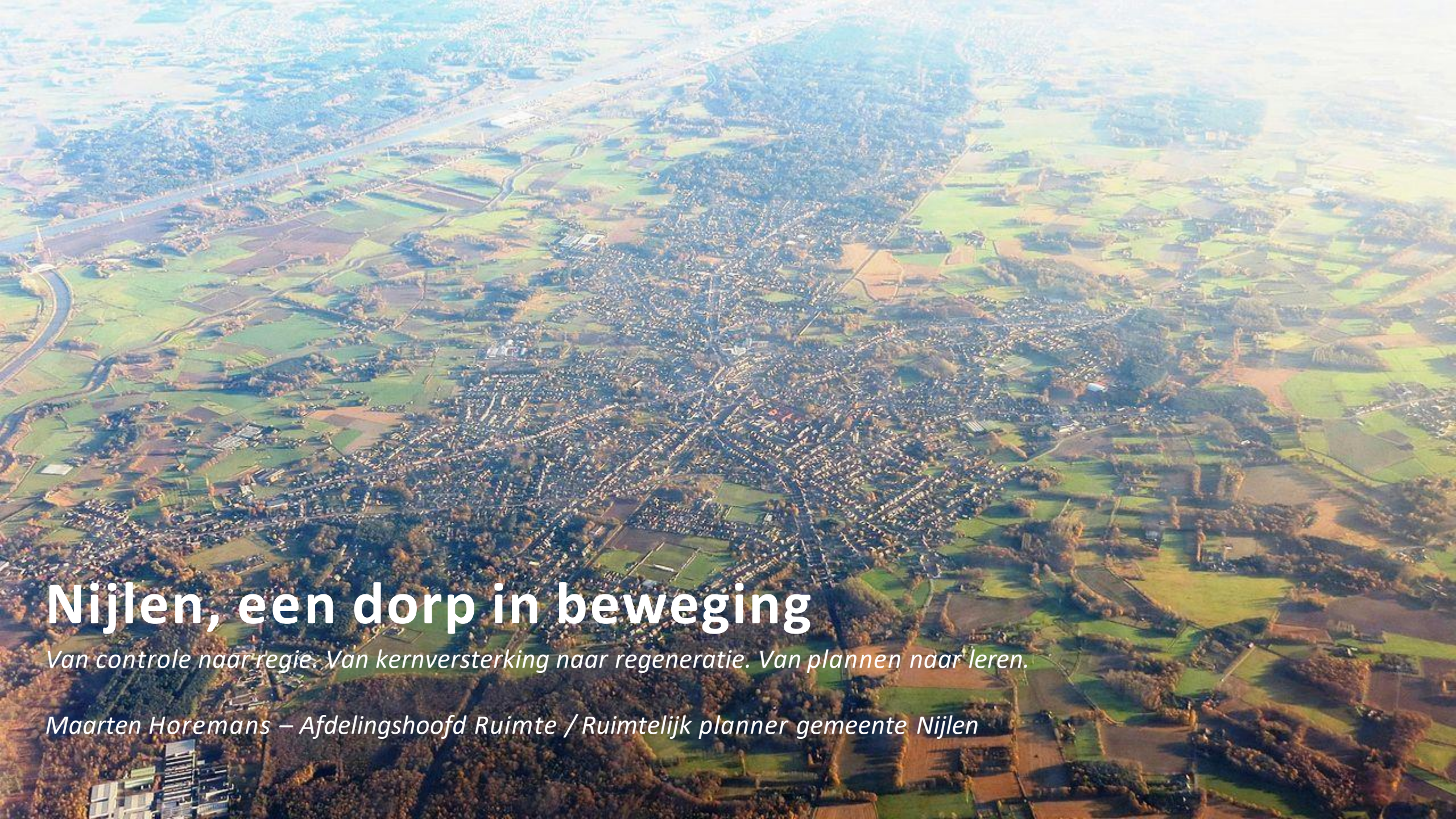


Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten - Woningen en wijken transformeren voor de toekomst

Woningen vinden in plaats van bouwen: case gemeente Nijlen en Architectuurwijzer vzw



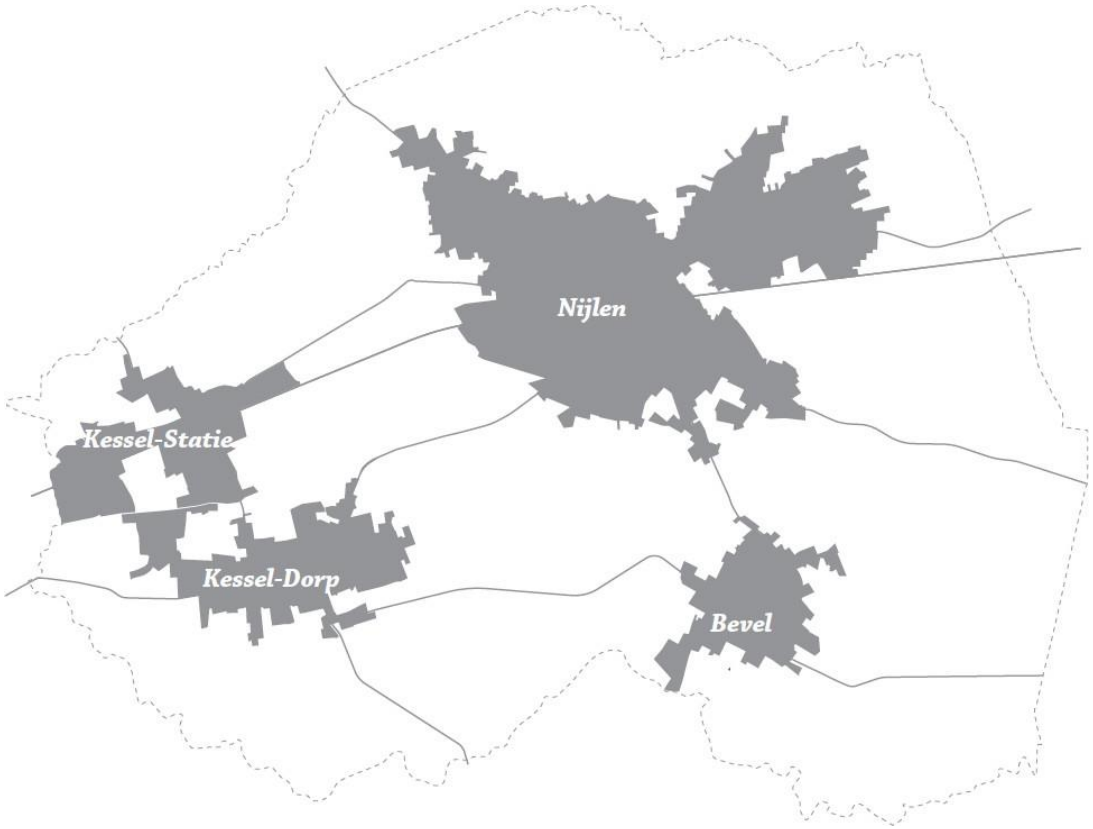
Nijlen, een dorp in beweging

Van controle naar regie. Van kernversterking naar regeneratie. Van plannen naar leren.

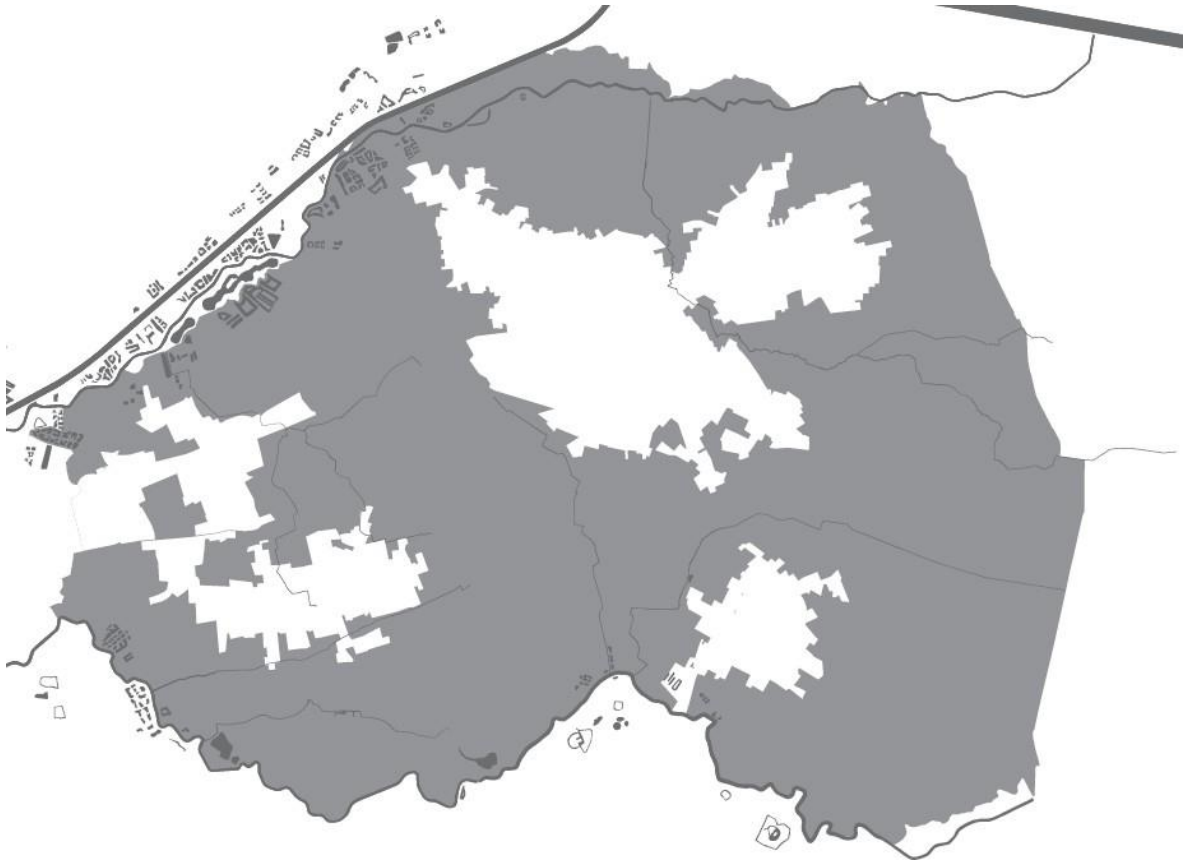
Maarten Horemans – Afdelingshoofd Ruimte / Ruimtelijk planner gemeente Nijlen



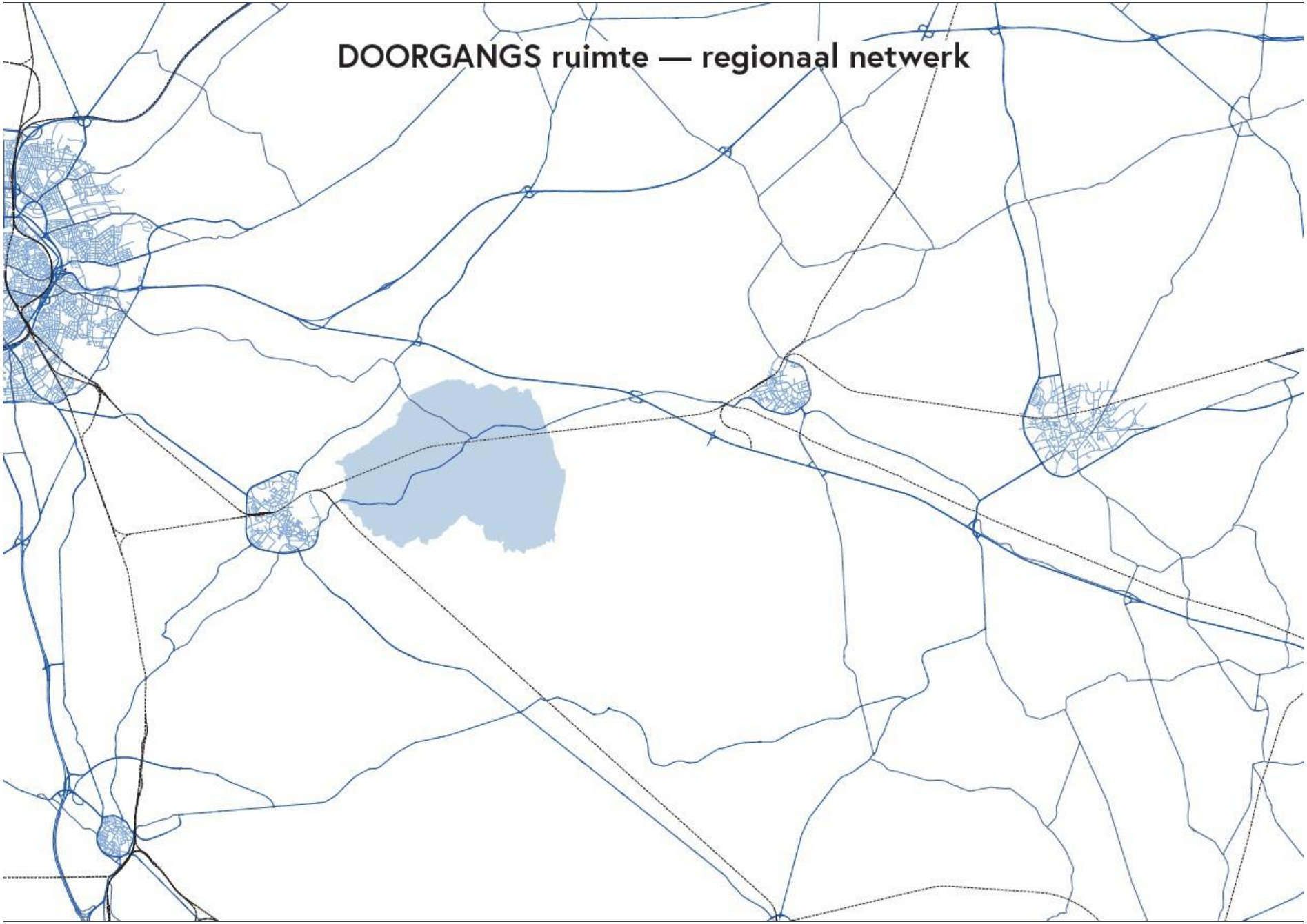
Bebouwde ruimte

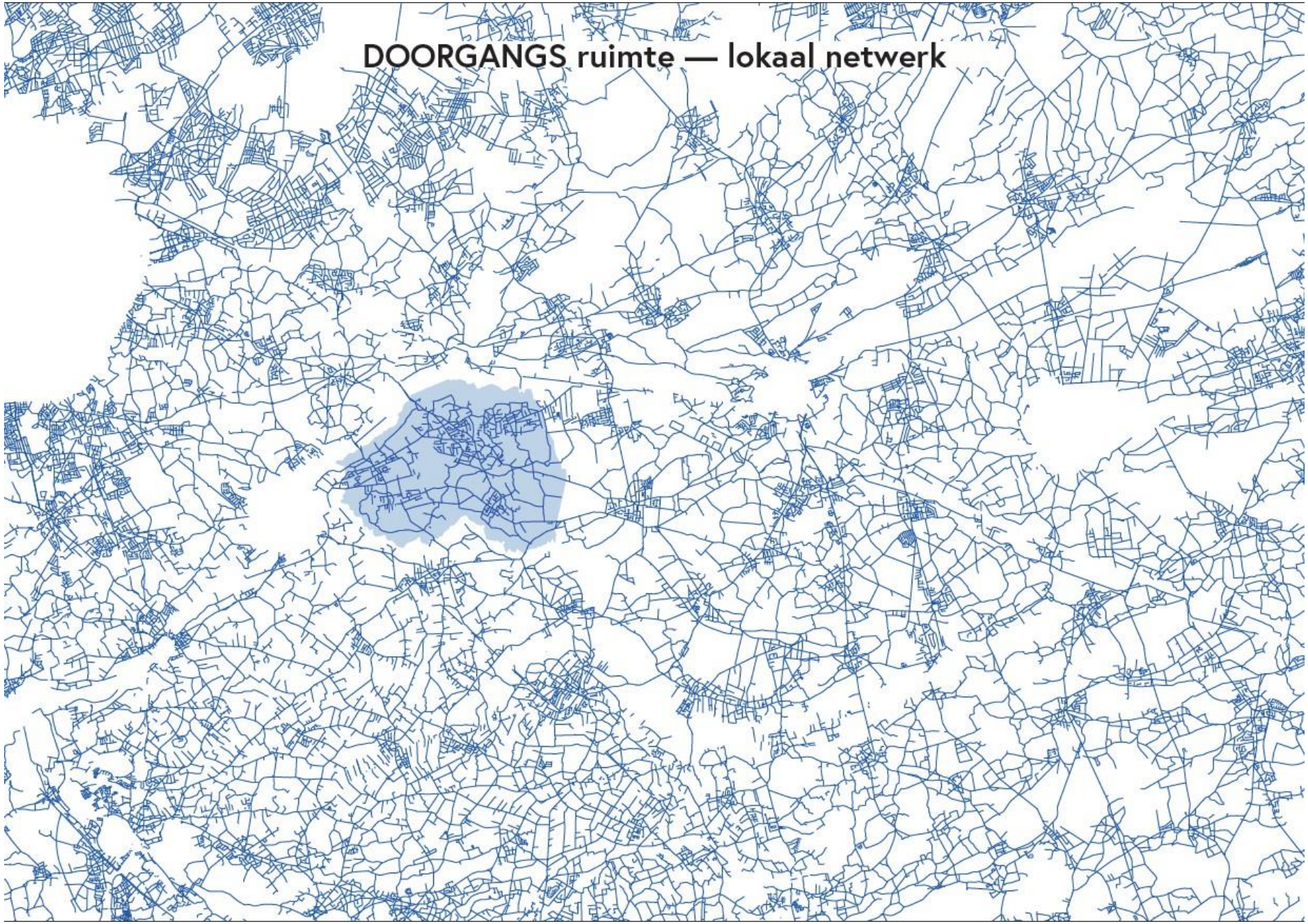


Open ruimte

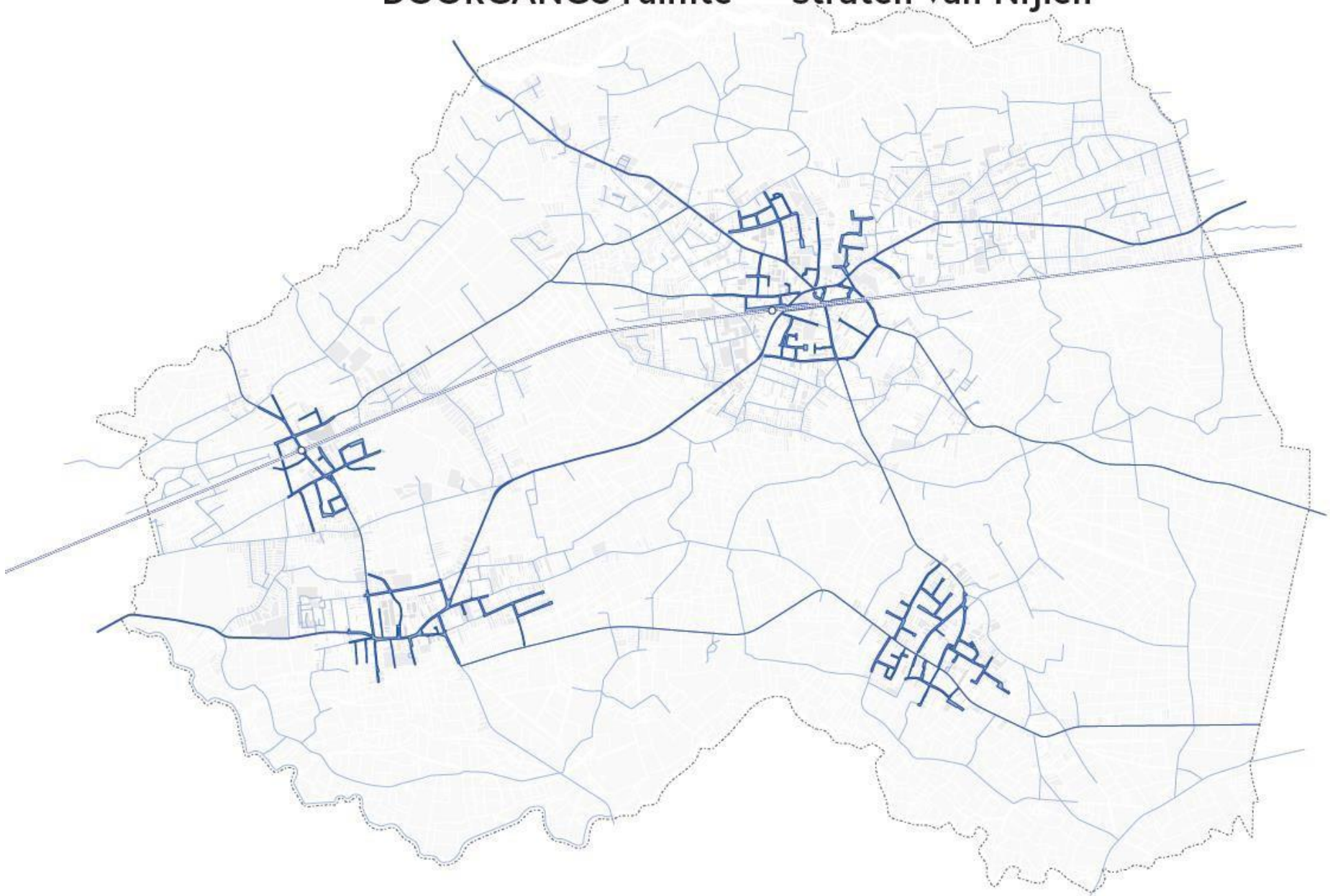


ruimte BEELD

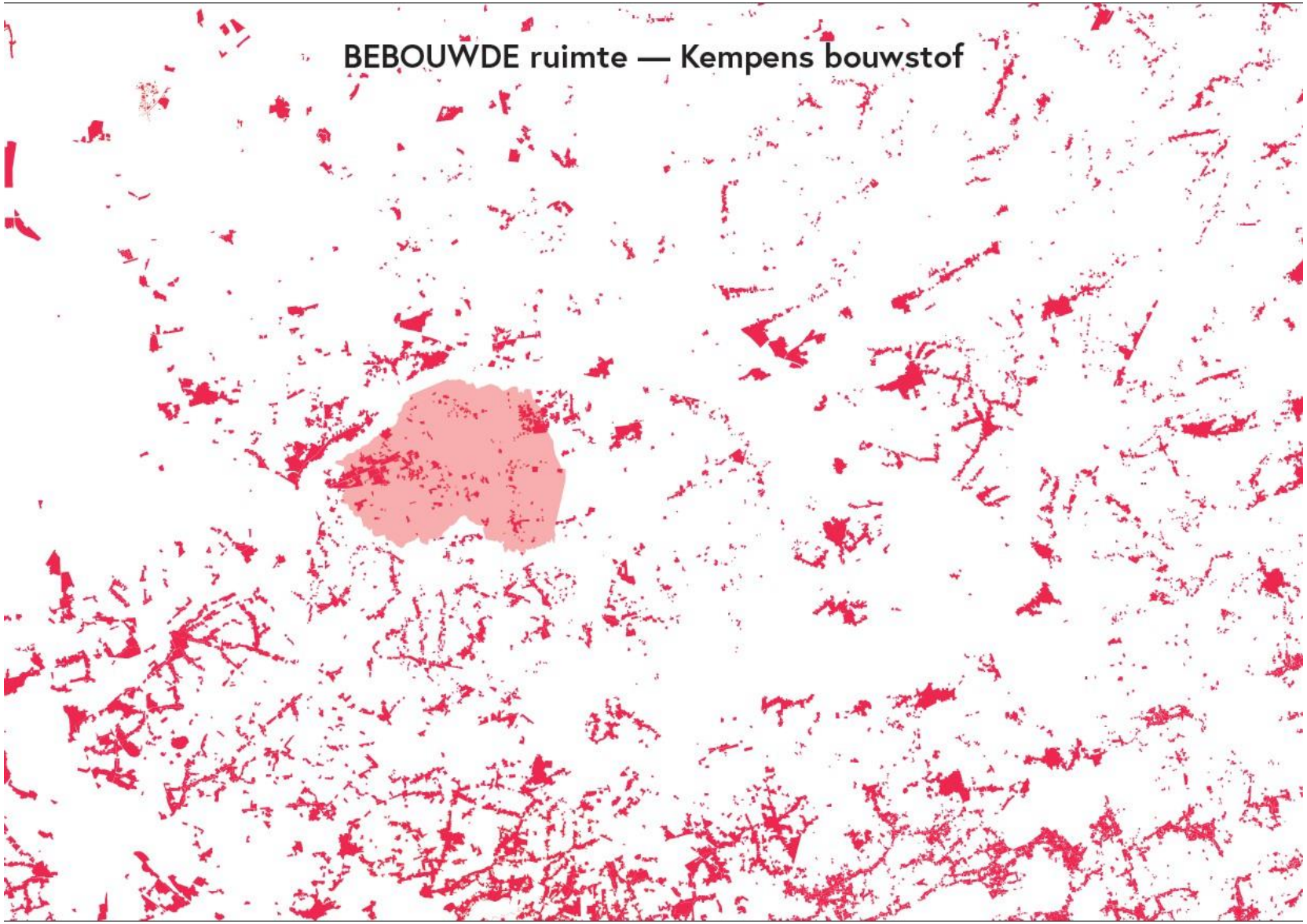

DOORGANGS ruimte — regionaal netwerk


DOORGANGS ruimte — lokaal netwerk

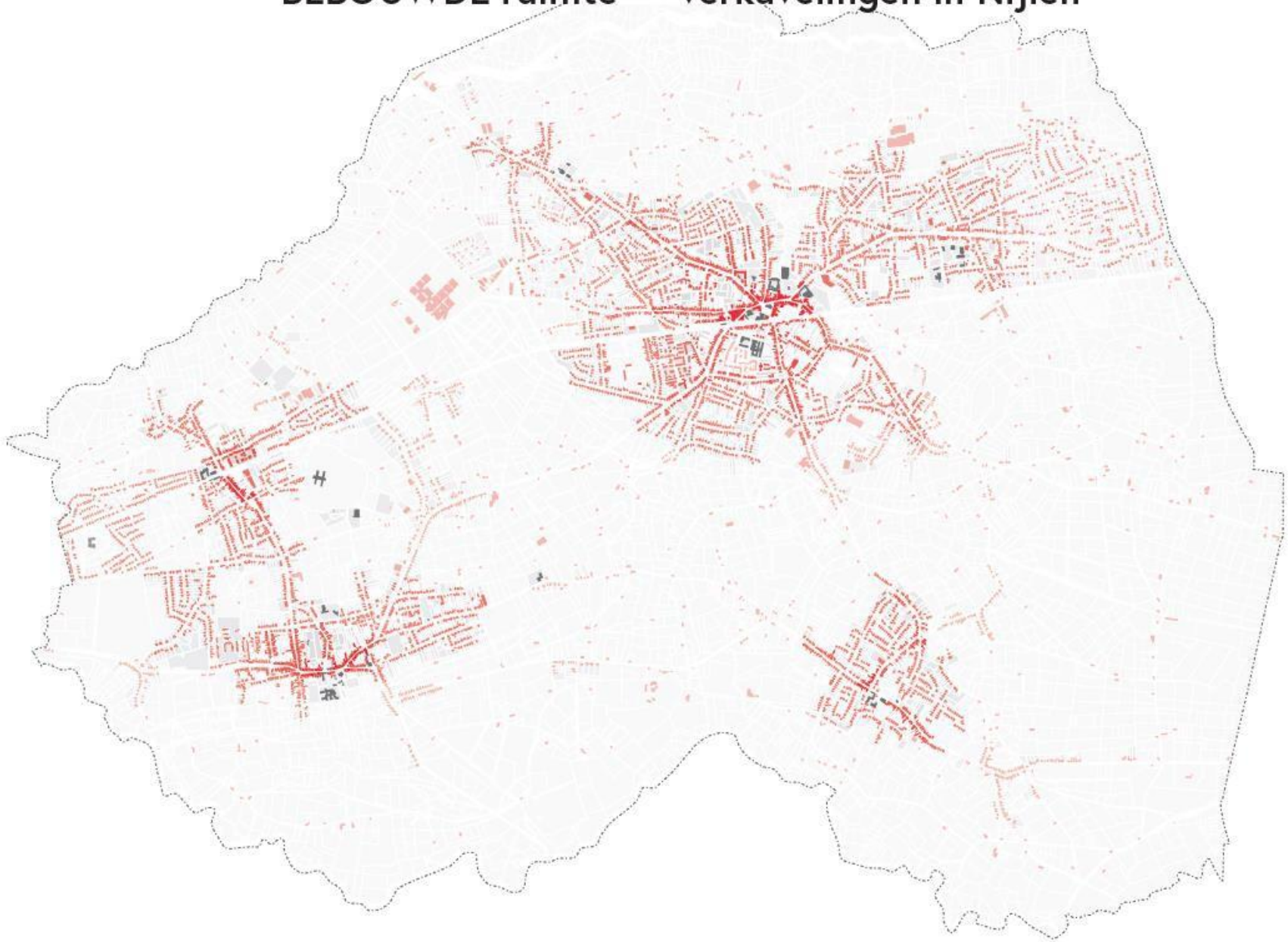
DOORGANGS ruimte — straten van Nijlen

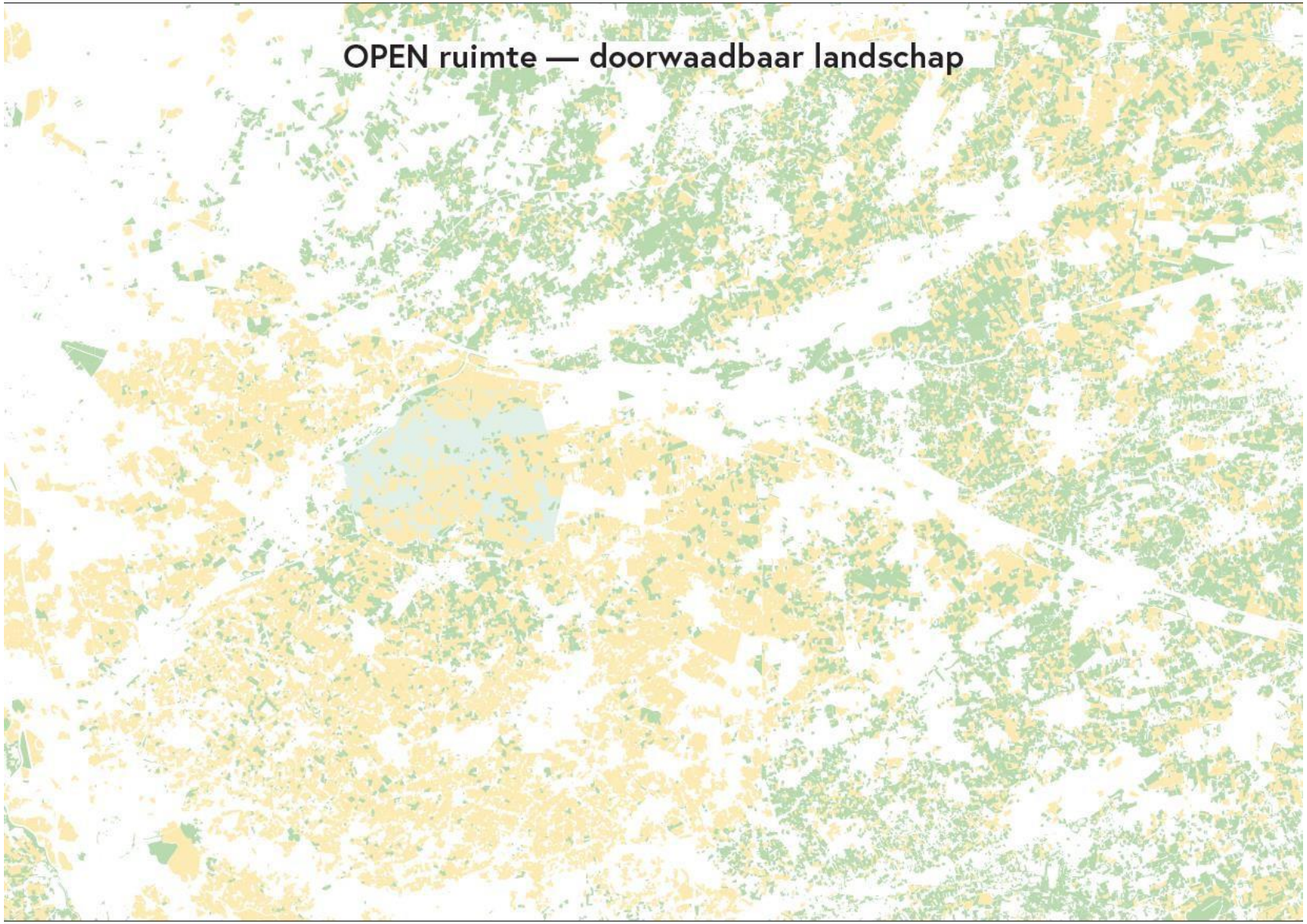


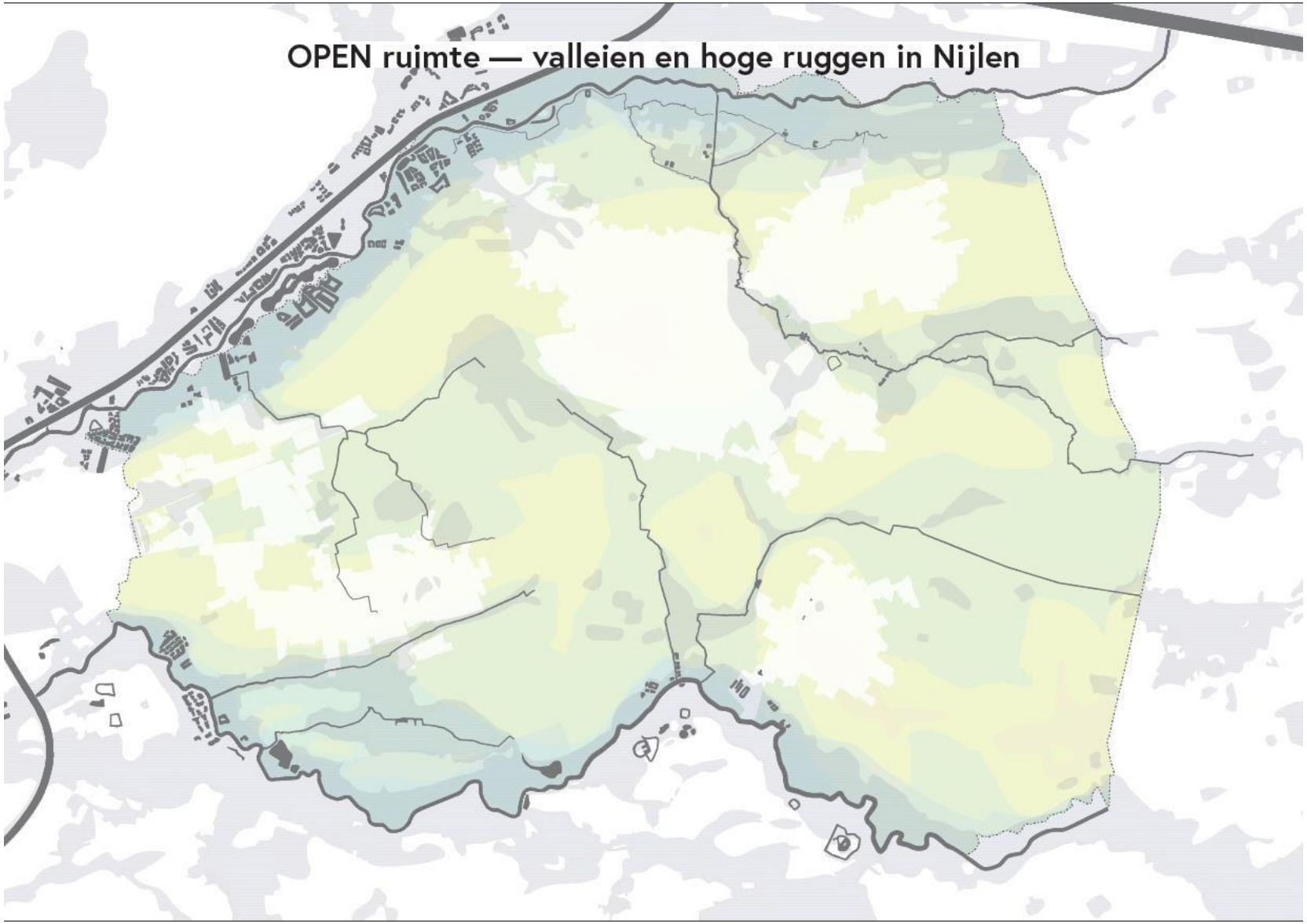

BEBOUWDE ruimte — Kempense kernen

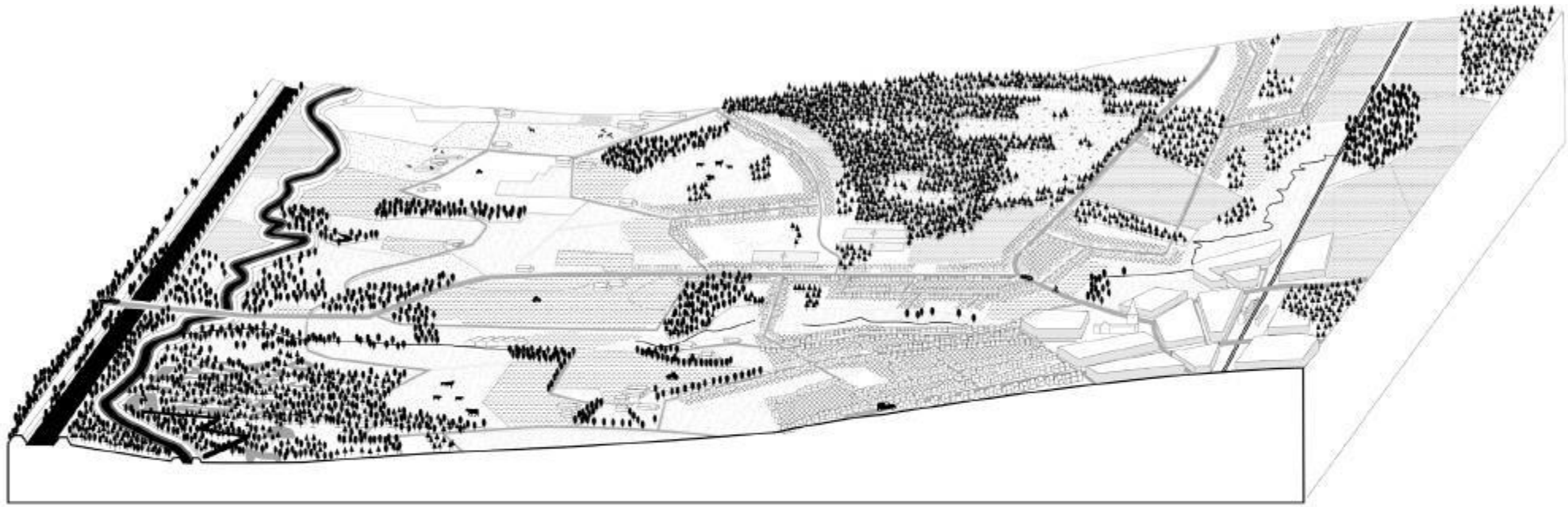

BEBOUWDE ruimte — Kempens bouwstof

BEBOUWDE ruimte — verkavelingen in Nijlen




OPEN ruimte — doorwaadbaar landschap


OPEN ruimte — valleien en hoge ruggen in Nijlen



ONTWIKKELINGEN DOORHEEN DE JAREN HEBBEN
HET LANDSCHAP VERTROEBELD


30 jaar planning

2003

➔ **opmaak structuurplannen**

Vaak volgens stramien van gelaagde ruimtelijke analyses die samen een gewenste ruimtelijke structuur vormen.

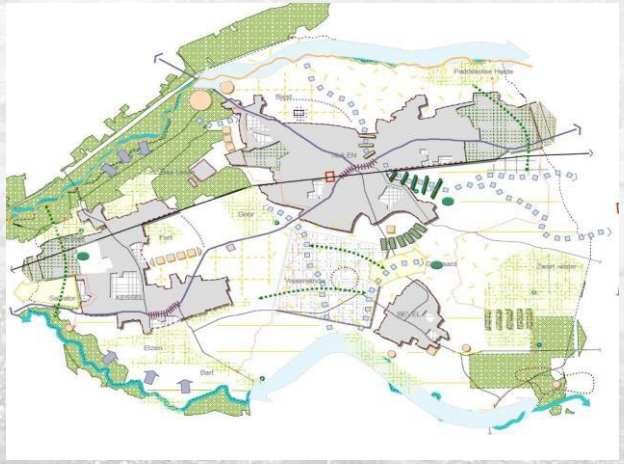
➔Algemeen beleidsdocument

➔Verplichte RUP's

RUP ZV woningen

RUP ZV bedrijven

RUP kernen



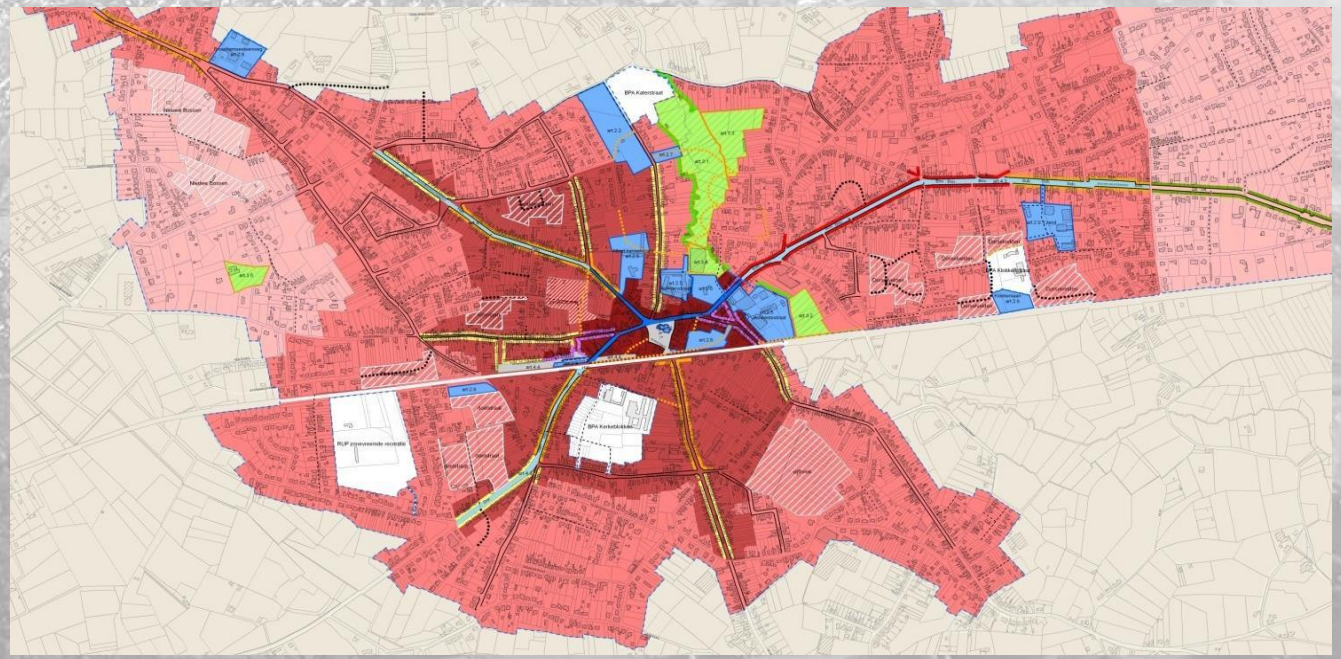
2009

➔ opmaak RUP's als uitwerking GRS

➔ als juridische controle van visie

➔ statisch & regelgevend

- hoog ambitieniveau!
- afbakeningen meergezinswoningen
- afbakeningen handel
-….





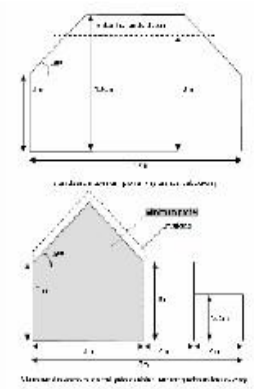
Controleren, controleren, controleren,….







Standaard bebouwingsprofiel



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

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

Voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zijn volgende afwijkingen mogelijk:

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


BESTUURLIJKE
middelen
oplossing
Kennis
EN
samenwerkingsverbanden
Werkomgeving
BELEIDSMEDEWERKER
regisseren
vaardigheden
gemeenschappelijk
Met
KETEN
overheid
Waarom
MAATSCHAPPELIJKE
ADVISEUR
creëer
impact
van
Probleemsignalering
doel
steeds
STEEDS
grip
DOEL
Waarom
DOOR
COMPLEXE
op
Oplossing
bereiken
Met
belangen
impact
mondiger
OMGEVING
belangen
liggen
ontstaan
VAN
financiële
LEREN
regisseren
SNEL
complexe
GEDRAG
KRITISCHER

2018

De ruimtelijke ontwikkeling van de kernen is dynamisch en altijd in transitie. Een overheid dient zichzelf hier op regelmatige basis in vraag te stellen en bij te sturen

Een gemeente kan de complexiteit van kernversterking alleen maar beantwoorden door te regisseren, niet door te controleren

Als goede regisseur moet je de mensen betrekken, aantrekken en inspireren om zo samen te realiseren

Om goed te kunnen regisseren is een sterke organisatiestructuur noodzakelijk

2018

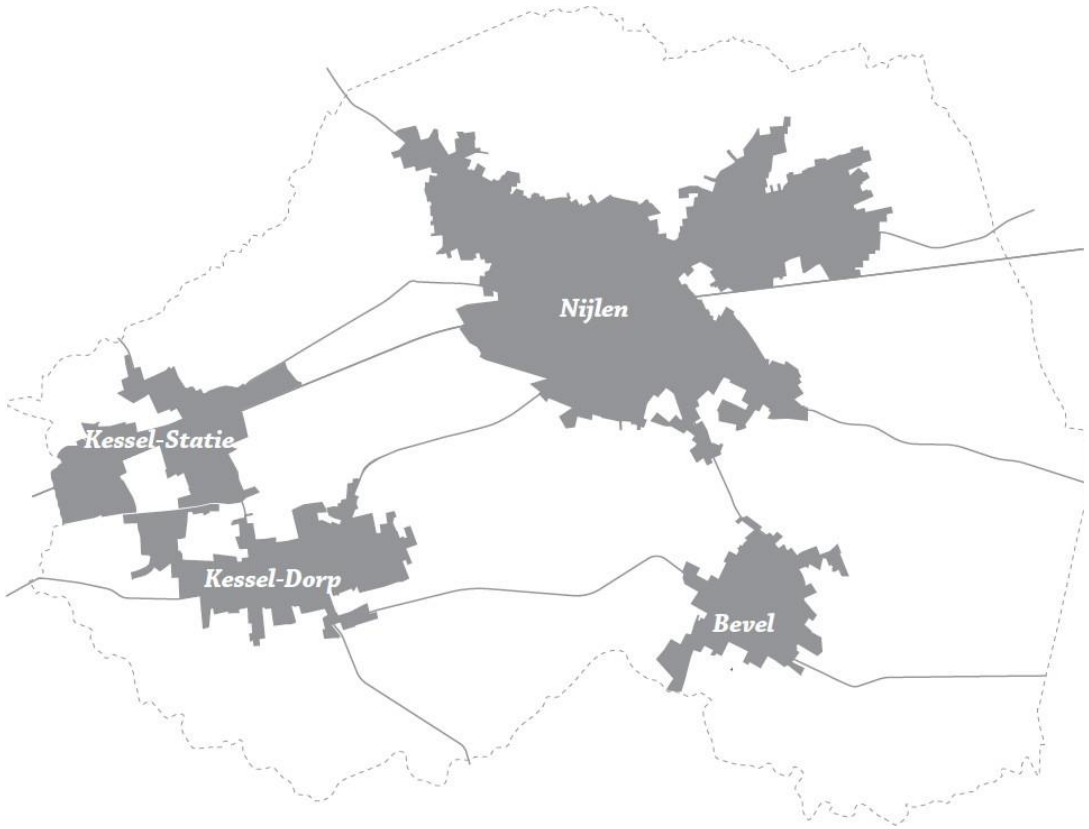
RUP's ➔ nog wel het juiste instrument?
RUP is controleren ipv regisseren
Ontstaan van eerder gemeentelijke gebiedsgerichte planning
Ander rol voor de overheid ➔ ipv plannende overheid ➔Projectmanager
➔ sturende overheid
➔ inspirerende overheid
Ander type van planning:
➔ Masterplanning
➔ Beeldkwaliteitsplanning



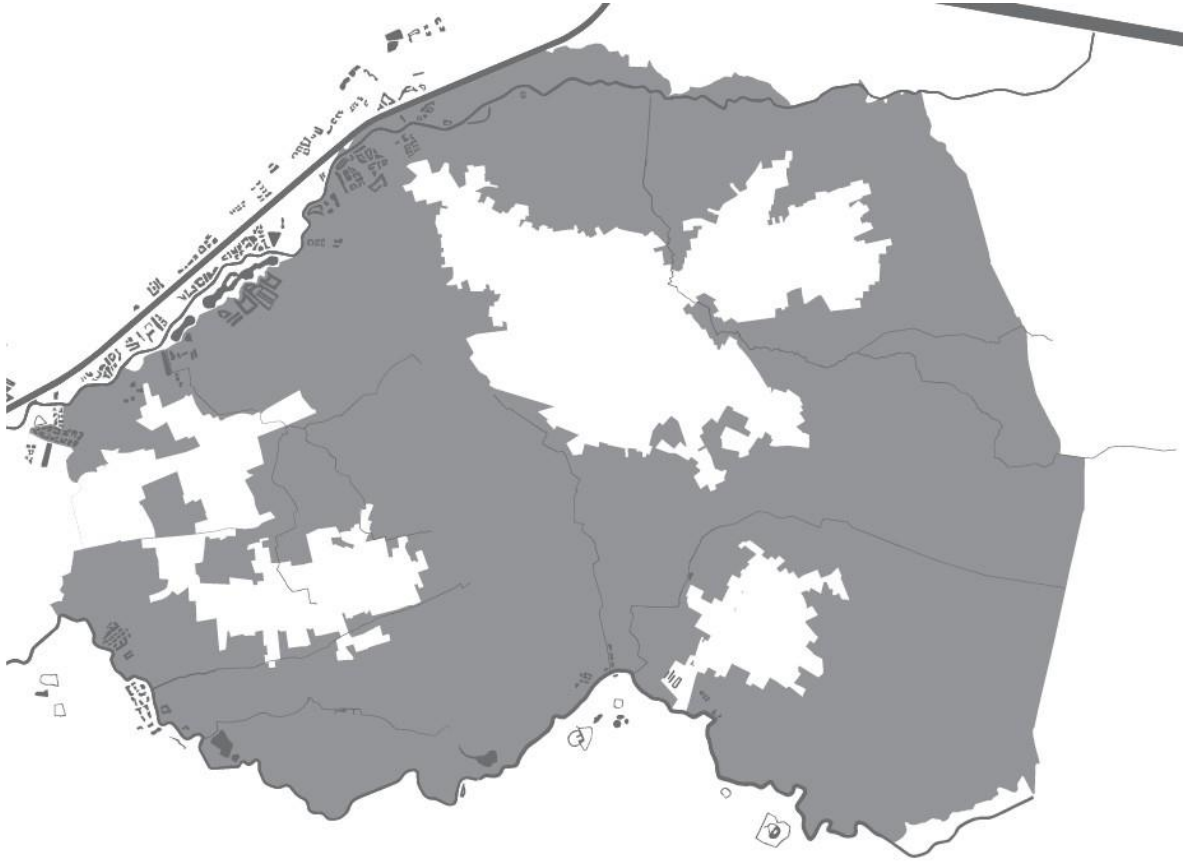
2018

2 Beleidskaders

Beeldkwaliteitsplan



Open ruimte Perspectief



Nijlen: onze gemeente van morgen

Veelzijdige netwerken

De dorpen van Nijlen zijn gegroeid rond belangrijke doorsnijdende assen als spoorweg en de N15. Dat heeft meteen, waar ook voordelen. We zetten in op een betere bereikbaarheid van de doortochten en ontwikkelen een alternatief netwerk voor fietsers en voetgangers. Zo worden de fiets- en straatstructuur van Nijlen als gegroeid rond belangrijke doorsnijdende assen als spoorweg en de N15. Dat heeft meteen, waar ook voordelen. We zetten in op een betere bereikbaarheid van de doortochten en ontwikkelen een alternatief netwerk voor fietsers en voetgangers. Zo worden de fiets- en straatstructuur van Nijlen als

- spoorweg + fietsostrada
- N15
- fietsostraat
- rijweg
- woonlobeweg
- parkeergebieden
- toekomstige woonlobeweg
- noord-zuid route N1/N2

Toekomstgebouwen

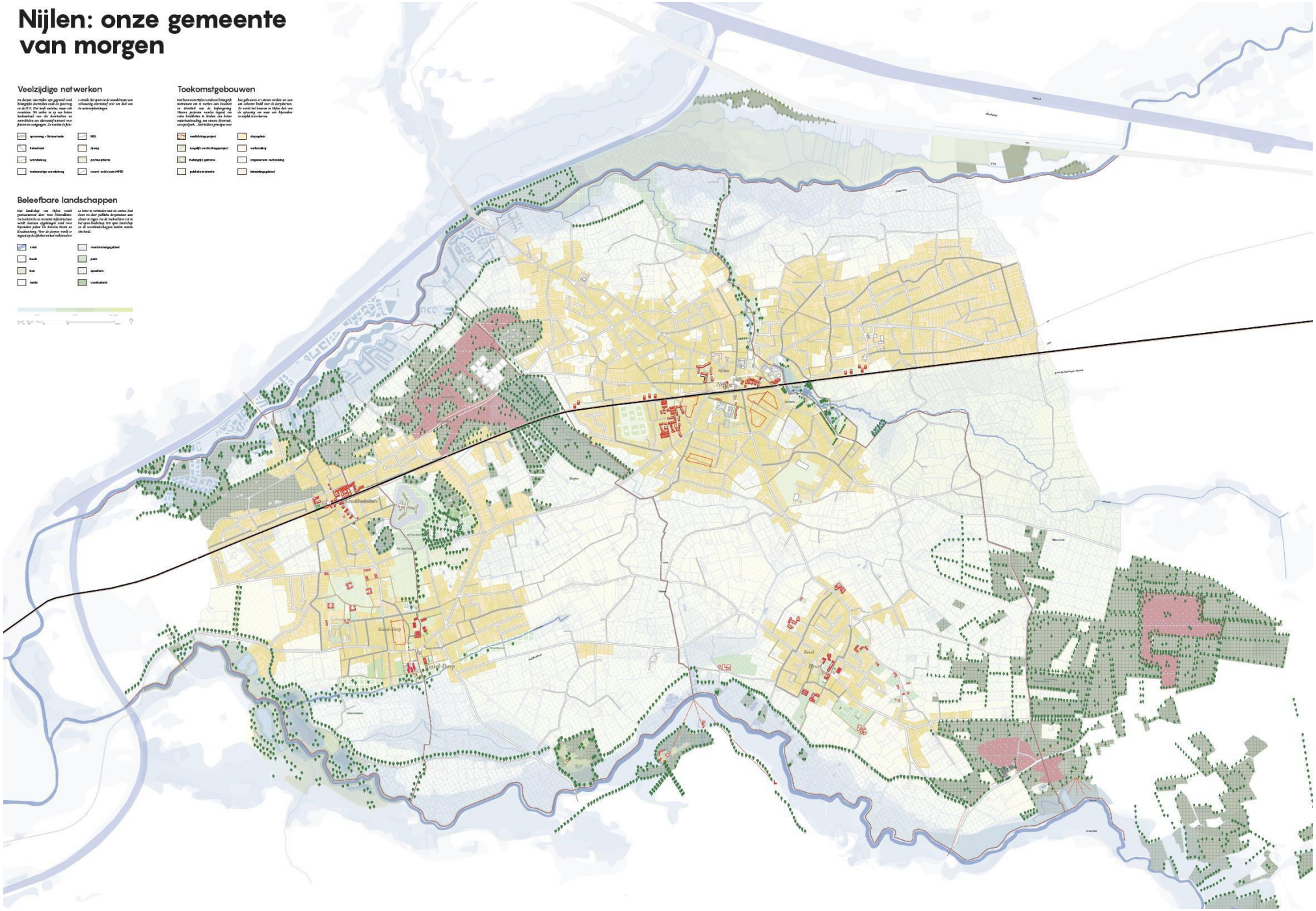
Het bouwen in Nijlen vereist een belangrijk instrument om te werken aan bouwlust en identiteit van de toekomstige bewoners. projecten worden ingezet om extra woonlocaties te kunnen een betere waterhuishouding, een nieuwe doorstraat, een groenpark... Met hebben principes voor het gebouwen er uitzien worden we aan een coherent beeld voor de dorpskernen. Zo wordt het bouwen in Nijlen deel van de oplossing om waar een bijzondere woonplek te creëren.

- verdichtings project
- stedelijk
- mogelijk verdichtingsproject
- dorpskern
- buitengebied gebouw
- verkaveling
- publieke instantie
- ongewenste verkaveling
- inbreidingsgebied

Beleefbare landschappen

Het landschap van Nijlen wordt gestructureerd door twee bijzondere, verscheidene en normale infrastructuur vormt daarom opgehangen vond twee bijzonder polen. De Kleine Nete en Kwadestraat. Voor de dorpen wordt er ingezet op de principes en een verbinden der

- water
- overstromingsgebied
- beek
- park
- bos
- speelhart
- heide
- voetbaalveld



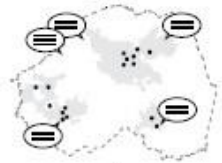
Beeldkwaliteitsplan Nijlen

van individuele ruimtelijke uitdagingen naar een ambitieus en toekomstbestendig beleidsplan

PROJECTMODUS

verbeeldend onderzoek

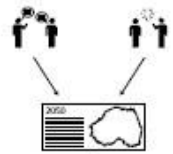
start vanuit concrete project-uitdagingen en individuele ambities



VISIEMODUS

kwaliteitsdialoog

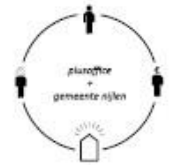
visie-ontwikkeling stimuleren in plaats van controleren



BELEIDSMODUS

strategische keuzes

eigen projecten faciliteren en regisseren



CULTUURTRANSITIE

gedragen plan

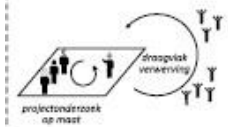
een partij-overschreidende sensibilisering



HET BEELDKWALITEITSPLAN ALS...

... VOORBEELD

inrichtingsschetsen moeten op zoek gaan naar ruimtelijke potenties en coalitiepartners met een gedeelde agenda



... TOOLBOX

10 punten helpen gemeentes om architecten en ontwikkelaars beter te sturen in hun plannen



... REGISSEUR

beleidsoverschreidend werken is van vitaal belang voor een succesvolle stadsvernieuwing



... STIMULANS

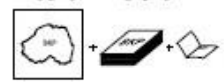
om architecten en ontwikkelaars aan te moedigen om projecten te creëeren die makkelijk vergunbaar zijn



concrete ruimtelijke dossiers met concrete partners



BKP als communicatiemiddel bij gelijksoortige projecten



meerjarenplanning en toekomstambitie uitspraken



mentaliteitsverandering bij alle bewoners op alle niveaus



NIJLEN, EEN SCHITTERENDE GEMEENTE ...



... ALS VOORBEELD VOOR VERWANTE VERVOLGTRAJECTEN IN VLAANDEREN



Het einde van de verkaveling
enkel verdichting of renovatie

i.s.m.
architecten en ontwikkelaars
geWOONtebreker, DuWoBo - KampC



Fietscultuur
fietsers op de eerste plaats

i.s.m.
Fietsberaad, Trage Wegen vzw
netwerk duurzame mobiliteit, ...



Recreatie en ontwikkeling
degelijk beheer en behoud

i.s.m.
Natuur en Bos, landbouw,
Toerisme Vlaanderen...

12 ruimtelijke KWALITEITSprincipes

Resultaat

Dorpskernvernieuwing voor een verneveld Vlaanderen

Nijlen richting de betonstop in 12 krachtlijnen

#1 de spoorweg als figuur voor de toekomst

#2 de fietser op de eerste plaats

#3 een robuust netwerk van trage wegen

#4 het einde van de verkaveling

#5 de dorpsvriendelijke gevel

#6 het dorp en landschap als één begrip

#7 dorpstuinen als nieuwe parksystemen

#8 de doortocht als hefboom voor een leefbare dorpskern

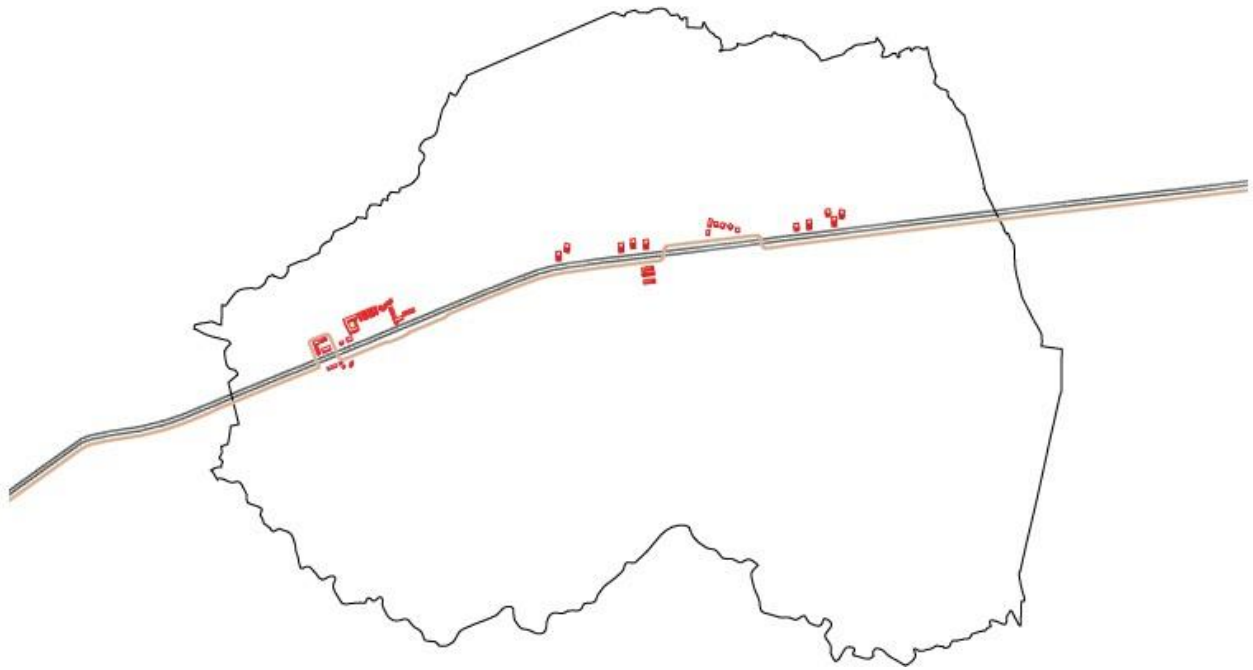
#9 een focus op de lokale economie

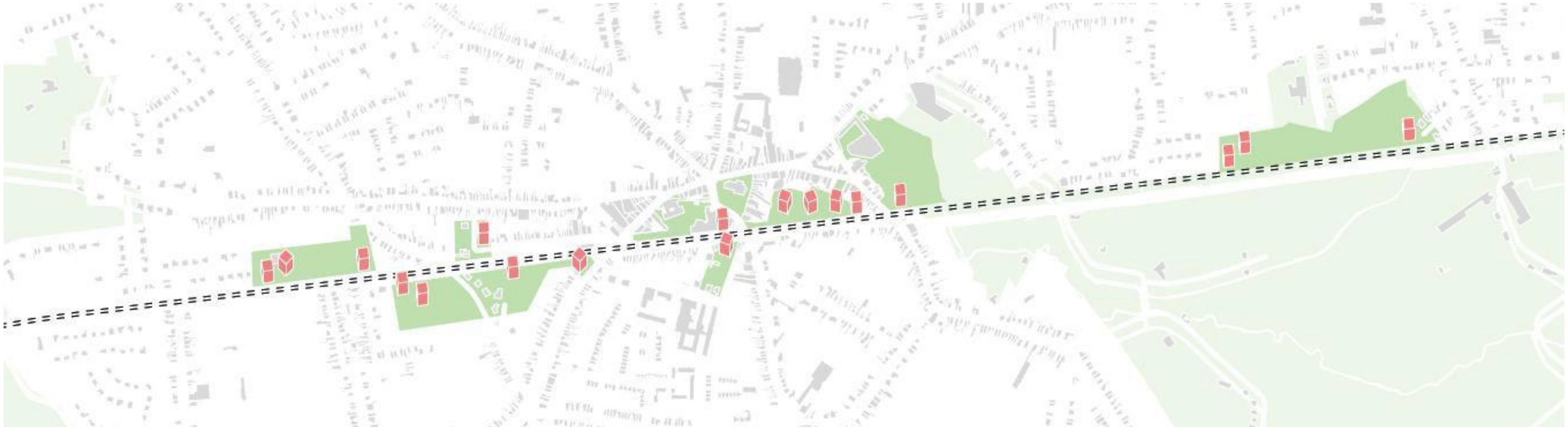
#10 je eigen dorp voor altijd

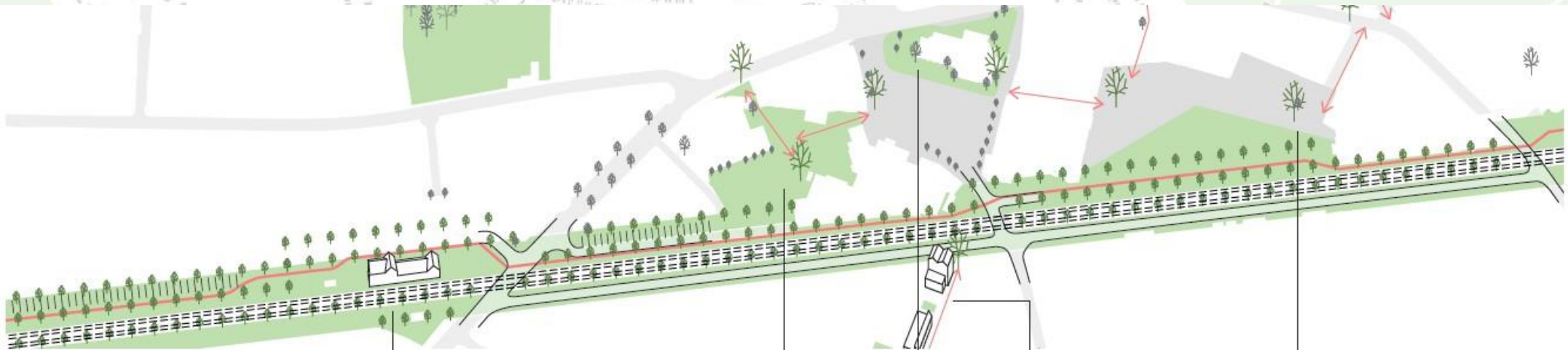
#11 Netevalleien als recreatieve dragers

#12 clustering van deelgebieden

#1 De spoorweg als figuur voor de toekomst







Doel: lineaire groenstructuur langs het spoor en kenmerkende plekken markeren

open ruimte
groene ruimte
fietspad (bestaand)
fietssnelweg (uit te voeren)

Spoorweg: bomengrid als ruimtelijke structuur

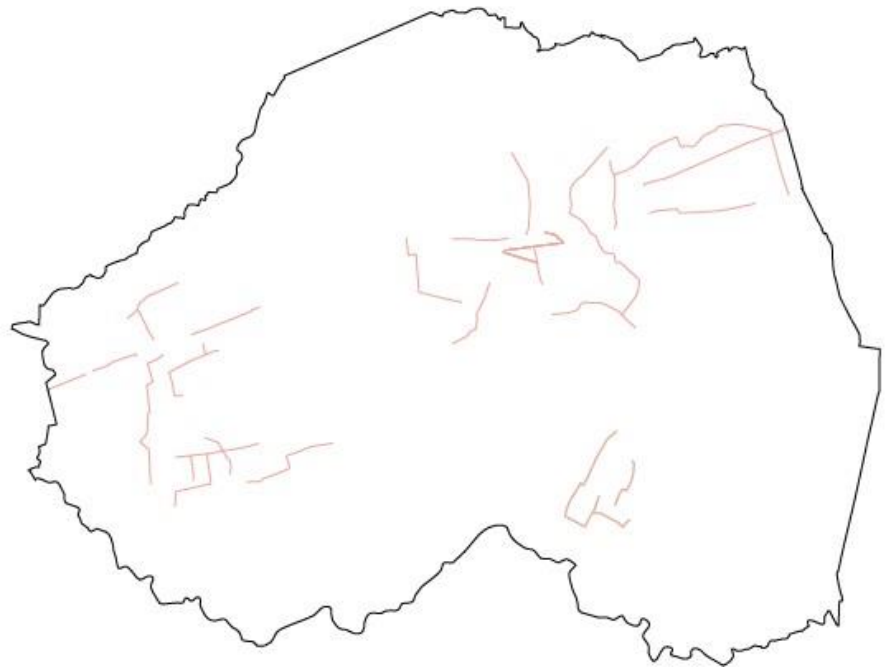
Statietuin: een echte openbare tuin, zonder parking

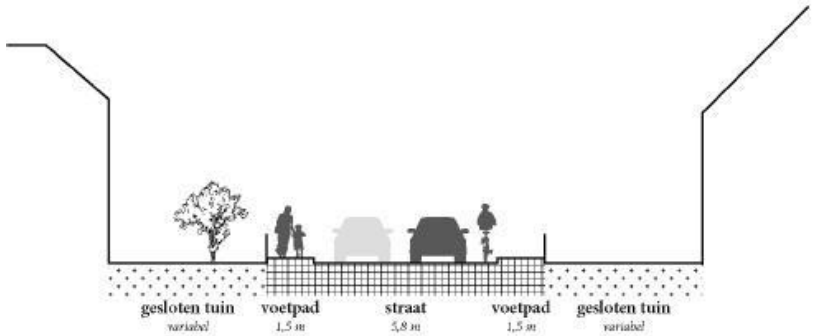
Kerktuin

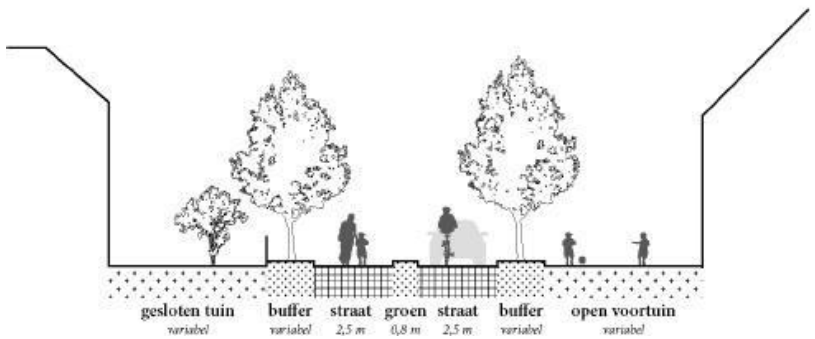
Diamantcentrum: toeristisch attractiepunt met groene verblijfs-ruimte

solitaire bomen helpen om de zachte netwerk door de bouwblokken te versteken

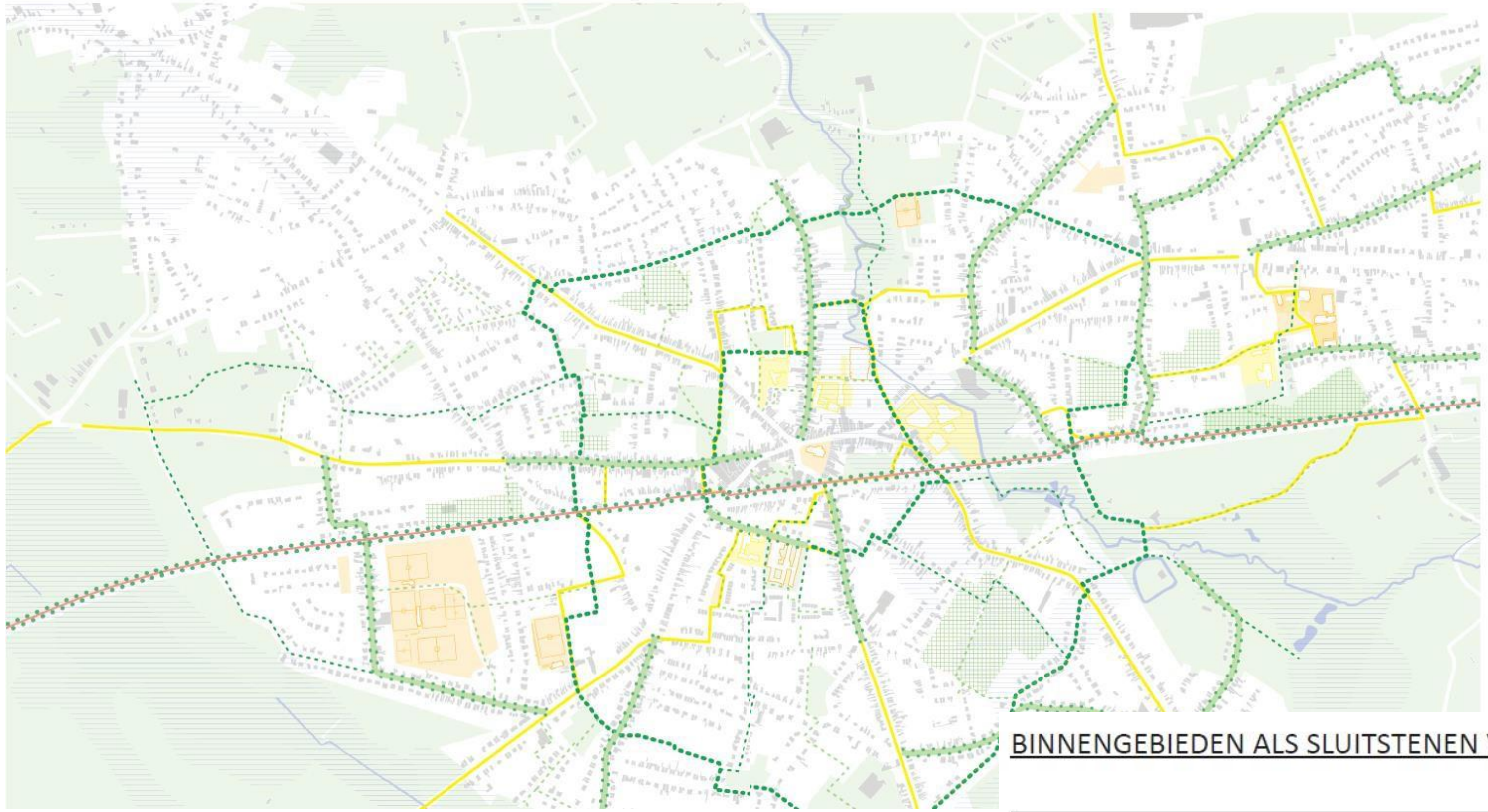
#2 De fietser op de eerste plaats

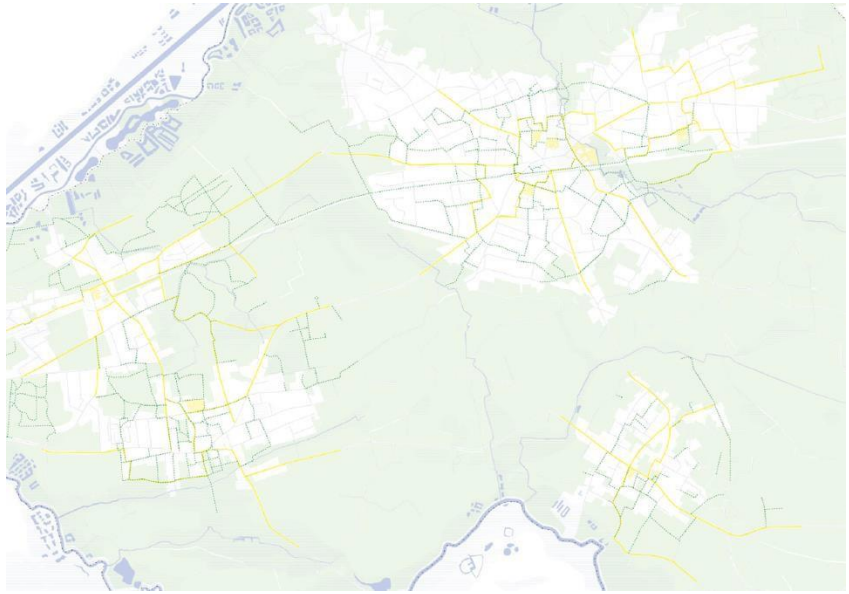



gesloten tuin
variabel
voetpad
1,5 m
straat
5,8 m
voetpad
1,5 m
gesloten tuin
variabel

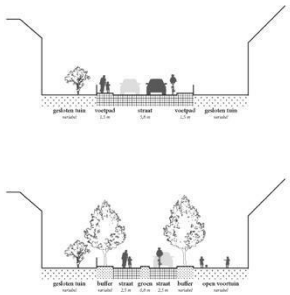

gesloten tuin
variabel
buffer
variabel
straat
2,5 m
groen
0,8 m
straat
2,5 m
buffer
variabel
open voortuin
variabel



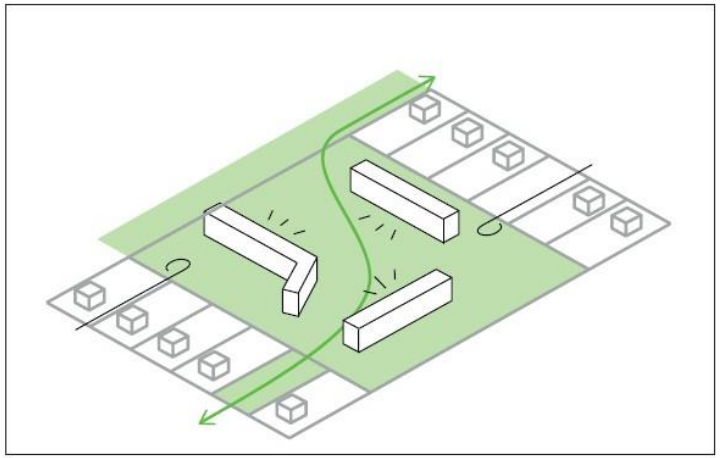




BINNENGEBIEDEN ALS SLUITSTENEN VAN EEN STERK NETWERK

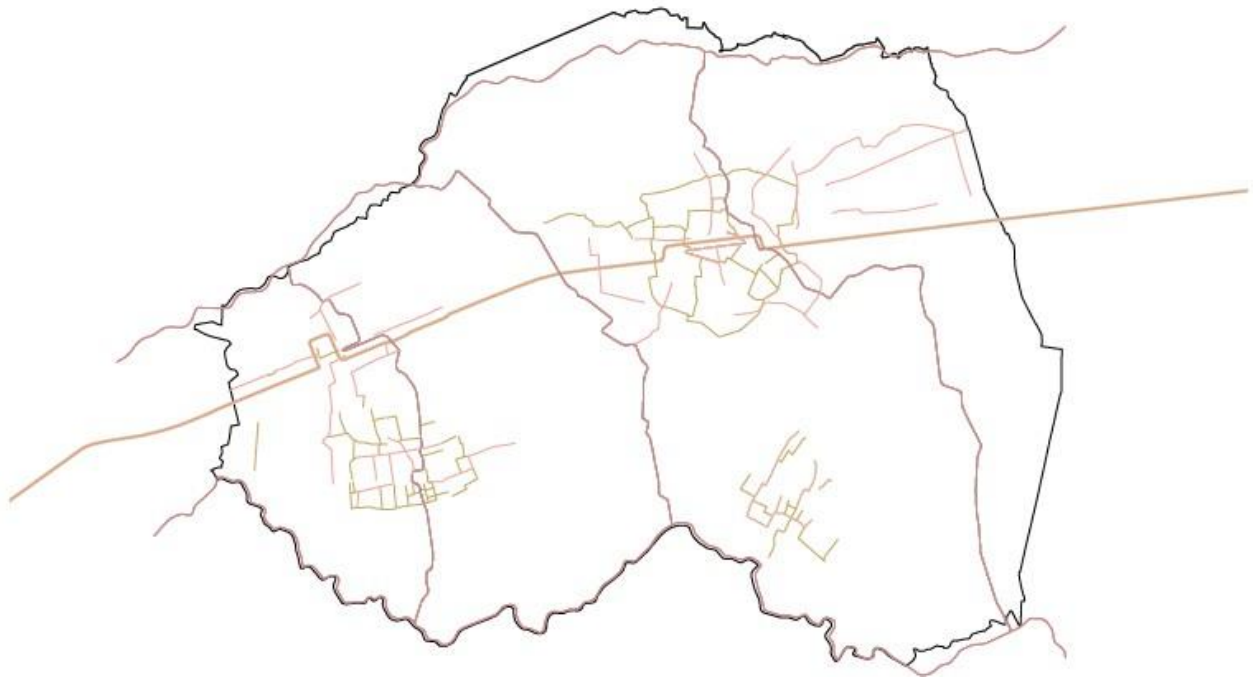


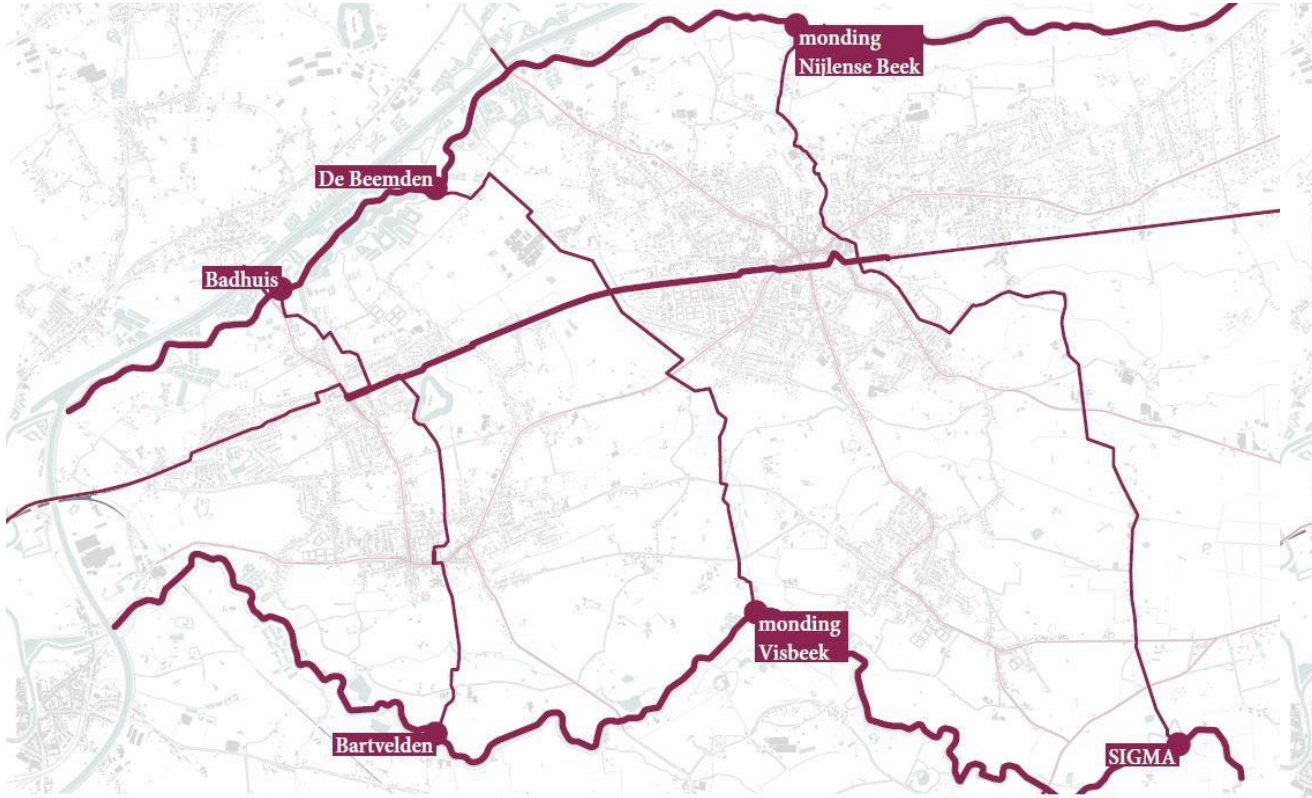


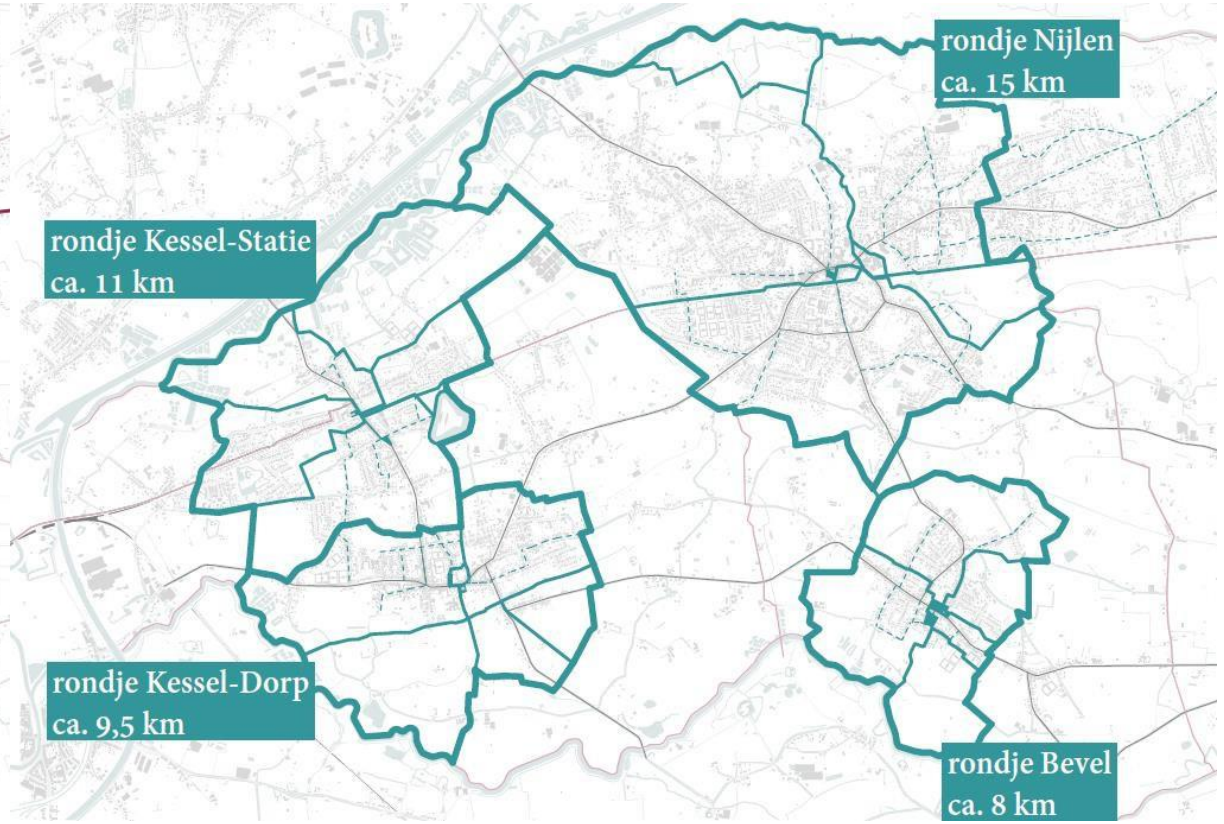


Als extra troef zien we nog heel wat kansen tot het maken van zachte doorsteken in de onbebouwde binnengebieden. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt de trage verbinding onmisbaar als drager van de openbare én bebouwde ruimte. De voorwaarden hiervoor bespreken we verder in het hoofdstuk over bouwen in de dorpen.

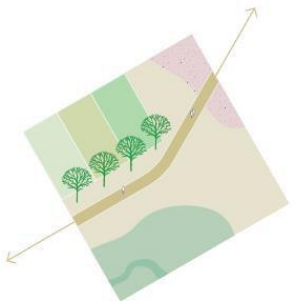
#3 Een robuust netwerk van ontwikkelingen en trage wegen



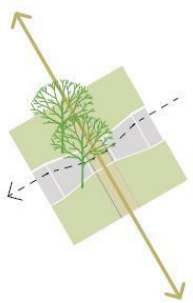




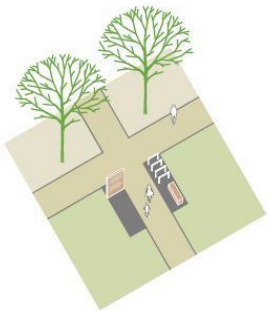
Een autovrije route, langs de belangrijkste attracties



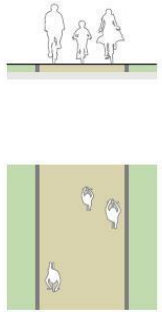
Aandacht voor verkeersveiligheid



Duidelijke knooppunten en aangename plekken

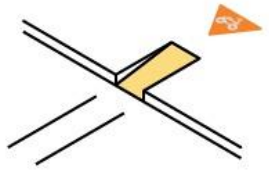


Ambitie voor basisprofiel: breed vrijliggend fietspad





aankondigingsboom
groene steeg/straat

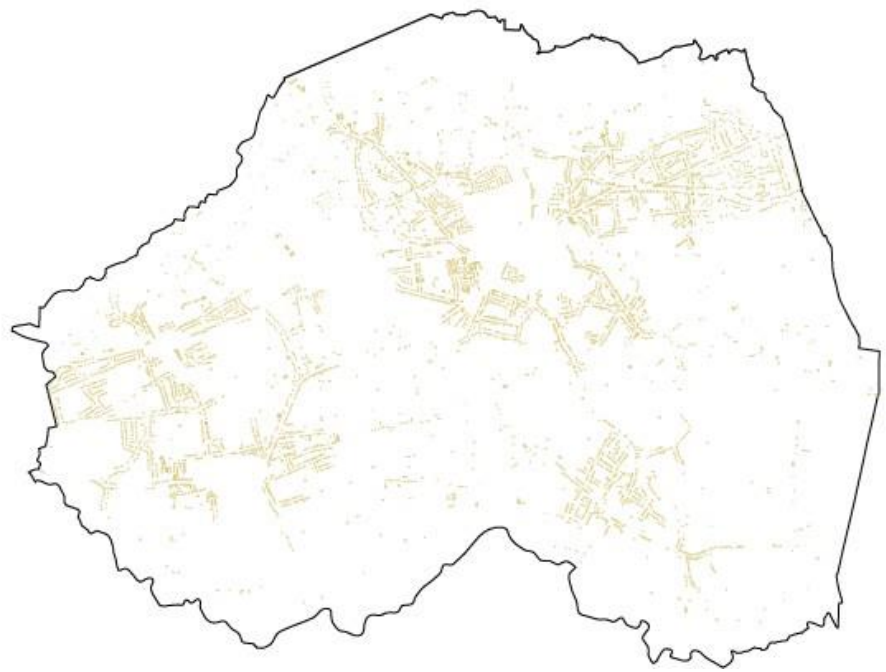


creatieve naamgeving
herkenbare signalisatie
verticaal of op wegdek



groene wifi-bank
herkenbaar design

#4 Het einde van de verkaveling



#4 Het einde van de verkaveling

19,94 ha

beschikbare oppervlakte woongebied in binnengebied

61,7 ha

beschikbare oppervlakte woongebied in WUG

504

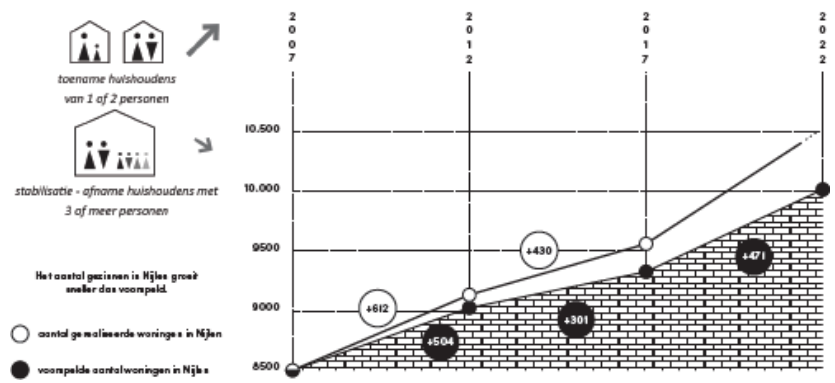
bijkomende huishoudens verwacht in periode 2007 - 2012

612

effectief bijgekomen huishoudens in periode 2007 - 2012

15 wo/ha

gemiddeld cijfer gehanteerd in het GRS



#4 Het einde van de verkaveling

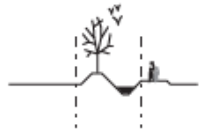
1. aandacht voor de context
2. niet bouwen om te bouwen
3. doorwaadbare site
4. uitnodigende toegangen
5. samen wonen
6. groepsparkeren
7. typologische variatie
8. contextuele architectuur
9. duurzaam in alle facetten
10. een gedragen project

1. AANDACHT VOOR DE CONTEXT

<u>Bodembedekking</u> (wei, gras, bos, ...)
Bijzondere landschappelijke elementen worden behouden en geïntegreerd in de ruimtelijke ordening van het project.



kenmerkende bomen en open ruimte



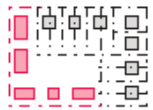
natuurlijke drager

<u>Topografie en water</u>
De infrastructuur en gebouwen nestelen zich in de topografische condities van de site. Op basis van de waterlogica wordt natuurlijke infiltrarie voorzien.



kenmerkende topografie is bepalend voor het ontwerp

<u>Bebouwingspatroon</u>
Het ontwerp gaat om met de ruimtelijke kenmerken van de naburige gebouwen. Nabije kenmerkende infrastructuren en landschapselementen vragen om bijzondere typologieën.



afwerken van bouwblokken



uitlijning op de straat en kans op bijzondere typologieën in het binnengebied

2. AMBITIEUS BOUWEN MET ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE

Hedendaags bouwen is ook bouwen met aandacht voor de open ruimte. Het typisch Vlaamse verkavelingslandschap heeft een groot beslag gelegd op het landschap, vandaag zoeken we naar bouwmogelijkheden om hier een halt toe te roepen en indien mogelijk zelfs terug te schroeven.



Compacter bouwen betekent ook hoger bouwen dan de traditionele 2 bouwlagen met dakvolume. De discussie over het aantal bouwlaag mag echter de kwaliteit van het bouwproject niet in de weg staan. Bouwvolumes staan in verhouding tot de open ruimte die ze vrijwaren en zijn steeds afhankelijk van hun ligging, bijvoorbeeld in de dorpskern, langs het spoor, aan belangrijke landschappen,...

Een goed project verdient daarom volgens BKP al eens een extra bouwlaag indien het goed gemotiveerd wordt.

Het beeldkwaliteitsplan zet zich in om de huidige controle-cultuur voor traditionele bouwaanvragen te doorbreken en eerder in te zetten op een stimulerend beleid dan een 'met-de-vinger-wijzend' beleid.

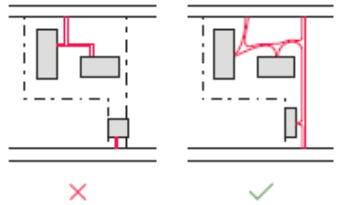
bekomen i.p.v. voorkomen
stimuleren i.p.v. reguleren
diversiteit zoeken i.p.v. homogeniteit nastreven

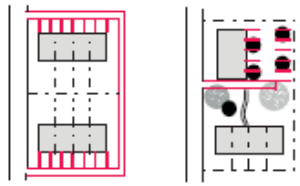
3. DOORWAADBARE SITE

We streven naar een mindset waarbij nieuwe ontwikkelingen vertrekken vanuit een groene structuur waarin gebouwen en infrastructuur zich nestelen.

De ontwikkeling verweeft zich met het traag netwerk waarbij fietsenstallingen dicht bij de ingangen van de woningen worden geplaatst. De fiets is het eerste vervoersmiddel dat de bewoner tegen komt, pas daarna de auto.

Indien de kern van het gebied autovrij of autoluw kan gemaakt worden is dat een pluspunt voor het verblijfskarakter en veiligheid voor de spelende kinderen.



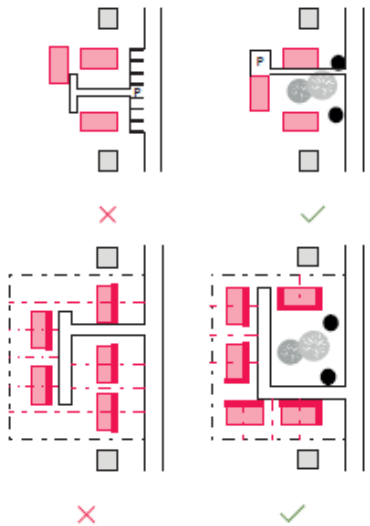


4. UITNODIGENDE TOEGANG(EN)

De ontwikkeling vertrekt van een integrale visie op het groene openbare domein als drager van het bouwprogramma.

De groene voorkanten voegen een collectieve sfeer toe aan de context van individuele woonontwikkelingen.

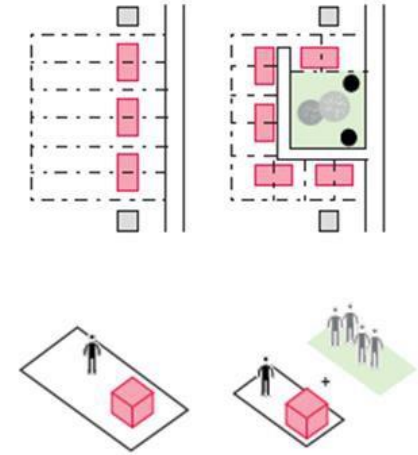
Uitnodigende toegangen vragen ook om een collectieve uitstraling van het project. Dit kan door met de voorgevels en voordeuren naar elkaar toe te bouwen met een centrale groene ruimte.



5. PRIVATE / COLLECTIEVE / PUBLIEKE BUITENRUIMTE

Kleinere percelen betekenen niet per definitie minder open/groene ruimte.
Private buitenruimte is nog steeds mogelijk maar wordt aangevuld met collectieve ruimte. Omheinen van de private grond gebeurt met natuurlijke erfafscheidingen. Liefst onder ooghoogte om het geheel visueel te ondersteunen.

Er dient dus extra aandacht te gaan naar de relatie tussen private - collectieve en publieke buitenruimte.



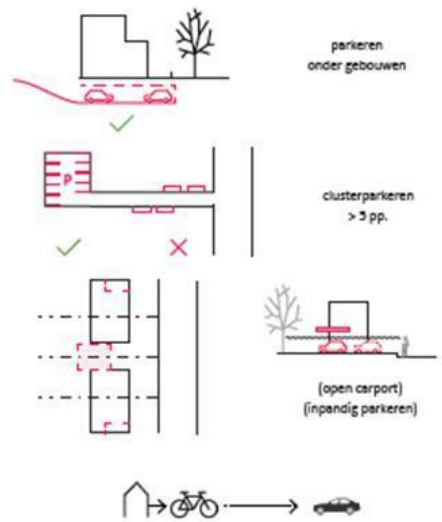
6. GROEPSPARKEREN

Parkeren wordt opgelost vanaf de toegang van de site.
1. Parkeren voor bewoners gebeurt bij voorkeur ondergronds.

2. Maaiveldparkeren los van de woonvolumes gebeurt steeds geclusterd in groepen van min. 5 plaatsen met maximale groene integratie. Initiatieven die autodelen stimuleren scoren extra goed.

3. Bewonersparkeren kan eventueel onder carports met minimale verticale ondersteuning (transparantie) en terugspringend t.o.v. de voorgevels. Ook inpandig parkeren is een mogelijkheid indien de garagepoort niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte in neemt.

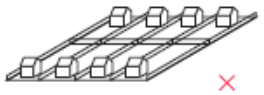
4. Een extra principe voegt de fiets toe als eerste vervoersmiddel dat je tegen komt vanuit de woning. Als bewoners neem je dus makkelijker de fiets dan de auto (mentaliteitsverandering).

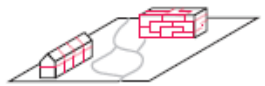


7. TYPOLOGISCHE VARIATIE

Bij een ontwikkeling van meer dan 5 eengezinswoningen is een diversiteit in het woonaanbod gewenst.

Onder diversiteit verstaan we woningen met een variatie van 2-3-4-5 slaapkamers, maar ook typologische variaties zoals kangoeroewoningen, assistentiewoningen, levenslang wonen, starterswoningen, ...





8. CONTEXTUELE ARCHITECTUUR

Dit soort ontwikkelingen vraagt om een specifieke architecturale aanpak, zowel in de schaal en compositie van de volumes als in de uitdrukking van de voorgevels.

De architectuurtaal uit zich in een coherente uitstraling van het project en is contextueel. Dit vertrekt van een lokaal gebonden materiaalgebruik en een beperking van het aantal materialen.

9. EEN DUURZAAM PROJECT

1. Duurzaamheid start met een goed begrip van de specifieke condities van de site en hoe het ontwerp hiermee omgaat (oriëntatie, natuurlijke condities, ...). Zowel voor de site zelf, zijn inpassing in de omgeving maar ook nabijheid (mobiliteits-score) zijn cruciaal.

2. Een duurzaam project is een robuust project met een lange levenstermijn en is tevens aanpasbaar aan nieuwe gebruikers.

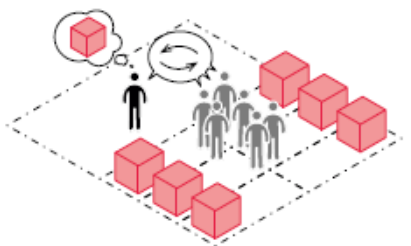
3. Technologische innovatie heeft ook zijn invloed op de duurzaamheidsbeoordeling maar is niet allesbepalend. Warmtewinst door natuurlijke bronnen dient optimaal ingezet te worden.

4. Ruimte voor de toekomst. Indien er braakliggende terreinen grenzen aan de projectsite voorziet het ontwerp in toekomstige aansluitingsmogelijkheden.

10. EEN GEDRAGEN PROJECT

Omdat een goed project ook een gedragen project is, dat vooraf is afgetoetst bij de buren, kennen we ook een score toe voor de mate waarin het project op voorhand werd gecommuniceerd.

Hiermee stimuleren we bouwheer en architect om een open communicatie te voeren over de invloed van het project op de omgeving en kan het zo misschien zelfs voorzien in lokale behoeften van de buurt.



Nijlen, Kesselsesteenweg 52

RUP zone woonwijken, grens met zone dorpskern





Nijlen, Diamantlaan

RUP zone woonwijken, grens met zone dorpskern





Nijlen, Klokkenlaan

zone buiten het RUP, aansluitend op zone woonwijken





Nijlen, Hooidonkstraat - versie 1 dd. ?

RUP zone woonwijken, grens met lappendeken





Nijlen, Hooidonkstraat - versie 2 dd. 16.09.2014

RUP zone woonwijken, grens met lappendeken





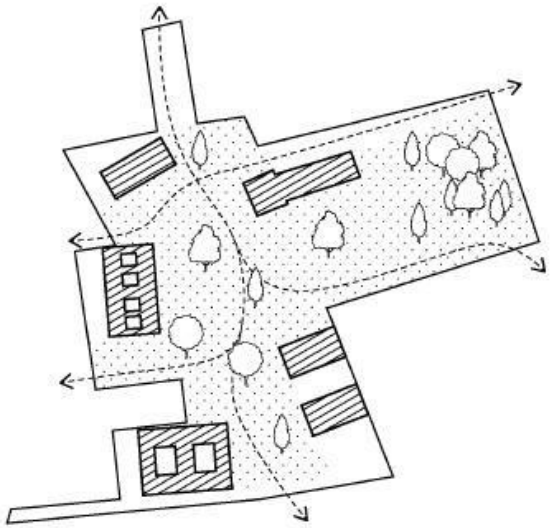
Nijlen, Notariaat

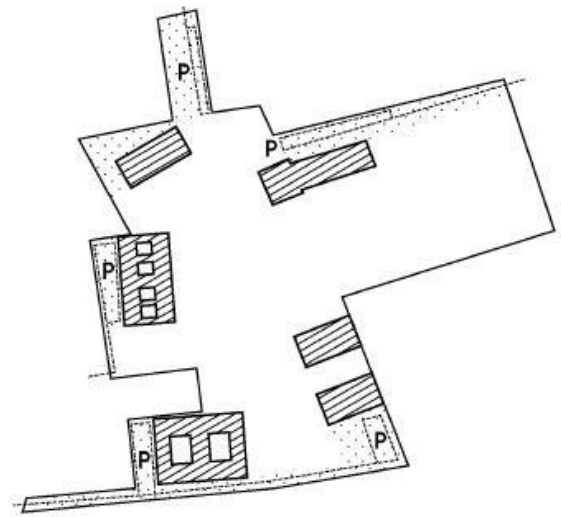
RUP zone dorpskern





#4 Het einde van de verkaveling







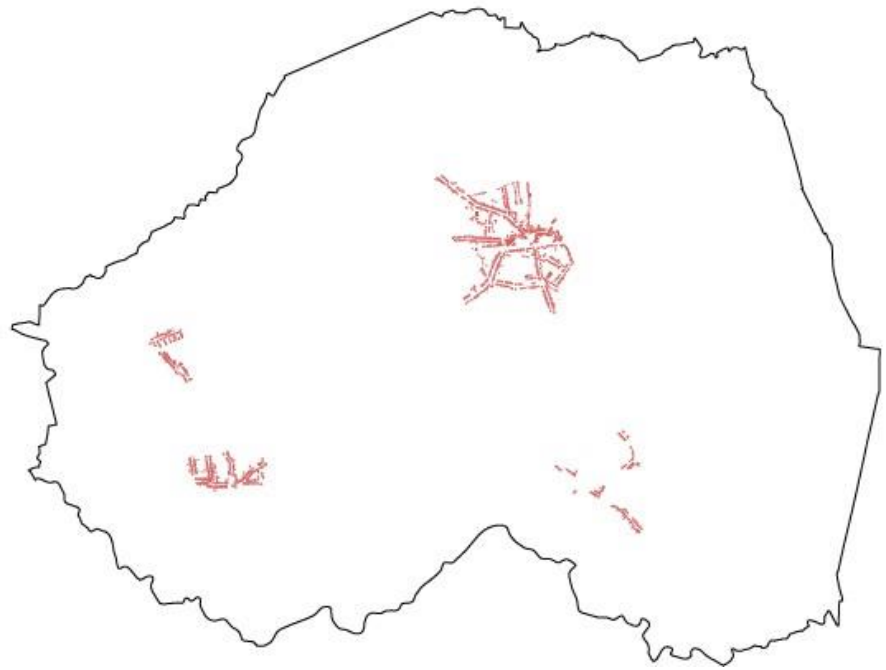




ongewenst scenario: verkaveling



#5 De dorpsvriendelijke gevels





<u>typische arbeiderswoningen</u>

baksteen bruin-rood
smal (hoogte > breedte)
veel geveldetail
zadeldaken



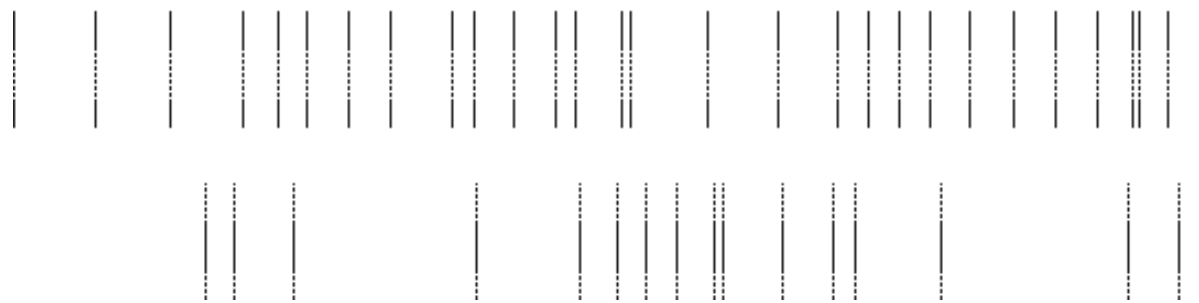
<u>nieuwe(re) meergezinswoningen</u>

baksteen bruin - beige/roze
breed (hoogte < breedte)
weinig detail
zadeldaken en ook platte daken
terrassen / erkers / dakkapellen

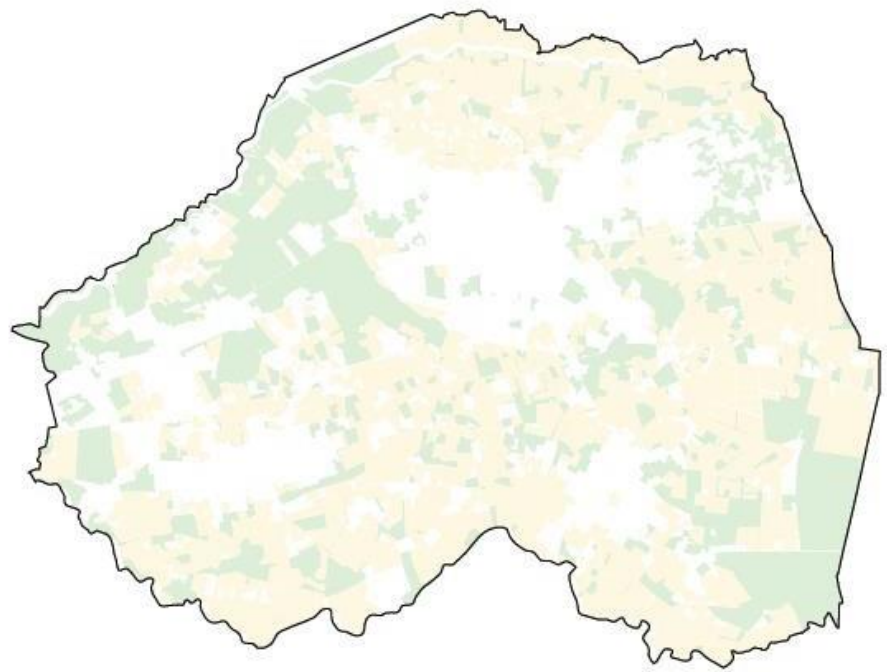


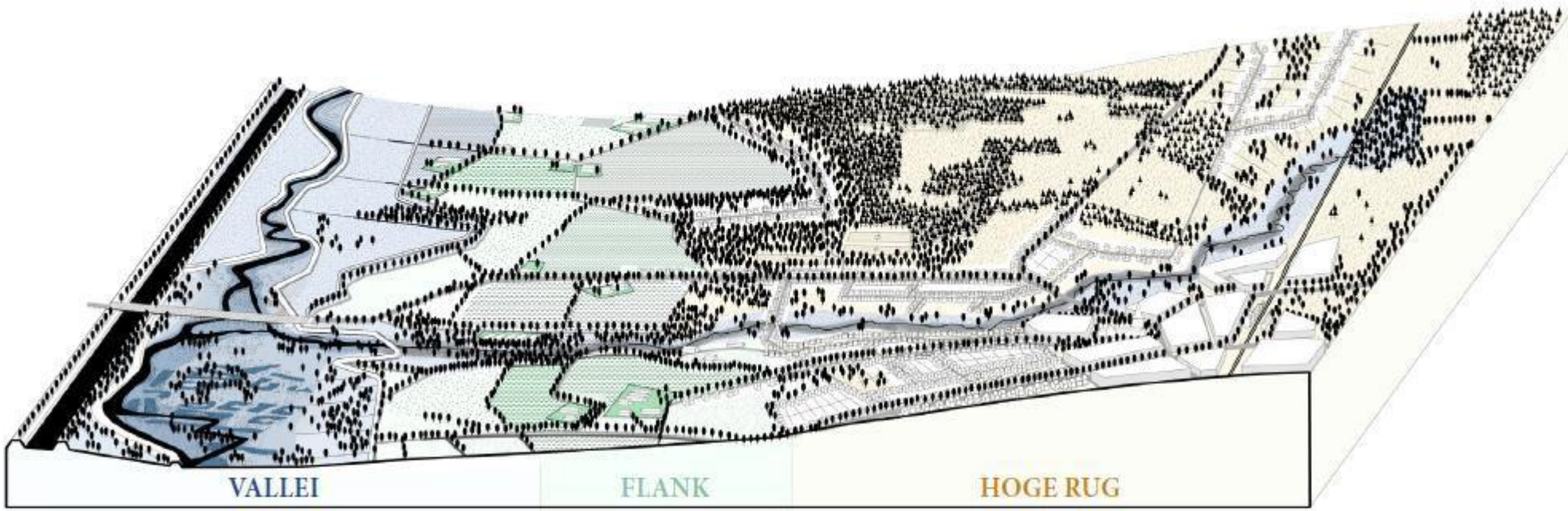






#6 Het dorp en landschap als 1 begrip





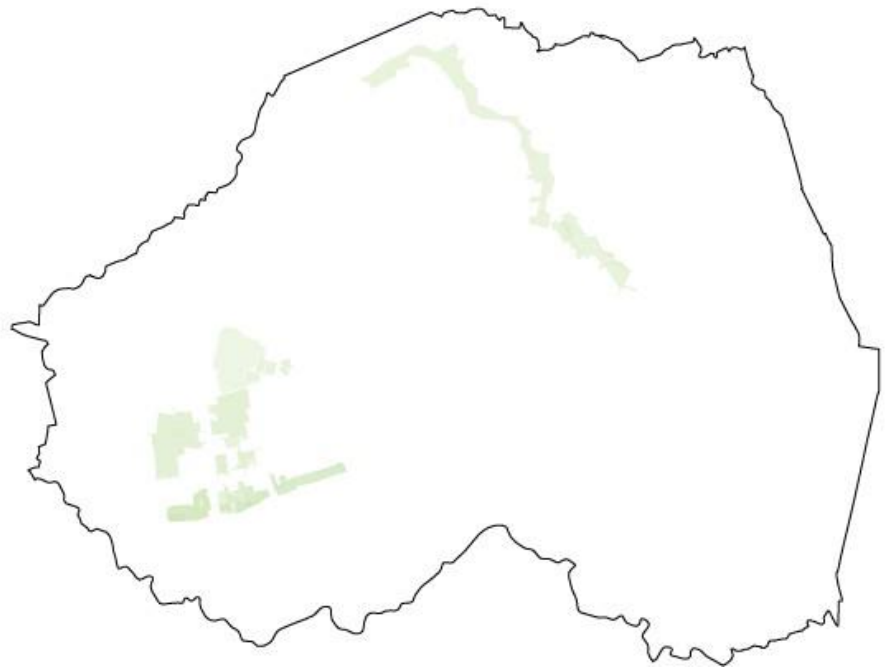
TERUG NAAR EEN BIJZONDER ‘DECOR’

OM IN TE WONEN EN RECREËREN

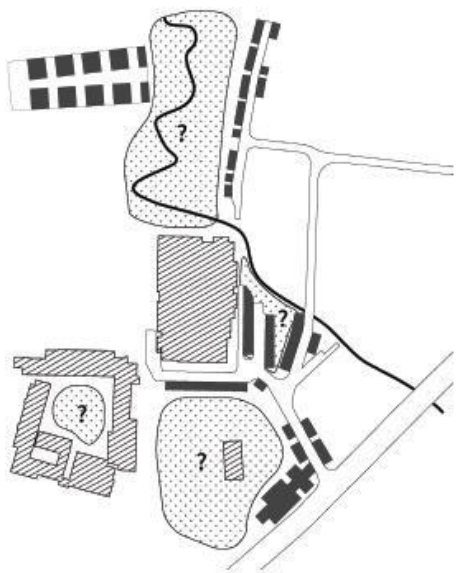
#6 Het dorp en landschap als 1 begrip

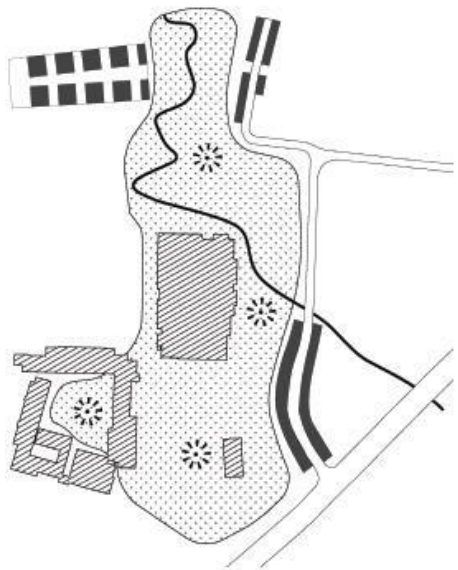


#7 Dorpstuinen als nieuwe parksystemen



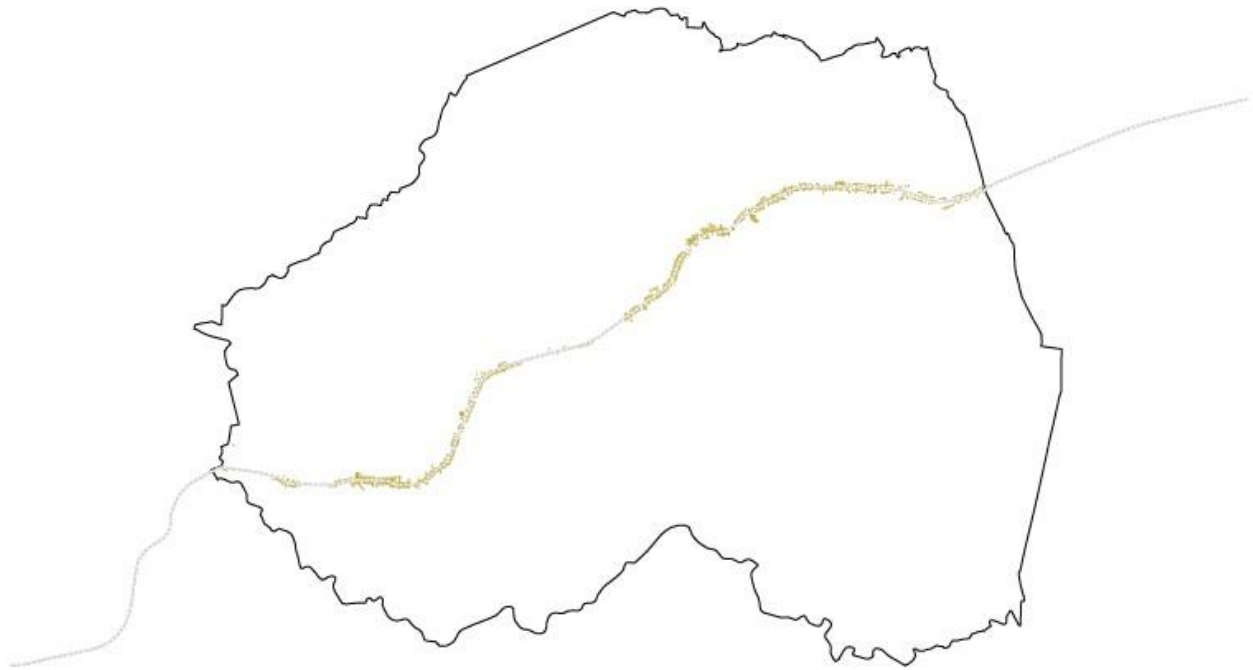
#7 Dorpstuinen als nieuwe parksystemen



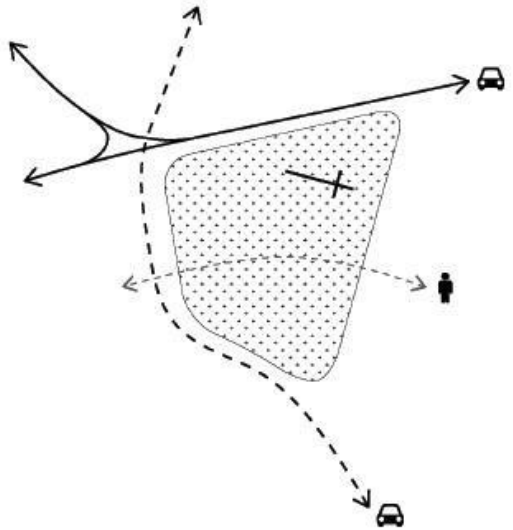


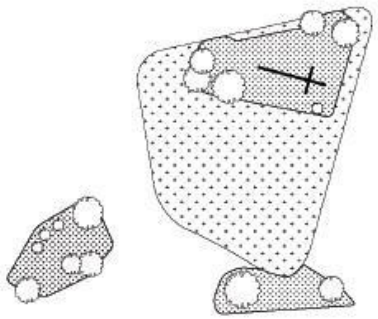


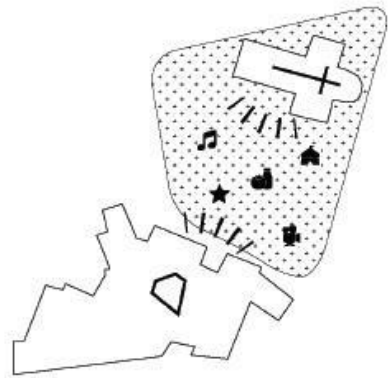
#8 De doortocht als hefboom voor een bruisende dorpskern



#8 De doortocht als hefboom van een bruisende dorpskern







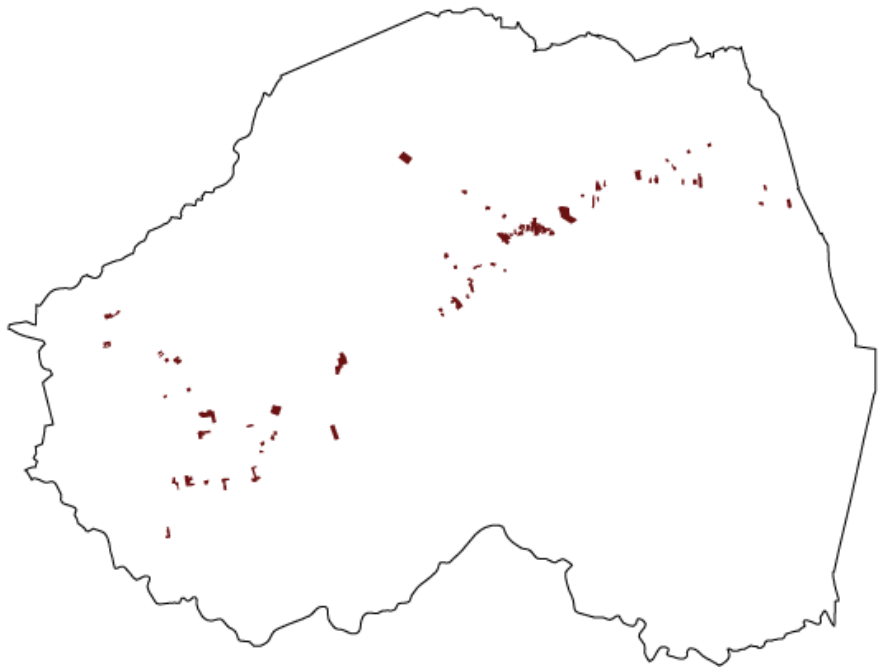






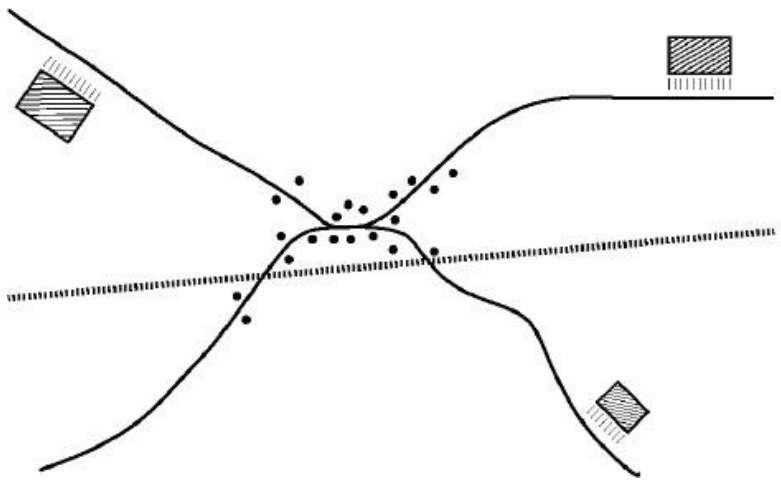

Info
P

#9 Een sterke focus op de lokale economie

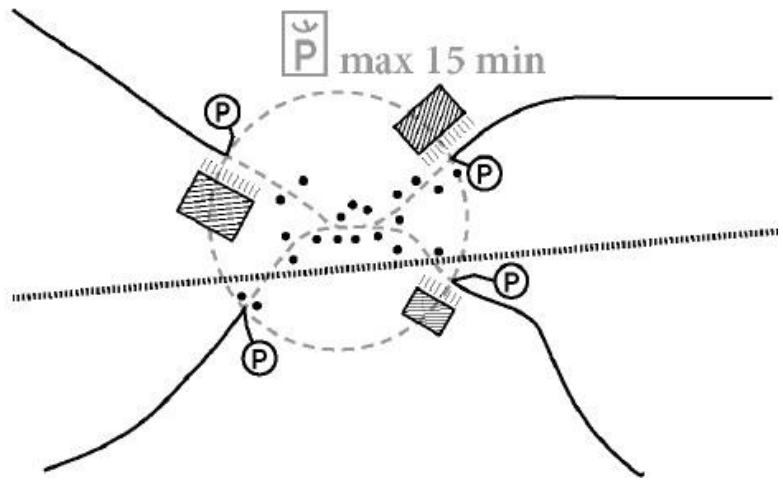


#9 Een sterke focus op de lokale economie

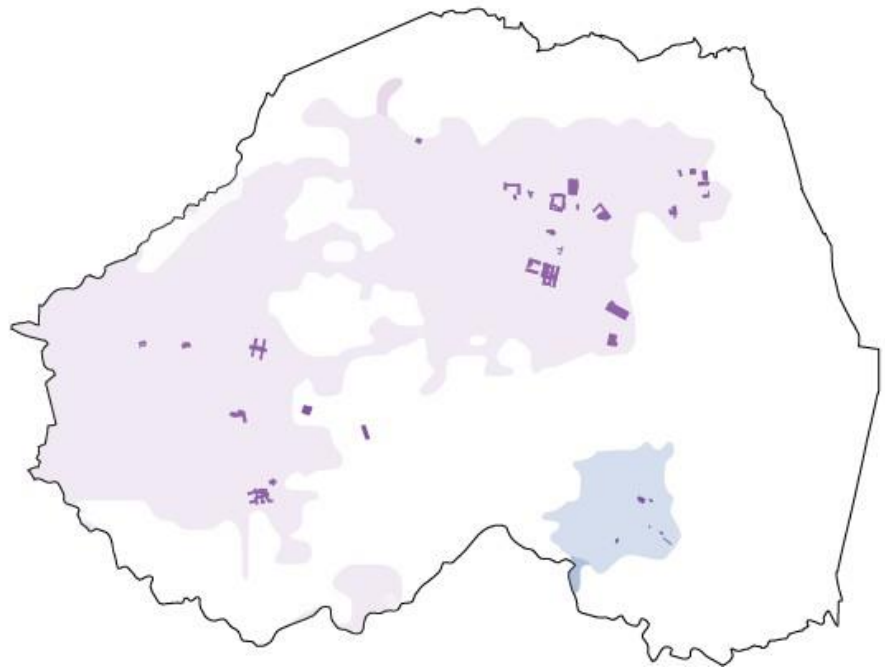
COMPETITIE



COALITIE

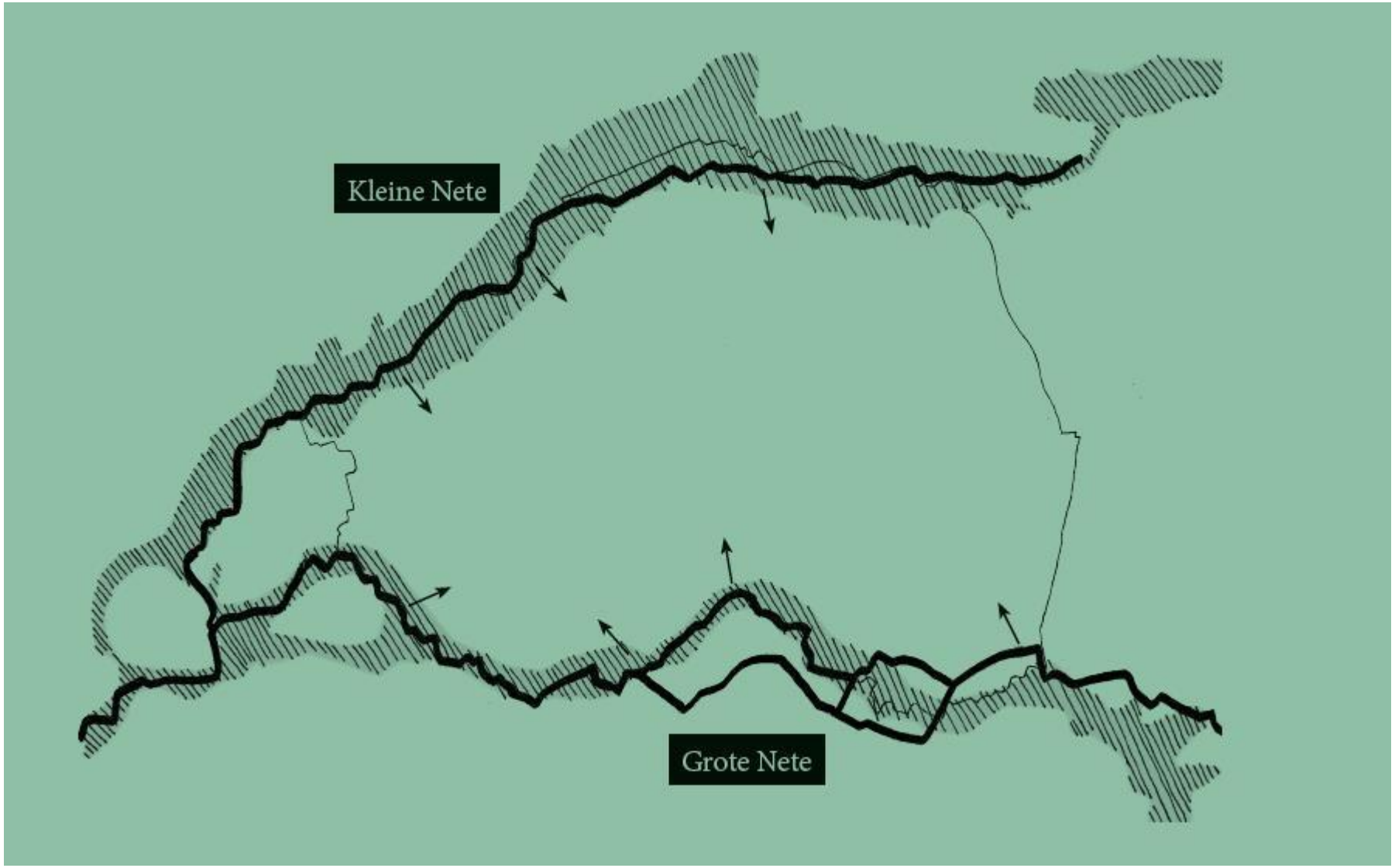


#10 Je eigen dorp, voor altijd

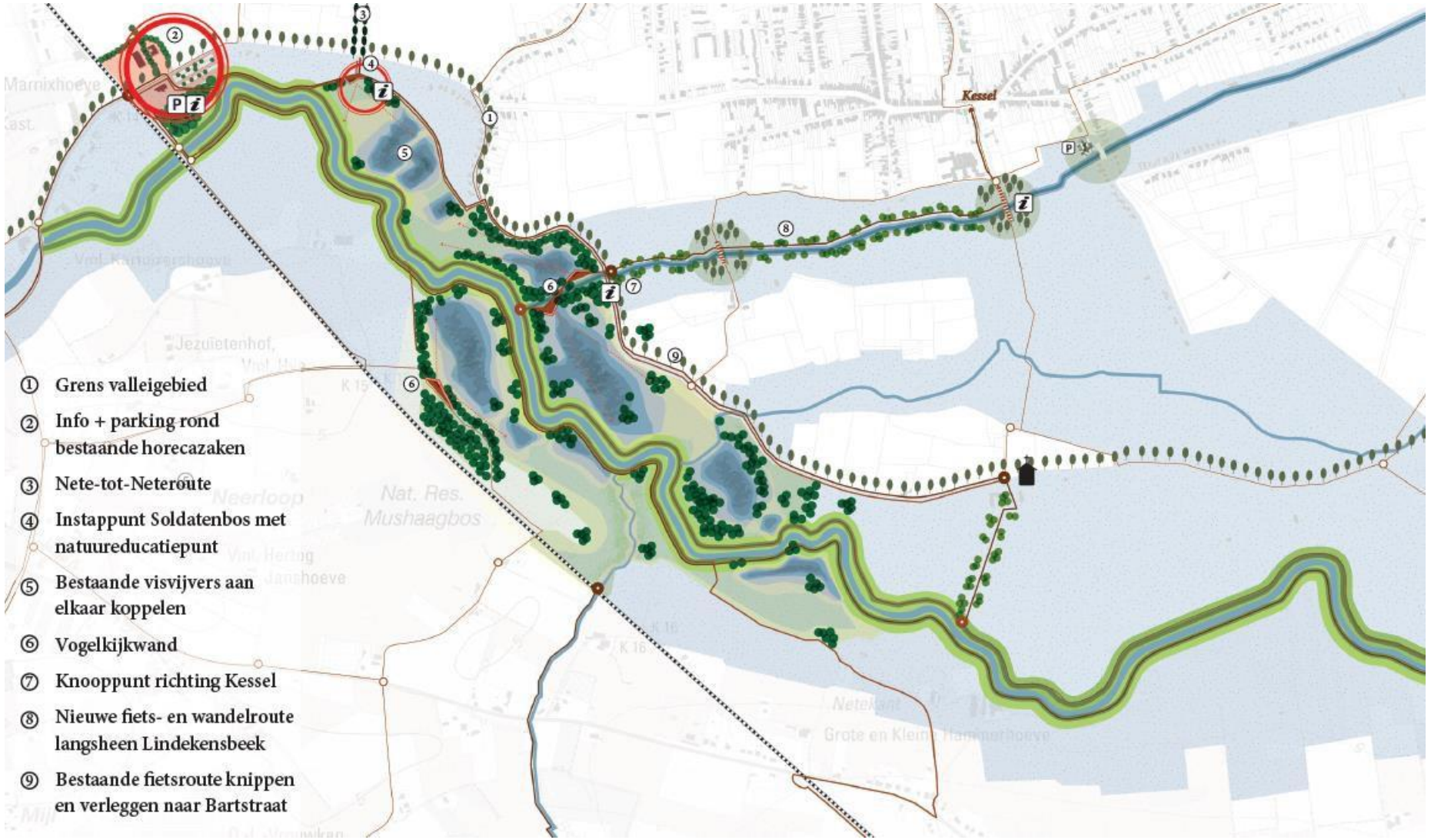




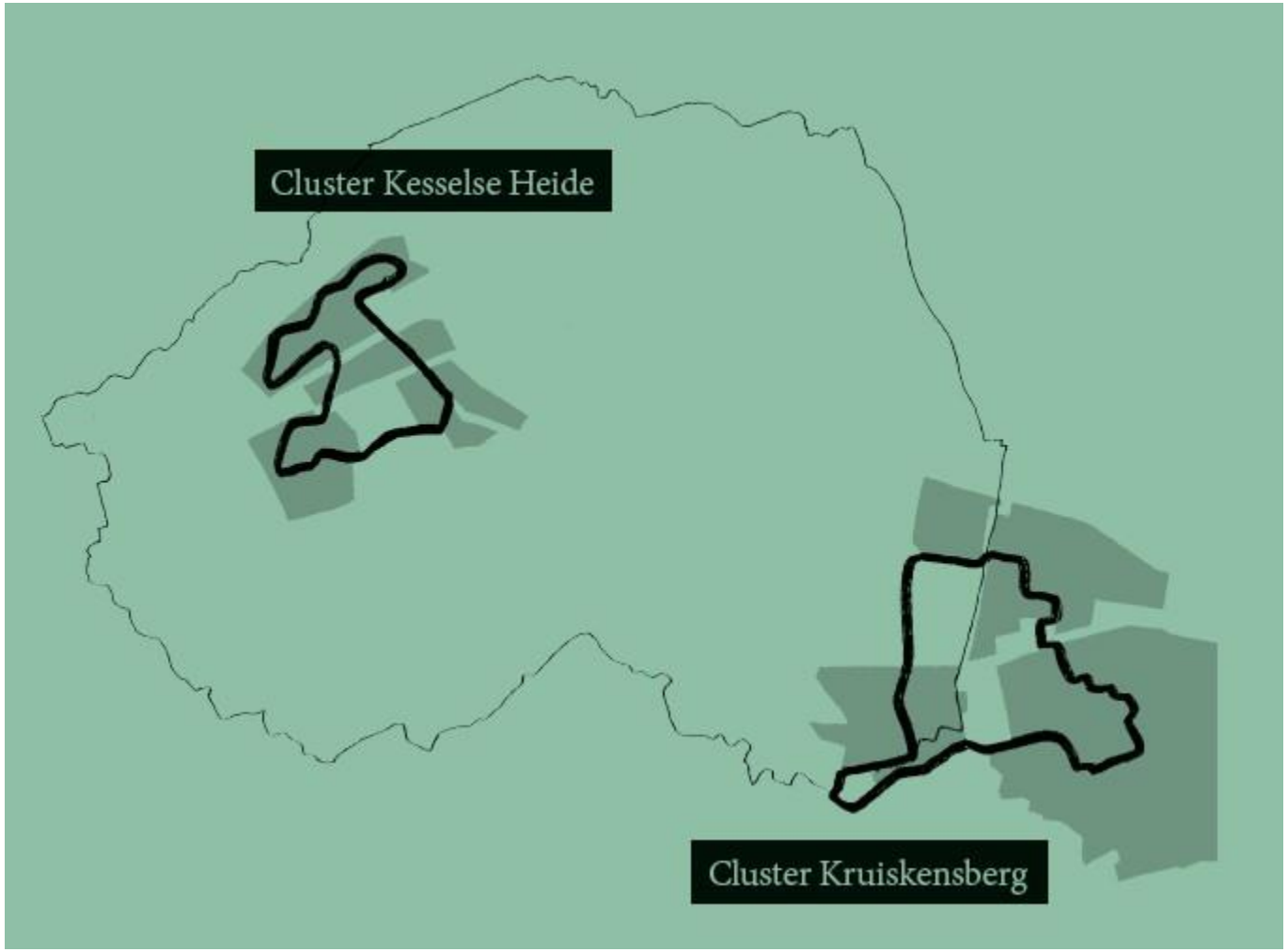
#11 Netevalleien, onze recreatieve dragers

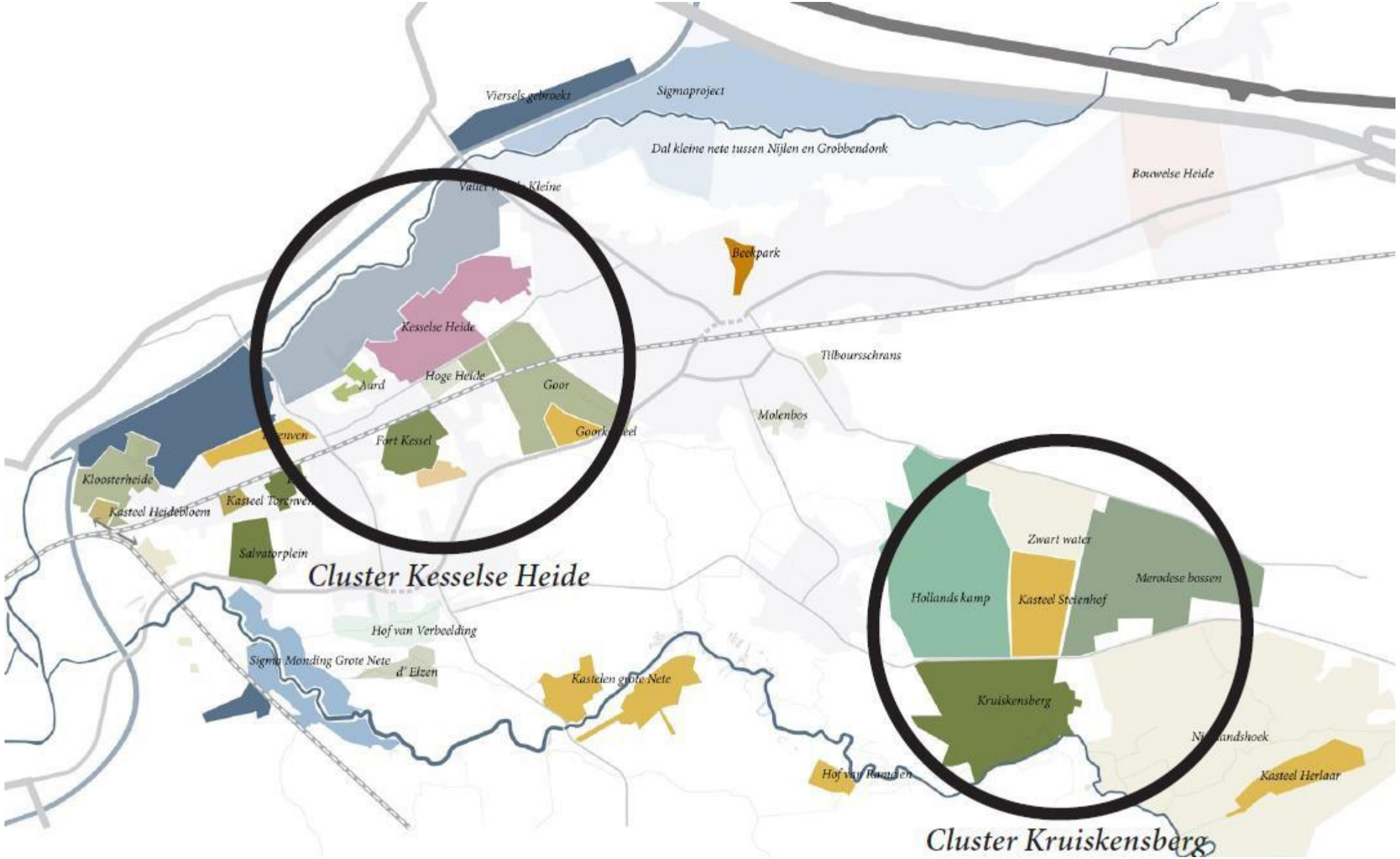


#11 Netevalleien, onze recreatieve dragers



#12 Clustering van deelgebieden

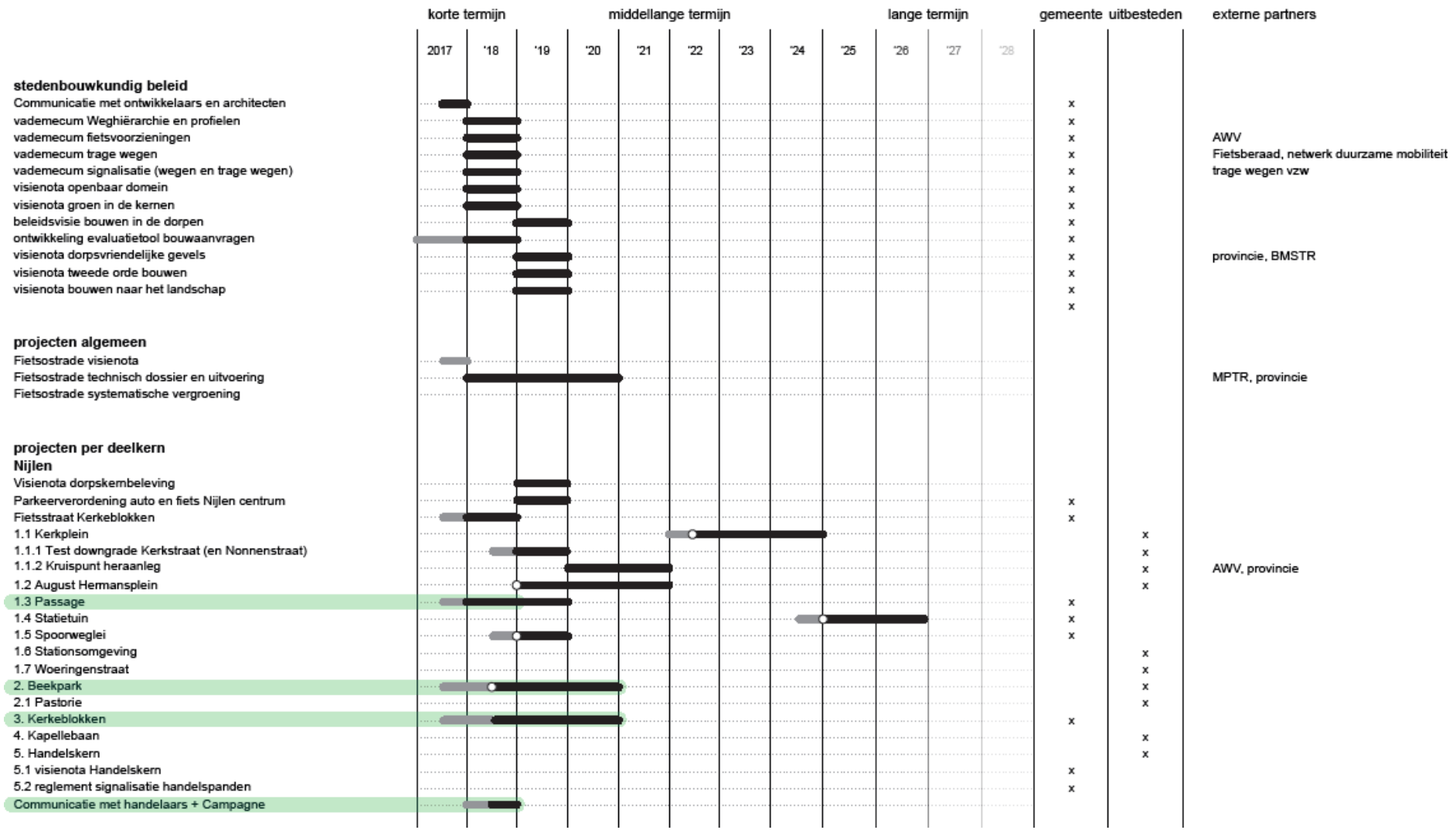



Viersels gebroekt
Sigmaproject
Dal kleine nete tussen Nijlen en Grobbendonk
Bouwelse Heide
Beekpark
Kesselse Heide
Hoge Heide
Goor
Tilbourgschrans
Molenbos
Fort Kessel
Kloosterheide
Kasteel Heidebloem
Salvatorplein
Cluster Kesselse Heide
Hof van Verbeelding
Sigma Monding Grote Nete
d' Elzen
Kasteien grote Nete
Zwart water
Merodese bossen
Hollands kamp
Kasteel Steienhof
Kruiskensberg
Kasteel Herlaar
Cluster Kruiskensberg


19
20
16
17
P
14
10
21
15
13
10
12
22
18
23
11
10
9
25
8
24
7
5
6
B
4
27
26
3
2
1

ruimte PLANNEN

Vervolgtrajecten



org. organisatie
ont. ontwerp
com. communicatie
imp. implementatie

QW quick-win
P prioriteit

T trekker (verantwoordelijke) P partner (projectgroep)
O overige: stakeholders (private eigenaars of verenigingen), advies (ondersteuning), ...

		Actie	Opmerkingen	Korte termijn	Middellange termijn	Lange Termijn		Gemeente Nijlen	Buurgemeentes: Gemeente Berlaar	Buurgemeentes: Gemeente Heist-op-den-Berg	Buurgemeentes: Gemeente Herentbout	Buurgemeentes: Intergemeentelijke dienst Onroerend Erfgoed	Prov. Antwerpen: Gebiedsgericht beleid	Prov. Antwerpen: Groendomeinen Regio Antwerpen	Prov. Antwerpen: Mobiliteit	Prov. Antwerpen: Ruimte & Planning (Ruimte, Erfgoed, Mobiliteit)	Prov. Antwerpen: Provinciaal Steunpunt Platteland (PSP)	Prov. Antwerpen: Toerisme	Hogere overheid: Agentschap Natuur en Bos (ANB)	Hogere overheid: Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)	Hogere overheid: Europa	Hogere overheid: Landbouw en Visserij (LV)	Hogere overheid: NMBS/Infrabel	Hogere overheid: Omgeving Vlaanderen	Hogere overheid: Onroerend Erfgoed (OE)	Hogere overheid: Vlaamse Landmaatschappij (VLM)	Hogere overheid: Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)	Hogere overheid: Waterwegen & Zeekanaal (WenZ)	Verenigingen, VZW's, ...: Buurtse Boeren / Ruraal	Verenigingen, VZW's, ...: Fort/Cultuurraad	Verenigingen, VZW's, ...: Kempens Karakter	Verenigingen, VZW's, ...: Kempens Landschap	Verenigingen, VZW's, ...: Landelijke Bedrijfsgilde	Verenigingen, VZW's, ...: Natuurpunt	Verenigingen, VZW's, ...: Platteland academie (landelijke gilden en boerenbond)	Verenigingen, VZW's, ...: Regionaal Landschap Rivierenland	Verenigingen, VZW's, ...: UNIZO Nijlen	Overige: Lokale verenigingen	Overige: Private eigenaars
A		**ALGEMEEN**																																			
A.1	org.	Werkgroep toerisme en recreatie / open ruimte						T																													
A.2	org.	Werkgroep subsidies						T																													
B		**BEELDKWALITEIT LANDSCHAP**																																			
B.1	org.	Beleid/instrument beeldkwaliteit landschap						T																													
C		**POORTEN**																																			
		Centrale poort Nijlen																																			
C.1	ont.	Inrichtingsplan Nijlen-centrum en Diamantcentrum						T																													
		Bovenlokale poorten																																			
C.2	ont.	Inrichtingsplan omgeving Mol-ter-Nete	*afstemming Varenheuvel-Asbroek*					T											O	O							O							O			
C.3	ont.	Inrichtingsplan poort/onthaal Kesselse Heide	*zie cluster Kesselse Heide*					T											O									O									
C.4	ont.	Inrichtingsplan poort/onthaal Krutskensberg	*zie cluster Krutskensberg*					T	O	O	O	O							O																		
		Instappunten																																			
C.5	ont.	Inrichtingsplan voor de verschillende instappunten	*zie poorten*					T	O	O	O	O															O		O					O		T	T
D		**NETWERK**																																			
		Algemeen																																			
D.1	com.	Duidelijke bewegwijzering						T	O	O	O	O						O																		
D.2	ont.	Landschappelijke inpassing van fietsroutes						T										O	O						O				O		O		O			O
D.3	org.	Oversteekpunten veiliger maken						T							O					O																
D.4	org.	Afstemming met mobiliteitsplan Gemeente Nijlen						T							O																						
D.5	org.	Afstemming met fietsostrade in Nijlen	*randvoorwaarden voor Prov. Antwerpen*				QW	T							P																						
D.6	ont.	Inrichtingsplan fietsroutes en knooppunten aan Netes	*zie Vallei Grote en Kleine Nete*					T	O	O	O	O			P			P									O							O		O	
		Dwarsverbindingen																																			
D.7	ont.	Inrichtingsplan fietsroutes, volgens actieplan	*zie Ontsluiting Recreatief Landschap*				P	T							O			O	O	O					O			O	O	O		O		O		O	O
		Wandelnetwerk																																			
D.8	org.	Beleid/instrument voor uitbouw zacht netwerk						T																													
D.9	ont.	Inrichtingsplan dorpsrondjes						T																													

Beleid is ook een instrument

Als overheid moet je je rol definiëren



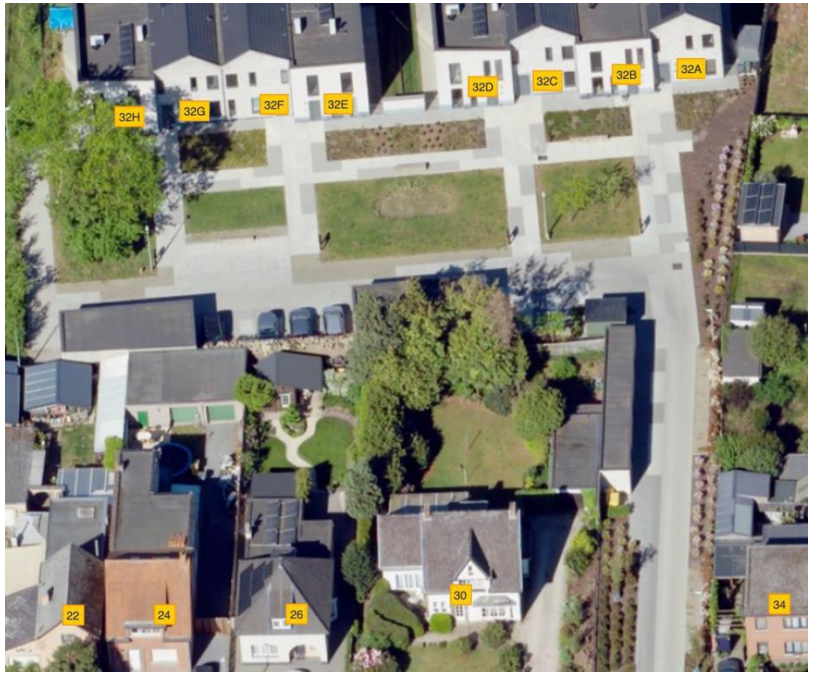



81E
81F
81G
81H
81I
81D
81C
81B
83A
83C
83F
83B
83D
83E
85
81A
77
75
73
71








32H
32G
32F
32E
32D
32C
32B
32A
22
24
26
30
34

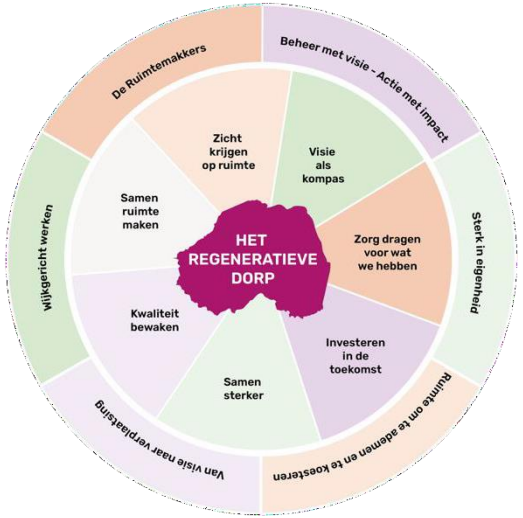











De Ruimtemakkers
Beheer met visie - Actie met impact
Sterk in eigenheid
Ruimte om te adem en te koesteren
Van visie naar verplaatsing
Wijgericht werken
Zicht krijgen op ruimte
Visie als kompas
Samen ruimte maken
HET REGENERATIEVE DORP
Zorg dragen voor wat we hebben
Kwaliteit bewaken
Investeren in de toekomst
Samen sterker

RUIMTELIJK REGISSEREN — DE ROL VAN HET OPENBAAR BESTUUR

Van individuele ruimtelijke uitdagingen naar samenhangende, toekomstbestendige ontwikkeling

PROJECTMODUS
VERBINDEND ONDERZOEK

start vanuit concrete project-uitdagingen op individuele schaal

VISIEMODUS
KWALITEIT EN IDENTITEIT

visie-ontwikkeling formuleren in plaats van controleren

BELEIDSMODUS
STRATEGISCHE KEUZES

eigen projecten faciliteren en regisseren

CULTUURTRANSITIE
DUURZAME VERANKERING

gedragen plan en participatie-gedreven sensibilisering

DE GEMEENTE ALS RUIMTELIJK REGISSEUR

De gemeente neemt de regie over de ruimte. Niet door alles zelf te doen, maar door het juiste kader te scheppen, verbindingen te leggen en publieke kwaliteit te bewaken.





DE REGIELADDER

Verschillende rollen, één doel: ruimtelijke kwaliteit en publieke waarde.

ZELF DOEN
Gemeente realiseert zelf projecten en investeert.

STUREN
Gemeente bepaalt kaders, regels en voorwaarden.

FACILITEREN
Gemeente maakt ruimte voor initiatief, verbindt en ondersteunt.

LOSLATEN
Gemeente geeft vertrouwen en laat over aan de markt, burgers en partners.

IDENTITEIT + REGENERATIE + PUBLIEKE WAARDE

OPGAVE → ONDERZOEK → VERBEELDING → KEUZE → REGIE → REALISATIE → REFLECTIE

Niet alles zelf doen, maar richting geven, verbinden, voorwaarden scheppen en publieke kwaliteit bewaken.

Regierol brengt een kwaliteitsvol proces op gang van ontwikkeling

Eigen projecten met hoge ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe woonontwikkelingen beantwoorden aan de hedendaagse uitdagingen. Sterke partnerschappen met de ontwikkelaar.

Er wordt gebouwd aan onze open ruimte

Hoge bewustwording bij onze burger, ze evolueren richting ruimtemakker.

Maar…

Woonuitdaging/taak blijft groot

Nieuwe woonontwikkelingen zijn te vaak greenfields

transformatie van bebouwde ruimte is grootste uitdaging om ons ruimtebeslag te beperken.

transformatie van onze publieke ruimte is grootste uitdaging om onze klimaatdoelstellingen te realiseren.

<u>Ambitie:</u> hoe vangen we de woningnood op binnen onze reeds bebouwde ruimte.

<u>Ambitie:</u> hoe transformeren we onze bestaande publieke ruimte.

RUIMTELIJK REGISSEREN — DE ROL VAN HET OPENBAAR BESTUUR

Van individuele ruimtelijke uitdagingen naar samenhangende, toekomstbestendige ontwikkeling

PROJECTMODUS
VERBINDEND ONDERZOEK

start vanuit concrete project-uitdagingen op individuele schaal

VISIEMODUS
KWALITEIT EN IDENTITEIT

visie-ontwikkeling formuleren in plaats van controleren

BELEIDSMODUS
STRATEGISCHE KEUZES

eigen projecten faciliteren en regisseren

CULTUURTRANSITIE
DUURZAME VERANKERING

gedragen plan en participatie-gedreven sensibilisering

DE GEMEENTE ALS RUIMTELIJK REGISSEUR

De gemeente neemt de regie over de ruimte. Niet door alles zelf te doen, maar door het juiste kader te scheppen, verbindingen te leggen en publieke kwaliteit te bewaken.





DE REGIELADDER

Verschillende rollen, één doel: ruimtelijke kwaliteit en publieke waarde.

ZELF DOEN
Gemeente realiseert zelf projecten en investeert.

STUREN
Gemeente bepaalt kaders, regels en voorwaarden.

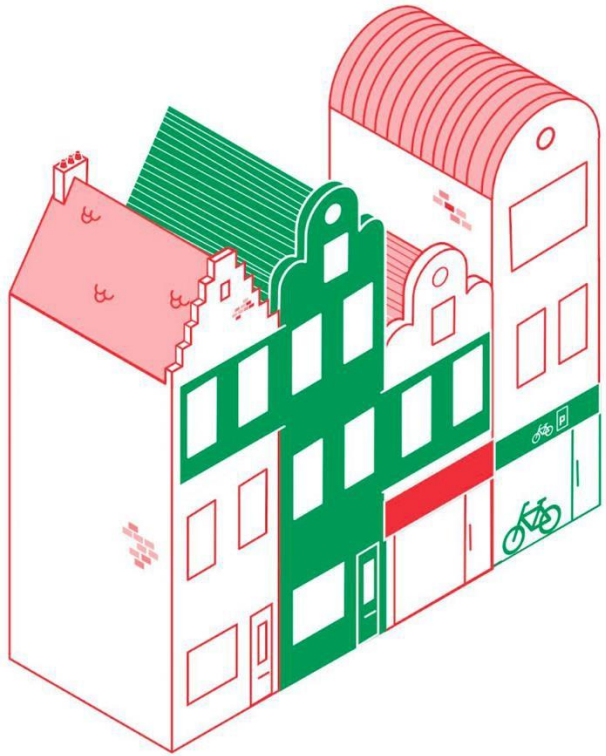
FACILITEREN
Gemeente maakt ruimte voor initiatief, verbindt en ondersteunt.

LOSLATEN
Gemeente geeft vertrouwen en laat over aan de markt, burgers en partners.

IDENTITEIT + REGENERATIE + PUBLIEKE WAARDE

OPGAVE → ONDERZOEK → VERBEELDING → KEUZE → REGIE → REALISATIE → REFLECTIE

Niet alles zelf doen, maar richting geven, verbinden, voorwaarden scheppen en publieke kwaliteit bewaken.



UNLOCK THE HOUSING STOCK

WONINGEN VINDEN IN PLAATS VAN BOUWEN

erts* AW LabLand BOND BETER LEEFMILIEU ALLIANZ FOUNDATION

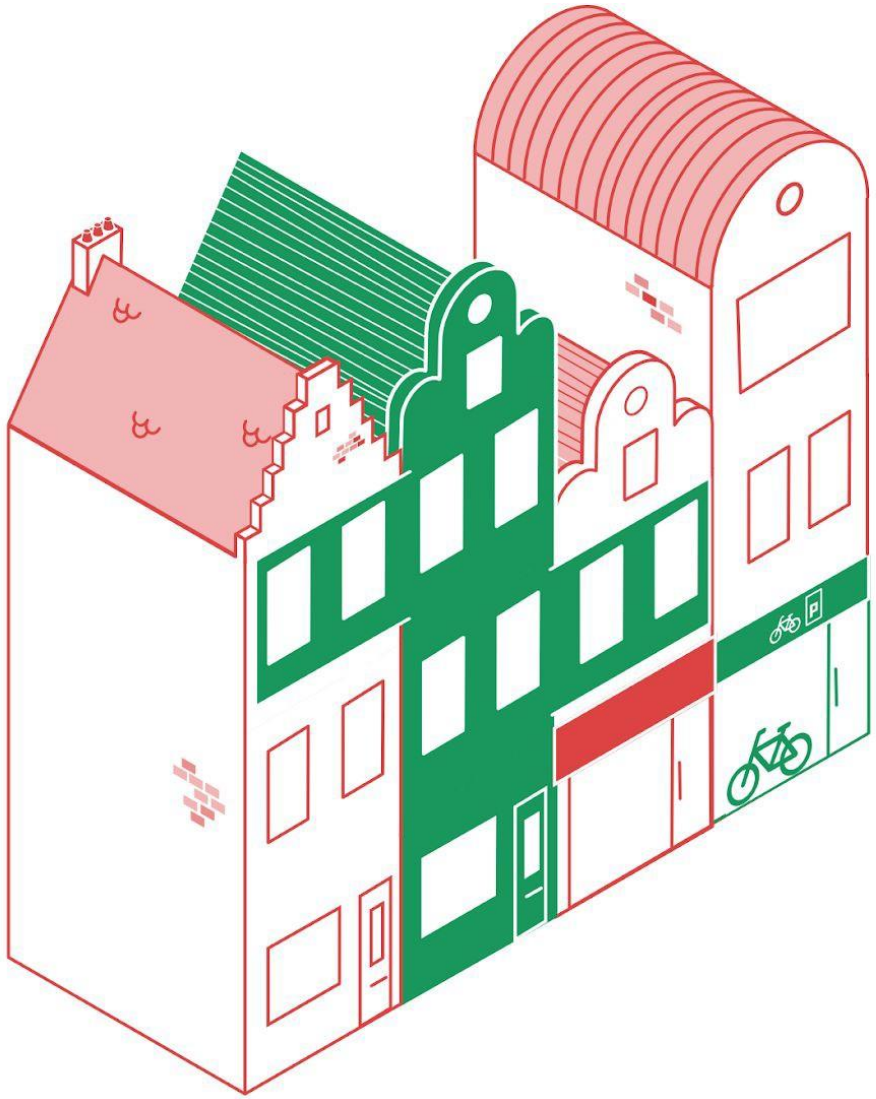
Ruimte laten

Naar een bouwcultuur voor morgen
Voor de Ruimte na ons

Visienota 29/04/2026

NIJLEN
1001 facetten





UNLOCK THE HOUSING STOCK

WONINGEN VINDEN IN PLAATS VAN BOUWEN

erts* AW LabLand BOND BETER LEEF VOOR DE TOEKOMST MILIEU ALLIANZ FOUNDATION

vzw Architectuurwijzer is een onafhankelijke architectuurorganisatie.

Wij werken rond vier thema's:

- We zoeken naar kwalitatieve en betaalbare woonoplossingen.
- We pleiten voor het behoud en de transformatie van wat er al staat.
- We zien veel voordelen in het delen van ruimtes.
- We geloven in de kracht van gemeenschappen waarin bewoners zelfs initiatief nemen over hun woningen of buurt.

erts*

erts is een culturele praktijk voor ruimtelijk onderzoek

gegroeid vanuit de thema's en systeemfouten die RE-ST architecten tijdens hun opdrachten tegenkomen, doet erts multidisciplinair, maatschappelijk onderzoek met als missie om ruimtelijk gezonder te worden

erts plaatst een voetnoot bij onze bouwcultuur*
*die vandaag sterk focust op alsmaar meer en nieuwbouwen als oplossing voor elke ruimtelijke vraag

erts maakt de diagnose dat we ruimtelijk obees zijn
daartegen ontwikkelen we recepten voor een ruimtelijk dieet
--- wegnemen wat te veel is op de verkeerde plaats
--- benutten wat te veel is op de juiste plaats
--- voorkomen dat we blijven bijkomen



Een groot deel van de nodige woningen ligt besloten in de woningen die vandaag al bestaan. We kunnen dus woningen vinden in plaats van bouwen door de bestaande woningvoorraad te ‘ontgrendelen’. We hebben niet meer woningen nodig, maar meer voordeuren.

Vlaanderen moet strategieën identificeren en de ambitie hebben om de bestaande woningen beter te benutten. De focus moet liggen op het potentieel van onderbenutte woningen op goed gelegen locaties, in of nabij bestaande kernen.



strategieën

1. leegstand benutten

2. **woningen splitsen**

3. 1+1 = 3

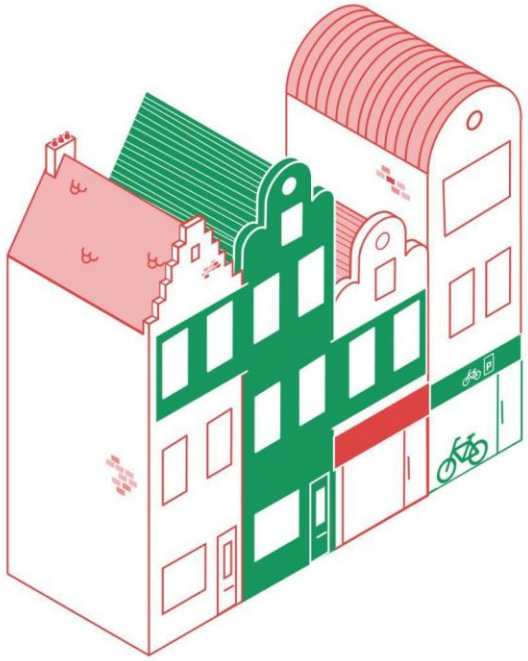
uitdagingen en drempels

beleidsaanbevelingen

summerschool

Unlock the Housing Stock





31.08.26 - 04.09.26

BIJ ERTS / RE-ST IN ANTWERPEN



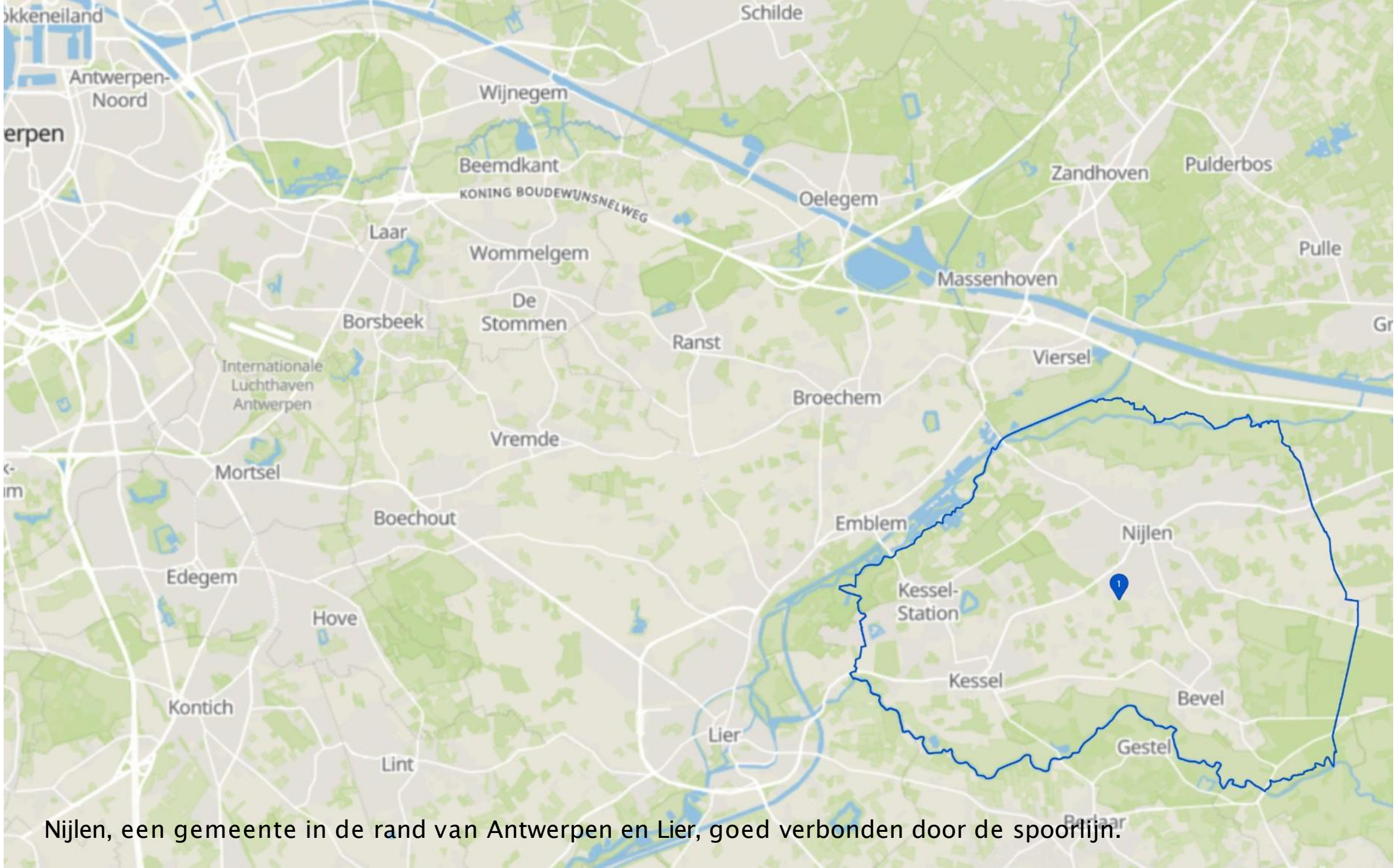
Meer info en inschrijven via **www.erts.be**

erts* AW

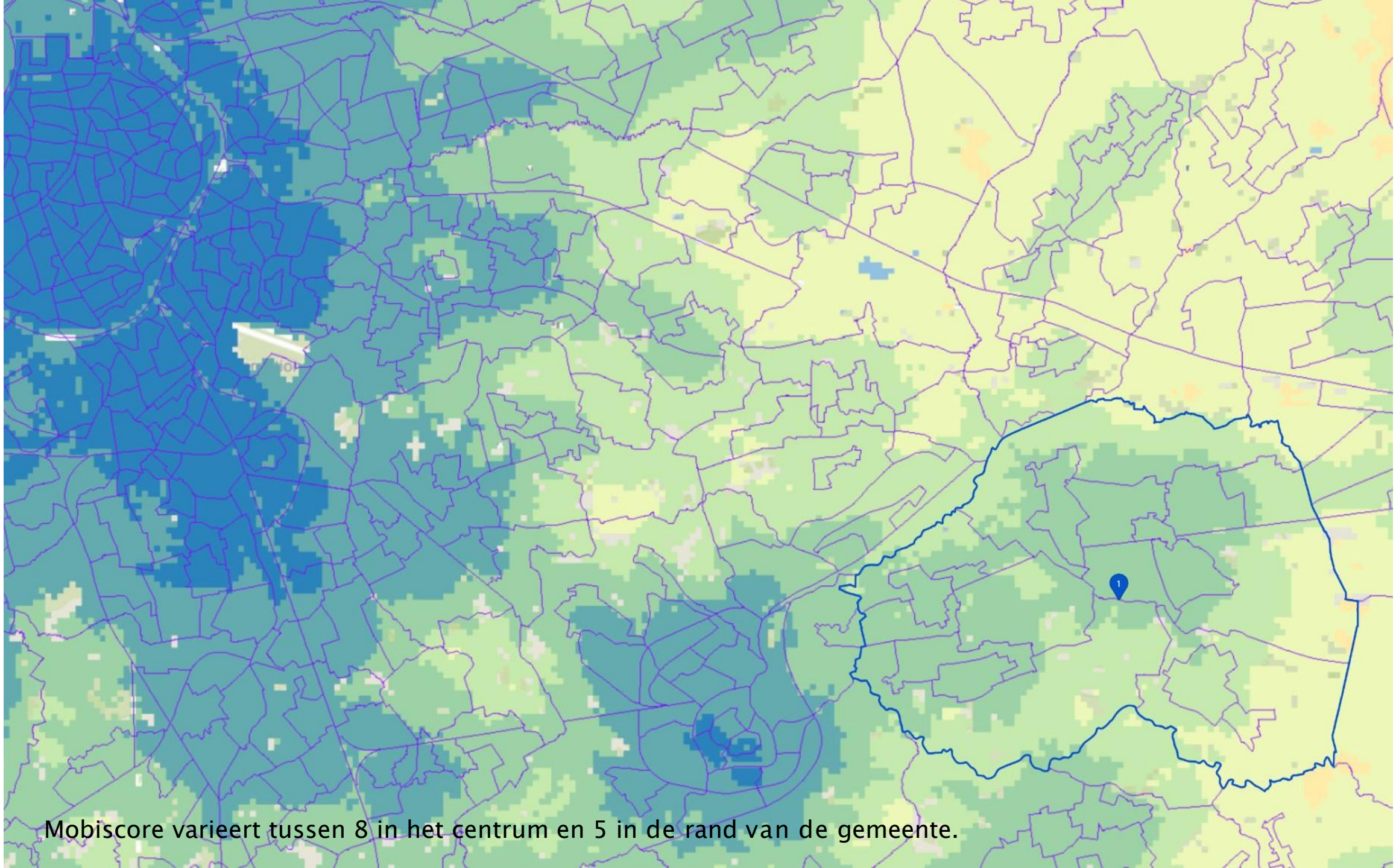




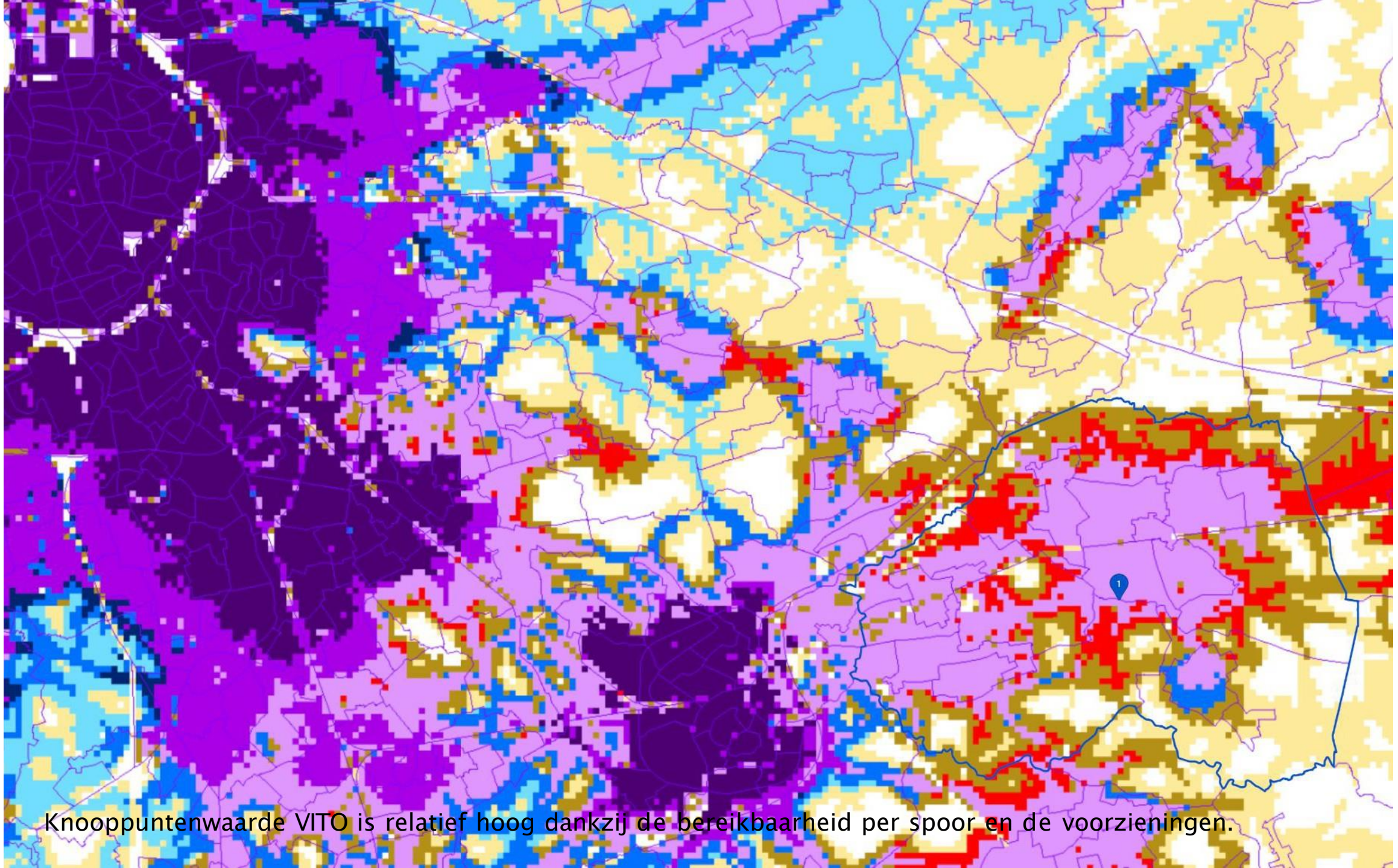
CONTEXT NIJLEN



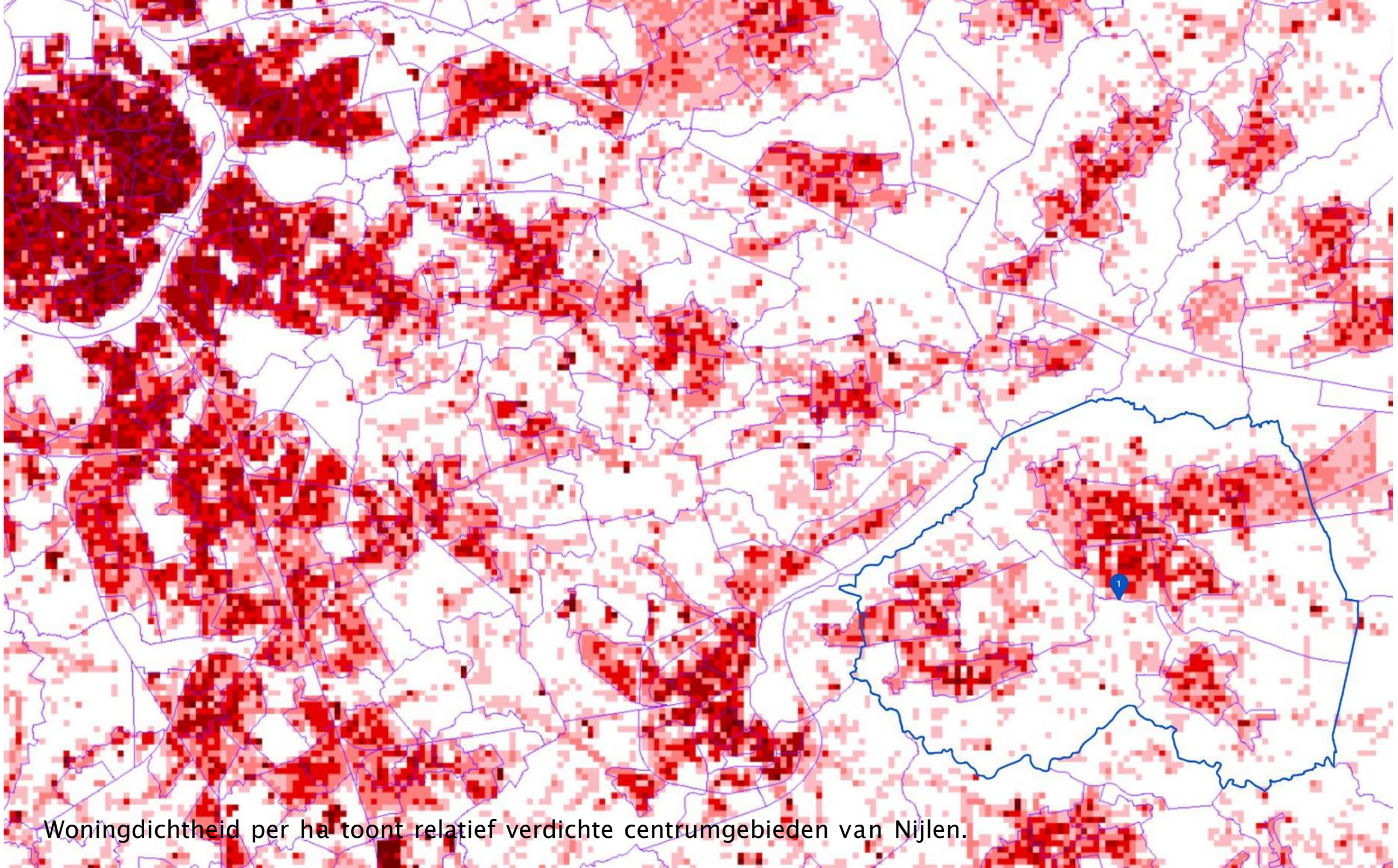
Nijlen, een gemeente in de rand van Antwerpen en Lier, goed verbonden door de spoorlijn.



Mobiscore varieert tussen 8 in het centrum en 5 in de rand van de gemeente.



Knooppuntenwaarde VITO is relatief hoog dankzij de bereikbaarheid per spoor en de voorzieningen.



Woningdichtheid per ha toont relatief verdichte centrumgebieden van Nijlen.



In 1955 bouwen War & Maria een woning op nummer 155, vlakbij de ouderlijke hoeve.



In 2022 wordt de woning afgebroken. Dochter Monique bouwt een nieuwe woning.

Broechemsesteenweg 191, Nijlen



2009

Broechemsesteenweg 181, Nijlen



2025

Broechemsesteenweg 181, Nijlen



2009

Broechemsesteenweg 264, Nijlen



2025

Broechemsesteenweg 264, Nijlen



2009

Tulpenstraat 4, Nijlen



2012

Tulpenstraat 4, Nijlen



2025

Tulpenstraat 4, Nijlen



2025

Linkse huis alleenstaande deelt huis met jong gezin op verdieping
Rechtse huis alleenstaande woont enkel op gelijkvloers

2026

10.856 woongelegenheden
10.199 huishoudens

657 woongelegenheden ‘vrij’ door leegstand, frictiemarge, renovatie, geen domicilie, …

NIJLEN IN CIJFERS

BESTAANDE WONINGEN	90% open en halfopen bebouwing	9.705 w
VLOEROPPERVLAKTE PER WONING	gemiddeld 195-272 m2	
ECP label <D	bijna 50% te renoveren woningen	6.169 w
TOTAAL TE RENOVEREN OPP	1,5 miljoen m2	

NIJLEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

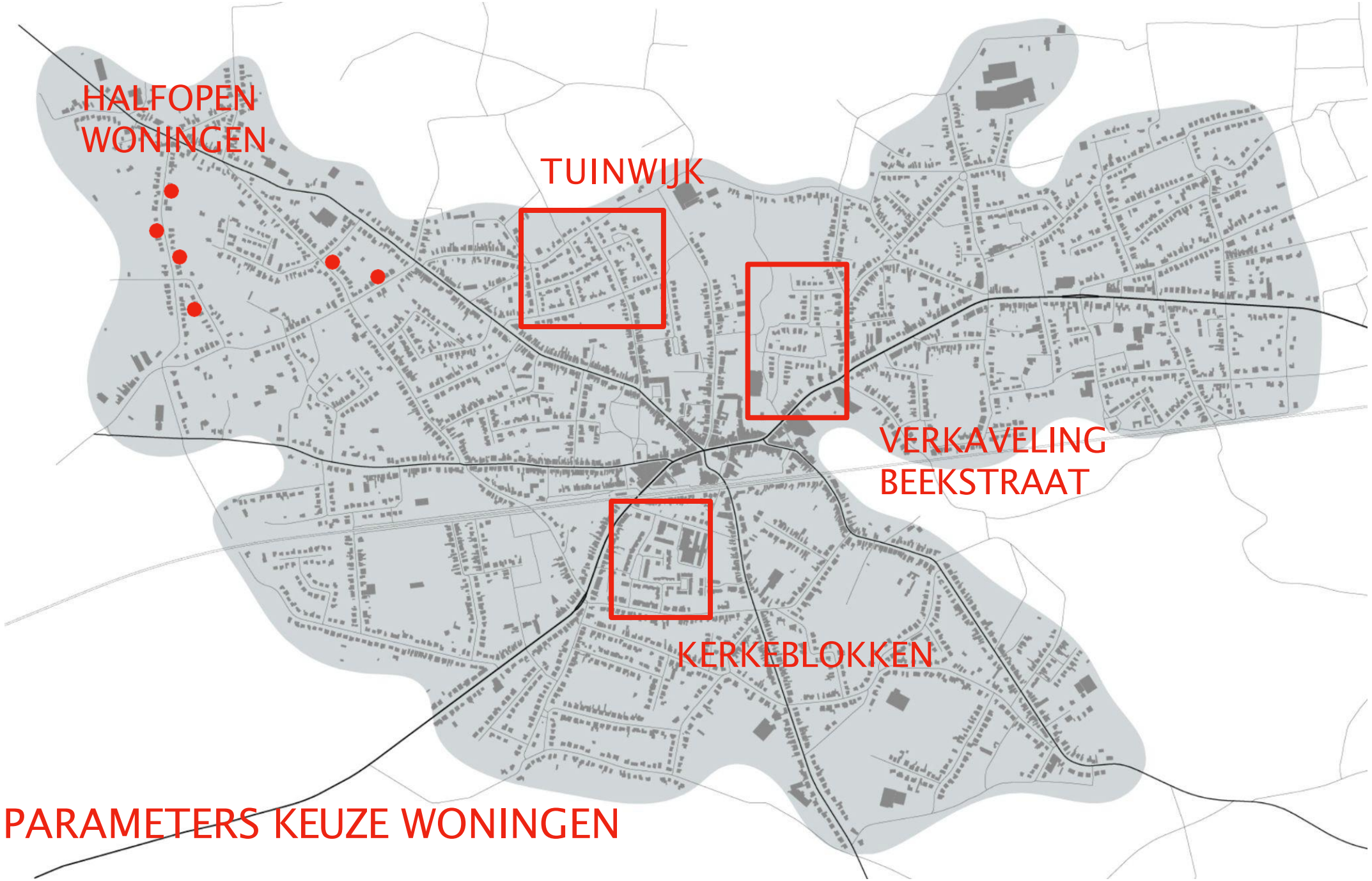
BESTAANDE WONINGEN	90% open en halfopen bebouwing	9.705 w
VLOEROPPERVLAKTE PER WONING	gemiddeld 195-272 m2	
ECP label <D	50% renoveren woningen	
TOTAAL TE RENOVEREN OPP	1,5 miljoen m2	6.169 w
PROGNOSE	bijkomende woningen voor 1 & 2 p	+450 w
UITDAGING	binnen bestaande voorraad met gemiddeld 226 m2 per woning	6.619 w

NIJLEN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

WAAR KUNNEN WE RUIMTE VINDEN VOOR 450 BIJKOMENDE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS?

Binnen de bestaande voorraad
van open en halfopen bebouwing
op goed gelegen plaatsen

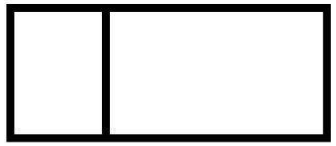
Met bijzondere aandacht voor
kleine huishoudens en senioren
met of zonder zorgvraag.

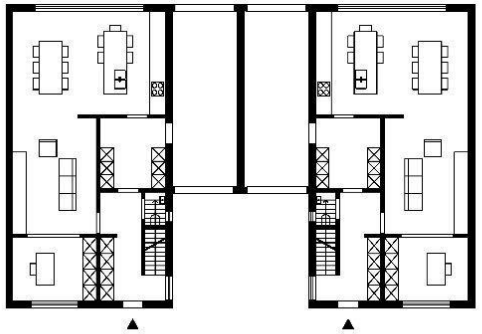


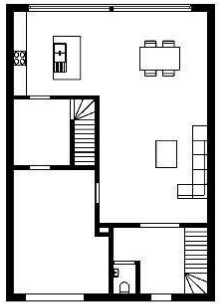
PARAMETERS KEUZE WONINGEN

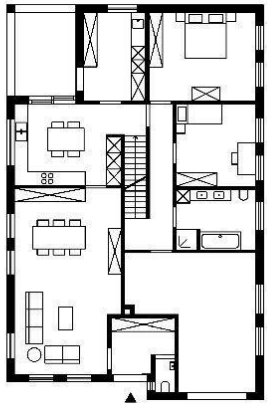
- ligging goed gelegen in of nabij de kern, voorzieningen, station, …
- renovatienood woningen die vandaag of in nabije toekomst aan renovatie toe zijn
- type soort woning die ‘typisch’ is in Vlaanderen en vaak voorkomt
- beschikbaarheid plannen welke bestaande plannen we ter beschikking hadden

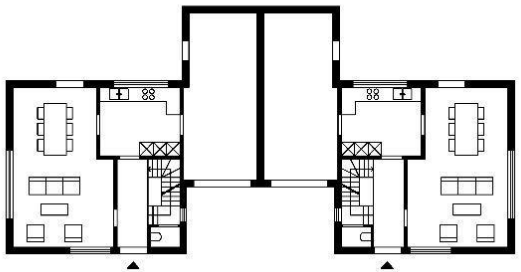
PARAMETERS KEUZE WONINGEN

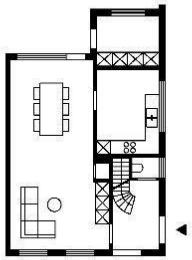


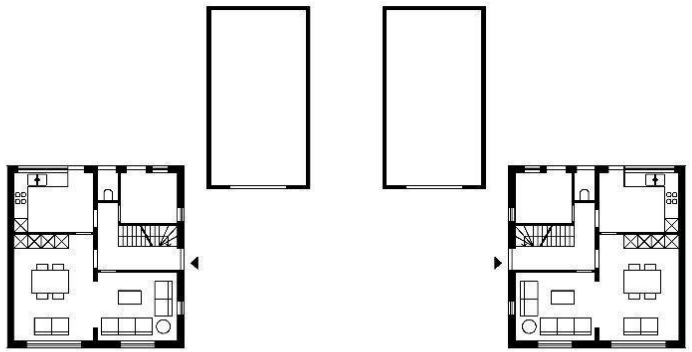


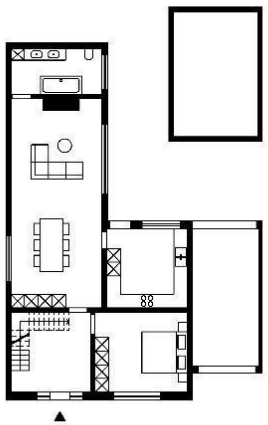


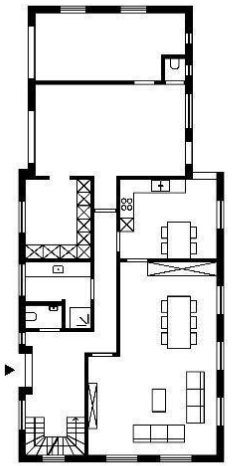


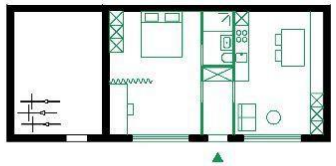


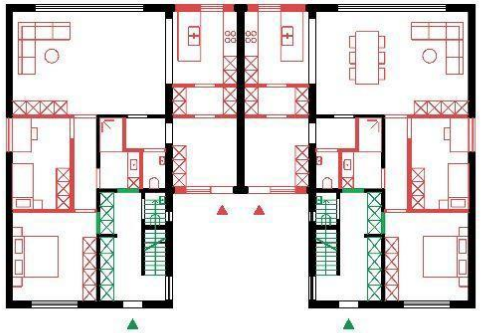


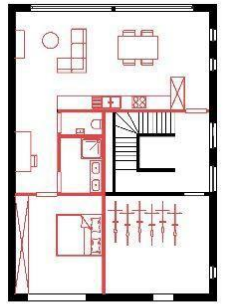


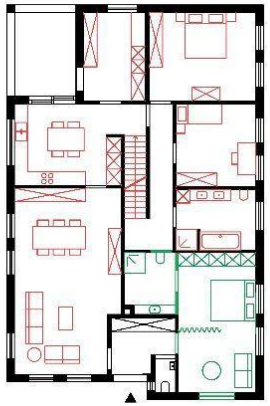


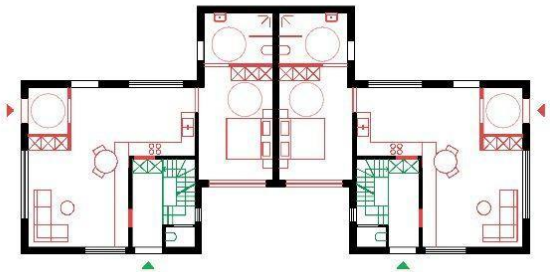


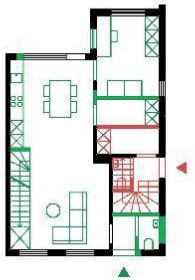




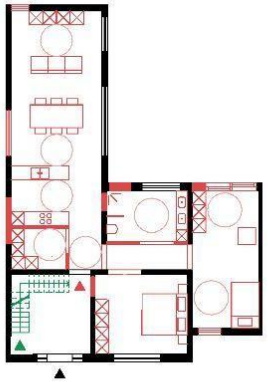


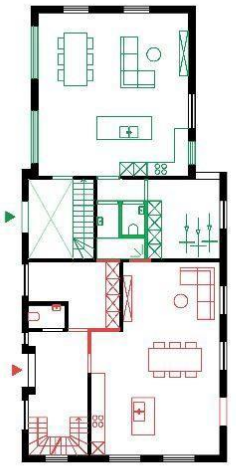


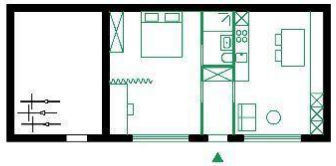


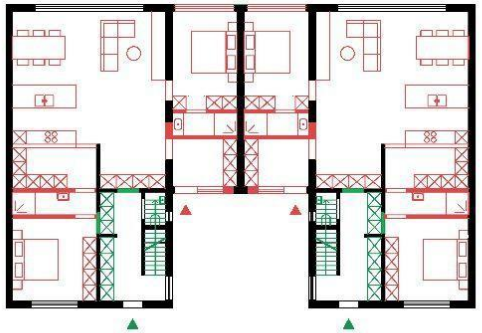


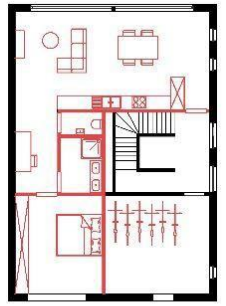


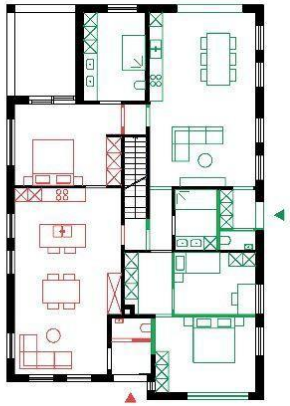


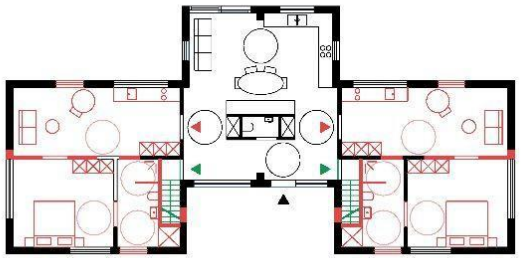


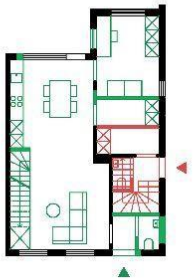




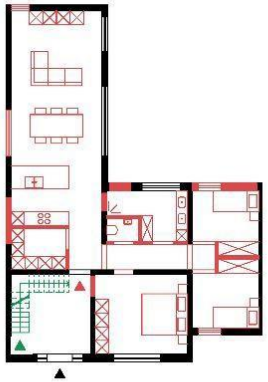


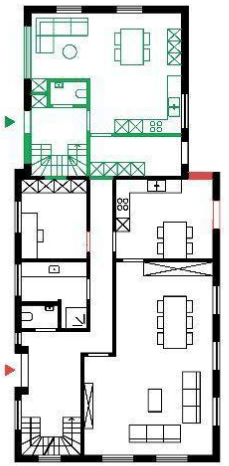












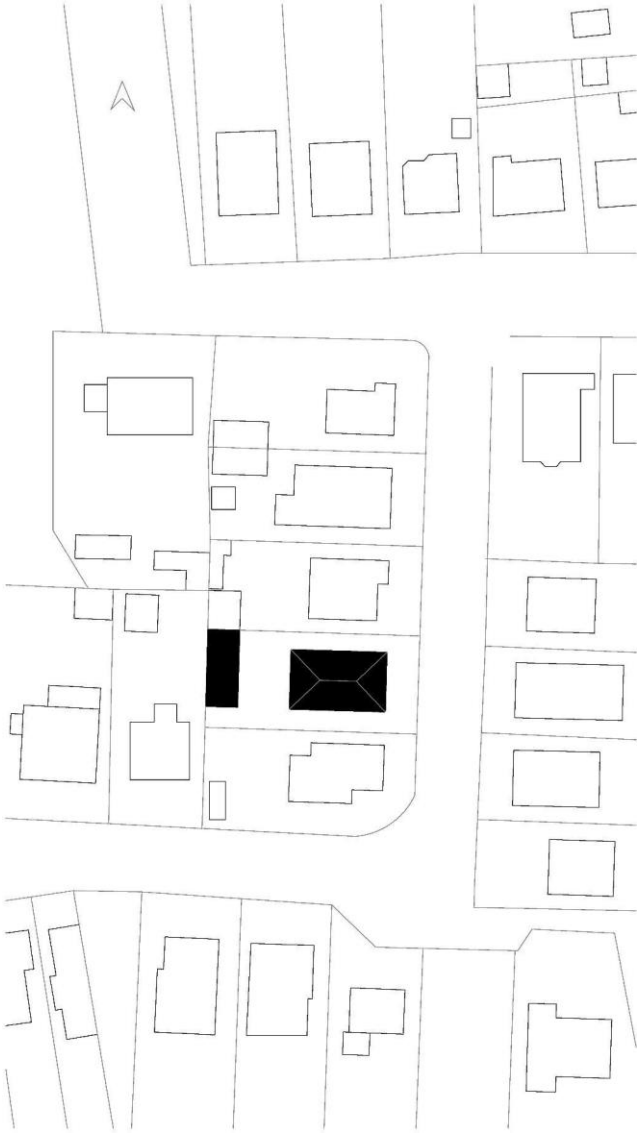


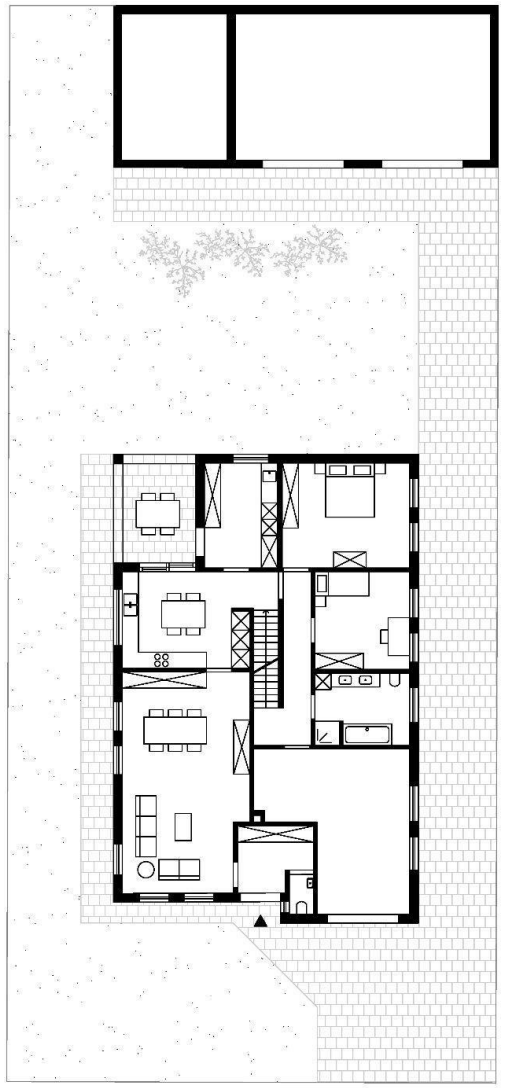
VERKAVELINGSWIJK



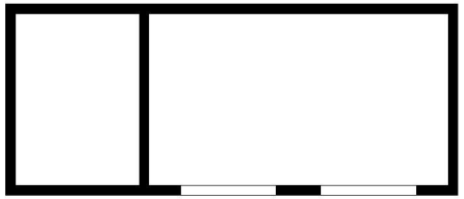


VERKAVELINGSWIJK



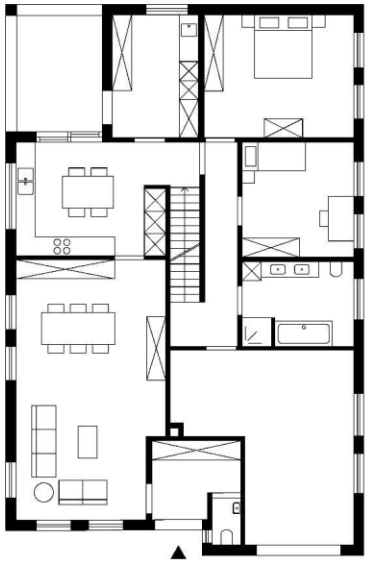


BUNGALOW INPLANTING

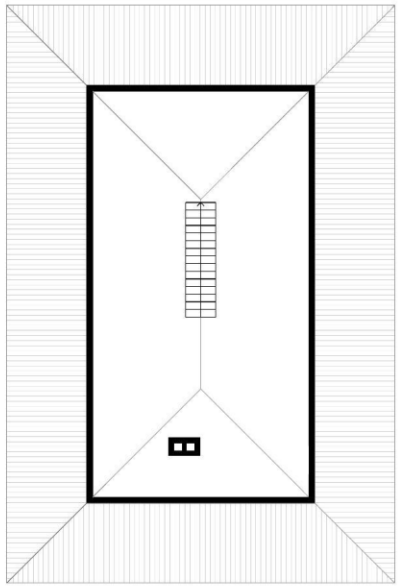




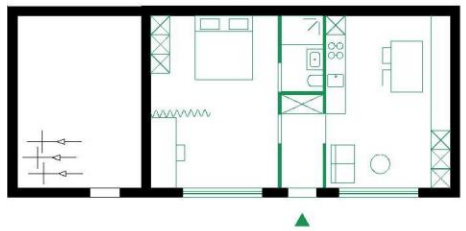
+0

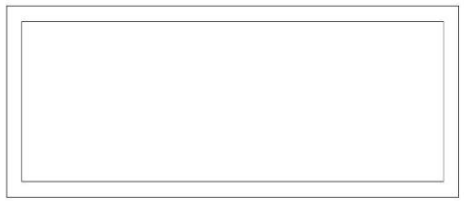


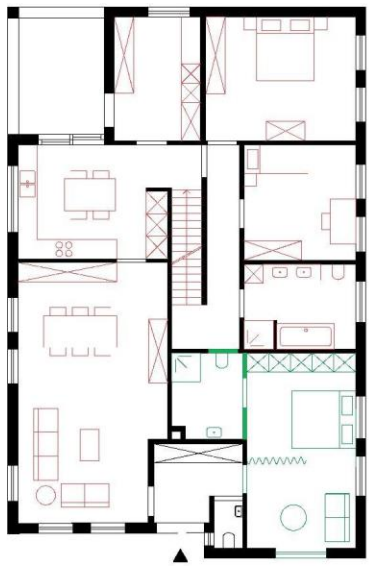
+1



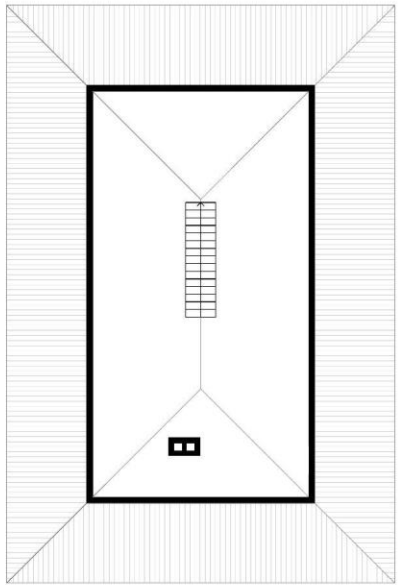
BUNGALOW BESTAAND



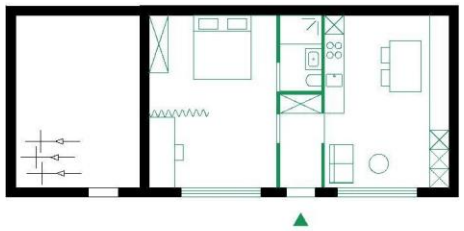


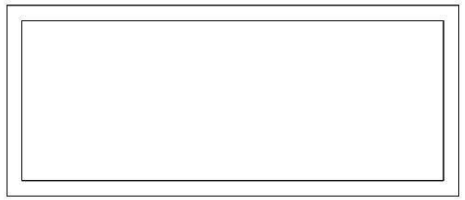


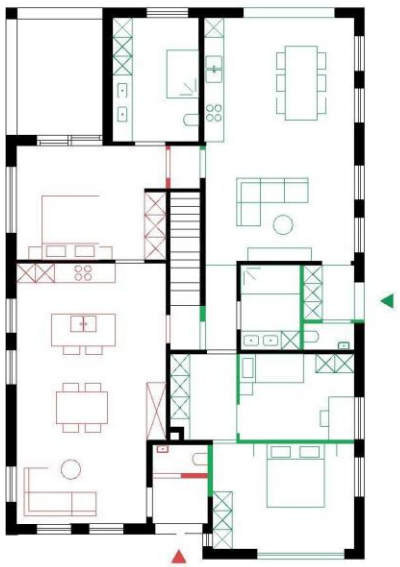
+0



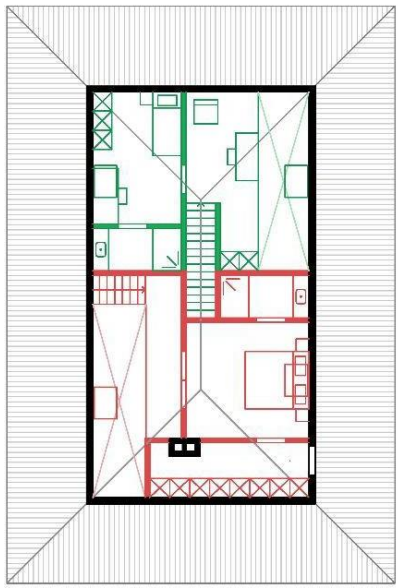
+1



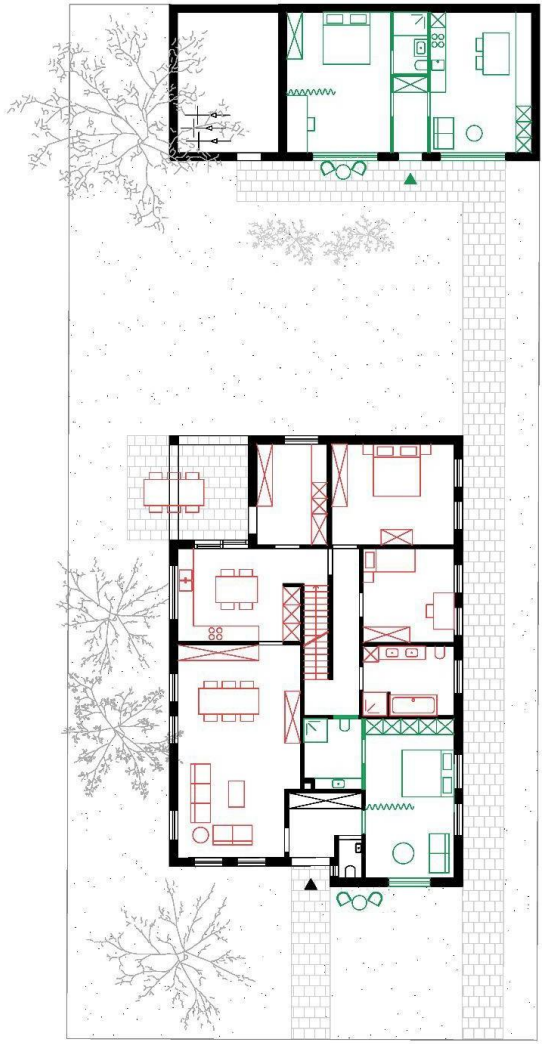




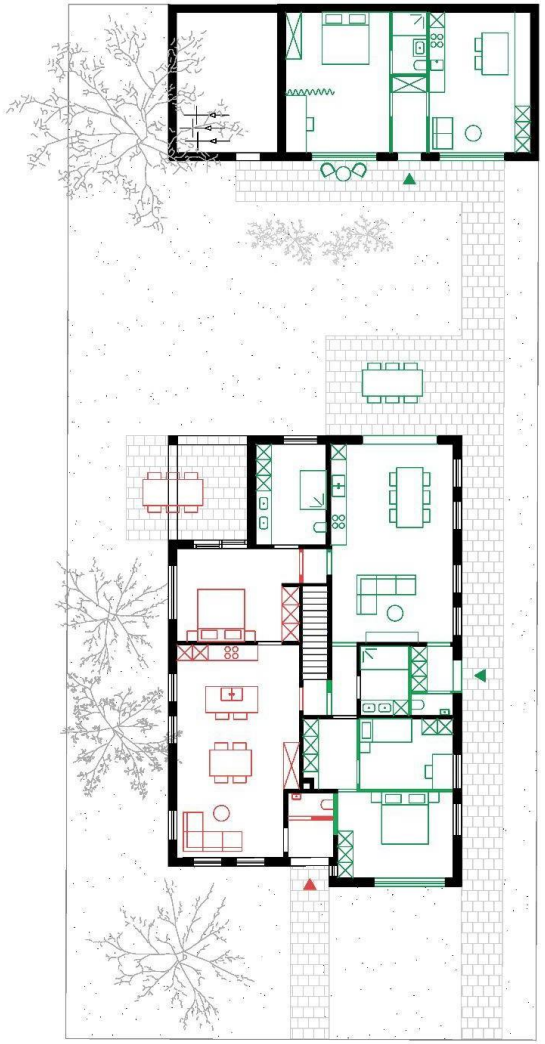
+0



+1

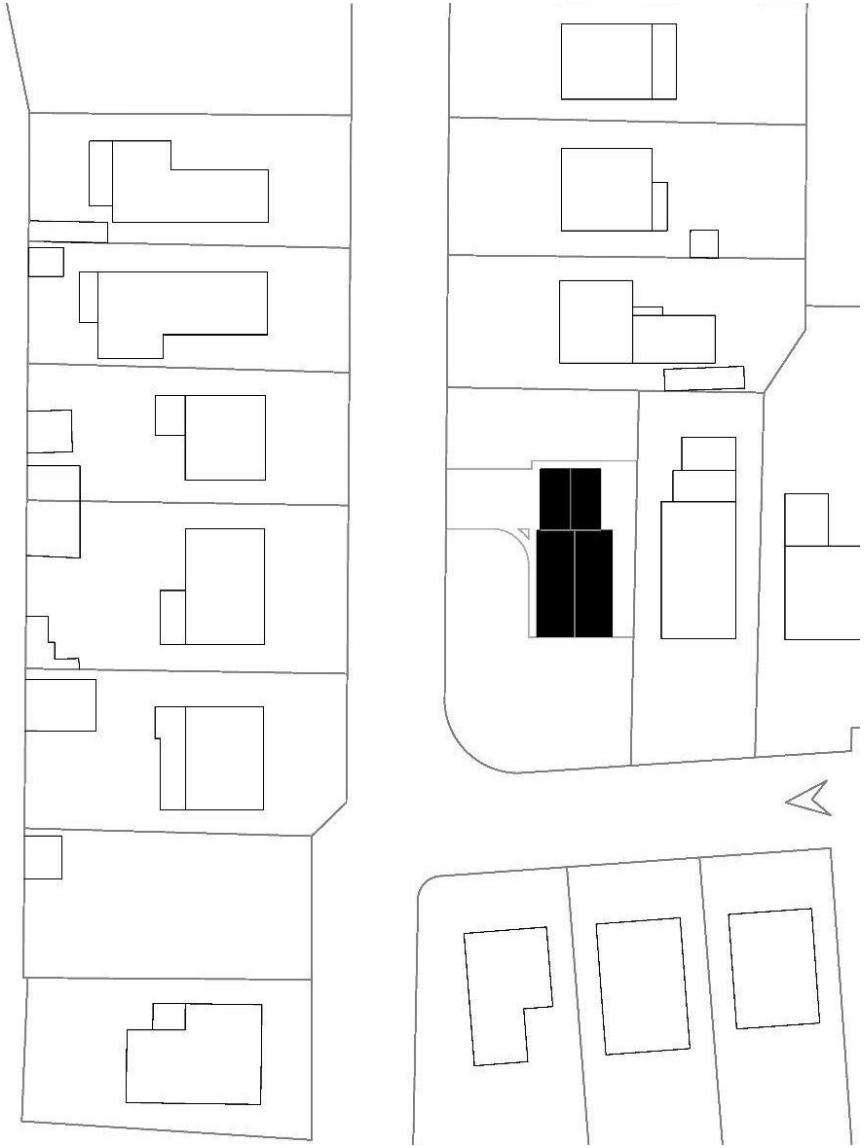


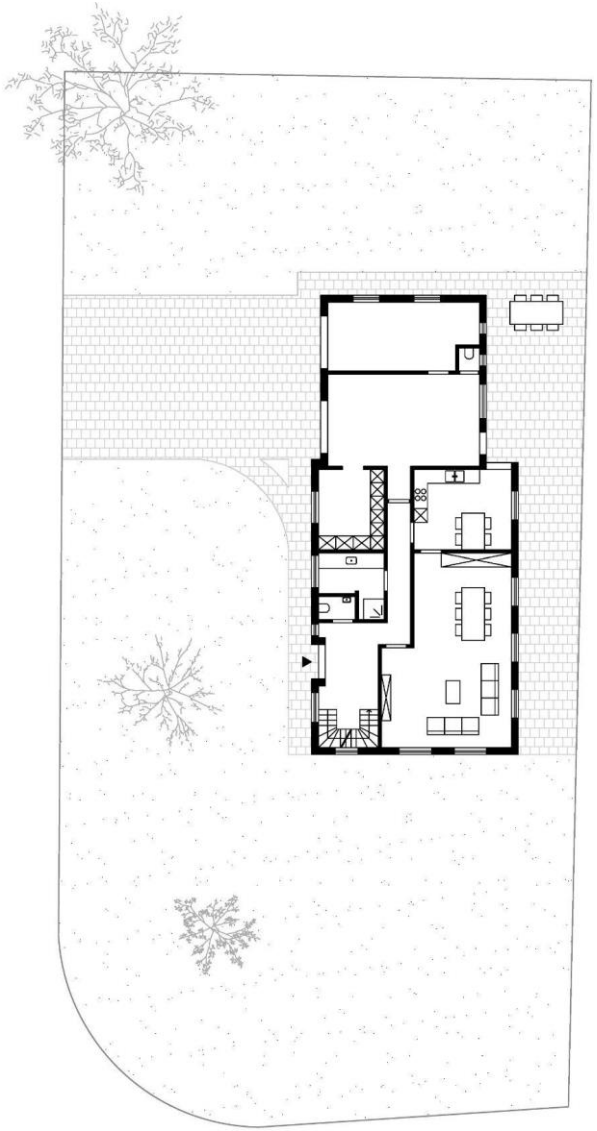
scenario 1



scenario 2

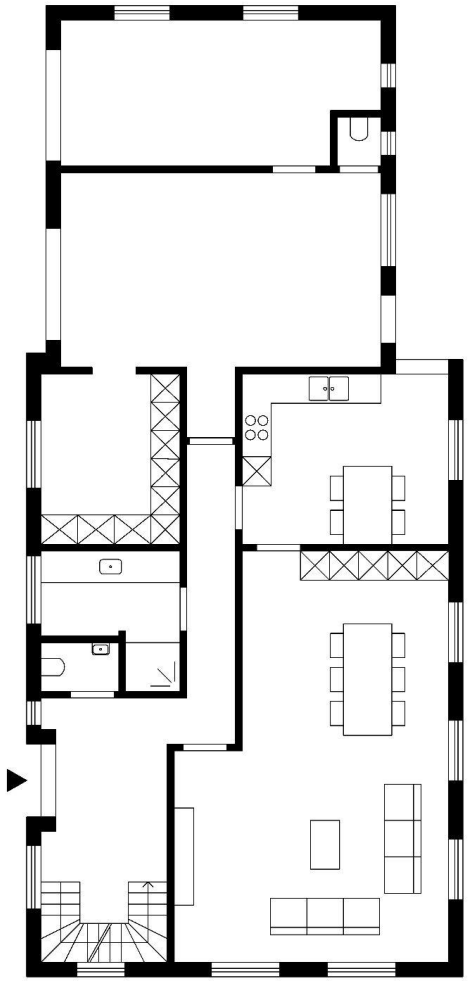
BUNGALOW TUIN SCENARIO'S



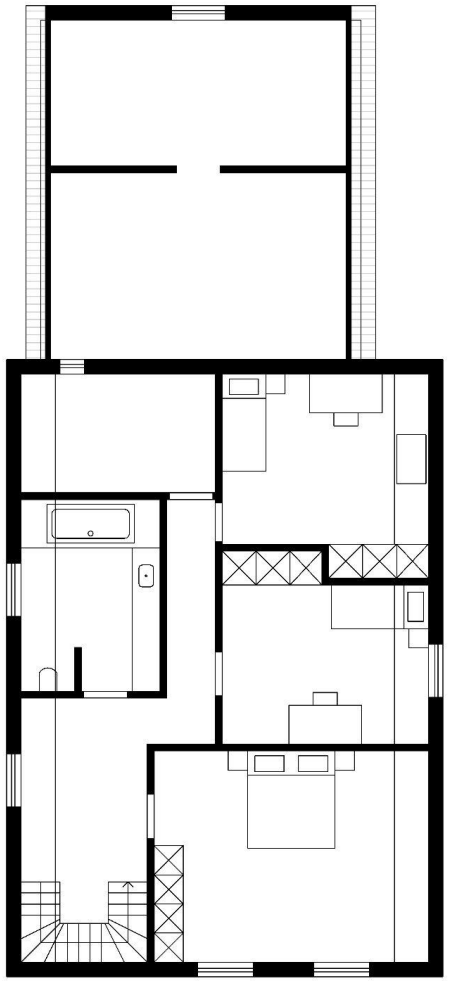


FERMETTE INPLANTING

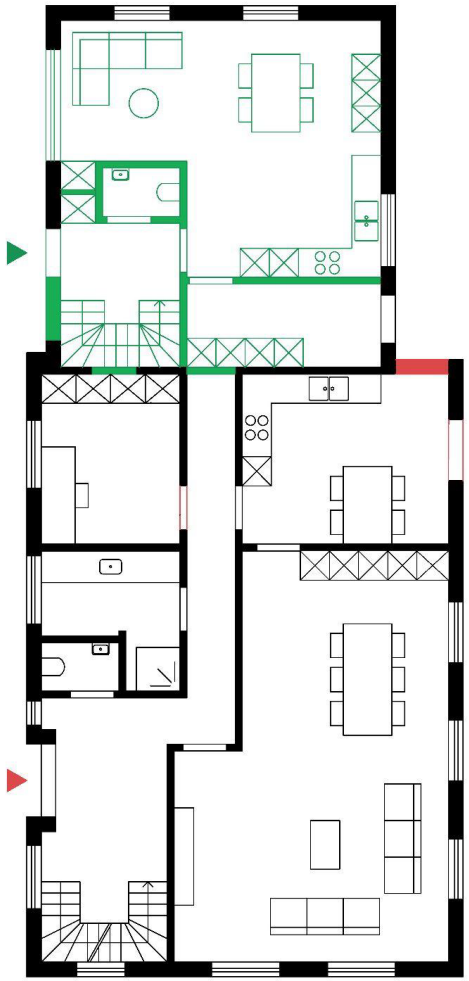
+0



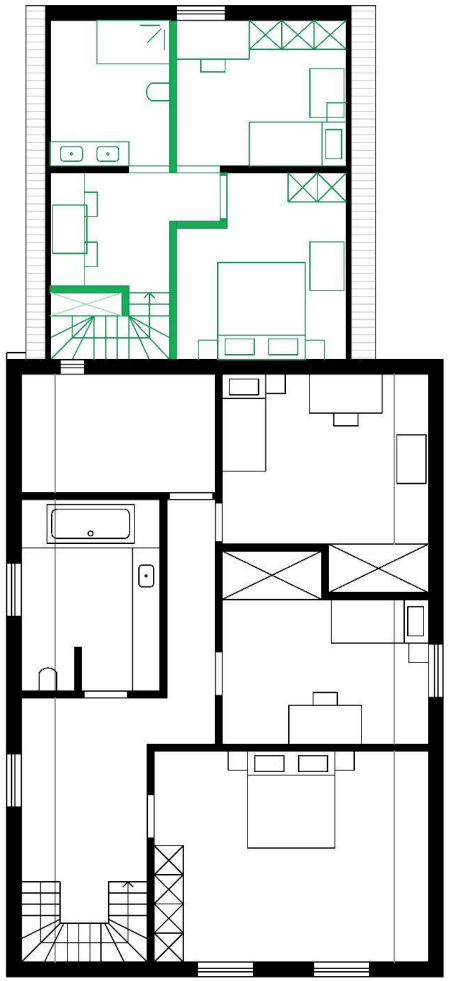
+1



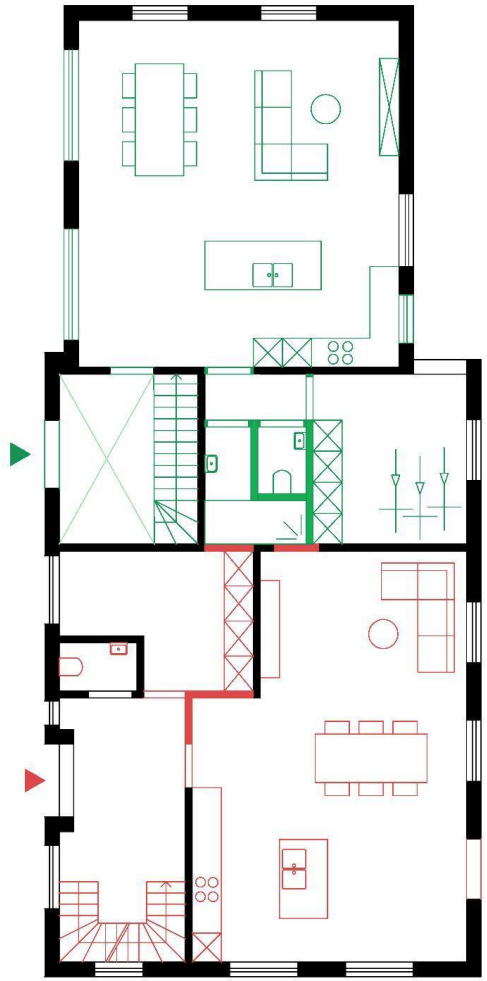
FERMETTE BESTAAND



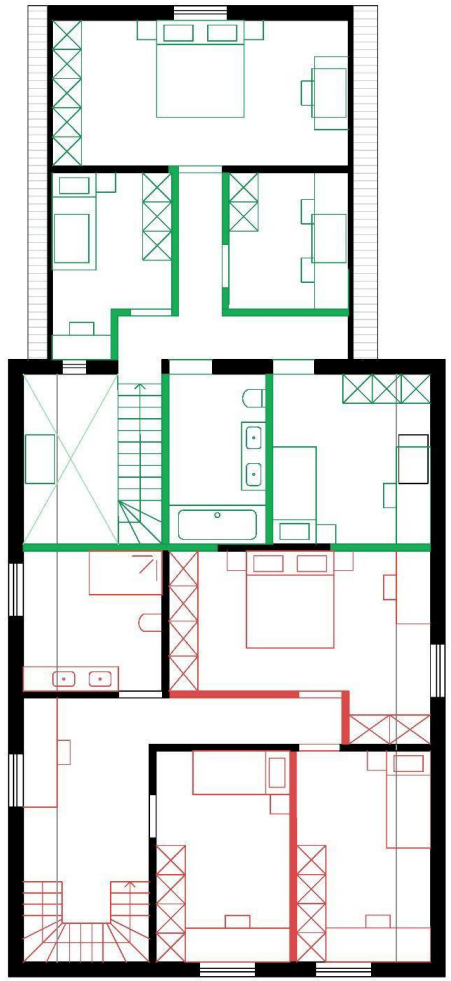
+0



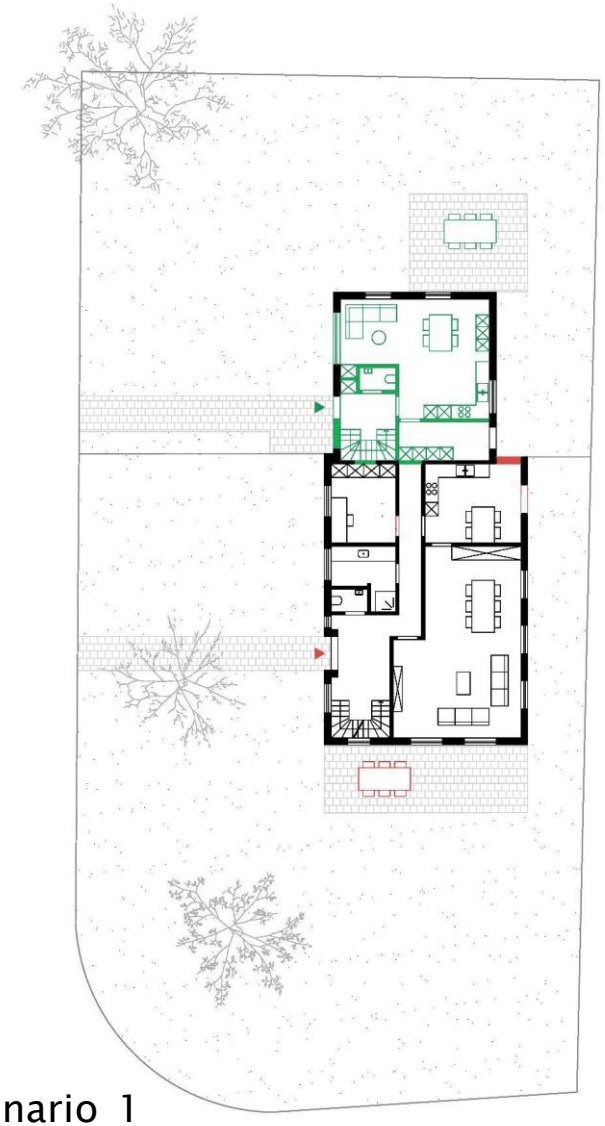
+1



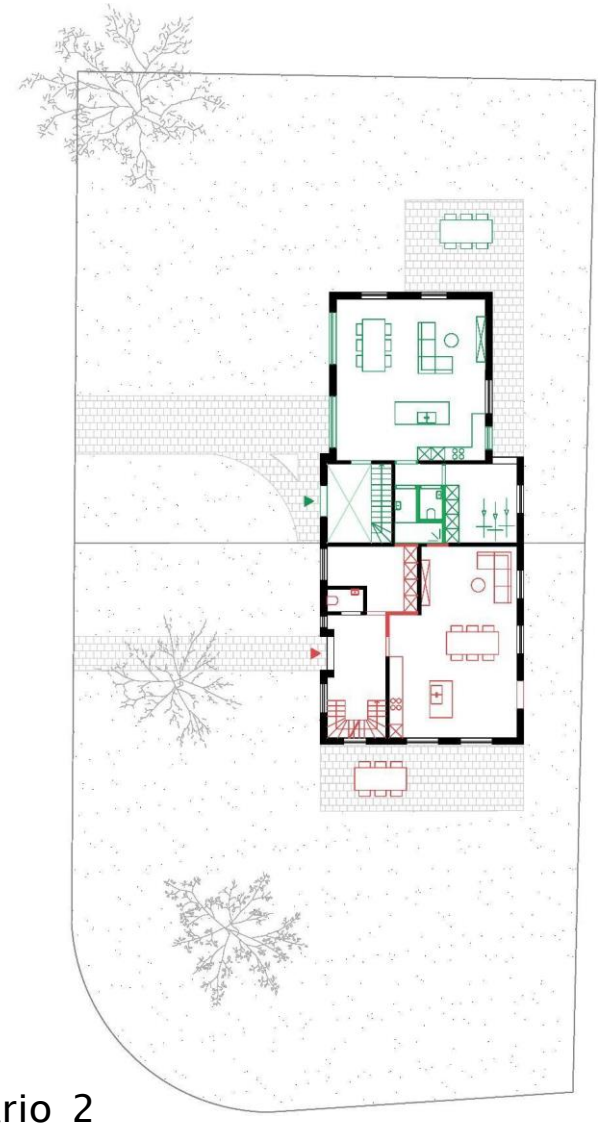
+0



+1



scenario 1

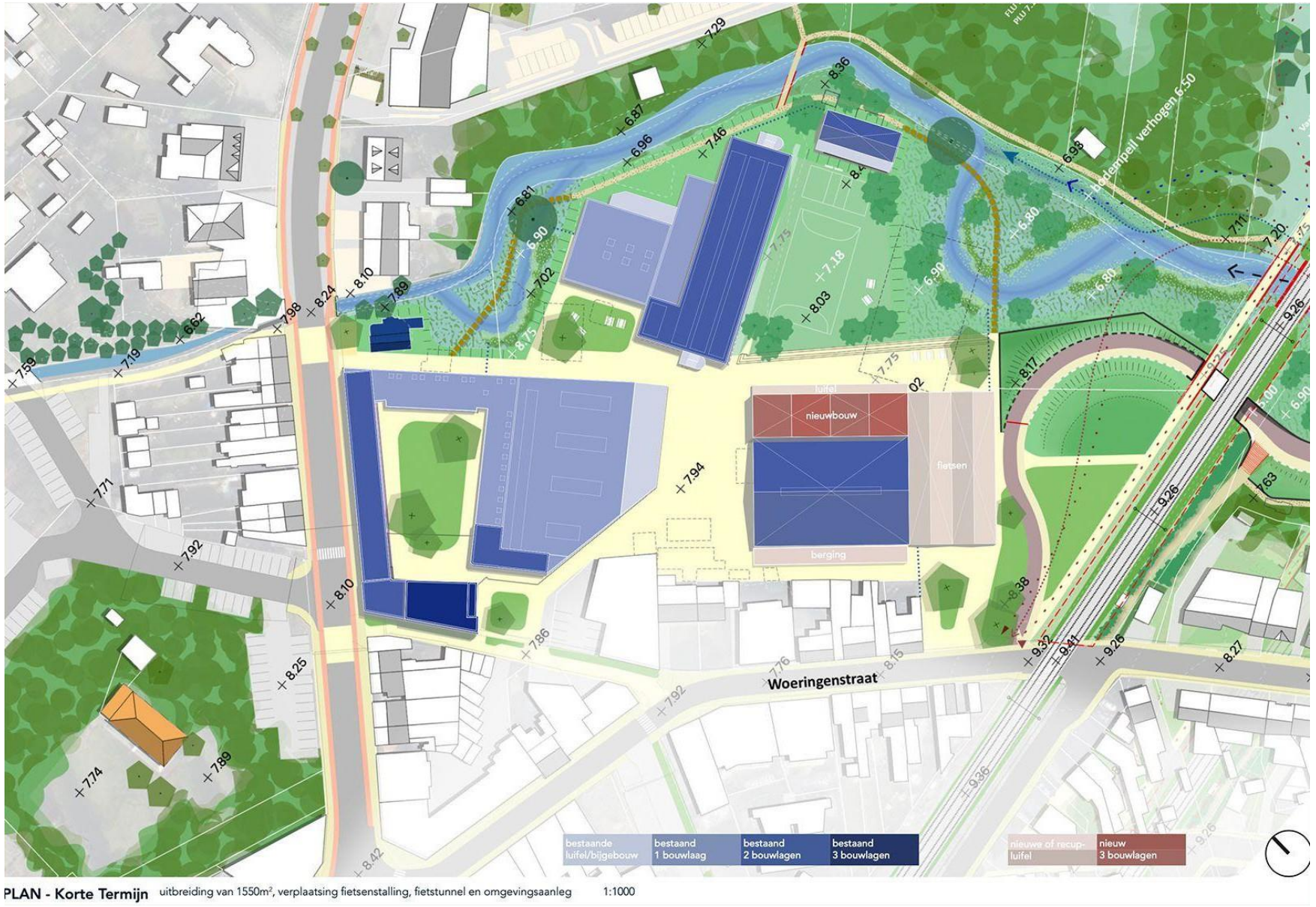


scenario 2

FERMETTE TUIN SCENARIO’S



VERKAVELINGSWIJK PARKEREN?



PLAN - Korte Termijn uitbreiding van 1550m², verplaatsing fietsenstalling, fietstunnel en omgevingsaanleg 1:1000

VERKAVELINGSWIJK PARKEREN?

Huis te koop in Nijlen met 3 slaapkamers

€ 459.000

immoscoop only · Breugelhoevestraat 25, 2560 Nijlen · Past je droomwoning binnen budget?



Huis te koop in Nijlen met 4 slaapkamers

€ 409.000

Bouwelsesteenweg 94, 2560 Nijlen · Past je droomwoning binnen budget?



Huis te koop in Nijlen met 4 slaapkamers

€ 379.000

Achterbist 6, 2560 Nijlen · Past je droomwoning binnen budget?



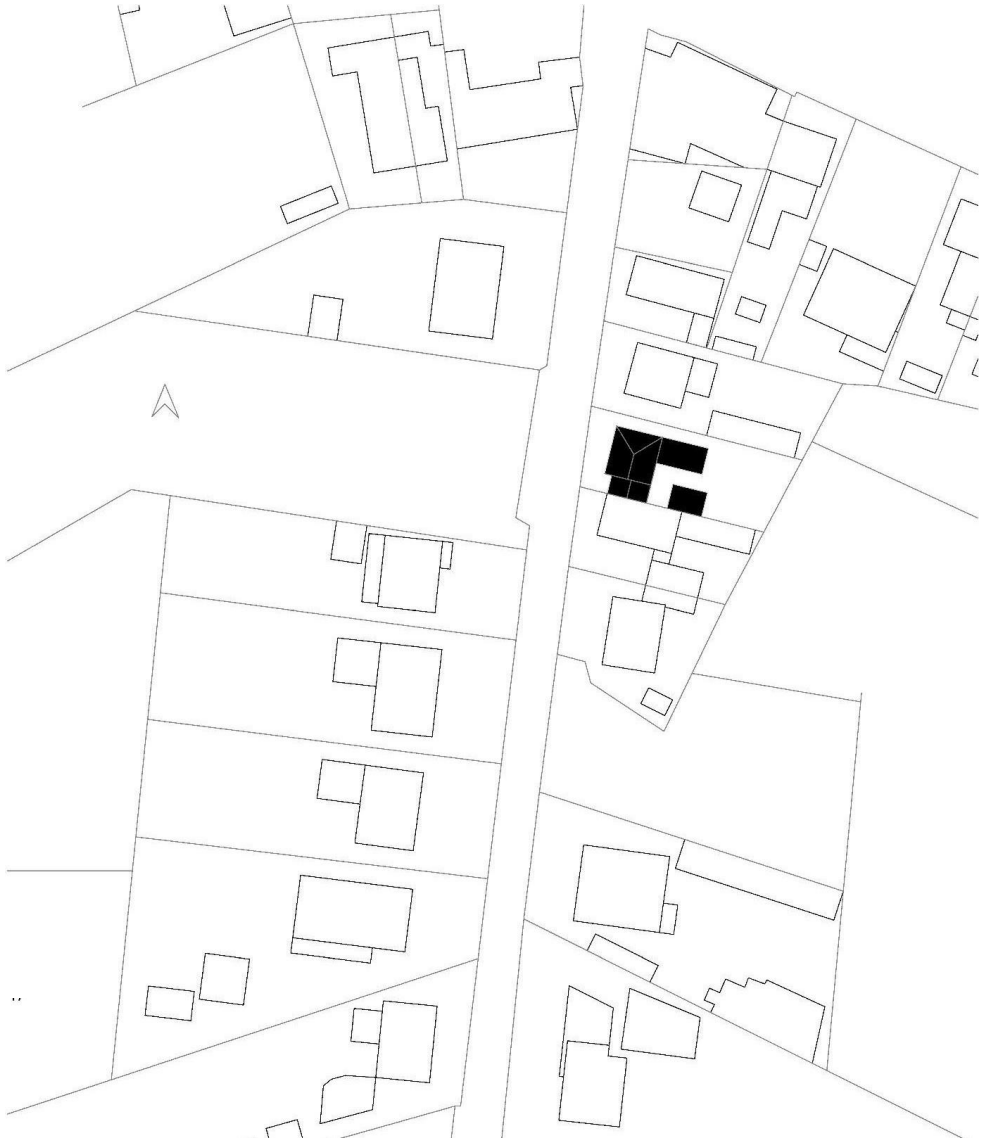
Huis te koop in Kessel met 3 slaapkamers

€ 499.000

Ringstraat 33, 2560 Kessel · Past je droomwoning binnen budget?

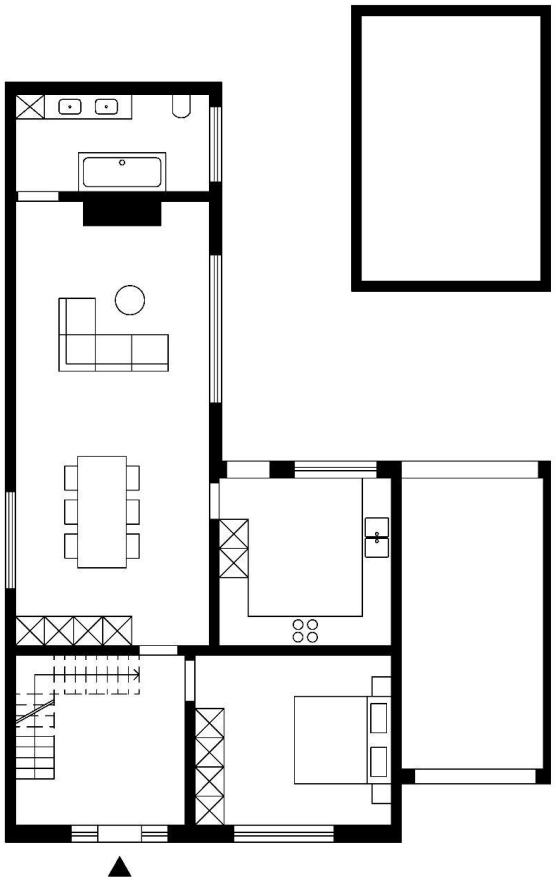


HALFOPEN WONINGEN

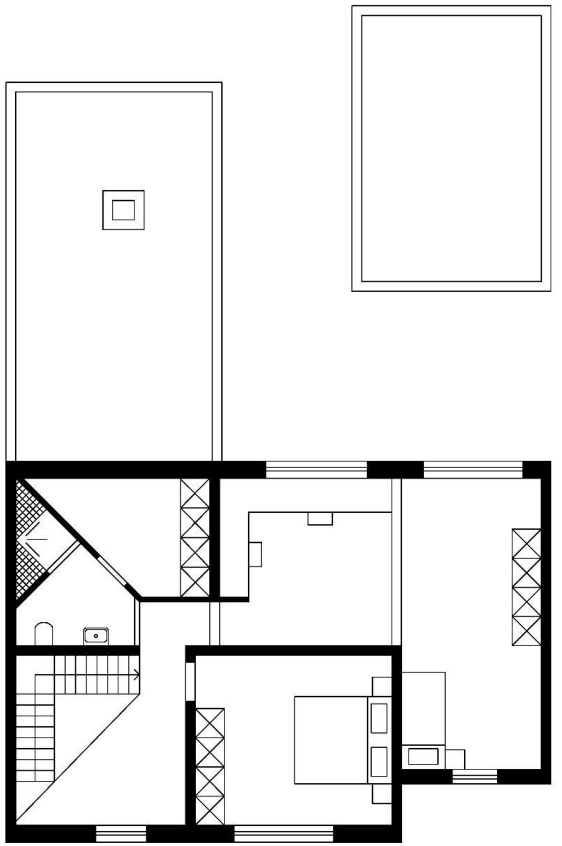




HALFOPEN WONING INPLANTING

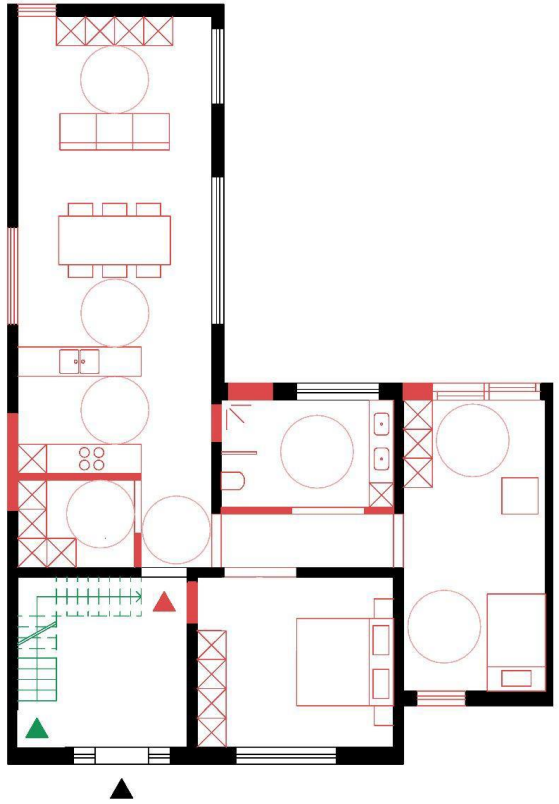


+0

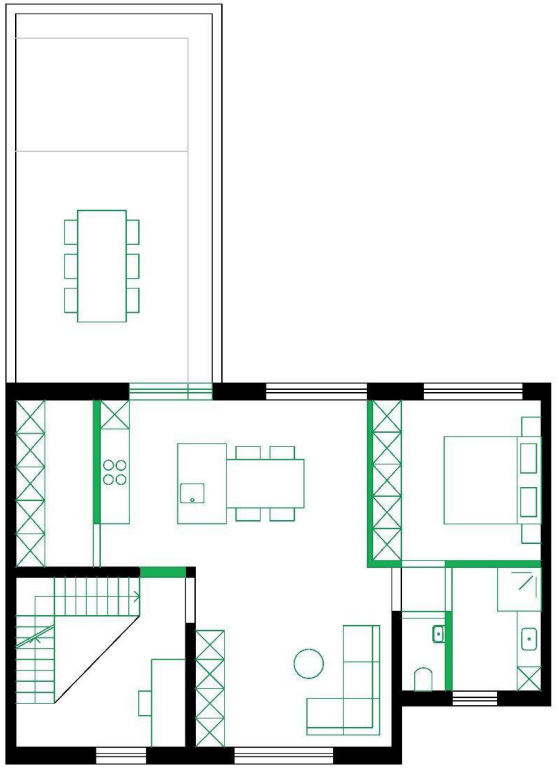


+1

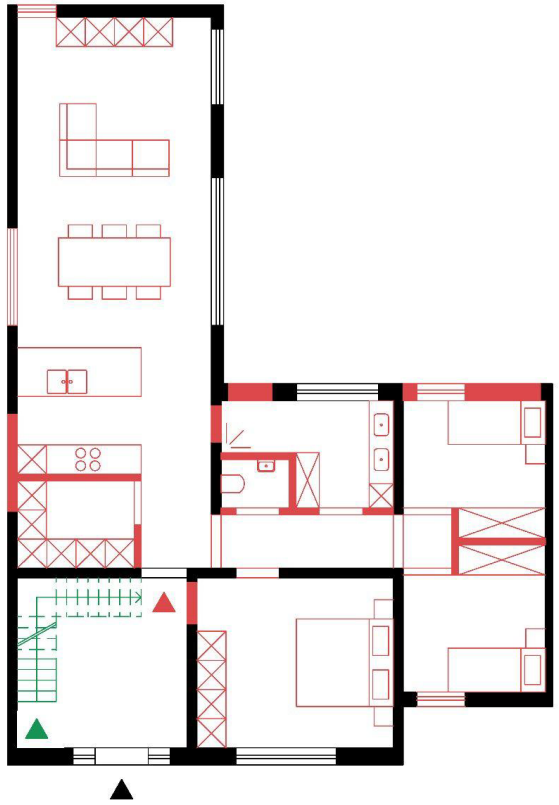
HALFOPEN WONING BESTAAND



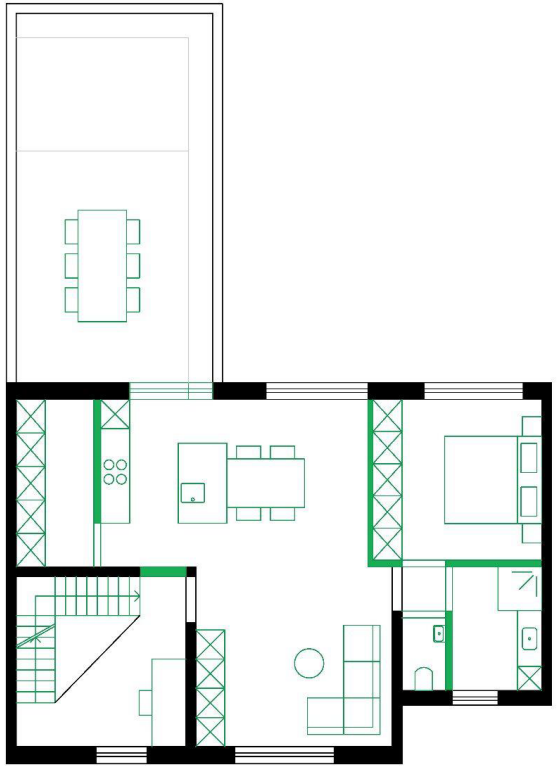
+0



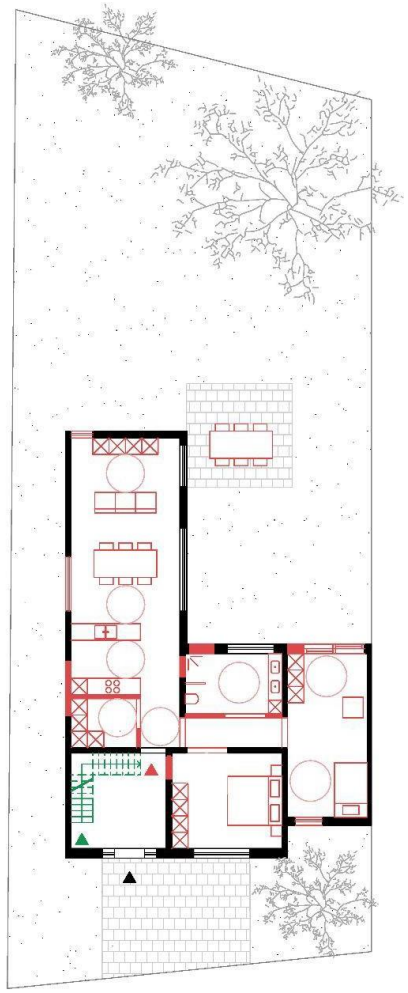
+1



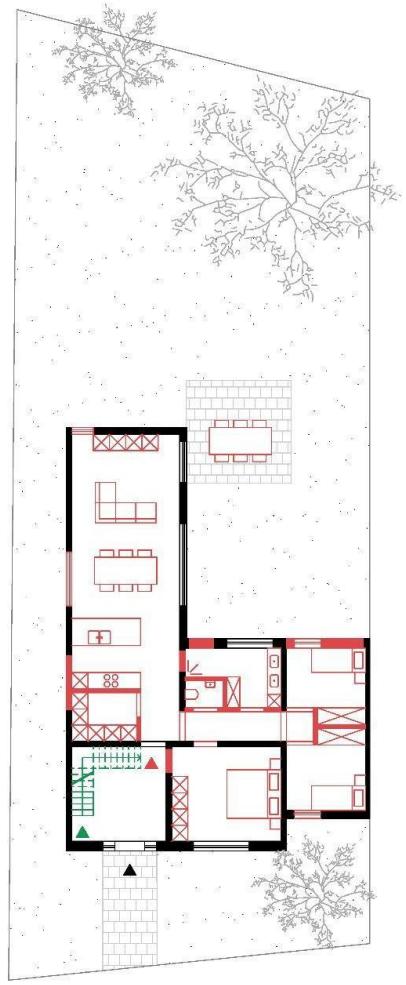
+0



+1



scenario 1



scenario 2

HALFOPEN WONING TUIN SCENARIO'S

CONCLUSIES SUMMERSCHOOL

Wat leren we?

- We kunnen makkelijk 1woning toevoegen aan 1bestaande woning!
- Bestaande structuur kan vaak volledig behouden blijven, met minimale aanpassingen zoals extra wand, raam en deur
- Liefst geen grote structurele werken om woningen op later moment terug tot één geheel te maken
- Hoe breder de woning, hoe meer garages, hoe makkelijker om bijkomende voordeuren te plaatsen
- Splitsen kan zowel verticaal als horizontaal
- Cohousing is mogelijk, maar blijft uitzondering

Wat zijn de (koppel)kansen van het splitsen?

- Nieuwe fase van ‘zachte’ verdichting binnen de gemeente,
  na verkavelingen, lintbebouwing en verappartementisering

- In plaats van 45 nieuwbouw appartementsblokken met 10 units
  = splitsen van 450 bestaande woningen
  = splitsen van 4% van de bestaande woningvoorraad
  om de bevolkingsgroei tot 2040 op te vangen

Wat zijn de (koppel)kansen van het splitsen?

- Woonideaal / kwaliteit van de verkaveling blijft behouden,
  met voldoende aandacht voor privacy van elke bewoner

- Senioren kunnen in vertrouwde wijk blijven wonen,
  met minder eenzaamheid, meer nabuurschap

- Keren van leegloop in oudere verkavelingswijken,
  na vertrek van kinderen en overlijden van partners

- Geen bijkomende weginfrastructuur, rioleringen, nutsleidingen, …

Wat zijn de (koppel)kansen van het splitsen?

- Splitsen als extra hefboom voor energetische renovatie

- Onze Vlaamse bouwcultuur met een eigen woning, eigen architect, eigen aannemer is de laatste jaren sterk afgenomen, maar wel perfect op maat van de renovatie & splitsing van woningen

  >> aandacht voor het ambacht en vakmanschap van bouwen

Maar er zijn ook nog drempels…

- Parkeren, fietsen, groen, …vraagt oplossing op wijkniveau
  = nood aan regie van de gemeente
- Wat met verkavelingsvoorschriften, bouwcodes, …?
- Wat met energieleveranciers?
- Wat met stijgende huurprijzen?

Vlaamse makelaar legt uit waarom en hoe je woning kan splitsen

om er bij verkoop meer uit te halen…

vier voorwaarden:

- ligging in woongebied of woongebied met landelijk karakter
- min 20-22 meter perceelsbreedte
- 700-800 m2 perceelsoppervlakte
- verkavelingsvergunning



Hoe gaan we verder?

Verder onderzoek binnen groter project Unlock the Housing Stock:

- voorstellen toetsen aan bestaande regelgeving
- rondetafel met gemeentelijke & provinciale ambtenaren, VVSG, VRP, …
- opmaak eindrapport

Presentatiemomenten

9 december 2026 – Architectuurwijzer, Antwerpen
LEZING ‘Ode aan de rijwoning’ (Julie Mabilde)
& toelichting resultaten Summerschool

16 december 2026
WEBINAR ‘Unlock the Housing Stock’

afgeven van eindrapport aan bevoegde Vlaamse ministers

Deze summerschool is mede mogelijk gemaakt door…

ontwerpend onderzoek
Emilia Dua, Michelle Franco, Stijn Kleijnen, Aurelie Moens, Emma Tillemans, Lars Vanaken, Kaat Bekaert en Lotte Van Vinckenroye

gemeente Nijlen
Maarten Horemans & Laura Adams

videomakers
Bertrand Lafontaine & Michael Lombarts

projectleiding
erts & Architectuurwijzer

partners Unlock the Housing Stock
Bond Beter Leefmilieu & LabLand

erts* AW

Vragen?



Discussie

- Waar wel en waar niet woningen opsplitsen?
- Hoe kan je dit opnemen in een bouwcode?
- Hoe woonmobiliteit in gang zetten?
- Kansen voor collectieve voorzieningen op wijkniveau? Link met publieke ruimte?



Feedback (1’)

Netwerklunch in de foyer

