

ACTUA

1.. DE BOUWMEESTERSCAN

De Bouwmeester wil bij een aantal gemeenten objectief studiewerk doen om na te gaan welke zones voor verdichting in aanmerking komen en welke best kunnen 'uitgedoofd' worden.

Uiteraard is een dergelijke bouwmeesterscan altijd zinvol als deze wordt gebruikt als discussiebasis voor de bewoners. Als het maar geen dwangmatig of bindend karakter krijgt!

Dergelijke studies zullen ook de discussie aanwakkeren en het bewustzijn van de mensen aanscherpen. Eén zaak staat vast, het zal wel tot wat spanningen leiden bij de bewoners en het beleid en het is de vraag of we niet beter eerst stapsgewijze samen met de bewoners een degelijk verdichtingsplan uitwerken?

- De vraag stelt zich of men een woonplaats ten gronde kan beoordelen zonder de leefwijze van de bewoners in beeld te brengen?

Het antwoord is neen!

Neem bijvoorbeeld een bewoner in het buitengebied met een veganistische leefwijze en met een ecologische moestuin. Hun huis is een BEN-woning: goed geïsoleerd en bijna alle energie die ze verbruiken wordt ter plaatse opgewekt. Het gezin in kwestie gebruikt het openbaar vervoer met als voortransport de elektrische fiets.

De footprint van een degelijk gezin is vele malen beter dan deze van een flatbewoner zonder zonnepanelen, zonder moestuin en met een hoge vleesconsumptie.

- De vraag stelt zich of men kleine kernen moet laten doodbloeden?

Nu al zien we dat kleine dorpskernen steeds meer en meer primaire winkels verliezen. We zien ook dat met de vergrijzing er problemen ontstaan om deze mensen de nodige voorzieningen aan te bieden.

Moeten we deze bejaarden deporteren naar de grotere kernen?

Op basis van een 'bouwmeesterscan' zal men dit waarschijnlijk wel besluiten, maar...

Wil men rekening houden met de mensen hun diepmenselijke behoeften en wil men de voorzieningen op niveau houden, dan is het antwoord is neen.

Het is immers algemeen geweten dat oude bomen niet kunnen verplant worden en dat ouderen liefst in hun eigen dorp willen blijven wonen omdat ze er de mensen kennen.

Indien we dus deze kleine kernen versterken met kleine bejaardenwoningen, zal dat een positieve invloed hebben op het voorzieningenniveau.

Vanaf wanneer is een kleine kern leefbaar?

Voor de kinderen: een leefbare dorpschool is de basis.

Traditioneel hebben onze kleine dorpen steeds een lagere school, vanaf 60 kinderen is dat leefbaar. (Soms worden bij gebrek aan kinderen, twee klassen samen genomen). Dit komt volgens de actuele bevolkingspiramide ongeveer overeen met **600 inwoners, ofwel 260 woningen**.

Voor de bejaarden: een primaire voedingswinkel met **500 inwoners** op loopafstand is de basis. (bron: 'Wonen of Wijken')

- De vraag stelt zich welke bewonersgroei men wil realiseren tegen 2060?

Is dit de natuurlijke aangroei of wil men ook de immigraties uit de grote steden opvangen?

Dit is een politieke kwestie die heel gevoelig ligt en dit zal samen met de bevolking moeten uitgeklaard worden.

- De vraag stelt zich of we rekening moeten houden met het plaatselijke karakter, de woonkwaliteiten en de specifieke woonsfeer.

Het antwoord hangt af van wat de bevolking wil.

De plaatselijke bewoners dienen hier geraadpleegd te worden en dit is medebepalend voor de groeipotenties.

Samengevat

De vraag stelt zich of men de bouwmeesterscan op de hoofden van de mensen wil laten neerkomen als een koude douche?

Ons advies:

Men kan beter starten met een dialoog om te zien wat men per kern kan doen.

De mensen die buiten de kernen wonen hebben dan de keuze: ofwel passen ze hun levenswijze aan, ofwel verhuizen ze naar de woonkernen.

2.. DE BETONSTOP, EEN FATA MORGANA

Een opiniestuk op 2 dec.2018, in De Standaard, van Filip De Rynck, Hoogleraar bestuurskunde (UGent)

Zijn stelling: Van verplichtingen ten aanzien van gemeenten om open ruimte te sparen zal niet veel in huis komen.

"We weten al lang dat de meeste gemeentebesturen, zeker in landelijke gebieden, niet de bestuurskracht hebben om vergunningen vanuit een sterk beleid goed te beoordelen en om werk te maken van goede handhaving voor wie de vergunningsvoorwaarden niet respecteert
Zowel om de bestuurskracht van de gemeenten te versterken als om de open ruimte te sparen zijn grotere gemeenten nodig.

Hoe kleiner de gemeenten, hoe kleiner het politieke territorium en hoe meer de open ruimte daar het slachtoffer van is. Het is immers op dat kleine gebied dat de belastingen de vaak al armlastige gemeentekas moet spijzen

Schaalvergroting is natuurlijk niet de enige remedie maar het is volgens mij wel een essentieel element dat te maken heeft met de gevolgen als een te klein politiek territorium als norm voor ruimtelijk beleid wordt bekeken. Natuurlijk moet daarbinnen dan heel hard aan visievorming en draagvlak worden gewerkt, maar ook daarvoor hebben de meeste van onze gemeenten gewoon niet de mensen, noch de capaciteit".

Het grote probleem met verdichting is het grote gebrek aan een lokaal draagvlak en gebrek aan een verdichtings-visie vanuit de politiek.

Verdichten is ook en vooral een lokaal probleem dat per buurt en per deelgemeente moet aangepakt worden samen met de bewoners.

De volgende dag, een reactie: DENK OOK EENS AAN DE KLEINTJES

Een opiniestuk op 3 dec.2018, in De Standaard, van 'Wieland De Meyer' Schepenen van Ruimtelijke Ordening in Heuvelland.

Zijn stelling:

- o *Schaalvergroting geeft geen oplossing voor de verdichting. Gemeentefusies zijn niet de oplossing om de open ruimte te redden, een eerlijke verdeling van de middelen is dat wel. Een Nederlandse studie toont aan dat na een fusie de dienstverlening aan de burger achteruitgaat, en vooral: dat een gemeente na een fusie altijd meer kosten heeft dan vooraf.*
- o *Landelijke kernen worden ondergewaardeerd. Als Vlaanderen werk maakt van een eerlijke fiscaliteit, zou er veel minder druk zijn op landelijke gemeenten om nieuwe gronden aan te snijden. Momenteel krijgt een inwoner uit Heuvelland **367 euro** uit het gemeente- en plattelandsfonds. Een inwoner uit Antwerpen krijgt **1.234 euro** terug van Vlaanderen via het stedenfonds. Dat is niet bepaald eerlijk.*

Men vergeet twee belangrijke punten in deze discussie over kleine kernen.

De vergrijzing: bejaarden kan men niet zo maar naar de steden deporteren.

Bejaarden kunnen wel degelijk een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van kleine kernen.

De participatie:

Als je de mensen wil overtuigen om compacter te gaan wonen dan moet men hen mee in het bad trekken en dat is mogelijk met inspraak. Zonder draagvlak is verdichting een verloren zaak.

De volgende dag, een reactie: VERDICHTEN VOOR MEER OPENHEID

Een opiniestuk op 4 dec.2018, in De Standaard, van de Vlaamse Bouwmeester 'Leo Van Broeck'.

Zijn stelling:

"Instrumenten zoals de individuele bouwpremies, de woonbonus en premies voor renovatie en groene energie zijn gestoeld op de oude logica.

We missen 'sturende elementen' in de wetgeving.

De gemeentelijke autonomie is ontspoord. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) zet daarom terecht in op een samenwerking tussen centrale en lokale overheden. Beleid maken doe je centraal, maar het uitvoeren, monitoren en terugkoppelen doe je lokaal, want daar kent men zijn pappenheimers het best.

We kunnen de versnippering moeilijk verbieden, zolang men de burger geen evenwaardig alternatief biedt in de woonkernen.

*We hebben nood aan een echt en nieuw woningbouwbeleid. Dat kan niet komen van individuele woningbouw en particulier woningbezit. Voor verdichting, energie-efficiëntie, warmtenetten, klimaatdoelstellingen en smart cities is een **schaalvergroting onvermijdelijk.***

De meeste premies zijn niet sturend naar meer verdichting, wat in tegenspraak is met de huidige beleidsdoelstellingen".

De missing link: hoe het draagvlak bij de bewoners realiseren? Zonder medewerking van de burgers zal verdichting immers niet mogelijk zijn. Janneke en Mieke met de vinger wijzen zal ons niet verder helpen.

De mensen deporteren naar woonkazernes zal niet lukken.

Hoe kunnen we de mensen overtuigen van meer compact te gaan wonen als er geen goede voorbeelden zijn?

We zien in de praktijk van cohousing dat de woonkwaliteit enorm toeneemt dankzij de intense participatie van de bewoners.

Inspraak is dus een onontbeerlijke factor om de mensen te verleiden meer compact te gaan wonen.

Is schaalvergroting nodig omwille van de klimaatdoelstellingen?

Neen, dit is niet waar!

De bevolkingsgroei tegen 2060 kan opgevangen worden dankzij het opsplitsen van de bestaande rijwoningen.

Zowat 25 % van het bestaande woningbestand van Vlaanderen bestaat uit rijwoningen, in het totaal 650.000. Het ontdebelen van deze rijwoningen in kangoeroewoningen geeft dus een potentie van 650.000 nieuwe woningen. Schaalvergroting is niet nodig, eerder een schaalverkleining. Volgens de bouwmeester voorziet men een bevolkingsgroei van ongeveer 800.000 Vlamingen tegen 2060. Met een woningbezetting van 2,3 geeft dat 350.000 nieuwe woningen.

3.. ONTWIKKELINGSRECHTEN VOOR DE ONTWIKKELAARS OF PLANBATEN VOOR DE GEMEENTEN?

De basisgedachte: de grondprijs stijgt in de mate dat men meer verdiepingen mag bouwen. Dit noemt men planbaten. Deze worden bijna nooit gevraagd, planschade wordt echter wel (af en toe) betaald.

De overheid beslist over de bouwhoogte en beslist dus ook over de meerwaarde van een eigendom.

De handel in bouwrechten, ook nog ontwikkelingsrechten genoemd.

Daarbij worden de eigendomsrecht van de grond en het recht om erop te bouwen van elkaar losgekoppeld. Iemand met bouwgrond in 'geschrappt woongebied' kan zijn bouwrechten verkopen aan iemand in een woonkern. Met andere woorden: de bouwgrond wordt terug landbouwgrond en men wordt ervoor betaald door de promotor die daardoor hoger kan bouwen in de dorpskern. Dit systeem bestaat al in de VS. maar wordt uitsluitend toegepast voor woontorens.

Het 'UITDOVINGSBELEID' (volgens Leo Van Broeck)

1. Reduceren van de bebouwde oppervlakte van 32 % naar 20 % (dit uitdovingsbeleid betekent afbreken van zowat de helft van de huizen in het buitengebied).
2. De introductie van een legaal ondersteunde methode voor het ruilen van grondrechten om te kunnen verdichten op de juiste plaatsen. M.a.w.: het afbreken van bestaande villa's, de grond teruggeven aan de natuur en dan een meerwaarde geven in de kern dankzij hoogbouw.
3. Realiseren van minstens 25 % beschermd natuurgebied.

Vlaanderen telt ongeveer 270.000 onbebouwde percelen, ofwel 41.000 ha ofwel 410.000 traditionele percelen van 1.000 m² en daarvan zijn er zowat 1/3 ongunstig gelegen. Ongeveer **136.000 slecht gelegen percelen** zouden dus moeten verdwijnen.

Een ruwe denkoefening, hoeveel kan de promotor met dit systeem hoger bouwen?

Eerste voorbeeld: een villa van 500.000 euro in de natuur.

Een promotor koopt deze villa op, breekt ze af, en herstelt de landbouwgrond.

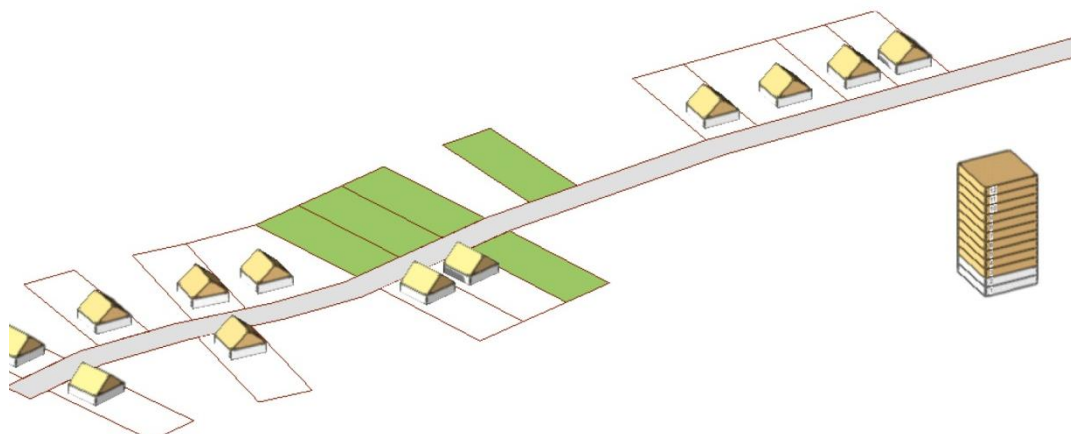
Om deze investering economisch betaalbaar te maken zal hij minimum VIJF verdiepingen extra moeten toevoegen. Gerekend aan vier appartementen per verdieping.

Tweede voorbeeld: een bouwgrond van 200.000 euro.

Een promotor koopt deze bouwrechten af en kan daardoor **twee extra verdiepingen** bouwen.

Kan men met dit 'ontwikkelingsrecht' de slecht gelegen bouwgronden wegwerken?

Gewoonlijk mag men maximaal twee bouwlagen bouwen, bij een woontoren van 12 bouwlagen moet de promotor dus 10 bouwlagen verhandelen, zo kan men VIJF bouwgronden terug landbouwgrond maken.



In elke gemeente 88 woontorens van 12 verdiepingen?

Wil men de 136.000 slecht gelegen percelen laten verdwijnen dan moet men dus 27.200 woontorens bouwen. Dat betekent gemiddeld per gemeente (in de 308 gemeenten) zowat 88 woontorens van 12 verdiepingen. Dit is absurd omdat dit de woonbehoefte ver overtreft.

Conclusie : met woontorens is de remedie erger dan de kwaal.

Het is aangetoond dat het systeem van 'verhandelbare ontwikkelingsrechten' niet realistisch is.

In een onderzoek van 'Ruimte Vlaanderen', heeft een expertengroep het advies uitgebracht dat dit systeem voor Vlaanderen niet realistisch is: het aanbod aan bouwgronden is veel te groot. Tevens is het juridisch veel te complex om op te volgen door de administratie. Er is ook een grote interferentie met het systeem van planbaten, dat meer efficiënt en beter toepasbaar is.

De [volledige adviesnota vind je hier](#).

Planbaten

Indien men verhoogt van twee naar vier bouwlagen is de winst minder groot, men dan beter met planbaten werken.

Zie voorbeeld Rotselaar: gans de dorpskern naar 4 bouwlagen.

De bouwverordening geeft nu een grote cadeau aan de eigenaars, gezien men geen planbaten aanreken.

Inderdaad: planbaten vragen in dit geval zou politieke zelfmoord zijn, waarom zouden de bewoners moeten betalen voor iets dat ze niet gevraagd hebben?

Conclusie: een bouwverordening met meer bouwlagen voor een gans woongebied is een foute werkwijze om te verdichten, omdat de planbaten niet kunnen aangerekend worden.

Men kan beter het aantal bouwlagen behouden en bij elke bouwaanvraag oordelen wat er wenselijk is en bij verhoging van het aantal bouwlagen kan men ter compensatie planbaten vragen.

Planbaten, voor wie?

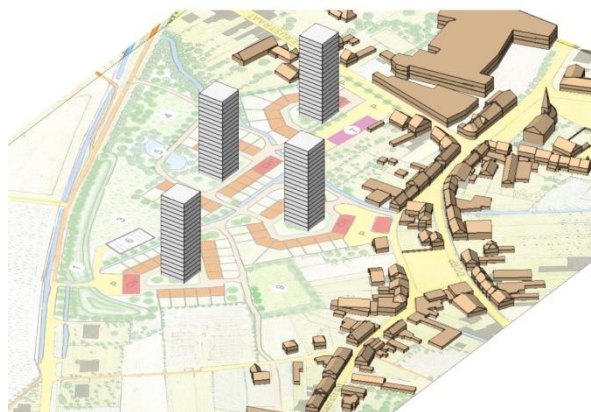
Planbaten zijn er in de eerste plaats voor de gemeenten omdat ze er ook de 'politieke' lasten voor moeten dragen. De gemeenten kunnen de inkomsten van deze planbaten in een portefeuille opsparen en er later bouwpercelen mee opkopen.

Het alternatief voor een "uitdovingsbeleid"

1. Kwalitatief kernenbeleid: de mensen verleiden om in de kern te gaan wonen, dank zij de hoge woonkwaliteit.
2. Forse subsidies om rijwoningen te splitsen.
3. Kleine bejaardenwoningen in de wooncentra voorzien.
4. Planbaten aanrekenen bij verhoging van de bouwlagen om zodoende de slecht gelegen percelen te kunnen opkopen.

Hoge dichtheid zonder torens.

Het inbreidingsvoorbeeld te Steenhuffel toont aan dat met vier bouwlagen een even grote dichtheid kan bekomen worden dan met woontorens. Met een dergelijk project kan men gemakkelijk de planbaten koppelen aan een bouwvergunning. Dat is veel doorzichtiger en objectiever dan de handel in bouwrechten. Deze handel kan immers ontaarden in 'achterkamerpolitiek'.



In een participatief beleid horen volledige openheid en heldere afspraken. De handel in bouwrechten en de planbaten horen thuis in de financiering van de uitvoeringsfase en mogen in principe geen enkel effect hebben op het bouwconcept dat mede door de bewoners tot stand komt.

Indien er een financieringsprobleem zou zijn en indien dit een effect zou hebben op het concept, is het van belang dat dit wordt teruggekoppeld naar de bewoners.

Website: www.hetautonomiehuis.be

Gratis te downloaden E-BOEKEN

- Het e-boek "Het Autonome Huis".
- Het e-boek "Het Nieuwe Wonen".

Te downloaden bij ALTERNATIEVE ONTWERPEN

- Advies tramtraject te Londerzeel.
- Opiniestuk verkeer Brussel
- Alternatief voor het Brouckereplein te Brussel.
- Alternatief voor de Wetstraat - Brussel
- Bruggebouw over kanaal - Brussel
- Het nieuwe Broeckereplein - Brussel
- Alternatieve tramroute voor Londerzeel
- Inbreidingsplan voor Steenhuffel
- Inbreidingsplan voor Rotselaar
- Papenvest Brussel: alternatief voor hoogbouw
- Alternatief voor het Sainteletteplein - Brussel

De nieuwsbrieven van 2018

Nr 28: Verdichten kan niet zonder participatie.

De nieuwsbrieven van 2017

Nr 27: Verdichten in de steden, zonder torens.

Nr 26: Verdichten in het buitengebied, zonder appartementisering.

De nieuwsbrieven van 2015

Nr 25: De watermotor

Nr 24: Het boek 'Het Nieuwe Wonen'

Nr 23: Alternatieven voor woon-en kantoortorens - DEEL II.

Nr 22: BERICHT: vanaf nu is het boek "Het Autonome Huis" gratis te downloaden.

Nr 21: Testla batterij - een energierevolutie?

Nr 20: Alternatieven voor woon-en kantoortorens - DEEL I.

De nieuwsbrieven van 2014

Nr 19: De autonome stad.

Nr 18: Nieuwe architectuur voor een nieuwe stad - DEEL II.

Nr 17: Nieuwe architectuur voor een nieuwe stad - DEEL I.

Nr 16: De kindvriendelijke stad.

Nr 15: Visie 2050 - Brussel autovrij.

Nr 14: Visie 2050 - Brussel explodeert, van betonwoestijn naar groene hoofdstad.

De nieuwsbrieven van 2013

Nr 13: Visie 2050 - Wonen in Vlaanderen.

Nr 12: Het nieuwe wonen - Hoe realiseren?

Nr 11: Het nieuwe wonen - Eco-housing.

Nr 10: Het nieuwe wonen - Cohousing.

Nr 9: Architectuur in transitie - deel II.

Nr 8: Architectuur in transitie - deel I.

Nr 7: Visie 2020- een andere wereld.

De nieuwsbrieven van 2012

Nr 6: De autovrije stad.

Nr 5: Bio-klimatische architectuur: de architectuur van de natuur.

Nr 4: Groene hoogbouw - volksbedrog?

Nr 3: Urban farming.

Nr 2: Het nieuwe rijden: autonoom, gratis en groen.

Nr 1: Zonneparken = de toekomst?

Contact:

Het Autonome Huis

Auteur: Hugo Vanderstadt - architect en stedenbouwkundig ontwerper.

Heerbaan 132 - 1840 Londerzeel - België.

Tel: 052 / 37 11 38

e-mail: info@hetautonomiehuis.be

De inhoud van deze gratis nieuwsbrief mag gebruikt worden voor publicaties en onderricht, mits bronvermelding en de vermelding van de auteur.

De herkomst van sommige bronnen en foto's kon niet achterhaald worden. Gelieve eventueel ontbrekende bronvermeldingen te laten weten. Dan zullen we dit aanpassen op onze website.

Auteursrechten zijn geldig voor alle architectuurontwerpen in deze nieuwsbrieven.

PRINCIPES VAN HET AUTONOME HUIS

1. **Zelfvoorziening** per woning en/of per woningcluster.
2. **Autonomie** op vlak van de basis behoeften: huisvesting, watervoorziening, voeding, energie, waarbij zo veel mogelijk de grondstoffen uit de onmiddellijke omgeving worden gebruikt.
3. **Energiezekerheid** via weersonafhankelijk energiesysteem en de local grid als back up
4. **Active house** = meer produceren dat nodig is ter ondersteuning van het lokaal netwerk.
5. **Duurzaam**: CO2 neutraal en met minimale ecologische voetafdruk.
6. **Inpassend** in de bestaande ruimtelijke ordening en plaatselijke architectuur en zo veel mogelijk gebruik makend van het bestaande patrimonium.
7. **Lowtech**: met beheersbare, begrijpbare en zelf te onderhouden technieken.
8. **Betaalbaar**: De investering in autonomie moet zichzelf terug betalen binnen de 15 jaar
9. **Bioklimatisch**: De architectuur moet aangepast zijn aan het klimaat, zodat de architectuur een maximaal energievoordeel biedt en de nood aan technieken minimaliseert.
10. **Aanpasbaar aan nieuwe technieken**: gezien de snelle technische ontwikkeling inzake de elektriciteit- en de warmteproductie dient de autonome woning deze ontwikkelingen flexibel te kunnen opvangen.
11. **Compacte bouwsystemen**: dit wil niet zeggen dat we moeten vervallen tot het zielloze dozensysteem waarbij een uitsteeksel of een erker net meer mogelijk zouden zijn. Het heeft vooral te maken met aaneengesloten bouwen zoals dat in onze steden en dorpen het geval is: de rijwoning is de meest compacte en de meest energiezuinige woonvorm.
12. **Het principe van de "Trias energetica"**: de volgorde van belangrijkheid:
 - ten eerste: beperk de energievraag
 - ten tweede: duurzame (en CO2 neutrale) opwekken van de benodigde energie
 - ten derde: wek de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk op.
13. **Het principe van de "Trias transportica"**: de volgorde van belangrijkheid
 - ten eerste: beperkt de transportvraag, walk to work.
 - ten tweede: gebruik duurzame en CO2 neutrale verplaatsingsmiddelen
 - ten derde: maak een zo efficiënt mogelijk gebruik van de ruimte
14. **Het behoud van biomassa en biodiversiteit**: na het oprichten van het gebouw dient de oppervlakte aan humusgrond vermeerderd te zijn en de biodiversiteit verbeterd.
15. **ENERGIENEUTRAAL**
 E PEIL: E 30 - K PEIL: K 25
 U waarde buitenschil: 0,15 W/m² - U waarde ramen Uw: 0,9 W/m²K
 Energiebehoefte: max. 30 kWh/jaar/m²
 Luchtdichtheid: n50 van 1 à 1,5 h-1

PRINCIPES VAN DE AUTONOME STAD EN URBAN RENAISSANCE

DE REGELS EN PRINCIPES	DE GEREEDSCHAPSKIST
1. Woonvoorzieningen op loopafstand van pendelstad naar woonstad walk to work verkeersveilige looproutes hoe minder vervoer hoe beter	de 400 m regel Werk en woonvoorzieningen op loopafstand: basisschool en crèche, winkels, openbaar vervoer, diensten...
2. Het alomtegenwoordige woonweefsel woning als herkenbare basiskorrel functieverweving de sociale controle	De herkenbare woning Aanwijsbaarheid, de regel van 5 kwaliteiten van de rijwoning meenemen naar hogere dichtdeden
3. Hoge woondichtheid zonder woontorens terrassen aangenaam microklimaat: geen wind, geen schaduw van woontorens, beschermende volumes, contact met de grond	Van 3 tot 5 woonniveaus hangende tuinen evenwicht tussen privé en gemeenschappelijk groene binnengebieden de verhoogde straat de gestapelde villa
4. Intieme woonsfeer de veiligheidsgevoel vooral voor kinderen veilige schoolroutes en speelruimten	Het gesloten bouwblok groen plateau in het binnengebied speelruimte met toezicht vanuit de woning minimum 20 m ² groene ruimte / woning.
5. Kwaliteit van de buitenruimte herbergzaamheid microklimaat de menselijke maat: walkabel city	Beschuttend microklimaat verticalisme meer natuur in de stad correcte zon-oriëntatie voor publieke ruimten