

Transformatie- leidraad

RUIMTE GEVEN AAN DE STAD VAN MORGEN

Beleidsmatig gewenste ontwikkeling

mei 2024



De Transformatieleidraad is een instrument om transformatie- en verdichtingsvraagstukken in het ruimer perspectief van het bouwblok en de omgeving af te wegen, tegen de achtergrond van de programmatorische noden van de stad.

Leeswijzer

Voorliggend document is het dialoogmodel “Transformatieleidraad”, een leidraad die bestendigd wordt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Dit document zal gehanteerd worden als basis voor het gesprek met de initiatiefnemer van omgevingsvergunningsaanvragen die strategisch van aard zijn. Het doel is deze aanvragen te laten bijdragen tot de gewenste transformatie in de stad.

De Transformatieleidraad kent geen verordenend karakter en verleent bijgevolg geen bouwrechten. Elke omgevingsvergunningaanvraag moet steeds voldoen aan de geldende stedenbouwkundige wetgeving en wordt altijd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De transformatieleidraad kan bijgevolg enkel aangewend worden in het kader van de discretionaire beoordelingsmarge van de vergunningverlenende overheid.

versie mei 2024

1	Ambitie & doelstelling	4
	Transformatie als hefboom voor vernieuwing	4
	Wat is een transformatieproject?	4
	Doel van de Transformatieleidraad	5
	Kadering van het instrument	5
2	Dialogmodel	8
3	Toetsingskader	11
	Morfologische toetsing	12
	Thematische toetsing	18

1 Ambitie & doelstellingen

TRANSFORMATIE ALS HEFBOOM VOOR VERNIEUWING

Het Strategisch Ruimteplan Antwerpen (SRA) biedt de basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Antwerpen. Stad Antwerpen heeft als centrale ambitie om de meest leefbare stad van Vlaanderen te worden met een hoge levenskwaliteit in sterke wijken. Om deze ambitie te realiseren zet Stad Antwerpen actief in op 'transformatie'.

Transformatie is de hefboom voor vernieuwing waarbij extra ruimtevragen zoveel mogelijk worden opgevangen binnen de reeds bebouwde ruimte. De stad transformeert en groeit met een evenwicht tussen bouw- en open ruimtepotentieel. De transformatie van het bestaand stedelijk weefsel draagt bij tot de vernieuwing en vergroening van de stad waardoor haar weerbaarheid verhoogt. Waar mogelijk gaat de transformatie gepaard met de reductie van de bebouwde footprint, bijvoorbeeld door ontpitting en ontharding waardoor er ruimte ontstaat voor buurtgroen ten voordele van nieuwe en bestaande woningen. Dit gebeurt steeds met respect voor de identiteit en kenmerkende ruimtelijke structuur van elk gebied, bepaald door het karakter van de straat, de buurt en de wijk.

WAT IS EEN TRANSFORMATIEPROJECT?

Transformatieprojecten zetten actief in op de gewenste vergroening, verweving en verdichting. Een kwalitatief project biedt dus maximaal ruimte voor groen, voor voorzieningen, voor verweefbare bedrijven en/of voor kwalitatief wonen.

Projecten zijn er in verschillende grootteordes. Transformatieprojecten gaan verder dan doorsnee kleinschalige renovatieprojecten. Ze bieden bijgevolg ook maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. De grote gebiedsontwikkelingen volgen vaak een eigen proces – een RUP of masterplan – met sterke focus op het zoeken naar de maximale ruimtelijke kwaliteit. Stad Antwerpen wenst dat ook stadsontwikkelingsprojecten van een gemiddelde grootte een kwaliteitsinjectie in de stad garanderen.

De focus ligt hierbij op de relatie van een project tot het omliggende bouwblok. De Transformatieleidraad overstijgt zodoende het individuele perceel. Transformatieprojecten moeten de gezondheid, veiligheid en leefkwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers kunnen garanderen en waar mogelijk verbeteren.

Stad Antwerpen formuleert in haar nieuwe ruimtelijk beleidsplan, het SRA, een groeiambitie met als uitgangspunten het faciliteren van de Antwerpse wooncarrière en een halt toeroepen aan de stadsvlucht. Stad Antwerpen stelt voor zichzelf een opgave voorop om ruimte te bieden voor een realistische bevolkingsgroei tot 2040 van 6 à 7,5%. Dit vertaalt zich naar zo'n 13.500 à 18.000 huishoudens.

Deze groei wordt aan de hand van drie verschillende ontwikkelingsdynamieken opgevangen. Eén derde is reeds voorzien in de lopende en geplande projecten. De Ringstad biedt daarnaast ruimte voor nog één derde van de gewenste groei. Het laatste deel wenst Stad Antwerpen grotendeels op te vangen in de 20ste-eeuwse gordel. Meer dan de helft van alle bouwblokken in de stad bevinden zich bovendien in dit stadsdeel. De opgave binnen deze gordel is te herleiden tot 4.500 à 6.000 extra woonheden. Om de centrale ambitie te waarborgen gaat dit gepaard met het voorzien van voldoende en kwaliteitsvolle woonondersteunende functies zoals voorzieningen, groen en werkgelegenheid.

DOEL VAN DE TRANSFORMATIELEIDRAAD

De Transformatieleidraad heeft als primaire focus het benoemen van een ontwikkelingskader voor potentiële projecten. Het is een instrument dat handvaten biedt om het mogelijke transformatiepotentieel van een plek binnen het woonweefsel te analyseren.

Het vormt de basis voor een proces dat uiteindelijk resulteert in het geïntegreerde advies van de omgevingsambtenaar en de finale beslissing van de vergunningverlenende overheid.

De Transformatieleidraad draagt zo bij tot een vlot en transparant vergunningstraject dat start bij een constructief voortraject.

Het is een dialoogmodel dat het vergunningenproces faciliteert en transparant maakt door inzicht te geven in de kansen voor (bouw-)mogelijkheden en bijhorende randvoorwaarden. De leidraad bevat de basiselementen om actief beleid te voeren naar slimme verdichting die gepaard gaat met het verankeren van leefkwaliteit in de wijken.

Een belangrijke opgave van de leidraad is het integreren van de beleidsvisie uit het SRA die zowel algemene ruimtelijke principes als gebiedsgerichte strategieën omvat. De Transformatieleidraad is zo een aanvulling op de reeds bestaande omgevingsanalyse en is van toepassing op het gehele grondgebied van de stad Antwerpen.

KADERING VAN HET INSTRUMENT

Stad Antwerpen zet verschillende planningsinstrumenten in om de algemene visie van het SRA tot uitvoering te brengen. Verordenende instrumenten zijn onder meer de bouwcode, de stedenbouwkundige verordening inzake Stedenbouwkundige Lasten en RUP's. De Transformatieleidraad is als beleidsmatig gewenste ontwikkeling een belangrijk ondersteunend instrument. De basis voor de vergunningsverlening blijft immers het juridisch en regulerend kader zoals opgenomen in de VCRO en bestemmingsplannen. Elk instrument werkt hierbij op zijn eigen niveau en binnen zijn eigen wettelijk kader.

De Transformatieleidraad is een dynamisch instrument dat richtlijnen uitzet. Het vormt de brug tussen de vaste en juridisch verankerde instrumenten en de concrete wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij doet de leidraad geen afbreuk aan de noodzakelijke legaliteitstoets en het beargumenteren van de goede ruimtelijke ordening

Zo is de Transformatieleidraad niet van toepassing voor gebieden waarbij geldende bestemmingsplanningen verschillende onderdelen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastleggen. Ook bij nieuwe, grootschalige gebiedsontwikkelingen die een eigen geïntegreerd planningsproces volgen, wordt de Transformatieleidraad niet gehanteerd. De kwalitatieve analyse volgend uit de leidraad kan evenwel ook voor deze projecten inspirerend werken.

De leidraad is bovendien evolutief. Hij bundelt de relevante beleidsthema's in relatie tot de locatiekarakteristieken die de draagkracht van de plek bepalen. Deze beleidskeuzes zullen voortdurend aangevuld en verfijnd worden naarmate nieuwe inzichten, uitdagingen en/of beleidsvisies zich aandienen.



STAD VAN MORGEN

De meest leefbare stad met een hoge levenskwaliteit in sterke wijken.



GEZOND &
VEILIG



AANTREKKELIJK
& INCLUSIEF



DUURZAAM &
KLIMAATVEILIG

Trots

Dynamisch

Innovatief

Weerbaar





2 Dialoogmodel

OPBOUW VAN EEN GECOÖRDINEERD ADVIES

De Transformatieleidraad reikt een methodiek aan om een gemeenschappelijke taal te spreken over de kwaliteit en ambitie van verdichtingsprojecten. De bundeling, interpretatie en afweging van de output uit de leidraad blijft contextueel en vormt inspiratie voor een constructieve en heldere dialoog tussen de dienst vergunningen en de initiatiefnemer.

Om te garanderen dat transformatieprojecten bijdragen tot de leefkwaliteit van de stad, worden nieuwe projecten tweeledig benaderd: via een morfologische toetsing en een thematische toetsing van het projectgebied.

De morfologische toetsing vormt een eerste verkenning naar het morfologische potentieel van het perceel en streeft naar een maximaal ruimtelijk rendement dat verenigbaar is met de bestaande en geplande context.

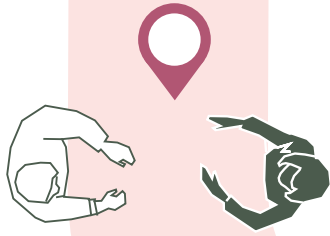
De thematische toetsing gaat na hoe een voorgenomen ontwikkeling kan bijdragen tot de omgevingskwaliteit en ambities van het beleid. Dit kan enerzijds door bijvoorbeeld tekorten weg te werken en de maatschappelijke meerwaarde van het project te verhogen, met een verbeterde leefkwaliteit tot gevolg. Hierbij worden ook locatiegebonden kenmerken, zoals de situering binnen een specifiek stadsdeel in rekening gebracht. Het mag uiteraard niet zo zijn dat de veiligheid en de gezondheid van de bewoners of gebruikers in het gedrang komt, of dat de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de omgeving erop achteruit gaat.

Dit resulteert in verschillende kansen en randvoorwaarden die zorgvuldig tegen elkaar zullen worden afgewogen. Die wisselwerking is het zwaartepunt van het dialoogmodel. Inspelend op het karakter van het project en zijn context kunnen de relevante stadsdiensten betrokken worden. Deze totstandkoming van een set richtlijnen maakt ook inzichtelijk in hoeverre en op welke wijze de draagkracht en leefkwaliteit van de omgeving kan worden verbeterd.

Het hieruit voortvloeiende gecoördineerde advies is gebaseerd op het relatieve belang dat aan elke richtlijn is toegekend, en vormt samen een coherent geheel. Het doorlopen van het dialoogmodel resulteert normalerwijze in een gedragen project.

aanvraag project

opstart
dialoog



analyse
projectgebied

1. morfologische toetsing

bouwpotentieel
bouwblokwand

resterend
potentieel
binnengebied

2. thematische toetsing

programma

+

leefkwaliteit

+

locatie
kenmerken

kansen &
randvoorwaarden

wisselwerking
dialoog

omgevingsambtenaar

betrokken
stadsdienst

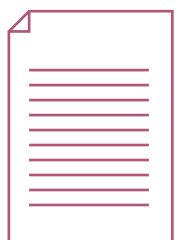
stadsbouwmeester

initiatiefnemer

3.
afweging &
validatie
richtlijnen

gecoördineerd
advies

gedragen
projectvoorstel





3 Toetsingskader

De morfologische toetsing verkent het theoretisch transformatiepotentieel aan de hand van een indicatief aantal bouwlagen. Deze toetsing geeft inzicht in de algemene bouwblokstrategie zowel voor de bouwblokwand als het binnengebied van het bouwblok.

De thematische toetsing focust op de bestaande omgevingskwaliteit en gaat na in hoeverre en op welke wijze deze door het project gewaarborgd en verbeterd kan worden.



Morfologische toetsing

HET BOUWPOTENTIEEL VAN DE BOUWBLOKWAND

De bouwblok wand is de bebouwde buitenste schil van een bouwblok. De wand omvat de zone bestaande uit het (mogelijke) gebouw langsheen de straatzijde. De grens valt enerzijds samen met de rooilijn en anderzijds met de programmatorisch noodzakelijk, of contextueel kenmerkende bouwdiepte, inclusief de bijhorende tuinzone. In plaats van een harmonieregel die uitgaat van de bestaande toestand, zijn er richtinggevend parameters gedefinieerd die inzicht geven in het gewenste aantal bouwlagen. Deze geplande toestand vormt dan de leidraad in het kader van de concrete dialoog.

THEORETISCH AANTAL BOUWLAGEN OP BASIS VAN DE BREEDTE VAN DE STRAAT

De eerste richtlijn stelt dat de afstand tussen de voorgevels in een straat beperkend is voor het aantal bouwlagen van de bouwblok wand. Deze afstand omvat de straatbreedte en voetgangersruimte alsook, waar van toepassing, de voortuinstraken.

Hoe groter deze afstand, hoe hoger het maximaal aantal bouwlagen. Een denkbeeldige lijn onder een hoek van 35 graden uitzetten aan de voet van de tegenoverliggende gevel (zie snede 1), resulteert in een eerste indicatie van het richtinggevend aantal bouwlagen. De effectieve maat van de theoretische bouwhoogte staat onder meer in relatie tot de gewenste ruimtelijk beleving in een straat, de noodzakelijke verdiepingshoogte van de functies, ...

THEORETISCH AANTAL BOUWLAGEN OP BASIS VAN DE AFSTAND TUSSEN DE ACHTERGEVELS

De tweede richtlijn stelt dat de afstand tussen de achtergevels in de bouwblok wand eveneens beperkend is voor het aantal bouwlagen. Hierbij wordt als eerste stap het middelpunt van de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels genomen. Dit is het fictieve 'zwaartepunt' van het binnengebied. Van hieruit wordt een denkbeeldige lijn onder een hoek van 35 graden naar de achtergevel uitgezet (zie snede 2). Omwille van privacy is deze benadering dubbel zo streng als bij de straatzijde (waar de gevellijn zelf bepalend is).

Dit zwaartepunt houdt geen rekening met de exacte ligging van de perceelsgrenzen in het bouwblok. Indien er geen achtergevel aanwezig is, kan de grens bepaald

worden door de naastgelegen bebouwing, of dus de theoretische gevellijn.

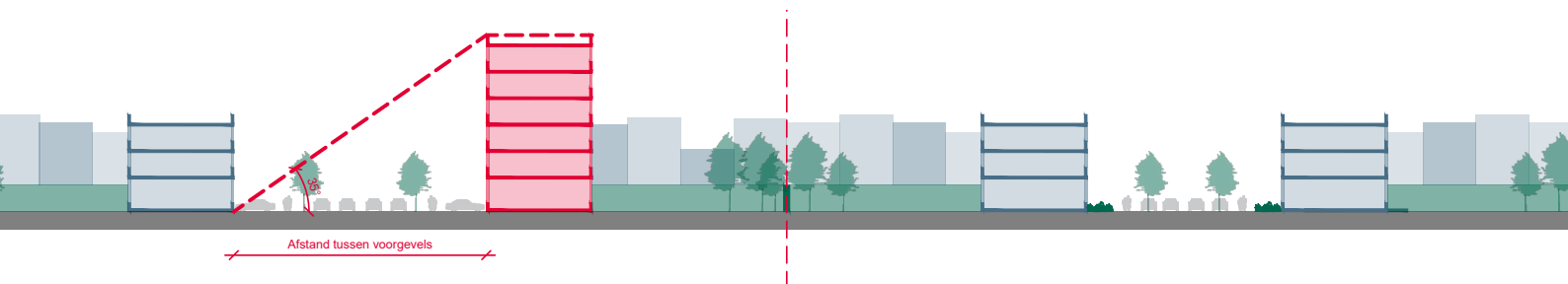
KLEINSTE AANTAL BOUWLAGEN IS RICHTINGGEVEND

Deze twee richtlijnen resulteren elk in een eigen potentieel aantal bouwlagen. Het kleinste aantal wordt hierbij weerhouden als de richtinggevend aantal bouwlagen van de bouwblok wand (zie snede 3). In kleine bouwblokken langs grote lanen is doorgaans de bouwblokdiepte bepalend voor het maximaal aantal bouwlagen. In grote bouwblokken langsheen smalle straten is de breedte van de straat meestal bepalend.

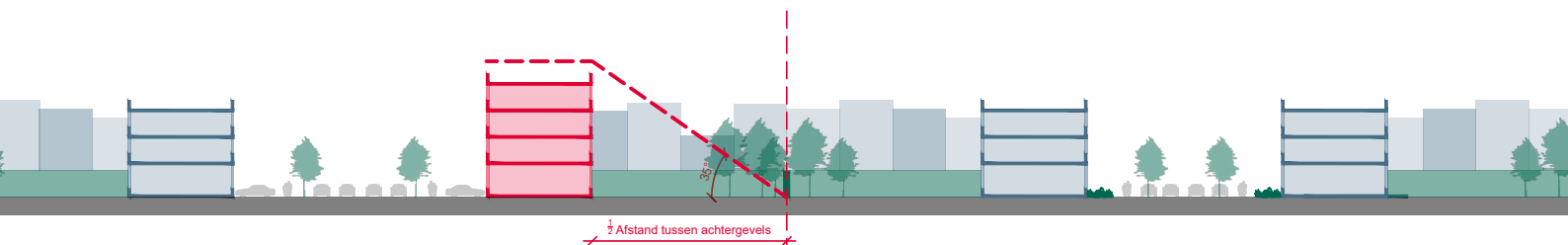
UITZONDERINGSSITUATIES

Mogelijke uitzonderingssituaties zijn:

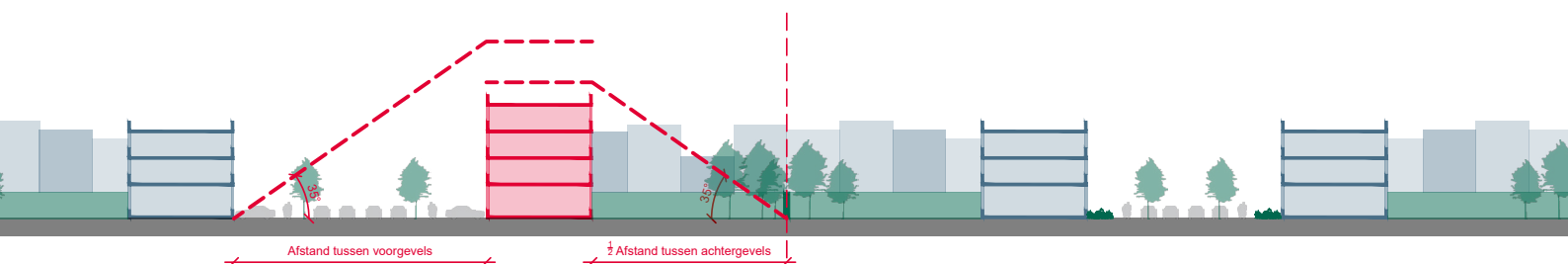
- Indien de omliggende bebouwing reeds hoger is dan de hoogte bepaald door een denkbeeldige lijn van 35 graden, mag er potentieel hoger gebouwd worden. Een verder onderzoek naar de ruimtelijke inpassing, de omgevingseffecten en programmatorische draagkracht zal dan bepalend worden.
- Bij hoekpercelen is maatwerk geboden. De vaak onregelmatige vorm van een bouwblok maakt het moeilijk om een eenvormige regel op te leggen. Daarnaast kan een hoekperceel ook sterk bijdragen aan de beeldkwaliteit van de straat. Dit moet onderzocht worden in het project op basis van ontwerpend onderzoek.



snede 1: De afstand tussen de voorgevels is maatgevend voor het aantal bouwlagen in de bouwblokwand.



snede 2: De diepte van het binnengebied en dus de afstand tussen de bebouwing in het bouwblok is maatgevend voor het aantal bouwlagen in de bouwblokwand.



snede 3a en 3b: Het kleinste aantal wordt weerhouden als het richtinggevend aantal bouwlagen.

Morfologische toetsing

HOOGTE-ACCENTEN EN HOOGBOUW IN DE STAD

Het ruimtelijk beleid hanteerde in Antwerpen tot voor 2024 de harmonieregel om de bouwhoogtes te bepalen. Hierbij werd de hoogte van een gebouw bepaald door de reeds aanwezige bebouwing in de straat. Men ging dus vaak uit van een enge interpretatie van harmonie in regels en voorschriften, daar waar bijvoorbeeld het gewestplan ook kansen laat om dit ruimer te benaderen.

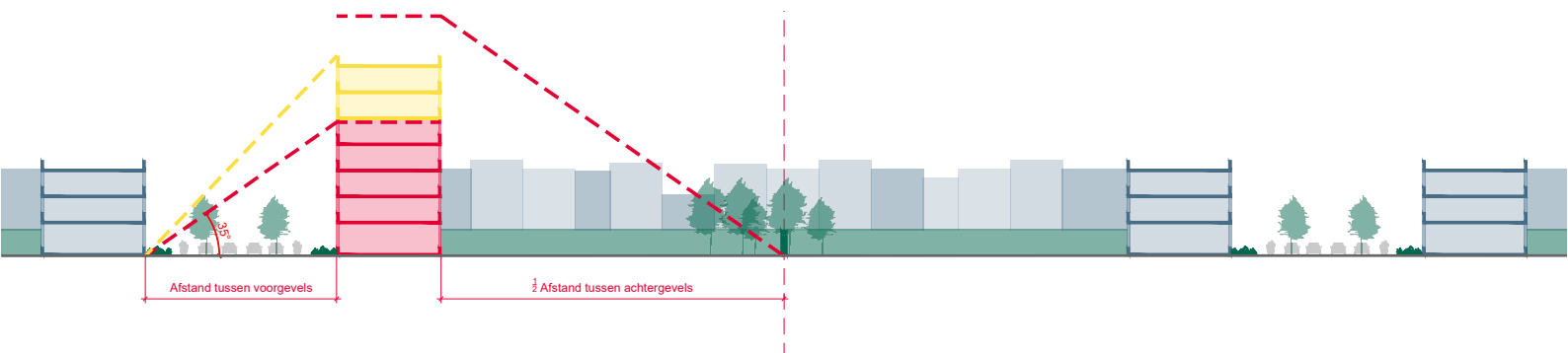
Het kader voor de morfologische toetsing van de omgeving binnen deze Transformatieleidraad maakt inzichtelijk dat stad Antwerpen ervoor kiest om - daar waar het stedenbouwkundig aanvaardbaar is - te streven naar een nieuwe of dus geplande context. Namelijk één met een globaal aantal bouwlagen ingegeven door de breedte van de straat en de diepte van het bouwblok.

De ruimtelijke eigenheid van het perceel, en voornamelijk zijn breedte aan de straat, kunnen aanleiding geven tot bijkomende hoogte-accenten.

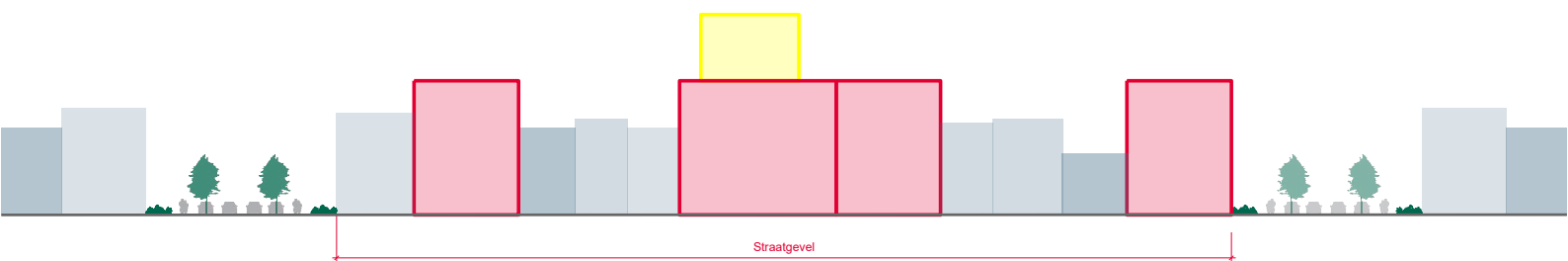
Stad Antwerpen wenst ook in te zetten op hoogbouw als stedelijke bouwvorm. Elk ontwerp heeft zijn eigenheid in vorm en materialisatie, zijn eigen relatie met de omgeving. Dit vraagt om een eigen afweging. De focus van het gesprek over hoogbouw zal daarom, naast aspecten omtrent leefkwaliteit,

liggen op de vraag: Wat zien we? In deze vernieuwde visie op hoogbouw wordt bewust geen hoogte opgenomen om het gesprek niet over meters te laten gaan. Dit maakt het mogelijk om een contextuele beoordeling te maken, met bijzondere aandacht voor de locatiegeschiktheid, de toekomstgerichtheid van de ontwikkeling, de slankheid van het gebouw, de aanvulling op het stadsbeeld, de rol als oriëntatiepunt en als structurerend element in het stedelijk weefsel, ... De milieu-impact van het voorgenomen project mag de draagkracht van zijn omgeving niet overschrijden (lichttoetreding, schaduwval, wind, bereikbaarheid, overstromingsrisico...) en de gezondheid en omgevingskwaliteit moet kunnen gewaarborgd worden.

Zo vragen zowel kleinschalige hoogte-accenten als hoogbouw om een onderzoek 'op maat', ook met aandacht voor de omgevingseffecten.



snede 4: Hoogte-accenten ontstaan door het bouwen van een optopping bovenop het geplande aantal bouwlagen van de bouwblok wand die bepaald wordt door het toepassen van de 35 graden-projectie vanuit het publiek domein en de maat van het binnengebied.



snede 5: Gevelaanzicht van een hoogte-accent boven het geplande aantal bouwlagen.

Morfologische toetsing

HET RESTERENDE ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL VAN HET BINNENGEBIED

De primaire functie van een binnengebied is om bij te dragen aan de gewenste vergroening en verweving in de stad. Zo kan deze de omliggende bewoning in de bouwblokwand voorzien van groene, ontharde ruimte of ondersteunende voorzieningen. Echter, volgend uit het bouwpotentieel van de bouwblokwand, zijn er ook grote bouwblokken die voldoende diep zijn om verder te ontwikkelen. Voor het bepalen van dit bouwpotentieel wordt geen rekening gehouden met de perceelstructuur.

AFBAKENEN VAN HET BINNENGEBIED

Nadat het aantal bouwlagen van de bouwblokwand is vastgelegd, doorvertaald naar een ontworpen bouwhoogte, kan hierop volgend de grens tussen de bouwblokwand en het binnengebied bepaald worden (zie snede 6). De eventuele restruimte achterliggend aan de bouwblokwand is het eigenlijke binnengebied. Hierbij geldt: hoe hoger de bestaande of ontworpen bouwhoogte in de rand (en de bijhorende kenmerkende of functionele bouwdiepte), hoe dieper de bouwblokwand en hoe kleiner het resulterende binnengebied.

Het afbakenen van het bouwblok in termen van wand en binnengebied, geeft inzicht in de mogelijkheden na het potentieel van de rand volledig te hebben benut.

RESTEREND ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL BINNENGEBIED

Als uitgangspunt gaat de ontwikkeling van een binnengebied samen met een substantiële ontharding en vergroening. Op basis van de afgebakende maat van het binnengebied, kunnen de bouwblokken opgedeeld worden in twee categorieën:

- Binnengebieden van grote bouwblokken die een breed programma kunnen faciliteren waarbij voorzieningen en bedrijvigheid aangevuld worden met een mogelijk woonprogramma en waarbij als uitgangspunt wordt ingezet op nieuwe open ruimte die publiek toegankelijk is (gebruiksgroen of nieuw openbaar domein) voor bewoners en gebruikers uit de ruimere omgeving. De maat en

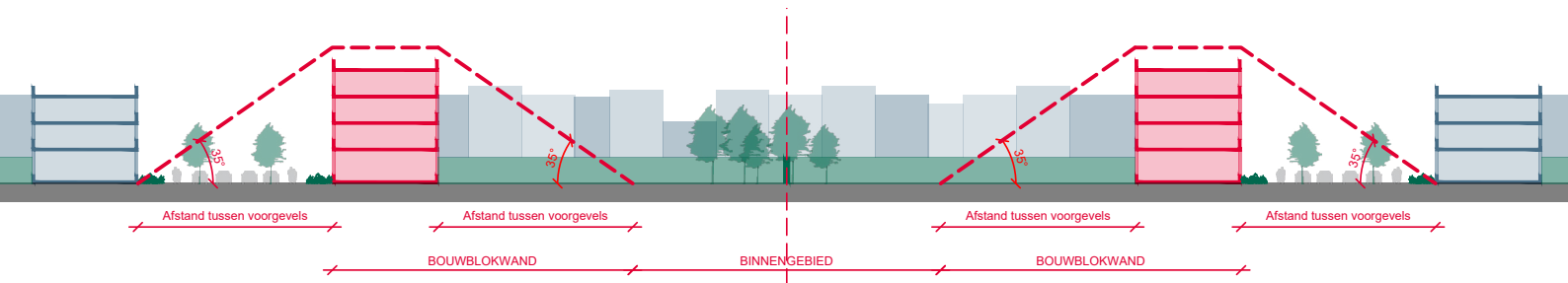
inrichting van deze publieke ruimte zijn afgestemd op het bouwprogramma en op het gebruik van de open ruimte zelf. Een richtinggevende maat voor deze publieke ruimte is 1.500m².

- Binnengebieden van kleine bouwblokken die niet op bovenstaande manier ontwikkeld kunnen worden. Het binnengebied kan wel ingezet worden voor bedrijvigheid, bijkomende voorzieningen en/of bijkomend groen door ontpitting en ontharding. Qua programma ligt de focus in de eerste plaats op voorzieningen en kleinschalige verweefbare bedrijvigheid, gezien deze functies door hun maat en impact moeilijker een plek vinden in de bouwblokwand.

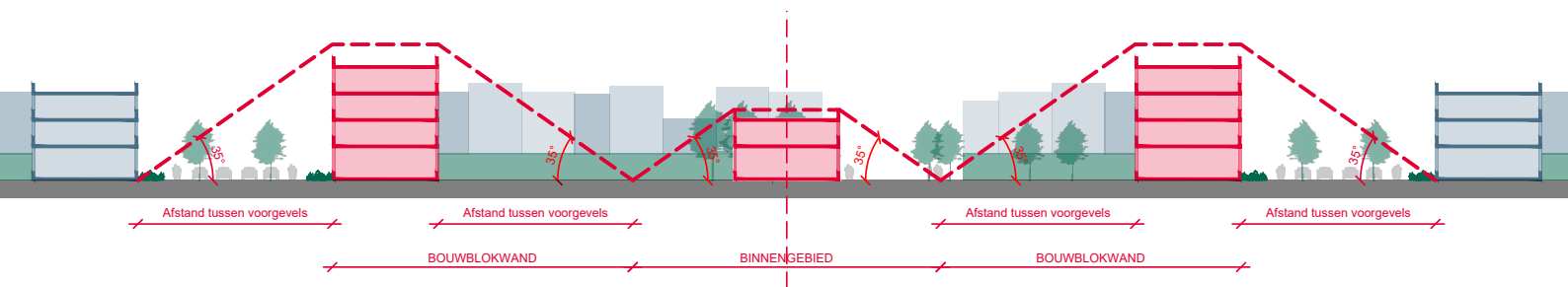
Zeker in het eerste geval is het gewenst dat de open ruimte die gecreëerd wordt publiek toegankelijk is als gebruiksgroen (zoals beschreven in het SRA). Deze ruimte omvat enkel de noodzakelijke verharding voor de functionaliteit van het groen zoals paden voor voetgangers en/of fietsers, spel- en sportinfrastructuur, etc. Verharding die hoort bij het bijkomende programma in het bouwblok, zoals bijvoorbeeld toegangswegen tot woningen of terrassen, horen bij de projectontwikkeling.

COLLECTIEF ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL

De ontwikkeling van een binnengebied kan gefaseerd gebeuren. Hierbij moet gegarandeerd worden dat het ontwikkelingspotentieel van het totale binnengebied niet gehypothekeerd wordt door eerdere fases van de ontwikkeling. Er wordt dus gestreefd naar een grotere collectieve mindset voor projectontwikkeling, waarbij meerdere eigenaars samenwerken, minstens voor het uitwerken van een globale visie op het bouwblok.



snede 6: Het binnengebied is het restgebied bepaald door de bestaande of ontwerpen bouwhoogte van de bebouwing in de bouwblok wand en de projectie van een denkbeeldige lijn van 35 graden vanaf de achtergevel naar de tuinzone. In smalle straten komt dit overeen met de afstand tussen de voorgevels.



snede 7: Het ontwikkelingspotentieel is afhankelijk van de maat van het binnengebied.

Het gepland aantal bouwlagen van een mogelijke ontwikkeling in dit binnengebied kan afgeleid worden door het projecteren van een denkbeeldige lijn onder 35 graden vanaf de grens met de bouwblok wand naar het midden toe.

Thematische toetsing

DRIE LAGEN VAN OMGEVINGSFACTOREN

De thematische toetsing tracht de locatiegeschiktheid van de omgeving te capteren in drie clusters van omgevingsfactoren: strategisch locatiegebonden kenmerken, leefkwaliteit van de omgeving en programmatorische invulling.

TOEPASSINGSGEBIED RUIMTELIJKE STRATEGIEËN

Elke cluster bestaat uit verschillende ruimtelijke lagen of thematische concepten, die zich in een dialoogmodel laten doorvertalen naar mogelijke ruimtelijke strategieën voor een project. Het kritisch-analytisch doorlopen van de ruimtelijke strategieën binnen elke cluster leidt tot een set van richtlijnen die geïntegreerd kunnen worden in het project. Het is niet noodzakelijk of zelfs onmogelijk dat een project tegemoetkomt aan alle strategieën. De inpasbaarheid is onder meer afhankelijk van het ontwikkelingspotentieel zoals schaalgrootte en of het project zich focust op de bouwblokwand of het binnengebied. Zo is de thematische toetsing van de omgeving bijgevolg een verfijning van het theoretisch morfologisch potentieel, in relatie tot het gewenste programma.

STRATEGISCH LOCATIEGEBONDEN KENMERKEN

De Transformatieleidraad integreert de strategische visie die is uiteengezet in het SRA. Dit plan omvat verschillende ruimtelijke structuren die richting geven aan het ontwikkelingspotentieel door hun strategische ligging in de stad. Deze cluster omvat:

- De verschillende kerngebieden met elk een verschillende ontwikkelingsmindset;
- De aanwezigheid van boulevards en hun verhoogd ontwikkelingspotentieel;
- De rol van de stedelijke en lokale centra in het opvangen van stedelijke groei.

LEEFKwaliteit VAN DE OMGEVING

Leefkwaliteit is een complexe cluster die bestaat uit een veelheid aan mogelijke ruimtelijke strategieën, waaronder:

- Efficiënt ruimtegebruik: compact bouwen en ondergrondse constructies waar mogelijk onder bebouwing plaatsen;
- Groenblauwe kwaliteit: ruimte voor water, ontharding, waterrobuust bouwen, zoveel mogelijk ruimte met volle grond, voldoende nabijheid van publiek groen, behoud bestaand groen, kwaliteit van het groen inclusief voldoende boomkruindekking, ...;
- Gezondheid en omgevingskwaliteit: inrichten van koelteplekken en luwteplekken, slimme programmatorische schikking en aangepaste geveluitwerking en ventilatie in functie van luchtkwaliteit en geluidsklimaat, ...;
- Klimaatrobuustheid in functie van energie: thermisch potentieel ondergrond benutten, aansluiten op warmtenet of doordreven energetische renovatie van bestaande bebouwing;
- Kwalitatieve publieke ruimte: doorsteken creëren in functie van voetgangersvriendelijkheid en doorwaadbaarheid, ...;
- Ruimtelijke veiligheid: o.a. veilige doorsteken en voldoende zichtbaarheid, het waar nodig plaatsen van camera's, een afsluitbare poort en /of andere flankerende maatregelen en een logisch doordachte inrichting die in één concept afgestemd is op de diverse functies (omgeving, gebouwen, open ruimte/ binnenpleinen en doorgangen) in functie van overlastpreventie;
- Faciliteren van hoogwaardige en flexibele mobiliteitsoplossingen aan de private zijde: bijv. kwalitatieve parkeergelegenheid voor fietsen en auto's, laadinfrastructuur, ...;
- Biodiversiteit: ecologische verbindingen behouden en versterken.

STRATEGISCH LOCATIE-
GEBONDEN KENMERKEN



kerngebieden



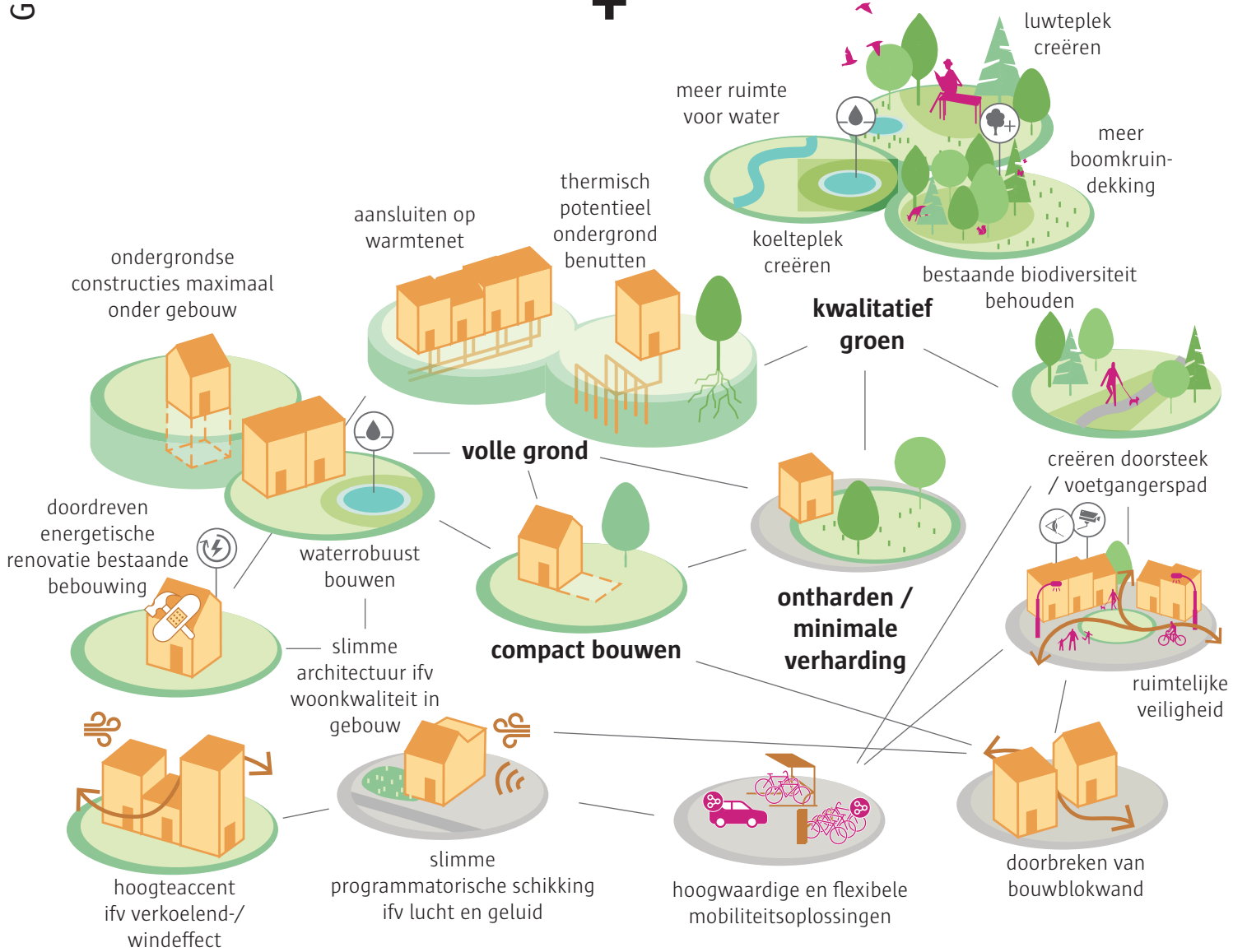
boulevards



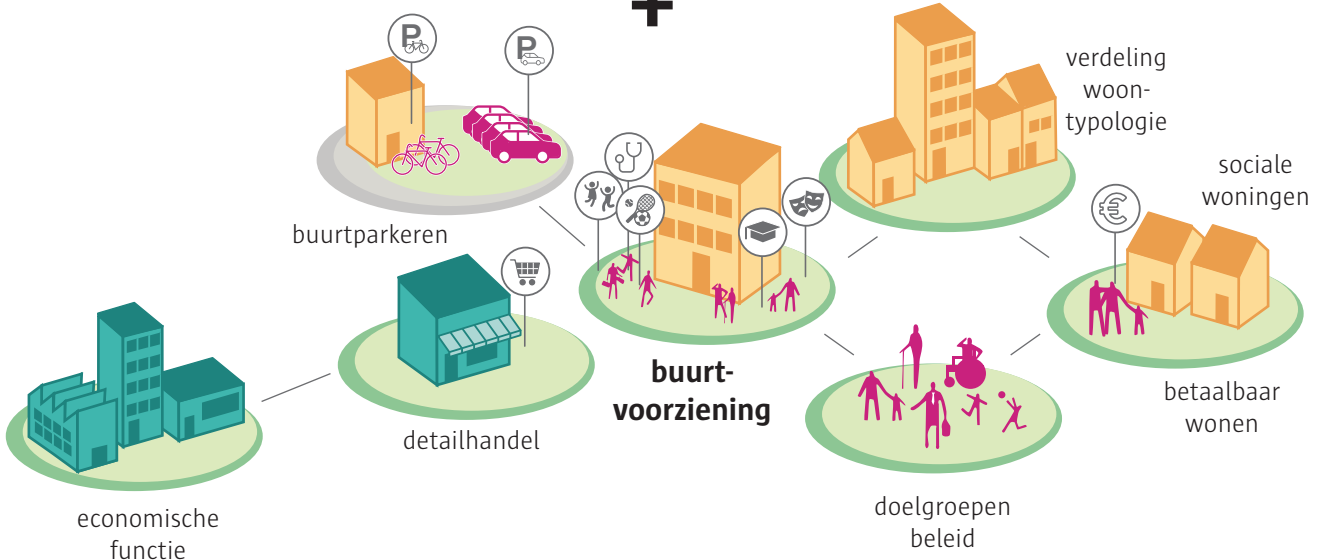
lokale en stedelijke
centra



LEEFKwaliteit van de omgeving



PROGRAMMATORISCHE
NODEN



PROGRAMMATORISCHE NODEN

Waar mogelijk dragen transformatieprojecten bij aan programmatorische noden in de stad. Deze zijn sterk gekoppeld aan de grootte van het project en de positie van de ontwikkeling in zijn context. Zo kan een zeer goed bereikbare locatie mogelijks meer noden opvangen. Ook de positie in het bouwblok (wand of binnengebied) en het kunnen garanderen van de ruimtelijke veiligheid speelt een rol. De verschillende programma's in de stad waar steeds extra ruimte voor nodig is, zijn:

- Bereikbaarheid en verhelpen parkeerdruk (door buurtparking);
- Verweven economische ontwikkelingen en detailhandel;
- Voldoende nabije voorzieningen zoals winkels, zorg en ondersteunende diensten, crèches, scholen, cultuurplekken, sport, ...;
- Stedenbouwkundige lasten die in natura kunnen worden voorzien (vanuit een analyse van de tekorten in de nabije omgeving);
- Een evenwichtig, gevarieerd en kwalitatief woonaanbod: woontypologie, doelgroepenbeleid, betaalbaar wonen, sociaal wonen.

versie mei 2024

