



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

Meer doen met bestaande ruimte: ontwerp en vergunningverlening in dialoog

Verloop van deze workshop

De Biekens in Sint-Niklaas

- Het project
Tom Verhagen, Volt Architecten
- Proces / instrumenten
Ingrid Verbesssem, stad Sint-Niklaas

Tuighuisstraat in Kortrijk

- Project / proces / instrumenten
Robert Schneider, stad Kortrijk

Vragen en discussie

Moderator: Mieke Nolf, Steunpunt Duurzaam Wonen en
Bouwen Provincie Oost-Vlaanderen



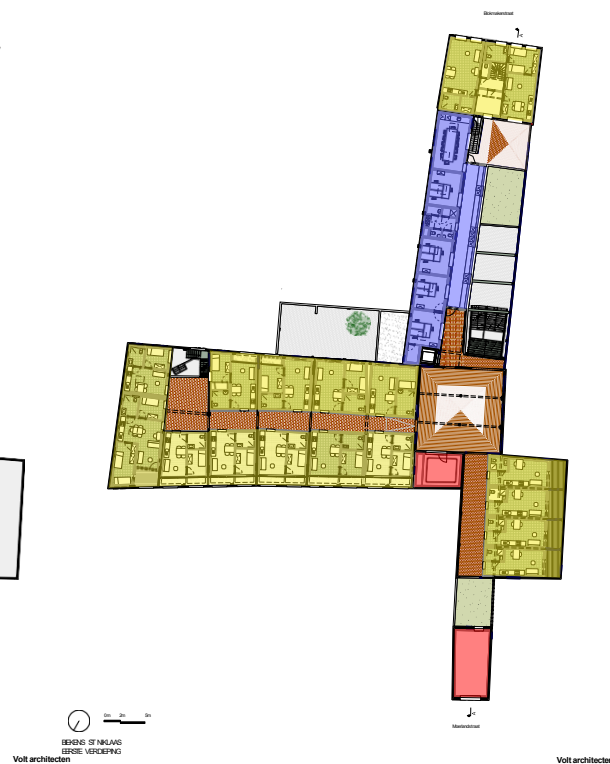
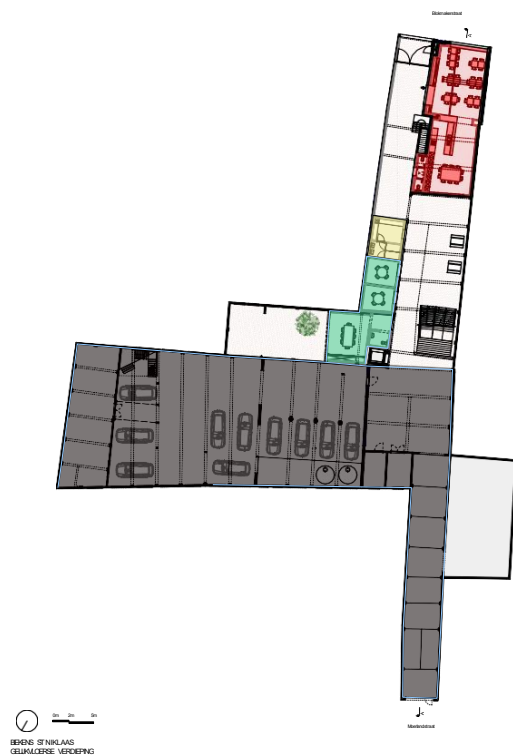
_ CAW Oost-Vlaanderen, De Biekens

Verbouwen van een oud fabrieksgebouw naar residentiële opvang voor dak-en thuislozen Blokmakerstraat 4, 9100 Sint-Niklaas

_ Omgeving



_ Programma van Eisen



17 studio's
 2 crisiskamers
 12 werkplekken
 1 inloopcentrum
 3 spreekruimtes
 1 collectieve wasruimte
 –
 Netto vloeropp : 1124 m²

_ Vroeger

BISCUITS- HONIG - PEPERKOEK

"BIEKENS"

PAIN D'ÉPICES - MIEL- BISCUITS

ST-NIKLAAS

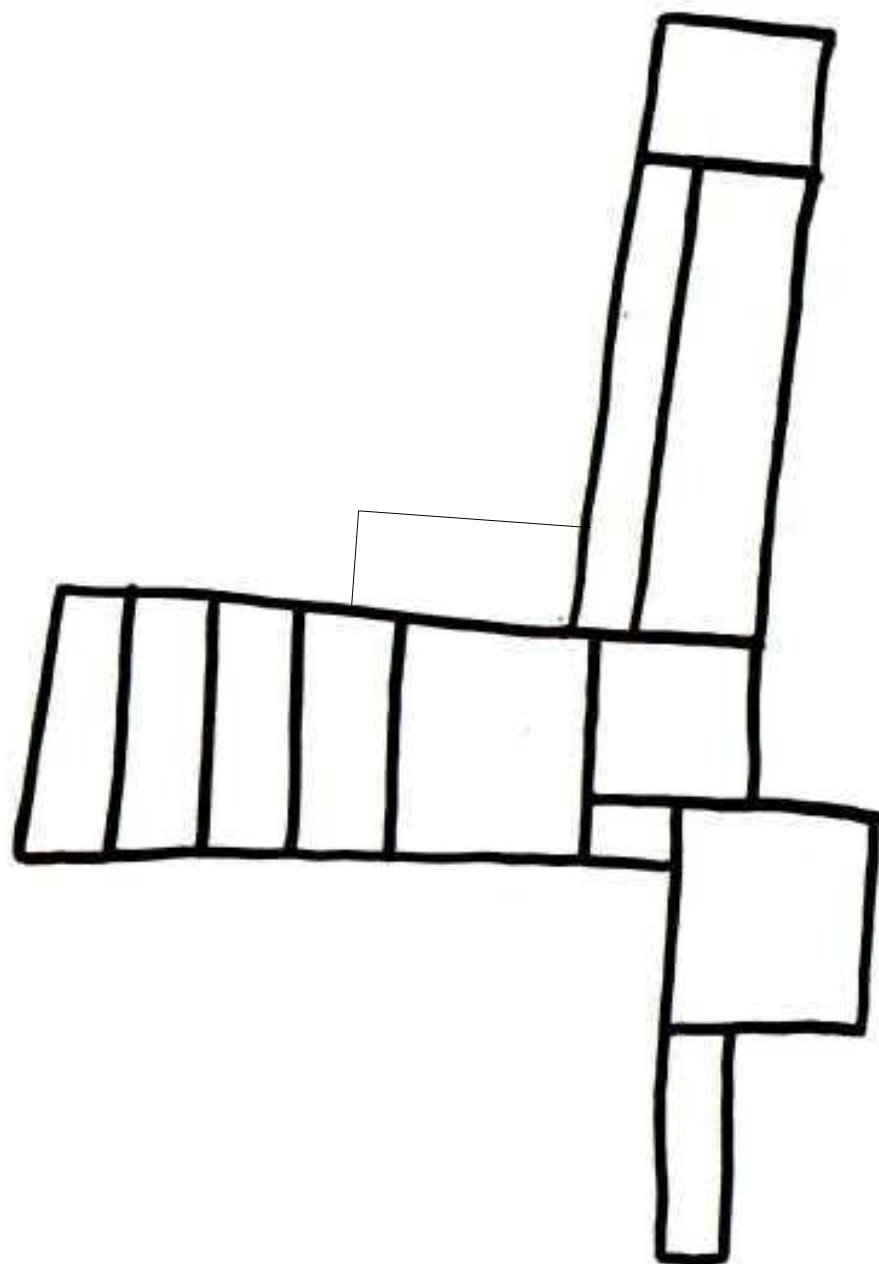
_ Vroeger #2

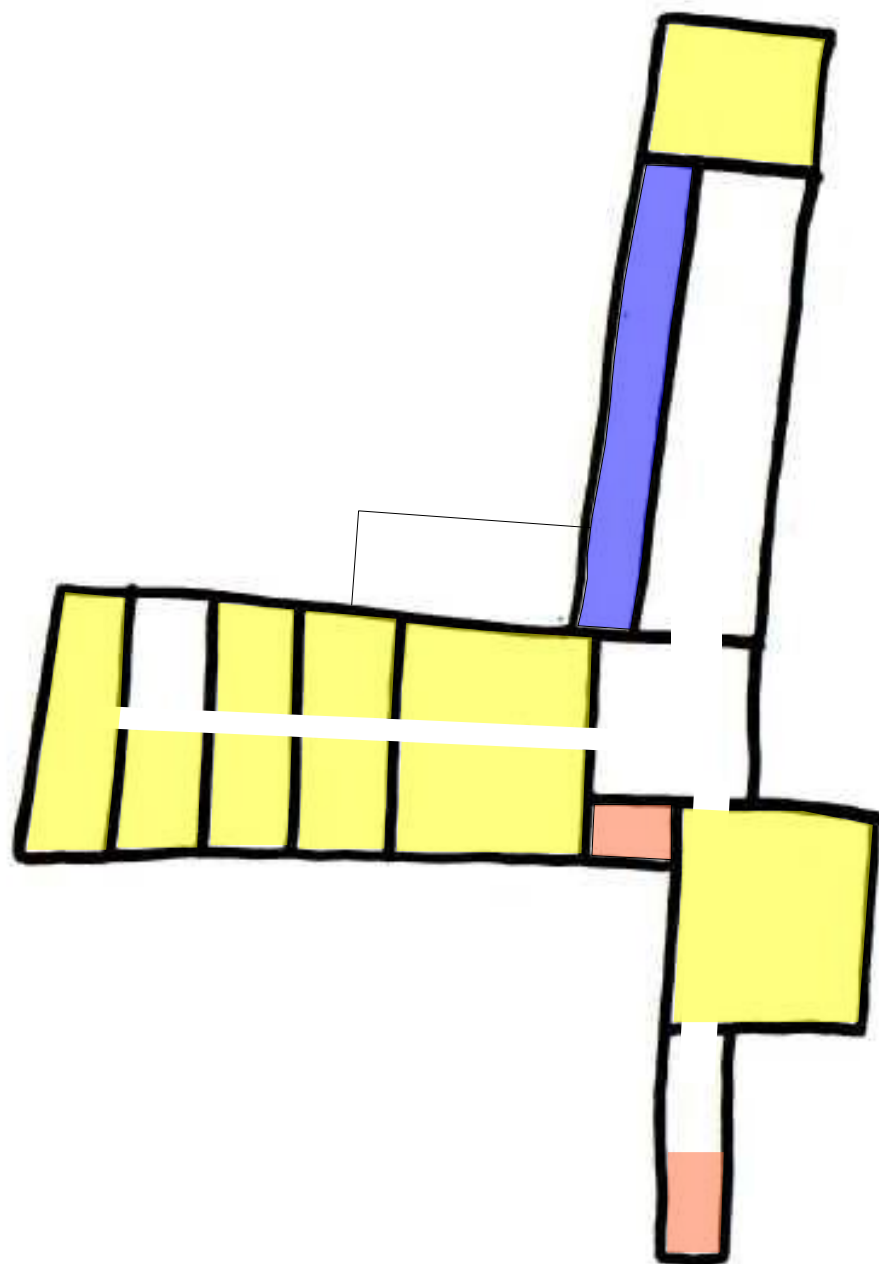


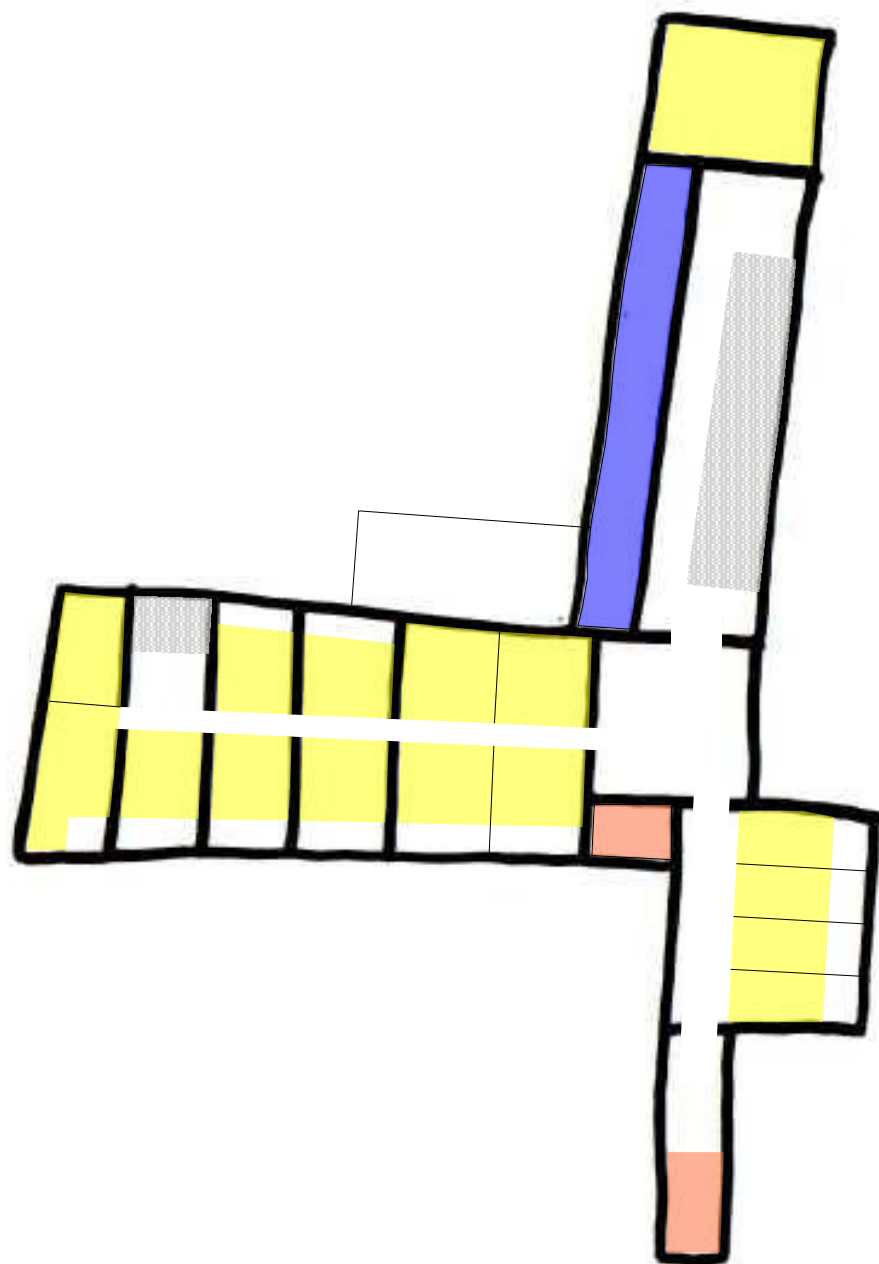




_ Concept

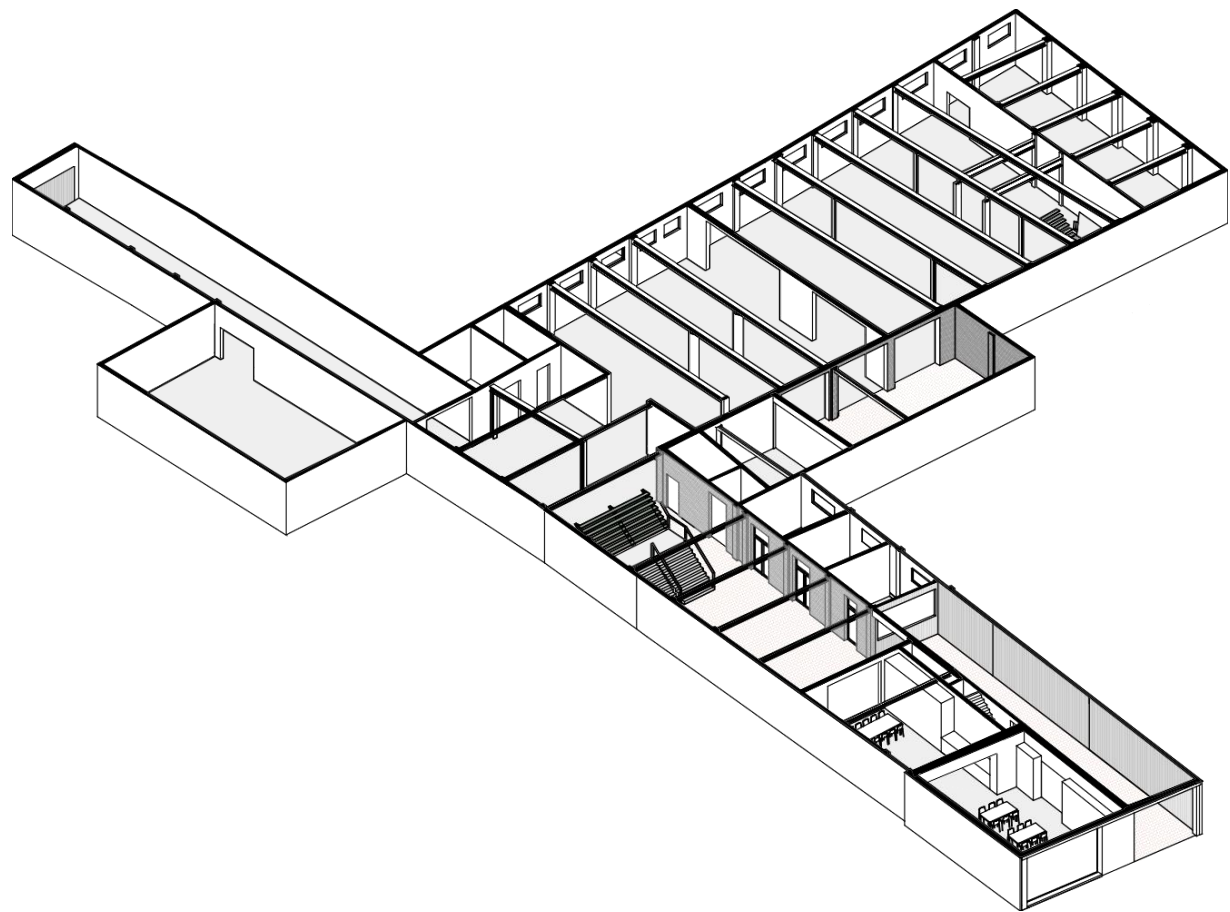






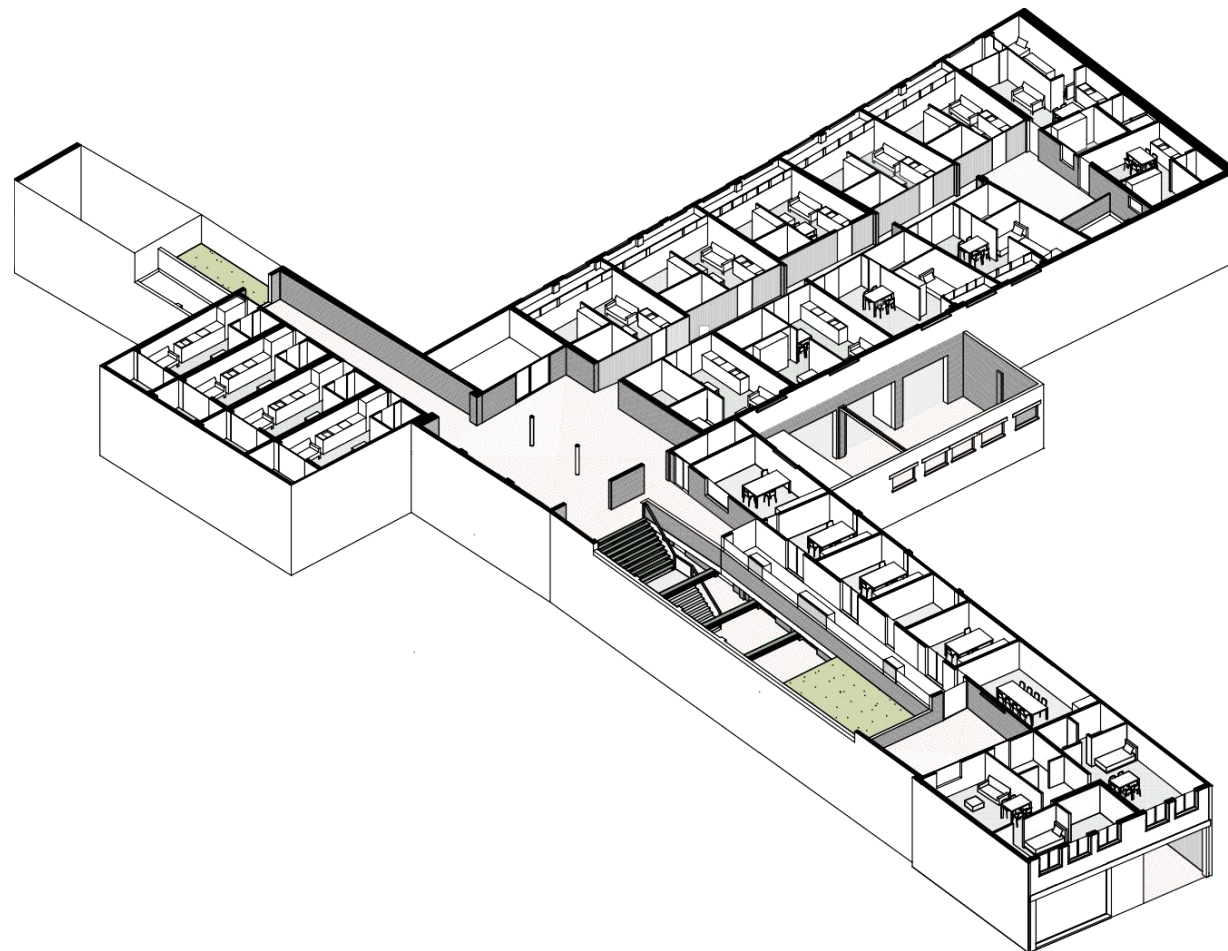


_ Indeling



BIEKENS ST NIKLAAS
GELUKKLOERSE VERDIEPING
ISOMETRIE

Volt architecten



BIKENS ST NIKLAAS
EERSTE VERDIEPING ISOMETRIE

Volt architecten

_ Circulatie





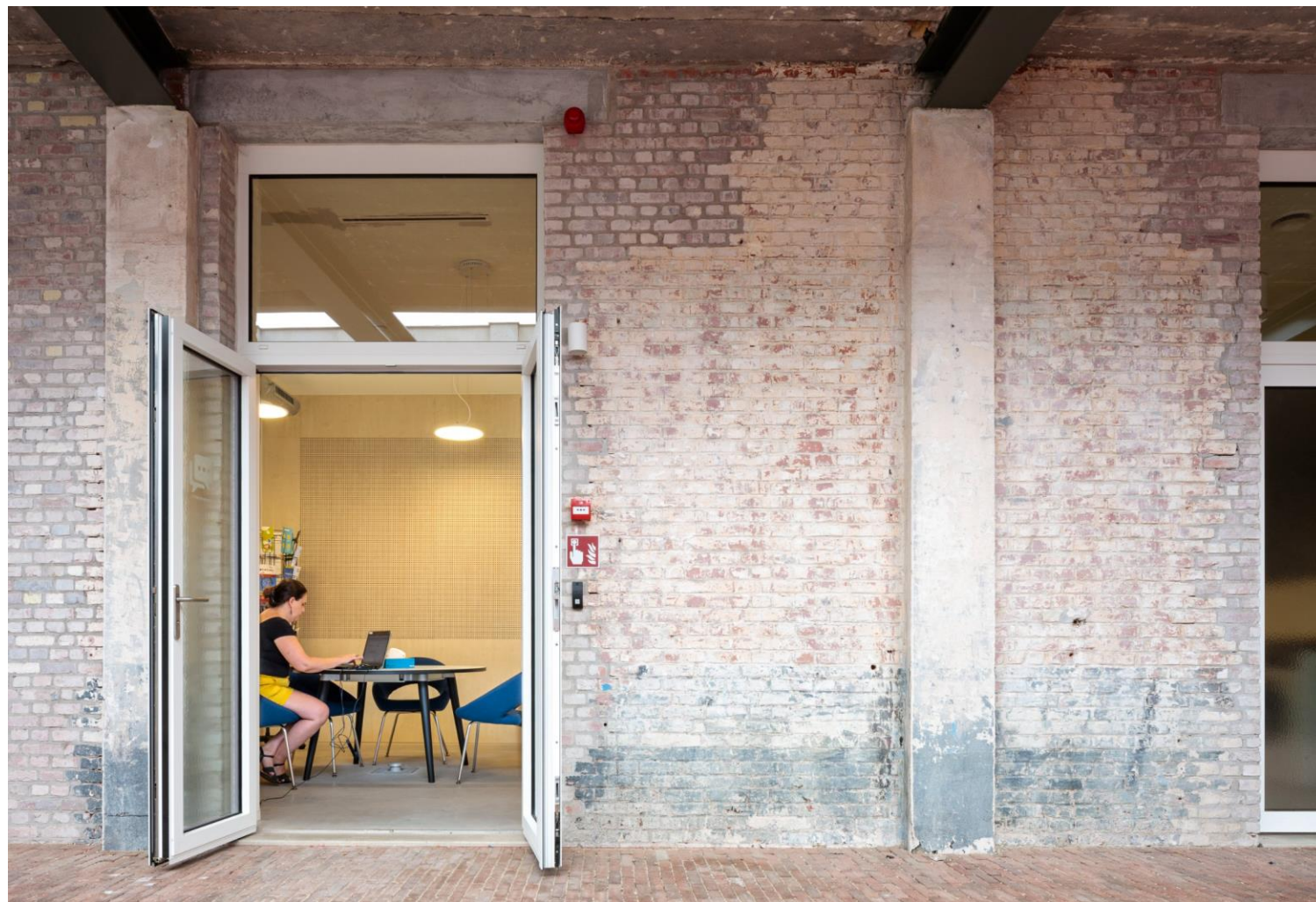
_ Buren





_ Geheugen





_ Passtuk



_ Klein geluk

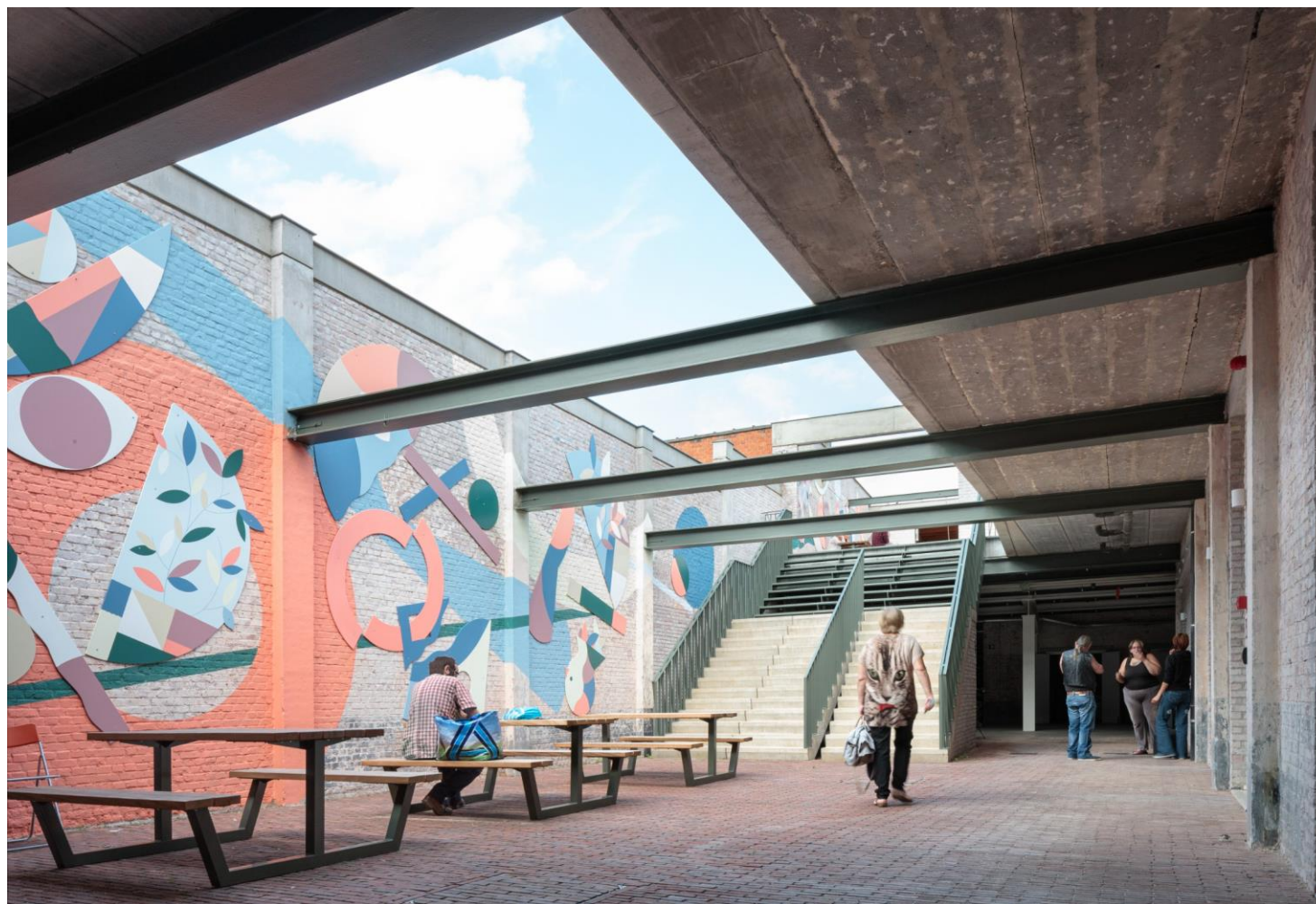


_ Ontmoeting



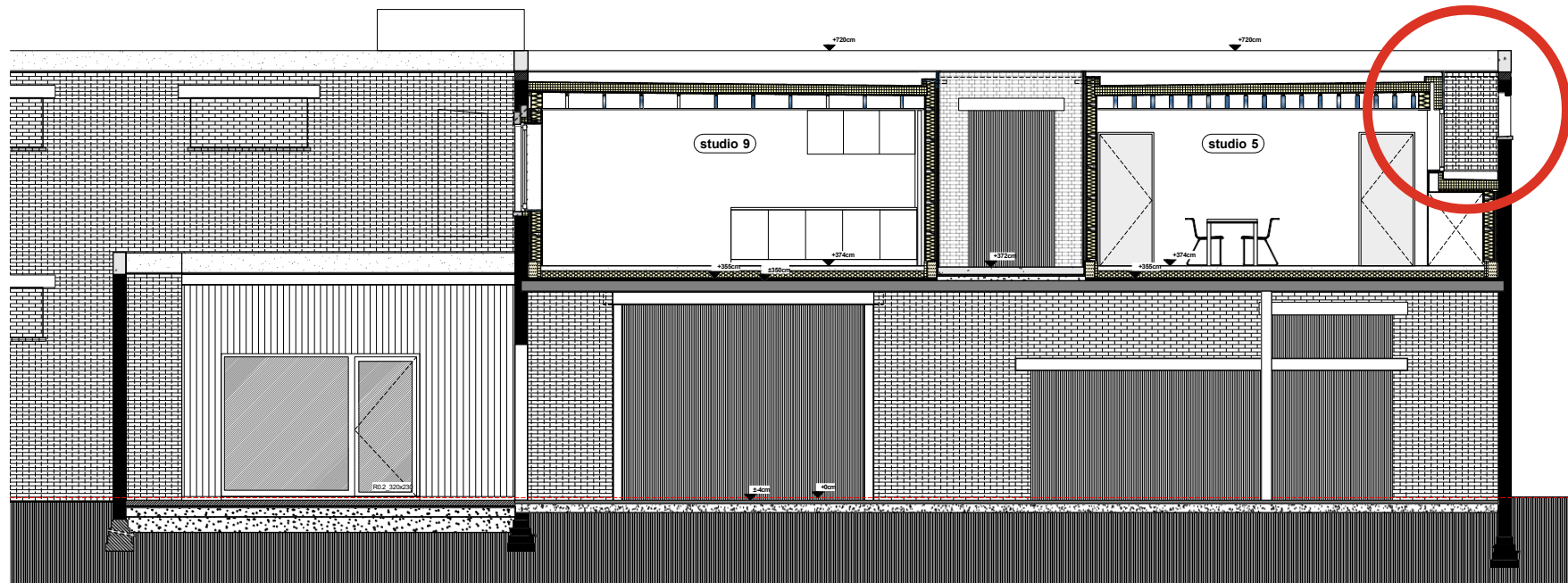


_ Lucht





_ Licht







_ Kunst





_ Klein geluk #2



_ Prijs Wivina De Meester voor excellent bouwheerschap 2021

[Sint-Niklaas - Biekens | Vlaams Bouwmeester](#)

_ Contactgegevens

Site: “Biekens”, Blokmakerstraat 2-4, 9100 Sint-Niklaas

Opdrachtgever: CAW Oost-Vlaanderen (dhr Geert Hillaert), Visserij 153, 9000 Gent, 09/265 89 20

Architect: Voltarchitecten bv (dhr Tom Verhaegen), Burggravenlaan 264, 9000 Gent, 09/219 00 74

voltarchitecten.be/project/384_biekens/

Proces: toen (2014)

- ▶ Bilateraal: arch-admin. en bevoegde schepen
- ▶ Snel consensus
 - Sterk concept, overtuigende visie
 - Voordeel van de bestaande bebouwde toestand
 - Hier weinig sturing nodig door bestuur
- ▶ Stedenbouwkundig attest maart 2014
- ▶ Wel bezorgdheid buren (programma/werken perceelsgrens)
 - Aanvrager heeft infovergadering georganiseerd
 - Tijdens vergunningstraject geen bezwaren of beroep

Proces: nu

- ▶ Bilateraal: arch-admin. = startpunt, gemeentelijk omgevingsambtenaar coördineert
 - Verkavelingswerkgroep is afgeschaft
- ▶ Bouwcode als nieuw kader
 - Weinig directe normen ikv duurzaamheid/circulariteit
 - Moeilijk in generieke normen te gieten
 - Wel 7 sterke principes: o.a. sociale stad, klimaatbestendige stad
 - Ruimte voor innovatie (zowel technisch, mobiliteit, sociaal)
 - Vergunbaar op basis van deze principes
 - Wellicht aansturing op meer groendaken
- ▶ Terugkoppeling schepen + bespreking bouwwerkgroep
- ▶ Eventueel beslissing CBS (principeel of stedenbouwkundig attest)
- ▶ Bezorgdheid bureu blijft aandachtspunt

Succesfactoren: ingezoomd op project

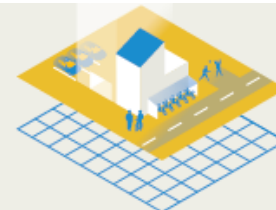
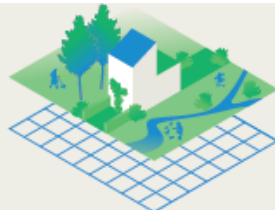
- ▶ Heldere en onderbouwde visie (zijde aanvrager of zijde vergunning verlenende overheid)
 - ▶ Open dialoog: ontwerper-opdrachtgever-administratie-bestuur-omwonenden
 - ▶ Goede communicatie/rolverdeling:
 - Intern:
 - administratie-bestuur
 - Schaal van bestuur kan een voordeel zijn om eenheid van visie te creëren.
 - ontwerper-aanvrager (bv. aanwezigheid ontwerper bij aankoop pand)
 - Extern:
 - aanvrager/ontwerper-vergunning verlenende overheid
- Duidelijk voortraject (work in progress)

BOUWCODE

Stad Sint-Niklaas

zie [Bouwcode](#)





Inhoud

Prettig samenleven
in onze stad

Hoe moet je deze
bouwcode lezen?

Doel van deze bouwcode

1 Samen de stad maken

1.1 Sterke principes 11

- groene stad
- klimaatbestendige stad
- levendige stad
- attractieve stad
- ondernemende stad
- kindvriendelijke stad

1.2 Duidelijke regels 15

- ART. 1 toepassingsgebied
- ART. 2 aanvulling op beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag
- ART. 3 gemotiveerd afwijken

1.3 Voorwaarden en lasten 15

- ART. 4 lasten en doelstellingen
- ART. 5 lasten bij grotere projecten
- ART. 6 vrijstellingen
- ART. 7 waarde van de lasten
- ART. 8 uitvoeringswijze
- ART. 9 projectnota
- ART. 10 uitvoeringstermijn
- ART. 11 waarborg

2 Leefbare woonstad

2.1 Zelfstandige wooneenheid 21

- ART. 12 zelfstandige wooneenheid: samenstelling en minimale oppervlaktes
- ART. 13 een kamer
- ART. 14 minimale vrije hoogtes
- ART. 15 minimale lichtinval en luchttoevoer
- ART. 16 minimale buitenruimte
- ART. 17 toegang tot de wooneenheid

2.2 Eengezinswoning 27

- ART. 18 te behouden eengezinswoning
- ART. 19 verbod op omvormen van een te behouden eengezinswoning
- ART. 20 verbod op functiewijziging

2.3 Verbreden van het woonaanbod 29

- ART. 21 hospitaawoning

2.4 Meergezinswoning en kamervoning 30

- ART. 22 meergezinswoning
- ART. 23 kamervoning
- ART. 24 afvalberging

2.5 Grootschalige woonprojecten 35

- ART. 25 grootschalige woonprojecten
- ART. 26 collectieve voorzieningen
- ART. 27 groen
- ART. 28 landschappelijke aanleg
- ART. 29 last betaalbaar wonen
- ART. 30 samenstelling van de vergunningsaanvraag

3 Groen stadsklimaat

3.1 De (Voor)tuin 41

- ART. 31 de tuin
- ART. 32 verharding en constructies in de zij- en achtertuinzone
- ART. 33 verharding en constructies in de voortuinzone
- ART. 34 perceelsafsluitingen in de voortuin

3.2 Beplanting 45

- ART. 35 herbeplanting ter compensatie van geveld bomen
- ART. 36 groenbescherming bij uitvoering van werken

3.3 Watersysteem 47

- ART. 37 groendak
- ART. 38 grachten en waterlopen
- ART. 39 bronbemaling

3.4 Open ruimte 49

- ART. 40 functiewijzigingen in agrarisch gebied

4 Sterk stadsbeeld

4.1 Harmonie en behoud 53

- ART. 41 harmonie met beeldbepalende elementen
- ART. 42 wenselijkheid van het behoud

4.2 Inplanting en bouwveloppe 55

- ART. 43 inplanting en bouwveloppe
- ART. 44 geveluitsprongen over het openbaar domein
- ART. 45 insprongen en openingen aan voorgevels

4.3 Materialisatie 58

- ART. 46 materiaalgebruik van bestaande gevels
- ART. 47 levendig straatbeeld

5 Veilig en vlot parkeren

5.1 Fiets 63

- ART. 48 fietsstal- en fietsparkeernorm
- ART. 49 fietsstalplaatsen voor bewoners en gebruikers
- ART. 50 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
- ART. 51 gemotiveerd afwijken van de fietsstal- en fietsparkeernorm

5.2 Auto 66

- ART. 52 autoparkeernorm
- ART. 53 autoparkeerplaatsen
- ART. 54 autoparkeerplaatsen in de vergunningsaanvraag
- ART. 55 afwijken van de autoparkeernorm



bouwcode Sint-Niklaas

stedenbouwkundige verordening
Stad Sint-Niklaas
editie 2024

Bouwcode: 5 hoofdstukken

- ▶ Samen de stad maken
 - Sterke principes (zie verder)

NORMEN

- ▶ Leefbare woonstad
 - Toegankelijkheid
 - Hospitawonen
 - Maar ook: Groennorm, gemeenschappelijk stooklokaal (vanaf 6)
- ▶ Groen stadsklimaat
 - Verharding beperken
 - Aandacht voor landschappelijke elementen
- ▶ Sterk stadsbeeld
 - Levendige plint (garagepoorten, contact straat)
 - Maar ook: kleurstelling
- ▶ Veilig en vlot parkeren
 - Fietsnorm/autonorm (laag in centrum)
 - Afwijking voor deelmobiliteit (4 jaar)

Bouwcode: 7 sterke principes

- ▶ Groene stad
- ▶ Klimaatbestendige stad
- ▶ Levendige stad
- ▶ Attractieve stad
- ▶ Ondernemende stad
- ▶ Kindvriendelijke stad
- ▶ Sociale stad



bouwcode
Sint-Niklaas

stedenbouwkundige verordening
Stad Sint-Niklaas
editie 2024

Tuighuisstraat - Kortrijk



KORTRIJK

1. PROJECT
2. PROCES
3. STURING (stedelijke doelstellingen)
4. CONCLUSIE

PROJECT



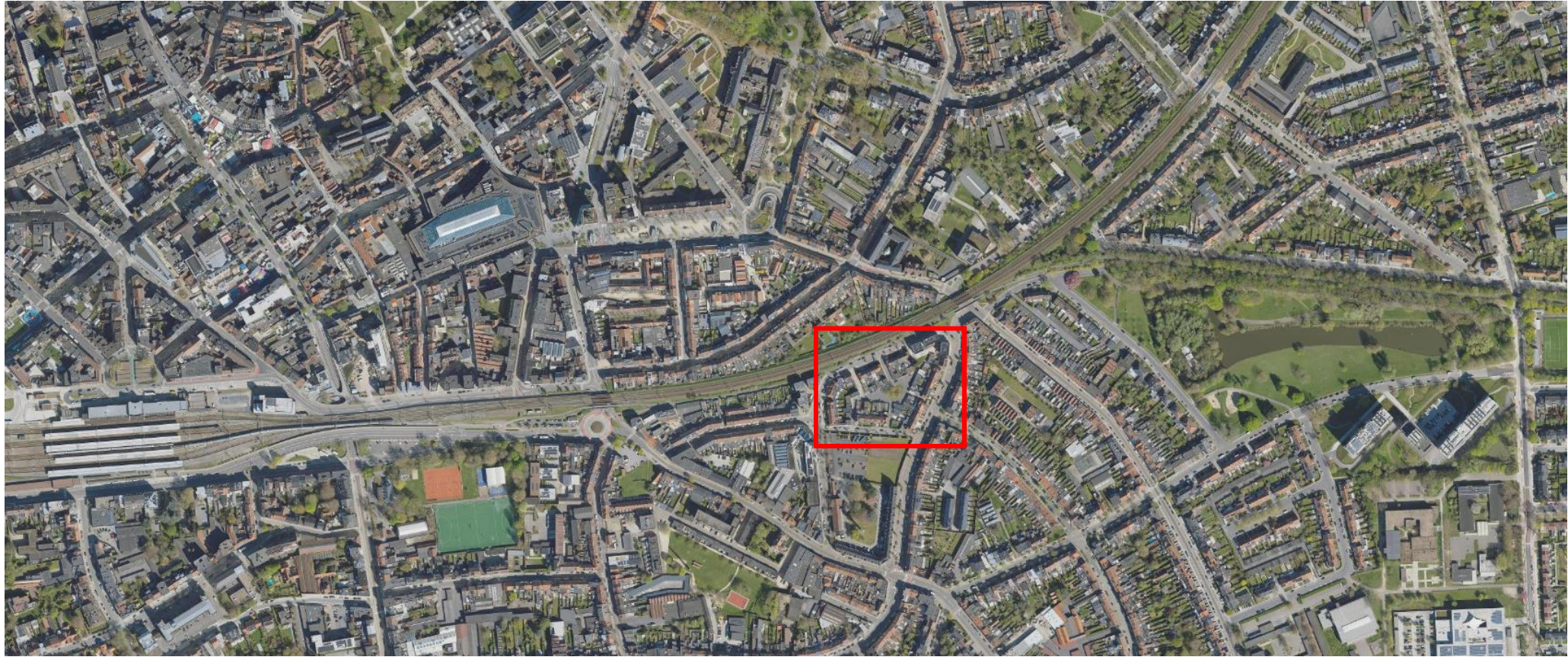
KORTRIJK







Situering

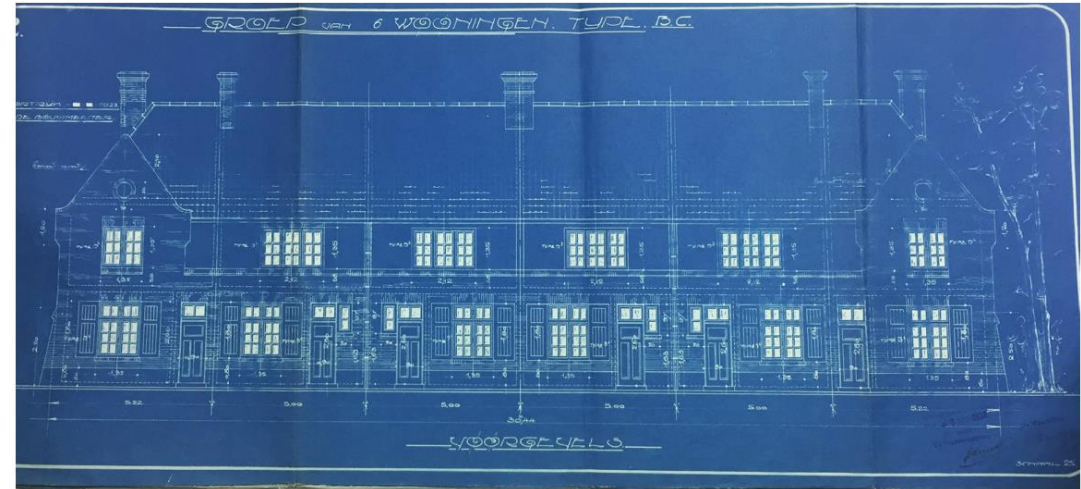


Situering



Eerste sociale woonwijk gebouwd in 1925 door stadsarchitect Jozef Demeere als tuinwijkconcept.

- Bezocht door koningin Astrid in 1935 -



Project



AANLEIDING (2018)

- Vernieuwing en verduurzaaming patrimonium SHM (SW+)
- Uitbreiding aanbod sociale woningen

PROGRAMMA

- Herbouw 12 rijwoningen
- Nieuwbouw 16 app na sloop 6 rijwoningen
- Twee polyvalente ruimtes
- Ondergrondse parking
- Twee collectieve fietsenstallingen

Project

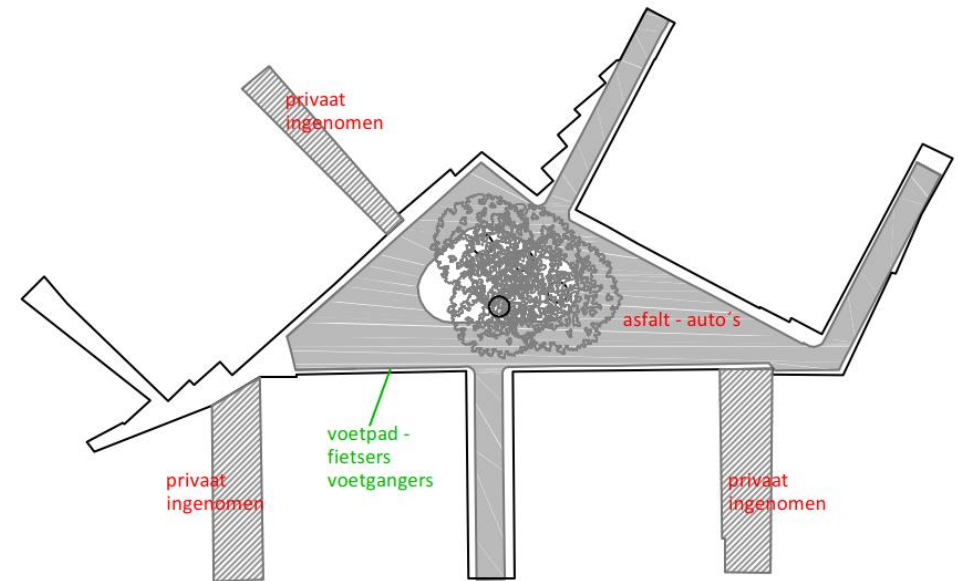
ACUPUNCTUURgewijze aanpak



Opgave 1/3 - binnengebied

Tuinwijkgedachte van individuele tuinen die aansluiten op een gemeenschappelijke groene ruimte is ingenomen door garageboxen en verharding

- Gesloten achterbouwen en anoniem en sociaal onveilig binnengebied

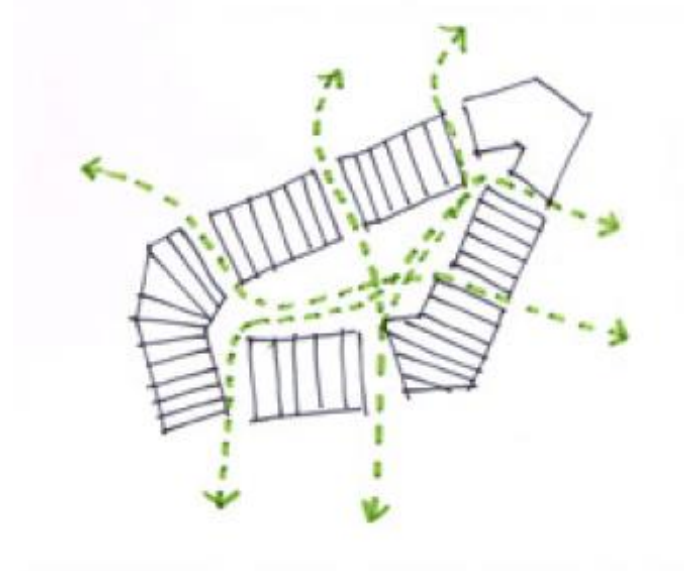


bestaande toestand

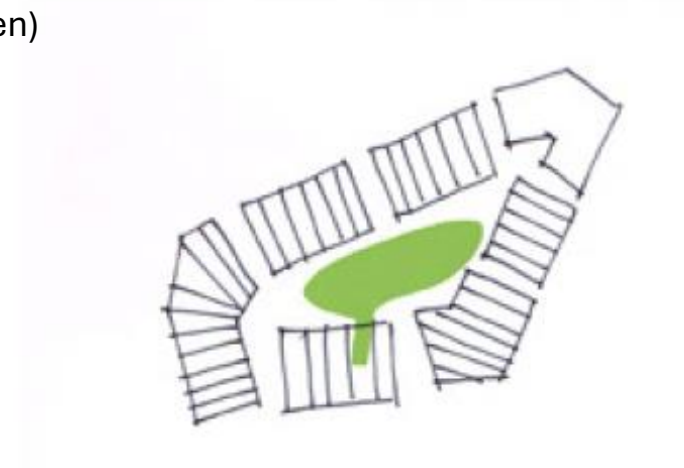
Binnengebied

Ingreep:

Dichtgemaakte doorsteken terug openmaken icm vergroenen binnengebied (vergroot de aantrekkingskracht en ontmoetingen)



Doorwaadbaar
maken



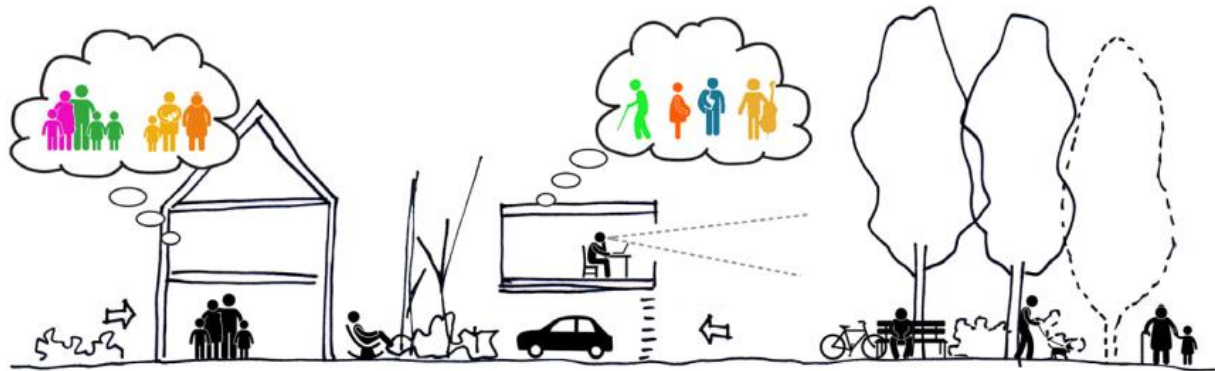
Verblijfskwaliteit
verbeteren

Binnengebiet



Binnengebied

- Achterzijde een volwaardige 'tweede voorzijde' maken door extra leefruimte of ruimte voor complementaire functie (kantoor/atelier/overdekte ruimte)
- Contact tussen achterzijde en binnengebied herstellen
- Versterken sociaal veiligheidsgevoel



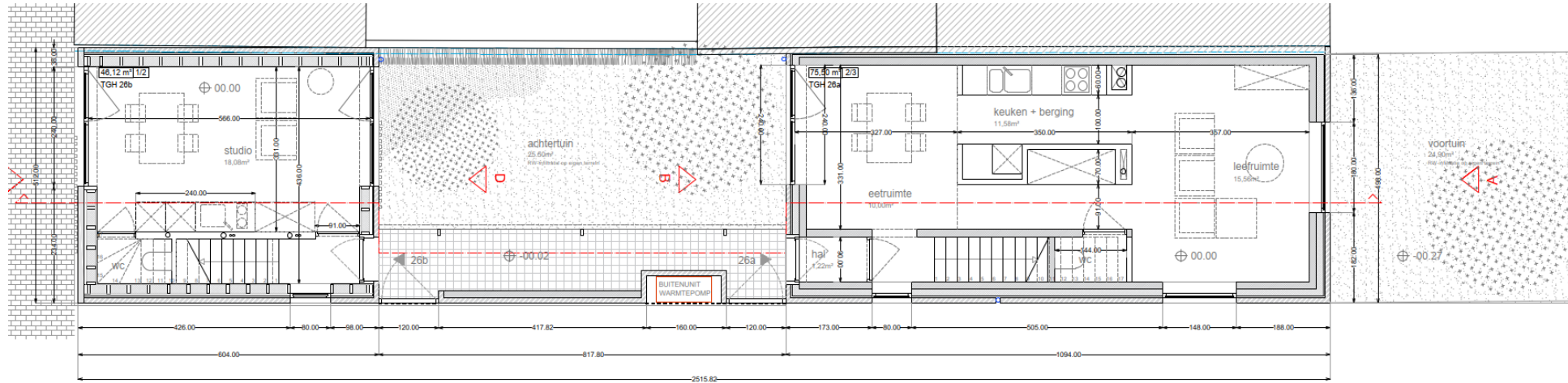
Binnengebied



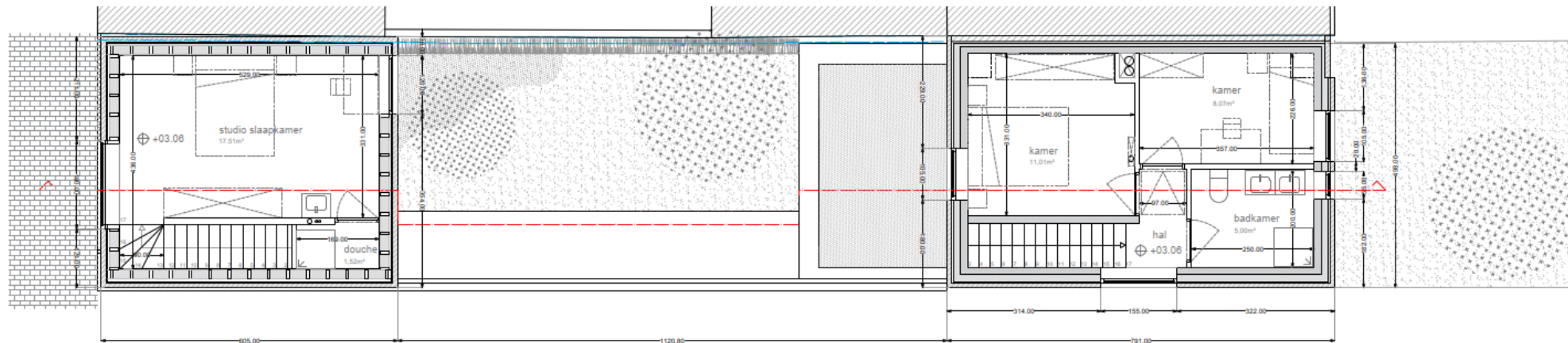
Binnengebied



Binnengebied



GELIJKVLOERS

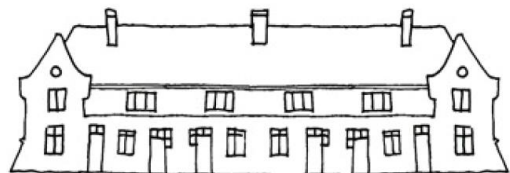


VERDIEPING

Opgave 2/3 - woningen

- Individuele renovaties hebben de oorspronkelijke eenheid teniet gedaan
 - erfgoedwaarde en architecturale waarde geschaad
- Ingreep
 - Bestaande ensembles met zekere karakteristieken zijn nog steeds duidelijk zichtbaar. In nieuwbouw worden deze elementen overgenomen (puntdaken, horizontale geleding)

Woningen



ENSEMBLES



Woningen



Woningen



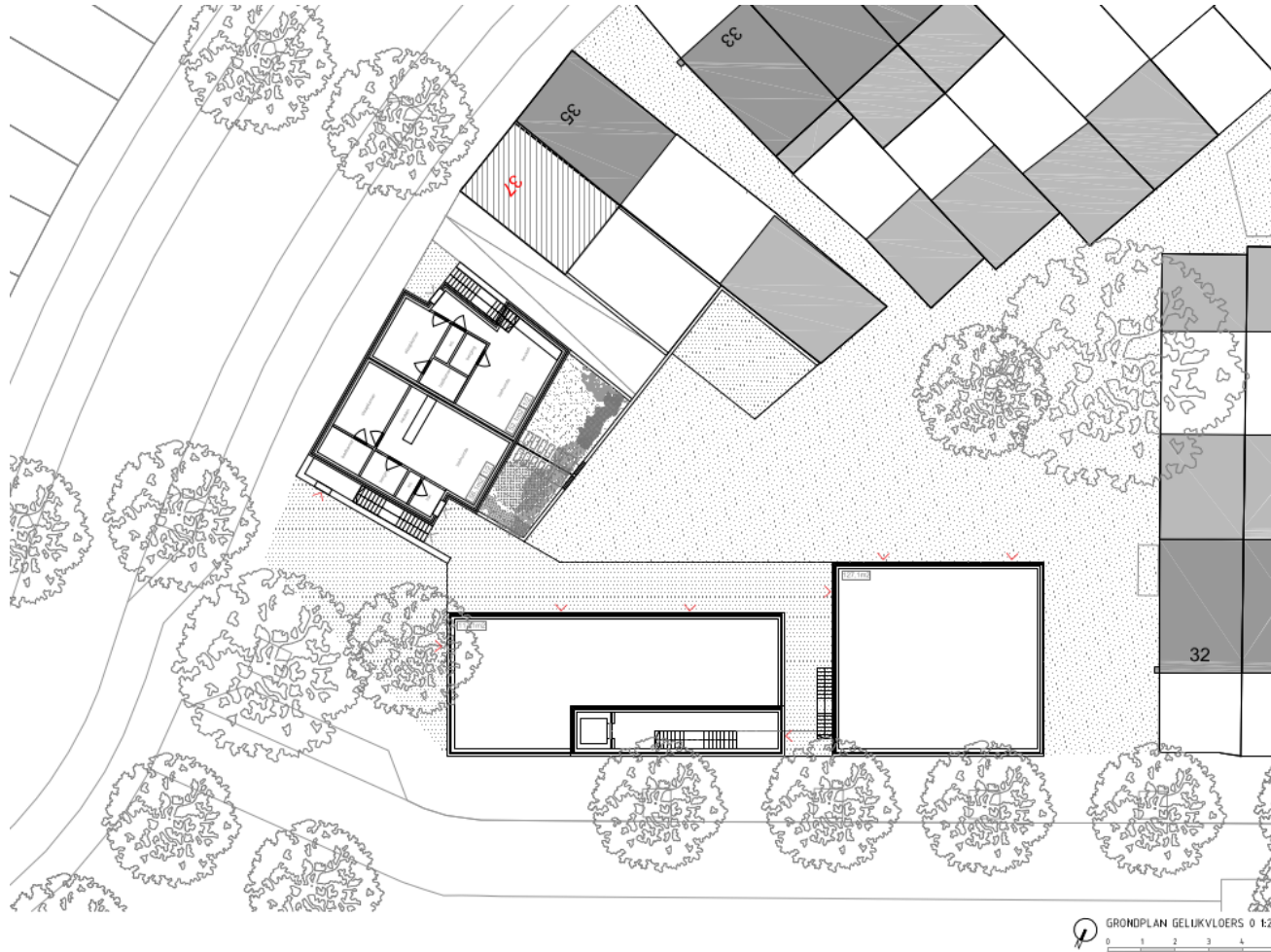
Woningen



Opgave 3/3 - Kopgebouw

- Vraag naar kleinere woningen – menging van doelgroepen
 - Zoeken naar verdichting op de juiste plaatsen (voorzieningenniveau, OV)
 - Sociale mix kan sterkere samenlevingen creëren

Kopgebouw



Compact appartementsblok op de kop als schakel tussen stad en buurt

- Openheid naar de straat
- Functies op gelijkvloers maken een meer publiek karakter en maakt zo aansluiting bij de stad

Kopgebouw



Kopgebouw

- Motivatie en meerwaarde
 - Oplossen autoparkeren ondergronds = meer ruimte op maaiveld
 - Sluit aan op grotere schaal van omliggende solitaire volumes
 - Verdichten waar kan
 - Polyvalente ruimte op gelijkvloers



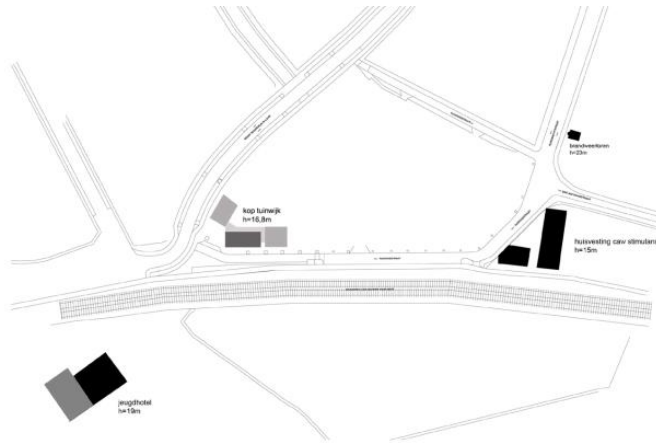
brandweertoren
h=23m
rijkswachstraat



huisvesting caw stimulans
h=15m
buighuisstraat



jeugdhotel
h=19m
passonistenlaan



PROCES



KORTRIJK

Traject

1. Voorstelling door bouwheer / architect met massastudie en visie aan GOA
2. Aftoetsing intern
 - GOA draagt zorg voor integrale benadering vanuit verschillende disciplines (mobiliteit, erfgoed, water/groen en ook politiek)
 - Via 'projectoverleg' (teamsoverleg met verschillende diensten) of fysiek overleg met de relevante diensten
 - Erfgoedoverleg
 - Politiek overleg
3. Reactie per mail
4. Vervolgoverleg met bouwheer / architect
 - Antwoord van architect op reactie stad
5. Bewonersavond (georganiseerd vanuit bouwheer)
6. Vergunningstraject

STURING



KORTRIJK

Discussiepunten

- Architectuur van de nieuwe eengezinswoningen en kopgebouw afstemmen op de oorspronkelijke verschijningsvorm met als doel de eenheid te herstellen en als voorbeeld voor de overige private woningen.
- Discussie kopgebouw van 3 bouwlagen met middendeel van 4 of 5 bouwlagen (akkoord met 5 lagen mits behoud polyvalente ruimte en behoud architecturale kwaliteit)
- Uitbreiding dakvolume woningen geschrapt

Beleidsinstrumenten waren beperkt (inventaris erfgoed, verordening Kortrijk)



Instrumenten

- Beeldkwaliteitsplan Kortrijk (BKP) (2019)
 - Stuert vanuit de context/referentiebeeld op schaal en verschijningsvorm
- Bouwcode Kortrijk (vernieuwd in 2025)
 - Stedenbouwkundige verordening (woonkwaliteit, klimaatbestendigheid, mobiliteit) – gebruiksgroennorm
- Woonplan (2025)
 - Juiste woonvormen op juiste plaats.
- Kortrijk 2025 (stadsvisie 2017) – Beleidsplan Ruimte (in opmaak)
 - Verdichtingsstrategie
 - Open ruimte beleid
- Beeldkwaliteitskamer Kortrijk (BKK) (sinds 2019)
- Kortrijkse Erfgoedraad ABEKO (sinds 2014)

 - Erfgoedoverleg
 - (pre)Adviezen op bouw dossiers
- Referentieprojecten (beeldbank)
- Ontwerpend onderzoek
- ~~Renovatiebegeleiding~~

Instrumenten

Beeldkwaliteitsplan BKP

*BEELDKWALITEITSPLAN

2

Identiteit: referentiebeelden

Op basis van deze analyse worden een of meerdere referentiebeelden opgemaakt die de beeldkwaliteit weergeven. Verder volgt een omschrijving van hoe het referentiebeeld voor elk project bepaald moet worden aan de hand van de kenmerken van het straatbeeld, de aanwezigheid van beschermde monumenten en waardevol erfgoed in de omgeving, gaafheid en aantasting, pluspunten en kwaliteiten ...



Typologische elementen:

- 2 lagen met hellend dak (puntdak op de hoeken van een rij en soms centraal in de rij).
- bakstenen metselwerk, soms geschilderd of gecementeerd.
- voortuin met wisselende erfafscheiding.
- perceelsbreedte: 5 meter.
- lijstgevels met accenten in metselwerk en waterlijst.



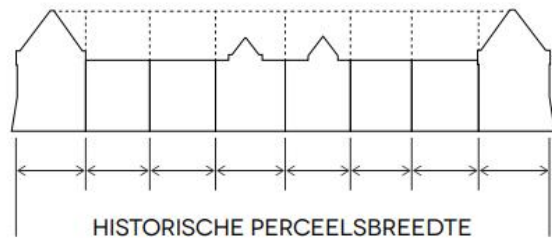
TUIGHUISSTRAAT (REF. 3)



Instrumenten

Beeldkwaliteitsplan BKP

TUIGHUISSTRAAT (ref. 3)



5. Materialisatie en kleurgebruik

a. Straten met gesloten bebouwing

- Bij voorkeur bakstenen gevels met een detaillering van het metselwerk en/of geaccentueerd door natuur- of sierbaksteen gerelateerd aan het referentiebeeld.
- Buitenschrijnwerk dient zich qua materiaal en detaillering te integreren in het straatbeeld.

b. Tuighuisstraat

- Roodbruine baksteen en rode dakpannen naar analogie van het originele ontwerp.
- Raamverdeling sluit aan bij het originele ontwerp.
- Afsluiting van de voortuin door laag stenen muurtje en/of haag.

6. Duurzaamheid en technieken

- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (zoals aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel als ze op een architecturaal verantwoorde manier geïntegreerd zijn in het ontwerp en het referentiebeeld.

Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

Vier krachtlijnen vormen de basis

Er zijn 4 krachtlijnen:

- **Levendige stad**
 - de juiste functie op de juiste plaats
 - levendige buurten met een mix aan activiteiten
 - draagkracht van de site en de omgeving
- **Toekomstgerichte stad**
 - kwalitatief bouwen
 - flexibel en toekomstbestendig bouwen
 - energie-efficiënte, circulaire en klimaatrobuuste stad
- **Verbonden stad**
 - vlot bewegen in de stad
 - toegankelijke stad
- **Aangename en groene stad**
 - aandacht voor beeldkwaliteit
 - groenblauwe stad

De krachtlijnen als geheel omschrijven de brede **kwaliteitskenmerken** waaraan elk project minimaal moet voldoen. Zij dienen als **grond om mogelijke afwijkingen** op individuele voorschriften uit deze bouwcode te beoordelen.

De krachtlijnen bouwen daarnaast ook verder op de beleidsvisies die de stad Kortrijk reeds uitstekende en ook vandaag nog opmaakt.

Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

Toekomstgerichte stad

Kortrijk wil een steeds betere stad zijn. Een stad die klaar is voor een veranderend klimaat en een groeiende bevolking. We houden rekening met de uitdagingen voor de toekomst, en spelen hier op in. Zo zorgen we ervoor dat het in onze stad steeds aangenamer wordt én dit in de toekomst ook zal blijven.



Flexibel en toekomstbestendig bouwen

We spelen proactief in op toekomstige transformaties van de bebouwde omgeving. Gebouwen worden ontworpen met het oog op de lange termijn. Tegelijk letten we er op dat er mogelijkheden bestaan om het gebruik doorheen de jaren te laten evolueren. We streven naar flexibele, aanpasbare gebouwen: reeds bij het ontwerp denken we na over toekomstige wijzigende vragen en noden.

→ *Is het aangevraagde project ontworpen met oog op de lange termijn?*

→ *Kan het aangevraagde project mits aanpassingen ook andere functies vervullen?*



Energie-efficiënte, circulaire en klimaatrobuuste stad

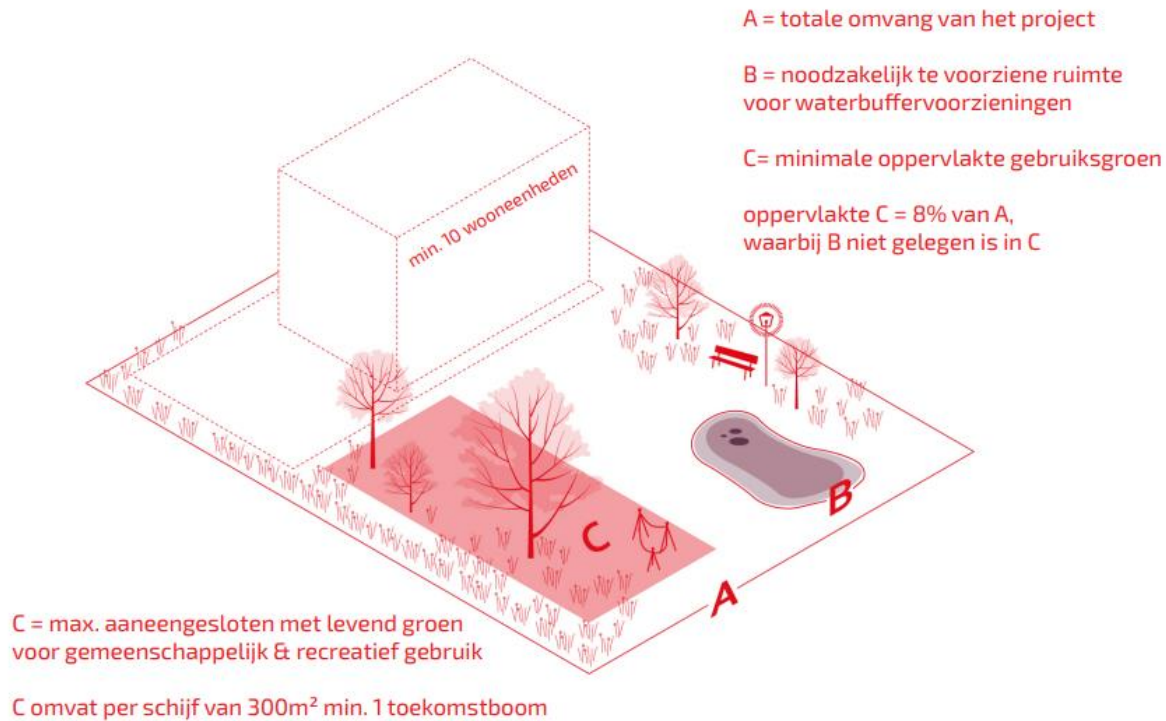
We beogen een efficiënt (her)gebruik van natuurlijke grondstoffen. Dit vertrekt vanuit een zuinig gebruik en het beperken van verliesstromen. We moedigen het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zoals geothermie en wind- en zonne-energie, aan. Daarnaast zetten we in op het hergebruik van schaarse grondstoffen zoals water. We nemen maatregelen die de klimaatuitdagingen milderen, zoals ontharding, infiltratie, buffering, verkoelend groen,... Waar mogelijk sluiten we kringlopen.

→ *Gaat het aangevraagde project zorgzaam om met natuurlijke grondstoffen en energie?*

Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

Kwalitatieve woonprojecten zijn voorzien van groene ruimten die door de toekomstige buurtbewoners kunnen worden gebruikt. We voorzien een minimale oppervlakte die moet worden aangelegd in functie van dergelijk gebruiksgroen, en we voorzien hierbij enkele kwaliteitseisen. Op sommige locaties in de stad zal het niet mogelijk zijn om dit gebruiksgroen (volledig) aan te leggen, daarom voorzien we de mogelijkheid om een compensatie te betalen aan de stad Kortrijk.



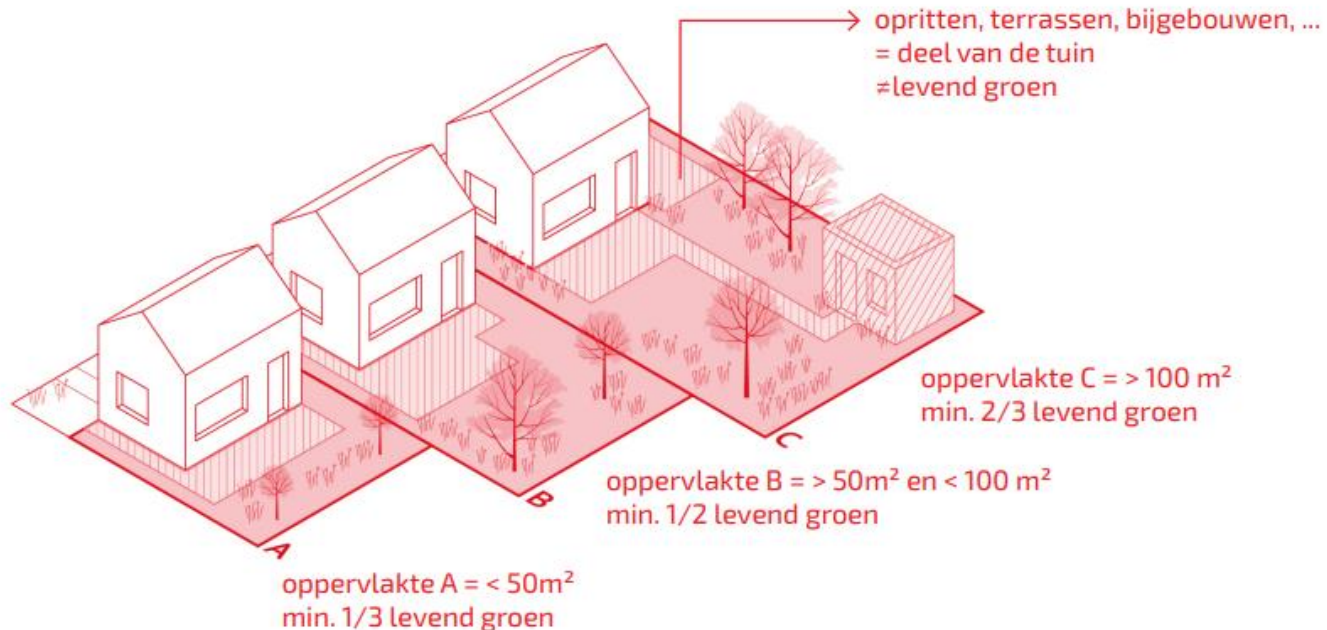
Gebruiksgroen-norm

Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

§2. Tuinen omvatten een minimale oppervlakte levend groen:

- tuinen met een oppervlakte tot 50m^2 bestaan voor minstens $1/3$ uit levend groen;
- tuinen met een oppervlakte tussen 50m^2 en 100m^2 bestaan voor minstens $1/2$ uit levend groen;
- tuinen met een oppervlakte vanaf 100m^2 bestaan voor minstens $2/3$ uit levend groen.



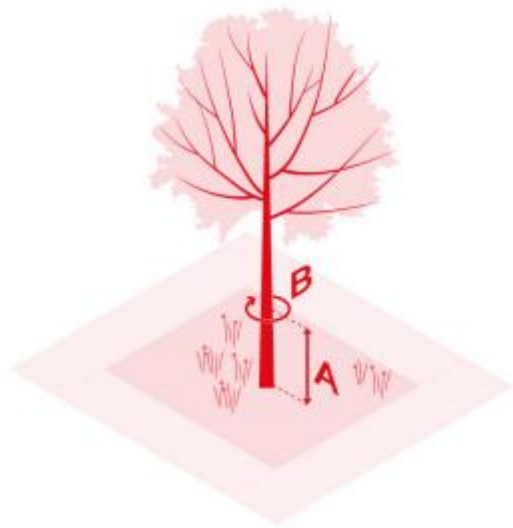
Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

Art. 7 Te beschermen groen

§1. Elke boom met een stamomtrek van minimaal 35 cm gemeten op één meter boven het maaiveld wordt beschouwd als te beschermen groen.

§2. Te beschermen groen mag niet worden gerooid, of overdadig worden gesnoeid waardoor het groen wordt beschadigd of in haar groei wordt geremd.



A = 1 m

te beschermen groen indien $B \geq 35$ cm

Instrumenten

Bouwcode Kortrijk

Art. 15 Collectieve warmtevoorzieningen

§1. Een centrale ruimte voor warmteproductie en -verdeling wordt voorzien bij elk van onderstaande projecten:

- nieuwbouw- of herbouwprojecten met een geklimatiseerde netto-vloeroppervlakte van meer dan 1000m²;
- nieuwbouw- of herbouwprojecten met 10 of meer wooneenheden, en met een gemeenschappelijke verticale circulatie.

§2. De grootte van de centrale ruimte, zoals bedoeld in §1 van dit artikel, is afhankelijk van het benodigde vermogen.

Voor de grootte van de centrale stookruimte worden de afmetingen uit onderstaande tabel gehanteerd:

	<u>Minimale afmetingen van centrale ruimte voor warmteproductie en -verdeling</u>		
<u>Aantal kW</u>	lengte	breedte	hoogte
≤650 kW	350 cm	160 cm	250 cm
> 650 kW tot en met 1200 kW	450 cm	180 cm	

§3. De centrale ruimte, zoals bedoeld in §1 van dit artikel, moet voorzien worden op een technisch geschikte plaats op het perceel zodat kan aangesloten worden op een collectief of openbaar net.

De stad Kortrijk wil proactief inspelen op de toekomstige ontwikkeling van warmtenetten (of eventueel andere duurzame verwarmingsoplossingen) op haar grondgebied. Bij woonprojecten vanaf een bepaalde schaal wordt daarom alvast een centrale ruimte voorzien welke kan worden benut voor de plaatsing van de nodige installaties, en wordt ook ruimte voorbehouden voor de nodige leidingen. Zo kunnen deze gebouwen eenvoudig en snel worden aangesloten op een toekomstig warmtenet in de onmiddellijke omgeving ervan.

CONCLUSIE



KORTRIJK

1. In het proces ontbrak een instrument zoals het BKP als sturend en inspirerend kader (dwingt architect het project te benaderen vanuit de context)
2. Inzetten op het voortraject (maakt het ontwerp sterker (juridisch en inhoudelijk))
3. In dit project het voordeel van een bouwheer en architect met juiste ambitie

Vragen?



Discussie

- Nood aan een heldere en onderbouwde visie
- Creëer een open dialoog
- Een goed voortraject maakt het ontwerp sterker
- Hoe ambitie faciliteren?



Feedback (1')



Netwerklunch in de foyer

