

Herbestemming



Vraag:

**Hoe kan een gebouw
worden herbestemd?**

Themapijler:

**Circulaire en spaarzame
stedenbouw: een
optimale benutting
van het bestaande
bebouwde en
stedelijk weefsel
ter bescherming
van het milieu**



1 Definitie en uitdagingen

Onder “herbestemming” wordt verstaan elke ingreep die ten doel heeft het oorspronkelijke gebruik van een gebouw te wijzigen (met of zonder werken).

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Circulaire en spaarzame stedenbouw is de opwaardering van het concept circulaire stedenbouw, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan de verlenging van de levensduur van een gebouw door de invoering van nieuwe functie(s) in plaats van sloop/heropbouw.
- De mogelijkheid tot recyclage van het bebouwde weefsel en tot het verwelkomen van nieuwe programma's, opwaarderen.

2 Na te streven doelstellingen

- Het hergebruik van bestaande gebouwen aanmoedigen met het oog op circulariteit
- Rekening houden met de veerkracht van het bestaande bouwbestand: zorgen voor overeenstemming tussen het gebouw, de algehele morfologie ervan (de geest van de plaats) en de voorgestelde nieuwe bestemming.
- Verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten;
- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten van de niet-bebouwde omgeving die de herbestemming begeleidt.

3 Principes

- Behoud van de bebouwde en natuurlijke erfgoedkwaliteiten;
- In het kader van de herbestemming, de oorspronkelijke bouwvolumes opwaarderen;
- Een herbestemmingsprogramma afbakenen op basis van de structuur en de kwaliteiten van de bestaande bebouwing en de omgeving;
- Een bestemming aanvaarden die in overeenstemming is met het binnenbouwblok (lawaaï, verkeer, uitzicht, enz.)
- Bij de herbestemming van een gebouw in een binnenbouwblok tot een woning, zich vergewissen van een minimale afstand van 8 meter tussen het gebouw aan de straatkant en de bestaande bebouwing aan de binnenkant van het blok;
- Een goede woonbaarheid van de ruimten garanderen, rekening houdend met de diepte van de plateaus, de vrije hoogten onder de plafonds, de natuurlijke lichtinval, enz.;
- Ervoor zorgen dat de nieuwe functies en hun interacties voldoende privacy hebben;
- Gemeenschappelijke ruimten (bijv. ruimten voor gas-/elektriciteitsmeters, huisvuil, enz.) inrichten die gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten;
- Bij de inrichting van nieuwe buitenruimten, de duurzaamheid garanderen van de voorzieningen die nodig zijn om te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het zicht en het licht (privacyschermen, enz.).

↳ ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- Samen met de bouw van nieuwe wooneenheden zal de renovatie van het bestaande bouwbestand en de herbestemming ervan een fundamentele oriëntering van het overheidsoptreden zijn (blz. 12).
- Het territoriale ontwikkelingsbeleid zal erop gericht zijn de woonbaarheid en aantrekkelijkheid van de dichtstbevolkte centrumwijken te verbeteren, met name door groene ruimten en koelte-eilanden te creëren, de bebouwde oppervlakte op vloerniveau te verminderen en de buurtvoorzieningen uit te breiden (blz. 84).
- De kwaliteit van de binnenterreinen handhaven (blz. 89)

↳ GDPO

- Pijler 1

“Het grondgebied mobiliseren om de basis van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te ontwikkelen.”
- Het “ontdichten” van dichtbebouwde wijken, met name door de binnenterreinen “lichter” te maken (strategie 2). De nadruk ligt op de noodzaak om nieuwe openbare en groene ruimten creëren in alle nieuwe grote stadsprojecten (strategie 2) - Zone voor de versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van huizenblokken (zone B).

↳ BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)

↳ GBP

Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (21)

↳ BBP

- PM

↳ GSV

- Naleving van de voorschriften inzake woonbaarheidsnormen (Titel II)

↳ BURGERLIJK WETBOEK

- PM

Afbraak – heropbouw



Vraag:

**Wanneer mag een
gebouw worden
gesloopt en
heropgebouwd?**

Themapijler:

**Circulaire en spaarzame
stedenbouw: een
optimale benutting
van het bestaande
bebouwde en
stedelijk weefsel
ter bescherming
van het milieu**



1 Definitie en uitdagingen

Onder “sloop-heropbouw” wordt verstaan: elk project dat de volledige of gedeeltelijke sloop van een of meer gebouwen omvat met het oog op de wederopbouw.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Herbestemming aanmoedigen als onderdeel van de toepassing van de principes van circulaire stedenbouw.
- Bestendigen en verbeteren van het bestaande erfgoed.

2 Na te streven doelstellingen

- Zorgen voor het behoud van gebouwen en de renovatie ervan overwegen, in een logica van duurzaamheid;
- Het erfgoedkundig belang van elk te slopen gebouw onderzoeken om het behoud van de intrinsieke kenmerken van het goed te garanderen;
- De sloop enkel overwegen in geval van aanzienlijke, onoplosbare beperkingen, die moeten worden gerechtvaardigd met een technische nota;
- In voorkomend geval de beginselen van een verantwoorde sloop waarborgen vanuit het oogpunt van de circulaire economie;
- Verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten.

3 Principes

- Het renovatiepotentieel van de bestaande gebouwen onderzoeken;
 - De erfgoedkundige waarde van het te slopen gebouw evalueren (zeldzaamheid, authenticiteit, representativiteit, enz.).
- 1 Indien het erfgoedkundig belang is aangetoond, mag het gebouw niet worden gesloopt.
 - 1 Indien de erfgoedkundige waarde van het gebouw matig is, kan de sloop enkel worden overwogen als die een architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde oplevert ten opzichte van de bestaande situatie.
 - 1 Indien de erfgoedkundige waarde gering is, kan sloop van het gebouw worden aanvaard en moet dit leiden tot wederopbouw op grond van overwegingen van architecturale, stedenbouwkundige en ecologische aard.
- Ervoor zorgen dat de technische expertise die de sloop rechtvaardigt, deugdelijk is (stabiliteit en bewoonbaarheid);
 - Zich ervan vergewissen dat de principes van de circulaire economie worden toegepast, waarbij het hergebruik van materialen wordt gegarandeerd;
 - De heropbouw beschouwen als een kans om de situatie van de context waarin het project is geïntegreerd, te verbeteren (zowel wat de bouwkundige als de stedenbouwkundige benadering betreft);
 - In het kader van de heropbouw, de kwaliteit van de voorzieningen op project-schaal garanderen (ruimtelijke kwaliteit, circulatie, doorgaande indeling, enz.);
 - Rekening houden met het duurzaamheidsbeginsel bij de sloop-heropbouw;

- Stimuleren van de verbetering van de groene, minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteit van het binnenbouwblok.

↳

ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- De renovatie van bestaande gebouwen aanmoedigen en ervoor zorgen dat ze een nieuwe bestemming krijgen (blz. 12)
- Het erfgoed opwaarderen en restaureren en de bouwkundige kwaliteit bevorderen (blz. 84).
- Duurzaam bouwen aanmoedigen (blz. 58)

BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)

↳

GBP

- gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (21)
- Structurerende ruimten (24)

↳

BBP

- PM

↳

GSV

- Naleving van de voorschriften inzake bouwprofielen (Titel I)
- Naleving van de voorschriften inzake bewoonbaarheidsnormen (Titel II)

**Sloop – aanvulling op
fiche sloop / heropbouw –
verantwoordingsrooster voor sloop
– interne technische fiche (ITF)**



Vraag:

**Wanneer mag een
gebouw worden
gesloopt en
heropgebouwd?**

Themapijler:

**Circulaire en spaarzame
stedenbouw: een
optimale benutting
van het bestaande
bebouwde en
stedelijk weefsel
ter bescherming
van het milieu**



1 Definitie en uitdagingen

Onder “sloop-heropbouw” wordt verstaan: elk project dat de volledige of gedeeltelijke sloop van een of meer gebouwen omvat met het oog op de wederopbouw.

Dit thema houdt de volgende uitdagingen in voor Urban:

- Herbestemming aanmoedigen als onderdeel van de toepassing van de principes van circulaire stedenbouw;
- Bestendigen en verbeteren van het bestaande erfgoed.

2 Na te streven doelstellingen

- Alvorens de sloop van een gebouw te overwegen, vraagt Urban de aanvrager om de belangrijkste opties van het project toe te lichten en te motiveren waarom het pand niet kan worden gehandhaafd, vanuit het oogpunt van het erfgoed en de duurzame ontwikkeling (grijze energie, afval, energiebesparing);
- Zorgen voor het behoud van gebouwen en de renovatie ervan overwegen, in een logica van duurzaamheid en herbestemming;
- De sloop enkel overwegen in geval van aanzienlijke, onoplosbare beperkingen, die moeten worden gerechtvaardigd met een technische nota;
- In voorkomend geval de beginselen van een verantwoorde sloop waarborgen vanuit het oogpunt van de circulaire economie;
- Verbetering van de leefomgeving en de milieukwaliteiten.

3 Criteria

- Analyse van de interne/intrinsieke waarde van het gebouw: na een bezoek ter plaatse kan Urban de authenticiteit van het pand beoordelen en in sommige gevallen inzicht verwerven in de verschillende transformatiefasen. Er moet een bijzondere aandacht uitgaan naar de evolutie van het gebouw sinds de oprichting ervan; bevindt het zich in zijn oorspronkelijke staat; welke ingrepen werden er uitgevoerd?
- De erfgoedkundige waarde van het te slopen gebouw evalueren (zeldzaamheid, authenticiteit, representativiteit, enz.) en de plaats ervan in de geschiedenis van de architectuur en de stedenbouw bepalen;
- Ervoor zorgen dat de technische expertise die de sloop rechtvaardigt, deugdelijk is (stabiliteit en woonbaarheid);
- De externe waarde van het gebouw beoordelen: Hoe goed past het gebouw in de omringende bebouwde context, wat is de stedelijke betekenis van het gebouw (begeleidende architectuur)? Is er een mogelijkheid tot reconversie, herbestemming of aanpassing van het goed, zodat het zijn kenmerken en integratie in de omliggende context kan behouden en toch aan de huidige normen kan voldoen?
- De principes van de circulaire economie toepassen, waarbij het hergebruik van materialen wordt gegarandeerd (TOTEM-tool van LB);
- Een nieuw project waarderen in functie van het al dan niet naleven van de stedenbouwkundige voorschriften en principes van goede ruimtelijke ordening, de integratie, de kwaliteit en de meerwaarde ervan ten aanzien van het oude gebouw,

de afstemming ervan op het gewestelijk beleid en de impact van de werken op de onmiddellijke omgeving;
● Stimuleren van de verbetering van de groene, minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteit van het binnenbouwblok.



ALGEMENE BELEIDSVERKLARING

- De renovatie van bestaande gebouwen aanmoedigen en ervoor zorgen dat ze een nieuwe bestemming krijgen (blz. 12)
- Het erfgoed opwaarderen en restaureren en de bouwkundige kwaliteit bevorderen (blz. 84).
- Duurzaam bouwen aanmoedigen (blz. 58)



BWRO

- Toezien op de goede ruimtelijke ordening
- Toezien op de goederen die op de inventaris staan (art. 333)



GBP

- Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (21)
- Structurerende ruimten (24)



BBP

- PM



GSV

- Naleving van de voorschriften inzake bouwprofielen (Titel I)
- Naleving van de voorschriften inzake woonbaarheidsnormen (Titel II)