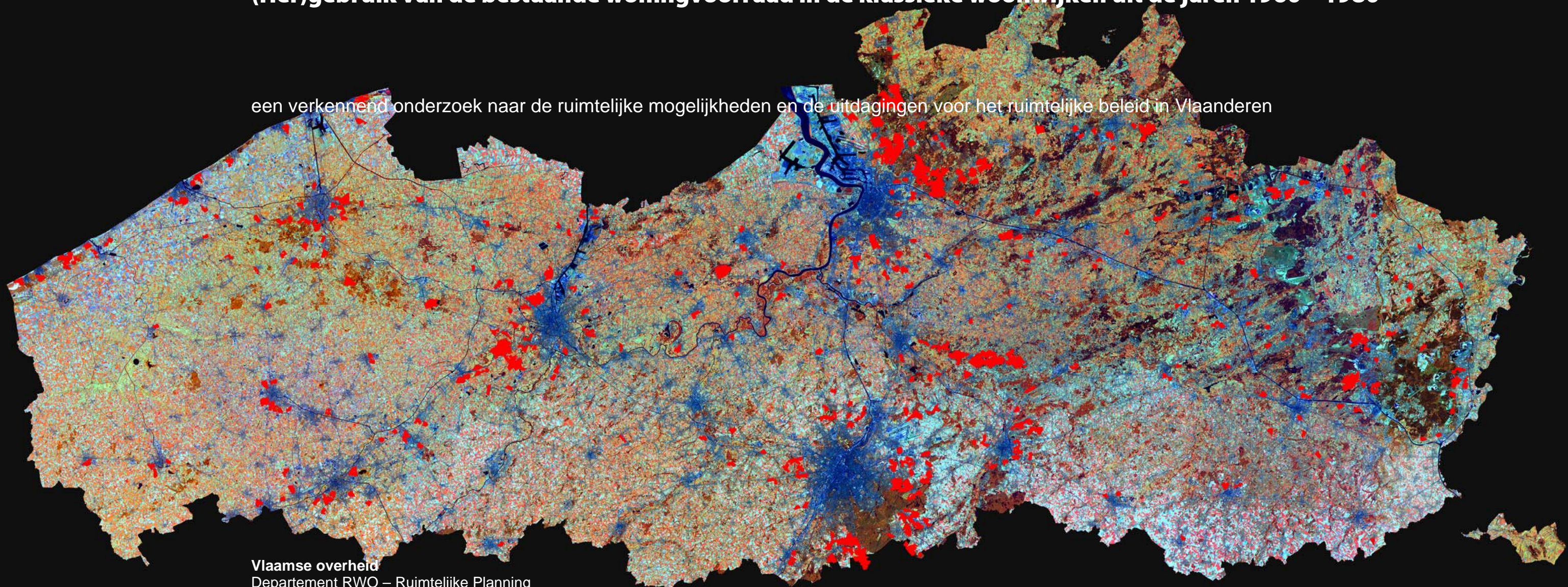


(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960 – 1980

een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid in Vlaanderen



Vlaamse overheid
Departement RWO – Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

Grontmij – Hogeschool Gent – WES – XDGA
mmv. Katholieke Universiteit Leuven
Gent, 13 april 2007

(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960 – 1980

een verkennend onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en de uitdagingen voor het ruimtelijke beleid in Vlaanderen

EINDRAPPORT

Vlaamse overheid

Departement RWO – Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

Grontmij – Hogeschool Gent – WES – XDGA

mmv. Katholieke Universiteit Leuven
Gent, 13 april 2007

colofon

opdrachtgever : VLAAMSE OVERHEID – DEPARTEMENT RWO – RUIMTELIJKE PLANNING

Isabelle Loris
Gerard Stalenhoef



opdrachthouder : GRONTMIJ – HOGESCHOOL GENT – WES – XDGA

projectcoördinatie, invalshoek ruimte Vlaanderen, invalshoek lokaal beleid:

Grontmij

Christophe Cneut
Rik Houthaeve
Sunay Durgun
Piet De Rycke



invalshoek demografie, invalshoek markt, invalshoek lokaal beleid:

Hogeschool Gent

Pascal De Decker
Maarten Loopmans
Bart Claessens



invalshoek ruimte, invalshoek lokaal beleid:

WES

Sven De Bevere



invalshoek ruimte illustrerende cases:

XDGA

Xaveer De Geyter
David Schmitz
Yannis Igodt

XDGA

mmv. **Katholieke Universiteit Leuven** voor het gebruik van sociaal-demografische gegevens:

Dominique Vanneste



eindrapport : 13 april 2007

inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
1.1	opdrachtschrijving	6
1.1.1	situering van de opdracht	6
1.1.2	probleemdefinitie	6
1.1.3	finaliteit van de studie	6
1.2	einddocumenten.....	7
2	AANPAK VAN HET VERKENNENDE ONDERZOEK.....	8
2.1	uitgangspunten.....	8
2.2	aanpak van het onderzoek	9
2.3	overleg	10
3	ONDERZOEK VAN DE KLASSIEKE WOONWIJKEN OP HET NIVEAU VLAANDEREN.....	12
3.1	inleiding.....	12
3.2	basiskaart van de klassieke woonwijken uit de periode 1960 – 1980 in Vlaanderen.....	13
3.2.1	inleiding.....	13
3.2.2	begripsomschrijving ‘klassieke woonwijk’	13
3.2.3	selectie en afbakening van de klassieke woonwijken.....	14
3.2.4	beschrijving van de basiskaart	25
3.3	sociaal-demografische verkenning van de klassieke woonwijken	28
3.3.1	inleiding.....	28
3.3.2	statistische analyse	28
3.3.3	clusteranalyse op de goed en de slecht overlappende sectoren	40
3.3.4	clusteranalyse op de goed overlappende sectoren	43
3.3.5	conclusies vanuit sociaal-demografische invalshoek.....	46
3.4	ruimtelijke kenmerken van de klassieke woonwijken.....	48
3.4.1	doelstelling en methodiek	48
3.4.2	ruimtelijke patronen en structuren op Vlaams niveau.....	48
3.4.3	typologische indeling van de klassieke woonwijken.....	58
3.4.4	onbebouwde percelen in klassieke woonwijken.....	67

3.4.5	conclusies vanuit ruimtelijke invalshoek	69
3.5	de positie en de potenties van de klassieke woonwijken in de markt	70
3.5.1	aanpak.....	70
3.5.2	analyse	77
3.5.3	conclusies vanuit de analyse van de markt.....	89
3.6	het lokale beleid in de klassieke woonwijken.....	91
3.7	voorlopige conclusies ivm. de klassieke woonwijken op het niveau Vlaanderen	94
3.7.1	enkele vaststellingen	94
3.7.2	hypothese voor een ruimtelijk beleid mbt. de klassieke woonwijken	94
4	UITWERKING VAN ZES ILLUSTRERENDE CASES.....	97
4.1	inleiding	97
4.2	voorstelling van de illustrerende cases.....	98
4.2.1	basis voor de selectie van de cases	98
4.2.2	de zes gekozen illustrerende cases.....	98
4.2.3	algemene ruimtelijke kenmerken van de illustrerende cases	100
4.2.4	algemene sociaal-demografische kenmerken van de illustrerende cases	106
4.2.5	overzicht van de algemene kenmerken van de illustrerende cases	116
4.3	opbouw van het onderzoek en gehanteerde methodiek	118
4.3.1	inleiding	118
4.3.2	methodiek ruimtelijke analyse	118
4.3.3	methodiek demografische analyse	119
4.3.4	methodiek analyse markt	124
4.3.5	methodiek analyse lokaal beleid.....	125
4.3.6	methodiek uitwerking van voorstellen	125
4.4	Mariakerke	127
4.4.1	ruimtelijke analyse.....	127
4.4.2	demografische analyse.....	144
4.4.3	analyse markt.....	148
4.4.4	analyse lokaal beleid	149
4.4.5	uitwerking van voorstellen.....	153
4.5	Tervuren	161
4.5.1	ruimtelijke analyse.....	161
4.5.2	demografische analyse.....	178
4.5.3	analyse markt.....	182
4.5.4	analyse lokaal beleid	183
4.5.5	uitwerking van voorstellen.....	189
4.6	Wevelgem	193
4.6.1	ruimtelijke analyse.....	193
4.6.2	demografische analyse.....	206
4.6.3	analyse markt.....	209
4.6.4	analyse lokaal beleid	211
4.6.5	uitwerking van voorstellen.....	216

4.7	Maasmechelen	229
4.7.1	<i>ruimtelijke analyse</i>	229
4.7.2	<i>demografische analyse</i>	242
4.7.3	<i>analyse markt</i>	245
4.7.4	<i>analyse lokaal beleid</i>	246
4.7.5	<i>uitwerking van voorstellen</i>	249
4.8	Bonheiden-Keerbergen.....	257
4.8.1	<i>ruimtelijke analyse</i>	257
4.8.2	<i>demografische analyse</i>	274
4.8.3	<i>analyse markt</i>	277
4.8.4	<i>analyse lokaal beleid</i>	279
4.8.5	<i>uitwerking van voorstellen</i>	284
4.9	Essen.....	295
4.9.1	<i>ruimtelijke analyse</i>	295
4.9.2	<i>demografische analyse</i>	308
4.9.3	<i>analyse markt</i>	311
4.9.4	<i>analyse lokaal beleid</i>	313
4.9.5	<i>uitwerking van voorstellen</i>	316
4.10	vaststellingen en conclusies op het niveau van de illustrerende cases	328
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	330
5.1	inleiding	330
5.2	algemene kenmerken van de klassieke woonwijken	330
5.2.1	<i>relatief belang van de klassieke woonwijken in de woonstructuur</i>	330
5.2.2	<i>onderscheid ten opzichte van de rest van Vlaanderen</i>	330
5.2.3	<i>interne differentiatie</i>	330
5.2.4	<i>globaal ruimtelijk patroon</i>	331
5.2.5	<i>nuancering van het 'klassieke beeld'</i>	331
5.2.6	<i>dynamische ontwikkeling</i>	331
5.3	potenties en recente evoluties	332
5.3.1	<i>omgaan met het bestaande aanbod</i>	332
5.3.2	<i>implementatie van nieuwe woonconcepten</i>	332
5.3.3	<i>versterking van de ruimtelijke kwaliteit</i>	332
5.3.4	<i>reacties op de recente ontwikkelingen</i>	332
5.4	een gerichte sturing van de ruimtelijke ontwikkelingen in de klassieke woonwijken	333
5.4.1	<i>beleidsmatig maatwerk</i>	333
5.4.2	<i>gebiedsgerichte benadering</i>	333
5.4.3	<i>procesmatige aanpak</i>	334
5.4.4	<i>versterking van het draagvlak</i>	334
5.5	beperkingen van het verkennende onderzoek	335
6	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	337

1 INLEIDING

1.1 opdrachtomschrijving

1.1.1 situering van de opdracht

Het samenwerkingsverband Grontmij – Hogeschool Gent (master Stedenbouw) – WES – XDGA heeft van de Vlaamse overheid – departement ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed (RWO) in oktober 2006 de opdracht gekregen om een studie uit te voeren over **het (her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960 – 1980**.

De studie vormt **een verkennend onderzoek in functie van een globale herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen** op lange termijn. De studie kadert in een breder onderzoek naar het thema ‘wonen’. Hierin gebeurt onderzoek naar het aanbod aan wonen, naar gewijzigde woonwensen, naar een evaluatie van de trendbreuk, naar prognoses over woonbehoeften, naar migraties, enz. De studie moet elementen aanreiken voor de beleidsmatige vertaling van de waargenomen trends in het informatieve en het richtinggevende deel van het toekomstige ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

De opdrachtomschrijving wordt volledig weergegeven in het **bestek nr. ARP/06/06** en wordt hieronder samengevat.

1.1.2 probleemdefinitie

De opdracht gaat uit van de veronderstelling dat de klassieke woonwijken, die gerealiseerd worden in de jaren 1960 – 1980, **niet meer aangepast zijn aan de huidige woonwensen en bevolkingsgroepen**. Het zou namelijk meestal gaan over grote woonwijken, die gekenmerkt worden door de dominante aanwezigheid van één bepaald (open) woningtype en die gericht zijn op het aantrekken van jonge gezinnen. De gezinssamenstelling van de oorspronkelijke bewoners is ondertussen gewijzigd: de kinderen zijn het huis uit, de ouders zijn zorgbehoevender, de omvang van de woningen is niet meer afgestemd op de gezinsgrootte, er is een gebrek aan buurtvoorzieningen, de woonwijk is sterk gericht op automobilititeit, enz.

Deze veronderstelling laat vermoeden dat er **ingrepen zullen nodig zijn in deze woonwijken**, om het woningaanbod af te stemmen op de hedendaagse woonwensen en bevolkingsgroepen.

- Zo kan er gezocht worden naar het creëren van een bijkomend woningaanbod door verdichting (bv. kangoeroewonen, herbouw) of door aanpassing van woningen op maat van wijzigende woonbehoeften en –wensen (bv. opdelen van woningen, samenwonen). Hier-

door zou een deel van de woningbehoefte in Vlaanderen kunnen opgevangen worden binnen bestaande woonwijken.

- Daarnaast bestaat de mogelijkheid om nieuwe woonconcepten over de generaties heen toe te passen: intergeneratiewonen, kangoeroewonen, levenslang wonen, aanpasbaar bouwen, samenwonen, de zorgwoning, enz. Het stimuleren van levenslang wonen op het niveau van de buurt kan de woonmobiliteit op het niveau van de buurt bevorderen en voorkomen dat er nodeloos extra ruimte moet aangesneden worden om nieuwe, aangepaste woningen te voorzien. Dit lijkt eveneens noodzakelijk om een sociale mix en betaalbaar wonen te realiseren.

De vraag stelt zich of de Vlaamse overheid **een specifiek beleid moet uitwerken** voor deze woonwijken en of er rekening moet mee gehouden worden in het ruimtelijke beleid. Momenteel bestaat er geen duidelijk zicht op de reële situatie in deze woonwijken (significante trends, de daadwerkelijke behoefte, de mogelijkheden voor het beleid) of op goede voorbeelden die hierop inspelen. Het is weinig bekend hoe en of de vastgoedmarkt of het lokale beleid deze situatie ervaren en hierop inspelen. Het is tenslotte ook niet duidelijk wat de omvang is van de geschetste problematiek.

1.1.3 finaliteit van de studie

Het **doel van de studie** is drieledig.

- In eerste instantie moet de problematiek in de klassieke woonwijken scherp gesteld worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Bovendien moeten de gemaakte veronderstellingen onderworpen worden aan een kritisch onderzoek.
- Ten tweede moet de studie een aanzet bieden van mogelijke oplossingen op het niveau van de woonwijk. Het gaat hierbij om beleidsmatige oplossingsrichtingen (bv. richtlijnen bij de opmaak of de wijziging van verkavelingsvoorschriften) of om projectmatige oplossingsrichtingen (bv. te ondernemen stappen om een verkaveling te wijzigen, mogelijke acties voor lokale besturen). Het is niet de bedoeling om volledige beleidsvoorstellen uit te werken, noch om ontwerpmatige oplossingen aan te reiken.
- Tenslotte moet de studie een meer gedetailleerd en visueel inzicht bieden aan de hand van praktijkvoorbeelden die op een gepaste en creatieve manier op de geschetste problematiek inspelen voor diverse woonmilieus (zowel suburbane verkavelingen als binnenstedelijke buurten).

De studie **richt zich op** de grote woonwijken, die gerealiseerd werden in de jaren 1960 – 1980 via verkavelingen, en die gekenmerkt worden door de dominante aanwezigheid van eenzelfde (open) woningtype.

1.2 einddocumenten

Dit eindrapport vormt de neerslag van het verkennende onderzoek. Het eindrapport omvat het plan van aanpak bij uitvoering van de opdracht, de beschrijving en de analyse van de woonwijken, de onderzoeksresultaten, de conclusies over de klassieke woonwijken en de aanbevelingen voor het ruimtelijke beleid. De nota is opgebouwd als volgt:

- de opdrachtschrijving;
- de beschrijving van de aanpak van het onderzoek;
- het onderzoek van de klassieke woonwijken op het niveau Vlaanderen;
- het onderzoek van zes illustrerende cases;
- de algemene conclusies van het onderzoek en beleidsaanbevelingen;
- de gebruikte bronnen.

Naast het eigenlijke eindrapport worden enkele aparte documenten opgemaakt, die het onderzoek en de resultaten ervan verduidelijken:

- de managementsamenvatting geeft beknopt de verschillende stappen van het onderzoek weer, samen met de conclusies en de aanbevelingen;
- de kaartenbundel bevat de grotere kaarten, die gebruikt werden bij de analyse, op een duidelijker leesbaar A3-formaat;
- het digitaal bestand in GIS-formaat omvat de basiskaart en bijhorende gegevens, die kunnen gebruikt worden voor verdere verwerking.

2 AANPAK VAN HET VERKENNENDE ONDERZOEK

2.1 uitgangspunten

Het hergebruik van de bestaande woningvoorraad is voor de ruimtelijke ordening **geen nieuw thema**. Tijdens de voorbije eeuwen werden bestaande woongebieden steeds herbruikt om nieuwe generaties te huisvesten. Bestaande bebouwde structuren werden hierbij verbouwd en aangepast om te voldoen aan nieuwe woonwensen en -behoeften. In sommige gevallen ging het om beperkte aanpassingen aan bestaande gebouwen, in andere gevallen waren meer structurele ingrepen noodzakelijk. Voorbeelden hiervan zijn de historische steden, waarvan sommige wijken in min of meer aangepaste vorm door verschillende generaties gebruikt werden als woonbuurt. Beleidsmatig zijn op verschillende tijdstippen programma's opgezet om de vernieuwing van woonbuurten te stimuleren, zowel op buurtniveau (bv. herwaarderingsprojecten) als op perceelsniveau (bv. subsidieregelingen).

De klassieke woonwijken, die gerealiseerd werden in de periode 1960 – 1980, zijn heel recente bebouwde structuren. Ze werden nieuw aangelegd in de open ruimte, als uitbreiding van steden en kernen. Deze woonwijken hebben nog geen ingrijpende aanpassingsprocessen ondergaan om opeenvolgende generaties te huisvesten, zoals de historische woonwijken. Door de veroudering van de oorspronkelijke bewoners, en de ermee gepaard gaande demografische veranderingen en gewijzigde woonbehoeften, stelt zich **nu ook voor de klassieke woonwijken** de vraag naar het toekomstige gebruik van de bestaande woningvoorraad.

De uitwerking van de studie baseert zich op de **hypothese** dat de klassieke woonwijken over blijvende potenties beschikken om te fungeren als een aantrekkelijk woonmilieu voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Deze hypothese is gebaseerd op volgende overwegingen en vaststellingen.

- De woonwijken zijn gelegen nabij de stedelijke centra en zijn meestal opgenomen in de afbakening van de stedelijke gebieden.
- In vele woonwijken komt een relatief groot aanbod aan onbebouwde percelen voor.
- Vele woningen zullen van eigenaar veranderen door de grote (toekomstige) veranderingen in de bevolkingssamenstelling van de woonwijken en door de dynamiek van de huidige bewoners.

Vanuit deze hypothese worden **drie belangrijke vragen** uit de opdrachtomschrijving beantwoord met betrekking tot het thema wonen in het huidige en toekomstige ruimtelijk beleid.

1. Hoe kan er omgegaan worden met het bestaande aanbod vanuit een streven naar het versterken van het stedelijk wonen in Vlaanderen en het benutten van de woonmogelijkheden

binnen stedelijke gebieden (verdichtingsprojecten, renovatieprojecten, opvulling van het juridisch aanbod aan percelen, ...)?

2. Wat zijn de mogelijkheden om nieuwe (woon-)concepten over de generaties heen te implementeren en om de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende demografische samenstelling van de bevolking en de hieruit voortvloeiende specifieke woonwensen van doelgroepen?
3. Hoe kan het (her-)gebruik van traditionele woonwijken leiden tot een versterking van ruimtelijke kwaliteit in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze woonwijken, zoals groenvoorzieningen, openheid, openbaar domein, die een hogere gebruiks- en belevingswaarde kunnen toegekend worden?

Op basis hiervan kunnen de **uitdagingen voor het ruimtelijke beleid** bepaald en omschreven worden. Dit laat toe om voorstellen en beleidsaanbevelingen aan te reiken, zodat de klassieke woonwijken verder kunnen evolueren tot een volwaardig onderdeel van de bebouwde structuren en kunnen behouden blijven of versterkt worden als kwalitatieve woonomgevingen.

2.2 aanpak van het onderzoek

Het verkennende onderzoek naar het (her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de groot-schalige woonwijken uit de jaren 1960 – 1980 werd uitgevoerd in een tijdsbestek van minder dan zes maanden. Het onderzoek werd gestart op 23 oktober 2006 en het eindrapport werd ingediend op 13 april 2007.

Het onderzoek werd uitgevoerd door een samenwerking tussen vier partijen, die elk een bijdrage geleverd hebben vanuit hun specifieke deskundigheid:

- **Grontmij** voor de projectcoördinatie en de aspecten van ruimtelijke ordening en beleids-ondersteuning;
- **Hogeschool Gent** voor de demografische analyse en de analyse van de marktwerking;
- **WES** voor de ruimtelijke ordening en de beleids-ondersteuning;
- **XDGA** voor het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp.

De samenwerking tussen deze vier partijen liet toe om de opdracht gelijktijdig te benaderen vanuit verschillende invalshoeken en om de verschillende aspecten van de opdracht te vatten in hun onderlinge samenhang en hun complexiteit.

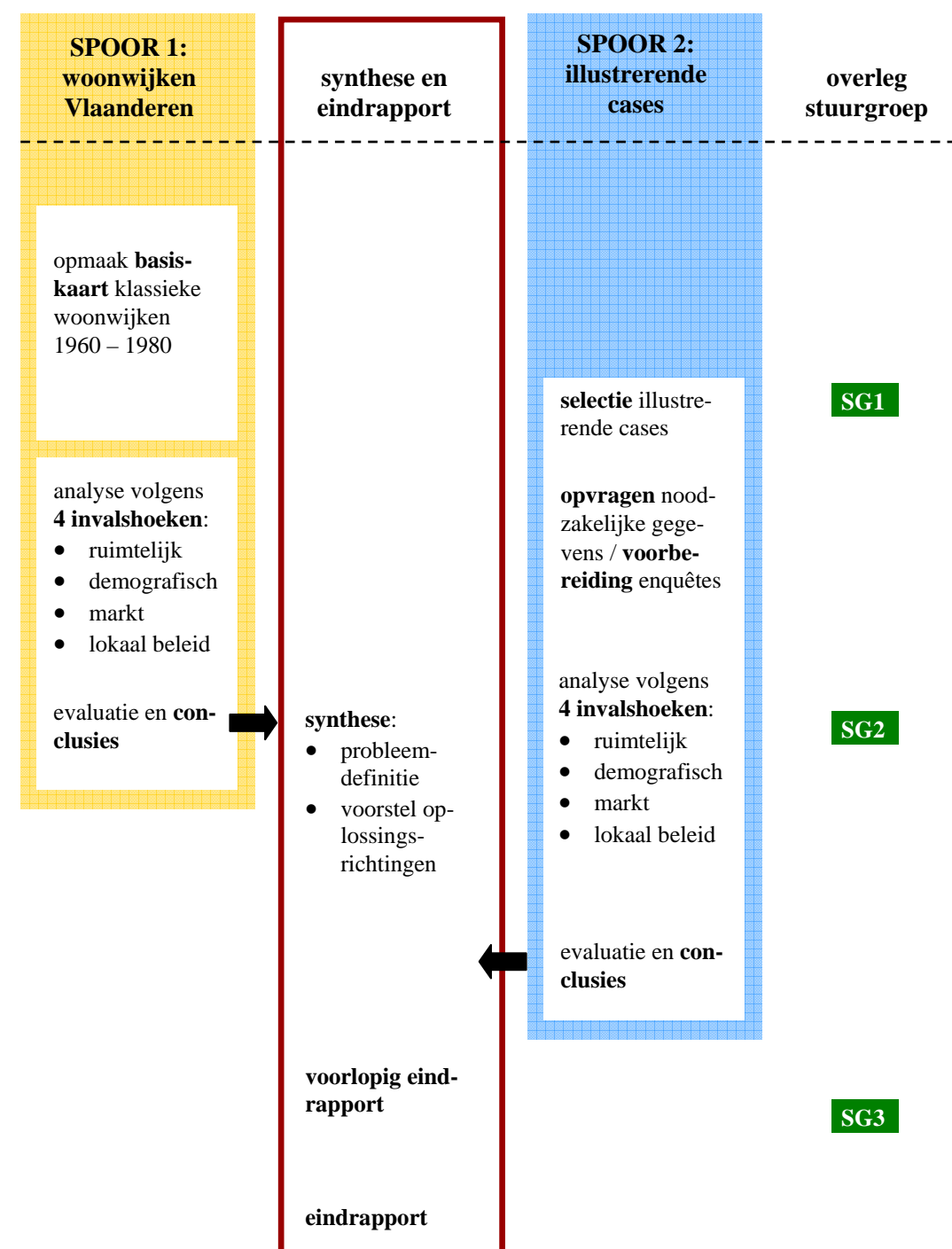
Om een duidelijk inzicht te krijgen in het functioneren en de evolutie van de grootschalige woonwijken van de periode 1960 – 1980 voorziet het plan van aanpak **twee sporen**, die ongeveer tegelijktijd uitgevoerd werden.

- Het eerste spoor heeft betrekking op het Vlaamse niveau en heeft tot doel om een totaalbeeld weer te geven van de klassieke woonwijken over gans Vlaanderen.
- Het tweede spoor gaat in op enkele specifieke cases, die aan een gedetailleerd onderzoek onderworpen worden. Bedoeling hiervan is om een inzicht te verkrijgen in de kenmerken van deze wijken en in de kansen en mogelijkheden tot herontwikkeling. In functie hiervan worden de concrete ontwikkelingen en transformaties onderzocht, die zich voordoen in deze woonwijken.

De **uitwerking** van beide sporen gebeurt op een gelijkaardige manier.

- In eerste instantie gebeurt een aanduiding of selectie van de te onderzoeken woonwijken. Dit bakent duidelijk het onderzoeksobject af.
- De analyse van de woonwijken gebeurt door middel van vier invalshoeken.
 - De ruimtelijke invalshoek biedt inzicht in de variatie aan woonmilieus, zodat mogelijkheden tot verbeteringsacties of herstructureringsmaatregelen kunnen herkend worden.
 - De demografische invalshoek leidt tot een profilering van de huishoudens van de onderzochte wijken en tot een inzicht in de recente bevolkingsevoluties in de wijken.
 - De analyse van de markt verschaft inzicht in de marktpositie van de wijken en gaat de tendenzen na die bestaan in de markt om om te gaan met dergelijke woonwijken.
 - De analyse van het lokale beleid gaat na welke beleidsmatige ingrepen gebeuren in de klassieke woonwijken.

Tenslotte worden de verschillende aspecten van de analyse bijeengebracht en worden **conclusies** getrokken over de totaliteit van het onderzoeksobject.



Figuur 1. Schematische voorstelling van het plan van aanpak

2.3 overleg

De uitwerking van het onderzoek werd begeleid door de **opdrachtgever** en werd opgevolgd door een **stuurgroep**.

- Op regelmatige basis werden overlegmomenten vastgelegd met de opdrachtgever in functie van de voortgang van het onderzoek, om voorlopige resultaten en tussentijdse nota's te bespreken. De opdrachtgever werd vertegenwoordigd door:
 - Isabelle Loris, departement RWO – Ruimtelijke Planning;
 - Gerard Stalenhoef, departement RWO – Ruimtelijke Planning.
- Er werden drie overlegmomenten gehouden met de stuurgroep, die bestond uit:
 - Isabelle Loris, departement RWO – Ruimtelijke Planning;
 - Gerard Stalenhoef, departement RWO – Ruimtelijke Planning;
 - Wiet Vandaele, departement RWO – Ruimtelijke Planning;
 - Françoise Vermeersch, departement RWO – Ruimtelijke Planning;
 - Dimitri Meessen, Kabinet van de Vlaamse minister van financiën en begroting en ruimtelijke ordening;
 - Marijke Maes, Kabinet van de Vlaamse minister van financiën en begroting en ruimtelijke ordening;
 - Veerle Geurts, departement RWO – Woonbeleid;
 - Kaat Tavernier, departement RWO – Woonbeleid;
 - Carine Saelens, departement RWO – Stedenbouwkundig Beleid;
 - Kurt Herregodts, VMSW;
 - Pascal De Decker (Hogeschool Gent);
 - Bart Claessens (Hogeschool Gent);
 - Maarten Loopmans (Hogeschool Gent);
 - Xaveer De Geyter (XDGA);
 - David Schmitz (XDGA);
 - Sven De Bevere (WES);
 - Rik Houthaève (Grontmij);
 - Christophe Cneut (Grontmij).

De overlegmomenten met de stuurgroep vonden plaats op 29/11/2006, op 01/02/2007 en op 16/03/2007.

