



DE WONINGTYPETOETS VAN DE STAD KORTRIJK

Een praktische handleiding

INLEIDING

*De Stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingvergunningen (zeg maar alle aanvragen voor het bouwen van welke woonvorm dan ook) de zogenaamde **woningtypetoets** (goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 september 2010).*

*Deze toets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype (eengezinswoning of meergezinswoning, huis of appartement) het meest geschikte, valabele, respectvolle, ... op die ligging, in die situatie is, of het voorgestelde woningtype '**goede ruimtelijke ordening**' kan genoemd worden.*

*De Stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de **eengezinswoning** de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Die worden geenszins verboden maar hun bestaansreden op een specifieke plaats moet gemotiveerd worden.*

MEER EENGEZINSWONINGEN!

In bijna alle Vlaamse steden (dus ook in Kortrijk) worden vandaag twee tegengestelde bewegingen op de residentiële markt waargenomen: woningzoekers blijven vragen naar eengezinswoningen, grondgebonden woningen, rij-/driegevel-/viergevel-woningen, ... met voldoende buitenruimte terwijl woningaanbieders relatief grote hoeveelheden appartementen met kleine terrassen blijven ontwikkelen.

Deze spanning tussen vraag en aanbod is op zich al niet gezond maar tot overmaat van ramp leidt deze nadruk op appartementen tot een fundamentele, onherstelbare en ongewenste aantasting van de woonomgeving.

Vroeger werd op het gelijkvloers overdag gewoond en op de verdiepingen de nacht doorgebracht in verticaal georganiseerde huizen. Die worden nu vervangen door horizontale lagen van appartementen, waar op elke verdieping dag en nacht verbleven wordt. Zo verdwijnen de klassieke huistraveemaat (5-8 meter) van de straatgevelwand en de traditionele herkenbare voordeur van het huis langs de straat. Meer nog, appartementsbouw in bestaande woonweefsels creëert nieuwe samenlevingsproblemen door het verhoogde risico op inkijk, overlast, privacybedreiging, ... in de 'cohabitation' tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen.

De nieuwe ruimtelijke ordening zorgt dus voor spanning in de bestaande sociale ordening.

Het is daarom aangewezen dat een stad in zijn motivatie bij de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning kan oordelen over de (on)gewenstheid of (ir)relevantie van een woningtype (eengezinswoning, meergezinswoning, kamerwoning) in die concrete situatie, op die concrete site. Na een eerste constructie van een adequaat afwegingskader en na ruim een half jaar proefdraaien heeft de Stad Kortrijk met de woningtypetoets een billijk, duidelijk en hanteerbaar instrument ontwikkeld.

AFSPRAKEN EN DEFINITIES

1.

De ontwikkelaar, de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning wordt opgeroepen zijn keuze van woningtype(s) te motiveren vanuit de antwoorden op dezelfde vragen en criteria, die in de woningtypetoets zijn opgenomen.

2.

De woningtypetoets kan volgende drie uitspraken motiveren:

- *eengezinswoningen verplicht*
- *meergezinswoningen gewenst*
- *geen voorkeur, noch pro eengezinswoningen noch pro meergezinswoningen.*

3.

Uitspraken over meergezinswoningen gelden onverminderd voor kamerwoningen.

4.

Onder 'eengezinswoning' of 'egw' wordt begrepen: elk gebouw, dat bestaat uit één zelfstandige woning, waarbij deze zelfstandige woning samenvalt met het volledige gebouw, alsook elk gebouw met een nevenfunctie, die kleiner is dan 100m² en minder dan de helft van de totale bruto-vloeroppervlakte van het gebouw beslaat, waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één zelfstandige woning.

Onder 'meergezinswoning' of 'mgw' wordt begrepen: elk gebouw of deel van een gebouw, dat geen kamerwoning is en dat zelf bestaat uit minstens twee zelfstandige woningen.

Onder 'kamerwoning' wordt begrepen: elk gebouw of deel van een gebouw met kamers (ongeacht of er andere functies en/of woningen in het gebouw aanwezig zijn), in casu, logementshuizen, studentenhuizen en B&B-huizen.

ZEVEN VRAGEN

Bij de woningtypetoets worden zeven vragen gesteld. De antwoorden op die vragen bepalen de relevantie van het gevraagde woningtype.

1.

Wat is de woningtypologie van de straat, van de wijk? Bestaat de woonomgeving vooral uit egw of mgw? Of kunnen we spreken van een gemengde woonomgeving, waarbij egw en mgw gelijkmatig gespreid zijn?

Is het antwoord 'egw', dan pleit dat voor meer egw (++) en niet voor mgw (--).

Is het antwoord 'mgw', dan wordt geen voorkeur gegeven aan egw (0) maar wel een lichte voorkeur aan mgw (+).

Is het antwoord 'gemengd', dan wordt een lichte voorkeur gegeven aan egw (+) en geen voorkeur aan mgw (0).

2.

Wat is de woningtypologie van de burens, van de naastliggende gebouwen? Zijn het egw of mgw? Of allebei (gemengd)?

Is het antwoord 'egw', dan pleit dat voor meer egw (++) en niet voor mgw (--).

Is het antwoord 'mgw', dan wordt geen voorkeur gegeven aan egw (0) maar wel een voorkeur aan mgw (++).

Is het antwoord 'gemengd', dan wordt een lichte voorkeur gegeven aan egw (+) en geen voorkeur aan mgw (0).

3.

Is het perceel geschikt voor individuele kavels, voor egw met een eigen tuin? Of maakt de configuratie van het terrein de inplanting van correcte huizen moeilijk tot onmogelijk?

Is het antwoord 'ja' (dus geschikt voor egw), dan pleit dat voor meer egw (++) en niet voor mgw (--). Is het antwoord 'neen' (dus niet geschikt voor egw), dan wordt niet gepleit voor egw (-) maar wordt ook geen voorkeur gegeven aan mgw (0).

4.

Is het perceel geschikt voor mgw met een collectieve buitenruimte (bijvoorbeeld een tuin)? Of maakt de configuratie van het terrein de inplanting van correcte appartementen moeilijk tot onmogelijk?

Is het antwoord 'ja' (dus geschikt voor mgw), dan wordt geen voorkeur gegeven aan egw (0) en een lichte voorkeur aan mgw (+).

Is het antwoord 'neen' (dus niet geschikt voor mgw), dan wordt een lichte voorkeur gegeven aan egw (0) en wordt geenszins gepleit voor mgw (--).

5.

Kunnen er (a rato van 1 wagen per woonunit maar van 1,33 wagens per woonunit bij 5 of meer units) voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners voorzien worden op het perceel en/of in het woongebouw? Kunnen de nodige parkeerplaatsen, die alleen door de bewoners kunnen gebruikt worden, ingericht worden op de onbebouwde zone van het terrein (carports, boxen, ingegroende stroken, ...) of in het gebouw zelf (ondergronds, gelijkvloers, ...), dus zonder dat de publieke ruimte belast wordt met het parkeerprobleem van de woning?

Is het antwoord 'ja', dan pleit dat voor meer egw (++) maar ook (weliswaar in mindere mate) voor mgw (+).

Is het antwoord 'neen', dan wordt een lichte voorkeur gegeven aan egw (0) en wordt geenszins gepleit voor mgw (--).

6.

Indien door de ontwikkelaar, de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingvergunning gekozen wordt voor een mgw, kan hij deze optie verantwoorden vanuit een aantoonbare doelgroep voor deze mgw? Bestaat er (en hierna volgt dan de definitie van 'doelgroep') een specifieke groep van bewoners, waarvan de behoefte aan residentiële begeleiding en/of de grote afhankelijkheid van de karakteristieken van het gekozen woningtype (in casu, een mgw) inherent deel uitmaken van het profiel van deze groep?

De eventuele markt vraag van een al dan niet specifieke groep kan niet fungeren als de gevraagde kwalificatie voor een doelgroep. (Zeer compacte) appartementen willen bouwen voor 'kotstudenten' of 'senioren, die kleiner willen wonen' mag niet leiden tot het eender waar inplanten van een mgw. De definitie van doelgroep wordt al wat beter benaderd als die mgw in de buurt van een hogeschool komt (studenten!) of functioneel aanleunt bij een zorgcentrum (senioren!).

Is het antwoord 'ja' (de doelgroep wordt expliciet aangetoond), dan wordt geen voorkeur gegeven aan egw (0) maar gepleit voor mgw (++).

Is het antwoord 'neen' (de doelgroep wordt niet aangetoond), dan wordt eerder gepleit voor egw (+) dan voor mgw (-).

7.

Ligt het perceel langs een invalsweg, een ringweg, een snelweg, de Leie, een kanaal, in de stationsomgeving of in een door een BPA, een RUP of een verkavelingsplan vastgelegde mgw-locatie? Is het antwoord 'ja', dan wordt geen voorkeur gegeven aan egw (0) maar wel geopteerd voor mgw (++).

Is het antwoord 'neen' (dus niet geschikt voor mgw), dan wordt geopteerd voor egw (++) en wordt geenszins gepleit voor mgw (--).

EEN ANTWOORD, EEN UITZONDERING

Met de antwoorden, die we vonden op bovenstaande vragen, kunnen we dan onderstaande uitspraken motiveren.

Egw is verplicht als in de kolom 'egw' minstens 3 ++ ofwel in de kolom 'mgw' minstens 4 – genoteerd worden.

Mgw is gewenst als in de kolom 'mgw' minstens 3 ++ ofwel 2 ++ met 2 + zonder – genoteerd worden.

Alle andere scores resulteren in 'geen voorkeur', noch pro egw noch pro mgw.

Echter, wanneer de uitspraak 'egw verplicht' is kan het afwijkingscriterium ingeroepen worden.

Inderdaad, indien blijkt dat het opleggen van egw als woningtype op die plek, in die situatie

ofwel een onbetaalbare oplossing wordt omdat een redelijke beperking van de bouwkosten (om op het betrokken perceel of in het betrokken bestaand gebouw egw te construeren) aantoonbaar onmogelijk is,

ofwel botst met een aantoonbare onverbouwbaarheid omdat het technisch onmogelijk is egw binnen het betrokken bestaand gebouw te integreren,

ofwel overruled wordt door de aantoonbare kwaliteit van de architecturale oplossing, door de ontegensprekelijke meerwaarde van het voorgesteld ontwerpconcept voor mgw,

vervalt de egw-verplichting.

EEN SCHEMA

	egw	mgw
woningtypologie straat/wijk		
egw	++	--
mgw	0	+
gemengd	+	0
woningtypologie burelen		
egw	++	--
mgw	0	++
gemengd	+	0
perceel geschikt voor individuele kavels en egw met tuin		
ja	++	--
neen	-	0
perceel geschikt voor mgw met collectieve buitenruimte (tuin)		
ja	0	+
neen	+	--
parkeren bewoners op perceel of in gebouw mogelijk		
ja	++	+
neen	0	--
mgw te verantwoorden vanuit aantoonbare doelgroep		
ja	0	++
neen	+	-
perceel langs invalsweg, ringweg, snelweg, Leie, kanaal, stationsomgeving, mgw-locatie volgens BPA-RUP-verkavelingsplan		
ja	0	++
neen	++	--

WAT BIJ HERINVULLINGEN?

Herinvullingen van bestaande gebouwen worden tevens geëvalueerd met een bijkomend motivatiekader.

Herinrichtingen van bestaande gebouwen, die niet gepaard gaan met een volumewijziging of een wijziging van appartementen naar kamers (of omgekeerd), kunnen in elk geval hun bestemming én woningtype behouden.

Eerst kijken we naar de huidige bestemming (egw, winkel met eigen woning, winkel met appartement, mgw) en kiezen we de twee kolommen naast 'bestaande bestemming', waarin die bestemming staat.

Dan doen we de woningtypetoets en kiezen nu onder 'egw' of 'mgw' onze definitieve kolom van 'bestaande bestemming'. Indien de woningtypetoets geen duidelijke uitspraak doet, kijken we altijd in de kolom onder 'egw'.

Zowel bij 'herinvulling bestaand volume' of bij 'afbraak + nieuwbouw' vinden we nu in die definitieve kolom de mogelijke bestemmingen van ons opnieuw in te vullen gebouw.

<i>bestaande bestemming</i>	<i>egw</i>	<i>ww</i>	<i>wa</i>	<i>app</i>	<i>egw, ww, wa, app</i>
<i>uitspraak woningtypetoets</i>	<i>egw</i>	<i>egw</i>	<i>egw</i>	<i>egw</i>	<i>mgw</i>
<i>herinvulling bestaand volume</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i> <i>wa</i> <i>app</i>	<i>egw</i> <i>ww</i> <i>wa</i> <i>app</i>	<i>egw</i> <i>ww</i> <i>wa</i> <i>app</i>
<i>afbraak + nieuwbouw</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i>	<i>egw</i> <i>ww</i> <i>wa</i> <i>app</i>
<i>ww = winkel + eigen woning wa = winkel + appartement of mgw app = appartement of mgw</i>					