

DEERLIJK  
**WOONKAART KERNVERSTERKING**



voorjaar 2024

## COLOFON

Dit document is een publicatie van:  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16 - [www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)  
[info@leiedal.be](mailto:info@leiedal.be)

Ontwerpers:  
Joran Lombahe  
Jeffa Vandecasteele

In samenwerking met:  
Marjolijn Claeys - Voorland  
Suzanne Van Brussel - Voorland

Opdrachtgever:  
Gemeente Deerlijk

De Burgemeester:  
Claude Croes

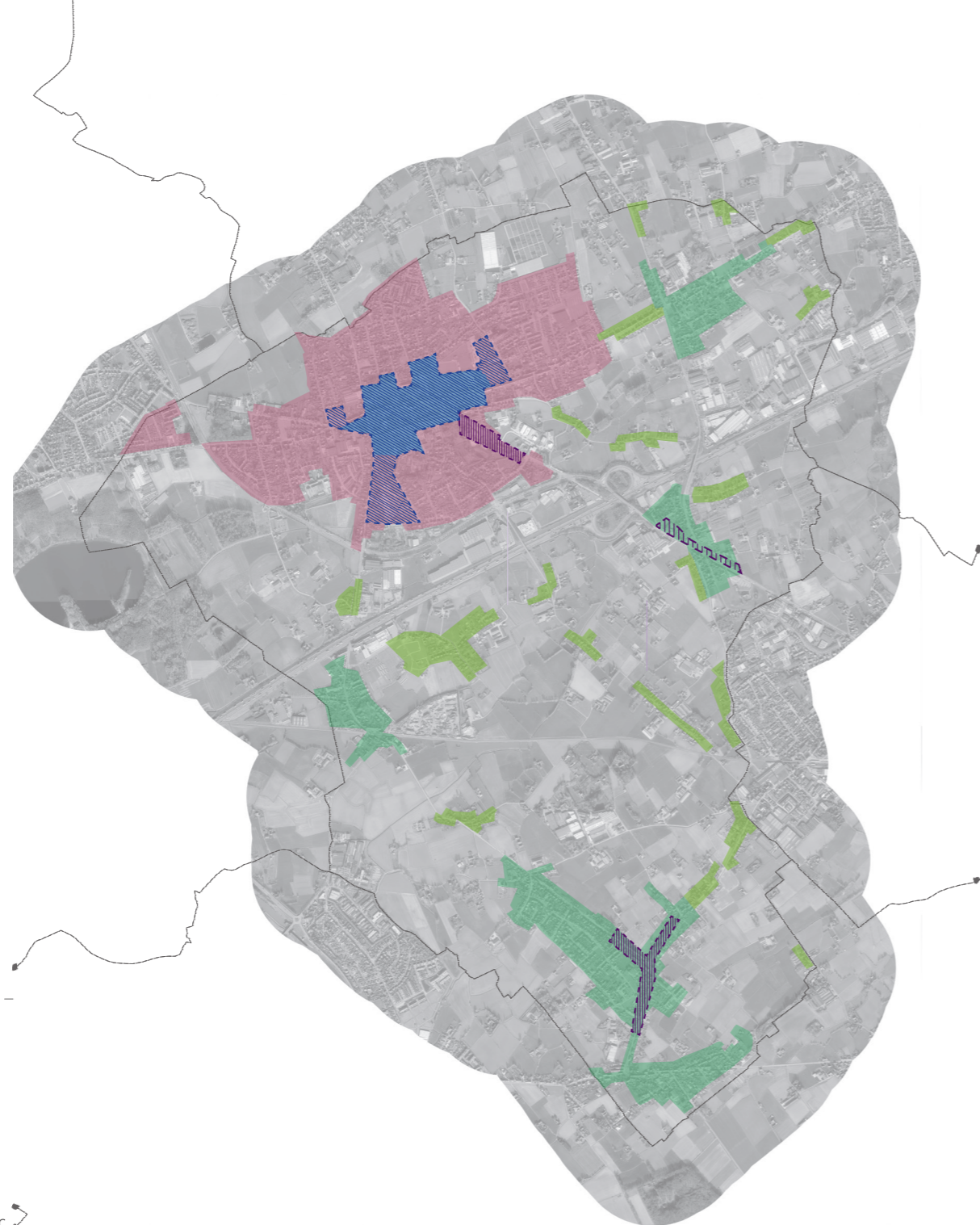
De Schepen van Ruimtelijke Ordening:  
Matthias Vanneste

Algemeen directeur:  
Karel Bouters

Coördinator omgeving:  
Fien Vandeghinste

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>STRATEGIE KERNVERSTERKING.....</b>	<b>7</b>
1.1.	AMBITIES	7
1.2.	STRATEGIE	12
1.3.	TIMING	17
<b>2.</b>	<b>ONDERZOEK WOONKAART KERNVERSTERKING... 19</b>	
2.1.	ONDERVERDELING IN WOONTYPEGEBIEDEN	21
2.2.	VISIE OP DICHTHEID	27
<b>3.</b>	<b>VISIE OP FUNCTIES. ....</b>	<b>41</b>
3.1.	FUNCTIES – WONEN IN DE VERSTEDELJUKTE KERN	43
3.2.	FUNCTIES – WONEN IN EEN STEDELIJKE WIJK	44
3.3.	FUNCTIES – WONEN IN EEN LANDELIJKE CLUSTER	46
3.4.	FUNCTIES – WONEN IN DE OPEN RUIMTE	49
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIE WOONKAART KERNVERSTERKING....</b>	<b>51</b>



## OPBOUW DOCUMENT WOONKAART

De woonkaart is een tijdelijk kader voor kernversterking in afwachting van de vertaling van de gemeentelijke visies in andere instrumenten. Deze kaart toont waar de gemeente naar streeft qua wonen en verduidelijkt de mogelijkheden voor aanvragers die een project in woongebied willen realiseren. Het document geeft aan welke woondensiteit gewenst is in woongebied en welke functies er naast wonen mogelijk zijn.

Het eerste gedeelte van het document is een introductie, waarin de ambities van de gemeente geschetst worden. Er staat uitgeschreven hoe deze tot een keuze qua strategie kernversterking hebben geleid. De verschillende instrumenten van de strategie worden er toegelicht.

Het tweede, derde en vierde deel behandelen inhoudelijke thema's. Waarbij in het tweede gedeelte de bestaande woongebieden onderverdeeld worden in categorieën of woontypegebieden. Dit resulteert in een conclusiekaart waarop de woontypegebieden staan aangeduid (zie pagina links). Deze kaart komt in verschillende hoofdstukken terug.

Het derde deel licht toe welke woondichtheid (uitgedrukt in wooneenheden/ha) per woontypegebied gewenst is. Daarnaast wordt geduid hoe de dichtheden werden bepaald en voor welke projecten ze van toepassing zijn.

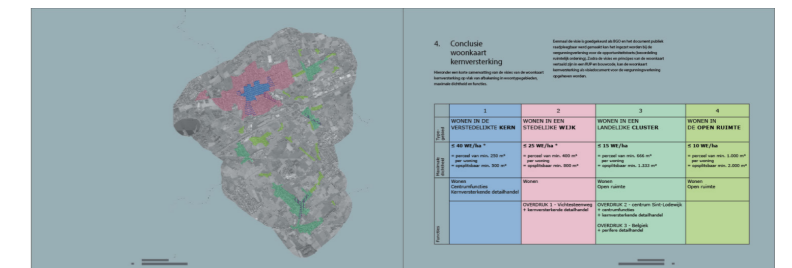
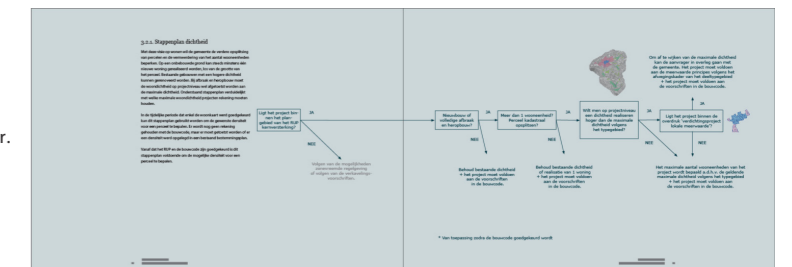
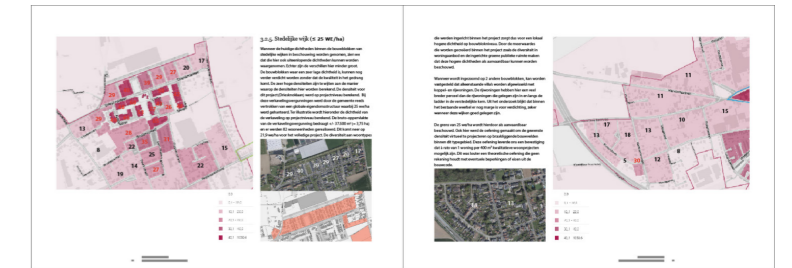
Het vierde deel behandelt welke mogelijkheden er zijn voor andere functies in woongebied per woontypegebied.

De witte pagina's in de bundel bevatten de introductie, achterliggend onderzoek en argumentatie voor de gemeentelijke visies.

Elk inhoudelijk hoofdstuk start met enkele lichtgrijze pagina's. Deze bevatten de belangrijkste informatie voor een aanvrager. Ze bieden een antwoord op volgende vragen:

- In welk typegebied ligt mijn perceel?
- Welke densiteit kan ik realiseren?
- Welke functies zijn er mogelijk naast wonen?

De conclusiepagina op het einde van de bundel is een samenvatting van de belangrijkste inzichten uit het onderzoek.



# 1. STRATEGIE KERNVERSTERKING

## 1.1. AMBITIES

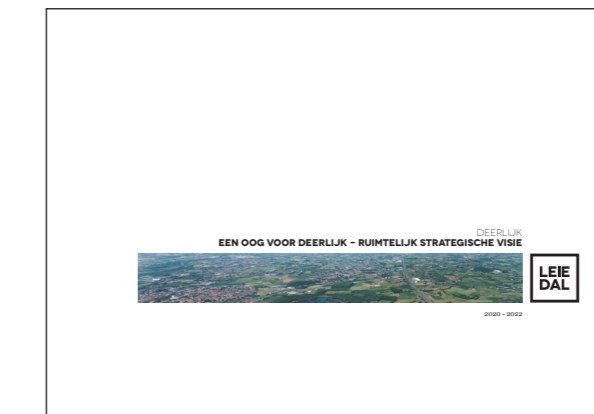
### 1.1.1. Verkennende masterplannen

De voorbije jaren heeft het lokaal bestuur masterplannen laten opmaken om de ruimtelijke opgaven groot en klein voor de gemeente in kaart te brengen. Hierbij werd ontwerpend onderzoek uitgevoerd zowel op enkele strategische sites, als op ruimtelijke structuren op schaal van het gehele grondgebied.

In 2022 leverde intercommunale Leiedal de Ruimtelijk Strategische Visie af in samenwerking met PLUS-office. Dit document vertrekt van een toetsing van de visie van het GRS aan actuele ruimtelijke uitdagingen in de gemeente. Hieruit is gebleken dat het GRS hier niet mee conflicteert op één site na en dus nog steeds als basis voor het ruimtelijk beleid kan dienen. Het masterplan benoemt strategische toekomstige acties en projecten. Daarnaast zet het masterplan ook enkele eerste lijnen uit rond kernversterking en beeldkwaliteit.

Voor Sint-Lodewijk werd een masterplan opgemaakt in kader van het traject 'DNA van het dorp' door PLUS-office, Omgeving, Anyways en Voorland. Dit plan werd eveneens opgeleverd in 2022. Het plan onderzocht op een participatieve manier voor Sint-Lodewijk verschillende ruimtelijke vraagstukken waaronder de herinrichting van het publiek domein, enkele gidsende principes rond beeldkwaliteit en het vraagstuk rond zwaar verkeer door het dorp.

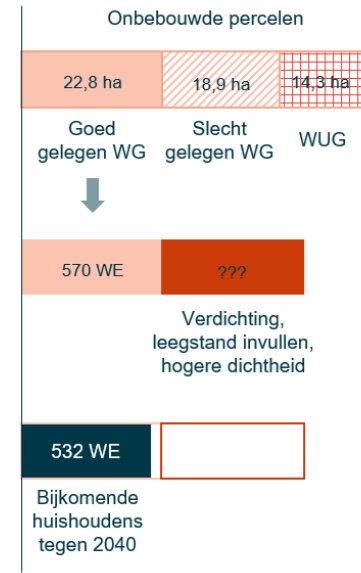
Deze verkennende masterplannen leverden meerdere ruimtelijke ambities op, maar kunnen slechts tijdelijk als BGO gehanteerd worden voor de behandeling van vergunningen. Daarom werd op basis van de ruimtelijke ambities onderzocht welke nieuwe instrumenten het meest geschikt zijn om het kernversterkingsbeleid te verfijnen en te verankeren.



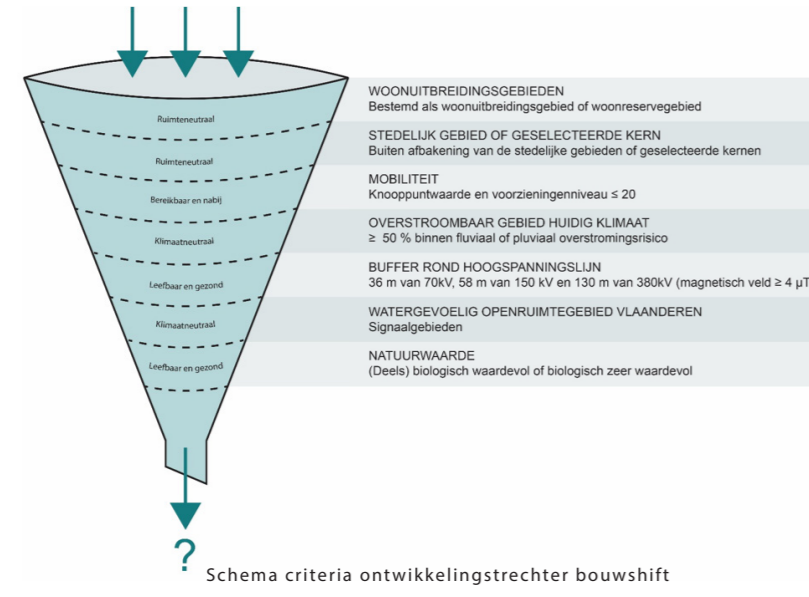
Ruimtelijk strategische visie 2022  
Leiedal en PLUS-office i.o.v. gemeente Deerlijk



DNA masterplan Sint-Lodewijk 2022  
PLUS-office, Omgeving, Anyways en  
Voorland i.o.v. gemeente Deerlijk en  
provincie West-Vlaanderen



Grafiek o.b.v. gegevens van het regionale bouwshift onderzoek



### 1.1.2. Sturen verdichting

Deerlijk heeft een groot bestaand aanbod aan bouwgronden gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Deze gronden werden in kader van het regionale onderzoek van de bouwshift in kaart gebracht. Er is zelfs nog heel wat bouwpotentieel na aftrek van de minder goed gelegen gronden. Om te bepalen of een grond goed gelegen is werden criteria verzameld in een ontwikkelingstrechter. De onbebouwde goed gelegen gronden zijn voldoende voor 22,8 ha, wat bij een dichtheid van 25 WE/ha resulteert in 570 woningen. Dit aanbod is voldoende om de verwachte huishoudensgroei op te vangen tegen 2040. Hierbij wordt bovendien nog geen rekening gehouden met de realisatie van bijkomend woonaanbod door het verdichten van huidige bebouwing, het invullen van leegstand en de reconversie naar wonen.

Men merkt echter dat minder goed gelegen bouwgronden en reservegebied aangesneden worden, in plaats van lege bouwgronden in goed gelegen woongebied. Dit fenomeen werkt een versnippering van de open ruimte in de hand. Daarom sprak de gemeente eerder al de wens uit om de open ruimte te vrijwaren door de overgebleven reservegebieden of WUG in de gemeente te herbestemmen.

De voorbije jaren was er ook een sterke appartementisering waarneembaar in Deerlijk, sterker dan deze in zowel de regio als in Vlaanderen. Deze verdichtingsprojecten vergroten het overaanbod. Hierbij wil de gemeente vermijden dat door appartementen en verdichtingsprojecten bijkomend woonaanbod op de verkeerde locaties terecht komt.

Gezien het overaanbod is er voldoende marge om sturend op te treden om verdichting te vermijden in de open ruimte en eerder te concentreren in de beter gelegen woongebieden.

### 1.1.3. Levendigheid behouden in de kern

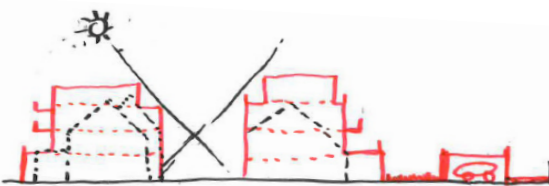
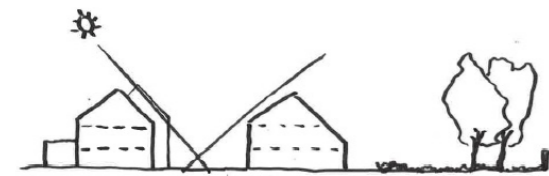
De gemeente wenst de levendigheid in de kern en de clusters te bewaken. Het groot aanbod aan functies moet behouden blijven en er wordt verder ingezet op de verweving van functies. Men wil dat nieuwe projecten op strategische locaties voldoende flexibel zijn om kansen voor handel en horeca niet te hypothekeren.

De gemeente wil onder andere inzetten op kleinhandel in de kern. Tijdens het onderzoek van de Ruimtelijk Strategische Visie werd een zone afgebakend om kleinhandel in te clusteren. Dit biedt als voordeel dat handelszaken elkaar kunnen versterken en men makkelijker aanspraak kan doen op subsidies om de handel te ondersteunen. De afbakening werd gebaseerd op de bestaande concentraties aan voorzieningen.

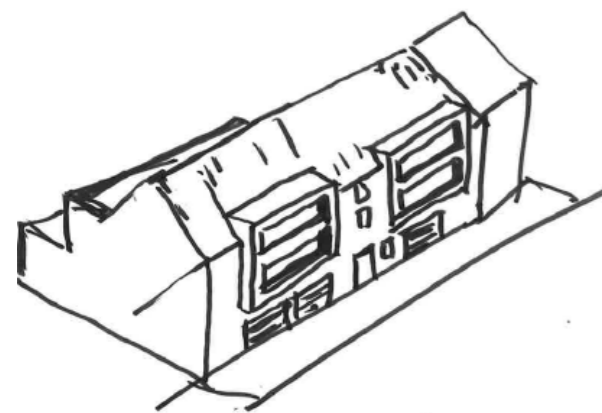
Elke kern heeft bovendien zijn eigen karakter. Sommige clusters zijn vergelijkbaar met een grote verkavelingswijk, terwijl andere al een concentratie aan handel of gemeenschapsvoorzieningen bevatten. De gemeente wil verder bouwen op het bestaande karakter van iedere kern en stimuleren dat de juiste functies op de juiste locatie komen. Zo gaat de handel op de Belgiek momenteel in concurrentie met de handelskern van het centrum. Sommige functies horen eerder thuis in het centrum van Deerlijk en minder in de landelijke clusters. Tegelijk is het opletten dat de landelijke clusters voldoende functies en voorzieningen bevatten om hun leefbaarheid te behouden.



Afbakening kleinhandel en cluster bovenlokale handel



Schets ontwerpworkshop ruimtelijk strategische visie, straatprofielen onder druk  
Ruimtelijk strategische visie - Leiedal en PLUS-office i.o.v. gemeente Deerlijk, 2022



Schets ontwerpworkshop ruimtelijk strategische visie, tendens van het breedgevelappartement  
Ruimtelijk strategische visie - Leiedal en PLUS-office i.o.v. gemeente Deerlijk, 2022

#### 1.1.4. Beeldkwaliteit en lokale meerwaarde

Er werden de voorbije jaren heel wat ontwikkelingsprojecten ingediend bij de gemeente. Veel voorstellen zijn echter van middelmatige kwaliteit en voldoen niet aan de verwachtingen van de gemeente.

Veel projectvoorstellen breken met de dorps uitstraling van Deerlijk. Ze implementeren een architecturale taal die weinig of niet verwijst naar de bestaande architectuur die het dorp kenmerkt. Een fenomeen dat ook veel burgers is opgevallen. Veel voorstellen missen bovendien een gevoelige inpassing in de omgeving, ze houden te weinig rekening met hun impact op de omgeving. De centrumstraten ofwel de ladder ervaart de grootste verdichtingsdruk. De grotere volumes die gerealiseerd worden zetten druk op de smalle centrumstraten en de kleine binnengebieden worden dichtgebouwd met garages.

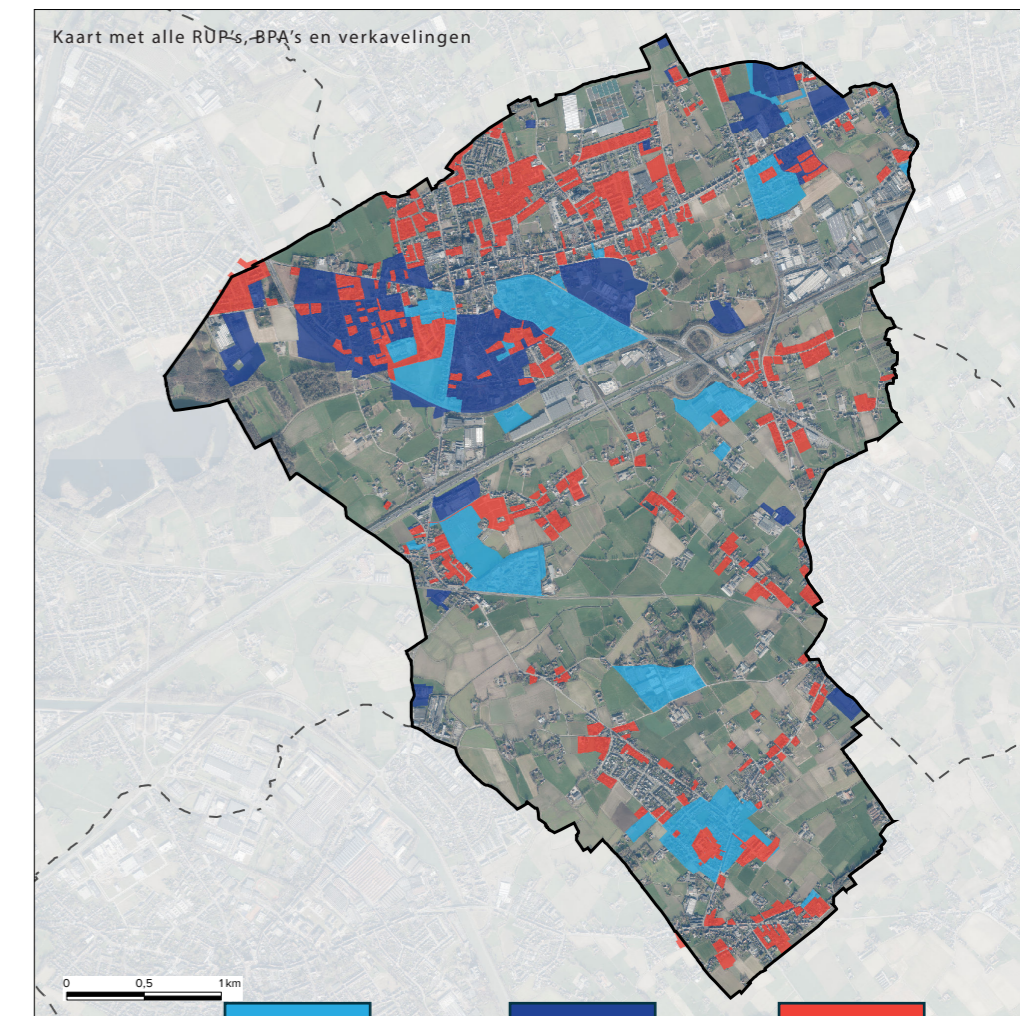
Verdichtingsprojecten bieden echter ook kansen. Door zo vroeg mogelijk in gesprek te gaan met aanvragers zet de gemeente in op het verhogen van de beeldkwaliteit en de inpasbaarheid in de omgeving. Daarnaast probeert men met de onderhandelingen meerwaarde te creëren voor de omgeving. Deze aanpak is soms succesvol maar vraagt veel tijd en energie. Bovendien behaalt men niet altijd de gehoopte winst. De gemeente wenst meer lokale meerwaarde te koppelen aan de verdichting.

#### 1.1.5. Vlotte planologische dienstverlening

Voor de behandeling van woonprojecten hanteert Deerlijk vandaag 9 gemeentelijke RUP's, 6 BPA's (zonder de wijzigingen meegerekend) en meer dan 500 verkavelingen. Het is voor een aanvrager een hele opgave om op voorhand zonder hulp van de gemeentelijke diensten te weten wat er mogelijk is op het eigen perceel. Daarom wil de gemeente naar een eenvoudiger, meer overzichtelijk planningsstelsel met minder instrumenten.

Een duidelijk planologisch kader heeft zowel voordelen voor de burger als voor het lokaal bestuur. Een duidelijk kader biedt meer transparantie voor de burger. Kleine projecten zullen niet meer langs het gemeenteloket moeten passeren om de mogelijkheden in te schatten op hun perceel. De vrijgekomen tijd verbetert de klantbetrokkenheid en zorgt voor meer tijd om de grotere strategische projecten nog beter te begeleiden. Deze planologische opkuis biedt ook de kans om historisch gegroeide onlogische verschillen tussen burens weg te werken.

Onderzoek naar de functie van omgevingsambtenaar wijst bovendien op het belang van een duidelijke en transparante gedeelde visie. Een dergelijke visie zorgt voor ondersteuning en verduurzaming van de dienstverlening.



## 1.2. STRATEGIE

### 1.2.1. Kernversterking Oostrozebeke

Om deze ruimtelijke ambities waar te maken is er nood aan een nieuw planologisch kader. Er zijn verschillende opties om dit aan te pakken:

- Ofwel wordt er gekozen om de bestaande plannen individueel aan te passen. Maar dit is een erg complexe oefening die resulteert in een tijdsintensief en kostelijk proces.
- Ofwel wordt gekozen om een nieuw instrument te combineren met de bestaande plannen. Er wordt een extra laag toegevoegd aan het reeds complexe systeem waardoor de interpretatie verder wordt bemoeilijkt.

- Ofwel worden documenten opgemaakt die enkel uitspraak doen over de delen grondgebied waar nog geen plannen voor bestaan. Op deze manier is de impact van de nieuwe instrumenten beperkt en worden er mogelijks nieuwe ongelijke situaties gecreëerd.
- Ten slotte kan er gekozen worden om nieuwe instrumenten op te maken ter vervanging van de bestaande plannen. Het aantal plannen wordt gereduceerd waardoor een sprong gemaakt kan worden in planologische duidelijkheid. Gezien de nadelen van de andere manieren van aanpak, werd gekozen voor deze laatste optie. Als inspiratie wordt gekeken naar het kernversterkingsbeleid van Oostrozebeke. Deze gemeente werd geconfronteerd met gelijkaardige uitdagingen en werkte reeds enkele concrete instrumenten uit met de hulp van studie bureau Voorland.

### 1.2.2. Kernversterking Deerlijk

Er wordt gekozen om voor Deerlijk een RUP, een bouwcode en een dialoogkader op te maken. Deze instrumenten bieden een antwoord op de ruimtelijke ambities van de gemeente.

Het RUP is een instrument voor gebiedsgerichte zonerings waarmee niet meer ontwikkelbaar woongebied herbestemd kan worden, niet woonfuncties kunnen gekoppeld worden aan de woonbestemmingen, een zone met onderhandelingsmarge kan worden afgebakend en het woongebied kan vereenvoudigd worden.

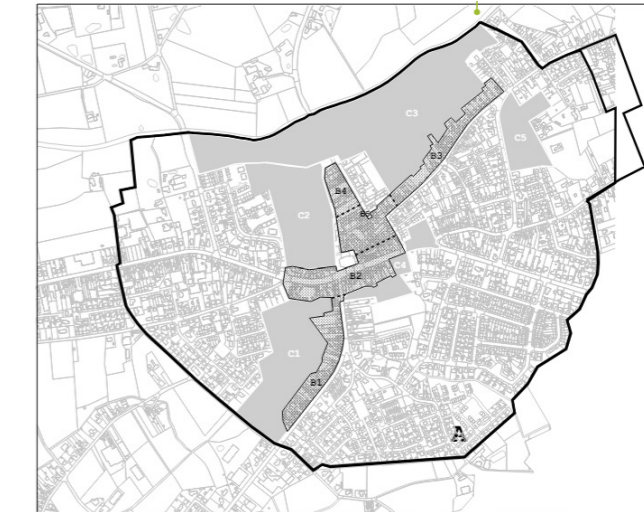
De bouwcode zorgt voor een basis qua woonkwaliteit en beeldkwaliteit. Bovendien wordt de wildgroei aan voorschriften vervangen door voorschriften in de bouwcode.

In het dialoogkader kunnen bijkomende kwaliteiten opgenomen worden. Het dient als kapstok voor het gesprek tussen aanvrager en lokaal bestuur.

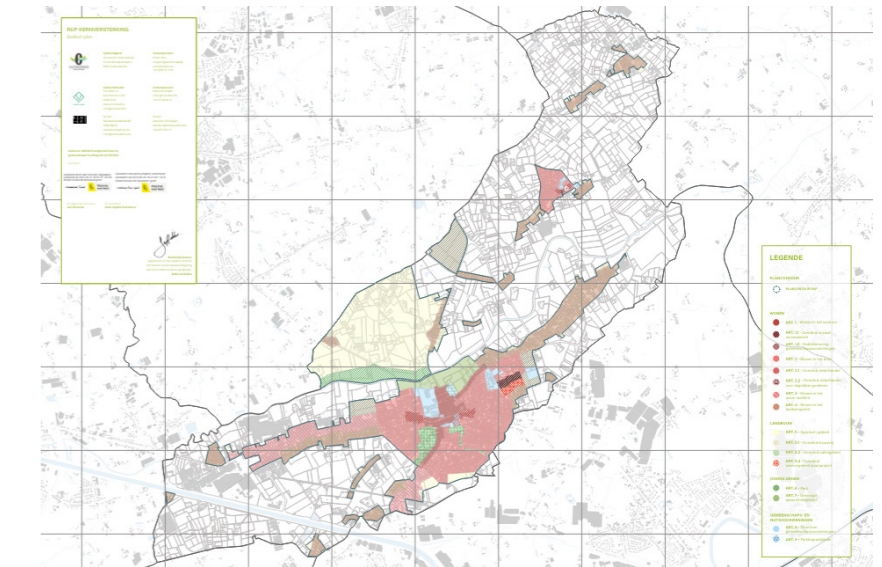
### 1.2.3. Woonkaart en RUP

Het nieuwe RUP zal alle BPA's en RUP's vervangen die handelen over wonen. Op deze manier wordt één RUP het kader voor alle woonontwikkelingen in de gemeente. Om dit te kunnen doen, moeten we meer zicht hebben op zogenaamde 'woontypegebieden'. Dit zijn woongebieden met een gelijkaardige vorm en schaal van wonen, die op verschillende plaatsen in de gemeente terugkomen. Voor de opmaak van de woonkaart worden in een eerste stap alle bestemde woongebieden in kaart gebracht en vervolgens in woontypegebieden verdeeld. Aan deze nieuwe typegebieden worden vervolgens visies gekoppeld qua dichtheid en functies. Bovendien wordt aangeduid waar in de gemeente men ruimte laat voor onderhandelingsstedenbouw. Door dit visieplan op voorhand te maken worden de formele procedure van het RUP en de verordening niet onnodig belast en zijn de grote lijnen op voorhand helder.

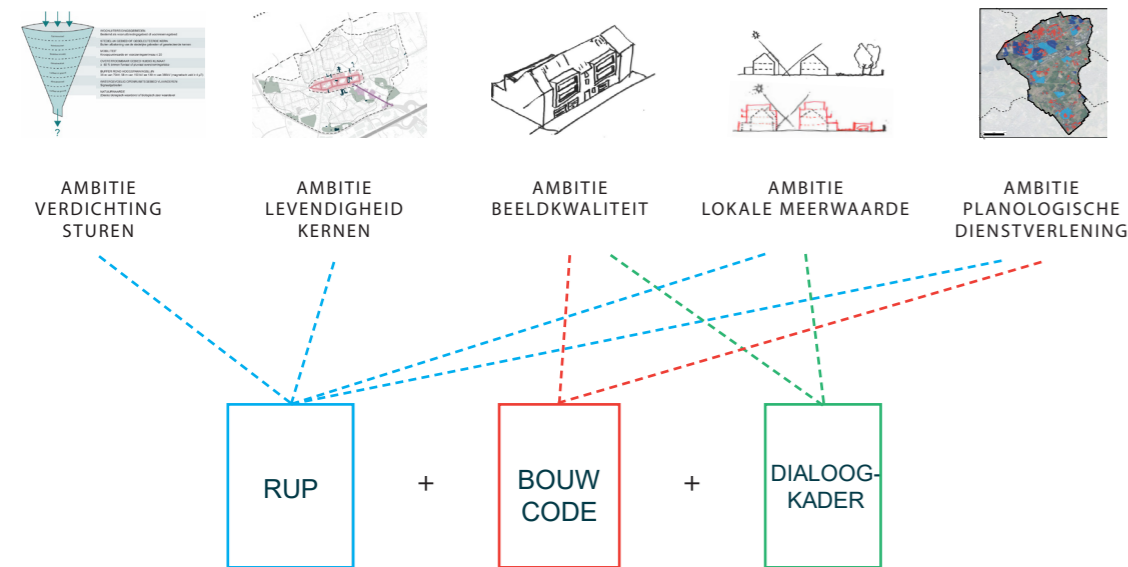
In een volgende stap wordt de RUP procedure opgestart. Het RUP heeft verschillende functies, enerzijds gaat het om een opkuisRUP dat effectief de bestaande BPA's en RUP's opheft, anderzijds worden de visies van de woonkaart verfijnd en vertaald in het RUP. Woonkaart en RUP verschillen van elkaar doordat tijdens de instrumentalisatieslag aanpassingen mogelijk zijn. Zo is er de mogelijkheid om afbakening te hertekenen om bestaande plannen 'logisch weg te knippen', delen slecht gelegen woongebied of WUG te herbestemmen, te waken over de impact op de bestaande rechten... Het is hierbij belangrijk het RUP te beperken tot de essentie, om het instrument qua voorschriften voldoende licht te houden. Het nieuwe RUP verankert voornamelijk dichtheid en bestemming voor de woontypegebieden.



Onderverdeling typegebieden masterplan Oostrozebeke RUP Kernversterking - Voorland, Maat-ontwerpers, Kenter i.o.v. gemeente Oostrozebeke, 2020-2023



Grafisch plan RUP Kernversterking Oostrozebeke RUP Kernversterking - Voorland, Maat-ontwerpers, Kenter i.o.v. gemeente Oostrozebeke, 2020-2023



Schema kernversterking Deerlijk



Cover + voorbeeldpagina uit de bouwcode van Oostrozebeke RUP Kernversterking - Voorland, Maat-ontwerpers, Kenter i.o.v. gemeente Oostrozebeke, 2020-2023

**5.2 Auto**

**ART. 42 AUTOPARKEERNORM**

Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding met meer dan 200 m<sup>2</sup> vermeerdering van het aantal woningen of vergoedingssituatie functiewijzigging, gelden per functiecategorie het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen, naar boven of te roeden.

Doel	Relevante of gebruikelijke parkeerplaatsen	Relevante parkeerplaatsen
Meergesloven woning of project met twee of meer zelfstandige woningen Sociale woningbouw	- 1,5 t/m 1,7 - 0,5 t/m 1,7	Minder vanaf 1 zelfstandige woningen: 0,5 t/m 1,7
Kantoren, bedrijven	2 t/m 7,500 m <sup>2</sup> BVO	per vergoeringsaanvraag te beoordelen
Groothandel, diensten, detailhandel, horeca	4 t/m 7,500 m <sup>2</sup> BVO	per vergoeringsaanvraag te beoordelen
Andere functies (z.a. cohuisingproject, zorginstellingen, sportcomplexen, sociale culturele instellingen, gemeenschapsvoorzieningen (indien van toepassing) en anderszins)	per vergoeringsaanvraag te beoordelen	per vergoeringsaanvraag te beoordelen

**52** Enkel in volgende gevallen kan de vergoeringstermende overheid gemotiveerd een afwijking op de autoparkeernorm toestaan:

- Bij verbouwing van een bestaande vergoed of vergoed graafte meergesloven woning waarbij het aantal woningen niet wordt verhoogd;
- Wanneer aangepaste woningen worden voorzien;
- Bij verbouwing van gebouwen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- Wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkingmogelijkheid bedoeld in art. 1, 3e van het RUP Kernversterking en aangekondigd wordt dat de realisatie parkeerbeoordeling voor het voorgestelde project kleiner zal zijn dan de autoparkeernorm. In dit geval kan een afwijking worden toegestaan tot maximaal 1 t/m 1,7.

Om te vermijden dat grotere ontwikkelingen gepaard gaan met een grote parkeercrisis op het openbaar domein, en een mogelijk auto-afhankelijke gebied niet te sterk aan te moedigen, worden binnen bepaalde gemeenten autoparkeernormen vastgesteld. Dit wordt een vereiste gemaakt tussen plaatsen voor bewoners en gebruikers (z.a. de personen die er regelmatig moeten zijn, de auto-gebruikers) en de bezoekers (de gasten, klanten, ...).

Van de parkeernorm kan slechts in een beperkt aantal gevallen worden afgeweken, namelijk

wanneer het inpassen van parkeerplaatsen niet tot een grotere maatschappelijke meerwaarde zou leiden. De afwijking is dan uitsluitend te voorzien, dus het is aan de aanvrager om in het vergoeringsdocument aan te geven dat dit aanvaardbaar is. Specifiek voor de laatste afwijkingmogelijkheid kan een afwijking worden toegestaan als een verdere aanpak door de ligging van de site (op een steil helling of aan alle vier kanten), of via andere omstandigheden (zoals een klein perceel) niet door de realisatie kan worden voorzien.

1.2.4. Bouwcode

Naast het RUP wordt ook een bouwcode opgemaakt, dit is een uitgebreide gemeentelijke verordening die meerdere thematieken combineert. De opmaak van een uitgebreide verordening is complementair aan het gebruik van een licht RUP. Een licht RUP bevat voornamelijk bestemmingsvoorschriften, dit is qua inhoud gelijkaardig aan de aanpak van het gewestplan. Door geen inrichtingsvoorschriften op te nemen vergroot de duurzaamheid van het RUP en gaat het langer mee. Dit is een voordeel aangezien de opmaak van een RUP een zwaar en langdurig proces is.

De procedure om een verordening aan te passen is minder zwaar dan de RUP-procedure, een verordening is dus als instrument flexibeler aanpasbaar dan een RUP. De bouwcode bevat als verordening de inrichtingsvoorschriften die de kwaliteit van ontwikkelingen moet bewaken. Dit gaat ondermeer over voorschriften over woonkwaliteit, het beperken van verharding, beeldkwaliteit van gevels, fiets- en autoparkeernormen... De bouwcode legt voor ieder woonproject de basiskwaliteit vast.

Het RUP en de bouwcode worden samen opgemaakt omdat ze samen gebruikt zullen worden en samen bepalen wat er op een perceel mogelijk is. Daarom is het belangrijk ze steeds samen te behandelen en te beoordelen, bijvoorbeeld door ze bij adviesvraag samen naar hogere overheden te sturen en samen in openbaar onderzoek te leggen.

Om echt tot kwalitatieve ontwikkelingen te komen is er naast het RUP en de bouwcode ook nood aan een instrument dat de dialoog met bouwondernemers ondersteunt.

1.2.5. Kader kwaliteitsdialoog

Beeldkwaliteit en inpasbaarheid in de omgeving zijn voor de gemeente twee belangrijke ambities die moeilijk volledig in voorschriften te vatten zijn. Daarom wenst men een kader om vroeg genoeg met ontwikkelaars in gesprek te gaan. Daarnaast wil de gemeente inzetten op lokale meerwaarde op strategische plekken in stedelijk gebied. Een kader kwaliteitsdialoog visualiseert en verduidelijkt voor de aanvrager de ambities van de gemeente. Dit wordt geen verordenend instrument, maar een leidraad voor het vooroverleg met de aanvrager.

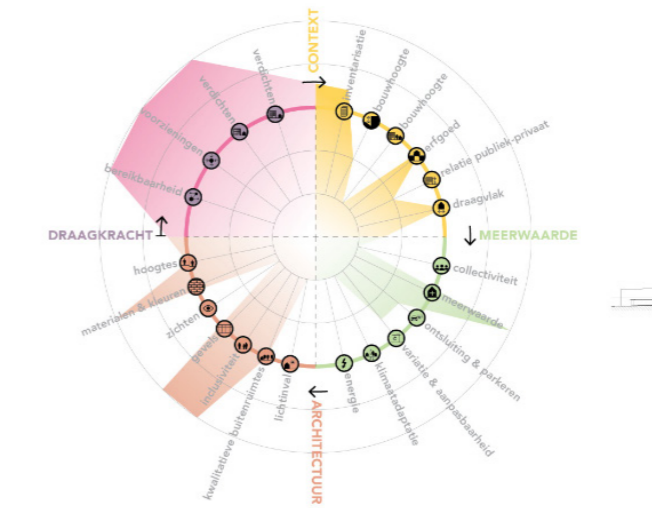
Hierbij werd nog geen concreet instrument gekozen, wel werden enkele eerste interessante instrumenten in andere gemeentes naar voren geschoven, maar telkens met enkele bedenkingen.

- Interessante ontwikkelingsprojecten kunnen tonen naar welke kwaliteiten de gemeente op zoek is. Het voorbeeldenboek dorps architectuur is hier een mooi voorbeeld van. Men zoekt echter een actiever instrument dat bovendien meer gericht is op de gemeente Deerlijk.
- Het dialoogkompas bestaat uit een vragenlijst waarbij elke vraag een specifieke kwaliteit van het project scoort. Zowel de gemeente als de aanvrager doorlopen deze vragen en scoren het project. Door beide scores te vergelijken wordt het duidelijk waar aanvrager en gemeente nog niet op dezelfde lijn zitten en waarover er dus dialoog nodig zal zijn. Hoewel dit interessant is, lijkt dit instrument uitgebreider dan voor Deerlijk nodig is.
- Ten slotte gebruikt Kortrijk haar beeldkwaliteitsplan om de inpassing in de omgeving en het straatbeeld door de aanvrager te laten aftoetsen.

Om de visie en principes voor de gemeente te concretiseren is ontwerpend onderzoek nodig op gekende projecten en mogelijke toekomstige projectsites. Bij de opmaak van het kader kwaliteitsdialoog kan de gemeente eigen accenten leggen, om een instrument te bekomen op maat van de lokale noden en ambities.



Voorbeeldpagina interessant ontwikkelingsproject toolbox dorps architectuur - een initiatief van AR-TUR i.s.m. Ward Verbakel KU-Leuven/PLUS-office architects, 2021



Beoordelingskader dialoogkompas ingevuld voor voorbeeldproject Dialoogkompas Nijlen - Voorland, PLUS-office architects, 2019

**3 Ontwerpcriteria**

Voor elke zone maken we een onderscheid tussen waardevolle panden. Bescherm of opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed of wanneer de context een historische waarde heeft, panden binnen een historisch waardevolle zone of landschappelijk gebied, en andere panden. Waardevolle panden moeten we behouden, daar gaan we van uit. Toch houden we rekening met de mogelijkheden voor een kwalitatief hergebruik en de eventuele noodzaak aan hedendaagse aanpassingen en/of toevoeging. De ontwerpcriteria voor nieuwbouw die we in de fiche opgenomen zijn.

- Algemeen: coherentie met het referentiebeeld**
- Beeldwaarde**
  - Koppeling hoogte
  - Dikte
  - Breedte
  - Diepte
- Gevelbouw**
  - Gevelvorming
  - Detailering
  - Verticale inpassing
  - Puurheid
- Architectuur uitwerking**
  - Daklijnen
  - Erkers/balkons
  - Dakmaterialen

**5. Materialisatie en kleurgebruik**

**6. Duurzaamheid en technieken**

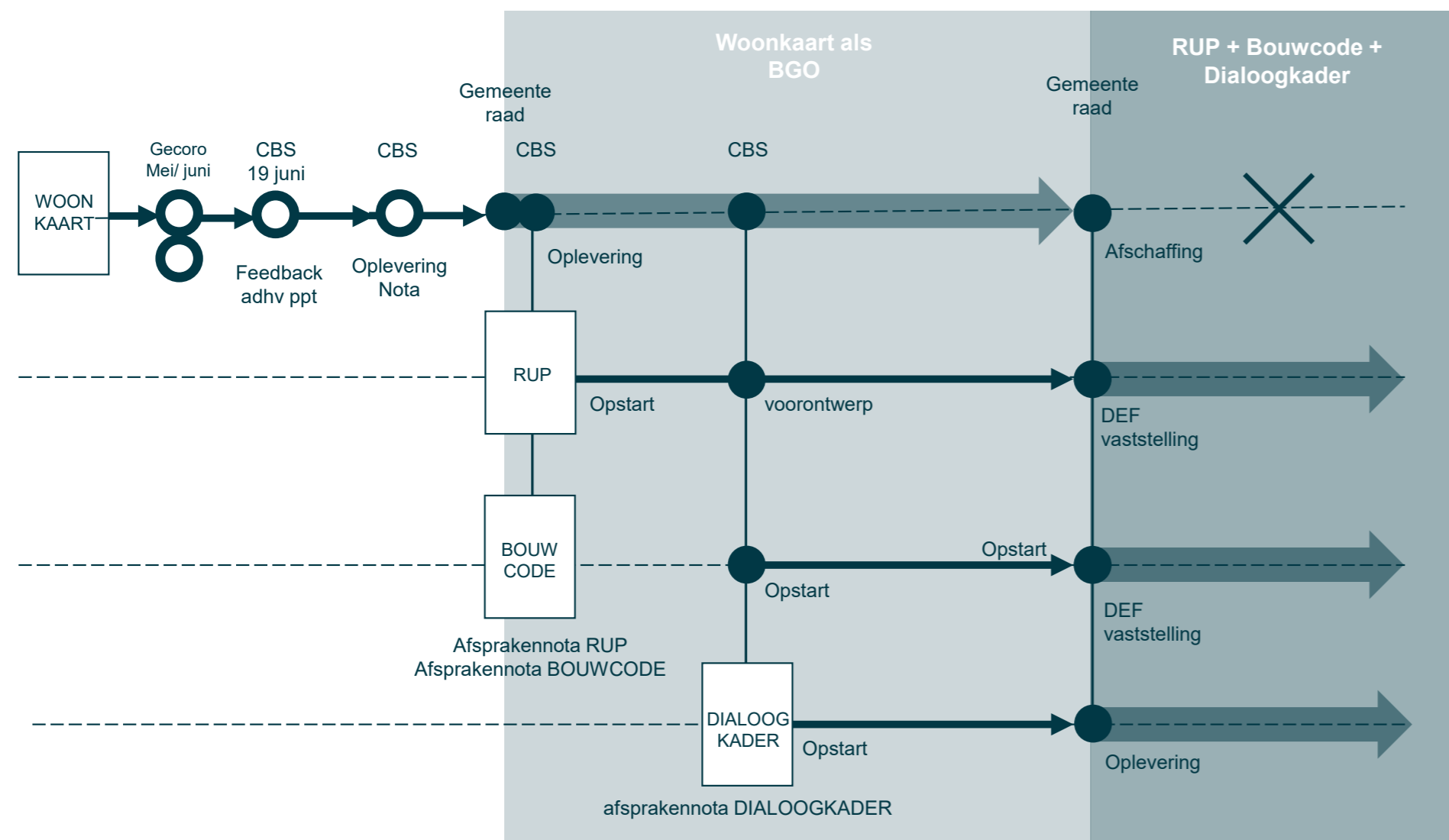
- Zoneparavels/collectoren
- Afschermen
- Zonwering
- Technische verduistering

Beeldkwaliteitsplan Kortrijk - het Erfgoedplatform Kortrijk - ABEKO en de stad Kortrijk i.s.m. Intercommunale Leiedal, 2018

Voorbeeldpagina inpassing in de straat Beeldkwaliteitsplan Kortrijk - het Erfgoedplatform Kortrijk - ABEKO en de stad Kortrijk i.s.m. Intercommunale Leiedal, 2018







### 1.3. TIMING

#### 1.3.1. Fase 1 - woonkaart als referentie

Het proces om tot de volledige instrumentalisatie van het kernversterkingsbeleid te komen, bestaat uit verschillende stappen. In eerste instantie wordt gestart met de opmaak van een woonkaart. In de woonkaart zijn afbakeningen, dichtheiden en functies opgenomen waarnaar de gemeente in de toekomst wil streven. Dit visieplan zet hiermee de grote lijnen uit voor het RUP.

De woonkaart wordt goedgekeurd als BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling). Het document wordt \*publiek raadpleegbaar gemaakt en goedgekeurd door de gemeenteraad. Na goedkeuring van de woonkaart wordt dit document tijdelijk gebruikt tot de definitieve vaststelling van het RUP en de bouwcode. Door de goedkeuring als BGO kan de woonkaart ingezet worden voor de opportuniteitstoets (beoordeling ruimtelijk ordening). Dit wil zeggen dat wanneer er geen specifieke voorschriften zijn in een BPA of RUP, dat dan de maximale dichtheden en functies van de woonkaart gehanteerd worden. Als er wel een RUP of BPA is dan worden die gebruikt voor de legaliteitstoets en daar kan de opportuniteitstoets niet tegenin gaan.

De maximale dichtheden en functies van de woonkaart worden gehanteerd. Wanneer een project tijdens de looptijd van het BGO wenst af te wijken van die maximale dichtheid, dient het gesprek gestart te worden met de gemeente over meerwaardes die zullen moeten worden gerealiseerd en de kwaliteit die dient te worden bekomen met het project.

#### 1.3.2. Fase 2 - combinatie RUP, bouwcode en dialoogkader

Het RUP en de bouwcode worden als opdracht gelijk opgestart. Dit omdat het lichte RUP niet los kan gekoppeld worden van een uitgebreide verordening. De procedure voor de opmaak van de bouwcode is echter korter dan de RUP-procedure. De effectieve opstart van de bouwcode zal ongeveer samen vallen met de voorontwerpfase van het RUP, het moment dat de voorschriften in opmaak zijn. Tijdens deze periode wordt ook de opmaak van het dialoogkader opgestart. Hierdoor kan ontwerpend onderzoek in kader van het RUP voor de zones met onderhandelingsstedenbouw dienen als input voor de opmaak van het dialoogkader. Zodra het RUP en de bouwcode beiden worden goedgekeurd door de gemeenteraad wordt de woonkaart als BGO opgeheven omdat ze op dat moment wordt vertaald in goedgekeurde verordende instrumenten. Aanvragen worden vanaf dan afgetoetst aan de combinatie van het RUP, de bouwcode en het dialoogkader.

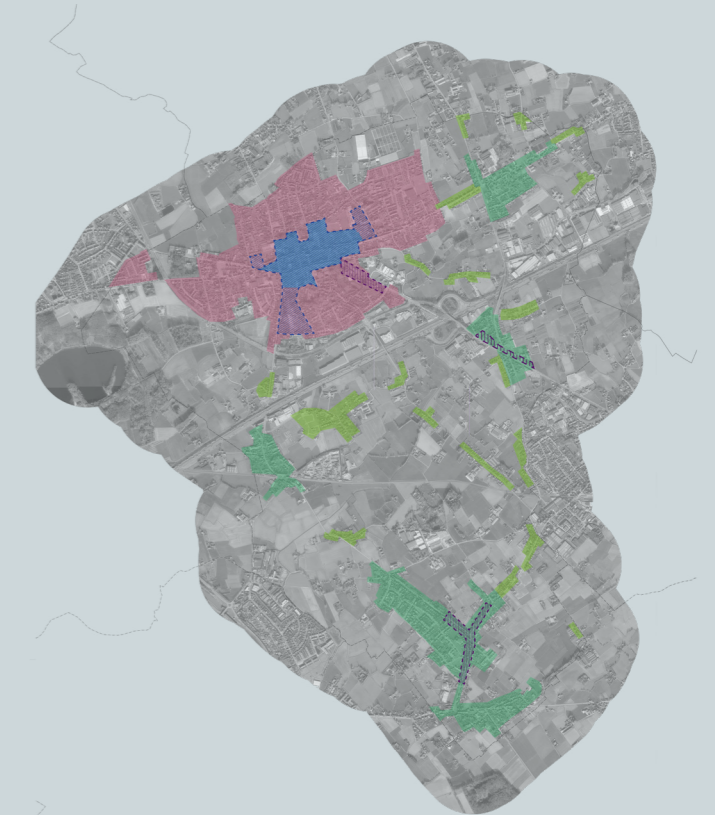
## 2. ONDERZOEK WOONKAART KERNVERSTERKING

De belangrijkste inzichten uit het onderzoek van de opmaak van de woonkaart worden gebundeld in een conclusietabel die achteraan de bundel terug te vinden is. Het onderzoek voor de opmaak van de woonkaart kernversterking bestaat uit drie onderdelen.

Het onderzoek wordt gestart met het in kaart brengen van al het bestaande woongebied. Dit gebeurt aan de hand van een analyse van de belangrijkste ruimtelijke kenmerken, bestaand onderzoek en gewenste toekomstvisies. Deze informatie dient als basis om de woongebieden onder te verdelen in woontypegebieden. Dankzij deze opdeling kan een gedifferentieerd beleid gevoerd worden per woontypegebied. De resulterende afbakening wordt aangeduid op één samenvattende woonkaart kernversterking.

Hierop wordt in een volgende stap verder gewerkt. De woontypegebieden werden onder andere opgedeeld op basis van bestaande en gewenste dichtheid. Met bijkomend onderzoek wordt per typegebied een concrete maximale dichtheid bepaald. Hierdoor kan verdichting in de verkeerde woongebieden afgeremd worden. Deze dichtheid wordt afgetoetst aan de dichtheid van bestaand woonweefsel en recente projectvoorstellen.

De onderverdeling van het wonen in woontypegebieden heeft ook impact op andere functies gelegen in woongebied. Dit biedt de kans om kernversterkende functies enkel toe te laten in de grotere woonclusters. In dit hoofdstuk staat een opsomming van niet-woonfuncties per gebied.



Woonkaart kernversterking

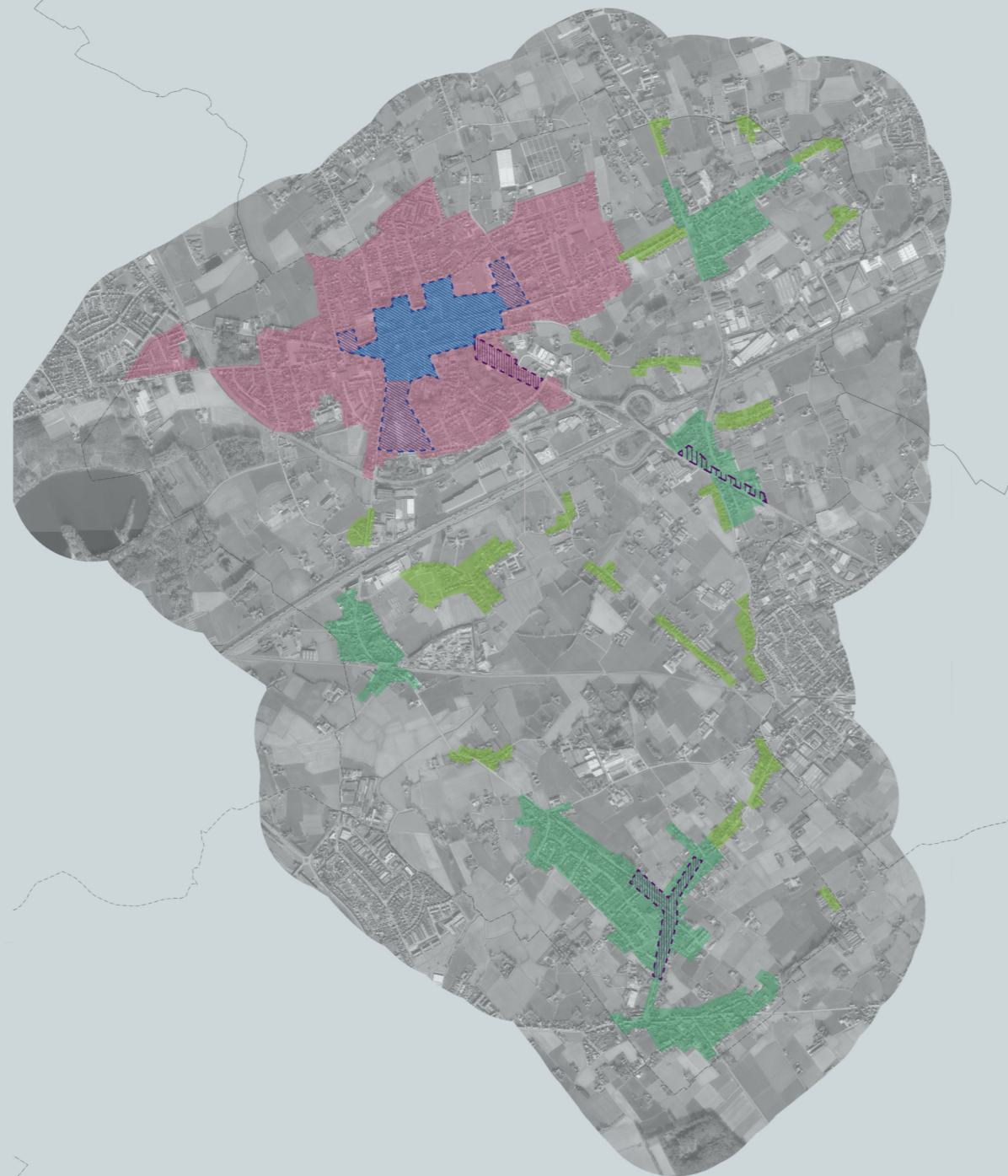
Opdeling in woontypegebieden

Visie op dichtheid

Visie op functies

	1	2	3	4
Woontypegebied	WONEN IN DE VERSTEDELIJKE KERN	WONEN IN EEN VERSTEDELIJKE WIJK	WONEN IN EEN LANDELIJKE CLUSTER	WONEN IN EEN BUITENGEBIED
Maximale dichtheid	≤ 40 WE/ha * = 1 woning min 200 m <sup>2</sup> = opsplitsbaar min 400 m <sup>2</sup>	≤ 25 WE/ha * = 1 woning min 400 m <sup>2</sup> = opsplitsbaar min 800 m <sup>2</sup>	≤ 15 WE/ha = 1 woning min 666,67 m <sup>2</sup> = opsplitsbaar min 1.333,34 m <sup>2</sup>	≤ 10 WE/ha = 1 woning min 1.000 m <sup>2</sup> = opsplitsbaar min 2.000 m <sup>2</sup>
Functies	Wonen Centrumfuncties Kernversterkende detailhandel	Wonen OVERDRUK 1 + kernversterkende detailhandel	Wonen Open ruimte OVERDRUK 2 + centrumfuncties + kernversterkende detailhandel	Wonen Open ruimte OVERDRUK 3 + perifere detailhandel

Conclusietabel Woonkaart kernversterking



## 2.1. ONDERVERDELING IN WOONTYPEGEBIEDEN

De onderverdeling in woontypegebieden zorgt voor een vereenvoudiging door het aantal verschillende woongebieden te verminderen. Er worden tegelijk genoeg verschillen behouden om een gedifferentieerd woonbeleid mogelijk te maken. Het regionaal bouwshift onderzoek toont aan dat er geen nieuw woongebied nodig is. De woonkaart beperkt zich dan ook tot het reeds bestemde woongebied volgens de bestemmingsplannen: het gewestplan, de BPA's en de RUP's. Woningen niet gelegen in woongebied worden niet meegenomen. Voor zonevreemde woningen worden de mogelijkheden omschreven via de wetgeving van de basisrechten voor zonevreemde bebouwing. Ook niet meer ontwikkelbare restgebieden woongebied zijn niet

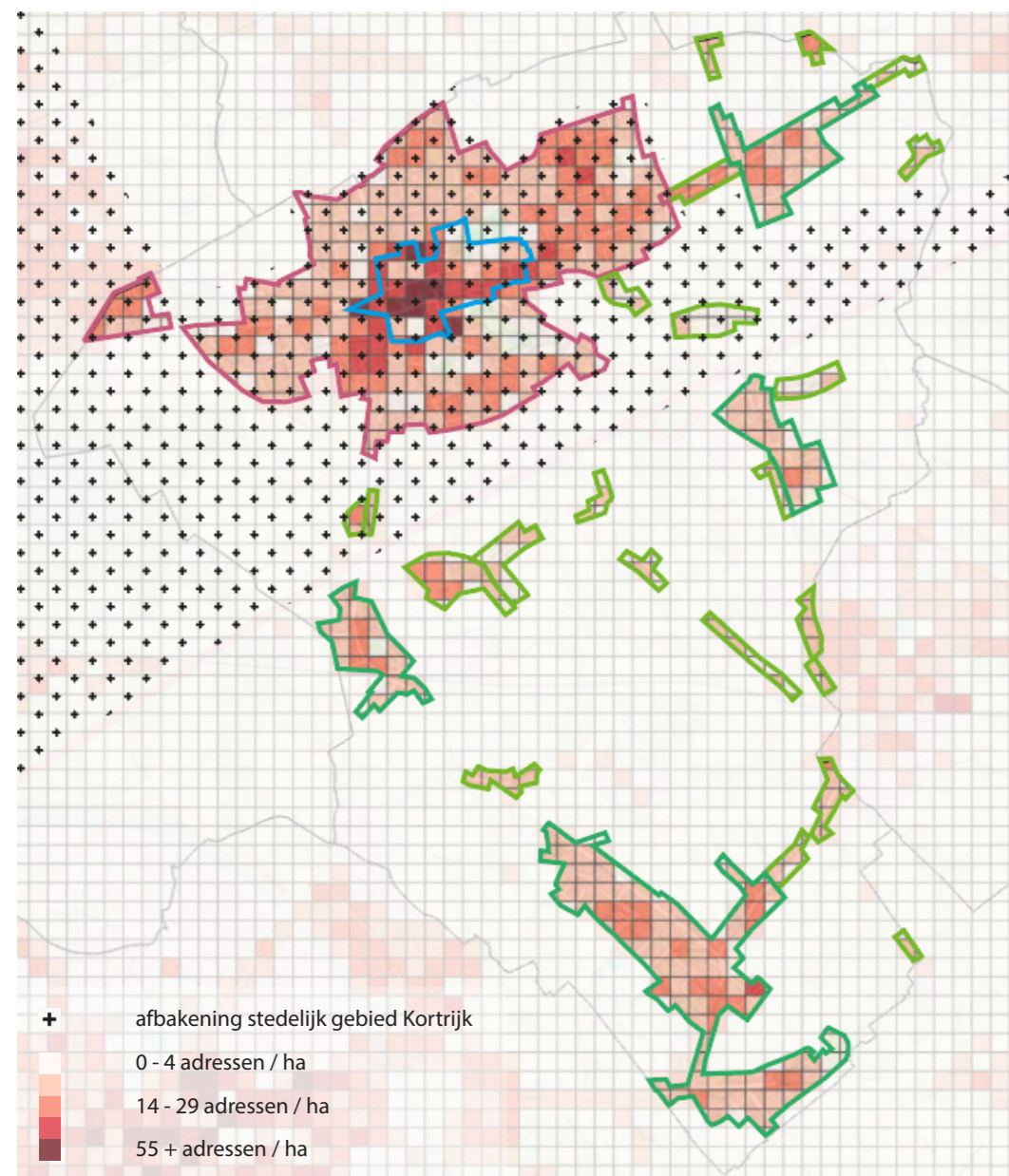
opgenomen in de woonkaart. Dit zijn stukken woongebied die omwille van hun vorm of ligging praktisch niet meer in te richten zijn als bouwgrond. Het RUP zet een stap verder dan de woonkaart, tijdens de RUP procedure kunnen niet ontwikkelbare restgronden woongebied en woonuitbreidingsgebied meegenomen worden.

Op basis van ruimtelijke morfologie en programma werden alle woongebieden opgedeeld in vier woontypegebieden:

- 1) Wonen in de verstedelijkte kern
- 2) Wonen in een stedelijke wijk
- 3) Wonen in een landelijke cluster
- 4) Wonen in de open ruimte

Het aantal woontypegebieden wordt beperkt om de complexiteit te beperken. Aan de hand van overdrukken wordt de categorisering verder gedetailleerd. Verderop in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt hoe de analyse tot deze opdeling geleid heeft.

	1	2	3	4
Type-gebied	<b>WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE KERN</b>	<b>WONEN IN EEN STEDELIJKE WIJK</b>	<b>WONEN IN EEN LANDELIJKE CLUSTER</b>	<b>WONEN IN De open ruimte</b>
Zones	Ladder en aangrenzende straten Deerlijk	Woonrand centrum Deerlijk Rand Harelbeke	Molenhoek Belgiek Stationswijk Sint-Lodewijk Trompe	Desselgemse Steenweg Evangelieboom Waregemstraat west en oost Nieuwenhovestraat Vichtestraat Kleine Klijtstraat Wafelstraat Olekenbosstraat Stationsstraat zuid Verkaveling Stationswijk Tapuitstraat Veemeersstraat Klijtstraat Oudenaardse Heerweg Kerkstraat Otegemstraat



### 2.1.1. Dichtheid vandaag

Een eerste stap om tot opdeling te komen is door de woondichtheid te berekenen voor het bestaande woongebied. Hierbij wordt snel een verschil duidelijk tussen de open ruimte en de bebouwde ruimte. Voor sterk bebouwd woongebied werd de dichtheid per bouwblok berekend. Voor de randen van de clusters en de woonlinten geeft dit echter een vertekend beeld door het verkeerdelijk mee rekenen van open ruimte in de bouwblokken. Daarnaast werd de woondichtheid berekend voor een vast raster van 100 m op 100 m, dit vermijdt deze fout maar is minder gedetailleerd (kaart hiernaast afgebeeld). Beide berekeningswijzen werden gecombineerd om een correct beeld te krijgen.

Verdichting is nu en in de toekomst vooral gewenst in stedelijk gebied. Daarom toetsen we de bestaande densiteit af aan de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk, slechts een gedeelte van de gemeente ligt in stedelijk gebied.

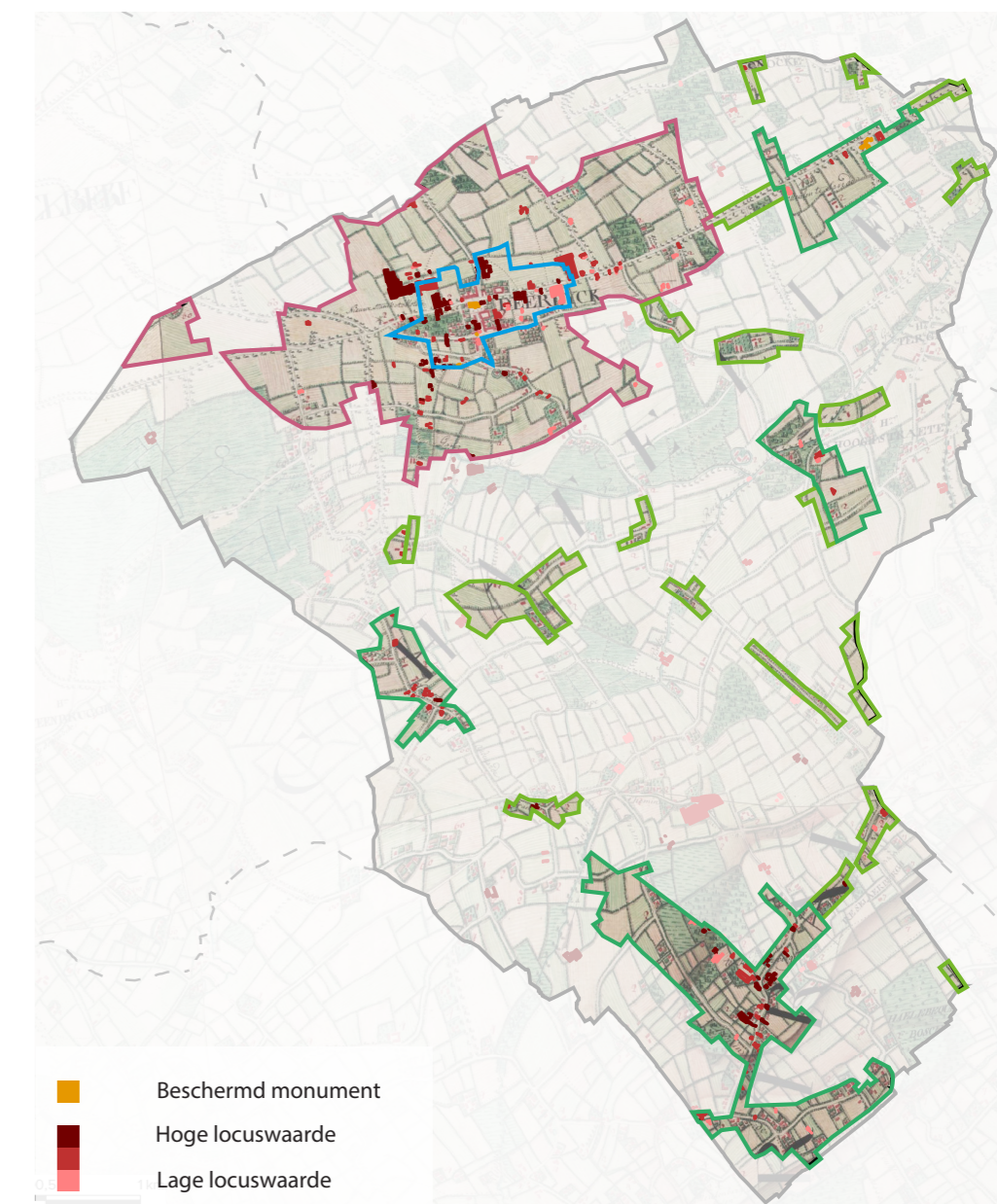
WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE <b>KERN</b>	Hoge dichtheid + gelegen in stedelijk gebied Kortrijk
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	Gemiddelde dichtheid + gelegen in stedelijk gebied Kortrijk
WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	Gemiddelde dichtheid + niet in stedelijk gebied
WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>	Lage dichtheid + niet in stedelijk gebied

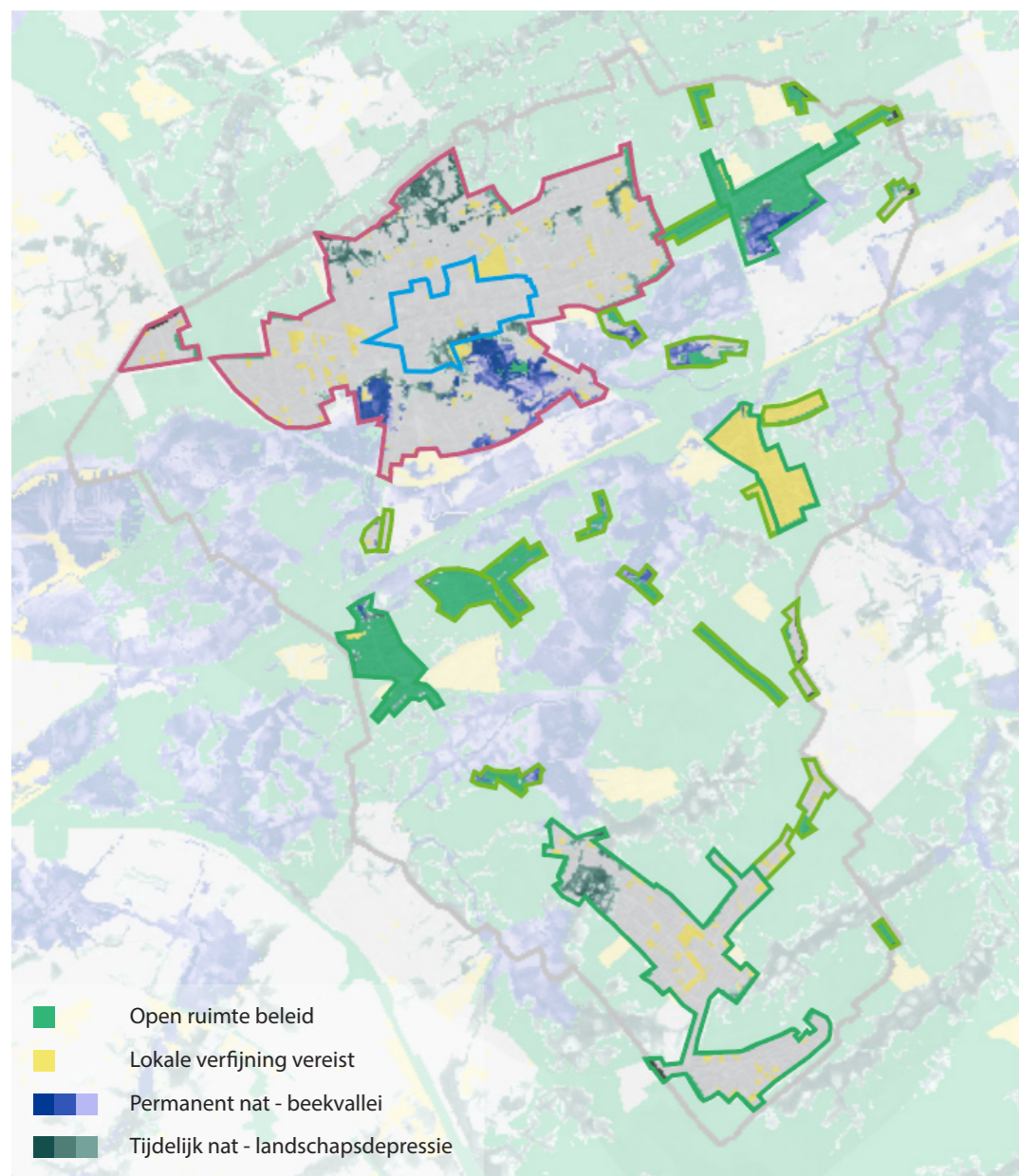
### 2.1.2. Historische groei

Niet alle woongebieden werden op hetzelfde moment bebouwd. Het ene woongebied is ouder dan het andere woongebied. Sommige woongebieden bevatten een historische kern met bebouwing van vóór de jaren 30. Veel woongebieden werden echter pas later in de 2de helft van vorige eeuw bebouwd.

Voor het actieplan bouwkundig erfgoed van de gemeente werd onderzoek gedaan naar de historische waarde van de gebouwen in de gemeente. Historisch waardevolle gebouwen kregen een locuswaarde toegekend. Deze gaan van lage tot zeer hoge locuswaarde. Oudere woongebieden bevatten ook meer gesloten bebouwing en de recente verkavelingen bevatten meer halfopen en open bebouwing.

WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE <b>KERN</b>	Grote historische kern + veel gebouwen met locuswaarde
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	Recente verkavelingswijken weinig tot geen gebouwen met locuswaarde
WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	Kleine historische kern + enkele gebouwen met locuswaarde
WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>	Geen historische kern + weinig tot geen gebouwen met locuswaarde





### 2.1.3. Open ruimte

Verdichten dient op de juiste locaties te gebeuren en niet waar men wil inzetten op open ruimte. Voor het regionaal onderzoek van de bouwshift werd onderzoek gedaan waar beleid kan gevoerd worden om de open ruimte te beschermen en te versterken. Dit gebeurde op basis van verschillende bronnen waaronder onder andere het herbevestigd agrarisch gebied, de aanduiding van samenhangende open ruimte door het Departement Omgeving en de NIS-kernen aangeduid door de Provincie. Een aantal woongebieden bevinden zich in dergelijk openruimtegebied, sommige bevinden zich in gebied waar lokale verfijning vereist is.

Deerlijk wordt ook doorkruist door verschillende beekvalleien. Een aantal woongebieden liggen gedeeltelijk in het overstromingsgebied van een beekvallei. Ook woongebieden met hoger gelegen landschapsdepressies kunnen geconfronteerd worden met een waterproblematiek.

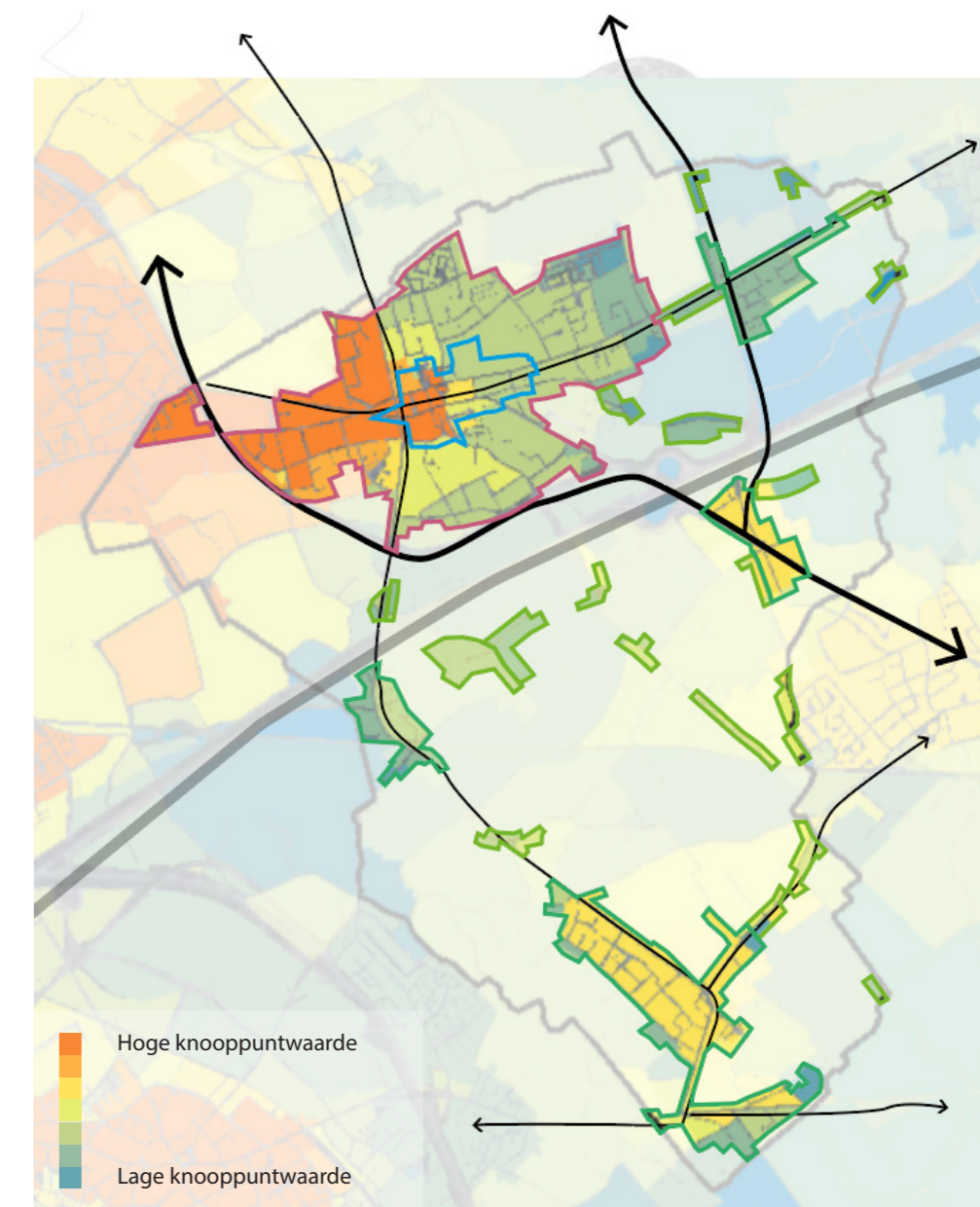
WONEN IN DE VERSTEDELIJKE <b>KERN</b>	Niet gelegen in openruimtegebied + geen waterproblematiek
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	Niet gelegen in openruimtegebied + beperkte waterproblematiek
WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	Deels gelegen in openruimtegebied + beperkte waterproblematiek
WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>	Gelegen in openruimtegebied + deels waterproblematiek

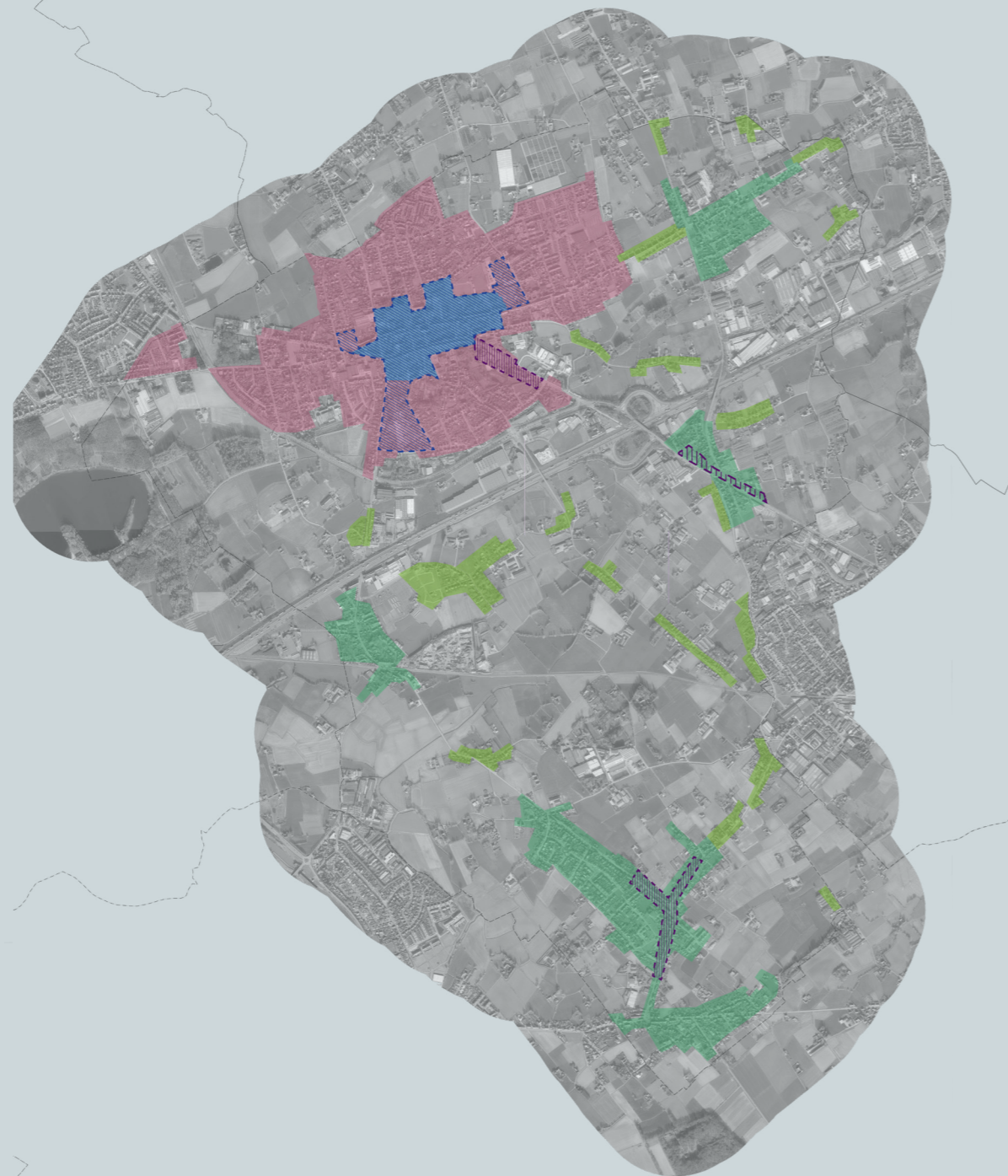
### 2.1.4. Voorzieningen en bereikbaarheid

Niet alle woongebieden zijn even goed verbonden met het hogere wegennet of met het openbaar vervoer. Verdichting gebeurt beter op locaties die reeds goed verbonden zijn.

Ook locaties met goede voorzieningen op fiets- of wandelafstand bieden de voorkeur om bijkomend woonprogramma te voorzien. VITO maakte een kaart op waarin ze de bereikbaarheid van bouwblokken combineren met het voorzieningenniveau in een knooppuntwaarde.

WONEN IN DE VERSTEDELIJKE <b>KERN</b>	Hoge tot gemiddelde knooppuntwaarde + langsheen invalsweg
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	Hoge tot lage knooppuntwaarde + deels langsheen invalsweg
WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	Hoge tot gemiddelde knooppuntwaarde + langsheen invalsweg
WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>	Lage knooppuntwaarde + niet langsheen invalsweg





## 2.2. VISIE OP DICHTHEID

Nieuwe projecten binnen één van de woontypegebieden van de woonkaart moeten bij aanvraag hun dichtheid aftoetsen aan de maximale dichtheid voor dat gebied. Voor berekening van deze dichtheid wordt het aantal wooneenheden tegenover de bruto-oppervlakte geplaatst van het projectgebied van het aangevraagde project. Minder realiseren mag, meer realiseren is niet mogelijk. De enige uitzondering hierop zijn percelen gelegen onder de overdruk 'verdichtingsproject lokale meerwaarde'.

De voorgestelde dichtheden vertrekken van de dichtheden die nu reeds bij aanvraag als referentie gehanteerd worden door de gemeente. Het gaat om een verankering van de bestaande praktijk. Deze dichtheden werden verder onderbouwd en bijgestuurd op basis van onderzoek naar de berekening van bestaande dichtheden, de dichtheidsberekening van gekende projecten en de overblijvende bouw mogelijkheden.

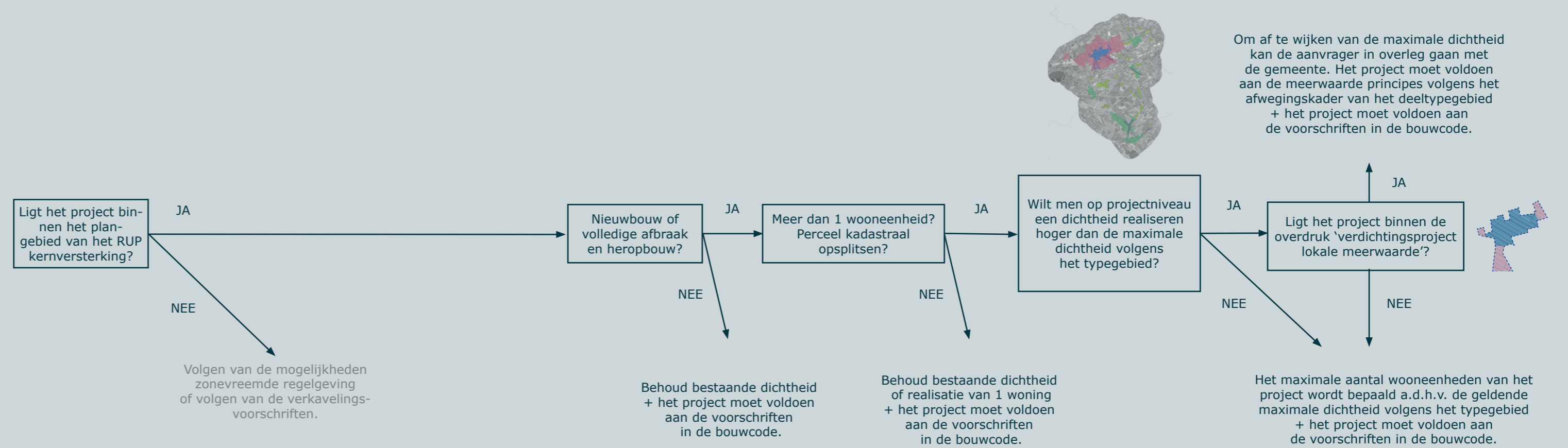
	1	2	3	4
Type-gebied	WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE <b>KERN</b>	WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>
Maximale dichtheid	$\leq 40 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 250 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 500 m <sup>2</sup>	$\leq 25 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 400 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 800 m <sup>2</sup>	$\leq 15 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 666 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 1.333 m <sup>2</sup>	$\leq 10 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 1.000 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 2.000 m <sup>2</sup>
Verdichtingsproject lokale meerwaarde	Enkel projectaanvragen die gelegen zijn binnen de <b>overdruk</b> 'verdichtingsproject lokale meerwaarde' én die voldoen aan de <b>kwaliteitsvoorwaarden</b> opgenomen in dit afwegingskader kunnen een dichtheid realiseren <b>&gt; 40 WE/ha</b>	Enkel projectaanvragen die gelegen zijn binnen de <b>overdruk</b> 'verdichtingsproject lokale meerwaarde' én die voldoen aan de <b>kwaliteitsvoorwaarden</b> opgenomen in dit afwegingskader kunnen een dichtheid realiseren <b>&gt; 25 WE/ha</b>		

### 2.2.1. Stappenplan dichtheid

Met deze visie op wonen wil de gemeente de verdere opsplitsing van percelen en de vermeerdering van het aantal wooneenheden beperken. Op een onbebouwde grond kan steeds minstens één nieuwe woning gerealiseerd worden, los van de grootte van het perceel. Bestaande gebouwen met een hogere dichtheid kunnen gerenoveerd worden. Bij afbraak en heropbouw moet de woondichtheid op projectniveau wel afgetoetst worden aan de maximale dichtheid. Onderstaand stappenplan verduidelijkt met welke maximale woondichtheid projecten rekening moeten houden.

In de tijdelijke periode dat enkel de woonkaart werd goedgekeurd kan dit stappenplan gebruikt worden om de gewenste densiteit voor een perceel te bepalen. Er wordt nog geen rekening gehouden met de bouwcode, maar er moet getoetst worden of er een densiteit werd opgelegd in een bestaand bestemmingsplan.

Vanaf dat het RUP en de bouwcode zijn goedgekeurd is dit stappenplan voldoende om de mogelijke densiteit voor een perceel te bepalen.



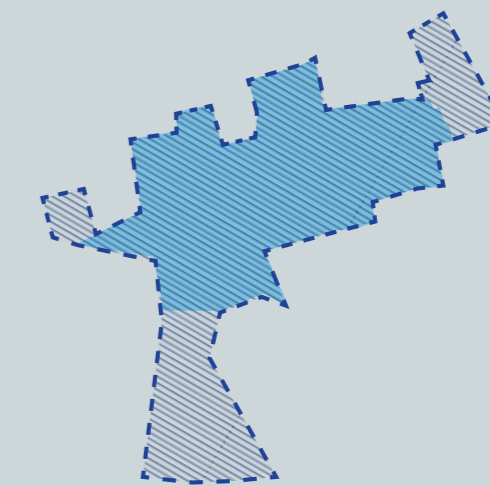
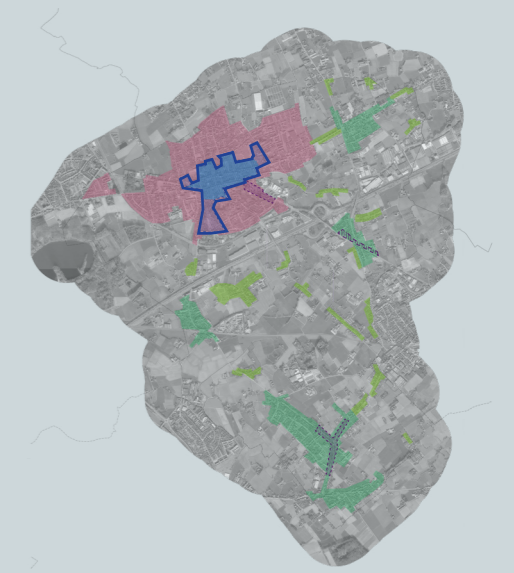
\* Van toepassing zodra de bouwcode goedgekeurd wordt

### 2.2.2. Overdruk 'verdichtingsproject lokale meerwaarde'

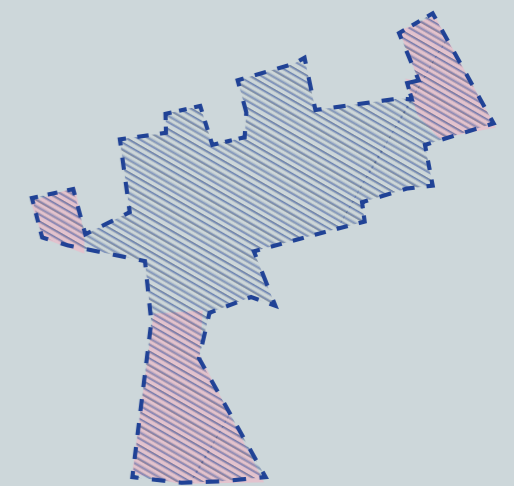
Op bepaalde plaatsen in het stedelijk gebied is een hogere densiteit dan de vooropgestelde 40 WE/ha of 25 WE/ha aanvaardbaar. Een project met een hogere densiteit is hier mogelijk als het over voldoende kwaliteit beschikt. De bovengrens in deze gebieden ligt dus respectievelijk 40 WE/ha of 25 WE/ha, maar er is onderhandelingsmarge voor kwalitatieve verdichtingsprojecten. Dergelijke projecten moeten in het stedelijk gebied een meerwaarde betekenen voor de omgeving. Deze zones voor onderhandelingsstedenbouw duiden we aan met een overdruk 'verdichtingsproject lokale meerwaarde' die opgenomen zal worden in het RUP. Aan de overdruk zal in het RUP ook een afwegingskader gekoppeld worden. Dit kader bevat visie en principes die voor de aanvrager de kwaliteiten verduidelijken waaraan een kwalitatief verdichtingsproject volgens de gemeente moet voldoen. Alleen als een project daaraan voldoet is een hogere densiteit in overleg met de gemeente bespreekbaar. Een aanvrager gaat dus steeds in overleg met de gemeente indien die bij het verdichten de maximale densiteit wenst te overschrijden.

Het gaat enerzijds om percelen langs de centrumstraten in de verstedelijkte hoofdkern van Deerlijk. Historisch gezien is er hier een vrij hoge dichtheid en een goede knooppuntwaarde. Daarnaast bieden ontwikkelingsprojecten op deze locatie de kans om heel wat meerwaarde te bieden voor het centrum. Anderzijds hebben enkele strategische sites in de kern ook de mogelijkheid gekregen om boven de maximale dichtheid te gaan. Het gaat om historische gegroeide bedrijven waar het GRS spreekt over een mogelijke functieverbreiding bij een reconversie en om een groot braakliggend perceel gelegen op een tactische locatie. Alle sites liggen aangrenzend aan de zone van de verstedelijkte kern. Ook hier kan een verdichtingsproject mits bepaalde kwaliteitsprincipes een meerwaarde betekenen voor de gemeente.

De afbakening van deze overdruk zal in kader van het RUP net als de andere ruimtelijke afbakeningen verfijnd worden en dus mogelijks wijzigen. De exacte meerwaardes waaraan moet worden voldaan om hoger te gaan dan de maximale dichtheid zullen in het kader van het RUP concreet uitgewerkt worden. Het ontwerpend onderzoek om deze meerwaardes te bepalen wordt als een zeer belangrijke stap beschouwd binnen het RUP-proces en wordt daarom vroeg in proces uitgevoerd. Tijdens de looptijd van het BGO wordt door de gemeente de mogelijkheid geboden af te wijken van de maximale gewenste dichtheid op voorwaarde dat de ontwikkelaar in gesprek gaat met de gemeente. De meerwaardes die zullen moeten worden gerealiseerd en de kwaliteit die men wenst te bekomen met het project wordt in onderling overleg met alle partners bepaald.



Overdruk 'afwegingskader kernversterking', binnen de zone 'wonen in de verstedelijkte kern'.



Overdruk 'afwegingskader kernversterking', binnen de zone 'wonen in een stedelijke wijk'.



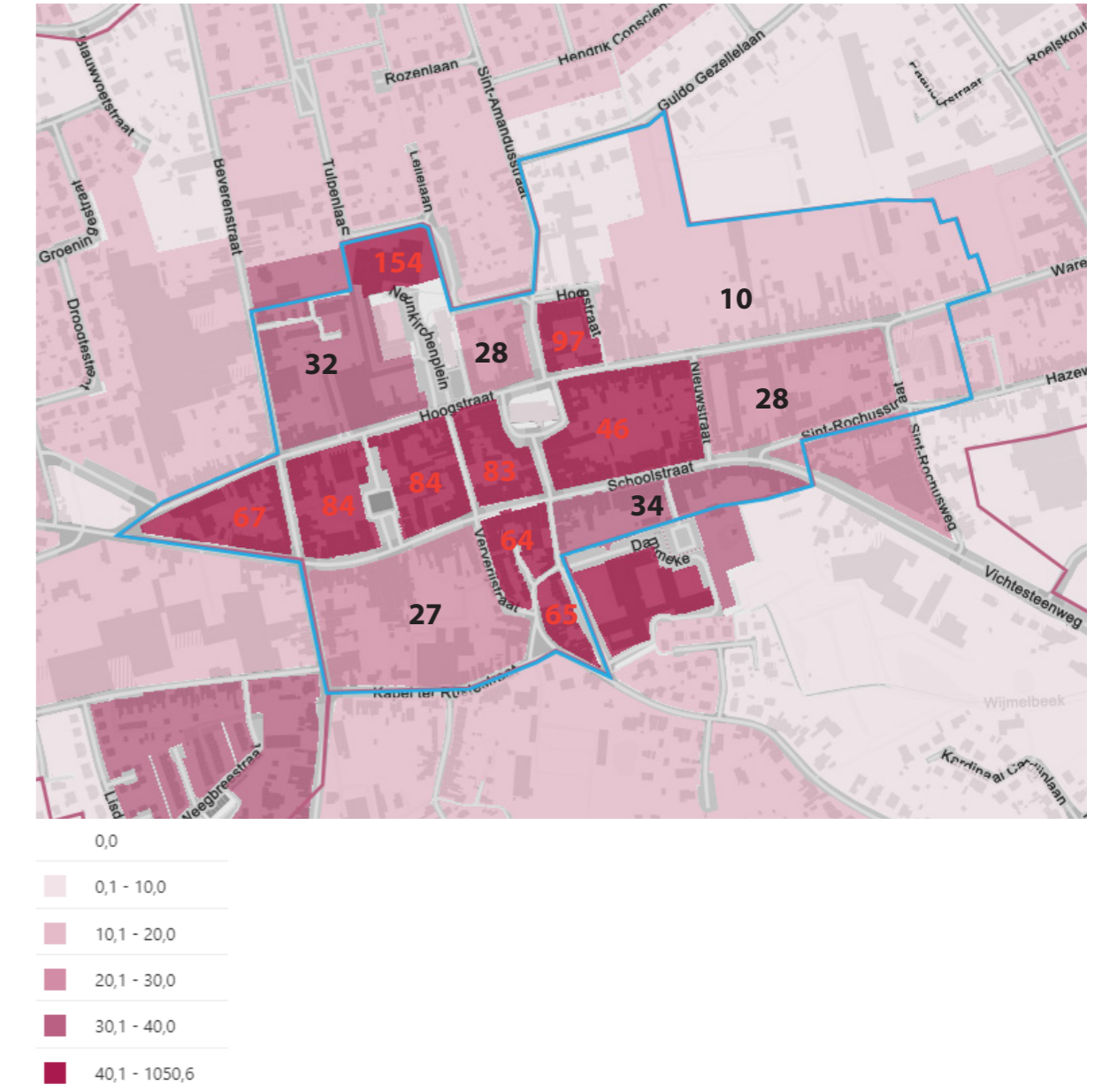
### 2.2.3. Maximale dichtheden

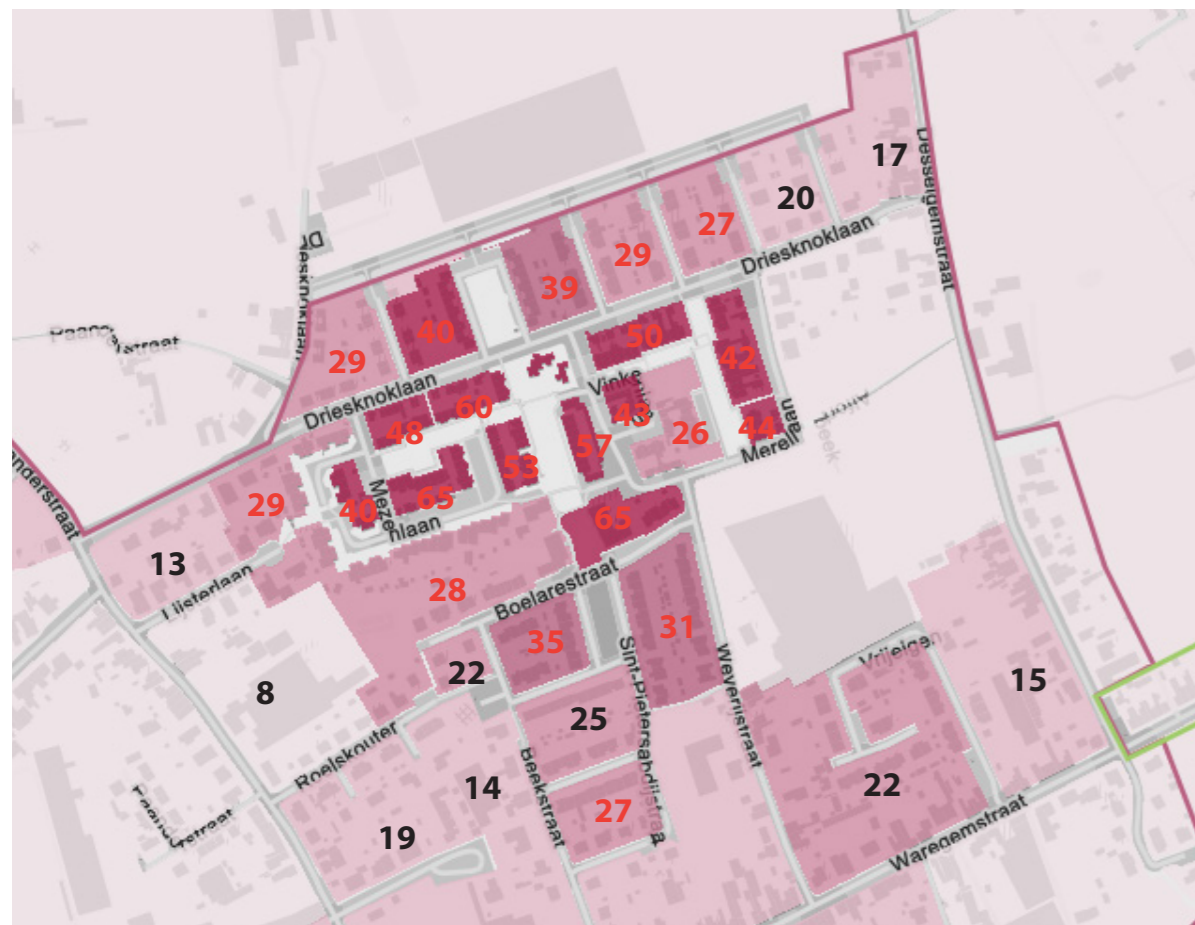
De dichtheden die er op vandaag binnen de verschillende typegebieden zijn, werden kritisch geanalyseerd en vormden de basis voor de gewenste maximale dichtheid in de toekomst. Deze maximale dichtheid is een streefdoel en wensbeeld en komt daarom niet overal overeen met de huidige dichtheid binnen een bouwblok of lint. Bepaalde reflecties op de huidige dichtheden en de aftoetsing met de gewenste maximale dichtheid worden hieronder kort besproken.

### 2.2.4. Verstedelijkte kern ( $\leq 40$ WE/ha)

Wanneer de huidige dichtheden binnen de bouwblokken van de ladder in beschouwing worden genomen, zien we dat die zeer uiteenlopend zijn. De lagere dichtheden zijn bijvoorbeeld te wijten aan bepaalde gemeenschapsfuncties die erin gelegen zijn (bijvoorbeeld scholen). De bouwblokken waar enkel wonen aanwezig is, hebben dan weer een zeer hoge dichtheid. In deze bouwblokken komt de historische percelering sterk naar voor. De woningen zijn gelegen op eerder lange smalle en lange percelen wat enerzijds zorgt voor een verticaliteit in het gevelbeeld en een dorps architectuur maar anderzijds ook de zeer hoge dichtheiten verklaart. De verticaliteit kan als een kwaliteit beschouwd worden, dergelijk hoge dichtheid is minder kwalitatief. Er is weinig doorwaadbaarheid, licht en lucht zowel binnen die bouwblokken als naar de straat en de publieke ruimte toe. Daarom is zo'n hoge dichtheid voor projecten in de toekomst eerder onwenselijk.

40 we/ha wordt hier als een aanvaardbare gemiddelde dichtheid beschouwd. Om dit extra kracht bij te zetten werd de oefening gemaakt om de gewenste dichtheid virtueel te projecteren op braakliggende bouwvelden binnen dit typegebied. Deze oefening leverde ons een bevestiging dat à ratio van 1 woning per 250 m<sup>2</sup> kwalitatieve woonprojecten mogelijk zijn met voldoende dichtheid. Dit was louter een theoretische oefening die geen rekening houdt met eventuele beperkingen of eisen uit de bouwcode.





### 2.2.5. Stedelijke wijk (≤ 25 WE/ha)

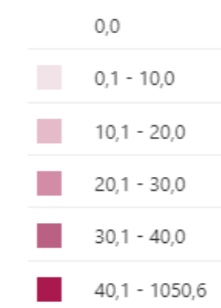
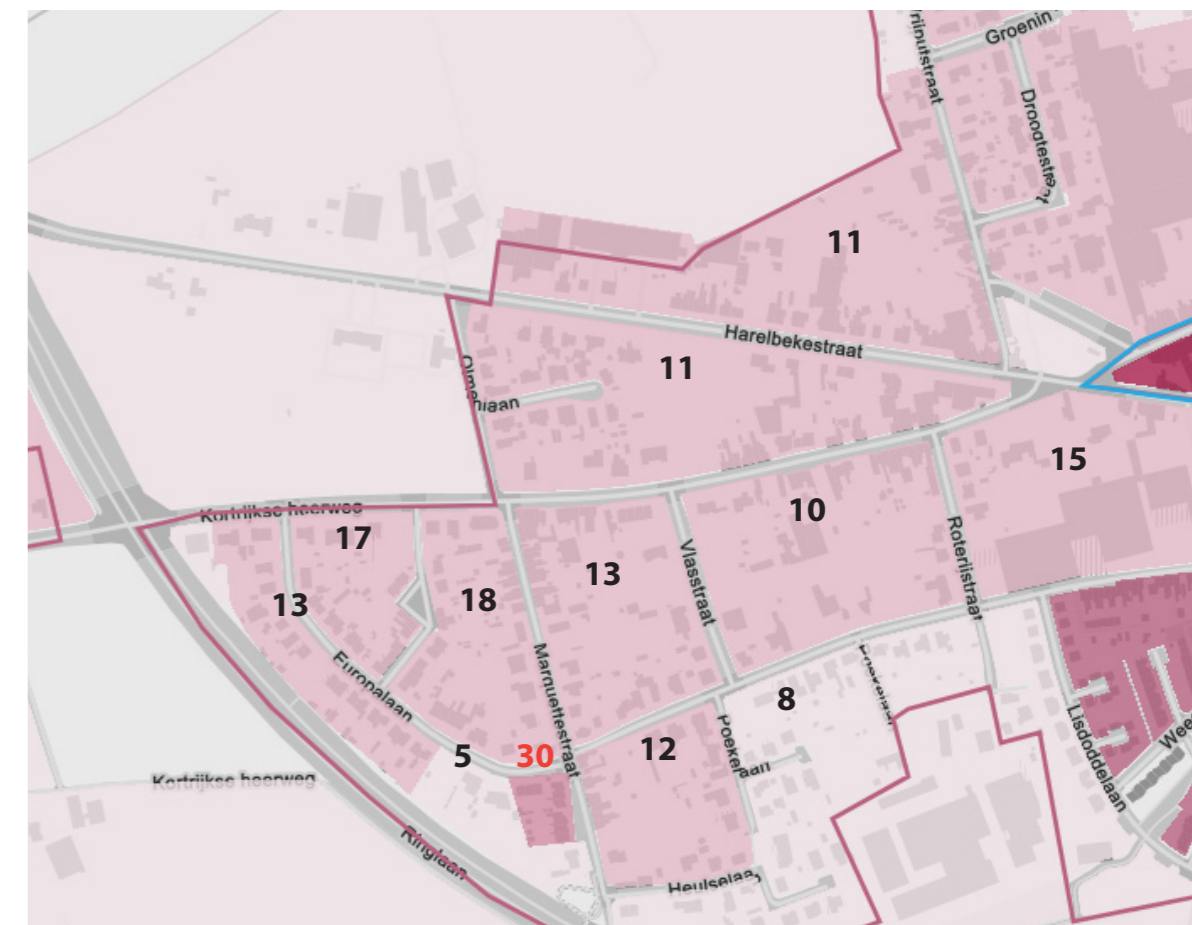
Wanneer de huidige dichtheden binnen de bouwblokken van stedelijke wijken in beschouwing worden genomen, zien we dat die hier ook uiteenlopende dichtheden kunnen worden waargenomen. Echter zijn de verschillen hier minder groot. De bouwblokken waar een zeer lage dichtheid is, kunnen nog verder verdicht worden zonder dat de kwaliteit in het gedrang komt. De zeer hoge densiteiten zijn te wijten aan de manier waarop de densiteiten hier worden berekend. De dichtheid voor dit project (Driesknoklaan) werd op projectniveau berekend. Bij deze verkavelingsvergunningen werd door de gemeente reeds vertrokken van een globale eigendomsstructuur waarbij 25 we/ha werd gehanteerd. Ter illustratie wordt hieronder de dichtheid van de verkaveling op projectniveau berekend. De bruto-oppervlakte van de verkavelingsvergunning bedraagt +/- 37.500 m<sup>2</sup> (= 3,75 ha) en er werden 82 wooneenheden gerealiseerd. Dit komt neer op 21,9 we/ha voor het volledige project. De diversiteit aan woontypes



die werden ingericht binnen het project zorgt dus voor een lokaal hogere dichtheid op bouwblokniveau. Door de meerwaardes die worden gecreëerd binnen het project zoals de diversiteit in woningaanbod en de ingerichte groene publieke ruimte maken dat deze hogere dichtheden als aanvaardbaar kunnen worden beschouwd.

Wanneer wordt ingezoomd op 2 andere bouwblokken, kan worden vastgesteld dat alleenstaande villa's worden afgewisseld met koppel- en rijwoningen. De rijwoningen hebben hier een veel breder perceel dan de rijwoningen die gelegen zijn in en langs de ladder in de verstedelijkte kern. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het bestaande weefsel er nog marge is voor verdichting, zeker wanneer deze wijken goed gelegen zijn.

De grens van 25 we/ha wordt hierdoor als aanvaardbaar beschouwd. Ook hier werd de oefening gemaakt om de gewenste dichtheid virtueel te projecteren op braakliggende bouwvelden binnen dit typegebied. Deze oefening leverde ons een bevestiging dat à rato van 1 woning per 400 m<sup>2</sup> kwalitatieve woonprojecten mogelijk zijn. Dit was louter een theoretische oefening die geen rekening houdt met eventuele beperkingen of eisen uit de bouwcode.





### 2.2.6. Landelijke cluster (15 WE/ha)

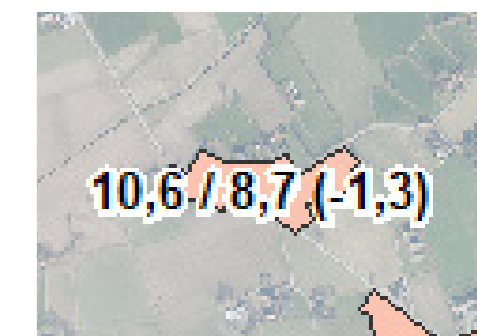
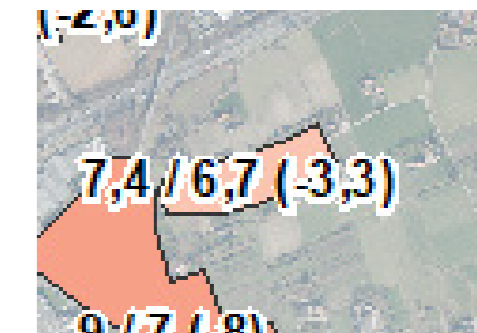
Wanneer de huidige dichtheden binnen de bouwblokken van de stedelijke clusters in beschouwing worden genomen, zien we dat de densiteiten een stuk lager liggen dan in de twee voorgaande typegebieden en ook dichter bij elkaar aanleunen.

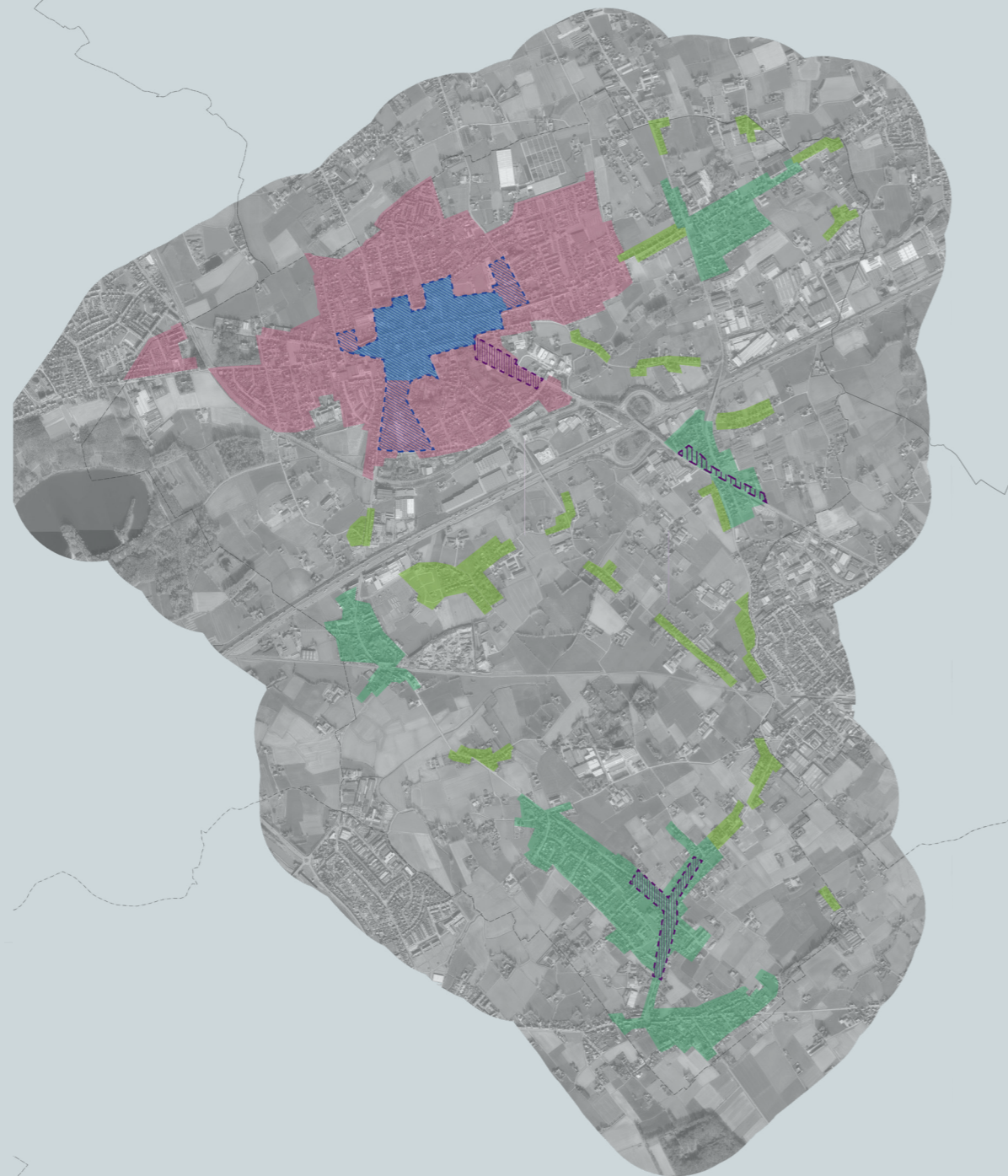
Actief inzetten op verdichten is hier minder wenselijk, daarom werd gezocht naar een wenselijke dichtheid die aanleunt bij de bestaande dichtheid. De dichtheid wordt hier vastgelegd op 15 we/ha. De analyse van de bestaande toestand leert ons dat dergelijke landelijke clusters vooral bestaan uit alleenstaande woningen op relatief grote percelen. Waar de percelen dermate groot zijn, kan zeer lokaal enige verdichting gebeuren.



### 2.2.7. Open ruimte ( $\leq 10$ WE/ha)

Om de dichtheden te bepalen van de woonlinten in de open ruimte werd hier geen gebruik gemaakt van de bouwblokmethod. In bouwblokken in de open ruimte worden heel veel landbouwgronden meegenomen waardoor een vertekend beeld wordt bekomen van de werkelijke dichtheden (de dichtheid zou op die manier te laag worden ingeschat). Verdichten is hier niet wenselijk aangezien de woningen gelegen zijn aan een lokale en landelijk gelegen weg in de open ruimte. Er wordt hier dus opnieuw gekozen voor een gewenste dichtheid die zo nauw mogelijk aansluit bij de bestaande toestand. Door de dichtheid op 10 we/ha te plaatsen, wordt de bestaande toestand louter bevestigd en worden bijkomende woningen in het buitengebied vermeden.





### 2.3. VISIE OP FUNCTIES

De woonkaart doet niet enkel uitspraak over het wonen in het woongebied. Ook voor andere functies naast wonen wordt verduidelijkt wat er mogelijk is in de woongebieden. Comfortabel wonen vraagt ook om 'woonondersteunende' functies op fiets- en wandelafstand van het wonen, hierbij wordt gedacht aan scholen, parken, bakkers... Omdat deze functies mobiliteit met zich meebrengen, worden ze best geconcentreerd in goed bereikbare en centraal gelegen woongebied. In de open ruimte zijn dergelijke functies niet interessant omdat ze zorgen voor verstedelijking en versnippering van de open ruimte. Hier zijn net functies gewenst die de open ruimte ondersteunen. Daarnaast wordt erover gewaakt dat kernversterkende functies terecht komen in woongebied waar ze een meerwaarde kunnen betekenen en niet zorgen voor overlast. Kernversterkende functies zijn vooral gewenst in de hoofdkern en vervolgens in de landelijke clusters.

Wanneer het RUP in werking treedt, zal er bepaald worden dat bestaande niet-woonfuncties behouden kunnen worden. Enkel bij aanvragen voor een functiewijziging en/of afbraak en heropbouw dient de functie afgetoetst te worden aan het nieuwe kader.

Om de toekomstige niet-woonfuncties te weten te komen voor een perceel, wordt er eerst gekeken naar het woontypegebied. Indien het perceel daarnaast ook onder een overdruk ligt, dan biedt dit bijkomende mogelijkheden bovenop de functies uit het woontypegebied. Er zijn in totaal drie dergelijke overdrukken die meer functies mogelijk maken. Indien een functie mee als hoofdfunctie is opgenomen dan kan deze autonoom gerealiseerd worden, zonder dat er een woning aan gekoppeld moet worden.

Deze tijdelijke visie wordt in kader van de opmaak van het RUP en de bouwcode verder verfijnd en bijgestuurd.

	1	2	3	4
Type-gebied	WONEN IN DE VERSTEDELIJKE <b>KERN</b>	WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>
Functies	Wonen Centrumfuncties Kernversterkende detailhandel	Wonen	Wonen Open ruimte	Wonen Open ruimte
		OVERDRUK 1 + kernversterkende detailhandel	OVERDRUK 2 + centrumfuncties + kernversterkende detailhandel  OVERDRUK 3 + perifere detailhandel	

### 2.3.1. Functies - wonen in de verstedelijkte kern

In het woontypegebied 'wonen in de verstedelijkte kern' vormt wonen de hoofdfunctie samen met centrumfuncties en kernversterkende detailhandel. Dit om voldoende levendigheid in het centrum te houden en naar het centrum te brengen.

**Wonen** is mogelijk in het gebied, alsook de bijhorende uitrusting: tuinen, tuinhuisjes, garages... Daarnaast zijn ondergeschikt aan het wonen ook de niet-woonfuncties mogelijk die voldoen aan de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Bijvoorbeeld volgende functies, maar beperkt in oppervlakte: dienstverlening, vrije beroepen, verblijfsrecreatie, restaurant en café, kantoorfunctie...

Onder **centrumfuncties** verstaan we functies die bijdragen aan de kernversterking. Hieronder vallen volgende functies:

- Diensten waaronder een kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...
- Kantoren, meer bepaald bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk

administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...

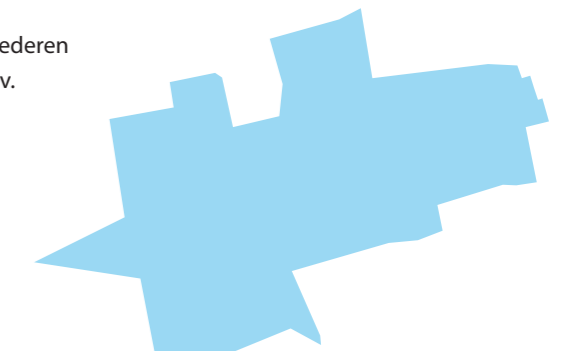
- Horeca zoals hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...
- Kleine lokale of ambachtelijke bedrijven waaronder een loodgieter, elektricien, timmerman, opslagruimten, werkateliers...
- Openbare en private nuts- en gemeenschaps-voorzieningen zoals een school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...
- Recreatieve voorzieningen zoals sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...

Voor de definitie **kernversterkende detailhandel** baseren we ons gedeeltelijk op de definitie voor detailhandel van VLAIO.

We maken hier echter een onderscheid op basis van schaal en mobiliteitsimpact. Onder deze definitie vallen volgende functies:

- Verkoop van voeding op zowel grote als kleine schaal; bv. bakker, slager, buurtwinkels, supermarkt...
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting op zowel grote als kleine schaal; bv: kledingzaak, schoenenwinkel...
- Geen grootschalige verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw, enkel verkoop op kleine schaal bv. bloemist...
- Geen grootschalige verkoop van vervoers- en transportmiddelen, enkel verkoop op kleine schaal; bv. fietsenmaker...

1
<b>WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE KERN</b>
Wonen Centrumfuncties Kernversterkende detailhandel
Ladder en aangrenzende centrumstraten Deerlijk



2
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>
Wonen
Woonrand centrum Deerlijk Rand Harelbeke

### 2.3.2. Functies - wonen in een stedelijke wijk

In het woontypegebied 'wonen in een stedelijke wijk' vormt wonen de hoofdfunctie. Gezien de nabijheid van de centrumstraten liggen voorzieningen in de kern op fiets- en wandelafstand voor inwoners van de stedelijke wijk. Vandaar worden ook geen bijkomende voorzieningen als hoofdfunctie in de stedelijke wijk opgenomen. Enkel beperkte gemeenschapsvoorzieningen of bedrijven blijven mogelijk.

**Wonen** is mogelijk in het gebied, alsook de bijhorende uitrusting: tuinen, tuinhuisjes, garages... Daarnaast zijn ondergeschikt aan het wonen ook de niet-woonfuncties mogelijk die voldoen aan de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Bijvoorbeeld volgende functies, maar beperkt in oppervlakte: dienstverlening, vrije beroepen, verblijfsrecreatie, restaurant en café, kantoorfunctie...

Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen en kleine lokale of ambachtelijke bedrijven waaronder een loodgieter, elektricien, timmerman, opslagruimten, werkateliers... kunnen autonoom voorkomen zolang ze goed ontsloten worden, beperkt voor bijkomende mobiliteit zorgen en goed verweefbaar zijn met de woonomgeving waarin ze zich bevinden.

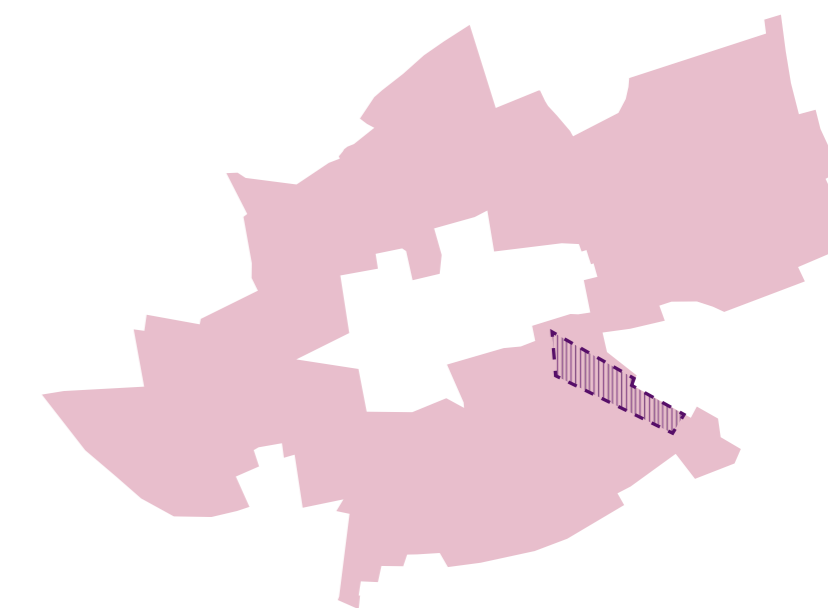
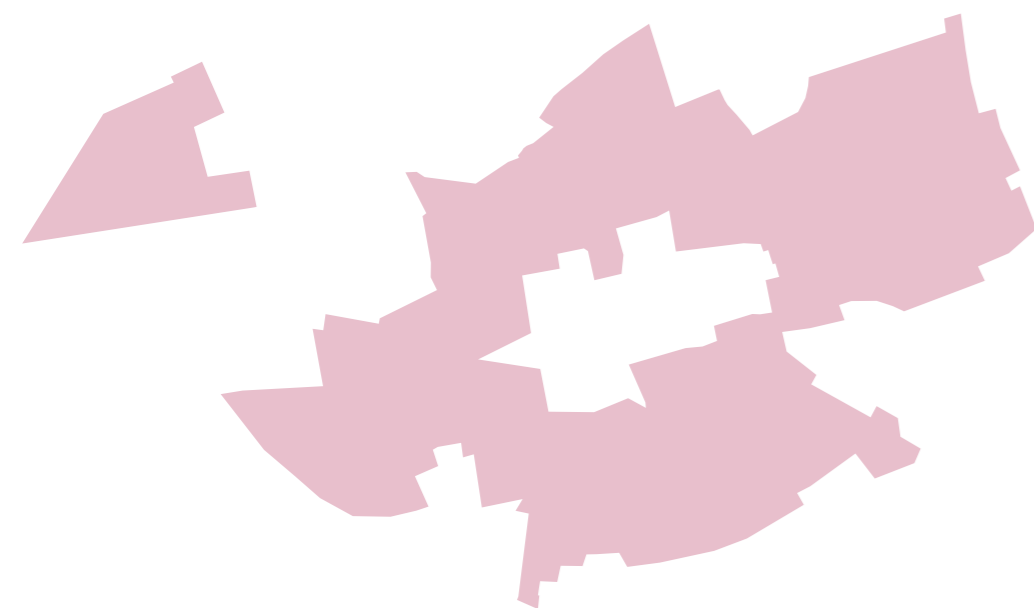
Zoals onderzocht in de ruimtelijk strategische visie is er in het centrum ook ruimte voor grotere handel en bovenlokale handel. Langs de invalsweg die de ladder verbindt met het afrittencomplex van de E17 liggen er reeds grootschaligere handelzaken en een nieuw bedrijventerrein. Door de ligging dicht bij het centrum gaat de handel hier niet in concurrentie met het centrum. Centrum en invalsweg versterken elkaar dankzij hun nabijheid.

Percelen in het woontypegebied 'wonen in de stedelijke wijk' die daarnaast ook onder de overdruk Vichtesteenweg vallen krijgen daarom bijkomende mogelijkheden.

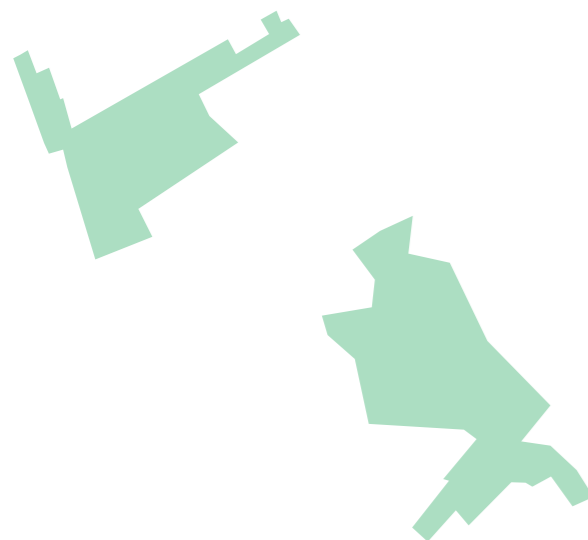
Naast wonen als hoofdfunctie kan er ook **kernversterkende detailhandel** gerealiseerd worden. Voor de definitie kernversterkende detailhandel baseren we ons gedeeltelijk op de definitie voor detailhandel van VLAIO. We maken hier echter een onderscheid op basis van schaal en mobiliteitsimpact. Onder deze definitie vallen volgende functies:

- Verkoop van voeding op zowel grote als kleine schaal; bv. bakker, slager, buurtwinkels, supermarkt...
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting op zowel grote als kleine schaal; bv. kledingzaak, schoenenwinkel...
- Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw op zowel grote als kleine schaal bv. tuincentrum, bloemist...
- Geen grootschalige verkoop van vervoers- en transportmiddelen, enkel verkoop op kleine schaal; bv. fietsenmaker...

2
WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>
Wonen
OVERDRUK 1 - Vichtesteenweg + kernversterkende detailhandel
Overdruk Vichtesteenweg in centrum Deerlijk



3
<b>WONEN IN EEN LANDELIJKE CLUSTER</b>
Wonen Open ruimte
Molenhoek Belgiek Stationswijk Sint-Lodewijk Trompe



### 2.3.3. Functies - wonen in een landelijke cluster

In het woontypegebied 'wonen in een landelijke cluster' vormt wonen de hoofdfunctie samen met openruimtefuncties. Binnen het type van de landschapscluster is er echter nog heel wat verschil opmerikbaar qua niet woonfuncties. Sint-Lodewijk heeft heel wat voorzieningen in de centrumstraten en in de Belgiek heeft er zich heel wat grootschalige detailhandel gevestigd omwille van de nabijheid van het afrittencomplex van de E17. Door gebruik van overdrukken is het mogelijk differentiatie aan te brengen tussen de verschillende landelijke clusters.

**Wonen** is mogelijk in het gebied, alsook de bijhorende uitrusting: tuinen, tuinhuisjes, garages... Daarnaast zijn ondergeschikt aan het wonen ook de niet-woonfuncties mogelijk die voldoen aan de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Bijvoorbeeld volgende functies, maar beperkt in oppervlakte: dienstverlening, vrije beroepen, verblijfsrecreatie, restaurant en café, kantoorfunctie...

Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen en kleine lokale of ambachtelijke bedrijven waaronder een loodgieter, elektricien, timmerman, opslagruimten, werkateliers... kunnen autonoom voorkomen zolang ze goed ontsloten worden, beperkt voor bijkomende mobiliteit zorgen en goed verweefbaar zijn met de woonomgeving waarin ze zich bevinden.

Onder **open ruimte** functies verstaan we open ruimte ondersteunende functies. Hiervoor verwijzen we naar de functies opgesteld in kader van de zonevreemde functiewijzigingen in landbouwgebied. Ook deze functies kunnen als hoofdfunctie voorkomen.

Percelen in het woontypegebied 'wonen in een landelijke cluster' die daarnaast ook onder de overdruk 'centrum Sint-Lodewijk' vallen hebben bijkomende mogelijkheden: centrumfuncties en kernversterkende detailhandel.

Onder **centrumfuncties** verstaan we functies die bijdragen aan de kernversterking. Hieronder vallen volgende functies:

- Diensten waaronder een kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...
- kantoren, meer bepaald bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
- Horeca zoals hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...
- Kleine lokale of ambachtelijke bedrijven waaronder

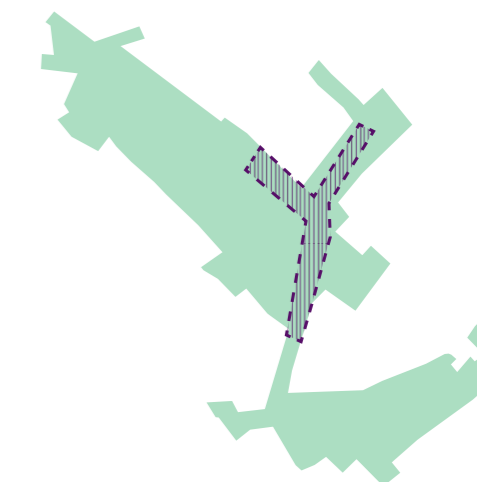
een loodgieter, elektricien, timmerman, opslagruimten, werkateliers...

- Openbare en private nuts- en gemeenschaps-voorzieningen zoals een school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...
- Recreatieve voorzieningen zoals sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...

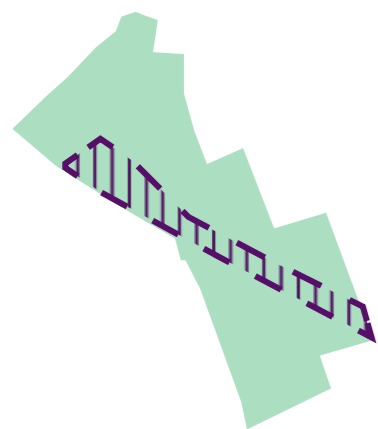
Voor de definitie **kernversterkende detailhandel** baseren we ons gedeeltelijk op de definitie voor detailhandel van VLAIO. We maken hier echter een onderscheid op basis van schaal en mobiliteitsimpact. Onder deze definitie vallen volgende functies:

- Verkoop van voeding op zowel grote als kleine schaal; bv. bakker, slager, buurtwinkels, supermarkt...
- Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting op zowel grote als kleine schaal; bv. kledingzaak, schoenenwinkel...
- Geen grootschalige verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw, enkel verkoop op kleine schaal bv: bloemist...
- Geen grootschalige verkoop van vervoers- en transportmiddelen, enkel verkoop op kleine schaal; bv: fietsenmaker...

3
<b>WONEN IN EEN LANDELIJKE CLUSTER</b>
Wonen Open ruimte
<b>OVERDRUK 2 - centrum Sint-Lodewijk</b>
+ centrumfuncties + kernversterkende detailhandel
Overdruk Sint-Lodewijk



3
WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>
Wonen Open ruimte
OVERDRUK 3 - handel Belgiek + perifere detailhandel
Overdruk Belgiek



Percelen in het woontypegebied 'wonen in een landelijke cluster' die daarnaast ook onder de overdruk 'handel Belgiek' vallen hebben bijkomende mogelijkheden: perifer detailhandel.

Voor de definitie **perifere detailhandel** baseren we ons gedeeltelijk op de definitie voor detailhandel van VLAIO. We maken hier echter een onderscheid op basis van schaal en mobiliteitsimpact. Onder deze definitie vallen volgende functies:

- Grootschalige verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw bv: tuincentrum...
- Grootschalige verkoop van vervoers- en transportmiddelen;< omzendbrief grootschalige detailhandelbv: autogarage...
- Verkoop van volumineuze goederen; dit zijn goederen die niet vallen onder de andere categorieën; Een goed is volumineus van zodra de som van haar hoogte, breedte en diepte minimaal 2,5 meter of meer bedraagt. Grotere meubels of elektrotoestellen zijn bijvoorbeeld volumineuze goederen. Een handelaar heeft meer ruimte nodig om dergelijke goederen tentoon te stellen in zijn winkel. Bv: tankstation, bouwwinkel...

### 2.3.4. Functies - wonen in de open ruimte

In het woontypegebied 'wonen in de open ruimte' vormt wonen de hoofdfunctie samen met open ruimtefuncties. Deze woongebieden zijn doorgaans minder goed gelegen qua mobiliteit. Ze zijn minder geschikt voor kernversterkende functies en functies die zorgen voor meer mobiliteit.

**Wonen** is mogelijk in het gebied, alsook de bijhorende uitrusting: tuinen, tuinhuisjes, garages... Daarnaast zijn ondergeschikt aan het wonen ook de niet-woonfuncties mogelijk die voldoen aan de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit. Bijvoorbeeld volgende functies, maar beperkt in oppervlakte: dienstverlening, vrije beroepen, verblijfsrecreatie, restaurant en café, kantoorfunctie...

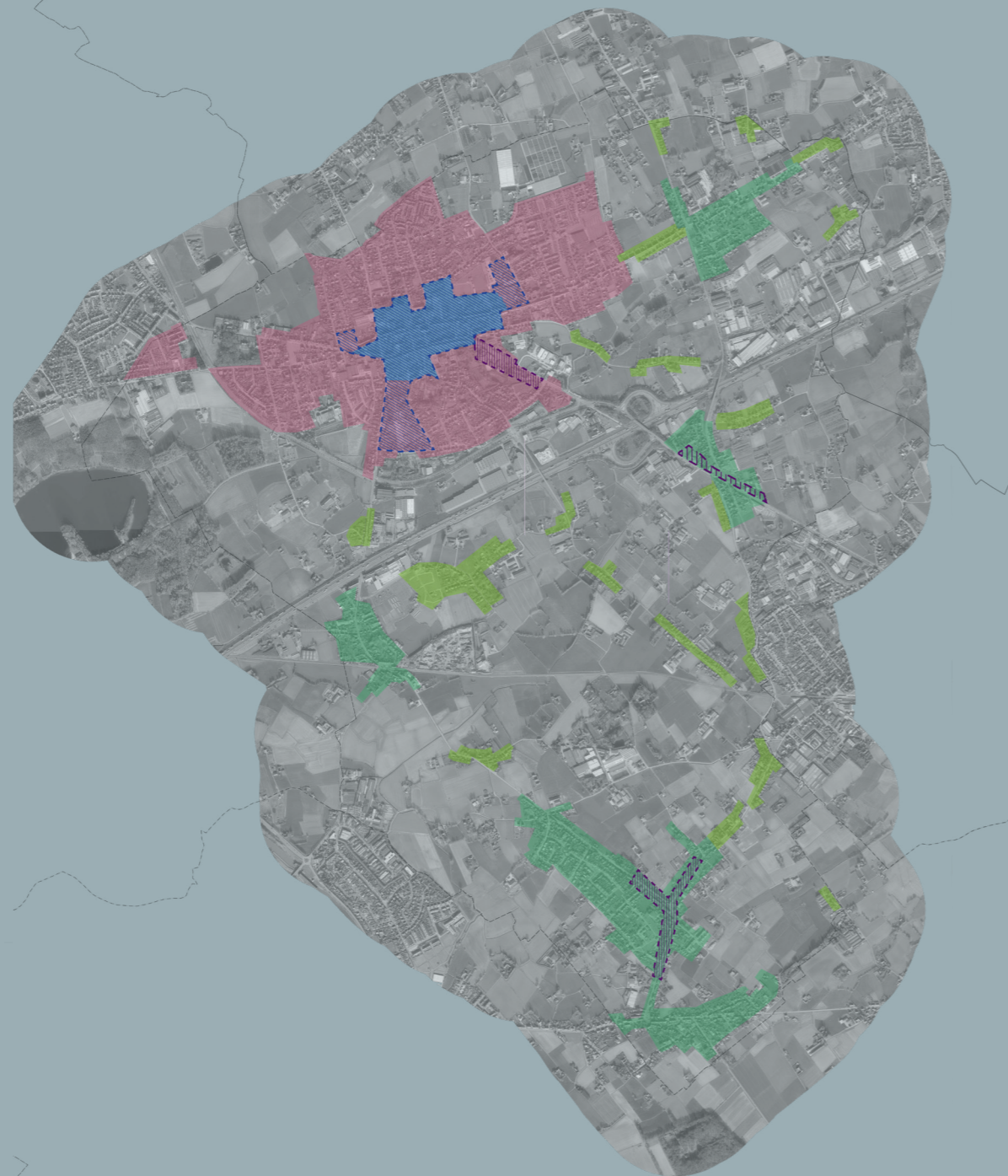
Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen en kleine lokale of ambachtelijke bedrijven zijn niet mogelijk op deze locaties.

Het gaat om de functies vermeld binnen het vrijstellingenbesluit. Onder **open ruimte** functies verstaan we open ruimte ondersteunende functies. Hiervoor verwijzen we naar de functies opgesteld in kader van de zonevremde functiewijzigingen in landbouwgebied. Ook deze functies kunnen als hoofdfunctie voorkomen.

4
WONEN IN DE <b>OPEN RUIMTE</b>
Wonen Open ruimte
Desselgemse Steenweg Evangelieboom Waregemstraat west en oost Nieuwenhovestraat Vichtestraat Kleine Klijtstraat Wafelstraat + Olekenbosstraat Stationsstraat zuid Verkaveling Stationswijk Tapuitstraat + Veemeersstraat Klijtstraat Oudenaardse Heerweg Kerkstraat Otegemstraat







### 3. CONCLUSIE WOONKAART KERNVERSTERKING

Hieronder een korte samenvatting van de visies van de woonkaart kernversterking op vlak van afbakening in woontypegebieden, maximale dichtheid en functies.

Eenmaal de visie is goedgekeurd als BGO en het document publiek raadpleegbaar werd gemaakt kan het ingezet worden bij de vergunningverlening voor de opportuniteitstoets (beoordeling ruimtelijk ordening). Zodra de visies en principes van de woonkaart vertaald zijn in een RUP en bouwcode, kan de woonkaart kernversterking als visiedocument voor de vergunningsverlening opgeheven worden.

	1	2	3	4
Type-gebied	WONEN IN DE VERSTEDELIJKTE <b>KERN</b>	WONEN IN EEN STEDELIJKE <b>WIJK</b>	WONEN IN EEN LANDELIJKE <b>CLUSTER</b>	WONEN IN DE <b>OPEN RUIJTE</b>
Maximale dichtheid	$\leq 40 \text{ WE/ha}^*$ = perceel van min. 250 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 500 m <sup>2</sup>	$\leq 25 \text{ WE/ha}^*$ = perceel van min. 400 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 800 m <sup>2</sup>	$\leq 15 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 666 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 1.333 m <sup>2</sup>	$\leq 10 \text{ WE/ha}$ = perceel van min. 1.000 m <sup>2</sup> per woning = opsplitsbaar min. 2.000 m <sup>2</sup>
Functies	Wonen Centrumfuncties Kernversterkende detailhandel	Wonen	Wonen Open ruimte	Wonen Open ruimte
		OVERDRUK 1 - Vichtesteenweg + kernversterkende detailhandel	OVERDRUK 2 - centrum Sint-Lodewijk + centrumfuncties + kernversterkende detailhandel  OVERDRUK 3 - Belgiek + perifere detailhandel	

