

# DE DICHTHEID ORGANISEREN EN DE BESTAANDE BEBOUWING OPTIMALISEREN

## UITDAGINGEN

Het beheer van de dichtheid bevindt zich op het kruispunt van de vereisten inzake klimaatbestendigheid, biodiversiteit en sociale en economische rechtvaardigheid. Het zal onafhankelijk zijn van demografische schommelingen (groei, status quo, achteruitgang), maar zal worden gemoduleerd door snelle en onzekere schommelingen. In deze context, en om het behoud van het bodemerfgoed en de noodzakelijke vernieuwing van het stedelijke weefsel in evenwicht te brengen}, wil Share The City de volgende doelstellingen bereiken:

### **De bebouwingdichtheid organiseren door de grondinname te beperken (SR 1), rekening houdend met de kenmerken van de wijken en de bestaande dichtheid van het bebouwde weefsel**

- Door een ontlichting in bepaalde gebieden aan te moedigen (om de stad te laten afkoelen, de rol van koelte-eilanden te versterken, terug te keren naar ruimten in volle grond, om te voldoen aan de behoefte aan open ruimten - SR 2, SR 3, SR 9)
- Door onder specifieke voorwaarden een verdichting in andere gebieden toe te staan (om te beantwoorden aan de behoeften aan woningen, voorzieningen en diensten, en om economische activiteiten te ontwikkelen), door voorrang te geven aan de verstedelijking op reeds ondoorlaatbare bodems (SR 1)

### **Voorrang geven aan de opwaardering van de bestaande bebouwing, door het gebruik ervan te intensiveren om de behoeften aan nieuwbouw te beperken**

- Onder meer door het delen van het gebruik, het hergebruik van de bestaande gebouwen, de verbouwing van gebouwen, de vergroting van bepaalde bouwprofielen

**In het geval van verdichting en intensivering, de principes van een kwalitatieve dichtheid vastleggen**, in termen van mobiliteit, buurtnetwerk (inclusief groene ruimten), functionele mix, stedelijke vormen, kwaliteit van de bebouwing, opwaardering van erfgoed en landschap, microklimaat, geluid, duurzaamheid van gebouwen (modulariteit, materialen, grondinname, impact op de ondergrond, waterbeheer, enz.)

**De bodembestemming zal tegelijk zorgen voor een mix van stedelijke functies, het probleem van slechte huisvesting oplossen en het ecologische netwerk behouden en versterken.**

## VERBAND MET HET GBP

Volgens nog nader te bepalen modaliteiten zal de wijziging van het GBP erop gericht zijn om:

- het evenwicht tussen de functies te reguleren en hun onderlinge toepassingen in bepaalde gebieden te intensiveren om de bestaande bebouwing te optimaliseren
- de mogelijkheden voor bebouwingdichtheid te beperken door bepaalde delen van het grondgebied onbebouwbaar te maken;
- de verdichting en/of de ontlichting van bepaalde gebieden
- de principes vast te leggen om de bestaande bebouwing op te waarderen (onder meer door het gedeeld gebruik) en een hoog niveau van dichtheid te waarborgen, met name door middel van algemene voorschriften, die moeten worden aangepast aan de vooruitgang van de GSV op dit gebied



<p><b>Wat het GBP voorschrijft in verband met de SR</b></p>	<p><b>Te onderzoeken aanpassingen om de SR te bereiken</b></p>
<p>AV 0.2 (10% GR voor projecten &gt; 5.000 m<sup>2</sup>)                      AV 0.5 (speciale regelen van openbaarmaking voor verkavelingen &gt; 5.000 m<sup>2</sup>)                      AV 0.6 (verbetering van binnenterreinen van huizenblokken)                      AV 0.8 (herbestemming beschermd erfgoed)                      AV 0.9 (behoudsclausule)                      AV 0.10 (herbestemming stadskanker)</p> <p>BV 1.5 1° en 2.5 1°(aantasting van de binnenterreinen van huizenblokken in WG en WGRK)                      BV 4.4 (herbestemming stadskanker met 20% GR)                      BV 8.4 en 9.1 (uitvoering groen netwerk in GV en SWG)                      BV voor gebieden voor groene ruimten en onder meer erf dienstbaarheid langs de randen van bossen en wouden                      GGB(UA) en grondreservegebied, evenals het programma van de GGB</p> <p>Woordenlijst: niet-geëxploiteerd gebouw, kenmerken van een huizenblok, kenmerken van het omliggend stedelijk kader, huizenblok, binnenterrein van een huizenblok, groen netwerk, aard van de activiteiten, braakliggend terrein</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AV 0.2 herzien om een grotere oppervlakte aan groene ruimte en volle grond op te leggen, indien nodig gekalibreerd volgens de gebieden van het GBP (AV en BV)</li> <li>• De herbestemming van de bestaande bebouwing vergemakkelijken door de AV 0.8, 0.10, 0.12 en 4.4 te verbeteren (AV, BV)</li> <li>• De mogelijkheid tot uitbreiding van de behoudsclausule (AV 0.9) in bepaalde gebieden waar verdichting niet is gewenst herzien, evenals de mogelijkheden op het gebied van de aantasting van het binnenterrein van huizenblokken (AV)</li> <li>• De toelaatbare bebouwde dichtheid reguleren door saldi per maas vast te stellen (KaTKS-model, op voorwaarde dat het in de praktijk kan worden gebracht) om de bebouwbaarheid te kalibreren OFWEL</li> <li>• De polariteiten identificeren waar de bouwprofielen kunnen worden verdicht/uitgebreid (eventueel meer dan vereist door de GSV), volgens criteria (gebieden die toegankelijk zijn met openbaar vervoer, LIK, kenmerken van nog te definiëren centrale gebieden) (kaart, overdruk)</li> <li>• De verstedelijkingsmogelijkheden van bodems in volle grond beperken door prioriteit te geven aan de bouw van nieuwe gebouwen op ondoorlaatbare bodems (SR 1)</li> <li>• De bouw mogelijkheden beperken in overstromingsgevoelige gebieden (SR 2)</li> <li>• De bouw mogelijkheden beperken afhankelijk van de te beschermen stedelijke perspectieven en erf dienstbaarheden van uitzicht (kaart, AV)</li> <li>• De erf dienstbaarheid langs de randen van bossen en wouden aanpassen om ze uit te breiden tot meer plaatsen aan de rand van groengebieden om de bebouwbaarheid te beperken en zo het ecologische netwerk te bevorderen (SR 3)</li> <li>• Het programma van de GGB en de OGSO herzien door niet alleen een programma, maar ook een minimale en maximale bebouwingsdichtheid vast te stellen, en door een kleiner grondinname op te leggen om gebieden in volle grond vrij te maken (BV)</li> <li>• Het hergebruik en de intensivering van de bestaande bebouwing aanmoedigen (AV of BV)</li> <li>• ...</li> </ul>