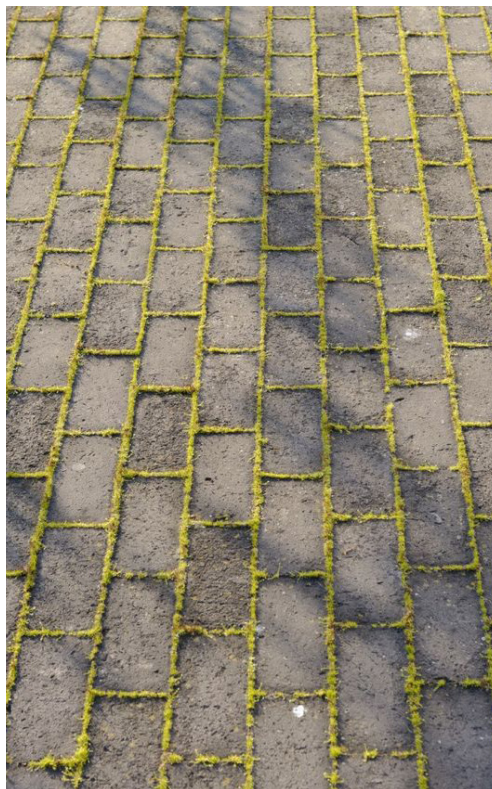


## INGEGROENDE PARKEERTERREINEN

Parkeerplaatsen worden voorzien in kasseien met groene voegen. De groene lijnen fleuren de grijsblauwe kleur op. Dit type voegen heeft naast *een esthetische meerwaarde ook een ecologische meerwaarde*. Het hemelwater loopt van de tegels af en dringt door in de ondergrond. Hierdoor komt de afwatering van deze oppervlaktes niet in de riolering terecht.



### KASSEIEN MET GROENE VOEGEN

bron: <https://patrickverbruggen.be/realisaties/tuin-te-zele>

### *Concrete richtlijnen m.b.t. de aanleg van groene parkeerterreinen:*

- *Parkeerplaatsen worden voorzien in kasseien met groene voegen.*
- *Er worden bomen voorzien tussen de parkeerplaatsen.*
- *Bij een heraanleg wordt bijzondere aandacht besteed aan het traject tussen de parking en het omliggende weefsel.*
- *Er worden borders of haagstructuren ingezet om de parkings te vergroenen.*



### INGEGROENDE PARKING

bron: <http://groenindebouw.be/inspiratie/praktijkboek-publieke-ruimte>

## BEELDENE INTERVENTIES

Een andere manier om de grijze kleur te verzachten is het integreren van kunstobjecten. Dit is ook iets wat tijdens gesprekken met de bewoners naar boven kwam. De stad kan meer inzetten op *kunst in de publieke ruimte*. In Gent loopt bijvoorbeeld het project 'Kunst in de stad'. Antwerpen reikt dan weer een subsidie 'Kunst maakt de stad' uit voor plaatselijke kunstenaars actief binnen de publieke ruimte.

Er zijn relatief *veel blinde zijgevels* binnen het stadshart. Deze muren zouden het specifieke onderwerp van soortgelijk kunstproject kunnen zijn. Binnen Turnhout heeft er reeds een kunstproject plaatsgevonden met betrekking tot stripmuren.

Binnen de grote entiteiten is het belangrijk dat de aangereikte *kunst op maat* van de plek wordt gemaakt.



### KUNSTINTEGRATIE PUBLIEKE RUIMTE

*De passanten - Gent*

bron: <https://stad.gent/cultuur-sport-vrije-tijd/cultuur/keunsten/keunst-publieke-ruimte/de-passanten-micha%C3%ABl-borremans>

### Concrete richtlijn m.b.t. beeldende interventies:

- *Meer kunst integreren in het publiek domein.*
- *Kunst laten deel uitmaken van stedenbouwkundige lasten bij grootschalige ontwikkelingen*
- *De integratie van kwalitatieve kleurinjecties op blinde zijgevels wordt ondersteund.*
- *Voor de grote entiteiten wordt er kunst op maat van de plek gemaakt.*



### STRIPMUUR OP ZIJGEVEL

*Turnhout*

bron: <http://stripgids.org/projecten/stripmuren/>

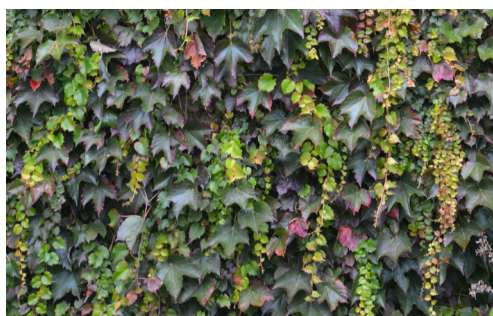
## GEVELTUINTJES

Een ander voorbeeld van extra kleurinjecties zijn geveltuinen. In de meer residentiële straten zijn deze hier en daar al aanwezig. Deze interventies zorgen voor een vleugje kleur in het straatbeeld.

De stad Turnhout heeft specifieke richtlijnen over geveltuintjes die hierbij gerespecteerd moeten worden.

### *Concrete richtlijn m.b.t. geveltuinen:*

- *Waar mogelijk worden bewoners gestimuleerd geveltuinen in te richten.*
- *Er wordt gekozen voor planten die zich niet hechten aan de gevels (in het bijzonder voor erfgoedpanden).*



### GEVEL MET KLIMPLANT



### GEVARIEERDE GEVELTUIN

bron: <https://www.itwonen.nl/botanisch-wonen/urban-green/>



### GEVEL MET BLAUWE REGEN

bron: <https://www.pinterest.com/pin/312085449158648861/>



## LEEFSTRAAT BRENGT WONEN EN WINKELN SAMEN

Binnen het stadshart van Turnhout wordt er momenteel zeer sterk ingezet op de positie van de handel. De *kwaliteit van het wonen* is binnen het kernwinkelgebied en het winkeluitbreidingsgebied *van een secundaire orde*. Toch is de woonkwaliteit een belangrijke factor in de beeldkwaliteit van de stad. Wanneer de beeldkwaliteit stijgt, verhoogt bijgevolg ook de woonkwaliteit binnen de stad. Maar deze oefening kan ook in omgekeerde richting gemaakt worden. Een stad waar actief in geleefd wordt, zorgt, ook na sluitingstijd, voor *voldoende beweging* op straat waardoor de stad als *aangenamer en veiliger* wordt ervaren.



De stad wordt op dit moment zeer sterk onderverdeeld in woon- en winkelstraten. De straten waar dit onderscheid in functies niet duidelijk is, zijn chaotisch.



REFERENTIE INRICHTING LEEFSTRAAT

Lodz

bron: <http://www.barbertonbetterblock.com/>

Binnen dit concept wordt ingezet op *een straat die beide functie combineert*. Dit type straatprofiel wordt toegepast op de straten binnen het stadshart waar wonen en handel wordt gecombineerd. Deze straten zijn veelal de invalswegen van de stad met een aantal zijstraten. De mobiliteitsdruk ligt hier soms hoog.

## GEMEENSCHAPPELIJKE KENMERKEN

Wonen en handel hebben van de openbare ruimte grotendeels *dezelfde verwachtingen* :

- een beperkte snelheid/toegankelijkheid voor het gemotoriseerde verkeer of verkeersvrij
- een nadruk op de voetganger
- de straat eerder als een verblijfsruimte dan als een doorstroomplek

Op basis van een vergelijking van zowel een winkel- als een woonstraat, wordt een voorstel uitgewerkt voor een straat die beide functies combineert. Met schema's wordt aangetoond wat *een leefstraat binnen het stadshart* van Turnhout kan zijn.



REFERENTIE INRICHTING LEEFSTRAAT

Antwerpen

bron: [http://www.gva.be/cnt/dmj20160916\\_02472899/smalle-stratjes-in-hartje-antwerpen-woorden-gezellige-woonerven](http://www.gva.be/cnt/dmj20160916_02472899/smalle-stratjes-in-hartje-antwerpen-woorden-gezellige-woonerven)

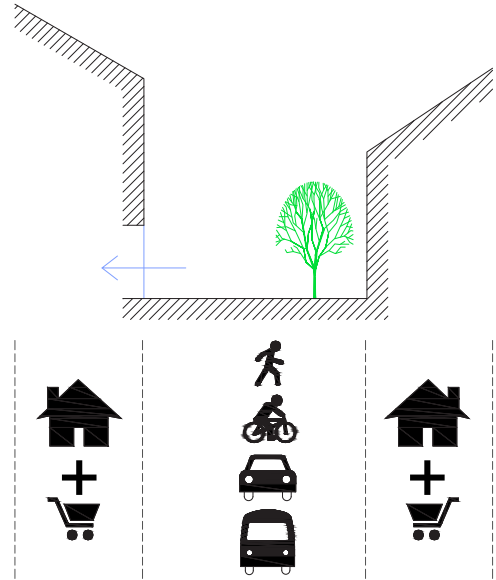
## CONCEPT LEEFSTRAAT

In een leefstraat worden de functies wonen en winkelen op een harmonieuze wijze gecombineerd. Er wordt sterk ingezet op een straatprofiel dat als aangenaam wordt ervaren door *alle gebruikers* van de straat.

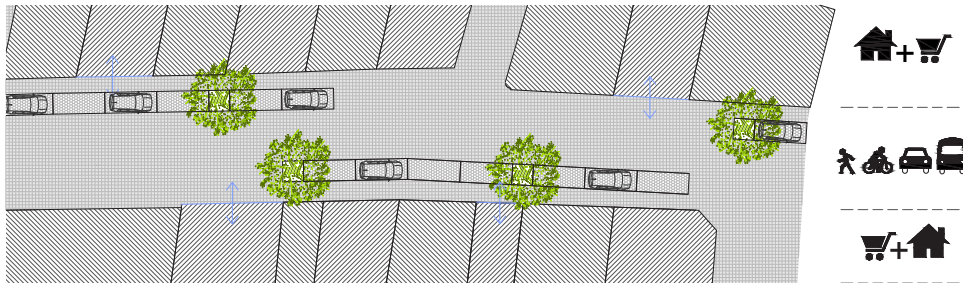
Het openbaar domein wordt ingericht als *een gedeelde ruimte met een beperkte snelheid*. Onder andere d.m.v. de *groene inrichting* van de straat wordt het verkeer afgeremd. De aankleding van het publiek domein biedt de gewenste rustpunten aan.

De leefstraat biedt een alternatieve inrichting voor een deel van de straten binnen het stadshart. Deze worden aangeduid op de kaart op de volgende pagina.

Bij heraanleg van deze straten moet men rekening houden met de *mobiliteitsdruk* binnen de straat. Dit verhindert echter niet dat sterker kan ingezet worden op de leefkwaliteit in deze straten.



*Snededoorheen een leefstraat in de Herentalsstraat*



*Bovenaanzicht voorstel van een leefstraat in de Herentalsstraat*

### *Concrete richtlijnen m.b.t. een leefstraat:*

- Het openbaar domein wordt ingericht volgens de coherente aanpak (zie concept 2). De snelheid van het verkeer wordt beperkt tot 30km/u. Bij het ontwerp voor herinrichting primeert de verblijfskwaliteit in de straat, dit kan door middel van: groene ingrepen, het aanbieden van rustpunten, ...*
- De aanleg van de straat zorgt voor een vertraging van het verkeer. Dit gebeurt onder andere door het integreren van vaste groenvakken. Ook de manier waarop parkeerplaatsen geïntegreerd worden, kan hier een rol in spelen.*



*Figuur : Straten binnen het stadhart waarvoor het concept leefstraat wordt vooropgesteld.*



Legende :



leefstraat



schaal 1:5000







REFERENTIE INRICHTING LEEFSTRAAT

*Mechelen - Stassartstraat*

bron: <https://da.be/project/mechelen-stassartstraat/>



REFERENTIE INRICHTING LEEFSTRAAT

*Mechelen - Graaf Van Egmontstraat*

bron: <https://www.bln.be/tag/graaf-van-egmontstraat>



REFERENTIE INRICHTING LEEFSTRAAT

*Mechelen - Lange Schipstraat*  
bron: <http://www.okra.nl/projecten/lange-schipstraat/>

## MEER HORECA - MEER LEVEN - MEER CONTROLE

De beeldkwaliteit wordt zeer sterk bepaald door *de levendigheid en de activiteit van de open plekken* in de stad. Hierin speelt het horeca aanbod een grote rol. Momenteel bevindt het merendeel van de horeca zich centraal op de Grote Markt van de stad. In tegenstelling tot concept 10 van de winkellus, waar er gestreefd wordt voor een meer geconcentreerde aanpak voor de winkels, zet dit concept in op een *verdere verspreiding* van de horeca. Onder andere omdat buurthoreca bijdraagt tot een *goede woonomgeving en sociale controle* 's avonds.

Er wordt ingezet op 2 soorten initiatieven:

1. Etablissements die wensen uit te breiden
2. Nieuwe (tijdelijke) ondernemingen

## UITBREIDINGSWENS

In kader van de beeldkwaliteit is vooral de *uitbreiding* van bestaande zaken *naar de openbare ruimte* een belangrijke thema. De wijze waarop een terras wordt ingericht, is cruciaal voor het uitzicht. Deze initiatieven kunnen worden geïntegreerd door parkeerplaatsen in te ruilen voor zitgelegenheden.

Daarnaast draagt de aanwezigheid van horeca ook sterk bij tot de levendigheid binnen het stadshart. Spontane interventies in de publieke ruimte en het flexibel integreren van terrassen wordt aangemoedigd.

*Concrete richtlijnen m.b.t. uitbreiding van horecagaken naar de openbare ruimte:*

- *De terrassen mogen een vlotte doorgang niet verhinderen.*
- *De uitwerking van de terrasstructuur (indien noodzakelijk) is verzorgd.*
- *Er wordt plaats geboden aan spontane initiatieven van de horecauitbaters. Er wordt ingezet op flexibele terrassen.*



## FLEXIBEL TERRAS

*Mechelen - Naamstraat*

bron: <https://www.opcafeguan.be/mechelen/pilchard/evenementen>



## TERRASSEN OP HET VOETPAD

*Gent - Oudburg*

bron: <https://visit.gent.be/nl/cafebuurt-patershol-oudburg?context=groups>



## FLEXIBEL TERRAS

*Leuven - Parijsstraat*

bron: <https://www.blb.be/regio/leuven/parijsstraat-in-volle-bloue~a54a848c/>



Panda

Turolex location

Turolex Adviesbureau



## NIEUWE INTERVENTIES

Voor de tweede soort initiatieven biedt de stad Turnhout reeds een mogelijkheid voor winkels onder de vorm van ‘Turnhout Pops Up’

*“Het project ‘Turnhout Pops Up’ is een initiatief van vzw Centrummanagement. Het heeft als doel de leegstand in het centrum terug te drijven en het bestaande winkelaanbod te versterken. Er wordt gefocust op leegstaande handelspanden die een centrale ligging hebben in het winkelgebied zodat deze straten heropleven.”*

*bron: <https://www.turnhout.be/nl/content/4415>*

Soortgelijk initiatief kan in het leven geroepen worden, meer *specifiek voor horeca* zaken. Daarnaast kunnen deze initiatieven ook plaats vinden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld met een testperiode tijdens de zomermaanden.

### *Concrete richtlijnen m.b.t. pop-up:*

- *Het initiatief Pops Up uitbreiden naar horeca en toestaan buiten het winkelgebied.*



### TIJDELIJK INITIATIEF - CONTAINER

*bron: <https://www.hospitalitymagazine.com.au/ship-to-shop-the-realities-of-operating-out-of-a-shipping-container/>*



### POP UP CAFÉ IN LEEGSTAANDE BIB

*Gent*

*bron: <http://nest.gent/aanbod/>*



### TIJDELIJKE ONDERNEMING - FOODTRUCK

*bron: <http://revistacasaejardim.globo.com/Casa-e-Comida/Receber-com-CHARME/Decoracao/noticia/2015/06/parada-obrigatoria.html>*

## DANSENDE DAKEN OP MAAT VAN DE STRAAT

Een in het oog springend element in de straten van het stadshart is de *sterke variërende kroonlijsthoogte*. Dit fenomeen is historisch gegroeid en op zich charmant in het straatbeeld. Het maakt deel uit van de gelaagdheid van de stad en verbeeldt de superdiversiteit van het bebouwd patrimonium.

Het is dan ook niet de bedoeling dit speelse effect aan banden te leggen. Desondanks is dit een verschijnsel dat vandaag beter gereguleerd kan worden.

Als concept wordt dansende daken op maat van de straat naar voren geschoven. Hiermee wordt een *evenwicht* bedoeld *tussen enerzijds het speelse effect en anderzijds de kwaliteit van de publieke ruimte*.

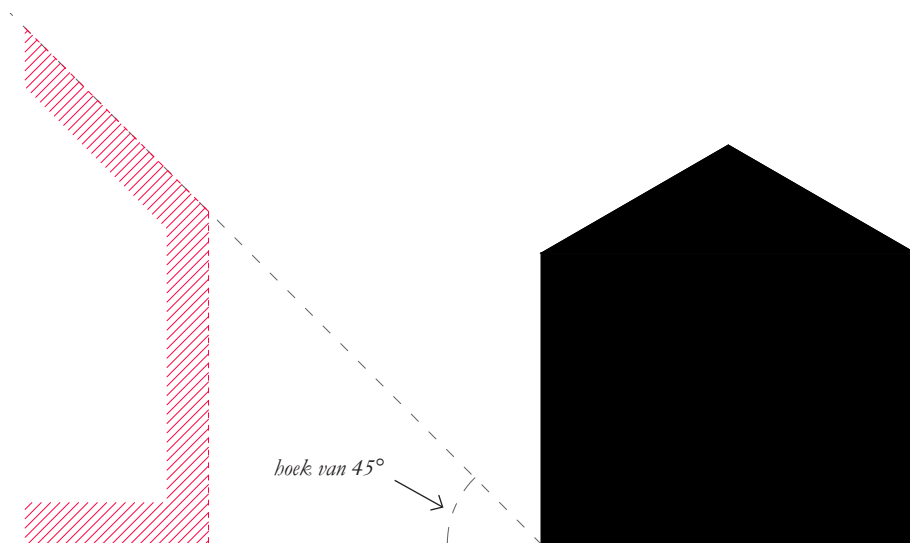
## 45 GRADEN REGEL

Recente nieuwbouwprojecten schieten de hoogte in. In smalle straten heeft dit een invloed op de bezonning van het publiek domein en van de bebouwing aan de overzijde van de straat.

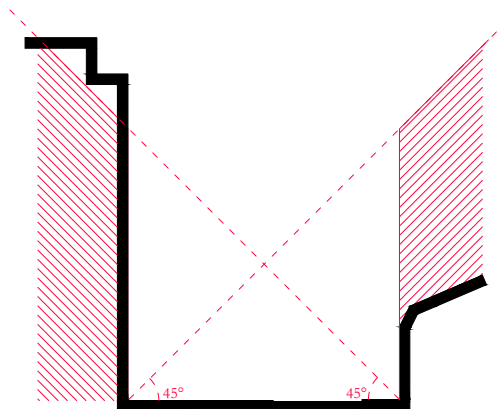
Door te stellen dat bebouwing de 45° graden regel moet respecteren, wordt voorkomen dat nieuwe projecten ten koste gaan van de kwaliteit van het publiek domein. Concreet houdt de regel in dat bebouwing niet hoger mag komen dan de lijn die een hoek van 45 graden maakt met de straat. (zie onderstaand schema). Deze richtlijn vrijwaart *een goede bezonning* van het openbaar domein.

Snedes, weergegeven op de volgende pagina, doorheen het bestaande stedelijke weefsel tonen aan dat de *bebouwing momenteel op sommige plaatsen niet beantwoordt* aan deze regel. Op de meeste plaatsen laat de regel echter nog wat spelingsvrijheid, want hier is de bebouwing momenteel lager dan de 45° regel.

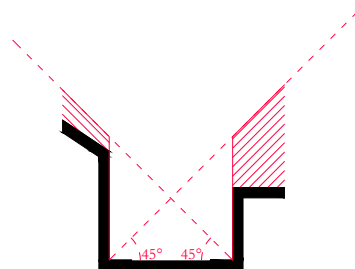
Het is belangrijk op te merken dat de 45° regel geen recht is om deze bouwhoogte ook te mogen realiseren. Het beschrijft enkel een absoluut maximum.



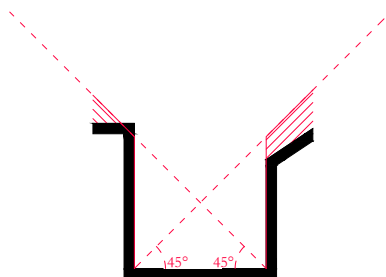
*Figuur: Schema ter verduidelijking van de 45 graden regel.*



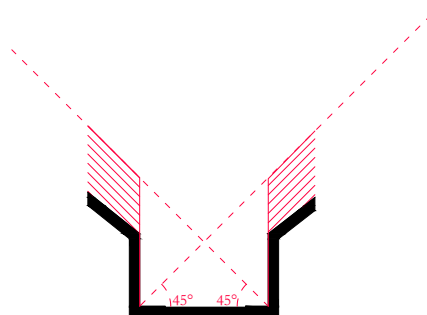
*Snede doorheen De Merodelei,  
ter hoogte van nummers 35 en 47*



*Snede doorheen de Gemeentestraat  
ter hoogte van nummer 9*



*Snede doorheen de Paterstraat  
ter hoogte van nummers 145 en 156*



*Snede doorheen de Warandestraat  
ter hoogte van nummers 54 en 87*

*Figuur : Snedes doorheen straten binnen het stadsbart, waar de 45 graden regel wordt getoetst.*

*Legende : - - - lijn die een hoek van 45° met de straat maakt  
////// absolute maximale bouwhoogte voor nieuwbouwprojecten*







*Hoogte verschillen tussen individuele bebouwing blijven zeer wenselijk* om de kwaliteit en de eigenheid van het stadshart te vrijwaren.

Bestaande bebouwing krijgt daarom niet zomaar de toelating om even hoog te bouwen als zijn burens. De 45° regel beschrijft een absoluut maximum voor nieuwbouwprojecten.

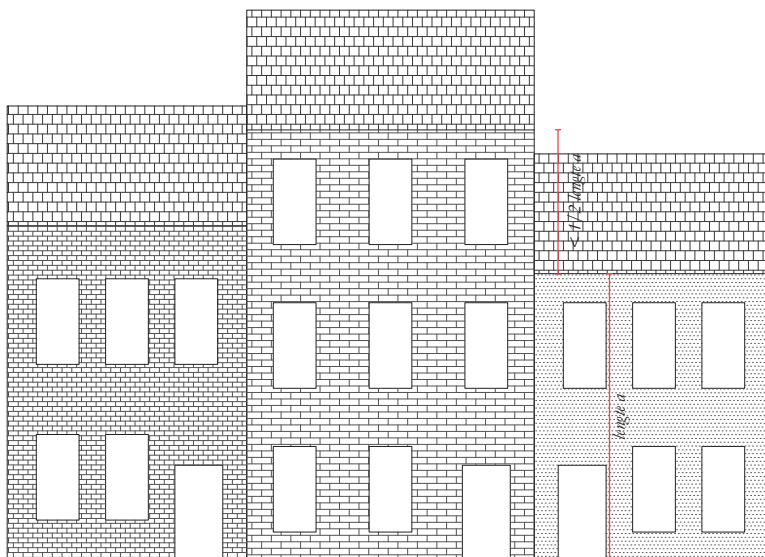
In de grotere ontwikkelingen van bijvoorbeeld de binnengebieden, geeft de regel eveneens de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte aan. Hoe meer publieke ruimte wordt voorzien, hoe hoger kan worden gebouwd.

## REUS VERSUS MUIS

Zoals reeds gesteld, blijven hoogteverschillen tussen individuele bebouwing wenselijk om de kwaliteit en de eigenheid van het stadshart te expliciteren.

Anderzijds leiden *te grote hoogteverschillen tot disproportionele verhouding* binnen het weefsel. De daken mogen dansen, maar niet uit de maat. Daarom mag het hoogteverschil tussen de kroonlijsten van mandelige gebouwen niet meer zijn dan 50% van hun hoogte tot aan de kroonlijst.

*geïnspireerd op: Lebner, A.(2009) Grand Urban Rules. Rotterdam, Nederland: nai010 publishers.*



*Figuur: Schema ter verduidelijking van het maximale hoogteverschil tussen gebouwen.*

### *Concrete richtlijnen m.b.t. de bouwhoogtes:*

- De bebouwing mag niet hoger zijn dan de lijn die een hoek van 45 graden maakt met de rooilijn aan de overkant van de straat. Indien een achteruitbouwstrook van toepassing is, geldt de bouwlijn i.p.v. de rooilijn.*
- Het hoogteverschil tussen mandelige gebouwen mag niet meer dan 50% bedragen van de laagste kroonlijsthoogte van deze gebouwen.*
- De maximaal toegelaten bouwhoogte wordt steeds in de specifieke context bekeken. Dit gebeurt met bijzondere aandacht voor erfgoed en panden op het inventaris onroerend erfgoed.*



## ACTIEVE GEVELS BRENGEN LEVEN

Binnen het stadshart is er verbetering mogelijk in de interactie tussen de gebouwen en de straat. Recente projecten beperken te vaak de grootte van de gevelopeningen. Bovendien gaan na sluitingstijd van winkels en kantoren de rolluiken dicht. Vooral 's avonds zorgt dit voor een eng en leeg gevoel in de straten. Het concept actieve gevels zet in op enkele richtlijnen die de *interactie tussen binnen en buiten verbeteren en daarmee de levendigheid in het straatbeeld en de sociale controle verhogen*.

### HOGE INTERACTIE

Een voldoende hoog beglazingspercentage zorgt, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, voor een aantal cruciale voordelen. De activiteit die plaatsvindt achter de ramen leidt tot een zekere *levendigheid en interactie met de straat*. Lichten die 's avonds aangaan zorgen voor *een veiligheidsgevoel en bieden sociale controle*.

#### Concrete richtlijnen m.b.t. de beglazing van de gevels

- *In voorgevels wordt een beglazingspercentage van minstens 30% voorzien.*
- *Er worden geen elementen op de gevels geplaatst die de gevelopeningen deels of volledig bedekken.*
- *Extra aandacht gaat naar de interactie tussen het gelijkvloers en het aangrenzend openbaar domein.*



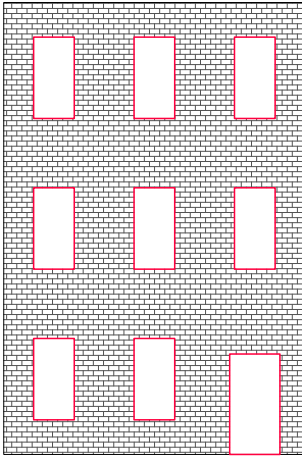
ZEER GESLOTEN GEVEL

*Otterstraat*

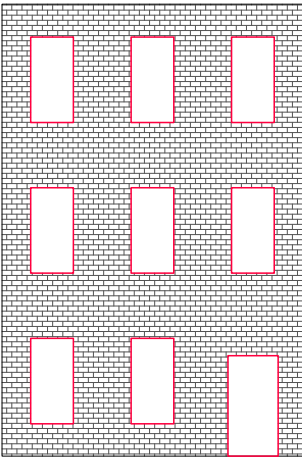


ZEER GESLOTEN GEVEL

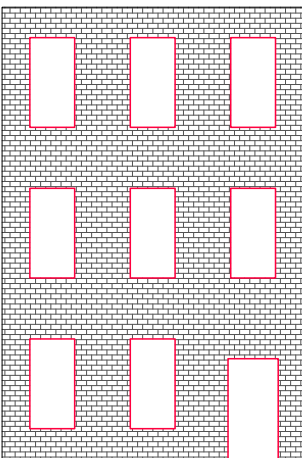
*De Merodelei*



*Beglazingspercentage van 23%*

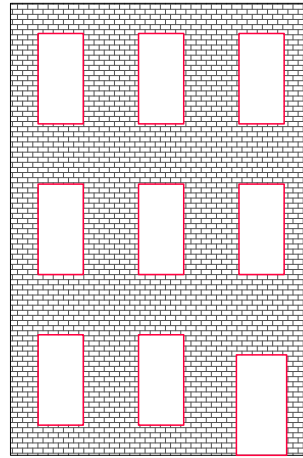


*Beglazingspercentage van 25%*

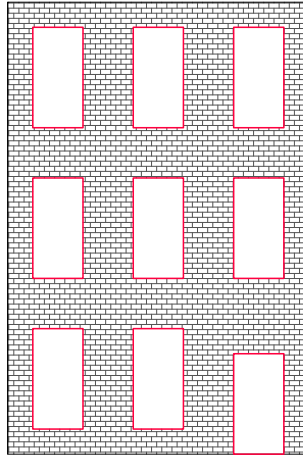


*Beglazingspercentage van 29%*

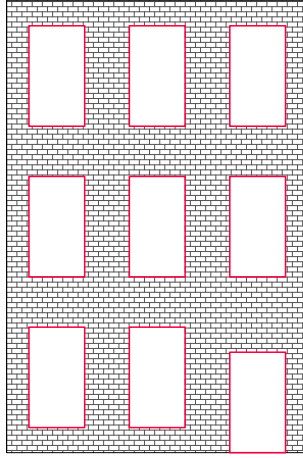
BGLAZINGSPERCENTAGE < 30%



*Beglazingspercentage van 31%*

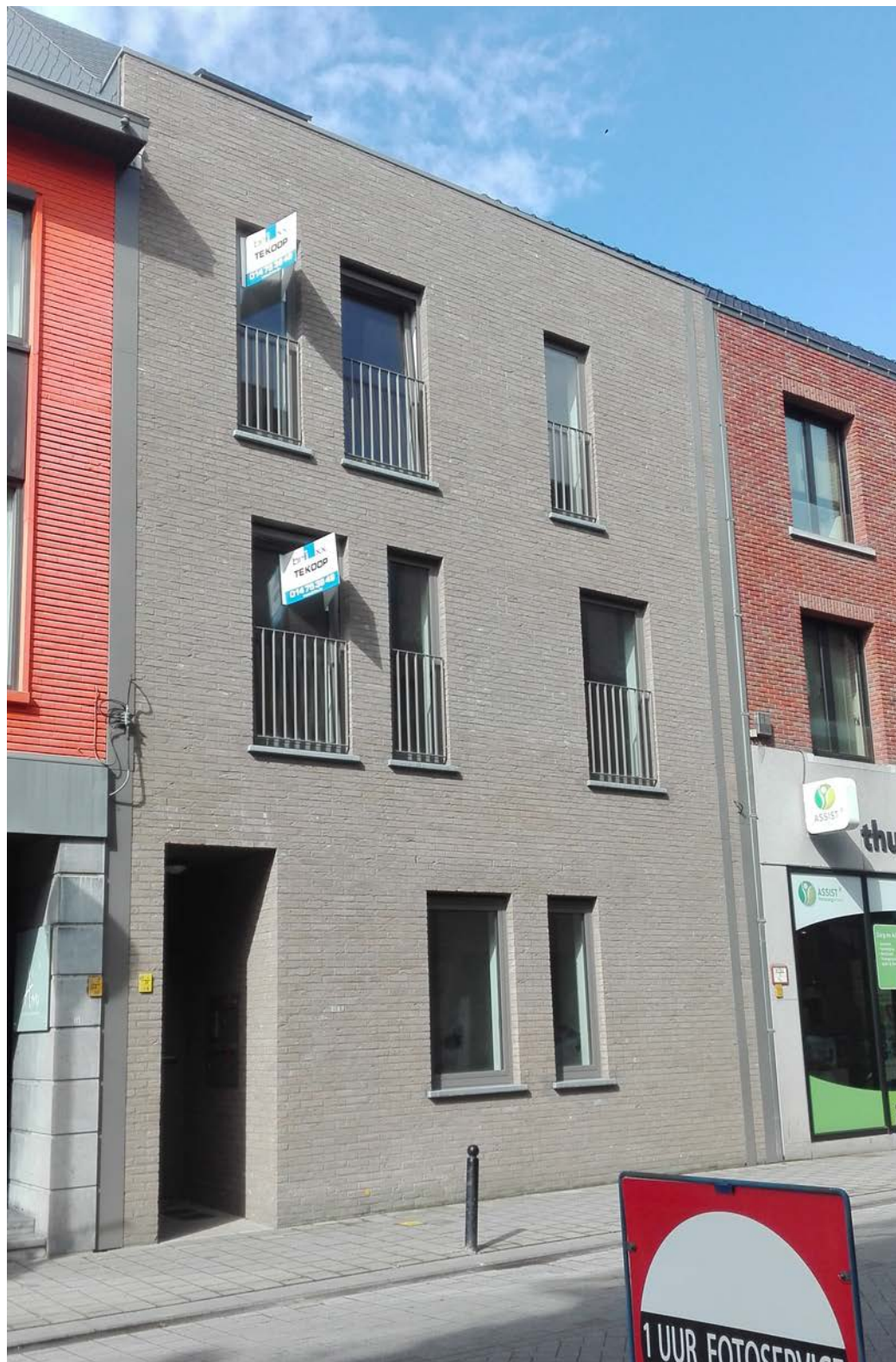


*Beglazingspercentage van 33%*



*Beglazingspercentage van 37%*

BGLAZINGSPERCENTAGE > 30%



NIEUWBOUW MET KLEINE GEVELOPENINGEN

*Paterstraat*



VERBOUWING MET GROTE GEVELOPENINGEN

*Hannuïtstraat*



Voldoende raamopeningen is een criterium dat wordt opgelegd aan *alle verschillende functies* aanwezig in de stad: handel, wonen, kantoren of praktijkruimtes. Bovendien verhoogt deze vereiste de mogelijkheden om functiewijzigingen op te nemen.

## GEWENSTE PRIVACY BEWAARD

Naast strengere energievereisten is het feit dat bewoners hun privacy wensen te garanderen een andere reden voor gesloten gevels. Er bestaan echter *tal van andere mogelijkheden* om het doorzicht te filteren, zonder de interactie met de straat in de weg te staan. Ramen spelen een belangrijke rol in de veiligheidsbeleving binnen de stad. Het feit dat iemand in nood op een raam kan kloppen, is belangrijk in de ervaring van de veiligheid.



## PLANTEN ALS NATUURLIJKE FILTER

bron: <http://ivan.com/portfolio/junya-ishigami-kanagawa-institute-of-technology/>



## FIGUURGLAS

bron: <http://www.overveldglas.nl/producten/soorten-glas/figuurglas.html>



## VOILE GORDIJNEN

bron: <http://etbereallune.tumblr.com/post/63424762985>



## ROLGORDIJNEN

bron: <https://www.rolgordijnwinkel.nl>

## TRANSPARANTE ROLLUIKEN

Zelfs met een opgelegd beglazingspercentage wordt de interactie met de straat na sluitingstijd van de kantoren of winkels niet gegarandeerd. Binnen het stadshart wordt er veel gebruik gemaakt van *dichte rolluiken*. Dit komt zeer gesloten over en zorgt voor een onaangenaam uitzicht op ooghoogte voor de passant. Gesloten gevels leiden ook tot een *onveilig gevoel 's avonds*.

Om de beeldkwaliteit na sluitingstijd te verbeteren worden *rolluiken met doorzichten of schaarbekken* gebruikt in plaats van gesloten structuren. Deze behouden de doorzichten voor de voetganger naar de inrichting of de activiteit binnen, wat bijdraagt tot de kwaliteit van het beeld. Passanten kunnen bijvoorbeeld doorheen de rolluiken bekijken wat winkels aanbieden.



SCHAARHEKKEN

bron: <http://www.rolluikenfabriek.nl/schaar-en-schuifbekken/>

### *Concrete richtlijnen m.b.t. het plaatsen van rolluiken:*

- *Etalages van winkels of beglaasde kantoorgevels kunnen worden afgeschermd door middel van een opengewerkt of transparant rolluik. Deze kunnen van het oprolbare of uitschuifbare type zijn. De gekozen afscherming is in harmonie met het materiaal en het kleurgebruik van de gevel. Het rolluik laat meer dan 60% van het zicht op de etalage van de (handels)ruimte, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, open.*



TRANSPARANTE ROLLUIKEN

bron: <http://locknroll.nl/transparant-rolluik/>



ROLLUIK MET DOORZICHT

bron: <http://www.rolluikenfabriek.nl/rolluiken/rolluiken-met-doorzicht/>

## WOONFUNCTIE VERSTERKT LEVENDIG STADHART

Om de levendigheid in het stadshart te vergroten wordt er ingezet op een versterkte positie van de woonfunctie binnen het stedelijke weefsel. Er zijn twee strategieën waar er binnen dit concept specifiek op wordt ingezet:

- Handelspanden worden woningen.
- Wonen boven de winkels.

Beide strategieën pakken de leegstand aan en verhogen de levendigheid en sociale controle binnen het centrum.

## HANDELSPAND WORDT WONING

In Vlaanderen kan iemand die een leegstaand winkelpand opkoopt en omvormt tot een woning, *drie jaar vrijstelling krijgen op de onroerende voorheffing*. De maatregel mist echter zijn doel, omdat de *voorwaarden streng* zijn.

*bron: Vlaamse Overheid, Geraadpleegd op 14 november 2017, van <https://belastingen.vlaanderen.be/vrijstelling-na-verbouwen-van-een-handelspand-tot-woning>*

De stad Turnhout geeft een leegstaand handelspand binnen het winkeluitbreidingsgebied, de toelating om te vormen tot woontiteit. Desondanks wordt er nog veel leegstand opgemerkt. De *huidige regelgeving is relatief streng* omdat de terugkeer naar een commerciële functie steeds mogelijk moet blijven. Dit beperkt de mogelijkheden voor het pand als woning.

Sommige van de vooropgestelde regels dragen ook bij tot *een kwalitatieve woonomgeving*. Evenwel zijn andere zeer streng en moedigen ze particulieren niet aan om te investeren in een leegstaand handelspand.

De *leegstand aanpakken* is heel belangrijk voor de beeldkwaliteit van de stad. De verpauperde, afgeleefde en lege winkelpanden geven de uitlopers van de winkelstraten een negatief imago.

## WOONVRIENDELIJKE PANDEN

De stijgende e-commerce en het wegtrekken van winkels uit stadscentra naar de rand of grote commerciële centra, voorspellen niet veel commercieel potentieel voor de winkeluitbreidingszone. De vereiste van een terugkeer naar de originele functie wordt dan ook losgelaten. Er wordt *vooral ingezet op woonvriendelijke panden*.

Om een *goede woonkwaliteit voorop te stellen*, wordt de regelgeving aangepast. Ieder project zal sowieso een stedenbouwkundige kwaliteitscheck moeten ondergaan om het architecturaal niveau van het voorstel te kunnen inschatten. Doch worden er een aantal vaste nieuwe richtlijnen in het leven geroepen.

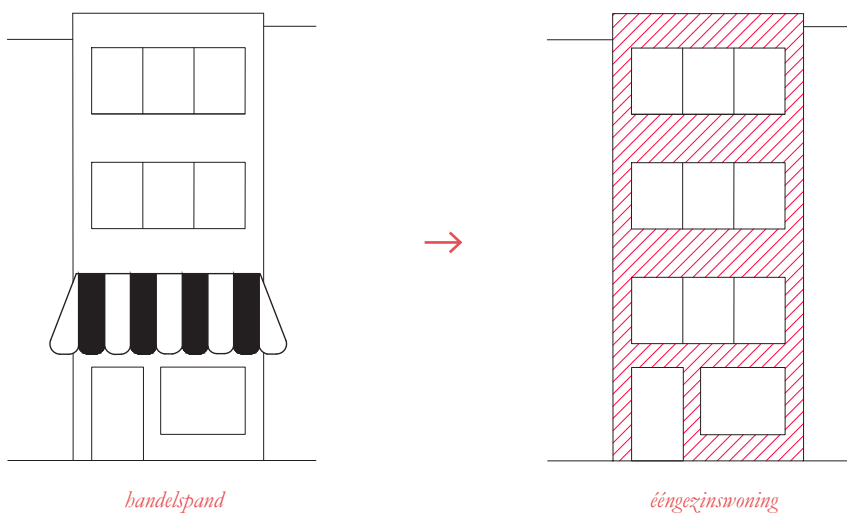


LEEGSTAAND HANDELSGELIJKVLOERS

Paterstraat

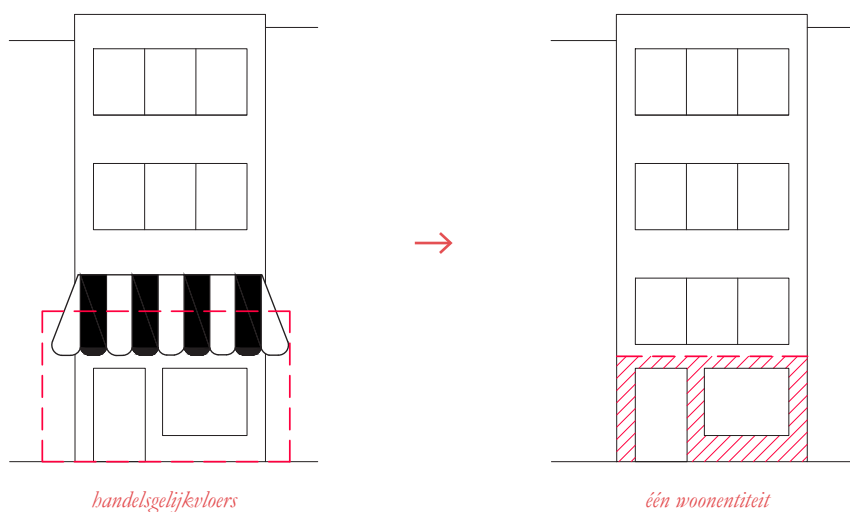
*Algemene richtlijnen m.b.t. het omvormen van handelspanden tot woningen:*

- *Ieder project ondergaat een stedenbouwkundige kwaliteitscheck bij de gemeente, zodat het architecturaal niveau en de woonkwaliteit kan worden nagegaan.*
- *Er moet een buitenruimte worden voorzien. Op het gelijkvloers mag die zich niet langs de straatkant bevinden. Patio's zijn wel toegestaan.*
- *Aanwezige publiciteit moet verwijderd worden.*
- *Bij een nieuwbouw is de vrije hoogte van het gelijkvloers minstens 3,50 m.*
- *In de voorgevel moet er niet gewerkt worden met één grote overspanning om de creatie van een etalage mogelijk te houden.*
- *Indien de voor- en zijgevels die zichtbaar zijn een architecturale kwaliteit vormen, moeten deze bij herbouw bewaard blijven. In het geval van een nieuwbouw houdt deze dezelfde grenzen aan met de aangrenzende bebouwing en de openbare ruimte als de bestaande bebouwing.*



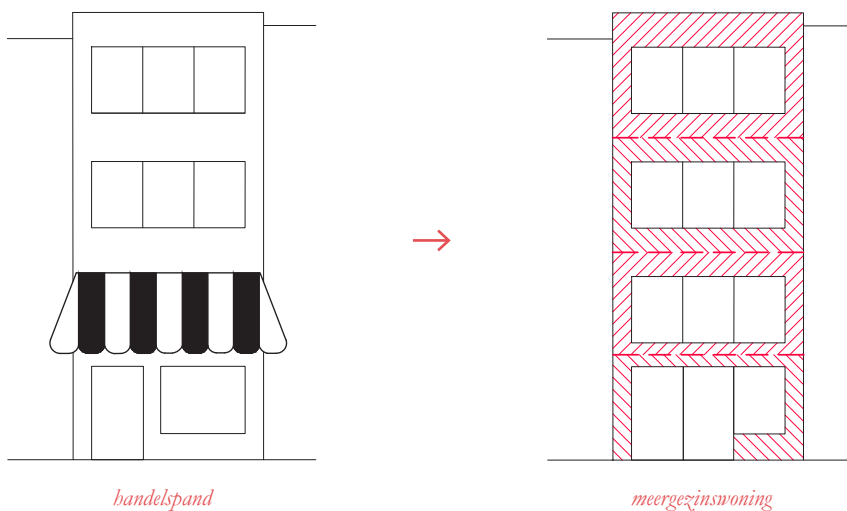
*Concrete richtlijn m.b.t. het omvormen van een handelspand tot een ééngzinswoning:*

- *Er moet verplicht slechts één toegang aanwezig zijn. (meerdere toegangen zijn toegestaan)*



*Concrete richtlijn m.b.t. het omvormen van een handelsgelijkvloers tot één woonentiteit:*

- *Er moet minstens één inkom voorzien worden die toegang verleent aan zowel de woning op het gelijkvloers als de functies op de verdiepingen. (toegangen opsplitsen is ook toegelaten)*



*Concrete richtlijnen m.b.t. het omvormen van een handelspand tot een meergezinswoning:*

- *Er wordt minstens één inkomdeur voorzien die toegang geeft tot een gemeenschappelijke inkomhal. Meerdere toegangen mogen ook, bijvoorbeeld één aparte inkomdeur voor het gelijkvloers of één toegang per woonentiteit.*
- *Indien er binnen het pand meer dan 2 woonentiteiten worden voorzien, wordt er op het gelijkvloers plaats voorzien voor gemeenschappelijke ruimtes, zoals: een afvalberging, een fietsenstalling en een berging voor schoonmaakmateriaal. Deze moeten gemakkelijk toegankelijk zijn vanuit de gemeenschappelijke delen of de openbare ruimte.*



HORECAZAAK OMGEVORMD TOT WONING

bron: <http://studiobont.be/ganda.html>

In de straten waar de handel floreert, worden de blikken getrokken naar de vaak *leegstaande verdiepingen*. De leegstand van de woonlagen in winkelstraten is een fenomeen dat al reeds meerdere decennia waar te nemen is in veel Europese steden. Wat kan er gedaan worden om dit structureel te veranderen?

WIN-WIN-WIN

Woningen in winkelstraten integreren is geen gemakkelijke zaak. Veelal wordt een grotere etalage verkozen boven de potentiële huurinkomsten. Echter heeft het bewoonbaar maken van de verdiepingen *enkele zeer grote voordelen*:

- Het gebouw wordt opgewarderd en onderhouden.
- De eigenaar int extra huur.
- De nieuw gecreëerde woningen bieden extra huisvesting midden in de stadskern.
- De sociale controle wordt verhoogd in straten waar het nu na sluitingstijd leeg is.

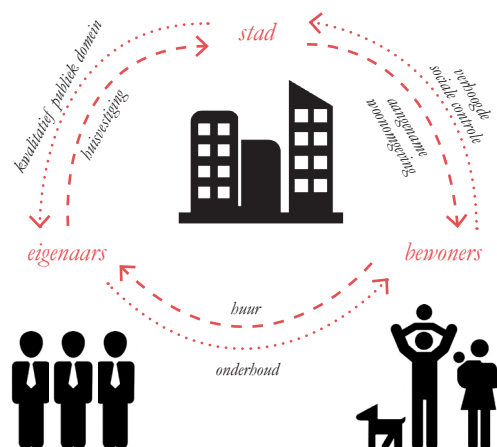
In Turnhout worden eigenaars van handelspanden met een gevel van meer dan 5m breed *reeds verplicht om een extra ingang* te voorzien, die toegang verleent tot de verdiepingen. Ondanks het bestaan van deze regel zijn er veel panden waar de verdiepingen geen functie opnemen.

Het *grootste struikblok* is vaak het creëren van een extra inkom. Dit is nodig om de verdiepingen te kunnen omvormen tot aparte wooneenheden. In historische handelspanden is zo'n toegang vaak niet aanwezig omdat de eigenaar van de winkel ook de bewoner was van de verdiepingen. Soms zijn er toegangen verdwenen om het winkel- en etalageoppervlak te vergroten. De schema's op de volgende pagina's geven een niet limitatieve weergave van *verschillende mogelijkheden* om winkelpanden van een extra inkom te voorzien.

*bron; Réalisation ERU asbl (2014) Wonen boven winkels, Fiche 1- Afzonderlijke toegang tot verdiepingen, geraadpleegd op 31 oktober 2017 op <http://huisvesting.brussels/documenten/cil-documenten/wonen-boven-winkels/fiche-01>*

WOONKWALITEIT

De belangrijkste troef om deze woonvormen in de stad te stimuleren, is inzetten op een aangenaam woonklimaat en de beeldkwaliteit in het stadshart.



*Figuur : Schema die de Win-Win-Win situatie schetst*

*Concrete richtlijnen m.b.t. wonen boven winkels:*

- *Indien de gevel breder is dan 5 meter wordt een extra ingang voorzien.*
- *Bij nieuwe grootschalige projecten wordt de ingang naar de woonunits volledig afzonderlijk voorzien van de ingang naar de winkel. (zie voorbeelden).*
- *Eigenaars die bovenstaande regels niet respecteren, betalen een leegstandsboete.*



WONEN BOVEN WINKELS

*Veldstraat Gent*

bron / source: <http://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/gemengd-woonproject-velstraat-gent/333>

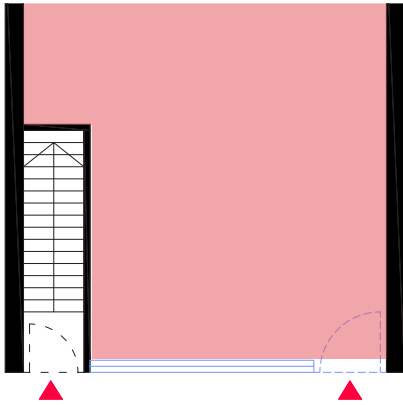


WONEN BOVEN WINKELS

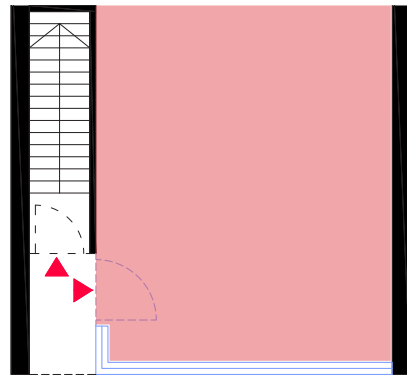
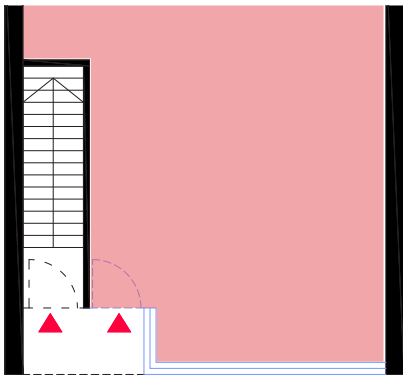
*Veldstraat Gent*

bron / source: <http://www.abscis-architecten.be/nl/projecten/verbouwing-van-een-historisch-pand-korenmarkt-gent/441>

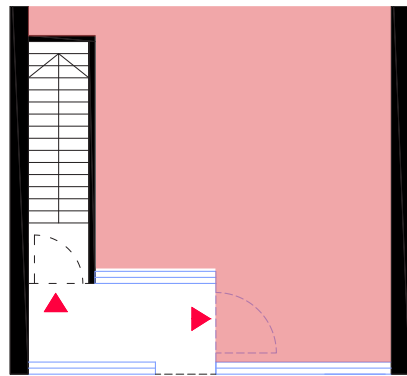
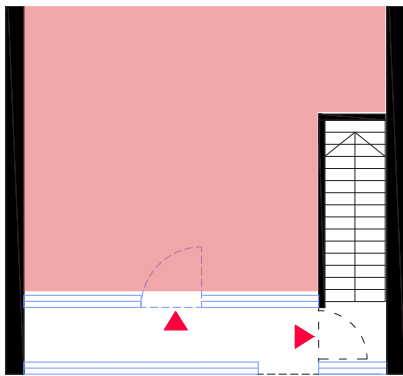




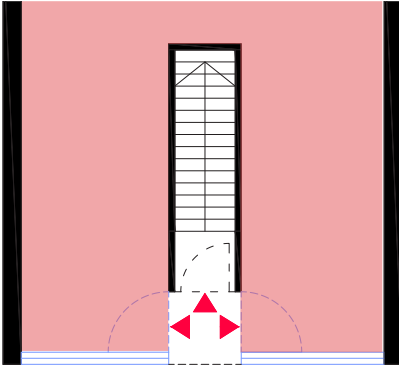
*Twee afzonderlijke deuren  
+ de 2 functies zijn volledig van mekaar gescheiden*



*Eén deur aan de straat  
+ beperkte verbouwing  
- beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gang is te delen*

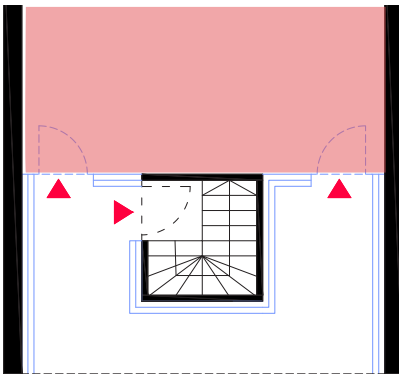


*Twee afzonderlijke ingangen achter een etalage  
+ groot etalage oppervlakte  
- ingrijpende verbouwingen*



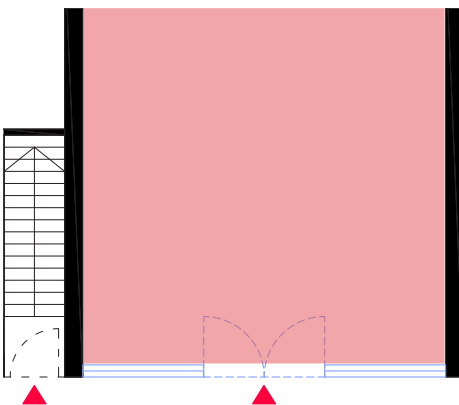
*Eén centrale ingang*

- + mogelijkheid om het pand als 2 winkels te verburen
- trappenhal moet zich centraal bevinden



*Afzonderlijke weggestoken ingang*

- + veel etalage oppervlakte
- diep pand nodig



*Afzonderlijke ingang buiten het gebouw (in zij- of achtergevel of aangrenzend gebouw)*

- + geen plaatsverlies in de winkel



LEEGSTAANDE VERDIEPINGEN

*Gasthuisstraat*

