zware verkeer uit de dorpskernen houden. Trage wegverbindingen. Bevorderen van sociale cohesie Vertrek van hinderlijke activiteiten (opslag bouwmaterialen + zwaar vervoer) uit deze omgeving. Nieuwe ruimtes kunnen dusdanig worden ontworpen dat ze inspelen op veranderende noden.	Vergrijzing en verzilvering van de bevolking. Gebrek aan een eenvormige visie over de functies van de bruggen. Gebrek aan visie over de ruimtelijke inpasbaarheid van de fiets-o-strade. Vrijwilligerswerking van de parochie komt onder druk te staan.

6. Ambitie

6.1 Duurzaam wonen en leven in Den Hout

Met de ondertekening van de burgemeestersconvenant heeft de gemeente Beerse zich geëngageerd de Europese doelstelling om tegen 2020 20% CO₂-besparing te realiseren of zelfs te overtreffen op haar grondgebied.

Een ruimtelijke ordening die gericht is op versnippering, auto-afhankelijkheid, overaanbod aan vrijstaande villa's, ... draagt bij tot een enorme uitstoot van broeikasgassen. Daar willen we als klimaatvriendelijke gemeente iets aan doen. De kansen die zich nu aandienen wil de gemeente met haar partners inzetten om de kern van Den Hout op te waarderen tot een kwaliteitsvolle leefomgeving, die aangepast is aan de noden van haar bewoners, zowel nu als in de toekomst.

Klimaatverandering en ecologische uitdagingen staan vlak voor onze deur. Deze uitdagingen hangen samen met de ruimtelijke en demografische uitdagingen. Uit de analyses blijkt immers dat Den Hout voornamelijk een monotone verkavelingswijk is waarbij percelen in het verleden vooral verkaveld werden. Deze monotone verkavelingspraktijken brengen een zeer grote (individuele) ecologische voetafdruk met zich mee wat nefast is voor het klimaat. Het blijkt ook zo dat de huishoudens in Beerse en Den Hout veranderen. De grotere gezinnen met kinderen zullen tot 2030 veranderen van samenstelling. Er blijft een toename van kleinere huishoudens tot 2030 en de bevolking in Beerse zal blijvend toenemen tot 2030.

Dé uitdaging die we daarbij willen aangaan, is op een doordachte manier omgaan met verdichting. Verdichting binnen een levensloopbestendige omgeving staat hier centraal. Hoe kunnen we op een kwaliteitsvolle manier verdichten? Hoe zorgen we voor meer open ruimte? Welke instrumenten kan de gemeente daarvoor hanteren? Ook mobiliteit is een belangrijk aandachtspunt. Er is tot hiertoe te weinig nagedacht over fiets- en wandelverbindingen. Tenslotte is het de ambitie om in te zetten op groen en recreatie.

Kortom, het toekomstbeeld van Den Hout 2040 is een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven. Uit de nota 'Slim wonen en leven' van de Vlaamse overheid kunnen we afleiden dat ook Vlaanderen wil inzetten op deze uitdagingen. Vlaanderen zet in op vier concrete pijlers om te komen tot een transitieproces in het creëren van duurzame buurten:

- een duurzame woning en omgeving;
- op een slimme locatie;
- een aanbod op maat van de woonbehoefte;
- duurzame woonwensen.

De volledige nota werd toegevoegd als bijlage 3 en biedt een basisuitgangspunt voor het ontwerpteam.

6.2 Dichter bij mekaar, meer groen

De omgeving van Den Hout behoort tot het stedelijk gebied, waar de gemiddelde dichtheid minstens 25 wooneenheden per hectare bedraagt.

Verdichten is meer doen op minder ruimte: meer vloeroppervlakte op minder grondoppervlakte. In de hoogte werken kan, maar daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- schaduw, zon- en lichtinval, zowel in tuinen en straten als op omliggende gebouwen;
- de woonwensen van de bewoners: grote buitenruimten (ruim balkon), mooi uitzicht, veel lichtinval, een ruimtelijk gevoel, rust en privacy;
- inpasbaarheid in de buurt;
- kwalitatieve open ruimte en toegankelijk groen;
- de juiste locatie;
- dialoog met de buurtbewoners (*zie luik participatieproject*).

Ter hoogte van het projectgebied Vaartstraat-zwaaikom kan de dichtheid opgedreven worden, gezien de nabije ligging van voorzieningen (omgeving school, winkels).

De gemeente Beerse legt normen op wat sociale huisvesting betreft (15% van de bijkomende woonentiteiten dient sociaal te zijn).

De bestaande verkavelingen binnen Den Hout worden gekenmerkt door weinig groen en open ruimte. Binnen het projectgebied Vaartstraat-zwaaikom dient voldoende aandacht uit te gaan om deze leemte op te vullen. Deze publieke ruimte zien we hier eerder als een groot aaneengesloten geheel. Op die manier kunnen we gemeenschapsactiviteiten (bijv. Den Hout kermis) ook een plaats geven.

Referentiebeeld 1: 'Compact wonen in Gent', uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking



Bron: Re-Vive

De nieuwe woonwijk is centraal gelegen in de 19de-eeuwse gordel van de stad, op fietsafstand van het Gentse stadscentrum. Bovendien bevinden scholen, winkels, een tramhalte en alle andere leeffaciliteiten zich in de buurt van de wijk. Daardoor gaat de uitstoot van broeikasgassen automatisch naar beneden.

Den Draad is een verkeersluwe woonwijk. Het wordt een woonerf waar je maximum 30 km/u mag rijden. De manier waarop de buurt is aangelegd, stimuleert het gebruik van de fiets. Zo zijn de tuinen van de woningen voorzien van een fietspoortje en via 'kruiwagenpaden' kun je te voet of met de fiets de hele wijk doorkruisen. Er komen drie fietsdoorsteken naar omliggende straten. Op 200m van de wijk bevindt zich een Cambio-standplaats voor deelauto's. Allemaal doordachte ingrepen om de lucht- en leefkwaliteit er hoog te houden, en de CO₂-uitstoot laag.

Referentiebeeld 2: 'Kwalitatieve hoogbouw', uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking



The Cosmopolitan in Brussel ontworpen door BOGDAN & VAN BROECK in opdracht van Besix RED, voorziet ruime terrassen en groen in hoogbouw. Deze woontoren vervangt 10 à 15 hectare verkaveling.

- Hoogbouw moet zich inpassen in de buurt. Op de begane grond en de eerste verdiepingen horen functies thuis die nuttig zijn voor de hele wijk: buurtwinkels, een café, een kinderdagverblijf of sportfaciliteiten. Zo biedt hoogbouw een meerwaarde aan alle buurtbewoners.
- Een belangrijk voordeel van hoger bouwen ligt in de gewonnen open ruimte. Hoogbouw hoort daarom steeds samen met een norm voor publiek groen. Minstens 20 m² publiek toegankelijk groen per wooneenheid is een veel gebruikte norm in het buitenland. Die groennorm kan je als gemeente opnemen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.3 Levensloopbestendig wonen

De bevolking van Den Hout is erg gehecht aan hun woonomgeving. Net zoals in België, Vlaanderen en stadsregio Turnhout zien we ook in Den Hout een toename van het aantal ouderen. Dit vraagt naar andere zorg- en woonbehoeften. Het is dan ook belangrijk dat er in de opbouw van dit project rekening wordt gehouden met de focus op zorg en kwalitatieve plekken voor alle generaties met een lichte nadruk op ouderen. Nabijheid van zorg en zorgdiensten zijn hierin een belangrijke insteek om na te streven.

Om de buurt ook kansen te geven op verjonging of vernieuwing, is het even belangrijk dat de ruimte voor deze voorzieningen multifunctioneel wordt ontworpen. Als de ouderen ooit wijken voor jongere gezinnen, kunnen er immers andere behoeftes ontstaan. Er moet daarom op een flexibele manier met de ruimtes omgegaan worden. Het is belangrijk dat tijdelijke invullingen ook worden meegenomen.

Naast het voorzien van de nodige ruimtes is het ook belangrijk dat de buurt nadenkt over hoe ze sterker kan samenwerken en sociale cohesie sterker kan bekomen.

Referentiebeeld 3: ‘Kwalitatief hogere dichtheden creëren’ met een doordachte sociale mix en voldoende voorzieningen, uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking

HET GOEDE VOORBEELD: HET GROEN KWARTIER IN ANTWERPEN

Het Groen Kwartier is de herontwikkeling van het vroegere Militair Hospitaal in Antwerpen tot een duurzaam woonproject. Er komen ongeveer 400 woningen, met een mix van trendy penthouses, gezinswoningen met tuin, budgetwoningen en sociale woningen. Er is ook ruimte voor handels- en kantooractiviteiten. Dat alles in een autoluwe en groene omgeving, met verschillende fiets- en wandelpaden die de zone opnieuw verbinden met de stad. Zo wordt een plek die 150 jaar lang een ommuurde barrière was in het stadsweefsel, opnieuw een betrokken en toegankelijk stukje stad.

Het Groen Kwartier is een goed voorbeeld van een PPS-project waarbij de overheid, in dit geval het autonoom gemeentebedrijf AG Vespa, een sterke regie voerde. Tegelijk werden de knowhow, de kennis en de risicobereidheid van de private actor op een goede manier ingezet.



Bron: Vanhaerents Development

Dit PPS-project is het resultaat van een heel traject. In de eerste fase zette een plangroep de grote lijnen uit: verschillende experts op vlak van geschiedenis van de site, groenvoorzieningen of financieel beheer werden geconsulteerd en er kwamen denkdagen om de omwonenden vanaf de start van het proces inspraak te geven. De plangroep rapporteerde aan het stadsbestuur en werkte een visienota uit.

Op basis van de visienota organiseerde het stadsbestuur een marktbevraging. Drie kandidaten kregen de mogelijkheid om een projectvoorstel uit werken. Deze drie voorstellen werden tentoongesteld voor het brede publiek. Een jury onder leiding van de Vlaamse Bouwmeester koos het winnende project.

Het stadsbestuur werkte dat project uit tot een uitvoerbaar

masterplan. In de daaropvolgende onderhandelingsfase tussen het stadsbestuur en de ontwikkelaar werd het masterplan vastgelegd in een publiek-private samenwerkingsovereenkomst, met een recht van opstal. Deze overeenkomst voorziet in de aanstelling van een overlegcomité, dat de uitvoering van het project opvolgt.

6.4 Beweging: doorlaatbaarheid gebied en omgeving Den Hout

Klimaatvriendelijke kernversterking streeft naar verdichting van wonen en werken op goed gelegen plekken, nabijvoorzieningen, winkels of scholen. Het masterplan voor Den Hout moet kansen bieden om meer te voet of met de fiets te gaan. Een netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen ontbreekt vandaag. Wel zijn er een aantal aanzetten gegeven om deze verder uit te werken:



Het kanaal kan echter wel een barrière vormen tussen de noord- en zuidoever. Doorlaatbaarheid voor dit project is essentieel en is een aanzet voor trage wegen die onder meer leiden tot aan de scholen, winkel, kerk... . De huidige functie van brug 6 kan verder onderzocht worden, rekening houdend met de ontwikkelingen meer westwaarts aan het kanaal voor een efficiëntere ontsluiting van zwaar vervoer. Hier zal in de loop van 2018-2019 een nieuwe brug gebouwd worden die zal instaan voor de ontsluiting van de bedrijventerreinen aan het kanaal en kan zorgen voor een efficiëntere ontsluiting van zwaar vervoer. Tot op heden wordt brug 6 voornamelijk gebruikt door auto- en vrachtverkeer. In de toekomst zal het vrachtverkeer omgeleid worden naar de nieuwe westelijk gelegen brug. Dit geeft kansen om brug 6 anders in te zetten in het gebied. Dit is wel een belangrijke keuze.

Naast de aanleg van een nieuwe brug zal er een fiets-o-strade aangelegd worden parallel gelegen naast het kanaal Dessel-Schoten. In april 2017 zal het college van burgemeester en schepenen hier formeel een uitspraak doen over de aanleg aan de noord- of zuidkant van het kanaal. Ter hoogte van het projectgebied zelf ligt voornamelijk de focus op een recreatief fietsnetwerk.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. woonkwaliteit hanteert parkeernormen en normen voor fietsenstallingen (zie bijlage 2– stedenbouwkundige verordening). Deze verordening is weinig vernieuwend en niet duurzaam. Op dit moment wordt onderzocht of afwijkingen op deze verordening mogelijk zijn. De hoge parkeernorm kan misschien ondervangen worden door bijvoorbeeld het inbrengen van autodelen voor een x-aantal parkeerplaatsen. Op dit moment is het niet geweten in welke mate wel of niet afgeweken kan worden van deze norm. Wel is de ambitie om in het projectgebied ruim voldoende fietsstalplaatsen te voorzien net zoals voldoende vlote en veilige verbindingen voor fietsers en voetgangers. De fietsstandplaatsen en de parkeerplaatsen voor deelauto's moeten zo dicht mogelijk bij de woningen voorzien worden zodat deze snel en gemakkelijk toegankelijk zijn voor de gebruikers.

Referentiebeeld 4: 'Niefhout', uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking

Niefhout is een nieuwe woonwijk van een 300-tal woningen nabij het station van Turnhout. In de vergunningsfase van het project werd een contractuele mogelijkheid voorzien om de opgelegde parkeernorm te verlagen, indien een standplaats met een deelauto wordt voorzien. De ontwikkelaar heeft die keuze ook gemaakt. Meer concreet mag de ontwikkelaar 12 ondergrondse parkeerplaatsen minder bouwen, in ruil voor een Cambio-standplaats. Het gaat om een open standplaats: zowel de nieuwe bewoners als de bewoners van de omliggende wijken kunnen er gebruik van maken. In het contract is voorzien dat de standplaats gedurende minstens acht jaar uitgebaat moet worden.

Voor de Stad Turnhout heeft dit het voordeel dat ze sneller over een extra Cambio-plaats beschikt. Er zijn nu 5 standplaatsen, de stad wil er graag meer, maar heeft niet de middelen om zelf te investeren. Op deze manier lukt dat via een private ontwikkeling.



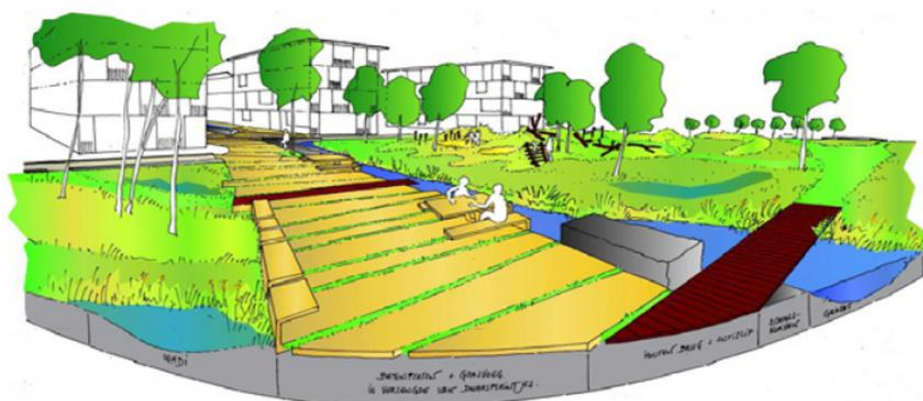
Bron: niefhout.be

Referentiebeeld 5: 'Clementwijk Sint-Niklaas', uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking

HET GOEDE VOORBEELD: DE CLEMENTWIJK IN SINT-NIKLAAS

In de noordelijke stadsrand van Sint-Niklaas wordt de bestaande Clementwijk uitgebreid met een duurzame groene woonwijk. In de nieuwe Clementwijk komen 1.100 woningen, een school, kinderopvang, een buurtwinkel en een park van 4 ha. De wijk is onderverdeeld in verschillende woonvelden met rijwoningen en appartementen. Elk woonveld beschikt aan de rand over een gebundelde parkeerhaven. De woningen zijn wel bereikbaar voor laden en lossen. Voor bezoekers zijn er parkings aan de rand van de wijk voorzien.

In de woonwijk krijgen fietsers en voetgangers voorrang. Een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk loopt door de wijk en verbindt de woningen, het park, de winkel, de school en het kinderdagverblijf. Via een gehetwaardeerde buurtweg sta je in een mum van tijd met de fiets aan het station. Het doortrekken van buslijn 1 zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.



Bron: Stad Sint-Niklaas

Referentiebeeld 6: 'BMT-site Boechout', uit publicatie BBL 2016 Recepten voor kernversterking

Hoewel het exacte tracé van de trage wegen enkel indicatief is aangeduid op het grafisch plan, verplichten de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel degelijk om zulke wegen aan te leggen: "De zone wordt bestemd voor openbare trage wegen. Toegelaten zijn voetgangers, fietsers, onderhouds- en hulpdiensten. De verbinding tussen de twee uiteinden van de trage wegen, aangeduid op het grafisch plan, dient steeds te worden gegarandeerd." Dat is belangrijk, omdat heel wat trage wegen die enkel indicatief op een ruimtelijk plan worden aangeduid, vaak niet tot uitvoering komen.



6.5 Beleving: Den Hout als kerngebied met centrum van functies

Zoals hoger aangehaald is het belangrijk om voor de invulling van de functies in het achterhoofd te houden dat er morgen andere noden zijn dan vandaag. Als de ouderen wijken voor jongere gezinnen, kan er bijvoorbeeld meer behoefte zijn voor atelierruimtes, co-workingplaces, een buurtuitleencentrum,...

Dit project kan de centrumfunctie van Den Hout een duw in de rug geven. Daarom is het belangrijk dat de winkelfunctie in deze deeltoren bewaard blijft. Er kan ook ruimte gecreëerd worden voor andere functies. Sommige functies zijn reeds aanwezig (winkel, café) en andere functies kunnen nog aangemoedigd worden. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een pop-up store voor jonge en startende handelaars. De zwaaihoek ter hoogte van de Vaartstraat biedt een ideale plaats om de link te leggen met recreatie en toerisme. Dit is een troef die verder uitgewerkt kan worden.

De gemeenschapsfunctie in het centrum van Den Hout moet behouden blijven. Belangrijk is dat hierbij ingezet wordt op collectieve ruimtes en een duurzaam ruimtegebruik. De verbinding tussen de noord- en de zuidkant van Den Hout speelt hierin een belangrijke rol. De gemeenschapsfunctie moet toegankelijk zijn vanuit deze twee richtingen. Ruimte voorzien voor onder andere Den Hout Kermis is hier belangrijk.

Referentiebeeld 7: 'BMT-site Boechout', uit recepten voor kernversterking

HET GOEDE VOORBEELD: DORPSHART IN PUURS

Met het project Dorpshart slaagde de gemeente Puurs erin het centrum nieuw leven in te blazen. Centraal: een nieuw plein, een centrale ontmoetingsruimte met errond ruimte voor winkels, woningen, appartementen en horecavakken. Het plein is het scharnierpunt tussen twee belangrijke verkeersassen. Het werd ingericht met functionele eilanden die dienst doen als zitruimte, fietsenstalling of groenvoorziening. Tegelijk geleiden deze eilanden het autoverkeer. Zo wordt een evenwicht gezocht tussen de verblijfsfunctie en de mobiliteitsfunctie van het plein.

Aan de achterkant van de gebouwen aan dit plein, in het binnengebied, legde de gemeente een publiek toegankelijk park aan met een speelplein voor de kleinsten. Langs dit park kwam er ruimte voor dertien gezinswoningen met een groendak, op een sokkel van handelsruimtes. De oude kerkwegel door dit gebied werd omgevormd tot een 'trage weg' voor wandelaars en fietsers. Dankzij al deze ingrepen krijgt een anoniem binnenblok een echt gezicht.

Het resultaat van de stadsvernieuwing: nieuwe investeerders. Sinds de eerstesteenlegging in 2010 zijn er ruim 25 nieuwe handelszaken geopend rond het Dorpshart. Bovendien werden ook heel wat bestaande winkelpanden gerenoveerd. En zo is het centrum van Puurs opnieuw een levendige en bruisende kern.



Bron: Nero architectenbureau

7. Programma van eisen

Het samenwerkingsverband Den Hout 2040 heeft met behulp van bovenstaande ambitie beschreven welke de uitdagingen zijn in het project waarmee het ontwerpteam dient rekening te houden. In het programma van eisen zijn er een aantal zaken die het samenwerkingsverband wil bevestigen in het ontwerp. Deze eisen vallen onder punt 1 'must-have'. Daarnaast zijn er een aantal suggesties die het samenwerkingsverband benoemt en die onder punt 2 vallen 'nice-to-have'. Het is aan de ontwerper om hier creatief mee om te gaan.

7.1 Must have

- 1 multifunctionele en flexibele ruimte bestaande uit volgende delen:
 - o 1 grote multifunctionele zaal met een capaciteit voor 300 personen en de mogelijkheid om met flexibele wanden de zaal op te delen in kleinere zalen;
 - o 1 vergaderzaal voor verenigingen met een capaciteit voor 30 personen eveneens met flexibele wanden;
 - o 1 ruime opslagplaats op het gelijkvloers waar verschillende verenigingen uit Den Hout hun materiaal kunnen opslagen (werken met drie à vier verschillende compartimenten zodat dit gebruikt kan worden door verschillende verenigingen);
 - o Duurzaam geïntegreerd parkeerbeleid (basis: Vademecum 'Duurzaam parkeerbeleid');
 - o Nodige facilitaire functies voorzien (keuken, lift, sanitair, vestiaire,...);
- V/T-index³ van minimum 0,8;
- minimaal 50% van het projectgebied wordt bestemd voor kwalitatieve groene ruimten en/of openbaar domein;
- ruimte voor een kwalitatieve speeltuin;
- streven naar sociale mix door middel van verscheiden aanbod van woningen met bijzondere aandacht voor starters en ouderen (geen assistentiewoningen, wel focus levenslang wonen in dezelfde buurt);
- 15% sociale huisvesting toepassen;
- ruim voldoende aandacht voor zwakke weggebruikers (fietzers en voetgangers);
- autostandplaatsen laten verlagen door systeem van autodelen in te voeren (exacte verhoudingen worden later nog medegedeeld);
- 2 scenario's van ontwerpen:
 - o Het huidige samenwerkingsverband met de percelen van Dhr. en Mevr. Roefs – Van Der Wangen, gemeente Beerse, Kerkfabriek Onze-Lieve-Vrouw-Altijddurende-Bijstand Den Hout en De Vlaamse Waterweg nv;

³ Vloer-terreinindex of V/T-index: deze index wordt berekend door de totale vloeroppervlakte (bebouwde en overdekte) te delen door de terreinoppervlakte

- Het huidige samenwerkingsverband (zoals hierboven beschreven) aangevuld met percelen van dhr. Lanslots, Moelants en het grote perceel aan de zuidzijde van het projectgebied van Retrabouw;
- Het ontwerpteam zal maximaal rekening houden met de principes van “Visie 2050: een langetermijnstrategie voor Vlaanderen” van de Vlaamse Overheid.

7.2 Nice to have

- ruimte voor gemeenschapsvormende activiteiten zoals onder andere Den Hout Kermis;
- flexibele ruimte(s) voor diverse functies (horeca, winkel, pop-up, kinderopvang, wonen, ...). Eenzelfde ruimte zou verschillende functies kunnen bekleden. Toekomstgericht kan je zo reageren op een veranderende samenstelling van bevolking, veranderende behoeften, enzovoort;
- inzet duurzame materialen;
- aanpasbaar bouwen;
- ...

8. Participatie met buurt

Het samenwerkingsverband wil met dit project een participatietraject opstarten voor de inwoners van het gehucht Den Hout. Om dit kwalitatief te organiseren wordt in samenwerking met Stadsregio Turnhout en Vormingplus Kempen een participatietraject opgestart. In dit traject krijgen de omwonenden van het projectgebied Den Hout 2040 de kans om mee te dromen over de toekomst van Den Hout. Bedoeling is dat deze dromen mee inspiratie geven aan het ontwerpteam. Van het ontwerpteam wordt verwacht minstens één participatieve workshop mee te organiseren met burgers van Den Hout. Het participatietraject met de burgers bevat drie stappen.

De eerste stap zal plaatsvinden nog voor dat een ontwerpteam werd gekozen. De twee volgende stappen zijn van belang voor het ontwerpteam en worden ook mee begeleid door het ontwerpteam.

- een droomdag: samenbrengen van creatieve ideeën van burgers (2/05/2017);
- overleg en uitwisseling met ontwerpteam (26/06/2017);
- terugkoppeling over de resultaten van het masterplan (14/12/2017).

9. Timing, jury samenstelling en vergoeding

9.1 Timing

Zowel de selectieprocedure als de verdere procedure voor het geselecteerde ontwerpteam staan onderstaand beschreven. Deze data werden reeds bepaald. Kandidaat-ontwerpteams houden hier rekening mee en noteren deze data reeds in de agenda.

- 01/05/2017 Gesloten oproep lanceren.
'Oproep voor belangstellenden'.
Lancering door team Vlaams Bouwmeester.
Tot en met 8/05/2017 kunnen ontwerpteams zich kandidaat stellen.
- 02/05/2017 eerste participatiesessie: droomavond.
Met inwoners van Den Hout dromen over de toekomst van Den Hout.
Deze sessie is zonder het ontwerpteam.
De resultaten van deze sessie worden wel meegenomen door de kandidaat-ontwerpteams.
- 15/05/2017 selectie drie kandidaat ontwerpteams.
Selectie i.s.m. team Vlaams Bouwmeester.
- 05/06/2017 deadline indienen offertes en eerste visie.
De drie geselecteerde kandidaat-ontwerpteams werken een offerte en een eerste visie uit.
Deadline is 05/06/2017.
- 12/06/2017 presentatie opgemaakte offerte en visie door ontwerpteams.
De drie kandidaat-ontwerpteams presenteren de opgemaakte offerte en visie aan een jury.
Jury wordt samengesteld i.s.m. team Vlaams Bouwmeester.
12/06/2017 wordt er definitief een ontwerpteam gekozen.
- 13/06/2017 kennismaking geselecteerd ontwerpteam.
Kennismaking met projectgebied door middel van rondleiding.
Afspraken worden met het ontwerpteam gemaakt voor verdere opvolging van het project.
- 27/06/2017 tweede participatiesessie met ontwerpteam.
Ontwerpteam zal samen met bewoners uit Den Hout aan een participatieavond deelnemen.
- 07/2017 – 10/2017 ontwerpteam werkt ontwerp uit
Het ontwerpteam werkt ontwerpen uit. Samen met het ontwerpteam wordt tijdens twee vastgelegde data terugkoppeling over de stand van zaken van het ontwerp voorzien.

- 13/11/2017 goedkeuring ontwerp stuurgroep Den Hout 2040.
- 14/12/2017 terugkoppelmoment mét ontwerpteam.
Terugkoppeling ontwerp met ontwerpteam en bewoners uit Den Hout én aangevuld met gemeenteraad Beerse.

Van het geselecteerd ontwerpteam wordt verwacht dat ze (na 12 juni 2017) minstens zes keer een bespreking/toelichting bijwonen te Beerse.

9.2 Jurysamenstelling

De jury bestaat uit volgende partners:

- Het samenwerkingsverband vertegenwoordigt door:
 - o afgevaardigde dhr. en mevr. Roefs – Van Der Wangen;
 - o afgevaardigde kerkfabriek;
 - o afgevaardigden van de gemeente Beerse (max. 2 personen);
 - o afgevaardigde PMV.
- Experten:
 - o Annelies Augustyns (Team Vlaams Bouwmeester – voorzitter jury);
 - o Hilde Huysmans (gemeente Beerse – stedenbouwkundige);
 - o Ive Van Bouwel (stad Turnhout – coördinator projecten stedelijke ontwikkeling, OV);
 - o Hugo Meeus (stad Turnhout – coördinator ruimtelijke ordening en mobiliteit, OV).
- Waarnemers:
 - o Tinneke Claeys (gemeente Beerse – secretaris);
 - o Katleen Bols (Stadsregio Turnhout – projectcoördinator ‘Wonen in de stadsregio!’);
 - o Hanne Jacobs (Stadsregio Turnhout – projectmedewerker wonen);
 - o mogelijks aangevuld met leden van de gemeentelijke administratie en leden van de stuurgroep.

9.3 Vergoeding

De drie geselecteerde kandidaat-ontwerpteams moeten ten laatste op 5 juni 2017 een offerte en een eerste visietekst van max. 5 A4-pagina's (elektronisch) indienen. Op maandagavond 12 juni worden de drie kandidaat-ontwerpteams uitgenodigd voor een presentatie van de opgemaakte offerte en de visie waarna de jury een keuze zal maken voor 1 ontwerpteam.

De drie kandidaat-ontwerpteams worden vergoed voor het werk dat zij afleveren. Afhankelijk van de kwaliteit zal de vergoeding € 2.000 (excl. BTW) bedragen.



Voor de opmaak van het masterplan wordt een vergoeding voorzien van maximum € 40.000 (excl. BTW).

10. Bijlagen

10.1 Bijlage 1 – Verkavelingsplan

provincie : ANTWERPEN
arrondissement : TURNHOUT
gemeente : BEERSE - " Schans Driessen "
sectie : E - 1^o afdeling
nummers : 72g² deel , 72s² deel, 104t, 104w, 105a, 105b,
106 deel, 107 deel, 108a, 108c deel, 108d,
109b deel, 110a deel, 111

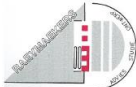
VERKAVELINGSONTWERP

Voonkern : "Schans Driessen III"

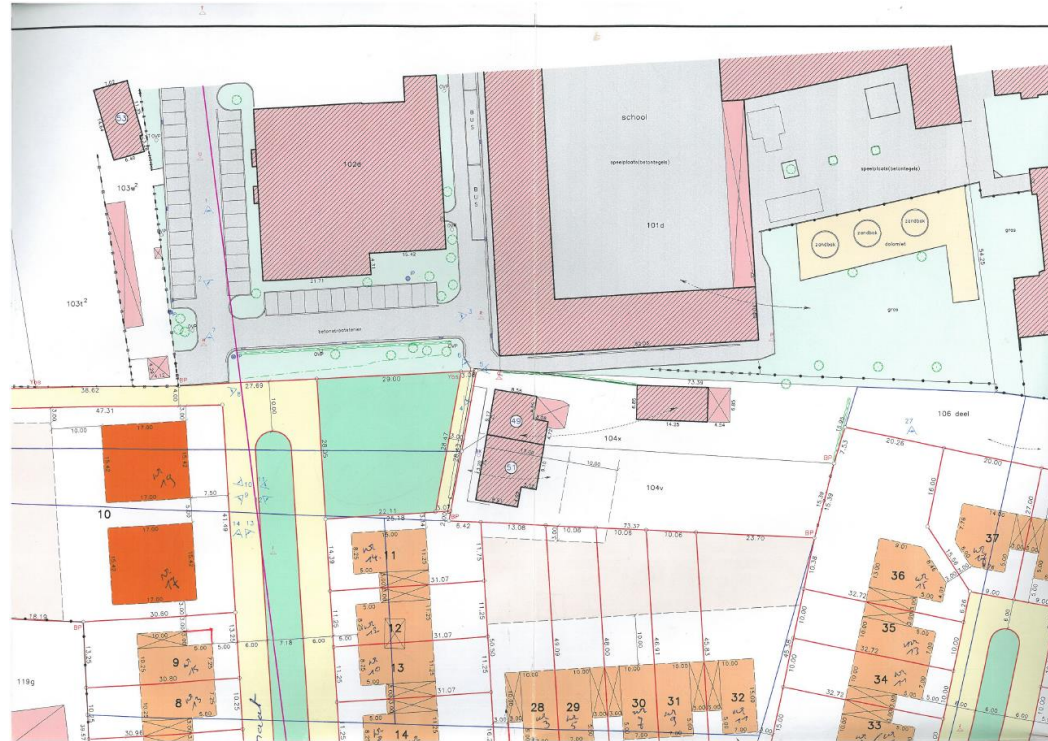
Gezien en ~~aanvaard~~ **aanvaard** door
Het College van Burgemeester en
Schepenen in zitting van ... **30 JUNI 2006**
NAMENS HET COLLEGE:
IN OPDRACHT
De Secretaris, De Burgemeester

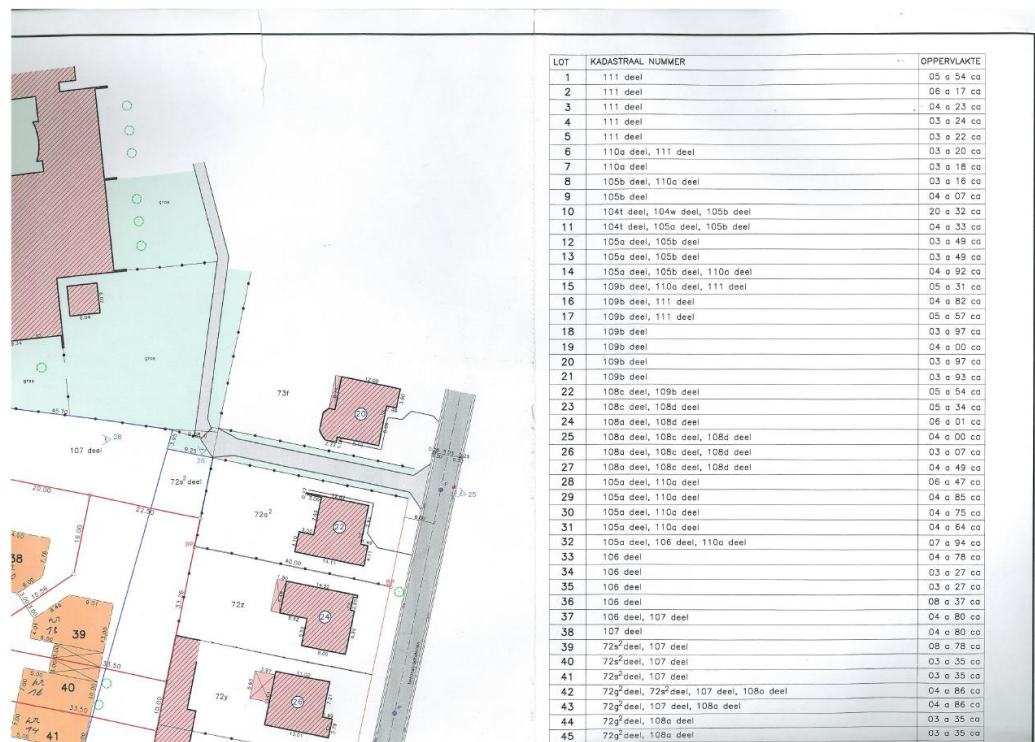
[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*
006/020 (4)

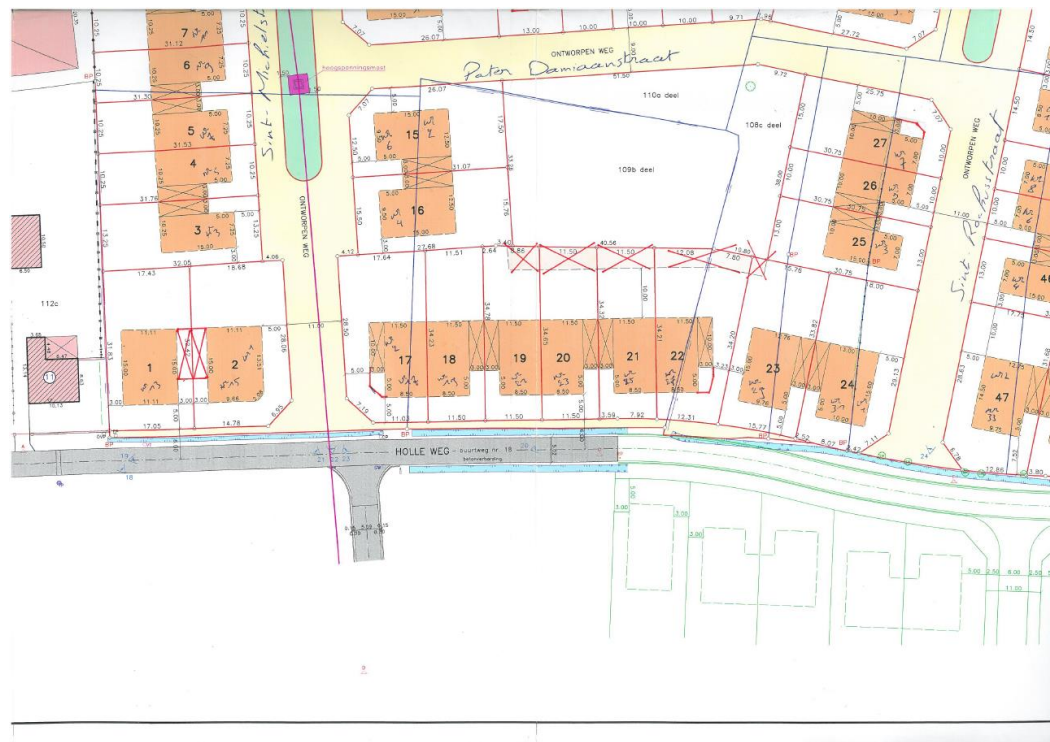
Datum : 22 november 2006 Schaal : 1/500

 Alrua opgesteld en goedgekeurd door ondergetekende,
Klaas Roymans, Burgemeester, bevestigd door
de Raad van Bestuur van Turnhout
006/020 (4) 011
Stadsarchitect
Tel. 014 / 61 72 08
Fax 014 / 61 72 48
DOSSIER 02 099/03 VO











47	72g deel, 108a deel	05 a 69 ca
48	72g deel	04 a 79 ca
	104t deel, 104w deel, 105b deel, 106 deel, 107 deel, 108a deel, 108b deel, 108d deel, 109b deel, 110a deel, 111 deel	51 a 88 ca
	104t deel, 104w deel, 105b deel, 107 deel, 110a deel, 111 deel	16 a 07 ca
66	72g deel	00 a 36 ca

Kaderrolle gegevens gangsters

- 112: VAN HUL Karel Jozef & SEELS Maria Maria, Houtweg 11, 2340 Beersse
 118: ROETS Paul Edouard & VAN DER WANDEN Anne-Marie Antoinette, Voorstraat 9, 2340 Beersse
 103p: GHEELS Maria Ludovica, Schransdrieststraat 67, 2340 Beersse
 VERSTAPPEN Magdalena Carolina, Industriestraat 8, 6810 Lichtervelde
 VERSTAPPEN Jozef Remy, Tavandriestraat 9, 2330 Merelbeke
 VERSTAPPEN Lucie Francine en rechthebbenden, Geelgorsstraat 13, 2340 Beersse
 103r: KORNENEN Gustaf Edouard/ADRIENCKEN Maria Theresia, Schransdrieststraat 65, 2340 Beersse
 103s: VAN AERT Roger August & VERSTAPPEN Maria Joanna, Schransdrieststraat 63, 2340 Beersse
 103t: SINDOCK - VAN MOODTIE Hendrick Clement, Lindendreef 10, 2340 Beersse
 103u: BUYENS Emile Maria & VANLUTTELEN Ariette Angèle, Schransdrieststraat 53, 2340 Beersse
 1026: 113b: Domein van de kerkhof van de parochie Onze-Lieve-Vrouw van altojdurende bijstand te Beersse/Den Hout
 Voorstraat 7, 2340 Beersse
 101: Domein van de gemeente Beersse, Blauwpoort 56, 2340 Beersse
 104: DE ROECK Nils Jozef & VANDEVELT Ernest Gustaaf, Schransdrieststraat 49, 2340 Beersse
 104: MOD'MAN - LAMEN Figne Ernest, Schransdrieststraat 51, 2340 Beersse
 72p: PROOST Marc Victor & SIPS Camille, Pastoor Mensenstraat 22, 2340 Beersse
 72: HAVETMANS Luc & FRUTERS Leentje, Pastoor Mensenstraat 24, 2340 Beersse
 72: BORMANS Willem Marcel, Pastoor Mensenstraat 26, 2340 Beersse
 72: GAS Augustus Elisabeth & SEGERS Charlotte Augusta, Pastoor Mensenstraat 28, 2340 Beersse
 72w: VAN DER BOEDER Frans jon & VERHOEVEN Griet Leona, Pastoor Mensenstraat 30, 2340 Beersse
 72v: VAN BERGEN Kurt Barbara/MAES Linda Maria, Pastoor Mensenstraat 32, 2340 Beersse
 72: SCHEFFERS Karel & LAURENS Nancy Cornelia, Pastoor Mensenstraat 34, 2340 Beersse
 72n: LUYTEN Ludwig Jozef & VAN VUGT Heidi Josephine, Pastoor Mensenstraat 36, 2340 Beersse

10.2 Bijlage 2 – Stedenbouwkundige verordening

***Stedenbouwkundige verordening met het oog op het
versterken van de woonkwaliteit***

De verduidelijking in de rechter kolom behoort niet tot de vastgestelde verordening en heeft als dusdanig geen rechtskracht

DEEL I: ALGEMENE BEPALINGEN

Verordenend gedeelte	Verduidelijking
TOEPASSINGSGBIED	
Artikel 1 Deze verordening is van toepassing op alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, op alle meldingen en op alle werken die zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verder in de verordening Codex genoemd, en latere wijzigingen. Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Oud-Turnhout, behalve waar de verordening in strijd is met de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verordening kan echter wel aanvullend zijn op de voorschriften van niet vervallen verkavelingen, bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. De rechtskracht van verordeningen van hogere overheden primeren op deze overeenkomstig art. 2.3.2, § 2 van de Codex en latere wijzigingen. Het betreft een verordening inzake minimale woonkwaliteit, zelfs indien voldaan wordt aan de bepalingen van deze verordening geeft dit niet automatisch recht op een stedenbouwkundige vergunning. Het niet voldoen aan de bepalingen uit deze stedenbouwkundige verordening is aan de andere kant op zich een weigeringsgrond voor stedenbouwkundige aanvragen.	Artikel 1 <i>Meldingsplichtige handelingen:</i> <i>Een melding moet gebeuren vóór de start van de werken en geldt slechts voor een beperkt aantal werken.</i> <i>De bepalingen zijn vastgelegd in het BVR van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 10/09/2010) en eventuele wijzigingen.</i> <i>Bepaalde handelingen zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:</i> <i>Dit geldt slechts voor een beperkt aantal handelingen.</i> <i>De bepalingen zijn vastgelegd in het BVR van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (B.S. 10/09/2010) en eventuele wijzigingen.</i> <i>Informeer je steeds goed vóór de planning en aanvang van werken! Hiervoor kan je terecht bij de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de gemeente.</i>
Artikel 2 In uitzondering op het toepassingsgebied zoals bepaald in artikel 1 vallen stedenbouwkundige	

aanvragen:

- voor de inrichting of de bouw van:
 - gebouwen voor openbare en maatschappelijke dienstverlening;
 - scholen;
 - gastenkamers, hotelkamers, vakantielogies of vakantiewoningen;
 - jeugdlokale en jeugdcentra;
 - erkende serviceflats;
 - de kamers, slaapzalen of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, kazernes, internaten, gevangenissen, ziekenhuizen, kloosters, opvangcentra;
 - weekendverblijven zoals gedefinieerd in art. 5.4.1, 1° van de Codex en latere wijzigingen;
- **voor zorgwonen;**
- die betrekking hebben op de verbouwing van gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument (indien de aanvrager beroep wenst te doen op een uitzondering op basis van dit artikel, moet hij in de stedenbouwkundige aanvraag duidelijk motiveren dat de woning/het gebouw voldoet aan een van bovenstaande voorwaarden);
- die betrekking hebben op de verbouwing van gebouwen en/of woningen die zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed of opgenomen op een lijst van gebouwen en/ of woningen met belangrijke culturele en/ of historische waarde die opgesteld is door het college van burgemeester en schepenen (indien de aanvrager beroep wenst te doen op een uitzondering op basis van dit artikel, moet hij in de stedenbouwkundige aanvraag duidelijk motiveren dat de woning/het gebouw voldoet aan een van bovenstaande voorwaarden);
- **van sociale huisvestingsmaatschappijen.**

	Artikel 2 Sociale huisvestingsmaatschappijen dienen hun eigen sectorale wetgeving (die ook normen oplegt) na te leven waardoor er voldoende garanties zijn voor de kwaliteit van de stedenbouwkundige aanvragen van sociale huisvestingsmaatschappijen.
DEFINITIES	
Artikel 3 Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder: 1° Appartement: Een wooneenheid waarin alle leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimten. De wooneenheid maakt onderdeel uit van een groter gebouw. 2° Autostandplaats: Een open parkeerplaats (al dan niet overdekt) of een gesloten individuele garage. Een open parkeerplaats heeft een minimale afmeting van 2,50 m op 5,50 m. Een gesloten individuele garage heeft een minimale afmeting van 3,00 m op 6,00 m. 3° Buitenruime: Private ruimte in open lucht. 4° Eengezinswoning: Elk gebouw bestaande uit één wooneenheid, waarbij de wooneenheid samenvalt met het volledige gebouw. Een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, met een maximum van	Artikel 3, 3°: Buitenruimte De oppervlakte van het gedeelte aan het perceel dat niet wordt ingenomen door bebouwing. Terrassen op



100 m² en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één wooneenheid, wordt ook beschouwd als een eengezinswoning.

5° Grondgebonden: woning met private toegang tot het maaiveld;

6° Inpandig terras: Een aan drie zijden gesloten terras welke zich binnen het gevelvlak bevindt. De opening bevindt zich in de gevel.

7° Leefruimte: Zowel een eetkamer als een zitkamer (living).

8° Loft: Een wooneenheid met een nuttige vloeroppervlakte groter dan 60 m² waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een afgesloten aparte ruimte die deel uitmaakt van de loft.

9° Meergezinswoning: Een gebouw bestaande uit minimum twee wooneenheden, waarvan minimum één wooneenheid niet-grondgebonden is.

10° Nuttige vloeroppervlakte van een wooneenheid: De som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende ruimten. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de wooneenheid begrenzen. Enkel de horizontale vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte:

- minstens 2,50 m bedraagt voor de leefruimten en keukens bij nieuwbouw;
- minstens 2,20 m bedraagt voor de overige ruimten bij nieuwbouw;
- minstens 2,35 m bedraagt voor de leefruimten en keukens bij verbouwing;
- minstens 2,20 m bedraagt voor de overige ruimten bij verbouwing;

wordt in rekening gebracht.

Bij hellende plafonds, gelegen onder een hellend dak, wordt de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte vanaf 1,80 m. Zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen ingericht worden, worden niet in rekening gebracht.

11° Rechtstreeks toegankelijke autostandplaats: De autostandplaats kan betreden worden vanaf de openbare weg via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere wooneenheid. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten gezamenlijke of individuele autobergplaats of een gezamenlijke berging.

12° Sociale Huisvestingsmaatschappij:

13° Studio: Wooneenheid met een nuttige vloeroppervlakte tussen de 45 en de 60 m² waarin alle leeffuncties inclusief slaapruiimte in één ruimte geïntegreerd zijn, behoudens het sanitair dat voorzien wordt in een afgesloten aparte ruimte die deel uitmaakt van de

verdiepingen en/of platte daken zijn eveneens in de buitenruimte opgenomen. Voor appartementen, studio's en lofts kunnen ook inpandige terrassen (zoals gedefinieerd in dit artikel, 5°) als buitenruimte beschouwd worden.

Artikel 3, 14°: Zorgwonen

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

a) In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.

studio. 14° Terras: • Een verhard deel van een tuin/buitenruimte dat is aangelegd om erop te verblijven en toegankelijk is uit de daaraan grenzende binnenruimte; • Een verhard (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven en toegankelijk is uit de daaraan grenzende binnenruimte; • Een open platform, voor een muur aangebracht, voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk is uit de daaraan grenzende binnenruimte. 15° Wooneenheid: Lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. 16° Zorgwonen: Bedoeld zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 18° van de Codex en latere wijzigingen.	<i>b) De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.</i> <i>c) De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelte ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.</i> <i>d) De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op huisvesting van:</i> <i>1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen;</i> <i>2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven.</i>
---	--



AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING OF MELDING: AANVULLENDE DOSSIERSTUKKEN	
Artikel 4 §1 Op de plannen, in de beschrijvende nota of in een aparte nota gevoegd bij de aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of de stedenbouwkundige melding, moeten volgende gegevens informatief vermeld worden: 1° de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100; 2° de bestemming van elke ruimte binnen een wooneenheid; 3° de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid (zoals gedefinieerd in artikel 3, 9°) en de nuttige vloeroppervlakte van de leefruimte, keuken, badkamer(s), slaapkamer(s), berging(en) en toilet(ten); 4° bij snedes op plannen steeds de toepasselijke hoogtelijnen voor elke ruimte en de 1,8 m hoogtelijn onder schuin dak; 5° bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij het aantal wooneenheden wijzigt, moeten zowel op het plan dat de bestaande toestand weergeeft, als op het plan dat de gewijzigde toestand weergeeft, de wooneenheden en de gemeenschappelijke delen aangeduid worden alsook de buitenruimten; 6° bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd naar een andere functie dan wonen, moeten alle functies in het pand en op het perceel, en de wijze waarop deze functies rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, op het plan worden vermeld en aangeduid.	• Zie ook: BVR van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (B.S. 26 november 2004) en eventuele latere wijzigingen. • De gemeente maakt gebruik van een aanstiplijst voor eengezinswoningen of appartementen/studio's/lofts. Deze kan u bekomen bij de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de gemeente of via de website: ...



DEEL II: Enkel van toepassing op dossiers van eengezinswoningen

FUNCTIES	
Artikel 5 Elke nieuwbouweengezinswoning en bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning, dient de eengezinswoning ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Ze moet minstens beschikken over: • afzonderlijke slaapkamer(s); • leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd; • afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (allen voorzien van stromend water); • afzonderlijke berging; • een buitenruimte.	
OPPERVLAKTE	
Artikel 6 Bij een nieuwbouweengezinswoning of bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning gelden de volgende oppervlaktenormen per eengezinswoning, waarop de aanvraag betrekking heeft: • Wanneer de wooneenheid slechts één slaapkamer heeft, moet de totale nuttige oppervlakte van de gehele wooneenheid ten minste 60 m² bedragen. • Wanneer de wooneenheid meerdere slaapkamers heeft, moet de totale nuttige oppervlakte van de gehele wooneenheid ten minste 75 m² bedragen. • De <i>leefruimte</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 24 m². • De <i>keuken</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 6 m². • Minstens één slaapkamers moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 12 m².	Artikel 6 <i>Nuttige vloeroppervlakte wordt gedefinieerd in artikel 3, 9°:</i> <i>De som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel van aansluitende ruimten. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de wooneenheid begrenzen. Enkel de horizontale vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte:</i> • <i>minstens 2,50 m bedraagt voor de leefruimten en keukens bij nieuwbouw;</i> • <i>minstens 2,40 m bedraagt voor de overige ruimten</i>

- De *overige slaapkamer* moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 8 m².
- Minstens *één badkamer* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 4 m².
- Minstens *één berging* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 3 m².
- Een *toilet* moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 1,3 m².

Bij integratie van keuken en leefruimte dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden.

Bij integratie van toilet en badkamer dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden.

bij nieuwbouw;

- *minstens 2,35 m bedraagt voor alle ruimten bij verbouwing;*

wordt in rekening gebracht.

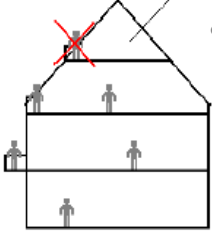
Bij hellende plafonds, gelegen onder een hellend dak, wordt de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte vanaf 1,80 m. Zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen ingericht worden, worden niet in rekening gebracht.

DAGLICHT EN UITZICHT	
Artikel 7 De leefruimte en slaapkamer(s) van eengezinswoningen moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen en horizontaal uitzicht bieden. Met horizontaal uitzicht wordt bedoeld dat er op ooghoogte (maximum ondergrens voor horizontaal uitzicht 1,50 m) minstens 1,90 m vrij uitzicht moet zijn. De daglichten in een gemeenschappelijke muur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een schacht, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen, en dakkoepels worden niet meegerekend voor de norm van daglicht.	
BUITENRUIMTE	
Artikel 8 Bij een nieuwbouw eengezinswoning of bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning moet er per wooneenheid, waarop de aanvraag betrekking heeft, minimaal één buitenruimte van 7 m² voorzien worden die noch qua breedte noch qua diepte minder dan 1,2 m mag bedragen. De buitenruimte moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de wooneenheid.	
AUTOSTANDPLAATSEN	
Artikel 9 Bij een nieuwbouw eengezinswoning of bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een eengezinswoning moet minstens 1 autostandplaats voorzien worden. De verplichting vervalt wanneer het een gesloten bebouwing betreft en de perceelsbreedte van de eengezinswoning minder dan 7 m bedraagt.	



DEEL III: Enkel van toepassing op dossiers voor appartementen, studio's en lofts

TOEGANKELIJKHEID	
Artikel 10 §1 Voor gebouwen met enkel een woonfunctie geldt volgende bepaling: Elk appartement, loft, studio moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de wooneenheid vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere wooneenheid. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten gezamenlijke of individuele autobergplaats of een gezamenlijke berging. §2 Voor gebouwen met meer dan één functie en die minstens één appartement, studio of loft omvatten, gelden volgende bepalingen: 1° Indien een pand cumulatief beantwoordt aan volgende criteria: • de hoofdfunctie van het gelijkvloers is een andere functie dan wonen; • naast de toegang tot de hoofdfunctie bestaat er een rechtstreekse toegang vanaf de openbare weg naar de achter- of bovengelegen ruimtes; is het verboden deze <u>bestaande toegangen</u> ongedaan te maken tenzij deze ruimtes op een andere wijze rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg. 2° Bij <u>nieuwbouw</u>, al dan niet na slopen (herbouw), van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden. 3° Voor de wooneenheden in het gebouw gelden de bepalingen uit § 1 van dit artikel.	Artikel 10 <i>De gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is bijvoorbeeld van toepassing op handelingen aan meergezinswoningen en groepswoningbouw, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan 2 verdiepen en minstens 6 wooneenheden bevat.</i> <i>De verordening geldt dan voor de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid (artikel 5, 1^{ste} lid, BVR van 5 juni 2009).</i> <i>De verordening legt onder andere normen op inzake de breedte van looppaden, de breedte van doorgangen, bepalingen inzake niveauverschillen, hellingsgraden ...</i> <i>Voor meer info kan je terecht op de dienst Stedenbouw en ruimtelijke ordening van de gemeente of op de website:</i> <i>http://www.provant.be/welzijn/toegankelijkheid/gebouwen/publiek/</i>

BOUWLAGEN ONDER DAK	
Artikel 11 Wanneer er onder hellende daken meerdere bouwlagen gerealiseerd worden, mogen er geen aparte wooneenheden gerealiseerd worden op andere dan de onderste dakverdieping. Ook de leefruimten en keukens in dakverdiepingen dienen beperkt te blijven tot de onderste dakverdieping. Dakuitbouwen en dakterrassen zijn slechts toegelaten op de onderste bouwlaag onder het dak.	Artikel 11 Bovenste dakverdieping: • Geen aparte wooneenheden 

<i>BUITENRUIMTE</i>	
Artikel 12 Bij een nieuwbouw meergezinswoning, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerdert, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, bij een functiewijziging naar wonen of bij een gebouw met één wooneenheid die geen eengezinswoning is, moet er per appartement, studio of loft, waarop de aanvraag betrekking heeft, minimaal één buitenruimte van 3 m² voorzien worden die noch qua breedte noch qua diepte minder dan 1,2 m mag bedragen. De buitenruimte moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de wooneenheid.	
<i>FIETSENSTALLING</i>	
Artikel 13 §1 Bij een nieuwbouw meergezinswoning, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerdert, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning of bij een functiewijziging naar wonen in de vorm van een meergezinswoning, moet er een collectieve fietsenstalling voorzien worden indien: • er geen individuele garages van ten minste 18 m² aanwezig zijn voor elk appartement, studio of loft; OF • er geen individuele fietsenstallingen van ten minste 2 m² te verhogen met 1 m² per slaapkamer aanwezig zijn voor elk appartement, studio of loft.	Artikel 13: Fietsenstalling Fietsenstalling moet bruikbaar zijn voor het plaatsen, stallen en wegnemen van de fiets.

§2

De collectieve fietsenstalling moet een minimale oppervlakte van 2 m² te verhogen met 1 m² per slaapkamer per appartement, studio of loft bezitten.

Een fietsstalling is afsluitbaar voor de publieke ruimte of er is een aanbindingsmogelijkheid voor het fietsframe.

§3

De collectieve fietsenstalling moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg ofwel via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

§4

De collectieve fietsenstalling moet op het bouwperceel voorzien worden waarop de woning/het gebouw zich bevindt of op een perceel in private eigendom dat grenst aan het bouwperceel waarop de woning/het gebouw zich bevindt.



DEEL III, A: Enkel van toepassing op dossiers van appartementen

FUNCTIES	
Artikel 14 § 1 Bij een nieuwbouw meergezinswoning, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerdert, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, bij een functiewijziging naar wonen of bij een nieuwgebouw met één wooneenheid dat een appartement is, dient elk appartement, waarop de aanvraag betrekking heeft, ingericht te worden op een manier die kwalitatieve bewoning mogelijk maakt. Het moet minstens beschikken over: • afzonderlijke slaapkamer(s); • leefruimte en keuken, al dan niet in één ruimte geïntegreerd; • afzonderlijke sanitaire voorziening, minimaal bestaande uit wastafel en bad of douche (allen voorzien van stromend water); • afzonderlijke berging; • een buitenruimte. § 2 Elke ruimte van een appartement moet bereikbaar zijn zonder dat er gemeenschappelijke ruimtes moeten gebruikt worden.	
OPPERVLAKTE	
Artikel 15 Bij een nieuwbouw meergezinswoning, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerdert, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning,	Artikel 15 <i>Nuttige vloeroppervlakte wordt gedefinieerd in artikel 3, 9°:</i> <i>De som van de horizontale vloeroppervlaktes van het geheel</i>

bij een functiewijziging naar wonen of bij een nieuw gebouw met één wooneenheid dat een appartement is, gelden de volgende oppervlaktenormen per appartement waarop de aanvraag betrekking heeft: • Wanneer de wooneenheid slechts één slaapkamer heeft, moet de totale nuttige oppervlakte van de gehele wooneenheid ten minste 60 m² bedragen. • Wanneer de wooneenheid meerdere slaapkamers heeft, moet de totale nuttige oppervlakte van de gehele wooneenheid ten minste 75 m² bedragen. • De <i>leefruimte</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 24 m². • De <i>keuken</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 6 m². • Minstens één <i>slaapkamer</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 12 m². • De <i>overige slaapkamers</i> moeten een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 8 m². • Minstens één <i>badkamer</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 4 m². • Minstens één <i>berging</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 3 m². • Een <i>toilet</i> moet een nuttige vloeroppervlakte hebben van ten minste 1,3 m². Bij integratie van keuken en leefruimte dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden. Bij integratie van toilet en badkamer dienen de vereisten inzake nuttige vloeroppervlakte samengeteld te worden.	van aansluitende ruimten. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de wooneenheid begrenzen. Enkel de horizontale vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte • minstens 2,50 m bedraagt voor de leefruimten en keukens bij nieuwbouw • minstens 2,40 m bedraagt voor de overige ruimten bij nieuwbouw • minstens 2,35 m bedraagt voor alle ruimten bij verbouwing, wordt in rekening gebracht. Bij hellende plafonds, gelegen onder een hellend dak, wordt de netto oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte vanaf 1,80 m. Zolders, kelders en buitenruimten die niet voor bewoning kunnen ingericht worden, worden niet in rekening gebracht.
DAGLICHT EN UITZICHT	
Artikel 16 De leefruimte en slaapkamer(s) van appartementen moeten rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen en horizontaal uitzicht bieden. Met horizontaal uitzicht wordt bedoeld dat er op ooghoogte (maximum ondergrens voor horizontaal uitzicht 1,50 m) minstens 1,90 m vrij uitzicht moet zijn. De daglichten in een gemeenschappelijke muur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een schacht, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan	

het daglicht laat binnendringen, en dakkoepels worden niet meegerekend voor de norm van daglicht.	
<i>AUTOSTANDPLAATSEN</i>	
Artikel 17 §1 Bij nieuwbouw meergezinswoningen, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerderd, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, bij een functiewijziging naar wonen of bij een gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, met één wooneenheid dat een appartement is, moet er: • minstens 1 autostandplaats voorzien worden voor appartementen die een totale nuttige vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 75 m²; • minstens 1,5 autostandsplaats voorzien worden voor appartementen die een totale nuttige vloeroppervlakte hebben die groter of gelijk is aan 75 m². Dit aantal wordt afgerond naar het hogere natuurlijke getal. De autostandplaatsen dienen rechtstreeks toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg. §2 De autostandplaatsen moeten op het bouwperceel voorzien worden waarop de woning/het gebouw zich bevindt of op een perceel in private eigendom dat grenst aan het bouwperceel waarop de woning/het gebouw zich bevindt. Artikel 17 bis §1 Indien het in het kader van een woonfunctie vereiste aantal parkeerplaatsen volgens deze verordening niet kan worden aangelegd op het eigen terrein, kan de vergunningverlenende	

overheid op gemotiveerde vraag van de aanvrager(s) een uitzondering op de gestelde parkeerverplichting toekennen.

§2

De uitzondering zoals bedoeld in §1 van dit artikel bestaat er in dat de verplichting tot het aanleggen van parkeerplaatsen zoals voorzien in deze verordening deels of volledig komt te vervallen.

§3

Enkel in volgende gevallen kan een uitzondering zoals bedoeld in dit artikel worden toegekend:

- Op het gelijkvloers van het gebouw is een handelsfunctie gevestigd en er zijn op het eigen terrein geen ruimtelijke mogelijkheden voor het stallen van wagens in het onbebouwde deel van het perceel en er zijn op het eigen terrein in het onbebouwde deel ook geen mogelijkheden om een toegang tot een parkeerkelder aan te leggen;
- De aanvraag betreft het verbouwen en/of wijzigen van het aantal woongelegenheden binnen een bestaand bouwvolume en er zijn op het eigen terrein geen ruimtelijke mogelijkheden voor het stallen van wagens in het onbebouwde deel van het perceel en er zijn op het eigen terrein ook geen mogelijkheden om een toegang tot een parkeerkelder aan te leggen.

§4

Een uitzondering zoals bedoeld in dit artikel kan niet worden toegestaan bij nieuw op te richten groepswoningbouwprojecten, ongeacht de bepalingen van §3 van dit artikel.

§5

Deze uitzondering kan enkel worden toegestaan in volgende straten: Lindenlaan, Kerkplein, Bisschopslaan (tussen Lindenlaan en Karel Van Nyenlaan), Gemeenteplein, Gasthuisstraat (tussen Ijzerstraat en Gemeenteplein) en Vrijwilligersstraat (tussen Vredestraat en Ijzerstraat).

DEEL III, B: Enkel van toepassing op dossiers van studio's

<i>FUNCTIES</i>	
Artikel 18 In elke studio moet het toilet (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) en het sanitair voorzien worden in een af te sluiten, niet gemeenschappelijke ruimte die grenst aan de andere ruimte(n) van de studio.	
<i>OPPERVLAKTE</i>	
Artikel 19 De totale nuttige vloeroppervlakte (zoals gedefinieerd in artikel 3, 9°) van elke studio moet minstens 45 m ² bedragen.	
DAGLICHT EN UITZICHT	
Artikel 20 Een studio moet rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen en horizontaal uitzicht bieden. Met horizontaal uitzicht wordt bedoeld dat er op ooghoogte (maximum ondergrens voor horizontaal uitzicht 1,50 m) minstens 1,90 m vrij uitzicht moet zijn. De daglichten in een gemeenschappelijke muur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een schacht, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen, en dakkoepels worden niet meegerekend voor de norm van daglicht.	
<i>AANTAL STUDIO'S IN BOUWPROJECTEN</i>	

Artikel 21

Bij nieuwbouw meergezinswoningen, meergezinswoningen waarvan het aantal vermeerderd, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, bij een functiewijziging naar wonen, waarbij studio's gerealiseerd worden, mag maximaal 1/4^e van de voorziene wooneenheden bestaan uit studio's. Bovendien mogen er per bouwproject maximaal 3 studio's gerealiseerd worden.

Artikel 21: Maximaal aantal voorziene studio's

Aantal geplande wooneenheden in een bouwproject	Maximaal aantal studio's in het bouwproject
1	0
2	0
3	0
4	1
5	1
6	1
7	1
8	2
9	2
10	2
11	2
12	3
...	3

AUTOSTANDPLAATSEN**Artikel 22****§1**

Bij nieuwbouw meergezinswoningen met studio's, meergezinswoningen met studio's waarvan het aantal wooneenheden wijzigt, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met studio's, bij een functiewijziging naar wonen waarbij studio's gerealiseerd worden, moet er minstens 1 autostandplaats per studio voorzien worden.

Elk autostandplaats moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

§2

De autostandplaats(en) moeten op het bouwperceel voorzien worden waarop de woning/het gebouw zich bevindt of op een perceel in private eigendom dat grenst aan het bouwperceel waarop de woning/het gebouw zich bevindt.	
--	--

<i>DEEL III, C: Enkel van toepassing voor lofts</i>	
<i>FUNCTIES</i>	
Artikel 23 In elke loft moet het toilet (al dan niet geïntegreerd in de sanitaire voorziening) en het sanitair voorzien worden in een af te sluiten, niet gemeenschappelijke ruimte die grenst aan de andere ruimte(n) van de loft.	
<i>OPPERVLAKTE</i>	
Artikel 24 De totale nuttige vloeroppervlakte (zoals gedefinieerd in artikel 3, 9°) van een loft bedraagt minstens 60 m ² .	
<i>DAGLICHT EN UITZICHT</i>	
Artikel 25 Een loft moet rechtstreeks natuurlijk daglicht ontvangen en horizontaal uitzicht bieden. Met horizontaal uitzicht wordt bedoeld dat er op ooghoogte (maximum ondergrens voor horizontaal uitzicht 1,50 m) minstens 1,90 m vrij uitzicht moet zijn. De daglichten in een gemeenschappelijke muur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een schacht, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen, en dakkoepels worden niet meegerekend voor de norm van daglicht.	

<i>AUTOSTANDPLAATSEN</i>	
Artikel 26 §1 Bij nieuwbouw meergezinswoningen, meergezinswoningen waarvan het aantal wooneenheden vermeerderd, splitsing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, bij een functiewijziging naar wonen of bij een gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, met één wooneenheid dat een loft is, moet er: • Minstens 1 autostandplaats voorzien worden voor lofts die een totale nuttige vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 75 m². • Minstens 1,5 autostandplaats voorzien worden voor lofts die een totale nuttige vloeroppervlakte hebben die groter of gelijk is aan 75 m². Dit aantal wordt afgerond naar het hogere natuurlijke getal. Elk autostandplaats moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. §2 De autostandplaats(en) moeten op het bouwperceel voorzien worden waarop de woning/het gebouw zich bevindt of op een perceel in private eigendom dat grenst aan het bouwperceel waarop de woning/het gebouw zich bevindt.	

10.3 Bijlage 3 – Startnota slim wonen en leven

Startnota Slim Wonen en Leven

